



PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE du 27/09 au 28/10/2024

Révision arrêtée le 10 avril 2019

<p>RAPPORT D'ENQUÊTE</p>	<p>Délibération N° 55/2019 du Conseil municipal de Thuir du 10 avril 2019. Arrêté N° 157/2024 du Président de la Communauté de communes des Aspres du 02 septembre 2024. Décision N° E24000088/34 du Président du Tribunal administratif de Montpellier du 23 juillet 2024.</p>
<p>OBJET</p>	<p>Révision du PLU (Plan local d'Urbanisme) de la commune de THUIR Approuvé en 2010 et modifié en 2016. Département des Pyrénées Orientales.</p>
<p>MAÎTRE D'OUVRAGE</p>	<p>Communauté de Communes des Aspres Allée Hector Capellayre – Immeuble C. Bourquin- BP 11, 66 301 THUIR - 04.30.44.03.60 – 06.63.38.20.00 urbanisme@cc-aspres.fr</p>
<p>COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</p>	<p>Jacques GABORY, Proviseur de Lycée honoraire</p>

SOMMAIRE	page
1- Généralités	
1.1 rôle du commissaire enquêteur	5
1.2 présentation de la commune	5
1.3 remarque préalable	7
1.4 objet de l'enquête publique	7
1.5 cadre juridique	7
1.6 composition du dossier	8
1.7 compatibilité avec les documents supra communaux	9
2- Concertation préalable	
2.1 avec le public	10
2.2 avec les Personnes publiques Associées	11
3- Déroulement de l'enquête	
3.1 désignation du commissaire enquêteur	16
3.2 modalités de l'enquête publique	17
3.3 information du public	18
3.4 déroulement de l'enquête publique	19
3.5 clôture de l'enquête	19
4- Objectifs du projet, analyse et résultats de la consultation des personnes publiques associées	
4.1 objectifs du projet	20
4.2 analyse du dossier soumis à enquête publique	21

4.3 résultats de la consultation des Personnes Publiques Associées	23
5- Analyse des observations	
5.1 présentation des observations	52
A- sur le registre papier	54
B- sur le registre numérique	65
C- tableau des observations	91
5.2 analyse des observations	95
5.3 commentaire général	95
6- procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	
6.1 courrier au Président de la communauté de communes des Aspres	96
6.2 questions au Président de la communauté de communes des Aspres	98
6.3 mémoire en réponse	99
a) sur le tableau des observations du public	99
b) sur mes questions au maître d'ouvrage	106
7- Pièces jointes au rapport d'enquête	
Délibération du 10/04/2019 lançant la procédure de révision du PLU de la commune de THUIR	112
Délibération du 31/01/2024 donnant l'avis sur le bilan de la concertation et l'arrêt de révision du PLU	115
Arrêté du Président de la communauté de communes des Aspres	118
Décision du TA désignant le commissaire enquêteur	120
Avis d'enquête insérés dans les journaux	121

1- Généralités

1-1 Rôle du commissaire enquêteur

L'enquête publique est une des procédures consultatives du droit français. Elle est un préalable à la réalisation des projets susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement ou sur le droit de propriété. Elle permet l'information des citoyens et leur donne la possibilité de participer à la prise de décision en recueillant leurs avis, propositions et observations sur le projet soumis à enquête. Le commissaire enquêteur est l'intermédiaire entre le responsable du projet et les citoyens. Ancré dans une démarche de démocratie participative il est le garant de la bonne information du public et se charge de recueillir ses observations. L'autorité compétente disposera ainsi de tous les éléments nécessaires pour juger de l'opportunité du projet soumis, en assujettissant celui-ci, le cas échéant, à certaines conditions. Choisi sur une liste d'aptitude révisée tous les ans, il est désigné par ordonnance par le Président du Tribunal Administratif auquel il est rattaché. Cette procédure garantit aux différents partis son indépendance et sa neutralité.

Dans son rapport le commissaire enquêteur doit mentionner toutes les observations de la population avec les contre-propositions qui ont été produites durant l'enquête ainsi que les réponses du maître d'ouvrage à son procès-verbal de synthèse à l'issue de l'enquête. Il doit rendre ses conclusions motivées et son avis dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête. Il établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Il consigne dans un document séparé ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Ce rapport et les conclusions motivées seront rendus publics pendant un an et consultables sur les sites internet de la Communauté de communes des Aspres et de la commune de Thuir.

1-2 Présentation de la commune

La ville de Thuir est une belle ville, avec un centre agréable, caractéristique des petites cités de caractère. Son patrimoine est riche et la richesse de son histoire dans ce pays catalan est grande.

La commune est localisée dans le département des Pyrénées Orientales, dans le début de la plaine du Roussillon qui continue à l'est vers la mer méditerranée, en région Occitanie, à 15 km de la préfecture Perpignan, à 16 km de la sous-préfecture Céret et à 25 km du littoral. Elle est située au pied du massif des Aspres, premiers contreforts du pic du Canigou (2784 mètres d'altitude), dernier sommet pyrénéen avant la mer, qui servait d'amer aux marins de l'antiquité. Elle forme une agglomération avec les communes de

Llupia et de Sainte Colombe de la commanderie et rayonne sur un bassin de vie de 10 communes comportant un ensemble de 15000 habitants. Elle est membre de la Communauté de Communes des Aspres composée de 19 communes regroupant 22795 habitants dont elle est la ville centre. Thuir est donc une commune urbaine qui comptait 8 173 habitants en 2021, après avoir connu une forte hausse de la population depuis 1962. Elle est ville-centre de l'agglomération, pôle d'équilibre de l'aire d'attraction de Perpignan.

Il y a tout de même une incongruité dans cette armature territoriale puisque la commune de Llupia, pourtant partie intégrante de l'agglomération de Thuir, ne fait pas partie du même EPCI.

Sur le plan historique et culturel, la commune est dans la région des Aspres, un territoire roussillonnais compris entre les sillons de la Têt au nord et du Tech au sud qui tire son nom de la nature caillouteuse de ses sols. Exposée à un climat méditerranéen, elle est drainée par la Basse, l'Adou, le ruisseau de Sainte-Eugénie et par divers autres petits cours d'eau. Selon la MRAe la commune possède un patrimoine naturel remarquable composé de trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique. L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des territoires agricoles (83,2 % en 2018), en diminution par rapport à 1990 (85 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : cultures permanentes (57 %), zones agricoles hétérogènes (20,3 %), zones urbanisées (10,3 %), prairies (5,9 %), milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (3,2 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (3,1 %), mines, décharges et chantiers (0,2 %). Les zones d'activité économiques sont réparties autour du bourg. A l'ouest on trouve le grand centre hospitalier spécialisé dans la psychiatrie, on trouve aussi la carrière de « Roussillon agrégats » qui impacte le paysage.

La commune est concernée par des risques récurrents, dont des inondations encadrées par un PPRI en cours de finalisation, mais aussi des feux de forêts, des mouvements de terrains (retraits ou gonflement des argiles) et des secousses sismiques plutôt modérées. L'alimentation en eau potable provient principalement des nappes du pliocène et du quaternaire de la plaine du Roussillon en crise de sécheresse prolongée depuis 2022.

Le SCoT de la plaine du Roussillon, dont la révision vient d'être approuvée le 2 juillet 2024, classe la commune en tant que « pôle d'équilibre » au sein du territoire.

La commune projette son développement démographique en s'appropriant l'objectif national de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. C'est pourquoi elle a prévu d'atteindre une population permanente de 8557 habitants en 2031, soit environ 360 de plus qu'aujourd'hui. Pour satisfaire cet objectif le PLU prévoit la construction de 530 logements dont une grande partie sur la ZAC des « Espassoles » et le reste en densification du tissu urbain existant. Il prévoit par ailleurs trois secteurs destinés à l'économie en extension de l'urbanisation, et sept emplacements réservés destinés à des équipements publics.

1.3 Remarque préalable

La procédure de révision du PLU a été lancée par la délibération du 10 avril 2019 du conseil municipal de Thuir, soit avant les confinements dus au virus Covid19 de l'année 2020. Cette situation a grandement perturbé la mise en œuvre des modalités de concertation préalable avec les habitants. De plus elle s'inscrit aujourd'hui dans un contexte pas banal puisque la compétence urbanisme a été transférée à la communauté de commune des Aspres le 1^{er} janvier 2021, c'est pourquoi c'est cet EPCI qui est maître d'ouvrage de ce PLU. Et le Conseil communautaire de la communauté de commune des Aspres, dans sa délibération du 28 septembre 2022, a prescrit l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal sur l'intégralité de son territoire, actuellement en cours d'élaboration qui va immanquablement rebattre les cartes de la ville de Thuir.

1.4 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique a pour objet de s'assurer que la demande de révision du PLU de la commune de Thuir correspond bien aux besoins du territoire, qu'elle est juste, réaliste, acceptée par la population, et qu'elle est conforme aux prescriptions législatives et réglementaires des codes de l'environnement et de l'urbanisme, notamment pour l'information et la consultation de la population qui y vit. Un Plan Local d'Urbanisme a pour but d'organiser la vie sur un territoire avec des règles qui respectent les habitants et l'environnement. Tout ce qui constitue le vivre ensemble se retrouve dans les règlements édictés par le PLU, pour rendre plus claire la lisibilité du territoire, dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale de la plaine du Roussillon, du département des Pyrénées Orientales et de la Région Occitanie. Le PLU sera révisé si les circonstances l'y oblige et au plus tard dans 10 ans.

1.5 Cadre juridique

Les principaux textes législatifs et réglementaires sur lesquels s'appuient l'élaboration du projet, la constitution du dossier et la présente procédure d'enquête publique trouvent leur origine dans le :

- le code de l'urbanisme : articles L.153-1 à L.153-33 et L.153-33 et 153-11
- le code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27.
- l'arrêté du 02/09/2024 du Président de la communauté de communes des Aspres
- la décision du 23/07/2024 du Président du Tribunal administratif de Montpellier désignant un commissaire enquêteur.

- la loi ALUR du 24/03/2014 (Loi d'Accès au logement et Urbanisme Rénové)
- la loi Climat et Résilience du 22 août 2021
- la loi APER du 10 mars 2023 (Loi d'accélération de la production d'énergie renouvelable)

1.6 Composition du dossier

Le dossier a été réalisé à la demande de la communauté de communes des Aspres par le bureau d'études COGEAM situé 940, Avenue Eole – Tecnodud II 66100 PERPIGNAN. Le dossier me paraît bien ficelé et complet, même s'il a fait l'objet de demandes de précisions par la MRAe dans son avis du 15 juillet 2024 et de réserves de la part de la DDTM et de la Chambre d'agriculture. Il est composé des documents suivants (998 pages cumulées) :

- pièce I.A Synthèse du projet/Résumé non technique (60 pages)
- pièce I.B Diagnostic territorial (156 pages)
- pièce I.C Etat initial de l'environnement (85 pages)
- pièce I.D Justification du projet (138 pages)
- pièce I.E Evaluation environnementale (69 pages)
- pièce II Projet d'aménagement et de développement durable (23 pages)
- pièce III Orientations d'aménagement et de programmation (20 pages)
- pièce IV.A Règlement écrit (280 pages)
- pièce IV.B Règlement graphique 1/2 (échelle 1:3500) et 2/2 (échelle 1:7000)
- pièces IV.C (72 pages)
 - IV.C.1 liste des emplacements réservés (2 pages)
 - IV.C.2 liste des éléments à protéger (art. L 151-19 du code de l'urbanisme) (2 pages)
 - IV.C.3 liste des éléments à protéger (art. L151-23 du code de l'urbanisme) (2 pages)
 - IV.C.4 lexique (14 pages)
 - IV.C.5 charte d'intégration architecturale des éléments techniques (9 pages)
 - IV.C.6 fiches techniques CAU66 – traitements façades et bâti ancien (47 pages)
- pièce V.A Liste des servitudes d'utilité publique (11 pages)
- pièces V.B Annexes sanitaires - Plans des réseaux de la SAUR (6 plans) - V.B.1 notice technique de l'annexe sanitaire (41 pages)

- pièces V.C (72 pages)
 - V.C.1 Annexes - Autres informations - art. R151-52 (16 pages)
 - V.C.2 Annexes - Autres informations – art. R151-53 (22 pages)
 - V.C.3 Obligations légales de débroussaillage (18 pages)
 - V.C.4 Zones de présomption de prescription archéologique (8 pages)
 - V.C.5 Sigles et abréviations – lexique (8 pages)

1.7 Compatibilité avec les documents supra-communaux

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires. Le SRADDET est un document de planification stratégique, prospectif et intégrateur réalisé à l'échelle régionale qui fusionne plusieurs documents régionaux préexistants (SRCE, SRCAE, PRPGD, ...) et fixe des objectifs et des règles opposables aux SCoT et aux PLU et PLUI.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Rhône-Méditerranée). Le SDAGE vise une gestion équilibrée des milieux aquatiques et des ressources en eau. Le PLU contribue à la mise en œuvre des orientations fondamentales et à l'atteinte des objectifs de qualité et de quantité des eaux sur le territoire.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Nappes du Roussillon). Le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection du SAGE qui s'applique sur son territoire. Le SAGE est un outil de gestion intégrée et concertée de l'eau et des milieux aquatiques d'un bassin hydrographique ou d'un système aquifère. Il faut rappeler que l'eau, à travers toutes ses composantes (préservation des milieux aquatiques et humides, gestion quantitative et qualitative des ressources, prévention des risques d'inondation) constitue une problématique prégnante sur ce territoire, mise en évidence dans « l'état initial de l'environnement ».
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI Rhône-Méditerranée). Ce Plan vise principalement à réduire les risques d'inondation, cherchant à encadrer et optimiser les outils d'évaluation. Il se décline sur le territoire avec un PPRI en cours de finalisation qui a d'ores et déjà défini de nouvelles zones inondables sur la commune.
- Le SCoT Plaine du Roussillon récemment révisé et devenu opposable le 2 juillet 2024. Le présent dossier s'est attaché à démontrer la compatibilité du PLU avec le SCoT révisé, notamment son PADD et sa déclinaison réglementaire le DOO.
- le « Pays Pyrénées-Méditerranée », qui a élaboré son plan climat air énergie territorial (PCAET), est une association dont la commune de Thuir est membre. Le PLU s'est conformé à ses cinq principes fondamentaux, qui sont : un territoire plus sobre, plus inclusif à l'écoute de l'humain, plus respectueux du vivant, plus résilient et qui coopère.

2- Concertation préalable

2.1 Avec le public

Dans la délibération du 10 avril 2019 la commune proposait que les modalités de la concertation soient les suivantes :

- affichage en mairie de la délibération pendant toute la durée de la procédure
- mise à disposition du public en mairie d'un dossier de concertation
- mise à disposition en mairie d'un registre destiné à recueillir les observations du public
- mise en ligne sur le site internet de la mairie du dossier
- mise à disposition d'une adresse internet pour recueillir les observations
- organisation de deux réunions publiques.

Dans sa séance du 10 mars 2021, le conseil municipal a dû adapter ces modalités en raison de la crise sanitaire qui empêchait les réunions publiques. Il a proposé en remplacement la tenue de deux permanences sur inscription pour les particuliers et les associations.

Sur le registre de concertation ouvert le 23 avril 2019 par le maire de la commune et clos le 23 janvier 2024 j'ai constaté les observations suivantes :

- trois courriers de Mme Curto et de M. Rodriguez-Curto, les 30 mai 2019, 3 juin 2019, 15 juillet 2019 demandant le reclassement de leur terrain en zone constructible.
- un courrier du 20 juillet 2019 du défenseur des droits demandant à M. le maire de répondre aux courriers de Mme Curto et M. Rodriguez-Curto.
- un courrier du 12 septembre 2019 de M. le maire au défenseur des droits avec copie à M. Curto qui explique que la procédure de révision du PLU suit son cours et qu'il n'est donc pas en mesure de répondre pour le moment.
- un courrier de M. Thomasin reçu le 20 juin 2019 demandant un changement de situation pour ses bâtiments agricoles alors qu'il prend sa retraite.
- trois courriers de M. Moreau, du 17 janvier 2020, du 23 novembre 2020 et du 18 mai 2021 qui voudrait que son terrain soit classé en zone constructible.
- un courrier de Mme et M. Siebering du 17 septembre 2020 demandant la requalification de leur terrain en zone constructible.

- deux courriers de Mme et M. Chardes du 20 novembre 2020 et du 19 décembre 2020 demandant que leur parcelle jouxtant leur maison, où se trouve leur garage, soit classé comme l'est leur maison en zone UB.
- deux courriers de Mme Quer du 5 mai 2021 et du 17 mai 2023 voulant requalifier en zone constructible son terrain pour urbaniser le secteur des momies rétrogradé en zone N.

D'autre part se sont inscrits en mairie pour consulter le dossier de concertation du PLU : M. Dumont Daniel, Mme Saez Jeanne, M. Bertrand Pierre, M. Sicre Serge, Mme Garcia Laurie, Mme Teulière Nicole, M. Quer Alain, M. Perez.

Voici un extrait de la délibération du 31 janvier 2024 donnant l'avis sur le bilan de la concertation et l'arrêt de la révision du PLU :

« Cette concertation a permis au public de prendre connaissance des éléments du dossier, d'appréhender la construction du projet et sa déclinaison réglementaire, de solliciter des explications et d'exprimer des observations et/ou des attentes. Concernant les permanences, 4 RDV ont eu lieu lors du premier temps d'échanges et 1 lors du second répartis sur 2 jours. Un bilan positif a été fait de ces permanences dans la mesure où les personnes qui se sont déplacées/manifestées ont pu bénéficier d'un temps d'échange privilégié et personnalisé avec la commune accompagné des techniciens de l'agence COGEAM. Au-delà, 8 contributions ont été enregistrées sous forme de mails et d'observations inscrites dans les registres de concertation. Notons par ailleurs que certains administrés ont pu directement rencontrer M. le maire et/ou d'autres élus (notamment ceux de la commission urbanisme) et/ou des techniciens de la commune pour échanger sur le projet de PLU révisé. Les demandes et remarques ont été analysées et prises en compte lorsque cela était compatible avec le projet communal ou de nature à améliorer celui-ci. Les initiatives et différentes contributions ont été de plusieurs ordres :

- Consultation du dossier par des particuliers pour information (quel avenir pour la commune ?)*
 - Consultation du dossier par des particuliers souhaitant identifier la réglementation s'appliquant à leur propriété notamment en relation avec le risque inondation*
 - Consultation du dossier par des particuliers et des professionnels demandant le classement de terrains en zone constructible*
 - Consultation du dossier par des particuliers ayant des difficultés particulières à faire remonter (accessibilité, conflits d'usages, ...)*
 - Consultation du dossier par des particuliers ayant des projets spécifiques en zone agricole (changement de destination)*
- Les contributions n'ont pas été de nature à remettre en cause le projet, mais plutôt à l'enrichir. Certaines contributions ont permis d'expliquer le projet et la réglementation applicable, d'autres n'avaient pas de lien direct avec le PLU.*

Dans ce contexte, les moyens d'information utilisés et les moyens d'expression offerts au public ont permis d'assurer une concertation efficace, participant de la réflexion dans la définition du projet, et ce durant toute l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme. »

2.2 Avec les Personnes Publiques Associées

Sur les 49 PPA consultées seules 10 ont répondu, dont les avis sont tous positifs avec cependant des recommandations et quelques réserves, notamment de la MRAe, de la DDTM, de la chambre d'agriculture, du Conseil département et du SCot Plaine du Roussillon. Il est à noter que RTE a donné sa réponse en tant que PPA par un mail sur le registre numérique.

(voir tableau page suivante)

DESTINATAIRE			ENVOYÉ AVEC A/R COURRIER RECU LE	AVIS	TYPE	RECEPTION
adresse	cp	ville				
Préfecture des Pyrénées-Orientales 24 Quai Sadi Carnot - BP 951	66951	Perpignan Cedex	11/04/2024	OUI	COURRIER	mail le 13/08/2024
Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Pyrénées Orientales 2 Rue Jean Richepin	66000	PERPIGNAN Cedex	11/04/2024			
Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée 22, boulevard du Maréchal-Juin	31406	Toulouse Cedex 9	11/04/2024			
Conseil Départemental des Pyrénées- Orientales 24, quai Sadi Carnot	66906	Perpignan Cedex	11/04/2024	OUI	COURRIER	17/07/2024
Chambre du Commerce et d'Industrie Quai De Lattre de Tassigny	66020	Perpignan Cedex	11/04/2024			
Chambre des Métiers et de l'Artisanat 9 av. Alfred Sauvy - Mas de la Garrigue	66600	Rivesaltes	11/04/2024	OUI	COURRIER	mail le 30/05/2024
Chambre d'Agriculture des Pyrénées- Orientales 19 avenue de Grande-Bretagne	66025	Perpignan Cedex	11/04/2024	OUI	COURRIER	mail le 12/07/2024
Syndicat Mixte du SCOT Plaine du Roussillon 9, Espace Méditerranée	66000	PERPIGNAN	11/04/2024	OUI	COURRIER	mail le 09/07/2024
INAO Rue du Pont de l'Avenir - CS50127	11100	NARBONNE	11/04/2024			

DREAL Perpignan 2 Rue Jean Richepin	66000	PERPIGNAN Cedex	12/04/2024			
CRPF 19, avenue de Grande Bretagne	66000	PERPIGNAN Cedex	11/04/2024			
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF) Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) Service Aménagement 2, rue Jean Richepin - BP 50909	66000	PERPIGNAN Cedex	11/04/2024	OUI	COURRIER	mail le 31/07/2024
Agence Régionale de Santé Occitanie Délégation départementale des Pyrénées- Orientales 53 Avenue Jean Giraudoux	60928	PERPIGNAN CEDEX	11/04/2024			
Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement OCCITANIE Direction énergie connaissance Département Autorité Environnementale Division Est 520 Allée Henri II de Montmorency CS 69009	34064	MONTPELLIER CEDEX 2	11/04/2024	OUI	COURRIER	15/07/2024
Communauté de Communes Roussillon Conflent 1 Rue Michel Blanc BP5	66130	ILLE SUR TET	Avis de réception signé mais non daté			

PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE 11 Boulevard Saint Assiscle BP20641	66006	PERPIGNAN CEDEX	11/04/2024			
Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibéris 3 Impasse de Charlemagne BP90103	66704	ARGELES SUR MER	11/04/2024			
Communauté de Communes du Haut- Vallespir 8 boulevard du Riuferrer	66150	Arles-sur-Tech	12/04/2024			
Communauté de Communes du Vallespir 2 Avenue du Vallespir	66400	CERET	12/04/2024			
SNCF Réseau Direction territoriale Occitanie Immeuble Toulouse 2000 - 2 Esplanade Compans Caffarelli	31000	TOULOUSE	Avis de réception signé mais non daté	OUI	COURRIER	26/04/2024
Mairie de	66300	BANYULS DELS ASPRES	11/04/2024			
Mairie de	66300	BROUILLA	16/04/2024			
Mairie de	66300	CAIXAS	11/04/2024			
Mairie de	66300	CALMEILLES	15/04/2024			
Mairie de	66300	CAMELAS	11/04/2024			
Mairie de	66300	CASTELNOU	11/04/2024			
Mairie de	66300	FOURQUES	11/04/2024			

Mairie de	66300	LLAURO	Avis de réception signé mais non daté			
Mairie de	66300	MONTAURIOL	12/04/2024			
Mairie de	66300	OMS	15/04/2024			
Mairie de	66300	PASSA	11/04/2024			
Mairie de	66300	SAINTE COLOMBE	17/04/2024			
Mairie de	66300	SAINTE JEAN LASSEILLE	11/04/2024			
Mairie de	66300	TERRATS	11/04/2024			
Mairie de	66300	THUIR	11/04/2024			
Mairie de	66300	TORDERES	15/04/2024			
Mairie de	66300	TRESSERRE	11/04/2024			
Mairie de	66300	TROUILLAS	Avis de réception avec tampon non daté			
Mairie de	66300	VILLEMOLAQUE	11/04/2024			
Mairie de	66270	LE SOLER	11/04/2024			
Mairie de	66350	TOULOUGES	Avis de réception signé mais non daté			
Mairie de	66680	CANOHES	11/04/2024			
Mairie de	66300	PONTEILLA	11/04/2024			
Mairie de	66300	LLUPIA	11/04/2024			

Mairie de	66170	SAINT-FELIU-D'AVALL	10/04/2024			
SYDETOM 66 Naturopôle - Bâtiment I n°9	66350	TOULOUGES	11/04/2024	OUI	COURRIER	03/05/2024
SPANC 66 3 boulevard Clairfont - Bat.G	66350	TOULOUGES	12/04/2024			
Syndicat Mixte de la Têt - Bassin Versant 3 rue Edmond BARTISSOL	66000	PERPIGNAN	12/04/2024			

3- Déroulement de l'enquête

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par une décision N° E24000088/34 du 23 juillet 2024 le Président du Tribunal administratif de Montpellier a désigné Monsieur Jacques GABORY, Proviseur de lycée polyvalent honoraire, en qualité de commissaire enquêteur pour réaliser l'enquête publique objet du présent rapport.

3.2 Modalités de l'enquête publique

Dès la réception de l'avis de désignation, j'ai pris contact avec la Communauté de commune des Aspres pour avoir connaissance du dossier et des enjeux de cette révision. Une réunion de travail avec Mme ADROGUER, adjointe à l'urbanisme à la mairie de Thuir, Mme PENA, DGS de la mairie de Thuir et de la Communauté de communes des Aspres, Mme BUYSSCHAERT, Chargée de projet PLUi & Habitat et Mme DUPUIS, chargée de l'urbanisme à la mairie de Thuir, s'est tenue le jeudi 19 septembre à 14h au sein du Service Aménagement et Développement Durable au siège de la Communauté de Communes des Aspres, immeuble Christian Bourquin, Allée Hector Capellayre, Immeuble C. Bourquin- BP 11, 66 301 THUIR.

Une visite commentée de la commune, avec l'ensemble de ces personnes a ensuite eu lieu le premier jour de l'enquête, le vendredi 27 septembre à 9h30, après que j'aie pu ouvrir officiellement à 9h, comme indiqué dans l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique, le registre papier en mairie de Thuir que j'ai coté et paraphé. J'ai également vérifié l'affichage réglementaire en mairie ainsi que la mise à disposition du public de l'ensemble du dossier papier, du poste informatique, des règlements graphiques du PLU affichés au mur comme je l'avais demandé, dans la pièce dévolue aux permanences.

3.3 Modalités d'information du public

La publicité a été effectuée selon la procédure prévue pour ce type d'enquête. Toutes les dispositions réglementaires ont été respectées. Publicité légale (mises en pièces jointes), les parutions dans la presse ont eu lieu dans les conditions réglementaires dans deux journaux diffusés dans le département : le quotidien L'indépendant et le quotidien Midi Libre, première parution le 12 septembre 2024 et deuxième parution le 29 septembre 2024. Il me semble utile de préciser que le choix de l'hebdomaire « La semaine du Roussillon » eut été plus judicieux que le quotidien « Midi libre » parce qu'il est le plus lu sur les territoires hors grosse agglomération. L'avis prescrivant l'enquête publique a été affiché sous format numérique sur le site internet de la Communauté Urbaine des Aspres ainsi que sur celui de la commune de Thuir pendant toute la durée de l'enquête. Il a été affiché sous format papier sur les panneaux prévus à cet effet à la CCA et à la mairie de Thuir.

Des affiches ont également été apposées sur les lieux où une modification était proposée, que je suis allé vérifier, ainsi que sur les panneaux électroniques de la ville.

Par ailleurs une adresse courriel a été mise à disposition du public, consultable sur le site de la communauté de commune (<https://www.cc-aspres.fr/plans-locaux-durbanisme-des-communes/>) à la rubrique du service urbanisme, notée sur l'affiche papier et les annonces presse, il s'agit de l'adresse revision-plu-thuir@mail.registre-numerique.fr (article 6 de l'arrêté du Président de la CCA). Un registre dématérialisé a également été mis à disposition du public à partir du lien <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-thuir>. Il a été possible également d'adresser un courrier papier à la mairie de Thuir, 30, Boulevard Léon-Jean Grégory, à l'attention de M. le commissaire enquêteur, jusqu'à la fin de l'enquête, soit le 28 octobre 2024 à 17h.

Compte tenu de ce que je viens d'écrire je considère que les mesures d'information du public mises en œuvre ont été satisfaisantes aux yeux des textes en vigueur, et qu'elles ont répondu aux attentes prévues pour ce type d'enquête en conformité avec les dispositions de l'article R123-11 du code de l'environnement.

Je pense cependant que ces mesures, prévues dans les textes, sont insuffisantes dans la mesure où de moins en moins de personnes lisent les journaux aujourd'hui.

3.4 Déroulement de l'enquête publique

Conformément aux dispositions de l'arrêté du Président de la CCA, l'enquête publique s'est déroulée du vendredi 27 septembre à 9h au lundi 28 octobre à 17h, soit pendant 32 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public aux jours et heures prescrits par l'article 7 de l'arrêté du Président de la CCA. Soit :

- le mardi 1er octobre de 9h à 12h à la mairie de Thuir
- le vendredi 11 octobre de 15h à 18h à la mairie de Thuir
- le jeudi 17 octobre de 14h à 17h à la mairie de Thuir
- le samedi 26 octobre de 9h à 12h à la salle du 3ème âge de la Maison du Citoyen, 3 av. du Dr Ecoiffier à Thuir

Le commissaire enquêteur a été installé dans une salle accessible à tous les publics permettant de respecter les règles de confidentialité. En dehors des heures de permanences et pendant toute la durée de l'enquête, le registre coté et paraphé ainsi que le dossier ont été tenus à la disposition du public aux heures d'ouverture des bureaux de la Mairie, sous la responsabilité de l'agent d'accueil. L'adresse courriel et le registre numérique sont restés disponibles pendant toute la durée de l'enquête.

3.5 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. J'ai été accompagné, en fonction des demandes précises du public à chaque permanence, par Mme Dupuis en charge de l'urbanisme à la mairie de Thuir.

A l'issue de chaque permanence les éléments soulevés par les personnes rencontrées ont été communiqués à Mme Dupuis, en attendant le procès-verbal de synthèse.

Le registre a été clôturé par le commissaire enquêteur à la fin de l'enquête, le 28 octobre 2024 à 17h à la mairie de Thuir, en présence de Mme Dupuis chargée de l'urbanisme.

4- Objectifs du projet, analyse et résultats de la consultation des personnes publiques associées

4.1 Objectifs du projet

En lisant attentivement toutes les pièces du dossier l'objectif est clair : conforter le rôle de pôle d'équilibre de la ville de Thuir dans l'armature territoriale de la plaine du Roussillon conforté par le SCoT nouvellement révisé. La pièce I.A du dossier « Synthèse du projet/Résumé non technique » le précise dès son introduction :

« La commune de Thuir est intégrée à la couronne du grand pôle Perpignanais, mais s'affirme néanmoins en tant qu'unité urbaine. Cette clef de lecture fonctionnelle permet de révéler le rôle du pôle Thuirinois au sein d'une armature territoriale devant s'apparenter à une organisation collective d'un espace de vie et de travail. Les services, les équipements de la vie courante et l'emploi développés sur la commune de Thuir permettent la constitution d'un espace commun de fonctionnement qu'il convient de reconnaître et de conforter. Pour ce faire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable marque la volonté des élus de :

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

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

- pérenniser ce double rôle que joue la commune de Thuir à l'échelle intercommunautaire. En effet, en imposant un rayonnement affirmé sur son territoire proche (bassin de vie a minima), via une offre d'équipements, de services et de commerces diversifiée, Thuir s'affirme comme secteur « prioritaire » de développement.
- conforter le dynamisme économique de la commune garant d'une attractivité durable.

L'objectif est de consolider le socle économique de Thuir (privé et public) support d'une intégrité environnementale (car notamment support de proximité). »

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

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

- « Thuir, commune de proximité » : Faire de la proximité des fonctions l'élément cadre de l'évolution du modèle urbain de Thuir. La conservation du modèle « ville esprit village » inscrit la mixité fonctionnelle et sociale au cœur du projet communal. La digitalisation du système et notamment du modèle économique, participe à la structuration de cette orientation.
- « Thuir, commune connectée » : Concevoir un espace de solidarité à travers un réseau de mobilités et des infrastructures associées. L'organisation des déplacements et transports s'impose comme un élément central du projet communal notamment en réponse à l'augmentation des flux vers et depuis Thuir quel qu'en soit le mode (piétons, cycles, motorisés...).
- « Thuir, commune frugale » : Construire un nouveau modèle de développement en s'appropriant l'impératif de sobriété foncière et en re-questionnant le lien systématique entre développement du territoire et croissance foncière. Cette stratégie s'impose comme une déclinaison logique des trois orientations générales précédentes et positionne la résilience et la mutabilité en tant que piliers du projet communal.

4.2 Analyse du dossier soumis à enquête publique

J'ai trouvé pour ma part que le rapport de présentation, réalisé par le bureau d'études COGEAM, est de bonne facture, complet en ce qu'il aborde vraiment tous les éléments significatifs pour le développement durable d'un territoire comme celui de la commune de Thuir : pôle d'équilibre qui vient en soutien du maillage territorial autour de la ville centre Perpignan comme l'affirme le Schéma de Cohérence Territoriale de la Plaine du Roussillon.

La commune a tenu à demander une évaluation aux services de l'Etat, notamment la Mission Régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe), ainsi qu'un avis aux chambres consulaires, notamment la chambre d'agriculture sur un territoire dont 85% des espaces sont naturel ou agricole. Ces deux entités ont fait plusieurs recommandations qui ont été prises en compte par le bureau d'études afin d'enrichir le document final du PLU.

La chambre d'agriculture, dirigée par les syndicats agricoles représentatifs, a insisté sur le diagnostic territorial qui devrait plus prendre en compte la prédominance agricole de la commune avec les zones définies à fort potentiel dans le SCoT. Elle a remis en cause la dénomination Atvb (trame verte et bleue) sur la partie nord-est de la commune.

Le SCoT a insisté sur les secteurs de projet stratégiques structurants identifiés dans le DAAC et le DOO.

La DDTM s'interroge sur le calcul de la consommation d'espace en constatant qu'un certain nombre d'emplacements réservés sont mis en avant sans justification probante selon elle et, surtout, dont les hectares naturels et agricoles consommés ne sont pas pris en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels et agricoles selon les nouveaux critères de la loi Climat et Résilience.

D'autre part ce calcul, dans la perspective du PLUI en cours, devrait se faire à l'échelle de l'EPCI dont l'enveloppe maximale définie par le SCoT d'ici à 2032 est fixée à 61 ha pour l'ensemble des 19 communes.

La MRAe a demandé de compléter plusieurs points dans les différentes pièces du PLU, notamment les calculs relatifs à la prise en compte du point mort dans le dimensionnement du nombre de logements réellement nécessaires. Elle interpelle la collectivité sur la ZNIEFF de type 1 « Prade de Thuir et de Llupia » au sein de laquelle est prévue la ZAC des « Espassolles » et l'aménagement de la RD612a. Elle a demandé également un renforcement des travaux pour améliorer la desserte de l'eau potable ainsi qu'une justification plus précise de l'adéquation entre la ressource en eau, à partir de données étayées, et le projet. S'agissant de la ressource en eau, si délicate dans le contexte climatique du territoire du Roussillon, la DDTM souligne de son côté que la preuve n'a pas été faite des travaux prévus pour sensiblement améliorer la rentabilité des canalisations (devant être à 65% en rendement seuil a minima pour 2031 avec un objectif de 85% pour 2050, alors que les données publiques donnent des chiffres de l'ordre de 59% en 2022). La future ZAC des Espassoles remplira-t-elle ces conditions ? Selon la DDTM la CLE aurait rendu à ce jour un avis défavorable sur ce projet d'urbanisation. La DDTM présente également une autre réserve cette fois-ci sur le nombre d'emplacements réservés qui consomment beaucoup d'espaces naturels et agricoles non justifiés, mais surtout non comptabilisés dans le calcul des 50% de réduction prévus dans la loi Climat et résilience et dans le SCoT.

La SNCF et RTE demandent à actualiser le règlement du PLU concernant les servitudes publiques.

Le Département met en évidence la saturation de la circulation à l'entrée de Thuir sur la ZAC des Espassoles avec les axes RD612a et RD85. Le département demande la suppression de l'emplacement réservé N°7

En définitive, à lire les avis des personnes publiques associées, si celles-ci donnent un avis global favorable, elles l'assortissent de réserves qui, si elles ne sont pas levées, reviendraient à un avis défavorable.

(Voir tableau page suivante)

4.3 Résultats de la consultation des Personnes Publiques Associées

AVIS (demandes d'évolutions)			REPONSE POUVANT ETRE APPORTÉE AU STADE DE L'ENQUETE (Évolutions pressenties du projet de PLU)
Auteur	Contenu	Pièce du PLU concernée	Contenu et principes justificatifs
SCoT Plaine du Roussillon	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	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)
	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	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 ² et maximum 2500 m ² (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)

<p>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.</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"> • 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. <p>Des compléments pourront être apportés concernant la justification de l'adéquation entre la ressource en eau et le projet.</p>
<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</p> <p>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</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 zones A et N.</p> <p>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</p>

		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>Recommandation 1</p> <p>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>Recommandation 2</p> <p>Traduire les dispositions afférentes du DOO concernant les deux SPS à vocation économique en matière de</p>	<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</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>

	pacte territorial, de qualité paysagère, de transition énergétique et de performances environnementales.	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION REGLEMENT ECRIT	
	Recommandation 3 Reconnaitre en éléments du patrimoine bâti : le Château de Sau, le Mas Delrieux et le Mas Sournia, afin d'assurer leur protection.	JUSTIFICATION DU PROJET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE REGLEMENT ECRIT REGLEMENT GRAPHIQUE	Le patrimoine bâti indiqué sera protégé au titre L. 151-19 du Code de l'urbanisme.
Chambre d'Agriculture des PO	Observation 1 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),	DIAGNOSTIC TERRITORIAL	Le diagnostic territorial sera complété avec les éléments apportés par la Chambre d'Agriculture en matière de dynamique et de potentiel agronomique.

<p>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>Observation 2 Pour le potentiel agronomique, la même méthodologie a été utilisée avec plusieurs bases cartographiques d'échelle différente. La carte réalisée</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>par nos services suffit pour caractériser les terroirs présents et leurs aptitudes culturales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des sols fertiles alluvionnaires sur la grande majorité des terres, au nord de la ville de Thuir et aux aptitudes variées (vignes, vergers et maraîchage) et pour la plupart irrigables ; - La dépression fermée de la Prade aux sols hydromorphes (zone humide), propices aux prairies naturelles et à forts enjeux environnementaux ; - Les affleurements Pliocène au sud, favorables à la viticulture dont les facteurs limitants pour d'autres cultures (principalement arboriculture) sont l'accès à l'eau et la pierrosité ; - Le Massif des Aspres à l'extrémité sud-ouest de la commune aux faibles aptitudes culturales mais aux enjeux forts environnementaux. 		
<p>Observation 3</p>	<p>DIAGNOSTIC TERRITORIAL</p>	<p>Ces éléments seront ajoutés au diagnostic territorial.</p>

<p>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 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>Observation 4 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</p>	<p>DIAGNOSTIC TERRITORIAL</p>	<p>La possibilité d'identifier des changements de destination complémentaires sera étudiée par la commune.</p>

<p>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 à des conséquences par la suite pour l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination.</p>		
<p>Observation 5 Le volet agricole est insuffisant malgré la multiplicité des données utilisées. Cette carence à 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 sera complété sur les points ciblés par la Chambre d'Agriculture.</p>

	<p>Observation 6</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</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.</p> <p>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"> - le photovoltaïque en toiture est autorisé uniquement sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé - les constructions et installations agricoles sont autorisées mais pas le logement de fonction des exploitants. <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>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 sont modifié dans ce sens.</p>		
<p>Observation 7 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</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>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</p>		
--	---	--	--

désigner dans le cadre de l'agritourisme notamment.		
<p>Observation 8</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'apporte 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>Observation 9</p> <p>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</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

	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 emplacement réservé 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 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.		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.
CMA P-O	Néant	Néant	Néant
MRAe	Contenu du RP et qualité de la démarche d'EE. La MRAe recommande de : 1. Présenter les « choix de substitution raisonnables » répondant aux objectifs du PLU ; 2. Justifier le choix des zones ouvertes à l'urbanisation sur la base des sensibilités environnementales, toute urbanisation	RESUME NON TECHNIQUE ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT JUSTIFICATION DU PROJET	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

	<p>devant être évitée dans les secteurs présentant les plus forts enjeux ;</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Mettre à jour et en cohérence l'ensemble des données dans les différentes pièces du PLU ; 4. Compléter la présentation de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur ; 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 ; 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 ; 7. Présenter une carte de synthèse croisant les sensibilités environnementales avec les projets d'urbanisation ; 	<p>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</p>	<p>- 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).</p> <p>- Point 5 : L'Atlas de la Biodiversité Communale de Thuir réalisé en 2022 et 2023 permettra de compléter les inventaires naturalistes.</p> <p>- Point 7 : Des cartes d'enjeux pour chaque emplacement réservé seront fournies et croisées avec l'emprise des projets prévus.</p>
--	--	------------------------------------	---

<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>Consommation d'espace. La MRAe recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>OAP</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</i></p>

	<p>dans le dimensionnement du nombre de logements nécessaires pour répondre aux objectifs du PLU ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présenter les solutions permettant la mobilisation des logements vacants ; - Prévoir une OAP sectorielle pour encadrer le développement prévu sur le secteur « les Liebemens » ; - 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. 		<p><i>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.</i></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 Liebemens 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</p>
--	---	--	---

			<p>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>Eau potable. La MRAe recommande de requestionner 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. 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"> • 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

			<p>alimentées aujourd'hui par le pliocène afin de soulager et préserver la nappe pliocène ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Des compléments pourront être apportés en ce sens concernant la justification de l'adéquation entre la ressource en eau et le projet.</p>
	<p>Zone humide. 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 ENVIRONNEMENTA LE</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</p>

			<p>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</p>
--	--	--	---

			<p>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 Prescription 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</p>
--	--	--	---

			<p>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 ; - 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. 	<p>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</p> <p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>EVALUATION ENVIRONNEMENT ALE</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>
SNCF	<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</p>	<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p>	<p>Les servitudes seront actualisées.</p>

	<p>emprises de ces sections de ligne appartiennent au domaine public ferroviaire.</p> <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. 	ANNEXES	
CD 66	<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	Pas d'évolution du document d'urbanisme à anticiper. La configuration des lieux ne permet pas d'alternative.
	<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>		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>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 Carbouneille, qui seraient en prolongement de la section de RD85 rectifiée ; - De l'articulation avec le point précédent. <p>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>	<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>REGLEMENT GRAPHIQUE</p> <p>ANNEXES AU REGLEMENT - LISTE DES ER</p>	<p>L'emprise de l'emplacement réservé sera réétudiée en lien la requalification du Cami de Pézilla en cours.</p>
<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>	<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</p> <p>ANNEXES AU REGLEMENT – LISTE DES ER</p>	<p>L'emplacement réservé sera retiré pour l'approbation du PLU.</p>
<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.</p>	<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>OAP</p>	<p>Une préconisation sera ajoutée en ce sens dans les OAP.</p>

<p>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>		
<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>	<p>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</p> <p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</p> <p>REGLEMENT ECRIT</p>	<p>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>
<p>ENVIRONNEMENT 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</p>	<p>Néant</p>	<p>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.</p>

<p>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 permettre 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>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>JUSTIFICATION DU PROJET</p>	<p>L'erreur sera rectifiée.</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.</p> <p>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>		
SYDETOM 66	Néant	Néant	Néant
CDPENAF	<p>Réserve L'emprise au sol des annexes de bâtiments d'habitation existants et régulièrement autorisés en zones A et Atvb ne doit pas dépasser 15 m², conformément à la doctrine CDPENAF 66, validée en séance du 3 novembre 2016.</p>	<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>REGLEMENT ECRIT</p>	La superficie des annexes sera rectifiée dans le règlement.
	<p>Réserve – Objectifs de réduction de la consommation d'espaces 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</p>	<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p> <p>REGLEMENT GRAPHIQUE</p> <p>ANNEXES AU REGLEMENT – LISTE DES ER</p>	<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</p>

<p>DDTM</p>	<p>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 61 ha pour la communauté de communes des Aspres sur la période 2022-2032.</p>		<p>SCoT et du SRADDET en matière de consommation d'espace.</p>
	<p>Réserve – Définition des besoins en logements 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</p>	<p>JUSTIFICATION DU PROJET</p>	<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 compte les</p>

	<p>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>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>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>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. Le projet bénéficiera d'une desserte suffisante en eau potable. Cette adéquation besoins/ressources repose notamment sur les éléments suivants :</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 CLE 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>		<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. <p>Des compléments pourront être apportés en ce sens concernant la justification de l'adéquation entre la ressource en eau et le projet.</p> <p>Le rendement ciblé par la DDTM dans son avis est quant à lui d'ores et déjà atteint.</p>
--	--	--	---

5- Analyse des observations de la population

5.1 Présentation des observations

Je me dois de préciser que, pour mieux répondre aux interrogations des personnes venues me rencontrer, je me suis procuré le règlement graphique du PLU de 2010 actuellement en cours jusqu'à l'approbation du PLU 2024 à l'issue de la présente procédure d'enquête publique.

Compte tenu des importants projets d'urbanisation en cours sur la commune de Llupia, totalement intégrée dans l'agglomération de Thuir, je me suis également procuré le règlement graphique de cette commune limitrophe non partie prenante de la communauté de communes des Aspres.

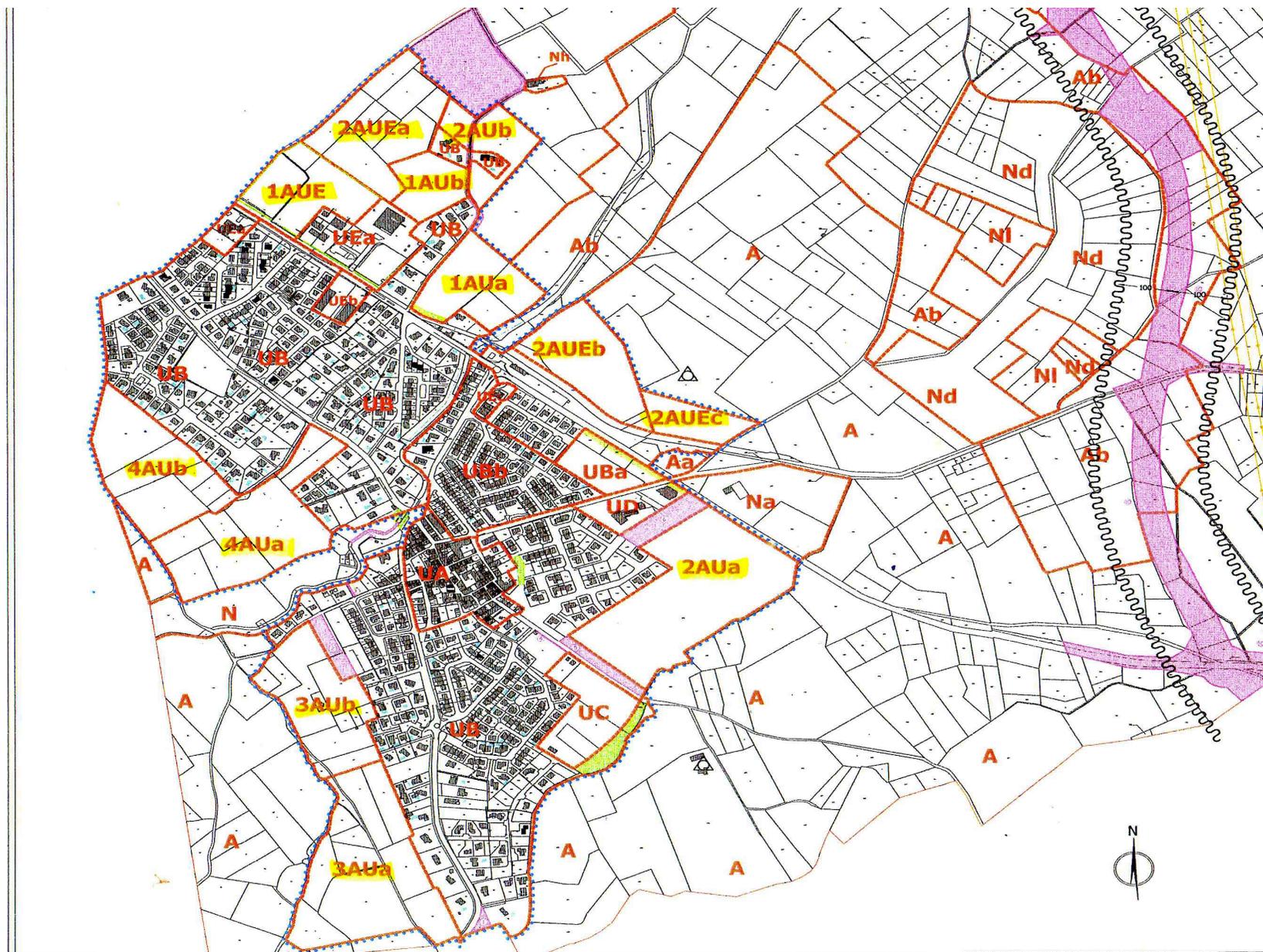
Enfin je me suis procuré les avis de la MRAe sur le projet d'aménagement résidentiel « Le Llebemans », sur le projet de lotissement « Les Aybrines II », sur le projet de la ZAC « Les Espassoles ».

A partir de ces informations j'ai effectué plusieurs visites sur le terrain au cours desquelles j'ai interrogé les personnes rencontrées pour compléter ma compréhension de ce que j'observais.

En fonction des observations reçues tant du registre papier que du registre numérique je les ai classées en 11 thèmes abordés :

- modification zonage
- projet d'aménagement
- biodiversité
- Eau/assainissement
- risque inondation
- habitat
- photovoltaïque
- pollutions (olfactives, sonores, air)
- emplacements réservés
- trafic routier
- règlement d'urbanisme

(Voir règlement graphique de la commune de Llupia page suivante)





PLAN LOCAL D'URBANISME

 Commune de **LLUPIA**

DECOUPAGE EN ZONES

 Ech: 1/2500

PLU Approuvé par DCM de 2001/2009
 1ère MODIFICATION Approuvée par DCM de 2005/2012
 2ème MODIFICATION Approuvée par DCM de 10/12/2013
 3ème MODIFICATION Approuvée par DCM

ELABORATION DU PLU : 1ère & 2ème MODIFICATIONS : 3ème MODIFICATION DU PLU :


 TRAVÈRES Urbanisme

MARS 2016

Légende

-  Limite de Zone et de Secteur
-  Périmètre de Droit de Prémption Urbain instauré par DCM de 21/12/2009
-  Emplacement Réserve
-  Espace boisé classé à conserver
-  Espaces de plantations à réaliser
-  Servitude 14 (restitution des lignes électriques)
-  Bâtiment agricole
changement de destination permis au titre de l'article R.123-12-2 du Code de l'Urbanisme
-  Secteur de bruit des Infrastructures de transport terrestre

Liste des Emplacements Réserve

N° d'opération	Désignation	Superficie	Quantité
051	Modification de l'Article 16	Construction	549 m ²
052	Construction de logements sociaux	Construction	1 512 m ²
053	Projet de construction de logements sociaux en copropriété	Construction	108 m ²
104	Construction de logements sociaux en copropriété	Construction	107 m ²
055	Construction de logements sociaux en copropriété	Construction	1 403 m ²
056	Construction de logements sociaux en copropriété	Construction	1 148 m ²
067	Construction de logements sociaux en copropriété	Construction	5 059 m ²
108	Construction de logements sociaux en copropriété	Construction	253 m ²
059	Construction de logements sociaux en copropriété	Construction	309 m ²
060	Construction de logements sociaux en copropriété	Construction	70 m ²

A- Sur le registre papier :

→ Première permanence le 01/10/24

N°1 Monsieur BOURRET Cédric - 6 avenue de l'Achau 66350 TOULOUGES 06.82.67.80.27 (venu pour des renseignements)

N° 2 Madame B.BIGORRE Sylvie - Tél : 06.76.32.96.84 4 avenue Général Guillaud THUIR 66300

Conserver un arbre dans le jardin pour pouvoir si possible le classer afin qu'il ne soit pas enlevé dans le temps. SB (absente du 12 au 23 oct).

Voir courrier page suivante

**Sylvie Barret- Bigorre
4 Ave général Guillaud
66300 Thuir**

**A l'attention de Monsieur le Maire
Mairie de Thuir
66300 Thuir**

Le 27 octobre 2024

**Objet : demande de reconnaissance et
classement d'un arbre remarquable et
centenaire.**

Monsieur le Maire,

**Par la présente, je souhaite attirer votre attention sur un arbre
remarquable et centenaire, situé à
l'adresse indiqué ci dessus.**

En effet cet arbre présente des caractéristiques exceptionnelles.

**C'est un Cyprès de Lambert ou Cyprès de Monterey (Cupressus
macrocarpa) Famille des Cupressacées, arbre endémique de la Cote
Centrale de la Californie.**

**Espèce sempervirent (devenant souvent irrégulier et tabulaire sous
l'effet des vents forts qui caractérisent son aire d'origine), découvert
en 1846 par Théodor Hartweg, Botaniste Allemand.**

**Ces dimensions sont généreuses et à la fois très fines dans sa forme
générale : circonférence du tronc à sa base de 4,60 mètres, hauteur 16
mètres, son feuillage poussant en rameaux denses, couleur vert
brillant, sa canopée est discrète mais bien présente.**

**C'est un arbre d' ornement et bois d'œuvre très utilisé pour sa couleur
rosé et son grain très fin.**

**Il est également classé comme espèce vulnérable par l' UICN (Union
Internationale pour la Conservation de la Nature)**

N° 3 Mme COSTE et Mme CICALINI (06.72.05.61.09)

Questionnement sur le devenir de nos parcelles AT 2, At 143, AT 145 Els Vidres prétendue « humide » jusqu'à présent ce qui est paradoxal (initialement de la vigne).

Ces terrains font-ils partis du nouveau PLU et son évolution ou situation toujours sclérosée ? Merci de nous renseigner....

Nous tenons à « valoriser » nos terrains et nous considérons avoir été « floués » sous prétexte d'écologie.... Nos terrains seraient-ils « sacrifiés » au titre d'une prétendue « humidité » sur des terrains qui pendant des siècles étaient voués à la vigne !!! (on ne faisait pas pousser de la vigne sur un terrain humide !!)

Par ailleurs, si les écologistes étaient vraiment sensibles ils auraient déploré la masse de béton sur un lotissement mitoyen.

En attendant une réponse rapide et cohérente de votre part.

N° 4 Passage ce jour pour demande d'informations. Je fais suivre mes observations par mail. (voir emplacement réservé route à 10m)
M DJERAF Jean-Luc

N° 5 Passage ce jour pour demande d'information. Je fais suivre mes observations par mail, projet extension de mon entreprise à côté du terrain de paddle. Emmanuel BLANDIN

→ deuxième permanence le 11/10/24

N° 6 Mme SICRE Léa

Je suis propriétaire d'une parcelle familiale chemin de Salaou n°84 anciennement 5AU. Cette parcelle est entourée d'habitations et proche du centre-ville (située en zone blanche). Etant actuellement sur Llupia, je souhaite revenir sur Thuir et construire mon habitation sur ce terrain transmis de génération en génération, cela me tient beaucoup à cœur. En espérant que vous prendrez en considération ma demande. Cordialement SICRE Léa.

N° 7 Objet : M. Tavarès

Demande de modification du zonage des parcelles AV 21 et AV 31 dans le cadre de la révision du PLU de Thuir.

Je me permets de soumettre cette requête dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Thuir. En tant qu'investisseur, nous avons signé un compromis de vente en décembre 2024 concernant les parcelles

cadastrales AV 21 et AV 31, actuellement classées en zone 5AU, qui est destinée à une ouverture future à l'urbanisation selon le PLU en vigueur. Cependant, nous avons appris que ces parcelles pourraient être reclassées en zone agricole (zone Atvb) dans la révision en cours du PLU, ce qui compromettrait notre projet de développement urbain.

Présentation du projet :

Notre projet consiste en la réalisation d'un ensemble résidentiel bien intégré au tissu urbain de Thuir. Nous prévoyons la construction de 12 logements individuels (maisons de type 3 et 4 faces) ainsi que de 12 logements collectifs dédiés à une résidence pour seniors, un projet de macrolot innovant qui répondrait à une demande croissante au sein de la population vieillissante de la commune. La majorité des logements prévus seraient des T2 et T3, avec une surface de plancher minimale de 46 m² pour les T2 et 63 m² pour les T3, respectant ainsi les besoins en espace et en confort des futurs occupants. Le projet inclura également des aménagements paysagers de qualité afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et de répondre aux attentes des riverains. Il s'inscrit dans une logique de développement durable et d'amélioration de la qualité de vie pour les habitants de la commune, tout en contribuant à la mixité sociale et intergénérationnelle.

Arguments en faveur du changement de zonage :

1. Vieillesse de la population : Selon le diagnostic communal, Thuir est confrontée à un vieillissement significatif de sa population. Entre 2012 et 2017, malgré une augmentation de la population, cette tendance au vieillissement n'a pas été inversée. Or, il n'existe actuellement aucune résidence senior à Thuir. La création de logements spécifiques pour les personnes âgées offrirait une réponse adaptée aux besoins démographiques de la commune et participerait à la cohésion sociale locale (Diagnostic communal thu...).
2. Respect des orientations du PADD : Le PADD met l'accent sur la nécessité de diversifier l'offre de logements, en intégrant notamment des projets favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. Notre projet répondrait aux orientations générales du PADD en matière de proximité et de durabilité. En effet, il s'inscrit dans la stratégie visant à assurer une densité urbaine maîtrisée tout en respectant les enjeux environnementaux et paysagers de la commune.
3. Potentiel d'urbanisation de la zone 5AU : La zone concernée présente un fort potentiel d'urbanisation en raison de sa proximité avec les infrastructures existantes. Il pourrait être notamment judicieux de compenser la surface constructible de la zone 1AU Espassoles en faveur de notre projet, compte tenu de la qualité des aménagements prévus et de l'attrait qu'une résidence senior apporterait à la commune. De plus, ce projet respecterait les exigences de sobriété foncière prévues par la loi Climat et Résilience.
4. Compatibilité avec le SCoT : Le projet de résidence senior répond également aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), qui promeut un développement urbain raisonné et harmonieux, en accord avec la dynamique démographique et les besoins

en logements des populations locales. En particulier, il s'inscrit dans la volonté de modérer l'étalement urbain tout en permettant un accueil raisonné de nouveaux habitants.

Conclusion : Nous sommes convaincus que ce projet représente une véritable opportunité de répondre à la demande de logements adaptée aux seniors tout en respectant les orientations de développement durable de la commune. Par conséquent, nous sollicitons que les parcelles AV 21 et AV 31 soient reclassées en zone 1AU dans la révision du PLU. Cette révision permettrait de valoriser un secteur stratégique pour Thuir et de contribuer à la qualité de vie de ses habitants, tout en s'inscrivant dans une démarche d'urbanisation raisonnée et durable. Nous restons à disposition pour tout complément d'information ou pour toute rencontre visant à détailler les aspects techniques et urbanistiques de ce projet.

Dans l'attente de votre retour favorable, nous vous prions de recevoir nos salutations distinguées. Cordialement TAVARES Michaël
Je soussigné Monsieur TAVARES Michaël gérant de la société MICA IMMOBILIER demeurant au 3 impasse des Muscats 66300 Banyuls dels Aspres (06.16.36.57.22).

J'ai signé un compromis de vente sur la commune de Thuir en décembre 2023, Parcelle AV 21 et AV 31 qui est en zone 5AU. Je voudrais faire un projet immobilier qui est signifié sur le document remis à l'enquêteur public. J'ai vu l'adjoint qui me dit que le projet était bien pour travailler avec la Mairie de Thuir en collaboration. Vu avec Monsieur Bryan DHERDT.

N° 8 François MAYEUX

Propriétaire de l'hôtel restaurant Cortie à Thuir qui souhaite réaliser une installation photovoltaïque sur toiture, pour laquelle une première demande a été refusée au motif « zone ABF ».

Or la présence de panneaux sur la toiture ne cause aucun préjudice visuel ne peut être retenu. Le bâtiment orienté sud repose sur 3 niveaux et la toiture n'est pas visible ni de la rue ni du voisinage. Aucune vue de toiture depuis l'église de Thuir, source du refus. Cette demande est effectuée dans le cadre de la survie économique d'une entreprise forte consommatrice d'électricité et pour laquelle de gros efforts ont déjà été réalisés avec l'installation de pompes à chaleur en remplacement de la chaudière à fioul. Une dérogation dans le cadre du PLU devrait être accordée.

→ troisième permanence le 17/10/24

N° 9 M. VIDAL Nicolas 06.59.43.78.09 propriétaire parcelle AR 37. Question : que deviendra cette parcelle et la zone secteur AR dans son futur proche ou lors de la prochaine révision du PLU. La zone Espassoles est une zone inondable.

N° 10 Mme POURSOUBIRE Marie-José - Mas Jean de Flénac - 06.81.18.05.45 – marijopoursou@club-internet.fr

Ce 17 octobre, j'ai remis un courrier à M. le Commissaire enquêteur au sujet de la construction de la ZAC des Espassoles à Thuir. Pas d'accès propriété, zone inondable, ZNIEFF. Dans les courriers remis : courrier relevé le 2/2/2024, à M. le Préfet le 01/02/2024 et M. le Préfet le 11/09/2022 + plan ZAC.

Pour accéder à notre mas, nous devons payer 5000 € !!! Alors qu'il s'agit d'une servitude depuis plus de 30 ans !!!

Pièces jointes pages suivantes

Thuir, ce 17 Octobre 2024

Monsieur Le Commissaire Enqueteur,

Je vous prie de trouver ci-joints courrier adressé à Monsieur OLIVE maire de Thuir, et 2 courriers adressés à Messieurs le Préfet des P.O

En ce qui concerne le projet d'aménagement par ANGELOTTI, sur la ZAC des Espassoles, et en consultant le plan d'implantation des constructions, autour de chez nous, nous avons été stupéfaits de constater **qu'aucun accès n'est prévu pour arriver à notre maison.....**

Nous constatons également que coté départementale, les maisons prévues le long de notre clôture, si elles sont à étage... donneront dans notre jardin... **Où est l'intimité ?**

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte nos remarques et vous assure de nos meilleurs sentiments.

MJ Poursoubire

le 02/02/24

Monsieur Le Maire,

Votre projet d'urbanisation à l'entrée de Thuir ressort des cartons... Mon premier courrier adressé à Monsieur OLIVE Maire, date du 1^{er} septembre 2004, dans lequel je regrettais un tel aménagement digne des années 60 sur ou proche de réserves écologiques remarquables.

Depuis, les événements climatiques montrent qu'il est impératif de changer nos modes de vie . Respecter la nature et transmettre à nos enfants l'environnement le moins impacté par l'homme, n'est pas la politique du Maire de Thuir, puisque ce projet s'inscrit en totale contradiction avec le principe énoncé ci-dessus.

Nous vivons des périodes de sécheresse chroniques, des périodes de canicules historiques, des épisodes cévenols extrêmes.. - Le dernier en date : en septembre 2023 un orage de grele s'est abattu sur la ville de Thuir (classée par arrêté ministériel en catastrophe naturelle le 27 octobre dernier!) La ville de Thuir qui a eu de nombreuses rues inondées plus de 60 cms d'eau dans différents quartiers, un lac entourait certaines habitations des espassoles...

Dues à une urbanisation galopante, l'artificialisation des sols et l'inefficacité des réseaux pluviaux (sous dimensionnés ou inexistants)

Persister à enlaidir l'entrée de ville avec un projet d'urbanisation à outrance...

Après avoir dédaigné le vestige de l'Art Gothique fondée au XVe siècle sur l'un des 5 chemins royaux de **Thuir, qu'est la Chapelle de La Pietat**, en la flanquant d'une part d'une restauration rapide.... D'autre part par le rond point de l'entrée de ville où passent des centaines de véhicules par jour et enfin, pour auréoler le tout, par une piste de skate park au cout faramineux de 2 millions d'euros agrémentée d'un mur d'expression..... **ON CROIT REVER !!!!**

Défigurer le patrimoine, ignorer voire mépriser une zone riche en biodiversité qu'est la Znieff de La Prade, mépriser la problématique de l'eau. Nous rappelons que nous sommes en restriction d'eau depuis 2ans (par arrêté préfectoral) ...

Pourquoi continuer à construire alors que les pouvoirs publics ne sont plus capables de fournir de l'eau potable aux résidents actuels ?

Le secteur des Aspres est le plus impacté par le manque d'eau potable d'après l' ARS. !!!

Voilà la politique menée depuis 40ans par la Municipalité de Thuir.

Gouverner c'est prévoir et non faire engendrer des risques aux administrés

MJ POURSUBIRE

Madame POURSOUBIRE Marie-José
Mas Jean de Glénac

Présidente de l'association PIETAT
Protection environnement

66300 – THUIR
marijopoursou@club-internet.fr

Monsieur Le Préfet
66000 PERPIGNAN

Thuir, ce 1^{er} Février 2024

Monsieur Le Préfet,

Je vous prie de trouver ci-joint courrier envoyé le jeudi 28 décembre dernier en CRAR, à Monsieur René Olive, Maire de Thuir, sans réponse à ce jour.
Nous avons appris par un simple affichage apposé en bord de la départementale : avis au public,, qu'une participation était lancée par voie électronique pour la ZAC des Espassoles.
En tant que Présidente de l'Association des riverains et après l'Assemblée générale qui s'est tenue fin janvier, je me permets de venir vers vous afin de vous faire part de nos craintes qu'une telle opération puisse voir le jour en zone inondable et sensible durant les épisodes cévenols et les orages....
Est-il possible que les services de l'État laissent passer une telle aberration alors qu'un projet similaire a été bloqué par le Préfet Thierry LATASTE en place à ce moment là?

La situation actuelle est beaucoup plus préoccupante.

Nous vous demandons, Monsieur Le Préfet, toute votre attention et votre bienveillance sur ce dossier de la ZAC de THUIR .
Nous restons à votre écoute,
Nous vous remercions pour les suites favorables que vous accorderez à notre requête, et vous assurons, Monsieur Le Préfet, de nos sentiments respectueux.

Marie-José POURSOUBIRE



Marie -José POURSOUBIRE
Présidente association PIETAT
Mas Jean de Glénac

66300 – THUIR

Monsieur Rodrigue FURCY

Monsieur Le Préfet
des Pyrénées-Orientales

PERPIGNAN

Thuir, ce 11 Septembre 2022.

Monsieur Le Préfet,

Ce vendredi 9 septembre j'ai eu un entretien avec Monsieur Bruno Valiente, Président du SYDE TOM 66.

Il connaît parfaitement le problème des riverains de la plateforme des boues située à THUIR.... Depuis 15ans !

Oui, Monsieur Le Préfet, 15ans de courriers, d'appels téléphoniques, de RV, d'entretiens stériles... de luttes... et d'épuisement pour arrêter cette pollution olfactive qui nous empoisonne.

Aux dernières nouvelles, le Sydetom serait en recherche d'un terrain sur la commune, éloigné de toute habitation pour l'implantation d'une nouvelle plateforme et fermer le site actuel....

Vous n'êtes pas sans ignorer que plusieurs communes sollicitées pour accueillir ce genre d'implantation n'en veulent pas !!!

Nous espérons que cette opération aboutisse rapidement car les terrains autour de la déchetterie, route de Castelnuou, sont nombreux, isolés et ventés.

Mais pour avancer nous avons besoin de votre aide Monsieur le Préfet.

Les Services de la DREAL ont été in formés en juin 2021 et RIEN ne bouge pour l'instant.

Nous tenons à vous remercier pour l'attention que vous porterez à notre courrier, et attendons un retour bienveillant.

Nous vous prions de croire, Monsieur Le Préfet à nos sentiments respectueux.

MJ POURSOUBIRE



PJ : Courrier F.Rolland -SAUR -
Courrier DREAL
Courrier PH.CHOPIN Préfet
Courrier F.Roig Sydetom
Courrier M.GAMBA (Com Enqueteur.)

→ quatrième permanence le 26/10/24

N° 11 RODRIGUEZ-CURTO José demeurant 4, boulevard des pins 13010 Marseille tél 0698785340

Je demande le reclassement de la parcelle AP250 dans le cadre du nouveau PLU. Le classement nous paraît incompréhensible, présence de constructions arrière, côtés, cette parcelle forme une dent creuse. Présences des infrastructures. Deux permis d'aménager avaient été accordés et annulés suite à une décision de justice pour non-respect des réglementations concernant les zones par la mairie.

Pièces jointes page suivante



THUIR LE 12 SEPTEMBRE 2019

Gilles THELLIER
Délégué du défenseur des droits
Maison d'Accès au Droit
Place Carola
1 bis Rue de la Savonnerie
66000 PERPIGNAN

PB/VS/RO.

Objet : réclamation de Mr Rodriguez-Curto José
20 route de Ste Colombe 66300 THUIR
Réf : 155/2019

Monsieur le défenseur des droits,

Je reviens vers vous suite à votre correspondance du 20 juillet 2019 qui a retenu toute mon attention.

Monsieur CURTO a en effet sollicité le classement de la parcelle dont il est propriétaire, cadastrée section AP N° 250 en zone constructible.

Je tenais à vous faire part de l'historique concernant le classement de cette parcelle.

Cette parcelle avait été classée, par une délibération du Conseil Municipal de la commune de Thuir du 15 juillet 2010, en zone UB.

Cette délibération a fait l'objet d'un recours contentieux et a été annulée par le Tribunal Administratif de Montpellier selon jugement du 12 avril 2013 au motif que cette parcelle n'était pas équipée et ne répondait donc pas aux critères exigés pour un classement en zone U.

Les services de l'état ont confirmé cette qualification.

Ainsi, le plan local d'urbanisme approuvé selon délibération du 15 juillet 2010, ayant été partiellement annulé notamment en ce qu'il a classé la parcelle AP 250 en zone UB, le document immédiatement antérieur a été remis en vigueur et la parcelle AP n° 250 est à ce jour classée en zone naturelle non constructible.

Le 10 avril 2019, le Conseil Municipal de Thuir a décidé de lancer une procédure de révision de son plan local d'urbanisme, chaque zone ouverte doit être largement motivée.

Ladite délibération définit les objectifs et les modalités de concertation.

Les objectifs poursuivis par ladite révision sont les suivants :

- Prendre en compte les nouvelles exigences de loi Grenelle et Alur
- Prendre en compte les évolutions des documents supra communaux, notamment le SCOT de la Plaine du Roussillon, le PGRI Rhône Méditerranée
- Actualiser et rationaliser le zonage et le règlement du PLU existant
- Prendre en compte dans les éléments graphiques la décision du TA du 12 avril 2013
- Conforter le rôle de pôle d'équilibre de Thuir au sein de son bassin de vie : atteindre une dynamique démographique permettant d'asseoir : commerces, équipements, services, tissu associatif...
- Poursuivre et renforcer la politique de l'habitat menée en faveur des jeunes ménages et adaptée aux parcours résidentiels
- Favoriser l'adaptation du parc de logements existant aux nouvelles attentes des ménages
- Conforter la démarche entreprise en faveur du parc social
- Conforter les activités économiques de la commune notamment dans la centralité dans une logique de maintien et de développement du pôle Thuirinois
- Permettre la pérennité de l'espace agricole et des activités économiques en lien avec celui-ci, tout en encadrant ses potentielles dérives notamment le phénomène de cabanisation
- Favoriser un développement durable rationalisant les ressources
- Assurer un développement harmonieux de la zone urbaine actuelle et penser les extensions futures
- Préserver et prendre en compte les qualités paysagères et patrimoniales du territoire, poursuivre la réflexion engagée en matière de densité urbaine
- Optimiser les chaînes de déplacements à l'échelle de la commune mais aussi vers les pôles extérieurs, sachant que le SCOT a déterminé pour chaque collectivité un nombre d'hectares dédiés à l'habitat, ce qui signifie que les collectivités travaillent à «périmètre fermé»
- Préserver et valoriser l'environnement notamment au travers de la trame verte et bleue traduisant la fonctionnalité écologique du territoire particulièrement sensible à l'Est avec le secteur de la Prade et au Nord Est supra plaine agricole
- Prendre en compte les risques et nuisances s'imposant au territoire en particulier au regard de la connaissance actuelle du risque inondation et rechercher la valorisation des champs d'expansion des crues par des usages adaptés au risque.

Lors de ce Conseil Municipal, ont également été définies les modalités de concertation.

Ces modalités sont les suivantes :

- affichage de la présente délibération en Mairie pendant toute la durée de la procédure,
- mise à disposition du public, en mairie d'un dossier de concertation qui sera, le cas échéant, complété pendant la procédure,

- mise à disposition du public, en Mairie, d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles pendant toute la durée de la procédure,
- mise en ligne sur le Site Internet du dossier de concertation et mise à disposition d'une adresse Internet destinée à recueillir les observations éventuelles pendant toute la durée de la procédure,
- organisation de 2 réunions publiques.

Ainsi, comme le veut la loi, durant toute la durée de la procédure de révision du plan local d'urbanisme, sera tenue une concertation et sera notamment mis à disposition du public non seulement le dossier de concertation qui est complété au fur et à mesure de la procédure ainsi qu'un registre dans lequel les administrés peuvent faire valoir leurs observations.

En conséquence, j'intègre le courrier adressé par les consorts CURTO à ce registre.

J'ai bien pris note de leurs demandes, tout comme des demandes formulées par tous les autres administrés quant au classement des parcelles de la commune,

Vous comprendrez que je ne peux bien évidemment à ce jour me prononcer sur le classement de cette parcelle, puisque sont actuellement en cours les études qui auront pour objet de proposer un projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme qui répondra aux objectifs assignés à la procédure de révision tels qu'ils ont été définis dans la délibération du 10 avril 2019 et être compatible avec les données définies par le SCOT.

Le classement d'une parcelle dans telle ou telle zone du plan local d'urbanisme ne correspond pas à une décision individuelle, mais correspond à un acte réglementaire qui est constitué par la délibération approuvant le plan local d'urbanisme qui interviendra en toute fin de procédure.

Je ne peux donc qu'inviter Monsieur CURTO à suivre le déroulement de la procédure de révision, et à m'adresser par le biais du registre de concertation toute observation qu'il estimerait utile.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Le Maire,
Vice-Président
du Conseil Départemental,

René OLIVE

N.B : Une copie de ce courrier est adressé à Monsieur CURTO.

N° 12 Mme GOMEZ Marie rue Cami del Soule (22 avenue Maréchal Joffre THUIR) USUFRUIT. M. GOMEZ Xavier 0609096670.
Il s'agit de la parcelle juste après la gendarmerie. En attente du devenir de cette parcelle.

N° 13 Mme FERRI-SICRE Agnès tél 0674647802

Originaire de Thuir mais actuellement habitant dans les hauts de France (59)

J'émet le souhait de pouvoir réinvestir une parcelle familiale située à Salaou – parcelles 85 et 84.

B- sur le registre numérique :

N° 1- E2 - Jean-Luc Djeraf

Madame, Monsieur,

le mardi 01 octobre 2024 je me suis présenté à la mairie pour m'informer sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de THUIR. Je remercie le bon accueil et l'écoute de M GABORY, Commissaire-Enquêteur. Mes observations sont les suivantes :

1 : Sur la parcelle AP 250 : Le 12 avril 2013, le tribunal administratif de MONTPELLIER rendait son jugement concernant la parcelle AP 250, celle-ci devant rester en zone agricole (zone A). Sur le site GEOPORTAIL (PJ 1), il est indiqué que cette parcelle est classée en zone UB. J'ai bien pris note que cette parcelle AP 250 est conservée en zone agricole (A).

2 : Sur l'ancien chemin de terrats : Ci-joint votre plan (PJ 3) concernant le projet d'aménagement du chemin de terrats.- Ce chemin devrait être aménagé par un élargissement à 10 mètre (PJ 4), alors que ce chemin fait actuellement 6 m de chaussée, avec 2 trottoirs de 4 et 2 m, l'élargissement nous donnerait 2 trottoirs de 1 m ou un trottoir de 2 m, ce qui n'est pas souhaitable.- A ce jour, la circulation automobile est fluide .- Le projet d'aménagement de ce chemin fait partie << des emplacements réservés de la commune de Thuir >> (PJ 4). Il est dit PJ 5, que :<< les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées (besoins actuels ou futurs) et l'acquisition des terrains correspondants. >> Il n'y a pas d'opérations projetées car le chemin de terrats permet l'accès à un secteur classé en zone agricole. << les annexes au règlement écrit (pièce IV-C) précisent la destination prévue, ainsi que le bénéficiaire >>. Dans les annexes, il n'y a aucune << destination >> ni << bénéficiaire >>. Il n'y a aucune justification pour l'aménagement de ce chemin de Terrats. Pour toutes ces raisons, je demande l'annulation de l'emplacement réservé n° 4 : élargissement à 10 m de l'ancien chemin de Terrats.

3 : sur le projet global : Ci-joint : - PJ 6 : rapport du BRGM (Bureau de Recherches géologiques et Minières) du Service Géologique National - <https://www.youtube.com/watch?v=Srl6IYRXf9k> le lien pour l'écoute des conclusions de Mme Emma AZIZA, hydrologue et experte en développement de stratégies pour la résilience des territoires face aux extrêmes climatiques. Elle est titulaire d'un doctorat de l'École des Mines de Paris. A écouter particulièrement à partir de 5' 50. Je demande à revoir l'ensemble du projet qui ne répond pas aux enjeux de demain. Au vu du nombre important de réalisations récentes de nouvelles constructions, il y a lieu d'effectuer une étude de trafic afin d'apprécier les incidences du projet sur les déplacements. Il y a actuellement une circulation difficile, et des nuisances importantes (bruit, pollution de l'air...). Je demande de démontrer l'adéquation entre les besoins en eau de la population ayant vocation à être accueillie et la disponibilité de la ressource en eau. L'accueil de nouveaux habitants va engendrer des effets notables sur l'environnement et la santé de la population thuirinoise. Un projet de 320 habitations est prévu sur la commune de LLUPIA, et on peut s'attendre à un important trafic supplémentaire sur THUIR. Au vu de tout ce qui précède, je demande la suspension de toutes constructions nouvelles, en attente des études précédentes à démontrer, mais aussi du plan local d'urbanisme intercommunal prévu pour 2028.

Je vous remercie de l'attention que vous apporterez à mes remarques. Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de mes sentiments distingués.

Pièce(s) jointes(s) page suivante

Parcelle AB 0674

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

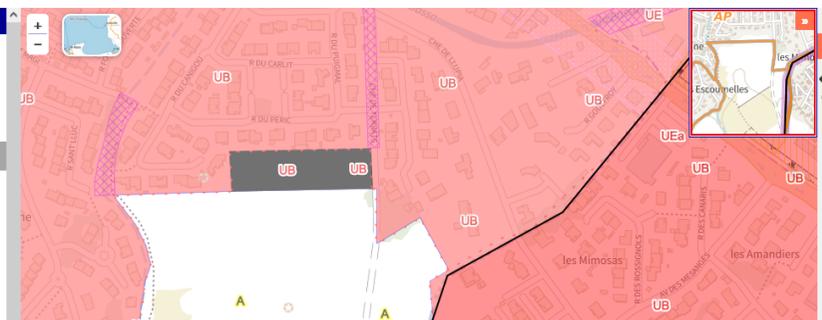
[Afficher la page territoire](#)

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de THUIR, dont la dernière procédure a été approuvée le **28/09/2023**.

Ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) a fait l'objet d'une procédure d'annulation partielle.

Droit de Préemption Urbain





REVISION - PLU THUIR

RP - SYNTHESE DU PROJET / RESUME NON TECHNIQUE

CRB e environnement
5, Allée des Villas Arnaud
66000 PERPIGNAN - FRANCE
Tél 04 68 82 82 60 Fax 04 68 98 98 25
Site internet : www.crb.fr

Plan Local d'Urbanisme de Thuir

HABITATS NATURELS

Extrait Google Satellite



/10/2024

nouveau avec les déficits de l'été. Les niveaux peuvent atteindre des niveaux bas au droit de la chaîne des Puys et de la plaine du Forez. Enfin, les nappes de Provence sont globalement proches des normales, mais les niveaux sont localement hétérogènes notamment dans la plaine de la Durance.

La situation des nappes du littoral du Roussillon et de l'ouest du Languedoc reste très dégradée. Les niveaux sont bas sur les nappes des alluvions de l'Aude, de l'Hérault et de l'Orb, conséquence d'une recharge hivernale déficitaire. Sur la plaine du Roussillon et le massif des Corbières, l'état des nappes est très préoccupant. Les niveaux continuent de baisser en août, atteignant parfois des minima historiques, et les situations se dégradent. La nappe profonde du pliocène du Roussillon apparaît à un niveau modérément bas du fait de la forte diminution de la pression des prélèvements, engendrant une remontée locale des niveaux. Cependant de nombreux secteurs observent toujours des niveaux très bas.

Enfin, l'état des nappes de Corse reste très contrasté. Les niveaux sont inquiétants, de modérément bas à très bas, sur le Cap Corse et les plaines orientales. Ils sont supérieurs aux normales mensuelles sur le littoral ouest. Concernant les nappes inertielles de l'Artois, du Bassin parisien, du Sundgau (sud Alsace) et du couloir Rhône-Saône, les situations n'évoluent que peu depuis juin. Les tendances inhabituellement stables ou localement en hausse sur le sud-est du Bassin parisien ont pour conséquence une amélioration de l'état de la nappe des calcaires et sables tertiaires de la Brie au Tardenois et de la nappe de la craie séno-turonienne de Bourgogne et du

Évolution de la situation observée sur les piézomètres de janvier à août 2024.

© BRGM

N° 2 - @3 - CRETIN-MAITENAZ Emmanuel

Géomètre-Expert, j'ai été nommé par la Communauté de Communes des Aspres comme Maitre d'Oeuvre d'une opération de lotissement artisanal en zone UE2 au lieu-dit Les Espassoles à l'entrée Est de la ville. Deux points du projet de règlement de la zone UE présentent des difficultés de mise en application et, je pense, devraient être modifiés ou précisés.- l'article 3.1.2 précise que les bâtiments doivent être implantés à 10.00m de l'alignement des voies et l'article 3.2.1 dit que des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies internes pour des opérations générant plus de 1500 m² de surface de plancher. Au vu de la surface réduite et contrainte de cette zone (environ 7000 m²) constituant une dent creuse, il apparaît absolument nécessaire de pouvoir adapter ce recul à la baisse (5m est envisagé) et le seuil de 1500 m² est sans doute un peu élevé. Il faudrait réduire ce seuil à 1200 m² de surface de plancher voire 1000 m², ce qui ne remettrait pas en cause à mon sens l'esprit du texte. Par ailleurs la règle d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives prévoit le même seuil (article 3.4.3) pour pouvoir être adaptée. Ce seuil pourrait également être abaissé à 1200 m² ou 1000m², mais cette adaptation n'est pas forcément indispensable contrairement à l'article 3.2.1.- le deuxième point qui mérite d'être précisé est l'article 4.6 sur les clôtures. Il est précisé que les clôtures doivent être préférentiellement perméables faisant référence à l'aléa inondation et qu'en cas de mur bahut, le mur sera réduit à 0.20m de hauteur. Les schémas

indiquent des grillages et des murs bahut de 0.20m de hauteur. Précision étant apportée que cette zone UE2 n'est pas concernée par le risque d'inondation. Néanmoins, rien n'interdit la réalisation de murs pleins. Il conviendra donc de préciser si la réalisation des murs pleins est autorisée ou non.

N° 3 - E4 - RTE

Objet : Participation PPA - RTE - EP - Révision du PLU de la commune de Thuir

A l'attention de Monsieur Gabory Monsieur le Commissaire enquêteur,
Dans le cadre de l'Enquête Publique relative à la procédure citée en objet, je vous prie de bien vouloir trouver en pièces jointes le courrier formulant les observations et ses annexes du Réseau de Transport d'Electricité.
Vous en souhaitant bonne réception.
Sincères salutations, Sophie GUIDONI

SIGEO - Prestataire RTE "Activité Urbanisme GUIDONI Sophie" Chargée de mission urbanisme Aménagement du Territoire - Géomatique & Cartographie Hydrologie,hydraulique, urbanisme & environnement 13200 Arles Email direction : sigeo@wanadoo.fr
Email RTE : rte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com

Pièces jointes pages suivantes



les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies : <https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>. Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

1.2 Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4**, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Thuir :

**RTE
Groupe Maintenance Réseaux Languedoc-Roussillon
Avenue de Badones Prolongée
34500 BEZIERS**

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

Observation n°2 : Prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés (EBC)

Aucun des ouvrages RTE ne traverse des EBC sur le territoire de la commune, nous n'avons donc pas d'observation particulière à formuler.

Observation n°3 : Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **A** du territoire. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

Dispositions particulières

Pour les lignes électriques HTB

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**



Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

- **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Il conviendra de préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

Nous notons par ailleurs la bonne intégration des règles suivantes qui permettent de rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport d'électricité et votre document d'urbanisme :

- S'agissant des règles de hauteur des constructions
- S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire, l'assurance de notre considération distinguée.

Isabelle RAYBAUD
Directrice Adjointe
Cheffe de Pôle

Annexes :

- Protocole de téléchargement des données RTE sur l'Open data énergies
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

PRÉVENEZ RTE pour mieux instruire

Il est important que vous informiez RTE, Réseau de transport d'électricité, lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme, et ce afin de vous assurer de la compatibilité de vos projets de construction avec la présence des ouvrages électriques existants.

C'est en effet au cas par cas que les distances de sécurité à respecter sont déterminées, selon diverses prescriptions réglementaires* et en fonction des caractéristiques des constructions.

Le saviez-vous ?

UNE COMMUNE SUR DEUX EST CONCERNÉE PAR UNE SERVITUDE I4**
ALORS, SI C'EST LE CAS DE VOTRE COMMUNE, CONTACTEZ-NOUS !

QUELS PROJETS DE CONSTRUCTION SONT CONCERNÉS ?

- Tous les projets situés à **moins de 100 mètres** d'un ouvrage électrique aérien ou souterrain de RTE.

QUELS SONT LES DOSSIERS CONCERNÉS ?

- Les **instructions** (permis de construire, certificat d'urbanisme...).
- Les « **porter à connaissance** » et les « **projets d'arrêt** » (Plan Local d'Urbanisme...).

Quels que soient les travaux effectués, la **présence à proximité d'une ligne électrique haute et très haute tension est une contrainte à prendre en compte** (réfection toiture, pose d'antenne, peinture, ravalement de façade, élagage...).

OÙ TROUVER L'IMPLANTATION DES OUVRAGES ÉLECTRIQUES RTE ?

- Sur le plan des servitudes I4 du plan d'urbanisme de la commune (PLU, cartes communales).

+ de 105 000 km

Dans le cadre de sa mission de service public, RTE, Réseau de transport d'électricité, exploite, maintient et développe le réseau électrique aérien et souterrain à haute et très haute tension.

de lignes en France pour assurer la solidarité entre les régions afin que chacun ait un accès économique, sûr et propre à l'énergie électrique.

* Arrêté interministériel du 17 mai 2001 et Code du travail.

** Servitude I4 : servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.

CONTACTEZ RTE pour mieux construire

SI VOUS CONTACTEZ RTE...

LES GARANTIES

- **Projet compatible :**
 - ▶ début des travaux.
- **Projet à adapter au stade du permis de construire :**
 - ▶ début des travaux retardé, mais chantier serein et au final compatible.



SI VOUS NE CONTACTEZ PAS RTE...

LES RISQUES

- ▲ **L'arrêt du chantier :** modification nécessaire du projet même après la délivrance du permis de construire.
- ▲ **L'accident pendant et après le chantier :** construire trop près d'une ligne, c'est risquer l'électrocution par amorçage à proximité d'une ligne aérienne ou l'accrochage de la ligne souterraine avec un engin de chantier.
- ▲ **La modification ou destruction d'une partie du bâtiment après construction.**



N° 4 – Yannick ALBA architecte DPLG - E5 - dessin@alba-archi.fr
Objet : Thuir réalisation d'un immeuble à vocation médicale - révision PLU
Contribution :

Bonjour. M. le Commissaire enquêteur, nous sommes missionnés par la communauté de commune des Aspres dans la réalisation d'un immeuble à vocation médicale sur la commune de Thuir (66) sur une parcelle cadastrée AI 381 (informations de parcelle en pièce jointe). Nous sommes actuellement en phase de réalisation d'Avant-Projet Sommaire. La parcelle se trouve en zone UC du PLU. L'article UC11 du PLU ne donne pas une compréhension claire sur la possibilité de réaliser des toits terrasses. Nous émettons le

souhait de clarifier ce paragraphe concernant les toitures afin de pouvoir réaliser des toits terrasses permettant l'équipement de panneaux photovoltaïques sur notre projet en levant toute ambiguïté sur la possibilité de leur réalisation dans la mesure où il a été réalisé sur la gendarmerie attenante sur la même zone UC des toits terrasses.

Bien cordialement,

Mr Nicolas BALLESTEROS Ligne directe : 04 68 54 83 40

Yannick ALBA architecte DPLG 834 Chemin de Maillolles 66 000 Perpignan 04 68 50 55 44 - 06 72 85 62 95

Siret n°347 493 975 000 85 Accueil téléphonique ouvert de 8h à 12h du lundi au vendredi Agence ouverte de 8h à 12h - 14h à 17h du lundi au vendredi

Pièce jointes :

Références de la parcelle 000 AI 381

Référence cadastrale de la parcelle

000 AI 381

Contenance cadastrale

4 189 mètres carrés

Adresse

**LAS ESPASSOLES
66300 THUIR**

N° 5 – Maître Fabrice SENANEDSCH avocat au barreau de Montpellier représentant la SCI SPORHUIR.

Objet : Observations formulées dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU.

Nos réf : Dossier 2022-35 FS SCI SPORHUIR : conséquence de la révision du PLU de Thuir.

Montpellier le 25 octobre 2024

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai l'honneur d'intervenir pour le compte de la société SPORHUIR dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de THUIR.

Je vous prie de trouver ci-après les remarques que cette société souhaiterait formuler dans le cadre de cette procédure de révision.

EXPOSE DE LA SITUATION

La société SPORHUIR est propriétaire d'une assiette foncière située au cœur de la Zone d'Activité Economique dite « La Carbouneille » à Thuir et notamment des parcelles cadastrées section OA 190, 180,181, 182 et 183 sises Chemin de Pezilla.

Dans le cadre du développement économique de la zone, la société SPORHUIR a souhaité procéder à la création d'un terrain de PADEL ; sport en plein développement dans la région et qui connaît une forte demande de la part du public.

Un permis de construire avait été déposé avec l'autorisation du propriétaire sur la parcelle OA 190 située à environ 100 mètres de l'ensemble commercial SUPER U voisin, pour la construction d'un bâtiment destiné à accueillir des terrains de Padel à la fois couverts et extérieurs.

Ce dossier de demande était accompagné d'un dossier de sécurité et d'accessibilité classant la construction en ERP X (terrain sportif couvert) de 5ème catégorie.

Le permis de construire a été délivré par un arrêté du 7 novembre 2023 au visa des dispositions du règlement de la zone 3AU du Plan Local d'Urbanisme qui autorisait parfaitement la construction de ce type de bâtiment sur cette parcelle ainsi d'ailleurs que sur l'ensemble de l'unité foncière. (PJ1)

Le bâtiment est aujourd'hui en cours d'achèvement.

Parallèlement, la société SPORHUIR a constaté une augmentation de la demande en matière de location de terrains de PADEL, encore plus forte qu'initialement identifiée.

C'est ainsi qu'elle a déposé puis obtenu, par arrêté du 2 octobre 2024, un certificat d'urbanisme opérationnel pour la réalisation du bâtiment supplémentaire comportant 4 terrains de Padel clos et couverts sur les parcelles OA 180,181 et 182. (PJ2)

Or il apparaît que dans la version du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision une partie de cette assiette foncière passera d'une zone 3AU à une zone classée Atvb « espace agricole présentant des enjeux environnementaux forts ».

Ce classement n'autorise essentiellement que la réalisation des constructions agricoles et d'équipements d'intérêt collectif ainsi que sous conditions la réalisation de certains bâtiments de transformation de produits agricoles, la réalisation de certaines annexes ou extensions de bâtiment d'habitation, ou encore des affouillements et exhaussements de sol.

Un tel classement apparaît à la fois manifestement inopportun (I) au titre de l'objectif de développement économique de la Commune mais également irrégulier. (II)

OBSERVATIONS

I- Un classement manifestement inopportun

Au titre des différents objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) figure l'intégration des « enjeux de demain » notamment caractérisés par la nécessité de « conforter le dynamisme économique de la Commune garant d'une attractivité durable ».

Dans le cadre de la mise en œuvre de cet objectif, les auteurs du PADD ont appelé de leur vœux l'approbation d'un règlement du Plan Local d'Urbanisme permettant de conforter les activités économiques existantes et de ne pas obérer leur développement futur.

Le projet d'équipement de PADEL de la société exposante sera achevé et son exploitation aura commencé avant l'approbation de la révision du PLU.

Pourtant cette révision, si elle était approuvée en l'état, porterait directement atteinte à cet objectif permettant de conforter l'activité économique existante :

Tout d'abord, le projet de règlement graphique du PLU classe en zone agricole Atvb toute la partie Nord de la parcelle AE 190 sur lequel s'implante le bâtiment principal objet du permis de construire du 7 novembre 2023.

Un tel classement est extrêmement gênant pour l'exploitant et le propriétaire du terrain de PADEL, car ceux-ci ne pourront plus faire évoluer les caractéristiques de leur bâtiment ou même de leur terrain en fonction de l'évolution de la demande sur ce marché en pleine évolution.

Afin de conforter l'activité économique de ce site, il apparaît beaucoup plus opportun d'intégrer l'intégralité de la parcelle AO 190 en zone UE2 du Plan local d'Urbanisme.

Ainsi, si dans le futur la demande en matière de location de terrain de PADEL devait évoluer, la société SPORTHUIR pourrait conforter son activité sur cette assiette foncière, que ce soit par la création de nouveaux terrains en extérieur ou en intérieur.

Puis les parcelles cadastrées 180,181 et 182 sises Chemin de Pezilla sont également essentiellement classées en zone agricole Atvb dans le futur PLU.

Sur ces parcelles la société SPORHUIR dispose d'un projet de création d'un autre bâtiment permettant l'accueil de terrains de PADEL supplémentaires corroborés par un certificat d'urbanisme opérationnel du 2 octobre 2024.

Cependant, si par extraordinaire, le projet de terrains de PADEL supplémentaire devait évoluer dans ses caractéristiques ou son implantation, la société SPORHUIR ne pourrait le réaliser compte tenu du nouveau classement de ses terrains en zone Atvb.

Dès lors, dans l'objectif de permettre de conforter cette activité économique naissante dans le temps, il apparaît opportun de procéder à l'intégration de l'ensemble de cette unité foncière en zone UE2 du Plan Local d'Urbanisme.

Une telle extension de la zone UE2 étant relativement limitée et portant sur des terrains qui font l'objet de projet en cours de construction, elle ne porterait pas atteinte aux autres objectifs du PADD et notamment celui lié à la sobriété foncière.

II- Un classement irrégulier

A- Rappel de l'état du droit

Selon l'article R.151-22 (ancien R.123-7) du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

L'article R. 151-23 dispose pour sa part que :

« Peuvent être autorisées, en zone A:

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci»

L'étude de la jurisprudence administrative permet de constater que pour qu'un terrain puisse être légalement classé en zone agricole, il doit respecter au moins deux conditions cumulatives :

1° Dessertes par les équipements publics

Tout d'abord le terrain d'assiette doit s'insérer en dehors d'une zone essentiellement construite ou présentant un caractère urbain, c'est-à-dire en dehors des zones desservies par l'ensemble des réseaux publics mais également loin de parcelles bâties à destination autres qu'agricole.

Ainsi, une parcelle située en continuité d'un hameau existant, reliées par l'ensemble des réseaux et n'accueillant pas d'exploitation agricole ne peut être classée en zone agricole (Voir pour un exemple en ce sens CAA NANTES, 15 Juillet 2011 req n° 10NT02654)

2° Qualité agronomique certaine

Puis, le terrain d'assiette doit concerner des parcelles ayant un potentiel agronomique actuel ou futur certain.

Un Plan Local d'Urbanisme qui classerait un terrain ne respectant pas ces deux conditions cumulatives en zone agricole serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. (voir pour un exemple d'application de cette jurisprudence CAA LYON 6 mars 2012, M. Denis A, req 11LY01134)

Le Conseil d'Etat a confirmé cette jurisprudence en jugeant que :

« Il ressort des pièces du dossier et notamment des documents graphiques du PLU que la parcelle n° XXX d'une surface de 680 mètres carrés appartenant à M. et Mme B... se situe, à la différence de leur autre parcelle n° AAAA , à l'intérieur d'une partie urbanisée de la commune. Il n'est pas établi, ni même allégué, que cette parcelle qui supporte déjà une construction et ne faisait pas l'objet d'une exploitation agricole, présente un potentiel particulier pour un tel usage. Dans ces conditions, et alors même que la commune a entendu préserver la vocation agricole de la plaine de S.... environnant la parcelle en cause, le classement de cette parcelle en zone agricole est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.» CE, 4 mars 2016, n°384795).

En d'autres termes, le classement en zone A ne peut se déduire de la seule proximité de terres agricoles ou uniquement résulter d'un parti d'aménagement défini par la commune.

Il faut que la parcelle présente une activité ou un potentiel agronomique effectifs et démontrés de nature à justifier ce choix. (CE, 4 mars 2016, n°384795).

Dans ce même arrêt, le Conseil d'Etat précise également qu'une parcelle qui supporte déjà des constructions à usage d'habitation et qui n'est pas située au sein d'une exploitation agricole ne saurait être comprise dans le périmètre d'une zone agricole, y compris dans le but de protéger les zones agricoles voisines.

Un tel classement est d'autant plus irrégulier, dans cette hypothèse, que la zone agricole n'autorise pas la réalisation d'extension des bâtiments non agricoles existants.

B- Application au cas d'espèce

L'assiette foncière de la société SPORHUIR ne dispose pas des caractéristiques lui permettant d'être classée en zone agricole :

1. Tout d'abord, cette assiette foncière ne comporte strictement aucune qualité agronomique potentiel.

Compte tenu de l'avancée des travaux portant sur la construction des bâtiments et des terrains de PADEL fermés, il est désormais strictement impossible d'envisager la réalisation d'une exploitation agricole même accessoire sur cette assiette foncière.

2. Puis, cette assiette foncière dispose de l'intégralité des réseaux autorisant sa construction et son classement en zone urbaine, comme cela résulte du permis de construire de 2023 (PJ1) et du certificat d'urbanisme de 2024 (PJ2).

Dans la mesure où l'unité foncière de l'exposante ne comporte plus désormais de potentiel agronomique même résiduel et qu'elle est raccordée à l'ensemble des réseaux ; les dispositions de l'article R. 151-23 du Code de l'Urbanisme telles qu'interprétées par la jurisprudence font obstacle au classement en zone agricole.

Un classement en zone urbaine apparaît plus conforme à l'affectation actuelle et future de l'unité foncière.

Enfin et surtout, dans la mesure où l'assiette foncière du projet ne comporte aucune exploitation agricole et qu'elle accueille au contraire un bâtiment à usage de terrain de sport, elle ne saurait désormais faire l'objet d'un classement partiel en zone agricole, en application de la jurisprudence précitée du Conseil d'Etat.

En conclusion

Le classement de l'unité foncière de la société exposante, dédiée à l'accueil de terrain de padel en zone agricole, apparaît à la fois inopportune et irrégulière.

Pour ces motifs, je vous remercie de bien vouloir proposer dans vos conclusions que cette unité foncière section OA 190, 180,181, 182 soit intégralement maintenue en zone constructible UE2.

Je vous remercie de considérer la présente comme une observation formulée dans le cadre de l'enquête publique et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations les meilleures et les plus distinguées.

Fabrice SENANEDSCH

N° 6 E7 - elianou66

Objet : Observations PLU

Contribution :

Bonjour,

Veillez trouver en pièce jointe nos observations sur le nouveau plan d'urbanisme. Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement.

M. et Mme NOU Jean-Michel 1 rue du Péric 66300 THUIR

Courrier page suivante

M. et Mme NOU Jean-Michel
1, Rue du Péric
66300 THUIR
elianou66@sfr.fr

Thuir, le 27 octobre 2024

Madame, Monsieur,

Suite à ma venue à la Mairie de Thuir concernant le futur plan d'urbanisme, nous avons pu constater qu'il était prévu d'élargir à 10 mètres le chemin de Terrats qui passe entre 2 lotissements « Les matins Bleus » et « le Catalunya ».

Ce projet d'aménagement fait partie des « emplacements réservés » de la commune de Thuir. Or ce chemin permet certes l'accès aux 2 lotissements cités ci-dessus mais en aucun cas à un autre secteur loti ou à lotir : le chemin de Terrats dessert un secteur classé en zone agricole. La parcelle AP 250 devant rester en zone agricole suite au jugement du Tribunal Administratif de Montpellier.

Il n'y a aucune justification à l'aménagement de ce chemin.

En outre, la largeur actuelle de la voie est largement suffisante pour le passage des voitures.

Qui dit chaussée plus large dit vitesse (déjà très excessive sur ce chemin) et danger pour les promeneurs et vélos très présents sur ce secteur.

Pour toutes ces raisons nous demandons l'annulation de l'emplacement réservé (élargissement à 10 m du chemin de Terrats).

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien apporter à nos remarques.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

NOU Eliane

N° 7 E8 - contact

Objet : -2023055 - QUER/COMMUNE DE THUIR - OBSERVATIONS ENQUETE PUBLIQUE REVISION PLU THUIR

Contribution :

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations établies pour le compte des conjoints QUER dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de THUIR. Vous en souhaitant bonne réception. Respectueusement,

Courrier avocat page suivante

Monsieur le Commissaire Enquêteur
MAIRIE DE THUIR
30 boulevard Léon Jean Grégory
66300 THUIR

Courriel : revision-plu-thuir@mail.registre-numerique.fr

N/Réf. : QUER/COMMUNE DE THUIR - 2023055

ARGELES-SUR-MER, le 25/10/2024

Objet : *Observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de THUIR*

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je viens vers vous en qualité de conseil des messieurs Daniel et Alain QUER, habitants de la commune de Thuir et propriétaires de la parcelle cadastrée section AN 62, actuellement classée en zone 5AU du PLU en vigueur (secteur les Momies).

Cette parcelle devait être ouverte à l'urbanisation dans les prochaines années. Cependant, le projet de révision du PLU soumis à enquête publique propose de la reclasser, ainsi que l'ensemble du secteur des Momies, en zone N (naturelle), rendant ainsi ces terrains inconstructibles.

Ce (re)classement est contestable pour plusieurs raisons.

En premier lieu, la lecture des documents du plan, notamment du rapport de présentation, ne permet pas de comprendre les motifs ayant conduit à ce choix de classement. Il est probable qu'il soit lié à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050, impliquant la fermeture de secteurs initialement destinés à l'urbanisation. Cependant, aucune explication n'est fournie quant à la sélection du secteur des Espassoles comme unique secteur d'extension, au détriment de celui des Momies.

En second lieu, les auteurs du projet ne précisent non plus pourquoi le secteur des Espassoles (correspondant à la ZAC des Espassoles) a été choisi / maintenu comme secteur unique d'extension de l'urbanisation au détriment d'autres secteurs et notamment celui des Momies. Ce choix interroge eu égard aux nombreux enjeux environnementaux impactés compte tenu de la proximité de la ripisylve de la Carboneille avec le secteur de projet.

A cet égard, l'autorité environnementale dans son avis joint au dossier d'enquête publique regrette que le rapport de présentation ne présente pas de justifications des choix au regard des "solutions de substitutions raisonnables" et recommande de justifier le choix des zones ouvertes à

25/10/2024

l'urbanisation sur la base des sensibilités environnementales, toute urbanisation devant être évitée dans les secteurs présentant les plus forts enjeux (p. 10 avis MRAE).

La MRAE relève encore que le projet de plan s'articule mal avec les objectifs de maintien et de restauration des continuités écologiques et de « non perte nette de biodiversité à horizon 2040 » fixé par le SRADETT.

En définitive, la lecture du projet laisse à penser que l'essentiel des choix opérés par les auteurs du plan révisé découle de leur volonté de mener à terme le projet de ZAC des Espassoles décidé en 2013 abstraction faite de tous les autres impératifs.

Telles sont les observations que mes clients souhaitent formuler s'agissant du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) soumis à la présente enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Me Samantha CARNEIRO

Avocat

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

N° 8 E10 Joël RAULT société ANGELOTTI

Objet : Observations Projet de PLU - Commune de Thuir

Contribution :

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Cher Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-dessous les observations sur le contenu du dossier d'enquête publique relatif à la révision du PLU de la commune de Thuir, en lien notamment avec la ZAC << Les Espassoles >> dont la SAS AM est le concessionnaire. Orientations d'aménagement de la zone 1AU Concernant le schéma de principe de la zone 1AU Espassoles, sur l'accompagnement résidentiel du boulevard urbain le long de la RD612a, il pourrait être précisé l'importance de la cohérence architecturale et paysagère, organisé le long d'un front bâti discontinu, de type collectif ou individuel. Cela permettrait de rappeler l'importance de la qualité du bâti, de la maîtrise et de l'homogénéité architecturale des façades, pour assurer une entrée qualitative sans figer une typologie particulière. Le Règlement PLU de la zone 1AU correspondant à la ZAC des Espassoles, aux pages 187 et 188, il est noté pour les constructions individuelles une hauteur imposée de R+1 à R+2. Les logements en rez-de-chaussée sont limités à 10% des logements. Cette règle rentre en contradiction avec la règle de 35% de petits logements en T2/T3 (page 175), nécessairement de plain-pied pour les constructions individuelles. Cette règle vient également contraindre les futurs habitants qui auraient besoin d'un logement adapté de plain-pied :- soit pour des raisons de handicap, pour des personnes à mobilité réduite ou pour des seniors anticipant sur leur besoin à terme par exemple,- soit recherchant de petites maisons pour des ménages modestes, des couples sans enfants, ou des familles monoparentales, où un étage est inutile et dont le surcout de +15% à +20% peut être rédhibitoire,- mais également pour l'installation de profession libérale, médicale ou paramédicale, avec des obligations d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, incompatible avec un étage. La zone 1AU fait déjà l'objet d'une densité minimale de logements au titre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Contraindre tous les logements individuels à un étage obligatoire est superflu et contre-productif dans une perspective de diversité et de mixité, et d'intégration de tous les habitants, sans discrimination d'âge ou de handicap, ou de moyen. Une maison de plain-pied reste dans tous les cas un habitat évolutif à laquelle un étage pourra être ajouté ou une extension ajoutée. À contrario d'un quartier exclusivement à minima R+1, excluant de fait certains types de ménage. Aux pages 189, 190 et 191, il est fait référence à la Charte d'intégration architecturale, aux Fiches techniques du CAUE et au nuancier déposé en Mairie. La zone 1AU correspond à la ZAC des Espassoles pour laquelle un Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP) sera réalisé, signé par le Maire, il sera opposable aux autorisations d'urbanisme. Il n'est pas donc pas

nécessaire de faire référence aux documents ci-avant cités, plus adaptés aux caractéristiques d'habitat du centre ancien et faisant double-emploi avec le CPAP de la ZAC.- À la page 192, il serait utile de préciser la possibilité de réaliser une clôture en mur plein, notamment le long de la RD612a, pour protéger les habitations du bruit et assurer un traitement qualitatif.- Page 195, au #5.3, concernant les taux de surfaces non imperméabilisées, il apparaîtrait plus cohérent que les taux soit plus faible sur les petites parcelles et les parcelles de logements sociaux que sur les grandes parcelles, soit 30% pour les grandes parcelles et 25% pour les petites parcelles et terrains de LLS. Le zonage du PLU- La zone 1AU Secteur les Espassoles, la limite sud de la zone 1AU sur le secteur des Espassoles a été définie notamment vis-à-vis de la limite de la zone inondable de la Carbouneille (ou aussi appelée canal de Thuir) issue des études de préfiguration du PPRI. Cette limite présente des décrochés parfois incohérents avec la topographie du site. Les études ont avancé et la limite de zone inondable a évolué en prenant mieux en compte la topographie du site, notamment sur la partie Est de la zone 1AU. Il conviendrait donc d'adapter la zone 1AU à la dernière limite de la zone inondable. La zone UB à?" Secteur Les Aybrines à?" Déclaration préalable Le Liebemans Les parcelles AS 621 et AS 622 (anciennement AS331) ont été classées en zone UB dans le projet de PLU (zone 2AUa dans l'actuel PLU). Le nouveau classement fait l'objet également de l'application d'une prescription d'éléments écologiques à préserver au titre du L151-23 du CU. Or en l'espèce, ce terrain classé 2AU au PLU en vigueur, a fait l'objet d'une Déclaration Préalable de division foncière en vue de construire, obtenue au 18/11/2022. Le terrain a été aménagé et une maison est déjà bâtie. Le canal d'arrosage à l'amont qui était à l'abandon et obstrué, a été remis en état de fonctionnement et busé. L'état du terrain ne présente aucun caractère justifiant un classement en éléments écologiques à préserver. Il est donc demandé de mettre en cohérence l'état réel du terrain, aménagé et bâti, et les prescriptions qui s'y appliquent en supprimant le classement en éléments écologiques à préserver. Vous en souhaitant une bonne réception, Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations les plus respectueuses.

<http://www.angelotti.fr/> - Joël RAULT Directeur de Programme - Mobile : 07 87 94 62 62

ANGELOTTI AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT 1066 avenue Eole - Tecnosud 2 - 66100 PERPIGNAN Tél. 04 68 500 900

<https://www.angelotti.fr/>

<https://www.facebook.com/groupe.angelotti/>

<https://www.linkedin.com/company/angelotti-promotion/>

N° 9 @11 Carrières et matériaux Sud-Est site de Ste Colombe de la commanderie – Samuel GENEVRIER

Objet : Révision du PLU de THUIR

Contribution :

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de la révision du PLU de THUIR, je vous prie de trouver ci-joint les observations formulées par M. Matthieu CHEVAUX, Directeur de l'agence Carrières & Matériaux Sud-Est Roussillon.

Cordialement,

Pièce jointes page suivante



Site de Sainte Colombe de la Commanderie

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de THUIR
30 boulevard Léon-Jean Grégory
66300 THUIR

Sainte Colombe de la Commanderie, le 28 octobre 2024

OBJET : Enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de THUIR.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La Société Carrières des Matériaux Sud-Est (CMSE) est autorisée à exploiter une carrière de granulats calcaires par arrêté préfectoral du 28/06/2017 pour une durée de 30 ans, située aux lieux-dits "Le Cause" et « Faiches d'en Palet » sur le territoire des communes de Thuir pour l'implantation de ses installations de traitements de matériaux et de Castelnou et Sainte Colombe de la Commanderie pour l'activité d'extraction de matériaux.

Nous avons pris connaissance du projet relative à la révision du PLU actuellement en enquête publique, et avons plusieurs observations à formuler à la réglementation, par comparaison notamment avec le document d'urbanisme précédent (PLU modification simplifiée n°2 approuvées le 28/09/2023).

Nous avons bien noté le maintien à la réglementation graphique du zonage Nc consacré aux carrières et à leurs installations, selon une délimitation identique à celle des figures 1 et 2 ci-dessous et de nos autorisations préfectorales.

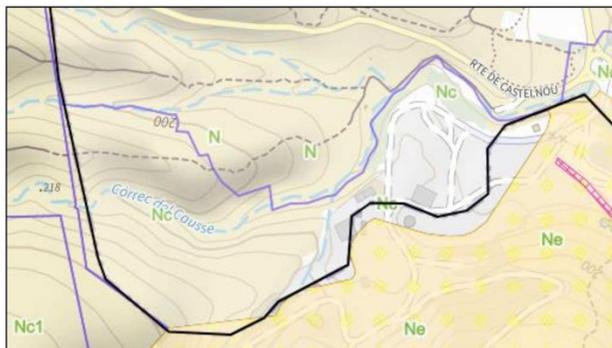


Fig 1 - PLU modification simplifiée n°2 approuvées le 28/09/2023.



Fig 2 - Plan projet du PLU en enquête publique

A la réglementation écrite au PLU en modification simplifiée n°2 approuvées le 28/09/2023, il n'a pas été définie de hauteur maximale de construction en zone Nc.

A la réglementation écrite au projet de la révision du PLU page 267, la définition de la hauteur absolue des constructions est définie par une hauteur maximale de 8.00 mètres en secteur Nc et qui ne tient pas compte de nos édifices existants.

En effet, les hauteurs des installations et autres ouvrages nécessaires au bon fonctionnement de la carrière, sont à titre d'exemple pour le bâtiment de criblage d'une hauteur de 24 .00 mètres et pour le hangar à sable d'une hauteur 20 .00 mètres. Dans l'éventualité d'un sinistre de nos installations obligeant leurs reconstructions, la réglementation des hauteurs de constructions à la future révision du PLU ne le permettrait pas avec une conséquence grave à la poursuite de nos activités.

A cet effet, nous vous demandons de modifier l'actuel libellé en page 267, à l'article 3.8 .1, de la façon suivante :

« Dans le secteur Nc, les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction en renouvellement ou après sinistre,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités de la carrière. »

Nous vous remercions par avance de l'intérêt que vous porterez à notre courrier, et nous tenons à votre entière disposition.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos salutations distinguées.

/10/2024

90

Matthieu CHEVAUX
Directeur d'Agence Roussillon

A blue ink signature of Matthieu CHEVAUX.

5.2 Tableau des observations

Thèmes	Nom du dépositaire	N°	Observation/requête
Modification de zonage	Mme COSTE	3	Projet de construction familiale Parcelles AT2, AT143, AT145– passage de 5AU à N
	M. BLANDIN	5	Projet d'extension de son entreprise Parcelles 1418/1419 - Passage de 3AU en AJ
	Mme SICRE	6	Projet de construction de son habitation sur un terrain familial Parcelle 84/85 chemin de Salaou
	M. TAVARES	7	Projet de construction résidentielle Parcelle AV21 et AV31 - Passage de 5AU en AJ
	M. VIDAL	9	Demande quel sera l'avenir de cette parcelle lors de la prochaine révision du PLU Parcelle AR37 Passée de 5AU à A
	M. RODRIGUEZ - CURTO	11	Parcelle AP250 demande la requalification de sa parcelle en zone AU
	Mme GOMEZ	12	Parcelle juste derrière la gendarmerie classée en zone A Demande quel est le devenir de cette parcelle
	Mme FERRI - SICRE	13	Souhaite construire son habitation principale sur ses parcelles familiales - Parcelles 84/85 - de zone 5AU à A

	M. QUER Mme CARNERO	E8 7	Requalification de sa parcelle AN62 - de 5AU à N Courrier d'avocat
Projet d'urbanisation	M. TAVARES	7	Projet de construction d'un ensemble résidentiel de 12 logements individuels et de 12 logements en résidence sénior
Biodiversité	Mme BIGORRE	2	Demande le classement d'un arbre remarquable dans son jardin afin qu'il soit protégé
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.
Risque inondation	M. VIDAL	9	La ZAC des Espassoles était jusqu'alors en zone inondable en bordure de la Prade
	Mme POURSOUBIRE	10	La ZAC des Espassoles où j'habite est en zone inondable
Habitat	Mme POURSOUBIRE	10	Demande que le mas Jean de Glenac situé en plein milieu de la ZAC des Espassolles 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
Photovoltaïque	M. MAYEUX	8	Projet d'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit de son hôtel
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 ?

Pollution de l'air et pollution sonore	M. DJERAF	E2	Traffic routier multiplié par l'urbanisation croissante sur Thuir mais surtout sur Llupia
Emplacements réservés	M. DJERAF	E2	Elargissement du chemin de Terrats ER N°4 Pour quelle opération projetée ?
	Mme NOU	E7 6	Demande l'annulation de l'emplacement réservé N°4 sur le chemin de Terrats.
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
	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
	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
	SNCF immobilier	Avis PPA	Prise en compte des nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire - Servitudes d'utilité publique

MRAe	Avis PPA	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.
SCI SPORHUIR 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.
Joël RAULT ANGELOTTI AMENAGEMENT	E10 8	Demande de préciser plusieurs parties du règlement écrit pour permettre une bonne réalisation de la ZAC des Espassoles.
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

5.2 Analyse des observations

Sur les 22 personnes physiques ou morales qui se sont mobilisées pour cette enquête, venant parfois de l'autre bout de la France :

- neuf ont exprimé leur surprise de ne pas avoir été prévenus, et même leur mécontentement, en constatant que leur parcelle était passée soudainement d'un zonage à urbaniser à un zonage A ou N, et donc non urbanisable. Il s'agit là clairement de la prise en compte par les élus des contraintes initiées par la loi Climat et Résilience instaurant le ZAN (zéro artificialisation nette), reprises par le SCoT nouvellement révisé, ainsi que des nouvelles études du PPRI (plan de prévention du risque inondation). Certains d'entre eux avaient même déjà présenté auparavant leur projet de construction en mairie.
- huit ont présenté une demande de modification du règlement écrit du PLU, soit parce qu'il n'était pas assez précis, soit parce qu'il négligeait des éléments essentiels s'agissant par exemple des servitudes d'utilité publique pour la SNCF ou RTE. La MRAe a demandé expressément la création d'une nouvelle OAP prévue dans la loi Climat et Résilience et absente du dossier présenté. Une SCI a même mandaté un avocat pour contester le zonage qui l'empêche de construire un deuxième terrain de paddle dont ils estiment avoir reçu le permis de construire.
- une personne demande le classement de son arbre en « arbre remarquable ».
- deux personnes contestent un emplacement réservé qui ne leur semble pas du tout pertinent. Je note d'ailleurs que le département et la chambre d'agriculture contestent également la pertinence de deux autres emplacements réservés dont la DDTM exige que les ha consommés par ces emplacements soient inclus dans le calcul soumis au ZAN.
- trois s'inquiètent du besoin en eau non assuré, du risque inondation, des pollutions de toute nature, des conditions d'installation du photovoltaïque.

5.3 Commentaire général

Je suis surpris du peu de personnes venues à mes permanences, contrairement aux précédentes enquêtes de PLU ou PLUI que j'ai eues à conduire. Je suis surpris également de l'utilisation réduite du registre numérique, généralement plébiscité par les habitants, qui peuvent écrire un avis anonyme. Serait-ce un désintéressement généralisé de la chose publique ? Les habitants de Thuir sont-ils résignés ? Ou bien sont-ils satisfaits de la politique menée par leurs élus ? Les statistiques du registre numérique montrent que soixante-douze personnes seulement ont visité le site pour seulement dix contributions.

Il est clair que la ville de Thuir fait de gros efforts, par rapport au PLU précédent, pour coller à la situation d'aujourd'hui caractérisée par la sécheresse, et respecter l'évolution de la loi et des documents d'urbanisme qui lui sont supérieurs. Il n'empêche que la MRAE constate toujours des insuffisances, au regard du nombre important des projets d'aménagement depuis quelques années sur la commune elle-même mais aussi sur la commune limitrophe de Llupia qui forment ensemble une même agglomération. Les effets cumulés, sur la consommation d'espaces naturels et agricoles, la biodiversité, les déplacements, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effets de serre, ont un impact insuffisamment évalué.

Il est clair que la situation de Llupia, qui a adhéré à Perpignan Méditerranée Métropole, une EPCI éloignée, alors que cette commune est entourée par des communes qui ont constitué une EPCI Communauté de Communes des Aspres, est incompréhensible pour la personne neutre que je suis ! Le bon sens aurait dû faire fusionner ces deux communes pour constituer une ville de plus de 10 000 habitants, et mutualiser leurs efforts pour se renforcer !

Le trafic routier est assurément trop important, avec les nuisances associées, pour une petite ville comme Thuir, aggravé par l'urbanisation galopante de Llupia qui transfère la problématique des nuisances sur la commune de Thuir. D'autre part ce PLU révisé ne démontre pas une volonté affirmée de promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle et de développement des transports en commun comme il est recommandé par le SCoT.

L'adéquation entre les besoins en eau, ainsi que l'assainissement des eaux usées (qui pourraient être réutilisées pour l'agriculture par exemple), n'est pas suffisamment démontrée pour la population accueillie dans l'ensemble de l'agglomération, en considérant les effets induits par le changement climatique particulièrement accentué sur le département des Pyrénées orientales, comme l'hydrologue de renommée internationale Emma AZIZA le dit et l'écrit.

6- procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

6.1 courrier au Président de la communauté de communes des Aspres

Voir page suivante

THUIR le 31 octobre 2024

Le Commissaire enquêteur

A M. le Président de la communauté de communes des ASPRES

M. le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter ci-joint mon « procès-verbal de synthèse » pour l'enquête que je viens de conduire du 27 septembre au 28 octobre 2024 sur la commune de Thuir.

Cette enquête s'est déroulée dans un climat serein, conformément aux dispositions législatives et réglementaires prévues dans les textes du code de l'environnement et du code de l'urbanisme.

Quinze personnes se sont présentées au cours de mes quatre permanences en mairie dont treize ont écrit une observation sur le registre papier et dont onze avec une requête que vous trouverez sur le tableau joint.

Soixante-douze personnes ont effectué une visite sur le registre numérique dont dix ont déposé une requête.

D'autres personnes ont sans doute visité le site de la communauté de communes mais ne sont pas comptabilisées, et, par ailleurs, je n'ai pas reçu de courrier postal en mairie.

Ma synthèse, qui demande de votre part un « mémoire en réponse » se présente sous deux formes :

- Un tableau qui reprend toutes les contributions écrites par des habitants, par des représentants d'entreprises concernées par le PLU, ou par des avocats, sur les deux registres papier et numérique (déposée directement ou sous forme de courriels). Chaque requête est résumée (le détail est à lire sur le document du registre numérique « word-contributions_20241029-103058) et attendent votre réponse.
- Une liste de questions qui m'ont été inspirées par la lecture du dossier d'enquête fournie par le bureau d'études COGEAM, des réponses des PPA, des éléments de réponse apportées par la CCA aux recommandations et réserves émises par les PPA, et de mes visites sur le terrain.

Ces questions demandent également une réponse de votre part. La loi donne quinze jours au maître d'ouvrage pour répondre au PV de synthèse du commissaire enquêteur par un « mémoire en réponse » qui sera joint au rapport d'enquête comme le seront également les éléments de réponse déjà apportées aux PPA par le bureau d'études.

A la réception de votre réponse la loi me donne huit jours pour vous mon présenter mon rapport d'enquête ainsi que mes conclusions motivées et mon avis dans un document séparé.

Je vous prie de croire, M. le président, en l'expression de mes sentiments respectueux.

Jacques GABORY

6.2 Questions au Président de l'EPCI

Dans ce procès-verbal, outre le tableau joint plus haut qui classe les observations des habitants cumulées entre les registres papier et numérique, j'ai un certain nombre de questions à poser à la collectivité qui me permettront d'écrire mes conclusions motivées et mon avis de commissaire enquêteur. Il n'y a pas de hiérarchie entre les questions :

- Avez-vous écrit un cahier des charges précis à l'attention du promoteur sur la « ZAC des Espassoles » mettant en œuvre la séquence Eviter Réparer Compenser pour tenir compte de la biodiversité et des espaces humides à proximité ?
- Qu'en est-il de la promotion des énergies renouvelables sur les 4 OAP de ce PLU dont la plus importante « Les Espassoles » ?
- Y a-t-il actuellement un plan phasé, avec un calendrier précis, de sécurisation des canalisations de distribution d'eau potable sur la commune de Thuir ?
- Qu'en est-il des 7 emplacements réservés dont certains sont contestés par la DDTM et le département ?
- Quelle politique volontariste est-elle mise en place pour lutter contre les logements vacants ?
- Quelle cohérence avec les dispositions du SCoT sur la « ZAC des Espassoles » entre votre projet de 20 logements à l'hectare et les prescriptions du SCoT de 25 logements à l'hectare ?
- La densité minimum de 40 habitants à l'hectare sera-t-elle partout respectée ?
- Comment comptez-vous négocier une harmonisation avec la commune de Llupia associée à PMM ?
- Quelle stratégie avez-vous mise en place pour lutter contre la « Cabanisation » et les ventes de terrains de loisir réalisées à grande échelle par un propriétaire terrien peu respectueux du territoire et des règles d'urbanisme ?

- Un feu important de débris divers issus de la destruction de certaines constructions illégales sur le secteur de Montcalm a eu lieu le mardi matin 22 octobre engendrant des fumées importantes de poussières toxiques notamment de matières plastiques. Ces poussières se sont répandues sur les serres de plusieurs maraîchers locaux, dont certains certifiés bio. Que comptez-vous faire pour remédier à ce type de désordre.

6.3 Mémoire en réponse de la communauté de commune des Aspres

a) sur le tableau des observations du public

Thèmes	Nom du dépositaire	N°	Observation/requête	Réponse PLU
Modification de zonage	Mme COSTE	3	Projet de construction familiale Parcelles AT2, AT143, AT145– passage de 5AU à N	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. 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 ».
	M. BLANDIN	5	Projet d'extension de son entreprise Parcelles 1418/1419 - Passage de 3AU en AJ	Seule la parcelle 1419 est classée en zone 3AU dans le PLU en vigueur. La parcelle 1418, qui jouxte l'entreprise, est

			<p>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>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.</p>
Mme SICRE	6	Projet de construction de son habitation sur un terrain familial Parcelle 84/85 chemin de Salaou	<p>Parcelles section AO n°84/85.</p> <p>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.</p> <p>Compte tenu des projets déjà réalisés, des projets en cours et de l'estimation des besoins en logement nécessaires au développement de la commune, d'autres secteurs de développement ont été privilégiés.</p>
M. TAVARES	7	Projet de construction résidentielle Parcelle AV21 et AV31 - Passage de 5AU en AJ	<p>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</p>

			<p>référence sur la période 2011-2021). Les zones AU du PLU en vigueur ont dû être réduites en conséquence.</p> <p>Compte tenu des projets déjà réalisés, des projets en cours et de l'estimation des besoins en logement 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 classé en zone Atvb.</p>
M. VIDAL	9	<p>Demande quel sera l'avenir de cette parcelle lors de la prochaine révision du PLU</p> <p>Parcelle AR37 Passée de 5AU à A</p>	<p>Parcelle déjà classée en zone A dans le PLU en vigueur. Maintien en A dans le PLU révisé.</p>
M. RODRIGUEZ - CURTO	11	<p>Parcelle AP250 demande la requalification de sa parcelle en zone AU</p>	<p>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).</p> <p>Compte tenu des projets déjà réalisés, des projets en cours et de l'estimation des besoins en logement nécessaires au développement de la commune, d'autres secteurs de développement ont été privilégiés.</p>
Mme GOMEZ	12	<p>Parcelle juste derrière la gendarmerie classée en zone A</p> <p>Demande quel est le devenir de cette parcelle</p>	<p>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</p>

			communautaires. Les potentialités de différents secteurs vont être étudiées.
	Mme FERRI - SICRE	13	Souhaite construire son habitation principale sur ses parcelles familiales - Parcelles 84/85 - de zone 5AU à A
	M. QUER Mme CARNERO	E8 7	Requalification de sa parcelle AN62 - de 5AU à N Courrier d'avocat
Projet d'urbanisation	M. TAVARES	7	Projet de construction d'un ensemble résidentiel de 12 logements individuels et de 12 logements en résidence sénior
			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 logement nécessaires au développement de la commune, d'autres secteurs de développement ont été privilégiés.
			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. La parcelle est également concernée par le risque inondation.
			Idem réponse précédente sur cette demande.

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.
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 en matière de rendement des réseaux, projetée. 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).
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.
	Mme POURSOUBIRE	10	La ZAC des Espassoles où j'habite est en zone inondable	Le secteur constructible de la ZAC est situé sur la partie non inondable. Les enjeux environnementaux ont été inventoriés dans le cadre l'étude d'impact de la ZAC. Tous les enjeux environnementaux forts ont été évités.
Habitat	Mme POURSOUBIRE	10	Demande que le mas Jean de Glenac situé en plein milieu de la ZAC des Espassolles 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.
Photovoltaïque	M. MAYEUX	8	Projet d'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit de son hôtel	La demande sera 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.
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.
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 particulières (déplacements doux et collectifs).
Emplacements réservés	M. DJERAF	E2	Elargissement du chemin de Terrats ER N°4 Pour quelle opération projetée ?	Cet emplacement réservé sera supprimé pour l'approbation du PLU, l'aménagement existant apparaît suffisant.
	Mme NOU	E7 6	Demande l'annulation de l'emplacement réservé N°4 sur le chemin de Terrats.	Cet emplacement réservé sera supprimé pour l'approbation du PLU, l'aménagement existant apparaît suffisant.
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 sera modifié pour tenir compte de l'observation.
	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 sera modifié pour l'approbation en vue d'intégrer une dérogation pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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 vont être analysés et les pièces du PLU révisé seront complétées notamment les servitudes.
SNCF immobilier	Avis PPA	Prise en compte des nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire - Servitudes d'utilité publique	Les éléments transmis vont être analysés et les pièces du PLU révisé seront complétées notamment les servitudes.
MRAe	Avis PPA	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.	La TVB a été traduite dans le règlement et le zonage du PLU comme l'explique l'évaluation environnementale du document d'urbanisme. Des compléments pourront être apportés pour l'approbation du PLU pour tenir compte de l'observation de la MRAe.
SCI SPORHUIR 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 sera étudiée pour l'approbation du PLU. Le pétitionnaire dispose actuellement d'un CU.
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 seront étudiées au cas par cas pour identifier la cohérence des demandes avec le projet communal.
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 sera modifié pour l'approbation du PLU afin de tenir compte de la demande relative à l'activité de la société CMSE.

b) sur mes questions au maître d'ouvrage

Avez-vous écrit un cahier des charges précis à l'attention du promoteur sur la ZAC des Espassoles mettant en oeuvre la séquence « Eviter Réparer Compenser » pour tenir compte de la biodiversité et des espaces humides à proximité ?

La ZAC des Espassoles a fait l'objet d'inventaires écologiques permettant d'éviter les zones présentant des enjeux écologiques notables et de réduire les impacts.

L'enjeu fort est lié à la présence de La Carbonelle et de sa ripisylve avec l'ensemble des espèces associées. Les enjeux modérés sont en lien avec la friche humide et les jeunes chênaies pubescentes

La Zone humide qui comprend La Carbonelle et sa ripisylve (zone à enjeu fort), ainsi que la friche humide (zone à enjeu modéré), est entièrement évitée par le projet. Une zone tampon associée comprenant une grande partie de la zone à enjeu modéré restante est également évitée. Ainsi, les mesures d'évitement mises en place protègent l'intégralité de la zone d'enjeu fort, ainsi que la majorité de la zone à enjeu modéré.

Les mesures de réduction proposées permettent dès lors d'atteindre des impacts résiduels faibles à nuls sur les espèces présentes.

Pour rappel, le chantier sera suivi par un écologue qui s'assurera du bon respect de ces mesures.

L'ensemble de l'étude d'impact de la ZAC intégrant l'analyse des effets du projet, mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées est disponible sur le site de la mairie de Thuir : <https://thuir.fr/pratique/zac-des-espassoles/>

Qu'en est-il de la promotion des énergies renouvelables sur les 4 OAP de ce PLU dont la plus importante « Les Espassoles » ?

L'ensemble des secteurs de développement de la commune y compris le site des Espassoles dispose d'un règlement autorisant les dispositifs destinés à produire de l'énergie. Le PLU sera par ailleurs complété au regard de l'avis du Syndicat mixte Plaine du Roussillon en intégrant les dispositions du DOO concernant le SPS habitat (Espassoles) en matière de performances énergétiques et environnementales dans les pièces réglementaires. Les OAP pourront donc être complétées sur ce point le cas échéant.

Il est par ailleurs prévu dans le règlement de la ZAC un cahier des préconisations architecturales qui intégrera les attendus en matière de qualité architecturale et énergétique des bâtiments sur la zone.

Y a-t-il actuellement un plan phasé, avec un calendrier précis, de sécurisation et de modernisation des canalisations de distribution d'eau potable sur la commune de Thuir ?

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. La communauté de communes des Aspres a délibéré le 26 septembre 2024 sur la fiabilisation des taux de rendement du réseau d'eau potable (délibération en PJ). Un nouveau programme d'action est attendu au 1^{er} janvier 2025.

Qu'en est-il des 7 emplacements réservés dont certains sont contestés par la DDTM et le département, ainsi que par des habitants ?

1	Création d'une station d'épuration	Commune	AM40p	2349 m2	ER conservé
2	Rectification de la RD85	Commune	A1095p, A1407p, A1564p, A1565p	3082 m2	ER à supprimer (travaux effectués)
3	Création d'un bassin écrêteur de crues sur la Trecade	Commune	Section C : 620, 622, 623, 624, 625, 626, 629, 949, 950, 1149, 1151, 1153, 1155, 1157, 1159, 1512, 1514, 1516, 1518, 1528, 1530, 1534	116343 m2	ER à supprimer (projet n'étant plus d'actualité)
4	Elargissement à 10 m de l'ancien chemin de Terrats	Commune	Section AP 182p, 185p, 194p, 470p, 471p	2561 m2	ER à supprimer (aménagement existant suffisant)

5	Aménagement et équipement public	Commune	AC552, AC553p	2268 m2	ER conservé
6	Réservation pour dégagement des tours des bd. Jean Jaurès, Marceau et rue Déodat de Séverac	Commune	AB199p, AB300, AB655, AB709p	161 m2	ER conservé
7	Aménagement de la RD612-déviation de Thuir et Llupia	CD66	<p>Section B</p> <p>B309p, B310p, B314p, B315p, B316p, B453p, B603p, B604p, B605p, B609p, B610p, B611p, B691p, B692p, B694p, B695p, B696p, B1369p, B1374p, B2371p</p> <p>Section AI</p> <p>AI89p, AI90p, AI305p</p> <p>Section AK</p> <p>AK85p, AK119p, AK121p, AK129p, AK133p, AK135p, AK158, AK159, AK160, AK161p, AK162, AK163</p>	66852 m2	ER à supprimer (observations PPA)

Quelle politique volontariste est-elle mise en place pour lutter contre les logements vacants ?

Il existe un phénomène important de vacance sur la commune représentant encore 391 logements et 8,9% des résidences principales en 2021. Bien que la collectivité soit engagée depuis de nombreuses années dans la lutte contre la vacance : OPAH, acquisition et réhabilitation de bâtiments vétustes, engagement de la Communauté de Communes des Aspres et de la commune de Thuir en 2020 (aux côtés de l'Etat, de l'ANAH et du Département des Pyrénées-Orientales) dans une convention de partenariat d'Opération de Revitalisation de Territoire Aspres-Thuir, dispositif Petite Ville de Demain, ... la lutte contre la vacance reste un enjeu majeur. De plus, la commune de Thuir a instauré la Taxe d'habitation pour les Logements Vacants afin de lutter contre ce phénomène.

*Depuis 2023, la Communauté de Communes des Aspres s'est également engagée au côté du Département des Pyrénées-Orientales et de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pour accompagner et favoriser l'amélioration du parc privé de logements dans le cadre du Programme d'Intérêt Général
« Mieux se loger 66 » : économies d'énergie, maintien à domicile, réhabilitation.*

Quelle cohérence avec les dispositions du SCoT sur la ZAC des Espassoles entre votre projet de 20 logements à l'hectare et les prescriptions du SCot de 25 logements à l'hectare ?

Le projet de PLU impose une densité minimale de 40 logements /ha sur le site des Espassoles comme indiqué en page 6 des OAP.

La densité minimum de 40 habitants à l'hectare mise en place par le SCoT sera-t-elle partout respectée ?

Cette densité s'impose sur les secteurs de projet stratégiques du SCoT. Sur le reste de la commune, le SCoT impose une densité moyenne de 30 logements/ha.

Comment comptez-vous négocier une harmonisation avec la commune de Llupia associée à PMM ?

La communauté de communes a mis en place des conventions de partenariat avec PMM régissant la fourniture de service d'AEP et d'évacuation des eaux usées. Des contentieux ont été engagés dans le cadre du dépassement des volumes autorisés par la

commune de Llupia et donc PMM.

La collectivité poursuivra les démarches contentieuses tant que la partie cocontractante ne respectera pas ses engagements.

Quelle stratégie avez-vous mise en place pour lutter contre la cabanisation et les ventes de terrains de loisir réalisées à grande échelle par un propriétaire terrien peu respectueux du territoire et des règles d'urbanisme ?

La commune a diligenté sa Police Municipale, au sein de laquelle un référent a été désigné pour assurer une veille des constructions illicites afin de lutter contre la cabanisation. Elle affiche dans son PLU la volonté de réserver la zone agricole aux professionnels de l'agriculture.

Un feu important de détritiques divers issus de la destruction de certaines constructions illégales sur le secteur de Montcalm a eu lieu le mardi matin 22 octobre engendrant des fumées importantes de poussières toxiques notamment de matières plastiques. Ces poussières se sont répandues sur les serres de plusieurs maraîchers locaux, dont certains certifiés bio.

Que comptez-vous faire pour remédier à ce type de désordre ?

Systématiquement des contentieux sont engagés et l'ensemble de ces procédures bien que longues et complexes sont suivies par la commune. 18 procédures sont en cours sur le secteur de Montcalm.

Je remercie toutes les personnes qui ont été protagonistes dans cette enquête publique que j'ai menée en bonne intelligence avec eux.

Le commissaire enquêteur,

Jacques GABORY

7- Pièces jointes au rapport d'enquête

Délibération N° 55-2019 du 10/04/2019 lançant la procédure de révision du PLU

Délibération du 31/01/2024 donnant l'avis sur le bilan de la concertation et l'arrêt de la révision

Arrêté du Président de la communauté de communes des Aspres

Décision du TA désignant le commissaire enquêteur

Avis d'enquête insérés dans les journaux

Voir pages suivantes

DÉPARTEMENT
des PYRÉNÉES ORIENTALES

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En Exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	28	26

DU CONSEIL MUNICIPAL DE THUIR

SÉANCE DU 10 AVRIL 2019

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF, le Dix Avril à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur OLIVE René, Maire, assisté de - LAVAIL Jean-Marie - GONZALEZ Nicole - LEMORT Raymond - MON Nicole - VOISIN Thierry - BOUCHAL Jeanne Marie - ROUAULT Maud

ETAIENT PRÉSENTS (par ordre alphabétique) :
BATALLER-SICRE Brigitte - BOURRAT Alix - CARPIO Christine - DUNYACH Jean - FERRER Laurie - MOY Caroline - PORRA Régis - RAYNAL Sabine - RICARD Angéline - RUIZ Denise - Christophe SUCH. - VAUX Anna

ETAIENT ABSENTS :

MAURY Pierre - CLOTET Louis

ETAIENT REPRÉSENTÉS :

BERNADAC Jean-Claude	Procuration à LAVAIL Jean-Marie
BLANCHARD Nadine	Procuration à BATALLER-SICRE Brigitte
BROSSARD Damien	Procuration à PORRA Régis
PEREZ Raymond	Procuration à VOISIN Thierry
SEGURA Pascal	Procuration à RAYNAL Sabine

Les Conseillers présents étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, Monsieur le Maire ouvre la séance,

Le Conseil Municipal élit comme secrétaire de séance : . RICARD Angéline

Délibération
exécutoire
publiée
le :transmise le :

OBJET : Révision du Plan Local d'Urbanisme : lancement de la procédure, définition des objectifs et modalités de concertation.

VU la loi n°2002-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

VU la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat

VU la Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

VU la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt

VU la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme

VU le décret n°2012-290 du 29 février 2012 ;

VU le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L101-2 et L101-3 et suivants, L153-1

VU la délibération du comité syndical approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale

VU la délibération du conseil municipal du 10 Juillet 2010 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal :

Que la commune de Thuir est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) qui est le document d'urbanisme définissant les possibilités d'utilisation des sols à l'échelle du territoire communal.

Que le PLU de Thuir, approuvé en 2010 et modifié en 2016 fait partie des PLU « première génération » qui ne contiennent notamment pas d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces, ni de trame verte et bleue. A ce titre, il ne correspond plus aux exigences actuelles issues des lois successives citées précédemment, et notamment des lois GRENELLE et ALUR.

Au-delà de ces considérations législatives, le bilan des dynamiques passées révèle que les objectifs fixés par la commune n'ont pas été satisfaits de manière homogène.

A ce titre, on constate, au cours de la vie du PLU de 2010, une densité supérieure à celle qui avait été programmée, ainsi qu'une rationalisation de la consommation d'espaces (à poursuivre), ce qui a permis de limiter l'impact du développement sur les espaces naturels et agricoles, et par voie de conséquence de satisfaire à l'objectif de préservation de l'activité agricole. Par ailleurs, le peu de dents creuses recensées révèle une utilisation optimisée de l'enveloppe urbaine. Un travail spécifique concernant la résorption de la vacance et de l'insalubrité du bâti existant a également été entrepris. Il s'est notamment traduit par la mise en place des opérations programmées de l'amélioration de l'habitat (OPAH), 3 programmes portés par la Commune et 9 par la Communauté de Communes des Aspres, ainsi que des opérations façades pendant 12 ans.

L'augmentation de la vacance constatée sur le premier temps PLU (2010-2014) peut être mise en relation avec la production de nouveaux logements sur cette même période. En effet, le déblocage de la première phase 2AU par des adaptations du PLU et l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la 5AU « Momies » par création de la zone 6AU, ont permis de proposer des logements plus adaptés à la demande. Des actions en faveur de l'objectif social ont par ailleurs été menées (dispositif Pinel, classement en zone B2). Les constructions récentes, plus en adéquation avec la demande, ont attiré une partie de la population communale et permis l'amorce d'une réhabilitation des logements inadaptes

existants. La commune de Thuir a connu une augmentation modérée de sa population, notamment grâce à l'ouverture de foncier évoquée précédemment, mais le phénomène de vieillissement de la population, accentué par un faible solde naturel, déjà constaté lors de l'élaboration du PLU de 2010, n'a pu encore être contrebalancé. La population reste toutefois relativement jeune (création de classes supplémentaires en primaire soit près de 700 élèves, relativement jeune population avec la création de la Zone d'Activité La Carboneille ayant créé plus de 150 emplois), assurant la pérennité de certains équipements comme l'école (ouverture d'une classe supplémentaire en septembre 2019).

Cette dynamique démographique témoigne de l'attractivité de la commune, due notamment à son cadre de vie et ses fonctions (équipements, commerces et services), mais alerte également sur la pérennité de son statut et de son rôle, au-delà même de ses frontières. Thuir constitue en effet un pôle à l'échelle de son bassin de vie, reconnu dans le SCoT de la Plaine du Roussillon et doit par conséquent assumer les responsabilités associées. Le PLU doit être compatible avec ce document d'ordre supérieur qui a été approuvé fin 2013 et qui est aujourd'hui en révision.

L'affirmation de la notion de pôle, en partie garante de l'attrait et du maintien d'une population jeune et active sur la commune, est essentielle pour l'avenir de Thuir et dépend notamment de son offre socio-économique (emplois, commerces, services, tourisme,...), équipementelle, résidentielle et de son cadre de vie (intégration de la population nouvelle, greffe des nouveaux quartiers, mobilité adaptée, accessibilité,...). A ce titre, la stratégie de développement économique et résidentiel de Thuir reste à affirmer et à rationaliser. Des démarches en ce sens ont déjà été engagées : création de la ZAE La Carboneille (150 emplois), travail de requalification de l'ancienne zone PUIG SERBI par la Communauté de communes... Pour autant, certaines zones aujourd'hui disponibles, disposent d'une opérationnalité réduite.

La commune de Thuir souhaite ainsi poursuivre et affiner sa stratégie globale, ainsi que son volet réglementaire, afin de maîtriser son avenir en prenant en compte l'ensemble des paramètres actualisés :

- Responsabilité en tant que polarité de proximité (croissance démographique, dynamique économique, équipements, services, tourisme,...)
- Poursuite de la maîtrise du développement de l'espace agricole
- Prise en compte de l'impact du développement (ressources, risques...en terme de ressource en eau, précisons que THUIR dispose d'un apport en Quaternaire)

Ainsi, il est dès lors nécessaire d'actualiser la stratégie de développement, de redéfinir l'affectation des sols en fonction des besoins et de réactualiser les documents existants selon les objectifs poursuivis en matière d'aménagement.

Qu'il y a lieu dans ces conditions, de prescrire une révision générale du Plan Local d'Urbanisme ;

Le Maire précise que l'article L103-2 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

Qu'il y a alors lieu d'indiquer les objectifs poursuivis par la mise en œuvre de cette procédure ainsi que les modalités de la concertation

Le Maire propose alors que soient assignés à la procédure de révision les objectifs suivants :

- x *Prendre en compte les nouvelles exigences de loi Grenelle et Alur*
- x *Prendre en compte les évolutions des documents supra communaux, notamment le SCoT de la Plaine du Roussillon, le PGRI Rhône Méditerranée*
- x *Actualiser et rationaliser le zonage et le règlement du PLU existant*
- x *Prendre en compte dans les éléments graphiques la décision du TA du 12 avril 2013*
- x *Conforter le rôle de pôle d'équilibre de Thuir au sein de son bassin de vie : atteindre une dynamique démographique permettant d'asseoir : commerces, équipements, services, tissu associatif...*
- x *Poursuivre et renforcer la politique de l'habitat menée en faveur des jeunes ménages et adaptée aux parcours résidentiels*
- x *Favoriser l'adaptation du parc de logements existant aux nouvelles attentes des ménages*
- x *Conforter la démarche entreprise en faveur du parc social*

- x *Conforter les activités économiques de la commune notamment dans la centralité dans une logique de maintien et de développement du pôle Thuirinois*
- x *Permettre la pérennité de l'espace agricole et des activités économiques en lien avec celui-ci, tout en encadrant ses potentielles dérives notamment le phénomène de cabanisation*
- x *Favoriser un développement durable rationalisant les ressources*
- x *Assurer un développement harmonieux de la zone urbaine actuelle et penser les extensions futures*
- x *Préserver et prendre en compte les qualités paysagères et patrimoniales du territoire*
- x *Poursuivre la réflexion engagée en matière de densité urbaine*
- x *Optimiser les chaînes de déplacements à l'échelle de la commune mais aussi vers les pôles extérieurs*
- x *Préserver et valoriser l'environnement, notamment au travers de la trame verte et bleue traduisant la fonctionnalité écologique du territoire particulièrement sensible à l'Est avec le secteur de la Prade et au Nord Est sur la plaine agricole*
- x *Prendre en compte les risques et nuisances s'imposant au territoire en particulier au regard de la connaissance actuelle du risque inondation et rechercher la valorisation des champs d'expansion des crues par des usages adaptés au risque.*

x Il propose également que les modalités de la Concertation soient les suivantes :

- x *affichage de la présente délibération en Mairie pendant toute la durée de la procédure,*
- x *mise à disposition du public, en Mairie d'un dossier de Concertation qui sera, le cas échéant, complété pendant la procédure,*
- x *mise à disposition du public, en Mairie, d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles pendant toute la durée de la procédure,*
- x *mise en ligne sur le Site Internet du dossier de concertation et mise à disposition d'une adresse Internet destinée à recueillir les observations éventuelles pendant toute la durée de la procédure,*
- x *organisation de 2 réunions publiques.*

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré valablement et à l'unanimité des membres présents et représentés,

- x **PREND** en compte les nouvelles exigences de loi Grenelle et Alur
- x **PREND** en compte les nouvelles exigences de loi Grenelle et Alur
- x **PREND** en compte les évolutions des documents supra communaux, notamment le SCoT de la Plaine du Roussillon, le PGRI Rhône Méditerranée
- x **ACTUALISE** et rationaliser le zonage et le règlement du PLU existant
- x **PREND** en compte dans les éléments graphiques la décision du TA du 12 avril 2013
- x **CONFORTE** le rôle de pôle d'équilibre de Thuir au sein de son bassin de vie : atteindre une dynamique démographique permettant d'asseoir : commerces, équipements, services, tissu associatif...
- x **POURSUIT ET RENFORCE** la politique de l'habitat menée en faveur des jeunes ménages et adaptée aux parcours résidentiels
- x **FAVORISE** l'adaptation du parc de logements existant aux nouvelles attentes des ménages
- x **CONFORTE** la démarche entreprise en faveur du parc social
- x **CONFORTE** les activités économiques de la commune notamment dans la centralité dans une logique de maintien et de développement du pôle Thuirinois
- x **PERMET** la pérennité de l'espace agricole et des activités économiques en lien avec celui-ci, tout en encadrant ses potentielles dérives notamment le phénomène de cabanisation
- x **FAVORISE** un développement durable rationalisant les ressources
- x **ASSURE** un développement harmonieux de la zone urbaine actuelle et penser les extensions futures
- x **PRESERVE** et **PREND** en compte les qualités paysagères et patrimoniales du territoire
- x **POURSUIT** la réflexion engagée en matière de densité urbaine
- x **OPTIMISE** les chaînes de déplacements à l'échelle de la commune mais aussi vers les pôles extérieurs
- x **PRESERVE ET VALORISE** l'environnement, notamment au travers de la trame verte et bleue traduisant la fonctionnalité écologique du territoire particulièrement sensible à l'Est avec le secteur de la Prade et au Nord Est sur la plaine agricole

- x **PREND EN COMPTE** les risques et nuisances s'imposant au territoire en particulier au regard de la connaissance actuelle du risque inondation et rechercher la valorisation des champs d'expansion des crues par des usages adaptés au risque.

Il propose également que les modalités de la Concertation soient les suivantes :

- x **AFFICHE** de la présente délibération en Mairie pendant toute la durée de la procédure,
- x **MET** à disposition du public, en Mairie d'un dossier de Concertation qui sera, le cas échéant, complété pendant la procédure,
- x **MET** à disposition du public, en Mairie, d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles pendant toute la durée de la procédure,
- x **MET** en ligne sur le Site Internet du dossier de concertation et mise à disposition d'une adresse Internet destinée à recueillir les observations éventuelles pendant toute la durée de la procédure,
- x **ORGANISE** 2 réunions publiques.

FAIT et DELIBERE à THUIR, les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme.



Le Maire,

René OLIVE.

PRÉFECTURE
PYRÉNÉES ORIENTALES
16 AVR. 2019
COURRIER



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL DE THUIR

SÉANCE DU 31 JANVIER 2024

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En Exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	27

DÉLIBÉRATION N° 020-2024

AVIS SUR BILAN DE LA CONCERTATION ET L'ARRÊT DE LA REVISION DU PLU DE THUIR.

Date de la Convocation : 25 Janvier 2024

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le 31 janvier à dix-huit heures, le Conseil Municipal de THUIR, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Maison du Citoyen – Salle Léon Jean Grégory, sous la présidence de Monsieur OLIVE René, Maire, assisté de VOISIN Thierry - GONZALEZ Nicole - LAVAIL Jean-Marie - BOURRAT Alix - LEMORT Raymond - ADROGUER - CASASSAYAS Séverine - PEREZ Raymond.

ETAIENT PRÉSENTS (par ordre alphabétique) :
 BATALLER-SICRE Brigitte - BATARD Benjamin - HAMELIN Fabrice
 JULIA Jonathan - MESTRES Stéphane - PARRA Lucie - SUCH Christophe - VAUX Anna - CAZENOVE Sébastien - MONSIEUX Sébastien - PONTICACCIA-DORR Josiane

ETAIENT ABSENTS :
 BADIE Annie - KHOUNSOMBATH Julia

ETAIENT REPRÉSENTÉS :

MON Nicole	Procuration à René OLIVE
BOUCHAL Jeanne-Marie	Procuration à Nicole GONZALEZ
BROSSARD Lucie	Procuration à Anna VAUX
MALHERBE Hermeline	Procuration à Thierry VOISIN
PORRA Régis	Procuration à Alix BOURRAT
RAYNAL Sabine	Procuration à Brigitte BATALLER-SICRE
SCHLEGEL Pascal	Procuration à Raymond LEMORT
SEGUREL Jean François	Procuration à Benjamin BATARD

Les Conseillers présents étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, Monsieur le Maire ouvre la séance,

Le Conseil Municipal élit comme secrétaire de séance : **M. Jonathan JULIA.**

Accusé de réception en préfecture
 066-216602102-20240131-DEL_020_2024-DE
 Date de télétransmission : 08/02/2024
 Date de réception préfecture : 08/02/2024

OBJET : AVIS SUR BILAN DE LA CONCERTATION ET L'ARRÊT DE LA REVISION DU PLU DE THUIR.

VU le code général des collectivités territoriale et notamment ses articles L5211-1 et suivants
 VU le Code de l'Urbanisme, notamment le Titre III et le Titre V de son livre premier, et en particulier ses articles L153-14 et suivants ;
 VU la délibération du comité syndical du 13 novembre 2013 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale de la plaine du Roussillon.
 VU la délibération du conseil municipal du 10 juillet 2010 approuvant le Plan local d'urbanisme ;
 VU la délibération du conseil municipal n°53-2016 prescrivant le lancement d'une procédure de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
 VU la délibération n° 55-2019 en date du 10 avril 2019 prescrivant la révision du Plan local d'urbanisme et précisant les modalités de concertation ;
 VU la délibération n°40-2021 du 10 mars 2021 par laquelle le conseil municipal de la commune de Thuir a décidé de poursuivre la procédure de révision du PLU en adaptant les modalités de concertation en considération de l'état d'urgence sanitaire ;
 VU la délibération n°140-2021 du 29 septembre 2021 par laquelle le conseil municipal de la commune de Thuir a donné son accord à la poursuite de la procédure de révision du PLU par la communauté de communes des Aspres ;
 VU la délibération n°90-2021 du 30 septembre 2021 par laquelle la communauté de communes des Aspres a décidé de poursuivre la procédure de révision du PLU de la commune de Thuir ;
 VU la concertation menée jusqu'à ce jour, conformément aux modalités définies dans la délibération n° 55-2019 en date du 10 avril 2019 prescrivant la révision du Plan local d'urbanisme, adaptées par délibération n°40-2021 du 10 mars 2021 du conseil municipal de la commune de Thuir en considération de l'état d'urgence sanitaire ;
 VU l'association des personnes publiques associées tout au long de l'élaboration du projet ;
 VU le projet de PLU joint à la présente délibération, comprenant le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes, établis sur la base des enjeux mis en évidence et en conformité avec les différents cadres réglementaires s'imposant au territoire.

M. le Maire **INFORME** le Conseil Municipal :

- Que par délibération en date du 10 avril 2019 le conseil municipal a prescrit le lancement d'une procédure de révision du plan local d'urbanisme ;
- Que les objectifs poursuivis par la collectivité dans le cadre de cette procédure étaient :

*Prendre en compte les nouvelles exigences de la loi Grenelle et Alur ;
 Prendre en compte les évolutions des documents supra communaux, notamment le SCOT Plaine du Roussillon, le PGRI Rhône Méditerranée
 Actualiser et rationaliser le zonage et le règlement du PLU existant
 Prendre en compte dans les éléments graphiques la décision du TA du 12 avril 2013
 Conforter le pôle d'équilibre de Thuir au sein de son bassin de vie : atteindre une dynamique démographique permettant d'asseoir : commerces, équipements, services, tissu associatif...
 Poursuivre et renforcer la politique de l'habitat menée en faveur des jeunes ménages et adaptée aux parcours résidentiels
 Favoriser l'adaptation du parc de logements existant aux nouvelles attentes des ménages
 Conforter la démarche entreprise en faveur du parc social
 Conforter les activités économiques de la commune notamment dans la centralité dans une logique de maintien et de développement du pôle thuirinois
 Permettre la pérennité de l'espace agricole et des activités économiques en lien avec celui-ci, tout en encadrant ses potentielles dérives notamment le phénomène de cabanisation
 Favoriser un développement durable rationalisant les ressources
 Assurer un développement harmonieux de la zone urbaine actuelle et penser les extensions futures
 Préserver et prendre en compte les qualités paysagères et patrimoniales*

Accusé de réception en préfecture
 066-216602102-20240131-DEL_020_2024-DE
 Date de télétransmission : 08/02/2024
 Date de réception préfecture : 08/02/2024

*Poursuivre la réflexion engagée en matière de densité urbaine
Optimiser les chaînes de déplacement à l'échelle de la commune mais aussi vers les pôles extérieurs
Préserver et valoriser l'environnement, notamment au travers de la trame verte et bleue traduisant la fonctionnalité écologique du territoire particulièrement sensible à l'Est avec le secteur de la Prade et au Nord Est sur la plaine agricole
Prendre en compte les risques et nuisances s'imposant au territoire en particulier au regard de la connaissance actuelle du risque inondation et rechercher la valorisation des champs d'expansion des crues par des usages adaptés aux risques.*

- Que cette même délibération a défini les modalités de concertation devant être mises en œuvre durant toute l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

Affichage de la présente délibération en Mairie pendant toute la durée de la procédure,
Mise à disposition du public, en Mairie, d'un dossier de concertation qui sera complété pendant la procédure,
Mise à disposition du public, en Mairie, d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles pendant toute la durée de la procédure,
Mise en ligne sur le site internet du dossier de concertation et mise à disposition d'une adresse internet destinée aux observations faites par voie électronique,
Organisation de deux réunions publiques.

- Que ces modalités de concertation ont été adaptées par délibération du 10 mars 2021 afin de tenir compte de l'état d'urgence sanitaire et ont été adaptées comme suit :

Remplacement des deux réunions publiques initialement prévues, par :
La mise à disposition de documents avec explications et commentaires sur le site internet de la commune et sous forme papier en Mairie,
L'organisation de deux permanences sur inscription.

- Que ces modalités de concertation ont été effectivement mises en œuvre, avec notamment :
 - L'affichage en Mairie sur le panneau d'information des délibérations relatives aux modalités de concertation et sur le panneau d'information de la Communauté de Communes des Aspres à compter de la décision de la communauté de communes des Aspres de poursuivre la procédure de révision du PLU de la commune de Thuir
 - La publication en date du 15 mai 2019 de la délibération de prescription du PLU dans la presse locale, l'Indépendant
 - La mise à disposition des documents liés à la révision du PLU en Mairie et sur le site internet de la commune ainsi qu'au siège et sur le site internet de la communauté de communes à compter de la décision de la communauté de communes des Aspres de poursuivre la procédure de révision du PLU de la commune de Thuir
 - La mise à disposition de registres permettant de recueillir les contributions du public en Mairie et à la communauté de communes
 - L'information de l'évolution de la procédure sur le site de la mairie
 - La publication (versions papier disponibles en Mairie + version numérique sur le site internet de la commune) de 4 lettres d'informations tout au long de la procédure :
 - Lettre PLU diagnostic et PADD / Avril 2021
 - Bulletins municipaux : octobre 2020, juin 2021, janvier 2022
- La tenue de plusieurs permanences en Mairie (information et affichage en Mairie) :
 - Permanence du 17-05-2023

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20240131-DEL_030_2024-DE
Date de télétransmission : 08/02/2024
Date de réception préfecture : 08/02/2024

Documents versés à la concertation au préalable : Diagnostic territorial, Etat initial de l'Environnement, Orientations Générales du PADD débattues, Projet d'OAP, Projet de règlement écrit, Projet de règlement graphique

- Permanence du 26-05-2023
Documents versés à la concertation au préalable : Diagnostic territorial, Etat initial de l'Environnement, Orientations Générales du PADD débattues, Projet d'OAP, Projet de règlement écrit, Projet de règlement graphique

Cette concertation a permis au public de prendre connaissance des éléments du dossier, d'appréhender la construction du projet et sa déclinaison réglementaire, de solliciter des explications et d'exprimer des observations et/ou des attentes.

Concernant les permanences, 4 RDV ont eu lieu lors du premier temps d'échanges et 1 lors du second répartis sur 2 jours. Un bilan positif a été fait de ces permanences dans la mesure où les personnes qui se sont déplacées/manifestées ont pu bénéficier d'un temps d'échange privilégié et personnalisé avec la commune accompagné des techniciens de l'agence COGEAM.

Au-delà, 8 contributions ont été enregistrées sous forme de mails et d'observations inscrites dans les registres de concertation.

Notons par ailleurs que certains administrés ont pu directement rencontrer M. le maire et/ou d'autres élus (notamment ceux de la commission urbanisme) et/ou des techniciens de la commune pour échanger sur le projet de PLU révisé.

Les demandes et remarques ont été analysées et prises en compte lorsque cela était compatible avec le projet communal ou de nature à améliorer celui-ci.

Les initiatives et différentes contributions ont été de plusieurs ordres :

- Consultation du dossier par des particuliers pour information (quel avenir pour la commune ?,...)
- Consultation du dossier par des particuliers souhaitant identifier la réglementation s'appliquant à leur propriété notamment en relation avec le risque inondation
- Consultation du dossier par des particuliers et des professionnels demandant le classement de terrains en zone constructible
- Consultation du dossier par des particuliers ayant des difficultés particulières à faire remonter (accessibilité, conflits d'usages,...)
- Consultation du dossier par des particuliers ayant des projets spécifiques en zone agricole (changement de destination)

Les contributions n'ont pas été de nature à remettre en cause le projet, mais plutôt à l'enrichir. Certaines contributions :

- Ont permis d'expliquer le projet et la réglementation applicable ;
- D'autres n'avaient pas de lien direct avec la révision du PLU.

Dans ce contexte, les moyens d'information utilisés et les moyens d'expression offerts au public ont permis d'assurer une concertation efficace, participant de la réflexion dans la définition du projet, et ce durant toute l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Le Maire **PRECISE** qu'aux termes des dispositions de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, le conseil Communautaire, compétent, doit tirer le bilan de la concertation avant tout arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Il constate que la concertation s'est déroulée dans les meilleures conditions et propose au conseil

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20240131-DEL_030_2024-DE
Date de télétransmission : 08/02/2024
Date de réception préfecture : 08/02/2024

municipal de donner un avis favorable à ce que le conseil communautaire tire un bilan positif de cette concertation.

Le Maire **INDIQUE** ensuite :

- Que les personnes publiques et organismes visés par l'article L. 132-7 du code de l'Urbanisme ont été associés durant toute l'élaboration du projet de PLU avec notamment :
 - Des envois de documents associés à des demandes de retours
 - Juin 2021 : Diagnostic, Etat initial de l'Environnement, PADD
 - Avril 2023 : Règlement écrit, règlement graphique, OAP
 - Des rencontres / réunions
 - Des échanges dématérialisés (échanges téléphoniques, mails)
- Que les échanges et retours personnes publiques associées au projet qui sont survenus ont servi la construction du projet ;
- Que lors de la séance du conseil communautaire en date du 05/04/2023, il a été débattu des orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;
- Que le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être arrêté par l'organe délibérant de la communauté de communes ;
- Qu'il appartient désormais au Conseil Municipal, en application de l'article L. 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales, de délibérer pour rendre un avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme qui lui est soumis et qui sera applicable sur l'ensemble du territoire communal ;

CONSIDERANT que le projet de PLU, tel qu'il a été établi, correspond aux attentes de la commune par la prise en compte de ses besoins, de ses caractéristiques ainsi que de ses contraintes et de ses perspectives ;

CONSIDERANT que le projet de PLU respecte et met en œuvre les orientations environnementales, démographiques, économiques (y compris agricoles), paysagères et architecturales, et traduit l'objectif de modération d'espace naturel et agricole de la commune ;

CONSIDERANT que ce projet assure un développement harmonieux et maîtrisé de la commune à moyen terme, dans le respect des équilibres identifiés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme ;

Qu'il appartiendra ensuite au Conseil communautaire de délibérer pour tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de plan local d'urbanisme.

Il **PROPOSE** au conseil municipal de donner un avis favorable au projet du PLU.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, à la **MAJORITE** des membres présents et représentés (2 abstentions : MM CAZENOVE et MONSIEUX) :

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20240131-DEL_020_2024-DE
Date de télétransmission : 08/02/2024
Date de réception préfecture : 08/02/2024

CONSIDERANT que la concertation menée pour l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme a eu lieu sans interruption du jour de la délibération prescrivant le PLU, soit le 10/04/2019, jusqu'à l'arrêt dudit projet ;

CONSIDERANT que les modalités de cette concertation, définies par les délibérations n° 55-2019 en date du 10 avril 2019 et n°40-2021 du 10/03/2021, ont été accomplies et ont été de nature à assurer une concertation satisfaisante au regard des objectifs visés par l'article L. 103-4 du code de l'Urbanisme ;

CONSIDERANT que le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire est positif ;

CONSIDERANT que pour faire suite à la phase d'études, de concertation et d'élaboration associée, le Conseil Municipal doit se prononcer sur l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDERANT que le projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés ;

CONSIDERANT qu'il y a donc de donner un avis favorable au bilan de la concertation qui a été menée ainsi qu'au projet de PLU tel qu'il sera présenté pour arrêt au Conseil communautaire ;

DECIDE :

Article 1 : Rendre un avis favorable sur le bilan de la concertation ;

Article 2 : Rendre un avis favorable sur le projet de PLU tel qu'il doit être arrêté par la communauté de communes des Aspres ;

Article 3 : Dit que la présente délibération sera transmise à la communauté de communes des Aspres et affichée en mairie ;

Article 4 : Dit que la présente délibération sera transmise au préfet des Pyrénées Orientales dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

FAIT et DELIBERE à THUIR, le jour, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente Délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier, 6 rue Pitot 34000 Montpellier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de 2 mois, à compter de la présente notification.

Le Maire,


René OLIVE

La secrétaire de séance




Jonathan JULIA

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20240131-DEL_020_2024-DE
Date de télétransmission : 08/02/2024
Date de réception préfecture : 08/02/2024



**Arrêté N°157/2024 du Président portant ouverture de l'enquête publique sur
le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de THUIR**

Le Président de la Communauté de Communes des Aspres,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L5211-1 et suivants

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment le Titre III et le Titre V de son livre premier, et en particulier ses articles L153-14 et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants ainsi que R.123-1 et suivants relatifs à la procédure d'enquête publique ;

Vu la délibération du conseil municipal de Thuir en date du 10 juillet 2010 approuvant le Plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du conseil municipal de Thuir n°55/2019 en date du 10 avril 2019 prescrivant la révision du Plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 040/2021 du 10 mars 2021 décidant la poursuite de la procédure et adaptant les modalités de concertation afin de tenir compte du contexte sanitaire ;

Vu le transfert de plein droit de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme à la Communauté de Communes des Aspres au 01/07/2021 ;

Vu la délibération n°140-2021 du 22 septembre 2021 par laquelle le conseil municipal de la commune de Thuir a donné son accord à la poursuite de la procédure de révision du PLU par la Communauté de Communes des Aspres ;

Vu la délibération n°90-2021 du 30 septembre 2021 par laquelle la Communauté de Communes des Aspres a décidé de poursuivre la procédure de révision du PLU de la commune de Thuir ;

Vu la délibération n°95-2023 du 5 avril 2023 de la Communauté de Communes des Aspres actant du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

Vu la délibération n°19-2024 du 8 février 2024 du Conseil communautaire de la Communauté de Communes des Aspres tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thuir ;

Vu la décision n°E24000088/34 en date du 23/07/2024 par laquelle Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Jacques GABORY, en qualité de commissaire enquêteur, pour procéder à l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thuir ;

Vu les différents avis émis par les personnes publiques associées ou organismes consultés ;

ARRETE

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du PLU de la Commune de THUIR, du vendredi 27 septembre à 9h00 au lundi 28 octobre 2024 à 17h00, soit pendant 32 jours consécutifs.

Article 2 : La personne responsable du projet de révision du PLU est la Communauté de Communes des Aspres, représentée par son Président Monsieur René OLIVE et dont le siège administratif est situé Immeuble Christian Bourquin, 2 Allée Hector Capdellaire à THUIR.

Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet auprès de la Communauté de Communes des Aspres ou de la mairie de Thuir aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Article 3 : S'agissant d'une procédure soumise à évaluation environnementale, la Communauté de Communes des Aspres a saisi la Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie qui, en date du 16 juillet 2024, a rendu un avis sur la révision du PLU joint au dossier d'enquête publique.

Article 4 : Par décision n°E24000088/34 en date du 23/07/2024, le Président du tribunal administratif de Montpellier a désigné Monsieur Jacques GABORY, retraité de l'Education Nationale, en qualité de commissaire enquêteur.

Article 5 : Pendant toute la durée de l'enquête, dont le siège est fixé à la mairie de THUIR, le dossier d'enquête publique, composé des pièces et des éléments requis, pourra être consulté :

- sous format papier, en Mairie de THUIR (30 boulevard Léon-Jean Grégory), aux jours et horaires habituels d'ouverture au public, soit du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 ;
- sous format numérique, depuis le site internet de la Mairie de THUIR ou de la Communauté de Communes des Aspres : <https://www.cc-aspres.fr/plans-locaux-durbanisme-des-communes/>

Conformément à l'article L. 123-12 du code de l'environnement, un accès gratuit au dossier et au registre dématérialisé est garanti par la mise à disposition d'un poste informatique en mairie de THUIR aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Toute personne peut également, à sa demande et à ses frais, obtenir communication d'une copie du dossier d'enquête auprès de la Communauté de Communes des Aspres.

Article 6 : Le public pourra consigner ou adresser ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête :

- sur le registre papier tenu en en mairie de THUIR (30 boulevard Léon-Jean Grégory), aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- par voie électronique à l'adresse mail revision-plu-thuir@mail.registre-numerique.fr ou directement sur le registre dématérialisé accessible à partir du lien : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-thuir> ;
- par courrier, au siège de l'enquête publique à la mairie de THUIR : « M. le commissaire-enquêteur – Mairie de THUIR, 30 boulevard Léon-Jean Grégory, 66300 THUIR », avec la mention « PROJET DE REVISION DU PLU ».

Les observations/propositions devront parvenir à M. le commissaire enquêteur au plus tard le lundi 28 octobre 2024, à 17h00.

Article 7: Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences :

- le mardi 1er octobre de 9h à 12h à la mairie de Thuir
- le vendredi 11 octobre de 15h à 18h à la mairie de Thuir
- le jeudi 17 octobre de 14h à 17h à la mairie de Thuir
- le samedi 26 octobre de 9h à 12h à la salle du 3ème âge de la Maison du Citoyen, 3 av. du Dr Ecoiffier à Thuir

Article 8: A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Président de la Communauté de Communes des Aspres et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président de la Communauté de Communes des Aspres disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L.123-9 du Code de l'Environnement, l'accomplissement des formalités prévues ci-dessus est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

Article 9: Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture, de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Président de la Communauté de Communes des Aspres le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au présent du tribunal administratif.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L.123-15 et R.123.19 du code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée au siège de la Communauté de Communes des Aspres et sur le site internet : www.cc-aspres.fr, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 10: A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de THUIR, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Aspres, autorité compétente en matière de PLU.

Article 11: Un avis d'enquête publique comprenant les indications comprises dans la présente décision sera publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

L'avis au public fera également l'objet d'une publication par voie d'affiches afin de lui assurer la plus large diffusion. Il sera affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et

pendant toute la durée de celle-ci en mairie de THUIR ainsi que sur des panneaux d'affichage communaux.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la Communauté de Communes des Aspres : www.cc-aspres.fr.

Il sera justifié de l'accomplissement de ces formalités par un certificat du Président et du Maire. Un extrait des journaux dans lesquels aura été publié l'avis sera annexé au dossier soumis à l'enquête :

- avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion ;
- au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Article 12: Le présent arrêté sera notifié à Monsieur le Maire de Thuir, à Monsieur le Commissaire enquêteur.

Madame la Directrice Générale des Services de la Communauté de Commune des Aspres, Monsieur le Commissaire enquêteur et Monsieur le Maire de Thuir, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à THUIR, le 02/09/2024.

Le Président,



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

23/07/2024

N° E24000088 /34

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
MONTPELLIER

Le président du tribunal administratif

Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur du 23/07/2024

CODE : 1

Vu enregistrée le 17/07/2024, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ASPRES demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de THUIR ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 1er septembre 2023 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué Madame CORNELOUP Fabienne, Présidente, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jacques GABORY est désigné(e) en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par le porteur de projet, la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ASPRES en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ASPRES, à Monsieur le Maire de THUIR, et à Monsieur Jacques GABORY.

Fait à Montpellier, le 23/07/2024

La présidente déléguée,

Fabienne CORNELOUP

JUSTIFICATIF DE PARUTION

Cette annonce a été publiée dans son texte intégral, sous réserve d'incident technique :

Le 29/09/2024 à 00h09 dans Midi Libre.fr - 66 (66)
Avec une durée de visibilité de 7 jours
Références : LDDM460061, 190978
Dossier Client : PROJET REVISION PLU THUIR



rappel - AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Communauté de Communes des Aspres

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Thuir

Par arrêté n° 157/2024 du 2 septembre 2024, M. le Président de la Communauté de Communes des Aspres a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de THUIR.
L'enquête, dont le siège est fixé à la Mairie de THUIR, se déroulera du **vendredi 27 septembre à 9h00 au lundi 28 octobre 2024 à 17h00**, soit 32 jours consécutifs.

Le projet a pour objet de tenir compte de l'évolution du territoire communal ainsi que des évolutions législatives et réglementaires. Il a fait l'objet d'une concertation préalable dont le bilan a été tiré par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Aspres, compétente en matière de PLU, en date du 8 février 2024.

S'agissant d'une procédure soumise à évaluation environnementale, la Communauté de Communes des Aspres a saisi la Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie qui, en date du 16 juillet 2024, a rendu un avis sur la révision du PLU joint au dossier d'enquête publique.

Des informations sur le projet peuvent être sollicitées auprès de la Communauté de Communes des Aspres ou de la Mairie de THUIR.

M. Jacques GABORY a été désigné Commissaire-Enquêteur par décision du 30 juillet 2024 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le dossier d'enquête publique, composé des pièces et des éléments requis pourra être consulté pendant toute la durée de l'enquête :

- sous format papier, en Mairie de THUIR (30 boulevard Léon-Jean Grégory), aux jours et horaires habituels d'ouverture au public, soit du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00;
- sous format numérique, depuis le site internet de la mairie de Thuir ou de la Communauté de Communes des Aspres : <https://www.cc-aspres.fr/plans-locaux-durbanisme-des-communes/>

Un accès gratuit au dossier et au registre dématérialisé est garanti par la mise à disposition d'un poste informatique en Mairie de THUIR aux jours et horaires habituels d'ouverture au public. Toute personne peut également, à sa demande et à ses frais, obtenir communication d'une copie du dossier d'enquête auprès de la Communauté de Communes des Aspres.

JUSTIFICATIF DE PARUTION

Cette annonce a été publiée dans son texte intégral, sous réserve d'incident technique :

Le 12/09/2024 à 00h09 dans Midi Libre.fr - 66 (66)
Avec une durée de visibilité de 7 jours
Références : LDDM460058, 190976
Dossier Client : PROJET REVISION PLU THUIR



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Communauté de Communes des Aspres

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Thuir

Par arrêté n° 157/2024 du 2 septembre 2024, M. le Président de la Communauté de Communes des Aspres a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de THUIR.
L'enquête, dont le siège est fixé à la Mairie de THUIR, se déroulera du **vendredi 27 septembre à 9h00 au lundi 28 octobre 2024 à 17h00**, soit 32 jours consécutifs.

Le projet a pour objet de tenir compte de l'évolution du territoire communal ainsi que des évolutions législatives et réglementaires. Il a fait l'objet d'une concertation préalable dont le bilan a été tiré par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Aspres, compétente en matière de PLU, en date du 8 février 2024.

S'agissant d'une procédure soumise à évaluation environnementale, la Communauté de Communes des Aspres a saisi la Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie qui, en date du 16 juillet 2024, a rendu un avis sur la révision du PLU joint au dossier d'enquête publique.

Des informations sur le projet peuvent être sollicitées auprès de la Communauté de Communes des Aspres ou de la Mairie de THUIR.

M. Jacques GABORY a été désigné Commissaire-Enquêteur par décision du 30 juillet 2024 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le dossier d'enquête publique, composé des pièces et des éléments requis pourra être consulté pendant toute la durée de l'enquête :

- sous format papier, en Mairie de THUIR (30 boulevard Léon-Jean Grégory), aux jours et horaires habituels d'ouverture au public, soit du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00;
- sous format numérique, depuis le site internet de la mairie de Thuir ou de la Communauté de Communes des Aspres : <https://www.cc-aspres.fr/plans-locaux-durbanisme-des-communes/>

Un accès gratuit au dossier et au registre dématérialisé est garanti par la mise à disposition d'un poste informatique en Mairie de THUIR aux jours et horaires habituels d'ouverture au public. Toute personne peut également, à sa demande et à ses frais, obtenir communication d'une copie du dossier d'enquête auprès de la Communauté de Communes des Aspres.