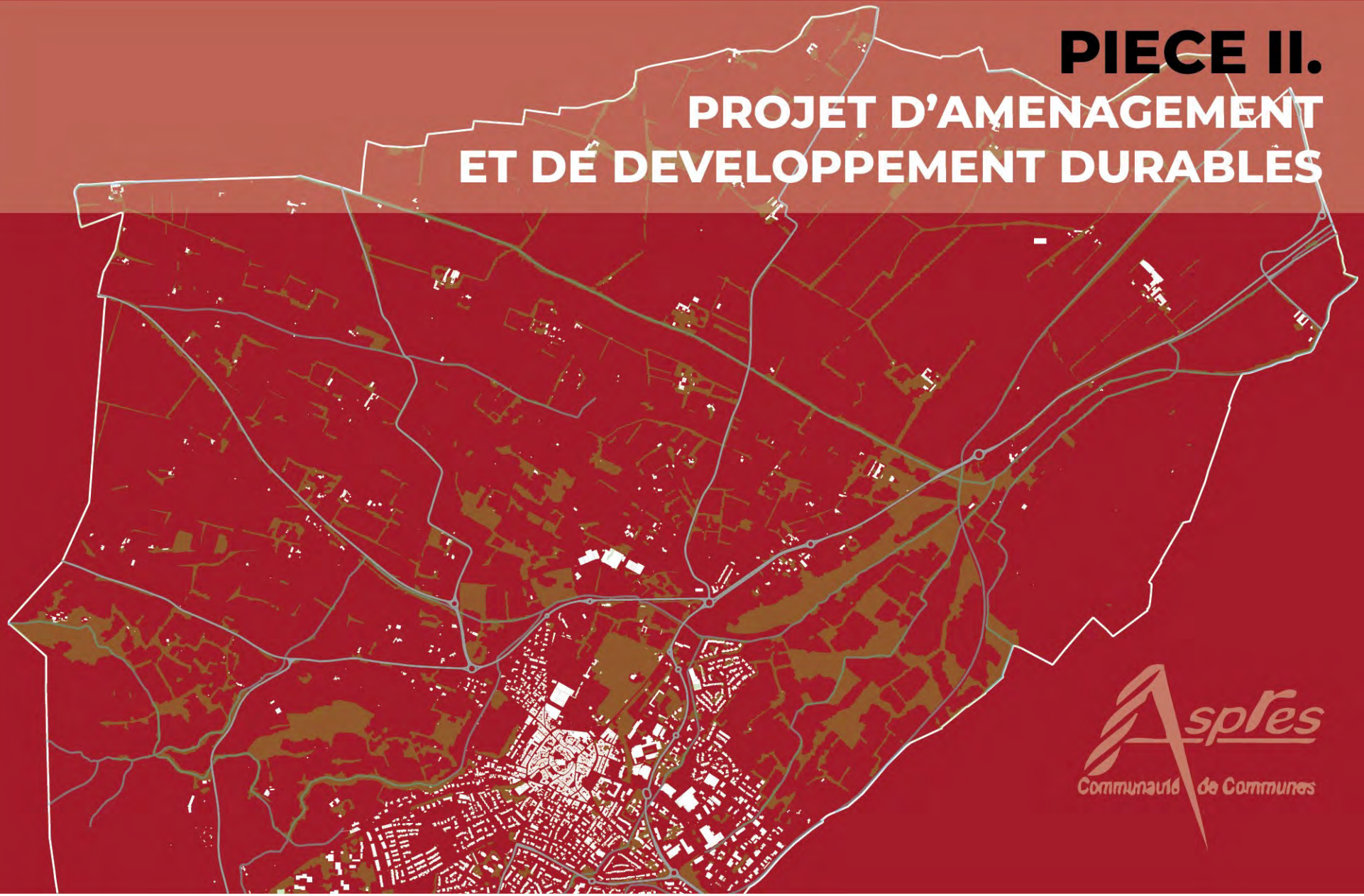
PLAN LOCAL D'URBANISME
THUIR

PIECE II.
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



REVISION
ARRÊT DE PROJET – 08.02.2024

COGEAM

Asprès
Communauté de Communes

SOMMAIRE

Préambule / Orientation générale cadre ..... page 3

Orientation générale I. Une commune « durable » ..... page 6
Faire des éléments fondamentaux géographiques les paramètres de cadrage du développement communal

Orientation générale II. Une commune « proximité » ..... page 10
Proximité des fonctions et élargissement de la centralité **: deux éléments cadres de l'évolution du modèle urbain de Thuir**

Orientation générale III. Une commune « connectée » ..... page 15
Concevoir un espace de solidarité à travers un réseau de mobilités et des infrastructures associées

Orientation générale IV. Une commune « frugale » ..... page 19
Construire un nouveau modèle de développement en s'appropriant l'impératif de sobriété foncière

ARRET 08.02.2024

Préambule / Orientation générale cadre

Bien qu'intégrée à la couronne du grand pôle Perpignanais, la commune de Thuir s'affirme en tant qu'unité urbaine (composant une agglomération avec les communes de Llupia et Sainte-Colombe-de-la-Commanderie) rayonnant sur un bassin de vie de 10 communes et près de 15 000 habitants compris entre Camélas à l'Ouest, Trouillas à l'Est et Tordères au Sud. Cette clef de lecture fonctionnelle permet de révéler a minima[1] le rôle du pôle Thuirinois au sein d'une armature territoriale devant s'apparenter à une organisation collective d'un espace de vie et de travail.

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

Pour ce faire, le présent PADD marque la volonté des élus :

- **de déterminer, pour la commune de Thuir, l'ensemble des orientations générales déclinant les grandes thématiques ciblées par l'article** L151-**5 du Code de l'urbanisme** ;

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

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

S'en suit la formalisation d'un projet politique intégrant les « enjeux de demain »[2] pour :

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

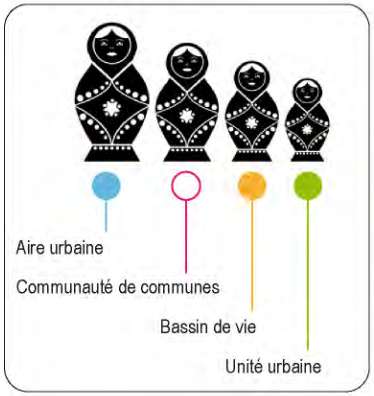
2. **conforter le dynamisme économique de la commune garant d'une attractivité durable. L'objectif est de consolider le socle économique** de Thuir (privé et public) support **d'une intégrité environnementale** (car notamment support de proximité).

[1] La détermination de ce territoire polarisé est issue du découpage officiel de l'INSEE dont le découpage ne révèle pas la multipolarisation de certaines communes (notamment intégrées à la communauté de communes des Aspres).

[2] Digital - Adaptation au changement climatique - Importance du paysage, de ce que l'on donne à voir - Environnement / préservation des ressources - Recherche d'alternatives en termes de mobilité - Dimension expérientielle - Evolution du rapport à la propriété / au patrimoine - Résilience…).

ARRET 08.02.2024

Thuir et son aire de fonctionnement
Imbrication des territoires de vie (zonages et typologies de territoires)



Ce projet est conditionné, à travers quatre orientations générales, à la confortation d'une commune :

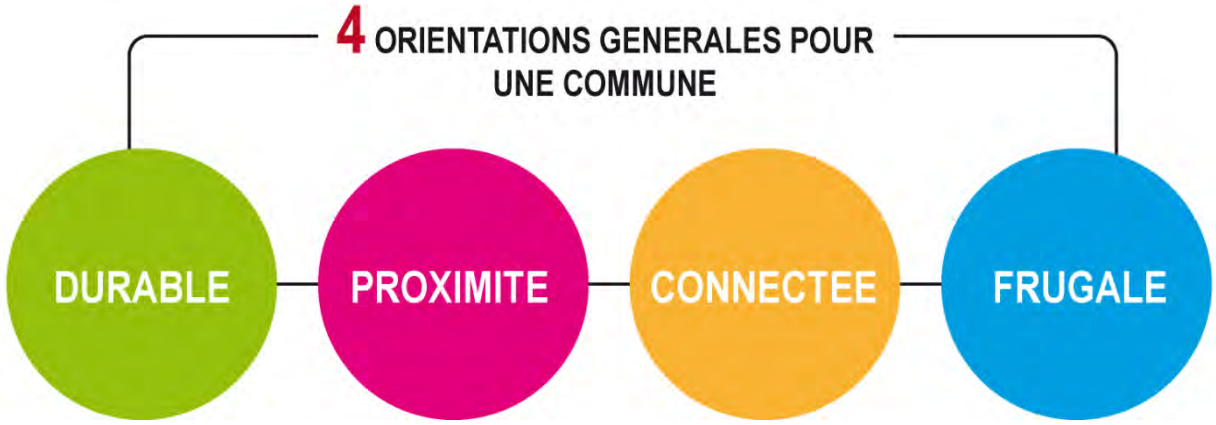
- « Durable » : faire des éléments fondamentaux géographiques les paramètres de cadrage du développement communal. La structure agri-environnementale de la commune et la préservation de ses ressources, représentent un « mur porteur » du projet communal notamment dans un contexte d'urgence climatique.

- « 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.

- « 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…).

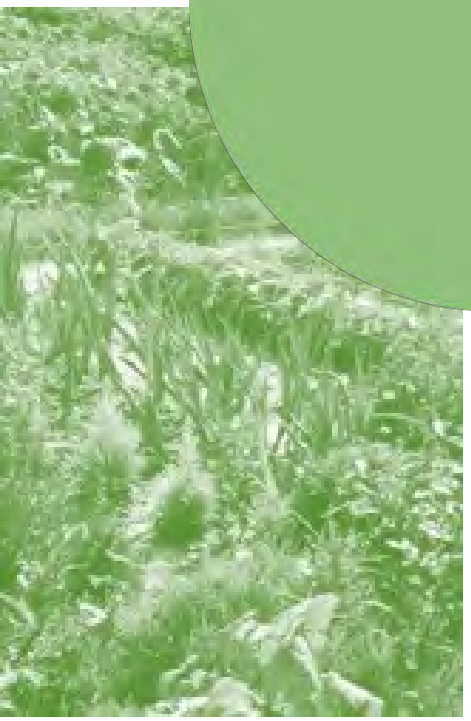
- « Frugale » : Construire un nouveau modèle de développement en s'appropriant l'impératif de sobriété foncière et en requestionnant le lien systématique entre développement du territoire et croissance foncière. Cette stratégie s'impose comme une déclinaison logique des trois orientations générales précédentes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

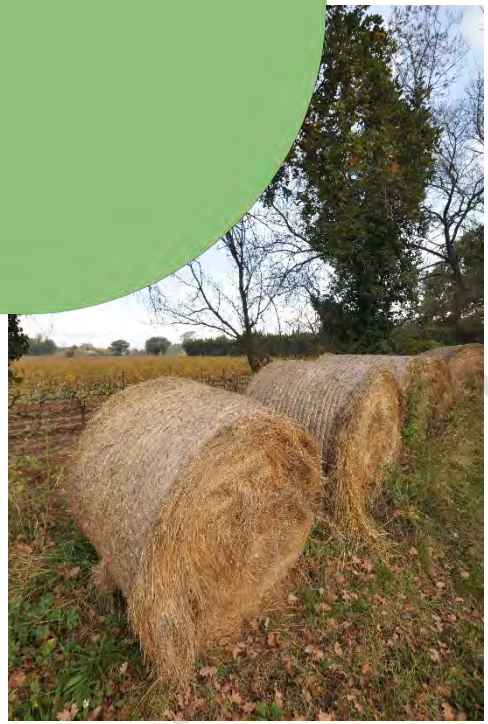
L'ensemble de ces quatre orientations générales participent à la consolidation du modèle économique Thuirinois dont la vitalité est essentielle **à l'échelle du bassin de vie.**



T 08.02.2024

Orientation Générale I.
Une commune « durable »





Orientation générale I. Une commune « durable »

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

Promouvoir un développement communal soucieux de préserver les équilibres environnementaux, géographiques et paysagers s'affirme comme l'un des déterminants majeurs du projet d'urbanisme Thuirinois. En effet, la commune souhaite faire de sa situation de « carrefour de milieux différents », qui lui confère un fort potentiel de biodiversité, un vecteur du projet **d'aménagement**.

Pour ce faire et ambitionner **d'atteindre la non**-perte nette de biodiversité, il s'avère essentiel de :

- préserver les abords des réservoirs de biodiversité de la Prade et du Massif des Aspres et leur intégrité.
- de **stopper le mitage et l'artificialisation de l'espace agricole** compris entre les limites Nord et le Canal de Perpignan via notamment :
    1. la limitation des constructions et la résorption de la cabanisation ;
    2. le maintien des corridors écologiques identifiés sur le secteur « Chemin de Pézilla / Domaine de Montcalm » ;
    3. la préservation de la possibilité de déplacement vers la plaine agricole depuis les corridors écologiques du Nord de la Prade ;
    4. la conservation du maillage de haies.
- Favoriser le maintien ou la restauration de la fonctionnalité **écologique des cours d'eau et canaux** via notamment la détermination de tampons non aménageables de part et d'autre de leurs rives en majorant notamment ceux déterminés le long de la Carbouneille, de la Basse ainsi que des canaux de Thuir et Perpignan. Cette ambition participe à la proposition de **mesures d'adaptation et d'atténuation** du risque inondation.

De manière complémentaire, la reconnaissance, le maintien et la réhabilitation des **zones de jardins existantes en limite d'urbanisation** participent à préserver

ARRET 08.02.2024

et reconquérir les espaces agri naturels fonctionnels, au-delà de leurs fonctions de proximité développées dans l'orientation générale II. Trois secteurs jardinés localisés en bordure du ravin de la Trencade, au Nord du rond-point de la route de Millas et au Sud-Est de la zone économique et commerciale de la Carbouneille sont prioritairement concernés par cet objectif.

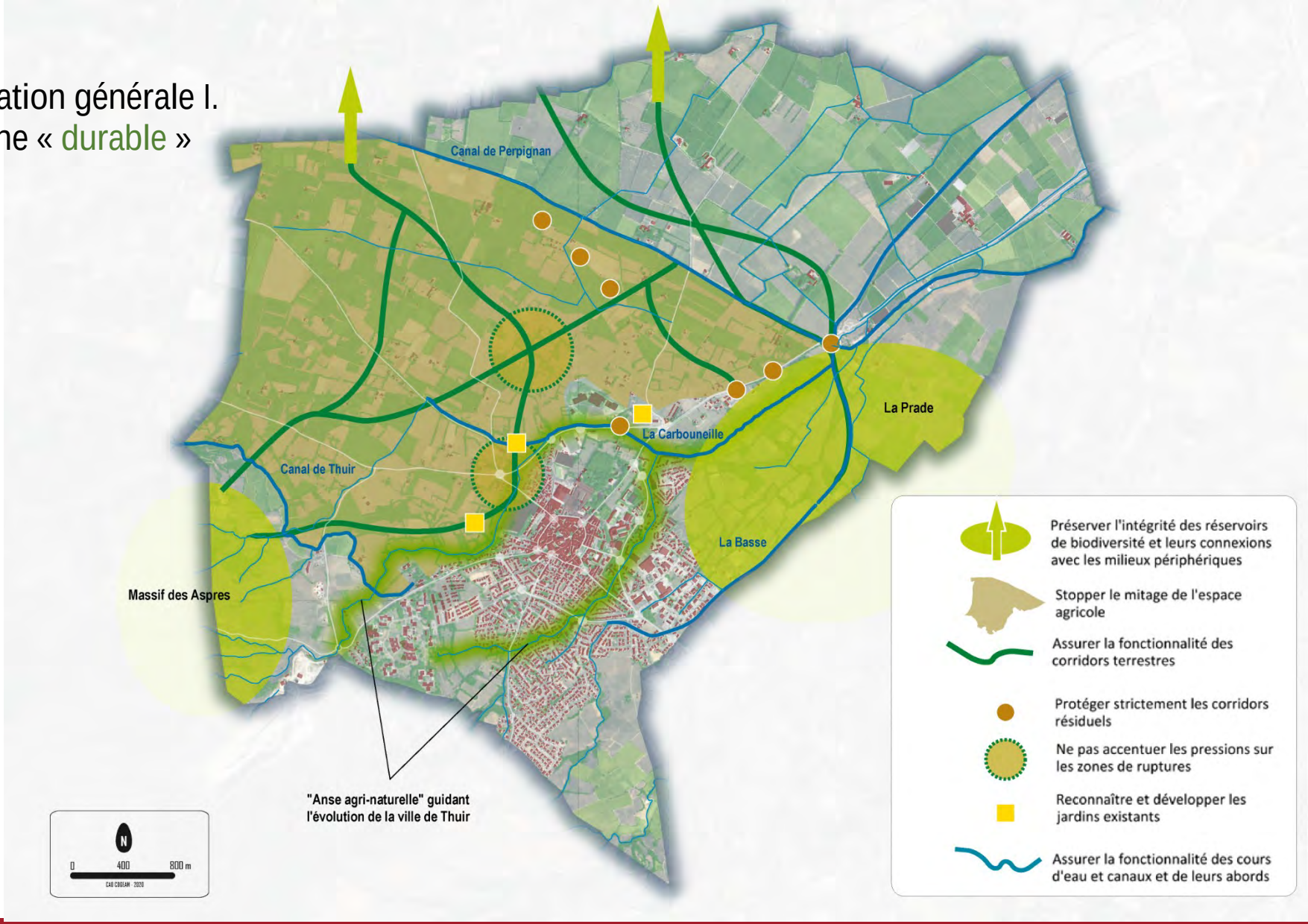
L'ensemble de ces mesures participe à la structuration d'une « anse agri-naturelle **» guidant l'évolution de la ville de Thuir.** Cette dernière affirme l'importance d'appliquer dans les projets d'aménagements urbains les principes **cadres d'un urbanisme durable** structurés notamment autour :

- de la limitation de **l'imperméabilisation des sols** mais aussi de la **renaturation d'espaces peu ou non perméables** ;
- du respect de la ressource en eau (préservation de la qualité, bonne adéquation entre besoins et ressource en eau et l'équilibre écologique des milieux, optimisation de l'utilisation des ressources et infrastructures locales existantes…) ;
- de **l'insertion paysagère et la qualité architecturale des nouvelles** implantations ;
- de la nature en ville, indispensable pour faire face aux défis environnementaux que sont le réchauffement climatique et l'érosion de la biodiversité mais aussi pour contribuer à un cadre de vie plus agréable et répondre aux enjeux de santé des habitants.

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

ARRET 08.02.2024

Carte Orientation générale I. Une commune « durable »



Orientation Générale II.
Une commune « proximité »

Orientation générale II. Une commune « proximité »

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

La conservation du modèle « ville esprit village » est au cœur du projet d'urbanisme communal qui fixe par conséquent comme objectif majeur la **pérennisation de l'équilibre population**-emploi. La confortation des fonctions sur les lieux de vie communaux est une priorité et s'affirmera notamment à travers :

1. Une politique de renouvellement urbain mixte (habitat / équipements / **économie) au sein de l'**hypercentre, socle de son attractivité et de sa vitalité commerciale et de services. La rénovation thermique du bâti, et notamment des habitations, dans le cadre d'opérations de production de logements adaptés au marché, participe activement à cette dynamique. Cette ambition intègre pleinement la valorisation des spécificités architecturales, culturelles et patrimoniales de Thuir (patrimoine urbain, bâti et naturel en ville). Elle met par ailleurs en exergue l'importance de conserver un haut niveau **d'équipements** en zone centrale. L'institut régional de sommellerie Sud de France en cours de création en est un exemple remarquable.

2. Une **confortation de l'axe constitué par les avenues François** Mitterrand et de la Méditerranée assurant une évolution fonctionnelle des marges Sud-Est de l'hypercentre.

   La reconstruction de la crèche, la requalification de l'ancienne gendarmerie et la programmation d'opérations mixtes « habitat / commerce / bureaux / services » affirment en ce sens l'ensemble du site compris entre le secteur de la Riberette et le Square Jean Moulin. Le déplacement du Centre d'Intervention et de Secours et du Centre Technique Municipal offre par ailleurs des possibilités d'affirmation de mixité fonctionnelle au sein de la zone d'activités Puig Serbi.

3. **La requalification de l'entrée de ville Nord**-Est, en continuité du boulevard urbain constitué par l'Avenue Docteur Ecoiffier. Cette ambition

ARRET 08.02.2024

est structurée autour de la constitution d'un quartier durable sur le secteur des Espassoles et de la confortation économique du secteur de la Gendarmerie via l'aménagement d'un pôle économique.

4. La connexion des différentes entités urbaines via des liaisons fortes et apaisées au « poumon vert multifonctionnel* » participant à l'élargissement de la centralité Thuirinoise.

   *poumon vert articulé autour du Parc Palauda et intégrant notamment des fonctions touristiques, équipements, loisirs.

5. La valorisation des terres agricoles et du patrimoine jardiné participant, en frange urbaine, à la conservation d'une fonction nourricière, couplée à une dimension ludique et collective intégrant l'attention portée à la biodiversité et la préservation de l'environnement.

6. Une couverture numérique optimale et un déploiement du Très Haut Débit (THD) essentiel au fonctionnement économique de la commune (nécessité pour allier usages en ligne et pratiques de proximité [click and collect…]), aux usages des particuliers et au développement de nouveaux services urbains (services numériques, tiers lieux, immobilier collectif…). Cet impératif de couverture sera conditionné à l'intégration paysagère des dispositifs techniques notamment dans les zones urbaines.

Dans la volonté de combiner dynamique communale et proximité des fonctions, la question de la structure de la population à accueillir est fondamentale. Elle est fortement dépendante :

- de **l'équilibre** de la structure par âge des Thuirinois, notamment dans une optique de prise en compte du vieillissement constaté sur la décennie passée ;

- de la diversification des typologies de logements répondant à des structures de ménages diversifiées. Cette diversification permettra notamment :

1. Le **développement d'une offre locative** favorisant notamment la possibilité d'un parcours résidentiel évolutif. A ce titre, a minima 20% des logements projetés seront dédiés au renforcement du parc de logements aidés (location et accession cumulés).

Cette offre optimise l'accueil de jeunes ménages, peut répondre aux besoins de publics spécifiques et, par voie de conséquence, favorise le fonctionnement et la pérennité de certains équipements et services communaux.

ARRET 08.02.2024

2. La mise en relation de la typologie des logements avec la demande notamment pour répondre :

- aux besoins associés au vieillissement de la population, à la primo-accession ou encore aux familles monoparentales.

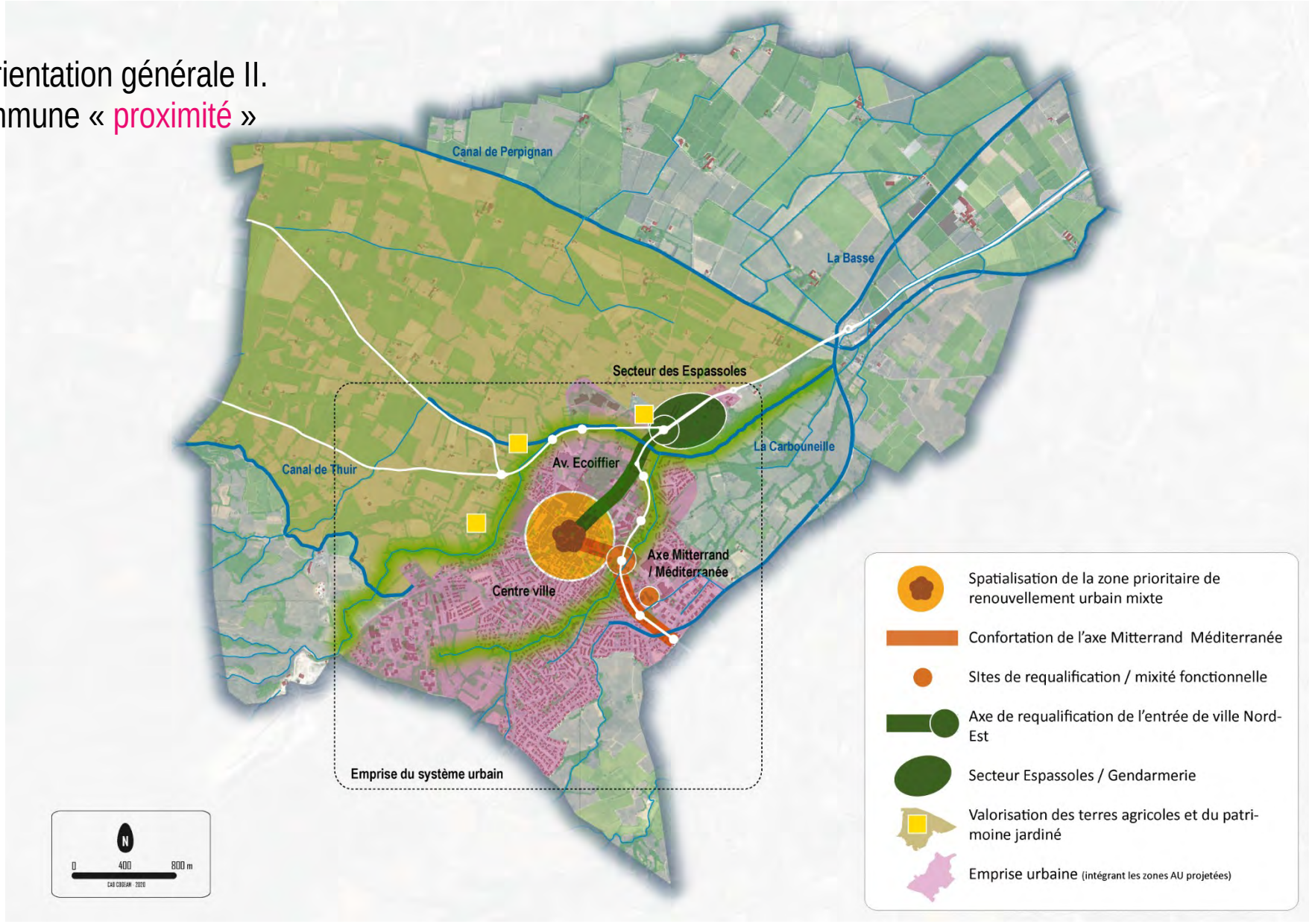
  Une **confortation des typologies d'habitats collectives et** intermédiaires est ainsi programmée dans une optique minimale de 30% de la production globale de logements.

- à la **valorisation d'un idéal de vie «** hors métropole », associé notamment à un urbanisme moins dense, mais **intégrant l'ensemble** des principes de renaturation évoqués au sein de l'orientation générale

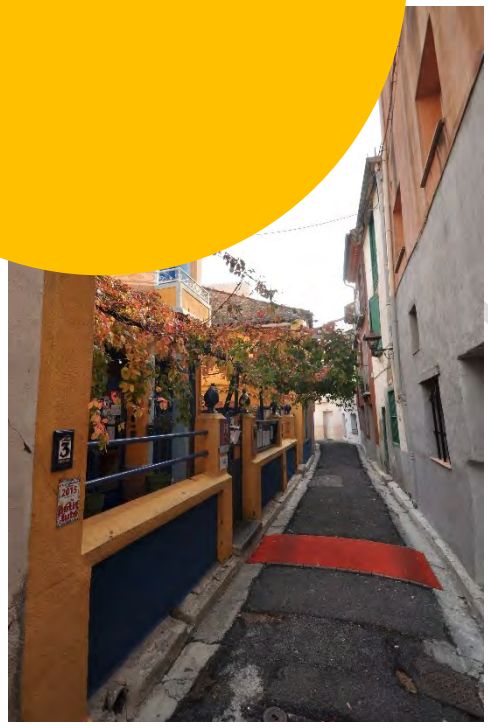
Cet objectif se traduira notamment par une densité brute minimale, en extension urbaine **et à l'échelle communale** de 35 à 40 logements / hectare sur les secteurs de projet stratégique.

ARRET 08.02.2024

Carte Orientation générale II.
Une commune « proximité »



Orientation Générale III.
Une commune « connectée »



Orientation générale III. Une commune « connectée »

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

Assurer l'équité territoriale de manière à ce que l'ensemble de la population Thuirinoise ait accès à des services de mobilités qui répondent à ses besoins et ses pratiques est une priorité du projet d'urbanisme communal. Ainsi, **l'accès à des** mobilités du quotidien pour tous les usagers est garanti par deux types d'actions :

1. Assurer la c**ontinuité des opérations d'aménagement de voirie** permettant de compléter le maillage des cheminements doux convergeant vers le centre-ville.
   Les Avenues Maréchal Joffre, Fauvelle et Louis Noguères s'affirment comme des tronçons prioritaires en finalisation du réseau actuel.
   Au-delà, un circuit « modes doux » permettant de connecter un ensemble de fonctions urbaines « depuis et vers » le centre-ville apparaît à terme essentiel. Ce dernier comprend plusieurs « branches » :

A. une continuité **d'aménagement entre la fin de l'**Avenue Docteur Ecoiffier et le secteur des Espassoles afin de qualifier le tronçon de la RD612 en « boulevard urbain » jusqu'à l'entrée de ville Nord-Est marquée par le rond-point de la Gendarmerie.

B. **un segment complétant l'offre touristique de la commune en** connectant le parking des Caves Byrrh au parc de la Prade. Ce dernier pourrait se greffer au chemin de la Prade depuis l'aire de stationnement des camping-cars chemin du Salaou et le site à requalifier de l'ALSH Leon Blum.

C. une valorisation de la connexion « Espassoles – Carbouneille » depuis le chemin de Pezilla en passant par la zone économique et commerciale.

D. un aménagement spécifique **de l'axe Nord**-Sud « Chemin de la Carbouneille / Avenue des Sports / Rue du Stade Violet ».

ARRET 08.02.2024

Ce triangle de mobilités actives place le Parc Palauda et les équipements sportifs/ de loisirs qui l'encerclent au cœur d'un espace de pratiques urbaines apaisées et sécurisées.

2. Conforter le rôle de **pôle d'équilibre de Thuir à travers une** hiérarchisation du réseau de mobilité. Cette ambition doit permettre d'identifier des lieux de convergence stratégiques de la mobilité au service d'une fluidité et d'une sécurisation des usages et des pratiques en centralité urbaine. Cela nécessite :

- une réflexion sur **l'adaptation du parc de stationnement** en tant que composante de la mobilité, de l'accessibilité au centre-ville, mais aussi en tant qu'élément d'attractivité et de développement économique et touristique (Adaptation des besoins en termes de stationnement au parc de logements, mutualisation des aires, valorisation des espaces publics, gestion des besoins exceptionnels et des usages alternés, déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques, relation au réseau TC,…).

- un aménagement des entrées de ville selon leurs rôles dans **l'organisation urbaine projetée**.

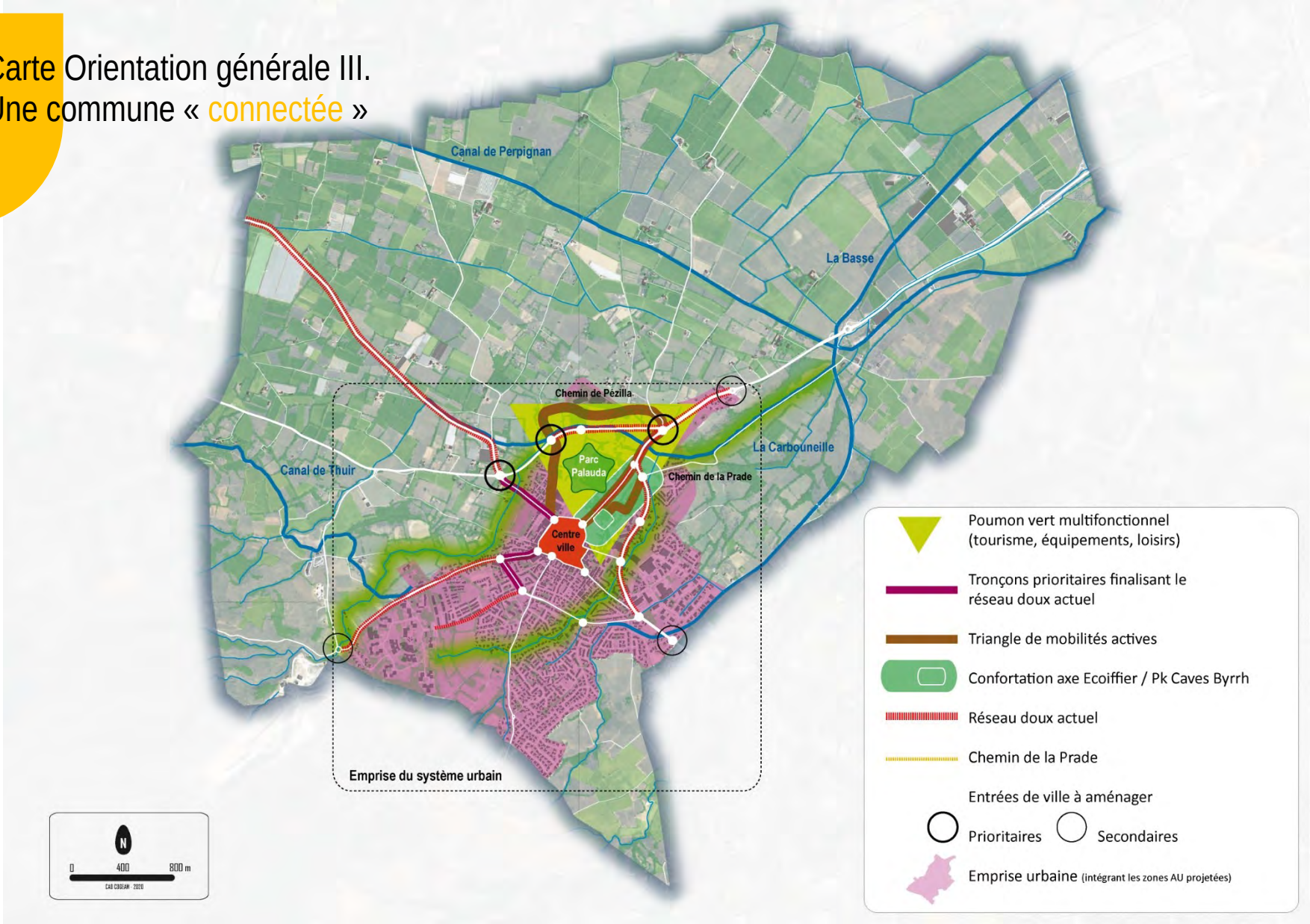
Ce « poumon vert multifonctionnel **» urbain s'affirme dès lors au cœur de** « **l'anse** agri-naturelle » structurant notamment le développement Nord-Est de la ville.

Une affirmation de la dimension urbaine de l'entrée Nord-Est depuis Perpignan s'avère essentielle et s'affirmera à travers le parti d'aménagement durable développé sur le secteur des Espassoles.
Au-delà, un traitement qualitatif devra s'opérer sur les connexions « RD612 / Avenue des Sports » et « RD612 / Avenue Maréchal Joffre ».
En relation avec cette ambition, une réflexion doit être menée quant à **l'importance de définir un** « Hub stratégique » en entrée de ville (intégrant notamment une aire de covoiturage) notamment **dans l'affirmation de la** dimension intercommunautaire du pôle Thuirinois.

L'ensemble de ces actions tend à permettre la **mise en place d'u**n réseau de mobilités, notamment actives **(piétons, cycles…),** garantissant un niveau de proximité constant (cf. orientation générale II.) et une évolution morphologique « réussie **» de la ville de Thuir (passage d'un modèle** circulaire à une trame linéaire).

ARRET 08.02.2024

Carte Orientation générale III. Une commune « connectée »



Orientation Générale IV.
Une commune « frugale »

Orientation générale IV. Une commune « frugale »

Construire un nouveau modèle de développement en s'appropriant l'impératif de sobriété foncière

Le projet d'urbanisme communal conditionne le développement de Thuir à son potentiel de valorisation des espaces urbains constitués et de leurs marges.

Le comblement stratégique de l'enveloppe urbaine existante par densification raisonnée et mutation de l'ensemble des espaces bâtis, est ainsi priorisé en tenant compte :

- des formes urbaines et architecturales ;
- du potentiel renaturation des espaces artificialisés ou identifiés comme mobilisables (espaces non bâtis à ce jour ou susceptibles de muter). En effet, le projet urbain Thuirinois intègre l'atténuation du risque inondation dans l'évolution de son tissu urbain en valorisant le potentiel de désimperméabilisation et de résilience de certains espaces stratégiques.

Il permettra dès lors :

1. d'assurer a minima 40% de la production résidentielle associée à l'accueil de nouveaux habitants et à la compensation du nombre de logements nécessaires à la prise en compte de phénomènes sociétaux (divorces, vieillissement, …) ou à la rénovation du parc résidentiel ;
2. de limiter les extensions urbaines greffées au développement économique et équipementiel de la commune.

L'extension urbaine assurera quant à elle la finalisation des limites aménagées de la ville **dans une optique d'intégration optimale de** « l'anse agri-naturelle » guidant la mutation morphologique de la ville (cf. Orientation générale I.). Pour ce faire tout projet d'aménagement en extension urbaine intègrera des principes et des techniques d'urbanisation durable. Plusieurs sites sont envisagés pour répondre à cet objectif :

1. Le secteur des « Espassoles », à dominante résidentielle, structurera son parti d'aménagement autour des éléments suivants :
   - affirmer une continuité de l'espace naturel de proximité de la Prade ;

ARRET 08.02.2024

- permettre la requalification de l'entrée de ville Nord Est au diapason de l'hypercentre en continuité du boulevard urbain constitué par l'Avenue Docteur Ecoiffier.
- Constituer un véritable projet urbain innovant traduisant les ambitions du SCoT sur ce site reconnu comme secteur de projet stratégique.

3. Le secteur « Gendarmerie », à dominante économique, et dont le parti d'aménagement, devra participer à la requalification de l'entrée de ville Nord Est complémentairement au secteur résidentiel des « Espassoles ».

La commune projette son développement en s'appropriant **l'objectif national de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050**. Celui-ci se traduit notamment par une première ambition de **modération de la consommation d'espace fixée à 50% de** la consommation passée [3] **à l'horizon 2031 soit** environ 18 ha.

2. La finalisation Ouest du village (secteur du « Vidres » et quartier de **l'hôpital)**, dont les partis d'aménagement et leurs évolutions intégreront notamment l'importance de la trame végétale et hydraulique.

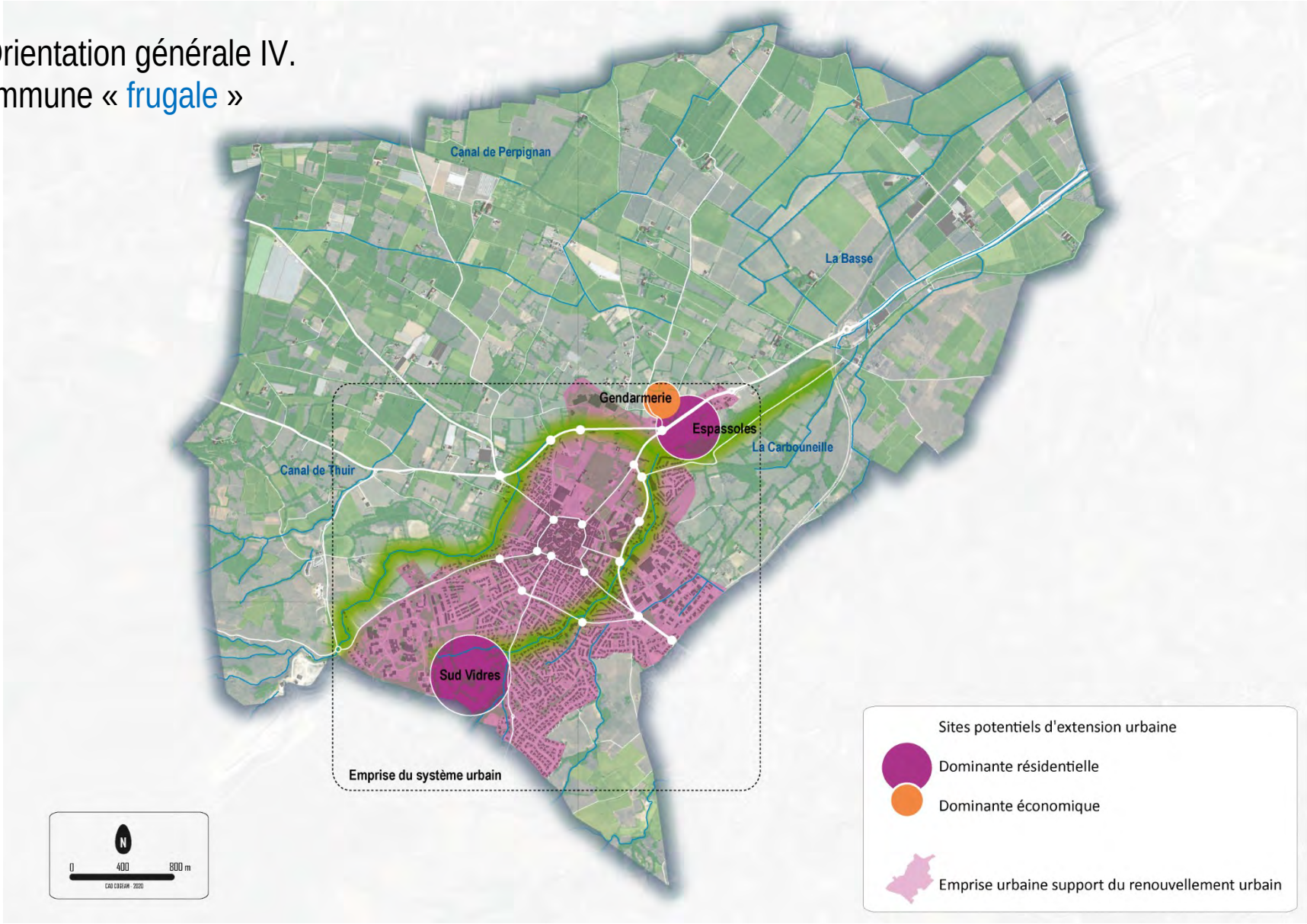
Cet objectif de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain répond notamment à une perspective de production globale de 530 logements devant permettre **l'accueil d'environ** 360 nouveaux habitants entre 2023 et 2031 (taux de croissance démographique annuel moyen de moins de 0.55%[4]).

[3] Période d'analyse : 2011 – 2021 (36,01 ha)
Nota : la commune a consommé 24,96 ha sur la période 2013-2023. La consommation d'espace projetée est réduite de 20% par rapport à ce référentiel.

[4] Sur la base d'une population estimée en 2023 à 8197 habitants

ARRET 08.02.2024

Carte Orientation générale IV. Une commune « frugale »



Aspres
Communauté de Communes

COGEAM
Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr

HG&C AVOCATS
Juridique

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

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

CRB ENVIRONNEMENT
Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr