3.3. LE MILIEU HUMAIN

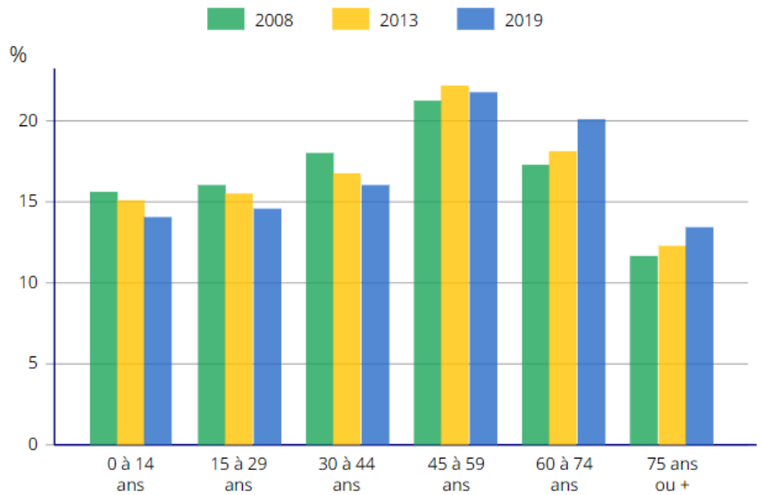
3.3.1. POPULATION

3.3.1.1. EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

La population totale de la ville de Thuir s'élevait, au dernier recensement de 2019, à 7924 habitants, pour une densité de 398,2 hab/km².

Année de recensement	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population de Thuir	4192	6023	6356	6638	7257	7372	7347	7924
Densité moyenne (habitants / km²)	210,6	302,7	319,4	333,6	364,7	370,5	369,2	398,2

La population n'a fait que croître depuis 1968 à 2008, avec un fort accroissement entre 1968 et 1975.



Le graphique ci-dessus rend compte d'une population relativement équilibrée selon sa répartition par grandes tranches d'âges.

3.3.1.2. POPULATION ACTIVE

En 2019, la commune de Thuir comptait 4760 actifs sur son territoire, soit 69,1 % de la population de 15 à 64 ans. Le taux de chômage était de 11 % en 2019 contre 13,4 % en 2013. Il concerne presque autant les femmes que les hommes.

En 2019, les catégories professionnelles les plus importantes sont, par ordre d'importance, les employés, les professions intermédiaires, les ouvriers, les cadres et professions intellectuelles supérieures, les artisans, commerçants, chefs d'entreprises, et enfin les agriculteurs exploitants.

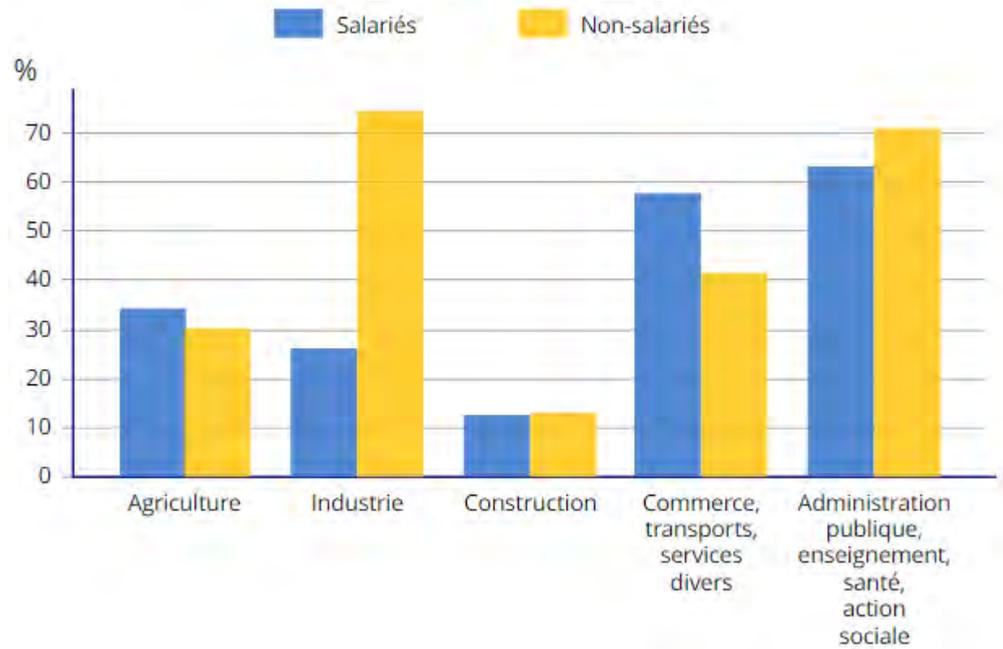
3.3.2. LOGEMENT

Thuir compte en 2019 9,4% de logements vacants. Cette faible proportion de logements vacants peut s'expliquer par l'environnement de cette commune. Le nombre de résidences principales est bien plus important que celui des résidences secondaires et logements occasionnels.

- 65,5 % des logements sont des maisons individuelles, le reste des appartements.
- 88,6 % des logements ont 3 pièces ou plus.
- 48,2 % des logements ont été construits entre 1946 et 1990.
- 57,8 % des résidences principales sont occupées par les propriétaires.

3.3.3. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Le graphique ci-dessous illustre la répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2019.

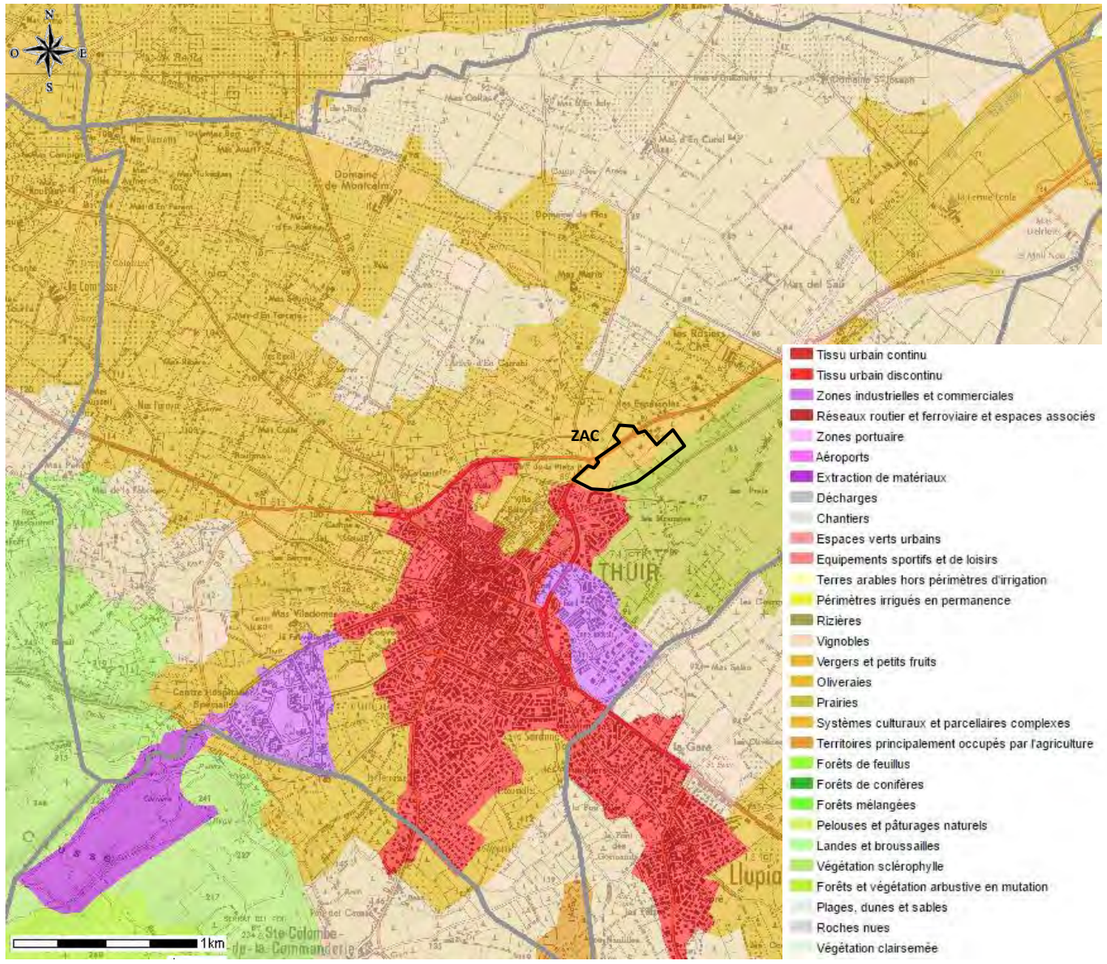


3.3.4. OCCUPATION DES SOLS

3.3.4.1. ECHELLE COMMUNALE

La carte ci-dessous présente l'occupation des sols sur le territoire de la commune de Thuir, qui s'étend sur 1988 ha.

On constate qu'elle abrite principalement des terres agricoles qui couvrent 85 % de son territoire.



☞ Figure 24 : Occupation des sols du territoire de Thuir [11]

Le tableau et les cartes ci-dessous présentent la répartition de l'occupation des sols de la commune de Thuir (Informations communales Source : Site internet DREAL LR).

Occupation du sol	Proportion (%)
Artificialisation	11,7
Agricole	85,0
Forêts	3,3
Zones humides	0
Eaux	0

3.3.4.2. ECHELLE DU PROJET

Le site d'implantation de la ZAC est occupé dans sa partie Sud par des boisements de feuillus. Une partie du site correspond à des parcelles construites qui forment des enclaves. Le reste de l'emprise du projet abrite des friches qui sont entretenues afin de limiter le risque incendie.

☞ Photographie 24 : Vue aérienne à basse altitude du site (survol Drone CRBE 2016)

3.3.4.3. MAÎTRISE FONCIÈRE

La commune de Thuir est propriétaire de 61 % des terrains de la ZAC, soit environ 8 ha.

[11] Source : Corine Land Cover 2006

3.3.5. AGRICULTURE

Au niveau du territoire Thuirinois, les pratiques agricoles différent entre le Nord et le Sud. Cet état est lisible en regardant le réseau hydrographique principal. Le réseau plus dense du Nord témoigne du besoin d'eau des cultures. Les canaux, agouilles, ravins et recs ont permis de récupérer et distribuer l'eau afin à la fois d'assécher les espaces les plus humides, résultant du passé marécageux de la plaine, mais également d'irriguer les cultures les plus gourmandes en eau comme les vergers et les parcelles maraichères.

Le maillage de la partie Sud du territoire est beaucoup plus lâche. Les terres plus hautes sont plus difficilement irrigables et seuls quelques recs accueillant les eaux de ruissellement lors de fortes pluies sont lisibles. C'est sur cette portion du territoire, entre la Canterrane et la Basse – qui prend sa source au Nord de Sainte-Colombe-de-la-Commanderie – que l'on trouve l'essentiel du vignoble Thuirinois.

La grande partie de ce paysage est dominée par la viticulture, les terres étant difficilement irrigables, notamment dans la partie Sud de la zone d'étude. La partie Nord se compose plus particulièrement de vergers et de cultures irriguées. Ces derniers se développent également de manière linéaire au cœur du terroir viticole, le long des cours d'eau et d'un réseau de canaux d'irrigation affilié, créant des limites dans un paysage viticole résolument ouvert. La culture du pêcher dans des parcelles entourées de haies de peupliers brise-vents est dominante dans ces vergers, qui dessinent des lanières verdoyantes au cœur du paysage sec de la vigne.

Le site se situe en bordure de la Carbonelle, un cours d'eau irrigant les terres alentours. Le projet sera donc situé au cœur d'un ensemble de terres fertiles et irriguées couplées à un réseau de haies brise-vent. Etant actuellement une friche comportant déjà quelques bâtiments, le développement urbain sur ces terres ne présente pas d'enjeu pour l'agriculture, hormis au regard d'une composition paysagère cohérente.

3.3.6. CADRE DE VIE

3.3.6.1. AMBIANCE SONORE

Le secteur de la ZAC est directement soumis aux émissions sonores liées à la circulation sur la RD 612a qui le sépare en deux entités Nord et Sud.

Cette route supporte un trafic important de l'ordre de 15 000 véhicules par jour. Elle constitue donc la principale source de nuisances sonores aux abords du projet.

3.3.6.2. QUALITÉ DE L'AIR

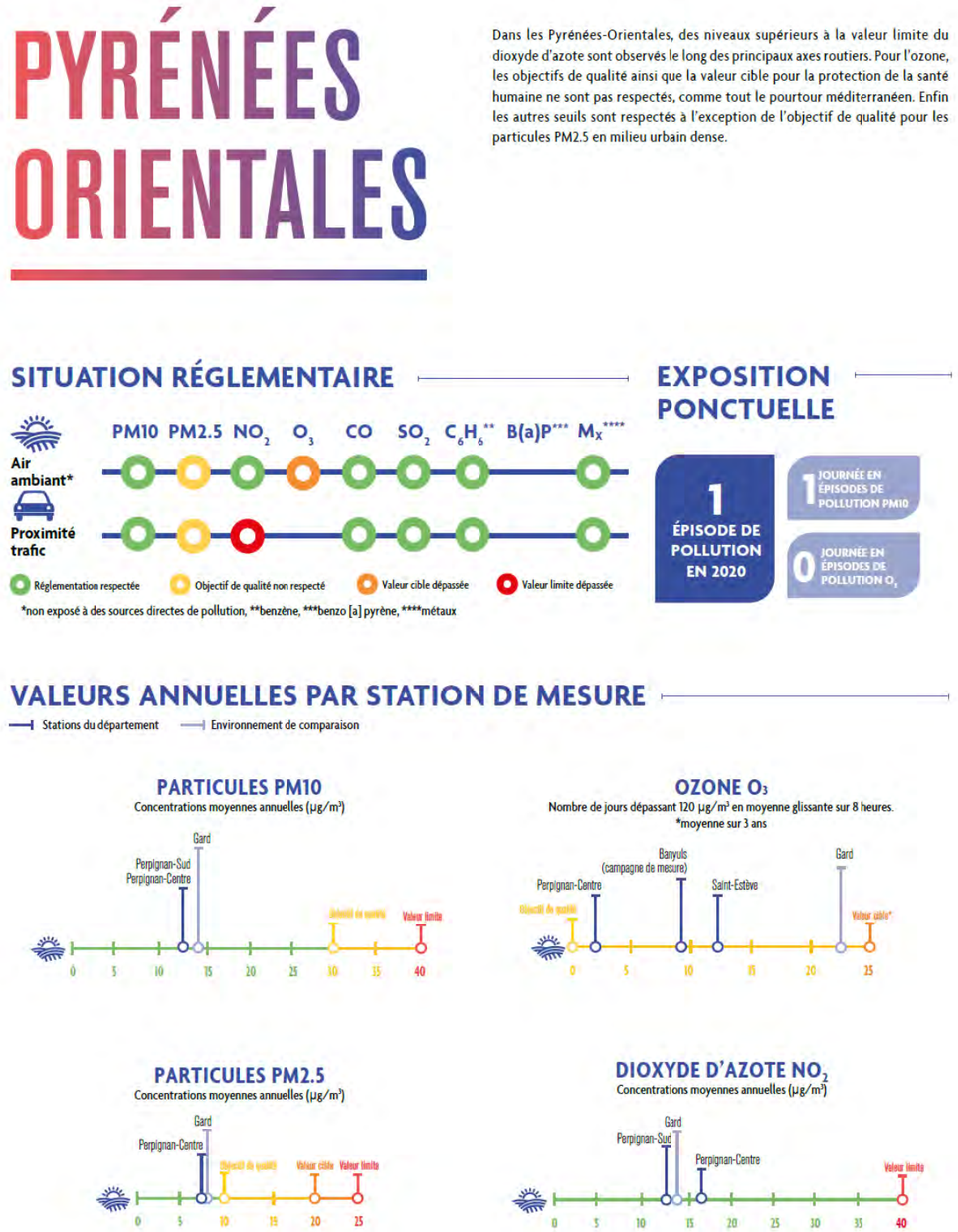
Atmo Occitanie est l'Observatoire agréé pour assurer la surveillance de la qualité de l'air sur le territoire de la région Occitanie. Atmo Occitanie fait partie de la fédération ATMO France.

Dans les Pyrénées-Orientales, des niveaux supérieurs à la valeur limite du dioxyde d'azote sont observés le long des principaux axes routiers.

Pour l'ozone, les objectifs de qualité ainsi que la valeur cible pour la protection de la santé humaine ne sont pas respectés, comme tout le pourtour méditerranéen.

Enfin les autres seuils sont respectés à l'exception de l'objectif de qualité pour les particules PM2.5 en milieu urbain dense.

La figure ci-dessous présente le bilan de la qualité de l'air pour les Pyrénées-Orientales[12].



[12] *L'Air en Occitanie, 2020 – Bilan de la qualité de l'air et des émissions de polluants atmosphériques en Occitanie – Atmo Occitanie.*

3.3.7. RÉSEAUX

3.3.7.1. RÉSEAU ÉLECTRIQUE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Une ligne Haute Tension (en 63Kv) est présente à environ 1300 m, passant à l'Est de la commune elle relie la station de Baixas à celle d'Argelès-sur-Mer.

3.3.7.2. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- **Protection de la ressource**

Aucun captage d'alimentation en eau potable (AEP) ne se localise au sein du périmètre de la ZAC.

En revanche, on note la présence de plusieurs ouvrages de captages AEP à proximité du site (source : A.R.S. L.R.) :

- Le **captage Public RIPOLL**, situé à 1600 m au Nord-Ouest de la limite de la ZAC ;
- Le **captage Public CAUSSE** situé à 1500 m au Sud-Ouest de la limite de la ZAC.

Trois autres captages à usage privé sont localisés à proximité de la zone d'étude (utilisation agro-alimentaire et en irrigation) : captage DENAJAR situé à 500 m au Nord-Ouest, captage CUSENIER situé à 600 m à l'Ouest, captage SAN JULIAN situé à 2100 m à l'Ouest.

Le projet ne concerne pas de périmètre de protection d'un captage d'alimentation en eau potable.

- **Disponibilité de la ressource**

La commune de Thuir est alimentée en eau potable par le forage Causse Lavoir, utilisant les ressources des nappes Pliocène ainsi que par les forages Ripoll, utilisant à la fois les ressources des nappes Quaternaires et celles du Pliocène. Les deux forages de l'Hôpital ont été réalisés à l'Est de l'enceinte de l'hôpital au sein du périmètre d'étude, mais ne sont pas en activité à ce jour.

Le rendement primaire des réseaux de la Communauté de communes en 2021 est de 70 %.

Le nouvel arrêté d'autorisation du 25/10/2022 fixant les prescriptions complémentaires au titre du Code de l'environnement concernant les autorisations de prélèvement AEP des forages en nappe du Pliocène de la communauté de communes des Aspres réduit les le volume autorisé des prélèvements. Ainsi, d'un volume total autorisé de 3676000 m^3/an, le nouvel arrêté réduit les volumes autorisés à 2023531 m^3 /an.

Le SAGE – Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux - Nappes du Roussillon, approuvé le 3 avril 2020, prévoit qu'aucun nouveau prélèvement ne soit effectué dans les nappes du Pliocène par rapport aux prélèvements de 2010.

Le projet devra s'assurer des disponibilités de la ressource adaptée à ses besoins en accord avec les services gestionnaires de la Communauté de communes des Aspres en charge de la compétence Eau.

3.3.7.3. EAUX USÉES

Les eaux usées de la commune sont traitées par la station d'épuration intercommunale (Thuir, Llupia, Ste Colombe, Terrats) dont la capacité de traitement est de 25 000 EqHab.

Cette station récente a été construite en 2017 et présente une capacité suffisante pour permettre le raccordement du projet.

Les données publiques relatives à l'assainissement communal[13] indiquent que le dispositif d'assainissement est considéré comme conforme en équipement et en performance de 2017 à 2020. Elles font également état d'une charge maximale atteinte en entrée de 17 829 EH en 2021.

En retenant cette charge maximale, il apparaît une capacité résiduelle de 7 170 EH environ.

Le projet sera raccordé sur le réseau d'assainissement communal.

3.3.7.4. EAUX PLUVIALES

La commune de Thuir dispose d'un Schéma Directeur Eaux Pluviales révisé en 2018. Le réseau communal est en séparatif à l'exception de quelques maisons dans le vieux centre.

La zone de projet est drainée par le Canal de Thuir au Sud et le réseau pluvial existant au Nord.

Actuellement, les eaux de pluie s'infiltrent dans les sols, puis l'excédent de ruissellement s'écoule vers le réseau existant, les recs et canaux d'irrigation.

Sur la commune la gestion des eaux pluviales se fait à l'échelle des projets.

3.3.8. GESTION DES DÉCHETS

La gestion, la collecte et le traitement des déchets sont de compétence intercommunale. La communauté de communes des Aspres assure la collecte sélective des ordures ménagères et déchets recyclables et travaille à leur réduction et revalorisation.

Le territoire comporte une déchetterie et un quai de transfert. Les déchets ménagers et recyclables sont dirigés vers le l'Unité de Traitement et de Valorisation Energétique de Calce, où les premiers sont incinérés et les seconds recyclés.

3.3.9. MOBILITÉ ET RÉSEAUX DE TRANSPORT

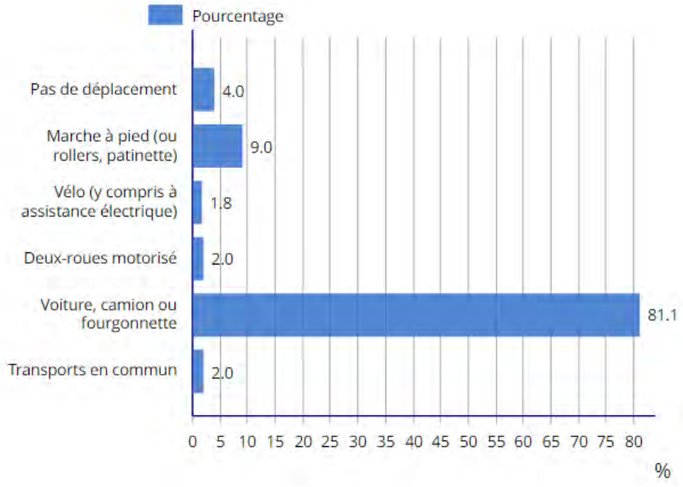
Le territoire thurinois est bien desservi par les voies routières et se trouve à 20 min du centre-ville de Perpignan via la RD612a. Thuir présente un fonctionnement en étoile ; les routes d'où qu'elles viennent, passent par les voies structurantes contournant le centre (RD18 et RD612). Le trafic routier est en hausse ces dernières années, et notamment vers Perpignan, Elne et Ille sur Têt où le trafic journalier dépasse les 5000 véhicules.

Le projet se localise à proximité des principaux axes de la commune, ce qui facilite sa desserte.

[13] *https://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/fiche-060966065002*

Bien que Thuir offre de nombreux emplois, la voiture tient une place prépondérante dans les déplacements sur le territoire, notamment pour aller travailler.

Thuir reste cependant un bassin d'emploi avec 39,4 % des actifs de Thuir travaillent sur la commune (INSEE 2020), limitant les longs trajets domicile - travail.



☞ Figure 25 : Moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020 (Source : INSEE)

Du côté des alternatives à la voiture, la commune est desservie par quatre lignes de bus départementales (575, 570, 571, 544), ce mode de transport reste peu utilisé (horaires de travail, fréquence…).

Un arrêt de bus de la ligne 570 qui dessert Perpignan se trouve à proximité immédiate de la ZAC au droit du rond-point des Espassoles.

A noter que la commune met à disposition de ses habitants un petit bus de ville les mardis et samedi matin.

Par ailleurs, Thuir est traversé par la voie cyclable Thuir/Toulouges/Perpignan. La piste cyclable se localise sur la partie Nord de la RD 612a au droit de la ZAC.

Une aire multimodale et de covoiturage du département des Pyrénées-Orientales se localise à proximité immédiate de la ZAC, l'aire des Espassoles, Giratoire des Espassoles (RD612A).

3.3.10. DOCUMENTS D'URBANISME

3.3.10.1. LE SCOT PLAINE DU ROUSSILLON

La commune de Thuir fait partie de la Communauté de communes des Aspres.

Elle est incluse dans le périmètre du SCoT Plaine du Roussillon qui regroupe 81 communes. Ce dernier a été approuvé par le Comité syndical le 13 novembre 2013 et est opposable depuis le 22 janvier 2014.

Au sein des documents du SCoT, la commune de Thuir est identifiée comme un pôle d'équilibre vis-à-vis de l'agglomération de Perpignan, au sein de la Plaine du Roussillon.

3.3.10.2. LE PLU DE THUIR

La commune de Thuir est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 15 juillet 2010 et révisé le 27 juillet 2011.

A la date de réalisation du présent document, le PLU de Thuir est en cours de révision.

- **Zonage**

Le périmètre de la ZAC des Espassoles se répartie dans les zones suivantes :

- Zone à urbanisée (5AU) au Nord de la RD 612a ;
- Zone à urbanisée (1AU) au Sud de la RD 612a.

La zone naturelle (Nb) se localise en rive gauche du cours d'eau La Carbonelle et donc au Sud de la zone 1AU. Elle constitue une sorte de corridor et vise entre autres, à maintenir ouvert un corridor d'écoulement des crues non urbanisé.

Au sein de cette zone sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels les parcours de santé, pistes cyclables …
- L'aménagement de bassins de rétention ;
- Les infrastructures routières publiques […] se révélant nécessaires pour le fonctionnement de la commune ou du territoire.

N.B. : dans cette zone, le projet prévoit l'installation d'une voie douce et d'ouvrage(s) de rétention des eaux.

« La zone 1AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Cette zone est soumise à une ou plusieurs opération(s) d'ensemble.

Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent et d'une diversité de l'habitat, elle fait l'objet d'une étude de composition globale traduite sous la forme d'une orientation d'aménagement déterminant les conditions de l'urbanisation de la zone. »

« La zone 5AU recouvre plusieurs portions du territoire communal ; c'est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités (commerces et services non nuisants) et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou de la commune. »

☞ Carte 16 : Extrait du PLU au 1/3000°

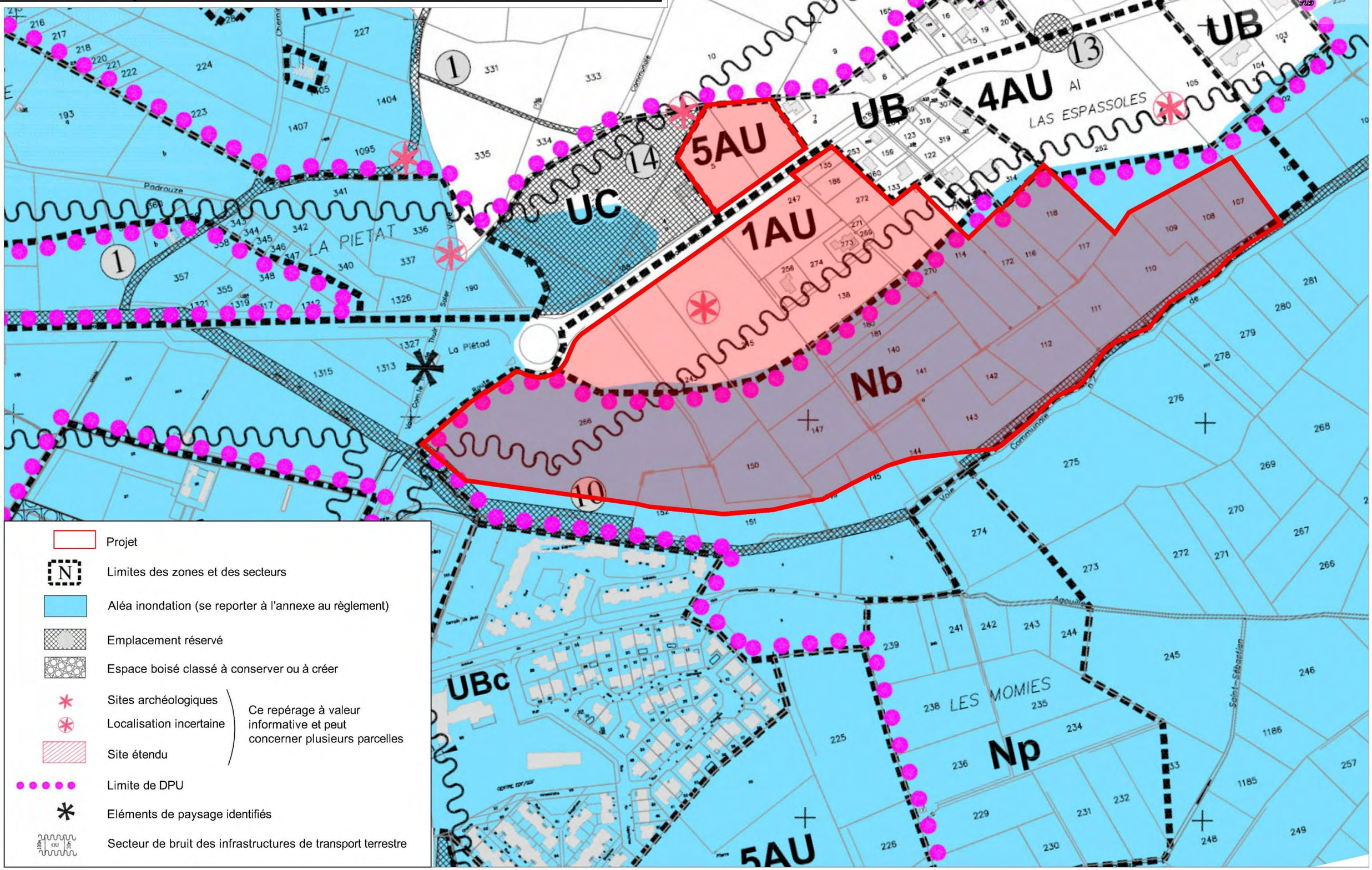
CRB Environnement
5, allée des Villas Amiel
66000 PERPIGNAN - FRANCE
Tél : 04.68.82.62.60 - contact@crbe.fr
Siège social : 40, Rue Courteline 66000 PERPIGNAN

23 - TR -1184A

ZAC des Espassoles

EXTRAIT DU PLU

Extrait du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thuir - Echelle : 1 / 3000



- **Servitudes**

La pointe Ouest du périmètre de la ZAC est concernée par le périmètre de protection lié à la servitude AC1, attachée à la protection du patrimoine culturel. Protection des monuments historiques (villa Palauda).

Au sein de l'emprise de la ZAC se localise un site archéologique (dont la localisation est indiquée comme incertaine).

La frange Sud est concernée par la zone inondable associée à la Carbonelle.

Le Nord de la ZAC est concerné par une bande de 100 m définie de part et d'autre de la RD 612a, classée comme Secteur de bruit des infrastructures de transport terrestre.

Enfin, le projet est compris dans le périmètre du PDU de Thuir.

☞ Carte 17 : Servitudes du PLU au 1/4000°

- **Emplacements réservés**

Aucun emplacement réservé ne concerne le périmètre de la ZAC.

L'emplacement réservé n°10 concernant l'aménagement de chenaux évacuateurs de crues est localisé au droit de la Carbonelle.

Le terrain d'assiette du projet n'est concerné par aucun Espace Boisé Classé (E.B.C.).

3.3.11. DOCUMENTS DE PLANIFICATION

3.3.11.1. LE SRADDET

Le SRADDET est un document stratégique de planification qui détermine les grandes priorités régionales en matière d'aménagement du territoire à moyen et long termes.

Il fixe des objectifs de moyen et long termes relatifs aux 11 domaines obligatoires suivants et prescrit des règles en lien ces domaines qui s'imposent aux documents de planification infrarégionaux, dont les PLU :

- Equilibre et égalité des territoires,
- Désenclavement des territoires ruraux,
- Habitat,
- Gestion économe de l'espace,
- Intermodalité et développement des transports,
- Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- Maîtrise et valorisation de l'énergie,
- Lutte contre le changement climatique,
- Pollution de l'air,
- Protection et restauration de la biodiversité,
- Prévention et gestion des déchets.

Il intègre 5 Schémas Régionaux préexistants, qui, de fait, seront abrogés à l'approbation du SRADDET : Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE), Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT), Schéma Régional de l'Intermodalité (SRI), Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).

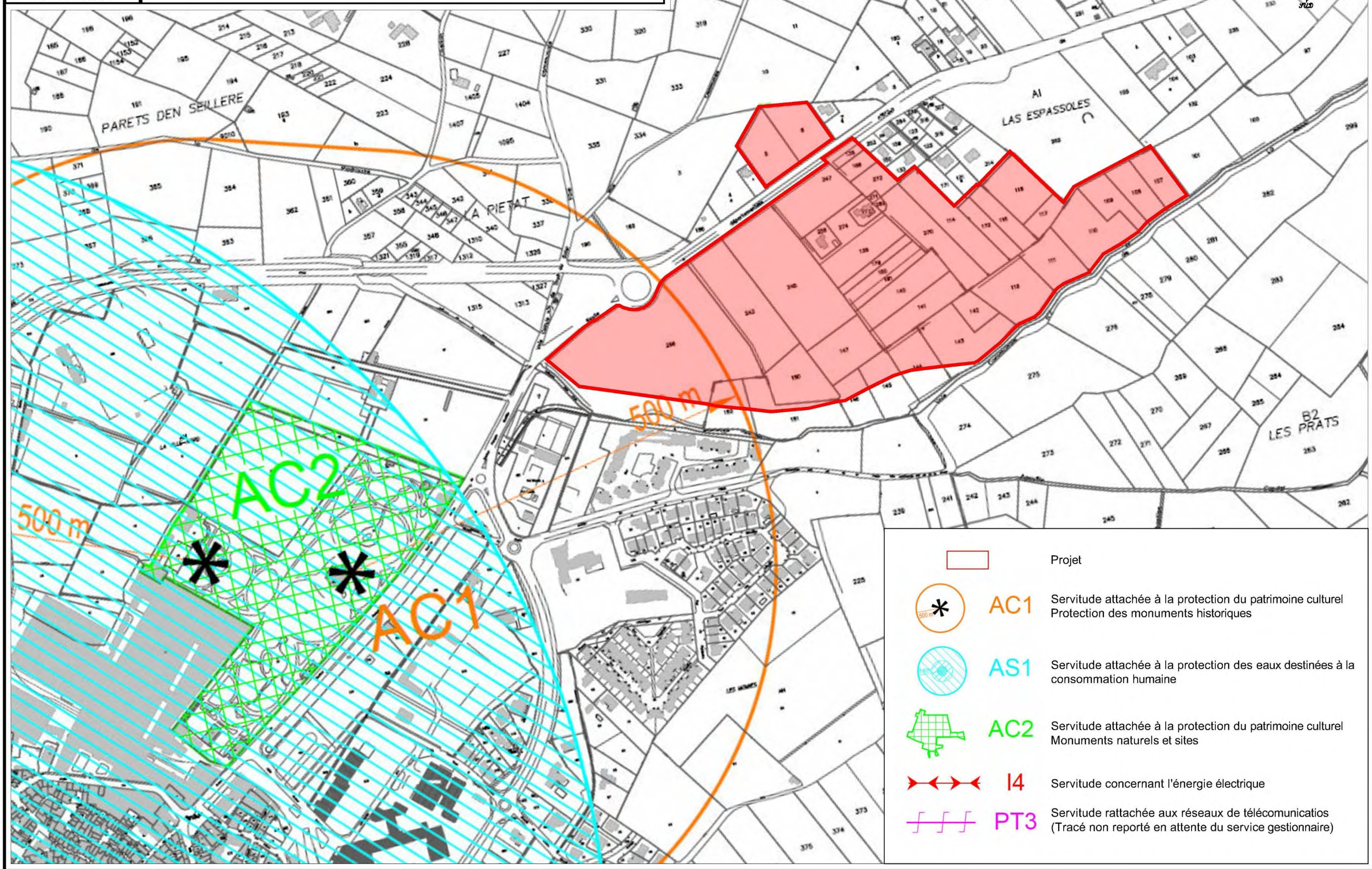
CRB environnement
5, allée des Villas Amiel
66000 PERPIGNAN - FRANCE
Tél : 04.68.82.62.60 - contact@crbe.fr
Siège social : 40, Rue Courteline 66000 PERPIGNAN

23 - TR -1184A

ZAC des Espassoles

SERVITUDES DU PLU

Extrait du Plan des servitudes du PLU de la commune de Thuir - Echelle : 1 / 4 000



3.3.11.2. Le PCAET de la Communauté de communes des Aspres

La Communauté de communes des Aspres dispose d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2019-2025.

Les objectifs généraux du PCAET sont de :

- Diminuer les besoins énergétiques dans l'ensemble des secteurs du territoire.
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- (Re) localiser la production d'énergie.
- Améliorer la qualité de l'air.
- Adapter le territoire aux conséquences du changement climatique.

Le PCAET des Aspres comporte 5 axes stratégiques qui se déclinent en objectifs et plan d'action pour les atteindre.

Les axes stratégiques retenus sont :

- Pour un développement local durable.
- Un parc bâti performant et vertueux.
- Une mobilité organisée et partagée par tous.
- Vers un territoire producteur de sa propre énergie.
- Pour une préservation des ressources locales.

Les actions du PCAET en cours ou planifiées sont présentées dans le tableau suivant :

Orientations stratégiques / Axes opérationnels	N°	Actions	Etat de l'action
POUR UN DEVELOPPEMENT LOCAL DURABLE			
Soutenir les filières agricoles locales et inciter au développement des circuits courts	1	Inciter au développement de filières agricoles à forte valeur ajoutée telles que «les plantes aromatiques/ médicinales / huiles essentielles », etc.	2020
	2	Encourager les commerces et les services de proximité	Démarré
Favoriser le développement économique du territoire particulièrement sur des filières écoresponsables	3	Créer et requalifier les zones d'activités	Démarré
	4	Encourager les entreprises à réduire leur empreinte carbone	Démarrage en 2019
Structurer une offre touristique écoresponsable	5	Mettre en place les infrastructures autour du tourisme Pleine Nature et des savoir-faire	Démarré
UN PARC BATI PERFORMANT ET VERTUEUX			
Soutenir la rénovation des bâtiments publics et privés	6	Informer et sensibiliser à la sobriété énergétique et à la rénovation thermique (nouvelles technologies, matériaux biosourcés, etc.)	Démarré
	7	Accompagner les propriétaires et les bailleurs	Démarré
	8	Inciter et accompagner les collectivités dans la rénovation du patrimoine public	Démarré
	9	Inciter la montée en compétence des artisans locaux	2020
Favoriser le développement d'un bâtiment durable	10	Favoriser l'éco-construction	2020
	11	Promouvoir les énergies renouvelables notamment en autoconsommation	Démarré
Améliorer la qualité de l'air intérieur	12	Auditer les bâtiments petite enfance et ouvert au jeune public pour améliorer la qualité de l'air intérieur	Démarré
UNE MOBILITE ORGANISEE ET PARTAGEE PAR TOUS			
Développer les solutions alternatives à la voiture individuelle	13	Inciter à la pratique des transports en commun et des mobilités actives (vélo et marche à pied) sur le territoire	2020
	14	Elaborer le Plan Global de Déplacements du territoire	2020
	15	Améliorer les infrastructures des mobilités alternatives	2020
Limiter l'impact des déplacements	16	Développer le covoiturage	2020
	17	Travailler avec les entreprises pour réduire les déplacements domicile travail	2020
	18	Créer des espaces de travail partagés pour limiter les déplacements	2021
VERS UN TERRITOIRE PRODUCTEUR DE SA PROPRE ENERGIE			
Diversifier les sources d'énergie implantées sur le territoire	19	Accroitre le mix énergétique	Démarré
	20	Inciter à l'implantation de sources d'EnR auprès de citoyens et des collectivités et promouvoir les projets participatifs et citoyens	Démarré
Structurer une véritable filière bois (bois matériau, bois énergie et liège)	21	Mettre en œuvre la CFT	Démarré

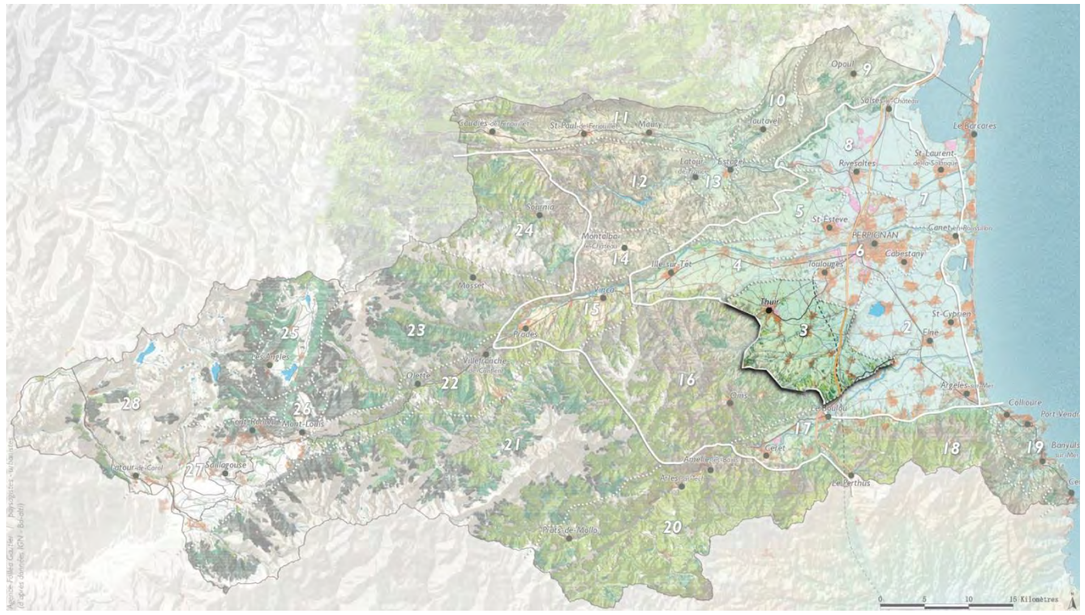
POUR UNE PRESERVATION DES RESSOURCES LOCALES			
Sensibiliser à la notion d'adaptation au changement climatique et encourager l'action	22	Communiquer en relayant largement les outils de sensibilisation en faveur de l'adaptation au changement climatique	Démarrage en 2019
Réduire l'impact des déchets sur le territoire	23	Favoriser la mise en place de projets d'économie circulaire	Démarré
	24	Poursuivre les actions de réduction de déchets	Démarré
Préserver les espaces naturels du territoire	25	Limiter l'étalement urbain et préserver les corridors écologiques	Démarré
	26	Coordonner la lutte contre les espèces invasives à l'échelle du territoire	2020
Garantir les besoins en eau nécessaires pour pérenniser les usages et satisfaire les milieux aquatiques	27	Mieux connaître l'état de la ressource en eau et les usages	Démarré
	28	Organiser le partage de la ressource	Démarré
	29	Mettre en place une gestion économe de la ressource en eau et optimiser la gestion des ouvrages et équipements existants (irrigation agricole, eau potable)	Démarré
	30	Prévoir pour assurer une gestion durable de la ressource en eau	Démarré
	31	Information et communication sur la gestion quantitative de la ressource en eau	Démarré
	32	Mettre en place une politique tarifaire sur la consommation de l'eau	Démarré
Préserver les milieux aquatiques et prévenir les inondations	33	Poursuivre l'entretien et la restauration des cours d'eau et des milieux aquatiques	Démarré
	34	Prévenir les inondations par les cours d'eau	Démarré
Lutter contre le risque incendie	35	Développer le sylvopastoralisme	2020
	36	Lutter contre le risque incendie	Démarré
PILOTER, MOBILISER, VALORISER ET EVALUER LE PCAET			
Garantir la mise en œuvre concertée du PCAET	37	Animer, mettre en œuvre et évaluer le PCAET	2019
Valoriser les actions engagées	38	Mettre en avant les actions exemplaires de CCA et de ses communes membres	2019

3.4. CONTEXTE PAYSAGER ET PATRIMONIAL

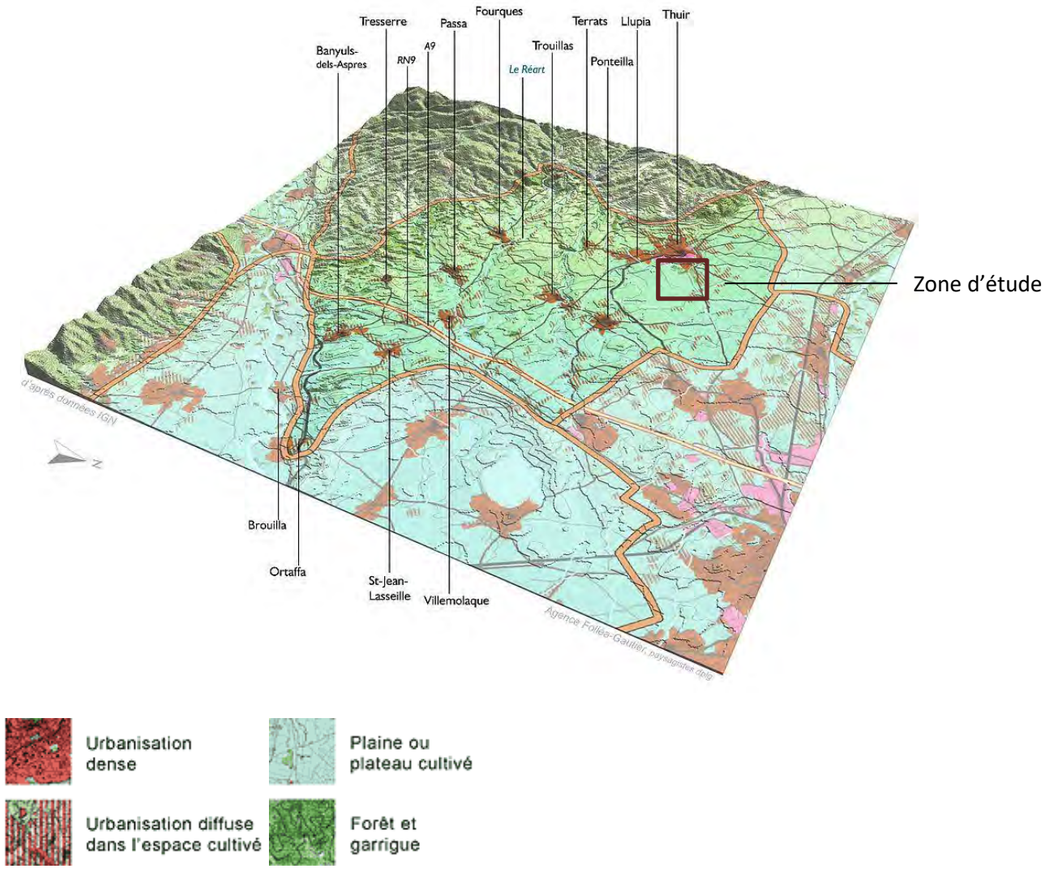
3.4.1. GRAND PAYSAGE

L'atlas des paysages du Languedoc-Roussillon identifie près de 28 unités paysagères pour le seul département des Pyrénées Orientales. Thuir est située à proximité de l'agglomération de Perpignan dans le grand ensemble paysager de la Plaine du Roussillon, au sein de l'unité paysagère de l'Aspre viticole. Cette plaine est un territoire étendu sur 15 km du Nord au Sud pour 10 km d'Est en Ouest. Il est délimité par des éléments géographiques, naturels ou artificiels, contrastés : au Nord le Ribéral et au Sud la vallée du Tech ; à l'Ouest le pied des Aspres et à l'Est la RD900.

Entre la plaine et le massif, les reliefs de l'Aspre viticole sont plus animés que dans la plaine du Roussillon, mais distincts des collines composant le massif à proprement parler. Le paysage s'organise ainsi autour de longs reliefs séparés par de multiples cours d'eau s'écoulant des montagnes. Les ravins peu profonds qui découpent alors le terroir majoritairement viticole sont souvent à sec. Grâce à ce découpage du territoire en terrasses hautes et ravins peu profonds, une diversité des paysages agricoles est observable. Sur les points les plus hauts, la terre plus aride accueille de la viticulture, exploitation majeure de cette portion de la plaine. Dans les points les plus bas, auprès des lits des cours d'eau, la possibilité d'irrigation a permis d'implanter une plus grande diversité agricole, notamment des parcelles de verger.



☞ Figure 26 : Repérage de l'unité del'Aspre viticole[14]



☞ Figure 27 : Bloc diagramme de l'unité paysagère de Thuir[15]

La crise viticole est bien visible aux abords des villes et villages. Ajoutée à la pression urbaine, elle a entrainé une recrudescence de l'arrachage des ceps. Les abords de ces centres urbains sont alors laissés en friche et paraissent être laissé dans l'attente d'un projet urbain. Les extensions récentes se développent notamment par une urbanisation linéaire le long des routes qui maillent cette partie de la plaine.

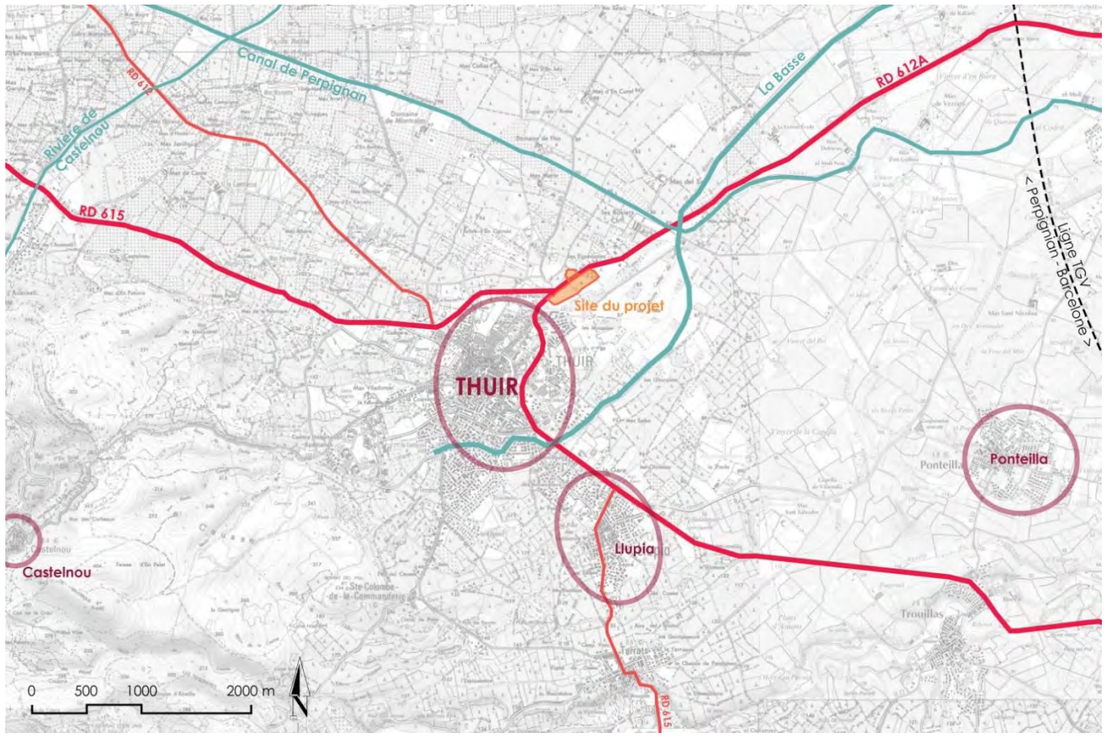
La plupart des villages ont profité des rebords des terrasses viticoles, en surplomb des cours d'eau, hors de portée de leurs crues, pour s'établir tout en économisant les terres agricoles les plus fertiles. Thuir est en situation de piémont et est la ville centrale de ce territoire. Son développement urbain tend cependant à combler les coupures urbaines avec les villages qui l'environnent : Llupia et Sainte-Colombe-de-la-Commanderie. L'Est du territoire accueille des infrastructures majeures d'échelle internationale, puisqu'elles se dirigent vers l'Espagne via le col du Perthus : l'autoroute A9, la RD 900 ou la ligne TGV Perpignan-Barcelone.

[14] Source : Atlas de paysages du Languedoc-Roussillon

[15] Source : Atlas de paysages du Languedoc-Roussillon

3.4.2. ZONE D'ÉTUDE ÉLARGIE

3.4.2.1. DESCRIPTION DE LA ZONE D'ÉTUDE



☞ Figure 28 : Carte des principaux repères de la zone d'étude[16]

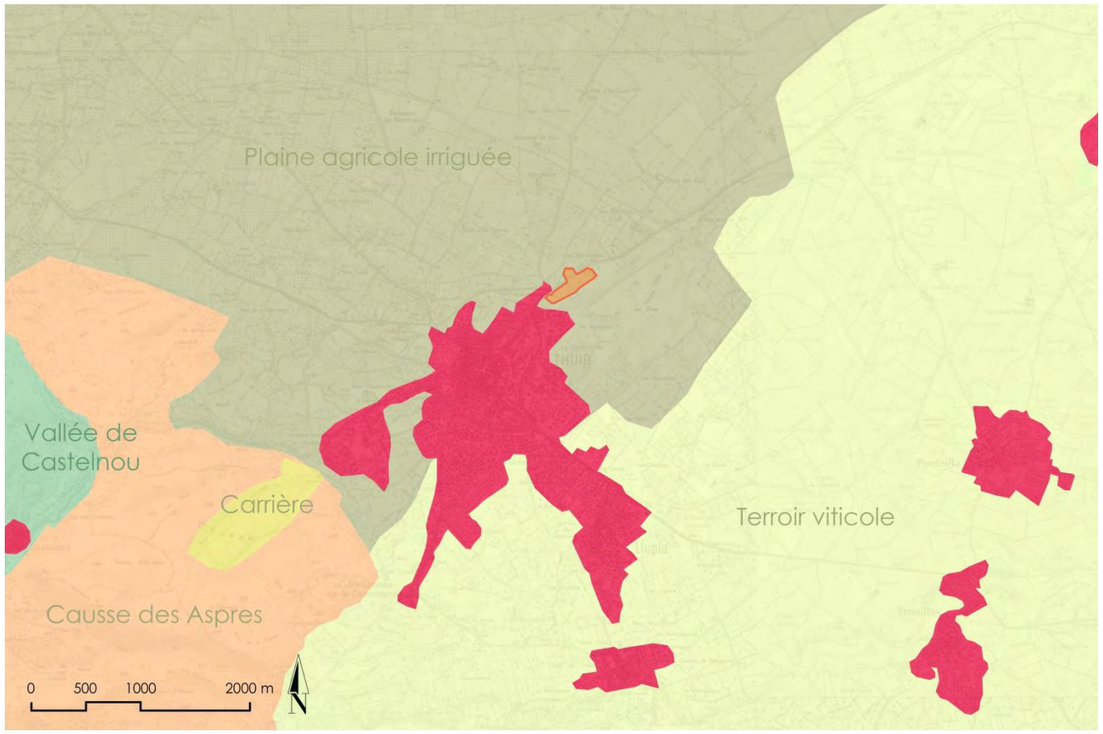
Le territoire de la zone d'étude peut être caractérisé par des unités paysagères délimitant des espaces d'aspect cohérent. L'ensemble est centré sur le site du projet, à proximité d'une ligne de partage entre deux types de paysages agricoles : la fin du Conflent et des cultures irriguées et le début de la plaine viticole entre la Têt et le Tech. Thuir se trouve également aux pieds des Aspres et de leur paysage de causse : une végétation rase, typique des milieux arides. Le sous-sol est exposé comme un élément particulier du paysage thuirinois grâce à la carrière toujours en activité. A l'Ouest de la zone d'étude se devine la vallée de Castelnou qui tranche dans ce causse par ses boisements denses et son aspect fertile.

Thuir est donc le point central de la zone d'étude, la ville majeure des Aspres. Elle se situe au carrefour entre les deux vallées délimitant la plaine viticole du Sud de Perpignan, le Conflent et le Vallespir. Plusieurs routes d'importance départementale passe ainsi par ce pôle important. Cependant la ville et cet espace sont à l'écart des axes de communication important de la plaine (autoroute A9 ou voie de chemin de fer) et éloignés du littoral. La densité de villages et de hameau y est donc moindre que plus à l'Est lorsque l'on se rapproche de la mer Méditerranée.

[16] *Source : IGN*

L'agriculture est la principale activité visible dans ce paysage. Elle est séparée en deux unités distinctes selon le type de cultures et donc le paysage qu'elles engendrent. Le Nord profite de la proximité de la Têt du réseau d'irrigation ayant fait la fertilité et la richesse du Conflent et présente donc l'aspect d'un territoire agricole typique des plaines irriguées : une alternance de culture et de rythme entre des vergers et les tunnels de maraichage et les quelques vignobles épars ; des parcelles de taille variée séparées par des haies brise vent cloisonnant les vues et créant des successions de plan ; et enfin une forte présence de l'eau notamment via un grand nombre de canaux et de fossés. Le Sud, plus éloigné de cours d'eau au débit fiable et peu variable, est donc plus aride. C'est sur ces terres que la viticulture s'est installée. On y trouve les éléments typiques des vignobles de plaine : de grande parcelles de culture assez basses, avec une forte présence visuelle des lignes de ceps ; peu d'obstacle visuel, très peu de haies, quelques arbres relictuels ; et dès lors, par beau temps, une très forte présence visuelle des éléments de paysages lointains, notamment les reliefs comme le Canigou, très proche.

Le site du projet est une vaste friche en bordure d'un boisement, à l'entrée de la ville de Thuir et au cœur de la plaine agricole irriguée.



☞ Figure 29 : Carte des unités paysagères de la zone d'étude[17]. (En rouge les espaces bâtis)

[17] *Source : IGN*

3.4.2.2. INTÉRÊT PATRIMONIAL

☞ Figure 30 : Carte des zonages liés aux monuments classés ou inscrits[18]

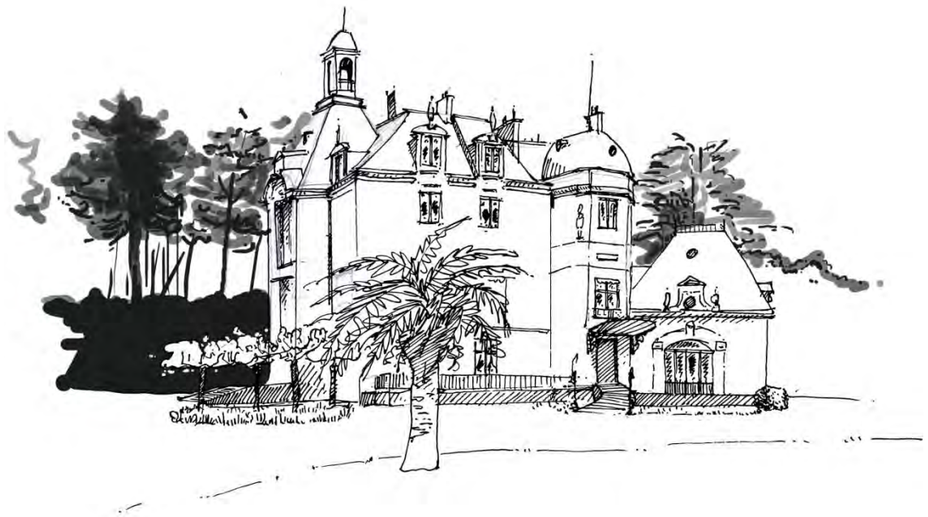
Dans la zone d'étude élargie trois monuments présentent des protections patrimoniales de plusieurs niveaux : la villa Palauda de Thuir et son parc, l'église paroissiale de Sainte-Colombe-de-la-Commanderie, le site du village de Castelnou, son château et l'église paroissiale Sainte-Marie del Mercadal.

Un seul périmètre de protection couvre partiellement l'emprise du projet : celui de la Villa Palauda, monument inscrit.

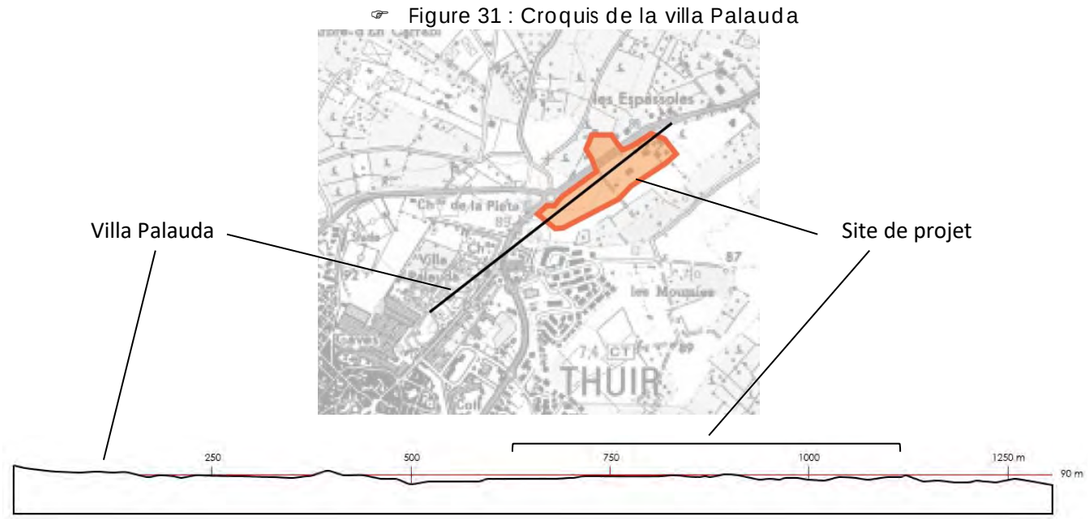
Le parc entourant la villa est un site classé, tout comme le château de Castelnou. Les deux églises paroissiales sont toutes deux inscrites à l'inventaire supplémentaire.

[18] *Sources : IGN et Atlas des Patrimoines*

- **Villa Palauda**



☞ Figure 31 : Croquis de la villa Palauda



☞ Figure 32 : Coupe de la Villa Palauda au site de projet[19]

[19] *Source : IGN*

En 1866, deux frères marchands de tissus décidèrent de se lancer dans la production d'apéritifs à base de vins. Aromatisé au quinquina, le Byrrh eu très vite un important succès. La légende voudrait que le nom ait pour origine le code de cinq lettres désignant une cargaison de tissus que les deux frères venaient de recevoir : B.Y.R.R.H. Le succès fut tel que l'argent s'entassa bien vite dans les mains des deux frères mais l'un des deux, Pallade Violet décéda avant la fin du siècle. Simon Violet en 1895 acheva la construction du symbole de sa richesse : une villa aux références historiques éclectiques au cœur d'un parc paysager typique du XIXe siècle. Un certain nombre d'annexes furent également érigées dans cet écrin verdoyant : le gardiennage, des logements ouvriers, une serre et un petit pavillon appelé « Trianon ».

Il existe deux formes de protection pour les sites : le classement, très restrictif, et l'inscription plus souple. En site classé, les travaux sont soumis selon leur importance à une autorisation préalable du Préfet ou du Ministre chargé de l'Ecologie, en lien avec la Commission Départementale de la Nature, du Paysage et des Sites (CDNPS).

En site inscrit, dès lors que les travaux ne relèvent pas de l'exploitation courante des fonds ruraux ou de l'entretient normal des bâtiments, l'ABF doit donner son aval au projet, par un avis simple dans la plupart des cas, hormis pour des permis de démolir où l'avis est dit conforme. Il est cependant d'usage de soumettre le projet conduisant à modifier sensiblement l'aspect d'un site inscrit à l'avis de la CDNPS.

Le site du parc, aujourd'hui site classé, est remarquable quant à son aménagement.

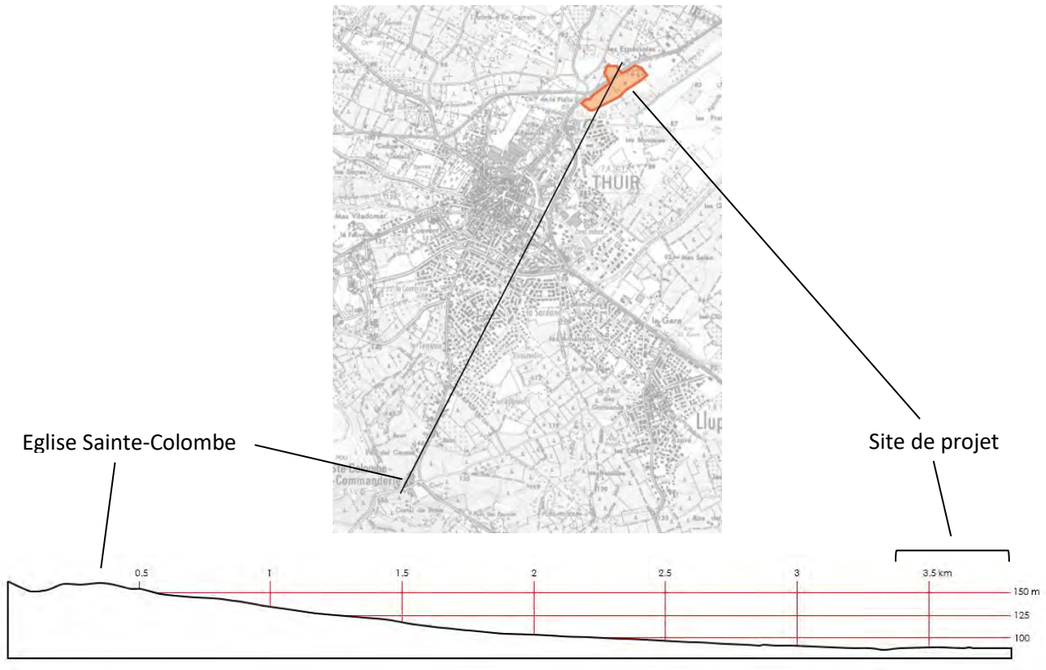
Le chemin sinueux qui le parcourt permet de découvrir, dans la droite lignée des jardins romantique du XIXe siècle, un ensemble de point de vue sur la villa mais également des espèces végétales variées – tulipier de Virginie, arbre de Judée, érable, chêne ou bambou.

L'ensemble arboré est ponctué de pièce d'eau et de statue, renforçant son aspect classique et romantique.

Pris dans l'écrin arboré de son parc, la covisibilité entre le site et la villa est limitée mais peut présenter un certain enjeu pour le projet, de même que la proximité de l'ensemble végétal remarquable du parc.

- **Eglise paroissiale de Sainte-Colombe-de-la-Commanderie**

☞ Photographie 25 : Vue de l'église paroissiale de Sainte-Colombe-de-la-Commanderie



☞ Figure 33 : Coupe de la Villa Palauda au site de projet[20]

[20] *Source : IGN*

La première mention du village de Sainte-Colombe date du Xe siècle en tant que possession du monastère de Saint-Pierre de Rodes, désormais Espagnol. Les comtes de Cerdagne, personnages tout puissants dans la région récupérèrent cette possession au début du XIe siècle.

Deux cent ans plus tard, la famille Palauda récupéra la possession de l'église Sainte-Colombe qu'elle céda à la commanderie des Templiers de Mas Deu.

Lorsqu'au XVIe siècle l'ordre fut déclaré hérétique et dissous, la commanderie et ses possessions passèrent dans le giron de l'ordre de Saint-Jean de Jérusalem.

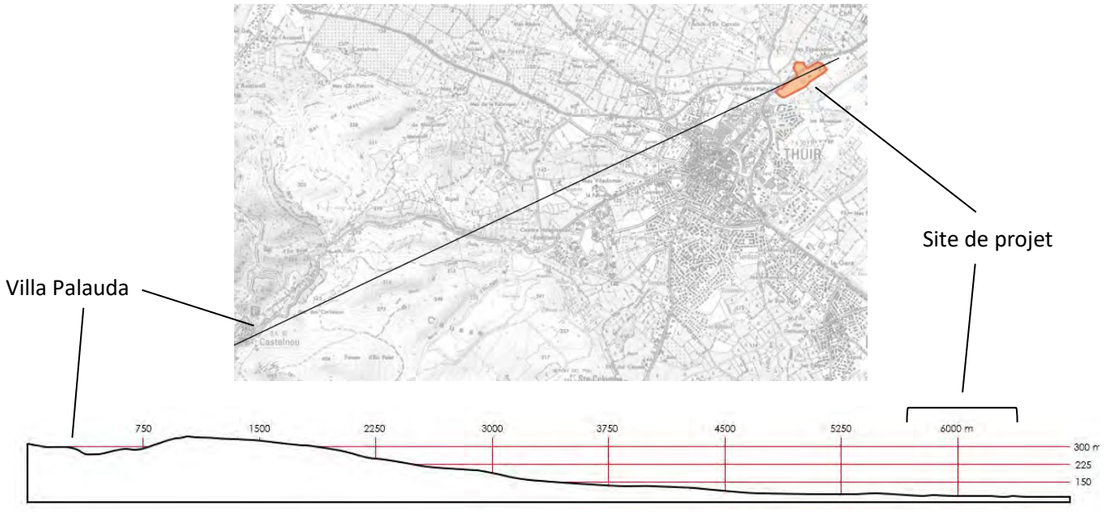
L'église est un Monument Historique inscrit depuis le 2 novembre 1972. Elle était au centre du système défensif du village, composé en cellera – une zone habitée et fortifiée autour de l'église. Elle daterait du XIIe siècle et est construite sur un plan en nef simple se terminant sur une abside en « cul de four ».

Pour améliorer le potentiel défensif du village, le haut de l'église fut surélevé et fortifié pour accueillir un chemin de ronde. Le clocher-mur Ouest est l'élément le plus récent de cette architecture.

Enserrée dans les habitations du village, à près de 3 kilomètres du site avec la ville de Thuir au milieu, ce monument ne présente que peu d'enjeu pour le devenir du projet.

- **Castelnou**

☞ Figure 34 : Croquis du village de Castelnou



☞ Figure 35 : Coupe du village de Castelnou au site de projet

Le château de Castelnou, centre névralgique du village du même nom, date de la fin du Xe siècle. Domaine vicomtal, ceux qui se succédèrent à sa tête eurent une grande influence sur leurs contemporains jusqu'à ce que le château et ses possessions passent dans le giron des Rois de Majorque.

Dès lors, la seigneurie passa de main en main, à travers diverses familles.

Au XVIIIe siècle, le château fut déserté, et tomba progressivement en ruine. Les habitants du village qui s'était développé à ses pieds utilisèrent les pierres pour leurs propres usages.

Il est racheté à la fin du XIXe siècle une première fois, et restauré en partie. En 1981, il est ravagé par un incendie et racheté par une société privée qui aura à cœur de le restaurer à nouveau et de l'ouvrir au public.

Le village est depuis reconnu comme l'un des Plus Beaux Villages de France, ayant conservé son aspect pittoresque.

Le château n'est pas classé comme monument historique mais est couvert par la délimitation d'un site classé considérant l'ensemble des bâtiments et leurs abords.

Le village, les remparts et leurs environs sont eux placé en site inscrit. Le seul Monument Historique est l'église paroissiale Sainte-Marie-du-Mercadal. Celle-ci date du début du XIIIe siècle, et la sacristie et le clocher furent ajoutés au XVIIIe siècle.

Elle est située en dehors de l'enceinte fortifiée du village, remplaçant la chapelle castrale. Elle tient son nom du marché qui prenait place à proximité.

De par sa position dans une vallée avec les reliefs du Roc de Majorque entre le village et le site, il n'existe aucun enjeu de covisibilité entre le projet et Castelnou.

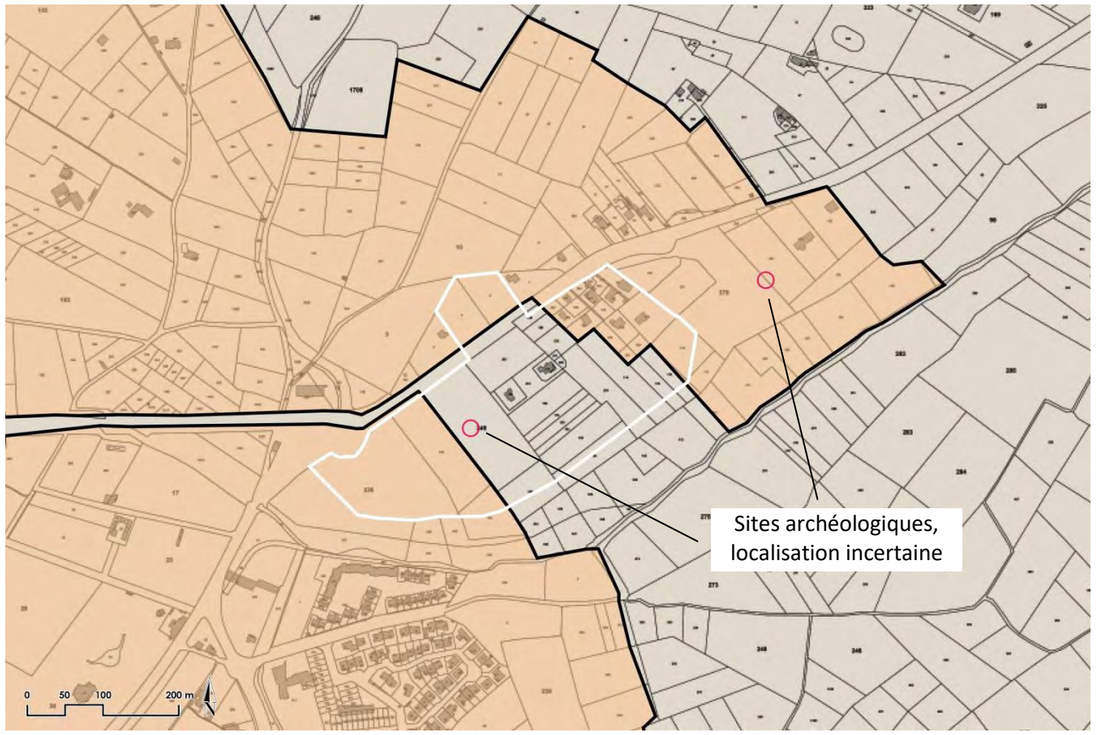
- **Intérêt archéologique**

Le périmètre du site de projet englobe un ensemble de sites archéologiques aux localisations incertaines. Le site couvrant une surface bien supérieure à 3 hectares, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) pourra soumettre toute autorisation d'utilisation du sol à des prescriptions destinées à protéger le patrimoine archéologique, après un éventuel diagnostic, et le cas échéants des fouilles. Par ailleurs, une Zone de Présomption de Prescription Archéologique est située dans aux extrémités Nord-Est et Sud-Ouest du site.

Il existe donc un enjeu archéologique pour le projet dont il faudra tenir compte lors de la prévision des travaux.

Les Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) sont des zones où tout travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, d'aménager ou de démolir) ainsi que les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) de moins de 3 hectares peuvent faire l'objet de prescription d'archéologie préventive. Dans ce sens ces dossiers doivent être transmis à la DRAC qui pourra juger si une procédure d'archéologie préventive doit être engagée avec diagnostic et fouilles le cas échéant.

En dehors des ZPPA, tout projet de surface supérieure ou égale à 3 hectares doit être transmis à la DRAC pour avis sur une éventuelle procédure d'archéologie préventive.



☞ Figure 36 : Carte des zones de présomption de prescription archéologique et des sites archéologiques[21]

[21] *Sources : Geoportail, Atlas des Patrimoines et PLU de la ville*

- **Espaces Boisés Classés**

☞ Figure 37 : Carte des EBC de la commune de Thuir[22]

Le Plan Local d'Urbanisme de Thuir place certains espaces boisés du territoire communal en Espaces Boisés Classés.

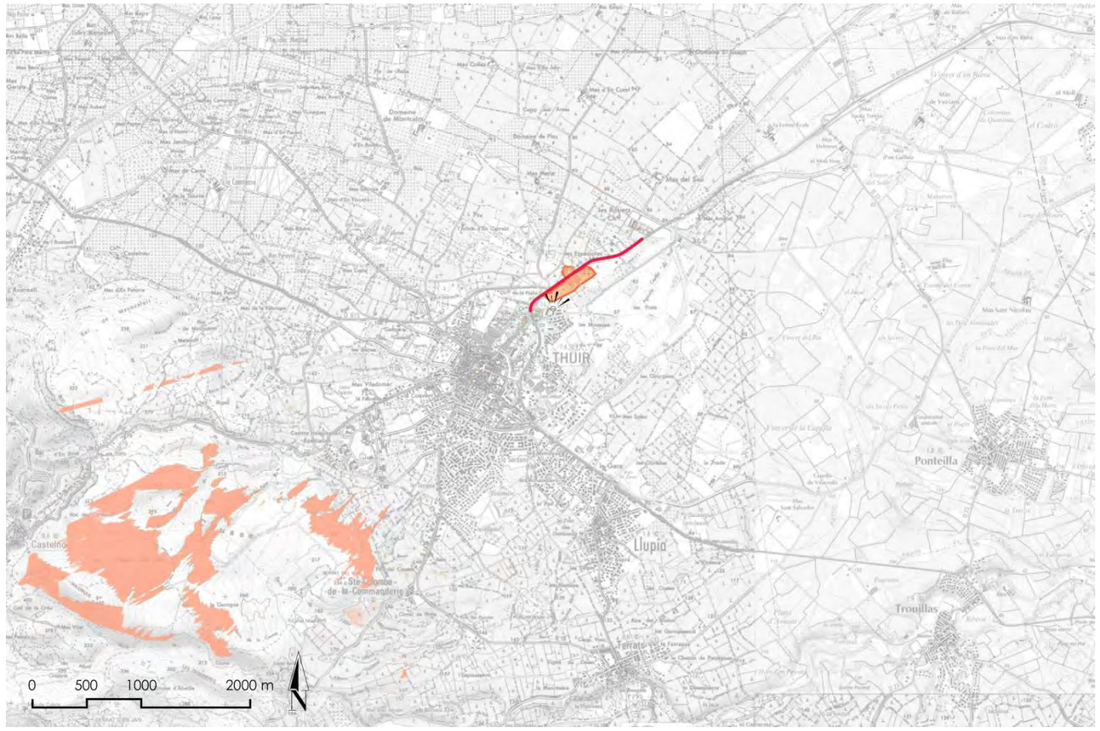
Le classement particulier de ces espaces empêche toute modification de l'occupation du sol, les demandes de défrichement sont automatiquement rejetées. Le site de projet ne couvre aucun EBC. Le boisement dessinant la limite Sud-Est du site de projet ne fait pas l'objet de protection.

Cette protection règlementaire ne présente aucun enjeu pour le projet.

Les communes peuvent, dans leur PLU et leur POS, classer leurs « boisements les plus significatifs » en tant qu'Espaces Boisés Classés, ceci au titre de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.* »

[22] *Sources : Geoportail et PLU de la ville*

3.4.2.3. Points de vue remarquables



☞ Figure 38 : Carte des principaux points de vue sur le site de projet. Les taches de couleurs représentent le bassin visuel théorique depuis le site (ne tenant compte que de la topographie générale et de la hauteur approximative des arbres et bâtiments)[23]

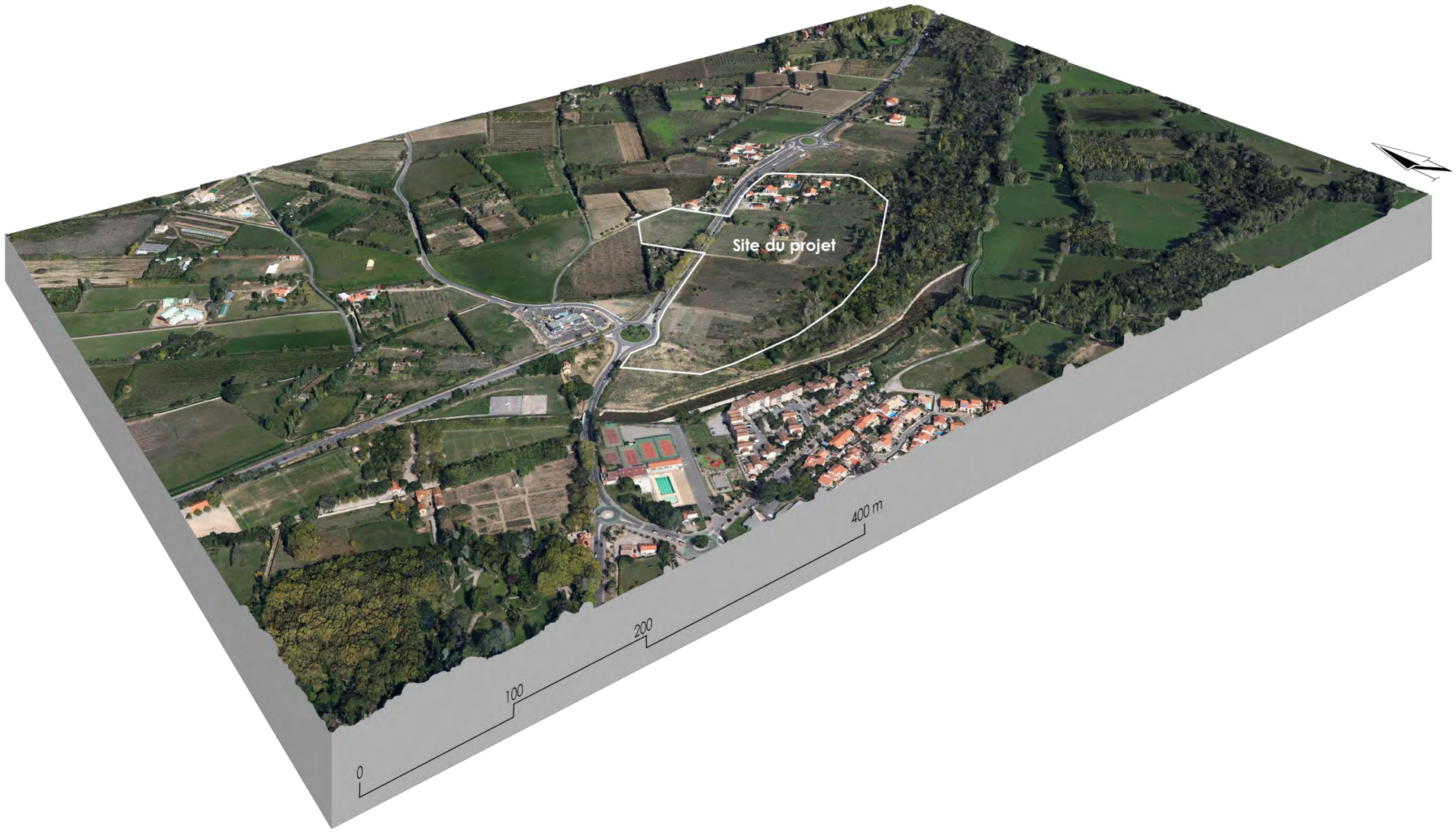
Comme le montre le bassin visuel théorique, la topographie de la zone d'étude ne donne que peu d'opportunité d'avoir un point de vue remarquable sur le site de projet. En effet, celui-ci ne serait visible que des reliefs du roc de Majorque, de manière notable. **Cependant pris dans la continuité urbaine, et à une distance notable, ces points de vue ne présentent aucuns enjeux pour le projet.**

Une ligne d'immeuble jette par ailleurs un regard direct sur le site depuis sa pointe Sud-Ouest. **En limite du site, leur position présente un enjeu fort pour le projet.** La limite Nord-Ouest est définie en partie par la RD612a qui permet un regard immédiat sur ces lieux, et donc sur leur devenir. **Cet espace étant destiné à devenir une entrée de ville, la vue depuis cette infrastructure présente un enjeu très fort pour le projet.**

Depuis le site, si l'environnement proche quelque peu perceptible, le grand paysage est par ailleurs remarquable. Il est possible de voir depuis le site certains le relief montagneux emblématique de la plaine du Roussillon : le pic du Canigou. **Cette vue lointaine est un enjeu intéressant, dont il faudra tenir compte dans la définition d'un projet paysager idéal.**

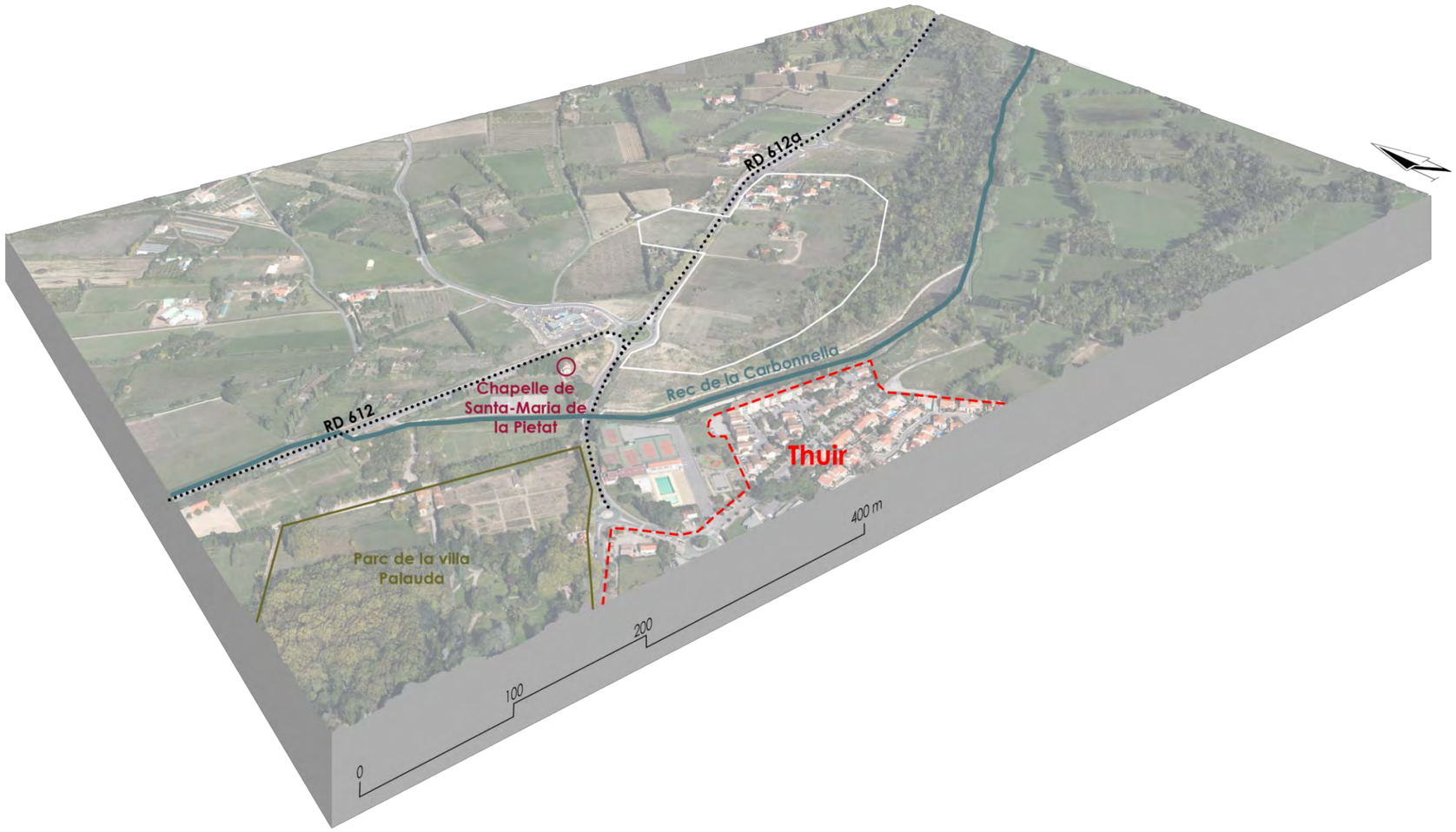
[23] *Sources : IGN et Google Earth*

3.4.3. ZONE D'ÉTUDE IMMÉDIATE



☞ Figure 39 : Bloc diagramme de la zone d'étude immédiate

3.4.3.1. Description



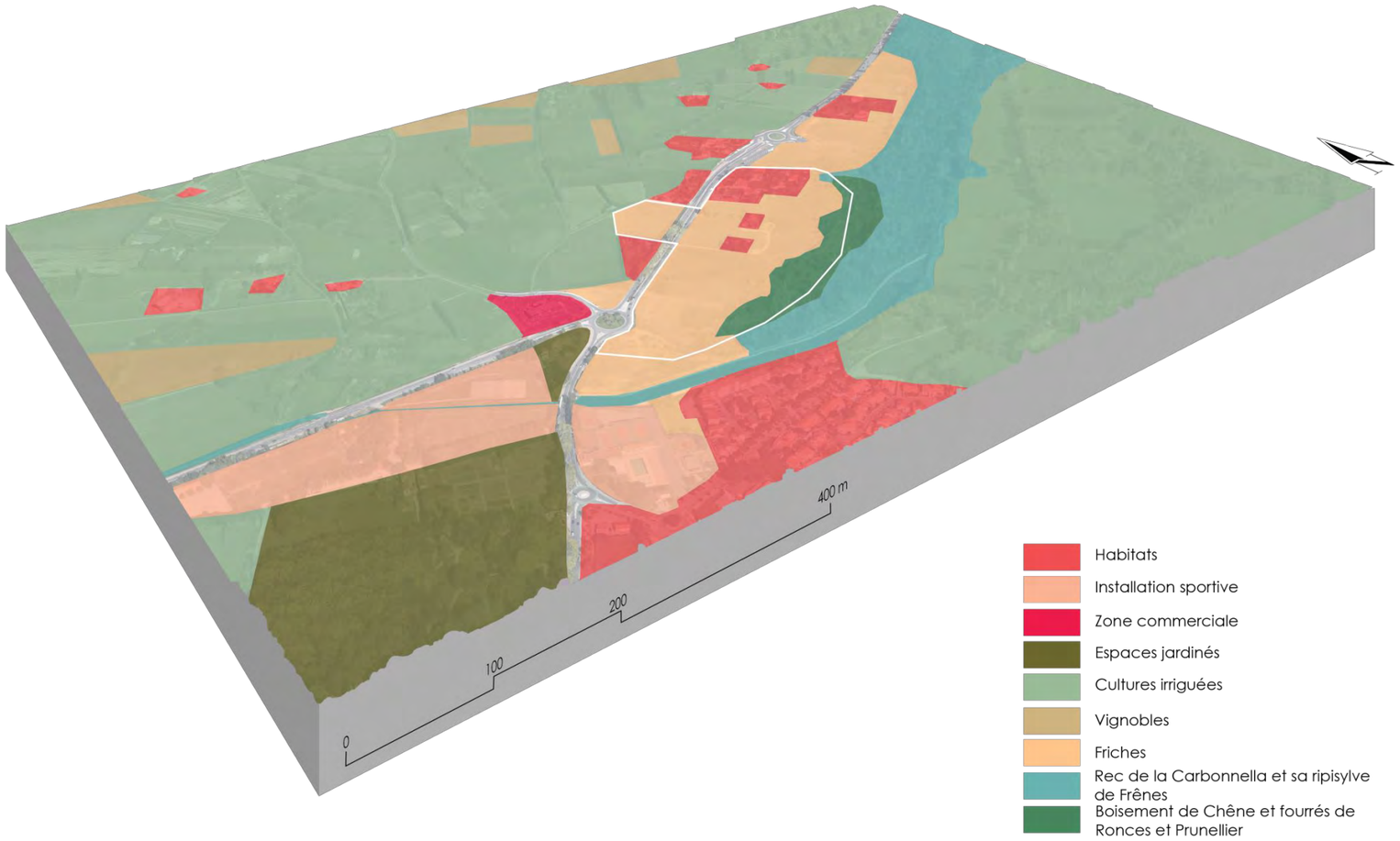
☞ Figure 40 : Bloc diagramme des points de repère des environs du site de projet

Centrée sur le site du projet, la zone d'étude immédiate représente l'espace en lien direct avec celui-ci et permet de définir des enjeux de proximité.

Situé à la limite Nord-Est de la ville de Thuir, différents espaces entourent le site :

- la limite de la ville de Thuir à proprement parler et divers espaces bâtis isolés, essentiellement des fermes. Le site couvre également un quartier d'habitat récent ;
- des infrastructures de transport de diverses importances, et notamment les RD 612 et 612a liant Thuir à Perpignan et au Conflent ;
- une voie d'eau notable, le rec de la Carbonnella et le boisement attenant ;
- des espaces patrimoniaux important, et pour l'un, protégé : le parc de la villa Palauda, site classé, et la chapelle Santa-Maria de la Pietat, chapelle gothique du XVe siècle, ne faisant pas l'objet de protection à ce jour ;
- de nombreuses terres agricoles, dominées par les cultures irriguées : vergers, maraichages, horticultures, quelques prairies et friches.

3.4.3.2. ELÉMENTS DU PAYSAGE



☞ Figure 41 : Bloc diagramme des principales caractéristiques paysagères du site

En limite de la ville de Thuir, le site du projet est dans une position d'interface entre le milieu urbain et le milieu agricole, caractéristique d'un environnement péri-urbain. Les cultures profitent de l'irrigation et sont dominées par les vergers et le maraichage, ponctuées tout de même par des parcelles viticoles. De nombreuses haies entourent ces terrains et découpent la perception du paysage local, tout en créant des successions de plans arborés.

La plus grande concentration urbaine et bâtie se situe au Sud-Ouest de la zone d'étude mais on trouve également plusieurs petites poches de construction autour du site de projet. Ce dernier est justement dans l'attente d'un développement afin de relier ces surfaces bâties éparses aux espaces plus denses de Thuir, afin de constituer une entrée de ville cohérente. Pour l'instant il s'agit d'une friche herbacée, régulièrement fauchée pour éviter sa fermeture. Elle est longée par le boisement attenant au rec de la Carbonnella dont la densité empêche de percevoir le cours d'eau mais également la rive opposée. C'est un écran végétal des plus efficaces. Dans son prolongement se retrouvent des espaces jardinés – le parc de la villa Palauda et le jardin de la chapelle de la Santa-Maria de la Pietat – et un chapelet d'installations sportives qui permettent de faire le lien entre les espaces denses et habités de Thuir et ceux à venir sur le site du projet.

C'est dans la gradation et le lien entre des éléments paysagers contrastés – le boisement du rec, les cultures environnantes, les espaces bâtis, les terrains sportifs, la RD 612 – que le projet doit prendre place. Une grande attention doit donc être portée à l'aménagement paysager afin de garantir une intégration dans l'environnement direct du site qui soit optimale.

3.4.3.3. AMBIANCES PAYSAGÈRES

- **Intérieur du site**

☞ Photographies 26, 27 & 28 : Vues de l'intérieur du site de projet
☞ Figure 42 : Plan de repérage des photographies

Le site est en attente de la réalisation d'un projet urbain. Il présente pour l'instant l'aspect d'une friche ouverte, majoritairement investie par la strate herbacée et régulièrement fauchée pour éviter sa fermeture. C'est donc un espace ouvert où les éléments émergeants deviennent des marqueurs qui accrochent immédiatement le regard. Ce sont les arbres des jardins (notamment les pins, les cyprès et les palmiers, espèces emblématiques pour ornementer les jardins de la région) et les maisons qui trônent au cœur de ces espaces arborés – et notamment les deux bâtisses plus isolées au cœur du site – mais aussi le boisement qui dessine la limite du projet et les platanes longeant une portion de la RD 612a.

Cette relative horizontalité du site, qui permet au regard de circuler, rend d'autant plus prégnant l'isolement des maisons déjà bâties sur le site, et donc la nécessité d'harmoniser l'urbanisation des lieux afin de dessiner une entrée de ville qualitative pour Thuir.

- **Boisement de La Carbonelle**

☞ Photographies 29, 30 & 31 : Vues du boisement du rec de la Carbonnella
☞ Figure 43 : Plan de repérage des photographies

Le rec de la Carbonnella est un cours d'eau dont l'écoulement est soumis aux aléas météorologiques, et restant donc le plus souvent à sec en surface. Il est longé d'un boisement dont l'épaisseur en bordure du site de projet peut atteindre plus de 75 mètres. Deux ensembles sont discernables : le long du rec, une ripisylve essentiellement composée de Frênes à feuilles étroites ponctuée de Canne de Provence, puis en s'éloignant de la rive, une Chênaie émaillée de fourrée de Ronces et Prunelliers. La densité des arbres et des arbustes le rend difficilement pénétrable, mais lui permet de composer un arrière-plan compact en fond du projet, enjeu paysager important. Essentiellement composé de feuillus, sa saisonnalité en fait un élément évolutif intéressant pour le projet.

- **Route Départementale 612a**

☞ Photographies 32, 33 & 34 : Vues de la RD612a depuis le site et vue du site depuis le rond-point de la chapelle
☞ Figure 44 : Plan de repérage des photographies

La RD612a longe tout le site de projet et en compose en majeure partie sa limite Nord-Ouest, en séparant cependant la grande parcelle du Sud-Est et la pointe du Nord-Ouest. Cette départementale est un axe majeur pour la ville de Thuir puisqu'elle relie la petite ville à l'agglomération perpignanaise. C'est le donc le point d'entrée et de sortie principal. Sa position en bordure du projet lui permet d'offrir aux automobilistes un point de vue majeur sur le devenir de ce site. Les platanes qui forment le terre-plein central avant d'atteindre le rond-point de la chapelle de la Pietat, ainsi que les haies des maisons déjà installées au Nord de la route, rendent d'autant plus perceptible l'espace ouvert qu'est actuellement le site. Les transformations à venir pour celui-ci vont également transformer la première, ou la dernière, perception que l'on va avoir de la ville de Thuir. **Cette position en entrée de ville est un enjeu majeur pour le développement du projet.**

3.4.4. SYNTHÈSE

Le projet se situe en entrée de la ville de Thuir, bordé par la RD 612a, dite Route de Perpignan, et le rec de la Carbonelle. Dans l'attente d'un projet qui permettra de rendre de la cohérence à cet espace déjà partiellement urbanisé, le site est avant tout une friche ouverte. Les éléments remarquables alentours comme le boisement du rec doivent servir au développement d'un projet paysager qualitatif.

Les principales caractéristiques, sensibilités et contraintes liées au paysage et relevées sur la zone d'étude du projet sont synthétisées dans le tableau ci-après :

Thème	Etat initial : Contrainte ou sensibilité identifié vis-à-vis du projet
Patrimoine	Le site est très partiellement couvert par une zone de protection du monument historique de la villa Palauda. Il faut donc se prémunir de toute covisibilité qui dénaturerait l'environnement du monument. Le site couvre également deux zones de présomption de prescription archéologique et des gisements et présente donc un intérêt dont il est nécessaire de tenir compte lors des travaux.
Tourisme et activités de loisirs	Le site ne présente pas d'enjeu particulier au regard du tourisme hormis sa position d'entrée de ville et donc de vitrine de Thuir. La proximité d'installations sportives peut également être un élément notable pour le développement du projet.
Lieu de vie	Il existe déjà un certain nombre d'habitations couvertes par les délimitations du site dont le projet doit absolument tenir compte. La taille de leur parcelle est variable, et l'importance de leurs jardins en tant qu'élément paysager est indéniable. En limite de la pointe Nord-Ouest, d'autres habitations sont positionnées. Si ces dernières ne sont pas couvertes par la zone de projet, elles représentent cependant un enjeu pour le projet du fait de leur proximité, de même que les immeubles de la rive Sud du rec.
Paysage environnant	Le boisement de la Carbonelle est l'élément paysager marquant de la proximité du site. Les jardins existants sont également remarquables notamment grâce aux arbres d'espèces ornementales déjà forts développés qui s'y trouvent. Le paysage lointain est également un enjeu intéressant puisque le massif du Canigou est visible depuis le site. Il faut donc tenir compte à la fois de l'échelle de proximité mais également de l'échelle plus lointaine d'inscription dans un territoire.

3.5. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL

3.5.1. LE MILIEU PHYSIQUE

Le tableau suivant propose une synthèse des enjeux liés au milieu physique.

Thématique	Enjeu local
Topographie et sol	Nul
Pollution des sols	Nul
Hydrologie (eaux superficielles)	Modéré
Hydrogéologie (eaux souterraines et géologie)	Faible
Séisme	Faible
Retrait-gonflement des argiles	Faible
Glissement de terrain	Nul
Inondation	**Très fort**
Feux de forêt	Faible
Transport de matières dangereuses	Faible

3.5.2. LE MILIEU NATUREL

Le tableau suivant propose une bioévaluation globale de la zone d'étude, selon les compartiments biologiques étudiés.

Thème	Commentaires	Enjeu DREAL	Enjeu écologique sur le site
Flore	Présence d'aucune espèce protégée.	-	Nul
Habitats naturels	Présence d'un habitat d'intérêt communautaire. Présence de zones humides.	-	**Fort**
Mammifères (Hors chiroptères)	Présence de mammifères communs, dont l'Ecureuil roux, et potentiellement la Genette, le Hérisson d'Europe et le Campagnol amphibie (espèces protégées).	Faible	Faible
Chiroptères	Présence de 11 espèces de chiroptères prospectant le site (chasse et transit). Forte potentialité de gîtes sur site pour les espèces communes au sein des boisements au Sud. Fréquentation du site par 2 espèces de l'annexe 2 de la Directive Habitats.	Faible à **Très fort**	Modéré
Oiseaux	Présence de nombreuses espèces potentiellement nicheuses sur l'aire d'étude dont 9 sont patrimoniales.	Faible à Modéré	Modéré
Amphibiens	Présence avérée de 4 espèces communes au niveau de la Carbonelle et ses abords.	Faible à Modéré	Faible
Reptiles	Présence avérée de 5 espèces communes. Une espèce commune potentielle pouvant chasser sur le site. Une espèce patrimoniale non observée considérée comme présente dans la Carbonelle en transit.	Faible à **Très fort**	Modéré
Insectes	Absence d'espèces protégées. Biodiversité ordinaire.	Nul	Nul

3.5.3. LE MILIEU HUMAIN

Le tableau suivant propose une synthèse des enjeux liés au milieu humain.

Thématique	Enjeu local
Occupation du sol	Faible
Règlement d'urbanisme	Faible
Accès	Faible
Riverains	Modéré

3.5.4. LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE

Le tableau suivant propose une synthèse des enjeux liés au patrimoine et au paysage.

Thématique	Enjeu local
Archéologie	Faible
Périmètre de protection de Site classé ou inscrit	Nul
Périmètre de protection de Monument historique	Faible
Co-visibilité avec les éléments du patrimoine	Faible
Visibilité depuis les zones bâties et les axes routiers	**Fort**

4. RAISONS DU CHOIX DU PROJET

4.1. UN CHOIX STRATÉGIQUE ET UNE RÉPONSE À UNE DEMANDE EN LOGEMENTS

Le choix de ce secteur pour l'implantation du projet a été déterminé par plusieurs critères qui sont :

- La principale raison est liée à l'existence d'habitats individuels et collectifs appartenant à la ZAC existante, à l'Ouest de la Carbonelle et bénéficiant d'aménagement et d'équipements déjà créés ;
- Le besoin de recomposition de l'entrée de ville ;
- La nécessité d'apaiser l'entrée de ville et requalifier la route départementale en boulevard urbain ;
- L'identification de ce secteur au sein du PLU au travers d'un zonage en 1AU et 5AU, permettant d'accueillir de l'habitat ;
- La maîtrise foncière par la commune de 61 % des terrains en limite de l'urbanisation actuelle et inutilisée ;
- La localisation idéale à l'entrée de Thuir, la ZAC des Espassoles est un secteur privilégié pour la recherche de logements alliant qualité de vie et proximité de Perpignan ;
- La possibilité de desservir la ZAC depuis le rond-point de la Pietat ;
- La proximité des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, de caractéristiques suffisantes et la possibilité de renforcer ceux-ci pour satisfaire à l'aménagement de la ZAC ;
- La réponse à un besoin de développement d'habitations et de logements prenant en compte la mixité de population ;
- Le besoin de développement de nouveaux logements, reconnu par les différents acteurs et faisant l'objet de réelles demandes : logements primo-accédants, personnes âgées, locatif aidé, logements pour personnes à mobilité réduite ;
- La situation en dehors des zones inondables ;
- La proximité de la ligne de bus et de l'aire de covoiturage ;
- Les impacts évités et réduits sur l'environnement, ainsi que la reconnaissance d'un caractère d'intérêt général pour la collectivité.

Ces différents éléments concourent à désigner le périmètre étudié comme un site stratégique évident et justifiant le développement de la ZAC des Espassoles.

4.2. UNE PRISE EN COMPTE PRÉALABLE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

4.2.1. PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

Le projet est concerné ou se localise en bordure de zonages naturalistes.

Le plan de masse retenu évite les secteurs boisés les plus riches situés au Sud en bordure de la Carbonelle.

De plus, il se tient en retrait de la Carbonelle qui est concernée par le périmètre du PNA en faveur de l'Emyde lépreuse.

4.2.2. TENIR COMPTE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Le périmètre de la ZAC des Espassoles concerne des zones 1AU et 5AU au sein du PLU, soit des zonages à vocation d'habitat, donc non agricoles, ainsi qu'une zone Nb pour le parc et la partie naturelle.

4.2.3. MAÎTRISER LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le site retenu est concerné par plusieurs risques naturels, donc aucun n'est :

- Risque retrait/gonflement des argiles faible ;
- Risque sismique modéré ;
- Risque feu de forêt faible ;
- Risque inondation en aléa modéré ou fort.

Sur ce dernier point, dans la conception du projet, aucune habitation n'est implantée en zone d'aléa inondation.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sont également positionnés en dehors de la zone inondable.

Enfin, le risque de transport de matières dangereuses est présent avec la RD612a qui borde le projet au Nord. Sa présence est prise en compte dans l'élaboration du projet.

Aucun risque n'est donc susceptible de remettre en cause le projet.

4.2.4. PROTÉGER LES PAYSAGES ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE QUOTIDIEN

Le périmètre de la ZAC des Espassoles n'est pas concerné par un site inscrit ou classé.

La pointe Ouest du périmètre de la ZAC est écornée par le périmètre de protection de la villa Palauda, classée Monument Historique.

Des aménagements paysagers accompagneront le projet afin de permettre son intégration au sein du secteur.

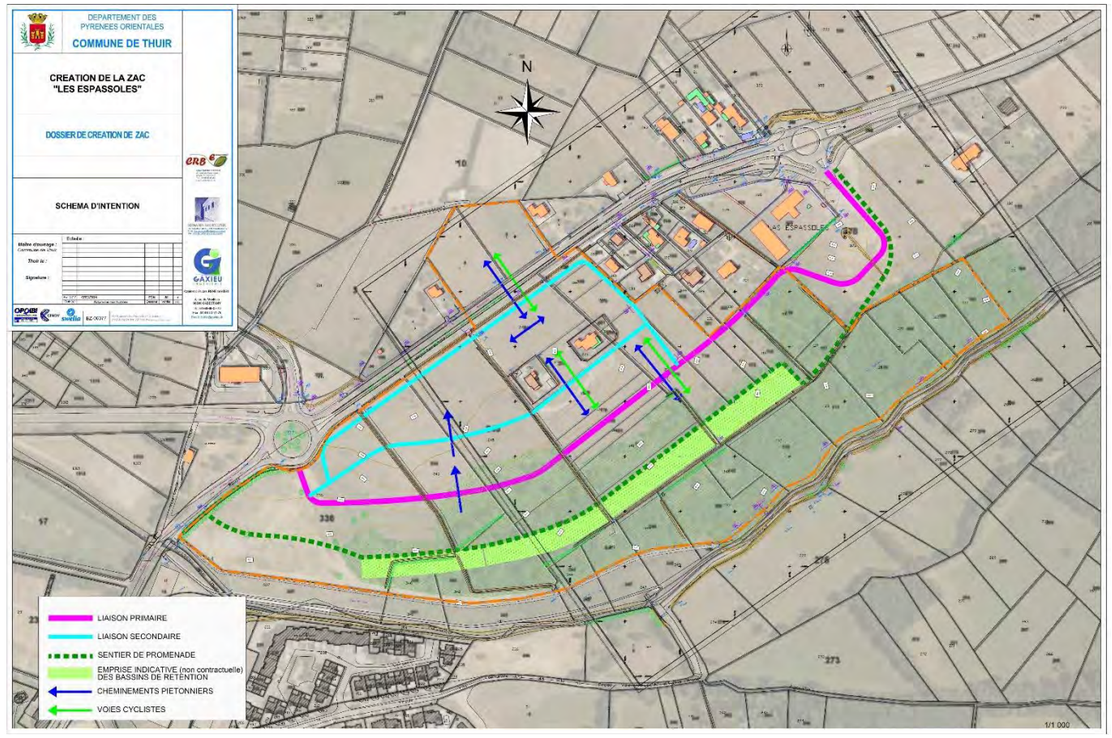
4.3. VARIANTES ÉTUDIÉES

Le projet a évolué au fil de son développement afin de s'adapter aux contraintes environnementales du site :

- Évitement des zones inondables identifiées dans le cadre de l'étude d'inondabilité des bassins de la Basse et du Castelnou (BRLi, janvier 2014) ;
- Évitement des zones inondables du Porter à Connaissance de 2019 et du projet de PPRI ;
- Réalisation des ouvrages de rétention en dehors des zones inondables et des zones humides ;
- Suppression de l'accès depuis le rond-point des Espassoles pour préserver la zone humide ;
- Limitation des incidences sur les zones humides cartographiées dans le cadre de la présente étude (déplacement des chemins et des bassins de rétention en dehors de la zone humide) ;
- Conservation optimale des boisements situés au Sud, en rive gauche de la Carbonelle ;
- Réalisation des stationnements et des chemins en matériaux perméable
- Création d'un fossé de récupération des eaux pluviales le long de la voie principale interne à l'opération pour favoriser l'infiltration
- Récupération des eaux de pluie dans un réservoir tampon pour permettre l'arrosage
- Maintien d'une zone tampon avec le cours d'eau de la Carbonelle concerné par le périmètre du PNA en faveur de l'Emyde lépreuse, tortue aquatique protégée.

Le schéma d'intention présent dans le dossier de création établi en 2017 localisé les ouvrages de rétention au sein de la zone humide identifiée.

☞ Figure 45 : Schéma d'intention du projet du dossier de création de 2017



Le schéma d'intention proposé dans le dossier en réponse à l'appel à concessionnaire de la ZAC en 2022.

Ce dernier positionne plusieurs aménagement au sein de la ripisylve de la Carbonelle et de la chênaie : des cheminements doux ainsi qu'un secteur abritant des jardins familiaux.

☞ Figure 46 : Schéma d'intention du projet présenté dans le dossier de réponse à l'appel à concessionnaire

Au final, l'ensemble des aménagements proposés au sein des habitats à enjeux ont été supprimés.

Un cheminement doux est conservé en bordure des fonds de lots au Sud. Aucun vieil arbre ne sera abattu pour réaliser son aménagement.

Les ouvrages de rétention se localisent en dehors des secteurs à enjeux.

Seul l'exutoire du bassin de rétention Sud-Est traversera ponctuellement la ripisylve de la Carbonelle jusqu'à son point de rejet dans le cours d'eau.

☞ Figure 47 : Plan d'hypothèse d'implantation des constructions

ZAC LES ESPASSOLES - COMMUNE DE THUIR

PLAN D'HYPOTHÈSE D'IMPANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4. SCENARIOS ALTERNATIFS

Les incidences du projet peuvent également être appréhendées en termes de prospective par la comparaison du scénario de projet (scénario de référence) au scénario file de l'eau, c'est-à-dire ce qui se passerait sans projet.

4.4.1. SCENARIO DE PROJET

Pour rappel l'emprise opérationnelle de la ZAC représente une superficie d'environ 13,4 ha ; dont environ 5,1 ha sont constructibles.

Ce secteur est le véritable enjeu du développement de l'urbanisation de Thuir à l'échelle du PLU.

La réalisation du projet va engendrer une mutation des espaces concernés avec une artificialisation de la zone au droit du futur quartier d'habitation.

Les enjeux locaux ont été identifiés (environnement, paysage, accessibilité, etc.) au travers des différentes études réalisées dans le cadre du dossier de création de la ZAC.

Les espaces ouverts seront supprimés au profit d'espaces urbains, végétalisés. Le projet mis en place se veut respectueux des enjeux environnementaux et paysagers. Ainsi, si les parcelles en friches seront définitivement détruites, les structures arborées et aquatiques sont préservées et mises en valeur. La trame verte (ripisylve et chênaie) et bleue (Carbonelle) du secteur a servi de cadre à l'aménagement. Ainsi la biodiversité commune initialement présente pourra être maintenue, notamment au droit des espaces boisés et aquatiques. Les espèces de milieux ouverts seront décantonnées sur les espaces agricoles et en friche périphériques.

Les modifications paysagères sont relativement faibles comptes tenus de la végétalisation du projet et des périphéries. Les franges urbaines aujourd'hui boisées seront toutes maintenues.

Le projet prévoit l'aménagement de 224 logements soit l'accueil potentiel d'environ 450 habitants[24]. L'augmentation de la population va favoriser l'économie locale, notamment dans le secteur de la restauration, du transport et autres services. L'aménagement du projet va engendrer la mise en place de cheminements doux qui permettront de lier ces quartiers au centre-ville et au littoral.

La construction des routes et des habitations entraînera une importante surface imperméabilisée. Les eaux de ruissellement seront stockées au niveau du bassin de rétention, permettant de ne pas aggraver le risque d'inondation.

A ce titre, les impacts du projet ont été étudiés et réduits à leur minimum compte tenu de la nature de l'aménagement.

- **Effets positifs**

Réponse à la demande en logements, maintien des équipements et services publics communaux et intercommunaux, maintien et développement de l'activité économique communale et intercommunale, retour financier pour la commune.

Traitement et sécurisation de l'entrée de ville.

- **Effets négatifs**

Artificialisation des sols, perte d'espaces en friches, augmentation de la pression sur la ressource en eau.

- **Effets ayant fait l'objet de mesures pour réduire les impacts**

Evitement des secteurs à enjeux forts (ripisylves et boisements).

Intégration des éléments écologiques et paysagers permettant l'introduction de la nature au sein du nouveau quartier, la qualité paysagère de l'espace bâti, le maintien des corridors écologiques.

Maintien et création d'îlots de fraicheur dans le contexte de changement climatique.

Compensation de l'imperméabilisation de la zone par la création d'une rétention adaptée permettant de ne pas aggraver le risque inondation en aval.

Création d'axes de connexions douces avec le village.

4.4.2. SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

Sans projet, deux types d'évolutions du site peuvent être :

⇨ Une **remise en culture des terres**, qui vu le contexte local pourrait être du fourrage, des céréales, de l'élevage, des jardins partagés, etc. La proximité urbaine pourrait être un atout en cas de ceinture nourricière alimentant en circuits courts les habitants de Thuir et des villages voisins, avec une agriculture respectueuse de l'environnement dans lequel elle s'insère (qualité de l'eau, biodiversité, paysage…).

- **Effets positifs**

Maintien de l'agriculture sur ce secteur, maintien des milieux ouverts, maintien et développement de la biodiversité liée à des milieux variés, qualification paysagère, infiltration des eaux de pluie, zone de fraicheur en contexte de réchauffement climatique.

- **Effets négatifs**

Nuisances sonores et chimiques pour les riverains et l'environnement possibles.

Pas de création de logements en réponse à la forte demande.

⇨ Un abandon de l'activité agricole sur le secteur avec une **fermeture progressive des milieux**.

- **Effets positifs**

Maintien et développement de la biodiversité de milieux boisés et embroussaillés, infiltration des eaux de pluie, zone de fraicheur en contexte de réchauffement climatique.

- **Effets négatifs**

Disparition de la biodiversité des milieux ouverts, embroussaillement de la zone, accessibilité réduite, risque d'accentuation des dépôts sauvages, risque incendie à proximité des habitations.

D'un point de vue paysager, la dynamique d'évolution sans projet tendrait vers une perception boisée.

Toutefois on note que des activités tels que les jardins, les loisirs équestres, voir même les pratiques agricoles pourraient réinvestir ces parcelles, induisant une situation similaire à celle d'aujourd'hui.

Pas de création de logements en réponse à la forte demande.

Dans les deux cas, il n'y a pas d'artificialisation des sols, ces évolutions sont réversibles.

[24] *224 logements avec 2,01 habitant/ménage en 2020 selon l'INSEE*

4.4. SCENARIOS ALTERNATIFS

Les incidences du projet peuvent également être appréhendées en termes de prospective par la comparaison du scénario de projet (scénario de référence) au scénario file de l'eau, c'est-à-dire ce qui se passerait sans projet.

4.4.1. SCENARIO DE PROJET

Pour rappel l'emprise opérationnelle de la ZAC représente une superficie d'environ 13,4 ha ; dont environ 5,1 ha sont constructibles.

Ce secteur est le véritable enjeu du développement de l'urbanisation de Thuir à l'échelle du PLU.

La réalisation du projet va engendrer une mutation des espaces concernés avec une artificialisation de la zone au droit du futur quartier d'habitation.

Les enjeux locaux ont été identifiés (environnement, paysage, accessibilité, etc.) au travers des différentes études réalisées dans le cadre du dossier de création de la ZAC.

Les espaces ouverts seront supprimés au profit d'espaces urbains, végétalisés. Le projet mis en place se veut respectueux des enjeux environnementaux et paysagers. Ainsi, si les parcelles en friches seront définitivement détruites, les structures arborées et aquatiques sont préservées et mises en valeur. La trame verte (ripisylve et chênaie) et bleue (Carbonelle) du secteur a servi de cadre à l'aménagement. Ainsi la biodiversité commune initialement présente pourra être maintenue, notamment au droit des espaces boisés et aquatiques. Les espèces de milieux ouverts seront décantonnées sur les espaces agricoles et en friche périphériques.

Les modifications paysagères sont relativement faibles comptes tenus de la végétalisation du projet et des périphéries. Les franges urbaines aujourd'hui boisées seront toutes maintenues.

Le projet prévoit l'aménagement de 224 logements soit l'accueil potentiel d'environ 450 habitants[24]. L'augmentation de la population va favoriser l'économie locale, notamment dans le secteur de la restauration, du transport et autres services. L'aménagement du projet va engendrer la mise en place de cheminements doux qui permettront de lier ces quartiers au centre-ville et au littoral.

La construction des routes et des habitations entraînera une importante surface imperméabilisée. Les eaux de ruissellement seront stockées au niveau du bassin de rétention, permettant de ne pas aggraver le risque d'inondation.

A ce titre, les impacts du projet ont été étudiés et réduits à leur minimum compte tenu de la nature de l'aménagement.

- **Effets positifs**

Réponse à la demande en logements, maintien des équipements et services publics communaux et intercommunaux, maintien et développement de l'activité économique communale et intercommunale, retour financier pour la commune.

Traitement et sécurisation de l'entrée de ville.

- **Effets négatifs**

Artificialisation des sols, perte d'espaces en friches, augmentation de la pression sur la ressource en eau.

- **Effets ayant fait l'objet de mesures pour réduire les impacts**

Evitement des secteurs à enjeux forts (ripisylves et boisements).

Intégration des éléments écologiques et paysagers permettant l'introduction de la nature au sein du nouveau quartier, la qualité paysagère de l'espace bâti, le maintien des corridors écologiques.

Maintien et création d'îlots de fraicheur dans le contexte de changement climatique.

Compensation de l'imperméabilisation de la zone par la création d'une rétention adaptée permettant de ne pas aggraver le risque inondation en aval.

Création d'axes de connexions douces avec le village.

4.4.2. SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

Sans projet, deux types d'évolutions du site peuvent être :

⇨ Une **remise en culture des terres**, qui vu le contexte local pourrait être du fourrage, des céréales, de l'élevage, des jardins partagés, etc. La proximité urbaine pourrait être un atout en cas de ceinture nourricière alimentant en circuits courts les habitants de Thuir et des villages voisins, avec une agriculture respectueuse de l'environnement dans lequel elle s'insère (qualité de l'eau, biodiversité, paysage…).

- **Effets positifs**

Maintien de l'agriculture sur ce secteur, maintien des milieux ouverts, maintien et développement de la biodiversité liée à des milieux variés, qualification paysagère, infiltration des eaux de pluie, zone de fraicheur en contexte de réchauffement climatique.

- **Effets négatifs**

Nuisances sonores et chimiques pour les riverains et l'environnement possibles.

Pas de création de logements en réponse à la forte demande.

⇨ Un abandon de l'activité agricole sur le secteur avec une **fermeture progressive des milieux**.

- **Effets positifs**

Maintien et développement de la biodiversité de milieux boisés et embroussaillés, infiltration des eaux de pluie, zone de fraicheur en contexte de réchauffement climatique.

- **Effets négatifs**

Disparition de la biodiversité des milieux ouverts, embroussaillement de la zone, accessibilité réduite, risque d'accentuation des dépôts sauvages, risque incendie à proximité des habitations.

D'un point de vue paysager, la dynamique d'évolution sans projet tendrait vers une perception boisée.

Toutefois on note que des activités tels que les jardins, les loisirs équestres, voir même les pratiques agricoles pourraient réinvestir ces parcelles, induisant une situation similaire à celle d'aujourd'hui.

Pas de création de logements en réponse à la forte demande.

Dans les deux cas, il n'y a pas d'artificialisation des sols, ces évolutions sont réversibles.

[24] *224 logements avec 2,01 habitant/ménage en 2020 selon l'INSEE*