



*Juillet 2016*

# THEZA



## Plan Local d'Urbanisme *Rapport de Présentation*

Document n°1



12, avenue d'Elne - 66570 SAINT-NAZAIRE France  
Tél : 04 68 80 11 45 - Messagerie : [petiau@ecosys.tm.fr](mailto:petiau@ecosys.tm.fr)

# Plan Local d'Urbanisme

## Rapport de présentation

La Commune a décidé par délibération du 14 Février 2011 de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/04/1987, jugé ne plus correspondre aux exigences actuelles d'aménagement spatial de la commune.

Cette révision est rendue nécessaire pour définir un projet d'aménagement et de développement durable.

Les objectifs de la révision présentés lors de la délibération du Conseil Municipal sont les suivants :

- Organiser un développement urbain cohérent et raisonné en préservant la qualité et l'identité villageoise,
- Réflexion sur les perspectives de développement de l'urbanisation et identification d'espaces pour la réalisation d'équipements publics,
- Prise en compte des risques d'inondations dans la réglementation de l'utilisation des sols,
- Développement d'espaces à vocations économique et valorisation des existants en relation, notamment avec le lycée agricole, la clinique du pré et les commerces existants,
- Développement maîtrisé de l'urbanisation dans le souci de la diversité et mixité sociale,
- Préserver la vocation agricole du territoire communal,
- De préciser les modalités de la concertation adoptées conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme
- Ouverture de la concertation dès la prescription et tout le long de la procédure aux heures d'ouverture de la Mairie,
- Mise à disposition des documents informatifs généraux sur la procédure et la démarche communale avec mises à jour au fur et à mesure de l'avancement des études,
- Ouverture en Mairie d'un registre de recueil des observations,
- Tenue des réunions publiques
- Information rendue publique par le biais de la presse, du bulletin municipal, de l'affichage en Mairie et de tout autre moyen qui pourra s'avérer utile,



- D'organiser les modalités de la concertation associant notamment les habitants, les associations locales et les représentants des différentes professions de la commune, notamment agricole,
- D'associer l'Etat à cette révision, conformément à l'article L123-7 du code de l'Urbanisme
- De consulter les personnes publiques autres que l'Etat, ainsi que les établissements de coopération intercommunale compétents et les communes voisines qui en formuleront la demande
- De solliciter de l'Etat la transmission de toute nouvelle donnée concernant le territoire dans le cadre du Porter à Connaissance, afin de prendre en compte toutes les dispositions nécessaires au projet de PLU
- De solliciter de L'Etat une compensation au titre de l'article L121-7de Code de l'Urbanisme pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à la révision du Plan Local d'Urbanisme
- D'ouvrir les crédits nécessaires à cette dépense au budget primitif de la commune 2011

Pour mémoire, la commune possède un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 21 avril 1987. Ce document a été modifié à plusieurs reprises :

- une première modification approuvée le 20 août 1987,
- une deuxième modification approuvée le 14 octobre 1988,
- une troisième modification approuvée le 17 janvier 1990,
- une quatrième modification approuvée le 29 juin 1992
- une cinquième modification approuvée le 29 juin 1998
- une sixième modification approuvée le 26 août 1999
- une première révision simplifiée approuvée le 17 octobre 2007
- une deuxième révision simplifiée approuvée le 28 décembre 2009

# Le contenu d'un PLU

## Les références au Code de l'Urbanisme renvoient à la rédaction des textes dans leur version applicable au présent Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU est un document d'urbanisme local qui détermine les conditions permettant d'assurer les principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui instaure les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en remplacement des Plans d'Occupation des Sols (POS) et de la loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003.

### CODE DE L'URBANISME

#### (Partie Législative)

#### Article L121-1

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 132

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## CODE DE L'URBANISME

### Article L123-1

Modifié par LOI n°2014-1545 du 20 décembre 2014 - art. 14

I.-Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d'orientations et d'actions. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains.

II.-Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire. L'établissement public de coopération intercommunale compétent engage une procédure d'élaboration ou de révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité de son territoire lorsqu'il le décide et, au plus tard, lorsqu'il révisé un des plans locaux d'urbanisme applicables dans son périmètre.

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale ou par la Métropole de Lyon, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de programme local de l'habitat. Dans ce cas, il poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent qui est autorité organisatrice au sens de l'article L. 1231-1 du code des transports, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de plan de déplacements urbains. Dans ce cas, il poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du même code. Il comprend le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, prévus à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsqu'une communauté de communes de moins de 30 000 habitants élabore un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas soumis à l'obligation d'élaborer un plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-3 du code des transports élabore un plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, ce plan comprend un programme d'orientations et d'actions et, si nécessaire, des dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Lorsque le programme local de l'habitat ou le plan de déplacements urbains arrive à échéance ou lorsque l'expiration du délai de validité du programme local de l'habitat ou du plan de déplacements urbains intervient avant la délibération portant approbation d'un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, ce programme ou ce plan peut être prorogé jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme.



## CODE DE L'URBANISME

### Article L123-1

Modifié par LOI n°2014-1545 du 20 décembre 2014 - art. 14 (suite)

Cette prorogation est décidée, pour une durée de trois ans renouvelable une fois, par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, et après accord du préfet de département.

Il en est de même lorsqu'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale est révisé pour intégrer les dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains.

II bis.-Un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale peut décider, le cas échéant après accord de la commune concernée, d'achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, engagée avant la date de sa création ou du transfert de cette compétence.

Le premier alinéa du présent II bis est applicable à la métropole de Lyon.

III.-Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

IV.-Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale compétent sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durables avec celui de l'établissement public.

V.-En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné.

En cas de déclaration d'illégalité ou d'annulation par voie juridictionnelle de l'intégralité d'un plan local d'urbanisme couvrant le territoire d'une commune située dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, celui-ci peut approuver un plan local d'urbanisme sur le territoire de la commune concernée.

VI.-Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Conformément à la loi, un dossier de PLU comprend les pièces suivantes :

✎ Un **rapport de présentation**, objet du présent document. Le rapport de présentation explique, justifie et motive la politique d'urbanisme mise en œuvre par la collectivité dans le PLU. Il comprend un diagnostic, établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

#### CODE DE L'URBANISME

(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Article R\*123-2

Modifié par Décret n°2015-218 du 25 février 2015 - art. 1

Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3, R. 123-23-4 et R. 300-15 à R. 300-27, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

➤ Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD). Le PADD est une pièce maîtresse du dossier de PLU. Il expose, dans le respect des grands principes édictés par les articles L. 110 et L. 121-1, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Municipalité pour l'ensemble de la Commune ; il joue donc un rôle politique. Les autres pièces composant le PLU doivent être en cohérence avec le PADD et en premier lieu le rapport de présentation.

#### CODE DE L'URBANISME

(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

##### Article R\*123-3

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 18

Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le projet d'aménagement et de développement durables détermine, en outre, les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports.

➤ Des **orientations d'aménagement**, non obligatoires, qui peuvent prévoir, par quartier ou par secteur, des actions de mise en valeur, de réhabilitation, de restructuration ou d'aménagement. Ces orientations peuvent prévoir des actions et des opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

#### CODE DE L'URBANISME

(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

##### Article R\*123-3-1

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 19

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :



1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements.

 Un **règlement** qui fixe les règles applicables dans les différentes zones définies :

les zones urbaines (U) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

les zones à urbaniser (AU) sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

les zones naturelles et forestières (N) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CODE DE L'URBANISME

(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Article R\*123-4

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 21

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.

Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée.

➤ Des **documents graphiques** qui indiquent le champ d'application du règlement par la localisation des zones et des différentes prescriptions graphiques. Y sont ainsi délimitées les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

➤ Des **annexes** qui conformément à l'article R. 123-14 comprennent en particulier à titre informatif les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets:

CODE DE L'URBANISME

(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Article R\*123-13

Modifié par Décret n°2015-482 du 27 avril 2015 - art. 2

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :


- 1° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- 2° Les zones d'aménagement concerté ;
- 3° Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
- 4° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 5° Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants (1) ;
- 6° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;

- 7° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 8° Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
- 9° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- 10° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 11° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- 12° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ;
- 13° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- 14° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 15° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 16° Les secteurs où un dépassement des règles du plan local d'urbanisme est autorisé en application des articles L. 123-1-11, L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2 ;
- 17° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou par arrêté préfectoral en application du II de l'article L. 332-11-3 ainsi que les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;
- 18° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L. 111-6-2 ne s'applique pas ;
- 19° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 20° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36



# Le PLU, un projet de territoire

Pour que le PLU réponde à l'ambition des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Urbanisme et Habitat (UH), Grenelle et Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) dans « *l'esprit et la lettre* », il a été adopté une démarche de projet de territoire avec :

 Trois moments :

- 1) Le **diagnostic**, qui au-delà d'un état des lieux, énonce la problématique et identifie les enjeux pour aboutir aux orientations stratégiques. Le diagnostic intègre la propre expertise des élus.
- 2) Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** qui à partir des objectifs de la Commune présente les choix politiques en cohérence avec le diagnostic.
- 3) Enfin, la **formalisation réglementaire du projet** avec la constitution du dossier de PLU : OAP, règlement, zonage et annexes.

 Trois dimensions :

- 1) **L'espace**, sa réalité géographique vivier des ressources et lieu de vie.
- 2) **Les acteurs** et leur communauté qui utilise et occupe l'espace.
- 3) **Les échanges**, car un territoire n'est pas replié sur lui-même mais il est ouvert sur l'extérieur comme un espace sans cesse en construction.

L'espace avec les caractères fondamentaux du territoire, ses entités (village, terroirs, landes et forêts) qui le composent au travers d'une lecture objective mais aussi sensible du paysage, l'analyse de l'environnement.

Les acteurs : leur histoire, la démographie la façon dont la population vit, travaille, habite sur le territoire ainsi que les besoins en matière d'équipements, d'aménagement et d'urbanisme.

Les échanges, le territoire ouvert sur les dynamiques plus larges avec l'économie, les relations domicile travail, mais également la mise en œuvre du projet communal tant vis-à-vis de l'intercommunalité que des services de l'Etat.

Le présent **rapport de présentation** privilégie cette logique transversale pour d'abord exposer le diagnostic qui au-delà de l'état des lieux, énonce les problématiques, identifie les enjeux, précisant les besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Le diagnostic comprend également l'analyse de l'état initial de l'environnement et avance les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement du PLU reformulées dans le projet d'aménagement et de développement durable voulu par la Commune.

Le rapport de présentation justifie ensuite le projet arrêté par la Commune avec les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

Le rapport de présentation évalue enfin les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ; il termine par proposer des indicateurs simples pour le suivi de l'application du plan, qui devra être mis en œuvre dans les 6 ans après que le PLU ait revêtu son caractère exécutoire.

# SOMMAIRE

## L'espace territorial ..... 18

1	CARACTERES FONDAMENTAUX DU TERRITOIRE .....	19
1.1	UN TERRITOIRE AU CŒUR DU ROUSSILLON	19
1.2	HISTORIQUE PAYSAGER ET FINAGE	21
1.3	DEUX ENTITES PAYSAGERES	22
2	ENTITES TERRITORIALES ET PAYSAGERES.....	24
2.1	PAYSAGE URBAIN	24
2.2	PAYSAGE AGRICOLE:	35
2.3	CONSOMMATION & MUTATION DE L'ESPACE	46
3	ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	66
3.1	MILIEU PHYSIQUE	66
3.2	LE VIVANT	75
3.3	LA TRAME VERTE ET BLEUE	79
3.4	L'ENERGIE	84
3.5	PROBLEMATIQUES ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	94

## Les acteurs du territoire..... 95

1	HISTOIRE.....	96
2	POPULATION.....	97
2.1	DEMOGRAPHIE	97
2.2	EMPLOI	108
2.3	PROBLEMATIQUE, ENJEUX ET BESOINS	110
3	HABITAT .....	111
3.1	STRUCTURE ET EVOLUTION	111
3.2	LOGEMENT SOCIAL	122
3.3	MARCHE IMMOBILIER	122
3.4	LE CALCUL DU « POINT MORT »	123
3.5	PRESCRIPTIONS DU SCOT	125
3.6	PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS	126
4	VOIRIE, STATIONNEMENT & ESPACES PUBLICS.....	127
4.1	CIRCULATIONS	127
4.2	STATIONNEMENT	134
4.3	ESPACES PUBLICS	139
4.4	PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS	140



5	EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	141
5.1	LISTE DES EQUIPEMENTS	141
5.2	RESEAUX SANITAIRES	144
5.3	DECHETS	144
5.4	COMMUNICATIONS NUMERIQUES	146
5.5	PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS	149

## **Un territoire d'échanges ..... 150**

1	ECONOMIE .....	151
1.1	ECONOMIE	151
1.2	AGRICULTURE	152
1.3	ARTISANAT, COMMERCE ET SERVICES	155
1.4	PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS	157
2	DEPLACEMENT ET TRANSPORTS .....	158
2.1	DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL	158
2.2	TRANSPORT COLLECTIF	159
2.3	PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS	160
3	INTERCOMMUNALITE.....	160
3.1	COMMUNAUTE DE COMMUNES	160
3.2	PAYS PYRENEES-MEDITERRANEE	162
3.3	PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS	163
4	POLITIQUES ET CONTRAINTES SUPRA COMMUNALES.....	164
4.1	DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU TERRITOIRE DU PLU	166
4.2	SCOT PLAINE DU ROUSSILLON	166
4.3	AUTRES DOCUMENTS ET SCHEMAS	170
4.4	AUTRES DOCUMENTS	172
4.5	POLITIQUES FONCIERES	175
4.6	RISQUES	177
4.7	NUISANCES	180
4.8	SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES	182
4.9	PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS	183

## **Synthèse du diagnostic et orientations ..... 184**

1	LES ENJEUX... OU CE QUI EST EN JEU .....	185
2	DU DIAGNOSTIC AUX ORIENTATIONS STRATEGIQUES.....	186

# Justification du projet..... 197

1	CHOIX RETENUS POUR LE PADD.....	198
1.1	EN URBANISME, LA PRIMAUTE DU PROJET	198
1.2	L'EXPRESSION D'UN PROJET POLITIQUE	198
1.3	AU TRAVERS DES ORIENTATIONS GENERALES	198
2	MOTIF DE LA DELIMITAION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS.....	200
2.1	CAPACITE D'ACCUEIL & OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE	200
2.2	MAITRISE FONCIERE	206
2.3	DELIMITATION DES ZONES ET APPLICATION DES REGLES	208
2.4	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	214
2.5	AUTRES ELEMENTS A JUSTIFIER	215
3	ARTICULATION AVEC LES POLITIQUES ET PLANIFICATIONS SUPRA-COMMUNALES .....	220
3.1	DISPOSITIONS PARTICULIERES	220
3.2	PLANS ET SCHEMAS EN COMPATIBILITE	221
3.3	PRISE EN COMPTE DE PLANS ET SCHEMAS COMPLEMENTAIRES	227
4	EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT...	228
4.1	DE L'ETAT INITIAL A L'EVALUATION DES INCIDENCES	228
4.2	MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES	229
4.3	MAINTIEN DE LA VALEUR ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE	233
4.4	PRESERVATION DE L'AGRICULTURE	234
4.5	QUALITE DES PAYSAGES	237
4.6	GESTION DES EAUX	242
4.7	PREVENTION DES RISQUES	243
4.8	EXPOSITION AUX NUISANCES & POLLUTIONS	244
4.9	EFFICACITE ET PRISE EN COMPTE DU CLIMAT LOCAL	246

## **Indicateurs de suivi..... 247**

INDICATEURS LOGEMENT .....248

## **Annexes..... 250**

ANNEXE N°1 : LOGEMENTS VACANTS.....251

ANNEXE N°2 : PROJET DE SENTIER INTERCOMMUNAL DE  
PROMENADE .....252

ANNEXE N°3 : PROPRIETES COMMUNALES.....253

TABLE DES MATIERES.....254

INDEX CARTOGRAPHIQUE.....262

INDEX DES FIGURES .....264

INDEX DES GRAPHIQUES .....264

INDEX PHOTOGRAPHIQUE.....265

INDEX DES TABLEAUX.....267

SOURCES.....270

DOCUMENTS .....270

SITES INTERNET .....271

PROCEDURE ET ETAPES D'ELABORATION DU PLU.....272

EVOLUTION DU PROJET ENTRE ARRET ET APPROBATION.....273

# **L'espace territorial**

# 1 CARACTERES FONDAMENTAUX DU TERRITOIRE

## 1.1 UN TERRITOIRE AU CŒUR DU ROUSSILLON

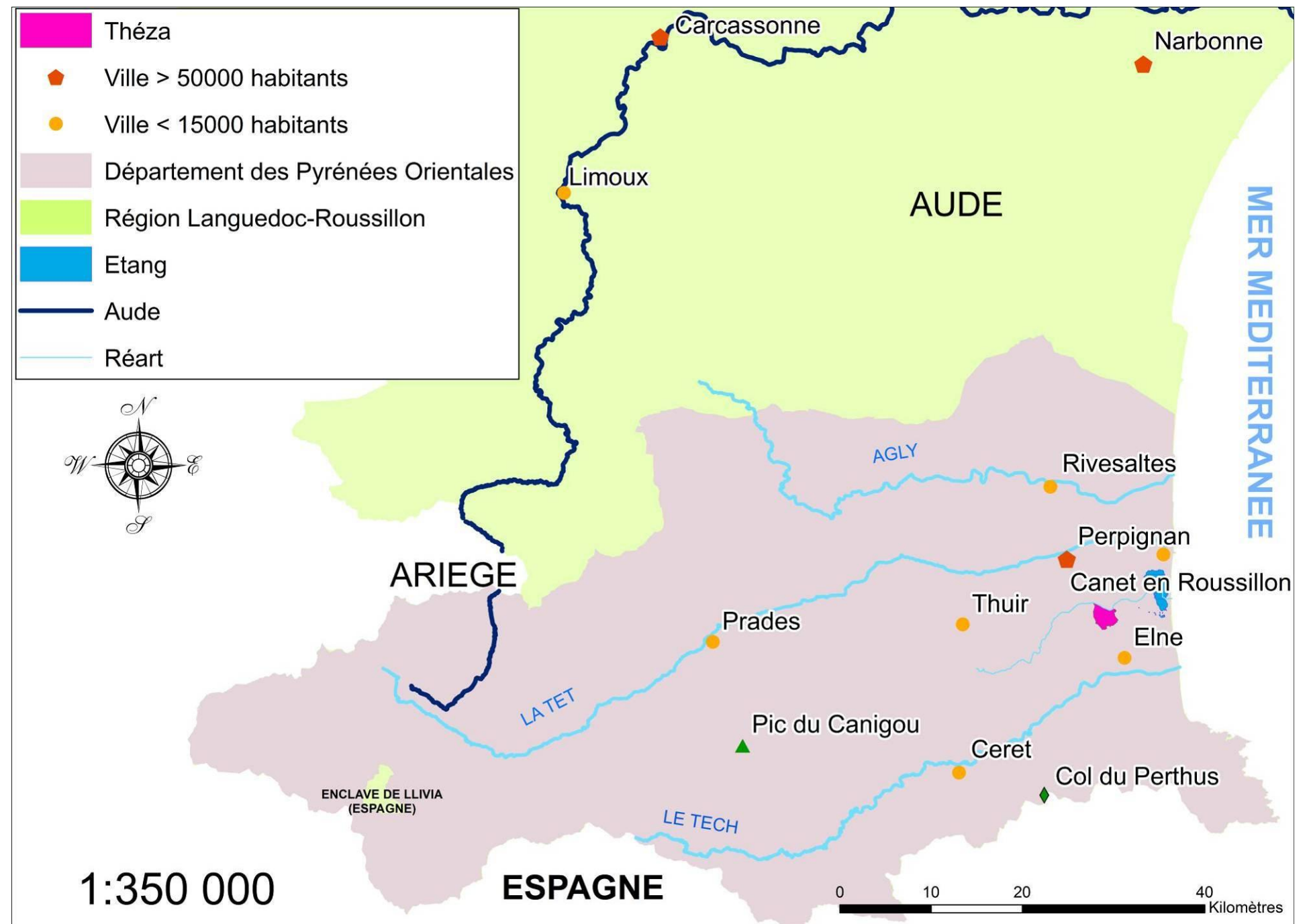
Théza, commune des Pyrénées Orientales de 483 hectares, est dans la plaine de l'Illobérès qui s'étend sur 20 kilomètres entre la Têt et les Albères du Nord au Sud, pour 15 kilomètres d'Est en Ouest. L'Illobérès, désigne les terres basses et aplanies du Sud de la plaine du Roussillon.

Localisée sur le canton de la Plaine d'Illobérès, à 10 km au Sud-Est de Perpignan et à 10 km de la mer Méditerranée, Théza est traversée par la RD914, doublée de la voie ferrée, qui relie Perpignan à la côte rocheuse.

Le territoire communal s'étend de la rive droite du Réart au Nord le séparant physiquement de Saleilles, à Corneilla Del Vercol au Sud ; et des abords de la voie ferrée en limite de Villeneuve de la Raho (à l'Ouest), à Alénia (à l'Est). Située dans la plaine du Roussillon, le relief y est peu souligné. Le village se situe à 13 mètres d'altitude. La platitude du territoire entraîne une continuité paysagère tout juste interrompue, à l'Ouest par la RD 914 et la voie ferrée. A l'horizon les massifs des Albères et du Canigou dominant la plaine, et au Nord, on distingue à peine le Réart qui s'étire le long de la frontière communale.



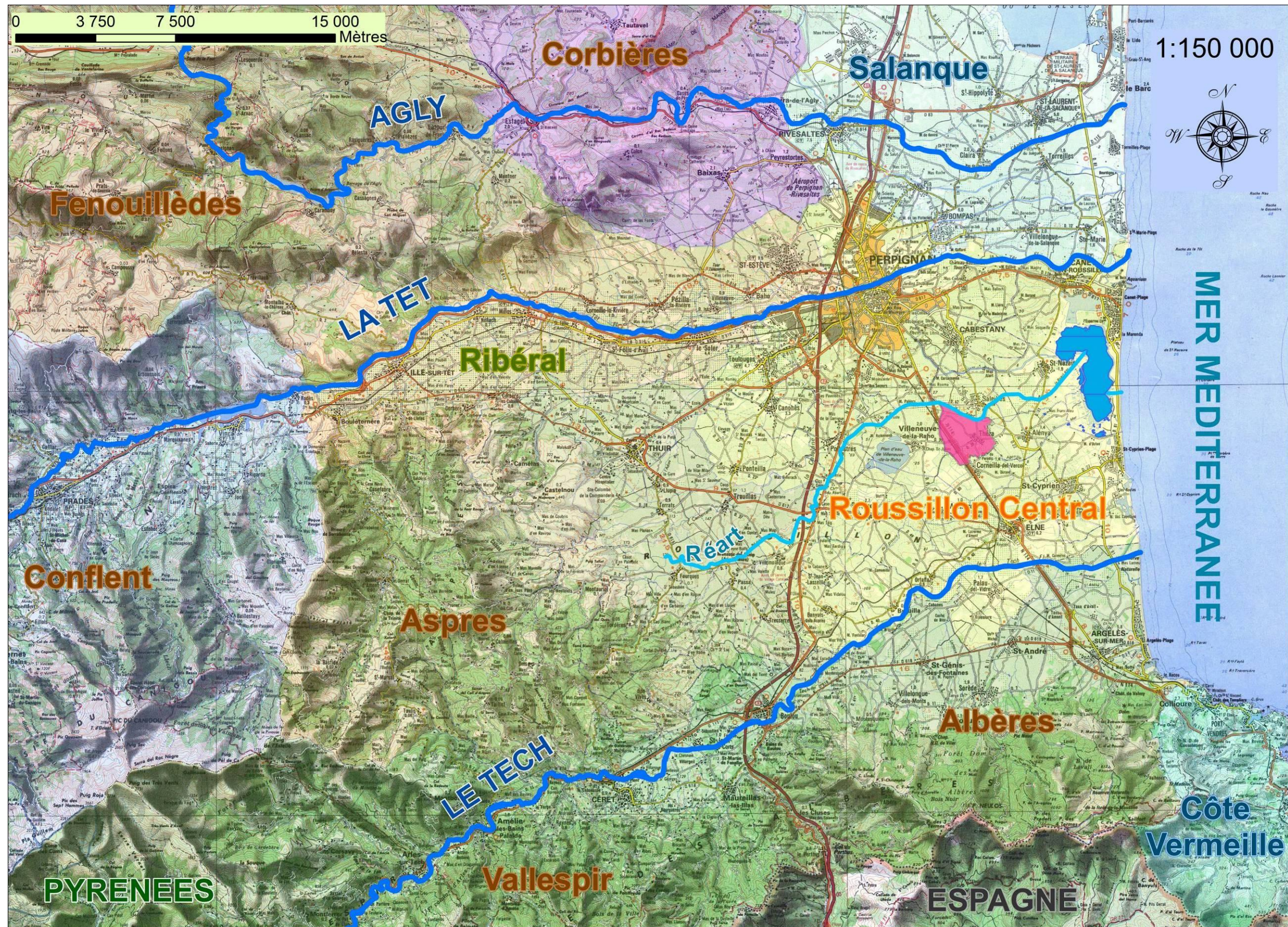
Figure 1 : Communes limitrophes



Carte 1 : Situation administrative

Théza est limitrophe des communes de Perpignan (pointe Nord), Villeneuve de la Raho, Corneilla Del Vercol, Alénia et Saleilles.





Carte 2: Situation physique



## 1.2 HISTORIQUE PAYSAGER ET FINAGE

Le territoire est empreint d'un finage<sup>1</sup> fondé dès l'époque des invasions romaines. En effet, lors du partage des terres par les envahisseurs, un romain du nom de Théza (on suppose au moins un nom s'en approchant) devient propriétaire terrien et s'installe le long de la voie Domitia (chemin de Charlemagne). Le domaine foncier se développe et un embryon de village se forme.

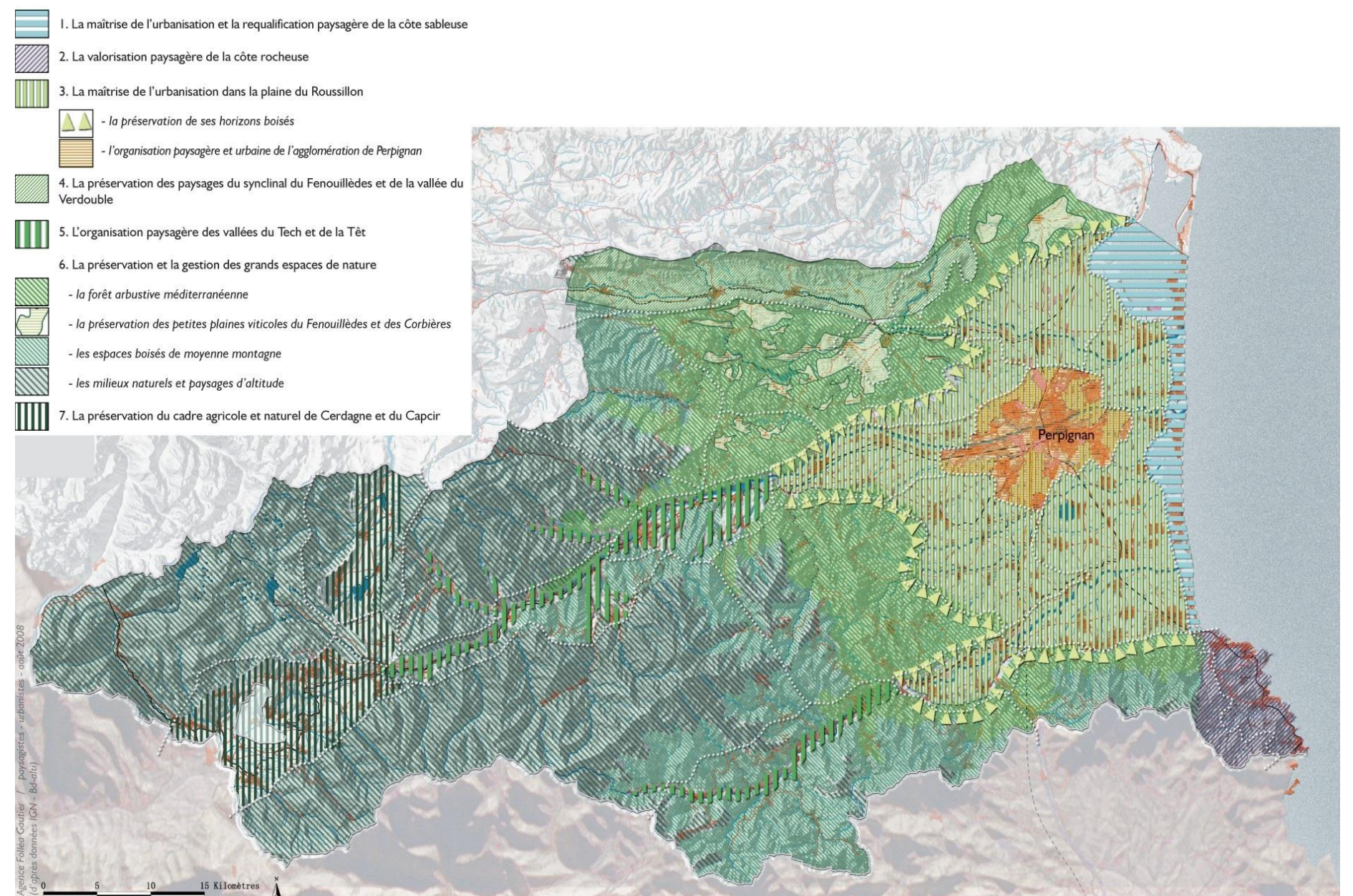
L'exploitation du finage va évoluer au fil du temps. Au XIX<sup>ème</sup> siècle, le village se met à cultiver de la vigne lors de l'avènement de celle-ci. La construction de l'église prouve l'augmentation de la population à cette époque. En effet, le vignoble connaît un essor important. De plus, à partir des années 1930, les surfaces dédiées à la production fruitière dans la plaine du Roussillon augmentent. Le maraichage, lui, a toujours tenu une bonne place dans la culture roussillonnaise.

Aujourd'hui, le territoire de la commune est majoritairement caractérisé par des terres cultivées sous forme de vergers, maraichages (pleins champs et serres) et vignes. Les parcelles à l'Est, encore délimitées par des haies bocagères constituées de peupliers ou cyprès, s'ouvrent peu à peu en se dirigeant vers l'Ouest. Des jardins vivriers, implantés au Sud du village sont touchés par un phénomène de cabanisation grandissant. En outre, on constate aujourd'hui, un phénomène de déprise agricole qui entraîne un enrichissement des terres cultivables. Les raisons en sont multiples : augmentation de la productivité des terres, ouverture des marchés et concurrence mondiale, Politique Agricole Européenne, délocalisation de certaines productions, prime à l'arrachage, pressions foncières.

Aujourd'hui, la logique de complémentarité entre l'homme et son environnement a laissé place à une logique plus sociale et économique basé sur un bassin de vie périurbain jouant un rôle d'aimant, cloneur de territoire. Dans cette nouvelle société qui s'affirme durable, le finage doit demeurer un repère identitaire qui peut accompagner et canaliser la nouvelle utilisation du territoire.

<sup>1</sup> Finage : Ensemble des champs, landes, forêts, exploitées par un village, par un hameau ou même une exploitation isolée

## Les enjeux majeurs pour un aménagement qualitatif du territoire des Pyrénées-Orientales



Source : atlas du paysage DREAL

Carte 3: Enjeux d'aménagements du territoire de Pyrénées Orientales



Figure 2 : Planche photos Commune



### 1.3 DEUX ENTITES PAYSAGERES

La combinaison des éléments paysagers, « naturels » et anthropiques fait émerger sur le territoire **deux entités paysagères distinctes** qui ont une organisation spécifique et peuvent être découpées en unités :

✓ **Le paysage urbain avec trois unités :**

- Le noyau villageois, avec un habitat groupé d'origine agricole et des rues étroites.
- Les extensions récentes organisées en lotissements qui enserrant le centre ancien et dont l'implantation a été fortement conditionnée par le risque d'inondations. Les allées de platanes, le long des D39 et D80 constituent des « appendices » du village à travers le paysage agricole. L'allée de platanes menant à la RD914 s'accompagne d'un disséminement de maisons individuelles construites au coup par coup qui engendre un raccord entre village et zone d'activités lui-même conforté par la création de la voirie vers les lotissements les plus récents au Nord-Ouest.
- La RD914, élément structurant majeur qui scinde le territoire en deux et à laquelle se sont agglomérées des implantations diverses dont entre autres, une zone d'activités composée de deux établissements commerciaux et la clinique du pré.



Photo 1: Village, terroir et massif des Albères

✓ **Le paysage agricole avec deux unités :**

- Le terroir composé de terres agricoles partagées entre arboriculture, maraichage, viticulture, cultures fourragères et parcelles visiblement en déprise agricole ; de Mas, implantés dans leur majorité, parallèlement au Réart et d'habitats isolés. Il recouvre les 3/4 du territoire communal. Le lycée agricole localisé au Nord-Ouest du territoire communal, constitue un élément important tant en termes de superficie que dans la vie locale. Plus à l'Ouest de l'autre côté du chemin rural n°6, le centre national de formation des serristes établi au Mas de L'Hospital occupe une partie non négligeable du territoire.
- « Les Closes » au nom évocateur et établie au Sud-Ouest du territoire communal forment une unité originale compartimentée et isolée du paysage agricole. Elle se caractérise par un ensemble de jardins originellement vivriers où s'alternent aujourd'hui des jardins encore cultivés, des jardins d'agrément et des espaces délaissés par l'agriculture. Elle intègre également une parcelle de taille plus importante qui accueille une peupleraie et témoigne de la présence d'eau autre singularité du lieu. Les jardins familiaux au lieu dit « Terres Vertes » au Sud du village et limitrophes des équipements sportifs, présentent des caractéristiques similaires en termes paysagers avec une structure bocagère mais en revanche il ne s'agit que d'une seule parcelle découpée en lots.

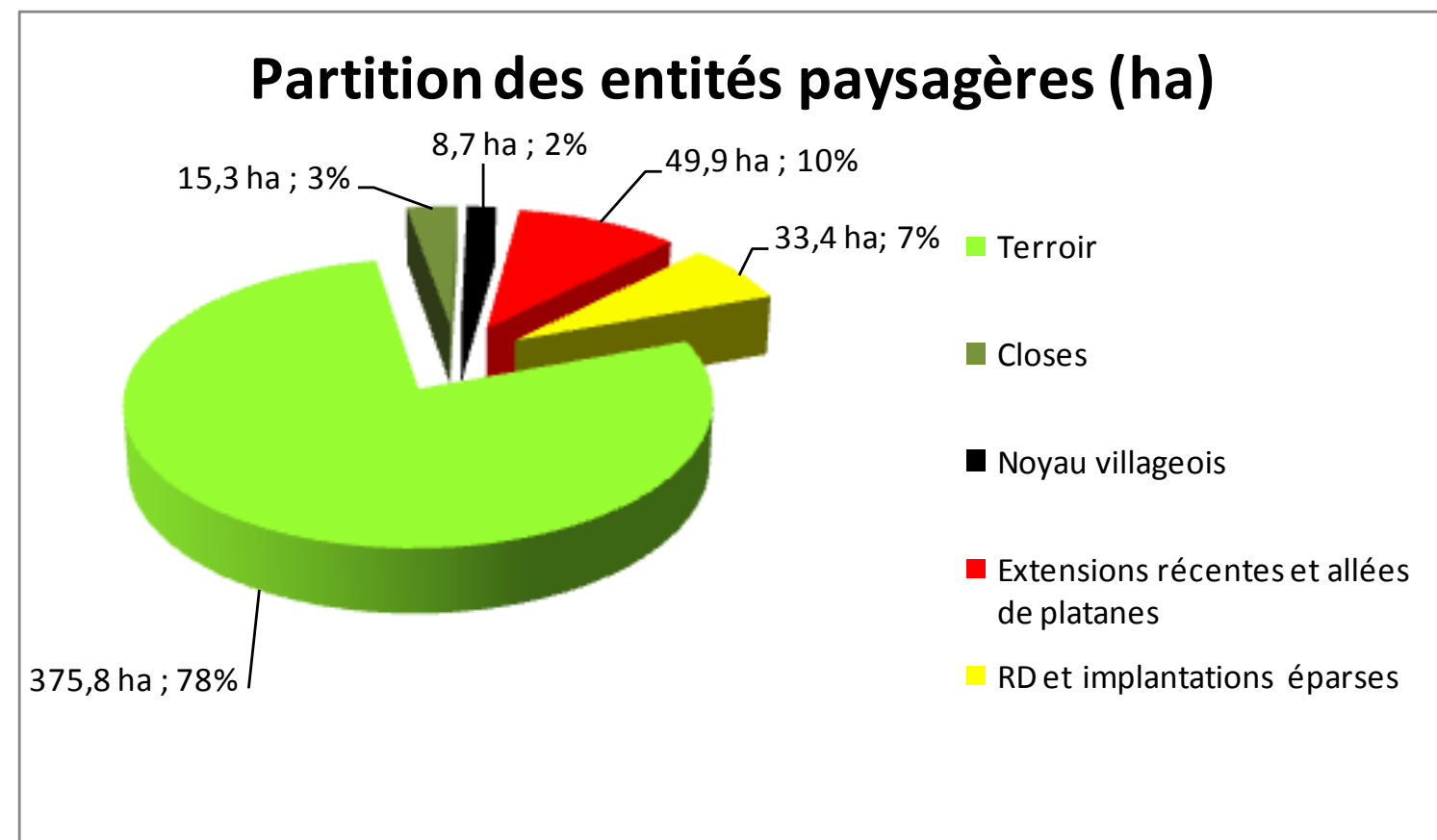
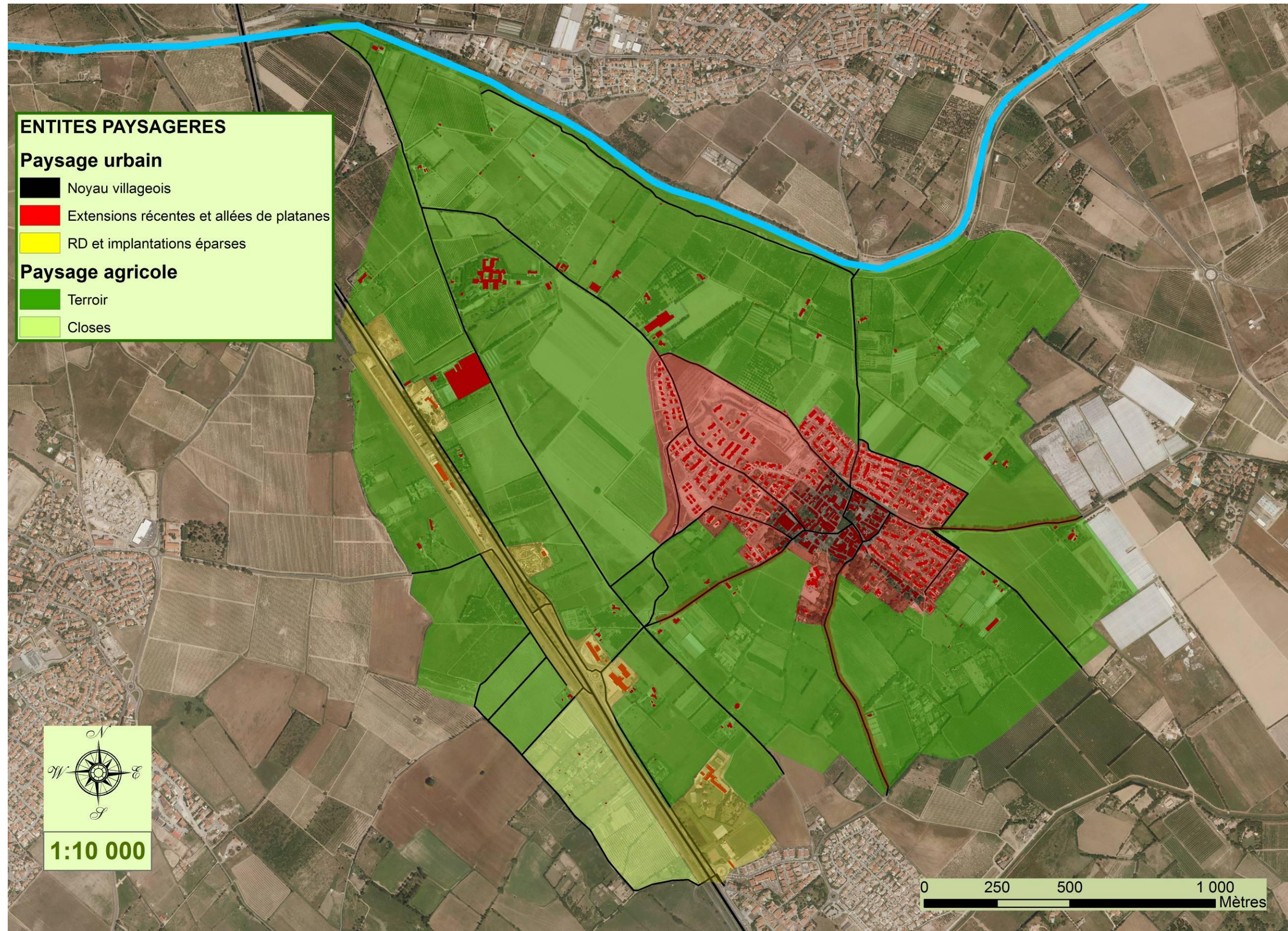


Tableau 1 : Partition des entités paysagères



Photo 2 : Village et verger replanté en 2015 le long de la route d'Alénaya





Carte 4 : Les entités paysagères



## 2 ENTITES TERRITORIALES ET PAYSAGERES

### 2.1 PAYSAGE URBAIN

#### - Description générale

L'espace urbanisé se situe au Centre-Est et linéairement à l'Ouest du territoire communal le long de la RD914. L'implantation du village a été conditionnée entre autres par des facteurs hydrographiques (risque d'inondations). Le village se compose de son centre ancien, de forme originelle « groupée », additionnée de ses extensions plus récentes. Après le dessin d'une forme urbaine en « feuille » dans les 2 voire 3 dernières décennies du XX<sup>ème</sup> siècle, les nouveaux lotissements des « 15 Olius » et de « l'Oratori » tirent l'empreinte du village vers l'Ouest / Nord-Ouest.

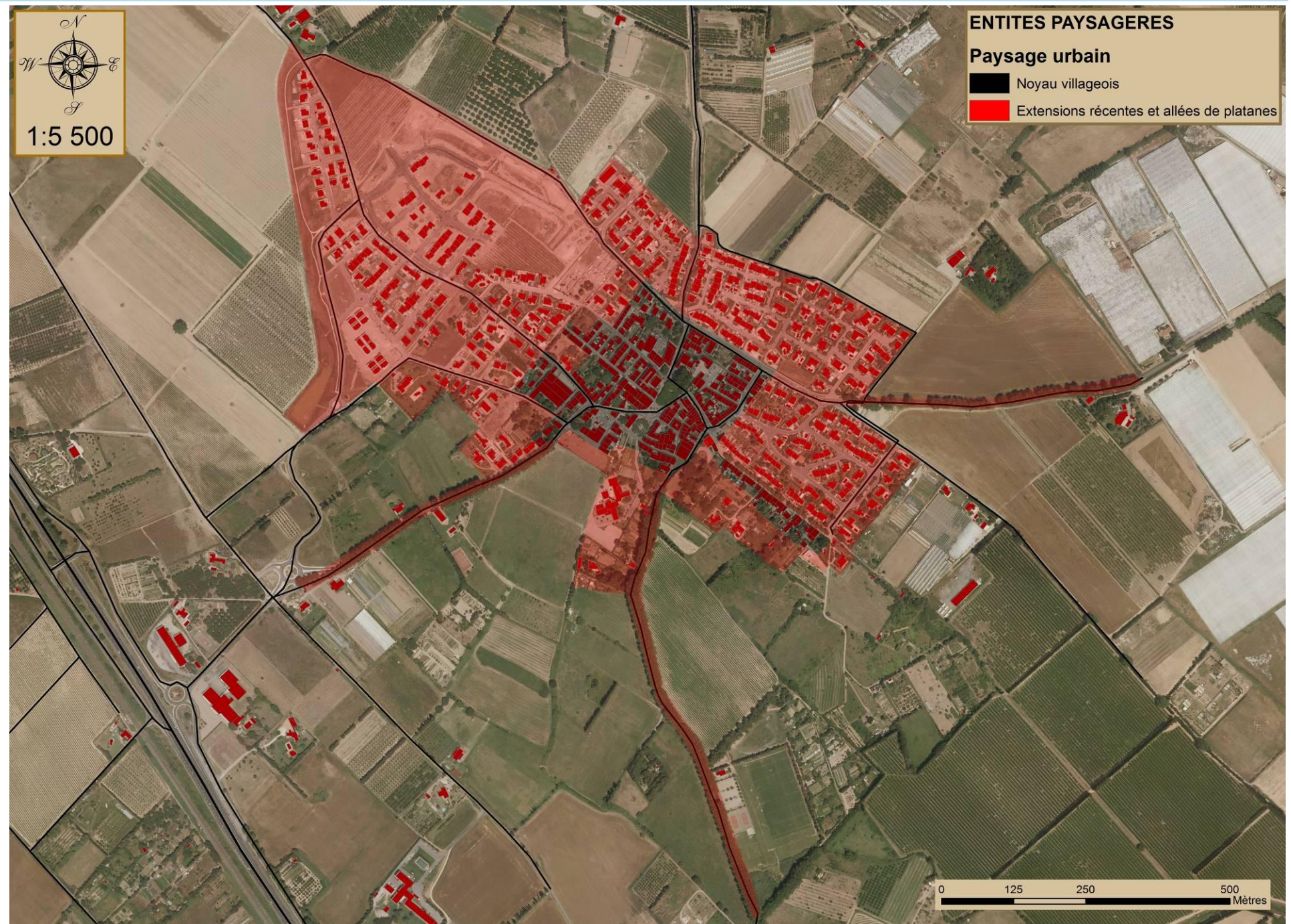
On peut distinguer plusieurs unités urbaines qui se sont agrégées autour du cœur de village :

- Le lotissement Marie Espérance qui s'est intercalé à l'Est du noyau villageois ;
- L'ensemble de lotissements : Quatre Ayminades - Charlemagne - Clé des champs - Vergers au Nord et Nord-Est du vieux village ;
- Les lotissements des « Quinze Olius » et de « l'Oratori » en cours de finalisation qui prolongent la macroforme de l'urbanisation au Nord-Ouest.

L'école construite légèrement en retrait du noyau urbain central, au Sud de la commune, est liée à la place de la promenade par un espace public composé du square « Le temps des secrets » avec une aire de jeux pour enfants et d'un city-stade. Cet espace public matérialise la continuité physique de l'école au village.

Le château d'eau est construit en plein centre du village. Cet emplacement stratégique démontre l'importance faite à l'approvisionnement en eau dans une région à faible pluviométrie.

La Zone d'Activité Commerciale liée à la RD914 est une échappée du village au bout de la route de Perpignan dont le fil presque continu de pavillons entrecoupant l'allée de platanes, crée le lien avec le centre. Sa proximité avec la voie express lui confère une valeur de vitrine commerciale de la commune. Des établissements de natures différentes ont profité de la praticité de la RD pour s'implanter sur le territoire agricole.



Carte 5: Paysage urbain



Photo 3 : Espaces publics reliant l'école et le vieux village



Le village est parcouru par un réseau routier en étoile. La RD39 relie Alénia au cœur de village, puis repart au Sud-Ouest vers la RD914 qu'elle franchit pour se rendre à Villeneuve de la Raho. La RD80 file vers Corneilla Del Vercol au Sud.

L'importance du caractère de ces routes est soulignée par l'implantation de platanes majestueux qui marquent lourdement les entrées principales de commune. Le Chemin de Charlemagne, ancienne voie Domitia, longé par les haies de peupliers brise vent, plonge au Sud Est. Les quelques exemplaires de platanes encore sur pied semblent indiquer les vestiges d'un chemin d'importance à une certaine époque.



*Photo 4 : RD80 bordée de platanes*

Au Nord et traversant le Réart, la route de Saleilles offre un profil de moindre importance ; la traversée du cours d'eau limitant certainement, autrefois, les échanges. Le chemin de Carolus Magnus, la route de Villeneuve, et la rue Pierre Curie se dirigent toutes les trois parallèlement vers le Nord Ouest ; elles ne devaient desservir à l'origine, que les espaces agricoles. L'implantation de la cave coopérative dans ce secteur démontre une culture viticole développée au XIX<sup>ème</sup> siècle.

La typologie du bâti dans le village comprend :

- Maisons 2 faces denses sans jardin
- Maisons 2 faces denses avec jardin
- Maisons 2 ou 3 faces avec jardin (tissu lâche)
- Maisons 4 faces avec jardins (tissu lâche)
- Bâtiments collectifs



*Photo 5: Panorama Nord Est de Théza*



*Photo 6: Panorama Sud village*



*Photo 7: Route d'Alénia et Village et vue Ouest du village*



### 2.1.1 Le noyau villageois

Le centre ancien repose sur un tissu urbain assez dense. L'aspect groupé des bâtiments au cœur du village atteste de l'origine rurale de l'habitat ; l'espace vivrier étant relégué à l'extérieur du village. Cette organisation entraîne, d'ailleurs, à l'heure actuelle, des problèmes de concurrence dans l'espace de circulation qui doit être partagé par tous les acteurs de la rue. Les bâtiments de type agricole à étage sont construits en matériaux bruts ce qui renforce leur aspect massif. L'unique cave s'impose dans le village par son gigantisme. Elle prouve l'importance de l'activité viticole au XIX<sup>ème</sup> et début du XX<sup>ème</sup> siècle. L'église actuelle date du XIX<sup>ème</sup> siècle.

La disposition de l'habitat ancien s'articule autour des places Promenade et de Verdun. La juxtaposition de ces dernières offre un espace largement ouvert permettant une respiration visuelle et physique du centre du village. L'addition, de la présence de l'ancienne école, de la mairie et du café, le croisement des routes principales, les plantations de platanes et la présence de l'arche d'un ancien presbytère non loin de là, témoigne de la centralité du lieu. Le pavement récent de ces places contribue à différencier l'espace public piéton et de cérémonie, de l'espace de circulation qui serpente entre les deux placettes. La présence des platanes sur les deux places indiquent que les allées en provenance des routes principales s'immisçaient auparavant jusqu'au centre.

Les bâtiments anciens consacrés à l'activité agricole au début du XX<sup>ème</sup> siècle ont vu leur affectation changer et passer à l'habitation. Ce changement de nature, souligne la désaffectation agricole des cœurs de village pour une relégation aux habitats isolés dans le terroir. Les nuisances engendrées par ces activités et la largeur des engins agricoles actuels sont en inadéquation avec la vocation contemporaine des bourgs.

Les principaux commerces et artisans se concentrent dans le bourg. On y retrouve pêle-mêle, la boulangerie, épicerie, coiffeurs, institut de beauté, boucherie, cafés, garage, tabac / presse et autres services de santé. Les activités publiques sont elles aussi regroupées au centre du village : mairie, écoles, point jeunesse, salle des fêtes et poste.



Photo 8 : Cave privée et bâti ancien transformé en habitation



Photo 9: Place de la Promenade



Photo 10 : Place de Verdun

**Les enjeux relatifs au noyau ancien sont les suivants :**

- Qualité architecturale et urbaine
- Maintien des commerces de proximité



## 2.1.2 Les extensions récentes et les allées de platanes:

### - Le lotissement Marie Espérance :

Datant des années 75- 80 et situé dans le prolongement Sud-Est du village, il est encadré par l'Allée des platanes, la route d'Alénia, et le Chemin de Charlemagne. La liaison avec le centre ancien se fait directement par l'Allée des platanes et par la Rue des roses.



Photo 11: Allée des platanes

Ce lotissement est composé essentiellement de maisons deux ou trois faces avec jardins en façade et à l'arrière. Peu de dialogue s'instaure entre les deux types de constructions se faisant face dans la Rue des Platanes. Dimensionnement, matériaux, jardinets, créent une rupture entre le bâti XIX<sup>ème</sup> et le bâti de 2<sup>ème</sup> moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

Les parcelles délimitant le lotissement et l'espace agricole au Sud Est sont entièrement construites avec des maisons quatre faces dotées de grands jardins. Elles sont délimitées visuellement par clôtures, murs, haies démontrant la volonté de vivre chacun chez soi.

Le quartier a été conçu de manière à faciliter les déplacements transversaux. Ainsi, de nombreuses ruelles organisent les liaisons piétonnières perpendiculaires aux voies de circulations permettant des déplacements sécurisés. Au sein du lotissement, la voirie s'élargie, par endroit, permettant le stationnement de milieu de journée. L'allée des platanes laisse, de par sa configuration, un espace consacré au parking conséquent.



Figure 3: Planche photos maisons 2 faces Allée des platanes et transition pavillonnaire et bâti agricole



Figure 4: Planche photos Lotissement « Marie Espérance »



- **L'ensemble de lotissements : Quatre Ayminales - Charlemagne - Clé des champs - Vergers :**

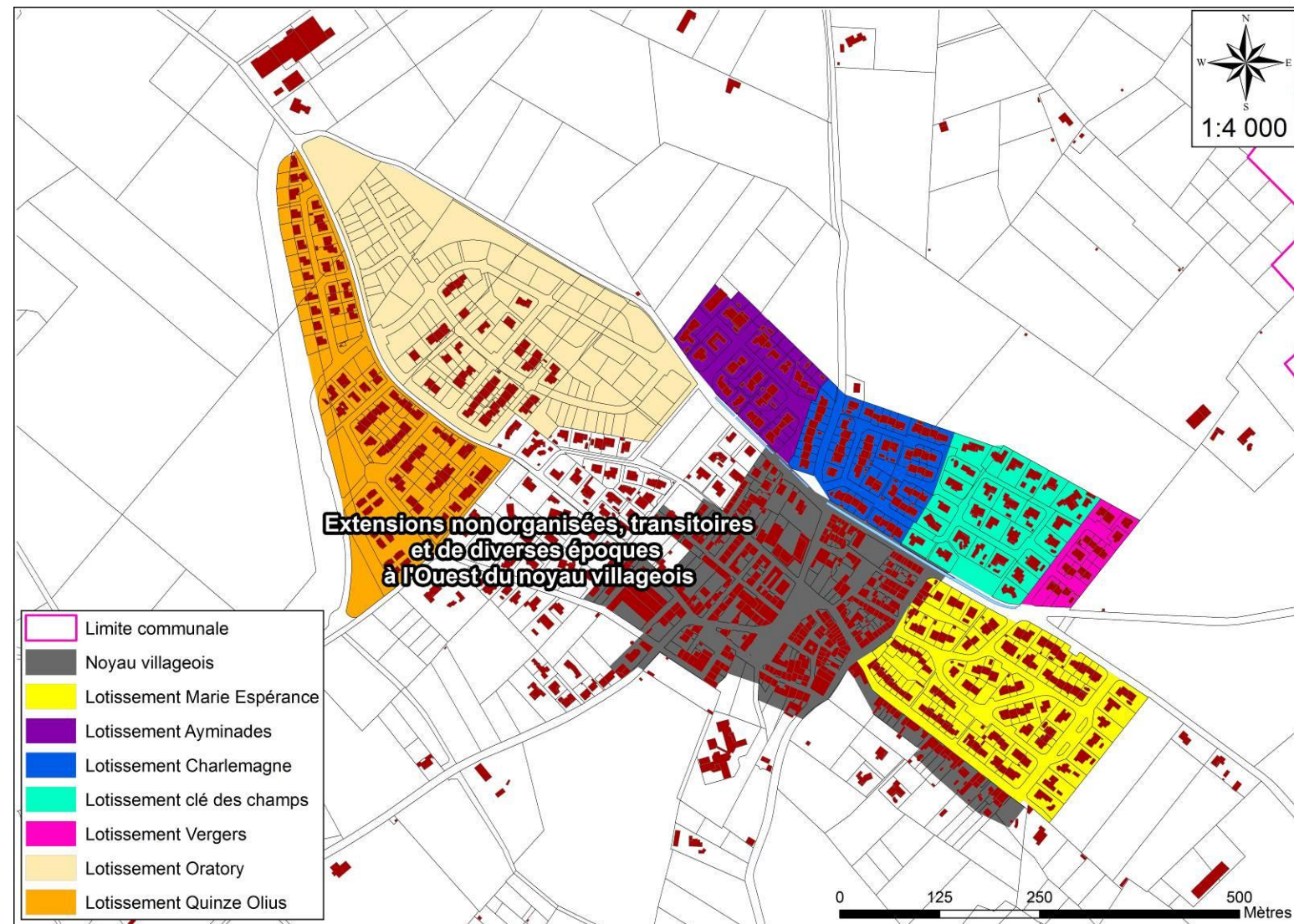
Lotissements couvrant la partie au Nord / Nord Est du village, ils se succèdent le long de la Rue du canal qui correspond au chemin de Carolus Magnus. La présence continue du canal sur cet axe rend la liaison du lotissement avec le village moins évidente que pour Marie Espérance ce qui crée un effet de juxtaposition plutôt que d'entrelacement. Le lotissement Charlemagne est coupé par la route de Saleilles. De part et d'autre de cette route, on retrouve des maisons deux ou trois faces, de conception plus récente et légèrement plus cossue que celles du lotissement précédent.



Photo 12: Canal et lotissement au Nord du vieux village

En se dirigeant vers les extrémités extérieures de ces deux espaces, on découvre des maisons quatre faces. Si les terrains de ces villas sont de tailles moyennes dans le secteur Nord-Ouest (Ayminales), ceux situés dans le secteur Est, sont de taille plus conséquente (Clé des champs). Cela crée une rupture visuelle importante que la disposition des voies de circulations tente d'amenuiser. On retrouve à nouveau à l'extrémité Nord-Est de l'ensemble de lotissement, un bâti plus serré consacrant des maisons majoritairement deux ou trois faces (Vergers). La logique de la forme urbaine de l'ensemble de lotissement s'en trouve perturbée et l'ensemble manque de lisibilité.

Dans le secteur Nord-Ouest, le bâti semble plus homogène. De maisons deux faces, on passe graduellement à des maisons trois et quatre faces. Là aussi, des voies de circulation piétonnière ont été pensées pour permettre la liaison du lotissement avec le village.



Carte 6 : Lotissements de Thésa



Photo 13: Lotissements « Quatre Ayminales » et « Charlemagne » et route de Saleilles



- **Nord Ouest du noyau villageois :**

En partant du centre du village et en allant vers l'Ouest, on trouve une extension villageoise où le bâti, plus récent, se mêle avec l'ancien. Le type de maison est majoritairement de deux faces, dense avec ou sans jardin. Le maillage urbain « circulaire » que l'on retrouve dans le cœur de village est abandonné au profit d'un maillage plus quadrillé. Les maisons restent quand même majoritairement des maisons blocs, de mur, à étage. La conception agricole du bâti est abandonnée au profit de l'habitation. On y trouve un bâtiment de taille conséquente qui a été transformé en logement collectif. Il est à noter que le rez-de-chaussée sert exclusivement aux garages attachés à cet immeuble.



*Photo 14: Quadrillage villageois et lotissements*

Au Sud-Ouest du cimetière, on retrouve un petit lotissement pavillonnaire de maisons 4 faces. La liaison du lotissement au village se fait par les rues du Canigou et Pierre Curie. Sa petite taille n'induit une desserte que par les rues l'encerclant.

Collées au mur Sud-Est du cimetière et le long du chemin Carolus Magnus, on observe des maisons 4 faces entourées de parcelles de tailles relativement importantes qui semblent avoir été construites au coup par coup. Pour autant, le territoire est totalement occupé et ne laisse pas apparaître d'intervalles à l'abandon.

A l'Ouest, le village s'étirole laissant apparaître d'autres maisons 4 faces hors lotissements entrecoupées de dents creuses. Cet espace sert néanmoins de jonction avec le tout nouveau lotissement : les « Quinze Olius ».



*Photo 15: Secteur Nord Lotissement Ayminades et Saleilles*



*Photo 16 : Rue Voltaire et vue Ouest du village*



*Photo 17 : Vue de l'église et Rue Pierre Curie*



- **Les lotissements « Quinze Olius » et « Oratori » :**

Le village s'est récemment agrandi, s'étirant à l'Ouest suivant les contraintes hydrologiques qui obligent le village à respecter un Plan de Prévention des Risques Inondation astreignant. Une nouvelle morphologie est née de ces obligations. Les maisons sont surélevées de 0.70 m voire 1,20 m par rapport au niveau du sol et les clôtures doivent être perméables à 80%. L'emprise au sol est limitée favorisant les maisons à étage plutôt que les maisons de plein pied.

Le lotissement, de conception récente, respecte quelques préceptes actuels. Le déplacement doux des piétons est favorisé par des voies aménagées à cet effet. Un espace de lisière a été ménagé favorisant l'intégration avec l'espace agricole environnant.

Les conceptions architecturales trouvent dans leur modernité une discussion avec le village et le bâti ancien en respectant l'aspect maisons blocs, de murs et des couleurs chaudes. Le bâti est de type deux, trois ou quatre faces assurant toujours un espace privatif de taille variable.

Une place est réservée aux logements sociaux qui sont de petits collectifs comprenant des appartements type F3 à F5.

L'Oratori en cours de finalisation respecte les mêmes règles entraînant une typologie proche.

- **Les allées de platanes**

Elles marquent profondément les entrées de village et donne une identité particulière et unique à Théza. Leur gigantisme étirent les routes majeures qui desservent le centre, imposant aux véhicules une vitesse limitée. L'implantation des platanes au bord des routes telles qu'on les connaît date des guerres d'Italie. Mais ce fut sous Napoléon III que ceux-ci connurent une réelle expansion. En effet, il organisa la plantation de platanes afin d'apporter ombre et fraîcheur à ses troupes de soldats qui effectuaient leurs déplacements à cheval et à pied.

**Les enjeux relatifs aux extensions récentes sont les suivants :**

-Grefe avec le noyau villageois (continuité des modes de déplacements doux, raccord des espaces publics...)

-Place du réseau d'espaces publics et mise en relation avec les espaces publics du centre ancien

-«Dialogue et Couture » avec le paysage agricole



Photo 18: Début de chantier lotissement « Oratori » en 2012 et constructions des « 15 Olius »



Photo 19 : Voie de desserte entre « 15 Olius » et « Oratori » au Nord



Photo 20 : Oratori en cours de finalisation dans sa frange Sud-Est en 2015



Photo 21: Transition entre Quinze Olius et Espace agricole au Nord



Photo 22 : Petits collectifs au Sud Ouest du lotissement « Quinze Olius »



### 2.1.3 La RD 914 et ses agglomérats

La voie express allant de Perpignan à Port Vendres longe la voie de chemin de fer qui effectue le même trajet. Théza bénéficie d'une sortie (N°5) desservant son territoire.

Deux magasins de meubles, seuls commerces de l'unique zone d'activités, encadrent cette entrée. Ils jouent le rôle de vitrine de la commune de par leur situation géographique d'entrée de village en sortie de la voie express.

Cette zone est liée au village par la RD 39 dont les platanes et les maisons isolées bordant la route induisent la connexité. L'espace où elle se situe est classé en risque moyen par le PPRi limitant strictement la constructibilité et donc, son extension.

La présence de cette voie de communication a engendré le développement d'établissements ou de structures qui utilisent sa proximité et occasionnent un grignotage de l'espace agricole à des fins qui ne le sont pas.



Photo 23 : Garage en bord de la RD914

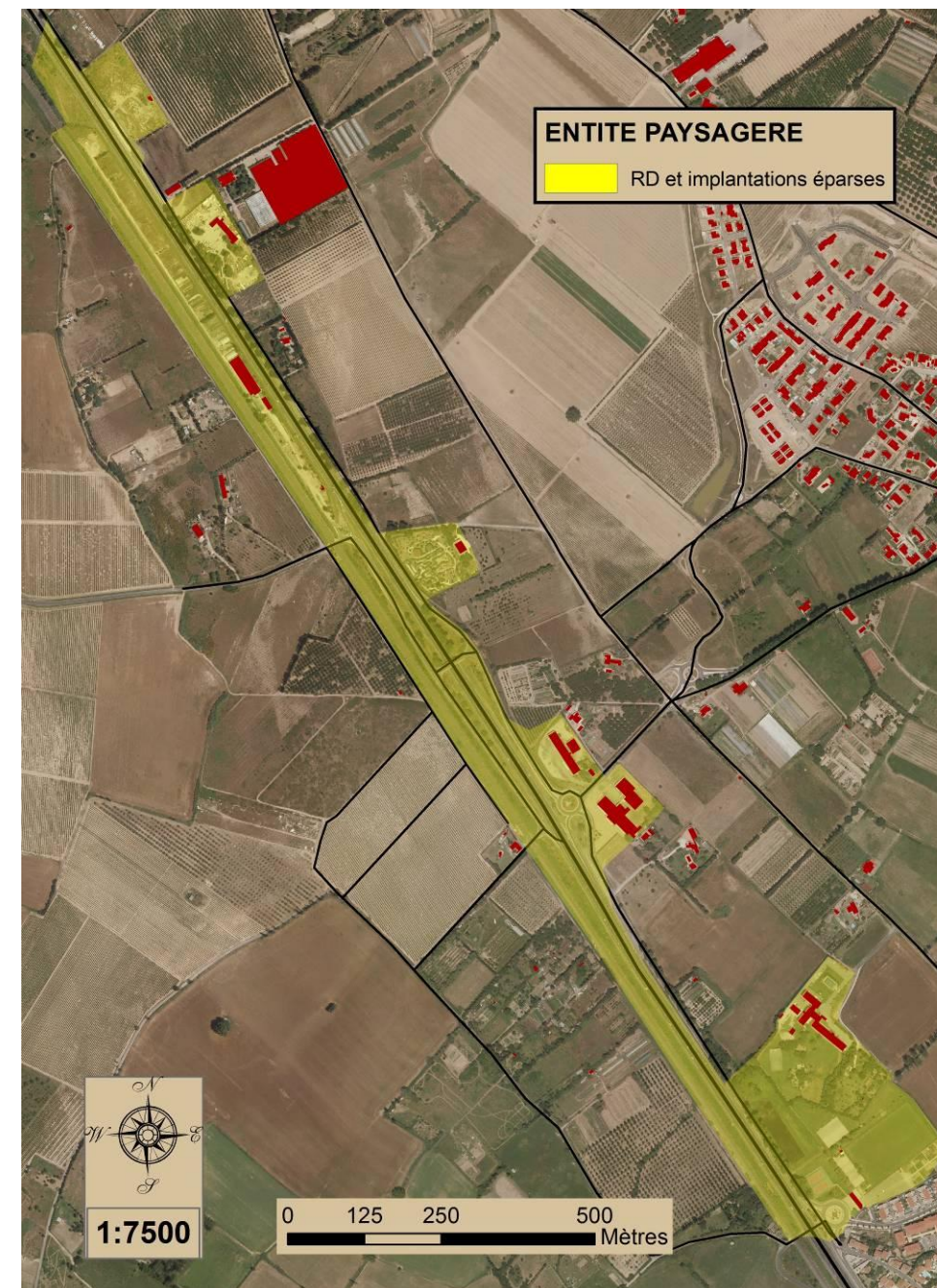
Ainsi, on trouve la présence de la clinique du pré, du parc de loisirs « Le royaume des lutins », un garage, d'une ancienne pépinière et de la zone d'activités.

**Les enjeux relatifs à la RD 914 et aux implantations éparées sont les suivants :**

- Affirmation et lisibilité de la vocation de l'espace
- Agrandissement de la zone d'activités



Photo 24: Zone d'activité - Magasin Monsieur Meuble



Carte 7 : RD 914 et implantations éparées



Le fonctionnement urbain révèle diverses vocations en fonction des contraintes et des époques. Théza trouve ses origines sous l'Empire Romain. Sa naissance semble liée à la présence d'une voie de communication majeure pour l'époque : la voie Domitia. Un embryon de ville est apparu à cette époque.

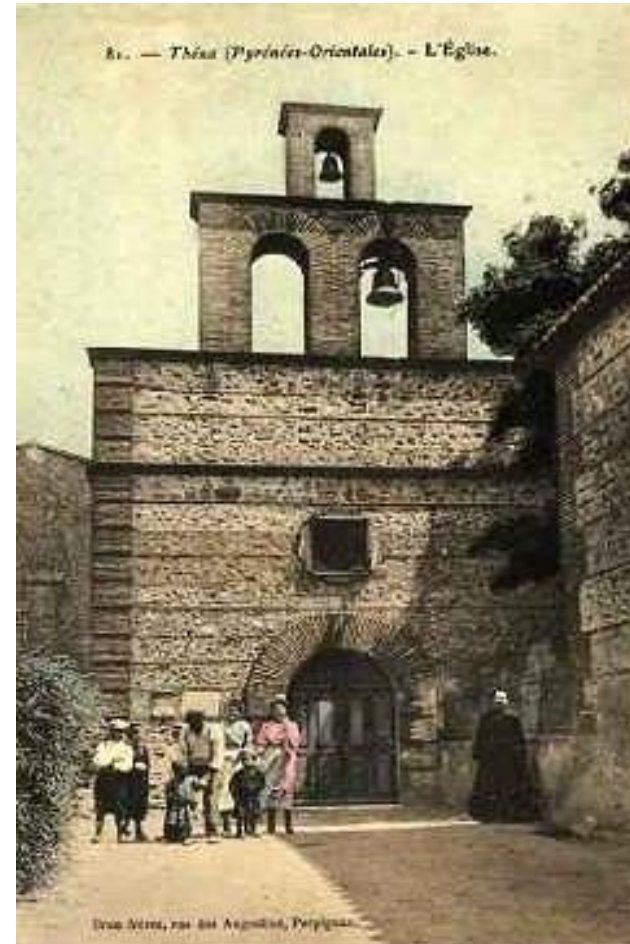
Théza a laissé peu de traces dans l'histoire. Les vestiges les plus anciens visibles sur la commune se trouvent proches du monument aux morts où l'on remarque des arcades ayant appartenu à l'ancien presbytère de la vieille église. L'actuelle datant du XIX<sup>ème</sup> siècle, laisse présager de l'augmentation démographique de cette époque.



Photo 25 : Arche ancien presbytère

Le centre ancien est composé d'habitations traditionnelles dont l'affectation à des fins agricoles ne fait aucun doute. Le bâti est élaboré à partir de l'activité vigneronne. Le rez-de-chaussée regroupait les locaux utilitaires (tonneaux, cuves). L'étage servait à l'habitation. Un dernier étage était réservé au stockage des récoltes. Les constructions étaient implantées en bordure de voie et occupaient, en générale, la totalité du parcellaire.

On constate l'existence de bâti ancien dans l'entourage de la cave. Celui-ci est morcelé et les anciennes dents creuses ont laissé place à de nouvelles constructions datant du début de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Le bâti reste dense, mais devient plus organisé induisant un réseau routier quadrillé.



Photos 26 : Eglises



Photos 27 : Secteur Ouest village



Les premiers lotissements s'implantent dans les années 1960. Ils deviennent de vraies zones de résidence. Théza entre petit à petit dans l'espace périurbain de Perpignan, devenant un village dortoir. Son aspect rural reste néanmoins en partie préservé du fait de l'extension limitée de l'urbanisation. Pour autant, la présence de la voie express semble avoir créé une « zone de non-droit » où les terres agricoles perdent la préférence par rapport à l'activité économique.

Par ailleurs, la commune n'est pas atteinte par le développement d'un parc de résidences secondaires qui a gagné la majeure partie des villages de la côte et du piémont des Albères. Les habitations semblent presque toutes occupées à l'année. Cependant, on constate quand même l'augmentation de logements vacants.

Le risque d'inondation soumet le territoire de la commune à un PPRi très limitant du point de vue de la constructibilité qui présente néanmoins l'avantage d'éviter un mitage trop accentué de son territoire

**Les enjeux relatifs aux extensions futures et au renouvellement urbain sont :**

- Qualité de fin d'urbanisation  
Extensions urbaines limitées et contraintes  
Renouvellement urbain ?
- Qualité et identité du caractère des entrées de village (allées de platanes)



Photo 28 : Entrée de village bordée de platanes



Photos 29 : Allée des platanes et Lotissement Marie Espérance

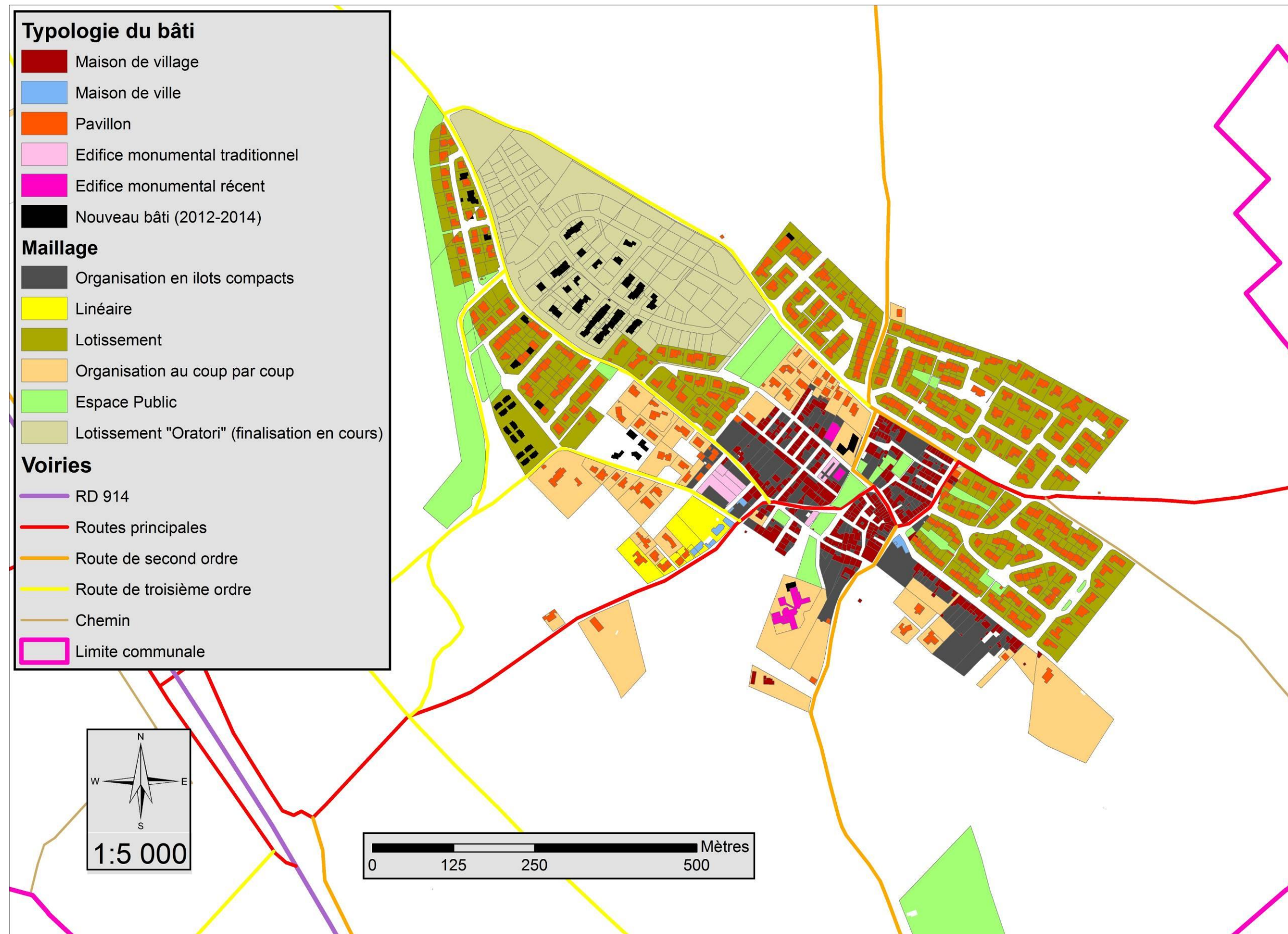


Photos 30 : Espaces proche RD 914



Photo 31 : Vue du Sud des entrées de village par les RD39 et RD80 bordées de platanes





Carte 8 : Morphologie urbaine



## 2.2 PAYSAGE AGRICOLE:

### 2.2.1 Les « Closes »

Le territoire présente un ensemble agricole cultivé cohérent. Pourtant, le passage de la RD914 et de la voie ferrée crée une fracture paysagère et physique. A l'Ouest de cette rupture s'étire dans la partie Nord une bande de terres ouverte et cultivée de vergers et vignes ou en déprise agricole. Dans la partie Sud, toujours à l'Ouest de la voie ferrée, les parcelles sont **clôturées et cultivées en jardins vivriers, avec une peupleraie tout au Sud.**

Concernant ce dernier espace, la dénomination du lieu dit « **les closes** » pouvant se traduire par 'fermées' laisse à penser que la physionomie du site est assez ancienne. Cet espace dont la genèse vivrière ne fait aucun doute, est détourné de son affectation d'origine et tend vers une utilisation de cabanisation. En effet, la fermeture physique et visuelle de l'espace tend à favoriser ce phénomène.

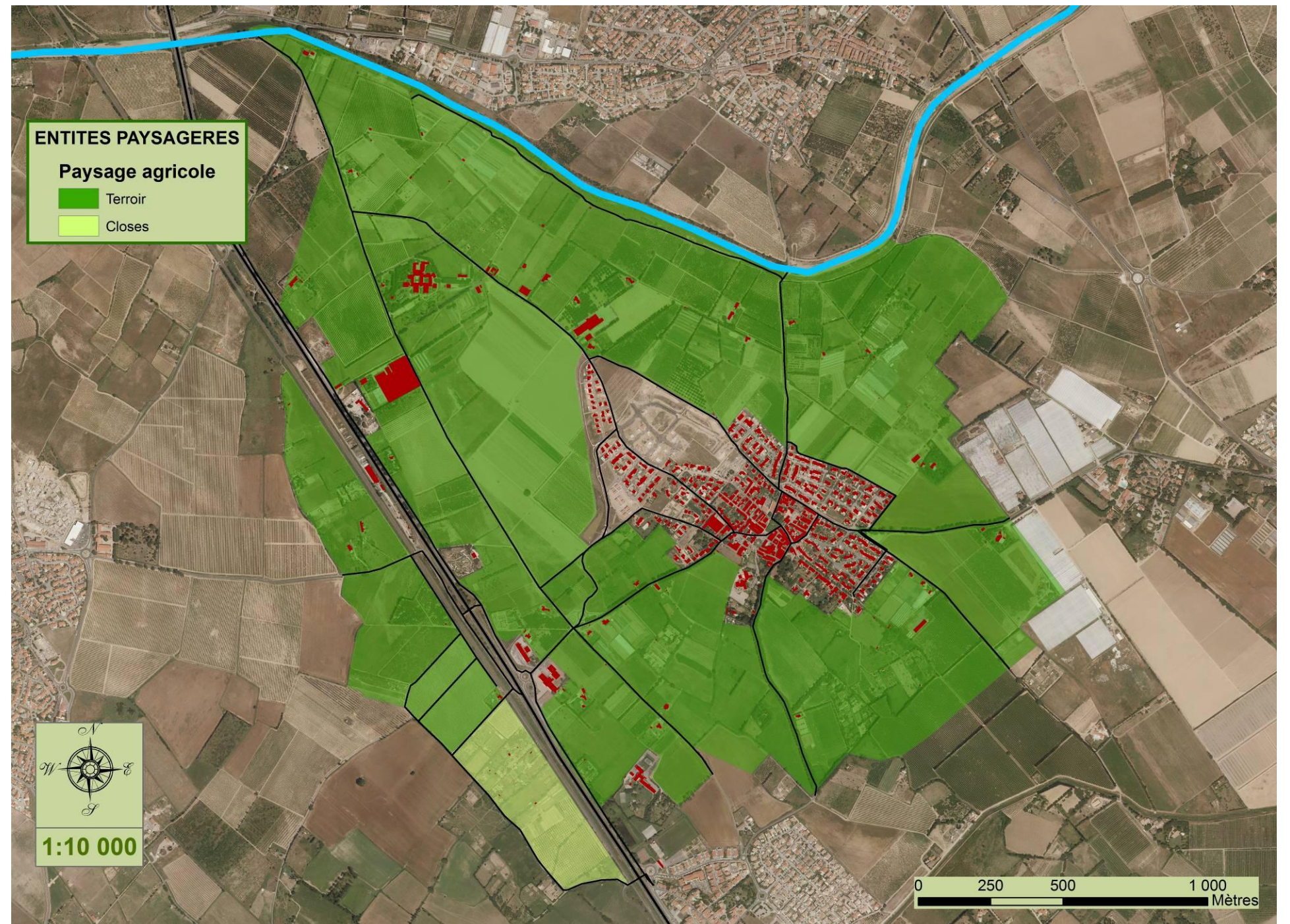
Le territoire des « Closes » relève de ce secteur Ouest « orphelin », qui naît de la fracture engendrée par les voies de communication, n'appartient visuellement pas à la commune de Théza mais dont la circonscription peut être rattachée à la commune de Villeneuve de la Raho.



Photo 32: Vigne et déprise agricole à l'Ouest de la voie ferrée

### 2.2.2 Le terroir

A l'Est de cette cassure, le terroir se présente comme un ensemble relativement homogène consacré à l'agriculture. Il englobe un certain nombre de Mas qui lui sont directement rattachés. Ceux-ci sont au nombre de 9, nommés du Nord au Sud: Ullastre (renommé des palmiers), Barate, Amphoux, Bonavent, De l'Hospital, Sant Joan, Barthès, Tronyo, et Nicolau. La majorité d'entre eux se répartissent parallèlement au Réart. Seuls les Mas de l'Hospital et Nicolau sont plus éloignés, respectivement le long de la RD 914 au Nord-Ouest, et légèrement au Sud du village. Certains Mas conservent une activité agricole ; la plus visible concernant le Mas Sant Joan qui appartient à L'union des Coopératives des Pyrénées-Orientales, nommée Téranéó.



Carte 9 : Entité terroir



Photo 33 : Terroir en limite communale avec Alénia avant la replantation de vergers



Le lycée agricole Federico Garcia Lorca, qui se situe au Nord-Ouest de la commune, prodigue un enseignement de la seconde à la licence professionnelle. Sa construction date de 1982. Son architecture contemporaine peut sembler quelque peu surprenante mais a pour but de laisser une large place au solaire. Le lycée dispose de 1,5 ha dévolus à la formation sur les aménagements paysagers (non productifs) aux abords directs de l'établissement et de 6 ha normalement voués à être utilisés dans le cadre de la production avec des plantations pédagogiques. Actuellement ces 6 hectares sont majoritairement en friches. Le lycée étudie la possibilité de lancer deux projets dont la mise en application résultera essentiellement de la faisabilité économique : un projet d'exploitation notamment pour des Plantes à Parfum, Aromatiques et Médicinales (PPMA) et un projet apicole avec une pépinière de ruches.



Photo 34 : Mas Sant Joan ; Téranéó

Indépendamment de cet établissement, implanté au Mas de L'Hospital, le Centre National de Formation des serristes enseigne les métiers du maraîchage et de la vente des produits de l'horticulture, des fleurs et de la jardinerie. Les cultures se font sous serres. Ils pratiquent la vente directe au particulier.

Sur toute la partie Est du territoire le parcellaire est de taille importante, et les haies de protection brise vent (majoritairement plantées de cyprès ou de peupliers) sont peu représentées sur la commune. Les cultures intensives sont dédiées au maraîchage et à l'arboriculture. Il subsiste quelques vignes mais on constate la raréfaction de cette culture ; la mise en pratique de la prime à l'arrachage faisant son œuvre petit à petit. Elle est notamment remplacée par des cultures fourragères. On voit apparaître près du Mas Bonavent un phénomène de cabanisation qui bien que restant encore assez rare sur le territoire de Théza est déjà problématique.



Photo 35: Lycée agricole Federico Garcia Lorca



Photo 36: Entrée du Lycée agricole

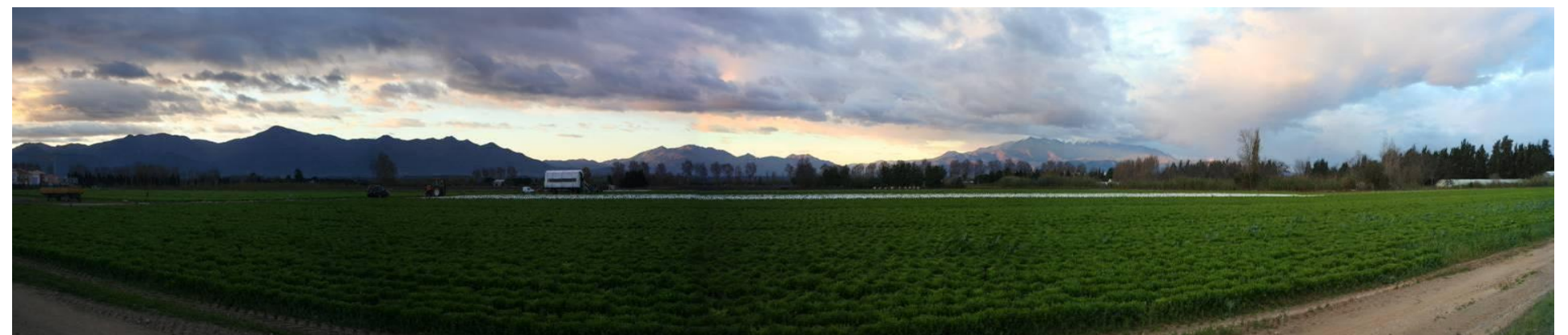


Photo 37: Maraichage et terres du lycée agricole



Photo 38 : Jardin potager et voie verte au Sud de l'urbanisation



Des serres majoritairement montées en tunnels de bâches plastiques abritent des cultures maraichères. Elles permettent une meilleure rentabilité de l'espace agricole en période hivernale. Disséminées çà et là, sur le territoire de la commune, elles sont la preuve de l'activité agricole. Cependant certaines d'entre elles sont abandonnées, par exemple près de la clinique, ce qui traduit les difficultés rencontrées par le secteur agricole dans la région.

Au Nord du territoire, suivant parallèlement le Réart, les vergers sont majoritaires. Les parcelles situées entre la rue du Pic du Carlit et la rue des « Quinze Olius » sont principalement maraichères. Le vignoble a en grande partie disparu, les terres ayant été urbanisées ou les vignes arrachées.

Certaines terres de la commune ont acquis l'AOC de la pomme de terre primeur du Roussillon, la « Béa ». Ce classement a été obtenu en 2007 grâce au syndicat de défense de cette pomme de terre. Elle est produite de mai à juillet. On constate qu'une partie de ces terres a été utilisée à des fins d'urbanisation. Ainsi, les lotissements de « l'Oratori » et des « Quinze Olius » se sont établis sur ces parcelles AOC.

La bande de terre enserrée entre la RD 914 et la rue de Quinze Olius voit à nouveau apparaître des vergers encore délimitées par quelques haies brise vent. Au Sud de la zone d'activité, les parcelles se font plus petites et laissent apparaître un phénomène de friche plus accentué.

Au Sud de la RD39, le parcellaire change réellement de physionomie. Les terrains se font généralement plus petits, délimités par des haies brise-vent moins espacées ce qui rend l'atmosphère des lieux presque intimiste. Aucune culture ne semblent être priorisée, le territoire étant morcelé et partagé entre les cultures maraichères, l'arboriculture, des vignes, quelques prairies, des serres, le complexe sportif et des jardins vivriers. L'espace semble faire écho au centre ancien du village avec une répartition spatiale des terres moins organisée et moins productiviste. Les parcelles longeant le chemin de Charlemagne sont de taille plus importante introduisant à nouveau un paysage d'openfield dans la direction d'Alénia.

Enfin, sur le secteur des Quatre Ayminades et des Muntinyes, le territoire se partage entre maraichage, serres de grandes envergures et vergers.



Photo 39: Panorama maraichage près de la frange urbaine des « 15 Olius »



Photo 40: Verger au Nord-Est du territoire près du Réart



Photo 41 : Fourrage au Sud du territoire vers Corneilla del Vercol

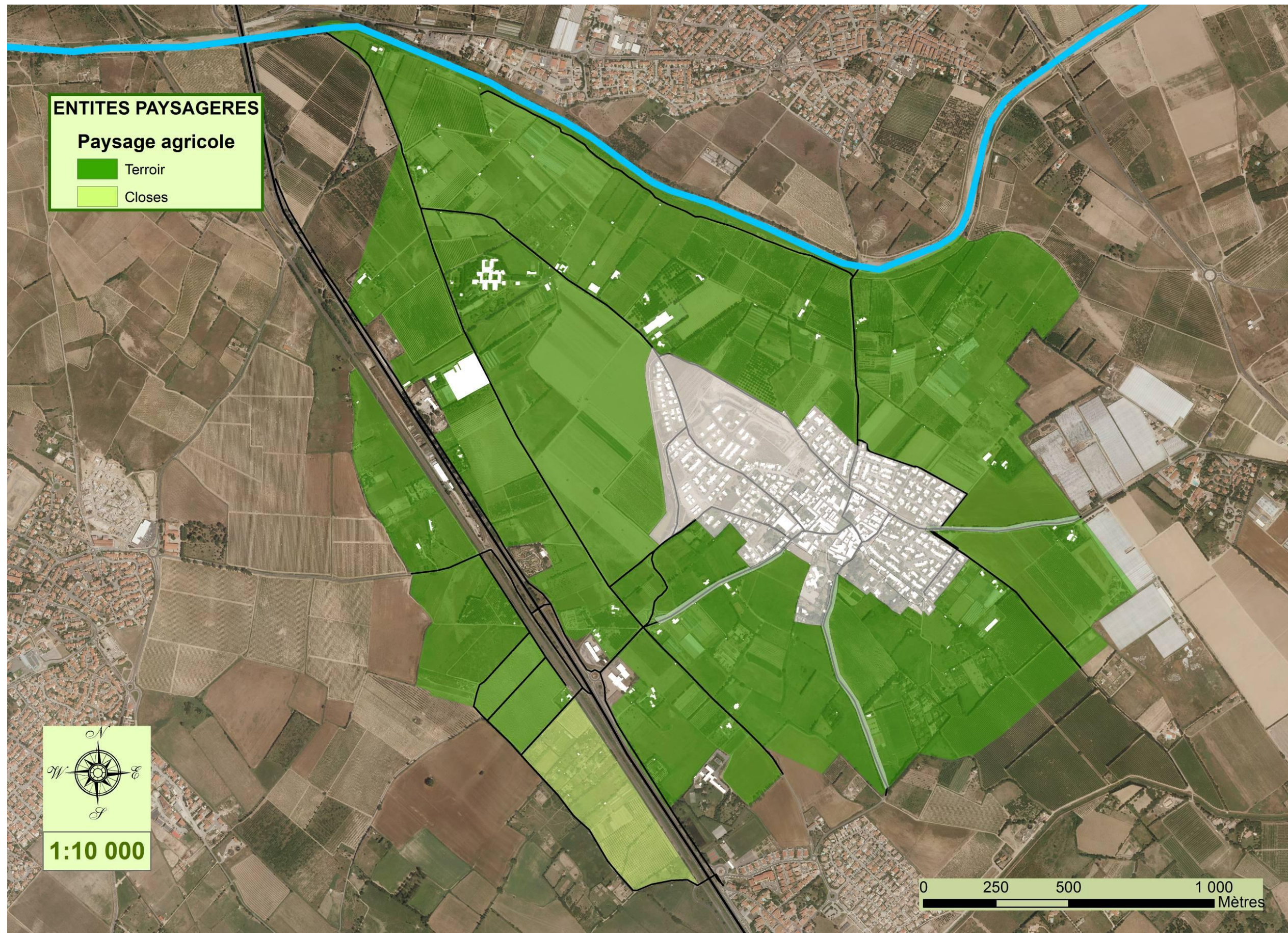
**Les enjeux relatifs au terroir sont les suivants :**

- Maintien voire redéploiement de l'activité agricole
- Valorisation de la présence des établissements de formation agricole
- Développement ou gestion des friches (orientation du flux naturel, boisement)
- Valorisation des berges du Réart
- Risque inondation
- Amélioration de la biodiversité

**Les enjeux relatifs aux « Closes » sont les suivants :**

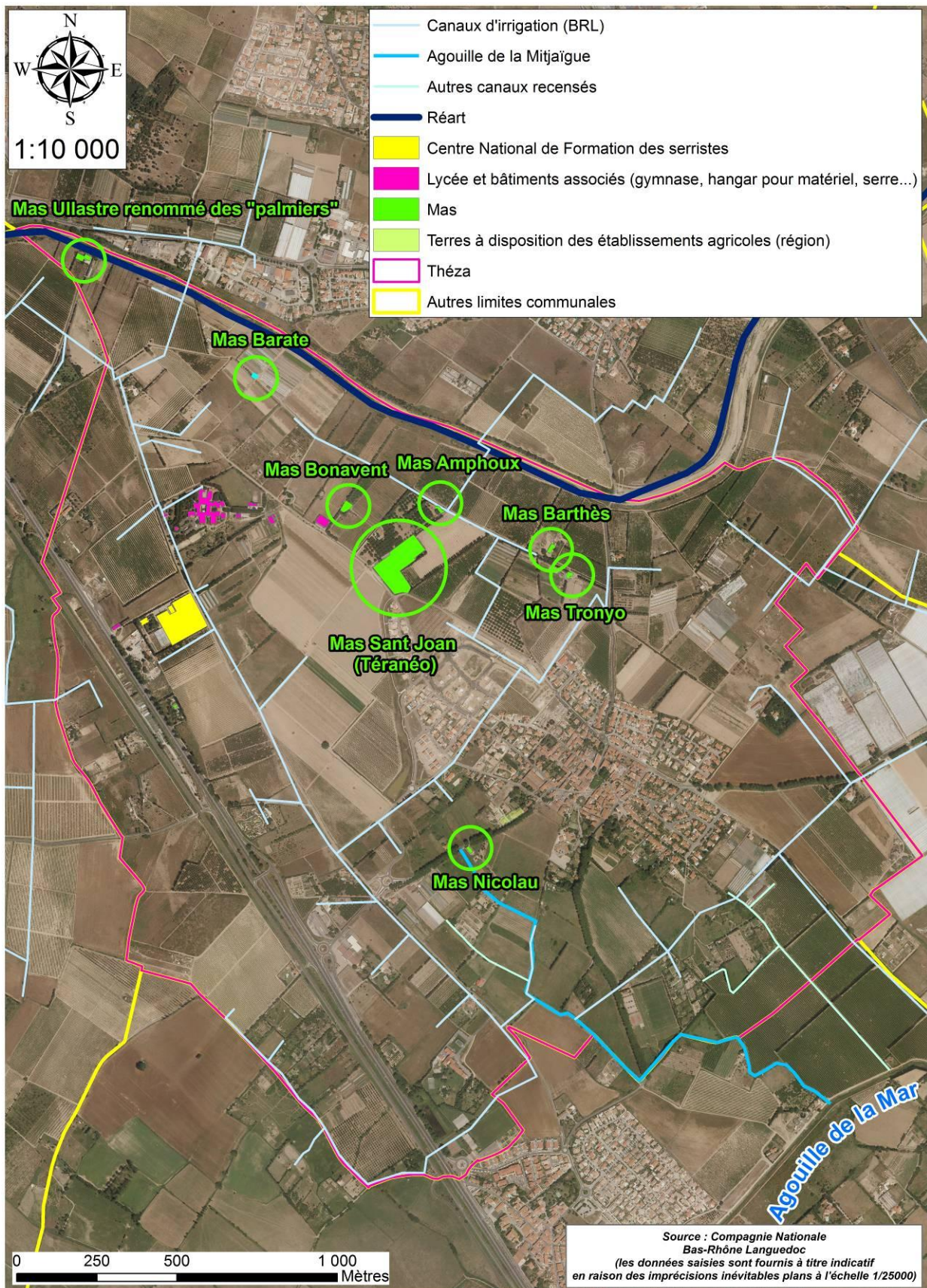
- Affirmation de la vocation de l'espace : jardins familiaux, encadrement voire élimination des utilisations non compatibles avec l'agriculture
- Maintien des haies bocagères
- Qualité de la biodiversité





Carte 10 : Les vides de l'urbanisation



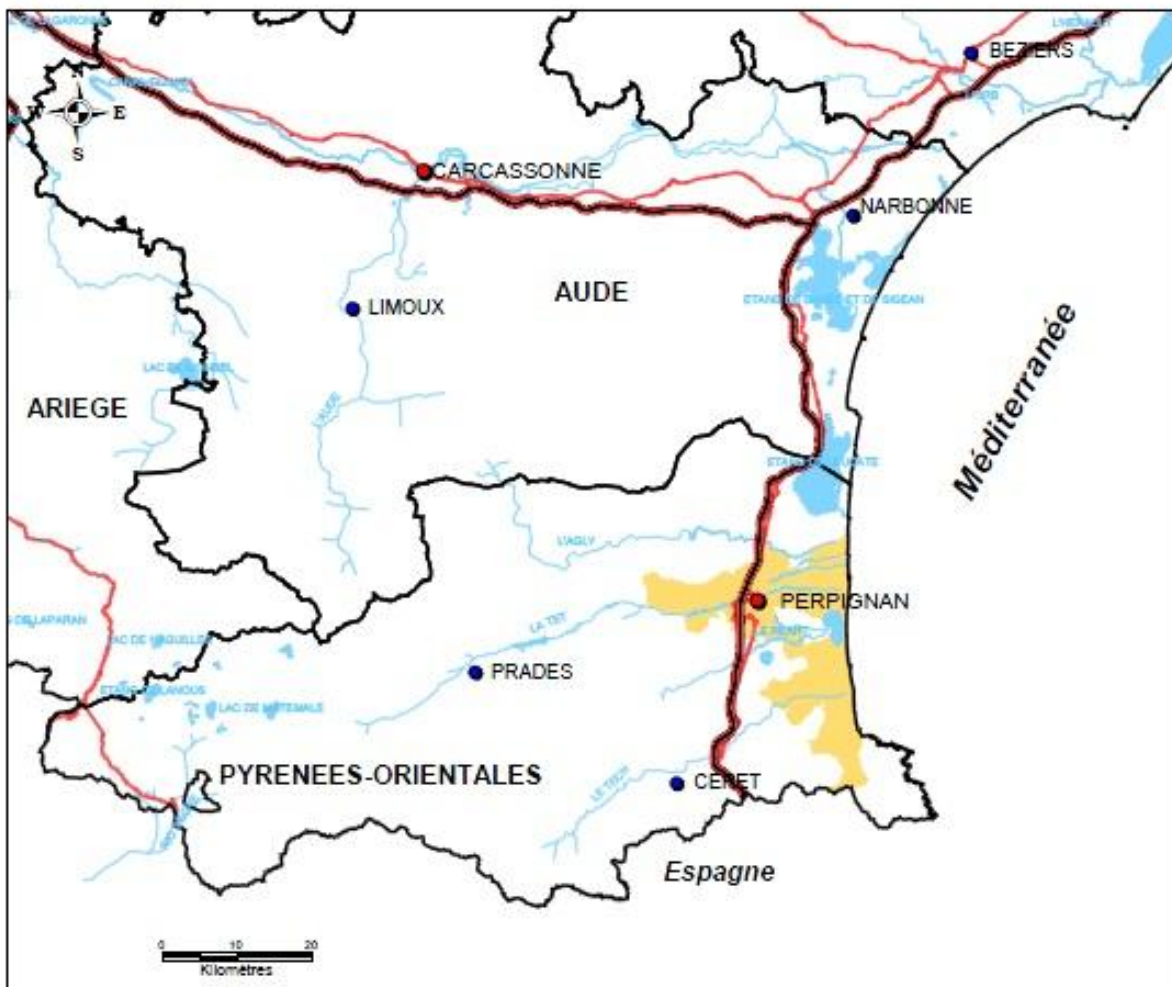


Carte 11 : Localisation des établissements de formation agricole, des Mas et réseau d'irrigation





**Aire géographique**  
**A.O.C. POMME DE TERRE PRIMEUR DU ROUSSILLON**  
**Localisation**

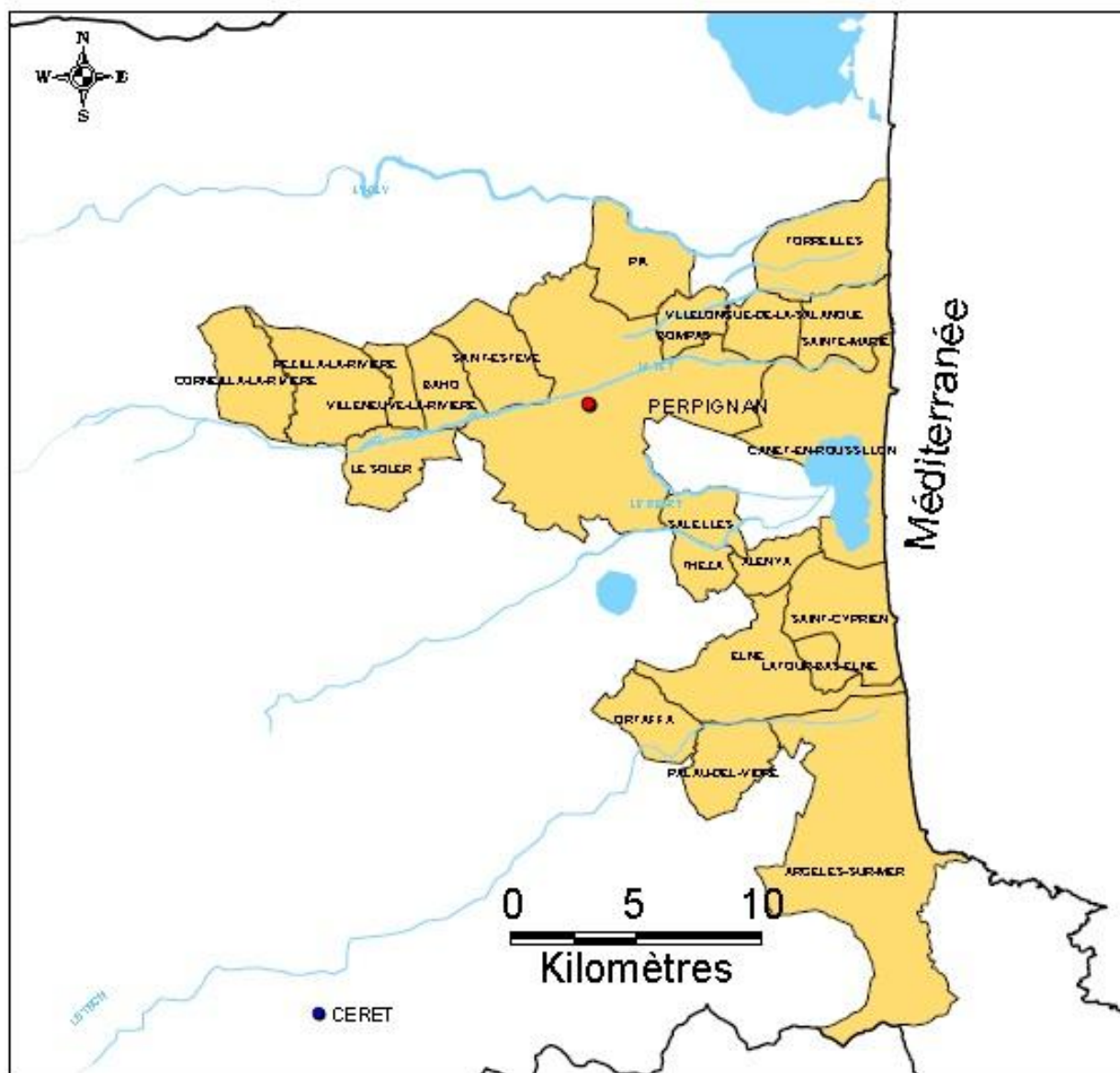


SOURCES : BDCARTO-IGN, MAPINFO, I.N.A.O, 12/2008

Carte 12 : Aire géographique de l'AOC « Pomme de terre primeur du Roussillon »



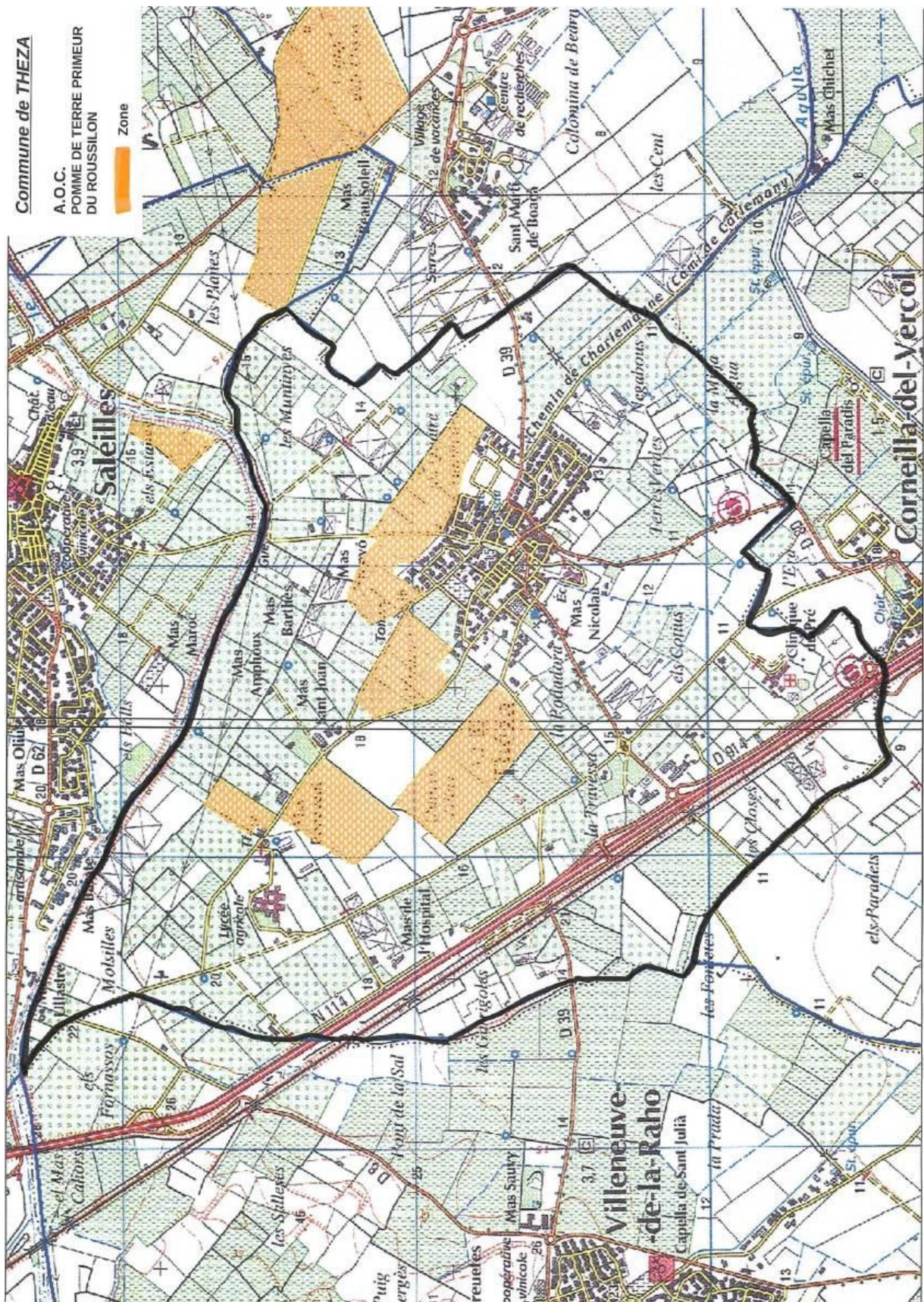
## AIRE GEOGRAPHIQUE DE L'A.O.C. POMME DE TERRE PRIMEUR DU ROUSSILLON



**SOURCES : BDCARTO-IGN, MAPINFO, I.N.A.O, 12/2008**

*Carte 13 : Détail Aire géographique de l'A.O.C « Pomme de terre primeur du Roussillon »*





Carte 14 : Théza et la « Pomme de terre primeur du Roussillon »

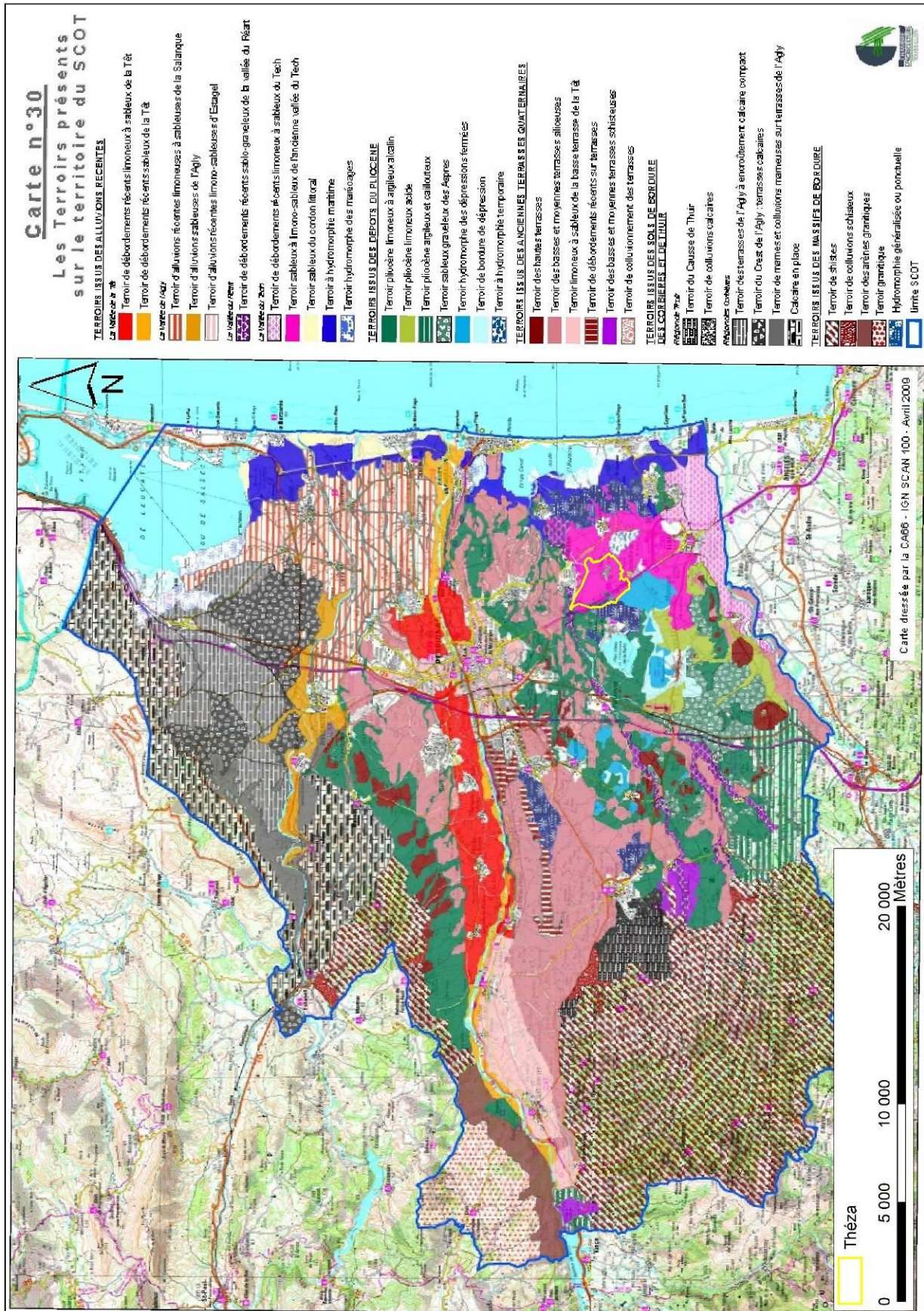


Au-delà de l'analyse paysagère les quatre cartes précédentes donnent des informations plus précises sur les spécificités du terroir thézanais :

- La première carte a vocation à localiser les établissements de formation agricole, spécificité locale importante, qui montrent « l'ancrage » historique de l'agriculture sur le territoire. Elle localise également les Mas qui pour bon nombre d'entre eux ont désormais une fonction d'habitation. Enfin cette carte représente également le réseau d'irrigation principal identifié à partir de données cartographiques de la Compagnie Bas Rhône Languedoc et d'un repérage de terrain.
- Les trois cartes suivantes présentent la localisation des terres classées en AOC « Pomme de terre primeur du Roussillon » à différentes échelles et notamment à l'échelle parcellaire.

Les deux cartes ci-après réalisées par la Chambre d'agriculture des Pyrénées-Orientales en 2009 replacent la commune par rapport aux terroirs identifiés et par rapport aux aptitudes culturelles discernées dans le SCoT :

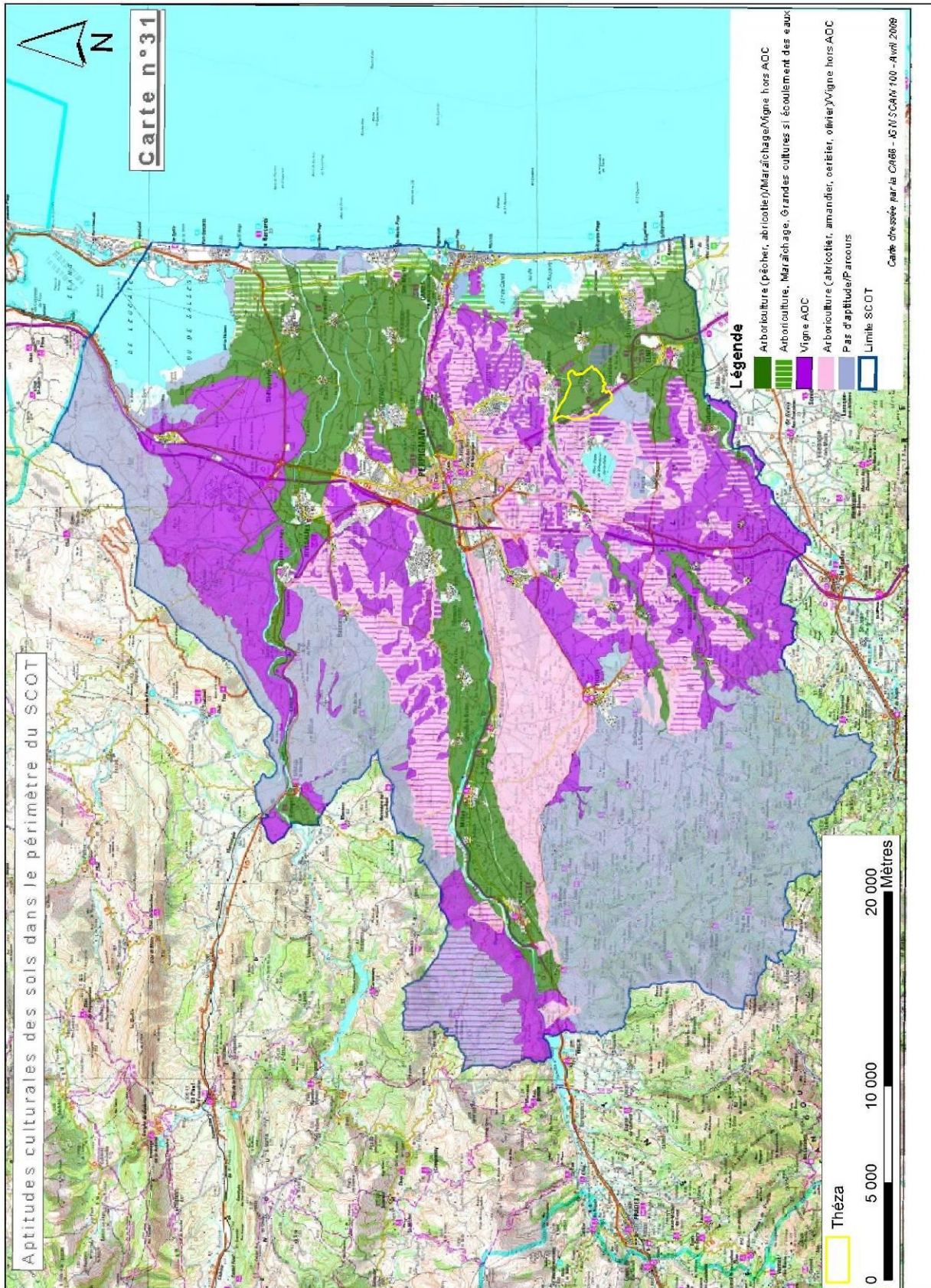
- La première carte montre que Théza appartient à la catégorie des terroirs issus des alluvions récents et plus précisément à la catégorie « Terroir sableux à limoneux-sableux de l'ancienne vallée du Tech ». Ce dernier concerne également la partie Sud-Est du territoire de Saleilles, la partie Sud-Ouest du territoire de Saint Nazaire, la partie Ouest d'Alénia, la moitié Est du territoire de Corneilla del Vercol, le Nord-Ouest d'Elne et le Sud du territoire de Montescot. Dans une moindre mesure il faut noter que la frange à l'Ouest de la RD914 et au Nord des « Closes » se trouve dans une zone identifiée en « Terroir hydromorphe ».
- La seconde carte illustre que la quasi intégralité du territoire thézanais est jugée propice à « l'arboriculture (pêcher et abricotier) / Maraîchage / Vigne (hors AOC) ». Seule la frange à l'Ouest de la RD914 et au Nord des « Closes » se démarque. Elle est reconnue favorable au « Maraîchage et Vignes ».



Source : Chambre d'agriculture des Pyrénées-Orientales

Carte 15 : Terroirs à Théza





Source : Chambre d'agriculture des Pyrénées-Orientales

Carte 16 : Aptitudes culturales du terroir de Théza

## 2.3 CONSOMMATION & MUTATION DE L'ESPACE

La présente partie s'attache d'abord à l'analyse de la consommation des espaces urbains, agricoles, naturels et forestiers par le biais de :

1. l'exploitation de données de la DREAL sur l'évolution de l'occupation du sol entre 1950 et 2010
2. l'exploitation de la base de données SITADEL jusqu'en 2013 avec des données partielles jusqu'en 2015
3. l'exploitation des données communales avec les Permis de construire et d'aménager sur les 10 dernières années
4. la visualisation de vue aérienne sur le village à différentes dates : 2000, 2004, 2009 et 2012

Elle vise ensuite à évaluer les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

### 2.3.1 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

#### Analyse des données de la DREAL

Evolution de la tâche urbaine résidentielle		
Dates	Espace urbanisé (en hectares)	Evolution de la consommation par rapport à la date antérieure
1950	18,2	
1962	19,6	8%
1968	26,1	33%
1975	32,1	23%
1982	41	28%
1990	57,9	41%
1999	67,7	17%
2006	69,5	3%
2010	75,3	8%
Espace dédié à des activités		
Dates	Espace urbanisé (en hectares)	Evolution de la consommation par rapport à la date antérieure
1999	10,9	
2010	10,6	-2%
<b>Total en 2010</b>	<b>85,9</b>	

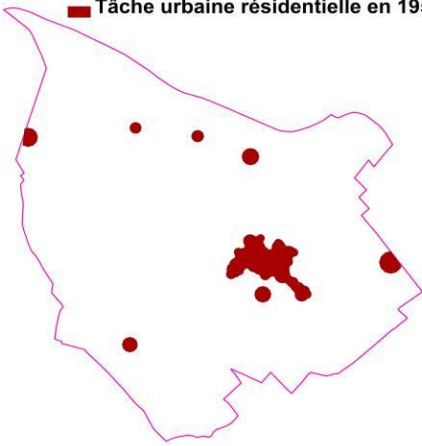
Tableau 2 : Evolution de l'espace urbanisé entre 1950 et 2010

Les données montrent :

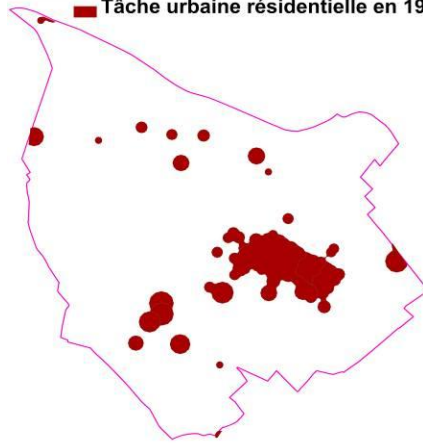
- ⇒ que la **superficie des espaces urbanisés a plus que quadruplé en 60 ans**
- ⇒ que c'est entre 1982 et 1990 que l'évolution des espaces urbanisés a été la plus importante avec une augmentation de 41% et 16,9 hectares consommés
- ⇒ que la période 1999 - 2010 a été la période où le développement urbain a été le moins important en termes de variation du taux (+11%) avec la période 1950-1962 (+8%) mais que la consommation d'espace est de 7,6 hectares



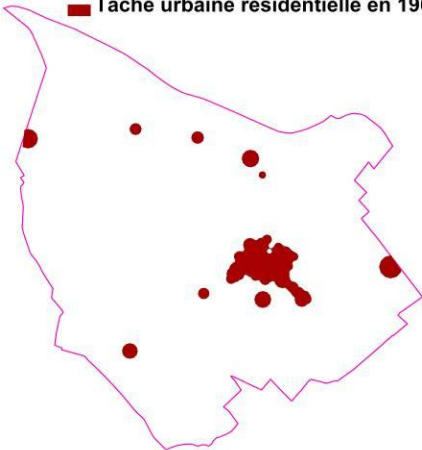
■ Tâche urbaine résidentielle en 1950 = 18,2 ha



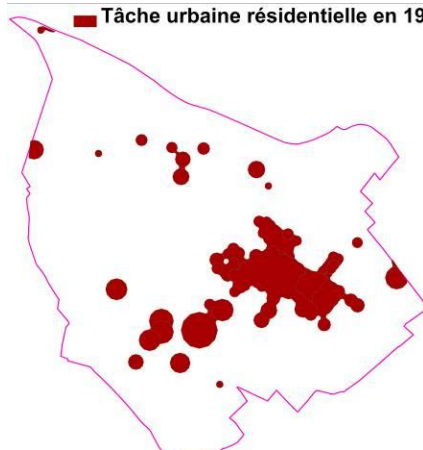
■ Tâche urbaine résidentielle en 1982 = 41 ha (+28%)



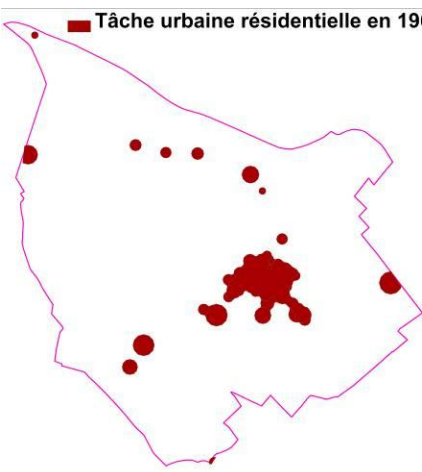
■ Tâche urbaine résidentielle en 1962 = 19,6 ha (+8%)



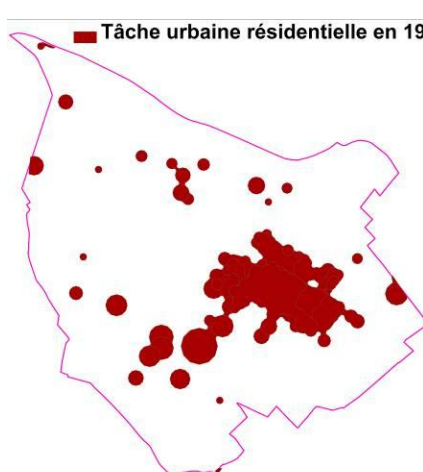
■ Tâche urbaine résidentielle en 1990 = 57,9 ha (+41%)



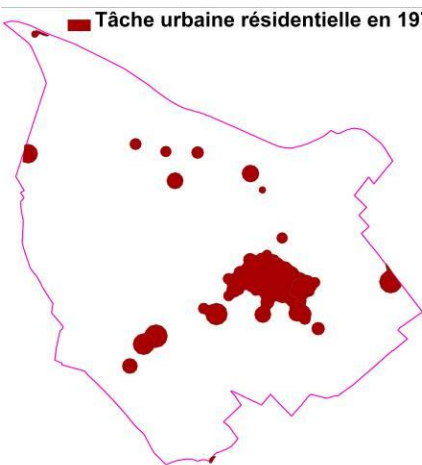
■ Tâche urbaine résidentielle en 1968 = 26,1 ha (+33%)



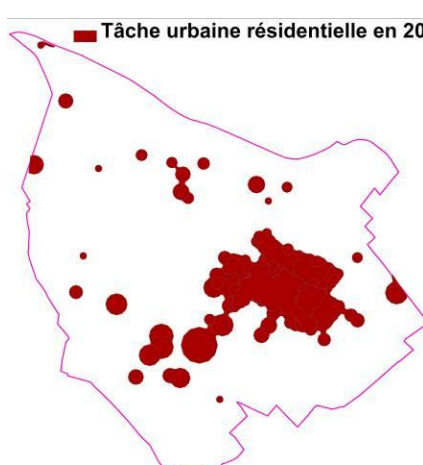
■ Tâche urbaine résidentielle en 1999 = 67,7 ha (+17%)



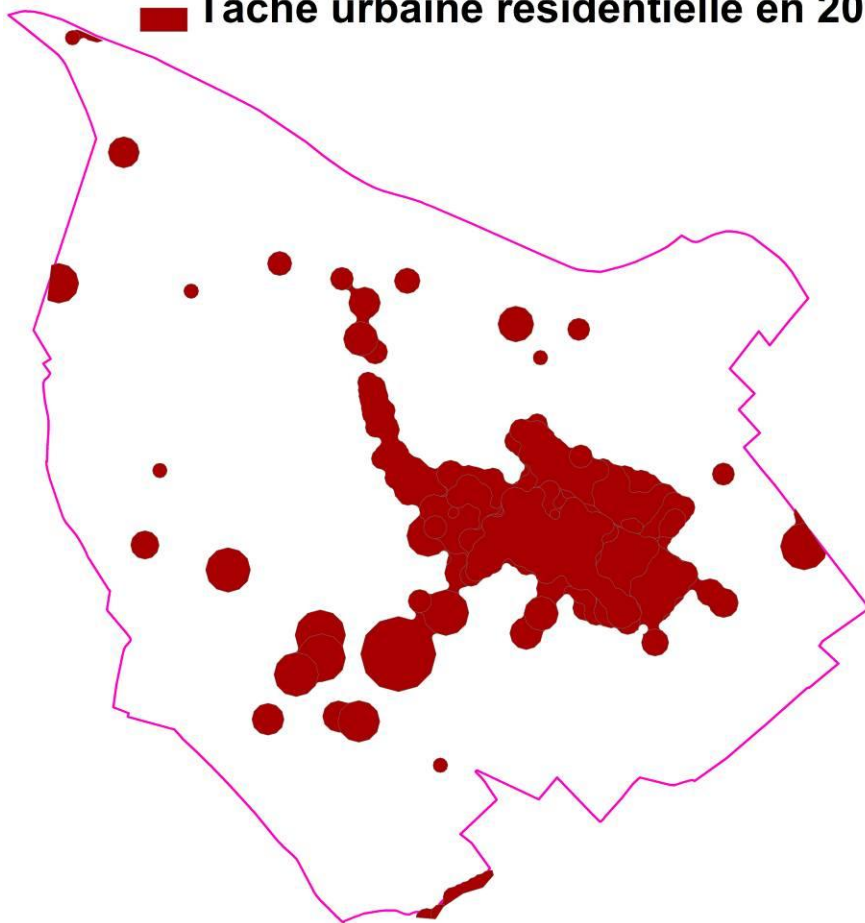
■ Tâche urbaine résidentielle en 1975 = 32,1 ha (+23%)



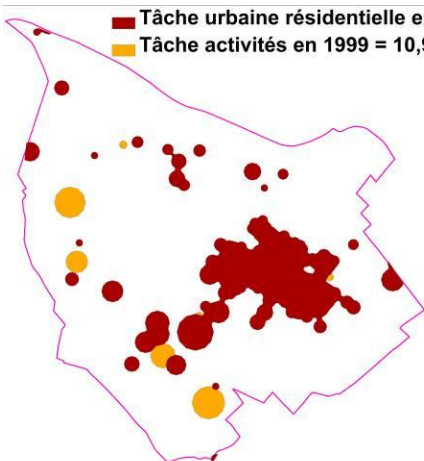
■ Tâche urbaine résidentielle en 2006 = 69,5 ha (+3%)



■ Tâche urbaine résidentielle en 2010 = 75,3 ha (+8%)



■ Tâche urbaine résidentielle en 1999 = 67,7 ha (+17%)  
■ Tâche activités en 1999 = 10,9 ha



■ Tâche urbaine résidentielle en 2010 = 75,3 ha (+8%)  
■ Tâche activités en 2010 = 10,6 ha (-2%)

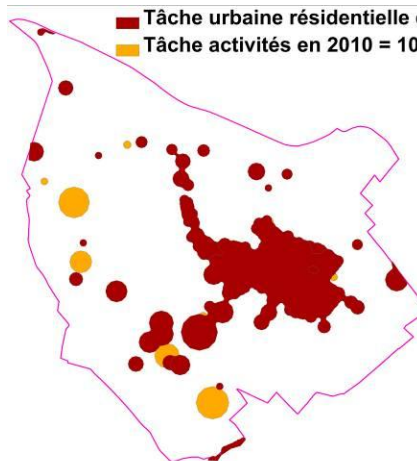
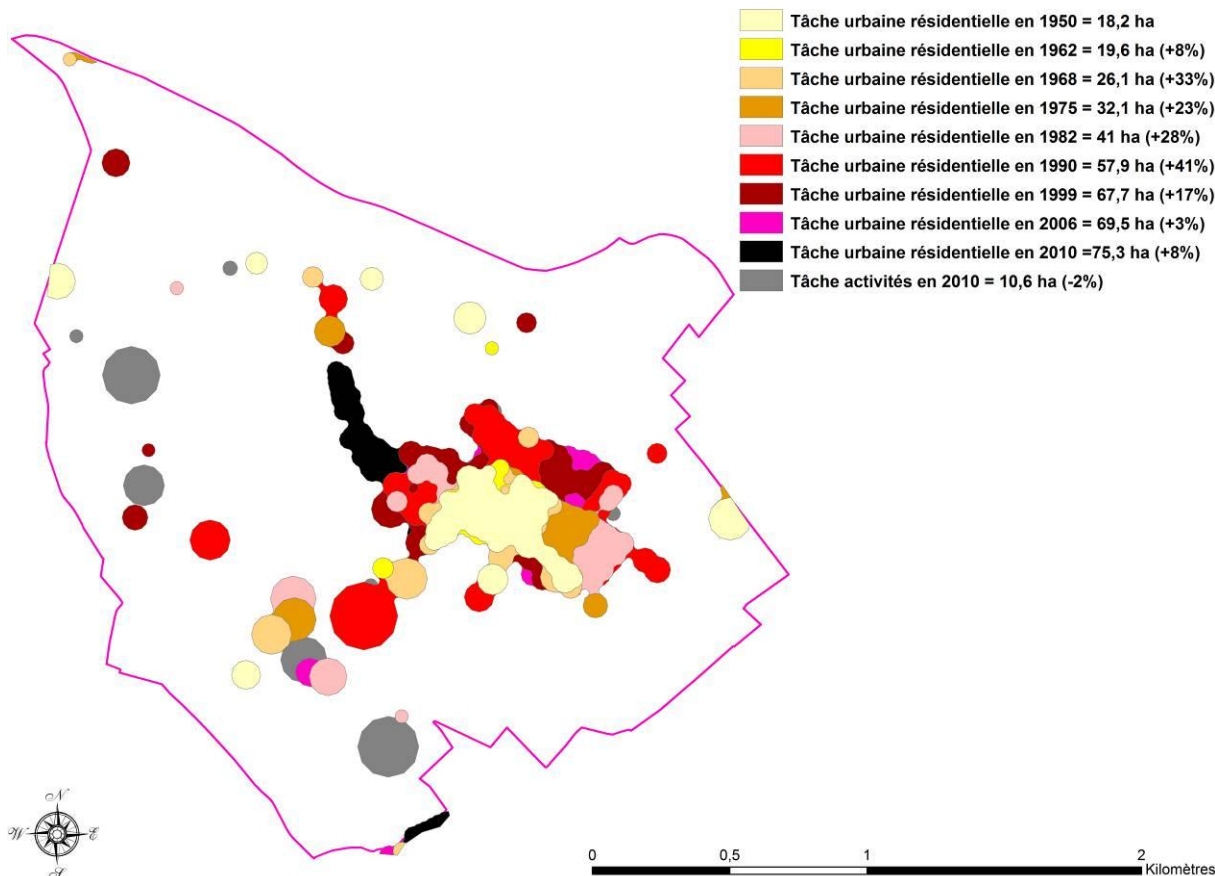


Figure 5 : Extraits de la consommation d'espace agricole entre 1950 et 2010

Ces données prennent en compte les constructions sous la forme de tâches qui ne sont pas toujours bien proportionnées (par exemple pour le lycée agricole). Cependant elles ont le mérite de montrer l'évolution depuis plus de 60 ans ce qui permet de visualiser la façon dont le tissu urbain s'est déployé et de distinguer les périodes plus ou moins importantes de consommation des espaces agricoles sur une longue période (60 ans).

Il est à noter la surprenante baisse de la superficie des espaces dédiés aux activités entre 1999 et 2010 qui résulte peut être en partie de la contrainte exercée par le PPRi.





Carte 17 : Superposition des périodes de consommation d'espace agricole entre 1950 et 2010

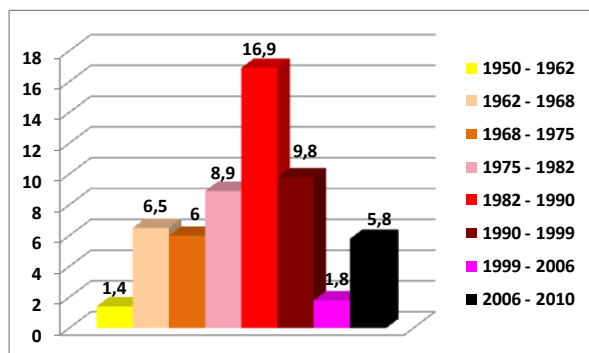


Tableau 3 : Consommation d'espace agricole par période (en hectares)

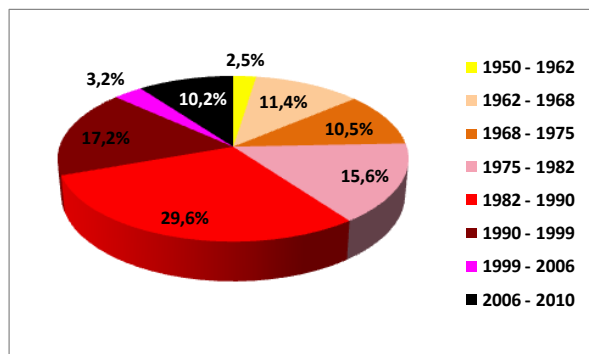


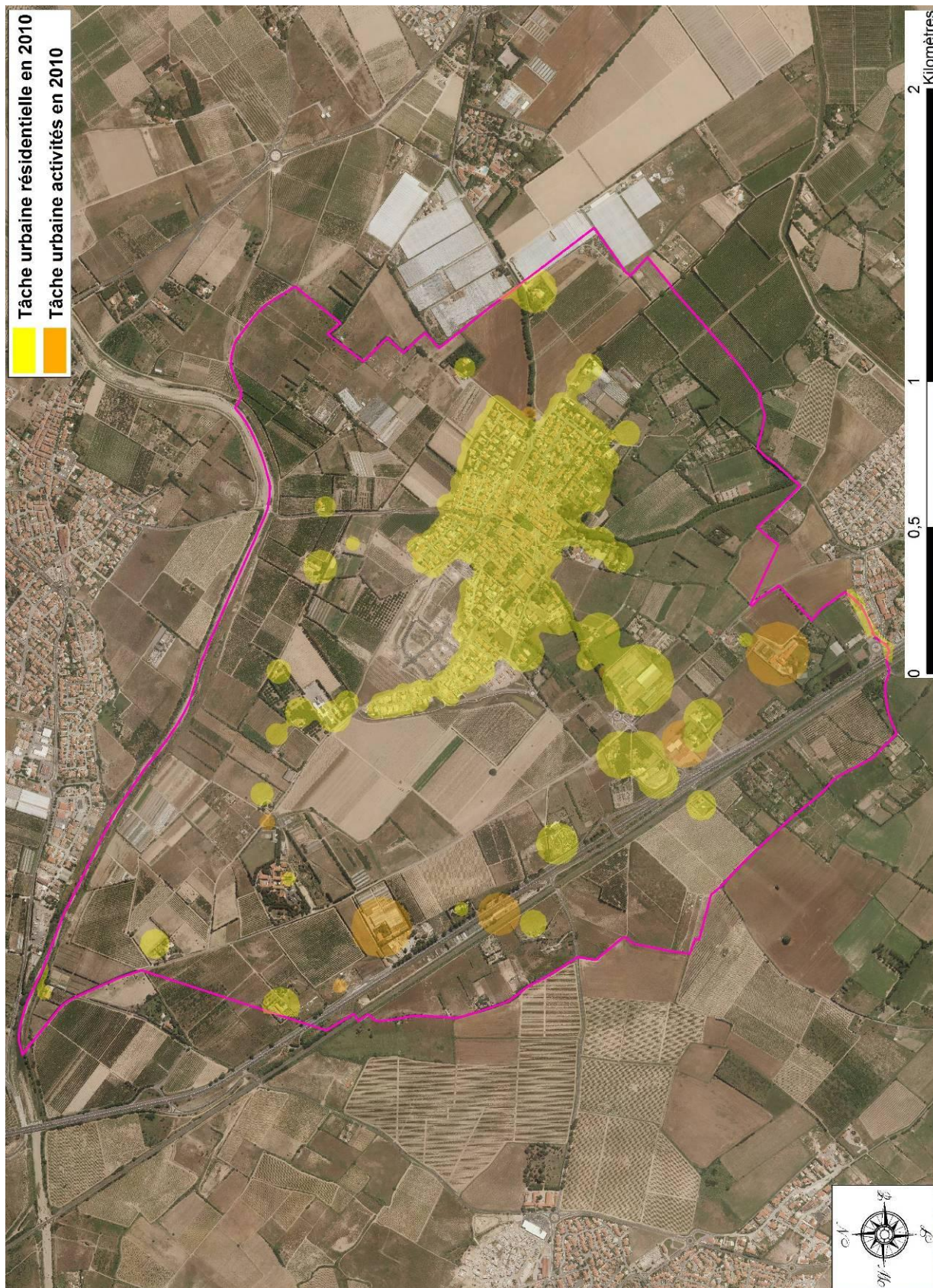
Tableau 4 : Proportion de la consommation d'espace par période

La consommation d'espace agricole a été particulièrement soutenue entre 1982 et 1990, période durant laquelle le taux d'augmentation de la consommation d'espace sur un laps de temps de 8 ans représente près de 30% de la consommation totale sur les 60 ans (57,1 ha)

Plus largement la consommation d'espace est importante depuis la moitié de la décennie 1970 et s'est atténuée entre 1999 et 2010 avec 13,4% du total sur 11 ans contre 17,2% entre 1990 et 1999 (9 ans) et 15,6% entre 1975 et 1982 (7 ans).

L'analyse des données communales montre cependant par la suite, quand on considère la période 2005-2015, que la consommation d'espace récente a été très forte avec 18,5 hectares consommés soit plus qu'entre 1982 et 1990.





Source : Données de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)

Carte 18 : Consommation d'espace agricole en 2010

Les analyses qui suivent permettent de mieux cibler la consommation d'espace en termes spatial et temporel.



### Analyse des données « SITADEL »

L'analyse suivante porte sur la construction de logements entre 2004 et avril 2015. Elle aurait pu être incorporée à la partie « Habitat » mais étant donné qu'elle permet aussi de déceler l'intensification de la construction depuis 2008, elle donne également des indications importantes sur la consommation d'espace enregistrée. Elle pourra donc, par un croisement avec les résultats des autres biais d'analyse, corroborer ou non ces derniers.

L'analyse porte sur les logements commencés, et non pas sur les logements autorisés, pour se rapprocher au mieux d'une estimation de la consommation « effective » d'espace agricole.

A noter que les locaux non résidentiels n'ont pas été pris en compte.

Définitions des catégories du tableau ci-après :

**Nombre de logements commencés individuels purs** : Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). Un logement individuel pur a fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.

**Nombre de logements commencés individuels groupés** : Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). Les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

**Nombre de logements commencés collectifs** : Un logement collectif est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

**Nombre de logements commencés en résidence** : Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques.

Six types principaux de résidences sont recensés :

- ✓ les résidences pour personnes âgées
- ✓ les résidences pour étudiants,
- ✓ les résidences de tourisme,
- ✓ les résidences hôtelières à vocation sociale,
- ✓ les résidences sociales,
- ✓ les résidences pour personnes handicapées.

**Les surfaces considérées** : Il s'agit de la surface hors œuvre nette (SHON) jusqu'en mars 2014 et de la superficie de plancher depuis en raison de la suppression des Coefficient d'Emprise au Sol (COS).



Logements commencés par type à Théza (2004-2015) - données arrêtées fin mars 2015										
Années	Nombre de logements commencés individuels purs	Nombre de logements commencés individuels groupés	Nombre de logements commencés collectifs	Nombre de logements commencés en résidence	Total nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup> de logements commencés individuels purs	Surface en m <sup>2</sup> de logements commencés individuels groupés	Surface en m <sup>2</sup> de logements commencés collectifs	Surface en m <sup>2</sup> de logements commencés en résidence	Total surface en m <sup>2</sup>
2004	4	0	0	0	4	637	0	0	0	637
2005	4	0	2	0	6	530	0	113	0	643
2006	4	2	0	0	6	533	216	0	0	749
2007	1	0	0	0	1	147	0	0	0	147
2008	4	0	28	0	32	552	0	2044	0	2596
2009	44	0	0	0	44	6004	0	0	0	6004
2010	27	0	0	0	27	3869	0	0	0	3869
2011	6	24	0	0	30	938	2344	0	0	3282
2012	35	2	2	0	39	4214	155	147	0	4516
2013	21	6	64	0	91	2764	639	3889	0	7292
2014	16	2	2	0	20	2048	133	147	0	2328
avr-15	3	0	2	0	5	280	0	227	0	507
<b>TOTAL</b>	<b>169</b>	<b>36</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>305</b>	<b>22516</b>	<b>3487</b>	<b>6567</b>	<b>0</b>	<b>32570</b>
Surface de plancher moyenne en m <sup>2</sup> par catégories de logements										
Surface de plancher moyenne en m <sup>2</sup> des logements commencés individuels purs entre 2004 et 2015										133
Surface de plancher moyenne en m <sup>2</sup> de logements commencés individuels groupés entre 2004 et 2015										97
Surface de plancher moyenne en m <sup>2</sup> logements commencés collectifs entre 2004 et 2015										66
<b>TOTAL</b>										<b>107</b>

Tableau 5 : Nombre et superficie des logements commencés par catégories entre 2004 et 2015



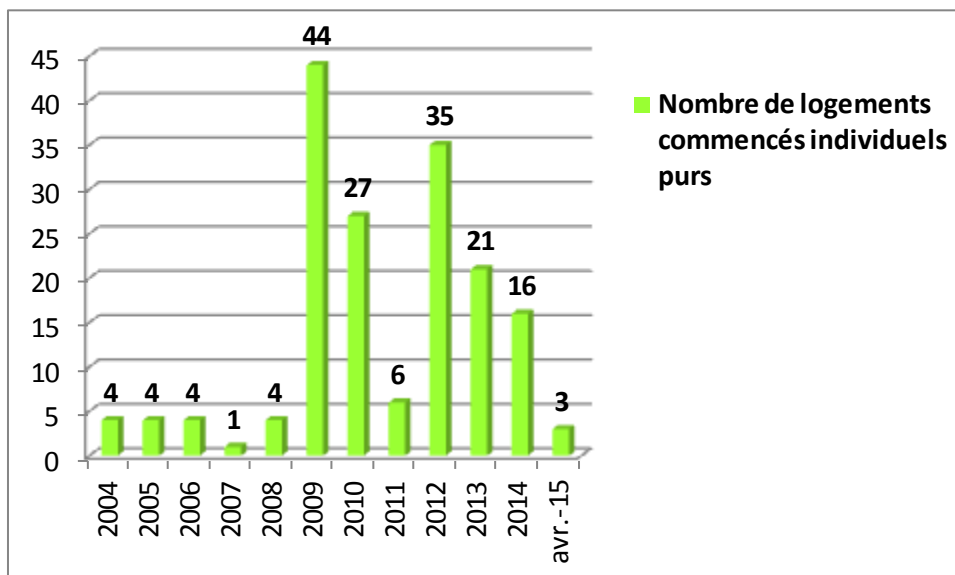


Tableau 6 : Nombre de logements individuels commencés entre 2004 et 2015

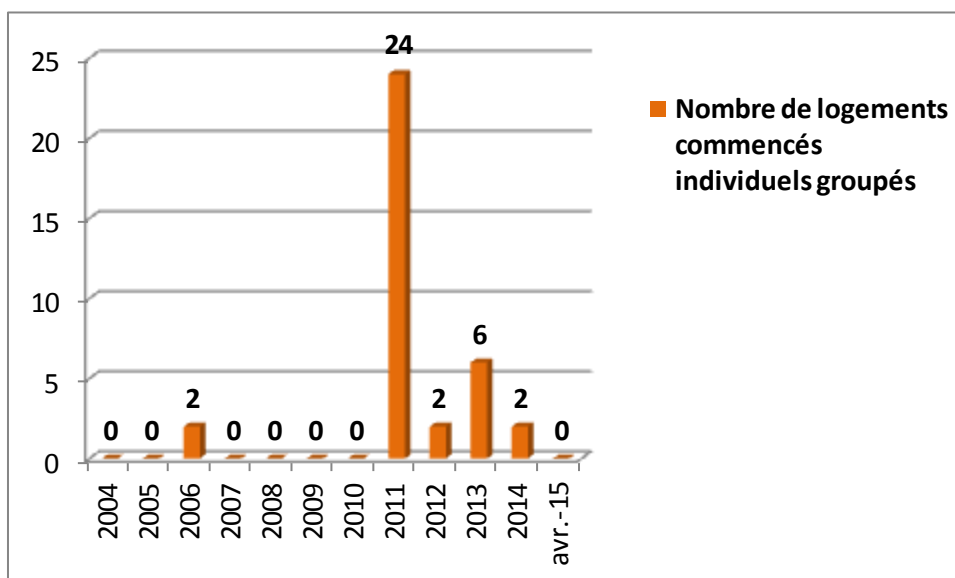


Tableau 7 : Nombre de logements individuels commencés entre 2004 et 2015

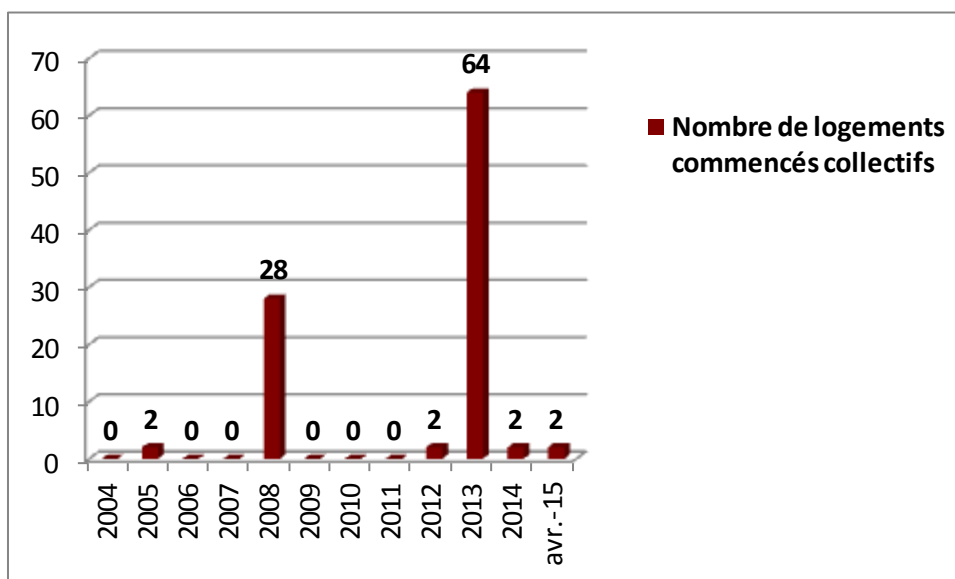


Tableau 8 : Nombre de logements individuels commencés entre 2004 et 2015



Les chiffres montrent que **le nombre de logements construits entre 2005 et avril 2015 a été de 301 pour une superficie totale de plancher** (et anciennement Surface Hors Œuvre Nette : SHON jusqu'en mars 2014) **de 32570 m<sup>2</sup>**.

**L'intensification de la construction apparaît clairement à partir de 2008 avec un pic de 91 logements atteint en 2013.** Elle résulte quasiment intégralement du commencement des travaux aux « Quinze Olius » puis ensuite à « l'Oratori ». Concernant ce dernier une grande part des constructions a commencé à être réalisée et les travaux devraient s'étaler jusqu'en 2016.

Si l'on considère les catégories de logements, il est à noter :

- ⇒ l'étalement relatif du nombre de logements commencés individuels purs avec un pic en 2009 et ce qui semble être une atténuation depuis 2013. Mais en fait il s'avère qu'en juin 2015 un nombre considérable de constructions sont en cours (données manquantes pour juillet et décembre de 2014 et seulement disponibles jusqu'en avril pour 2015).
- ⇒ le pic de nombre de logements commencés individuels groupés en 2011 qui correspond probablement aux petits collectifs au Sud-Ouest des « 15 Olius »
- ⇒ le pic en 2013 du nombre de logements commencés collectifs qui correspond notamment probablement à la partie Sud-Est de « l'Oratori »
- ⇒ l'absence de logements commencés en résidence



*Photo 42 : Logements individuels groupés au « 15 Olius » en 12/2011*



*Photo 43 : Logements individuels groupés au « 15 Olius » en 07/2012*



*Photo 44 : Logements individuels groupés au « 15 Olius » en 06/2015*



*Photo 45 : Logements collectifs à « l'Oratori » et logements individuels purs en cours*



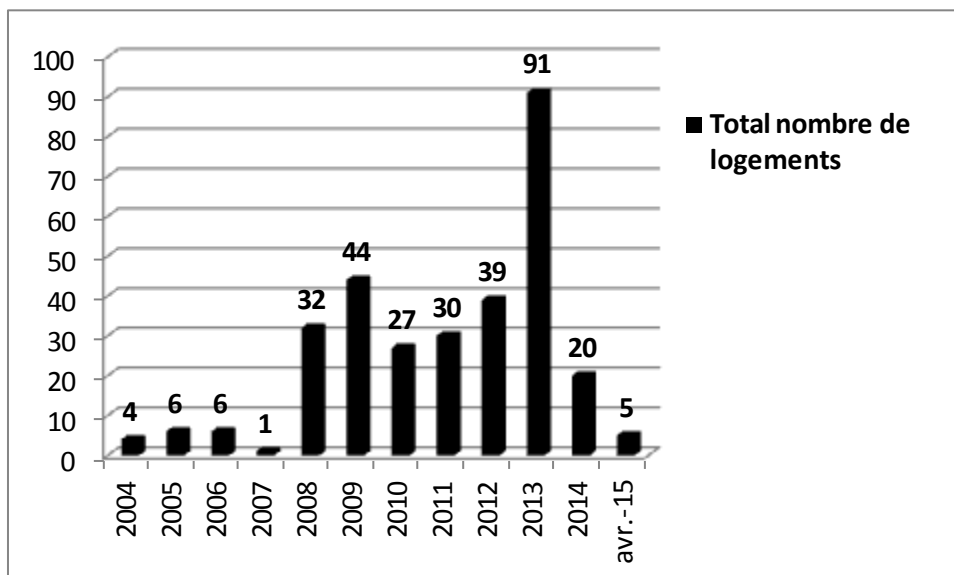


Tableau 9 : Total des logements commencées entre 2004 et 2015

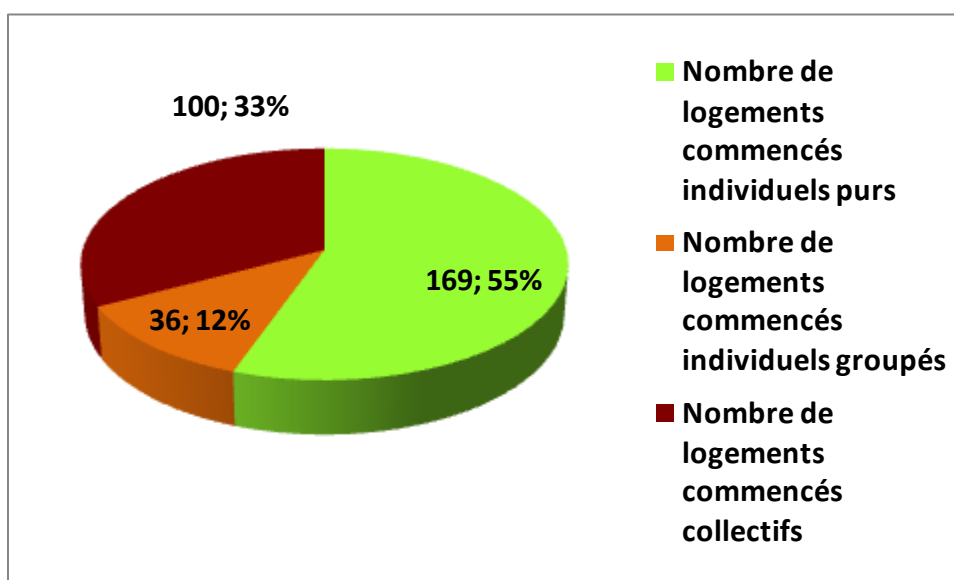


Tableau 10 : Proportion en nombre des différents types de logements entre 2004 et 2015

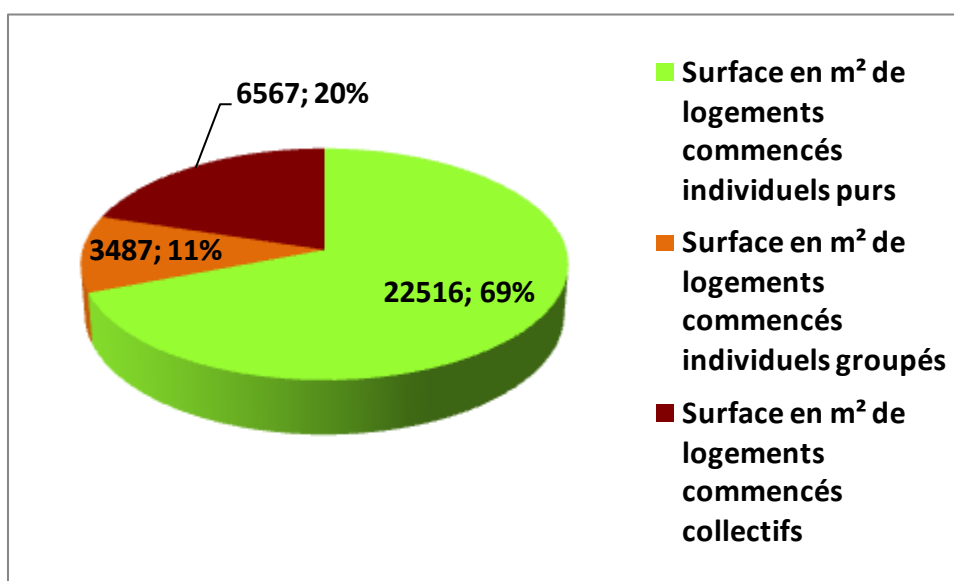


Tableau 11 : Proportion en superficie de plancher des différents types de logements entre 2004 et 2015



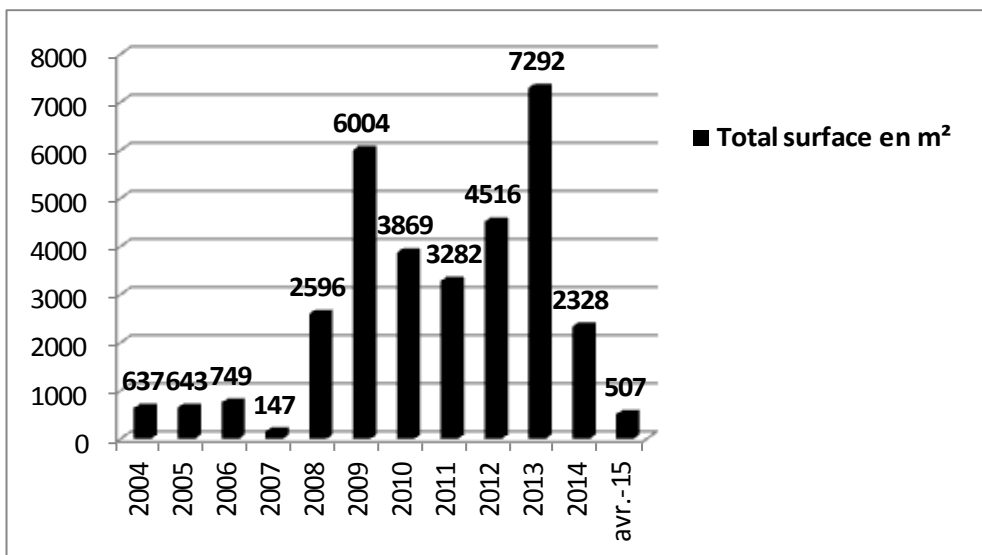


Tableau 12 : Total des superficies de plancher engagées entre 2004 et 2015

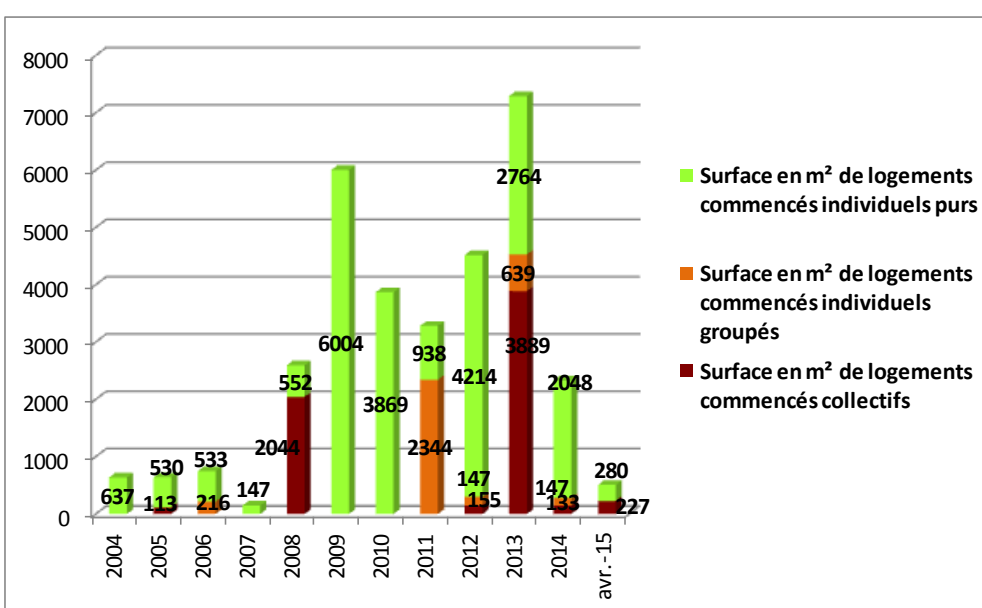


Tableau 13 : Superficies de plancher engagées par catégories de logements entre 2004 et 2015

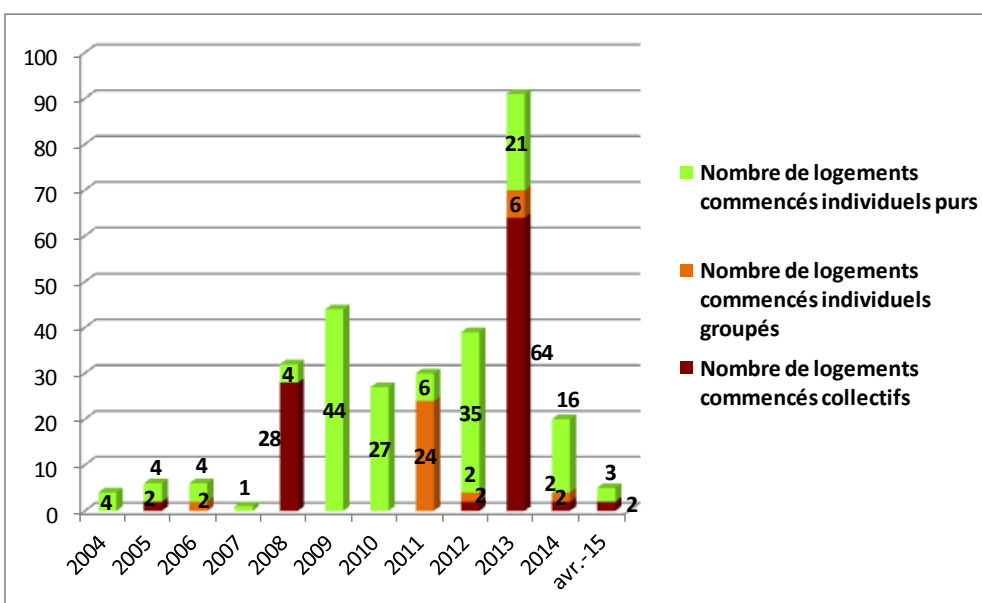


Tableau 14 : Nombre de logements commencés par catégories entre 2004 et 2015



L'analyse conjointe du nombre de logements commencés et des superficies de plancher engagées tous logements confondus et par type de logements entre 2004 et 2015 permet de faire les observations suivantes :

⇒ **la période 2013 a été la plus importante tant en termes de création de logements qu'en termes de superficie de plancher produite.** Cependant tandis que le nombre de 91 logements commencés est 2 fois supérieure à l'année qui se classe en

seconde position (2009 avec 44 logements), la superficie totale de plancher dégagée est de moins de 20% plus importante (7292 m<sup>2</sup>) que celle de l'année qui se classe en seconde position (2009 avec 6004 m<sup>2</sup>). Ceci s'explique par le commencement en 2013 d'une large majorité de logements collectifs plus petit en taille (64 logements sur 91) alors que l'intégralité des logements commencés en 2009 sont des logements individuels purs (44 sur 44).

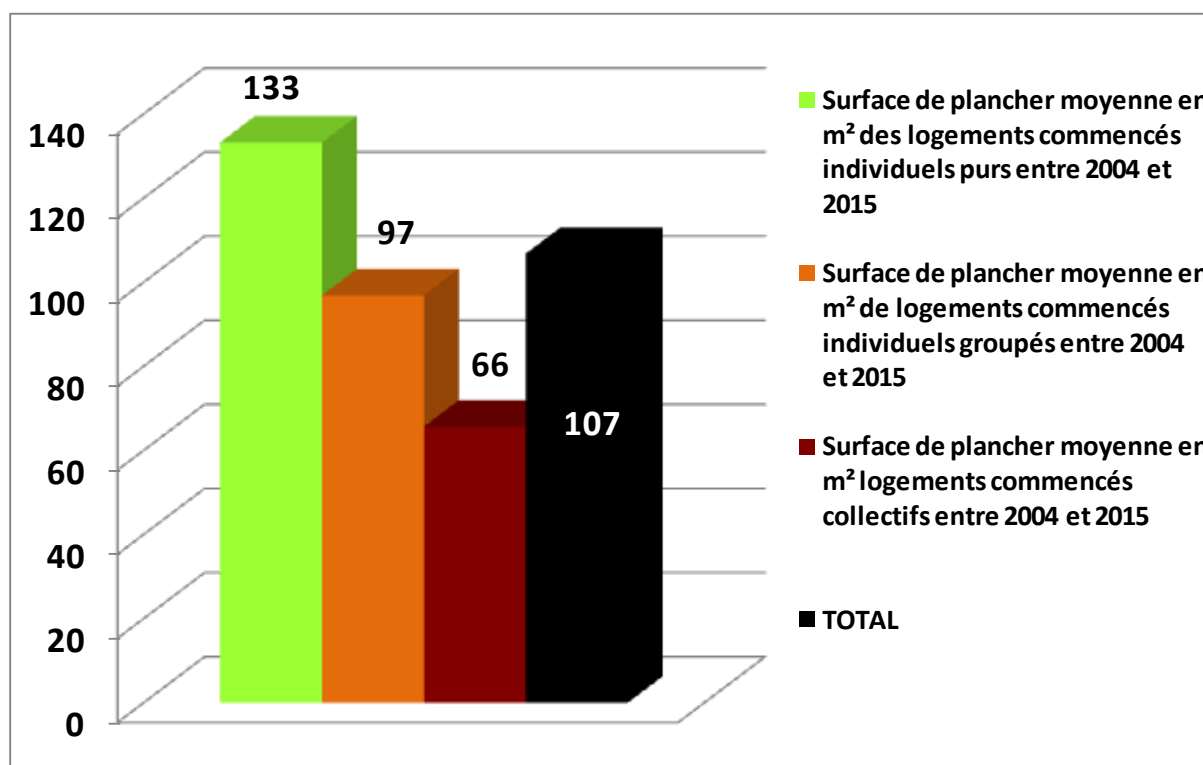


Tableau 15 : Superficie de plancher moyenne par types de logements entre 2004 et 2015

⇒ le nombre de logements individuels purs représente une proportion de 55% par rapport au total entre 2004 et 2015 alors que la proportion de la superficie de ce type de logements atteint près de 70%. **La superficie moyenne de ce type de logements est de 133 m<sup>2</sup>.**

⇒ le nombre de logements individuels groupés représente une proportion de 12% par rapport au total entre 2004 et 2015 avec une proportion en termes de

superficie équivalente avec 12%. **La superficie moyenne de ce type de logements est de 97 m<sup>2</sup>.**

⇒ le nombre de logements collectif représente une proportion d'1/3 par rapport au total entre 2004 et 2015 alors que la proportion de la superficie de ce type de logements atteint seulement 1/5. **La superficie moyenne de ce type de logements est de 66 m<sup>2</sup>.**



A partir de ces données une estimation de la consommation d'espace engendrée par la création des logements entre 2004 et 2015 peut être réalisée :

↳ sans la comptabilisation des voiries, des espaces publics et notamment de la frange urbaine, des bassins de rétention, des aires de stationnement publics, des trottoirs avec notamment le "mail" central entre lotissements des "15 Olius" et "Oratori", ... donc en essayant de considérer la consommation qui correspond aux parcelles des maisons ou immeubles et leurs jardins ou enceinte

↳ en considérant que puisque l'emprise au sol maximale des constructions autorisée par le PPRi dans les 2 nouveaux lotissements varie entre 20 et 30% et que les zones où l'emprise de 20% s'applique et celle où 30% s'applique sont sensiblement équivalente en superficie, une emprise au sol globale de 25% est retenue

↳ en considérant qu'en termes de nombre de niveaux, la plupart des constructions ont 2 niveaux (bien que l'immeuble de logements collectifs à l'Oratori ait 3 niveaux et que des logements individuels purs soit de plein pied) et que le niveau supérieur ne correspond qu'à la moitié de la superficie au rez de chaussée

⇒ il résulte une estimation par un calcul à partir du total de la superficie de plancher sur la période 2004/2015 (32570) :  $32570 \times 4$  (prise en compte d'un coefficient d'emprise au sol autorisé de 25%) / 1,5 (prise en compte d'un second niveau où la superficie de plancher correspond à la moitié de celle au rez de chaussée) soit 8,68 hectares qui auraient été consommés par les parcelles strictement associées aux logements commencés

### Analyse des données communales

Cette analyse résulte de données communales, de travaux de photointerprétation et de terrain et se traduit sur une carte par la saisie du parcellaire du cadastre de 2014.

**Entre 1999 et 2004, le lotissement « Clé des champs » constitue le seul secteur de nouvelles constructions de la Commune avec 2,43 ha** (sans la prise en compte de la voirie et du bassin de rétention associé). Cette observation corrobore d'une part les données de la DREAL qui font état d'une consommation pour la période 1999-2006 de 1,8 ha (la différence de 0,6 ha provient probablement de la non prise en compte de constructions en 1999 par la DREAL) et d'autre part le faible nombre de logements commencés de 2004 à 2007 (données SITADEL). **Après une période « creuse » entre 2004 et 2008, la construction et la consommation d'espace qui en résulte s'avèrent très importantes avec la réalisation des 2 lotissements au N-O du village.**

**Cette consommation atteindra à terme avec la finalisation de la réalisation de l'Oratory, probablement en 2016, plus de 20 hectares.**

L'analyse de la consommation d'espace des différents types d'espaces qui composent les 2 nouveaux lotissements fait état de 4,07 hectares dévoués aux parcelles construites ou en cours de construction aux 15 Olius et de 6,39 hectares dévoués aux parcelles construites ou en cours de construction à l'Oratori soit un total de 10,46 hectares. Sachant que toutes les constructions ne sont pas encore commencées et que les données SITADEL sont partielles pour 2015, l'estimation avancée de 8,68 hectares qui auraient été consommés par les parcelles strictement associées aux logements commencés apparaît pertinente.



<b>Répartition de la consommation d'espace dans le cadre de la construction des 2 lotissements des 15 Olius et de l'Oratori (secteur N-O du village)</b>		
<i>Type d'espace</i>	<i>Superficie en m<sup>2</sup></i>	<i>Superficie en hectares</i>
Parcelles construites (ou en cours) des 15 Olius	40735	4,07
Frange urbaine 15 Olius	48979	4,90
Parcelles construites (ou en cours) de l'Oratori	63928	6,39
Frange urbaine Oratori	11999	1,20
Voirie	33721	3,37
Autres espaces publics	3104	0,31
<b>TOTAL</b>	<b>202467</b>	<b>20,25</b>

<b>Detail des parcelles construites entre 1999/2000 et 2015</b>		
<i>Date et localisation</i>	<i>Superficie en m<sup>2</sup></i>	<i>Superficie en hectares</i>
1999/2000 - 2004 (Clé des champs)	24273,44	2,43
2010 - 2014 (tissu urbain existant)	4879,99	0,49
2010 - 2014 (15 Olius)	9457,43	0,95
2010 - 2014 (Oratori)	12117,09	1,21
2014 - 2015 (tissu urbain existant)	1912,50	0,19
<b>TOTAL</b>	<b>52640,45</b>	<b>5,26</b>

*NB: les constructions réalisées entre 2000 et 2010 et entre 2014 et 2015 dans les 2 nouveaux lotissements ne sont pas comptabilisées car l'évolution de la construction est très rapide sur la dernière période - la construction du lotissement Clé des champ avait débuté en 1999*

Tableau 16 : Répartition de la consommation d'espace dans le cadre de la construction des lotissements des 15 Olius et de l'Oratori

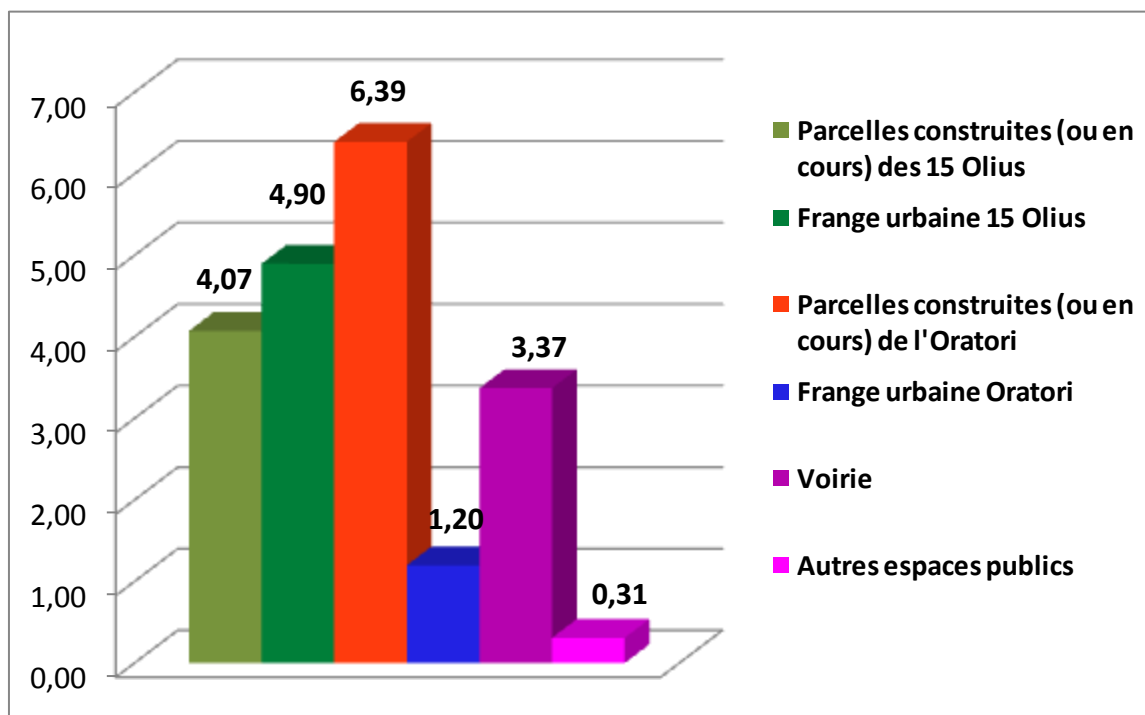


Tableau 17 : Répartition de la consommation d'espace dans le cadre de la construction des lotissements des 15 Olius et de l'Oratori

Cette analyse montre également que les parcelles construites ne représentent qu'un peu plus de la moitié de l'occupation de l'espace (52%) et que les superficies dédiées aux franges urbaines et à la voirie sont importantes avec respectivement plus de 6 hectares et 3,37 hectares.



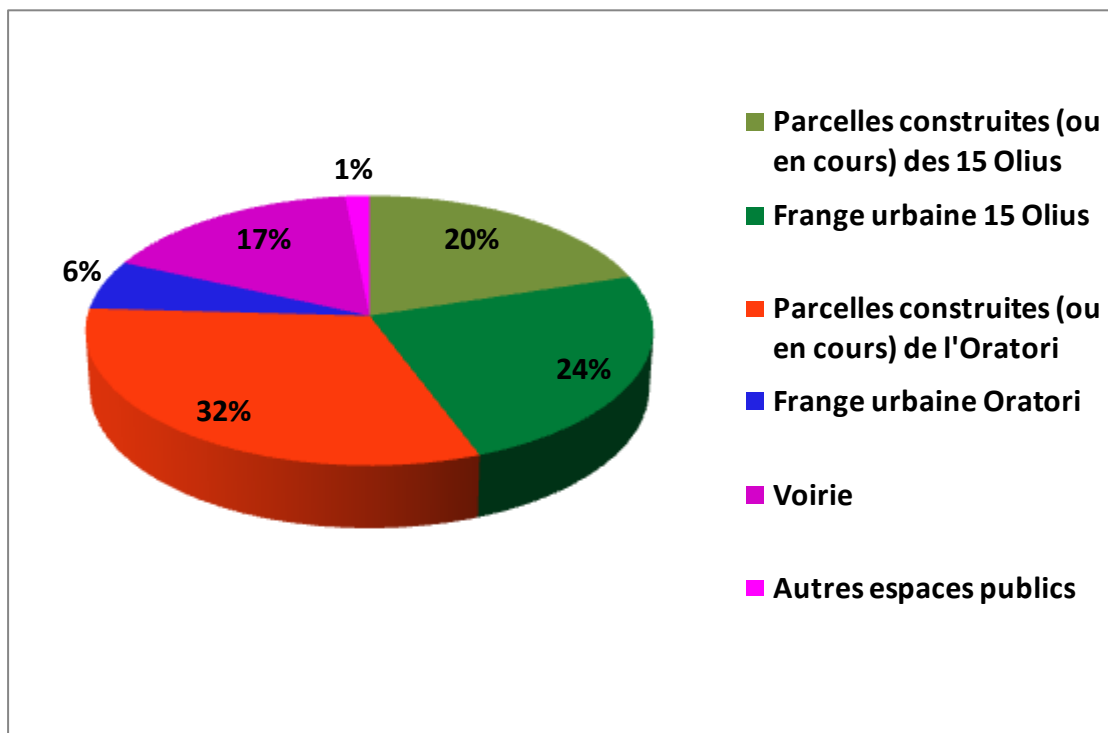
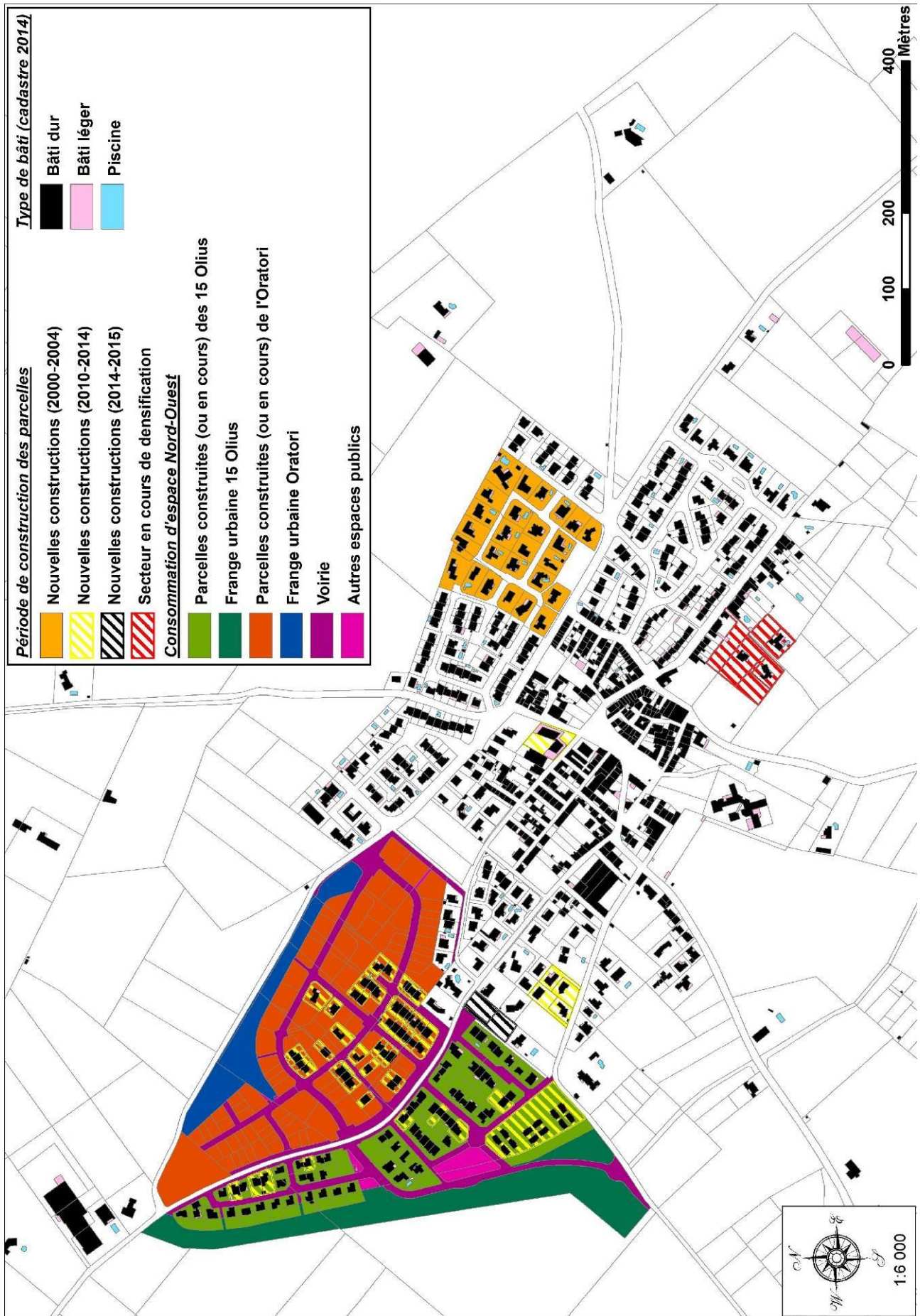


Tableau 18 : Pourcentage de la consommation d'espace par type d'espace dans les lotissements des 15 Olius et de l'Oratori

Avant de conclure avec la visualisation de vues aériennes à différentes dates, il est à noter que les 3 biais d'analyse précédents (données DREAL, données SITADEL et données communales avec travail de terrain) se complètent et se confortent dans leurs résultats et permettent de dire :

- que la **consommation d'espace enregistrée entre 2005 et 2015** (voire 2016 avec la finalisation de l'Oratori) **a été la plus importante de l'histoire de Théza avec environ 20 hectares**
- que cette **consommation d'espace s'est intensifiée depuis la fin de la décennie des années 2000** avec une forte augmentation de la construction depuis 2008 **et le début de la réalisation des 2 nouveaux lotissements des 15 Olius et de l'Oratori**
- que la **consommation d'espace liée directement à la production des logements est de l'ordre de 10 ha soit autant que pour la création des espaces publics** : franges villageoises (6,1 ha), voirie (3,37 ha) et autres espaces publics (0,31 ha)
- que **301 logements ont été commencés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et avril 2015** et que la **superficie de plancher totale produite a été d'environ 32 000 m<sup>2</sup>**
- que **les logements construits depuis 2004 sont pour une part importante des logements individuels groupés ou des logements collectifs** (essentiellement logements sociaux) puisqu'il représente 45% du total. Ceci a permis une diversification du parc de logements et une optimisation de la consommation d'espace par rapport au nombre de logements « produits »
- que la **superficie moyenne de plancher des logements construits est de 107 m<sup>2</sup>**





Carte 19 : Consommation d'espace entre 2004 et 2015 (analyse parcellaire)



**Comparaison des vues aériennes à différentes périodes**



*Figure 6 : Vue aérienne du village en 2000 (lotissement Clé des champs en cours)*



*Figure 7 : Vue aérienne du village en 2004*





Figure 8 : Vue aérienne du village en 2009 (début 15 Olius)



Figure 9 : Vue aérienne du village en 2012 (début Oratori)



## 2.3.2 Capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

### Capacité de renouvellement urbain et de mutation

Le potentiel que représente « la requalification » ou « la rénovation » de bâti existant dans le centre ancien est difficilement estimable. Une grande partie des anciens bâtiments d'origine agricole ont d'ores et déjà été requalifiés pour devenir des logements.



*Photo 46 : Une grande part d'anciennes bâtisses ayant fait l'objet d'une réhabilitation*



*Photo 47 : Ancienne bâtisse réhabilitée en logement en entrée de village par la RD80*

L'analyse précise de cette capacité mériterait éventuellement une étude spécifique de professionnels du bâtiment pour évaluer les réelles potentialités que présentent certaines bâtisses ou partie de bâtisses pour la création de logements, pour la création de services et commerces, ... Il est important de souligner le potentiel que représente une grande cave privée près de l'entrée Sud du village par la RD39 en provenance de Perpignan.

### Capacité de densification et des « dents creuses »

**Les « dents creuses » présentent un potentiel très réduit avec 4 parcelles pour 7400 m<sup>2</sup>.**

Certaines parcelles comportant du bâti réalisé au coup par coup sur des parcelles relativement grandes sont identifiées (5) et présentent un potentiel de densification.

**Le potentiel des « dents creuses » et des parcelles potentiellement densifiables identifiées peuvent permettre de réaliser une dizaine de logements comme il pourrait permettre la réalisation de plusieurs dizaines de logements selon le type de constructions qui y serait établi.** Il est à noter que l'essentielle des constructions réalisées au coup par coup sont soumises à une emprise au sol maximale de 30% imposé par le PPRI.

Par ailleurs, **l'utilisation de la démarche « Bimby » (Build In My Back Yard), visant à scinder des terrains de grande taille pour la création de nouvelles constructions, apparaît peu opportune dans les lotissements de Théza.**

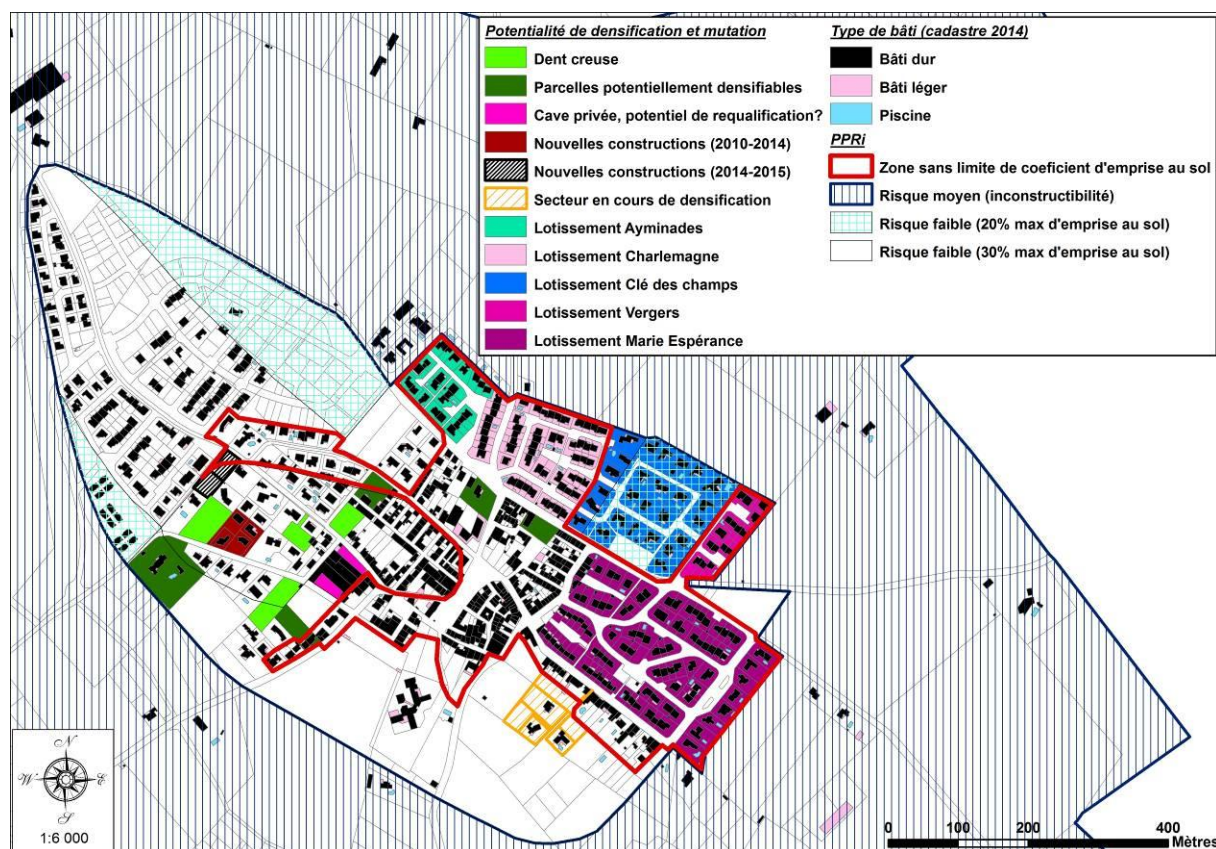
Ceci parce que **les terrains des lotissements sont en grande majorité de petite taille.** La moyenne de la taille des parcelles des lotissements au Nord et à l'Est du noyau villageois est de 441 m<sup>2</sup>. Seul une partie du lotissement Clé des champs, qui présente les parcelles de plus grandes tailles, est soumis à une contrainte d'emprise au sol maximale de 20% imposé par le PPRI.



Les superficies moyennes des parcelles par lotissement sont :

- ⇒ de 396 m<sup>2</sup> pour le lotissement des « Ayminades » qui en plus se trouve pour sa partie Ouest en zone de risque moyen du PPRi (nouvelles constructions proscrites) et accueille des activités artisanales
- ⇒ de 313 m<sup>2</sup> pour le lotissement « Charlemagne »
- ⇒ de 900 m<sup>2</sup> pour le lotissement « Clé des champs » (mais emprise au sol de 20% maximum imposé par le PPRi)

- ⇒ de 409 m<sup>2</sup> pour le lotissement « Marie Espérance »
- ⇒ de 381 m<sup>2</sup> pour le lotissement des « Vergers »
- ⇒ situées entre 300 et 400 m<sup>2</sup> dans les lotissements des 15 Olius et de l'Oratori. Des permis de construire en 2015 portaient sur des parcelles de très petite taille, c'est-à-dire de l'ordre de 200 à 250 m<sup>2</sup>.



Carte 20 : Potentiel de densification et de mutation de l'espace urbain

En conclusion :

- un potentiel de densification dans les lotissements existants difficile en raison de la taille relativement réduite des parcelles (441 m<sup>2</sup> en moyenne)
- 7400 m<sup>2</sup> de « dents creuses » et 4 ou 5 parcelles de taille relativement importante qui pourraient présenter des opportunités de densification
- un potentiel en termes de réhabilitation d'anciennes bâtisses à estimer précisément avec des professionnels du bâtiment



## 3 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 3.1 MILIEU PHYSIQUE

#### 3.1.1 Climat

Le climat du Roussillon est de type méditerranéen, avec des averses de faible durée mais parfois violentes, et un régime éolien très développé. Les hivers sont doux, et les saisons intermédiaires, automne et printemps, sont généralement pluvieuses.

La Tramontane, vent violent de terre (Nord-Ouest) sec et froid, peut souffler jusqu'à 130 jours par an, parfois avec violence (23 à 43 m/s). Elle alterne avec d'autres vents, plus chauds ou porteurs de pluie.

Les températures sont maximales au mois de juillet et d'août, et minimales de janvier à mars. La proximité de la mer a un effet modérateur, mais il peut néanmoins y avoir des périodes de forte chaleur en été. Le régime thermique est marqué par des écarts quotidiens de température souvent importants et des écarts annuels de faible amplitude.

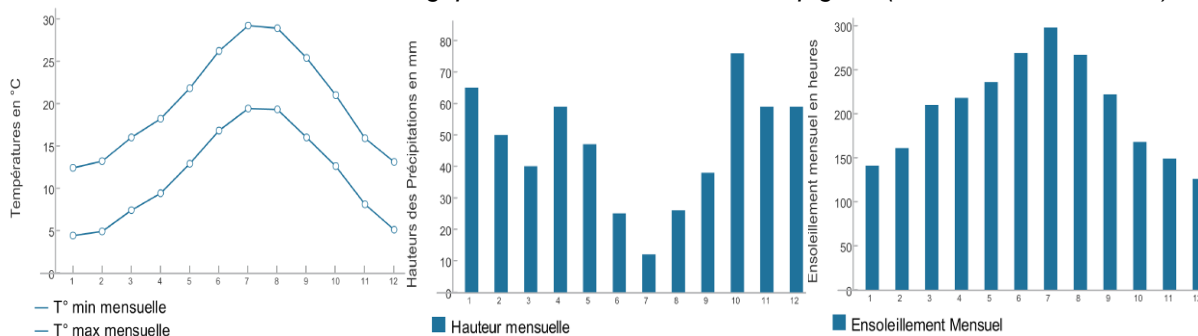
Les pluies sont rares et irrégulières et le plus souvent de faible importance. Les précipitations peuvent revêtir un caractère violent, surtout en été et automne. Ces orages sont à l'origine de l'érosion du sol et de crues subites des torrents ou ruisseaux en l'occurrence le Réart.

Les conditions climatiques (températures élevées, vents secs dominants et ensoleillement importants) induisent un fort pouvoir évaporatoire de l'atmosphère. L'humidité relative (60 à 85%) est inférieure au niveau de saturation. Les brouillards ont une faible fréquence, du fait de l'importance de la Tramontane.

La durée de l'insolation est importante, en moyenne 2 600 heures/an. Les gelées sont des phénomènes rares (4 jours en moyenne par an). L'enneigement est rare et irrégulier (1 jour en moyenne par an).

Paramètre		Valeur moyenne annuelle
Températures	Température minimale	11,4°C
	Température maximale	20,1°C
Pluviométrie	Nombre de jours avec précipitations (>1mm)	54 j
	Hauteur de précipitations	557,6 mm
Ensoleillement	Durée d'insolation	2 465 h
	Nombre de jours avec faible ensoleillement	79 j
	Nombre de jours avec fort ensoleillement	120 j

Tableau 19 : Normales climatologiques annuelles station de Perpignan (source : Météo France)



Figures 10 : Normales annuelles station de Perpignan (source : Météo France)

NB : les normales sont calculées sur la base des relevés de la période 1981-2010

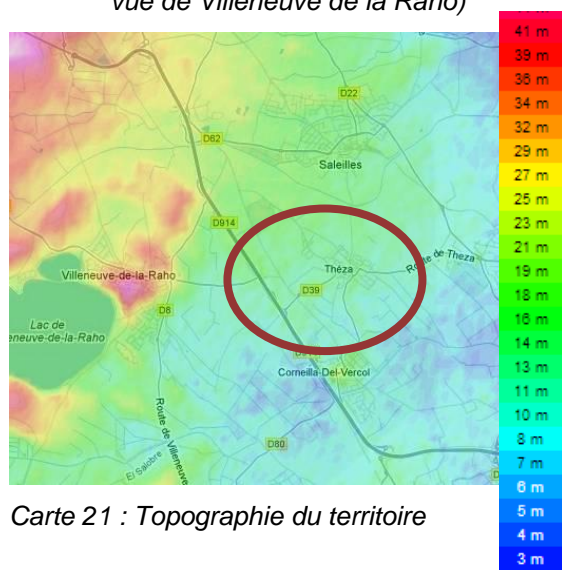


### 3.1.2 Topographie

L'altitude à laquelle se situe le territoire communal n'excède pas les 15 mètres au dessus du niveau de la mer.



Photo 48 : Un relief peu marqué (« 15 Olius vue de Villeneuve de la Raho »)



Carte 21 : Topographie du territoire

### 3.1.3 Géologie

Le bassin du Roussillon est bordé par des massifs résultant de phénomènes tectoniques, liés aux orogénèses hercyniennes et pyrénéennes et qui sont :

- au Nord les reliefs calcaires des Corbières méridionales,
- à l'Ouest les massifs du Canigou et de l'Agly,
- au Sud le massif des Albères.

Ce bassin s'est comblé au cours du Miocène et du Pliocène, grâce à des dépôts molassiques marins et continentaux alternants, superposés ou juxtaposés. La sédimentation a été alimentée par des réseaux hydrographiques préfigurant les vallées du Tech, du Réart et de la Têt. Les sédiments les plus grossiers (blocs et galets de calcaires, quartz, schistes et gneiss plus ou moins altérés) se sont déposés près des reliefs dont ils étaient issus, cimentés par des argiles rouges ou jaunâtres.

Les éléments les plus fins se sont déposés plus loin, vers l'actuelle plaine du Roussillon. A la fin du Pliocène, le Roussillon est un vaste glaciais, plus ou moins ondulé. Au quaternaire, une sédimentation met en place un système classique de terrasses alluviales, étagées sur 3 niveaux.

Elles portent des sols constitués d'une matrice limono-argilo-sableuse, entourant des particules de quartz, gneiss, granites et schistes en proportions variées selon l'origine des apports. Sous l'effet du climat méditerranéen caractérisé par de forts épisodes pluviaux automnaux, des limons d'inondation se sont déposés sur une épaisseur variable<sup>2</sup>

Ainsi sur la frange littorale dont fait partie Thèze, les limons d'inondation recouvrent les sables et graviers sous-jacents et constituent d'excellentes terres agricoles supportant les cultures maraîchères et fruitières intensives.

<sup>2</sup> Source : INAO



### 3.1.4 Pédologie

Le profil pédologique de Théza associe deux types de sol : peu évolué et des associations de sols.

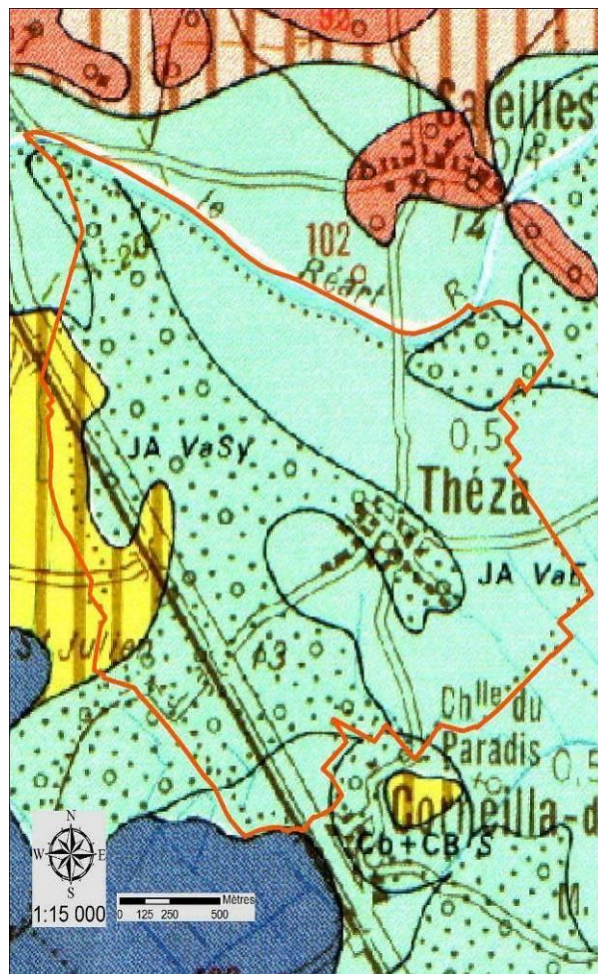
Les premiers – représentés en vert sur la carte- sont des sols peu évolués d'apports soit alluviaux. Théza est constituée des deux grandes catégories présentes sur les basses vallées du Réart et du Tech :

- vert uni : sols sableux et sablo graveleux acides. Ces sols filtrants à texture grossière sur tout le profil ne présentent pas de particularités pédologiques. Leur réaction est toujours nettement acide.
- vert moucheté : de couleur brun jaunâtre, ces sols assez profonds non caillouteux et riches en limons peuvent présenter un sous-sol filtrant sablo-graveleux ou reposer sur des alluvions fines limono-argileuses. Sur ces sols, le phénomène de battance est fréquent.

Les seconds sont des catégories de sols tellement imbriquées qu'ils doivent être regroupés au sein d'un ensemble cartographique appelés associations.

La catégorie -jaune rayée marron- présente sur Théza est une imbrication de sols calcimagnésiques et de sols d'érosion.

Plus précisément, ce sont des sols bruns calcaires et sols bruns calciques, de texture moyenne à fine sur molasse marneuse pliocène. Développés sur les limons marneux du pliocène lacustre, on se retrouve en présence d'une association comprenant des sols fortement carbonatés à texture fine sur molasse marneuse et des sols bruns calciques.<sup>3</sup>



Carte 22 : Pédologie

<sup>3</sup> Source Carte pédologique de France au 1/100 000 et Notice de J Servant

### 3.1.5 Pollution des sols

#### Sites industriels

L'inventaire historique régional des sites industriels et activités de service (consultable via la base de données BASIAS), en activité ou non, est disponible depuis 2003. Cet inventaire est la première étape de l'application de la politique nationale en matière de gestion des sites et sols pollués : le recensement. L'inscription d'un site dans cette base de données ne préjuge donc pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

Sur Théza sont recensés :

N°	Site	Etat
LRO6602702	Décharge	Révolue
LRO6602559	Décharge	En activité
LRO6600384	STEP	En activité

Tableau 20 : Sites industriels inventoriés



Carte 23 : Localisation des sites industriels

Le site LRO6602702 est l'ancienne décharge d'ordures ménagères de la commune, dans le secteur du stade. Aujourd'hui plus aucune trace de l'ancienne activité n'est notée ; le site est totalement revégétalisé notamment par des plantations de résineux.

Le site LRO6602559 est un lieu de décharge sauvage identifié au niveau du gué du Réart vers Saleilles, ayant essentiellement pour origine les dépôts de particuliers. Ces dépôts récurrents sont régulièrement enlevés par les services communaux de Théza et de Saleilles. Le site est sensible en raison de la proximité du Réart, et de l'impact paysager.

Enfin, le site LRO6600384 correspond à l'ancienne STEP, aujourd'hui remplacée par l'équipement communautaire.

#### Emissions polluantes ponctuelles

Les registres d'émissions polluantes français et européen n'indiquent aucun dépassement de valeur des indicateurs sur la commune.

De même, la base de données ministérielles BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif, n'enregistre aucune donnée concernant le territoire de Théza.

#### ICPE

Aucune installation n'est recensée par l'inspection des installations classées

Ainsi n'ont été recensées sur la commune ni industrie ou activité de services polluante, ni ICPE, ni émission polluante ponctuelle depuis 2007.

Aucune pollution des sols n'a donc été formellement identifiée, mais on peut relever le « point noir » de la décharge sauvage du gué du Réart.



### 3.1.6 Hydrographie

La frontière Nord de la commune est délimitée par le Réart.

Celui-ci prend sa source dans les Aspres en amont de la ville de Montauriol à environ 140m d'altitude. Pendant 36 km, il parcourt les terres arides des Aspres, pénètre dans la plaine du Roussillon et débouche dans l'étang de Canet avant de se jeter dans la mer. En aval de Saleilles, la plaine littorale a été façonnée par les remblaiements successifs des alluvions du Réart. Lors de la traversée de cette plaine, sa pente est très faible 0.3% et il décrit plusieurs méandres qui sont aujourd'hui fixés par les aménagements dont il a fait l'objet.

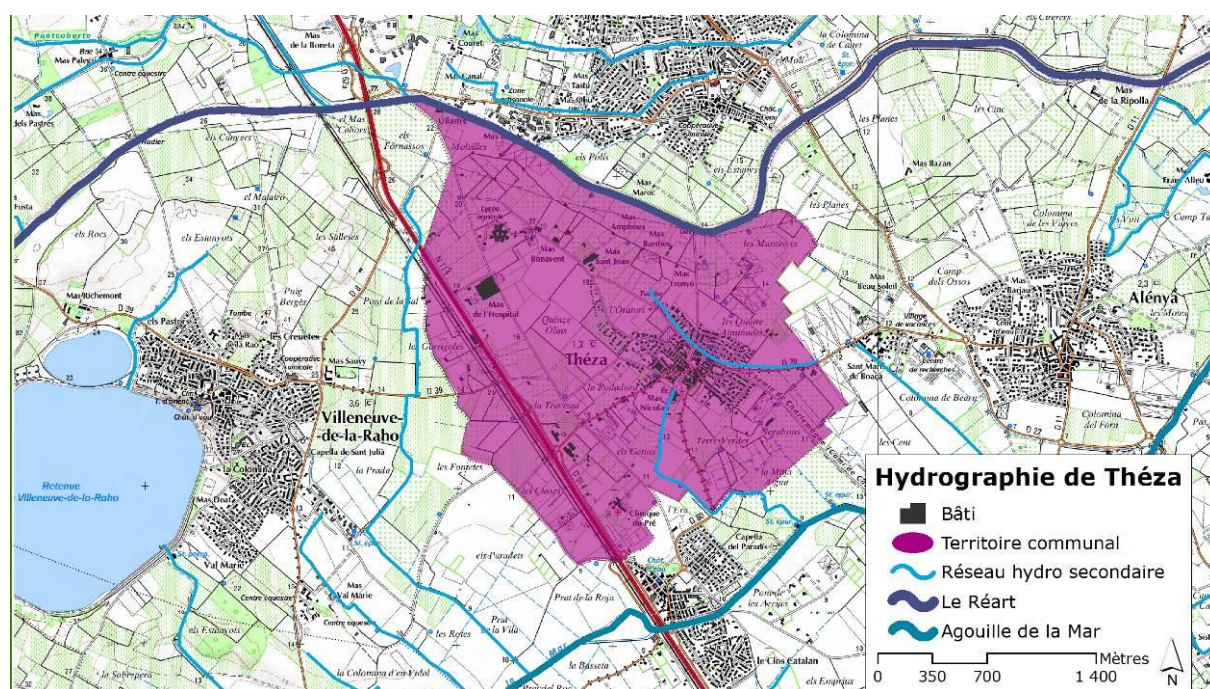
Le Réart est soumis à un climat méditerranéen : hiver doux, été chaud. Les principales précipitations se manifestent par de violentes averses en automne voire en fin d'été et d'autres plus légères au printemps. Le régime hydrologique du Réart est donc typiquement méditerranéen à caractère torrentiel du fait des précipitations irrégulières.



Photo 49 : Le Réart en limite communale avec Saleilles

Il est entièrement chenalisé dans sa partie aval et cela jusqu'à l'étang de Canet.

Cette chenalisation accélère l'écoulement des eaux et empêche l'ensablement. La charge solide de fond véhiculée est importante, mais son déplacement reste limité en comparaison de la charge en suspension qui est évacuée vers l'étang, favorisant son comblement. De plus, la finesse des matériaux et l'absence de végétation aquatique au fond du lit créent un coefficient de rugosité particulièrement faible en période de crue (supérieur à 35) : c'est un facteur supplémentaire favorable à l'accélération des écoulements dans le lit mineur.



Carte 24 : Hydrographie de Théza

### 3.1.7 Masses d'eau et Directive Cadre sur l'Eau

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée définit les masses d'eau de son territoire, en application de la Directive cadre européenne sur l'Eau ; ces masses d'eau servent d'unité d'évaluation de la qualité des eaux.

#### Caractéristiques des masses d'eau identifiées

3 masses d'eau naturelles sont identifiées sur la commune :

Le Réart à l'aval de sa confluence avec la Canterrane (masse d'eau superficielle FRDR 232b)

Ce cours d'eau fortement modifié fait partie du sous-bassin versant « Canet » (CO 1706).

Etat écologique	Etat chimique	Objectif 2015	Objectif 2021
Mauvais	Indéterminé	Bon état chimique	Bon état écologique

Tableau 21 : Etat du Réart et objectifs DCE

A l'échelle du sous-bassin, plusieurs problématiques sont prioritaires au titre de la période 2010-2015 :

- Pollution domestique et industrielle hors substances dangereuses
- Pollution agricole : azote, phosphore et matière organique
- Action renforcée de réduction des rejets
- Substances dangereuses hors pesticides

Devront également faire l'objet d'actions préparatoires pour le plan de gestion ultérieur :

- Pesticides
- Dégradation morphologique

Multicouches pliocène et alluvions quaternaires du Roussillon (masse d'eau souterraine FRDO221)

Cette nappe a un intérêt écologique limité dans sa globalité, mais important pour l'alimentation en eau des étangs. C'est un ensemble aquifère d'intérêt patrimonial majeur pour le Roussillon, pour l'alimentation en eau potable (75% de la population départementale) comme pour l'agriculture diversifiée de la plaine.

Les alluvions quaternaires sont soumises à un risque qualitatif fort, dû à des problèmes de nitrates ; alors que l'aquifère profond est confronté à un risque quantitatif fort, dû à un déséquilibre piézométrique chronique avec risque d'intrusion du biseau salé.

Etat quantitatif	Etat chimique	Objectif 2015	Objectif 2021
Mauvais	Bon	Bon état quantitatif	Bon état chimique

Tableau 22: Etat de la masse d'eau souterraine et objectifs DCE

NB : l'objectif de bon état chimique est reporté sur 2021 pour cause de faisabilité technique (nitrates).

Pour cette masse d'eau souterraine, sont définies comme problématiques prioritaires sur la période 2010-2015 :

- Pollution agricole
- Pesticides
- Déséquilibre quantitatif

A noter qu'il s'agit d'un des territoires pour lesquels la mise en place d'une démarche de gestion concertée de l'eau de type SAGE ou contrat de milieux est un facteur essentiel pour l'atteinte des objectifs de la directive.



### **Zonages réglementaires**

*Une Zone de Répartition des Eaux est une zone de sauvegarde de la ressource. L'insuffisance des ressources par rapport aux besoins y nécessite une réglementation plus fine des demandes de prélèvement.*

*Une Zone Vulnérable est caractérisée ou menacée par une pollution diffuse en nitrates et fait l'objet de programmes d'actions, en application de la directive européenne « Nitrates » du 19/12/91.*

*Une Zone Sensible est une masse d'eau sujette à l'eutrophisation (enrichissement excessif en nutriments : azote et phosphore), identifiée en application de la directive européenne relative à l'épuration des eaux résiduaires urbaines (ERU) du 21/05/91.*

La commune est entièrement comprise dans :

- la Zone Sensible « l'étang de Canet et son bassin versant » (AP du 04 juin 2010)
- la Zone de Répartition des Eaux souterraines « Alluvions quaternaires des formations multicouches du Roussillon » (ZRED14, AD du 09 avril 2010)
- la Zone de Répartition des Eaux souterraines « Ensemble des formations pliocène du Roussillon » (ZRED4, AD du 21 juin 2010)

Elle n'est concernée par aucune Zone Vulnérable.

### **Enjeux**

A l'échelle du PLU, une attention particulière doit être portée au risque de cumul des impacts sur l'état des eaux, pouvant être induits par :

- L'augmentation de l'utilisation des ressources
- L'anthropisation des milieux
- Les effets des changements climatiques sur la disponibilité de la ressource

## **3.1.8 Air**

### **SRCAE**

Théza ne fait pas partie des « zones sensibles pour la qualité de l'air » définies par le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie en fonction de leur niveau de dégradation de la qualité de l'air et de leur sensibilité à cette dégradation.

### **PSQA 2010-2015**

Dans le découpage géographique de la région en Unités Territoriales d'Evaluation, retenu pour le suivi des actions du Programme de Surveillance de la Qualité de l'Air, Théza fait partie de la zone régionale « Côte sablonneuse sud ». C'est une des rares aires territoriales étudiées pour lesquelles la valeur cible pour la protection de la santé humaine vis-à-vis de l'ozone est respectée (dépassement peu probable).

### **Emissions en 2007**

D'après l'inventaire régional des émissions polluantes sur l'année de référence (2007), les émissions polluantes sont très faibles sur la Communauté de Communes du secteur d'Illibéris.

#### **Oxydes d'azote**

50 tonnes ont été produites à l'échelle de la communauté de communes, soit 10kg par habitant, 24kg par hectare, et 0,08% des émissions régionales.

Les moyennes régionales sont de 25kg par habitant et 23kg par ha.

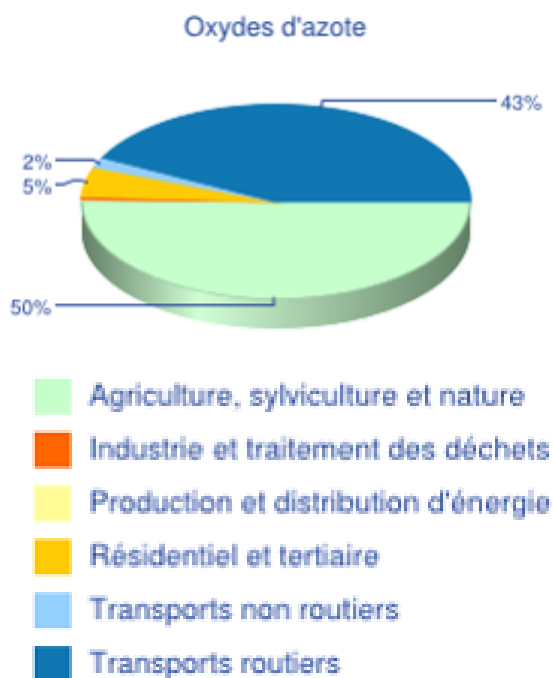


Tableau 23 : Origine des émissions d'oxydes d'azote en 2007

#### Dioxyde de carbone

8 000 tonnes ont été produites à l'échelle de la Communauté de Communes, soit 1 552 kg par habitant, 4 kg par hectare, et 0,06% des émissions régionales.

Les moyennes régionales sont de 6 t par habitant et 5 t par ha.

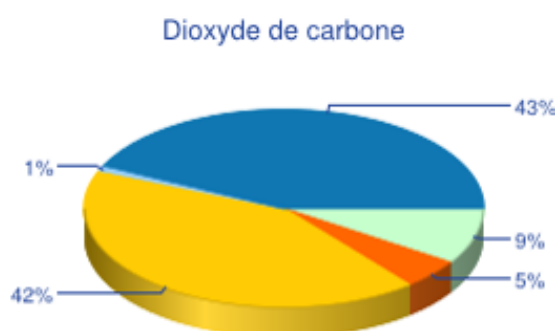


Tableau 24 : Origine des émissions de dioxyde de carbone en 2007

#### Particules totales

24 tonnes ont été produites à l'échelle de la Communauté de Communes, soit 5kg par habitant, 12kg par hectare, et 0,12% des émissions régionales.

Les moyennes régionales sont de 8 kg par habitant et 8 kg par ha.

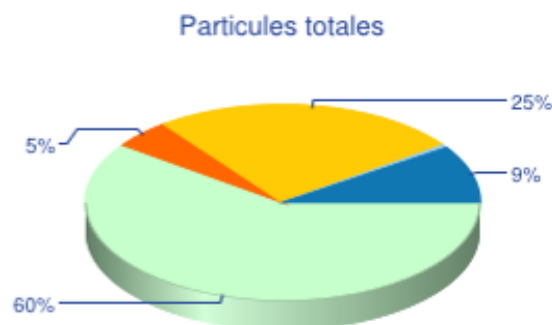


Tableau 25 : Origine des émissions particulaires en 2007

#### Gaz à effet de serre : CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub> et N<sub>2</sub>O

11 000 tonnes (eq.CO<sub>2</sub>) ont été produites à l'échelle de la Communauté de Communes, soit 2t (éq.CO<sub>2</sub>) par habitant, 5t(éq.CO<sub>2</sub>) par hectare et 0,06% des émissions régionales.

Les moyennes régionales sont de 7 t (éq.CO<sub>2</sub>) par habitant et 6 t (éq.CO<sub>2</sub>) par ha.

#### Gaz à effet de serre

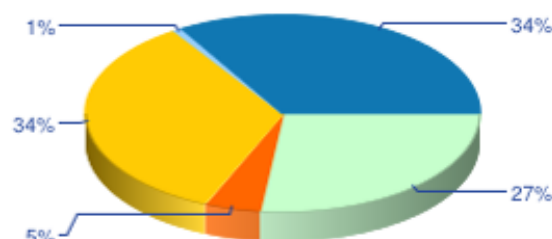


Tableau 26 : Origine des émissions de gaz à effet de serre en 2007



### **Plan Climat-Energie Territorial**

Bien que n'y étant pas obligatoirement soumis par la loi Grenelle, le Pays Pyrénées-Méditerranée a élaboré un PCET adopté en juin 2011, assorti d'un plan d'actions visant à réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) à l'horizon 2020 sur les 61 communes de son territoire.

Les principaux enjeux de l'adaptation au changement climatique identifiés par le diagnostic du PCET sont :

- 1. Appuyer les démarches d'aménagement intégré
- 2. Assurer l'animation du territoire
- 3. Cultiver les conditions d'une mobilité durable
- 4. Optimiser le potentiel énergétique du patrimoine bâti
- 5. Accompagner les mutations économiques du tissu social

En matière d'urbanisme et d'aménagement, des réponses aux enjeux 1 et 3 peuvent être conçues. Le PCET propose des pistes d'action :

- Engager des réflexions sur l'agriculture d'aujourd'hui et de demain pour initier des projets d'envergure et de restructuration foncière
- Expérimenter en matière d'urbanisme
- Créer des liaisons modes doux de déplacement et covoiturage
- Reconsidérer le train
- Lutter contre les captages d'eau non déclarés
- Définir les règles de gestion de la ressource en eau entre les différents usages

## 3.2 LE VIVANT

### 3.2.1 Les périmètres d'inventaire

#### ZNIEFF

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistiques constituent un outil scientifique de connaissance de la valeur écologique des milieux naturels. C'est un inventaire national établi par le Ministère de l'Environnement. Son objectif principal réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis à vis du principe de préservation du patrimoine naturel.

Les ZNIEFF de type I sont des sites de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne. Le principe général est d'éviter autant que possible tout aménagement à l'intérieur de ces zones à l'intérêt écologique avéré.

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques plus importants en terme de surface, qui désignent des ensembles naturels étendus dont les équilibres généraux doivent être préservés. Des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés sous réserve de diagnostic préalable et de vérification des impacts.

A ce jour, aucune ZNIEFF n'a été répertoriée sur le territoire de la Commune de Théza.

Néanmoins, le secteur des Closes se trouve à proximité de la ZNIEFF de la « Prade de Montescot » qui s'étend sur 457 hectares répartis sur les trois communes de Montescot, Corneilla Del Vercol et Villeneuve de la Raho.

C'est une dépression de prés humides plus ou moins halophiles, alimentée par un petit bassin versant agricole. Un réseau d'agouilles et de fossés quadrille le site, ponctué de haies donnant au paysage un aspect bocager. Le respect de son fonctionnement naturel hydrologique est primordial pour son évolution future.

Les incidences des projets thézanais ne pouvant être qu'indirectes (au vu de la topographie, de la discontinuité des habitats, de la présence de la RD914 et de la situation en aval de la prade), il s'agira principalement de porter attention à la qualité de l'eau alimentant cette zone humide, et de ne pas modifier l'hydraulique.

#### ZICO

Une ZICO est une zone terrestre, fluviale ou marine, qui héberge des effectifs d'oiseaux sauvages d'importance internationale ou européenne. Les ZICO sont issues d'un inventaire réalisé en 1990-1991 en vue de la définition de Zones de protection spéciales (ZPS) en application de la Directive européenne "Oiseaux" de 1979. Toutefois, depuis la finalisation et l'acceptation par l'Union Européenne du Réseau Natura 2000 en France, les ZICO ont perdu de leur pertinence : les inventaires ZICO ne sont pas réactualisés et les ZPS (sites Natura 2000) s'appuient sur des inventaires plus récents.

La valeur scientifique de cet inventaire a été reconnue par la Cour de Justice des Communautés Européennes et la Commission Européenne. Ces surfaces doivent être prises en compte dans le processus d'élaboration du document d'urbanisme



A ce jour, aucune ZICO n'a été répertoriée sur le territoire de Théza.

### 3.2.2 Les périmètres règlementaires

#### Réseau Natura 2000

Le réseau des sites NATURA 2000 s'appuie sur deux directives européennes : la "Directive Oiseaux" n° 2009/147/CE qui motive la désignation des Zones de Protection Spéciale (ZPS) et la "Directive Habitats, Faune, Flore" n° 92/43/CEE qui, elle, motive la désignation des Sites d'Importance Communautaire (SIC), devenant par arrêté des Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Les deux directives comprennent des annexes qui listent les espèces animales et végétales ainsi que les habitats à préserver. Elles concernent des sites terrestres et des sites marins.

A ce jour, aucun site ni proposition de site Natura2000, ne se trouve sur le territoire de Théza.

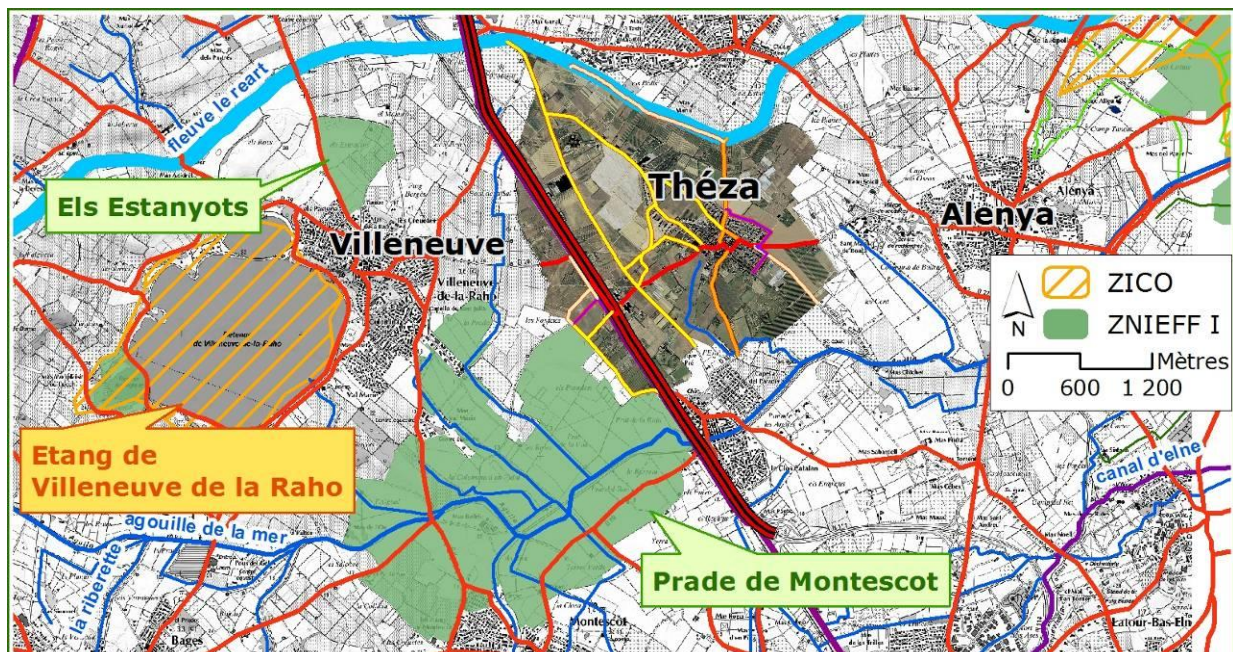
#### Sites classés et inscrits

La loi du 2 mai 1930 organise la protection des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. Elle est transposée dans les articles L.341-1 à 22 du code de l'environnement.

Théza ne porte ni site inscrit ni site classé au titre du code de l'environnement.

### 3.2.3 Les protections d'espèces

Aucun Plan National d'Actions ne concerne la commune. Ont été également consultées les bases de données du Conservatoire Botanique National de Porquerolles (SILENE, pour la flore), celles de Meridionalis (faune), ainsi que la base Malpolon (amphibiens et reptiles). Seules sont listées ici les espèces bénéficiant d'une protection règlementaire plus ou moins stricte, interdisant à minima toute destruction.



Carte 25 : Inventaires à Théza

Ainsi, la présence avérée d'une de ces plantes devra faire l'objet d'une considération particulière voire d'une demande de dérogation en cas de projet opérationnel impactant. Il en est de même pour les oiseaux. A noter que les recensements floristiques sont très anciens, et qu'aucune observation d'espèce patrimoniale n'a été enregistrée depuis 1950.

ESPECES FLORISTIQUES PROTEGEES													
Nom d'espèce	Nom vernaculaire	pn	pr	do	cbe	cbo	lrr	lr	lrm	lrv	znieff	inv	zh
Bolboschoenus maritimus (L.) Palla, 1905	Scirpe maritime, Rouche												ZH
Cyperus longus L., 1753	Souchet long								LC				ZH
Dorycnium rectum (L.) Ser., 1825	Dorycnium dressée, Dorycnie dressée												ZH
Inula britannica L., 1753	Inule des fleuves		PR1								DSre		ZH
Juncus effusus L., 1753	Jonc épars, Jonc diffus								LC				ZH
Phytolacca americana L., 1753	Raisin d'Amérique, Phytolaque américaine											LG	
Polypogon monspeliensis (L.) Desf., 1798	Polypogon de Montpellier												ZH
Pulicaria sicula (L.) Moris, 1843	Pulicaire de Sicile		PR1							VU	DSre		ZH
Sonchus maritimus L., 1759	Laiteron maritime												ZH
Sparganium erectum L., 1753	Rubanier dressé												ZH
ESPECES FAUNISTIQUES PROTEGES (OISEAUX)													
Bubulcus ibis (Linnaeus, 1758)	Héron garde-boeufs				AII	AEWA							
Circaetus gallicus (Gmelin, 1788)	Circaète Jean-le-Blanc	A3		AI		AII	D11	LC	LC			DC	
Egretta garzetta (Linnaeus, 1766)	Aigrette garzette	A3		AI		AII	L10	LC	LC			DC	
Falco tinnunculus Linnaeus, 1758	Faucon crécerelle	A3				AII		LC	LC				
Grus grus (Linnaeus, 1758)	Grue cendrée			AI		AII, AEWA							
Phalacrocorax carbo (Linnaeus, 1758)	Grand Cormoran					AIII	AEWA						
Picus viridis sharpei (H. Saunders, 1872)	Pic de Sharpe					AII							
Alectoris rufa (Linnaeus, 1758)	Perdrix rouge			AII/1, AIII/1		AIII		LC	LC				
Buteo buteo (Linnaeus, 1758)	Buse variable	A3				AII		LC	LC				
Charadrius dubius Scopoli, 1786	Petit Gravelot	A4				AII	AII, AEWA	LC	LC				
Upupa epops Linnaeus, 1758	Huppe fasciée	A3				AII		D11	LC	LC		R	

Tableau 27 : Espèces floristiques et faunistiques protégées



Abréviation	Signification	Valeurs
Pn	<b>Protection nationale (20/01/1982)</b>	A3 : article 3 A4 : article 4
Pr	<b>Protection régionale (29/10/1997)</b>	Pr1 : article 1
do	<b>Directive Oiseaux (02/04/1979)</b>	All1 : annexe II/1 All11 : annexe III/1
Cbe	<b>Convention de Berne (19/09/1979)</b>	All : annexe II All11 : annexe III
Cbo	<b>Convention de Bonn (26/06/1979)</b>	All : annexe II AEWA : espèce faisant l'objet de l'accord AEWA de 1999 (Agreement on the Conservation of African- Eurasian Migratory Waterbirds)
Lrr	<b>Liste rouge régionale</b>	
Livre_r	<b>Livre rouge France (1995)</b>	Ex : éteint ; ex ? : présumé éteint E : en danger V : vulnérable R : rare I : indéterminé NT : non menacé
Lrm	<b>Liste rouge mondiale UICN (2011)</b>	LC : préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition de métropole est faible) VU : vulnérable
Lrv	<b>Livre rouge des vasculaires de métropole (2011)</b>	
Znieff	<b>Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique</b>	DC : déterminante à critères DSre : déterminante stricte sur toute la région R : remarquable
inv	<b>Envahissante</b>	LG : Liste grise
zh	<b>Zones humides (24/06/2008)</b>	ZH : taxon cité dans l'annexe II table A

Tableau 28 : Explicatif sur les abréviations du tableau sur les espèces protégées

### 3.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame Verte et Bleue, instaurée par le Grenelle de l'Environnement, est un outil d'aménagement du territoire qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges sur le territoire national pour que les milieux naturels puissent fonctionner et les espèces animales comme végétales y trouvent une place durable.

Cette TVB est constituée de continuités, comprenant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

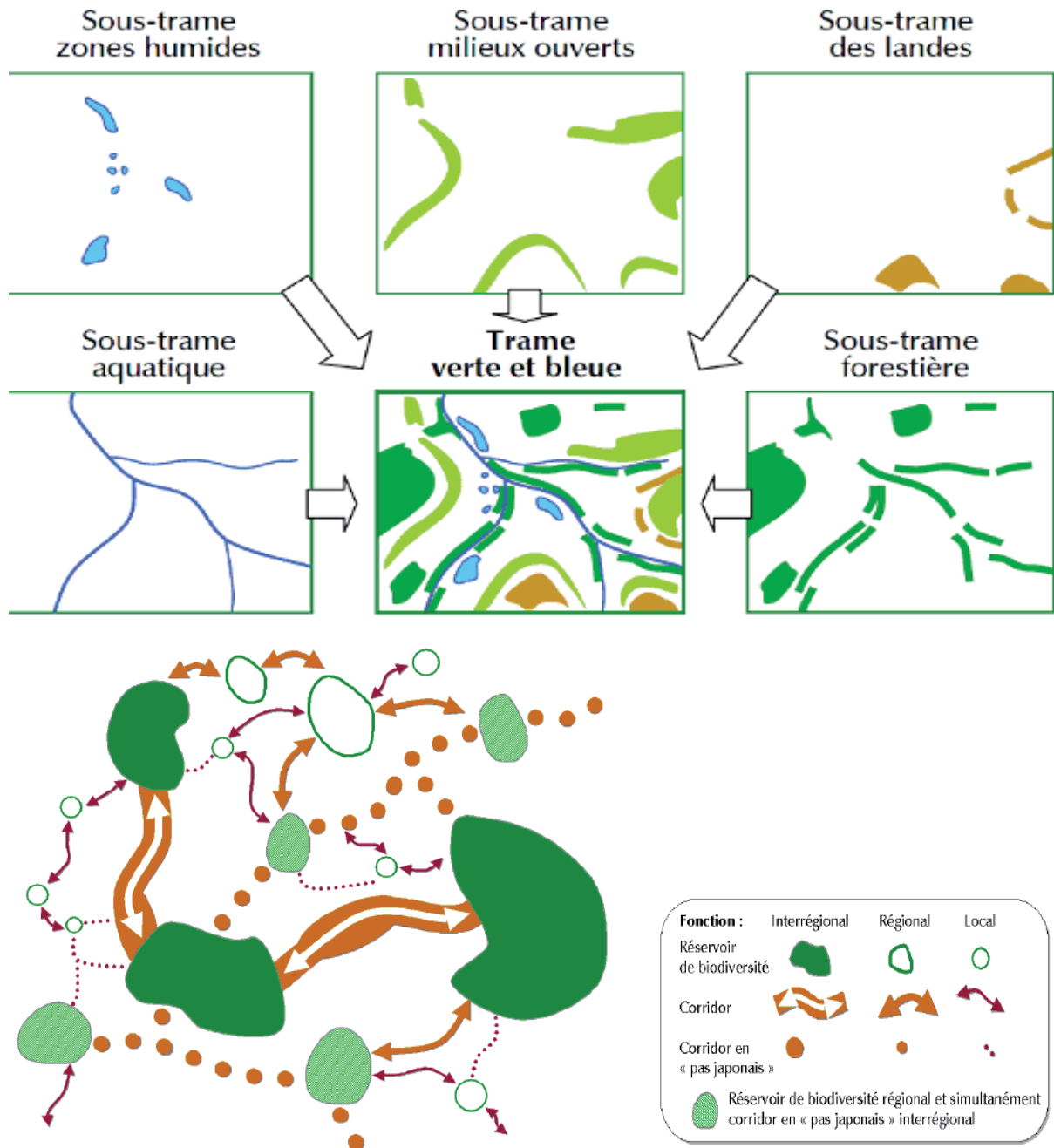


Figure 11 : Concept de Trame Verte et Bleue



### 3.3.1 Un réseau à plusieurs échelles

Chaque région doit établir une cartographie de la trame verte et de la trame bleue via la réalisation d'un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). En Languedoc-Roussillon, l'élaboration du schéma est en cours et son approbation devrait intervenir au printemps 2014. Le SCoT Plaine du Roussillon anticipe sur ce document en identifiant à l'échelle de son territoire « les cœurs de nature », « les milieux d'intérêt écologique », la trame bleue, les continuités écologiques et les « espaces à fort potentiel agricole à protéger en priorité ».

### 3.3.2 Réservoirs

La Commune n'est pas concernée par des périmètres d'inventaires et de protection qui correspondent à des réservoirs de biodiversité. Son territoire est quasiment intégralement identifié dans le SCoT comme « espace agricole à fort potentiel à protéger en priorité ». A noter que sa partie Sud-Ouest est identifiée comme « micro-paysage humide ».

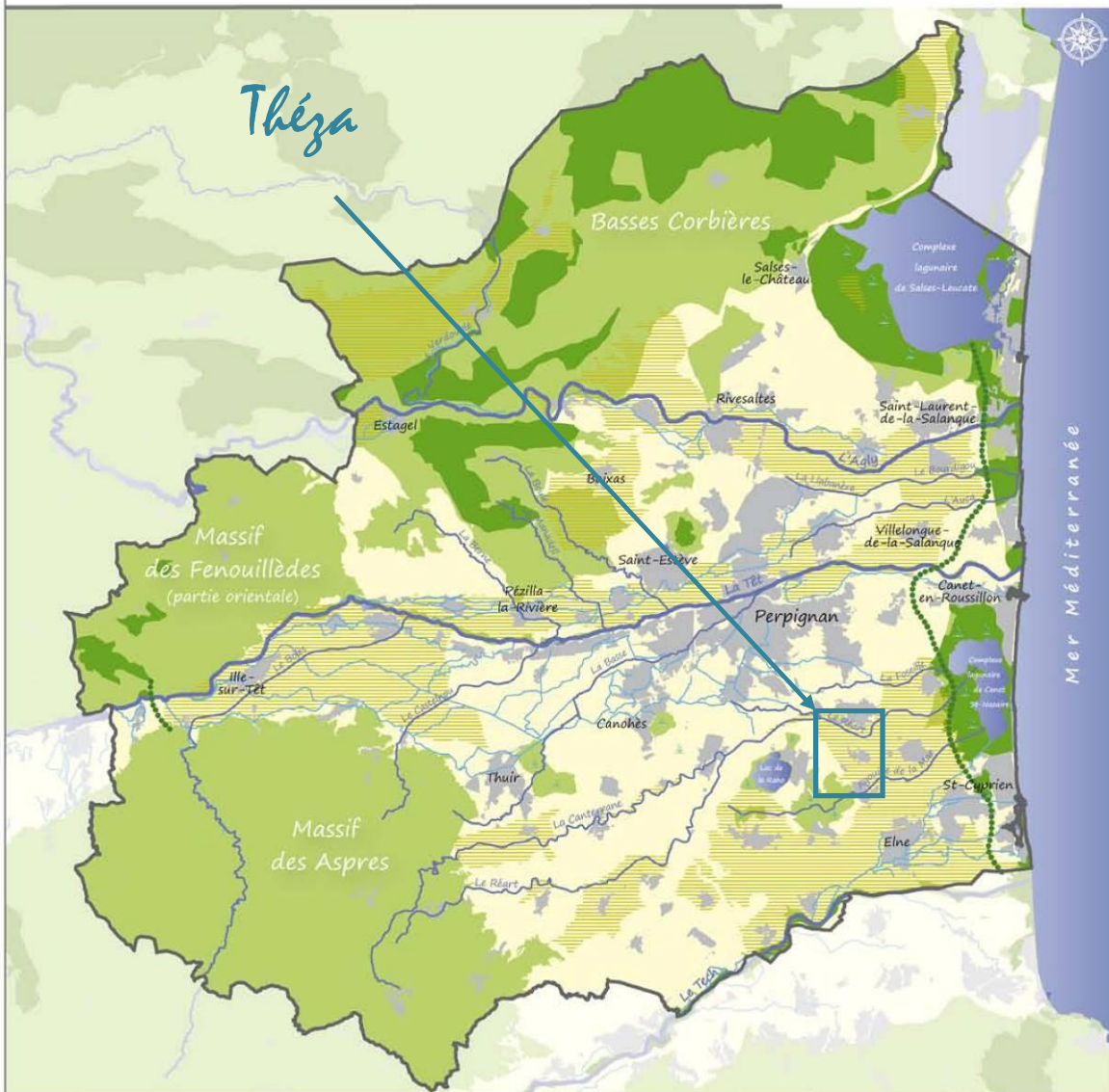
Le territoire thézanais, entre « le cœur de nature » reconnu par le SCoT sur tout le pourtour de l'étang de Canet / Saint-Nazaire à l'Est et le milieu d'intérêt écologique limitrophe reconnu des « prades » (Montescot, Corneilla del Vercol, Villeneuve de la Raho), présente très certainement un intérêt dans le fonctionnement de « l'ensemble écologique » à l'échelle de la plaine et au delà. En effet, cette sous trame agricole de milieu ouvert ponctué de secteurs imprégnés par la présence de haies qui peuvent parfois s'apparenter à des petites sous trame de zones humides (le long du Réart, « Terres Vertes » et « les Closes »), offre une certaine diversité.

### 3.3.3 Corridors

Un corridor écologique est un ensemble naturel (terrestre, aquatique ou aérien) assurant la connexion entre les milieux d'intérêt, garantissant ainsi le déplacement et la dispersion des espèces, et leur permettant de répondre au mieux à leur besoin et de stabiliser leur population.


Le territoire de Théza est connecté par le corridor que constitue le Réart à l'étang de Canet à l'Est et au Massif des Aspres à l'Ouest (où le Réart prend sa source). Dans une moindre mesure, car présentant un tracé moins long et se localisant hors de la Commune mais très proche, l'Agouille de la Mar forme aussi un corridor vers la lagune à l'Est et vers le secteur de « prade » à l'Ouest. Les canaux d'irrigation localisés au Sud du territoire communal sont reliés à l'Agouille de la Mar.

Ainsi le territoire thézanais est raccordé à la Mer Méditerranée et aux massifs montagneux au-delà de la plaine par 2 corridors majeurs d'orientation Ouest/ Est qui le borne au Nord et au Sud. Ces corridors ne sont pas accompagnés de formations « rivulaires » boisées importantes (anthropisation liée à l'agriculture et à l'aménagement des berges pour limiter le risque inondation) et leur continuité est partiellement compromise par les infrastructures que constituent la RD914 doublée de la voie ferrée. Cependant il offre un potentiel qu'il convient d'identifier et de préserver. A noter que la présence de haies sur le territoire, souvent associées à des canaux et fossés, offre aussi un réseau de petits « corridors » au sein même du territoire.




**Protéger et valoriser les milieux naturels d'intérêt écologique**


**Cœur de nature :** Natura 2000 (SIC, ZPS, ZSC), Arrêtés de Protection de Biotope, Réserve naturelle, Espaces remarquables (L146.6 de la loi Littoral), Espaces définitivement protégés par le Conservatoire du Littoral, et ...


 ... zones humides (recensement non exhaustif)

**Autre milieu d'intérêt écologique :** ZNIEFF type I et II, ZICO, Espaces Naturels (SDEN/CG66)

 Corridor ou continuité non bâtie

**Protéger et valoriser les espaces et les activités agricoles**


 Espace agricole à fort potentiel à protéger en priorité (étude de caractérisation des espaces agricoles: CA66-SAFER LR-BRL/AURCA 2010)


 Nature ordinaire à préserver (espaces à vocation agricole et naturelle)

**Protéger et valoriser les continuités hydrographiques, support de la trame bleue**

 Surface en eau

 Cours d'eau principal

 Cours d'eau secondaire

 Canal d'irrigation potentiellement valorisable

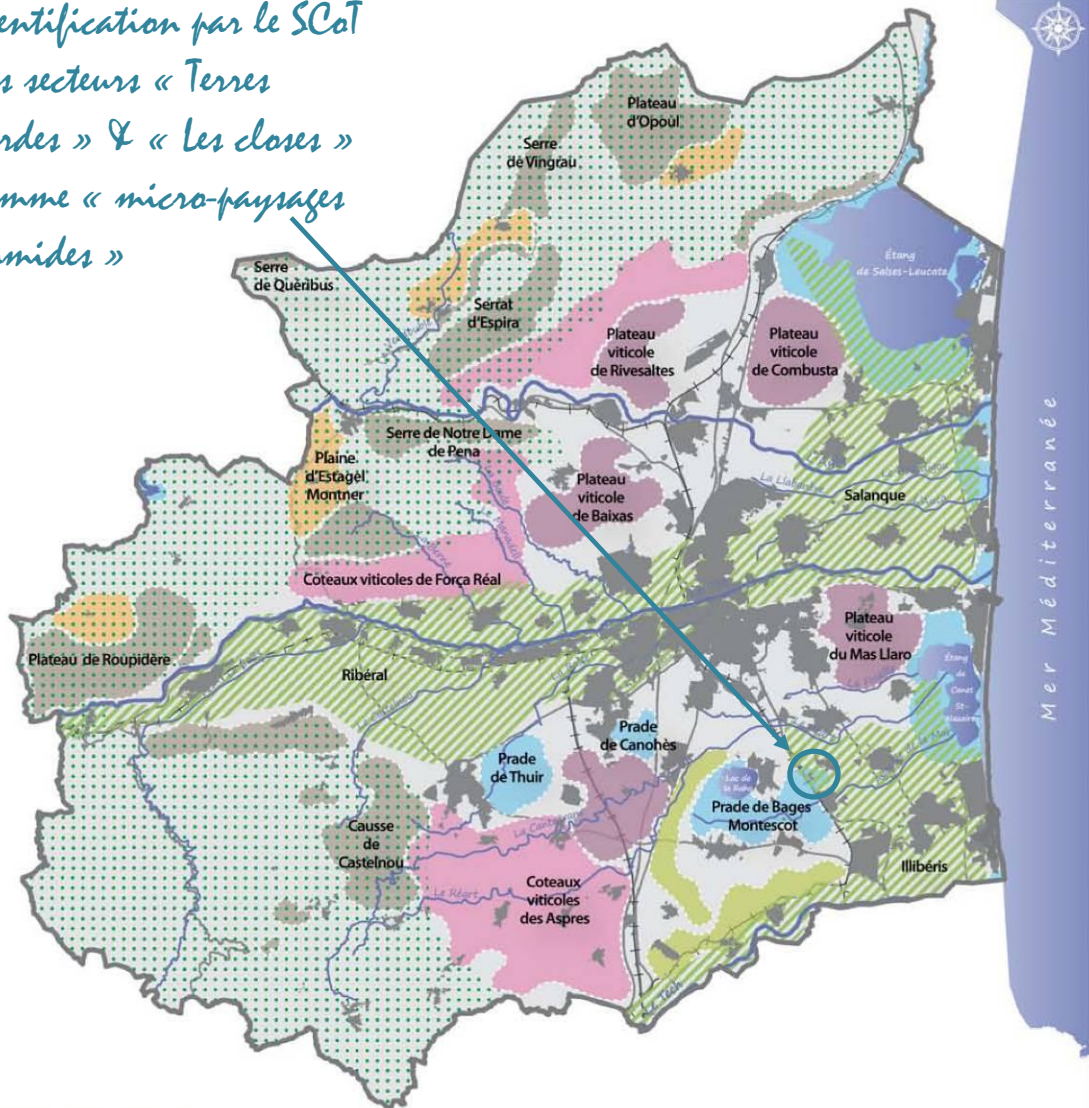
 Espace urbanisé

 Périmètre du SCOT









Carte 26 : Identification de Thèza par le SCOT comme « espace à fort potentiel agricole à protéger en priorité »





Identification par le SCOT des secteurs « Terres Vertes » & « Les closos » comme « micro-paysages humides »




### Préserver le socle paysager

-  reconnaître les éléments structurants du relief et valoriser les paysages géologiques
-  maintenir des paysages ouverts au sein des massifs
-  préserver les paysages de microplaines cultivées
-  renforcer la lecture des paysages de piémont et de coteaux viticoles
-  assurer la pérennité des grands plateaux viticoles
-  valoriser les hautes terrasses agricoles du Réart et du Tech
-  conserver et protéger les paysages bocagers
-  maintenir la qualité des micro-paysages humides et des paysages d'eau

### Garantir la lisibilité du réseau hydrographique

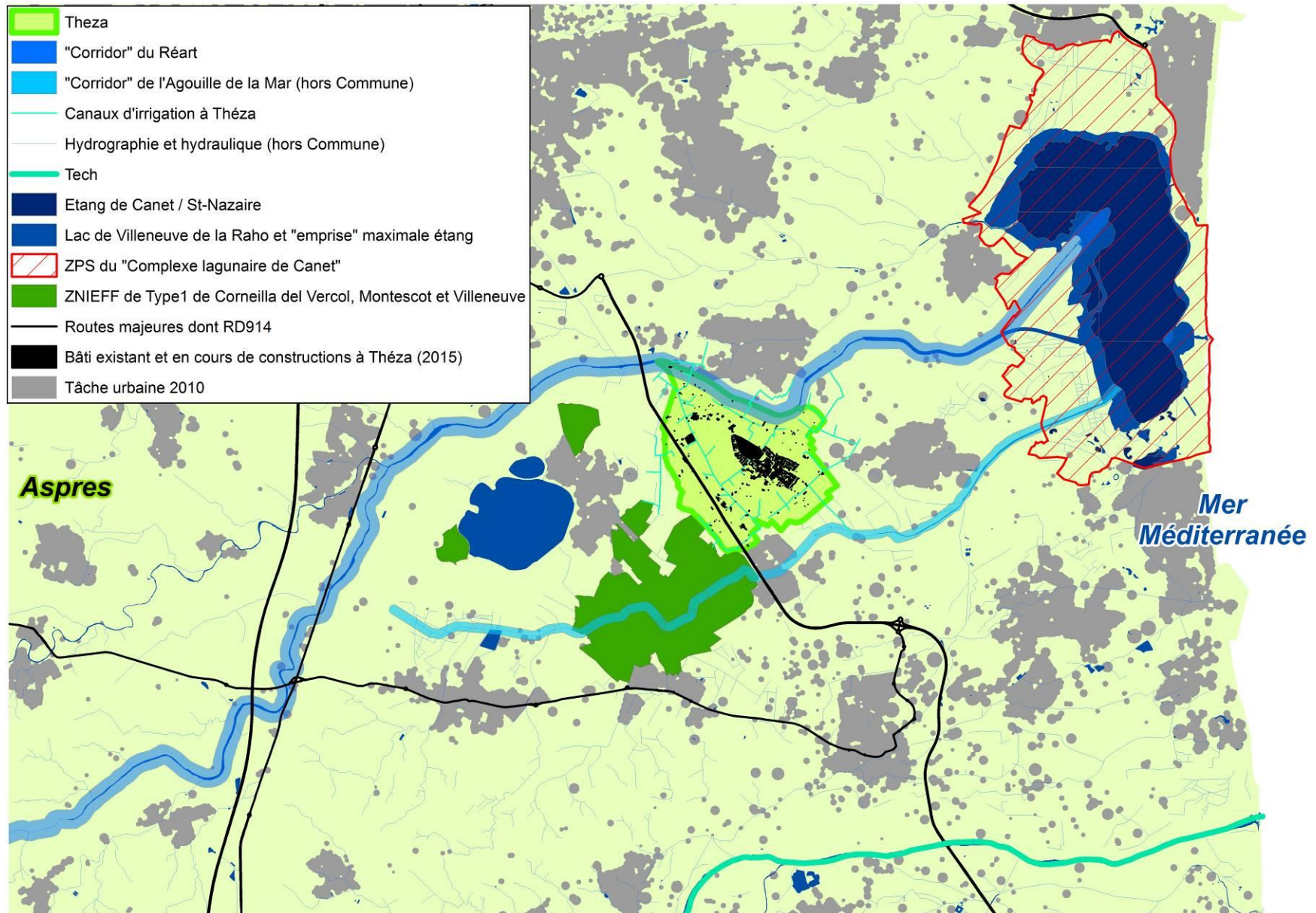
-  cours d'eau principal
-  cours d'eau secondaire

### Éléments de fond de carte

-  surface en eau
-  réseau primaire de voirie
-  Ligne à Grande Vitesse mixte/voie ferrée
-  espace urbanisé
-  périmètre du SCOT

Carte 27 : Identification du secteur Sud/Ouest par le SCOT comme « micro-paysage humide »





Carte 28 : Théza et trame verte et bleue



## 3.4 L'ENERGIE

### 3.4.1 La consommation énergétique des bâtiments

#### Caractéristiques du parc de logements

La consommation énergétique des résidences principales peut être estimée d'après la typologie et la date d'achèvement des résidences principales (source : INSEE). Malgré un parc plus récent que la moyenne départementale, 43% des résidences principales de 2009 ont été construites avant 1975, période de construction sans réglementation thermique. 27% ont ensuite été construites entre 1975 et 1990, donc soumises aux RT1974 et RT1982, aujourd'hui complètement dépassées.

C'est une part importante du parc actuel qui mériterait de faire l'objet d'une rénovation thermique.

On soulignera également la prépondérance des maisons individuelles (88% en 2009), type d'habitat bien plus énergivore que les appartements : en moyenne la consommation de chauffage électrique y est de 5723 kWh/logement, contre 3641 en appartement (source : CEREN).

D'autre part, la source d'énergie utilisée en majorité pour le chauffage des résidences principales est l'électricité, avec 50,7% équipées en « tout électrique » en 2009. La tendance est fortement à la hausse puisque ce mode de chauffage ne concernait que 35,3% des résidences principales en 1999, et c'est effectivement le moyen de chauffage le plus performant au regard des émissions de CO<sub>2</sub>.

#### Consommations de la Commune

Le Pays Pyrénées-Méditerranée a réalisé un audit sur la consommation énergétique de la Commune, (Conseil d'Orientation Énergétique de 2010). Cela a permis de développer un outil de suivi de des consommations. Il est donc maintenant possible de suivre l'impact des actions menées à l'échelle de chaque commune du Pays, mais aussi de compiler l'ensemble de ces informations à l'échelle territoriale. Cet outil constitue un bon moyen d'évaluer l'atteinte des objectifs du PCET en la matière.

#### Extraits du « Conseil d'Orientation Énergétique de 2010 » réalisé par le Pays Pyrénées-Méditerranée.

*« Toutes les énergies utilisées par la Commune quelque soit leur nature (litres de fioul, tonnes de gaz....) sont exprimées dans la même unité le kWh...*

*...Il convient de différencier le kWh<sup>EP</sup> c'est-à-dire en énergie primaire (elle correspond à des produits énergétiques « bruts » dans l'état dans lequel ils sont « fournis » par la nature, c'est-à-dire non transformés) du kWh<sup>EF</sup>, c'est-à-dire en énergie finale (énergie livrée au consommateur pour sa consommation finale (essence à la pompe, électricité au foyer...) après extraction, transport et livraison à l'utilisateur final....*

*Par approximation, en règle générale, il y a équivalence entre le kWh<sup>EP</sup> et le kWh<sup>EF</sup>. Concernant le cas spécifique de l'électricité, il convient d'appliquer un facteur de 2,58 entre les deux....Le choix d'avoir recours à l'électricité augmente donc fortement le recours à l'énergie primaire et a en conséquence un impact environnemental supérieur.... »*

**Ci-après sont présentés des extraits du document COE réalisé par le Pays Pyrénées-Méditerranée.**

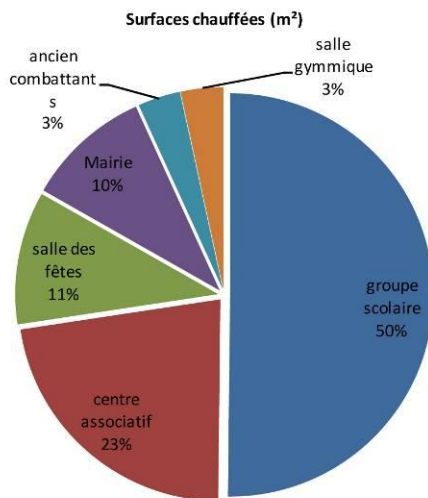
### 1.3 Présentation du patrimoine communal étudié

#### Domaines et Types de Patrimoines étudiés

EAU	NON		
ENERGIE	Batiment	Ecl. Public	

#### Etendue d'étude des Bâtiments

2009	Total	Etudiés	Visités
Nb Bâtiments	10	10	3
kWhEF	186 637	186 637	116 911
% kWhEF		100%	63%
€	25 389	25 389	16 104
% €		100%	63%



#### Liste des Patrimoines

N°	Nom Patrimoine	Type Patrimoine	Usage	Surface chauffée	Nb h utilisation/an	Année const/réno	Bâtiment visité
1	Mairie	Bâtiment	Administratif	217	2 250	1 980	
2	groupe scolaire	Bâtiment	Scolaire	1 092	1 584	1 982	x
3	salle gymmique	Bâtiment	Associatif	74	1 440	2 003	x
4	salle des fêtes	Bâtiment	Associatif	231	696	1 960	x
5	centre associatif	Bâtiment	Associatif	488		2 004	
6	garage communal	Bâtiment	Atelier	0		0	
7	église	Bâtiment	Culte	0		0	
8	restaurant	Bâtiment	Associatif	0		0	
9	ancien combattants	Bâtiment	Associatif	74	256	0	
10	stade	Bâtiment	Sportif	0		0	
11	Eclairage public	Eclairage Public					
12	Station d'épuration	Autre	Epuration				
13	château d'eau	Autre	Gestion de l'eau				

Les postes d'éclairage public ont été intégrés à l'analyse générale des consommations. Ils sont au nombre de 6 (le poste du dernier lotissement n'est pas intégré).

Les consommations des véhicules ne sont pas étudiées

L'eau ne fait pas partie de l'étude. Néanmoins, certaines préconisations basiques sont données à toutes fins utiles.

Il convient de noter que la compétence eau (station d'épuration et château d'eau) a été transférée à la communauté de communes en 2009. Ainsi, ces consommations, présentes en 2007 et 2008, ne figurent plus en 2009, ce qui constitue la principale variation observée des consommations pour les années d'études. D'autre part, nous avons intégré le centre associatif communautaire même si les factures d'énergie sont payées par la communauté de communes.

Sur les années d'études, des problèmes de relevés ont été constatés sur la facturation EDF pour la salle des fêtes. Aussi, les valeurs de consommations et coût ont été moyennées pour les 3 années. La facturation de ce compteur est à vérifier.

Figure 12 : Extrait du COE présentant le patrimoine communal étudié



## 2 RESUME DES PRECONISATIONS

### • Actions immédiates

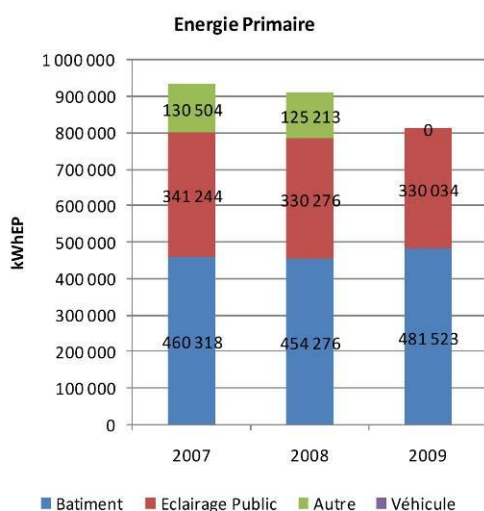
- ✓ Mise à jour et suivi des abonnements EDF
- ✓ S'assurer de la bonne exécution du marché de travaux de la nouvelle Mairie (DOE, formation personnel)
- ✓ Améliorer la performance des éléments de la nouvelle Mairie selon possibilité (équipements, isolation)
- ✓ Mise en place d'une régulation et d'un zonage du chauffage du groupe scolaire ou remplacement du système de chauffage par une pompe à chaleur
- ✓ Doublage thermique des murs et changement des menuiseries (salle des fêtes) avec séparation thermique entre le hall d'accueil et la salle
- ✓ Remise en route de la ventilation et de sa programmation (cantine)
- ✓ Mise en place de ferme-portes automatiques (salle gymnique, groupe scolaire, salle des fêtes)
- ✓ Obturation du conduit de ventilation (salle gymnique)
- ✓ Mise en place des appareils hydro-économiques,
- ✓ Terminer le programme de rénovation du réseau d'Eclairage Public
- ✓ Continuer à suivre les consommations d'énergie après le COE est essentiel pour : 1/ valider l'efficacité des actions qui seront mises en œuvre 2/ assurer le suivi d'éventuelles dérives dans le temps. Suivre, c'est déjà économiser !!! Après le COE, tout commence ; la comptabilité énergétique est essentielle pour prendre les bonnes décisions.

### • Actions à moyen terme

- ✓ A terme, complément de l'isolation du comble perdu (groupe scolaire)
- ✓ Mise en place d'une pompe à chaleur à la salle des fêtes, après travaux d'isolation du bâti
- ✓ Reprise de l'éclairage de la salle des fêtes
- ✓ toute opportunité d'investissement et de travaux (toiture à refaire, cumulus à remplacer, ajout d'éclairage public...) devra motiver une action optimale d'efficacité énergétique afin d'éviter les demi mesures.

Figure 13 : Préconisations du COE

### • Consommation d'énergie primaire



**Commentaires :** Le périmètre a évolué entre 2008 et 2009 avec le transfert de la compétence Eau (part autre) à la communauté de communes. Ce changement de périmètre permet d'observer que le poids lié à l'eau représente une part d'énergie non négligeable pour une commune. Aussi, indirectement, la réduction des besoins en eau se traduit par des économies d'énergie.

La stabilité des consommations, tant d'éclairage public que pour les bâtiments, est assurée.

Figure 14 : Estimation de la consommation d'énergie primaire du patrimoine communal

Sur la commune, les données énergétiques ont été analysées à partir des consommations réelles relevées sur les factures du fournisseur d'électricité, pour les bâtiments du patrimoine communal et les postes d'éclairage public.

Le kWh<sup>EF</sup> total calculé pour les bâtiments communaux au nombre de 10 est de 186 637 en 2009 (Cf figure n°8). Tous ont recours à l'énergie électrique ce qui occasionne l'utilisation d'un kWh<sup>EP</sup> de 481 523 = kWh<sup>EF</sup> x 2,58 (Cf figure n°10). Le kWh<sup>EP</sup> mesuré en 2009 est supérieur pour les bâtiments à celui estimé en 2008 (454 276) et celui de l'année 2007 (460 318). A contrario, suite aux efforts réalisés par la Commune la consommation en énergie primaire liée à l'éclairage public (programme de rénovation du réseau) a diminué entre 2007 et 2008 passant de 341 244 à 330 276 kWh<sup>EP</sup>. Elle a encore très légèrement diminué en 2009 avec 330 034 kWh<sup>EP</sup>.

Le document « Conseil d'Orientation Énergétique » s'est attaché à l'étude en détail de 3 des 10 bâtiments communaux (le groupe scolaire, la salle gymnique et la salle des fêtes) à l'origine de 63% de l'énergie déployée pour le fonctionnement du patrimoine bâti communal et pour lesquels ont été réalisés des « fiches bâtiments ». Ces dernières décrivent les caractéristiques techniques et les modalités d'usages, avancent des préconisations et attribue une « étiquette énergie ».

Il évalue le potentiel d'intégration d'énergie renouvelable sur les bâtiments communaux ce qui permettrait de réduire le kWh<sup>EP</sup> engendré par l'utilisation de l'électricité et de limiter ainsi l'impact sur « l'environnement ». Il identifie la Mairie et le restaurant comme pouvant avoir recours à l'énergie solaire thermique et le groupe scolaire comme pouvant avoir recours au photovoltaïque. L'emploi d'énergie renouvelable pour le groupe scolaire serait très opportun dans la mesure où ce dernier représente 52% de la consommation totale du patrimoine bâti communal.

La mise en place de mesures à l'échelle du Pays Pyrénées-Méditerranée a déjà permis de réduire la consommation énergétique de 13% entre 2011 et 2012, ce qui assure une compensation vis-à-vis de l'augmentation des prix de l'énergie actuellement à l'œuvre. Sont présentés ci-après les objectifs du Plan Climat Energie Territorial réalisé par le Pays (Cf Partie « Politiques supracommunales »).

### **3.4.2 Hausse du recours à l'énergie solaire pour la production d'électricité**

Des données sont disponibles depuis 2009 concernant le nombre et la puissance des installations de production d'électricité renouvelable (*installations bénéficiant d'une obligation d'achat au titre de l'article 10 de la loi du 10 février 2000*) par filière : biomasse, éolien, géothermie, hydraulique et solaire photovoltaïque. Seules des installations de production d'électricité renouvelable solaire sont recensées à Théza. Au 31/12/2012 et au 31/12/2011, 15 installations de ce type ont été dénombrées pour une production de 0,38 MW (Mégawatts). Au 31/12/2010 elles étaient au nombre de 5 pour une production de 0,05 MW soit une augmentation de 3 des installations et de près de 8 de la production d'énergie. Au 31/12/2009 le nombre d'installation fait l'objet d'un « secret statistique » et la production était dérisoire avec 0,006 MW

Un recours exclusif aux installations de production d'électricité renouvelable de type solaire photovoltaïque en nette augmentation.



Plan Climat Energie Territorial (réalisé par le Pays-Pyrénées-Méditerranée) arrêté en 2012	Objectifs susceptibles d'intéresser directement ou indirectement Théza
<b>CATALOGUE D'ACTION (livret n°3 « Agir » du PCET) / Partie 1</b>	
<i>Sensibilisation / Communication</i>	
1. Créer 1 programme annuel de sensibilisation PCET	
2. Sensibiliser sur les déplacements	
3. Organiser des réunions d'information (propriétaires forestiers, particuliers, chefs d'entreprises, élus et agents, co propriétaires, professionnels, travailleurs sociaux, jeunes)	
4. Visites et animations sur site (Visites commentées de bâtiments témoins, Ateliers de démonstration pédagogiques sur les matériaux de construction et leur performance...)	
5. Communiquer sur les produits locaux et circuits de commercialisation de proximité ainsi que sur les nouvelles filières	
6. S'appuyer sur le diagnostic énergétique des exploitations agricoles pour sensibiliser largement les agriculteurs et les accompagner au changement	
7. Réaliser des Agenda 21 des Familles	
8. Réunir des ressources bibliographiques (bonnes pratiques sur les thématiques de l'agriculture, de l'eau, de l'habitat..., synthèse cartographiques thématiques sur l'agriculture, l'irrigation, la biodiversité, la forêt, le tourisme..., le suivi des consommations énergétiques du Pays et leur diffusion, l'utilisation de produits naturels dans le jardin)	
9. Actions spécifiques (créer une plaquette pour relancer les jardins familiaux, mener une expérimentation sur l'irrigation des cultures agricoles en zone sèche dans les Aspres permettant le maintien de l'agriculture et la préservation des nappes)	
10. Utilisation des retombées économiques de grands projets type éolien ou photovoltaïque ou COE	
11. Mener des diagnostics et produire de la donnée (réaliser un diagnostic partagé reposant sur les potentialités agronomiques des sols et l'état de santé des filières existantes et un diagnostic environnemental dans les documents d'urbanisme dans le domaine agricole..., réaliser une étude/inventaire des sites potentiels pour créer des retenues collinaires, ..., travailler sur la relation eau/forêt sur le territoire et impact de la forêt sur la ressource en eau, mener un diagnostic des exploitations dans le cadre de leur adaptation au changement climatique avec préconisations et conseils...)	
<i>Urbanisme/Aménagement</i>	
1. Engager des réflexions sur l'agriculture d'aujourd'hui et de demain pour initier des projets d'envergure de restructuration foncière et d'accompagnement économique (OCAGER, circuits courts agritourisme, produits de terroir...) (...gérer les friches avec des boisements mobilisant des essences locales (oliviers, chênes lièges), ..., traduire la trame verte et bleue par cartographie pour l'intégrer aux documents d'urbanisme, expérimenter la récupération d'eau de pluie pour l'agriculture, ..., limiter l'imperméabilisation des sols agricoles)	
2. Expérimenter en matière d'urbanisation	
3. Créer des liaisons modes doux de déplacements et covoiturage	
4. Reconsidérer le train	
5. Lutter contre les captages d'eau non déclarés.	
6. Définir les règles de gestion de la ressource en eau entre les différents usages (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) Tech-Albères et Nappe plio-quadernaire de la Plaine du Roussillon.	

Tableau 29 : Objectifs du Plan Climat Energie Territorial (PCET) n°1

Plan Climat Energie Territorial (réalisé par le Pays-Pyrénées-Méditerranée) arrêté en 2012	Objectifs susceptibles d'intéresser directement ou indirectement Théza
<b>CATALOGUE D'ACTION (livret n°3 « Agir » du PCET) / Partie 2</b>	
<i>Circuits-courts</i>	
1. <b>Développer les productions locales</b> (repérer des terrains agricoles intéressants pour la production et identifier les agriculteurs cédants pour permettre l'installation de jeunes agriculteurs = mettre en relation l'offre et la demande, accompagner les agriculteurs dans la mise en place de circuits de proximité, ..., Implanter des troupeaux communaux (sylvo pastoralisme))	
2. <b>Favoriser le développement des filières de transformation des productions locales</b> ( <b>favoriser la production de plants locaux dans les pépinières</b> , définir un schéma territorial de stockage et de distribution de Bois Raméal Fragmenté, favoriser les consommation d'énergie produite localement (bois) par l'aide à l'équipement des ménages et la structuration de la filière bois locale...)	
3. <b>Favoriser, encourager la consommation de produits locaux : identification, approvisionnement des détaillants</b> (développer la labellisation « produits locaux » pour valorisation des circuits courts ou Label « produit ici », multiplier les marchés de producteurs locaux de manière régulière toute l'année,..., <b>créer des partenariats avec les collectivités (restauration scolaire, paniers, multi-produits, vente par correspondance)</b> , organiser des rencontres entre détaillants (exemple bistros de Pays) et les agriculteurs, mettre en relation les producteurs et revendeurs dans chaque filière.	
<i>Développement économique</i>	
1. <b>Mobiliser les professionnels au travers des associations professionnelles</b>	
2. <b>Réaliser 10 bilans énergétiques auprès d'exploitations agricoles sur le territoire du Pays de manière à identifier un échantillon représentatif du Pays et définir des actions simples à mettre en œuvre</b>	
3. <b>Recréer et maintenir un commerce et un artisanat de proximité</b>	
4. <b>Créer des coopératives de consommateurs</b>	
5. <b>Formation et emploi</b> ( <b>valoriser l'emploi agricole et développer des formations pour revaloriser le métier d'agriculteurs,...</b> , former les professionnels à l'utilisation de <b>matériaux locaux et naturels</b> (faible énergie grise))	
6. <b>Sensibilisation des élus régionaux/locaux par rapport au sujet de l'accueil des populations et enjeux associés (formations)</b>	
<i>Bâtiments</i>	
1. <b>Mettre en œuvre les préconisations du COE</b>	
2. <b>Conditionner les aides aux niveaux de performances exigeants</b>	
3. <b>Qualifier l'intervention sur les bâtiments</b> ( <b>harmoniser les pratiques et contrôler en amont et en aval les projets de construction et de rénovation,...</b> , optimiser les actions de gestion de l'eau et cibler en priorité les écoles, contribuer à l'émergence de référence en matière d'éco construction,...)	
4. <b>Fédérer les professionnels de l'immobilier autour d'une charte de bonne conduite.</b>	
5. <b>Soutenir les associations pour accompagner les ménages dans la réalisation des travaux</b>	
...	

Tableau 30 : Objectifs du Plan Climat Energie Territorial (PCET) n°2



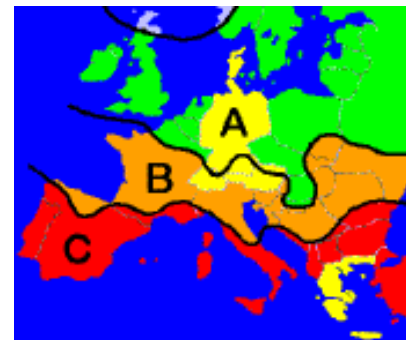
### 3.4.3 Les énergies renouvelables

#### Potentiel solaire

- **Gisement solaire (ensoleillement)**

L'Atlas européen du rayonnement solaire divise l'Europe en 3 zones. Théza fait partie de la zone C, la plus productive avec :

- Rayonnement solaire quotidien moyen : 4.4 à 5.4 kWh/m<sup>2</sup>
- Productivité moyenne annuelle d'une installation solaire : 500 à 600 kWh/m<sup>2</sup>

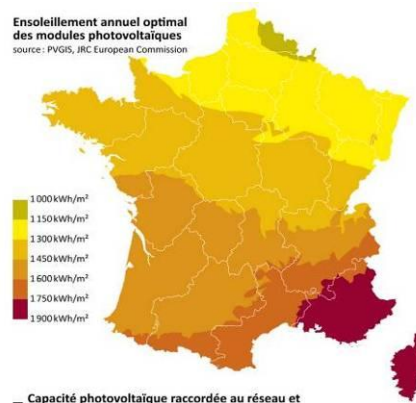


La France dispose du 5ème gisement solaire européen.

- **Solaire thermique**

Les techniques de « solaire thermique » exploitent la chaleur du rayonnement solaire. Elles sont utilisées pour le chauffage ou l'eau chaude sanitaire. L'application thermodynamique (permettant de produire de l'électricité) est beaucoup moins développée, car elle nécessite une turbine et un fort ensoleillement.

- **Solaire photovoltaïque**



A l'échelon français, la région Languedoc-Roussillon fait partie de celles qui enregistrent le meilleur ensoleillement annuel des modules photovoltaïques, avec une capacité optimale comprise entre 1600 et 1750 kWh/m<sup>2</sup>.

Malgré cela, la contribution du département au SRCAE concernant le développement du solaire photovoltaïque conclut à classer Théza en zone à « enjeux majeurs », c'est-à-dire n'ayant pas vocation à accueillir des centrales au sol, sans l'exclure règlementairement.

#### Potentiel éolien

Le schéma régional éolien constitue un volet annexé au SRCAE. Il définit notamment une liste de communes situées en zones favorables au développement de l'énergie éolienne, opposable à la création de zones de développement de l'éolien (ZDE). Il fixe également par zones géographiques, les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique pour l'éolien terrestre à l'horizon 2020. Il intègre la contribution du petit éolien de moins de 50 mètres.

Le SRCAE Languedoc-Roussillon a été adopté en avril 2013. Dans la continuité de ce travail, l'État et la Région s'engagent à élaborer un outil d'aide à la décision de la faisabilité des projets éoliens, au regard des enjeux environnementaux, des contraintes techniques et des particularités territoriales.

Si la totalité des communes du Languedoc-Roussillon est considérée comme favorable au développement de l'éolien, le schéma régional éolien soumis à enquête publique classe Théza comme située ni en zone particulièrement propice, ni ne comprenant des zones à enjeux rédhitoires.

### Valorisation énergétique des déchets

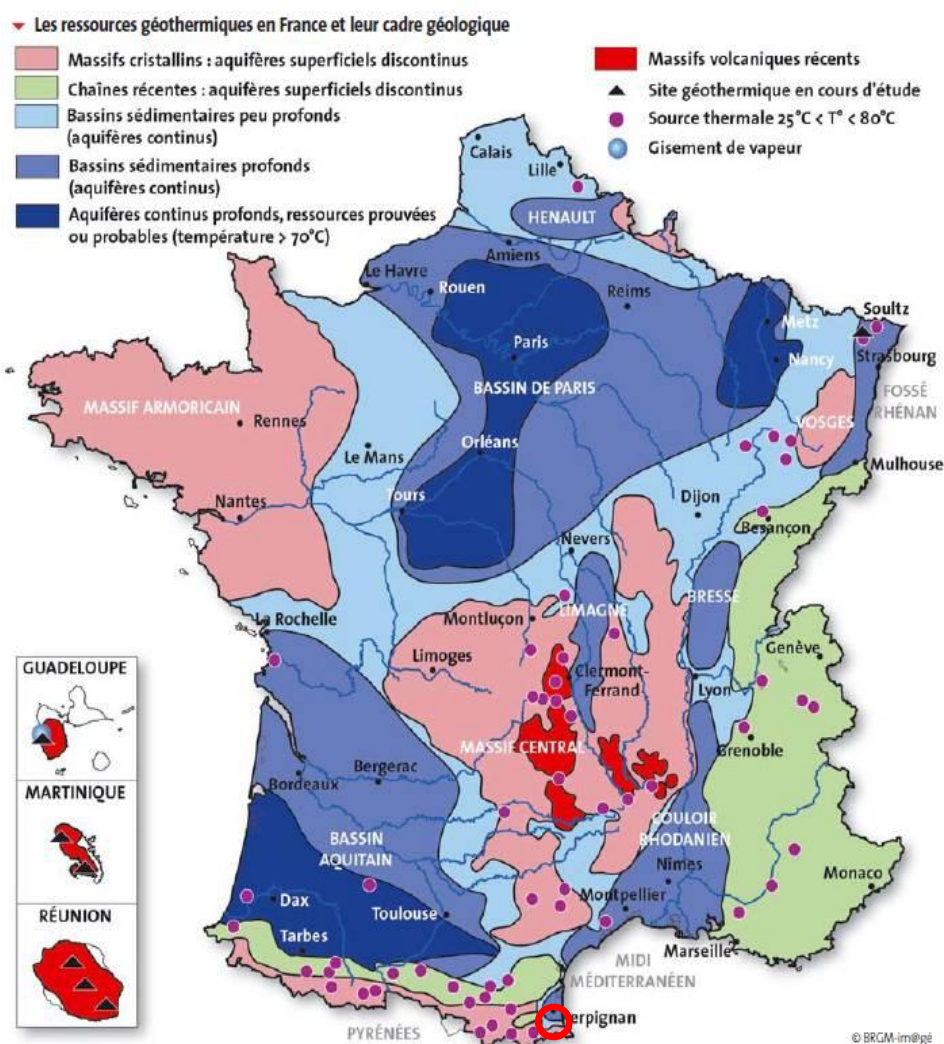
Sont concernées la fraction fermentescible des ordures ménagères et les boues de stations d'épuration. L'incinération des déchets peut produire de la chaleur et de l'électricité par cogénération. La méthanisation est un mode de valorisation des déchets organiques produisant du biogaz.

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets révisé en 2004 fixe entre autres des objectifs de valorisation des déchets : l'ensemble des ordures ménagères résiduelles doit faire l'objet d'une valorisation énergétique. Les boues de STEP sont en partie co-incinérées avec ces ordures ménagères.

L'ambitieux projet d'Eco-Parc catalan porté par la communauté d'agglomération perpignanaise PMCA comprend entre autres sources d'énergie verte :

- La production de 5,6 GWh/an par combustion des déchets à l'UTVE de Calce (soit 28% des objectifs fixés)
- La valorisation projetée de 39 GWh/an supplémentaires produits par l'incinérateur, par installation d'un réseau de chaleur alimentant 25ha de serres agricoles

### Potentiel géothermique

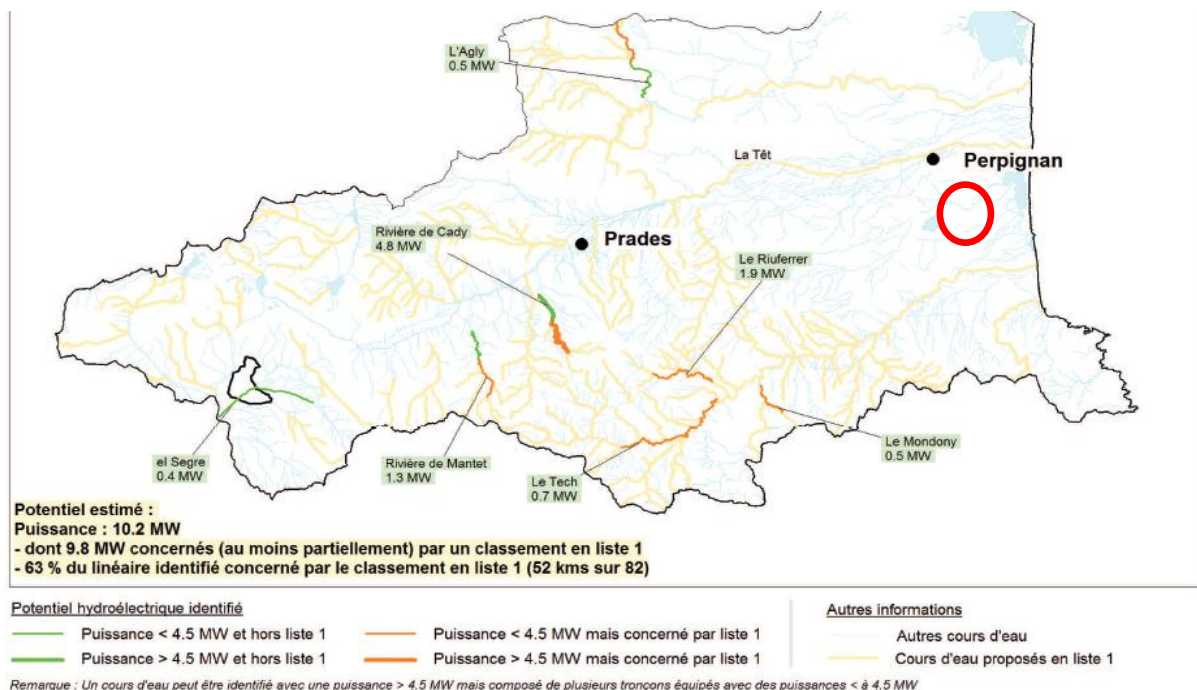


Théza est située sur une chaîne récente (aquifères superficiels discontinus). Ce sous-sol ne lui confère aucun potentiel géothermique.

Carte 29 : Ressources géothermiques en France (source : BRGM)



### Potentiel hydroélectrique



Carte 30 : Potentiel hydroélectrique et classement LEMA (source : DREAL)

Sur le département, seuls l'Agly et le Tech ainsi que quelques-uns de ses affluents présentent un potentiel pour la création d'ouvrages hydroélectriques (source : Union Française de l'Electricité – novembre 2011 et octobre 2012).

Théza n'est pas concernée.

### Biomasse agricole

Le gisement a été évalué à l'échelle régionale par Petites Régions Agricoles, dans l'étude de valorisation de la biomasse préalable au SRCAE.

- Le niveau 1 correspond à une filière de valorisation de la biomasse à développer
- Le niveau 2 correspond à une filière de valorisation de la biomasse à construire
- Le niveau 3 correspond à un gisement de biomasse considéré comme non mobilisable
- Le niveau 4 correspond à une filière pour laquelle une hypothèse de développement des surfaces dévolues a été posée.

Pour la PRA Plaine du Roussillon dont fait partie Théza, le gisement de biomasse agricole provient principalement du maraîchage et des vignes. L'olivier et le riz ne sont pas du tout représentés, et les estimations sont les suivantes (les données sont exprimées en GWh/an) :

	Maraîchage			Vignes			Vergers			Grandes cultures			Total par niveau		
	PD R	LR	%	PD R	LR	%	PD R	LR	%	PD R	LR	%	PD R	LR	%
<b>Niveau 1</b>	x	x	x	166	1714	9,7 %	x	x	x	x	53	0%	166	1770	9,4%
<b>Niveau 2</b>	437	648	64,7%	x	x	x	x	x	x	1	116	0,9 %	438	812	53,9 %
<b>Niveau 3</b>	x	x	x	189	1948	9,7 %	59	232	25,4 %	2	279	0,7 %	250	2508	10%
<b>Niveau 4</b>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	1	152	0,7 %	1	152	0,7%
<b>Total par biomasse agricole</b>	437	648	67,4%	355	3662	9,7 %	59	232	25,4 %	4	600	0,7 %	855	5242	16,3 %

**NB** : PDR = PRA Plaine du Roussillon ; LR = Languedoc-Roussillon ; % = rapport PDR/LR

Tableau 31 : Gisement de la biomasse agricole dans la PRA Plaine du Roussillon

La Petite Région Agricole de la plaine du Roussillon détient 65% du potentiel régional de valorisation énergétique de la biomasse issue du maraîchage. Quelques projets de méthanisation sont à l'étude dans le département et pourraient intéresser la commune.

#### Potentiel bois énergie

Dans le cadre de l'élaboration du SRCAE en Languedoc-Roussillon, une étude a été conduite par un groupement d'experts locaux sur la valorisation de la ressource forestière en bois énergie.

Cette étude permet d'estimer qu'une valorisation optimale et immédiate de cette ressource permettrait d'atteindre une production de 17,8 kTep représentant 82% des besoins pour le chauffage du territoire régional, alors qu'à ce jour les prélèvements réalisés ne permettent de couvrir que 23% des besoins. A l'horizon 2020, avec la double perspective d'un accroissement de 10% de la production forestière et la réduction de 30% des besoins d'énergie pour le chauffage des bâtiments, le développement du bois énergie permettrait de satisfaire la totalité des besoins du territoire.

Le territoire thézanais n'accueille pas de forêt. La Commune ne compte ni chaufferie biomasse ni lieu de stockage ni fournisseur. Le volet Forêt de la stratégie territoriale 2007-2013 du Pays Pyrénées-Méditerranée comprend un programme de soutien à la filière Bois-Energie.



### 3.5 PROBLEMATIQUES ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La problématique est de pouvoir concilier le développement urbain et ses divers aménagements avec un ensemble écologique remarquable et reconnu.

- × **Respect de l'intégrité des milieux « naturels »**
- × **Gestion et maîtrise des fréquentation notamment sur les berges du Réart.**
- × **Prise en compte positive de l'environnement en frange de la Ville voire en Ville (projets reposant sur des principes d'aménagements croisant habitats et bâti)**
- × **Prise en compte des impacts de l'urbanisation et de ses aménagements**
- × **Recours aux énergies renouvelables notamment dans l'optique de réduire la consommation énergétique et le coût lié à l'utilisation de l'électricité dans le cadre du fonctionnement des bâtiments publics**
- × **Appui sur le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Pays et synergie avec les actions menées**

*L'enjeu de la commune en matière d'environnement porte sur la prise en compte des spécificités physiques du territoire (Réart en limite Nord communale) notamment pour ne pas compromettre les meilleures terres agricoles, ne pas s'exposer aux risques naturels et favoriser des aménagements urbains économes spatialement et financièrement. Il porte également sur la prise en compte des richesses faunistique et floristique en présence, et notamment sur le respect des milieux qui sont essentiels à leur maintien et leur préservation. Bien que la Commune ne soit concernée par aucune ZNIEFF, ZICO, ZPS ou SIC son territoire recèle des « micro paysage humides » repérés dans le cadre de l'élaboration du SCoT «Plaine du Roussillon » qu'il convient de ménager voire de valoriser ». En termes de trame verte et bleue le territoire thézanais s'inscrit à l'échelle plus large de la plaine et au-delà grâce au Réart, à l'agouille de la Mar (dans une moindre mesure) et à la proximité de la Prade de « Montescot-Bages ».*

# **Les acteurs du territoire**



# 1 HISTOIRE

Théza laisse peu de vestiges dans l'histoire. Ainsi qu'il a été vu précédemment, les premières traces de Théza sont d'origine Romaine. Certaines fouilles réalisées dans la région, ont remonté plusieurs pièces de cette époque.

Au début du V<sup>ème</sup> siècle, lors de l'effondrement de l'Empire Romain, les wisigoths s'installent à Toulouse étendant leur Royaume jusqu'à la plaine du Roussillon. Aucune trace ne permet d'affirmer l'habitation de Théza à cette époque bien que la probabilité soit forte.

L'ère carolingienne débute en 811 en Roussillon, lorsque les Francs chassent définitivement les Sarrazins qui s'étaient installés sur le territoire depuis 735. Lorsque la Marche de L'Espagne, zone militaire divisée en comtés, est créée par les Carolingiens, Théza appartient au Comté de Roussillon.

Théza renaît sous l'impulsion des moines qui construisent les églises initiales de nos villages. Celle de Théza, consacrée à Saint Pierre a disparu de nos jours, l'église actuelle datant du XIX<sup>ème</sup>.



*Photo 50 : Vue aérienne Théza ; photographie ancienne*

## 2 POPULATION

### 2.1 DEMOGRAPHIE

#### 2.1.1 Une évolution démographique positive

##### Une croissance démographique depuis les années 1960

L'évolution démographique de Théza est positive depuis les années 1960. La population thézanaise a été multipliée par plus de 3 depuis en passant de 532 habitants en 1962 à 1602 en 2012 et environ 1800 à 1850 habitants estimés en 2015-2016 avec la réalisation des 2 lotissements au Nord-Ouest du village ancien. Bien que les périodes intercensitaires ne soient pas égales, on peut noter que c'est pour la période 1968-1975 que le taux de croissance a été le plus élevé avec une augmentation de la population de 40%.

Evolution de la population de Théza									
	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2012	Estimation 2015/2016
Population	532	554	780	929	1013	1253	1365	1602	1800
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	110,14	114,70	161,49	192,34	209,73	259,42	282,61	331,68	372,67

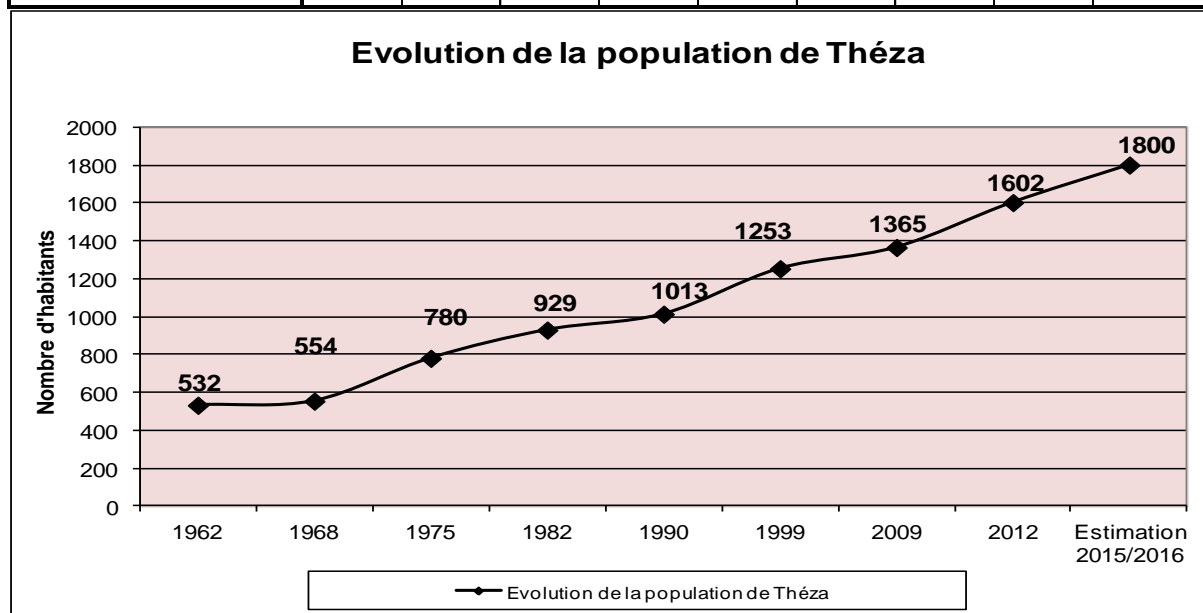


Tableau 32 et Tableau 33 : Evolution démographique

Le taux de variation de la dernière période intercensitaire (1999-2009) est presque trois fois inférieur à celui de la période intercensitaire précédente (1990-1999). Il est passé de 24% de croissance à 9%. Ce taux de croissance qui est le plus bas depuis les années 1960 illustre un ralentissement de l'augmentation de la population jusqu'à la fin du XX<sup>ème</sup> siècle. Cependant **les données récentes** (issues de l'INSEE pour 2012 et de la Commune pour 2015) **suggèrent un accroissement démographique intense depuis 2009 et inégalé depuis les années 1960 avec un taux de croissance qui serait de plus de 30% entre 2009 et 2015.**



**Une attractivité illustrée par le solde migratoire**

Globalement la croissance démographique depuis les années 1960 est essentiellement tributaire du solde migratoire positif qui a toujours été positif et a comblé le solde naturel négatif depuis le milieu des années 1950.

<b>Variation moyenne de la population de Théza</b>						
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
<b>Variation annuelle moyenne en %</b>	5	2,5	1,1	2,4	0,9	3,6
<b>Solde naturel en %</b>	-0,1	-0,3	0,3	0,4	0,2	0,4
<b>Solde migratoire en %</b>	5,1	2,8	0,8	2	0,7	3,2
<b>Taux de natalité en ‰</b>	10	9,1	11,6	11,7	10,1	12,5
<b>Taux de mortalité en ‰</b>	10,9	12,2	8,7	7,8	8,5	8,2

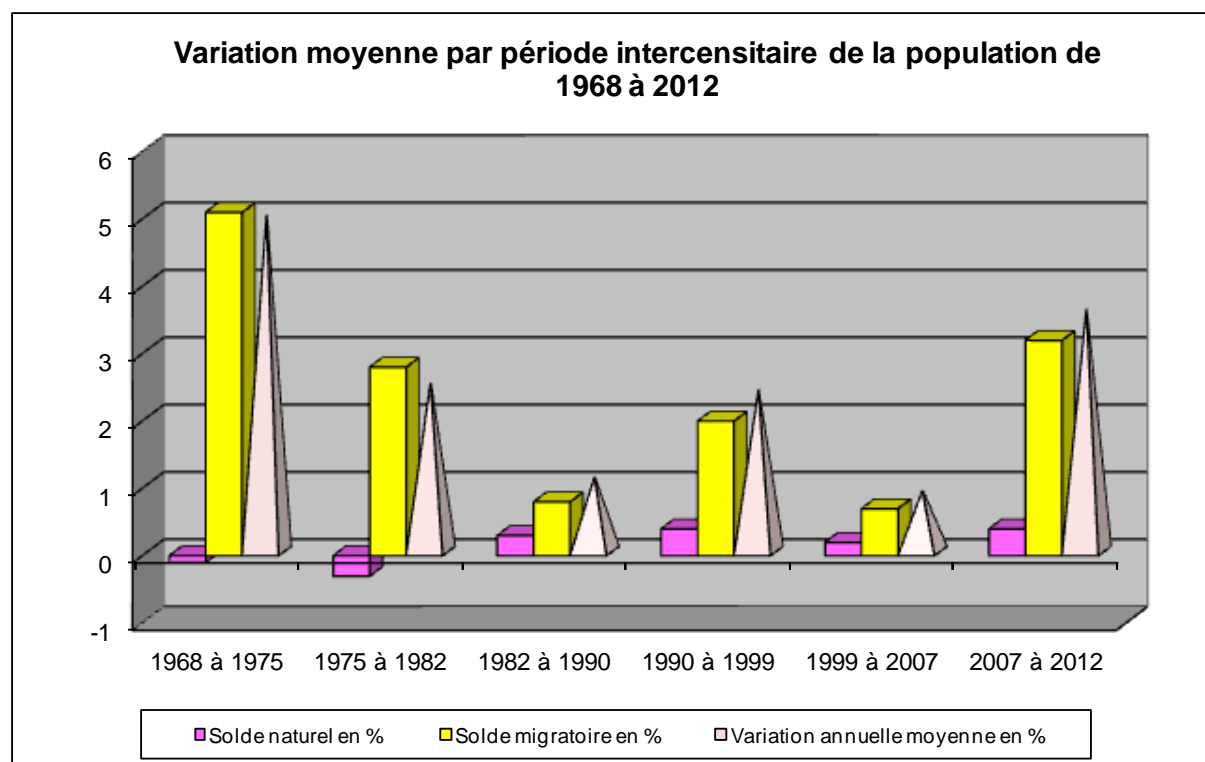


Tableau 34 et Tableau 35 : Variation moyenne de la population par période intercensitaire

	Naissances	Décès	Solde Naturel	Solde Migratoire	Variation totale
<b>1954 à 1962</b>	55	56	-1		
<b>1962 à 1968</b>	31	41	-10	32	22
<b>1968 à 1975</b>	45	49	-4	230	226
<b>1975 à 1982</b>	54	72	-18	167	149
<b>1982 à 1990</b>	90	67	23	61	84
<b>1990 à 1999</b>	118	78	40	200	240
<b>1999 à 2008</b>	141	120	21	80	101

Tableau 36 : Détail du solde naturel depuis 1954

En termes de solde naturel la Commune a enregistré entre 1962 et 2008 un solde global de + 51 avec 549 naissances pour 489 décès.

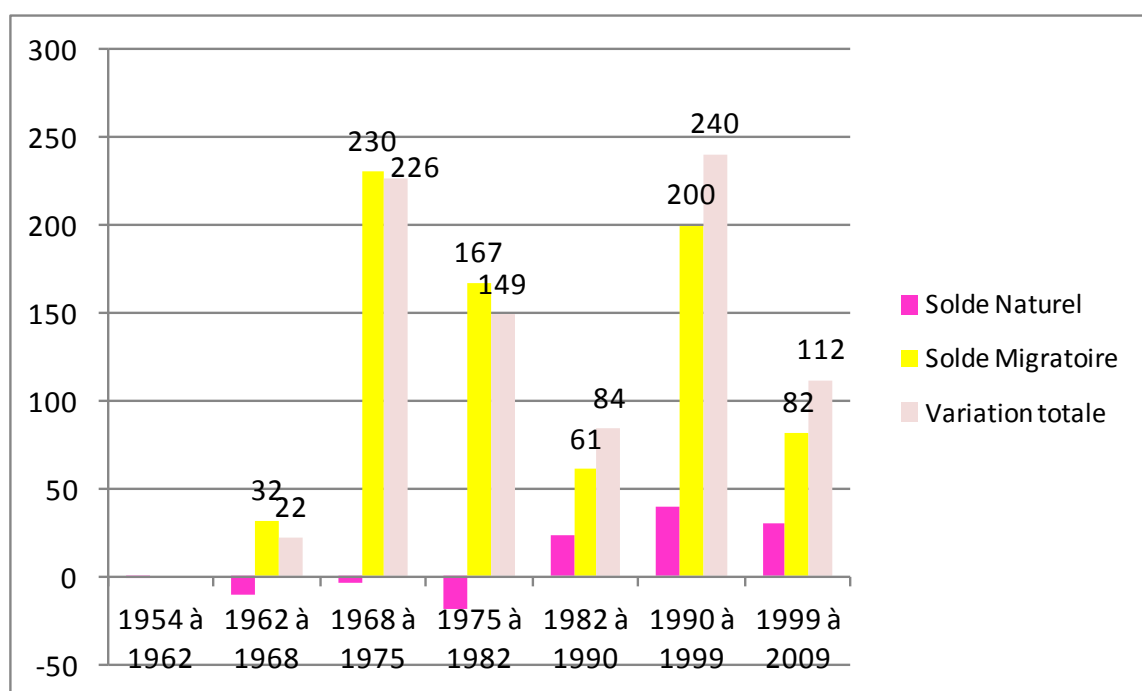
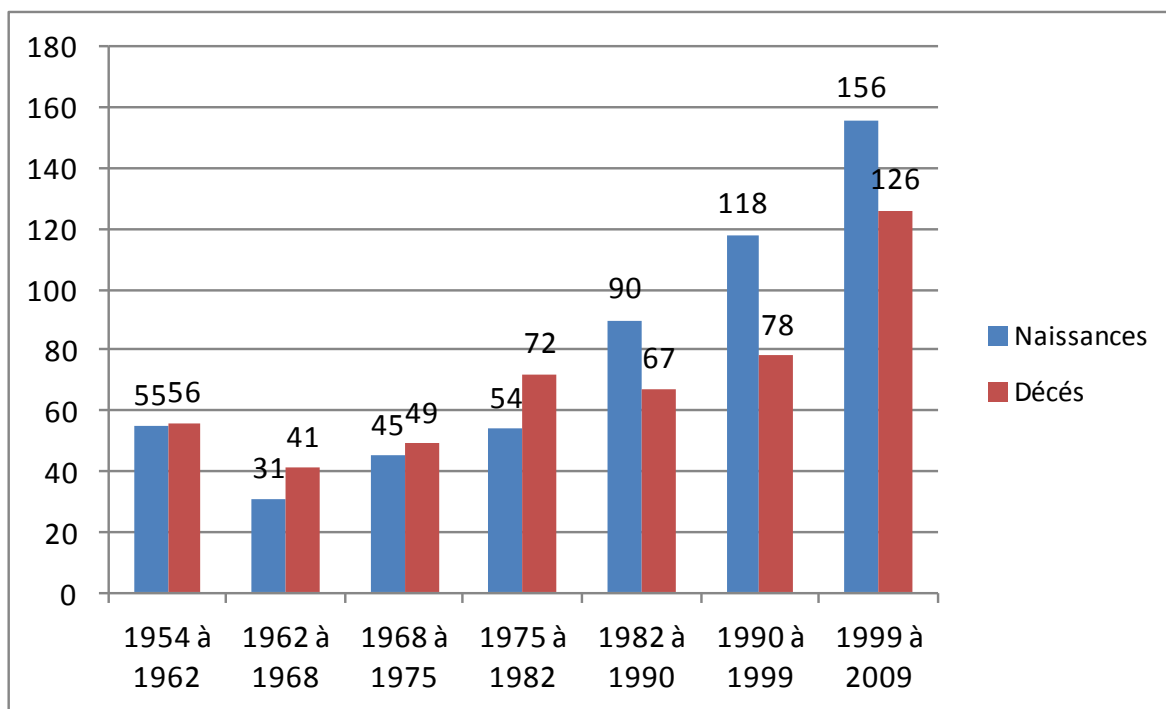


Tableau37 : Les apports des soldes naturel et migratoire dans la croissance démographique

Bien que le solde naturel soit positif depuis la période intercensitaire 1982-1990 il reste inférieur au solde migratoire et l'apport de migrants reste donc prépondérant pour assurer le dynamisme démographique. Le solde naturel est en diminution pour la dernière période intercensitaire puisqu'il ne représente que 0,2% annuel contre 0,4% annuel pour la période précédente.

Le nombre de naissances par période intercensitaire avait baissé de 1954 à 1962 puis n'a pas cessé d'augmenter depuis mais le nombre de décès y étant supérieur jusqu'au début des années 1980 engendrait un solde naturel négatif. Les données provisoires depuis 2008/2009 jusqu'en 2013 font état d'un solde naturel positif.



Bien que le nombre de naissance pour la dernière période intercensitaire soit le plus élevé depuis les années 1950 (156), l'importance du solde naturel dans la croissance démographique pour la dernière période intercensitaire a régressé car le nombre de décès est également le plus élevé enregistré depuis les années 1950 (126).

Le solde migratoire en baisse de 118 points reste néanmoins le principal vecteur de la croissance démographique et témoigne de l'attractivité de Théza localisée dans l'aire urbaine et le bassin d'emploi de Perpignan.

**Une croissance démographique résultant essentiellement de l'apport de population venant de l'extérieur mais avec un solde naturel positif depuis le début des années 1980.**

Comparatif avec l'ancien canton, l'aire urbaine et le département

La dynamique démographique positive à l'œuvre à Théza est similaire à celles de l'ancien canton d'Elne, de l'aire urbaine de Perpignan et du département des Pyrénées-Orientales depuis la fin des années 1960. Elle s'avère même exacerbée par rapport aux trois autres échelons pour les périodes intercensitaires 1968-1975, 1975-1982 et 1990-1999. Entre 1968 et 1975, la commune avait enregistré un taux de variation très largement supérieur à ceux du des trois autres échelles. Il s'agit de la période où la population communale a augmenté de 40%.

<b>Variation moyenne de la population à différentes échelles</b>					
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
<b>THEZA</b>					
Variation moyenne en %	5	2,5	1,1	2,4	0,9
Solde naturel en %	-0,1	-0,3	0,3	0,4	0,2
Solde migratoire en %	5,1	2,8	0,8	2	0,7
<b>CANTON D'ELNE</b>					
Variation moyenne en %	1,7	1,8	3,3	0,9	1,6
Solde naturel en %	0	-0,1	0,1	0,1	0
Solde migratoire en %	1,7	1,9	3,2	0,8	1,6
<b>AIRE URBAINE PERPIGNAN</b>					
Variation moyenne en %	1,2	2	1,1	0,9	1,4
Solde naturel en %	0,2	0	0,1	0,1	0,1
Solde migratoire en %	1	2	1	0,8	1,3
<b>PYRENEES-ORIENTALES</b>					
Variation moyenne en %	0,9	1,6	1	0,9	1,3
Solde naturel en %	0	0,2	-0,1	0,1	-0,1
Solde migratoire en %	0,9	1,8	1,1	1	1,4

Tableau 38 : Comparatif de la variation moyenne de la population avec les échelons supérieurs

A contrario pour la dernière période intercensitaire le taux de croissance a été nettement inférieur aux trois autres échelles ce qui conforte l'observation faite précédemment sur le ralentissement de l'augmentation de la population. Depuis ce ralentissement, la croissance démographique s'est largement intensifiée depuis 2009 avec le taux de croissance précédemment évoqué de + 30%.

Concernant le solde naturel, Théza se singularise par un taux positif supérieur aux trois autres échelons pour les trois dernières périodes intercensitaires. Pour la période 1999-2008 le solde naturel de la commune est deux fois supérieur à celui de l'aire urbaine et dans le même temps celui du canton est nul et celui du département négatif.

Il est très probable à la vue des données provisoires de 2012/2013 que Théza se distingue encore des 3 autres échelons comparés par un solde largement positif.

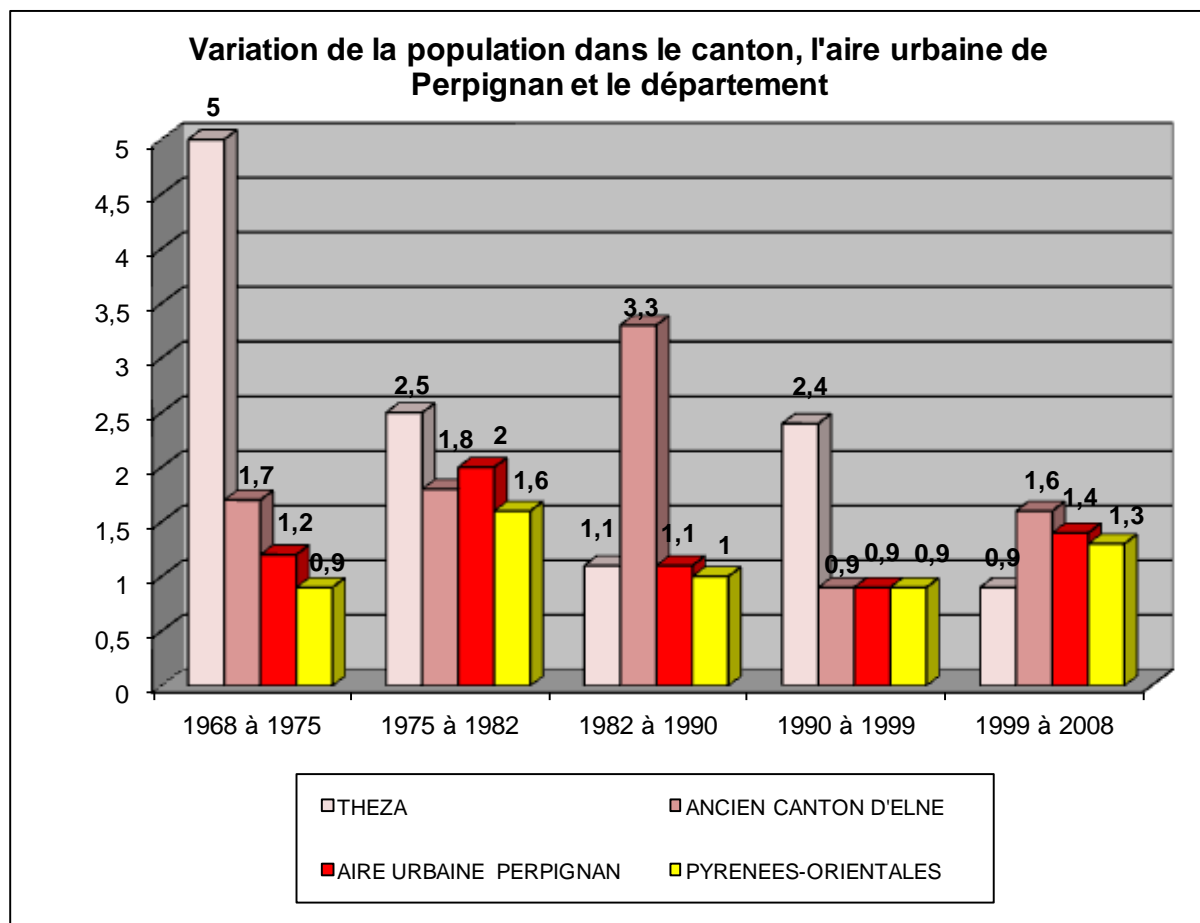


Tableau 39 : Comparatif de la variation moyenne de la population avec les échelons supérieurs

Le solde migratoire est lui positif aux quatre échelles depuis 1968 sans interruption. A l'instar du taux de croissance le solde migratoire communal a été largement supérieur aux trois autres échelons pendant les périodes intercensitaires 1968-1975, 1975-1982 et 1990-1999. En revanche il s'est atténué depuis et s'avère désormais inférieur à ceux du canton (+ 1,6), du département (1,4) et de l'aire urbaine (1,3).

La comparaison des dernières statistiques de l'INSEE disponibles sur la période 2007 à 2012 montre que la variation annuelle moyenne de la population due au solde apparent des entrées / sorties en % est plus de 3,5 fois plus important à Théza (3,2%) qu'aux 2 échelons encore comparables (le canton d'Elne n'existe plus) du département et de l'aire urbaine de Perpignan (+0,9%)

Ceci met en exergue l'impact prépondérant des migrations dans l'évolution démographique locale.



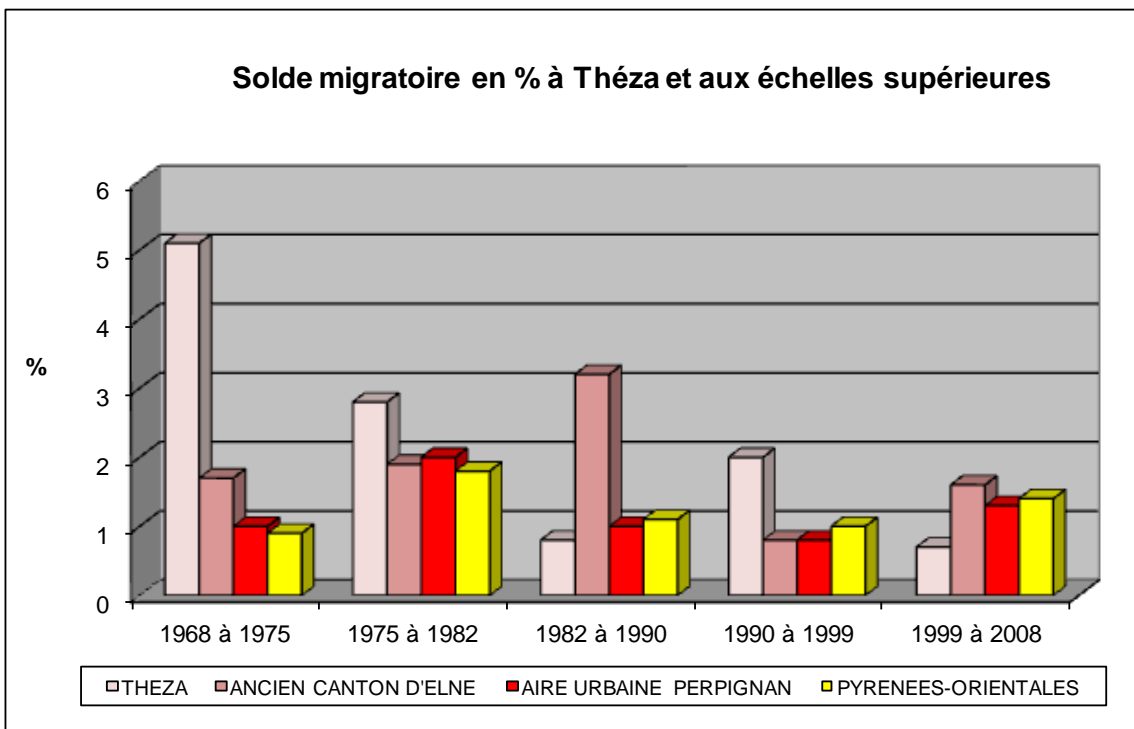
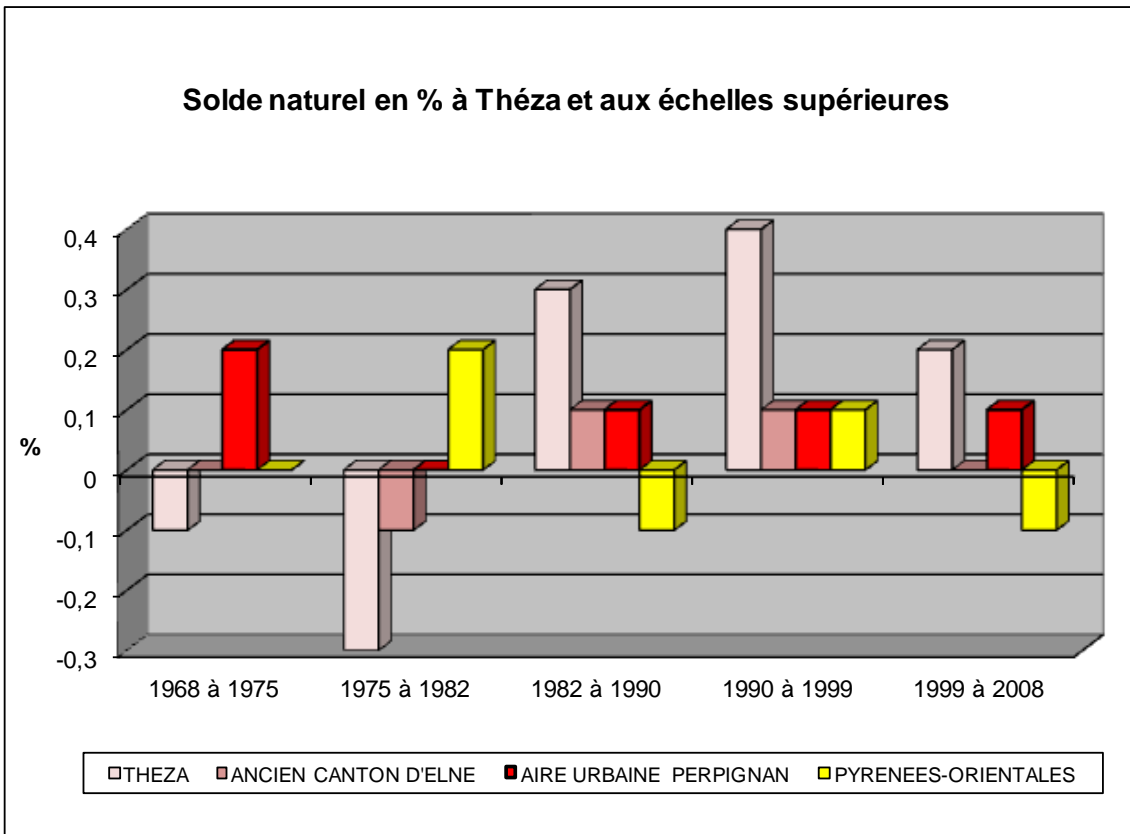


Tableau40 : Comparatif des soldes naturel et migratoire avec les échelles supérieurs

**Un accroissement démographique ininterrompu depuis 1975 également constaté aux échelles de l'ancien canton d'Elne, de l'aire urbaine de Perpignan et du département.**

## 2.1.2 L'amorce d'un « rajeunissement » démographique depuis 2009 ?

Les données de 2009 sur la répartition par âge de la population thézanaise montrent une évolution contrastée mais qui tend vers un vieillissement avec un glissement des effectifs des classes d'âges les plus jeunes vers les classes d'âges supérieures. Bien qu'un vieillissement démographique semble globalement à l'œuvre à Théza les statistiques de 2009 laissent néanmoins apparaître un effectif de la classe d'âge des 0 à 29 ans qui représentent 35,9% du total de la population. Ce taux a encore augmenté en 2012 puisqu'il représente 38,4%.

<b>Population par sexe et âge en 2009</b>						
	Homme	%	Femmes	%	TOTAL	%
Ensemble	674	100,0%	691	100,0%	1365	100,0%
0 à 14 ans	116	17,2%	116	16,8%	232	17,0%
15 à 29 ans	141	20,9%	117	16,9%	258	18,9%
30 à 44 ans	132	19,6%	141	20,4%	273	20,0%
45 à 59 ans	125	18,5%	138	20,0%	263	19,3%
60 à 74 ans	108	16,0%	108	15,6%	216	15,8%
75 à 89 ans	50	7,4%	64	9,3%	114	8,4%
90 ans ou plus	2	0,3%	7	1,0%	9	0,7%
<b>0 à 19 ans</b>						
	179	26,6%	171	24,7%	350	25,6%
<b>20 à 64 ans</b>						
	381	56,5%	383	55,4%	764	56,0%
<b>65 ans ou plus</b>						
	114	16,9%	137	19,8%	251	18,4%
<i>Source: INSEE</i>						

<b>Population par sexe et âge en 2012</b>						
	Homme	%	Femmes	%	TOTAL	%
Ensemble	795	100,0%	807	100,0%	1602	100,0%
0 à 14 ans	170	21,4%	151	18,7%	321	20,0%
15 à 29 ans	158	19,9%	137	17,0%	295	18,4%
30 à 44 ans	162	20,4%	173	21,4%	335	20,9%
45 à 59 ans	147	18,5%	150	18,6%	297	18,5%
60 à 74 ans	101	12,7%	120	14,9%	221	13,8%
75 à 89 ans	51	6,4%	66	8,2%	117	7,3%
90 ans ou plus	6	0,8%	10	1,2%	16	1,0%
<b>0 à 19 ans</b>						
	229	28,8%	190	23,5%	419	26,2%
<b>20 à 64 ans</b>						
	447	56,2%	474	58,7%	921	57,5%
<b>65 ans ou plus</b>						
	119	15,0%	142	17,6%	261	16,3%
<i>Source: INSEE</i>						

Tableau 41 : Evolution de la structure de la population par âge et par sexe entre 2009 et 2012

En comparaison la proportion de cette classe d'âge en 2009 est de 33,3% à l'échelle de l'ancien canton, de 34,8% à l'échelle de l'aire urbaine perpignanaise (34,5% en 2012) et de 32,6% à l'échelle du département (32,4% en 2012). A contrario l'ancien canton compte en 2009, 26,6% de personnes âgées de 60 ans et plus, l'aire urbaine présente un pourcentage de 26,4% (27,7% en 2012) et le département 28,8% (30,1% en 2012) alors que la proportion pour cette classe d'âge s'élève à 24,8% sur la commune (22,1% en 2012).



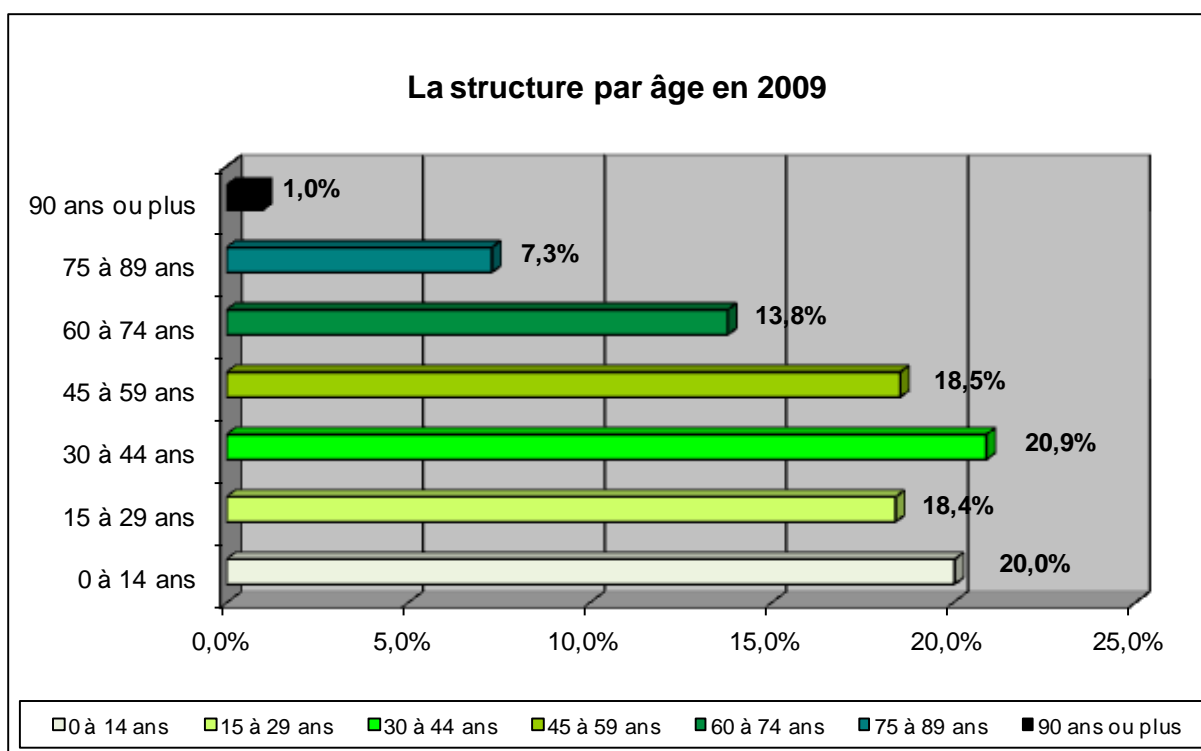
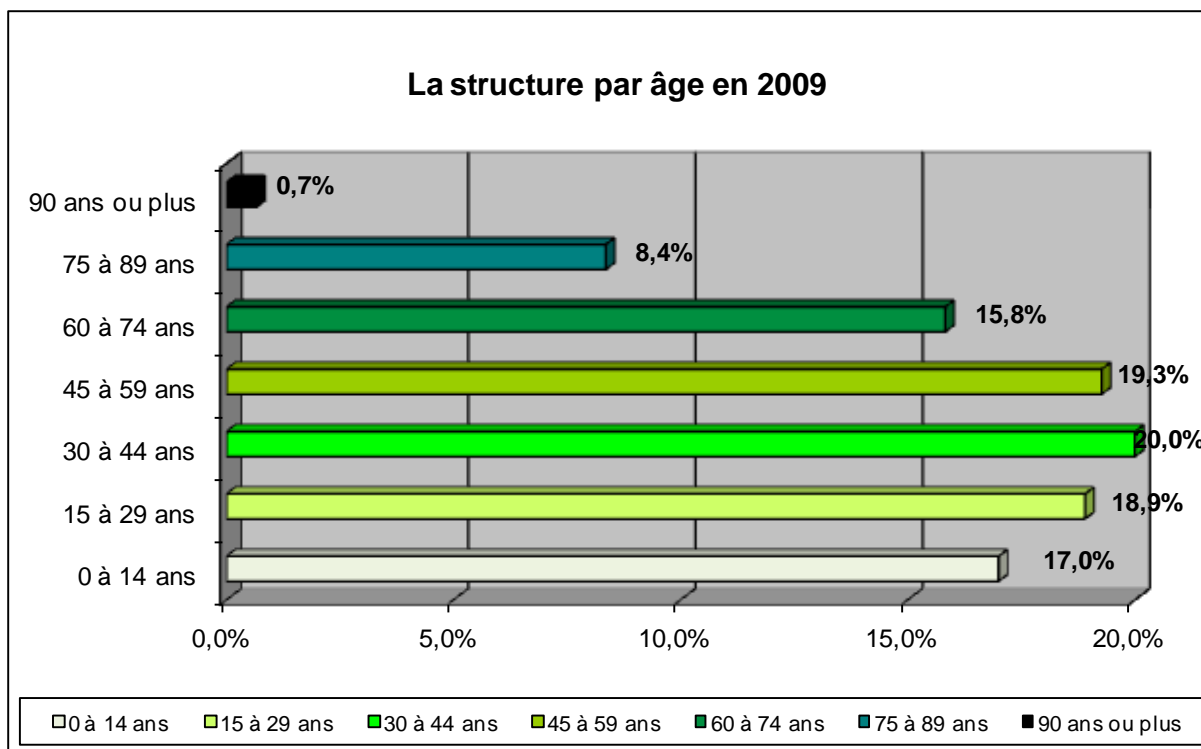


Tableau42 : Evolution de la population par catégories d'âge entre 2009 et 2012

**La population de Théza se distingue par une forte proportion de jeunes de moins de 30 ans (35,8% en 2009 et 38,4% en 2012) et un pourcentage de personnes de plus de 60 ans moins important qu'aux échelles du canton, de l'aire urbaine et du département. Depuis 2009, la Commune se distingue des autres échelons avec une augmentation de la part des jeunes de moins de 30 ans et une baisse des personnes âgées de 60 ans et plus.**

### 2.1.3 Une évolution disparate par catégories d'âge

Comme évoquée précédemment l'évolution de la structure par âge de la population est très disparate. Seule la catégorie d'âge des personnes âgées de 60 à 74 a enregistré une baisse continue depuis 1999. Les autres catégories d'âge alternent augmentation et baisse de leur proportion.

Les catégories d'âges de 0-14 ans et 30-44 ans ont enregistré des augmentations en part entre 2009 et 2012 tandis que celles de 15-29 ans, 45-59 ans et plus de 75 ans ont vu leur proportion baissé.

Evolution de la population par âge en 1999, 2009 et 2012						
	2012	%	2009	%	1999	%
Ensemble	1602	100,0%	1365	100,0%	1253	100,0%
0 à 14 ans	321	20,0%	232	17,0%	248	19,8%
15 à 29 ans	295	18,4%	258	18,9%	225	18,0%
30 à 44 ans	335	20,9%	273	20,0%	286	22,8%
45 à 59 ans	297	18,5%	263	19,3%	214	17,1%
60 à 74 ans	221	13,8%	216	15,8%	207	16,5%
75 ans et plus	133	8,3%	123	9,0%	73	5,8%

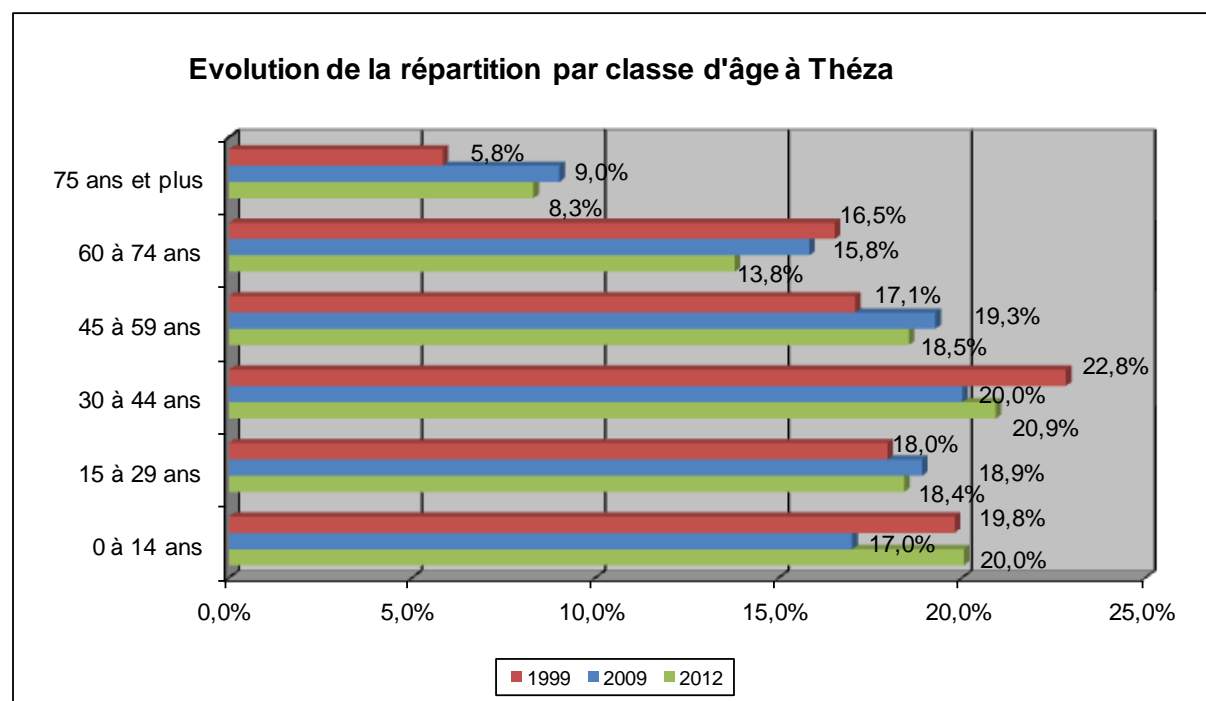


Tableau 43 et Tableau 44 : Evolution de la structure par âge de la population

Une analyse plus détaillée des données de 2009 permet de noter que la fluctuation positive la plus importante concerne la classe d'âge des 75 ans et plus avec + 3,2 points et que la baisse la plus importante est celle des personnes âgées de 30 à 44 ans (20%). Pour 2012, il apparaît surtout le gain de 3 points de la catégorie des moins de 14 ans et la perte de 2 point pour les personnes âgées de 60 à 74 ans.



En synthétisant il apparaît que :

- la catégorie d'âge des plus de 60 ans est passée d'une part de 22,3% à 24,8% puis 22,1% en 2012,
- la catégorie d'âge des 30 à 59 ans est passée de 39,9% à 39,3% puis 39,4% en 2012,
- la catégorie des 0 à 29 ans est passée de 37,8% à 35,9% puis 38,4% en 2012.

En résumé le renforcement observé entre 1999 et 2009 de la catégorie d'âge des personnes de 60 ans et plus aux dépens des classes d'âge intermédiaires et jeunes qui témoignait d'un vieillissement de la population, semble s'inverser d'après les données de 2012. Ces dernières montrent une tendance au rajeunissement de la population probablement en partie imputable à la diversification de logements qui résulte de la création des 2 nouveaux lotissements des 15 Olius et de l'Oratori.

La commune est à la fois marquée par :

- l'importance de la catégorie d'âge des moins de 30 ans en baisse entre 1999 et 2009 mais qui a augmenté d'après les données de 2012 et qui est plus importante qu'aux échelles de l'ancien canton, de l'aire urbaine et du département ;
- une tendance au rajeunissement de la population observée en 2012 qui distingue la Commune des autres échelons.

Concernant la répartition par sexe en 2009, la commune compte 50,6% de femmes (50,3% en 2012) tandis que leur proportion est de 52% à l'échelle du canton, de 52,7% pour l'aire urbaine de Perpignan et de 52,5 pour les Pyrénées-Orientales. La répartition par sexe est donc plus équilibrée à l'échelle de la Commune.

***Une tendance au vieillissement jusqu'en 2009 qui a été régulée par l'offre en logements aux jeunes thézans et l'accueil de jeunes venus de l'extérieur. Une population particularisée par un équilibre de la structure de la population par sexe en comparaison avec les échelles cantonales, de l'aire urbaine et du département.***

#### **2.1.4 La réduction de la taille des ménages**

L'étude de l'évolution des ménages montre sans surprise une forte diminution du nombre de personnes composant ces derniers aux trois échelons administratifs et à l'échelle de l'aire urbaine de Perpignan. Cette baisse est observable de manière globale sur l'ensemble du territoire français et résulte en grande part au phénomène de décohabitation (rupture conjugale => familles monoparentales, mutations professionnelles) et du vieillissement démographique global (personnes âgées seules dans un logement). La population à Théza en 2012 est de 1602 habitants et le nombre de résidences principales de 649. D'après la définition de l'INSEE, **la taille moyenne des ménages en 2012 était donc de 2,5 personnes** (elle n'a pas changé depuis 2009). En comparaison, en 2009, ce chiffre s'élève à environ 2,4 pour le canton et 2,2 pour l'aire urbaine de Perpignan et le département. La taille des ménages à Théza était en moyenne de 3 personnes en 1968.

Il faut noter qu'elle a connu une forte augmentation pour la période 1968 à 1975 alors qu'elle n'a cessé de décroître aux autres échelons supérieurs. La taille moyenne des ménages sur la commune est supérieure aux trois autres échelles depuis 1968.

<b>EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES</b>						
<b>THEZA</b>						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population des ménages	554	780	929	1013	1253	1365
Nombre de ménages	182	217	285	352	459	544
Taille moyenne des ménages	3,04	3,59	3,26	2,88	2,73	2,51
<b>CANTON D'ELNE</b>						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population des ménages	10 364	11 683	13 264	17 162	18 582	21 702
Nombre de ménages	3 403	3 935	4 617	6 257	7 328	9 133
Taille moyenne des ménages	3,05	2,97	2,87	2,74	2,54	2,38
<b>AIRE URBAINE</b>						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population des ménages	178059	193323	222158	241758	261041	300 221
Nombre de ménages	58304	67135	80891	95121	111470	134 805
Taille moyenne des ménages	3,05	2,88	2,75	2,54	2,34	2,23
<b>DEPARTEMENT</b>						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population des ménages	281 976	299 506	334 557	363 796	392 930	445 890
Nombre de ménages	94 134	106 014	125 154	146 016	169 514	201 985
Taille moyenne des ménages	3,00	2,83	2,67	2,49	2,32	2,21

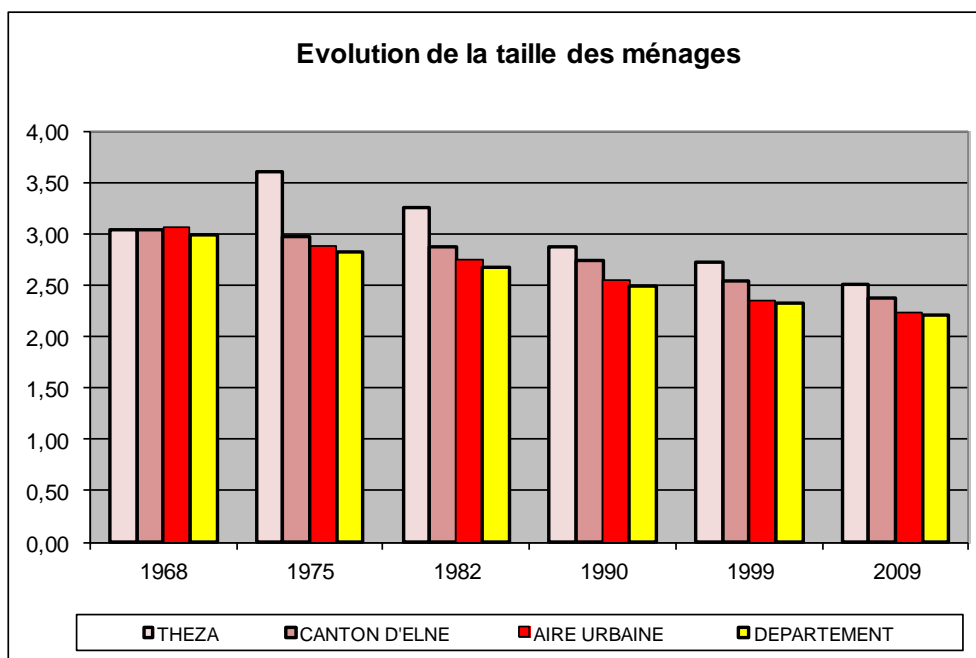


Tableau 45 et Tableau 46 : Evolution de la taille des ménages

**La taille des ménages est passée de 3 personnes à 2,5 entre 1968 et 2012. Cette taille moyenne est supérieure à celles du canton (2,4), de l'aire urbaine de Perpignan et du département (2,2).**



## 2.2 EMPLOI

### 2.2.1 La hausse de la population active

Sur les 1253 habitants que comptait la Commune en 1999, 507 personnes de 15 à 64 ans étaient actives (63,5%). Parmi elles, 94 étaient à la recherche d'un emploi au moment du recensement, tandis que 413 avaient du travail. Le taux de chômage de 11,8 % était plus élevé que ceux du canton (11,3%) et du département (11,5%) mais moins important qu'à l'échelle de l'aire urbaine (12,4%).

POPULATION ACTIVE DE THEZA						
	Nombre en 1999	% en 1999	Nombre en 2009	% en 2009	Nombre en 2012	% en 2012
<b>Population totale</b>	1253	100,00%	1365	100,00%	1602	
<b>Ensemble de la population de 15 à 64 ans</b>	<b>799</b>	<b>100,00%</b>	<b>882</b>	<b>99,80%</b>	<b>1020</b>	
<b>Actifs de 15 à 64 ans par type d'activité</b>	<b>507</b>	<b>63,50%</b>	<b>601</b>	<b>68,10%</b>	<b>770</b>	<b>75,50%</b>
actifs ayant un emploi	413	51,70%	496	56,20%	633	62,10%
chômeurs	94	11,80%	105	11,90%	137	13,40%
<b>Inactifs de 15 à 64 ans par type d'activité</b>	<b>292</b>	<b>36,50%</b>	<b>281</b>	<b>31,70%</b>	<b>250</b>	<b>24,50%</b>
<i>dont:</i>						
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	113	13,90%	114	12,90%	106	10,40%
retraités ou préretraités	71	8,80%	88	10,00%	67	6,60%
autres inactifs	108	13,40%	79	9,00%	75	7,40%

Tableau 47 : Evolution de la population active

En 2009 le taux de population active a augmenté de 4,6 points à Théza. Cette évolution s'inscrit dans les contextes plus globaux du canton, de l'aire urbaine et du département dont les taux de personnes actives sont respectivement passés de 64,7% à 70%, 64,6% à 66,6% et de 64,4% à 66,7%. En 2012, le taux de population active a continué d'augmenter de manière significative (+8,5 points) avec 75,5% de la population. Bien qu'aux échelles de l'aire urbaine et du département la population ait également augmenté, elle est largement moins importante en proportion avec respectivement 67,8 et 68,1%.

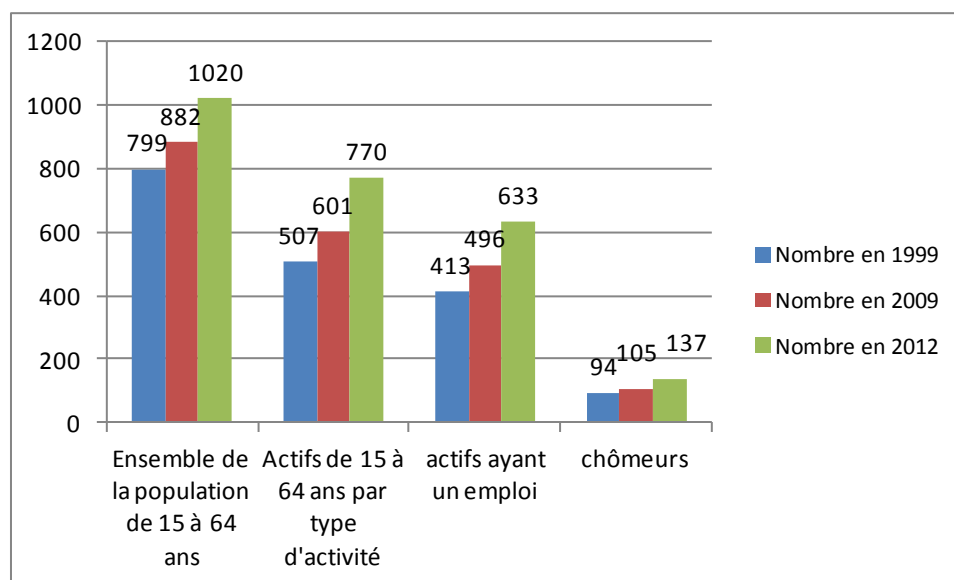


Tableau 48 : Evolution de la population active

Le nombre d'actifs ayant un emploi avait augmenté de 83 personnes et représentait 68,1% contre 63,5% en 1999. Entre 2009 et 2012 il aurait augmenté de 138 personnes. Le nombre d'actifs à la recherche d'un emploi a lui augmenté de 11 personnes entre 1999 et 2009 puis de 32 personnes entre 2009 et 2012.

## 2.2.2 Une augmentation du chômage depuis 2009

En corrélation le taux de chômage des personnes âgées de 15 à 64 ans (nombre de chômeurs par rapport au nombre d'actifs) a baissé de près de 1 points en passant de 18,4% à 17,5%. Il aurait augmenté en 2012 avec un taux de 17,7%.

<b>Chômage des 15 - 64 ans</b>			
<b>THEZA</b>			
	2012	2009	1999
<b>Population totale</b>	1602	1365	1253
<b>Nombre de chômeurs</b>	<b>137</b>	<b>105</b>	<b>94</b>
<b>Taux de chômage en %</b>	<b>17,7%</b>	<b>17,5%</b>	<b>18,4%</b>
Taux de chômage des hommes %	16,7%	14,8%	17,3%
Taux de chômage des femmes en %	18,8%	20,4%	19,9%
Part des femmes parmi les chômeurs	51,4%	55,2%	45,7%
<b>ANCIEN CANTON D'ELNE</b>			
		2009	1999
<b>Population totale</b>	<b>Néant</b>	21 702	18 582
<b>Nombre de chômeurs</b>		<b>1 344</b>	<b>1 312</b>
<b>Taux de chômage en %</b>		<b>14,3%</b>	<b>17,5%</b>
Taux de chômage des hommes %		12,0%	14,6%
Taux de chômage des femmes en %		16,7%	21,1%
Part des femmes parmi les chômeurs		56,8%	54,3%
<b>AIRE URBAINE</b>			
		2009	1999
<b>Population totale</b>	309 962	300 221	261 041
<b>Nombre de chômeurs</b>	<b>23603</b>	<b>20 230</b>	<b>20 923</b>
<b>Taux de chômage en %</b>	<b>18,4%</b>	<b>16,2</b>	<b>19,9</b>
Taux de chômage des hommes %	18,2%	15,4	17,5
Taux de chômage des femmes en %	18,7%	17,1	22,6
Part des femmes parmi les chômeurs	49,8%	51,3	53,0
<b>PYRENEES-ORIENTALES</b>			
		2009	1999
<b>Population totale</b>	457 793	445 890	392 930
<b>Nombre de chômeurs</b>	<b>33703</b>	<b>28 821</b>	<b>29 300</b>
<b>Taux de chômage en %</b>	<b>18</b>	<b>15,9</b>	<b>19,0</b>
Taux de chômage des hommes %	17,4	14,8	16,5
Taux de chômage des femmes en %	18,7	17,0	21,9
Part des femmes parmi les chômeurs	50,7	52,1	53,3

Source: INSEE, RP 1999 et RP 2009 et 2012 exploitations principales

Tableau 49 : Evolution du chômage

Cette dynamique locale s'avère identiques à celles des échelons supérieurs où le taux de chômage a également régressé entre 1999 et 2009 et serait en augmentation en 2012. Les taux de chômage de l'ancien canton, de l'aire urbaine et du département sont respectivement passés entre 1999 à 2009 de 17,5% à 14,3%, de 19,9% à 16,2% (18,4 en 2012) et de 19% à 15,9% (18% en 2012).

On peut remarquer que le taux de chômage des femmes qui a augmenté à Théza entre 1999-2009 a baissé aux trois autres échelles mais il aurait baissé d'après les données de 2012.



*La commune a enregistré une très forte hausse du nombre et de la part d'actifs pour la dernière période intercensitaire et entre 2009 et 2012. En corollaire la part des personnes à la recherche d'un emploi avait régressé notamment grâce au reflux du chômage des individus de sexe masculin entre 1999 et 2009 mais elle a augmenté en 2012. Les données de 2012 sont à mettre en corrélation avec le contexte économique et social difficile depuis 2009.*

## 2.3 PROBLEMATIQUE, ENJEUX ET BESOINS

### Démographie

La problématique est de pouvoir répondre aux besoins d'une population qui s'est accrue et continuera certainement d'augmenter : services, logements et emplois voire équipements scolaires et sportifs.

- \* *Accroissement démographique depuis la fin des années 1960, dû à l'accueil de nombreux migrants : pression démographique relativement importante.*
- \* *Tendance au rajeunissement de la population avec une augmentation de la part des catégories d'âges des personnes de 30 ans et moins.*
- \* *Réduction de la taille des ménages avec 2,5 personnes par famille en 2009 et 2012.*
- \* *Tendance à la croissance démographique pour les années à venir, avec un besoin de logements :*
  - *pour accueillir les migrants,*
  - *pour compenser la décohabitation expliquant la diminution de la taille des ménages,*
  - *pour permettre l'installation des jeunes thézansais et assurer la dynamique de renouvellement générationnel à l'œuvre.*

L'enjeu de la commune en matière de population porte sur la réponse à la pression démographique en gérant le flux des migrants et en maintenant la récente dynamique de rajeunissement de la population.

### Emploi

- \* *Un taux de population active en augmentation à l'image du canton, de l'aire urbaine perpignanaise et du département entre 1999 et 2009 et qui atteint plus des ¾ de la population en 2012*
- \* *Un taux de chômage en diminution entre 1999 et 2009, mais qui a augmenté en 2012*

L'enjeu a trait à la création d'emplois locaux pour accompagner l'installation des nouvelles populations et réduire les déplacements liés au travail (Cf « Un territoire d'échanges » partie « Déplacements et transports »). Il faut néanmoins noter que d'après des données issues de l'INSEE et de l'Agence d'Urbanisme Catalane datant de 2006 le rapport nombre d'habitants/emplois locaux était de 2,0 à Théza contre 3,6 à l'échelle du bassin d'emploi de la plaine et 3,0 à l'échelle du département. Ceci tend à montrer que la commune est relativement dynamique en termes de création et de potentiel d'emplois locaux.

## 3 HABITAT

### 3.1 STRUCTURE ET EVOLUTION

#### 3.1.1 Une augmentation faible de logement entre 1999 et 2009

Entre 1999 et 2009 le nombre de logements a peu augmenté en proportion (16,2%) comparativement aux quatre périodes intercensitaires précédentes : 1990-1999 (26%), 1982-1990 (25,3%), 1975-1982 (23,3%) et 1968-1975 (27,3%). Cependant ceci est à relativiser car depuis 2008 les lotissements des « 15 Olius » et de « l'Oratori » sont en cours de construction. Ces réalisations récentes et en cours de finalisation se traduisent par l'augmentation spectaculaire du nombre de logements en 3 ans (+120 logements).

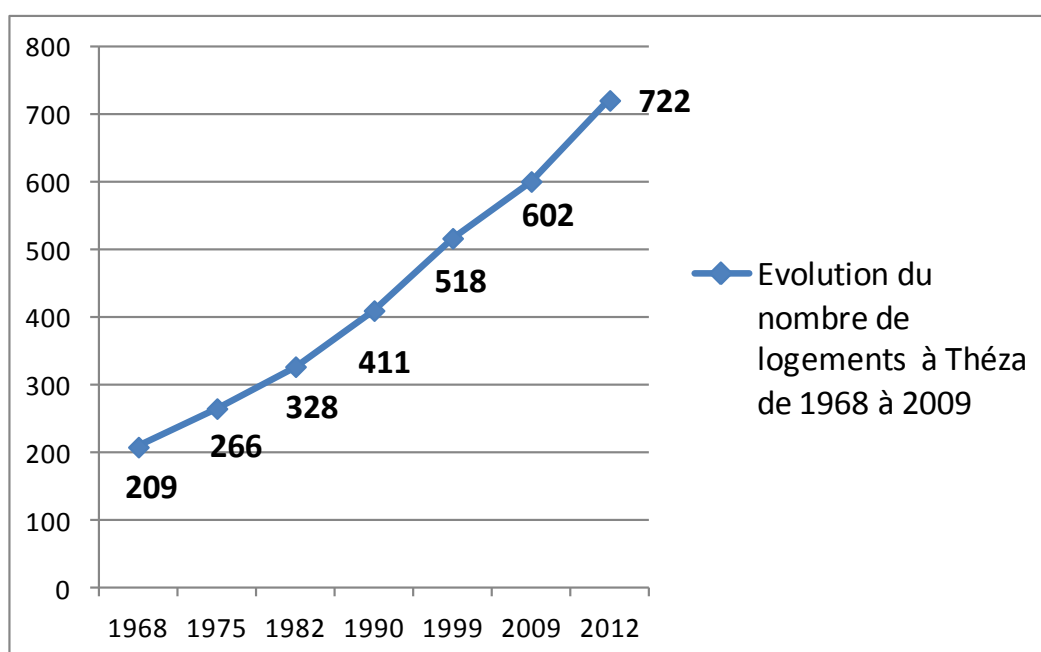


Tableau 50 : Evolution du parc de logement

La baisse de la construction du nombre de logement entre 1999 et 2009 est à mettre en corrélation avec la croissance démographique moins soutenue durant la même période et au desserrement des ménages.

Le nombre de logements à Théza s'élevait à 602 en 2009 et a 722 en 2012.

Les données SITADEL (Cf Partie « Consommation et mutation de l'espace ») dénombre la réalisation de 116 logements entre 2013 et avril 2015 ce qui porterait le total de logements à 838 unités.

Pour la dernière période intercensitaire, et entre 2009 et 2012, comme pour les autres périodes cette hausse globale a été largement conditionnée par l'augmentation des résidences principales.

**Théza enregistre une augmentation de son parc en logements depuis 1968. Celle-ci est imputable à l'augmentation du nombre de résidences principales.**



### 3.1.2 La prééminence des résidences principales

La Commune se particularise par la forte proportion de résidences principales de son parc de logements.

En effet elle compte 90% de résidences principales en 2009 et en 2012, taux les plus importants depuis 1968. Cette proportion n'est jamais descendue en dessous de 80% depuis.

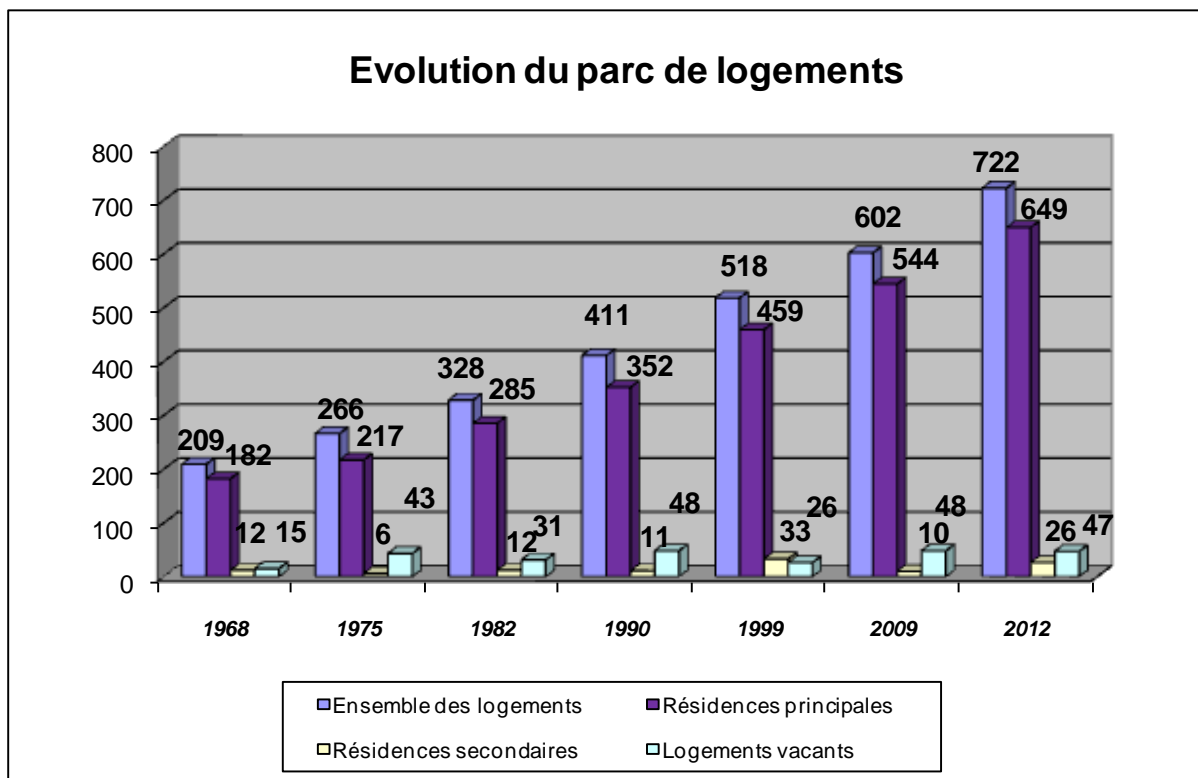


Tableau 51 : Evolution du parc de logements par types de résidences

A contrario et en corollaire, il faut noter le faible nombre et la petite proportion de résidences secondaires et surtout que ce type de logements à toujours été inférieur en nombre et en part au nombre de logements vacants depuis 1968 sauf lors du recensement de 1999.

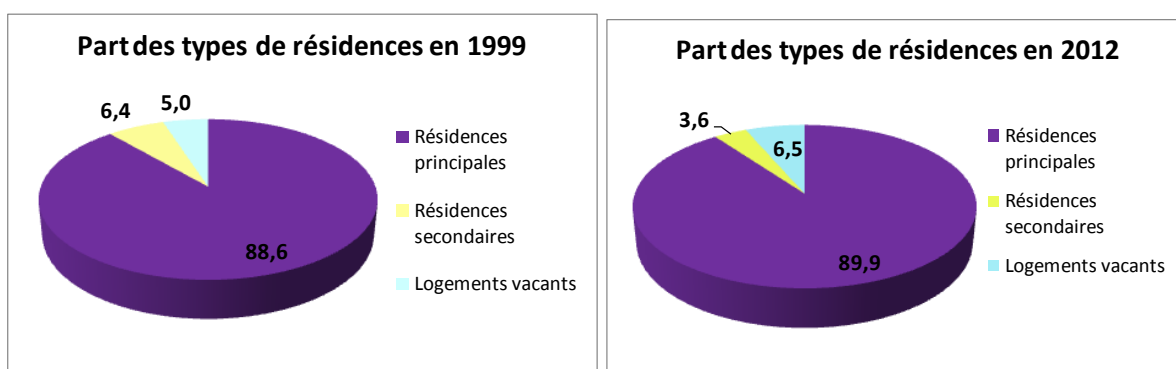


Tableau 52 : Evolution de la part des types de résidences

L'effectif maximal de résidences secondaires a été de 33 unités en 1999 moment où leur proportion a également été la plus importante avec 6,4%.

Le taux de résidences secondaires en 2009 est de 1,7% ce qui est le plus bas enregistré depuis 1968. Leur effectif est de 10 unités. Ce taux est presque du double en 2012 avec 26 unités.

La part de logements vacants a atteint jusqu'à plus de 16% en 1975. Le nombre de ce type de logements n'a jamais été aussi élevé qu'en 2009 (48 comme en 1990) et en 2012 (47 unités) mais leur proportion est atténuée par la progression de l'effectif de résidences principales. Il s'opère vraisemblablement des flux entre résidences secondaires et logements vacants notamment pour la dernière période intercensitaire 1999-2009 puisque le nombre total additionné de ces deux types de logements reste le même. Ceci met en évidence la progression des résidences principales.

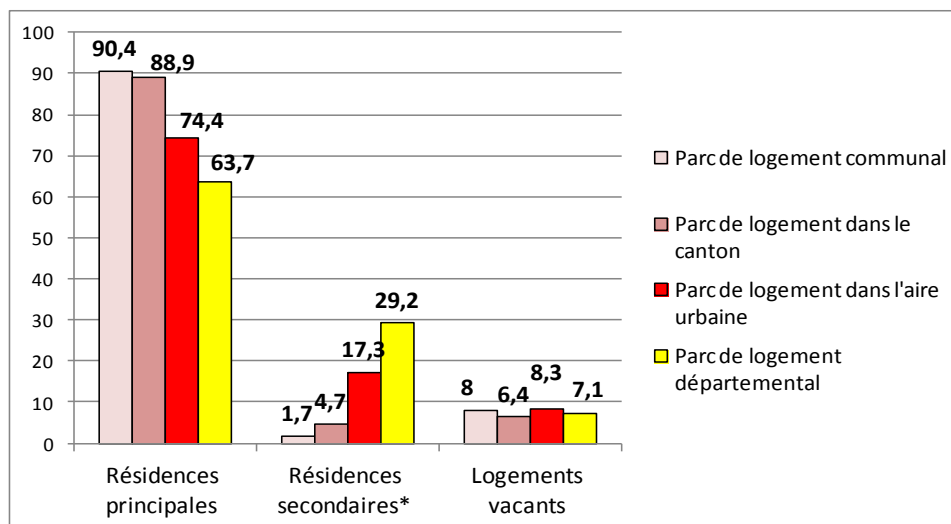


Tableau 53 : Constitution du parc de logement en proportion aux échelles supérieures

Le comparatif avec les échelles supérieures permet de dire :

- que la proportion de résidences principales sur la Commune est supérieure aux trois échelles supérieures. Sur cette catégorie de logements le département se distingue par un taux très faible par rapport aux autres échelles. Ce taux est inférieur à 70% depuis 1975 alors qu'à l'échelle de la Commune, du canton est de l'aire urbaine il n'est jamais descendu en dessous de 70%. Dans l'ancien canton il n'était d'ailleurs jamais descendu sous le seuil des 80% ;
- que la proportion de résidences secondaire est très faible (1,7% en 1999 et 3,6% en 2012), en comparaison à celles de l'aire urbaine (18% en 1999 et 18,3% en 2012) et du département (30% en 1999 et 28,7% en 2012) ;
- que le taux de logements vacants est important.

**La part des résidences principales représente 90% du parc de logements en 2009 à Théza, taux plus important qu'aux trois échelons supérieurs tout comme celui de logements vacants. Inversement la proportion de résidences secondaires leur est inférieure.**

**L'étude de la dernière période intercensitaire montre une stagnation des effectifs totalisés de résidences secondaires et des logements vacants. Ceci permet de dénoter d'une part que l'augmentation du parc de logements est directement imputable à la création de résidences principales et d'autre part que le faible attrait de la Commune en termes touristique.**



<b>Evolution du nombre de logements à Théza de 1968 à 2009</b>						
<b>Evolution du nombre de logements</b>						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble des logements	209	266	328	411	518	602
Résidences principales	182	217	285	352	459	544
Résidences secondaires	12	6	12	11	33	10
Logements vacants	15	43	31	48	26	48
Maisons					473	529
Appartements					33	71
<b>PART DES TYPES DE RESIDENCES</b>						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Résidences principales	87,1	81,6	86,9	85,6	88,6	90,4
Résidences secondaires*	5,7	2,3	3,7	2,7	6,4	1,7
Logements vacants	7,2	16,2	9,5	11,7	5,0	8,0
<b>Evolution du nombre de logements dans le canton</b>						
<b>Evolution du nombre de logements</b>						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble des logements	3 764	4 667	5 595	7 391	8 358	10 269
Résidences principales	3 403	3 935	4 617	6 257	7 328	9 133
Résidences secondaires*	91	144	309	458	398	478
Logements vacants	270	588	669	676	632	658
Maisons					7 093	8 574
Appartements					1095	1643
<b>PART DES TYPES DE RESIDENCES</b>						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Résidences principales	90,4	84,3	82,5	84,7	87,7	88,9
Résidences secondaires*	2,4	3,1	5,5	6,2	4,8	4,7
Logements vacants	7,2	12,6	12,0	9,1	7,6	6,4
<b>Evolution du nombre de logements dans l'aire urbaine</b>						
<b>Evolution du nombre de logements</b>						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble des logements	70 252	87 056	110 573	135 988	154 761	181 200
Résidences principales	58 304	67 135	80 891	95 121	111 470	134 805
Résidences secondaires*	5 276	8 973	18 851	26 247	29 165	31 431
Logements vacants	6 672	10 948	10 831	14 620	14 126	14 963
Maisons					86 369	100 051
Appartements					66 114	79 460
<b>PART DES TYPES DE RESIDENCES</b>						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Résidences principales	83,0	77,1	73,2	69,9	72,0	74,4
Résidences secondaires*	7,5	10,3	17,0	19,3	18,8	17,3
Logements vacants	9,5	12,6	9,8	10,8	9,1	8,3
<b>Evolution du nombre de logements dans le département</b>						
<b>Evolution du nombre de logements</b>						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble des logements	123 906	152 968	195 791	239 028	276 423	317 269
Résidences principales	94 134	106 014	125 154	146 016	169 514	201 985
Résidences secondaires*	17 912	28 758	50 516	69 376	85 546	92 694
Logements vacants	11 860	18 196	20 121	23 645	21 363	22 589
Maisons					151 336	178 901
Appartements					116 169	134 963
<b>PART DES TYPES DE RESIDENCES</b>						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Résidences principales	76,0	69,3	63,9	61,1	61,3	63,7
Résidences secondaires*	14,5	18,8	25,8	29,0	30,9	29,2
Logements vacants	9,6	11,9	10,3	9,9	7,7	7,1
Source: INSEE, RP 1999 et RP 2009 exploitations principales						

Tableau 54 : Evolutions des parcs de logements aux échelles supérieures

<b>Evolution du nombre de logements à Théza de 1968 à 2012</b>							
<b>Evolution du nombre de logements</b>							
	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2012
<b>Ensemble des logements</b>	<b>209</b>	<b>266</b>	<b>328</b>	<b>411</b>	<b>518</b>	<b>602</b>	<b>722</b>
<b>Résidences principales</b>	<b>182</b>	<b>217</b>	<b>285</b>	<b>352</b>	<b>459</b>	<b>544</b>	<b>649</b>
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3	3,6	3,3	2,9	2,7	2,5	2,5
<b>Résidences secondaires</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>33</b>	<b>10</b>	<b>26</b>
<b>Logements vacants</b>	<b>15</b>	<b>43</b>	<b>31</b>	<b>48</b>	<b>26</b>	<b>48</b>	<b>47</b>
<b>Maisons</b>					<b>473</b>	<b>529</b>	<b>589</b>
<b>Appartements</b>					<b>33</b>	<b>71</b>	<b>132</b>
<b>PART DES TYPES DE RESIDENCES</b>							
	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2012
<b>Résidences principales</b>	87,1	81,6	86,9	85,6	88,6	90,4	89,9
<b>Résidences secondaires</b>	5,7	2,3	3,7	2,7	6,4	1,7	3,6
<b>Logements vacants</b>	7,2	16,2	9,5	11,7	5,0	8,0	6,5

Source: INSEE, RP 1999 et RP 2008 et 2012 exploitations principales

Tableau 55 : Evolution du parc de logements à Théza en 2012

### 3.1.3 Les logements vacants

La Commune soucieuse de faire un état précis des logements vacants a réalisé un inventaire de ces derniers en février 2009. Ce dénombrement fait état de 53 logements non occupés contre 48 d'après le dernier recensement de l'INSEE (liste des logements vacants en Annexe).

Comme vu précédemment il semble qu'il s'opère des flux entre résidences secondaires et logements vacants notamment pour la dernière période intercensitaire puisque le nombre total additionné de ces deux types de logements reste le même.

On peut imaginer que certains de ces logements sont très rarement occupés ce qui fait qu'ils deviennent tantôt temporairement des résidences secondaires tantôt sont comptabilisés comme des logements vacants lors des recensements officiels.

La commune a mené son enquête pour essayer de comprendre pourquoi ces logements n'étaient pas mis en location. Il s'avère que bon nombre de propriétaires déplorent le comportement des locataires qui dégradent à leur sens leurs biens. Il en résulte qu'ils préfèrent laisser vacants leurs logements plutôt que de les louer.

Une solution pouvant être avancée serait que la Commune joue un rôle de tampon entre propriétaires et locataires en se rendant « garante ». Ce type de procédé a été entrepris notamment en Cerdagne et de bons résultats ont ainsi été obtenus.

La cartographie suivante montre la localisation des logements vacants recensés par la commune lors de son inventaire de 2009.

Logiquement beaucoup de logements vacants sont localisés dans le centre ancien et les « faubourgs » mais les lotissements anciens sont également concernés.

**Un taux relativement importants de logements vacants essentiellement localisés dans le centre ancien.**





Source : Exploitation données communales (février 2009)

Carte 31 : Localisation des logements vacants

### 3.1.4 La forte progression de l'habitat collectif

Depuis la dernière période intercensitaire le parc de logement collectif de la Commune a plus que doublé puisqu'il est passé de 33 unités en 1999 à 71 unités en 2009. Cette tendance perdure avec la création des nouveaux lotissements s« 15 Olius » et « Oratori » (Cf Partie « Consommation et mutation de l'espace »).

**D'après les données INSEE de 2012 ce parc représente désormais 18% du parc contre 9% en 1999.**

Cet habitat collectif résulte vraisemblablement de la restauration d'ancienne bâtisse qui a permis leur transformation mais surtout d'opération de renouvellement urbain opérée par exemple dans les rues de l'église (près de la Mairie) et Jean Mermoz.

Le nombre de logements de ce type et peut être leur proportion devraient augmenter dans les années à venir en raison des réalisations de collectifs et semi-collectifs en cours et programmées (lotissements des « 15 Olius », de « l'Oratori » et projets dans le cadre des opérations d'aménagement futures).

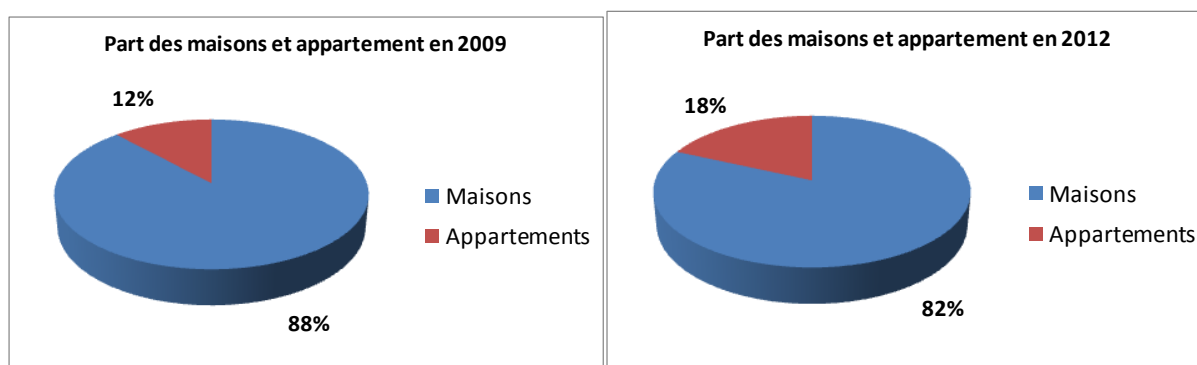


Tableau56 et 57: L'augmentation de 50% de la part des appartements entre 2009 et 2012

Le taux de maisons sur la Commune en 2009 était supérieur à ceux du canton (83,5%), de l'aire urbaine perpignanaise (55%) et du département (56%). Il doit être comparable à celui du nouveau canton de la Plaine d'Illibéris en 2012.

**Une forte augmentation de l'offre en habitat collectif entre 1999 et 2012, avec une multiplication par plus de 4 des appartements, grâce à la diversification du parc de logements lors de la réalisation des 2 nouveaux lotissements au Nord-Ouest du village.**



### 3.1.5 Mode d'occupation des logements

En termes de mode d'occupation des résidences principales il n'y a pas eu d'évolution notable entre 1999 et 2009. En effet les proportions des occupants de résidences principales ayant le statut de propriétaires et ayant le statut de locataires ont respectivement stagné à 70% et environ 24%. Mais **il est à noter qu'entre 2009 et 2012**, probablement en corrélation avec la création de nombreux nouveaux appartements, **la part des propriétaires a baissé de 1,9 point (67,8%) et que surtout celle des locataires a augmenté de 5,2 points (29,5%).**

Résidence principales selon le statut d'occupation						
	2009				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	544	100	1310	14	459	100,0%
<b>Propriétaire</b>	379	69,7	910	18	320	69,7%
<b>Locataire</b>	132	24,3	343	6	109	23,7%
<i>dont 1 logement HLM loué vide</i>	0	0	0	–	0	0,0%
<b>Logé gratuitement</b>	33	6,1	5	6	30	6,5%

Tableau 58 : Résidences principales et statuts d'occupation

En 2009 plus de la moitié des thézanais (54%) habitent dans la commune depuis plus de 10 ans, un quart depuis moins de quatre ans dont 10% depuis moins de deux ans. **En 2012, il ne demeure que 40% de thézanais qui ont emménagé depuis plus de 10 ans et près d'1/4 de la population a emménagé depuis moins de 2 ans.**

**Une proportion de locataires de près de 30% et ¼ des habitants qui ont emménagé depuis moins de 2 ans en 2012.**

### 3.1.6 Une augmentation des logements de petite taille entre 2009 et 2012

Sur les 541 résidences principales recensées en 2009, 105 datent d'avant 1949 soit 1/5 du parc. On dénombre 126 maisons construites de 1949 à 1974 (25,7%), 148 entre 1975 et 1989 (29%) et 131 entre 1990 et 2005 (24,7%).

Dans l'ancien canton d'Elne, l'aire urbaine et le département la part de résidences principales construites avant 1949 s'élève respectivement à 22%, 19,6% et 21,6%. Pour les constructions les plus récentes réalisées de 1990 à 2005 les taux s'élèvent à 24,7%, 22,1% et 21,6%.

La Commune dispose donc dans son parc de logement, comparativement aux autres échelons, d'une part considérable de maisons récentes et qui est en large augmentation depuis 2009. (Cf Partie « Consommation et mutation de l'espace »)

Concernant toujours les résidences principales, il s'avère que le parc était majoritairement composé de logements de 5 pièces ou plus en 1999 et leur proportion atteignait 41,4%. Cette dominance s'est accrue en 2009 notamment aux dépens des logements de 4 pièces puisque cette part était à ce moment là de 44,7%. En 2012 il s'avère que les proportions de toutes les catégories de logements de moins de 5 pièces ont augmenté contrairement au logement de 5 pièces et plus (42,2%) bien qu'elle demeure la plus importante. Cette même dynamique est observée à l'échelle de l'aire urbaine de Perpignan et celle du département.

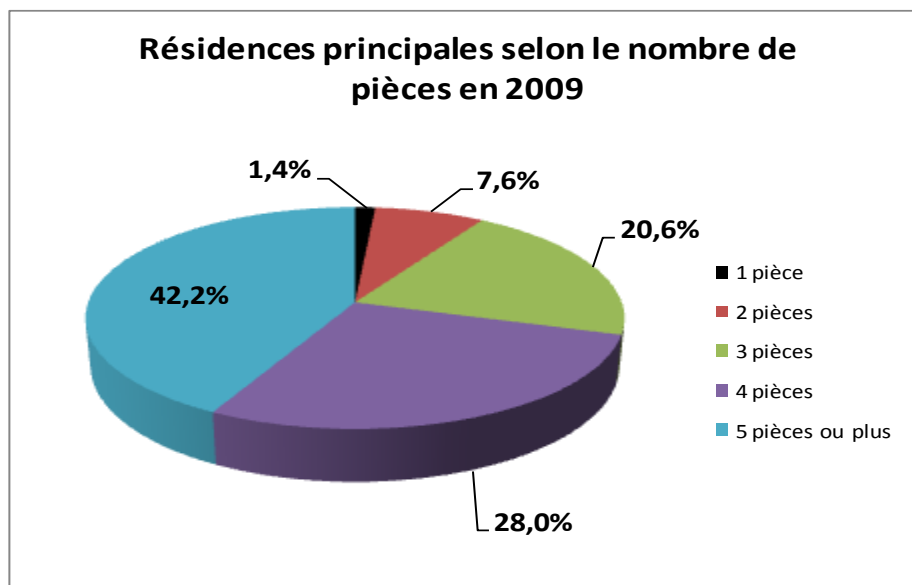
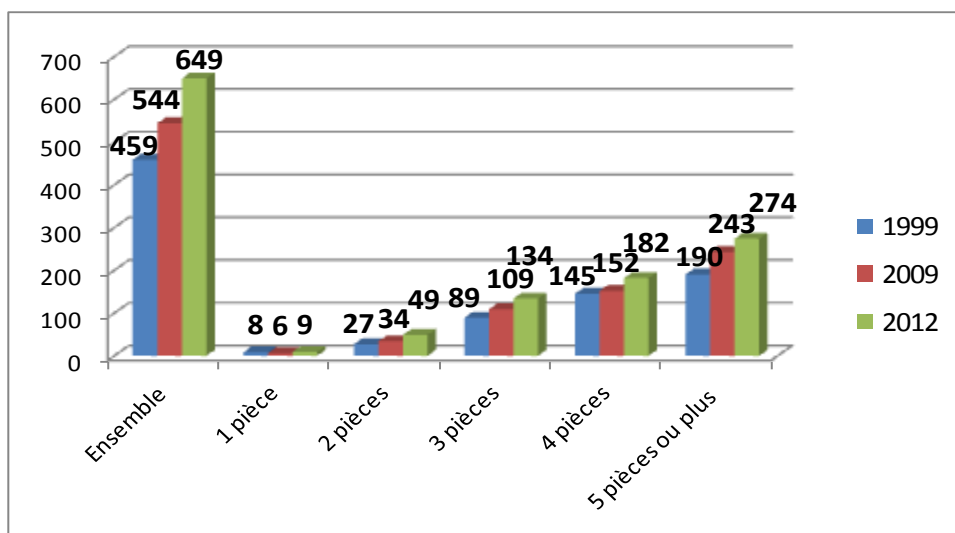


Tableau59 : Evolution des résidences et de leur part selon le nombre de pièces

Entre 1999 et 2009, les effectifs de toutes les classes avaient augmenté hormis celui des logements de 1 pièce qui était passé de 8 à 6 unités. Leur part a donc diminué à l'instar des échelles de l'ancien canton d'Elne, de l'aire urbaine et du département. La dynamique d'augmentation de la proportion de logements des résidences de 5 pièces et plus essentiellement au détriment de celles de 4 pièces était également à l'œuvre aux trois autres échelles. En revanche on pouvait remarquer que pour les résidences de 3 pièces leur part avait augmenté sur la commune et non pas dans l'ancien canton d'Elne et le département.



A Thézà depuis 2009, tandis que les parts des logements de 3 et 4 pièces ont faiblement augmenté et ceux de 5 pièces et plus baissé, ce sont les logements de petites tailles c'est-à-dire de 1 ou 2 pièces qui ont enregistré la plus forte augmentation. Les logements de 1 pièce ont augmenté de 50% (de 6 à 9 unités) et les logements de 2 pièces de près de 50% également passant de 34 à 49 unités.

<b>Résidences principales selon le nombre de pièces en 2012</b>						
	<b>2012</b>	<b>%</b>	<b>2009</b>	<b>%</b>	<b>1999</b>	<b>%</b>
<b>Ensemble</b>	649	100	544	100	459	100
<b>1 pièce</b>	9	1,4%	6	1,1%	8	1,7%
<b>2 pièces</b>	49	7,6%	34	6,3%	27	5,9%
<b>3 pièces</b>	134	20,6%	109	20,0%	89	19,4%
<b>4 pièces</b>	182	28,0%	152	27,9%	145	31,6%
<b>5 pièces ou plus</b>	274	42,2%	243	44,7%	190	41,4%
<b>Résidences principales selon le nombre de pièces dans le canton</b>						
	<b>2012</b>	<b>%</b>	<b>2009</b>	<b>%</b>	<b>1999</b>	<b>%</b>
<b>Ensemble</b>	<b>Néant</b>		9 133	100	7 328	100
<b>1 pièce</b>			90	1,0	92	1,3
<b>2 pièces</b>			558	6,1	463	6,3
<b>3 pièces</b>			1924	21,1	1667	22,7
<b>4 pièces</b>			2 997	32,8	2 514	34,3
<b>5 pièces ou plus</b>			3 563	39,0	2 592	35,4
<b>Résidences principales selon le nombre de pièces dans l'aire urbaine</b>						
	<b>2012</b>	<b>%</b>	<b>2009</b>	<b>%</b>	<b>1999</b>	<b>%</b>
<b>Ensemble</b>	139 643	100	134 805	100	111 470	100
<b>1 pièce</b>	4 572	3,3%	4 243	3,1	3 755	3,4
<b>2 pièces</b>	16 498	11,8%	15 762	11,7	12 176	10,9
<b>3 pièces</b>	35 426	25,4%	34 081	25,3	27 589	24,8
<b>4 pièces</b>	42 314	30,3%	40 709	30,2	35 953	32,3
<b>5 pièces ou plus</b>	40 833	29,2%	40 010	29,7	31 997	28,7
<b>Résidences principales selon le nombre de pièces dans les P-O</b>						
	<b>2012</b>	<b>%</b>	<b>2009</b>	<b>%</b>	<b>1999</b>	<b>%</b>
<b>Ensemble</b>	208 456	100	201 985	100	169 514	100
<b>1 pièce</b>	6 311	3,0%	5 970	3,0	5 336	3,1
<b>2 pièces</b>	23 619	11,3%	22 577	11,2	18 183	10,7
<b>3 pièces</b>	51 858	24,9%	50 001	24,8	43 218	25,5
<b>4 pièces</b>	62 731	30,1%	60 667	30,0	53 989	31,8
<b>5 pièces ou plus</b>	63 937	30,7%	62 770	31,1	48 788	28,8

Tableau 60 : Résidences selon le nombre de pièces à trois échelles supérieures

**Une augmentation de la proportion des résidences de moins de 5 pièces essentiellement au profit des résidences de 1 et 2 pièces (augmentation d'environ 50%). Une dynamique qui s'opère également dans l'aire urbaine et dans le département et témoigne de la diversification du parc de logements thézanais**

### 3.1.7 Le parc privé potentiellement indigne

Les données Filicom font apparaître 56 logements classés comme potentiellement indigne, dont 34 en catégorie 6 et 22 en catégorie 7 ou 8.

Ce classement émane de la direction générale des impôts (DGI) qui a classifié dans les années 1970 l'ensemble des logements métropolitains selon 8 catégories cadastrales définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, du grand luxe (catégorie 1) à la grande vétusté (catégorie 8). Ce classement avait pour objectif d'établir les valeurs locatives des logements, base de calcul des impôts locaux. Les critères retenus pour la classification concernent le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement.

Les logements classés de 1 à 5 (du plus luxueux au logement standard) sont en principe sans problème technique majeur. Ce sont parmi les trois catégories les plus hautes que se localisent à priori les logements médiocres, voire dégradés :

- Catégorie 6 : « Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens »
- Catégorie 7 : « Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigü en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène »
- Catégorie 8 : « Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré Ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité »

Dans le parc de logement potentiellement indigne au nombre de 56, 13 sont occupés par des propriétaires occupants, 42 par des locataires du parc privé. Ils sont en majorité occupés par des ménages âgés, toutefois dans ce parc il y a 15 enfants de moins de 6 ans.

***Un parc de logements indignes indigne relativement important à mettre potentiellement en relation avec une part considérable du bâti ancien (1/5 du parc a été construit avant 1949)***



## 3.2 LOGEMENT SOCIAL

Bien qu'elle ni soit pas obligée (sa population est de moins de 3500 habitants), la réalisation de ce type de logements constitue un des points forts de la politique de la commune.

En conséquence elle a réalisé 60 logements de ce type dans les nouveaux lotissements des « 15 Olius » (24 livrés en Novembre 2012) et de « l'Oratori » (36).

La réalisation des futurs quartiers d'extension permettra de prolonger cette dynamique. Il convient de préciser que le Documents d'Orientations et d'Objectifs du SCoT prévoit la détermination d'objectifs de production de logements locatifs sociaux « au regard de la production globale de résidences principales » pour les communes de moins de 3500 habitants.

***La réalisation récente de logements sociaux avec une volonté politique forte en faveur de la mixité sociale.***

## 3.3 MARCHE IMMOBILIER

Le marché immobilier communal a pu être détendu grâce à la réalisation des lotissements presque achevée des « Quinze Olius » et de « l'Oratori ». Ces deux lotissements offre et offriront, grâce au volontarisme de la Commune, une gamme diversifiée en logements (pavillonnaire, petits collectifs avec des appartements en forte augmentation depuis 2009) qui a notamment déjà permis l'installation de nombreux jeunes de Théza mais aussi de communes environnantes. Ce qui se traduit notamment par un « rajeunissement » de la population (en 2012 38,4% de la population avait moins de 30 ans)

L'ouverture à l'urbanisation de terrains dans le cadre du présent PLU permettra de prolonger cette dynamique.

Cependant la Commune se trouve confrontée à la problématique liée au Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) qui empêchera dans le futur d'autres extensions urbaines et créera quasi inévitablement des tensions sur le marché immobilier local notamment du fait d'un besoin en logements croissant même à population constante (« Point mort »).

La solution peut venir en partie de la rénovation et de la « reconquête » du parc local de logements vacants relativement considérable. Ce parc s'élève à une cinquantaine de logements (49 recensés par l'INSEE en 2012 - Cf *La prééminence des résidences principales*/ 53 recensés par la commune en février 2009 - Cf *Annexe n°1*). Cependant la Commune ne bénéficie pour l'instant d'aucune opportunité d'acquisition et cette solution reste partielle et limitée pour pouvoir répondre à la problématique future de besoins en logements.

***Un marché immobilier plus détendu grâce aux réalisations récentes de logements mais des perspectives futures difficiles du fait du risque inondation.***

## 3.4 LE CALCUL DU « POINT MORT »

### 3.4.1 Le calcul du point mort entre 1999 et 2009

Le point mort est le nombre de nouveaux logements nécessaire à produire, même si le but de la politique menée par les élus était la stagnation de la population communale. Il intègre plusieurs indices d'accroissement dont le renouvellement urbain, et a donc pour seul objet les constructions nouvelles. Il inclut aussi la prise en compte des variations des résidences secondaires et des logements vacants et le desserrement des ménages. Ce dernier est **un phénomène sociologique qui résulte du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes**. Il en découle une diminution de la taille moyenne des ménages qui engendre un besoin supplémentaire en résidences principales pour loger la même population.

Le calcul établi selon la méthode de l'Agence d'Urbanisme Catalane intègre ainsi plusieurs paramètres descriptifs des évolutions démographiques et structurelles en se basant sur les phénomènes identifiés ces dernières années (évolution de la vacance, résidentialisation secondaire, décohabitation des ménages, ...).

THEZA	1999	2009
Population SDC	1253	1365
Nombre de personnes par ménages	2,7	2,5
Résidences principales	459	544
Résidences secondaires	33	10
Logements vacants	26	48
Ensemble des logements	518	602
Nouvelles constructions	29	
<i>source : INSEE et SITADEL</i>		

THEZA	Période 1999-2009
Renouvellement	84
Variations des RS + LV	-1
Desserrement	40
Point mort	<b>123</b>
Effet démographique	45
Logements construits :	168
<i>source : méthode AURCA 2009</i>	

Tableau 61 : Calcul du « Point mort »

**Selon cette méthode, à Théza il faudrait prévoir 12 logements supplémentaires par an pour maintenir la population thézanaise à son effectif actuel.**



### 3.4.2 L'évolution du point mort

Les données transmises dans le Porter A Connaissance comprennent le calcul du point mort sur deux périodes antérieures : entre 1990 et 1999 et entre 1999 et 2006.

#### Méthode

La méthode du point mort a pour but de mettre en évidence les effets produit sur le marché du logement par la construction des logements neufs.

C'est un outil qui permet de déterminer ou de prévenir les tensions du marché du logement dans un secteur défini et pour une période donnée. Son analyse aide à détecter les anomalies et les dysfonctionnements du marché et permet de proposer des mesures aptes à en corriger ou en réduire les conséquences.

Les logements réalisés servent à satisfaire quatre besoins :

1. *Renouveler le parc en remplaçant les logements détruits ou ayant changé d'affectation*
2. *Participer à, ou bénéficier de, la variation du nombre des résidences secondaires et des logements vacants*
3. *Desserrer la population, c'est-à-dire compenser la réduction de la taille des ménages induite par la moindre natalité, le vieillissement de la population et la décohabitation*
4. *Répondre à l'évolution démographique*

**La somme des trois premier facteurs appelée « Point Mort », correspond au nombre de logements utilisés pour loger une population égale en nombre à celle de la population étudiée.**

Le quatrième facteur, soit la différence entre le taux de construction et le point mort, correspond au nombre de logements qui participe effectivement à l'évolution démographique.

Les résultats sont exprimés en logements/ an et en logements / an pour mille habitants afin de permettre des comparaisons entre zones. La méthode est algébrique et peut induire des valeurs négatives mais non moins exactes.

*Extrait du PAC*

#### Comparatif

La comparaison du point mort calculé entre 1999 et 2009 avec les périodes précédentes entre 1990 et 1999 et entre 1999 et 2006 montre une augmentation des besoins en construction à population égale. De 3 logements / an nécessaire calculé pour la période 1990-1999, le besoin est passé à 9 logement / an concernant la période 1999-2006 puis 12 logements / an pour la dernière période intercensitaire.

Il faut noter que le calcul réalisé entre 1999 et les données provisoires de 2008 faisait apparaître un besoin plus important pour répondre au point mort de 126 logements sur 9 an soit environ 14 logements / an. La réduction de ce besoin (123 logements sur 10 ans pour la période 1999-2009) est probablement attribuable à la dynamique insufflée par la commune avec la construction des nouveaux lotissements des « Quinze Olius » et de « l'Oratori » notamment en faveur des jeunes et par la rénovation de bâti ancien.

Concernant l'effet démographique il est passé entre 1990-1999 et 1999-2006 de 10/an à 3/an. Il est de 41 pour la dernière période intercensitaire soit 4/an.

<b>Point mort sur les périodes antérieures</b>			
<b>Données</b>			
<b>THEZA</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>	<b>2006</b>
Nombre total de logements	411	511	573
Nombre de résidences principales	352	459	510
Nombre de résidences secondaires	11	33	21
Nombre de logements vacants	48	26	42
Evolution des résidences secondaires		22	-12
Evolution des logements vacants		-22	16
Logements construits durant la période	92	115	84
<b>Calcul du point mort</b>			
<b>THEZA</b>	<b>1990-1999</b>	<b>1999-2006</b>	
Variation du nombre de logements	107 soit 12/an	55 soit 8/an	
Renouvellement	8 soit 1/an	-29 soit -4/an	
Variation RS + LV	0 soit 0/an	4 soit 1/an	
Desserrement	20 soit 2/an	33 soit 5/an	
Point mort	28 soit 3/an	66 soit 9/an	
Effet démographique	87 soit 10/an	18 soit 3/an	

*Source : Porter A Connaissance*

Tableau 62 : Le calcul du point mort sur les périodes précédentes

***L'analyse de l'évolution du « point mort » montre un accroissement des besoins de construction de logements à population égale. Elle permet de dénoter un risque de recrudescence des tensions du marché du logement. La commune devra prendre en compte ces éléments pour pouvoir atteindre son objectif démographique et détendre le marché immobilier.***

### 3.5 PRESCRIPTIONS DU SCoT

Le nombre de logements qui pourra être créé grâce au nouveau document d'urbanisme devra être en adéquation avec les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la Plaine du Roussillon approuvé par le comité syndical le 13/11/2013. Dans ce dernier il est recommandé d'éviter une croissance trop soutenue afin de promouvoir une croissance harmonieuse et une organisation équilibrée.

Un objectif de construction de résidences principales y est ainsi défini dans :

- B.1] *Consolider une armature urbaine, socle fondamental d'une répartition équilibrée et cohérente de l'offre en logements*
- B.1.2] *Préciser les objectifs dans le cadre des politiques communautaires*



*Il y est prescrit un coefficient multiplicateur de 1,5 de résidences principales pour les communes à la population entre 500 et 2000 habitants à l'horizon 15 ans.*

Théza, en se basant sur les données les plus récentes de l'INSEE comme recommandé, comptait 649 résidences principales en 2012 (date proche de l'approbation du SCoT). En appliquant le coefficient de 1,5 le nombre de résidences principales à l'horizon 2028 devait donc être de 974.

La population estimée par les élus à la fin de la réalisation des 2 nouveaux lotissements sera d'environ 1800. En termes de constructions, leur nombre devrait alors atteindre plus de 700 unités (649 recensées par l'INSEE en 2012 + une cinquantaine nouveaux logements à priori exclusivement composés de résidences principales) lorsque les 2 nouveaux lotissements seront finalisés. En appliquant le coefficient de 1,5, le nombre à programmer de résidences principales à l'horizon 2028/2030 sera donc de 1050 logements.

### **3.6 PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS**

La problématique est de pouvoir répondre aux besoins engendrés par l'accroissement démographique et par le desserrement des ménages.

- × **Augmentation du parc de logements depuis 1968 et une période récente très importante en termes de constructions.***
- × **La forte proportion de résidences principales qui représente 9/10<sup>ème</sup> du parc et la faible proportion de résidences secondaires qui témoigne de la faible attractivité touristique communale.***
- × **Une offre en habitat collectif en augmentation notamment par le biais d'une dynamique de renouvellement urbain et de création d'appartements dans les 2 nouveaux lotissements. Une légère augmentation de la part des résidences de 1 et 2 pièces.***
- × **Une proportion de 2/3 de propriétaires et une augmentation notable de la part des locataires entre 2009 et 2012 (près de 30%).***
- × **Une baisse de la proportion des résidences principales de 5 pièces et plus au bénéfice de toutes les catégories de logement de moins de 5 pièces.***
- × **La création de 60 logements sociaux en 2012 dans le cadre de la réalisation des lotissements des « 15 Olius » et de « l'Oratori ».***
- × **Un besoin de construction, à population égale, en augmentation (point mort)***

L'enjeu de la commune en matière de d'habitat porte sur la réponse aux besoins en logement de la population et notamment des jeunes ménages. La capacité de la commune a proposé ou permettre la création de logements de taille familiale à des prix abordables sera déterminante pour répondre aux enjeux démographiques et économiques. La continuation des dynamiques en cours de diversification des logements (augmentation de la part des logements comportant 2 et 3 pièces), de renouvellement urbain et de création de logements sociaux sont essentielles pour permettre la mixité sociale.

## 4 VOIRIE, STATIONNEMENT & ESPACES PUBLICS

### 4.1 CIRCULATIONS

#### 4.1.1 Circulation motorisée

La commune a l'avantage, en termes d'axe routier, d'être directement desservie par la **RD914**, voie express allant de Perpignan à Cerbère. Cette proximité avec la RD rapproche fortement Perpignan de Théza en temps de trajet.



Photo 51 : Voie de décélération de la RD914 pour lier la RD39

Puis vient un réseau en étoile qui dessert le village.

La **D39** en constitue l'axe principal. Cette voie en provenance d'Alénia à l'Est, passe par le cœur du village, s'en va vers Villeneuve de la Raho au Sud -Ouest desservant au passage la RD914.



Photo 52 : Rond point RD914 et RD39



Photo 53 : Entrée d'agglomération D39 venant d'Alénia

On trouve ensuite un réseau secondaire de routes qui mène vers les communes voisines. Ainsi, plongeant au Sud, la **D 80**, nommée Route de Corneilla part du centre du village et se dirige vers le centre de Corneilla Del Vercol. Elle mène aussi au stade.



Photo 54 : RD80

Au Nord, la Route de Saleilles ou voie communale n°4 lie le centre de Théza au village de Saleilles.



Photo 55 : Route de Saleilles traversant les Quatre Aymynades



Les RD39 et RD80 sont des routes fréquentées mais peu larges du fait de l'implantation de platanes. Cela présente l'avantage de ralentir naturellement la vitesse des véhicules arrivant en agglomération.

Viennent ensuite les routes de troisième ordre qui desservent des espaces agricoles, des établissements ou des Mas. Ainsi sortant du village vers le Nord Est, la Rue Pierre Curie, nommée Rue du Pic du Carlit, à partir du lotissement des « Quinze Olius », dessert le mas Sant Joan (Téranéo) et le lycée agricole.



*Photo 56 : Rue du Pic du Carlit*

Au niveau du Mas Sant Joan, le chemin de Carolus Magnus rejoint cette route. Il prend naissance au niveau du croisement avec la Route de Saleilles et la Rue du Canal et dessert le Nord-Ouest du village.



*Photo 57:Chemin Carolus Magnus*

On retrouve ensuite, le chemin rural N°6 qui, parallèlement à la RD, va de la clinique du pré, au Sud, jusqu'au Réart au Nord, en passant par le Mas de l'Hospital et le Mas Ullastre.



*Photo 58 : Chemin rural n°6*

Le long de la RD914, une petite route double celle-ci et lie rond point de Villeneuve de la Raho près de Corneilla au rond point de la zone d'activité.



*Photo 59:Voie longeant le RD 914*

Enfin, le chemin de Charlemagne ancienne voie Domitia se prolonge et plonge au Sud-Est en partant du village route d'Alénia.



*Photo 60 : Chemin de Charlemagne*

De l'autre côté de la voie ferrée, la voie n°4 lie le rond point de Villeneuve de la Raho à la RD39, puis continue sous le nom de chemin rural n°11, passe sous la voie ferrée et rejoint le Mas de L'Hospital.



*Photo 61: Tunnel sous la voie ferrée*

Certaines voies vont devenir plus importantes du fait de la construction des lotissements des « 15 Olius » et de « l'Oratori » : comme la route de Villeneuve, qui lie le lotissement au village et le chemin rural n°1 qui se trouve modifié et complété par un rond point. Un nouveau tracé de route joint ce dernier à la RD39 qui elle aussi est aménagée d'un rond point ; la circulation du lotissement vers la RD914 ne passe plus par le village.

#### **4.1.2 Circulation cycliste**

La commune ne possède pas de pistes cyclables ou voies vertes spécifiquement aménagées pour les vélos. En revanche il existe depuis peu des voies mixtes pour cycles, piétons, rollers, skateboard...et ensemble de modes de déplacement « doux ». La Commune dispose d'un Schéma communal de déplacements doux réalisé en Novembre 2010 qui envisage un aménagement du village pour favoriser les modes de déplacements « doux ».

D'après le diagnostic, les motifs de déplacement en vélo sont des différents ordres :

- Domicile-travail
- Domicile pôles communaux : administratif, culturel, sportif, commercial
- De loisirs et cyclotourisme

Il a été aménagé un cheminement d'utilisation mixte sur le lotissement des « Quinze Olius ». Bien que pratique et sécurisé, ce cheminement ne répond à aucune norme concernant les circulations cyclistes.



*Photo 62 : Piste cyclable au « Quinze Olius »*

Le schéma prévoyait un projet d'aménagement de voie verte entre les « 15 Olius » et la RD80 le long de l'agouille de la Mitjaïgue. Il a été réalisé en 2013/2014. La piste part du lotissement et aboutit à Corneilla del Vercol. En revanche il manque un tronçon qui pourrait permettre de rallier la RD80 et les équipements sportifs.



*Photo 63 : Cheminement « doux » entre « 15 Olius » et RD39 vers Corneilla*



*Photo 64 : Cheminement de la Mitjaïgue*



Un cheminement est également aménagé en frange du lotissement en cours de réalisation de « l'Oratori ».



*Photo 65 : Aménagement d'un cheminement « doux » sur la frange de « l'Oratori »*

Une voie verte a été créée en 2012 et inaugurée en décembre de la même année sur la route de Saleilles menant au Réart.



*Photo 66 : Voie verte réalisée vers Saleilles*



*Photo 67 : Voie verte du Réart vers Théza*

Le lycée agricole entraînant de nombreux déplacements, la réfection de la voirie menant jusqu'à celui-ci est proposé dans le diagnostic et pourrait être accompagnée d'une voie verte.

A terme, le réseau de cheminement « doux », par exemple en partant du lotissement de « l'Oratori », devrait et pourrait permettre :

- ✓ de rejoindre les berges du Réart en empruntant la voie verte vers Saleilles en direction du Nord-Est du territoire communal
- ✓ d'aller au lycée agricole et le centre de formation vers le Nord-Ouest
- ✓ de faire tout le tour des 2 nouveau lotissements, puis de prolonger la promenade jusqu'à Corneilla del Vercol et peut être un jour directement jusqu'aux équipements sportifs
- ✓ de rejoindre Alénia par un aménagement des accotements de la RD39
- ✓ de rejoindre l'agouille de la Mar en utilisant le chemin de Charlemagne

#### **4.1.3 Circulation piétonne**

Le diagnostic préalablement cité a été établi pour tous les déplacements doux. Il souligne la difficulté pour les personnes à mobilité réduite (PMR) à se déplacer sur Théza. Les raisons en sont :

- Des dimensions de trottoirs inadaptés ou encombrés
- Un manque de continuité des aménagements
- Un défaut d'entretiens des trottoirs et des aménagements
- Un manque de protection le long de la berge du canal

Un effort est constaté. La route de Villeneuve et le centre ancien ont été réaménagés permettant une meilleure accessibilité. De plus des traversées piétonnes ont été réalisées avec des aménagements de rampes permettant l'accessibilité aux PMR.

Les pistes d'améliorations proposées sont :

- Un classement de rues en zone 20 permettant la circulation des vélos en sens contraire, la circulation des piétons sur la voie et une vitesse des véhicules limités. La D39 ne relevant pas des compétences communales une zone 30 serait déjà un progrès
- Mise en place de potelets anti stationnement et de marquage au sol
- la création de passages surbaissés à chaque traversée
- Suppression du ramassage individuel des ordures contre mise en place de containers

Il est à noter que le chemin sur les berges du Réart est un lieu très fréquenté pour une utilisation de loisirs. La liaison avec l'extrémité de la commune est impossible au niveau du Mas Ullastre d'où l'impossibilité d'effectuer un cheminement en boucle de la route de Saleilles jusqu'au CR 6.

Des aménagements sont réalisés dans les différents lotissements pour permettent de traverser à pied ou en vélo chaque lotissements de manière transversale. La voirie de ces sentiers étant ancienne, le revêtement est défectueux et la circulation des PMR mal aisée.



Photo 68 : Perméabilité piétonne vers la frange aux « 15 Olius »



Photo 69 : Perméabilité piétonne vers la frange aux « 15 Olius » n°2

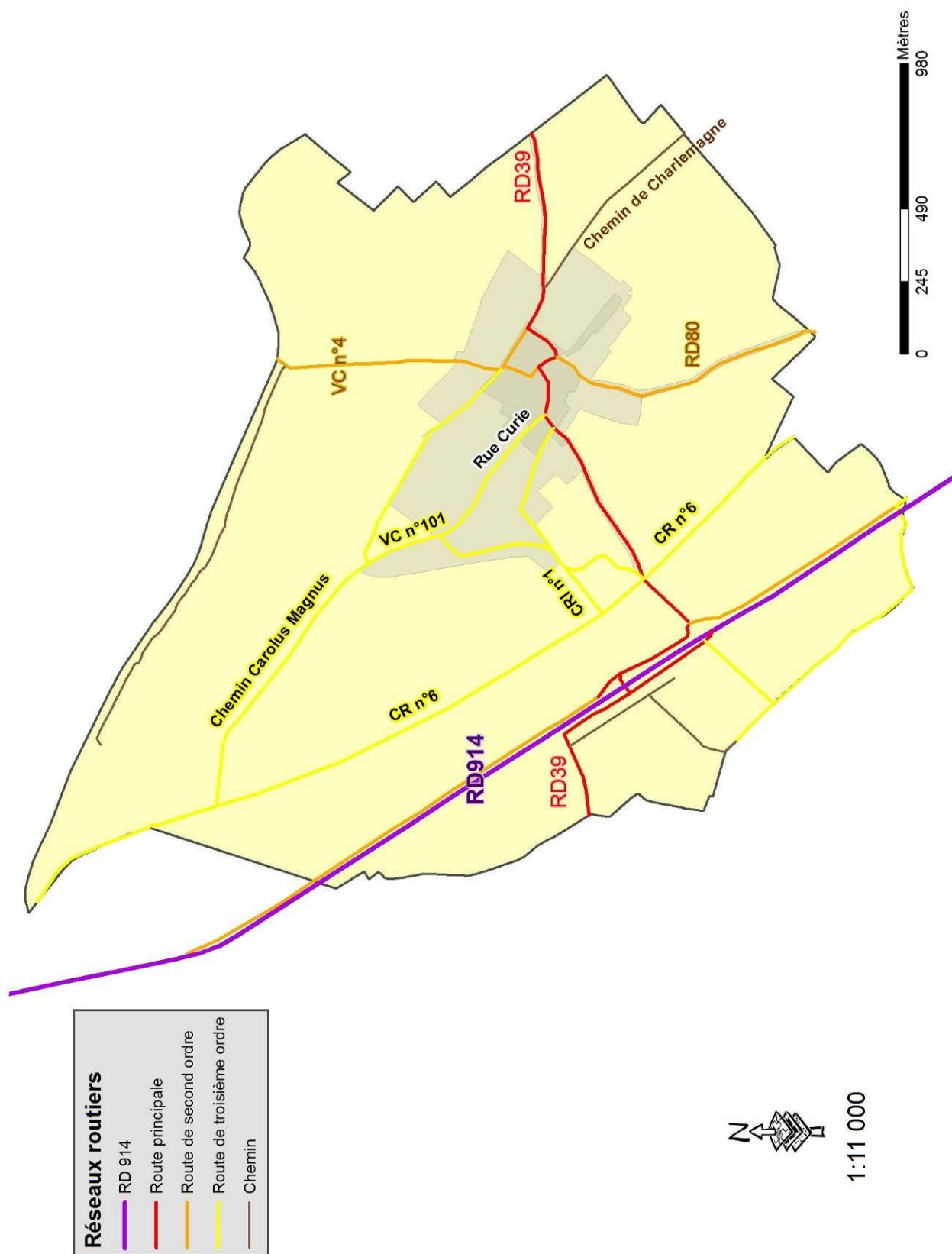
La communauté de Commune a pour projet la réalisation d'un Sentier Intercommunal de Promenade dont la voie verte réalisée sur la traverse de Saleilles constitue un tronçon (Cf Annexe n°2).



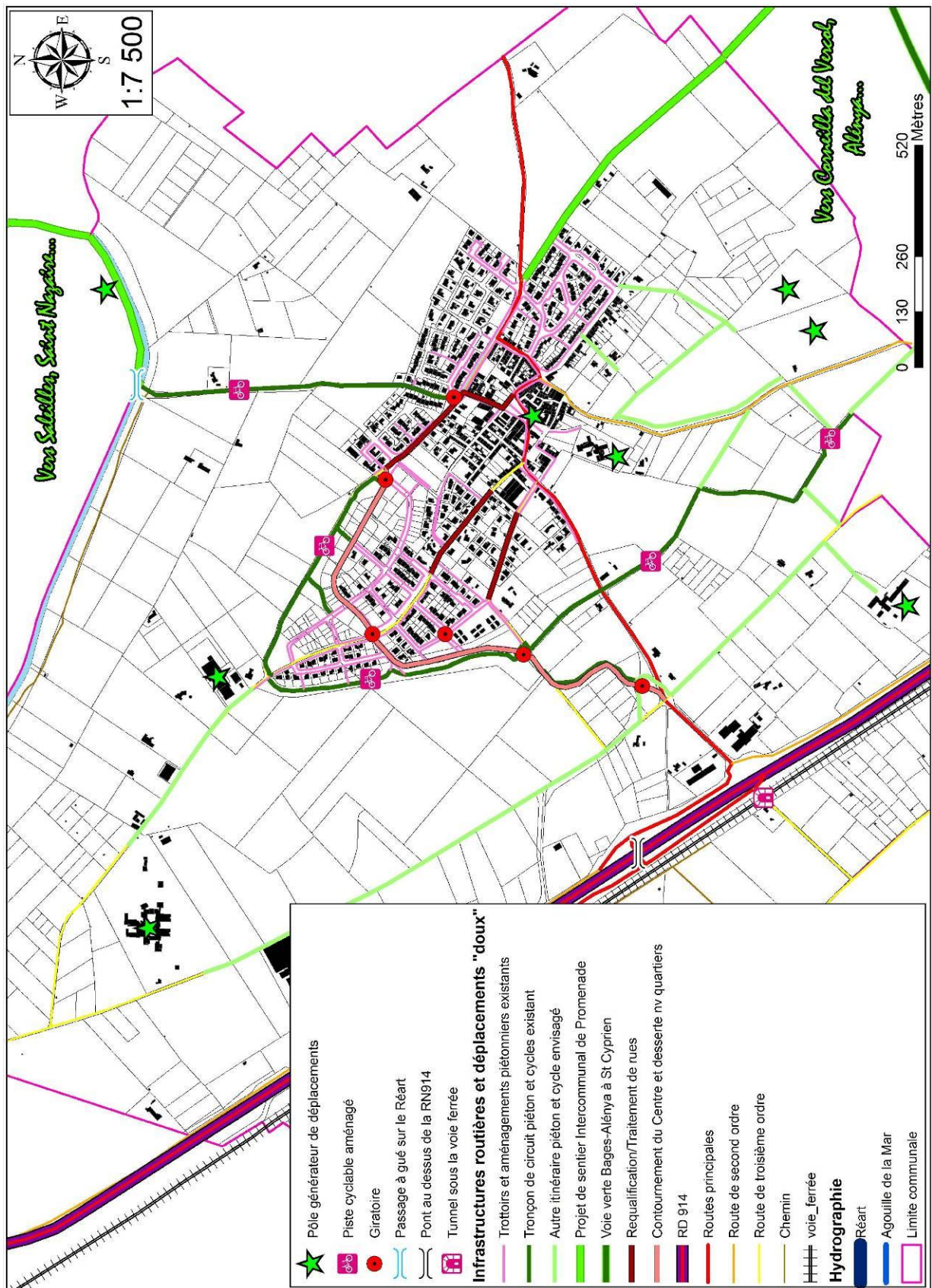
Photo 70: Liaisons piétonnières du lotissement « Charlemagne » vers la voie verte de Saleilles

**Une amélioration récente de la circulation « douce » notamment pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et des projets réalisés depuis 2010 ou en cours sur le territoire communal pour favoriser les alternatives à la circulation motorisée pour les déplacements de proximité.**





Carte 32 : Réseau Routier



Carte 33 : Déplacements doux existants et projets



## 4.2 STATIONNEMENT

*Près de 70% des habitants de Théza possèdent un emplacement pour stationner leur voiture.*

### 4.2.1 Fonctionnement général

#### Centre ancien et véhicules motorisés

Comme la plupart des centres anciens, le cœur de village de Théza « souffre » d'une insuffisance de places de stationnement qui amène fréquemment les usagers à utiliser comme espace de stationnement la voie publique.



*Photo 71 : Rue Lamartine*



*Photo 72 : Rue Jean Mermoz*

Les habitations en centre ancien ne possèdent que peu de parkings privés associés. Les véhicules sont donc stationnés en bord de voie voire sur la voie ou sur les trottoirs ce qui peut engendrer des difficultés pour la circulation des piétons et plus encore pour les Personnes A Mobilité Réduite (PMR).

Malgré la présence de parking au pied du château d'eau, le long de la rue des écoles et bordant la mairie proche des places de Verdun et Promenade, le stationnement minute est relativement contraignant en plein centre bourg.



*Photo 73 : Stationnement aux pieds du château d'eau*

L'école, qui est probablement le principal pôle générateur de déplacement dans le centre bénéficie de sa propre aire de stationnement ce qui permet de ne pas charger inutilement les autres parkings. Les places le long de l'allée des platanes dégagent aussi de l'espace de stationnement pour les commerces tels que la boulangerie, la boucherie et la presse.

#### Lotissements « anciens » et véhicules motorisés

Le type d'habitat de la commune est largement composé de pavillons ; chaque habitant a la possibilité de garer au moins une voiture. Dans les lotissements les plus « anciens », le stationnement ne s'avère pas réellement problématique car un certain nombre d'emplacements a été prévu à cet effet.

C'est le cas avec des aires de stationnement « officielle » (avec marquage au sol) au lotissement « Aymynades ». Les lotissements « Marie Espérance », « Vergers » et « Charlemagne » sont eux dotés d'aires de stationnement « non officielles » (sans marquage au sol).

Le lotissement « Clé des champs » bénéficie de places de stationnement le long des voies et « non officielles ».

#### **Les « 15 Olius » et « l'Oratori »**

Les contraintes de stationnement ont été prises en compte lors de la réalisation des nouveaux lotissements des « 15 Olius » et de « l'Oratori ». Des places ont été prévues pour le stationnement de midi, minute, ou de nuit.



*Photo 74: Stationnement « linéaire » dans le lotissement des « Quinze Olius »*

Ces dernières se traduisent dans leur grande majorité par un marquage au sol. Elles sont disséminées le long des voies dans quasiment l'intégralité des rues avec quelques aires de stationnement çà et là.



*Photo 75 : Stationnement « linéaire » au Nord du lotissement de l'Oratori*

## **4.2.2 Capacité et localisation**

### **Stationnement des véhicules motorisés, hybrides et électriques**

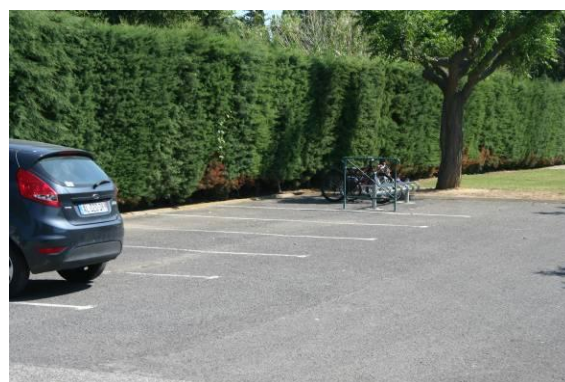
Les cartes et tableau suivants montrent la localisation et estiment les capacités des aires de stationnement « officielles » et « non officielles » et situent les places disposées parallèlement aux voies.

La Commune dispose d'une centaine de places « officielles » sous la forme d'aires de stationnement et d'une centaine de places « non officielles » sous la forme d'aires de stationnement.

Il n'y a pas d'emplacements spécifiques pour les véhicules hybrides et électriques.

### **Stationnement cycles**

Il y a 3 emplacements publics pour le stationnement des cycles. Deux sont à l'école pour une capacité de 12 vélos et un aux pieds du château d'eau pour une capacité de 6 vélos.

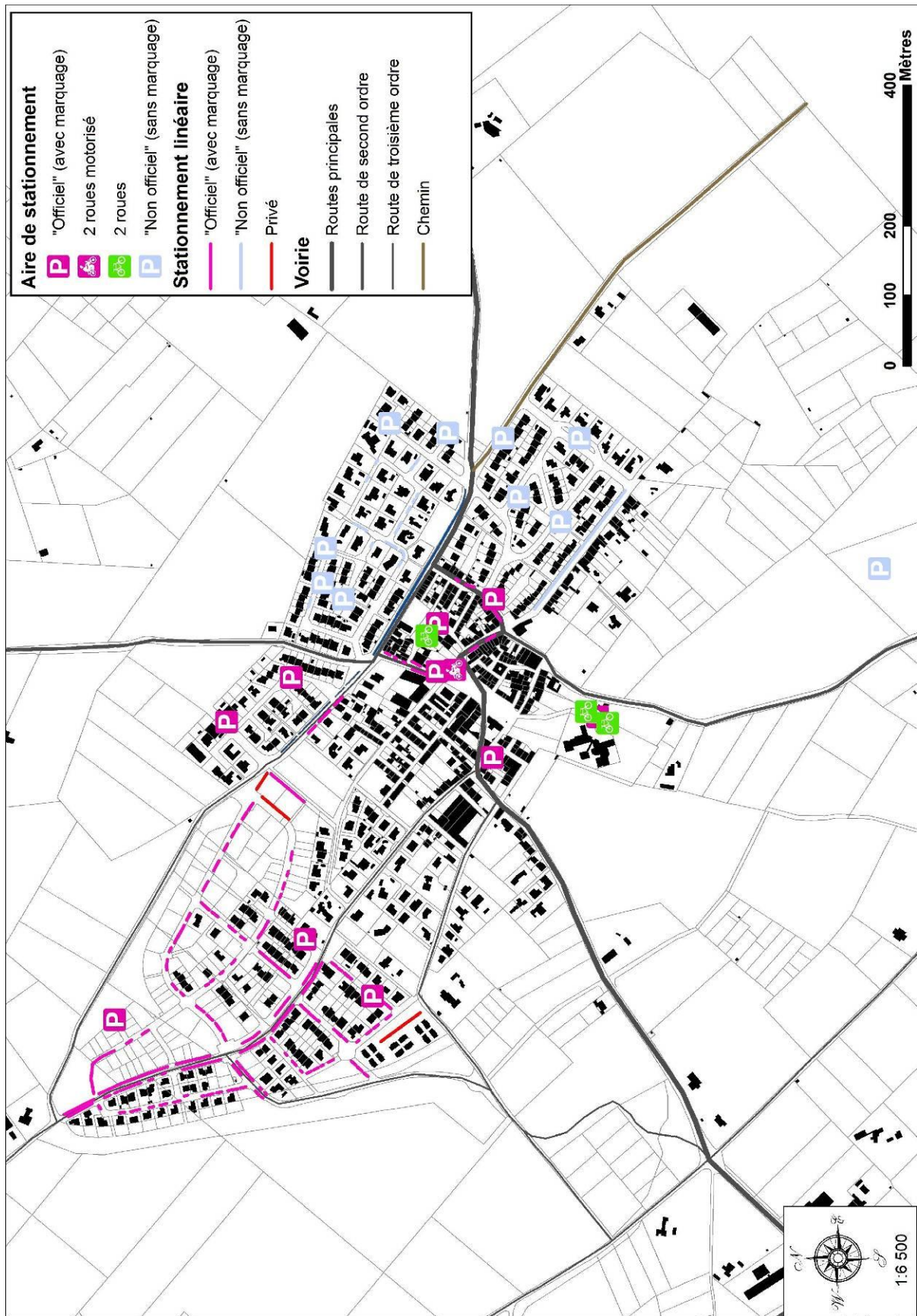


*Photo 76 : Stationnement pour les vélos à l'école*



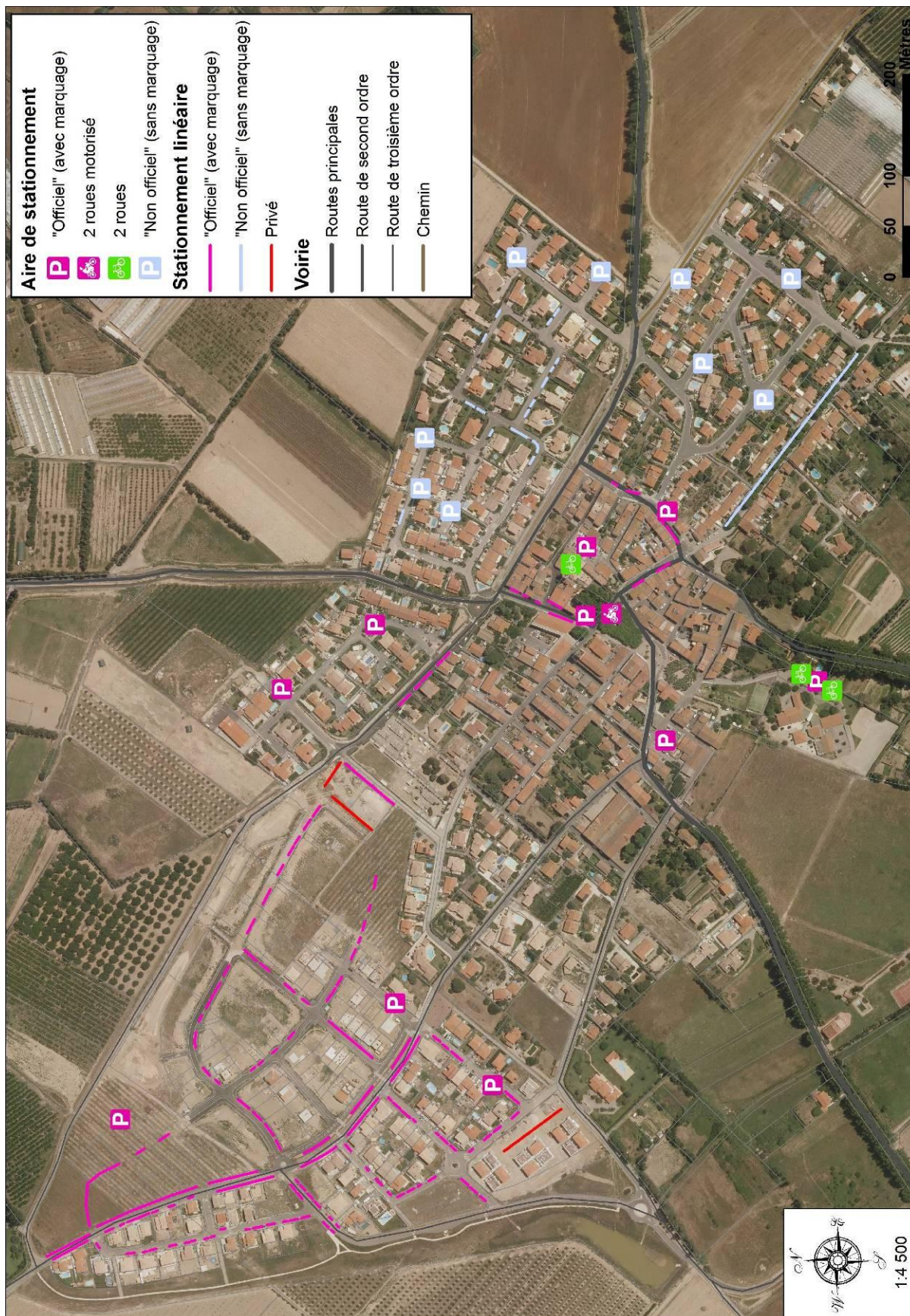
Localisation	Type	Capacité
Route d'Alénya	"Officiel" (avec marquage)	5
Impasse Vauban (château d'eau)	"Officiel" (avec marquage)	22
Mairie	"Officiel" (avec marquage)	4
Lot "Ayminades"	"Officiel" (avec marquage)	6
Lot "Ayminades"	"Officiel" (avec marquage)	8
Oratori	"Officiel" (avec marquage)	17
Oratori	"Officiel" (avec marquage)	8
Oratori	"Officiel" (avec marquage)	3
Rue écoles	"Officiel" (avec marquage)	17
Ecole	"Officiel" (avec marquage)	12
<b>Total</b>	<b>"Officiel" (avec marquage)</b>	<b>102</b>
Marie Espérance Est	"Non officiel" (sans marquage)	6
Marie Espérance point d'apport	"Non officiel" (sans marquage)	10
Marie Espérance rue des lilas	"Non officiel" (sans marquage)	6
Marie Espérance rue des jacinthes	"Non officiel" (sans marquage)	3
Lot "les Vergers"	"Non officiel" (sans marquage)	6
Lot "Charlemagne"	"Non officiel" (sans marquage)	20
Lot "les Vergers"	"Non officiel" (sans marquage)	4
Lot "Charlemagne"	"Non officiel" (sans marquage)	3
Lot "Charlemagne"	"Non officiel" (sans marquage)	5
Stade	"Non officiel" (sans marquage)	50
<b>Total</b>	<b>"Officiel" (avec marquage)</b>	<b>113</b>
Place promenade (en face Mairie)	2 roues motorisé	2
Impasse Vauban (château d'eau)	2 roues	6
Ecole	2 roues	6
Ecole	2 roues	6
<b>Total</b>	<b>2 roues</b>	<b>18</b>

Tableau 63 : Capacité de stationnement



Carte 34 : Localisation et type de stationnement





Carte 35 : Localisation et type de stationnement (vue aérienne et zoom)



### 4.3 ESPACES PUBLICS

Les espaces publics organisés sur la commune ne suscitent pas le même intérêt de la part des habitants; ce qui n'entraîne pas la même fréquentation.

Les places Promenade et Verdun sont deux espaces autour desquels la vie du village s'organise. Elles offrent l'accès à nombres de commerces, pôles administratifs et autres espaces publics.



*Photo 77: Place Promenade*

Ainsi, l'aire de jeux exprime la liaison avec l'école.



*Photo 78 : Aire de jeux*

A l'opposé, un passage agrémenté d'espaces verts introduit la placette des Monuments aux Morts. L'espace ouvert au coin de la route d'Alénia, de Corneilla et du centre agrémenté un carrefour très passager.



*Photo 79 : Placette du Monument au Mort*

Certains espaces au niveau des lotissements semblent ne pas avoir trouvé l'adhésion des habitants.



*Photo 80 : Espace public aux Quatre Ayminades*

Enfin au sein du nouveau lotissement, l'espace public sert aussi de couture avec l'espace agricole.



*Photo 81: Cheminement espace public*



## **4.4 PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS**

*Les enjeux relatifs à la voirie sont les suivants :*

- *Réappropriation de la nature de chaque espace de circulation dans le noyau villageois (dispositifs de séparation et de protection des espaces)*
- *Aménagement d'un réseau de cheminement dans le but de favoriser la mobilité douce*
- *Restauration des réseaux piétonniers existants (entretien et cheminement de liaisons entre lotissement et village, adaptation aux Personnes à Mobilité Réduite)*
- *Restauration voire aménagement d'une liaison continue sur le bord du Réart*

*Les enjeux relatifs au stationnement et aux espaces publics sont les suivants :*

- *Réaménagement ou reconsidération des espaces publics délaissés*
- *Redéfinition des aires de stationnements (arrêt minute dans le noyau villageois)*
- *Création de nouvelles aires de stationnement dans les futurs projets urbains pour les véhicules motorisés, les vélos et les véhicules hybrides ou électriques*
- *Amélioration de l'offre de stationnement pour les vélos*

## 5 EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 5.1 LISTE DES EQUIPEMENTS

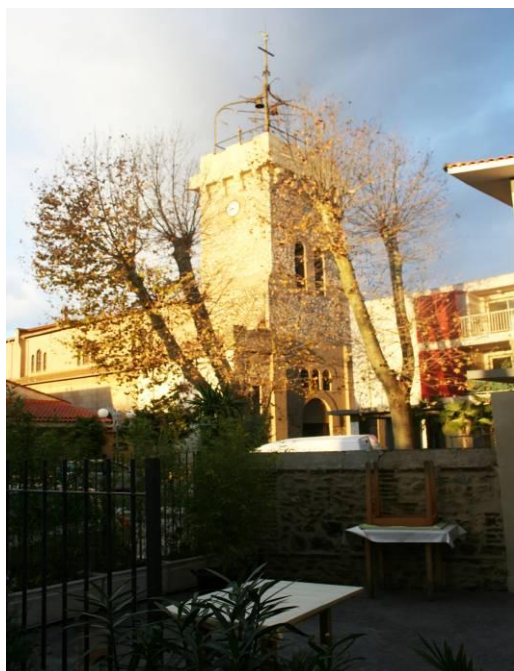
La commune possède les équipements de base :

- ✓ Mairie
- ✓ Château d'eau



*Photo 82 : Mairie et château d'eau*

- ✓ Cimetière
- ✓ Eglise



*Photo 83 : Eglise ; Hôtel de ville et château d'eau*

- ✓ Salle des fêtes



*Photo 84 : Salle des fêtes*

- ✓ Espace jeunes
- ✓ Bureau de poste



*Photo 85 : Bureau de poste*

- ✓ Terrains de rugby, de football et de tennis



*Photo 86 : Terrains sportifs*



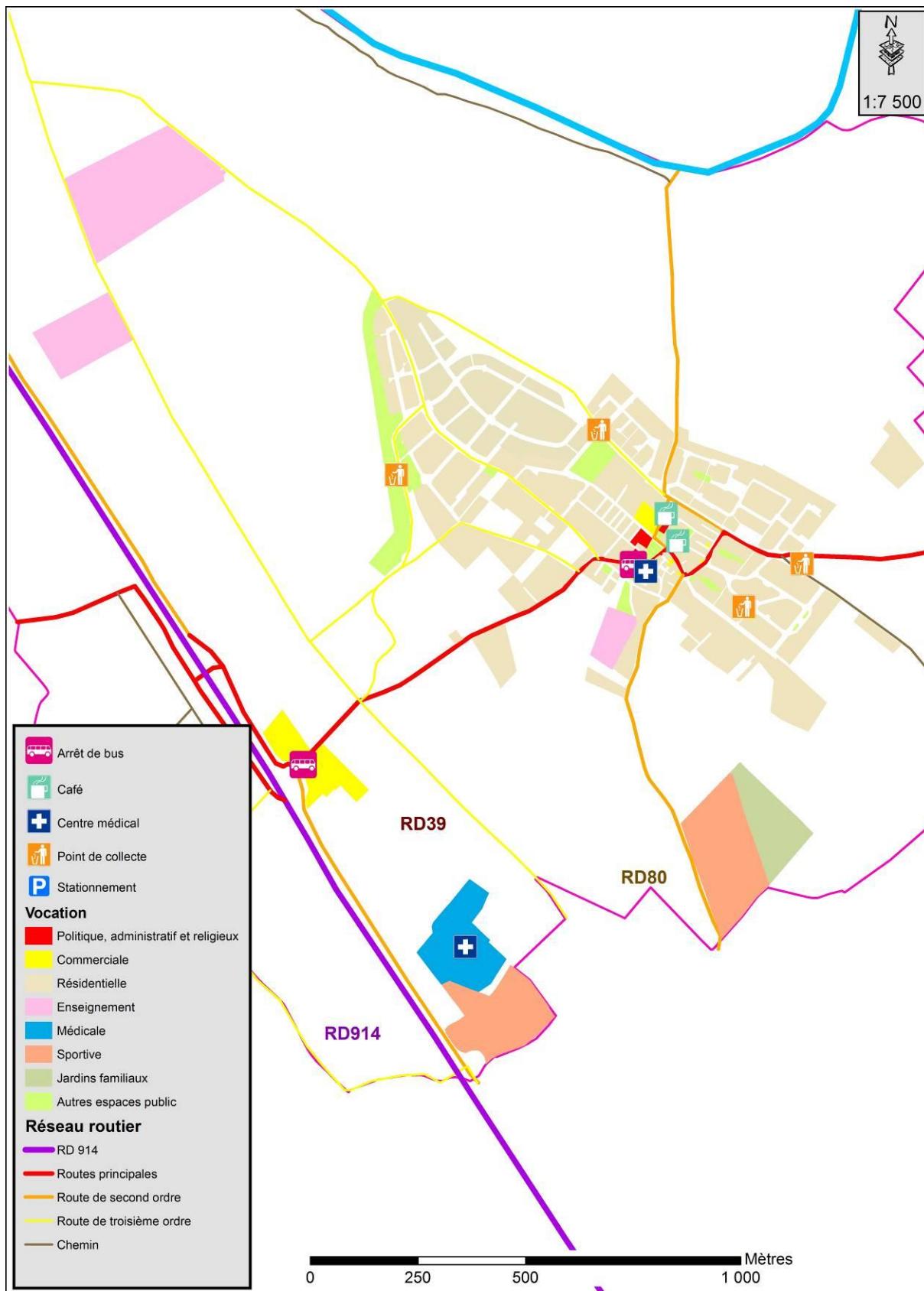
- ✓ Aire de jeux
- ✓ Boulodrome



*Photo 87 : Aire de jeux*



*Photo 88 : Espace jeune*



Carte 36 : Fonctionnement urbain



## 5.2 RESEAUX SANITAIRES

### 5.2.1 Eau potable

Le village est alimenté par le forage « Village Théza ». La Déclaration d'Utilité Publique relative à ce forage (*n°1667/2002 du 05/06/2002 modifié par le n° 3702/2005 du 17/10/2005* - Cf Pièces du PLU « Annexes sanitaires » et « Servitudes ») autorise à dériver un débit de 30 m<sup>3</sup> / h et un volume journalier de 360 m<sup>3</sup>

La Communauté de Communes Sud Roussillon à laquelle Théza a adhéré au 1<sup>er</sup> janvier 2013 a réalisé en octobre 2014 un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable intercommunal Théza - Montescot - Corneilla del Vercol.

### 5.2.2 Eaux Usées

Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration intercommunale de Corneilla, Montescot et Théza d'une capacité de 8000 EQH.

Un accord « oral » entre les maires de Théza, Corneilla del Vercol et Montescot donne l'opportunité à Théza d'exploiter la nouvelle station d'épuration intercommunale à hauteur de 2200 équivalents habitants (EQH).

### 5.2.3 Eaux pluviales

La Commune ne dispose pas d'un réseau organisé « proprement dit » pour la gestion du pluvial. Cependant elle s'investit en menant une politique en la matière (aménagement hydrauliques urbains récents dans le cadre de la réalisation des lotissements « 15 Olius » et « Oratori », entretien des fossés et canaux, amélioration de leur gestion par des acquisitions ou projets d'acquisitions...)

## 5.3 DECHETS

### 5.3.1 Planification

La gestion des déchets est encadrée par un dispositif législatif et réglementaire important ; le texte de base restant la Loi n°75-633 du 15 juillet 1975, modifiée par la Loi n°92-646 du 13 juillet 1992, qui insiste sur la nécessaire valorisation des déchets ménagers et assimilés, et sur l'interdiction de la mise en décharge, à l'horizon 2002, de déchets bruts n'ayant pas fait l'objet de valorisation matière ou énergétique. Elle rend obligatoire la mise en œuvre, dans chaque département, d'un Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA).

Le Plan, soumis à enquête publique puis approuvé et publié par le Préfet, est opposable aux décisions prises par les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires. Ces décisions doivent être compatibles avec le plan. Les prescriptions applicables aux installations existantes doivent être rendues compatibles avec le Plan dans un délai de 3 ans, notamment les décisions préfectorales prises en application de la loi sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Le premier PDEDMA des Pyrénées-Orientales a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 3 février 1995. La dernière révision du plan a été conduite tout au long de l'année 2004 et a été approuvée par arrêté préfectoral le 23 décembre 2004.

L'objectif du PDEDMA est d'être un outil permettant une meilleure gestion des déchets pour les années à venir.

Le Plan doit permettre de coordonner les actions à mener tant par les pouvoirs publics que par des organismes privés en vue d'atteindre les objectifs visés aux articles 1 et 2.1 de la Loi du 15 juillet 1975, en particulier :

- prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets ;
- organiser le transport des déchets et le limiter en distance et en volume ;
- valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir, à partir des déchets, des matériaux réutilisables ou de l'énergie ;
- ne plus accueillir, en décharge, que des déchets ultimes à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2002.

C'est le SYDECOM66, créé à l'initiative de l'association des maires et des adjoints des Pyrénées-Orientales, qui doit mettre en application le PDEDMA.

### **5.3.2 Collecte et traitement des déchets**

La compétence de collecte des déchets appartient à la Communauté de Commune Sud Roussillon.

La collecte des ordures ménagères et du tri sélectif s'effectue en porte à porte. Pour toute nouvelle résidence de plus de 18 logements collectifs, des colonnes enterrées ou semi-enterrées sont exigées aux promoteurs. Le tri sélectif pour le papier et le verre peut également se faire par apport volontaire.

La commune organise un ramassage des encombrants en porte à porte le dernier jeudi de chaque mois. Ce service s'adresse uniquement aux particuliers et non aux professionnels.

La commune met aussi par ailleurs à disposition des particuliers des bennes. Les prêts se font en semaine pour une durée de 24h. Chaque foyer fiscal a droit à 3 prêts de benne par an. Le prêt est facturé 8€ sauf le premier qui est gratuit. La nature des encombrants ne sera que des déchets verts avec poids et section maximale ou des encombrants triés (bois ou fer ou cartons).

Enfin les Thézanais ont accès à la déchetterie intercommunale sur la route d'Alénia à Saint Cyprien.

L'accès à la déchetterie intercommunale se fait grâce à une carte (pour empêcher l'accès aux personnes extérieures à la Communauté de Communes et éviter que les coûts d'incinération ne soient répercutés sur les administrés) et la pesée est gérée de façon automatique.



## 5.4 COMMUNICATIONS NUMERIQUES

### 5.4.1 Languedoc-Roussillon Haut-Débit

Conscients que le haut débit constitue un enjeu majeur d'attractivité des territoires, la Région Languedoc Roussillon et les quatre Conseils généraux se sont donc engagés, avec le soutien de l'Europe, à mettre en œuvre une opération ambitieuse visant à réduire la fracture numérique. Le plan régional « Languedoc Roussillon Haut Débit » (partenariat public/privé avec France Telecom) met tout en œuvre pour étendre l'accès du haut débit à l'ensemble du Languedoc-Roussillon par la création d'un réseau ouvert à tous fournisseurs d'accès à internet souhaitant apporter leurs services. Il est porté par une filiale de France Télécom-Orange : LRHD (Languedoc Roussillon Haut Débit). Les habitants auront le choix parmi les offres existant sur le marché, selon la technologie déployée pour leur raccordement : filaire, Wifi ou satellitaire.

Par ailleurs, la Région a lancé en février 2011, avec l'Etat et les Départements, l'élaboration d'un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Territoire (SDTAN). Objectif : lutter contre la fracture numérique en proposant un aménagement numérique équilibré du territoire. Le SDTAN présentera un diagnostic de la desserte en haut et très haut débit et proposera un scénario cible du service très haut débit en Languedoc-Roussillon. Ce service sera assuré par la fibre jusqu'à l'abonné pour 76% et pour le reste, par d'autres technologies comme la radio ou le satellite. L'évolution vers le très haut débit doit se faire pour l'ensemble des habitants, entreprises et services publics, dans des conditions économiques acceptables afin que tous puissent en bénéficier.

### 5.4.2 Eligibilité ADSL



Carte 37 : Déploiement du plan régional (source : <http://www.languedocroussillonhautdebit.fr>)

La commune fait partie du Projet Régional visant à assurer une desserte de 80% minimum à 2 mbs minimum.

La liaison principale au central téléphonique se fait par un câble de calibre 4, permettant un taux d'atténuation acceptable jusqu'à une distance de 4 kms (voir graphique 24).

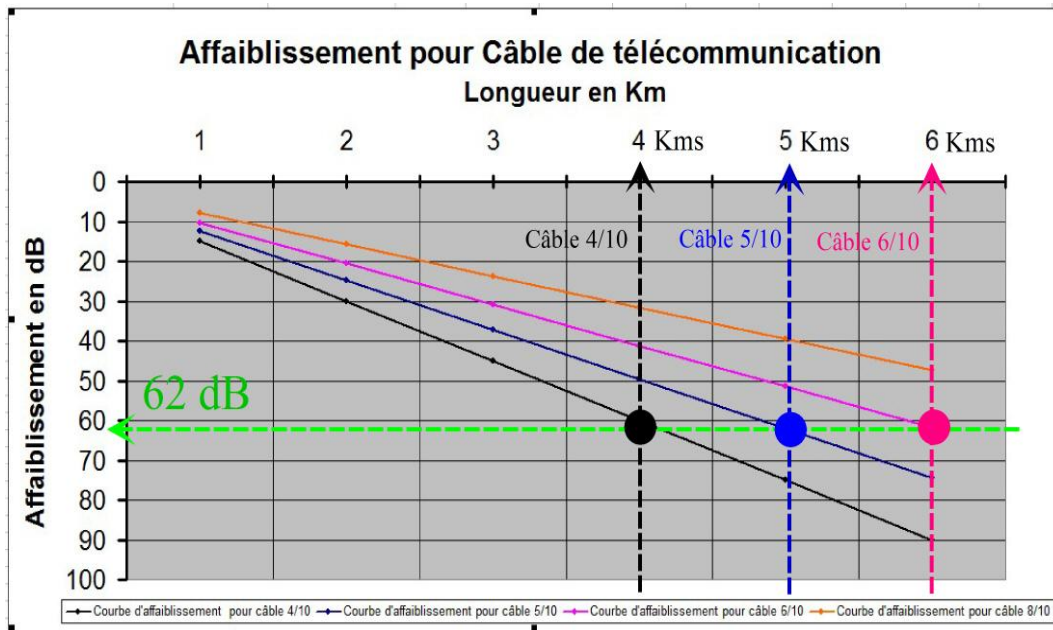
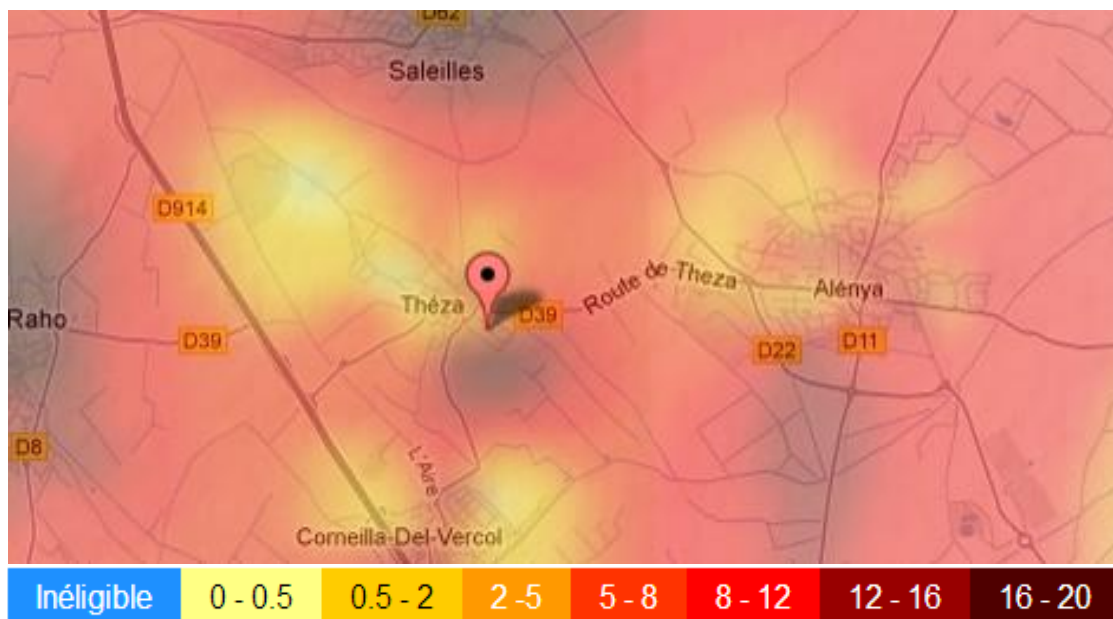


Tableau 64 : Courbes d'affaiblissement des débits en fonction du câble de télécommunication

Pour information, les paramètres de la ligne desservant la mairie ont été testés :

- Distance au central : 719m (situé sur la commune)
- Taux d'atténuation (affaiblissement): 12,07 dB (ARCEP)
- Débit ADSL estimé à : 2Mbps
- Débit ADSL Max estimé à 8 Mbps
- Débit ADSL2+ estimé à 18,4 Mbps

Les habitants peuvent aussi bénéficier du dégroupage total et de l'accès à la télévision par ADSL, mais pas à la fibre optique ni au Wifi ou WiMax.

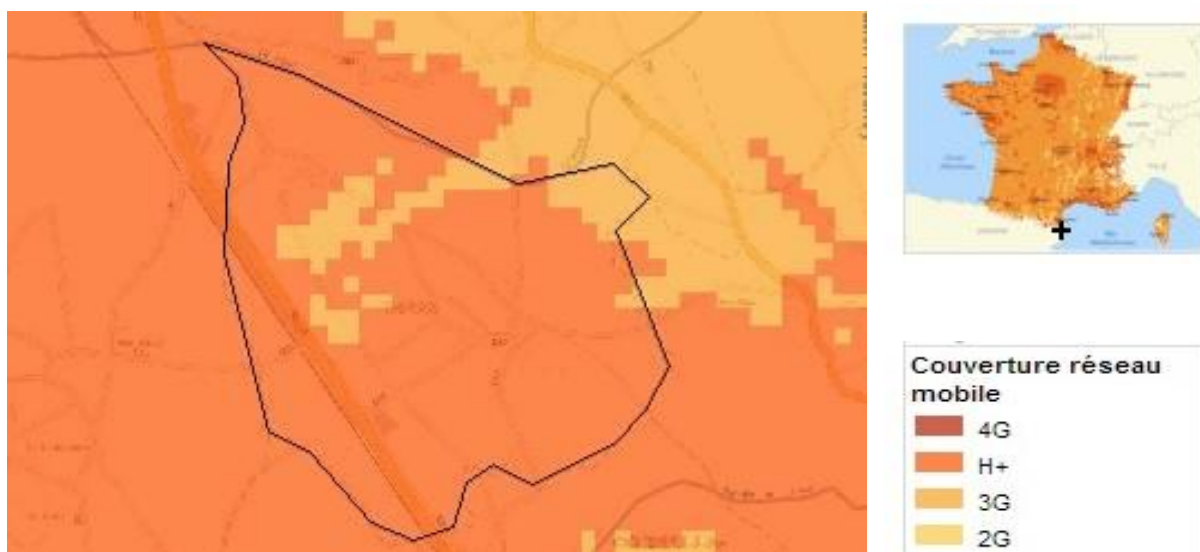


Carte 38 : Débits ADSL sur la commune (en Mbps)



### 5.4.3 Téléphonie mobile

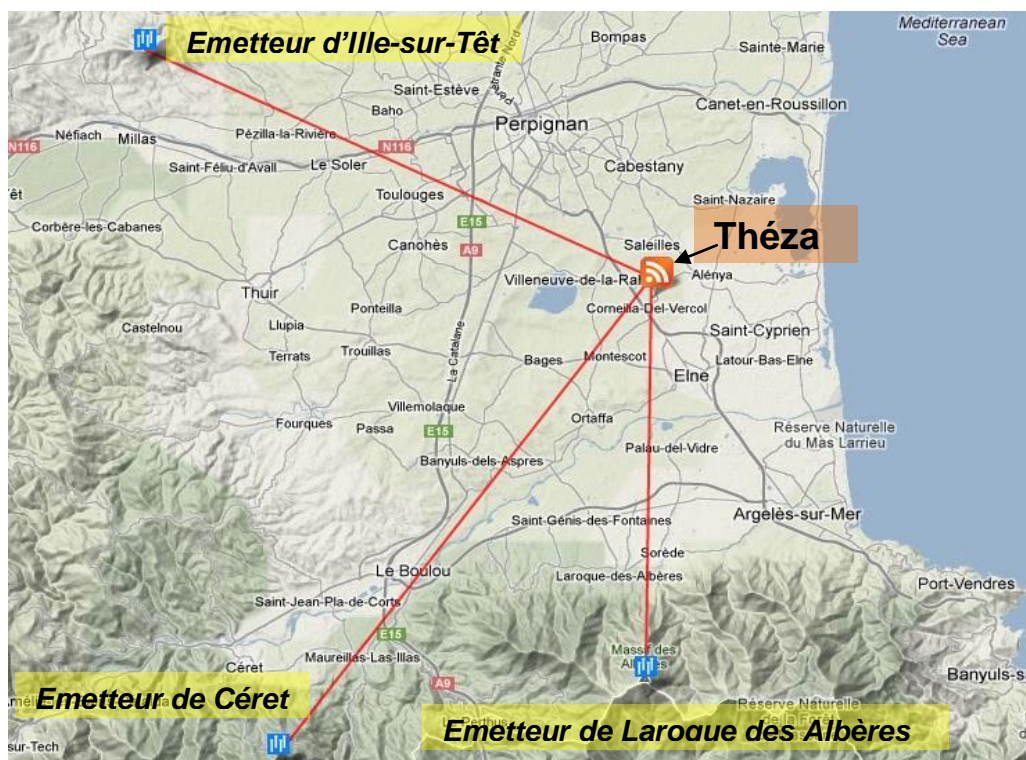
La commune est totalement couverte par un réseau de téléphonie mobile, combinant plusieurs technologies : 3G+, EDGE, GSM, GPRS.



Carte 39 : Carte de couverture du réseau mobile (source : <http://couverture-reseau.orange.fr>)

### 5.4.4 Couverture Télévision Numérique Terrestre

A Théza, la réception de la TNT terrestre est possible via l'émetteur du Pic de Néoulous à Laroque des Albères (signal 3/5 : réception correcte avec antenne extérieure), qui transmet tous les programmes (R1 à R8). Elle est par contre très délicate via les émetteurs de Céret comme de Ille-sur-Têt (signal 1/5). La TNT par satellite est également disponible.



Carte 40 : Emetteurs TNT autour de Théza

## 5.5 PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS

***Les enjeux relatifs aux équipements sont les suivants :***

- Maintien de la qualité des équipements
- Création de nouveaux équipements
- Entretiens et aménagements des digues du Réart

***Les enjeux relatifs aux réseaux sont les suivants :***

- Rentabilisation des réseaux existants et nouvellement créés
- Favorisation et optimisation de la collecte des déchets pour éviter l'encombrement des trottoirs



# Un territoire d'échanges

# 1 ECONOMIE

## 1.1 ECONOMIE

L'économie de la commune n'est pas basée comme ses voisines du littoral sur le tourisme. Le principal secteur est celui du commerce, transports et services divers.

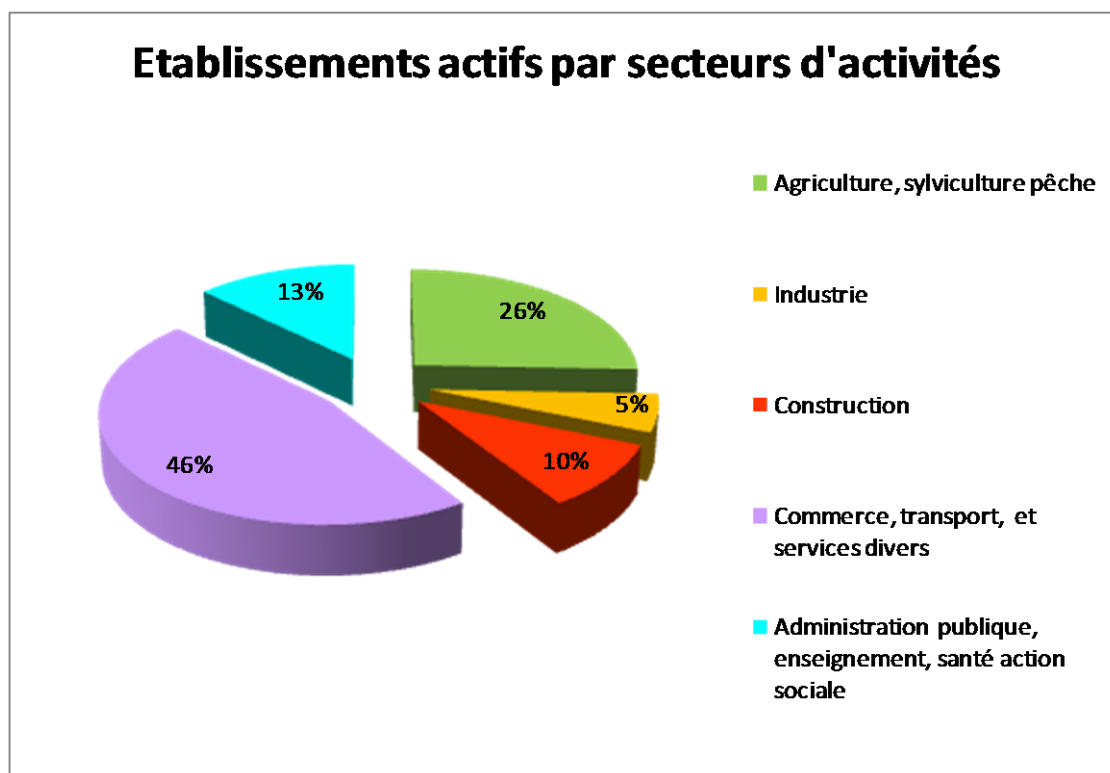


Tableau 65: Etablissements actifs par secteurs d'activités<sup>4</sup>

On constate une multi polarité des activités de la commune. L'agriculture ne représente plus qu'un quart de ces dernières. Sa diminution constante et l'augmentation des terres en friche laissent à penser que son pourcentage continuera de baisser. Le secteur de la santé commence à prendre une place visible sur la commune et sera certainement en progression dans les années à venir.

<sup>4</sup> Source INSEE



## 1.2 AGRICULTURE

### 1.2.1 Evolution de l'exploitation agricole :

Le nombre d'exploitation agricole baisse régulièrement entre chaque recensement. En 35 ans, on constate une baisse de près de 50% du nombre d'exploitations.

Années	Evolution Nombre Exploitations
1979	60
1988	46
2000	45
2010	31

Tableau 66 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles <sup>5</sup>

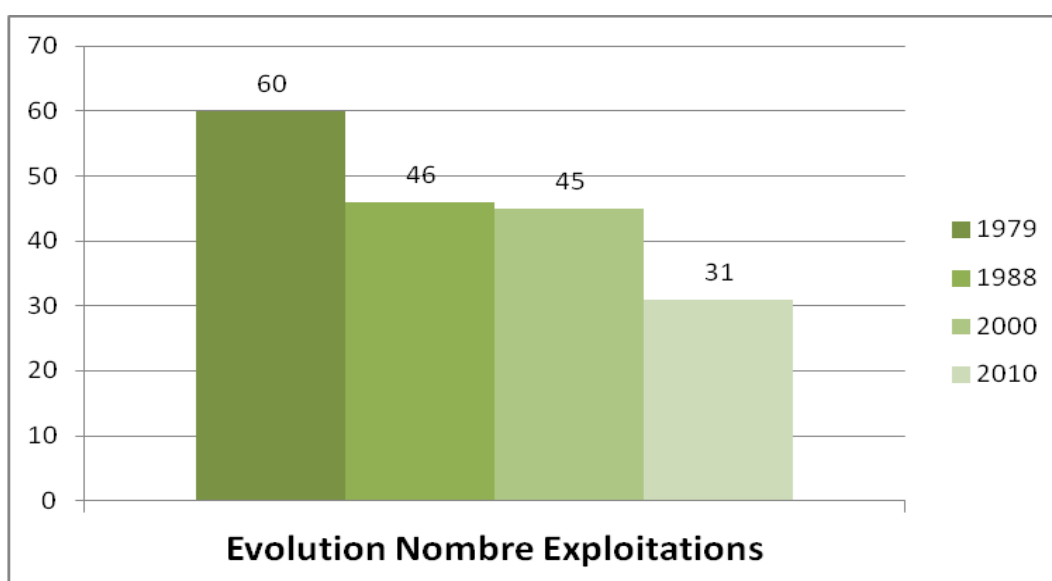


Tableau 67 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles

Il est à noter que la part d'exploitation professionnelle par rapport au nombre d'exploitation totale a augmenté. Le rapport passe de 46.6% en 1979 à 53.3% en 2000. On constate donc une professionnalisation des agriculteurs.

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	28	26	24
Autres exploitations	32	20	21
Toutes exploitations	60	46	45

Tableau 68 : Variation du nombre d'exploitations professionnelles

Source AGRESTE, DRAAF (tous tableaux et graphiques)

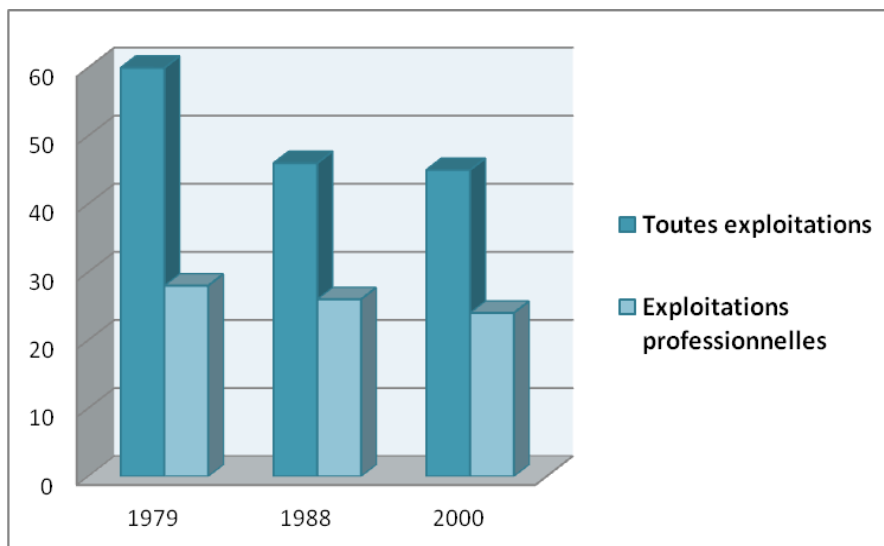


Tableau 69: Variation du nombre d'exploitations professionnelles

## 1.2.2 Evolution de l'espace agricole

### Superficie agricole utilisée

Années	SAU
1979	414
1988	439
2000	324
2010	265

Tableau 70: Evolution Superficie agricole utilisée

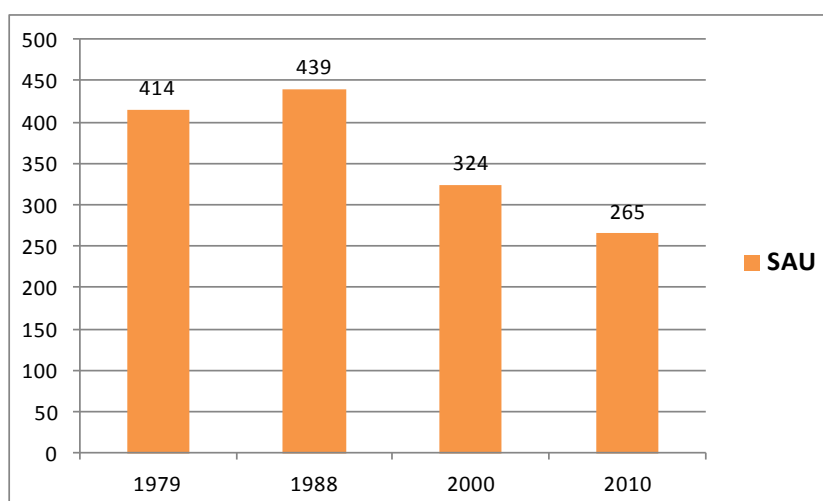


Tableau 71: Evolution Superficie agricole utilisée

L'évolution des surfaces agricoles montre une forte diminution des superficies agricoles utilisées. Après une augmentation, fin des années 80's, les surfaces agricoles ont baissé d'environ 40% depuis cette période.



## Nature de la superficie agricole

Malgré le manque de chiffres pour 2010, On remarque un changement notable dans d'affectation des superficies agricoles.

Les terres labourables augmentent d'un peu moins de 70% de 1979 à 2000.

La superficie en fourrage elle a presque doublée suivi de près par la superficie toujours en herbe.

Les vignes ont dans le même temps perdu 65% de leurs superficies. Mais on remarque que pour autant, proportionnellement, la part des vignes d'appellation a, elle, progressé. Elle passe de 21% des surfaces à 49% des surfaces. Cela laisse supposer que les vignerons cherchent à remplacer la quantité par la qualité de leur production.

La superficie des vergers à elle aussi baissée. Elle baisse de 27% entre 1979 et 2000. Mais si on prend en compte l'augmentation notable des surfaces en 1988 ; en réalité la superficie à baissé de 39% depuis le dernier recensement.

Enfin le maraichage augmente sur la totalité des deux décennies avec un fort ralentissement sur la deuxième : d'une augmentation de 53% des surfaces on passe à une augmentation de 5.5%.

La tendance générale est donc à la baisse et les chiffres traduisent les difficultés vécues par le monde agricole.

	Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	414	439	<b>324</b>
Terres labourables	27	44	<b>83</b>
Superficie fourragère principale (3)	13	c	<b>24</b>
dont superficie toujours en herbe	13	c	<b>22</b>
Serres et abris hauts	...	9	<b>9</b>
Vignes	205	104	<b>72</b>
dont vignes d'appellation	43	51	<b>c</b>
Vergers 6 espèces	156	233	<b>114</b>
dont pêcher et nectarinier	120	199	<b>91</b>
Légumes frais et pommes de terre	24	51	<b>54</b>

Tableau 72 : Evolution de l'affectation des superficies agricoles de Théza

Enfin, Théza accueille une petite population d'éleveur de volailles. Les chiffres détaillent qu'il y avait 7 exploitations en 1979 contre 3 en 2000. Par contre, le nombre de têtes passe de 112 volailles à 384. Le nombre de volailles produites a donc plus que triplé. Les exploitations restent quand même de taille modeste.

### 1.2.3 Evolution de la population agricole

	Effectif		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	18	23	20
Pop. familiale active sur les expl.	109	89	71
Chefs d'exploitation pluri-actifs	27	13	9
Population agricole familiale	181	127	125

Tableau 73 : Evolution population agricole

Le nombre de chef d'exploitation travaillant exclusivement sur l'exploitation connaît des variations minimales ; il est quand même en légère augmentation depuis 1979. La population familiale active sur l'exploitation est en forte régression : moins 66% depuis 1979. Elle diminue plus que la population agricole familiale qui, elle, perd environ 30% de ses effectifs. Cela révèle d'une part, l'accélération d'une mécanisation toujours plus performante et la nécessité pour les conjoints d'avoir un travail en dehors de l'exploitation pour augmenter les revenus du foyer.

Par contre, le nombre de chefs d'exploitations pluri actifs diminue. Cela démontre là encore la professionnalisation des exploitants.

## 1.3 ARTISANAT, COMMERCES ET SERVICES

L'artisanat et les services sur Théza sont représentés par un tissu relativement diversifié qui doit répondre en partie au besoin de la commune.



Photo 89 : Salon de coiffure face à la mairie

On remarque quand même la présence de 3 salons de coiffure. Ce chiffre est élevé puisqu'on compte en moyenne en France un coiffeur pour 1000 habitants.

<b>Services et artisanat</b>	<b>Nombre</b>
Salon de coiffure	3
Esthéticienne et soins du corps	1
Entretien espaces verts	1
Pépiniériste	1
Plaquiste	1
Peintre	2
Mécanicien carrossier	2
Multi services	1
Publicité peintes et adhésives	1
Kinesithérapeute	1
Podologue	1
Médecin généraliste	1

Tableau 74 : Services et artisanat sur Théza<sup>6</sup>

Le nombre de commerce est relativement important en proportion du nombre d'habitants de Théza. Les commerces sont ouverts à l'année contrairement à ce que l'on constate sur les communes du littoral.



Photo 90 : Epicerie Rue du centre

A noter quand même, l'implantation de deux magasins de meubles de taille conséquente qui sont les uniques commerces de la zone d'activité Il n'y a pas sur Théza de supermarché concurrençant les magasins d'alimentation générale.

<b>Commerces</b>	<b>Nombre</b>
Epicerie	2
Boucherie Charcuterie	1
Boulangerie	1
Snack bar	2
Tabac presse	1
Magasin de meubles	2
Fruits et légumes bio	1

Tableau 75 : Commerce sur Théza

<sup>6</sup> Source INSEE



## **1.4 PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS**

*Les enjeux relatifs à l'économie locale sont les suivants :*

- Alternative à la déprise agricole (maraîchage et verger)
- Promotion de l'agriculture locale et vente directe
- Maintien du tissu des entreprises artisanales des commerces et des services dont administrations
- Redynamisation de la Zone d'Activités (délocalisation des artisans du village)

## 2 DEPLACEMENT ET TRANSPORTS

### 2.1 DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

	2009	1999
Sur la commune de résidence	20,8	26,8
Situé dans le département de résidence	75,4	71
Situé dans un autre département de la région de résidence	1,2	0,2
Situé dans une autre région en France métropolitaine	2,4	1,4
Situé dans une autre région hors de France métropolitaine	0,2	0,5

Tableau 76 : Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et résidant dans la zone

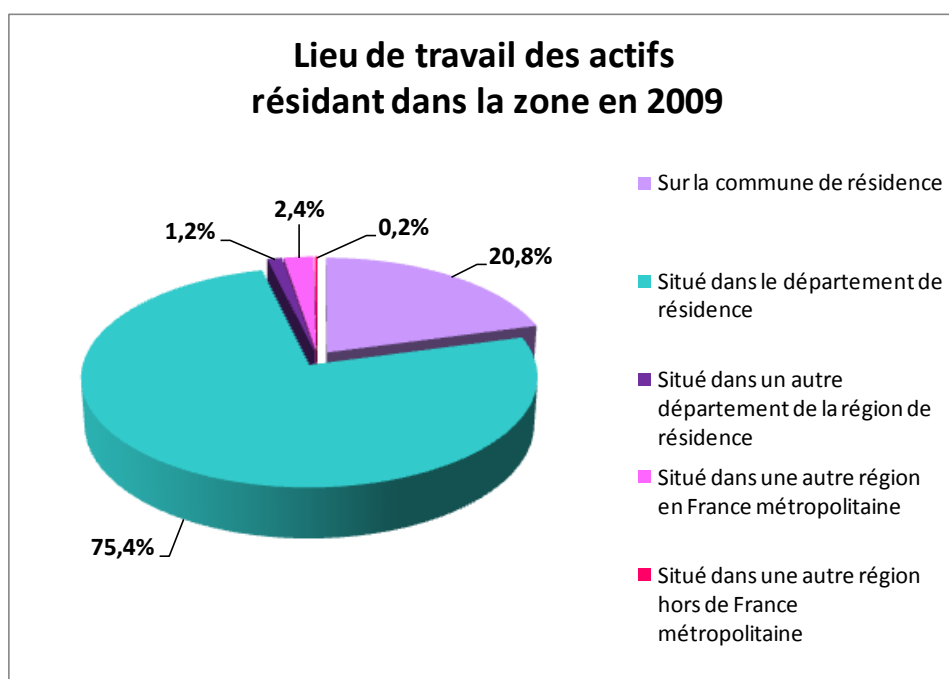


Tableau 77 : Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et résidant dans la zone en 2008

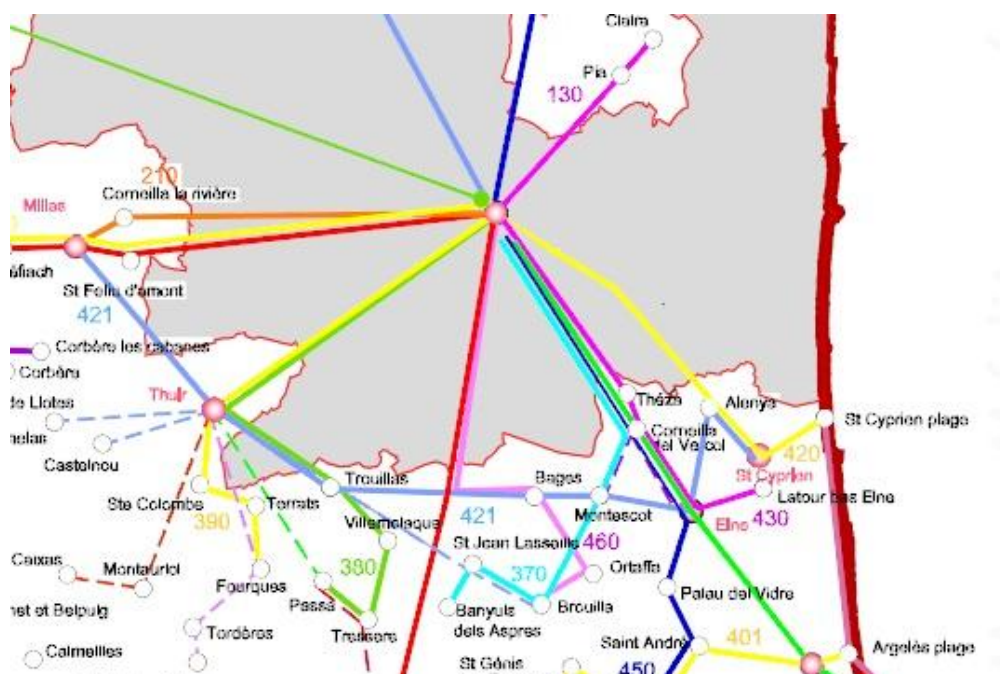
La part des actifs travaillant sur la commune ne représente qu'un cinquième de la population active en 2009 contre plus d'un quart en 1999 : ce nombre équivaut à une baisse de 7%. L'attractivité de Perpignan et des communes périurbaines se fait largement sentir. Il est nécessaire pour la commune de réussir à maintenir un certain nombre d'entreprises sur la commune afin de limiter les déplacements individuels. Il semble opportun de s'intéresser à la nouvelle vague du covoiturage qui a pour avantage d'être assez souple, de limiter les émissions Gaz à Effet de Serre, et de diminuer le budget carburant. D'autant plus qu'on constate que 90% des ménages possèdent au moins une voiture et près de la moitié d'entre eux en possède deux. Une organisation moins individualiste des transports semble être pour le moins, possible.

	2008	1999
Disposant d'un emplacement réservé au stationnement	69,7	70,8
Disposant d'au moins une voiture	90,3	88,7
1 voiture	46,3	44,9
2 voitures au plus	43,9	43,8

Tableau 78 : Equipement automobile des ménages

## 2.2 TRANSPORT COLLECTIF

La ligne des transports desservant Théza est gérée par le Conseil Général des Pyrénées-Orientales. L'exploitant de la ligne est « Autocars Pagès ». Depuis le 1<sup>er</sup> Novembre 2008, le Conseil Général a mis en place le bus à un euro afin d'encourager et de faciliter l'utilisation des transports en commun dans le département.



Carte 41: Ligne bus Perpignan Latour Bas Elné

Théza se trouve sur la ligne 430 du réseau qui dessert Perpignan ; Théza ; Corneilla Del Vercol ; Elné et Latour Bas Elné. Quatre allers-retours sont effectués chaque jour du lundi au samedi. Le trajet entre Perpignan Gare et Théza dure entre 25 minutes et 45 minutes. Les arrêts de bus de Théza se trouvent pour l'un, proche de la place promenade et pour l'autre à côté de la zone d'activité sur la RD 39. Les utilisateurs des bus se servent du parking des commerces de la ZA pour garer leurs voitures. Aucune ligne de bus ne dessert les communes du littoral. Les habitants de Théza doivent, pour cela, passer par Perpignan.





*Photo 91: Arrêt de Bus Zone d'activité*

## **2.3 PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS**

### ***Les enjeux relatifs aux déplacements et transports :***

- Améliorations des dessertes et cadences de transports en communs
- Connexion avec les grands réseaux en mode de déplacements doux
- Aide au développement du covoiturage (mise en relation des covoitureurs)

## **3 INTERCOMMUNALITE**

### **3.1 COMMUNAUTE DE COMMUNES**

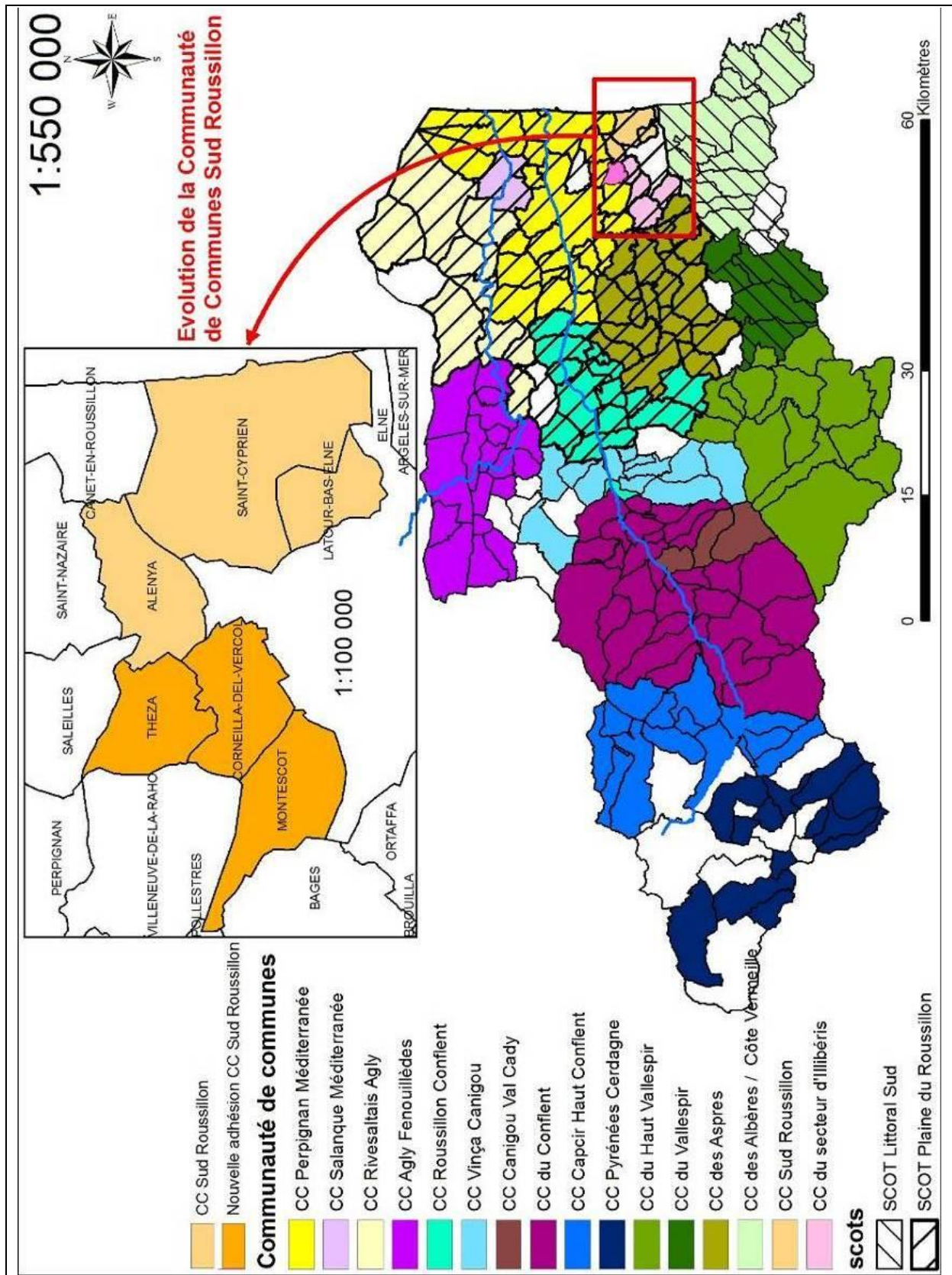
Le 24 décembre 1997 est créée la communauté de commune du secteur Illibéris qui regroupe les communes de Bages, Corneilla Del Vercol, Ortaffa et Théza.

La réforme des collectivités territoriales a pour objectif de réduire le nombre de collectivités sur la base d'une plus grande cohérence de territoire, permettant une gestion et un développement économique plus harmonieux. Les Préfets doivent donc proposer une nouvelle carte de l'intercommunalité dans leur département.

Le 30 avril 2011, le préfet des Pyrénées Orientales a présenté le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale qui est la base de travail pour la construction d'une carte des communautés de communes du Pays catalan. Une solution définitive doit être présentée avant fin 2013.

En ce qui concerne Théza, la commune a été rattachée au 1<sup>er</sup> janvier 2013 à la Communauté de Commune voisine Sud Roussillon, qui regroupe à l'heure actuelle trois communes : Saint Cyprien, Alénia et Latour-Bas-Elne.

Les communes de Montescot et Corneilla Del Vercol ont également été associées à cette intercommunalité.



Carte 42 : Evolution de la Communauté de Commune Sud Roussillon

## 3.2 PAYS PYRENEES-MEDITERRANEE

Le Pays Pyrénées-Méditerranée regroupe 61 communes réparties dans 6 communautés de communes :

1. la Communauté de communes des Albères / Côte Vermeille
2. la Communauté de communes des Aspres
3. la Communauté de communes du Vallespir
4. la Communauté de communes du Haut Vallespir
5. 3 communes de la Communauté de Communes Sud Roussillon (adhésion au 1er janvier 2013 : Théza, Montescot et Corneilla Del Vercol)
6. 3 communes restantes de la Communauté de Communes du secteur d'Illobéris (Elne, Bages et Ortaffa)

...et en plus 3 communes isolées (Le Perthuis, L'Albère, Les Cluses). Ponteilla et Llupia ont adhéré à la Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée au 1<sup>er</sup> Janvier 2010 et ne font plus partie depuis du Pays.

Le périmètre du Pays Pyrénées-Méditerranée a été établi en cherchant une forte cohérence qui s'appuie sur :

- l'existence d'une entité économique et fonctionnelle qui associe la montagne, les piémonts et le littoral
- des entités géographiques : massifs des Albères, des Aspres et du Vallespir, vallée du Tech et son ouverture sur le littoral ;
- l'histoire et la communauté de culture catalane.

Sa frontière partagée sur plus de 120 kilomètres avec l'Espagne, lui offre une ouverture sur le Sud de la Catalogne.

Le projet de territoire a pour objet d'apporter une alternative à l'attraction de Perpignan. Il est basé sur la structuration d'une entité autonome et non d'un territoire périphérique. Il repose sur 4 axes de développement stratégique, qui ont été définis de manière concertée, et vit à travers la mise en œuvre d'actions qui sont portées par l'ensemble des acteurs du territoire :

- Axe 1 : Préserver et valoriser les qualités du territoire
- Axe 2 : Capter les flux économiques
- Axe 3 : Développer la coopération et les échanges transfrontaliers
- Axe 4 : Articuler les pôles et les territoires

La stratégie territoriale de développement durable du Pays Pyrénées-Méditerranée a été reconnue au titre des Agenda 21 locaux par le Ministère en octobre 2008.

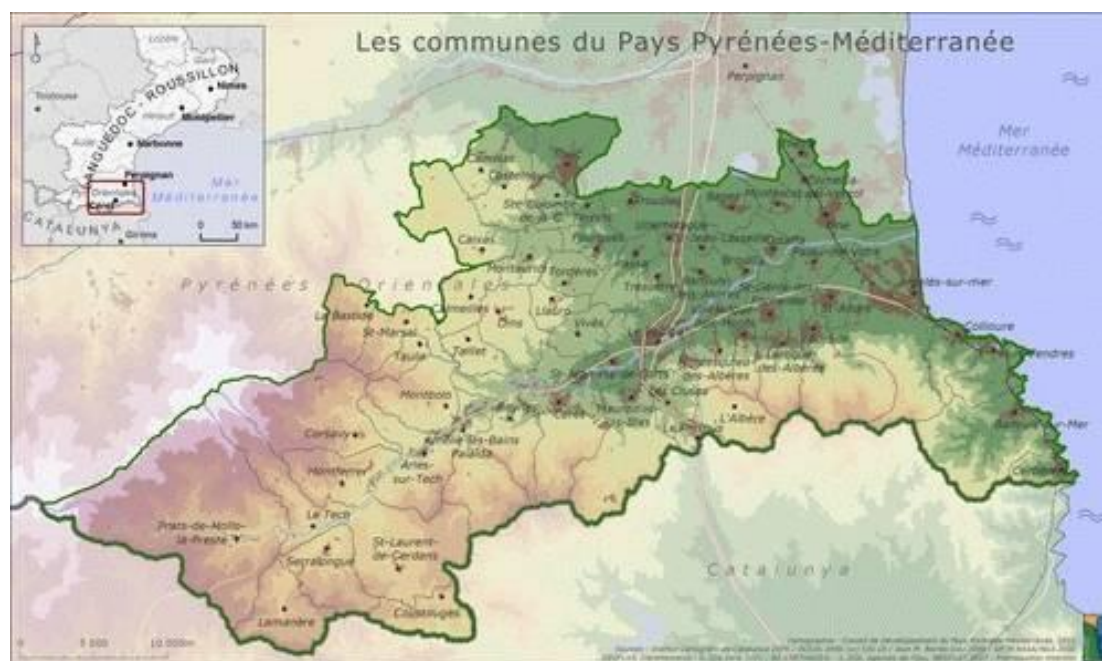
On peut noter la validation en 2012 du Plan Climat-Energie Territorial (PCET). Il a pour objectif général de montrer la voie en matière d'énergie et comporte des objectifs chiffrés et qualitatifs.



Il s'organise en 3 parties ou « livret » :

- Livret 1 ayant pour vocation la connaissance avec un diagnostic sur la situation énergétique du territoire
- Livret 2 qui identifie les enjeux résultant de l'analyse du livret 1
- Livret 3 qui énonce les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre et s'organise en 5 thématiques :
  1. Sensibilisation / Communication
  2. Urbanisme / Aménagement
  3. Circuits-Courts
  4. Développement économique
  5. Bâtiments

Le Pays a réalisé un audit sur leur consommation énergétique auprès de 48 communes sur 61 appartenant à son territoire. Ceci en s'appuyant sur deux opérations groupées de Conseil d'Orientation Énergétique (COE : analyse de la situation énergétique du patrimoine bâti) qui ont donc porté sur près des 4/5 des communes du territoire (78%). Théza a participé à cet audit (Cf Partie « Energie »).



Carte 43 : Territoire du Pays Pyrénées-Méditerranée

### 3.3 PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS

*L'enjeu de lié à l'intercommunalité est le suivant :*

- Bénéfices à l'échelle communale de la dynamique des différents projets de territoire.

## 4 POLITIQUES ET CONTRAINTES SUPRA COMMUNALES

*L'articulation du PLU avec les dispositions, plans et programmes d'échelon territorial supérieur n'est jamais de l'ordre de la conformité, qui est la plus stricte notion d'opposabilité juridique (ce rapport-là exigerait que les dispositions du PLU soient strictement identiques à celles du document de portée supérieure).*

*Les articles L111-1-1, L123-1-9, L123-1-10, L147-1 et L121-2 du code de l'urbanisme font référence et imposent selon le cas :*

- *Un rapport de compatibilité (non-contrariété des orientations fondamentales et participation même partielle à l'objectif défini)*
- *Un rapport de prise en compte (simple non-contrariété des objectifs généraux)*

*Cette articulation sera directe ou indirecte selon qu'il existe ou pas un SCoT approuvé.*

**Extrait de l'article L111-1-1 du code de l'urbanisme, modifié par l'article 13 de la loi ENE du 12 juillet 2010**

[...]

Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, ils doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

[...]

Le PLU doit être compatible avec ces documents supra communaux. De ce rapport de compatibilité dépend la mise en cohérence des politiques, des réflexions et études menées ces dernières années sur l'ensemble de l'Illibéris dans le domaine de la planification.

<p align="center"><b>Les documents dont les PLU doivent tenir compte avec ou sans SCOT</b></p> <p align="center"><i>Les plans locaux d'urbanisme doivent</i></p>		
<i>respecter :</i>	<i>prendre en compte :</i>	
- les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'Urbanisme (CU)	- les projets d'intérêt général (PIG) et les opérations d'intérêt national (OIN) (art. L.121-2 CU) - le schéma régional de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent (art. L.111-1-1 et L.123-1-9 CU) - les informations données par l'Etat sur la pollution du sol : article L. 125-6 du code de l'environnement.	
<p align="center"><b><u>En présence d'un SCOT, les documents avec lesquels les PLU doivent être compatibles –</u></b></p> <p align="center"><i>Les plans locaux d'urbanisme sont compatibles avec :</i></p>		
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et Schémas de Secteur (art. L.111-1-1 CU)	- le Plan de déplacements urbains (PDU) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) (art. L.123-1-9 CU)	- les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGR) (art. L.123-1-10 CU) - les dispositions des articles L. 147-1 et suivants du CU sur les zones de bruit des aérodromes (plan d'exposition au bruit).
<p><i>Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un PLU, ce dernier est, si nécessaire, rendu compatible dans un délai de trois ans.</i></p>		
<p align="center"><b><u>Sans SCOT, les documents avec lesquels les PLU doivent être compatibles</u></b></p> <p align="center"><i>Les plans locaux d'urbanisme sont compatibles avec :</i></p>		
- les lois Montagne et Littoral - le SDRIF, le SAR des régions d'outre-mer, le PADDUC - les chartes des PNR et PN - les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE et les objectifs de protection définis par les SAGE (art. L.111-1-1 CU)	- le Plan de déplacements urbains (PDU) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) (art. L.123-1-9 CU)	- les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGR) (art. L.123-1-10 CU) - les dispositions des articles L. 147-1 et suivants du CU sur les zones de bruit des aérodromes (plan d'exposition au bruit).
<p><i>Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un PLU, ce dernier est, si nécessaire, rendu compatible dans un délai de trois ans.</i></p>		

Tableau 79 : Rapports de compatibilité et de prise en compte entre le PLU et les documents supracommunaux



## 4.1 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU TERRITOIRE DU PLU

La Commune de Théza n'est concernée ni par la Loi Littoral, ni par la Loi Montagne. Elle n'est concernée par aucun Projet d'Intérêt Général ni Opération d'Intérêt National.

### Amendement Dupont

En matière de traitement des entrées de ville, l'article L.111-14 du code de l'urbanisme fixe depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997 des reculs de 100 et 75 m en dehors des espaces urbanisés, le long des autoroutes, des routes classées à grande circulation, des routes express et des déviations d'agglomérations. Cette inconstructibilité visant à garantir la qualité des entrées de ville, peut être levée au moyen d'une étude spécifique d'intégration paysagère, conformément à l'article R123-3 du code de l'urbanisme.

C'est le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 qui fixe la liste des routes à grande circulation dans le département.

La RD914 est ainsi classée à grande circulation, de Perpignan à Port-Vendres. Un recul de 75m sera donc à respecter en dehors des espaces urbanisés, à moins qu'une étude d'intégration paysagère ne garantisse la prise en compte des nuisances, de la sécurité, et de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère du projet.

## 4.2 SCOT PLAINE DU ROUSSILLON

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Prenant appui sur les évolutions contemporaines de la ville, la loi SRU met en évidence la nécessité de mieux maîtriser le phénomène de périurbanisation, de réduire la consommation d'espace, mais également de développer la mixité sociale et de construire une politique de déplacements rationalisée. Pour ce faire, la loi SRU a engagé la rénovation des documents d'urbanisme, substituant entre autres le SCoT au schéma directeur afin d'assurer une meilleure cohérence entre l'ensemble des politiques sectorielles et de mieux encadrer les plans locaux d'urbanisme des communes.

Le SCoT se déploie sur un territoire intercommunal et acquiert avec son approbation un caractère juridiquement opposable en s'imposant par un rapport de compatibilité à un certain nombre de documents dont notamment les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Le SCoT doit comprendre :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durable
- un Document d'Orientations Générales (DOG) devenu Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) assortis de documents graphiques

La commune est inscrite dans le périmètre du schéma de cohérence territorial «Plaine du Roussillon». Le PLU sera compatible avec les différents enjeux établis à l'échelle du SCOT approuvé en Novembre 2013. Les tableaux suivants portent sur les orientations et les objectifs définis par le DOO du SCoT.

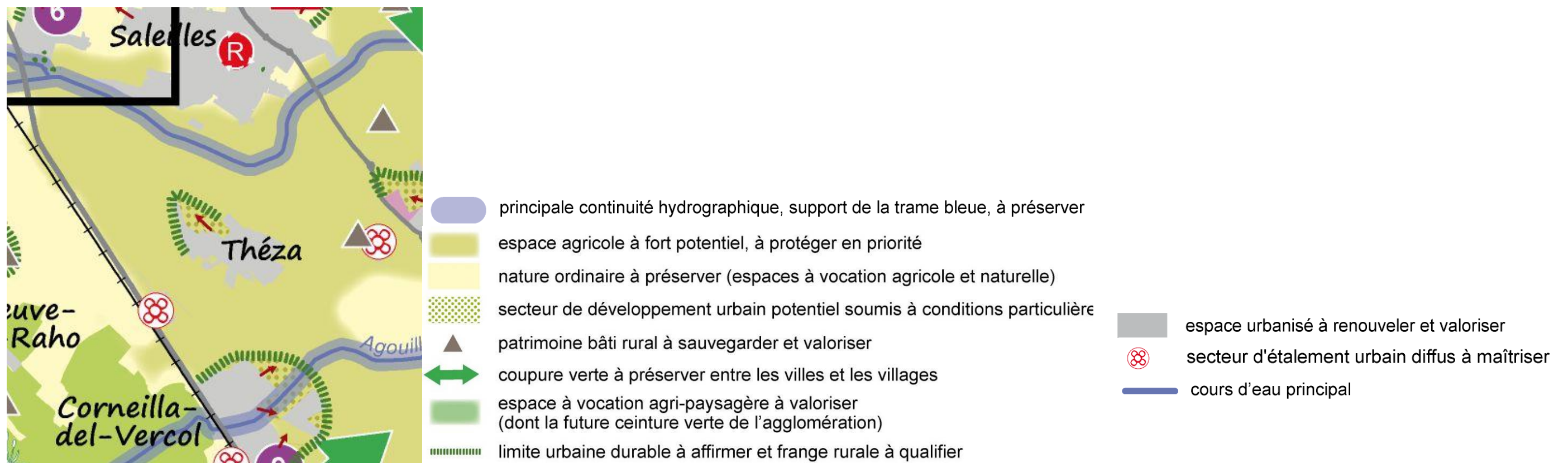
Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de la Plaine du Roussillon approuvé le 13 Novembre 2013	Orientations & Objectifs concernant directement la Commune
<i>A] Réconcilier l'urbanisme avec l'agriculture et l'environnement</i>	
<b>A.1] Reconnaître et valoriser une armature verte et bleue et protéger les espaces agricoles</b>	
A.1.1] Protéger les milieux naturels d'intérêt écologique	
A.1.2] Protéger les espaces agricoles à forts potentiels et doter les zones de projets agricoles portés par les collectivités d'une vocation pérenne	
A.1.3] Préserver la nature ordinaire (espace à vocation agricole et naturelle), support d'activités et d'un cadre de vie de qualité	
A.1.4] Décliner et valoriser l'armature verte et bleue dans les documents d'urbanisme communaux, à l'échelle locale ou intercommunale	
<b>A.2] Valoriser le socle paysager et le patrimoine catalan</b>	
A.2.1] Préserver les paysages emblématiques et valoriser les paysages quotidiens	
A.2.2] Mettre en valeur le patrimoine catalan et les perceptions paysagères	
<b>A.3] Construire la ville en respect du territoire et de l'archipel</b>	
A.3.1] Garantir des coupures vertes et des pénétrantes paysagères	
A.3.2] Affirmer et soigner les franges rurales, comme des interfaces ville-campagne génératrices de qualité de vie	
A.3.3] Introduire la nature en ville et promouvoir des parcs urbains multifonctionnels	
A.3.4] Assurer la pertinence paysagère des extensions urbaines	
<b>A.4] Assurer la préservation des ressources naturelles</b>	
A.4.1] Protéger les ressources en eau et les milieux aquatiques	
A.4.2] Amorcer un nouveau modèle énergétique	
A.4.3] Permettre l'exploitation du sous-sol en limitant les nuisances	
<b>A.5] Prévenir les risques naturels et technologiques et leurs possibles évolutions</b>	
<b>A.6] Promouvoir un mode spécifique de développement durable sur le littoral</b>	
A.6.1] Reconnaître les sites emblématiques du littoral	
A.6.2] Définir les principales coupures d'urbanisation	
A.6.3] Reconnaître les espaces proches du rivage	
A.6.4] Déterminer les capacités d'accueil des communes littorales	
<i>B] Articuler les dispositions réglementaires avec un urbanisme de projet pour construire la ville durable</i>	
<b>B.1] Consolider une armature urbaine, socle fondamental d'une répartition équilibrée et cohérente de l'offre en logements</b>	Orientations & Objectifs concernant directement la Commune
B.1.1] Développer et répartir harmonieusement l'offre en logement	
B.1.2] Préciser les objectifs dans le cadre des politiques communautaires	
B.1.3] Permettre aux petites communes d'atteindre une taille critique	

<b>B.2] Produire une offre en logement plus diversifiée pour garantir l'équité et la cohésion sociale</b>	
<b>B.3] Prioriser des secteurs de projets stratégiques à vocation dominante d'habitat, laboratoires de la ville durable</b>	
<b>B.4] Renouveler la ville plutôt que de l'étendre</b>	
B.4.1] Reconnaître le potentiel de renouvellement urbain et de résidentialisation	
B.4.2] Permettre le renouvellement urbain en accompagnant les évolutions et en préservant l'identité	
<b>B.5] Maîtriser l'étalement urbain et ses conséquences par le levier de l'action foncière</b>	
B.5.1] Développer les politiques d'intervention foncière	
B.5.2] Maîtriser le développement des zones d'étalement urbain diffus	
B.5.3] Définir des objectifs de consommation économes	
<b>B.6] Assurer la mixité des fonctions dans les espaces urbains</b>	
B.6.1] Maintenir l'activité au cœur de la ville et des villages	
B.6.2] Préserver le tissu de commerces traditionnels et maîtriser les impacts des zones d'aménagement commercial sur l'organisation du territoire	
B.6.3] Promouvoir des parcs d'activités de proximité au sein de petits bassins	
<b>B.7] Renouveler l'économie du territoire par l'aménagement d'un réseau de parcs stratégiques à dominante d'activités</b>	
<b>B.8] Prévoir les grands projets d'équipements et de services</b>	
B.8.1] Assurer le rayonnement touristique et culturel du territoire	
B.8.2] Conforter le réseau d'équipements et de services structurants	
<i>C] Définir un réseau multimodal efficient pour un maillage complet du territoire</i>	Orientations & Objectifs concernant directement la Commune
<b>C.1] Mettre en réseau les grands équipements et les territoires pour assurer le rayonnement de l'espace métropolitain transfrontalier</b>	
C.1.1] Connecter le territoire à la grande vitesse	
C.1.2] Requalifier la plate forme aéroportuaire	
C.1.3] Promouvoir l'accessibilité maritime du littoral	
C.1.4] Renforcer l'accessibilité numérique du territoire	
<b>C.2] Construire un schéma multimodal des déplacements à l'échelle de la plaine du Roussillon</b>	
<b>C.3] Compléter et hiérarchiser le réseau d'infrastructures routières, pour améliorer la qualité du cadre de vie</b>	
C.3.1] Reconnaître la hiérarchisation du réseau viaire	
C.3.2] Préserver et conforter prioritairement le réseau d'infrastructures existantes pour rationaliser les investissements et diminuer les impacts	
C.3.3] Compléter le maillage routier existant	
C.3.4] Eviter le franchissement par l'urbanisation des grandes infrastructures routières et ferroviaires	



<b>C.4] Adapter les réseaux aux spécificités des entités du territoire</b>	
C.4.1] Reconnaître les besoins saisonniers du littoral	
C.4.2] Connecter les territoires ruraux aux réseaux	
<b>C.5] Assurer le cadencement des transports collectifs, support d'une mobilité durable et performante</b>	
C.5.1] Créer une croix de TCSP dans le cœur d'agglomération qui structure le cœur du système de transport	
C.5.2] Promouvoir des lignes express en articulation avec la croix de TCSP	
<b>C.6] Générer des projets urbains autour des pôles d'échanges multimodaux</b>	
C.6.1] Organiser les pôles d'échanges	
C.6.2] Impulser des projets urbains	
<b>C.7] Organiser les modes doux de déplacements</b>	
C.7.1] Promouvoir l'élaboration de plans plurimodaux de déplacements	
C.7.2] Conforter l'utilisation des deux roues par une offre de stationnement adaptée	
C.7.3] Valoriser la découverte du territoire avec les voies vertes et les parcours paysagers	
<b>C.8] Soigner le paysage des routes et les entrées de villes</b>	
C.8.1] Valoriser ou requalifier certains axes routiers	
C.8.2] Mettre en valeur les entrées de territoires et les entrées de ville	

Tableau 80 : Orientations et objectifs du SCoT « Plaine du Roussillon »



Carte 44 : Extrait de la carte de synthèse du DOO du SCoT Plaine du Roussillon concernant Théza

## 4.3 AUTRES DOCUMENTS ET SCHEMAS

*En plus du SCoT le PLU doit être compatible ou prendre en compte le SDAGE, SAGE et SRCE.*

### 4.3.1 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) **Rhône-Méditerranée 2010-2015** est entré en vigueur le 17 décembre 2009. Il fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2015.

Le SDAGE fixe les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques, ainsi que des objectifs de qualité à atteindre d'ici à 2015.

#### Huit orientations fondamentales

1. Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
2. Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
3. Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
4. Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
5. Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé

6. Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques

7. Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir

8. Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

Le SDAGE définit également des principes de gestion spécifiques des différents milieux : eaux souterraines, cours d'eau de montagne, grands lacs alpins, rivières à régime méditerranéen, lagunes, littoral

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 prévoit que les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec leurs dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions de ces schémas directeurs.

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2010-2015 comprend les objectifs assignés aux masses d'eau. Il indique pour chacune des 2900 masses d'eau superficielle et souterraine du bassin les objectifs à atteindre. Comme l'a demandé le Grenelle de l'environnement, 66% des eaux superficielles visent le bon état écologique d'ici à 2015.

Les masses d'eau et zonages réglementaires identifiés par le SDAGE sur le territoire de Théza sont décrits dans l'Etat Initial de l'Environnement.

### 4.3.2 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le SAGE est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe des **objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau** et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

Le SAGE est un document élaboré par les acteurs locaux (élus, usagers, associations, représentants de l'Etat...) réunis au sein de la **commission locale de l'eau (CLE)**. Ces acteurs locaux établissent un projet pour une gestion concertée et collective de l'eau

Source : <http://gesteau.eaufrance.fr>

La commune de Théza fait partie du **SAGE des nappes du Plio-quaternaire de la plaine du Roussillon**. Le territoire concerné a une superficie de 900km<sup>2</sup>. Suite à une consultation des communes les 15 septembre et novembre 2005, et du Comité de bassin le 19 janvier 2006, l'arrêté de périmètre a été voté le 13 avril 2006. L'arrêté de création de la CLE date du 6 août 2008 ; la dernière modification de l'arrêté date du 7 juillet 2010.

A ce jour, le SAGE est en cours d'élaboration.

### 4.3.3 Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le préfet de région a confié, le 5 juillet 2011, à la DREAL Languedoc-Roussillon dans la feuille de route « eau-biodiversité-paysage » la mission d'élaborer le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

L'année 2011 s'est traduite par la mise en œuvre de la feuille de route SRCE validée lors du premier comité de pilotage Etat/Région du SRCE en date du 19 avril 2011 :

- 5 groupes de travail techniques (GTT) ont été constitués :

1. « Trame bleue Zones humides »,
2. « agriculture »,
3. « urbanisme »,
4. « paysages »
5. « espaces naturels ».

- Conclusion d'un marché d'accompagnement pour l'élaboration et la concertation sous maîtrise d'ouvrage DREAL LR.

- Rencontres bilatérales avec les acteurs socioprofessionnels conduites par l'Etat et le Conseil régional de novembre à décembre, permettant de présenter les objectifs du SRCE et d'identifier les enjeux et les questions soulevées par ce schéma.

Un second comité de pilotage Etat-Région a été réuni le 06 décembre 2011 pour valider les travaux conduits en 2011 et arrêter les perspectives 2012.

Une réunion du comité technique du SRCE le 10 janvier 2012 a été l'occasion d'une restitution des travaux conduits en 2011. Les GTT et les rencontres bilatérales perdureront en 2012 et 2013.

L'Enquête publique était prévue pour la fin d'année 2013.

**NB** : il n'existe ni Plan de Déplacements Urbains, ni Plan Local de l'Habitat, ni PNR, ni Plan d'Exposition au Bruit.



## 4.4 AUTRES DOCUMENTS

*Au-delà des documents avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte, d'autres documents de planification sont considérés pour assurer la cohérence du projet communal.*

### 4.4.1 Schéma Régional d'Aménagements et de développement Durable du Territoire

Le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT) ou anciennement Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire (SRADT) précise les orientations fondamentales et à moyen terme du développement durable d'un territoire régional et ses principes d'aménagement.

Son objectif, basé sur un état des lieux partagé, est de définir pour les aménageurs partenaires les principaux objectifs relatifs à une localisation plus cohérente des grands équipements, des infrastructures et des services d'intérêt général pour améliorer l'efficacité des services publics.

Le SRADDT détient trois fonctions essentielles :

- proposer une stratégie d'aménagement durable du Languedoc-Roussillon qui permette à chaque acteur de se situer par rapport à l'ensemble régional. La vision régionale est une lecture dynamique du territoire servant de support et de lien aux stratégies des partenaires de la Région.
- énoncer une forme de « porter à connaissance » régional, autrement dit les principes et les conditions qui orienteront l'intervention de la Région, aux côtés des autres collectivités, en matière d'organisation de l'espace régional.

- proposer des modalités d'action collective de nature à renforcer les coopérations entre acteurs autour d'objectifs et de valeurs partagées.

Le SRADDT est élaboré pour cinq ans par le Conseil Régional sous l'égide de la Préfecture de région.

Il est élaboré sous la responsabilité du Conseil Régional mais avec une large démarche participative associant les forces vives régionales : Conseil Economique et Social Régional (CESR), citoyens, élus, responsables d'ONG, partenaires sociaux, chefs d'entreprises, universitaires, administrations déconcentrées..., autour d'ateliers et d'assises divers.

La charte du SRADDT a été approuvée en 2009.

### 4.4.2 Schéma de Développement Commercial

La loi n° 73.1193 du 27 décembre 1973, modifiée par la loi n°96.603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce, vise à mieux maîtriser l'expansion de la grande distribution tout en cherchant un meilleur équilibre entre toutes les formes de commerces, en vue d'une meilleure satisfaction des besoins des consommateurs.

Dans le cadre de cette loi, le législateur a créé, par décret n°2002-1369 en date du 20 novembre 2002, les Schémas de Développement Commercial. Ceux-ci, élaborés et approuvés par l'Observatoire Départemental d'Équipement Commercial (ODEC), doivent respecter les orientations définies à l'article L.720.1 du Code du Commerce.

Le Schéma de Développement Commercial a pour but d'éclairer la décision des instances élues, administratives et consulaires. A ce titre, il doit devenir le cadre de référence pour toutes les instances chargées de statuer sur les projets d'implantation ou d'extension d'équipements commerciaux.

Le Schéma de Développement Commercial a été adopté par arrêté préfectoral en date du 24 novembre 2006.

#### **4.4.3 Le Schéma Régional de Développement Economique**

La loi du 13 août 2004 portant acte 2 de la décentralisation a confié aux Régions le soin d'élaborer un Schéma Régional de Développement Economique.

Ce schéma permet à la Région Languedoc-Roussillon de fixer des objectifs de développement économique pour son territoire à l'horizon 2015. a été adopté par le Conseil Régional le 23 décembre 2005 et a été baptisé "Stratégie économique régionale de valorisation et d'intégration des ressources" (SERVIR). Cette stratégie définit 3 grands objectifs de développement économique :

- atteindre un PIB par habitant équivalent à la moyenne européenne (retard de 12 points par rapport à cette moyenne en 2002) ;
- atteindre un taux de chômage équivalent à la moyenne européenne (13,1 % contre 9 % en Europe en 2002) ;
- atteindre un taux d'investissement des entreprises en % du PIB équivalent à la moyenne européenne, dans la mesure où "les entreprises régionales assument moins de 1,5 % des investissements réalisés en France".

#### **4.4.4 Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie**

##### **Contexte national**

En France, le Schéma Régional Climat Air Energie est l'un des grands schémas régionaux créés par les lois Grenelle I et Grenelle II dans le cadre des suites du Grenelle Environnement de 2007. Il décline aussi aux échelles régionales une partie du contenu de la législation européenne sur le climat et l'énergie.

Ce schéma doit intégrer dans un seul et même cadre divers documents de planification ayant un lien fort avec l'énergie et le climat, qu'étaient notamment :

- les schémas éoliens
- les schémas de services collectifs de l'énergie

La loi Grenelle II (article 68) en formalise le cadre et le décret 2011-678 du 16 juin 2011 complète ses dispositions. Il est copiloté par le Préfet de Région et le Président du Conseil Régional en concertation avec les acteurs concernés pour définir des objectifs quantitatifs et qualitatifs à l'échelle de chaque région.

Ce schéma doit être révisé tous les 5 ans. Il concerne à la fois la qualité de l'air et le dérèglement climatique

Le SRCAE contient des orientations permettant l'adaptation au changement climatique et une atténuation de ses effets.

Il décline à échelle régionale, l'engagement pris par la France et l'Europe du facteur 4 (diviser par 4 ses émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050.

À ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie :

- les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air mentionnées à l'article L. 221-1, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. À ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque les nécessités de leur protection le justifient ;
- les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre (par zones géographiques) en matière de « valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique telles que les unités de cogénération, notamment alimentées à partir de biomasse », conformément aux objectifs issus de la législation européenne relative à l'énergie et au climat. À ce titre, le SRCAE vaut schéma régional des énergies renouvelables

Les régions peuvent intégrer à leur SRCAE le Plan climat-énergie territorial (tel que défini par le code de l'environnement PCET). Elles font alors état de ce schéma dans le rapport prévu par le code général des collectivités territoriales.

#### **SRCAE Languedoc Roussillon**

Le SRCAE qui a été validé par arrêté préfectoral le 3 août 2012 défini à partir d'états des lieux, des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes :

- de développement des énergies renouvelables,
- de maîtrise des consommations énergétiques,
- de réduction des émissions de gaz à effet de serre,

- de qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques,
- d'adaptation au changement climatique.

L'élaboration du SRCAE Languedoc-Roussillon avait été confiée à un comité de pilotage (composé de représentants de la préfecture, de la DREAL, de l'ADEME et de la Région) qui s'appuie sur un comité technique (constitué de la DREAL, des services de la Région et de l'ADEME). Le SRCAE se construit également de manière collective et partagée grâce aux productions de trois groupes de travail qui se sont réunis lors de 11 demi-journées entre juin et novembre 2011.

L'enquête Publique après approbation s'est déroulée du 15/10/2012 au 14/12/2012

Le Conseil régional a adopté le SRCAE Languedoc-Roussillon en séance du 19 avril 2013 dans sa version définitive. Le Préfet de région en a pris acte par arrêté préfectoral du 24 avril 2013.

#### **4.4.5 Schéma Départemental d'aires d'accueil des gens du voyage**

La Loi du 5 juillet 2000 demande à ce que les communes de plus de 5000 habitants figurent obligatoirement sur le Schéma Départemental ce qui n'est pas le cas de Théza. Cependant la CdC Sud Roussillon a compétence en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Saint Cyprien possède une aire d'accueil sur son territoire. Le Schéma Départemental 2013-2019 du 10/01/2015 indique de disposer de 15 emplacements pour l'aire d'accueil et d'habitat et de 150 emplacements de grand passage. A ce jour la CdC possède une aire de grand passage de 100 emplacements en cours d'extension.



## 4.5 POLITIQUES FONCIERES

### 4.5.1 Acquisitions du CEN

*Les Conservatoires d'Espaces Naturels sont des associations à but non lucratif, regroupées en réseau autour d'une Fédération Nationale. Leur action est fondée sur la maîtrise foncière (acquisition) et d'usage (location et convention de gestion), s'appuyant sur une approche concertée et assurant la mise en place de pratiques de gestion durable des territoires et afin que la biodiversité soit préservée et prise en compte.*

Théza ne compte aucun site du CEN Languedoc-Roussillon.

### 4.5.2 Acquisitions du CELRL

*Le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres (CELRL), dit "Conservatoire du littoral", est un établissement à caractère administratif, créé par la loi du 10 juillet 1975. Il est chargé de mener une politique de maîtrise foncière en faveur des milieux naturels du bord de mer et des grands lacs.*

Théza n'est pas concerné.

### 4.5.3 Espaces Naturels Sensibles

*La loi du 18 juillet 1985 a confié au Conseil Général la compétence d'élaborer et de mener une politique de protection et de valorisation du patrimoine naturel afin de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels. Le droit de préemption ENS est l'outil foncier à sa disposition pour atteindre ces objectifs.*

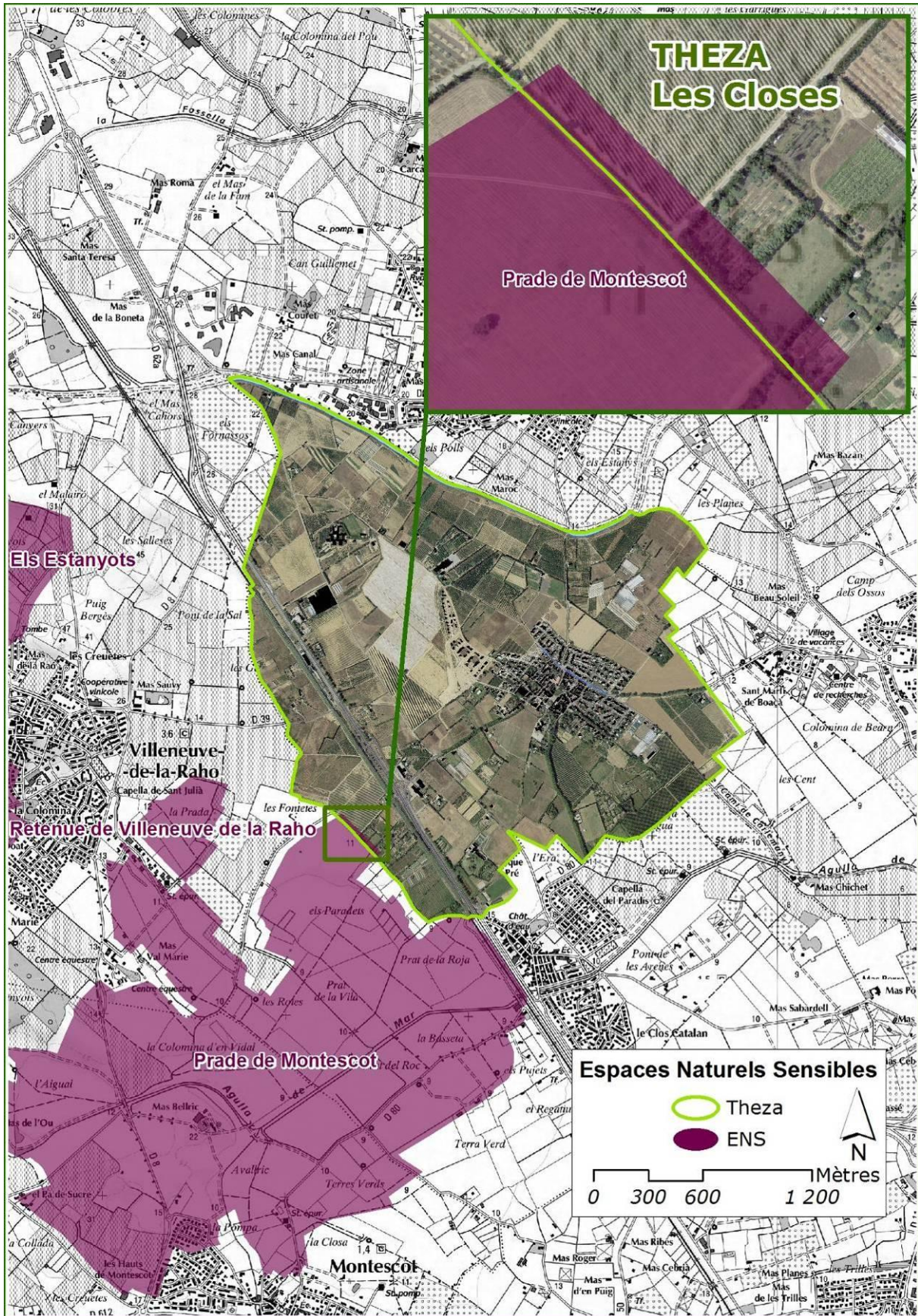
Le Schéma départemental des espaces naturels des Pyrénées-Orientales a été élaboré en 2008 par le département.

Il définit 1 site concernant très partiellement le territoire de Théza : **la prade de Montescot**. Cette zone humide temporaire présente un paysage de bocage très particulier pour la plaine. Il s'agit de la plus grande et la plus préservée des prades du Roussillon. Elle pourra être intégrée dans un réseau de protection et de valorisation de l'ensemble des prades du Roussillon. Ce n'est pas encore une zone de préemption.

Le secteur des Closes est très marginalement concerné par cet Espace Naturel Sensible.

**Un développement avec cartographie est dédiée à la maîtrise foncière communale dans la partie « JUSTIFICATION DU PROJET »**





Carte 45 : ENS de Théza



## 4.6 RISQUES

*Une pièce spécifique fait partie du dossier de PLU*

### 4.6.1 Risques naturels

#### Risque d'inondation

La commune de Théza dispose d'un plan de prévention des risques naturel prévisibles approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 avril 2000 et modifié le 3 juillet 2014. L'atlas des zones inondables du bassin de Réart a été réalisé selon la méthode hydro géomorphologique en 2008 (Ginger). De ce document il ressort une zone d'aléa complémentaire inondable, non répertoriée dans le PPR, constructible sous réserve d'une mise hors d'eau à TN+0,50m, pas de remblai et clôtures transparentes.

Sur Théza l'étude des risques d'inondation et l'examen des crues historiques a permis de définir 3 zones :

- Zone risque fort : Qui correspond à une bande de sécurité de 100 m comptés à partir du sommet de la berge. La hauteur d'eau sur cette zone est élevée ou atteint des vitesses importantes. Cette bande de sécurité a pour but de prévenir tout risque en cas de rupture de digue
- **Zone risque moyen** : qui représente un champ d'inondation moyen et d'expansion pour les crues exceptionnelles. Les hauteurs d'eau peuvent varier de 0.50m à 1mètre.
- **Zone de risque faible** : cette zone porte sur le reste du territoire communal. Les hauteurs d'eau peuvent varier de 0 à 0.5m avec des vitesses faibles. Se trouve notamment sur ce territoire la zone urbanisée ainsi que les Quatre Ayminades, l'Oratori, et les Quinze Olius.

NB : A noter l'approbation du Plan Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) le 22/12/2015. La pièce « Risques » développe cet aspect

#### Risque sismique.

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'un nouveau zonage sismique. Il est entré en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> mai 2011. L'évolution des connaissances scientifiques a en effet engendré une réévaluation de l'aléa sismique. Ce nouveau zonage permet également une harmonisation des normes françaises avec celles des autres pays européens, par l'application de règles de construction parasismique dites règles Euro code 8. Le territoire national est ainsi divisé en 5 zones de sismicité, allant de 1 (zone d'aléa très faible) à 5 (zone d'aléa fort).

La commune de Théza est classée en zone 3, de risque sismique modéré.

Cette réglementation s'appliquera aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Les règles de construction parasismique sont des dispositions constructives dont l'application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvres et maîtres d'ouvrages. L'ensemble des dispositions relatives à cette modification sont contenues dans :

- le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,
- le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français,
- l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».
- L'arrêté du 24 janvier 2011 fixant les règles parasismiques applicables à certaines installations classées.



### **Risque d'incendie**

La commune de Théza est peu exposée aux risques incendies et la carte d'aléa « incendie de végétation » montre pour le village proprement dit un risque faible.

Ce niveau d'aléa s'explique en grande partie par la présence de parcelles cultivées qui cloisonnent le territoire et limitent ainsi la puissance des incendies. Cependant la déprise agricole modifie progressivement le contexte local avec une montée en puissance du niveau de risque. En effet, il est observé une augmentation très significative des départs de feux dans la plaine du Roussillon et l'apparition d'une vulnérabilité au niveau de l'interface entre zones agricoles abandonnées et urbaines (haies comme vecteur de propagation des feux). Dans ce cadre, il serait souhaitable de prendre en compte des préconisations contre les risques incendies au niveau de ces zones.

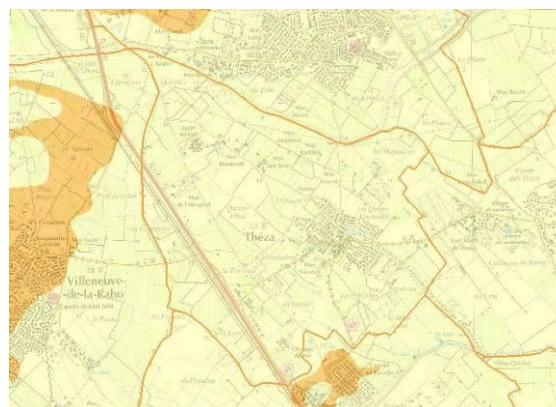
### **Risque de retrait-gonflement des argiles**

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

L'étude confiée par le Ministère MEEDM au BRGM et au service géologique régional a identifié sur le département des Pyrénées-Orientales :

- 7,8% du territoire en aléa moyen
- 27,9% en aléa faible
- 64,3% en aléa a priori nul

L'ensemble du territoire de Théza est soumis à un aléa de retrait/gonflement des argiles de niveau faible.



Carte 46 : Aléa retrait-gonflement des argiles

**NB** : Aucun risque de mouvement de terrain n'est identifié sur la commune.

## **4.6.2 Risques technologiques**

### **Transport de matières dangereuses**

Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident TMD peut intervenir pratiquement n'importe où dans le département. Cependant certains axes comme la RD 914, et la voie RFF Perpignan-Port Bou présentent une potentialité plus forte du fait de l'importance du trafic. La commune de Théza est donc concernée par l'arrêté Préfectoral n° 94-226 portant établissement du plan de secours spécialisé « transport de matières dangereuses » du 19 août 1994. Même si le PLU n'a pas vocation à contenir de dispositions particulières, ce risque doit être rappelé pour éventuellement compléter le plan communal de secours.

Par ailleurs il existe sur la commune de Théza une installation classée. Il s'agit de MLP GARAGE – PALOU MICHEL – société spécialisée dans le stockage et récupération de matériaux. Le PLU devra prendre en compte cette activité afin de permettre sa poursuite et son éventuelle extension.

### 4.6.3 Risques sociétaux

#### Sécurité routière dans le département

La sécurité routière est un des axes majeurs de l'action de l'Etat dans le département.

Année 2012	Janv	Fév	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Cumul
Accidents	23	22	27	28	25	23	26	24	24	25			247
Tués	3	1	3	6	5	4	1	0	1	0			24
Blessés hospitalisés	10	11	6	12	21	13	19	11	12	11			126
Blessés non hospitalisés	23	16	24	18	19	16	18	17	19	19			189

Année 2011	Janv	Fév	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Cumul
Accidents	23	22	25	29	21	18	24	30	36	24	24	21	297
Tués	3	4	1	2	2	0	2	5	6	2	1	4	32
Blessés hospitalisés	10	17	8	20	17	15	19	23	17	21	15	15	197
Blessés non hospitalisés	15	17	30	22	15	11	16	17	34	12	19	7	215

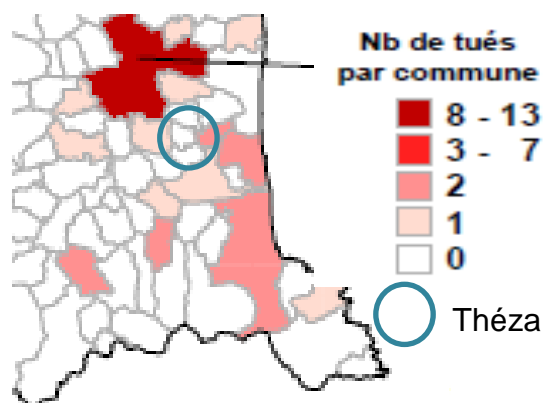
  

Année 2010	Janv	Fév	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Cumul
Accidents	23	24	26	34	29	39	24	45	34	24	34	30	366
Tués	1	3	3	1	1	2	2	2	3	1	5	1	25
Blessés hospitalisés	12	14	9	12	20	30	14	41	17	18	22	16	225
Blessés non hospitalisés	16	14	19	41	23	48	16	29	24	20	17	21	288

Tableau 81 : Bilan de l'accidentalité en 2012, 2011 et 2010

Globalement, le nombre d'accidents enregistrés a sensiblement diminué entre 2010 et 2011, passant de 366 à 297.

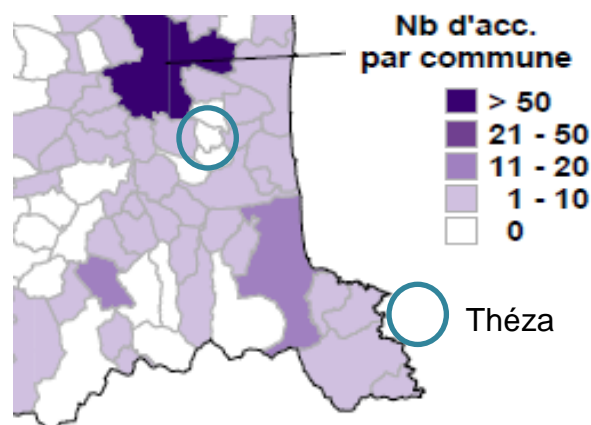
#### Sécurité routière sur la commune



Carte 47 : Nombre de tués sur les routes 2005

La RD 914 qui traverse la commune est classée en Zone de Vigilance Accrue par les services de la préfecture (document provisoire au 25/09/12).

A noter que l'utilisation de la nouvelle signalisation destinée aux cyclistes pourra améliorer encore la sécurité routière.



Carte 48 : Nombre d'accidents corporels sur les routes en 2005

Avec ni accident corporel ni tué sur les routes en 2005, Théza se classe parmi les communes les moins accidentogènes de la région. La présence des allées de platanes le long des RD39 et RD80 y participent probablement. Il s'agira toutefois de veiller à minima à ne pas induire de risque d'insécurité routière supplémentaire.

## 4.7 NUISANCES

*La pièce du PLU « Annexes sanitaires » traite du bruit.*

### 4.7.1 Bruit

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a mis l'accent sur la protection des riverains des infrastructures de transports et a introduit de nouveaux dispositifs réglementaires :

Les maîtres d'ouvrage d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction des voies nouvelles et la modification des voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser certaines valeurs limites de niveau sonore (article 12 de la loi sur le bruit, décret 95-22 du 9 janvier 1995, arrêté du 5 mai 1995 pour les infrastructures routières, arrêté du 8 novembre 1999 pour les infrastructures ferroviaires).

Les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (article 13 de la loi sur le bruit).

Sur ce point, c'est le rôle du classement sonore des infrastructures de transports terrestres que de classer les voiries routières et les voies ferrées en fonction des niveaux sonores qu'elles engendrent, et de définir à leurs abords les secteurs où les bâtiments nouveaux pourront devoir présenter une isolation particulière contre le bruit.

Pour les infrastructures existantes, la loi sur le bruit introduit la résorption des points noirs du bruit (PNB) des réseaux routier et ferroviaire (article 15).

Ce point a notamment été complété par les circulaires des 12 juin 2001 et 25 mai 2004 qui prévoient la mise en place d'un observatoire du bruit des infrastructures de transports terrestres dans chaque département.

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres résulte des arrêtés préfectoraux du 26 décembre 2012 (n°2012-361-011 pour les RD et n°2012-361-008 pour les voies ferrés) qui ont remplacé l'arrêté préfectoral n°3979 du 27 novembre 1998 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

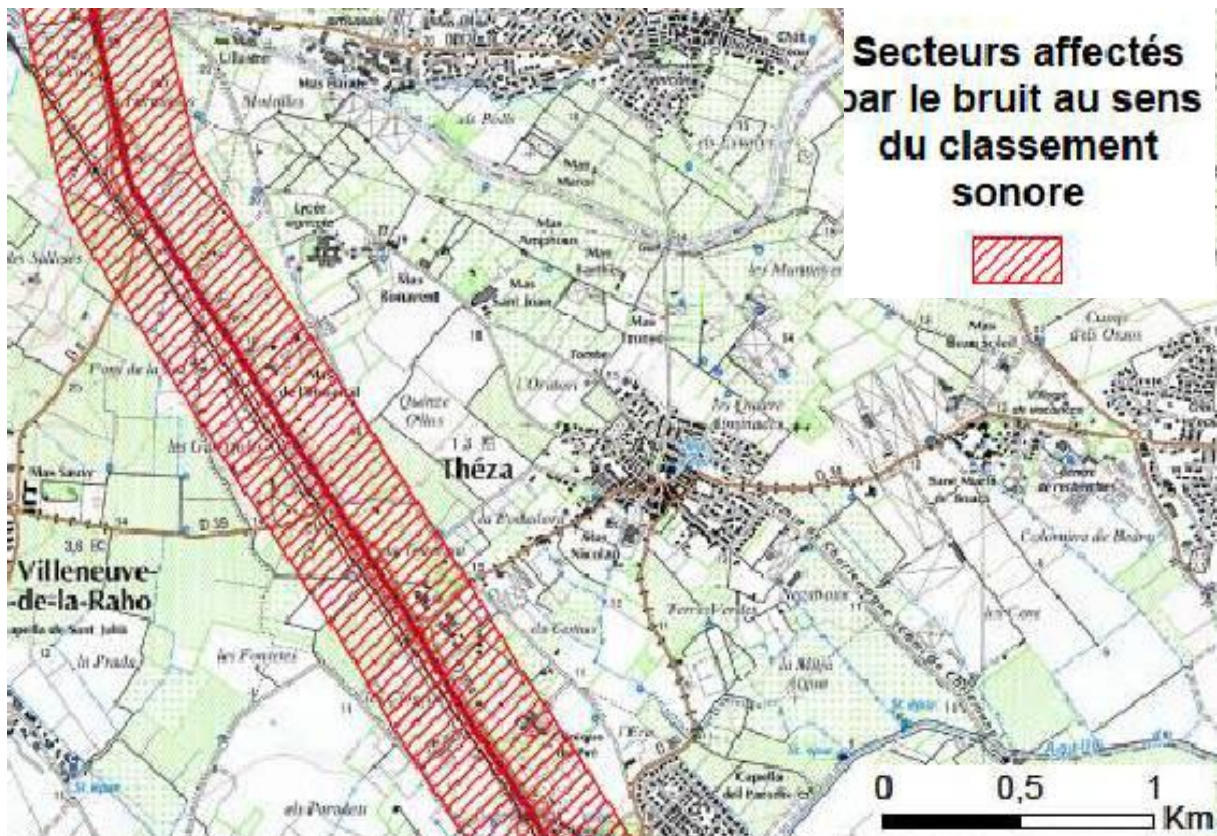
La RD914 est classée en catégorie 1 ce qui signifie que le secteur affecté par le bruit représente une bande de 300 mètres de large de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée dans toute la traversée de la Commune.

La voie ferrée « ligne Narbonne-Espagne » est également classée en catégorie 1 ce qui signifie que le secteur affecté par le bruit représente une bande de 300 mètres de large de part et d'autre du rail extérieur de la voie dans toute la traversée de la Commune

La RD39 ne fait pas l'objet d'un classement sonore sur la Commune.

L'arrêté n°2012-361-006 et des cartes de bruit du réseau départemental élaborées dans le cadre de la directive européenne 2002/49/CE ont une valeur informative permettant d'introduire des dispositions du code de la construction et de l'habitation lorsque des nouvelles habitations seraient amenées à être construites dans la bande de 300 mètres précitée.





Carte 49 : Extrait de la carte des secteurs affectés par le bruit de la RD914 (Préfecture 66)

## 4.8 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

*Une pièce spécifique fait partie du dossier de PLU*

### 4.8.1 Servitudes relatives à la protection contre le risque d'inondation

Cette servitude (PM1) est attachée à la protection des personnes et des biens contre les risques naturels prévisibles. Le décret N° 95-1089 du 5 octobre 1995 instaure le Plan de prévention des risques naturels prévisibles établis en application (Décret 2005-3 du 4 janvier 2005, art. 8) de l'article M 562-1 du code de l'environnement. Théza est dotée d'un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles approuvé par arrêté préfectoral le 17 avril 2000 et modifié le 3 juillet 2014.

### 4.8.2 Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

La servitude **T1** concernant les voies ferrées instaurée par la loi du 15-07-1845 et par le décret du 30-10-1935. Cette servitude s'applique **la voie de chemin de fer allant de Perpignan à Port Bou.**

### 4.8.3 Servitudes attachée à l'établissement des canalisations électriques et concernant l'énergie électrique

Cette servitude **I.4** concerne **la ligne 63KV Argelès- Mas Bruno dérivation Saint Cyprien.** Elle établit que si des espaces boisés subsistait sous ces ouvrages, il serait souhaitable d'inscrire un couloir d'une largeur de 70m axé sous le tracé de ces lignes afin d'assurer la compatibilité entre ces ouvrages et le PLU.

### 4.8.4 Servitudes relative à la protection des eaux potables

Cette servitude **AS1** est attachée à la protection des eaux potable et minérales. Elle concerne le **forage du « Village de Théza »** et ses périmètres de protection immédiate et rapprochée instaurés par arrêté préfectoral n°1667/2002 du 5 juin 2002 et modifié par arrêté préfectoral n°3702/2005 du 17 octobre 2005.

### 4.8.5 Servitude relative à la protection des télécommunications

Cette servitude **PT2** est plus particulièrement relative à la protection des réceptions radioélectriques contre les obstacles sur le parcours du faisceau hertzien. Elle concerne : ANFR 066 014 0061 n° 26699 Faisceau hertzien Perpignan (Moulin à Vent) à Cerbère (Puig Joan), instituée par décret du 11/05/2010.

### 4.8.6 Servitude aéronautique de Perpignan – Rivesaltes

*Théza est concerné par le Plan de Servitude Aéronautique de Perpignan - Rivesaltes dont la fin de l'Enquête Publique est prévue le 16/07/2015 et l'approbation prévue pour la fin d'année 2015.*

Entre l'arrêt et l'approbation du PLU, cette servitude de type « PSA » a été approuvé par arrêté ministériel du 23/12/2015.

### 4.8.7 Sites archéologiques

Aucun site archéologique n'est recensé sur la commune.

## **4.9 PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS**

*Les enjeux de liés au respect des contraintes supra-communales sont les suivants :*

- Cohérence avec les documents supra communaux
- Prise en compte du SCoT
- Prise en compte des risques
- Prise en compte des servitudes



# **Synthèse du diagnostic et orientations**

# 1 LES ENJEUX... OU CE QUI EST EN JEU




La commune de Théza s'est engagée avec l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme dans une démarche territoriale de développement durable.

Le diagnostic, au-delà d'un état des lieux, énonce les problématiques et identifie les enjeux. Les enjeux, ou ce qui est en jeu pour la commune, correspondent à ce que l'on peut réussir à saisir comme opportunité, ou au contraire laisser passer, à ce que l'on peut gagner ou perdre. Il en naît les besoins répertoriés « en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. »




Les enjeux et besoins ont d'abord été identifiés par entité paysagère prises comme autant de ressources identitaires du territoire communal.

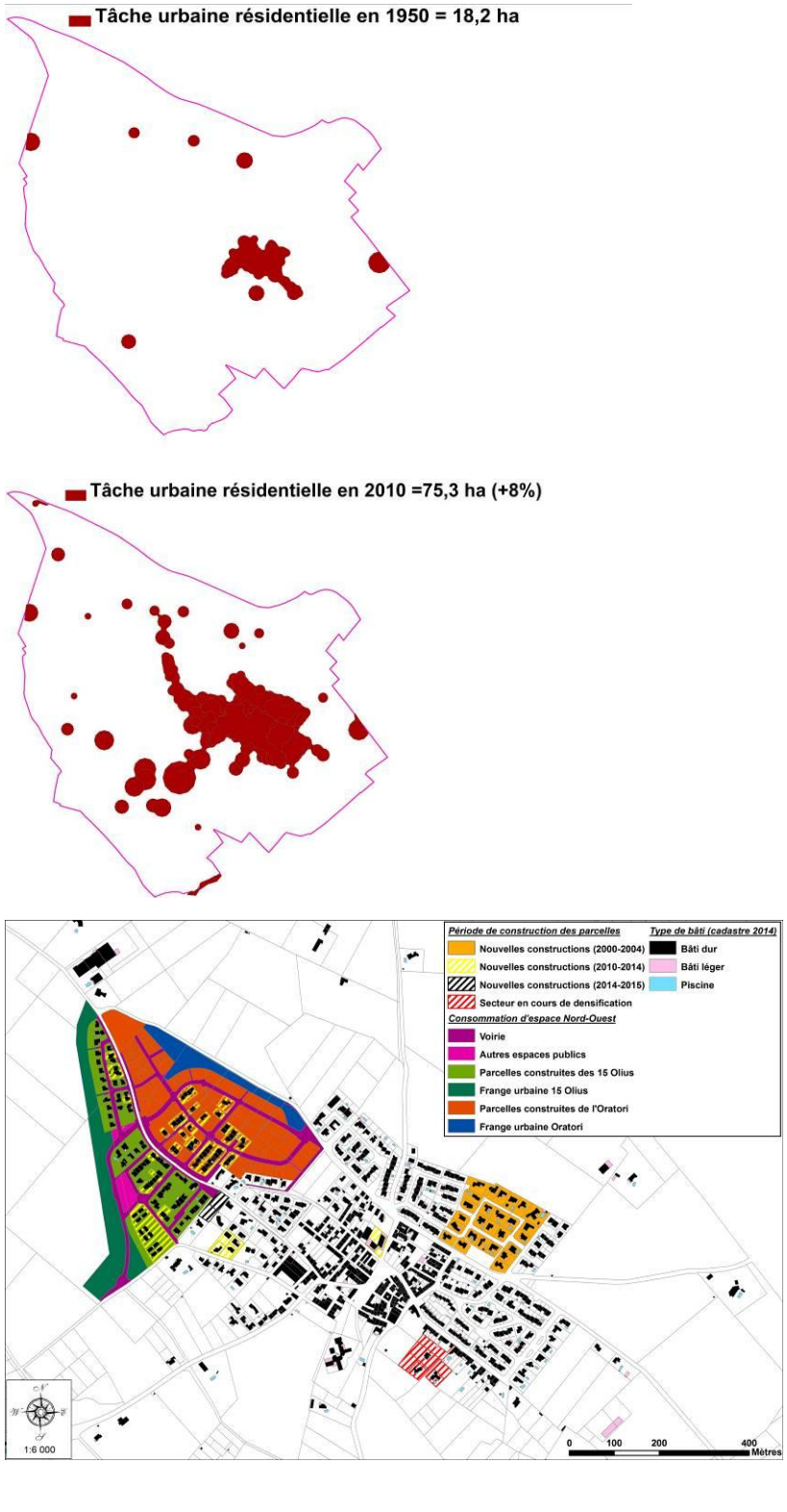
Les enjeux et besoins ont ensuite été exprimés pour les autres dimensions d'un territoire : ses acteurs et ses échanges.

## 2 DU DIAGNOSTIC AUX ORIENTATIONS STRATEGIQUES

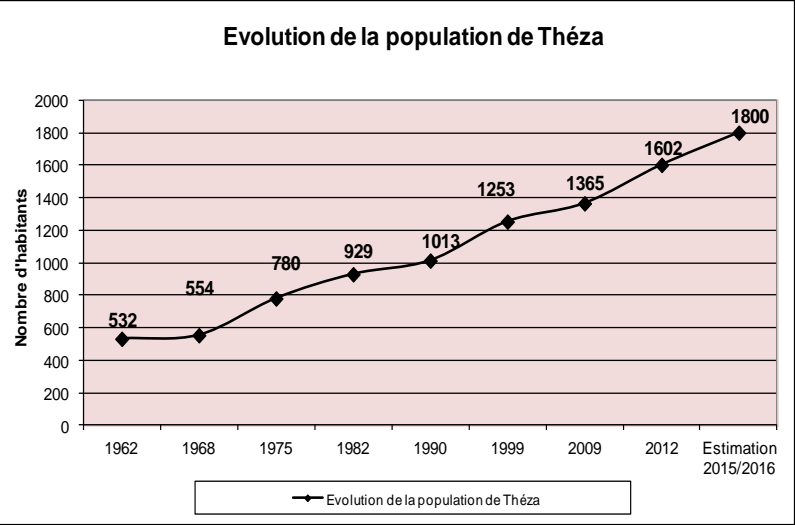
Pour l'espace territorial	Problématique et constats	Enjeux et besoins	Orientations stratégiques
<b>ENSEMBLE DU TERRITOIRE</b> 	<p>Dans la plaine du Roussillon, le grand paysage est marqué par les paysages des Albères au Sud, du Canigou et des Pyrénées à l'Ouest et des Corbières au Nord.</p> <p>L'ensemble territorial se compose de 2 entités encore bien lisibles : <u>le Village</u> avec ses extensions essentiellement organisées en lotissements prolongées par les allées de platanes qui bordent les routes d'accès et <u>le terroir</u> scindé par la RD914 qui couvre le reste du territoire.</p> <p>La lisibilité du terroir est altérée par le mouvement de la <b>déprise agricole</b> avec des terres cultivées qui cèdent la place à la friche. Ce mouvement est déjà perceptible dans le grand paysage notamment en bordure de la RD914.</p>	<p>Qualité de la composition du paysage et sa lisibilité qui traduisent <b>l'équilibre durable du territoire</b> en termes de gestion des équipements, de cohésion urbaine et sociale, de biodiversité par la fermeture des milieux, d'atteinte au patrimoine et à la qualité du paysage.</p>	<p>☞ <i>Faire émerger un projet de territoire dont la mise en œuvre réglementaire en urbanisme et aménagement se traduira dans le PLU</i></p>
<b>ENTITES TERRITORIALES ET PAYSAGERES</b> <b>Le paysage urbain</b>			
<b>Le noyau villageois</b> 	<p>Le noyau du village est lieu de mémoires. Le patrimoine et la forme urbaine historique qu'il présente sont des éléments identitaires enserrés à l'Ouest, au Nord et à l'Est par les extensions récentes. Il accueille de nombreux commerces qui participent à la vie locale et à son attractivité.</p>	<p>Les enjeux ont donc trait à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain et au maintien des commerces.</p>	<p>☞ <i>Concevoir un projet urbain dont le parti d'aménagement vise à finaliser l'urbanisation au Sud et à renforcer la cohérence urbaine.</i></p>
<b>Les extensions récentes</b> 	<p>Les extensions récentes enveloppent le centre ancien. Elles sont globalement vouées à l'habitat et s'organise en lotissements avec donc peu de constructions établies au coup par coup et ainsi peu de dissémination pavillonnaire.</p>	<p><u>Les enjeux relatifs aux extensions récentes sont :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Greffe avec le noyau villageois (continuité des modes de déplacements « doux », raccord des espaces publics...).</li> <li>• Place du réseau d'espaces publics et mise en relation avec les espaces publics du centre ancien.</li> <li>• «Dialogue et Couture » avec le paysage agricole</li> </ul>	<p>☞ <i>Greffer les extensions avec le noyau notamment par la connectivité des modes de déplacement « doux » et la création d'un réseau d'espaces public.</i></p> <p>☞ <i>Elaborer un règlement qui assure le langage entre paysage agricole et habitat</i></p>



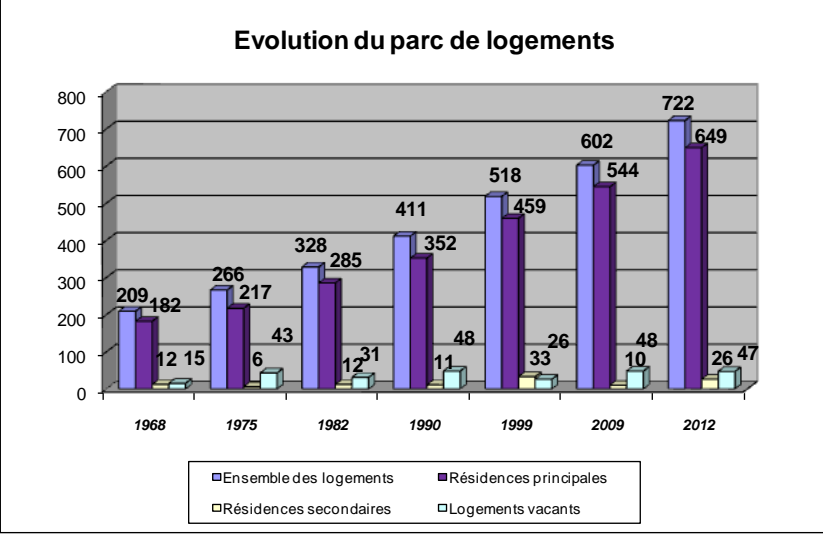
Pour l'espace territorial	Problématique et constats	Enjeux et besoins	Orientations stratégiques
<p>La RD914 et ses agglomérats</p> 	<p>La RD 914, élément structurant majeur qui scinde le territoire en deux et à laquelle se sont agglomérées des implantations diverses dont entre autres une zone d'activité composée de deux établissements commerciaux, la clinique du pré et la ronde des lutins.</p>	<p><u>Les enjeux relatifs à la RD914 et aux implantations diverses :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Affirmation et lisibilité de la vocation de l'espace</li> <li>Agrandissement de la zone d'activités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Affirmer et améliorer la lisibilité de la vocation de l'espace</li> <li>Agrandir la zone d'activités</li> </ul>
<b>Le paysage agricole</b>			
<p>Le terroir</p> 	<p>Le terroir est composé de terres agricoles partagées entre arboriculture, maraichage, viticulture et parcelles visiblement en déprise agricole ; de Mas, implantés dans leur majorité, parallèlement au Réart et d'habitats isolés. Il recouvre les 3/4 du territoire communal. Le lycée agricole localisé au Nord-Ouest du territoire communal, constitue un élément important tant en termes de superficie que d'opportunités de mise en valeur des terres agricoles thézanaïses. Limitrophe du lycée, le centre national de formation des serristes établit au Mas de L'Hospital occupe une partie non négligeable du territoire.</p>	<p><u>Les enjeux du terroir sont :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Maintien voire redéploiement de l'activité agricole</li> <li>Valorisation de la présence des établissements de formation agricole</li> <li>Développement voire gestion des friches (orientation du flux naturel, boisement)</li> <li>Valorisation des berges du Réart</li> <li>Risque inondation</li> <li>Amélioration de la Biodiversité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Saisir les acteurs agricoles sur leur projet collectif ou à défaut sur le dénominateur commun des projets d'exploitations à prendre en compte dans le PLU en matière d'urbanisme et d'aménagement</li> <li>Délimiter des extensions urbaines en continuité du village qui évitent le mitage et la fragmentation des espaces cultivés et se localisent en priorité sur les sols de moindre valeur agronomique.</li> <li>Intégrer dans les Orientations d'Aménagement et le Règlement, les éléments remarquables hérités du paysage et de l'organisation agraire à préserver et valoriser : chemins, haies,...</li> <li>Déterminer les conditions de constructibilités agricoles et autres en zones d'accueil limitées</li> </ul>
<p>Les « Closes »</p> 	<p>« Les Closes » au nom évocateur et établie au Sud-Ouest du territoire communal forment une unité originale compartimentée et isolée du paysage agricole. Elle se caractérise par un ensemble de jardins originellement vivriers où s'alternent aujourd'hui des jardins encore cultivés, des jardins d'agrément et des espaces délaissés par l'agriculture. Elle intègre également une parcelle de taille plus importante qui accueille une peupleraie et témoigne de la présence d'eau autre singularité du lieu.</p>	<p><u>Les enjeux des « Closes » sont :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Affirmation de la vocation de l'espace : jardins familiaux, élimination des utilisations non compatibles avec l'agriculture...</li> <li>Maintien des haies bocagères</li> <li>Qualité de la biodiversité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser la mise en valeur des jardins familiaux en se rapprochant des propriétaires</li> <li>Remédier aux utilisations non compatibles avec l'agriculture</li> <li>Lutter contre la cabanisation</li> <li>Préserver les haies bocagères</li> </ul>

Pour l'espace territorial	Problématique et constats	Enjeux et besoins	Orientations stratégiques
<b>Consommation &amp; mutation de l'espace</b>			
	<p>La superficie des espaces urbanisés a plus que quadruplé en 60 ans.</p> <p>Une consommation d'espace enregistrée entre 2005 et 2015 (voire 2016 avec la finalisation de l'Oratori) qui a été la plus importante de l'histoire de Théza avec environ 20 hectares.</p> <p>Une consommation d'espace intense depuis la fin de la décennie des années 2000 avec une forte augmentation de la construction depuis 2008 et le début de la réalisation des 2 nouveaux lotissements des 15 Olius et de l'Oratori.</p> <p>Une consommation d'espace liée directement à la production des logements de l'ordre de 10 ha soit autant que pour la création des espaces publics : franges villageoises (6,1 ha), voirie (3,37 ha) et autres espaces publics (0,31 ha)</p> <p>Un potentiel de densification dérisoire dans les lotissements existants en raison de la taille relativement réduite des parcelles (441 m<sup>2</sup> en moyenne)</p> <p>7400 m<sup>2</sup> de « dents creuses » et 4 ou 5 parcelles de taille relativement importante qui pourraient présenter des opportunités de densification</p> <p>Un potentiel en termes de réhabilitation d'anciennes bâtisses à estimer précisément avec des professionnels du bâtiment</p> <p><b>Logements :</b></p> <p>301 logements ont été commencés entre le 1er janvier 2005 et avril 2015 et que la superficie de plancher totale produite a été d'environ 32 000 m<sup>2</sup></p> <p>Les logements construits depuis 2004 sont pour une part importante des logements individuels groupés ou des logements collectifs (essentiellement logements sociaux) puisqu'il représente 45% du total. Ceci a permis une diversification du parc de logements et une optimisation de la consommation d'espace par rapport au nombre de logements « produits »</p> <p>Une superficie moyenne de plancher des logements construits est de 107 m<sup>2</sup></p>	<p>Préservation des espaces agricoles et naturels</p> <p>Utilisation des potentiels réduits de densification et de mutation de l'espace urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Continuer d'adopter des formes urbaines économes en espace et dotées d'un réseau d'espaces publics structurants</li> <li>☞ Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles au cours des 10 - 15 prochaines années</li> </ul>



Pour les acteurs du territoire	Problématique et constats	Enjeux et besoins	Orientations stratégiques																				
<p><b>HISTOIRE</b></p>	<p>La Commune et son village en particulier sont dotés d'un riche patrimoine architectural qui a traversé le temps et qui marque son paysage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'Eglise</li> <li>• La cave privé</li> <li>• Les bâtisses de caractère</li> </ul> <p>Ce patrimoine est avant tout historique et vernaculaire. Il représente une mémoire et une identité forte sur laquelle la Commune peut et doit s'appuyer pour construire son avenir.</p>	<p>Culture de la mémoire pour la préservation et surtout la valorisation de l'identité thézanaise</p>	<p>☞ Intégrer un devoir de mémoire dans le projet de territoire pour préserver et surtout valoriser l'identité de la Commune sans la figer</p>																				
<p><b>POPULATION</b></p>																							
<p><b>Démographie</b></p>  <table border="1"> <caption>Evolution de la population de Théza</caption> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Nombre d'habitants</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1962</td> <td>532</td> </tr> <tr> <td>1968</td> <td>554</td> </tr> <tr> <td>1975</td> <td>780</td> </tr> <tr> <td>1982</td> <td>929</td> </tr> <tr> <td>1990</td> <td>1013</td> </tr> <tr> <td>1999</td> <td>1253</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>1365</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>1602</td> </tr> <tr> <td>Estimation 2015/2016</td> <td>1800</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Nombre d'habitants	1962	532	1968	554	1975	780	1982	929	1990	1013	1999	1253	2009	1365	2012	1602	Estimation 2015/2016	1800	<p><b>Accroissement démographique</b> continu depuis les années 1960 pour atteindre 1365 habitants en 2009, 1602 recensés en 2012 et environ 1800 estimés par la Commune à la fin de la réalisation des 2 nouveaux lotissements des « 15 Olius » et de « l'Oratori » au Nord-Ouest du village.</p> <p>Croissance essentiellement imputable à l'accueil de nombreux migrants mais néanmoins confortée par le solde naturel positif depuis le début des années 1980.</p> <p><b>Population relativement jeune</b> avec la forte proportion de personnes âgées de moins de 30 ans (38,4%) et la proportion relativement faible de la catégorie d'âge des plus de 60 ans (22,1%).</p> <p><b>Réduction de la taille des ménages</b> avec 2,5 personnes par famille en 2009 et 2012.</p> <p><b>Attractivité du territoire thézais</b> en raison de la saturation des disponibilités près de l'agglomération perpignanaise, de l'offre en logements des 2 lotissements récents et de la qualité offerte par son cadre de vie.</p>	<p><b>Equilibre intergénérationnel</b></p> <p>Cet équilibre peut être remis en cause à terme par la différence du pouvoir économique entre les jeunes (célibataires, primo accédant, famille monoparentales) et moins jeunes ménages (retraités en particulier). Le maintien voire l'arrivée d'une population plus jeune peut être compromise en particulier par la concurrence sur le marché de l'immobilier pour le logement à laquelle il conviendrait de répondre avec une offre accrue.</p> <p><b>Adéquation avec les moyens d'accueil :</b> équipements, services, ressources,...</p>	<p>☞ Déterminer un objectif démographique</p> <p>☞ Arrêter et engager une stratégie foncière : préemption ciblée, réserve foncière à plus long terme</p> <p>☞ Quantifier le potentiel sur les constructions existantes (logements vacants) et la faisabilité d'opérations sociales pour les primo-accédants</p> <p>☞ Poursuivre la « composition » d'un projet urbain qui vise le compromis sur la taille des terrains pour assurer l'offre de terrains pour des primo-accédants</p> <p>☞ Caler l'objectif démographique en fonction des moyens d'accueil (assainissement, contraintes liées aux risque inondation...)</p>
Année	Nombre d'habitants																						
1962	532																						
1968	554																						
1975	780																						
1982	929																						
1990	1013																						
1999	1253																						
2009	1365																						
2012	1602																						
Estimation 2015/2016	1800																						
<p><b>Emploi</b></p>	<p>Taux de population active en augmentation.</p> <p>Taux de chômage plus faible qu'aux échelles supérieur mais en légère augmentation en 2012.</p> <p>Faible proportion d'habitants travaillant sur le territoire.</p>	<p><b>Création locale d'emplois</b></p> <p>pour dynamiser l'économie communale. Les opportunités locales en termes d'activités professionnelles permettraient aussi de limiter les déplacements domicile/travail.</p>	<p>☞ Maintenir le tissu de commerce de proximité au centre du village</p> <p>☞ Offrir un devenir à la Zone d'Activité le long de la RD914</p>																				



Pour les acteurs du territoire	Problématique et constats	Enjeux et besoins	Orientations stratégiques																																								
<p><b>HABITAT</b></p>  <table border="1"> <caption>Evolution du parc de logements</caption> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Ensemble des logements</th> <th>Résidences principales</th> <th>Résidences secondaires</th> <th>Logements vacants</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1968</td> <td>209</td> <td>182</td> <td>12</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>1975</td> <td>266</td> <td>217</td> <td>6</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>1982</td> <td>328</td> <td>285</td> <td>12</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td>1990</td> <td>411</td> <td>352</td> <td>11</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>1999</td> <td>518</td> <td>459</td> <td>33</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>602</td> <td>544</td> <td>48</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>722</td> <td>649</td> <td>26</td> <td>47</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Ensemble des logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	1968	209	182	12	15	1975	266	217	6	43	1982	328	285	12	31	1990	411	352	11	48	1999	518	459	33	26	2009	602	544	48	10	2012	722	649	26	47	<p><b>Offre de logements</b> pour répondre à l'accroissement démographique avec un parc de logements relativement ancien et vétuste jusqu'à la réalisation des « 15 Olius » et de « l'Oratori ».</p> <p><b>Forte proportion de résidences principales</b> qui témoigne de l'attractivité de la commune pour une population permanente mais aussi de ses lacunes en termes d'offre pour la population saisonnière et donc d'éventuelles potentialités en matière de tourisme (commune rétro littoral).</p> <p>Nombre relativement important de logements vacants et marché immobilier peu favorable.</p> <p><b>Offre en habitat collectif en augmentation</b> notamment par le biais d'une dynamique de renouvellement urbain et dans le cadre des récentes opérations et hausse de la part des locataires (Cf « Consommation et mutation de l'espace »). Augmentation notable de la part des résidences de moins de 2 pièces. Augmentation des résidences principales de moins de 4 pièces au détriment de celles de 5 pièces.</p> <p><b>Offre en logements sociaux</b> avec un parc de 60 logements.</p> <p><b>Besoin en logement à population constante</b> « point mort » = 12 logements / an.</p>	<p>L'enjeu de la commune en matière de d'habitat porte sur la poursuite des efforts consentis depuis 2008/2009 pour répondre aux besoins en logement de la population et notamment des jeunes ménages.</p> <p>La capacité de la Commune a proposé ou permettre la création de logements de taille familiale à des prix abordables sera déterminante pour répondre aux enjeux démographiques et économiques.</p> <p>La continuation des dynamiques en cours de diversification des logements (augmentation de la part des logements comportant 1 à 4 pièces) et de renouvellement urbain sont essentielles pour permettre la mixité sociale.</p>	<p><u>Idem démographie</u></p> <p>et en fonction de l'objectif démographique fixé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Arrêter et engager une stratégie foncière : préemption ciblée, réserve foncière à plus long terme</li> <li>☞ Quantifier le potentiel sur les constructions existantes (logements vacants) et la faisabilité d'opérations sociales pour les primo-accédants</li> </ul>
Année	Ensemble des logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants																																							
1968	209	182	12	15																																							
1975	266	217	6	43																																							
1982	328	285	12	31																																							
1990	411	352	11	48																																							
1999	518	459	33	26																																							
2009	602	544	48	10																																							
2012	722	649	26	47																																							
<p><b>VOIRIE, STATIONNEMENT &amp; ESPACE PUBLICS</b></p>																																											
<p><b>Circulation</b></p>	<p><b>Restauration des réseaux piétonniers existants</b> (entretien et cheminement de liaisons entre lotissement et village, adaptation aux Personnes à Mobilité Réduite).</p> <p><b>Développement de modes de déplacements doux contraint par les allées de platanes</b> en entrée de ville par les RD39 et RD80.</p>	<p>L'enjeu est la promotion des modes de déplacements doux par la création et l'adaptation d'infrastructures</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Assurer des continuités piétonnes et cyclables : prévoir les trottoirs ou des bandes protégées dans les futurs projets urbains (emplacements réservés pour élargissement de voies, Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones AU)</li> </ul>																																								
<p><b>Entrées de village</b></p>	<p>Caractérisation par les allées de platanes, signe identitaire fort.</p>	<p>L'enjeu est la préservation et la mise en valeur des allées de platanes dans le cadre de la composition des entrées de ville futures au Sud vers la RD914 voire sur la route d'Alénia (RD39) et au Sud Ouest (RD80)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Composer avec la présence des platanes dans les futures opérations d'aménagement</li> </ul>																																								
<p><b>Stationnement et espaces publics</b></p>	<p>Proportion importante d'espaces publics délaissés dans les lotissements.</p> <p><b>Projets de création d'une armature d'espace publics</b> dans les futurs projets urbains.</p> <p>Production récente d'aire de stationnement et de places stationnement organisées le long des voies notamment dans le cadre de la réalisation des lotissements récents</p>	<p>L'enjeu est la création et mise en relation des espaces publics vecteurs de cohérence urbaine et de cohésion sociale. Il s'agit aussi d'un enjeu de facilitation du stationnement à proximité du centre ancien et d'offre dans le cadre des futurs projets résidentiels</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Concrétiser le réseau dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le Règlement et Zonage du PLU (Emplacements Réservés)</li> </ul>																																								

Pour les acteurs du territoire	Problématique et constats	Enjeux et besoins	Orientations stratégiques
<b>EQUIPEMENTS &amp; RESEAUX</b>			
<b>Services publics et équipements</b>	<p><b>Niveau satisfaisant d'équipements et de services publics</b> (Mairie, café, école, bureau de poste, équipements sportifs).</p> <p><b>Complémentarité avec les communes environnantes et notamment Corneilla Del Vercol.</b></p> <p><b>Offre en équipements associatifs ou de manifestations à renforcer</b> (salle polyvalente, locaux pour associations...).</p>	<p>L'enjeu porte sur le maintien et l'amélioration qualitative et quantitative de l'offre en équipements et en services publics d'une population appelée à s'accroître et se diversifier.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <i>Maintenir voire accroître le niveau de services publics</i></li> <li>☞ <i>Ajuster le besoin en fonction de l'objectif démographique</i></li> <li>☞ <i>Créer une salle polyvalente</i></li> </ul>
<b>Réseaux publics</b>	<p><b>Gestion de la ressource en eau.</b></p> <p><b>Limitation de la capacité d'accueil de population du fait des limites de la nouvelle station d'épuration intercommunale.</b></p> <p><b>Optimisation des réseaux existants.</b></p> <p><b>Optimisation de la collecte et du traitement des déchets par l'engagement citoyen.</b></p>	<p>L'enjeu est l'adéquation entre besoin et offre avec l'augmentation de la population et de logements tout en rentabilisant les équipements présents, en optimisant la gestion de la ressource en eau et le traitement des effluents et des déchets.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <i>Optimiser la capacité des réseaux existants</i></li> <li>☞ <i>Optimiser la collecte et le traitement des déchets (mise à disposition de containers, localisation stratégique...)</i></li> <li>☞ <i>Elaborer un schéma d'assainissement pluvial</i></li> </ul>

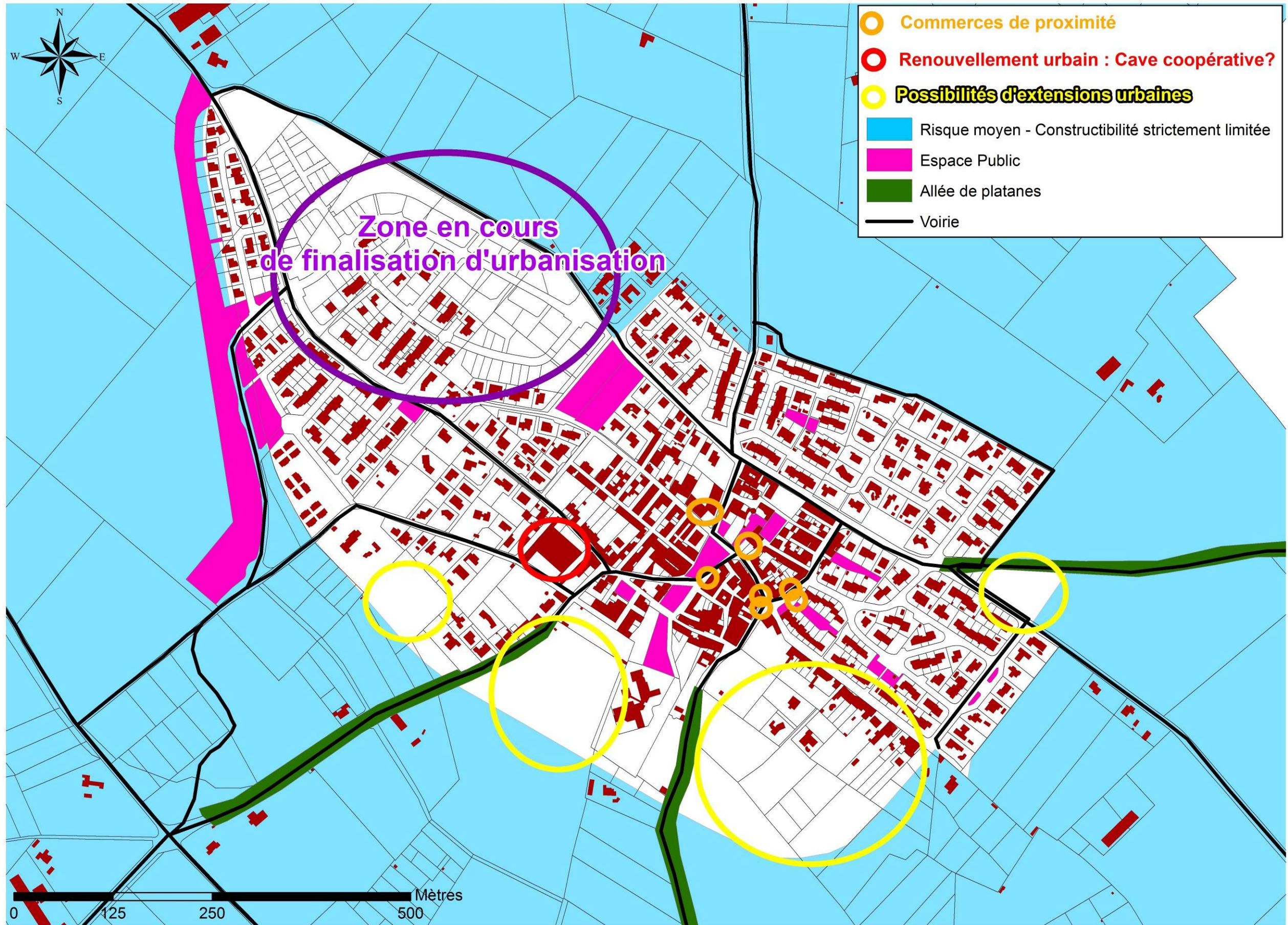
Pour un territoire d'échanges	Problématique et constats	Enjeux et besoins	Orientations stratégiques
<b>ECONOMIE</b>			
<b>Structure de l'économie</b>	<b>Important panel d'activités</b> pour une commune de l'importance de Théza avec un secteur de commerces et services remarquablement représenté en nombre d'entreprises.	L'enjeu est de favoriser le maintien et le développement du tissu économique en favorisant sa diversité.	☞ Prendre des dispositions dans le cadre du PLU (Zonage, Règlement) qui puisse servir l'économie locale
<b>Agriculture</b>	<p><b>Diminution de la SAU</b> de 80% entre 1988 et 2010.</p> <p><b>Déprise agricole.</b></p> <p><b>Diminution du nombre d'exploitants.</b></p> <p><b>Potentialités offertes par les établissements agricoles.</b></p> <p><b>Potentialités offertes par le terroir</b> reconnu comme un espace à agricole à potentiel fort dans le cadre du SCoT.</p> <p><b>Potentiel de développement de la vente par le biais de circuits courts</b> avec notamment l'absence de grands supermarchés sur le territoire.</p>	L'enjeu est le soutien de l'activité agricole garante du maintien d'une certain cadre de vie et de l'identité communale.	<p><u>Idem le terroir</u></p> <p>☞ Saisir les acteurs agricoles (exploitants, établissements agricoles) sur leur projet collectif ou à défaut sur le dénominateur commun des projets d'exploitations et d'enseignement à prendre en compte dans le PLU en matière d'urbanisme et d'aménagement</p> <p>☞ Délimiter des extensions urbaines en continuité du village qui évitent le mitage et la fragmentation des espaces cultivés et se localisent en priorité sur les sols de moindre valeur agronomique.</p> <p>☞ Déterminer les conditions de constructibilités agricoles et autres en zones d'accueil limitées</p> <p>☞ Promouvoir l'agriculture locale et la vente directe</p>
<b>Artisanat, services et commerces</b>	<p><b>Tissu relativement diversifié mais surtout dense dans le centre du village.</b></p> <p><b>Impossibilité du développement de la Zone d'Activité « vitrine communale » le long de la RD914</b> notamment du fait du risque inondation.</p>	L'enjeu est la pérennisation et le développement du tissu artisanal et des commerces et services de proximité mais aussi la « reconversion » de la zone d'activité le long de la RD914.	<p>☞ Favoriser dans le cadre du PLU le développement, le maintien et la pérennisation du tissu d'entreprises artisanales, de services et de commerces</p> <p>☞ Offrir des opportunités de développement à la Zone d'activités de la RD914</p>
<b>DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS</b>			
<b>Déplacements domicile / travail</b>	<b>Faible proportion d'actifs travaillant sur la commune (20%)</b> qui induit l'usage généralisé de la voiture.	L'enjeu est l'offre d'emplois locaux pour limiter les mouvements pendulaires domicile/travail.	☞ Favoriser dans le cadre du PLU le développement, le maintien et la pérennisation du tissu d'entreprises
<b>Transport collectif</b>	<b>Développement d'un phénomène de covoiturage sur les parkings privés de la Zone d'Activités en bord de RD914.</b>	L'enjeu est l'aide au développement du covoiturage (mise en relation des covoitureurs) et l'amélioration des dessertes et cadences des transports en commun.	☞ Prévoir un Emplacement Réservé pour le covoiturage



Pour un territoire d'échanges	Problématique et constats	Enjeux et besoins	Orientations stratégiques
<b>INTERCOMMUNALITE</b>			
<b>Communauté de Communes Sud Roussillon</b>	Modification de l'Intercommunalité en 2013.	L'enjeu est de bénéficier à l'échelle communale de la dynamique des différents projets du territoire communautaire.	☞ Continuer à participer à la réalisation du Sentier Intercommunal de Promenade, ... Il est à noter que l'aménagement des sentiers est une compétence intercommunale mais que leur gestion demeure une compétence communale. La participation de la CdC pour poursuivre ces aménagements reste possible lorsque les modalités des questions financières ont été arbitrées.
<b>POLITIQUES ET CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES</b>	Multiplication des politiques d'aménagement supra communales et des contraintes.	L'enjeu est l'articulation et compatibilité du projet de PLU avec les politiques d'aménagement supra communales et les servitudes.	
<b>Projet et document d'intérêt supra-communal (rapport de compatibilité à démontrer dans la partie justification du projet)</b>			
Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) « Plaine du Roussillon »	Evolution du territoire communal en accord avec le contexte du SCoT notamment en matière de logements	L'enjeu et l'articulation et la compatibilité du projet de PLU	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Mettre en cohérence les zone A et N du PLU avec les objectifs de sauvegarde et de restauration des continuités écologiques et de « protection des espaces agricoles à potentiel fort »</li> <li>☞ Favoriser au travers du zonage et du règlement du PLU un développement urbain moins consommateur d'espace et adapté aux effets du changement climatique (quartiers durables, Opération d'Aménagement d'Ensemble, réseaux d'espaces publics végétalisés...)</li> <li>☞ Favoriser au travers du zonage et du règlement du PLU la mixité urbaine notamment pour limiter les déplacements</li> <li>☞ Favoriser au travers du zonage et du règlement du PLU l'interpénétration des espaces naturels dans les nouveaux quartiers et le traitement des franges urbaines (Espaces boisés Classés, Emplacements Réservés, délimitation de zones AU partiellement inconstructibles pour permettre la réalisation de franges dans le cadre des futures opérations d'aménagement en s'appuyant sur l'expérience de la réalisation des lotissements récents)</li> <li>☞ Mette en cohérence la zone AU avec les objectifs de d'accueil de population définis dans le SCOT</li> <li>☞ ...</li> </ul>
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	Appartenance aux périmètres des SDAGE Rhône Méditerranée et SAGE «nappes du Plioquatenaire de la plaine du Roussillon »	L'enjeu et l'articulation et la compatibilité du projet de PLU	☞ Appliquer les 8 orientations fondamentales du SDAGE aux cours d'eau de la Commune

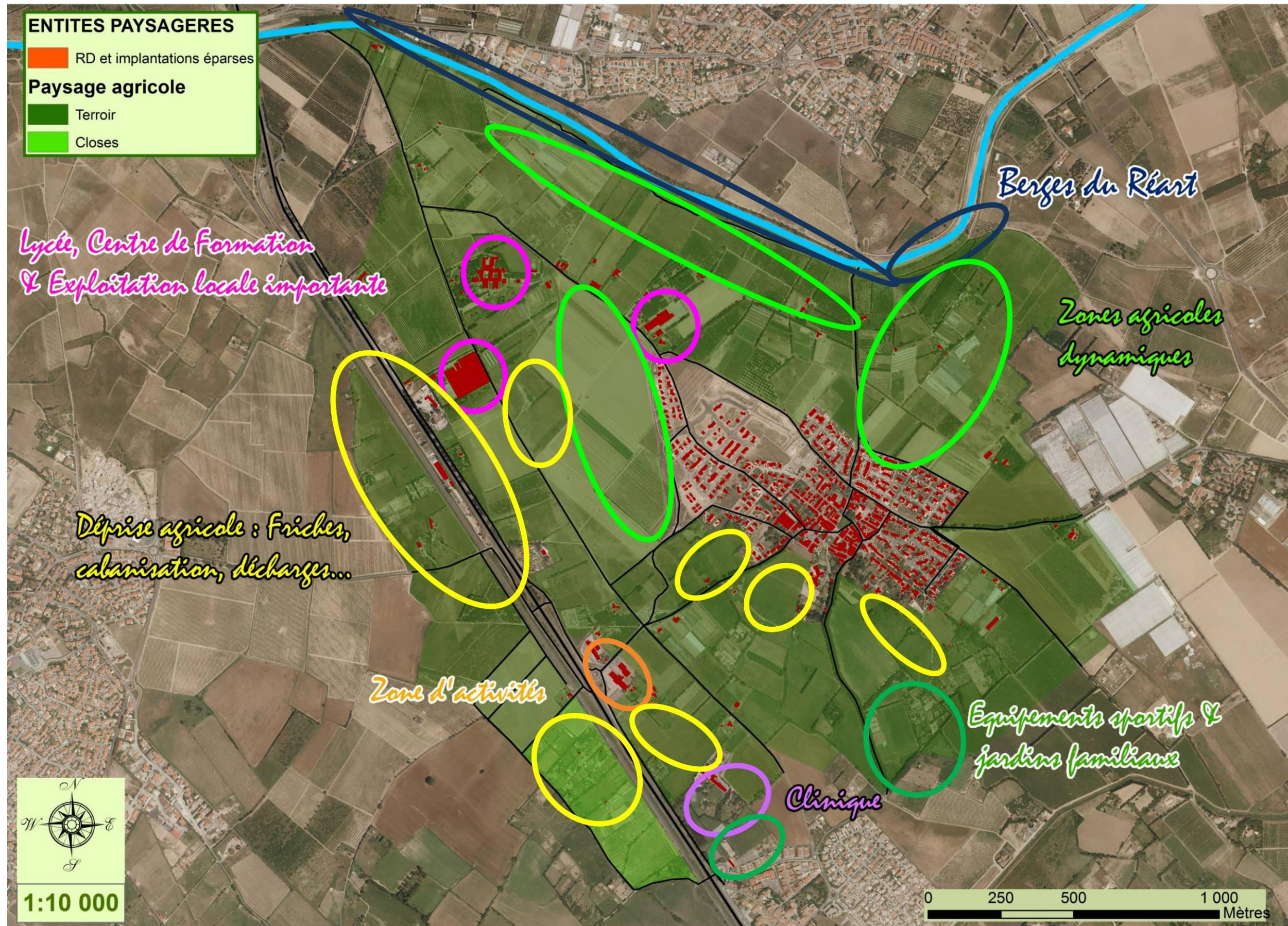
Pour un territoire d'échanges	Problématique et constats	Enjeux et besoins	Orientations stratégiques
☞ <b>Autres documents</b> (prise en compte à démontrer dans la partie justification du projet)			
Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire	Intégration dans le développement durable du territoire régional	L'enjeu est la cohérence avec les orientations stratégiques du SRADDT, du SRDE, du SRDT, du SDAGV, et du SDC et PDEDMA	☞ Prendre en compte les orientations stratégiques et la charte du SRADDT
Schéma de Développement Commercial	Intégration dans le développement commercial du territoire régional		☞ Prendre en compte les préconisations du Schéma de développement commercial
Schéma Régional de Développement Economique du Languedoc-Roussillon	Intégration dans le développement économique du territoire régional		☞ Prendre en compte les 3 objectifs économiques
Schéma Régional de Cohérence Ecologique	Anticipation par rapport aux travaux réalisés		☞ Prendre en compte les travaux d'intégration des trames verte, bleue et agricoles dans le SCoT.
Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie	Prise en compte du document adopté en avril 2013		☞ Prendre en compte le document notamment en favorisant le recours aux énergies renouvelables et en s'appuyant sur la politique menée par le Pays Pyrénées-Méditerranée
Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage	Absence d'aire d'accueil des gens du voyage (Aire localisée à St Cyprien)		☞ Néant
Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés	Amélioration de la collecte et du traitement des déchets		☞ Prise en compte du plan départemental
<b>Servitudes d'Utilités Publiques</b>			
Servitudes relatives à la protection contre le risque d'inondation (PM1)	Risque inondation PPRI	Protection des biens et des personnes	☞ Protéger les biens et les personnes
Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements (T1)	La voie ferrée de chemin de fer allant de Perpignan à Port Bou	Protection des biens et des personnes	☞ Prendre en compte les infrastructures ferroviaires
Servitudes attachée à l'établissement des canalisations électriques et concernant l'énergie électrique (I4)	La ligne 63KV Argelès- Mas Bruno dérivation Saint Cyprien.	Canalisation électrique	☞ Prendre en compte de la servitude
Servitudes relative à la protection des eaux potables (AS1)	Forages du « Village de Théza »	Ressource en eau	☞ Prendre en compte de la servitude
Servitude relative à la protection des télécommunications (PT2)	ANFR 066 014 0061 n° 26699 Faisceau hertzien Perpignan (Moulin à Vent) à Cerbère (Puig Joan) décret du 11/05/2010	Télécommunication	☞ Prendre en compte de la servitude
Servitude Aéronautique de l'aéroport de Perpignan – Rivesaltes (PSA)	Limitation de la hauteur des constructions	Protection des biens et des personnes	☞ Prendre en compte de la servitude





Carte 50 : Carte de synthèse sur les enjeux du village





Carte 51 : Carte de synthèse sur les enjeux du territoire communal



# Justification du projet

# 1 CHOIX RETENUS POUR LE PADD

## 1.1 EN URBANISME, LA PRIMAUTE DU PROJET

La Loi SRU place le **Développement Durable au cœur de la démarche de planification**, Le Développement Durable s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- ✚ La prévention de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie.
- ✚ L'équité et la cohésion sociale.
- ✚ L'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.

En matière d'aménagement, la mise en œuvre des principes du Développement Durable renvoie aux grands enjeux auxquels sont désormais confrontées les agglomérations :

- ✚ L'étalement urbain et ses conséquences sur la qualité de l'environnement, les répercussions sociales et économiques.
- ✚ Une fracture physique et sociale qui s'accroît au sein des villes et agglomérations, entre dégradation et « îlots protégés ».
- ✚ Une surconsommation des espaces naturels et ruraux, une dégradation de paysages, à modérer au profit d'une organisation rationnelle de l'espace.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** est la pièce maîtresse du PLU et **donne la primauté au projet**. Il se réalise sur la base d'un diagnostic, il exprime le projet communal et fait l'objet d'un débat. Le contenu du PADD doit définir une politique d'ensemble apportant des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic et mis en évidence par l'état initial de l'environnement.

## 1.2 L'EXPRESSION D'UN PROJET POLITIQUE

Pour répondre aux enjeux croisés du territoire ainsi qu'aux objectifs communaux reformulés, les orientations générales relèvent du choix politique. Elles sont la base du PADD et seront déclinées à travers le parti d'aménagement retenu par et pour Théza. Ces orientations sont formulées en fonction notamment de l'identité du territoire, du fonctionnement et de l'organisation de l'espace, des besoins répertoriés pour un développement social et économique équilibré dans un contexte régional en mutation.

Le dessein communal est de faire du PLU un élément de culture d'une identité villageoise en Plaine du Roussillon, visant à un développement harmonieux.

L'ambition du projet est ainsi de répondre aux enjeux majeurs :

- ☞ Le dessin de la frange et de la cohérence urbaine
- ☞ La valorisation des atouts que sont le cœur de village, le terroir et son activité, la situation périurbaine et rétro-littorale

## 1.3 AU TRAVERS DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Les orientations générales s'articulent ainsi autour de 3 axes :

- Confectionner un urbanisme « villageois » durable qui s'appuie sur l'identité de Théza
- Réaliser un maillage fédérateur au sein du village et vecteur d'échanges avec l'extérieur
- Préserver et valoriser le terroir et ses micro-paysages humides



### 1.3.1 Confectionner un urbanisme « villageois » durable qui s'appuie sur l'identité thézanaise

Cet axe est la ligne directrice du PLU, il exprime l'ambition du projet en termes d'urbanisme et d'urbanité et la volonté d'accomplir ce projet sur la base de l'identité locale, et notamment le dialogue avec le terroir :

- ☞ Réaliser l'équilibre démographique
- ☞ Favoriser une offre diversifiée de logement dans un objectif de mixité sociale
- ☞ Renforcer la centralité du « cœur » de village
- ☞ Composer « un urbanisme durable » & consolider la cohésion sociale
- ☞ Dessiner la frange urbaine
- ☞ Offrir et maintenir des coupures vertes & des pénétrantes paysagères



### 1.3.2 Réaliser un maillage, fédérateur au sein du village et vecteur d'échanges avec l'extérieur

Ce deuxième axe porte plus spécifiquement sur la connectivité entre le centre ancien et les nouveaux quartiers, et entre l'espace urbain et son extérieur. Il souligne l'importance attribuée par la commune à l'alter modalités des déplacements et au développement des télécommunications numériques :

- ☞ Favoriser les déplacements piétons et adaptés aux personnes à mobilité réduite
- ☞ Créer un maillage pour les autres modes de déplacements « doux »
- ☞ Développer les télécommunications numériques et améliorer leur accessibilité



### 1.3.3 Préserver et valoriser le terroir et ses micro-paysages humides

Le terroir et ses nuances plus humides sont le contre-point de l'urbanité villageoise. Il mérite l'instauration d'une limite stratégique définie avec les acteurs agricoles dans la double perspective de l'activité agricole et du cadre de vie :

- ☞ Clarifier & affirmer les vocations agricole et « naturelle »
- ☞ Coopérer avec les acteurs & établissements agricoles pour soutenir les projets individuels ou collectifs
- ☞ Préserver les micro-paysages humides et les haies pour favoriser la biodiversité
- ☞ Clarifier la situation et offrir des perspectives le long de la RD914



## 2 MOTIF DE LA DELIMITAION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS

### 2.1 CAPACITE D'ACCUEIL & OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE

#### 2.1.1 Point d'équilibre

Le point mort est le nombre de logements nécessaires à produire, même si le but de la politique menée par l'élu était la stagnation de sa population communale. Il intègre le renouvellement urbain et a donc pour seul objet les constructions nouvelles.

Le point mort est estimé pour Théza à 12 nouveaux logements par an (voir partie « les acteurs », §3.4)

Sur les 9 ans d'application du PLU, il faudra donc prévoir environ 108 logements pour maintenir l'effectif de population communale. Sur 15 ans (horizon démographique), ce nombre serait de 180 logements au total.

#### 2.1.2 L'objectif voulu

La population communale devrait atteindre 1800 habitants avec la finalisation des lotissements « Oratori », et « Quinze Olius ». Contrainte dans son développement par le risque inondation et la capacité épuratoire de la récente station d'épuration intercommunale partagée avec Corneilla Del Vercol et Montescot (limitation à 2.200 habitants pour Théza), mais surtout soucieuse d'assurer son développement tout en pérennisant son identité, la Commune vise un objectif démographique raisonné.

Ce dernier est d'atteindre une population de 2.000 à 2.200 habitants dans une quinzaine d'années.

Ce nombre d'habitants permettra à la Commune de garantir sa vitalité socio-économique sans pour autant atténuer d'une part le sentiment d'appartenance que de nombreux thézanais entretiennent envers le village et d'autre part l'attractivité du territoire qui résulte en grande part de la qualité du cadre de vie.

#### 2.1.3 Besoin en logements

L'objectif démographique peut être traduit en nombre de logements nécessaires à l'accueil de ces nouveaux habitants, en se basant sur le nombre moyen de personnes par ménage et en tenant compte du phénomène de desserrement.

Avec un taux moyen de 2,5 personnes par ménage, il faudrait permettre la réalisation de 160 logements permanents à l'offre actuelle (au terme de la réalisation du lotissement de l'Oratori » où la population thézanaise devrait atteindre environ 1800 habitants) pour assurer cette croissance modérée d'environ 400 nouveaux habitants (objectif démographique maximal souhaité de 2200 habitants), soit la production d'environ 11 nouveaux logements par an.

En considérant les besoins liés au maintien du point d'équilibre (12 logements/an) et ceux liés à l'accroissement démographique souhaité (11 logements/an), le besoin de nouveaux logements est estimé à 23 logements permanents/an soit 345 d'ici l'horizon 15 ans.

## 2.1.4 Adéquation avec la capacité d'accueil

### Potentiel de capacité d'accueil : Zones U

*NB:* Certaines superficies prévues à l'urbanisation mais non construites du POS était en zone NA. Dans le cadre du PLU certaines ont été classées en zone U du PLU parce qu'elles sont construites et/ou en cours de constructions. Il s'agit notamment des 2 nouveaux lotissements au Nord-Ouest de l'urbanisation « l'Oratori » (en cours) et des « 15 Olius » (totalement réalisé). De leur classification en 4NA du POS ils ont été reclassés en zone UD du PLU. Bien que vierges les superficies en cours de constructions ou qui seront construites dans un futur très proche (à priori au plus tard en 2016) ne sont pas comptabilisées dans la partie suivante. Elles font l'objet d'une estimation en termes de nouveaux habitants et de logements (émanant de la Commune). La population estimée au terme de la réalisation des 2 lotissements est de 1800 habitants.

**Les zones U présentent un potentiel de logements existants ou à créer : logements vacants (identifiés grâce à un recensement communal de février 2009), requalification de vieilles bâtisses (anciennes granges, anciennes caves...) et disponibilités foncières au sein même du tissu urbain (« dents creuses »).**

Concernant les logements vacants il s'avère que la Commune en dénombrait 53 en 2009 contre 47 d'après le dernier recensement de l'INSEE en 2012. Il semble que certains de ces logements sont très rarement occupés ce qui fait qu'ils deviennent tantôt temporairement des résidences secondaires tantôt sont comptabilisés comme des logements vacants lors des recensements officiels.

Ces logements présentent un potentiel à ne pas négliger mais ils sont pour l'instant difficilement mobilisables pour accueillir de nouveaux habitants.

Concernant le potentiel que représente « la requalification » ou « la rénovation » de bâti existant notamment dans le centre ancien il faut noter entre autres la présence d'une grande cave privée près de l'entrée Sud du village par la RD39 en provenance de Perpignan.



D'autres bâtisses comme d'anciennes granges « désaffectées » constituent un potentiel certain. Beaucoup ont d'ores et déjà été requalifiées pour devenir des logements mais une capacité difficilement estimable demeure et pourrait être utilisée dans les prochaines décennies.

Un potentiel de création ou de remise sur le marché de logements difficilement estimable mais réel existe sur la Commune au travers des logements vacants et du bâti ancien. Cependant du fait des difficultés fréquentes rencontrées pour sa mobilisation et en raison d'un dénombrement aléatoire (logements vacants tantôt comptabilisés comme tels tantôt comptabilisés comme résidences secondaires) voire impossible (évaluation difficile du nombre de logements susceptibles d'être créés dans un bâti ancien hors expertise de professionnels) ce potentiel a été exclu de l'évaluation de la capacité d'accueil.

A contrario les « dents creuses » peuvent faire l'objet d'une appréciation qui a été comptabilisée.



Les dents creuses relevées dans le tissu urbain existants appartiennent aux zones UA et UB du PLU. Leur inventaire résulte d'un travail de terrain amendé d'une analyse d'orthophotoplan et d'une vérification par rapport à l'état des lieux réalisé dans le cadre de cartographie du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT « Plaine du Roussillon » (zones U et AU non urbanisées à vocation d'habitat).

Certaines de ces dents creuses correspondent à des jardins de maisons sur la parcelle ou sur une parcelle adjacente

Elles ont néanmoins été comptées afin d'évaluer le potentiel maximal qu'elles représentant en termes de créations de logements.

Elles constituent un potentiel de 1,8 ha hectare qui, lorsque l'on applique le Coefficient d'Emprise au sol (PPRi) et une moyenne parcellaire de 440 m<sup>2</sup> (moyenne observé dans les anciens lotissements) sauf pour la parcelle classée en zone UA pour les dents creuses et une estimation par rapport à la forme urbaine pour les jardins qui pourraient être densifiés, se traduit par la possibilité de créer une vingtaine de logements.

<b>POTENTIEL DES DENTS CREUSES</b>		
	<b>Superficie en m<sup>2</sup></b>	<b>Potentiel de logements</b>
Frange urbaine inconstructible (PPRi) déduite du calcul	26110	0
<b>Dents creuses en UA</b>	<b>1319</b>	<b>5</b>
<b>Dents creuses en UB</b>	<b>6047</b>	<b>4</b>
Dents creuses (jardins de maisons limitrophes) comptabilisés néanmoins comme dents creuses (indicatif)	10824	13
<b>TOTAL potentiel des dents creuses</b>	<b>18190</b>	<b>22</b>

Tableau 82 : Potentiel en superficie des dents creuses

### **Capacité d'accueil en zone A Urbaniser**

La zone AU se découpe en 3 secteurs au Sud de l'urbanisation existante qui sont d'Ouest en Est : « Podadora » (AUb), « Camp del Pou » (AUa) et « Prat del Cavall » (AUc). Elle va permettre de finaliser l'urbanisation dont le développement est assujéti au risque inondation. A ce titre elle présente un enjeu crucial pour assurer l'équilibre démographique futur et la construction des équipements publics nécessaires à la vie sociale de la collectivité. L'aménagement respectif des trois secteurs est « indissociable » notamment pour favoriser la cohérence urbaine au travers des équipements viaires et pour la circulation « douce ».

Sa superficie totale est de 11,9 hectares à laquelle il faut soustraire la superficie de la frange « urbaine » inconstructible qui doit accueillir les voiries et cheminement « doux » et assurer un « dialogue » entre espaces urbain et agricole dans l'esprit de la réalisation opérée dans le cadre de l'aménagement des nouveaux lotissements. La superficie de cette frange inconstructible s'élève à environ 3,25 hectares.

S'ajoute à cette soustraction celle de l'école et de ses équipements annexes, du jardin d'enfant et la parcelle adjacente à l'Ouest qui porte un Emplacement Réservé pour l'aménagement d'un espace public.

Ces éléments ont été intégrés dans le secteur AUa pour générer une articulation du futur quartier avec eux. Leur superficie est de l'ordre de 1,2 hectare.

Enfin la Commune envisage la mise en place d'équipements (dont une salle polyvalente) et d'espaces publics. Un emplacement réservé portant sur la quasi-intégralité du secteur a été mis en place en l'absence de projet avancé permettant de les localiser précisément. Cet Emplacement Réservé, au même titre que celui destiné à accueillir la voirie transversale entre RD39 et RD80 n'ont pas été déduit de la capacité d'accueil. Ils consommeront une superficie non négligeable qui faute de pouvoir être calculé fausse en partie l'estimation de logements que le secteur pourra réellement accueillir.

Globalement déduction faite de la frange « urbaine » inconstructible et de la superficie déjà aménagée (école, jardin d'enfants, voirie...), la superficie totale de l'ensemble de la zone AU s'élève à 7,43 hectares.

#### **Capacité d'accueil globale**

- Les « dents creuses » présentent un potentiel estimé à 9 logements soit 23 habitants supplémentaires (en considérant une taille moyenne par ménage de 2,5 personnes).
- La capacité en termes de création de logements dans les secteurs AU s'élève après estimation (sans considérer la soustraction des superficies vouées aux équipements et espaces publics) à 308 logements soit 792 habitants supplémentaires.

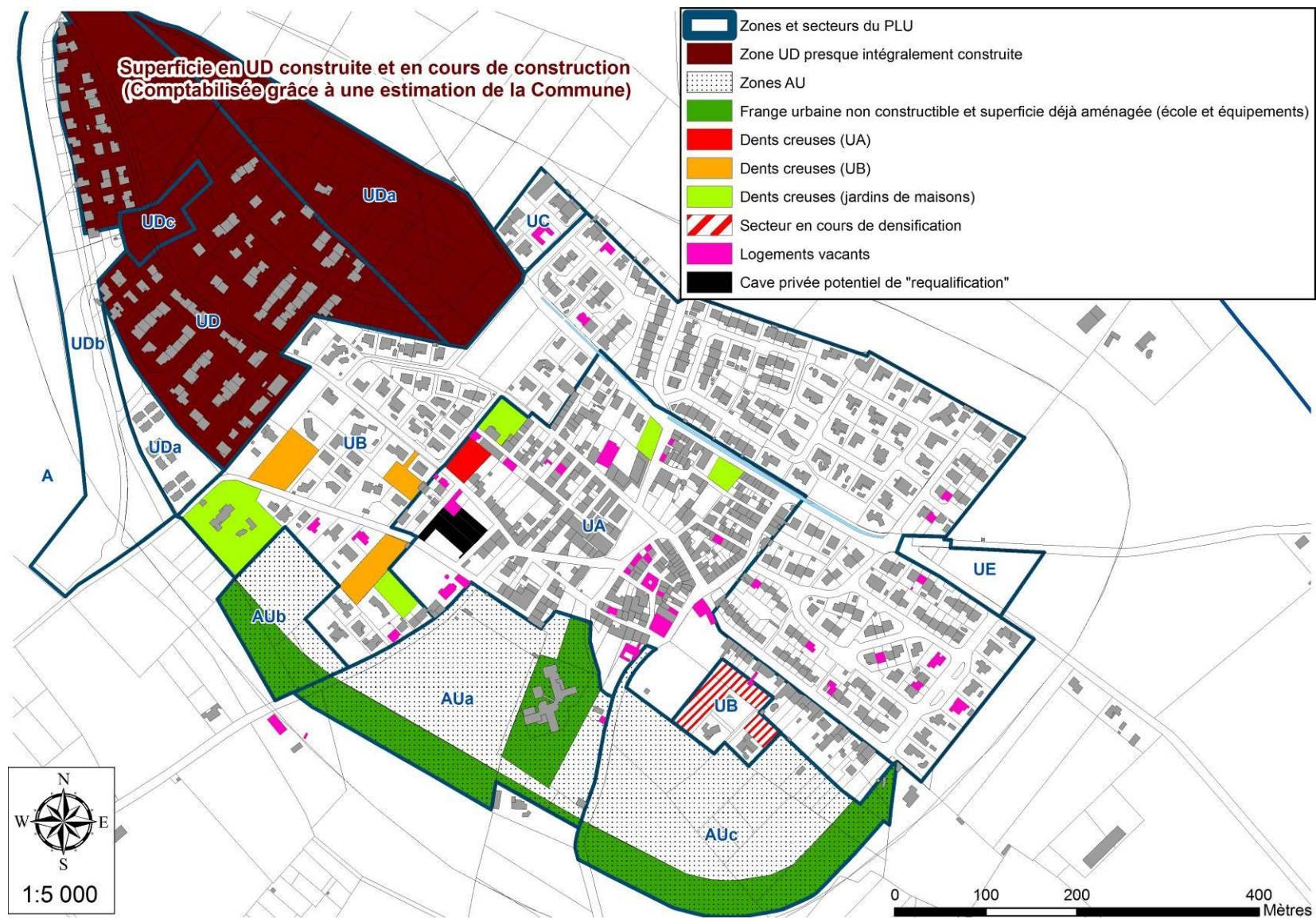
En considérant le besoin en logements à population constante (soit 180 logements en 15 ans compté par le « calcul du point mort ») leur superficie permettrait d'accueillir 137 logements pour l'accroissement démographique soit environ 342 habitants supplémentaires ce qui répondrait à l'objectif démographique de la commune.

Zones U et AU confondues la capacité d'accueil estimée est donc d'environ 317 logements (dont certains seraient utilisés pour maintenir la population « point mort ») auxquels s'ajoutent les possibilités que représentent les logements vacants et opportunités de requalification et rénovation de bâtiments existants. Mais en déduisant les superficies consacrées aux équipements (salle polyvalentes, espaces publics, voirie et cheminements doux) il est vraisemblable que ce potentiel soit bien moindre peut être de l'ordre de 250 constructions.

#### **Adéquation entre capacité d'accueil du PLU et préconisation du SCoT**

Le nombre de résidences principales comptabilisées par l'INSEE en 2012 (649) auxquelles s'ajoutent et s'ajouteront les logements construits dans les 2 nouveaux lotissements (composés en grande majorité de résidences principales) porte à environ 700 le parc de Théza en 2015. Avec le potentiel nouveau d'environ 250 à 300 nouveaux logements estimé dans le PLU le parc devrait atteindre à terme entre 950 et 1000 unités.

Ceci concorderait avec l'objectif préconisé par le SCoT qui est de 1050 résidences principales à l'horizon 2030 (coefficient multiplicateur de 1,5 à appliquer au nombre de résidences principales des communes de moins de 2000 habitants soit  $1,5 \times 700 = 1050$ ).



Carte 52 : Capacité d'accueil



## CAPACITE D'ACCUEIL ESTIMEE DANS LES ZONES U et AU ET ZONAGE PLU

Zones	Zones et Secteurs	N° secteurs	Vocation - nom secteurs	Superficie brute (m²)	Emplacements réservés	Frange non constructible + espace déjà construit (Aua)	Superficie nette du secteur (m²)	Potentiel des "dents creuses" (m²)	CES imposé à 0,30 pour les zones AU (PPRi)	Superficie au sol mobilisable (superficie de plancher maximale au sol en m²)	Superficie de plancher estimée pour des constructions à 2 niveaux (avec 1 niveau supérieur ayant 0,5 fois la superficie de plancher au sol)	Superficie par logement (m²) - moyenne de 107 m² constatée entre 2005 et 2015	Nombre de logements estimés	Population	
U	UA	1	Zone du centre ancien (habitations, services et activités commerciales)	103133			103133,00	1319	néant	Sans objet		Sans objet	5	13	
	UB	2	Zone d'habitat pavillonnaire (lotissements et coup par coup)	209837			209837,00	6047	néant	Sans objet		Sans objet	4	10	
	UB	3	Zone d'habitat pavillonnaire (au Sud de l'allée des platanes)	7498			7498,00		néant	Sans objet		Sans objet	Sans objet		
	UC	4	Zone destinée à l'implantation d'activités spécialisées (lotissement Ayminades)	5712			5712,00		néant	Sans objet		Sans objet	Sans objet		
	UD	5	Zone d'habitat (partie centrale lotissement "15 Olius" et "Oratori")	91406			91406,00		néant	Sans objet		Sans objet	Sans objet		
	UDa	6	Zone d'habitat avec petits collectifs (partie Ouest lotissement "15 Olius")	8316			8316,00		néant	Sans objet		Sans objet	Sans objet		
	UDa	7	Zone d'habitat (partie Est lotissement "Oratori")	43502			43502,00		néant	Sans objet		Sans objet	Sans objet		
	UDb	8	Frange urbaine: aménagements paysagers, bassins de rétention, voirie,...("15 Olius")	37029			37029,00		néant	Sans objet		Sans objet	Sans objet		
	UDc	9	Zone d'habitat avec petits collectifs (partie centrale lotissement "15 Olius" et "Oratori")	4695			4695,00		néant	Sans objet		Sans objet	Sans objet		
	UE	10	Traitement d'entrée de ville sur la RD39 en provenance d'Alénia	6810	4768		2042,00		néant	Sans objet		Sans objet	Sans objet		
	UM	11	Clinique du Pré	23454			23454,00		néant	Sans objet		Sans objet	Sans objet		
	US	12	Equipements sportifs	41589			41589,00		néant	Sans objet		Sans objet	Sans objet		
UZ	13	Parc d'activité de proximité (magasins de meubles)	17626			17626,00		néant	Sans objet		Sans objet	Sans objet			
<b>Total U =</b>				<b>600607,00</b>			<b>600607,00</b>		<b>Potentiel d'accueil en zone U dans les "dents creuses"</b>			<b>9</b>	<b>23</b>		
AU	AUa	14	Zone mixte habitat/services avec OAE "Camp del Pou"	51179	1155	20889	29135,00		0,30	8740,5	13111	107	123	306	
	AUb	15	Zone d'habitat avec OAE "Podadora"	14693	129	6099	8594,00		0,30	2578,2	3867	107	35	88	
	AUc	16	Zone d'habitat avec OAE "Prat del cavall"	53229	450	16128	36651,00		0,30	10995,3	16493	107	150	375	
<b>Total AU =</b>				<b>119101</b>	<b>1734</b>	<b>43116</b>	<b>74380,00</b>		<b>Potentiel d'accueil estimé en zone AU</b>			<b>308</b>	<b>769</b>		
A	Aj	17	Jardins familiaux	22930					<b>Total potentiel d'accueil estimé dans les zone U et AU</b> <b>Capacité d'accueil estimée réelle (déduction du point mort) à l'horizon 2030</b> Si l'on soustrait les 180 logements nécessaires à population constante (point mort de 12 logements / an sur 15 ans) cela donne un potentiel réel estimé pour l'accroissement démographique de 137 logements (317-180) avec 2,5 pers/ménage => 342 habitants en plus soit au total 2142 habitants (population communale estimée de 1800 habitants en 2014 après la finalisation des lotissements de "15 Olius" et de "l'Oratori")						
	Al	18	Etablissements agricoles (lycée, Centre de formation et terres du lycée)	193931											
	Ar	19	Ancienne vente de produits de pépinière (reconversion)	21179											
	A	20	Zone agricole	3820291											
<b>Total Zone Agricole =</b>				<b>4058331,0000</b>											
N	N	21	Le Réart et ses berges	90152											
<b>Total Zone Naturelle =</b>				<b>90152,0000</b>											
<b>TOTAL COMMUNE</b>				<b>4868191</b>											

Tableau 83 : Capacité d'accueil estimée dans les zones U et AU

**NB :** La Commune vise la création de logements permanents mais ne peut pas influencer sur la réalisation de résidences secondaires. Ces dernières ne devraient représenter qu'une part minime du total dans la mesure où leur proportion est de 3,7% en 2013 (données INSEE). Si on considère 317 logements productibles et 137 logements productibles en déduisant le « point mort », le nombre de logements occasionnels pourrait donc être respectivement de 12 et 5 logements.

## 2.2 MAITRISE FONCIERE

La maîtrise publique du foncier est essentielle pour que la collectivité puisse mener à bien et au mieux ses projets (opérations d'aménagement pour de l'habitat et notamment la réalisation de logement sociaux, aménagements pour les modes de déplacements « doux », prévision d'espaces et d'équipements publics, traitement d'entrée de ville...).

Consciente de l'importance d'une maîtrise au moins partielle du foncier et malgré les difficultés liées au marché, la Commune s'investit énergiquement depuis plusieurs années dans l'optique d'acquérir des terres susceptibles de servir sa politique en matière d'aménagement.

Des données émanant de ses services et datant d'avril 2013 (complétées par des précisions de décembre) ont permis de dresser un état des lieux des propriétés communales qui se traduit par un tableau et une cartographie versés respectivement en Annexe n°3 et ci-après.

Les acquisitions portent sur une période s'étalant de l'année 1970 à l'année 2013. Elles concernent une soixantaine de parcelles qui s'étendent au total sur une superficie de 14, 38 hectares. Rapportées à la superficie du territoire communal de 483 hectares elles représentent 3%.

L'intégralité des terrains communaux se localise à proximité directe et au sein même du village.

*NB : La Commune poursuit cette politique d'acquisition de terrains pour servir les besoins de la collectivité dans le cadre du PLU par la mise en place d'un réseau d'Emplacements Réservés (Cf Partie « Autres éléments à justifier § « Emplacements Réservés »).*

La Commune dispose logiquement des terrains qui accueillent les bâtiments et équipement publics : Mairie, église, salle des fêtes, école, aire de jeux pour enfants, cimetière, équipements sportifs et espaces de grillades, espace bocager des jardins familiaux accolé aux équipements sportifs, ateliers municipaux...

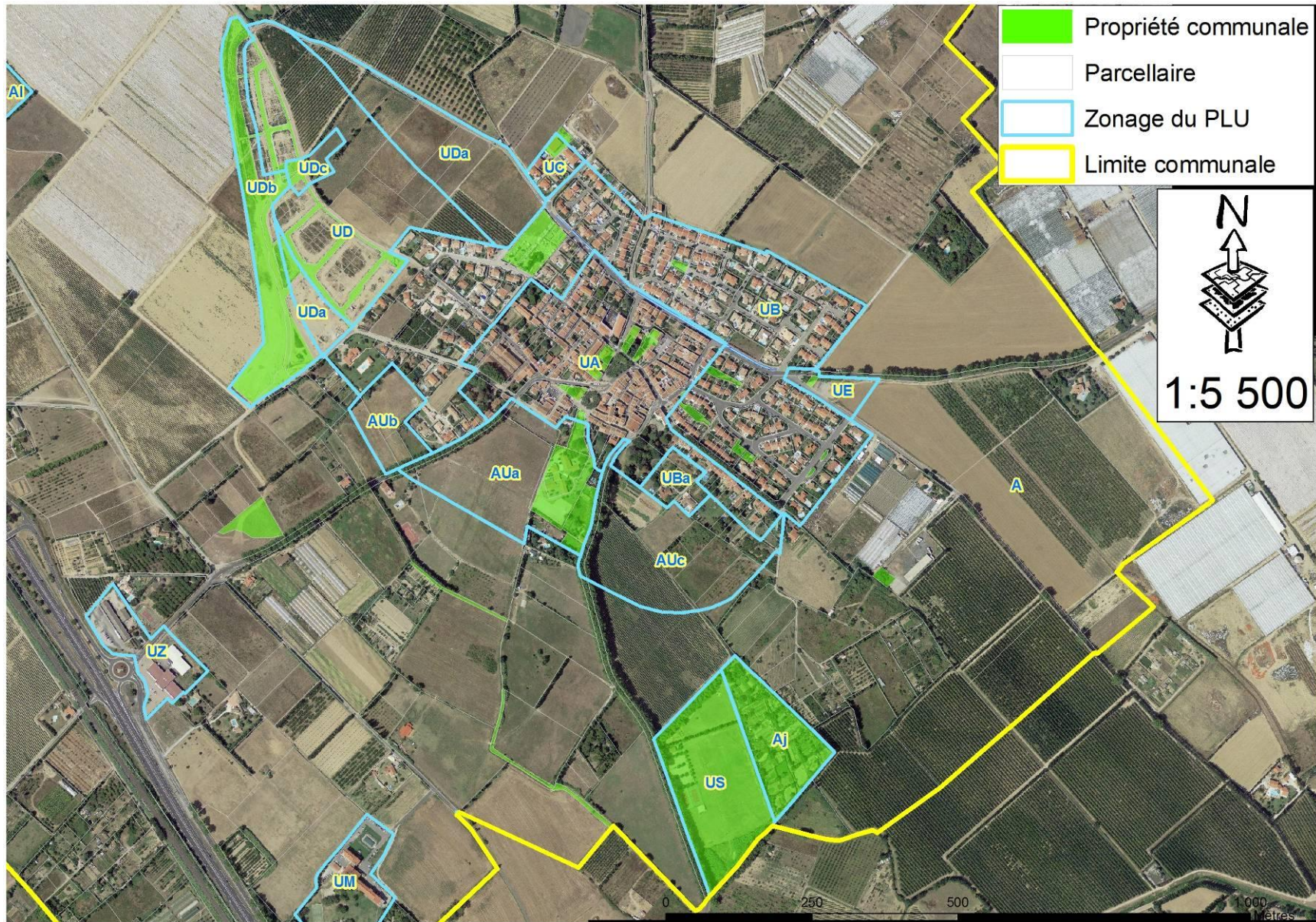
Elle détient dans le secteur Nord-Ouest du village au lotissement des « 15 Olius » la partie relative à la frange urbaine (probablement aussi celle de l'Oratori depuis 2014) et l'intégralité de la voirie principale ainsi que les espaces dédiés au stationnement.

Elle possède des espaces publics dans les lotissements, essentiellement dans celui « Marie Espérance » et un dans celui de « Charlemagne ».

Enfin des terrains lui appartiennent :

- le long de l'agouille de la Mitjaïgue (qui lui ont récemment permis de mener en partie à bien sa politique en faveur des modes de déplacements « doux »),
- entre le lotissement des « 15 Olius » et le nouveau giratoire d'entrée de ville par la RD39 là où elle souhaiterait améliorer et finir l'aménagement d'un cheminement doux (mise en place d'un ER),
- en entrée de ville qu'elle veut traiter en direction d'Alénia dans la zone UE,
- à l'Est dans l'optique de la réalisation d'un cheminement « doux » dans le prolongement de l'allée des platanes conjuguée à l'amélioration de la gestion de l'hydraulique dans ce secteur.
- A l'Est de l'école où doit s'articuler le futur projet d'aménagement du « Camp del Pou »





Carte 53 : Localisation des propriétés communale (Source : Commune - 12/2013)



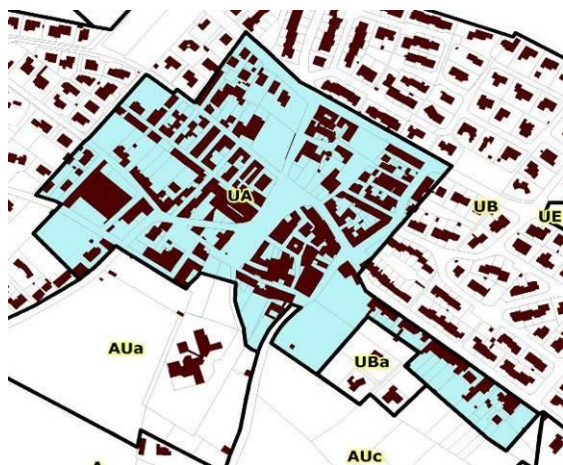
## 2.3 DELIMITATION DES ZONES ET APPLICATION DES REGLES

### 2.3.1 Zones urbaines « U »

#### Zone UA

Il s'agit du centre historique dense du Village dont il reste des vestiges d'origine médiévale avec notamment l'arche de l'ancien presbytère. Ce noyau villageois est composé en grande part d'habitations traditionnelles agricoles du 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle au caractère architectural affirmé, mais aussi de constructions plus récentes participant à sa rénovation. Le bâti est édifié de manière générale en ordre continu.

Cette zone a une vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales.



Carte 54 : Zone UA

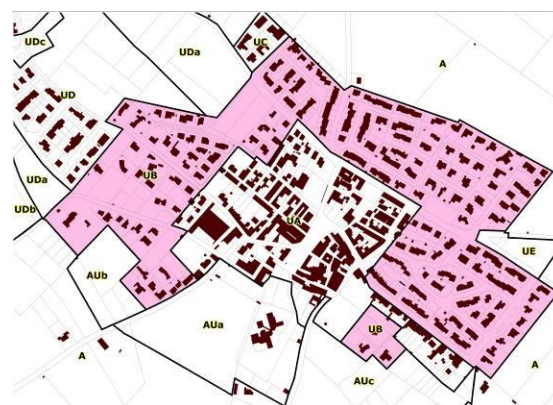
#### Zone UB

Il s'agit d'une zone d'habitat relativement dense presque complètement occupée. Elle comprend le cimetière.

Ses parties Est et Nord accueillent des habitations organisées en lotissements. D'Est en Ouest se succèdent ainsi jusqu'au cimetière les lotissements suivants : « Marie Espérance », « Vergers », « Vergers », « Clé des champs », « Charlemagne » et « Ayminades ».

Dans la partie Ouest à partir du cimetière les constructions ont été fréquemment réalisées au coup par coup et il demeure quelques rares parcelles encore libres de constructions.

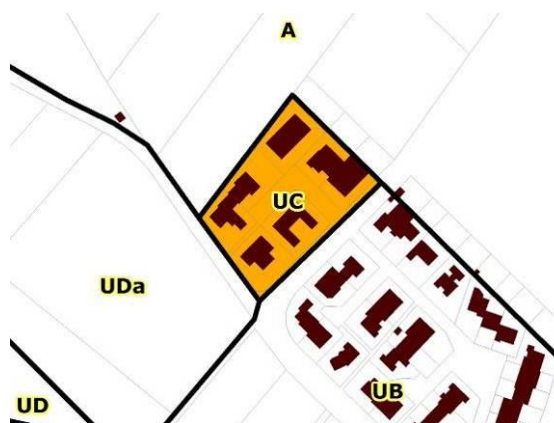
A noter le petit secteur UB au Sud de l'allée des platanes qui accueille quelques habitations avec un tissu plus lâche mais en cours de densification.



Carte 55 : Zone UB

#### Zone UC

La zone UC délimite une zone entièrement construite du lotissement des Ayminades destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées.



Carte 56 : Zone UC

### Zone UD

La zone UD correspond aux extensions récentes réalisées ou en cours de finalisation des lotissements des « Quinze Olius » et de « l'Oratori ».

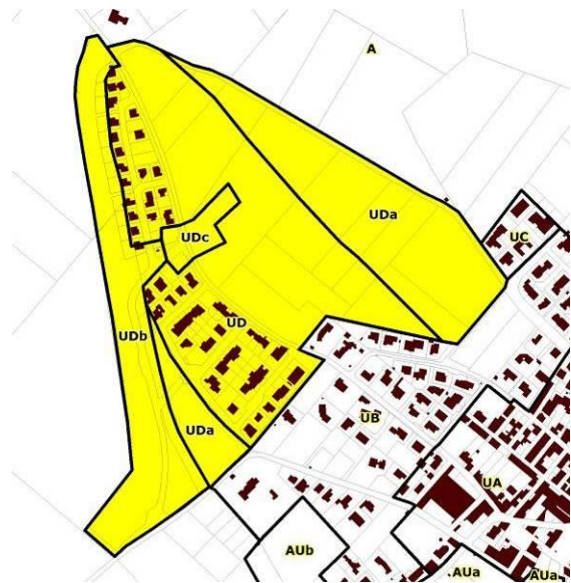
Cette zone à vocation d'habitat a été réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du périmètre de la zone et de ses secteurs après réalisation des équipements nécessaires à celle-ci. Elle comprend un quota de logements locatifs sociaux au moins égal à 20 %.

Elle se localise au Nord-Ouest de l'urbanisation.

Elle comprend quatre secteurs :

- Le secteur UD à vocation d'habitat et où le niveau du plancher habitable des constructions doit être situé au moins à la cote + 0,70 mètres mesurés par rapport au terrain naturel du fait du risque inondation ;
- Le secteur UDa à vocation d'habitat sur la frange Est de la zone et où le niveau du plancher habitable des constructions doit être situé au moins à la cote +1,20 m mesurés par rapport au terrain naturel du fait du risque inondation ;
- Le secteur UDb en frange Ouest de la zone. Il est réservé à l'implantation de bassins de rétention des eaux pluviales, d'espaces paysagers et ludiques, des jardins (publics ou privés) ainsi qu'à l'aménagement des voies d'accès nécessaires à l'opération (voies routières, cheminements piétons et cyclables...) ;
- Le secteur UDb à vocation d'habitat et où le niveau du plancher habitable des constructions doit être situé au moins à la cote + 0,70 mètres mesurés par rapport au terrain naturel du fait du risque inondation.

Il se distingue du secteur UD par l'interdiction de réaliser des piscines.



Carte 57 : Zone UD et ses secteurs

### Zone UE

La zone UE est accolée au lotissement « Marie-Espérance » et se situe entre le chemin de Charlemagne et la RD39.

Elle correspond à la volonté du traitement de l'entrée de village le long de la RD39 en provenance d'Alénia.

Elle ne portera pas de constructions autres que celles destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

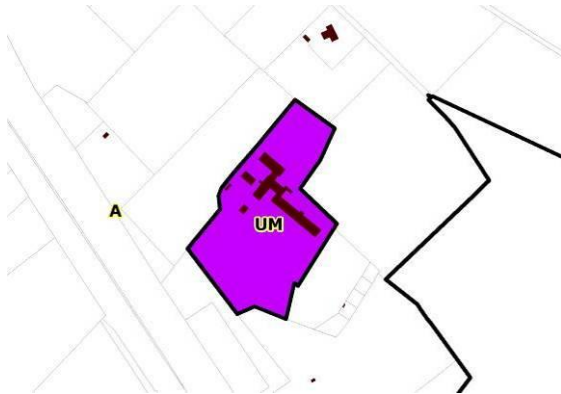


Carte 58 : Zone UE

### Zone UM

La zone UM correspond à la clinique du « Pré », établissements de santé, ainsi qu'aux équipements qui y sont directement liés (stationnement, parc, cours de tennis...).

Elle est localisée entre la RD914 et la RD80.



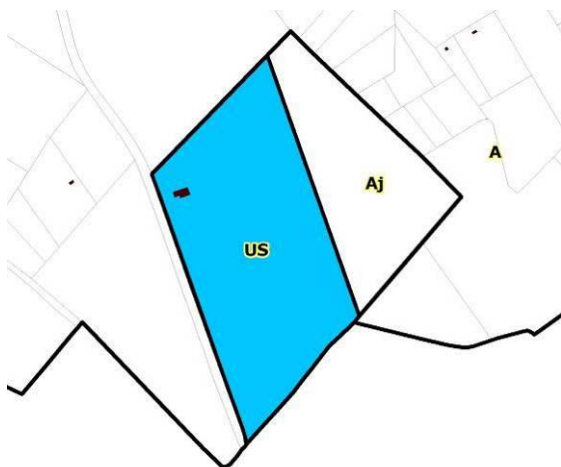
Carte 59 : Zone UM

### Zone US

La zone US correspond aux équipements sportifs (boulodrome, cours de tennis, terrain de football et de rugby, vestiaires) ainsi qu'à l'aire de stationnement associée et à un espace de grillade.

Elle est localisée en bordure de la RD80 en limite communale avec Corneilla del Vercol.

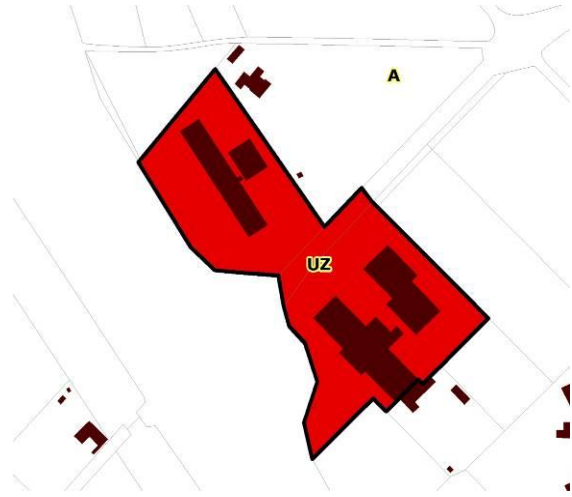
Soumise au risque d'inondation, cette zone ne peut pas accueillir de nouvelles constructions.



Carte 60 : Zone US

### Zone UZ

La zone UZ correspond aux magasins de meubles localisés en bordure Est de la RD914 de part et d'autre de la RD39.



Carte 61 : Zone UZ

## 2.3.2 Zones à urbaniser « AU »

### Zone AU

Il s'agit d'une zone d'habitat destinée à être urbanisée qui se divise en 3 secteurs :

- Le secteur AUa au lieu-dit « Camp del Pou ». Il se localise dans le prolongement direct au Sud du centre ancien entre les RD39 et RD80. Ce secteur accueillera des équipements publics dont une salle polyvalente qui constituera avec l'école existante les éléments majeurs autour desquels devra s'articuler le nouveau quartier.
- Le secteur AUb au lieu-dit « Podadora ». Il est situé en entrée de ville par la RD39 en provenance de la RD914, à l'Ouest du secteur AUa
- Le secteur AUc au lieu-dit « Prat del cavall ». Il est localisé en entrée de ville par la RD80 en provenance de Corneilla del Vercol, au Sud-Est de l'urbanisation existante à proximité des équipements sportifs et des jardins familiaux

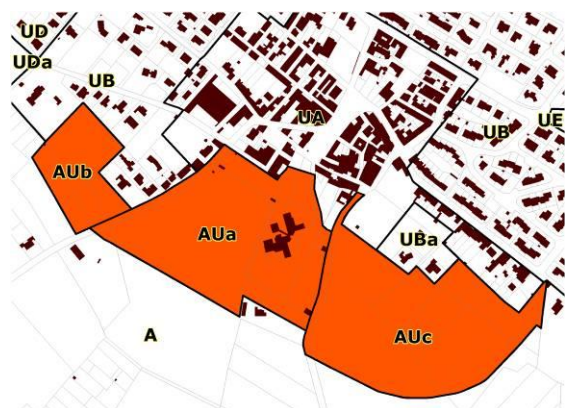


Ces secteurs seront soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement dite d'ensemble portant sur le périmètre de chacun d'entre eux voire leur intégralité après réalisation des équipements nécessaires à celle-ci.

Le programme de logement doit prévoir un quota minimal de 20% de logement à caractère social. Il s'agira de Logements Locatifs Sociaux.

Les grands principes de leur aménagement futur font l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Confectionner un urbanisme « villageois » durable ». Ces grands principes sont évoqués ci-après et détaillés dans la partie « Orientation d'Aménagement et de Programmation ».

L'accès viaire aux secteurs AUa et AUb sera assuré par la réalisation d'un giratoire sur la RD39 en entrée de village. Une voirie transversale matérialisant la « frange urbaine » sera réalisée au Sud du secteur AUa entre le giratoire à créer sur la RD39 et un second giratoire à créer sur la RD80, qui permettra un accès viaire à l'école et au futur quartier du « Prat del cavall » (AUc).



Carte 62 : Zone AU

La Commune ne souhaite pas phaser les 3 secteurs d'extensions.

En effet il est impossible de déterminer quel pourrait être le premier secteur d'extension aménagée lors de la phase opérationnelle et la Commune ne veut pas bloquer l'opportunité d'une opération dans l'attente de la réalisation d'une autre.

Par ailleurs il est envisageable que les 3 secteurs d'extension puissent faire l'objet de propositions d'un aménagement « intégral ».

De plus il apparaît « juridiquement » que le phasage de zones et donc le blocage de certaines d'entre elles n'est possible que si elles ne sont pas desservies par des équipements à proximité. Hors les trois secteurs d'extension définis « sont logés à la même enseigne » car tout 3 susceptibles d'être raccordés aux équipements à proximité (Voirie, réseaux AEP et EU).

**Les secteurs AUa, AUb et AUc ne seront pas phasés.** Leur distinction avec les indices « a », « b » et « c » a seulement vocation à les distinguer dans un souci pratique car ils seront soit chacun soumis, dans un souci de cohérence et d'économie, à la réalisation d'une opération d'aménagement dite d'ensemble portant sur l'intégralité de leur périmètre respectif soit feront l'objet d'un aménagement « complet ».

Le zonage AU ne comprend pas de sous-secteurs spécifiques relatifs au risque inondation et notamment au PPRi qui s'impose en tant que SUP (pas de nouvelle construction en risque moyen) :

- la création d'une frange urbaine inconstructible, dans la zone de risque moyen, avec notamment voirie, cheminement « doux » et ouvrages hydrauliques participera à l'aménagement global avec prise en compte des terres agricoles
- cette frange participera donc, au même titre que les constructions à l'aménagement du futur quartier et doit donc être incorporée dans la même « enveloppe » pour la réalisation d'une opération d'aménagement dite « d'ensemble » et pour son financement
- le PPRi s'impose au PLU. Il n'est pas opportun de « mélanger les genres » et « d'encombrer » le règlement du PLU. Le chapeau de zone mentionne la servitude PM1.

### 2.3.1 Zones agricoles « A »

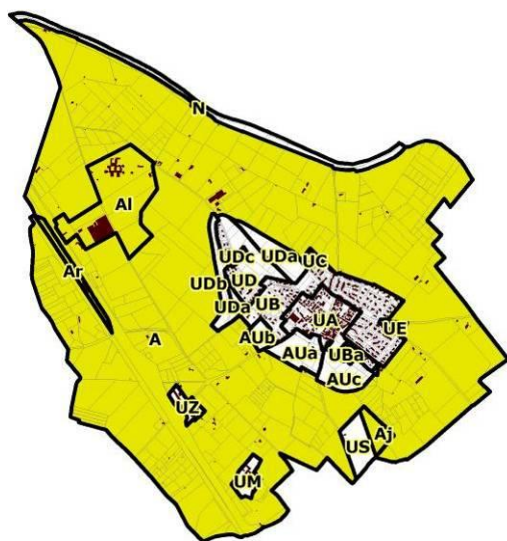
Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle concerne donc à la fois les terres agricoles effectivement cultivées mais aussi les terres non cultivées et cultivables, qui présentent un intérêt agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend trois secteurs :

- Le secteur A sans indice qui peut accueillir des constructions directement nécessaires aux besoins de l'activité agricole.
- Le secteur Aj correspondant à l'enceinte bocagère des jardins familiaux limitrophe des équipements sportifs au Sud du territoire. Toute nouvelle construction sauf celles destinées aux services publics ou d'intérêt collectif y est proscrite notamment pour des raisons paysagères.
- Le secteur Ai qui englobe les établissements d'enseignement agricole et les terrains associés

**NB : le secteur Ar a été supprimé entre arrêt et approbation.**



Carte 63 : Zone A

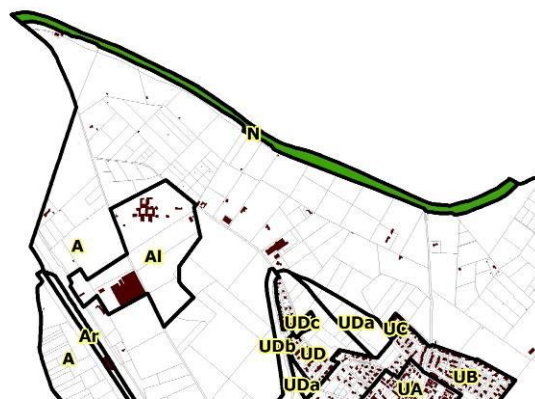
### 2.3.2 Zone naturelle « N »

Il s'agit d'une zone qui vise à la protection spécifique des berges du Réart en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ou de leur caractère naturel.

La création de cette zone a pour motif « l'affichage » de la présence du Réart en tant que « corridor écologique » majeur de la Commune (Cf Partie « Trame verte et bleue ») mais aussi en tant que source du risque inondation qu'il représente.

Elle correspond strictement aux berges du Réart et aux formations boisées et arbustives associées localisées au Nord du territoire communal.

Dans la zone N les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole des sols, peuvent être maintenues et pérennisées.



Carte 64 : Zone N

Ci-après un tableau synthétisant les principales règles par zones et secteurs U et AU.

UA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	OCC INTERDITE	CC CONDIT PAF	ACCES V	RESEAUX	CARACTER	IMPL/EM PUBL	IMPL/LIM SEP	IMPL UNES/A	EMPRISE	HAUTEUR	ASPECT	STATIONNT	PLANTATIONS	ENERGIE	ELECTRONIQUE
	artisanat	NEANT			NEANT	5m au max	ordre continu	NEANT	NEANT	<8,5 mètres	HABITATION 1 place hors garage				NEANT
	industrie									et 2 niveaux	HEBERGEMENT 1/ chambre				
	exploitation agricole et forestière									maximum	BUR 1 place pour 50m <sup>2</sup> de plancher				
	entrepôt										COM ART 1 place pour 25m <sup>2</sup> de plancher				
UB	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	OCC INTERDITE	CC CONDIT PAF	ACCES V	RESEAUX	CARACTER	IMPL/EM PUBL	IMPL/LIM SEP	IMPL UNES/A	EMPRISE	HAUTEUR	ASPECT	STATIONNT	PLANTATIONS	ENERGIE	ELECTRONIQUE
	hébergement hôtelier				NEANT	5m au min	4m au min	2m au min	NEANT	<8,5 mètres	HABITATION 1 place hors garage				NEANT
	commerce						avec	exception		et 2 niveaux	BUR 1 place pour 50m <sup>2</sup> de plancher				
	artisanat						exceptions	construct°		maximum	Bâti neuf de + de 2 logements ou bureaux				
	industrie							annexes			espace pour stationnement des vélos				
	exploitation agricole et forestière							<30m <sup>2</sup>			superficie min 3m <sup>2</sup> et 3% de la superficie de plancher				
	entrepôt										1,5% pour les bureaux				
UC	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	OCC INTERDITE	CC CONDIT PAF	ACCES V	RESEAUX	CARACTER	IMPL/EM PUBL	IMPL/LIM SEP	IMPL UNES/A	EMPRISE	HAUTEUR	ASPECT	STATIONNT	PLANTATIONS	ENERGIE	ELECTRONIQUE
	hébergement hôtelier				NEANT	5m au min	4m au min	NEANT	NEANT	<8,5 mètres	hors voie de desserte				NEANT
	commerce						avec			et 2 niveaux					
	industrie						exceptions			maximum					
	exploitation agricole et forestière														
	habitation sous condition besoin de résidence permanente														
UD	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	OCC INTERDITE	CC CONDIT PAF	ACCES V	RESEAUX	CARACTER	IMPL/EM PUBL	IMPL/LIM SEP	IMPL UNES/A	EMPRISE	HAUTEUR	ASPECT	STATIONNT	PLANTATIONS	ENERGIE	ELECTRONIQUE
	hébergement hôtelier				NEANT	4m au min	4m au min	NEANT	30%	<10 mètres	HABITATION 3 places				NEANT
	commerce						exception			et 2 niveaux	Bâti neuf de + de 2 logements ou bureaux				
	artisanat						construct°			maximum	espace pour stationnement des vélos				
	industrie						annexes				superficie min 3m <sup>2</sup> et 3% de la superficie de plancher				
	exploitation agricole et forestière										1,5% pour les bureaux				
	entrepôt														
	habitation avec OAE et logements sociaux														
<b>UDa</b>	IDEM UD mais surélévation plus importante des constructions (règlement PPRI)														
					IDEM UD	IDEM UD	IDEM UD	IDEM UD	20%	IDEM UD					NEANT
<b>UDb (frange urbaine)</b>	tous sauf services publics														
<b>UDc</b>	IDEM UD + interdiction piscines														
					NEANT				IDEM UD	<12 mètres					NEANT
										et R+2					
										maximum					
UE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	OCC INTERDITE	CC CONDIT PAF	ACCES V	RESEAUX	CARACTER	IMPL/EM PUBL	IMPL/LIM SEP	IMPL UNES/A	EMPRISE	HAUTEUR	ASPECT	STATIONNT	PLANTATIONS	ENERGIE	ELECTRONIQUE
	tous sauf services publics														
								10m au min (RD39)	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT		NEANT
UM (PPRI)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	OCC INTERDITE	CC CONDIT PAF	ACCES V	RESEAUX	CARACTER	IMPL/EM PUBL	IMPL/LIM SEP	IMPL UNES/A	EMPRISE	HAUTEUR	ASPECT	STATIONNT	PLANTATIONS	ENERGIE	ELECTRONIQUE
	tous sauf services publics														
								NEANT	NEANT	NEANT	hors voie de desserte				NEANT
US (PPRI)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	OCC INTERDITE	CC CONDIT PAF	ACCES V	RESEAUX	CARACTER	IMPL/EM PUBL	IMPL/LIM SEP	IMPL UNES/A	EMPRISE	HAUTEUR	ASPECT	STATIONNT	PLANTATIONS	ENERGIE	ELECTRONIQUE
	tous sauf services publics														
								10m au min (RD80)	NEANT	NEANT	NEANT	hors voie de desserte			NEANT
UZ (PPRI)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	OCC INTERDITE	CC CONDIT PAF	ACCES V	RESEAUX	CARACTER	IMPL/EM PUBL	IMPL/LIM SEP	IMPL UNES/A	EMPRISE	HAUTEUR	ASPECT	STATIONNT	PLANTATIONS	ENERGIE	ELECTRONIQUE
	habitation							10m au min (RD39)	NEANT	NEANT	NEANT	hors voie de desserte			NEANT
	industrie														
	exploitation agricole et forestière														
AU	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	OCC INTERDITE	CC CONDIT PAF	ACCES V	RESEAUX	CARACTER	IMPL/EM PUBL	IMPL/LIM SEP	IMPL UNES/A	EMPRISE	HAUTEUR	ASPECT	STATIONNT	PLANTATIONS	ENERGIE	ELECTRONIQUE
<b>AUa "Camp del Pou"</b>															
	hébergement hôtelier					4m au min	4m au min		0,3	<8,5 mètres	HABITATION 3 places				NEANT
	commerce						avec			et 2 niveaux	Bâti neuf de + de 2 logements ou bureaux				
	artisanat						exceptions			maximum	espace pour stationnement des vélos				
	industrie										superficie min 3m <sup>2</sup> et 3% de la superficie de plancher				
	exploitation agricole et forestière									<12 mètres	1,5% pour les bureaux				
	entrepôt									et R+2					
	habitation avec OAE et logements sociaux														
<b>AUa "Podadora"</b>															
	IDEM AUa					IDEM AUa	IDEM AUa		IDEM AUa	IDEM AUa		IDEM AUa			IDEM AUa
<b>AUa "Prat del Cavall"</b>															
	IDEM AUa					IDEM AUa	IDEM AUa		IDEM AUa	IDEM AUa		IDEM AUa			IDEM AUa

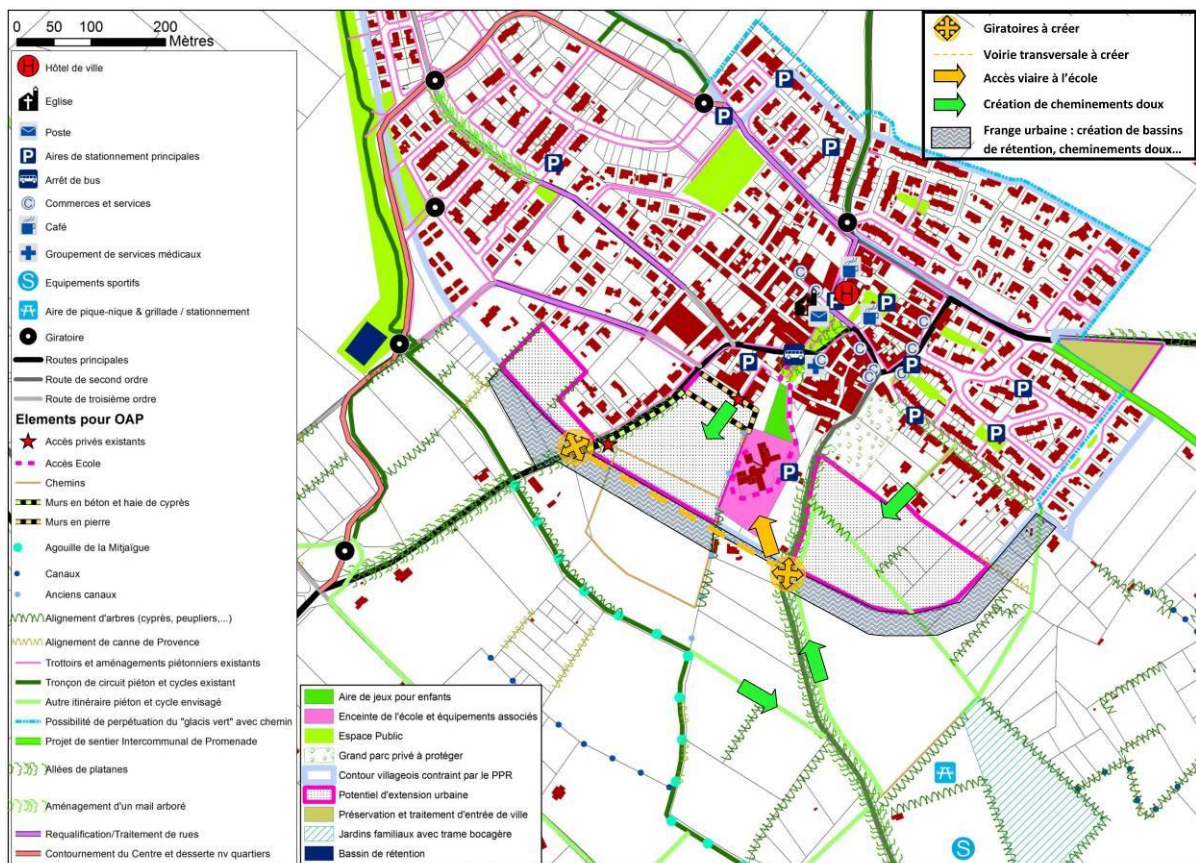
Tableau 84 : Synthèse des principales règles pour les zones U et AU



## 2.4 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'ambition communale est de renforcer l'urbanité et par la même l'identité thézanaise par la « greffe » des futurs quartiers à l'urbanisation existante. D'une part en s'appuyant sur une centralité forte avec notamment la place de l'école, équipement structurant et socialement fondamental, et sur un maillage de liaisons « douces ». D'autre part en composant une lisière en frange urbaine offrant une transition fonctionnelle et harmonieuse entre espaces urbain et agricole.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du dossier de PLU) traduit cette ambition avec des principes d'aménagement essentiellement sous la forme d'un schéma.



Carte 65 : Schéma d'organisation imposé par l'OAP

La Commune veut renforcer la cohérence urbaine et ainsi la vie sociale en perpétuant sa politique de créations d'espaces publics couplées d'une amélioration du maillage d'infrastructures dédiées aux modes de déplacement « doux ». Grâce aux modes de déplacements « doux » et à l'aménagement du futur quartier du « Prat del Cavall », elle souhaite rendre accessible à tous, en toute sécurité et de n'importe quel endroit de l'urbanisation les équipements sportifs et les jardins familiaux localisés au Sud Est de l'urbanisation existante. En effet ces lieux de partage essentiels pour la vie locale sont pour l'instant excentrés du reste du village et difficilement accessibles.

En plus de la création d'espaces et équipements publics notamment dans le futur quartier du « Camp del Pou », elle souhaite soigner son entrée de « village » par la RD39 en provenance d'Alénya.

## 2.5 AUTRES ELEMENTS A JUSTIFIER

### 2.5.1 Emplacements réservés (L123-1-5-8°)

#### **Article L123-1-5-du Code de l'Urbanisme**

*I.-Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.*

*[...]*

*V.-Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.*

#### **Article L123-2 du Code de l'Urbanisme**

*Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :*

*[...]*

*b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

*[...]*

Source : Code de l'Urbanisme

*NB : Au titre du Code de l'Urbanisme il n'y a que 3 catégories définies pour la vocation des Emplacements Réservés :*

- 1. **voies** (autoroutes, routes, rues, places, chemins, pistes cyclables, parcs de stationnement) et **ouvrages publics** (canaux, voies ferrées, aérodromes, réservoirs, stations d'épuration, grands collecteurs d'assainissement, équipements scolaires, sanitaires, sociaux, administratifs...),...les programmes de logements sociaux sont classés dans cette catégorie*
- 2. **installations d'intérêt général,***
- 3. **espaces verts***

*Prévue pour accueillir la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'intérêt général, la création d'un emplacement réservé permet :*

- de planifier la localisation des équipements,*
- d'annoncer, d'identifier et de localiser le projet correspondant, tout en désignant le bénéficiaire et le responsable, une collectivité publique (Etat, régions, départements, communes, établissements publics de coopération intercommunale) ou un organisme chargé de la gestion d'une activité de service public (établissement public ou personne privée, titulaire d'une délégation, sociétés d'économie mixte).*
- de préserver la localisation,*
- de dimensionner, le cas échéant, les immeubles réservés aux besoins des équipements à réaliser.*

La superficie des emplacements réservés n'est pas limitée. Elle est déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation des équipements projetés mais doit être délimitée avec précision.

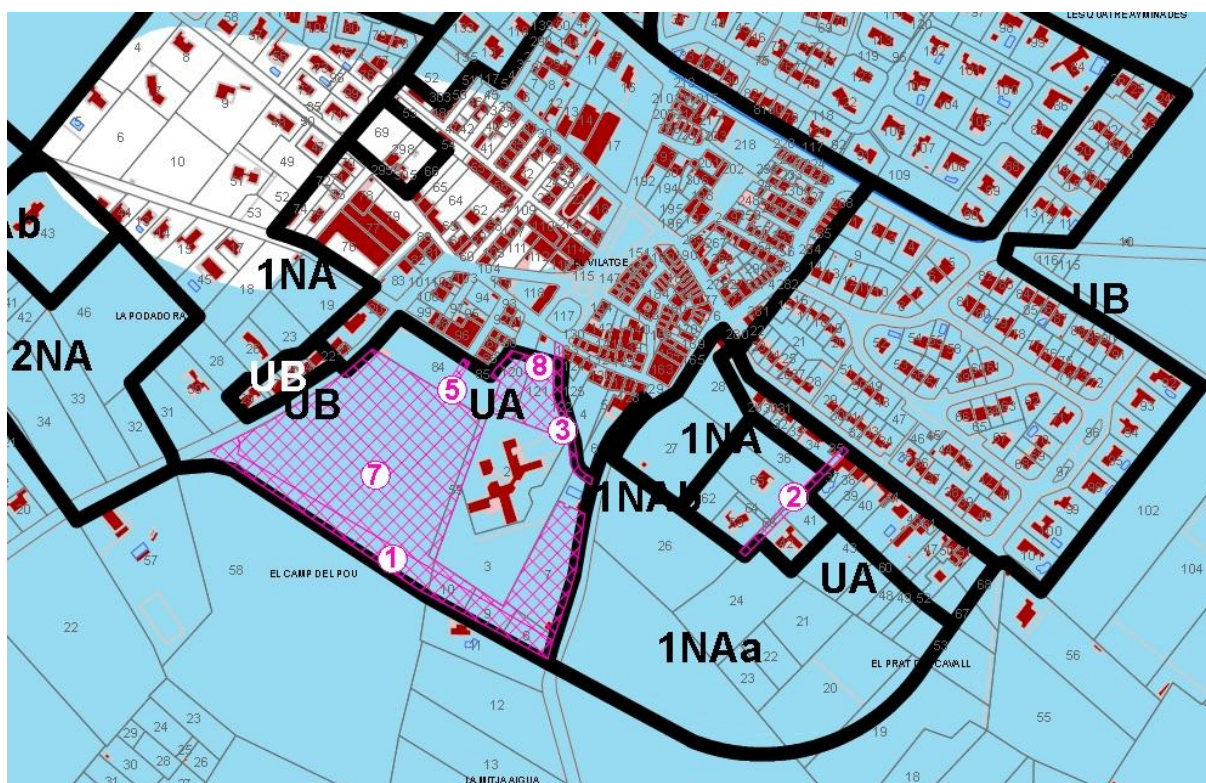
Source : CERTU

#### **Le devenir des Emplacements Réservés du POS**

Dans un premier temps la réflexion a porté sur le maintien ou non des Emplacements Réservés (ER) existants au titre du POS. La base de la réflexion s'est faite sur le plan de zonage de la dernière Révision (Révision simplifiée n°2 approuvée le 28/12/2009).

Les ER cartographiés (Cf cartographie suivante) sont au nombre de 6 et portent exclusivement sur le village (n°1, 2, 3, 5, 7, 8). Il manque les n°4 et n°6 et peut être d'autres.

Faute d'historique, il est reconnu que ces 2 ER ont vraisemblablement été annulé au cours de l'évolution du Plan d'Occupation des sols (6 modifications et 2 révisions depuis 1987) car devenus obsolètes (acquisition par la Commune ou abandon de projets).



Carte 66 : Emplacements Réservés du plan de zonage de la dernière révision

Concernant les 6 Emplacements Réservés encore en vigueur lors de la dernière révision, il a été décidé :

- ⇒ **de maintenir tel que les ER n°2 et n°5.** Ils portent respectivement sur le chemin entre l'allée des platanes et le secteur du « Prat del Cavall » et sur un projet de raccord entre la rue Aristide Briand et le secteur du « Camp del Pou ». Ces cheminements seraient essentiels pour la « greffe » des futurs quartiers au tissu bâti existant.
- ⇒ **d'ajuster les ER n°1 et n°7** respectivement relatifs au projet de voirie transversale entre RD39 et RD80 et à l'ensemble du secteur du « Camp del pou » de part et d'autre de l'école. Leurs redélimitations résultent d'acquisitions récentes de la Commune à l'Est de l'école (Cf Partie et cartographie « Maîtrise foncière »), d'un élargissement pour correspondre à la frange urbaine et d'un calage de leur bordure commune par rapport à la limite de risque inondation moyen - constructibilité strictement limitée.
- ⇒ **d'ajuster l'ER n°8** en enlevant la parcelle correspondant au jardin d'enfant réalisé au Nord de l'école qui appartient désormais à la Commune.



### **Les Emplacements Réservés du PLU**

Outre le report de certains Emplacements Réservés du POS, de nouveaux Emplacements Réservés ont été défini dans le cadre du PLU :

- pour le traitement de l'entrée de ville en venant d'Alénya par la RD39 (zone UE). Cet Emplacement Réservé peut être classé au titre du Code de l'Urbanisme dans les catégories « installations d'intérêt général » et « espaces verts ».
- pour l'extension du cimetière (zone A accolée au Nord-Ouest de l'urbanisation et limitrophe de la zone UC). Cet Emplacement Réservé peut être classé au titre du Code de l'Urbanisme dans la catégorie « installations d'intérêt général »
- pour les aménagements nécessaires à la mise en place de la politique en faveur des déplacements « doux » (Axe n°II du PADD « Réaliser un maillage, fédérateur au sein du village et vecteur d'échanges avec l'extérieur »). Ils permettront la « greffe » des futurs quartiers au tissu bâti existant, visent à ce que les habitants puissent à terme rejoindre les pôles générateurs de déplacements à l'extérieur du village (stade, espace de grillade, jardins familiaux, établissements d'enseignement agricole, clinique...) et se déplacer vers l'extérieur du territoire communal notamment vers Alénya et Corneilla del Vercol le long des RD39 et du chemin rural n°5 ou chemin de Charlemagne. Plus largement l'aménagement de ce dernier permettrait de relier l'Agouille de la Mar (projet de sentier intercommunal de promenade) avec l'opportunité de rejoindre Saint-Cyprien et la voie littorale (pour aller vers Canet et éventuellement rejoindre la piste verte qui remonte l'Agly jusqu'à Rivesaltes). A noter que la Commune a déjà concrétisé des aménagements en la matière dans les nouveaux lotissements, le long de l'agouille de la Mitjaïgue et le long de la voie communale n°4 vers Saleilles qui permet de rejoindre les berges du Réart. Ce type d'Emplacements Réservés peut être classé au titre du Code de l'Urbanisme dans la catégorie « voies et ouvrages publics »

Le PLU définit l'emprise des Emplacements Réservés sur le plan de zonage et en précise leur destination prévue, ainsi que la collectivité, le service ou l'organisme public bénéficiaire dans la pièce qui leur est relative (Pièce « 06a Emplacements Réservés PLU »).

***NB :** La Commune n'a pas délimité de d'Emplacements Réservés (L123-2 b) ou de secteurs spécifiques (L123-1-5 16°) pour la concrétisation de sa politique en faveur des logements sociaux dans le PLU. Elle impose dans le règlement la réalisation de 20% de logements sociaux dans le cadre de la réalisation de programme de logements (bien qu'elle n'y soit pas contrainte car comptant une population inférieure à 3500 habitants). Leur implantation résultera des propositions de projets d'aménagement qui lui conviendront et qui pourront devenir effectifs suite au(x) dépôt(s) de Permis d'Aménager. La Commune préfère traiter le sujet au stade opérationnel du Permis d'Aménager comme elle l'a précédemment fait dans le cadre de la réalisation des récents lotissements des « 15 Olius » et de « l'Oratori ».*

## 2.5.2 Eléments à préserver (L123-1-5 III 2°)

### **Article L123-1-5-du Code de l'Urbanisme**

*I.-Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.*

*[...]*

**III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :**

*[...]*

**2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L.130-1**

*[...]*

La Commune a identifié des éléments au titre du L123-1-5 7° :

- Le « Christ et ses abords » en entrée de ville par la RD39 en provenance d'Alénya qui constitue un élément patrimonial et un point de repère important aux yeux des thézaurais. La parcelle qui l'accueille porte aussi un Emplacement Réserve.
- « Le caveau » et « l'oratoire sur la frange Nord du lotissement en cours de finalisation le long d'une voie réservée aux modes de déplacements « doux »
- « Le parc et bâtisse associée le long de la RD 80 » en entrée Sud du village. La Commune souhaite mettre en avant l'intérêt architectural de la bâtisse et prescrire la protection et l'inconstructibilité du parc qui offre et offrira à fortiori une « coupure verte » dans l'urbanisation quand le quartier du « Prat del Cavall » sera réalisé. Ceci s'inscrit dans le cadre de la politique affichée dans le PADD et son Axe n°1 avec l'orientation stratégique : « Offrir et maintenir des coupures vertes & des pénétrantes paysagères ». Il en va de même pour « le parc et bâtisse associée le long de la RD39 ».
- « Les allées de platanes » le long des RD80 et RD39 vers Alénya et vers Villeneuve de la Raho, protection qui sert également l'objectif exprimé dans l'Axe n°1 cité précédemment. Au-delà d'être des pénétrantes paysagères, les allées de platanes constituent un élément identitaire fort de Théza. Bien qu'il puisse devoir faire l'objet d'abattage pour des raisons sanitaires (chancre coloré) voire pour des besoins nécessaires d'élargissement de la chaussée notamment le long des routes départementales, cette identification permettra à minima de souligner le caractère identitaire et l'intérêt paysager qu'ils représentent.
- « Un arbre ancien esseulé » à l'Ouest du lotissement des 15 Olius.

Le PLU définit l'emprise des éléments protégés au titre du L123-1-III 2° sur le plan de zonage. Des fiches descriptives avec une localisation précise et comportant les prescriptions qui portent sur ces éléments pour leur protection voire leur mise en valeur sont versées dans le règlement du PLU.

### **2.5.3 Espaces Boisés Classés (L130-1)**

Il n'y avait pas d'Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du POS et aucun n'a été délimité dans le cadre du PLU.

**NB** : *le territoire communal n'accueille pas de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ni de Zone d'aménagement Différée (ZAD)*



## 3 ARTICULATION AVEC LES POLITIQUES ET PLANIFICATIONS SUPRA-COMMUNALES

Rappel (Cf Partie « Politiques et contraintes supracommunales »)

*L'articulation du PLU avec les dispositions, plans et programmes d'échelon territorial supérieur n'est jamais de l'ordre de la conformité, qui est la plus stricte notion d'opposabilité juridique (ce rapport-là exigerait que les dispositions du PLU soient strictement identiques à celles du document de portée supérieure).*

*Les articles L111-1-1, L123-1-9, L123-1-10, L147-1 et L121-2 du code de l'urbanisme font référence et imposent selon le cas :*

- *Un rapport de compatibilité (non-contrariété des orientations fondamentales et participation même partielle à l'objectif défini)*
- *Un rapport de prise en compte (simple non-contrariété des objectifs généraux)*

*Cette articulation sera directe ou indirecte selon qu'il existe ou pas un SCoT approuvé.*

Ces documents et dispositions ont constitué dès le début de la révision du document d'urbanisme des balises pour l'élaboration du projet de PLU et de la réflexion des élus, pour un projet communal en cohérence avec le territoire dont il fait partie et les politiques qui y sont menées.

### 3.1 DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'article L111-1-1 du code de l'urbanisme impose la compatibilité du PLU avec les dispositions suivantes :

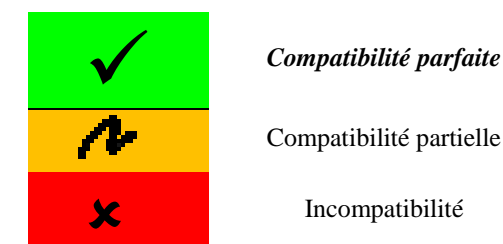
- Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durable
- Loi Montagne
- Loi Littoral

Théza n'est concernée par aucune de ces dispositions particulières.

## 3.2 PLANS ET SCHEMAS EN COMPATIBILITE

### 3.2.1 SCoT Plaine du Roussillon

Le tableau suivant analyse la compatibilité du PLU de Théza avec les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT qui intéressent la commune (voir §4.2 de la Partie « les d'échanges »).



Document d'Orientations & d'Objectifs du SCoT Plaine du Roussillon approuvé en Novembre 2013			Projet de PLU		
Axe	Orientations	Objectifs pour le territoire de Théza	Dispositions communales	Compatibilité SCoT/PLU	
A. RECONCILIER L'URBANISME AVEC L'AGRICULTURE ET L'ENVIRONNEMENT	A.1 Reconnaître et valoriser une armature verte et bleue et protéger les espaces agricoles	A.1.2 Protéger les espaces agricoles à forts potentiels et doter les zones de projets agricoles portés par les collectivités d'une vocation pérenne	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tout le territoire de Théza à l'Est de la RD914 est identifié comme espace agricole à fort potentiel, à protéger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PADD axe n°3</li> <li>Classement des espaces agricoles identifiés en zone A</li> <li>Constructibilité limitée aux constructions agricoles et aux extensions de l'existant</li> <li>Reclassement en zone A des terres proches de la zone UZ (magasins de meubles en bord de RD914) classées en zone 3NA au titre du POS et susceptibles de pouvoir accueillir de nouveaux des cultures</li> </ul>	✓
		A.1.4 Décliner et valoriser l'armature verte et bleue dans les documents d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le document d'urbanisme doit traduire et décliner l'armature verte et bleue du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analyse de la Trame Verte et Bleue comprise dans l'Etat Initial de l'Environnement</li> <li>Classement du Réart et de ses berges en zone N avec règlement protecteur</li> <li>PADD axe n°1, orientation « offrir et maintenir des coupures vertes et des pénétrantes paysagères »</li> </ul>	✓
	A.2 Valoriser le socle paysager et le patrimoine catalan	A.2.1 Préserver les paysages emblématiques et valoriser les paysages quotidiens	<ul style="list-style-type: none"> <li>Paysages quotidiens ruraux à valoriser</li> <li>Conserver et protéger les paysages bocagers</li> <li>Maintenir la qualité des micro-paysages humides et des paysages d'eau</li> <li>Garantir la lisibilité du réseau hydrographique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identification des entités paysagères et prise en compte des enjeux</li> <li>Identification des canaux d'irrigation</li> <li>Classement du Réart et ses berges en zone N</li> <li>Classement des « Closes » (continuité de la prade de Montescot) et de « Terres Vertes » en zone A non constructible</li> </ul>	✓
		A.2.2 Mettre en valeur le patrimoine catalan et les perceptions paysagères	<ul style="list-style-type: none"> <li>Village en « site de plaine »</li> <li>Travailler la qualité des interfaces à l'espace agricole et le prolongement possible de la trame rurale dans les nouveaux quartiers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Principe de l'OAP : une frange urbaine pour favoriser le dialogue entre espaces urbain et agricole</li> <li>Traitement de l'entrée de ville (Negabous)</li> <li>PADD axe n°1, orientation « Offrir et maintenir des coupures vertes et des pénétrantes paysagères »</li> </ul>	✓
	A.3 Construire la ville en respect du territoire et de l'archipel	A.3.1 Garantir des coupures vertes et des pénétrantes paysagères	<ul style="list-style-type: none"> <li>Théza ne fait pas partie des espaces à doter d'une vocation agri-paysagère, future ceinture verte de l'agglomération</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PADD axe 1 : Offrir et maintenir des coupures vertes et des pénétrantes paysagères</li> <li>Allées de platanes et parc d'entrée de ville protégés au titre du L123-1-5 7°</li> </ul>	✓
		A.3.2 Affirmer des limites urbaines durables et qualifier les franges rurales, comme des interfaces ville-campagne génératrices de qualité de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aménager les limites comme des interfaces</li> <li>Le périmètre des OAP doit inclure l'espace réservé à la frange rurale</li> <li>Secteur de développement urbain potentiel au Nord-Ouest de Théza</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>OAP : Frange urbaine multifonctionnelle entre les 3 nouveaux quartiers</li> <li>Développement urbain complémentaire à celui identifié à l'échelle du SCoT</li> </ul>	↻
	A.4 Assurer la préservation des ressources naturelles	A.4.2 Amorcer un nouveau modèle énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les documents d'urbanisme doivent faciliter la construction de bâtiments bioclimatiques, l'intégration du bois dans les constructions, favoriser les débords de toiture...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SRCAE et ZDE pris en compte</li> <li>Article 11 facilitant la construction de bâtiments bioclimatiques tout en préconisant leur insertion paysagère</li> </ul>	✓
	A.5 Prévenir les risques naturels et technologiques et leur possibles évolutions	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>Respect du risque inondation lié au Réart (PPRI)</li> <li>Finaliser l'urbanisation en s'appuyant sur le limite du risque</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>OAP : Frange urbaine classée en zone AU (inconstructible mais solidaire des futurs aménagements urbains) pour participer à l'aménagement paysager et fonctionnel des futurs quartiers (voirie, bassins de rétention, aménagements dédiés aux modes de déplacements « doux », couture avec l'espace agricole...)</li> </ul>	✓

Document d'Orientations & d'Objectifs du SCoT Plaine du Roussillon approuvé en Novembre 2013			Projet de PLU		
Axe	Orientations	Objectifs pour le territoire de Théza	Dispositions communales	Compatibilité SCoT/PLU	
B. ARTICULER LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC UN URBANISME DE PROJET	B.1 Articuler les dispositions réglementaires avec un urbanisme de projet pour construire la ville durable	B.1.2 Préciser les objectifs dans le cadre des politiques communautaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les communes comprenant moins de 2000 habitants, il est préconisé d'appliquer un coefficient multiplicateur maximal de 1,5 du nombre de résidences principales à l'horizon de 15 ans.</li> <li>▪ 2700 nouveaux logements, dont 1500 pour Saint-Cyprien, à prévoir à l'horizon 2030 sur le territoire de la CdC « Sud Roussillon » donc pour les communes suivantes : Théza, Alénaya, Corneilla del Vercol, Latour Bas Elne et Montescot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Une capacité d'accueil en Zones U et AU permettant la construction de 250 à 300 nouveaux logements. Ainsi le parc communal de résidences principales serait de l'ordre de 950 à 1000 unités alors que le SCoT en préconise 1050 à l'horizon 15 ans. Du fait du PPRi le nombre de résidences principales ne pourra pas aller au-delà (fin d'urbanisation).</li> <li>➢ Depuis l'approbation du SCoT aucun nouveau logement n'a été autorisé (les Permis d'Aménager des lotissements des « 15 Olius » et de « l'Oratory » ont été délivrés antérieurement). L'estimation de la capacité d'accueil dans les zones U et AU du PLU est de 317 logements. Avec cette potentialité de 317 logements productibles, le PLU est donc en adéquation avec l'objectif du DOO de 1200 logements (hors Saint-Cyprien) à l'horizon 2030.</li> </ul>	✓
	B.2 Produire une offre en logements plus diversifiée pour garantir l'équité et la cohésion sociale		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Théza (&lt;3500 habitants) n'est pas tenue à l'objectif de 20% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession intermédiaire sur son parc</li> <li>▪ 20% de logements locatifs sociaux doivent être prévus pour tout programme de logements comportant plus de 3000m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>▪ Inscription d'emplacements réservés pour les logements sociaux, selon les opportunités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Règlement zone AU (article 2) : 20% minimum de logements aidés par opération d'ensemble</li> <li>➢ Pas d'opportunité d'ER LLS</li> </ul>	✓
	B.5 Maîtriser l'étalement urbain et ses conséquences par le levier de l'action foncière	B.5.1 Développer les politiques d'intervention foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Déploiement d'une véritable politique foncière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Acquisitions communales récentes dans l'optique de l'aménagement des futurs quartiers correspondant à la zone AU (notamment sur des parcelles limitrophes de celle accueillant l'école)</li> <li>➢ Mise en place d'un réseau d'Emplacements Réservés (Pas de ZAD)</li> </ul>	↻
		B.5.2 Maîtriser le développement des zones d'étalement urbain diffus	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La « Travessa » (abords de la RD914) est identifiée comme un secteur d'étalement urbain diffus à maîtriser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Zone UZ réduite à l'urbanisation existante (zone commerciale)</li> <li>➢ Restitution à l'espace agricole par rapport au POS en vigueur</li> </ul>	✓
		B.5.3 Définir des objectifs de consommations économes	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Optimiser l'espace constructible dans le cadre de la « finalisation » de l'urbanisation (contrainte PPRi)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Densité estimée de 26 logements/ha dans la zone AU (en comptabilisant la frange urbaine) et de plus de 40 logements/ha (en la déduisant). Cette estimation résulte d'un calcul fait à partir de la superficie de la zone AU (avec ou sans la comptabilisation de la frange) par rapport à la superficie de plancher théorique mobilisable estimée (superficie moyenne des logements construits entre 2005 et 2015 de 107 m<sup>2</sup> - Données SITADEL, coefficient d'emprise au sol imposé par le PPRi de 0,30, ...) Cf tableau capacité d'accueil de la page 205.</li> </ul>	✓
	C. DÉFINIR UN RESEAU MULTIMODAL EFFICIENT POUR UN MAILLAGE COMPLET DU TERRITOIRE	C.7 La ville des courtes distances : organiser les modes doux de déplacements	C.7.1 Promouvoir l'élaboration de plans plurimodaux de déplacements	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En articulation avec le schéma cyclable départemental, le PLU doit préciser les conditions de développement et d'organisation des modes doux de déplacements</li> <li>▪ Les PLU des communes de plus de 1000 habitants doivent produire un « plan plurimodal de déplacements »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ PADD axe n°2 : Réaliser un maillage fédérateur au sein du village et vecteur d'échanges avec l'extérieur</li> </ul>
C.7.3 Valoriser la découverte du territoire avec les voies vertes et les parcours paysagers			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Voie verte cyclable à créer le long du Réart</li> <li>▪ Thématique cyclable à développer dans le plan plurimodal des déplacements</li> <li>▪ Schéma cyclable communautaire à réaliser à l'échelle de la communauté de communes Sud Roussillon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Un projet de frange urbaine comme support de voies vertes et cyclables</li> <li>➢ Réseau important d'Emplacements Réservés dédiés à des aménagements pour les modes de déplacements doux pour aller du village vers l'extérieur du territoire (rejoindre la piste de l'agouille de la Mar notamment = connexion avec voie littorale)</li> </ul>	✓

Tableau 85 : Analyse de la compatibilité du PLU de Théza avec le SCoT Plaine du Roussillon

NB : Théza n'est concerné ni par un Plan Local de l'Habitat, ni par un Plan de Déplacement Urbain



### 3.2.2 SDAGE

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2010-2015 comprend les objectifs assignés à chaque masse d'eau identifiée.

#### Rappel :

Il est construit autour de 8 orientations fondamentales (voir « Autres documents et schémas » §C.4.3.1 & 4.3.2) :

1. Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
2. Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
3. Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
4. Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
5. Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé
6. Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
7. Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
8. Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

L'orientation n°4 en particulier, préconise notamment que le PLU permette de maîtriser :

- La satisfaction des différents usages de l'eau avec une priorité à l'eau potable
- Les rejets ponctuels ou diffus et leurs impacts sur la qualité du milieu récepteur
- Le risque inondation et la gestion des eaux pluviales (par rapport au risque inondation et au risque de pollution)
- L'artificialisation des milieux et la préservation des milieux aquatiques et zones humides

Il est aussi demandé que le PLU :

- Organise les vocations des espaces et l'usage du sol de façon pré-réfléchi sur le plan hydraulique et environnemental pour assurer sa compatibilité avec le SDAGE
- Limite le développement de l'urbanisation dans les secteurs saturés ou sous-équipés (rejets et ressource en eau)
- Prenne en compte une analyse prévisionnelle des problématiques liées à l'eau potable, l'assainissement, l'imperméabilisation des sols, l'occupation des zones inondables, les remblaiements des espaces naturels

L'orientation n°2 relative à l'objectif de non-dégradation des milieux aquatiques doit aussi être appliquée.

Ainsi il n'est pas attendu du PLU qu'il participe de façon directe à la mise en œuvre du programme de mesures établi, mais qu'il évite au mieux les risques de contradiction, et qu'il identifie l'origine des risques induits de dégradation des masses d'eau.

Le PLU est compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE RMC.

SDAGE RMC 2011-15			Préconisation du SCoT	Projet de PLU	
Thème	Réf	Objectif	Préconisations à l'échelle des documents d'urbanisme et projets de plus de 5000 m <sup>2</sup> de surface de plancher (I.A.4)	Diagnostic	Déclinaison
Les objectifs de bon état des eaux	OF 2 OF 4	Non dégradation de l'état des eaux : préserver le fonctionnement des milieux en bon état, ne pas accentuer le niveau de perturbation des milieux dégradés	Adapter le développement aux équipements de traitement des eaux usées à l'échéance 20 ans Prévoir pour les aménagements et constructions des mesures de nature à éliminer tout risque de pollution des nappes phréatiques	La masse d'eau souterraine « multicouches pliocène et alluvions IVaires du Roussillon » est sujette aux problématiques prioritaires de pollution agricole et pesticides L'impact du PLU en termes de pollution des eaux a été évalué SAGE en cours d'élaboration	Classement du Réart et de ses berges en zone N protectrice Raccordement de toutes les nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif
Préservation des milieux aquatiques	OF 6	Restauration des espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques : zones humides, espaces de mobilité des cours d'eau, TVB,	Décliner et valoriser l'armature verte et bleue dans les documents d'urbanisme	Pas de zone humide inventoriée TVB identifiée	Détermination et protection de la Trame Verte et Bleue « Cohérence » avec le document d'urbanisme de Saleilles qui classe la rive gauche du Réart en N
Disponibilité et préservation de la ressource AEP	OF 5 OF 7	Protection des captages actuels, préservation des ressources majeures, gestion quantitative de la ressource	Encourager les économies d'eau et y contribuer Adapter le développement aux ressources mobilisables à l'échéance 20 ans Conditionner les extensions d'urbanisation à la suffisance des débits de prélèvements autorisés pour l'eau potable, et à la conformité de l'eau distribuée aux règles sanitaires Limiter le linéaire des réseaux humides Identifier les zones de captages actuels et envisagés dans les documents d'urbanisme communaux	Pas de captage prioritaire, ni exploité, à protéger sur la commune Pas de ressource majeure d'intérêt départemental ou régional sur la commune Servitude AS1 « Forage du « Village de Théza »	Planification urbaine en adéquation avec la ressource disponible et l'analyse de son évolution probable (voir annexes sanitaires) Extensions denses et imbriquées dans l'existant Règlement : article 4 conditionnant le raccordement des constructions nouvelles

SDAGE RMC 2011-15			Préconisation du SCoT	Projet de PLU	
Thème	Réf	Objectif	Préconisations à l'échelle des documents d'urbanisme et projets de plus de 5000 m <sup>2</sup> de surface de plancher (I.A.4)	Diagnostic	Déclinaison
Rejets ponctuels et diffus dans le milieu	OF 5	Mise aux normes des STEP Politique d'assainissement ambitieuse pour les milieux sensibles	Adapter le développement aux équipements de traitement des eaux usées à l'échéance 20 ans Prévoir pour les aménagements et constructions des mesures de nature à éliminer tout risque de pollution des nappes phréatiques	STEP intercommunale (avec Corneilla del Vercol et Montescot) de 2012 et aux normes Zone Sensible « Etang de Canet et son bassin versant »	Intégralité des Eaux Usées traitées en assainissement collectif au village Adéquation entre capacité d'accueil et accord « oral » de répartition de l'utilisation de la STEP en équivalents habitants (EQH) par les Communes concernées (document « officiel » sur le partage des 8000 EQH en cours d'élaboration) Gestion pluviale in situ dans les nouveaux quartiers (avec la réalisation de « franges urbaines ») et ER pour les aménagements hydrauliques nécessaires Rejets règlementés
Risque inondation	OF 8	Maintien en l'état des secteurs non urbanisés situés en zone inondable	Prévenir les risques naturels et technologiques et leurs possibles évolutions Privilégier les zones les moins vulnérables	PPRi	Extensions urbaines strictement hors zones inondables Aménagements pour une meilleure gestion des eaux pluviales de nature à améliorer la prise en compte du risque

Tableau 86 : Compatibilité du PLU avec le SDAGE



### 3.2.3 SAGE

Le SAGE des nappes du Plio-quaternaire de la plaine du Roussillon est en cours d'élaboration. La compatibilité du projet de PLU avec ses orientations futures ne peut donc être garantie.

### 3.2.4 PPRi

*C'est l'article L123-1-10 du code de l'urbanisme qui impose la compatibilité du PLU avec les objectifs de gestion des risques d'inondation ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions des plans de gestion des risques d'inondation.*

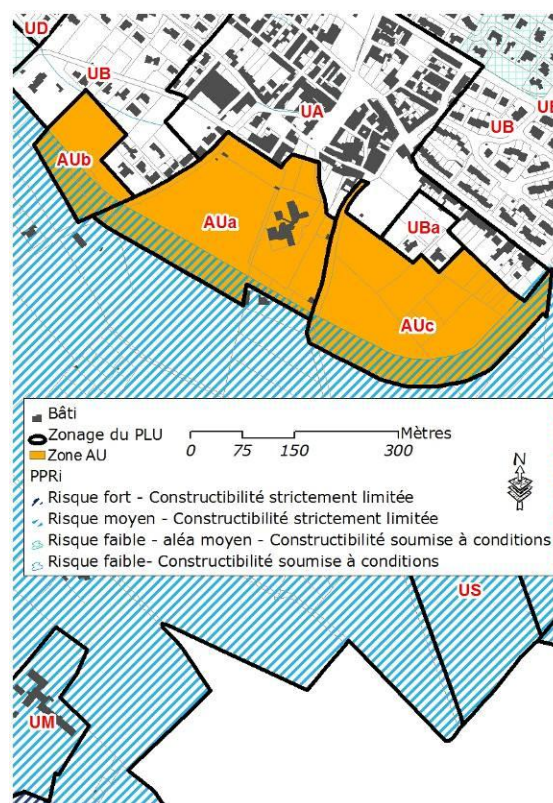
Le PPR dessine l'enveloppe de fin d'urbanisation de la Commune. Il vient s'ajouter à la capacité épuratoire dédiée à Théza, en tant que contrainte forte pour l'élaboration du projet communal.

Les choix de sectorisation des zones AU ont ainsi été faits sur la base du PPRi, afin d'éviter la zone B1 (risque moyen) qui ceinture le village, tout en projetant une urbanisation cohérente et qualitative. L'ensemble reste soumis à un risque faible d'inondation (B2), avec une constructibilité soumise à conditions comme le reste du village. La capacité d'accueil ainsi offerte ne compromet pas l'atteinte des objectifs démographiques des élus.

L'OAP inscrit le principe de création d'une frange urbaine entre les espaces agricoles et les nouveaux espaces urbains. Cet espace de transition prévu en zone inondable ne comprendra aucune construction mais un aménagement de transition comportant liaisons douces, équipements hydrauliques pour la gestion pluviale et espaces végétalisés.

Le dossier de PLU intègre aussi le PPRi en :

- Classant la zone R (risque fort d'inondation) le long du Réart en zones N et A, inconstructibles
- Le représentant sur les plans de zonage
- Renvoyant à son règlement dans le règlement de zone
- N'instituant aucune règle allant à l'encontre de son application
- L'annexant en totalité au dossier



Carte 67 : Zones AU et PPRi

Le PLU est compatible avec les dispositions du PPRi en vigueur.

NB : Il est aussi compatible avec les objectifs du PGRi approuvé le 22/12/2015 (entre l'arrêt et l'approbation du PLU).

### 3.2.5 PEB

*L'article L147-1 du code de l'urbanisme impose la compatibilité du PLU avec les Plans d'Exposition au Bruit institués au voisinage des aéroports.*

Théza n'est concernée par aucun PEB.

### 3.3 PRISE EN COMPTE DE PLANS ET SCHEMAS COMPLEMENTAIRES

Certains documents demandent une simple prise en compte, le PLU n'étant pas doté des moyens les mieux adaptés à la réalisation de leurs objectifs :

#### 3.3.1 SRCE

*Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) constitue l'outil régional de la mise en œuvre de la TVB. Il comportera une cartographie au 1/100 000<sup>ème</sup> des continuités écologiques à enjeu régional, opposable aux documents d'urbanisme et un plan d'action. Il est copiloté par le préfet de région et le président du conseil régional.*

Le SRCE n'est pas encore approuvé en juin 2015. Le PLU n'a donc pas pu le prendre en compte mais la « reconnaissance » du Réart et de sa rive droite (affichage par un classement en zone N) devrait participer à la réalisation des objectifs qui en découleront.

#### 3.3.2 PCET

En matière d'urbanisme et d'aménagement, le PCET propose les pistes d'action suivantes :

Préconisations PCET	Projet de PLU
<b>Engager des réflexions sur l'agriculture d'aujourd'hui et de demain pour initier des projets d'envergure et de restructuration foncière</b>	PADD axe 3 : Coopérer avec les acteurs et établissements agricoles pour soutenir les projets individuels ou collectifs
<b>Expérimenter en matière d'urbanisme</b>	OAP : Une frange urbaine entre les nouveaux quartiers et l'espace agricole, conçue comme une entité « écotone » à part entière
<b>Créer des liaisons modes doux de déplacement et covoiturage</b>	PADD axe 2 : Réaliser un maillage fédérateur au sein du village et vecteur d'échanges avec l'extérieur OAP : Desserte routière déportée à l'extérieur des futurs quartiers, et circulations internes douces connectées au maillage existant
<b>Reconsidérer le train</b>	sans objet
<b>Lutter contre les captages d'eau non déclarés</b>	Règlement zone N article 4
<b>Définir les règles de gestion de la ressource en eau entre les différents usages</b>	Projet de PLU compatible avec le SDAGE RMC

Tableau 87 : Prise en compte du PCET dans le PLU

Le PLU de Théza prend en compte le PCET du territoire du Pays Pyrénées-Méditerranée, dans la mesure de ses champs d'action.

#### 3.3.3 Projets d'Intérêt Général et Opérations d'Intérêt National

*L'article L121-2 du code de l'urbanisme édicte aussi la nécessité pour le PLU de prendre en compte les projets d'intérêt général, ainsi que les opérations d'intérêt national.*

Ni PIG ni OIN ne concerne le territoire de Théza.

## 4 EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

### 4.1 DE L'ETAT INITIAL A L'EVALUATION DES INCIDENCES

Pour répondre aux préoccupations montantes liées à l'environnement, il est demandé de renforcer la prise en compte de l'environnement notamment dans les documents d'urbanisme. L'évolution des textes en témoigne.

Cette exigence est légitime face à ce qui est devenu une véritable exigence, voire urgence environnementale, tant en matière de ressources que de réchauffement climatique pour ne citer que ces 2 enjeux planétaires majeurs.

Pour autant et **en termes de méthode**, la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme gagne à être clarifiée pour répondre aux enjeux du développement durable qui vise l'équilibre et la solidarité entre l'environnement, le social et l'économie. Ainsi tout ne mérite pas d'être qualifié d'environnemental dans le diagnostic. En effet, si le cadre de vie ou la vie sociale, par exemple, participent bien à la qualité de notre environnement, ils relèvent tout autant d'autres problématiques et enjeux comme la démographie ou encore l'économie.

*L'étude des incidences du PLU sur l'environnement est développée ci-après à partir des grandes problématiques environnementales transversales. Il ne s'agit pas de la procédure d'évaluation environnementale, à laquelle le PLU n'est pas soumis, mais de l'étude d'environnement de droit commun.*

Par la démarche intégrée qui a guidé sa conception, le projet de PLU prend soin d'éviter et de réduire son impact environnemental. Il ne s'agit pas là de mesures mais de facteurs de choix ; ce principe d'évitement peut ainsi difficilement être précisément décrit.

Les grandes problématiques suivantes, qui sont autant d'indicateurs de durabilité, sont ainsi examinées :

- ✘ La forme urbaine & la modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et la lutte contre l'étalement urbain
- ✘ Le maintien des valeurs et fonctionnements écologiques
- ✘ La préservation de l'agriculture
- ✘ La qualité des paysages
- ✘ La gestion des eaux
- ✘ La prévention des risques
- ✘ L'exposition aux nuisances et pollutions
- ✘ L'efficacité énergétique et changement climatique

*La méthode s'inspire de l'état d'avancement de la réflexion en matière d'évaluation environnementale notamment des différents guides méthodologiques parus et de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme préconisée par l'ADEME.*

*Une étude des incidences Natura 2000 telle que prévue par les dispositions des articles L414-4 et R414-19 du Code de l'Environnement y est intégrée*



## 4.2 MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES

### 4.2.1 Economie des superficies consommées

L'économie de l'espace a une incidence directe sur l'agriculture et sur la biodiversité. Il s'agit de la première problématique qui se doit d'être traitée dans un document de planification urbaine. Non seulement l'espace est un bien fini mais son gaspillage, l'étalement urbain, a des incidences autant environnementales que sociales (temps de déplacements, lien social,...) et économiques (externalisation des coûts d'infrastructures, coûts des déplacements,...).

#### Un projet économe

En raison du PPRi qui restreint et désigne les secteurs de développement urbain envisageables, l'économie de l'espace et son « optimisation » ont soulevé des questionnements constants tout au long de l'élaboration de ce projet. La page suivante représente et quantifie la répartition des zones définies sur le territoire. Les zones à urbaniser instituées par le PLU occupent au total près de 12 ha, soit 2,48% du territoire communal. Cette consommation d'espace est non seulement parcimonieuse et ajustée au besoin démographique, mais s'inscrit dans le triple objectif de « complémentarité » du village, d'amélioration de la qualité et de la cohérence urbaine et de l'amélioration de la fonctionnalité avec l'espace agricole limitrophe.

A terme lorsque le projet communal sera réalisé (horizon 15 ans calé sur celui du SCoT approuvé en 11/2013 soit environ 2030), l'enveloppe urbanisée de Théza occupera moins de 15% de son territoire.

#### Du POS au PLU

Le POS en vigueur (après sa 2<sup>ème</sup> révision simplifiée du 28/12/2009) divisait le territoire communal comme suit :

Zonage	Surface	%
U	18,8	3,88%
NA	54,8	11,32%
NC	410,8	84,79%
<b>TOTAL</b>	<b>484,4</b>	

Tableau 88 : Zonage et surfaces du POS

La part cumulée des zones U et AU de ce PLU (14,78%) est moindre que celle des zones U et NA du POS (soit 15,2%).

Si le POS ne comprenait aucune zone naturelle ND, le PLU classe 9 ha en zone N. Ce choix est fait pour la protection du Réart et de ses berges, porteurs d'enjeux d'intérêt supérieur :

- Réservoir biologique et continuum écologique reconnu (SCoT et SDAGE)
- Fragilité de la qualité de l'eau (SDAGE)
- « Corridor » écologique majeur identifié dans le cadre du PLU à l'échelle communale

Si les constructions y sont interdites, le règlement permet le maintien de l'activité agricole. La carte « Du POS au PLU » spatialise cette évolution réglementaire entre les deux documents.

L'équilibre territorial est ainsi maintenu bien que réorganisé ; la répartition surfacique des terres en fonction de leur vocation n'est modifiée que pour mieux prendre en compte les enjeux environnementaux.



Carte 68 : Un projet économe

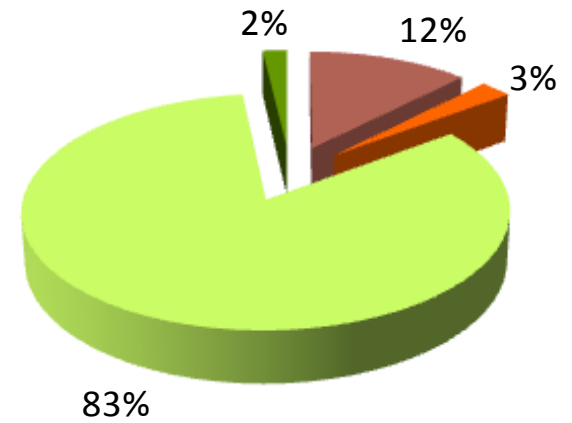
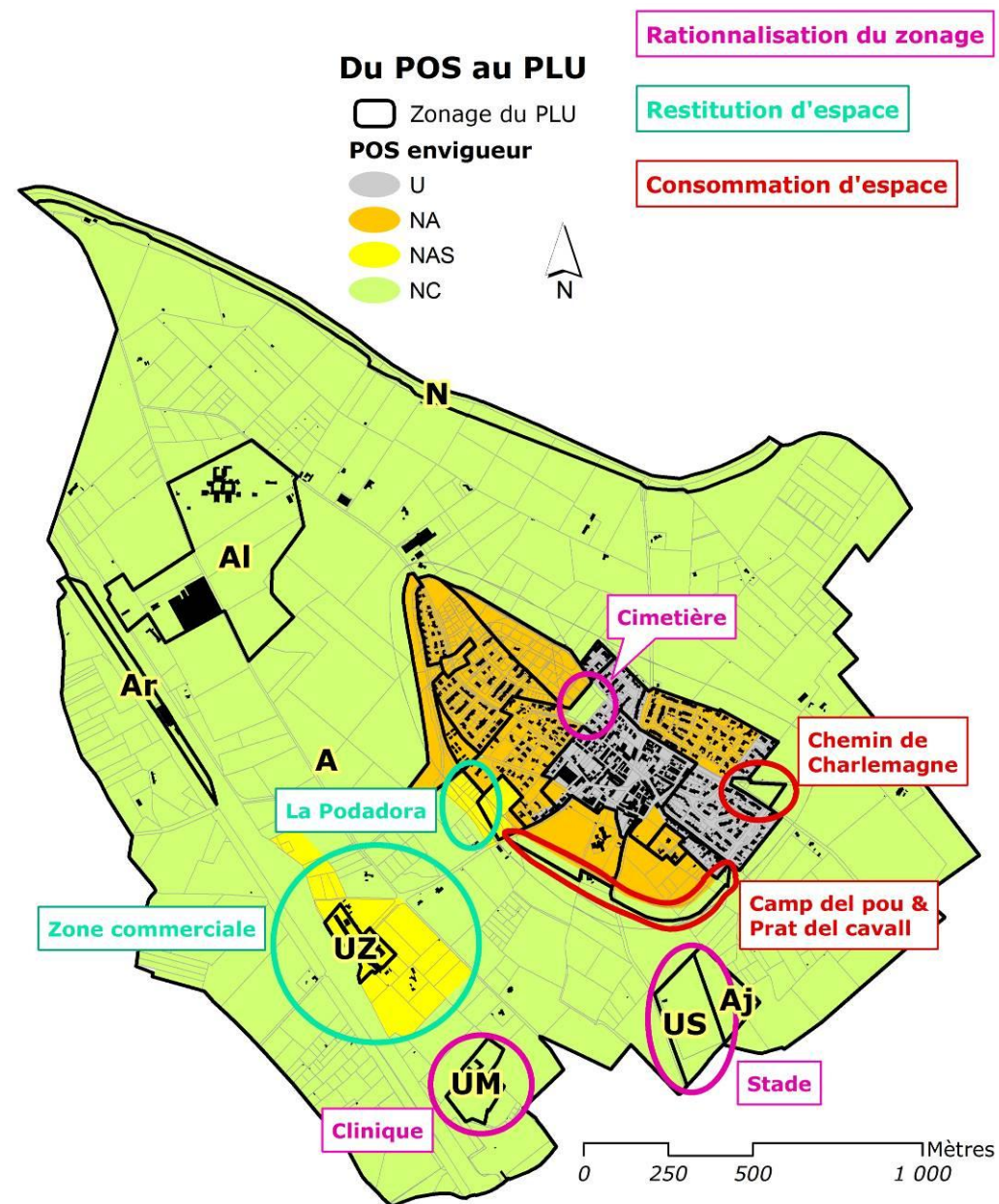


Tableau 89 : Répartition des surfaces par zones du PLU

ZONAGE	SURFACE (ha)	%
Zone U	60,1	12,34%
Zone AU	11,9	2,45%
Zone A	405,8	83,36%
Zone N	9,0	1,85%
<b>TOTAL</b>	<b>486,8</b>	

Tableau 90 : Répartition des surfaces par zones du PLU





Si l'enveloppe urbaine occupe la même superficie dans le projet de PLU que dans le POS en vigueur, les choix sectoriels ont été repensés :

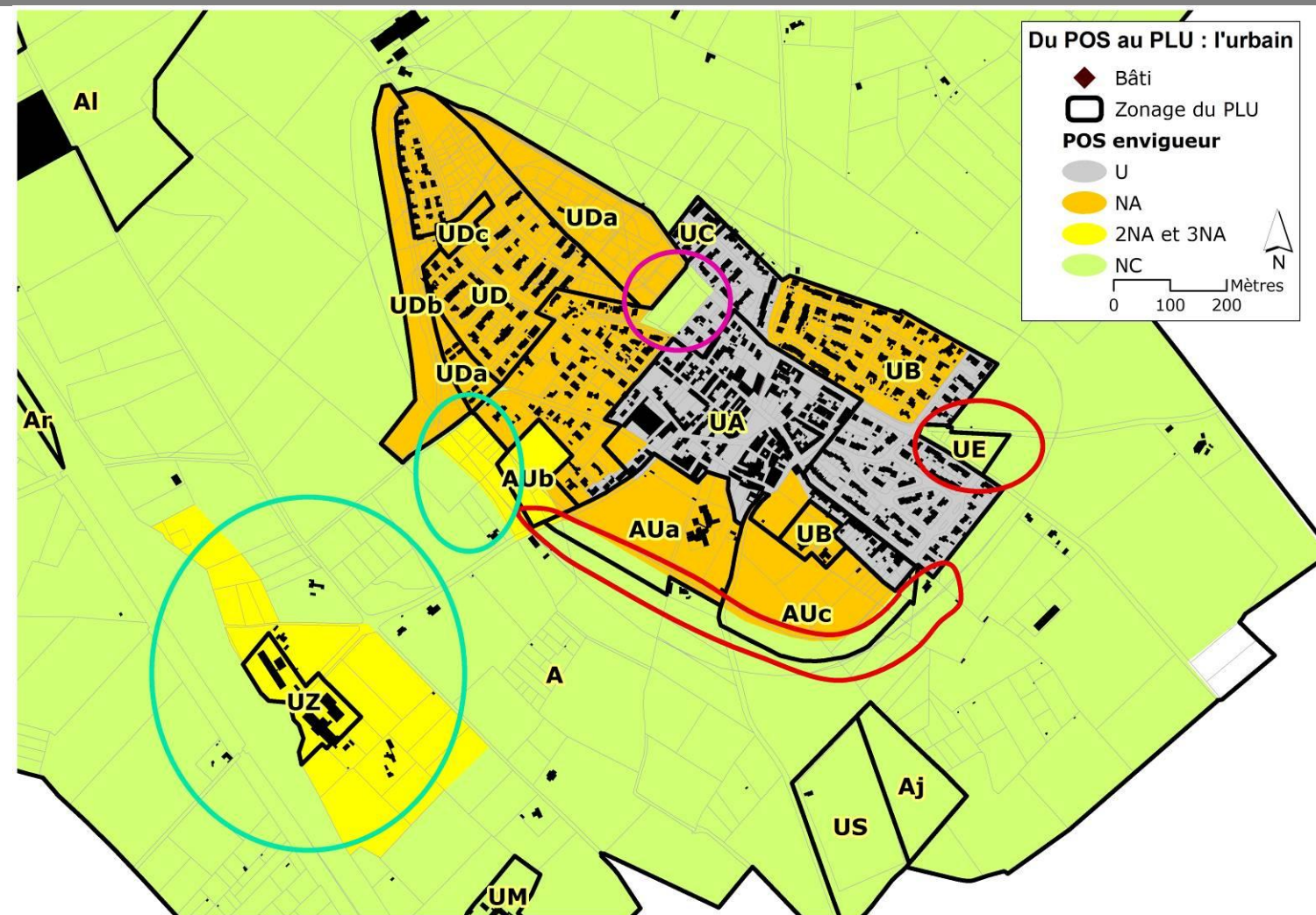
**Rationalisation** d'un zonage qui ne correspondait pas à la vocation réelle des sols : le cimetière, le stade et la clinique sont reclassés en zone U avec un règlement différencié et adapté à leur fonctionnement. Le lycée ainsi que la pépinière en passe d'être réhabilitée en secteur de vente sont considérés comme des activités péri-agricoles et restent ainsi en zone agricole (respectivement AI et Ar).

**Restitution** d'espace précédemment destiné à l'urbanisation : la zone commerciale existante ne sera pas étendue (UZ) et son nouveau contour permet de restituer plus de 10 ha à la zone agricole ; la délimitation du nouveau quartier de la Podadora est réduite de 1,2 ha reclassés en A, afin de mieux s'adapter au PPRi.

**Consommation** parcimonieuse (6810 m<sup>2</sup>) au chemin de Charlemagne (UE) : les terrains sont aujourd'hui sous-valorisés et enrichis, accueillant toutefois des équipements collectifs (conteneurs à déchets, aire de lavage-remplissage agricole). Le projet prévoit de requalifier cette entrée de ville en y aménageant un espace public structuré qui mette en valeur la silhouette du village.

Un prélèvement de 1,9 ha (Cf détail dans § « 4.4 Préservation de l'agriculture ») est également prévu en limite des nouveaux quartiers du Camp del Pou et du Prat del Cavall, pour l'aménagement d'une frange urbaine de qualité conçue comme un espace de transition et de dialogue entre urbain et agricole.

A noter, hors comparaison POS / PLU, que la consommation d'espace envisagée sur 15 ans (12 hectares) sera de 40% moindre que celle constatée entre 2005 et 2015 (20,25 hectares).



Carte 69 : Spatialisation des évolutions du POS au PLU



## 4.2.2 Fonctionnement et Cohérence urbaine

Diverses dispositions ont été prises dans le PLU pour améliorer l'organisation et la qualité urbaine. Les zones d'urbanisation future mixtes ne modifieront pas l'urbanisation existante. Leur intégration et leur bon rattachement au reste de l'espace urbanisé dépendront en grande partie de la qualité de leur desserte, du parti d'aménagement qui y sera adopté et de la place des espaces publics.

### Projet

La cohérence du village et le dessin de ses contours constituent l'enjeu majeur auquel le projet de PLU a l'ambition de répondre.

Pour améliorer l'espace urbain, le PADD arrête des objectifs concernant :

- La centralité du cœur de village
- La composition d'un urbanisme durable
- La consolidation de la cohésion sociale
- La lisière urbaine, les coupures vertes et pénétrantes paysagères
- Le maillage des liaisons de toute nature

Le PADD met plus précisément en avant la nécessité :

- De pérenniser voire développer le réseau des services publics et de commerces du centre ancien
- De favoriser la cohérence et la vie sociale par une armature d'espaces publics et d'équipements
- De créer des continuités éco-paysagères du village vers ses franges
- De favoriser les déplacements piétons et alter modaux à l'intérieur du village agrandi
- De connecter Théza aux réseaux supra-communaux

### Moyens

La Commune a élaboré une Orientation d'Aménagement et de Programmation, qui garantit un aménagement global des 3 nouveaux quartiers intégrant la création de nouvelles voies de circulation y compris douces, celle d'un espace de transition multifonctionnel à la lisière agricole, et celle des équipements et espaces publics nécessaires à un véritable fonctionnement villageois. Pour veiller à une mixité sociale effective, le règlement de la zone AU impose par ailleurs un minimum de 20% de logements aidés (en location ou accession à la propriété) dans les programmes autorisés. Enfin, le PLU établit plusieurs Emplacements Réservés (Cf. pièce 06 du PLU) destinés à la création d'une voirie transversale de desserte des futurs quartiers (frange urbaine), à la « greffe » des nouveaux quartiers (liaisons entre village ancien et extensions privilégiant les modes de déplacements « doux »), à la création d'espaces et équipements publics (salle polyvalente, espace limitrophe de l'aire de jeux pour enfants, traitement d'entrée de village, stationnement...). Une grande part des ER est vouée à servir la politique de favorisation des modes de déplacements « doux » intra et extra communale.

Le projet de PLU servira la phase opérationnelle notamment par un schéma d'ensemble garant de l'harmonie et de la cohérence des trois nouveaux quartiers. Il favorise l'amélioration du fonctionnement actuel en organisant et densifiant les réseaux de circulation et d'échange. La frange urbaine sera conçue pour également intégrer les aménagements nécessaires à la gestion pluviale et à celle du risque d'inondation omniprésent.

## 4.3 MAINTIEN DE LA VALEUR ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE

### 4.3.1 Un projet favorable à la biodiversité

Il n'y a pas de grands enjeux patrimoniaux identifiés sur le territoire thézanais (voir état initial de l'environnement). Cependant, par principe de précaution et dans le souci de ne pas atteindre à la richesse de la « nature ordinaire », le projet de PLU est empreint d'une volonté de durabilité.

**Le PADD** fait de la préservation des micro-paysages humides et des haies agricoles, milieux détenteurs de forts potentiels en termes de biodiversité, une des orientations du projet communal (Axe III).

**Le secteur des Closes** est susceptible de receler des micro-habitats d'intérêt (milieux humides) en continuité avec la prade de Montescot. Le PLU n'y prévoit aucun projet urbain et le classe en zone A.

**Le Réart**, en tant que zone humide, est susceptible d'accueillir une flore caractéristique (inule des fleuves, jonc épars, pulicaire, ...). Son classement en zone N, au-delà d'une simple identification, permet à la fois d'y interdire toute construction mais aussi de viser l'amélioration de sa fréquentation en permettant l'aménagement d'un parcours le long de ses berges, qui canalise la fréquentation et informe les usagers sans ajouter à l'artificialisation.

NB : A noter que le PPRi (servitude PM1) autorise uniquement les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation avec une emprise maximale au sol de 5m<sup>2</sup>.

**Les haies** qui maillent le terroir agricole sont autant de refuges et de corridors pour la petite faune.

Elles ne font pas l'objet de dispositions particulières dans le PLU, mais la protection des terres et des activités agricoles participent à leur maintien.

Le PLU limite son impact sur la biodiversité en évitant toute planification discontinue susceptible d'induire des incidences négatives, en protégeant le Réart et ses berges par un zonage et un règlement adaptés, et en soumettant l'urbanisation future à des opérations d'ensemble qui seront conditionnées à la réalisation d'une étude d'impact quantifiée à la phase pré-opérationnelle.

### 4.3.2 Prise en compte des continuités écologiques

C'est le Réart qui constitue le continuum écologique principal du territoire, doublé d'une fonction de réservoir biologique. Cours d'eau fragile sensible à la pollution, identifié par le SCoT comme principale continuité hydrographique, support de la trame bleue à préserver, il motive l'institution d'une zone N protectrice englobant ses berges dont la ripisylve. Ce choix réglementaire s'inscrit en écho du zonage du document d'urbanisme de Saleilles qui classe la rive gauche en zone N.

Le règlement de la zone N interdit non seulement toute construction, mais aussi tout rejet si le niveau réglementaire n'est pas atteint. Il ne s'agit en fait que de la construction existant du Mas Ullastre puisque aucune nouvelle construction ne pourra être réalisée hormis l'éventuelle autorisation de station de pompage pour l'irrigation en admettant qu'elle soit autorisée (Règlement PPRi).

## **4.4 PRESERVATION DE L'AGRICULTURE**

L'activité agricole est essentiellement maraîchère et arboricole et reste présente dans l'espace communal malgré une diminution des surfaces cultivées et du nombre d'exploitations. Sa pérennité constitue un enjeu important, tant sur le plan économique, que social et paysager. Les espaces agricoles participent en effet de façon primordiale à la qualité de vie et des paysages de l'espace communal.

### **4.4.1 Prise en compte des espaces agricoles**

L'analyse paysagère a bien identifié l'importance prépondérante du terroir notamment marqué par des bocages au Sud-Ouest (« Closes », « Terres Vertes ») et sur la partie Nord-Est du territoire communal à proximité du Réart. Ce terroir participe à l'identité thézanaise, et au-delà à celle de la plaine du Roussillon. Sa préservation constitue à elle seule un des piliers du projet communal, exprimé dans le PADD.

Le diagnostic et le PADD insistent sur la dimension économique de l'agriculture et sur son rôle identitaire et social.

La pérennité des terres arboricoles, maraîchères et viticoles dépend aussi de l'évitement de son mitage, règlementé dans le PLU par l'interdiction de toute construction et extension en dehors des zones urbaines et à urbaniser.

### **4.4.2 Diversification de l'activité**

Le PLU au travers de son règlement prend en compte l'activité agricole :

- en autorisant les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement d'un exploitant agricole
- en autorisant le changement de destination des constructions pour qu'elles deviennent vouées à l'exploitation agricole ou forestière ou de services publics ou d'intérêt collectif
- en autorisant les constructions agritouristiques (chambre d'hôte, gîtes ruraux, table d'hôte,...) sous condition qu'elles aient pour support une exploitation agricole et qu'elles constituent une activité complémentaire (en termes de temps et de revenu) à l'activité de production.
- en autorisant des principes sur les constructions agricoles, notamment les hangars, de nature à permettre l'utilisation d'énergie renouvelables et de hausser leur hauteur jusqu'à 12 mètres.

### **4.4.3 Prélèvements sur les terres agricoles**

Le projet de planification urbaine se doit en premier lieu de répondre aux besoins et attentes en termes de démographie et de logements. L'urbanisation, aussi économe soit-elle, ne peut être envisagée que sur des terres agricoles puisque le village en est ceint.



**Par rapport au POS, le bilan des terres agricoles consommées est de 4,9 ha.**

Les secteurs urbanisables du PLU proviennent de secteurs classés en 1NA et 2NA par le POS en vigueur et de la zone NC pour les secteurs du Camp del Pou et du Prat del Cavall (correspondant exclusivement à la réalisation de la frange urbaine).

Secteur du PLU	Surface	Destination
UB	0,7 ha	Cimetière au sein du tissu urbain reclassé (ancien NC au titre du POS)
UE	0,7 ha	Traitement d'entrée de village avec espace public et éventuels équipements collectifs (ancien NC au titre du POS)
UM	2,35 ha	Clinique du Pré (ancien NCa au titre du POS)
US	4,16 ha	Équipements sportifs (ancien NCc au titre du POS)
UZ	+ 10,4 ha	Magasins de meubles en bordure de la RD914 (ancienne zone 3NA au titre du POS)
AUa	0,6 ha	Frange « urbaine »
AUb	1,2 ha	Réduction du secteur 2NA du POS
AUc	1,3 ha	Frange « urbaine »
N	9 ha	Classement en N des berges du Réart (ancienne zone NC au titre du POS)
Consommation 2013-2025	7,21ha	

Tableau 91 : Consommation de terres agricoles 2013-2030 (chemins compris)

NB : la différence de superficie entre 4,9 et 7,21 (au total dans le tableau) s'explique par le fait qu'il y a une différence entre la superficie du territoire calculé dans le cadre du POS (484 ha) et celle calculée dans le cadre du PLU (486 ha).

En fait **la superficie consommée par les secteurs d'extension définis dans le cadre du PLU** (sur la zone NC du POS) **est seulement de 0,7 ha par rapport au POS**. La « consommation » d'espace agricole résulte, hormis pour la zone UE, exclusivement d'une « rationalisation » des anciennes zones du POS (cimetière, clinique, équipements sportifs). **La consommation de terres agricoles provient surtout du reclassement plus adéquate en zone N des berges du Réart**. A noter que la zone 3 NA du POS qui correspond à la zone UZ du PLU a été réduite de 12 hectares à 1,7 hectares.

Pour le secteur UE destiné à la requalification de l'entrée Est du village par la RD39 la consommation est à relativiser au regard de la surface concernée (6800m<sup>2</sup>) et de l'usage qui est fait de ces terrains depuis plusieurs années (friches et dépôts sauvages en grande partie)

Le PLU favorise à la fois la préservation de l'activité agricole et le maintien d'un bon équilibre entre l'espace cultivé et l'espace construit, avec l'objectif majeur de sa pérennité et potentiellement de sa diversité. **La zone AU consomme 0,7 hectare de terres classées agricoles dans le POS mais en fait la réalisation de la frange urbaine/agricole consomme à elle seule 2,6 hectares.**

POS 28/12/2009							PLU						
N°	Zones	Secteurs	Sous secteurs	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)	DEVENIR DU ZONAGE DU POS	N°	Zones	Secteurs	Sous secteurs	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)	
1	U	UA	UA	90000	9,00	→ UA	1	U	UA	UA	103133	10,31	
2		UB	UB	64340	6,43		→ UA et UB		2	UB	UB	209837	20,98
3			UB	2703	0,27	3			UB	UB	7498	0,75	
4			UB	23553	2,36	4			UC	UC	5712	0,57	
5			UB	1830	0,18	5			UD	UD	91406	9,14	
6		UC	UC	5711	0,57	→ UC	UDa			8316	0,83		
7	NA	1NA	1NA	50514	5,05	→ UA, UB, AUa, AUb et AUc	7	UD		UDa	43502	4,35	
8		1NA	1NA	6586	0,66		8	UD	UDb	37029	3,70		
9		1NA	1NA	104515	10,45		9	UD	UDc	4695	0,47		
10		1NA	1NAa	39906	3,99		10	UE	UE	6810	0,68		
11		1NA	1NAb	7498	0,75		11	UM	UM	23454	2,35		
12		1NA	1NAb	6256	0,63		12	US	US	41589	4,16		
13		2NA	2NA	26741	2,67		→ AUb et A	13	UZ	UZ	17626	1,76	
14		3NA	3NA	121491	12,15		→ UZ et A	14	AUa	AUa	51179	5,12	
15		4NA	4NA	91406	9,14		→ UD, UDa, UDb et UDe	15	AU	AUb	AUb	14693	1,47
16		4NA	4NAa	43502	4,35			16	AU	AUc	AUc	53229	5,32
17		4NA	4NAa	8316	0,83			17	A	Aj	Aj	22930	2,29
18		4NA	4NAb	37029	3,70			18	A	Al	Al	193931	19,39
19	4NA	4NAc	4695	0,47	19	A		Ar	Ar	21179	2,12		
20	NC	NC	NC	3817888	381,79	→ UE, AUa, AUc, A et N		20	A	A	3820291	382,03	
21		NC	NC	7731	0,77	→ UB (cimetière)	21	N	N	90152	9,02		
22		NC	NCa	23454	2,35	→ UM (clinique)							
23		NC	NCb	193931	19,39	→ AI							
24		NC	NCc	64555	6,46	→ US (équipts sportifs) et Aj							

Tableau 92 : Evolution du classement des terres agricoles entre le POS et le PLU

## 4.5 QUALITE DES PAYSAGES

### 4.5.1 Intégration au grand paysage

Le paysage n'a pas été simple volet du diagnostic territorial ; il en a été l'outil d'analyse qui a mis en avant les problématiques et les enjeux paysagers et d'organisation de l'espace.

L'enjeu paysager majeur est la lisibilité d'un territoire composé de deux entités aux limites franches : le village groupé, et le terroir scindé à l'Ouest par la RD914. Le caractère bocager du paysage thézanais dans certains secteurs du territoire est un élément rare dans la plaine du Roussillon, identifié par le SCoT Plaine du Roussillon. L'enjeu est donc aussi de conserver la diversité des paysages à cette échelle.

Le projet de PLU respecte ce double enjeu du grand paysage roussillonnais en prenant soin de :

- greffer des extensions denses et en continuité avec le noyau villageois
- les spatialiser de façon à compléter la forme urbaine actuelle
- d'y intégrer un espace de dialogue et de couture avec le paysage agricole : une frange urbaine multifonctionnelle qui ceinture la façade Sud du nouveau village

- éviter le mitage du terroir en y limitant la constructibilité aux stricts besoins des acteurs agricoles, et en contenant les agglomérats existants à leur emprise actuelle avec notamment la réduction de plus de 10 ha de la zone UZ (ancienne zone 3NA du POS).

Ainsi le projet communal concilie et équilibre son ambition de développement démographique et socio-économique, avec celle de protection et de mise en valeur du paysage particulier qu'offre son territoire.

Il est difficile de trouver une traduction réglementaire à l'ensemble des problématiques que soulève la prise en compte du paysage dans les opérations d'aménagement. C'est cependant prépondérant pour la bonne réussite d'intégration dans l'environnement des projets et cette traduction est donc récurrente dans les articles du règlement comme dans les principes de l'OAP auxquels il renvoie.

Des analyses paysagères plus fines seront systématiquement demandées pour toutes les opérations d'aménagement à venir, avec des insertions en 3 dimensions du projet et des recommandations.



Photo 92 : Crénelage de la limite Sud actuelle



## 4.5.2 Schéma Territorial de l'Habitat et des Paysages

Le Pays Pyrénées Méditerranée a conçu ce schéma en 2012, qui diagnostique et sectorise les tendances d'évolution et les enjeux majeurs de son territoire, en proposant des pistes pour leur prise en compte.

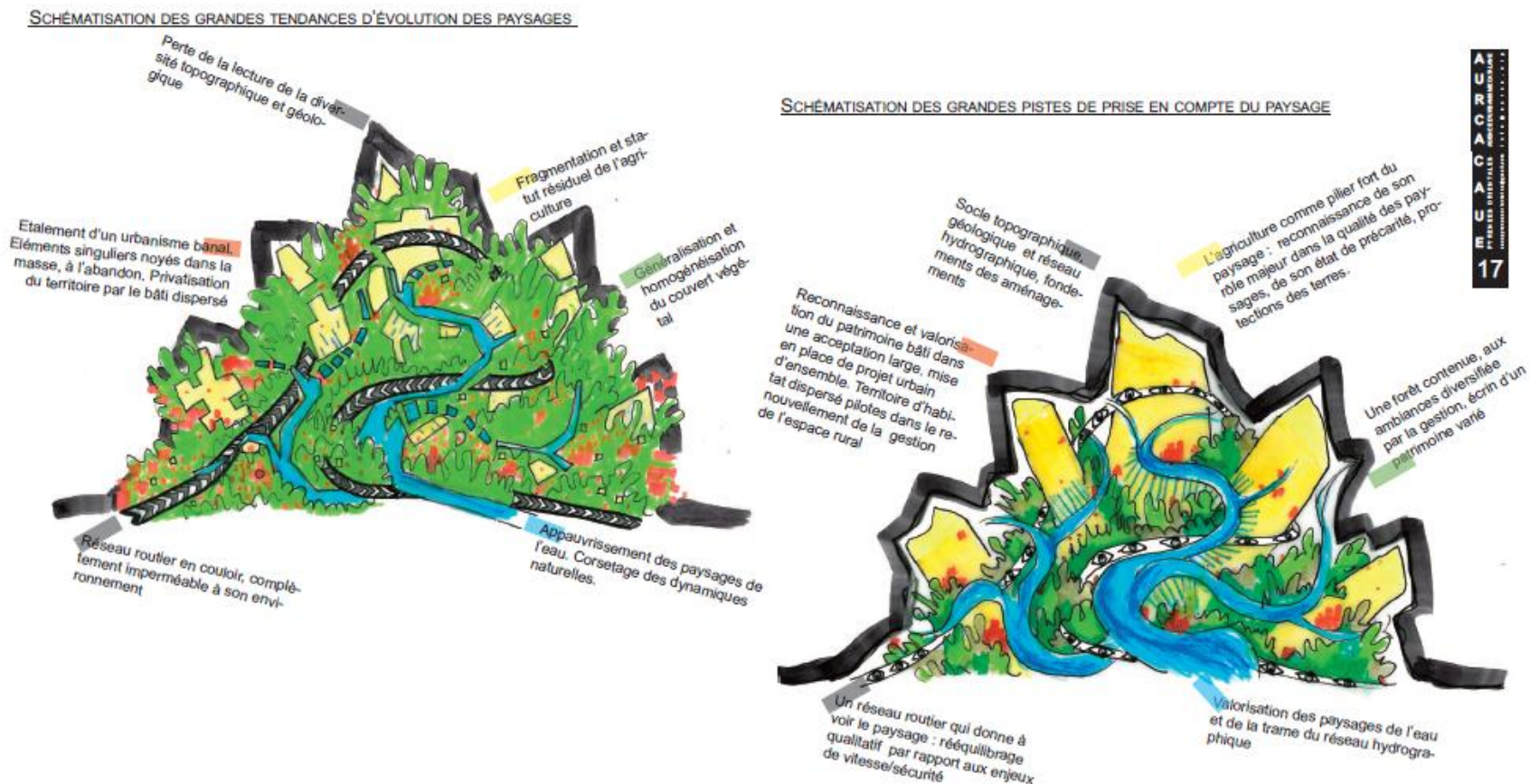


Figure 15 : Evolution et pistes de gestion du paysage

Les enjeux identifiés à l'échelle de la commune rejoignent et précisent ceux du Pays. Le PLU s'inscrit ainsi complètement dans l'esprit des préconisations énoncées.

### 4.5.3 Entrées de ville

#### Amendement Dupont autour de la RD914

La loi n°95-101 du 2 février 1995 est communément nommée « Loi Barnier », et son article 52 « l'amendement Dupont ». Il est codifié par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, qui a été dernièrement modifié par la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 :

*En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.*

#### Elle ne s'applique pas :

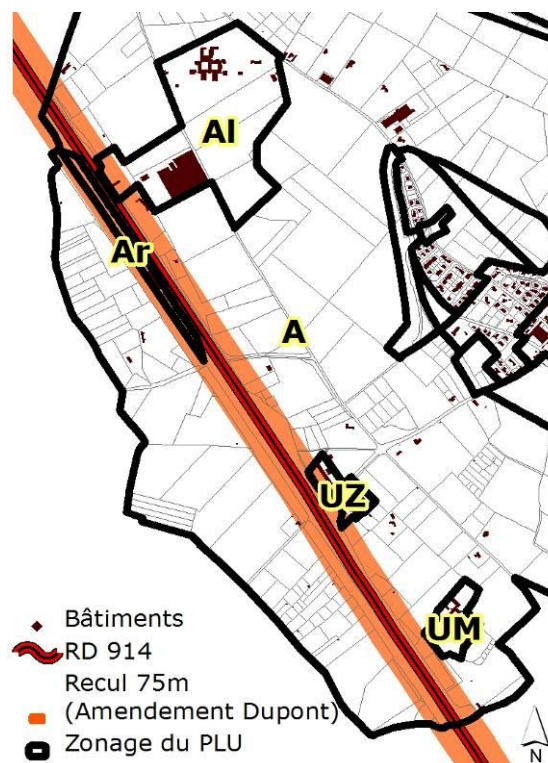
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.  
[...]

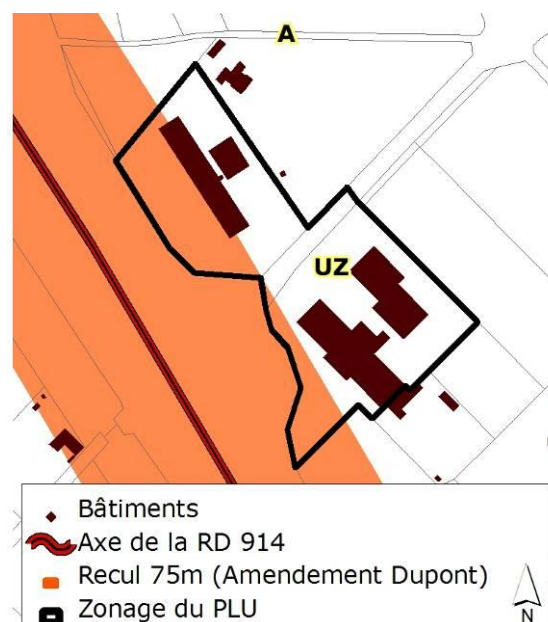
La RD914 est classée à grande circulation de Perpignan à Port-Vendres (décret du 31 mai 2010).

Le PLU ne comporte aucun projet urbain à moins de 75m de la RD914.

La plupart des terres concernées sont classées en zone UZ, A, AI ou Ar ; les constructions agricoles qui peuvent y être autorisées ne sont pas soumises au recul.



Carte 70 : Impact de l'amendement Dupont autour de la RD 914



Carte 71 : Impact de l'amendement Dupont sur la zone UZ



### Projet UE chemin de Charlemagne

Aujourd'hui les terrains autour du Christ (entrée Est du village) sont sous-valorisés. Bien qu'ils accueillent cet élément emblématique reconnu par les élus comme étant à préserver pour des motifs d'ordre culturel, paysager et historique, ainsi qu'une aire de lavage agricole, la majeure partie du secteur est un terrain vague objet de dépôts sauvages. La partie Est du secteur est cultivée sur environ 2 200 m<sup>2</sup>.

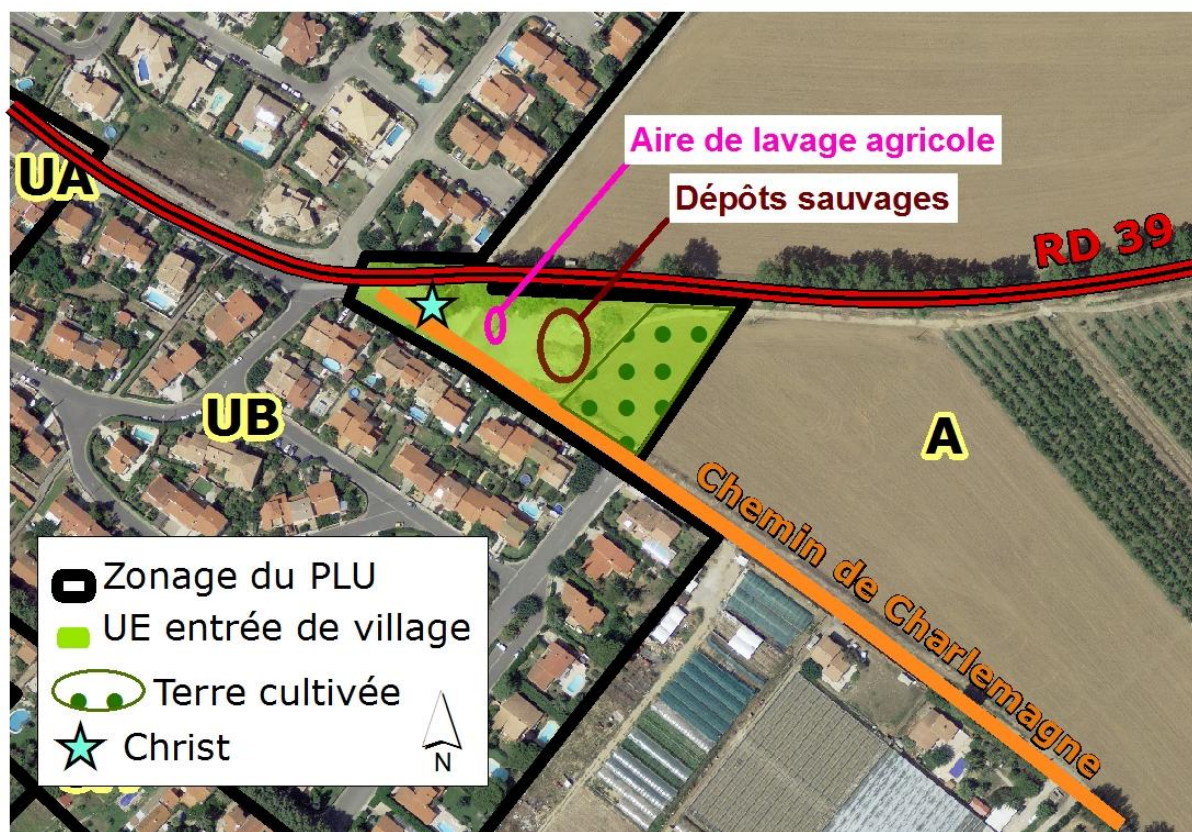
Le projet est de requalifier cette entrée par un projet d'aménagement comprenant des espaces verts, des cheminements et aires de repos et de jeux en continuité avec le maillage existant, et éventuellement des équipements d'intérêt général.

Au vu de sa situation à la croisée des cheminements et promenades existants en provenance de l'Est par le chemin de

Charlemagne, du Sud et de l'Ouest par le centre du village et les lotissements notamment celui de « Marie Espérance qui sera relié aux futurs secteurs d'extensions notamment par la réalisation de la frange urbaine, cet espace pourrait rapidement devenir un lieu de rencontre et de lien social et vitaliser les liens entre les habitants.

A cet effet le PLU instaure une zone UE, interdisant toute construction, tout dépôt et tout stationnement de caravanes ou autres résidences mobiles.

L'ensemble participera à la fois à conforter la lisibilité et la qualité de la façade urbaine, à améliorer la perception et l'intégration paysagère de Théza via la RD39, et à compléter l'écrin paysager proposant des cheminements « doux » tout autour du village.



Carte 72 : Requalification de l'entrée Est du village



#### 4.5.4 Prise en compte du patrimoine architectural et urbain

La Commune ne compte aucun monument classé ni inscrit au titre de la protection des Monuments Historiques.

Toutefois la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain concerne non seulement le patrimoine reconnu par l'Etat, mais aussi celui qui représente une valeur au niveau local, reposant sur des critères liés au temps, aux événements et au territoire.

Les élus ont ainsi identifié plusieurs éléments emblématiques et souhaité les protéger. Le PLU leur fait donc bénéficier de la protection réglementaire offerte par l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (Cf Règlement du PLU) :

- × le Christ (et ses abords) marque l'entrée Est du village par la RD39 en provenance. Il sera mis en valeur par le projet d'aménagement requalifiant (zone UE).



Photo 93 : Christ et ses abords

- × A la sortie Ouest du village en direction du lycée agricole, l'oratoire et un caveau aussi protégé.



Photo 94 : L'oratoire

- × un parc associé à une bâtisse en entrée Sud par la RD80 en provenance de Corneilla del Vercol fait partie du patrimoine urbain et pourra par ailleurs jouer un rôle de « coupure verte » entre le village et le futur quartier du Prat del Cavall. Un autre parc avec une bâtisse associée est protégé en entrée de ville par la RD39 en provenance de Perpignan.
- × les allées de platanes qui participent à la qualité des entrées de ville et constituent des éléments identitaires forts qui forgent le paysage thézanaïs.

Le PLU identifie et protège réglementairement les éléments emblématiques de la commune pour des « motifs d'ordre culturel ou historique » voire écologique comme le prévoit l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (Cf Règlement du PLU)

#### 4.5.5 Préservation du patrimoine bâti agricole

La commune n'a pas identifié d'éléments bâtis agricoles à caractère patrimonial.

Le projet de PLU ne prévoit donc pas de dispositions particulières à cet égard.

## 4.6 GESTION DES EAUX

En définissant des zones d'extension urbaine groupées autour du tissu existant, à proximité immédiate des réseaux sanitaires, le PLU de Théza se rend compatible avec le SDAGE RMC et le SAGE des nappes du Plio-quadernaire de la plaine du Roussillon.

### 4.6.1 L'économie de la ressource en eau potable

La ressource en eau est une des problématiques majeures à traiter en urbanisme avec une adéquation entre ressource et besoins.

L'accueil de nouvelles populations prévu par le PLU induira une augmentation raisonnée de la consommation d'eau potable, à laquelle la ressource devra répondre. La Communauté de Communes Sud Roussillon à laquelle a adhéré Théza au 1<sup>er</sup> janvier 2013 a finalisé en octobre 2014 un Schéma Directeur pour l'Alimentation en Eau Potable intercommunal Théza / Montescot / Corneilla del Vercol.

D'autre part, le projet d'urbanisation ne produit aucun rejet susceptible d'altérer la qualité de la ressource en termes de pollution (règlement article 4).

Enfin, le règlement oblige les constructions à être raccordées au réseau d'eau potable, ce qui interdit tout prélèvement non homologué.

### 4.6.2 Gestion des eaux usées

L'assainissement collectif est assuré par la STEP intercommunale, gérée par la Communauté de Communes Sud Roussillon et qui assure le traitement des effluents de Théza, Corneilla Del Vercol et Montescot. La capacité allouée à la Commune est de l'ordre de 2 200 EH et pourra s'adapter selon les besoins.

Le projet de PLU planifie des zones d'extension exclusivement raccordées au réseau collectif (article 4 du règlement). En considérant une charge actuelle de l'ordre de 1800 EH et un objectif démographique de 300 à 350 EH supplémentaires à l'horizon 2030, le projet est en adéquation avec la capacité de traitement de la STEP.

### 4.6.3 Eaux pluviales

Malgré l'absence de schéma pluvial, la Commune s'efforce d'améliorer la gestion des eaux de pluie et de l'hydraulique en général. Avec une densité relativement importante de canaux d'irrigation sur son territoire, elle profite de sa politique en faveur de l'aménagement de voies de circulation « douce » qui les suivent fréquemment (ex de l'agouille de la Mitjaïgue pour s'occuper de cette problématique).

Les secteurs A Urbaniser comprennent un espace périphérique (frange urbaine) qui intégrera les aménagements hydrauliques nécessaires à la gestion pluviale de ces nouveaux quartiers. L'urbanisation étant conditionnée à opération d'ensemble, c'est le dossier Loi sur l'Eau exigé pour l'obtention du ou des permis d'aménager qui conclura au dimensionnement et à la localisation précise des aménagements (noues ou bassins de rétention).

## 4.7 PREVENTION DES RISQUES

### 4.7.1 Risques naturels

Le diagnostic identifie l'enjeu risque comme une des contraintes majeures du territoire communal.

Il s'agit dans le PLU de ne pas aggraver les risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens et de permettre des occupations des sols compatibles avec la nature des risques connus. La prévention des risques naturels fait ainsi partie du projet territorial.

#### Prise en compte du risque inondation

Le risque inondation est la principale contrainte du territoire et a été un paramètre majeur de la définition du projet urbain.

Le PLU est compatible avec les objectifs, orientations et les dispositions du PPRi approuvé (voir §3.2.4 de la partie Justification).

Le projet localise les zones nouvellement urbanisables constructibles exclusivement en zone à risque d'inondation faible, et prend en compte le risque sur les zones urbanisées. Les aménagements hydrauliques nécessaires à la gestion pluviale des nouveaux quartiers seront intégrés aux opérations d'aménagement afin de ne pas aggraver le risque.

#### Prise en compte du risque sismique

Théza fait partie de la zone de sismicité modérée en vigueur depuis le 1er mai 2011. Les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte sont définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

Le PLU en fait état mais c'est la construction et non la planification qui est concernée.

#### Prise en compte du risque incendie

Outre les besoins liés à l'Alimentation en Eau Potable, la Commune doit disposer d'un volume de stockage calculé comme nécessaire à celui de la réserve incendie : en secteur urbain, les "sapeurs-pompiers" doivent trouver sur place, en tout temps, 120 m<sup>3</sup> d'eau utilisable en 2 heures (débit de 60 m<sup>3</sup>/h).

La Communauté de Communes Sud Roussillon à laquelle a adhéré Théza au 1<sup>er</sup> janvier 2013 récole et produit des données et étude pour répondre à ce besoin pour lequel la Commune est déficiente depuis longtemps car elle ne dispose comme point de stockage que de son château d'eau.

Une prise en compte du risque par la recherche de moyens de stockage d'eau supplémentaire à l'échelle de la Communauté de Communes mais aussi par les principes du projet urbain avec la réalisation de la frange à l'interface entre la zone agricole et la zone urbaine. En effet cette dernière participera à réduire le risque, qui provient principalement des friches et des haies mal entretenues aux abords du village. Par ailleurs, les obligations de débroussaillage et le zonage d'application de la réglementation DFCI sont versées dans la Pièce du PLU « Risques ».

#### Prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles

Théza fait partie de la zone de risque faible de retrait-gonflement des argiles.

Le PLU en fait état mais c'est la construction et non la planification qui est concernée.



#### 4.7.2 Risques technologiques

Il existe un risque lié au transport de matières dangereuses sur la RD914.

Concernant le transport de matières dangereuses, le risque ne fait pas l'objet d'une disposition spécifique dans le PLU. Les dispositions applicables de l'arrêté préfectoral n° 94-2226 sont rappelées dans la pièce du PLU « Risques ».

#### 4.7.3 Sécurité routière

Le PLU doit être conçu pour :

- Permettre le traitement de certaines causes d'insécurité déjà identifiées
- Mettre en œuvre des améliorations qualitatives du réseau, de manière à ne pas créer de nouvelles situations d'insécurité

Sur le territoire communal, les services compétents en accidentologie n'ont pas identifié de causes d'insécurité routière particulière.

Le PLU de Théza prend garde de ne pas créer d'insécurité supplémentaire en projetant les équipements et infrastructures nécessaires à l'augmentation de population envisagée. Il va même dans une certaine mesure dans le sens de la réduction du risque en visant le report de la circulation vers l'extérieur du village pour les nouveaux quartiers (voie transversale prévue) et en favorisant le recours aux modes de déplacements « doux ».

Par toutes ces mesures d'évitement, le projet n'a pas d'incidences notables supplémentaires en termes de risques naturels, et minimise le risque sociétal existant. La pièce « Risques » du dossier compile à titre informatif les prescriptions à respecter pour la prévention des risques.

## 4.8 EXPOSITION AUX NUISANCES & POLLUTIONS

### 4.8.1 Traitement des déchets

La qualité et l'organisation du traitement des déchets participent à la préservation des milieux naturels et à la limitation de l'impact du projet en termes de pollution.

#### Ordures ménagères

L'organisation actuelle de la collecte et du traitement de l'ensemble des déchets mis en œuvre par la Communauté de Communes est décrite dans la pièce « Annexes sanitaires ». Les moyens humains et matériels actuels sont suffisants pour assurer le traitement des déchets supplémentaires qui seront issus de l'accueil de nouveaux habitants thézaniens.

Il n'y a pas d'incidence particulière du projet en termes de traitement des déchets. Les opérations d'aménagements favoriseront le tri et la collecte sélective.

#### Déchets industriels

Pas d'industrie, pas de déchets.

### 4.8.2 Bruit

La seule nuisance identifiée est le bruit, dans les secteurs concernés par le classement sonore de la RD914. Il ne s'agit pas de secteurs autorisant l'habitation.

### 4.8.3 Gestion des déplacements

Le projet de PLU :

- Vise le renforcement de l'usage de modes de déplacement alternatifs à la voiture, avec comme pilier du projet la réalisation d'un maillage fédérateur au sein du village

et vecteur d'échanges avec l'extérieur, connecté aux réseaux supracommunaux

- Prévoit l'accessibilité pour tous à ce réseau de déplacements
- Localise les futures opérations en continuité de l'existant et lutte donc contre l'étalement urbain générateur de déplacements motorisés
- Fait des nouveaux quartiers le support d'une trame viaire et d'aménagements dédiés aux modes de déplacements « doux » créateurs de lien social en favorisant notamment les raccords entre les différents quartiers entre eux et avec les équipements et espaces publics

Le projet de PLU devrait produire des incidences positives en termes de déplacements.

#### 4.8.4 Qualité de l'air

La LAURE (Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie) du 30 décembre 1996 a pour objectif de mettre en œuvre le droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. L'obligation principale générale pour tous les documents d'urbanisme est de maîtriser les besoins de déplacements et de prévenir les pollutions et nuisances (art L121-1 du code de l'urbanisme).

Le projet de PLU a pris soin d'intégrer des mesures de réduction des impacts en terme de déplacements. Les opérations d'aménagements sont pensées comme un urbanisme de proximité : formes urbaines compactes et équipements de quartier (commerces et services).

#### 4.8.5 Pollution des sols

*L'article L125-6 du code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte les données rendues publiques par l'Etat sur le risque de pollution des sols.*

En l'état actuel des connaissances, aucune source de pollution effective ou potentielle n'est identifiée sur la commune. Le projet de PLU :

- Ne prévoit aucune installation industrielle sur la commune
- Interdit partout tout rejet ne satisfaisant pas aux niveaux réglementaires d'épuration dans le milieu naturel (article 4 de chaque zone)
- Prévoit le raccordement de toutes les nouvelles constructions au réseau collectif d'assainissement

Le projet de PLU n'induit pas d'impact particulier en matière de pollution des sols.

## 4.9 EFFICACITE ET PRISE EN COMPTE DU CLIMAT LOCAL

### 4.9.1 Energies

#### Energies renouvelables

La promotion des énergies propres et renouvelables est l'une des priorités de la politique énergétique française. Des enjeux particulièrement importants y sont attachés : la sécurité et l'indépendance énergétique et la protection de l'environnement (en particulier la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre). La France s'est donné comme objectif d'atteindre 23% des parts d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale à l'horizon 2020, et de diminuer par 4 les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050.

La Commune ne prévoit aucun développement de système de production d'énergie, bien que le volet ENR du SRCAE ne la classe pas en zone à enjeux rédhibitoires

#### Performance énergétique des bâtiments

Toutes les nouvelles constructions des différentes opérations d'ensemble planifiées respecteront la Règlementation Thermique 2012, qui reprend le niveau de performance énergétique défini par le label BBC-Effinergie. La consommation d'énergie primaire sera ainsi ramenée de 150 kWh m<sup>2</sup>/an à moins de 50kWh m<sup>2</sup>/an.

D'autre part, le règlement des zones déjà urbanisées ou A Urbanisées autorise les éléments permettant une approche innovante dans la construction bioclimatique.

Il autorise aussi le recours à l'utilisation du photovoltaïque pour les bâtiments agricole et notamment les hangars en zone A.

Enfin, il autorise l'isolation extérieure, ce qui favorise la rénovation thermique du parc ancien.

Dépassant le cadre du PLU, il est à noter que la Commune en partenariat avec le Pays Pyrénées Méditerranée veut s'évertuer à améliorer la consommation énergétique du parc bâti communal et demeurera attentive à cette thématique.



Photo 95 : Hangar agricole construit avec panneaux photovoltaïque près des 150Ilius

### 4.9.2 Conception des projets d'aménagement

Aucune nouvelle zone n'est ouverte à l'urbanisation au coup par coup ; elles sont toutes soumises à opération d'aménagement d'ensemble. De plus, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU) en fixent les principes.

Les grands principes de l'OAP sont de nature à limiter le recours à des modes de déplacements non motorisé en ainsi réduire la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.



# Indicateurs de suivi

## INDICATEURS LOGEMENT

Le décret du 29 février 2012, pris pour l'application de l'article 51 de la loi MAP du 27 juillet 2010, a introduit l'obligation pour les PLU d'identifier les indicateurs utiles à l'évaluation de son application :

### **Article R\*123-2 du code de l'urbanisme**

Le rapport de présentation :

[...]

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

[...]

### **Article L 123-12-1**

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans précédemment mentionnée est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette analyse des résultats est organisée tous les neuf ans ou, si le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, tous les six ans et donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, le préfet peut demander les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan lorsque ce dernier ne répond pas aux objectifs définis à l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale fait connaître au préfet s'il entend procéder aux modifications. A défaut d'accord ou à défaut d'une délibération approuvant les modifications demandées dans un délai d'un an à compter de la demande de modifications, le préfet engage une modification ou une révision du plan.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis au préfet de département. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Critère	Indicateur	Source	Fréquence de mesure
Satisfaction des besoins en logements	Nombre de logements autorisés	Commune (autorisations)	Annuelle
	Nombre de logements livrés		
	Typologie des nouveaux logements		
	Nombre de logements sociaux (facultatif puisque la Commune n'est pas dans l'obligation d'en produire car sa population est <3500 habitants)	Base de données SITADEL	
	Nombre de demandes locatives insatisfaites	Commune, OPHLM, agences immobilières	
	Nombre de logements secondaires déclarés	Commune	
	Nombre de logements vacants		
Echéancier de l'ouverture à l'urbanisation	Localisation des nouveaux logements (U ou AU)	Commune	Annuelle
	Progression de la population communale par rapport aux hypothèses 2013/2014		

Tableau 93 : Propositions d'indicateurs pour l'évaluation de la politique logement de la Commune



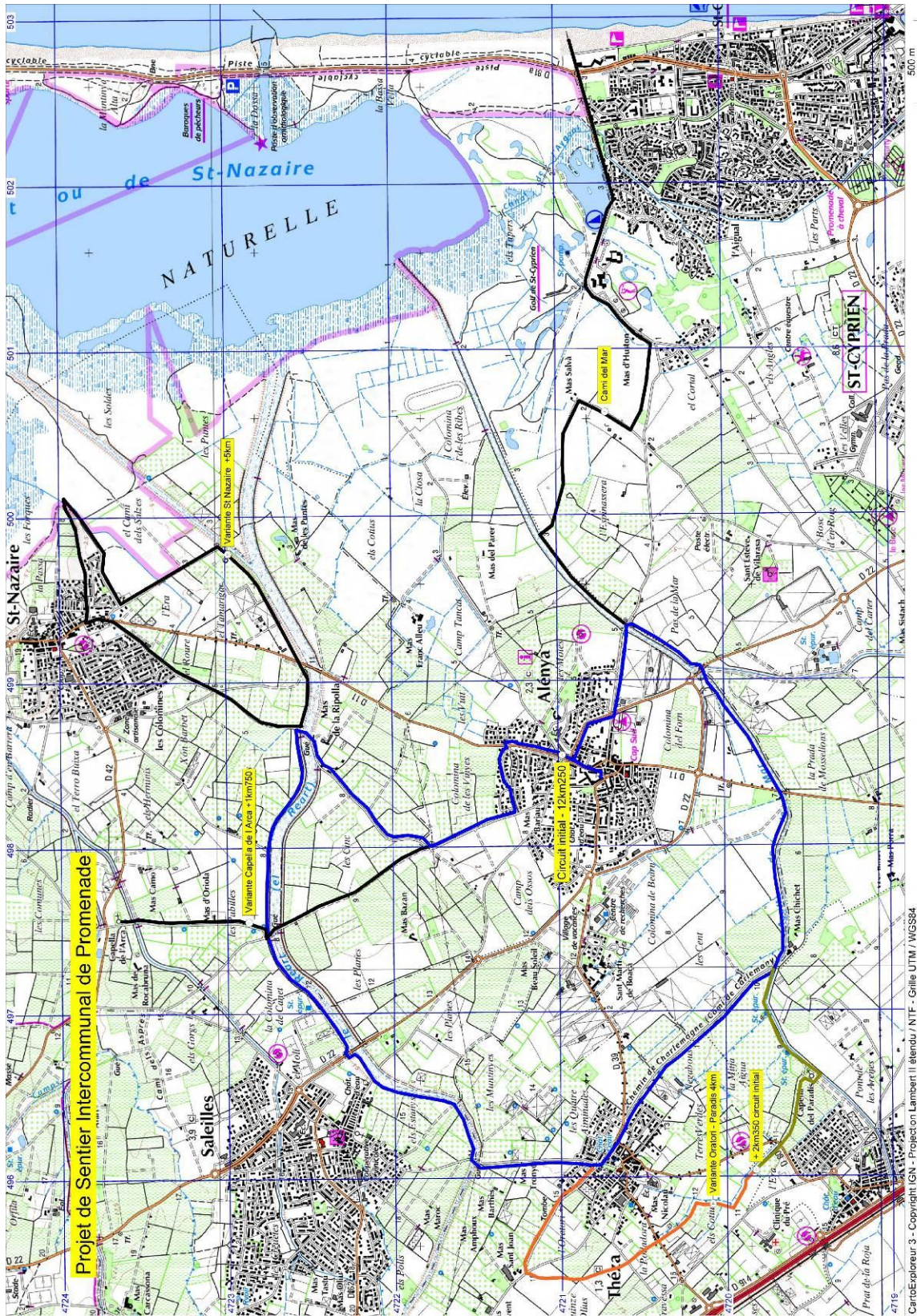
# Annexes

## ANNEXE N°1 : LOGEMENTS VACANTS

Liste et localisation des logements vacants en février 2009		
N° Voie	Voie (ou lieu-dit)	Nombre de logements vacants
28	R DES MAGNOLIAS	1
3	R DES ACACIAS	1
8	IMP DES MIMOSAS	1
4	R J- J ROUSSEAU	1
13	R JEAN MERMOZ	1
15	R JEAN MERMOZ	2
6	R JEAN MERMOZ	1
4	R DE L'EGLISE	1
10	RTE DE SALEILLES	1
-	RTE DE SALEILLES	1
1	R FRANÇOIS ARAGO	2
8	R VAUBAN	1
21	RTE D'ALENYA	1
12	RTE DE CORNEILLA	1
14	RTE DE CORNEILLA	1
20	RTE DE CORNEILLA	1
24	RTE DE CORNEILLA	1
8	R MARECHAL JOFFRE	1
6	R MARECHAL JOFFRE	1
5	R DES ECOLES	1
2	R ARISTIDE BRIAND	1
7	R PIERRE CURIE	1
7	R PIERRE CURIE	1
5	RTE DE VILLENEUVE	1
3	RTE DE VILLENEUVE	1
8	RTE DE PERPIGNAN	1
13	RTE DE PERPIGNAN	1
18	RTE DE PERPIGNAN	1
2	R DE LA PROMENADE	1
6	R DE LA PROMENADE	1
8	R DE LA PROMENADE	1
12	R DE LA PROMENADE	1
5	R RIGAUD	1
9	R GUSTAVE FLAUBERT	1
4	R GUSTAVE FLAUBERT	1
3	R LAMARTINE	1
3	IMP DES OLIVIERS	1
4	IMP DES OLIVIERS	1
6	R DES JACINTHES	1
8	R DE LA COULOUMINE	1
3	R DE LA COULOUMINE	1
6	R DES LILAS	1
4	R DES GLAIEULS	1
8	R DES OEILLETES	1
4	R DES ROSES	1
29	ALL DES PLATANES	1
2	ALL DES PLATANES	1
16	ALL DES PLATANES	1
46	ALL DES PLATANES	1
-	IMP ARISTIDE BRIAND	1
9	RTE DE VILLENEUVE	1
<b>TOTAL</b>		<b>53</b>
		Source: Données communales



# ANNEXE N°2 : PROJET DE SENTIER INTERCOMMUNAL DE PROMENADE



CaroExploreur 3 - Copright IGM - Projection Lambert II étendu / NTF - Grille UTM / WGS84  
 © FRFR pour les itinéraires et services de randonnées CRF, CRF, FRF



## ANNEXE N°3 : PROPRIETES COMMUNALES

N°	Section et parcelles cadastrales	Superficie (m²)	Date de l'acte notarié	Localisation (Voie)
1	AD 0043	304	19072010	PONT DELS HORTS
2	AD 0045	599	1072010	ELS COTIUS
3	AE 0041	3857	2032004	LA PODADORA
4	AH 0018	614	1011978	PL DE LA PROMENADE
5	AH 0019	106	27092011	PL DE LA PROMENADE
6	AH 0114	338	1011970	RUE DE LA PROMENADE
7	AH 0118	692	1011975	PL DE VERDUN
8	AH 0119	21	1011975	RUE DE LA PROMENADE
9	AH 0121	1627	28081998	PL DE VERDUN
10	AH 0193	246	16101996	RUE DU CENTRE
11	AH 0195	273	1011975	PL DE LA PROMENADE
12	AH 0200	35	1011970	RUE FRANCOIS ARAGO
13	AH 0201	234	1011970	RUE FRANCOIS ARAGO
14	AH 0282	59	26092011	RTE D ALENYA
15	AH 0306	359	1011970	IMP VAUBAN
16	AH 0307	97	1011970	IMP VAUBAN
17	AH 0312	197	16101996	PL DE LA PROMENADE
18	AH 0313	199	16101996	PL DE LA PROMENADE
19	AK 0002	4424	1011970	EL CAMP DEL POU
20	AK 0003	4425	1011970	EL CAMP DEL POU
21	AK 0007	3271	2013	EL CAMP DEL POU
22	AK 0008	822	2013	EL CAMP DEL POU
23	AL 0010	41468	1011975	TERRES VERDES
24	AL 0011	22856	1011970	TERRES VERDES
25	AL 0034	913	6072010	LA MITJA AIGUA
26	AL 0036	1209	1072010	LA MITJA AIGUA
27	AL 0038	728	26092011	LA MITJA AIGUA
28	AM 0009	704	1011970	RUE DES ROSES
29	AM 0021	704	1011970	ALL DES PLATANES
30	AM 0045	30	1011986	RUE DES OEILLETS
31	AM 0046	279	1011986	RUE DES OEILLETS
32	AM 0047	320	1011975	RUE DES OEILLETS
33	AM 0096	108	3081988	RUE DE LA COULOUMINE
34	AM 0097	106	3081988	RUE DE LA COULOUMINE
35	AM 0108	677	1011970	NEGABOUS
36	AM 0115	204	1011977	NEGABOUS
37	AN 0047	374	19112007	LES QUATRE AYMINADES
38	AN 0075	25	19112007	RUE DES AMANDIERS
39	AO 0007	894	1011989	IMP DES PEUPLIERS
40	AO 0014	11	1011989	RUE DES ACACIAS
41	AO 0053	3026	1011970	L ORATORI
42	AO 0054	2971	1011981	L ORATORI
43	AO 0116	437	8071993	L ORATORI
44	AP 0130	320	6102006	QUINZE OLIUS
45	AP 0131	371	6102006	QUINZE OLIUS
46	AP 0136	1296	6102006	QUINZE OLIUS
47	AP 0139	8589	6102006	QUINZE OLIUS
48	AP 0140	457	6102006	QUINZE OLIUS
49	AP 0141	24	6102006	QUINZE OLIUS
50	AP 0142	7	6102006	QUINZE OLIUS
51	AP 0143	6	6102006	QUINZE OLIUS
52	AP 0144	24	6102006	QUINZE OLIUS
53	AP 0145	242	6102006	QUINZE OLIUS
54	AP 0146	8	6102006	QUINZE OLIUS
55	AP 0147	322	6102006	QUINZE OLIUS
56	AP 0154	985	6102006	QUINZE OLIUS
57	AP 0156	2571	6102006	QUINZE OLIUS
58	AP 0157	15645	6102006	QUINZE OLIUS
59	AP 0158	3968	6102006	QUINZE OLIUS
60	AR 0074	6348	6102006	QUINZE OLIUS
61	AR 0091	1828	6102006	QUINZE OLIUS

Source : Données communales avril 2013 complétées par information de décembre 2013

## TABLE DES MATIERES

<b>L'espace territorial</b> .....	<b>18</b>
<b>1 CARACTERES FONDAMENTAUX DU TERRITOIRE</b> .....	<b>19</b>
1.1 UN TERRITOIRE AU CŒUR DU ROUSSILLON	19
1.2 HISTORIQUE PAYSAGER ET FINAGE	21
1.3 DEUX ENTITES PAYSAGERES	22
<b>2 ENTITES TERRITORIALES ET PAYSAGERES</b> .....	<b>24</b>
2.1 PAYSAGE URBAIN	24
2.1.1 Le noyau villageois .....	26
2.1.2 Les extensions récentes et les allées de platanes: .....	27
2.1.3 La RD 914 et ses agglomérats .....	31
2.2 PAYSAGE AGRICOLE:	35
2.2.1 Les « Closes » .....	35
2.2.2 Le terroir.....	35
2.3 CONSOMMATION & MUTATION DE L'ESPACE	46
2.3.1 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers .....	46
<i>Analyse des données de la DREAL</i> .....	46
<i>Analyse des données « SITADEL »</i> .....	51
<i>Analyse des données communales</i> .....	58
<i>Comparaison des vues aériennes à différentes périodes</i> .....	62
2.3.2 Capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis .....	64
<i>Capacité de renouvellement urbain et de mutation</i> .....	64
<i>Capacité de densification et des « dents creuses »</i> .....	64
<b>3 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>66</b>
3.1 MILIEU PHYSIQUE	66
3.1.1 Climat.....	66
3.1.2 Topographie.....	67
3.1.3 Géologie.....	67
3.1.4 Pédologie .....	68
3.1.5 Pollution des sols.....	69
<i>Sites industriels</i> .....	69
<i>Emissions polluantes ponctuelles</i> .....	69
<i>ICPE</i> .....	69
3.1.6 Hydrographie .....	70
3.1.7 Masses d'eau et Directive Cadre sur l'Eau.....	71
<i>Caractéristiques des masses d'eau identifiées</i> .....	71
<i>Zonages règlementaires</i> .....	72
<i>Enjeux</i> .....	72
3.1.8 Air.....	72
<i>SRCAE</i> .....	72
<i>PSQA 2010-2015</i> .....	72
<i>Emissions en 2007</i> .....	72
<i>Plan Climat-Energie Territorial</i> .....	74

3.2	LE VIVANT	75
3.2.1	Les périmètres d'inventaire.....	75
	<i>ZNIEFF.....</i>	<i>75</i>
	<i>ZICO.....</i>	<i>75</i>
	<i>Réseau Natura 2000.....</i>	<i>76</i>
	<i>Sites classés et inscrits.....</i>	<i>76</i>
3.2.3	Les protections d'espèces.....	76
3.3	LA TRAME VERTE ET BLEUE	79
3.3.1	Un réseau à plusieurs échelles.....	80
3.3.2	Réservoirs.....	80
3.3.3	Corridors.....	80
3.4	L'ENERGIE	84
3.4.1	La consommation énergétique des bâtiments.....	84
	<i>Caractéristiques du parc de logements.....</i>	<i>84</i>
	<i>Consommations de la Commune.....</i>	<i>84</i>
3.4.2	Hausse du recours à l'énergie solaire pour la production d'électricité.....	87
3.4.3	Les énergies renouvelables.....	90
	<i>Potentiel solaire.....</i>	<i>90</i>
	<i>Potentiel éolien.....</i>	<i>90</i>
	<i>Valorisation énergétique des déchets.....</i>	<i>91</i>
	<i>Potentiel géothermique.....</i>	<i>91</i>
	<i>Potentiel hydroélectrique.....</i>	<i>92</i>
	<i>Biomasse agricole.....</i>	<i>92</i>
	<i>Potentiel bois énergie.....</i>	<i>93</i>
3.5	PROBLEMATIQUES ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	94

## Les acteurs du territoire..... 95

1	HISTOIRE.....	96
2	POPULATION.....	97
2.1	DEMOGRAPHIE	97
2.1.1	Une évolution démographique positive.....	97
	<i>Une croissance démographique depuis les années 1960.....</i>	<i>97</i>
	<i>Une attractivité illustrée par le solde migratoire.....</i>	<i>98</i>
	<i>Comparatif avec l'ancien canton, l'aire urbaine et le département.....</i>	<i>100</i>
2.1.2	L'amorce d'un « rajeunissement » démographique depuis 2009 ?.....	103
2.1.3	Une évolution disparate par catégories d'âge.....	105
2.1.4	La réduction de la taille des ménages.....	106
2.2	EMPLOI	108
2.2.1	La hausse de la population active.....	108
2.2.2	Une augmentation du chômage depuis 2009.....	109
2.3	PROBLEMATIQUE, ENJEUX ET BESOINS	110



<b>3</b>	<b>HABITAT</b>	<b>111</b>
3.1	STRUCTURE ET EVOLUTION	111
3.1.1	Une augmentation faible de logement entre 1999 et 2009	111
3.1.2	La prééminence des résidences principales	112
3.1.3	Les logements vacants	115
3.1.4	La forte progression de l'habitat collectif	117
3.1.5	Mode d'occupation des logements	118
3.1.6	Une augmentation des logements de petite taille entre 2009 et 2012	118
3.1.7	Le parc privé potentiellement indigne	121
3.2	LOGEMENT SOCIAL	122
3.3	MARCHE IMMOBILIER	122
3.4	LE CALCUL DU « POINT MORT »	123
3.4.1	Le calcul du point mort entre 1999 et 2009	123
3.4.2	L'évolution du point mort	124
	<i>Méthode</i>	124
	<i>Comparatif</i>	124
3.5	PRESCRIPTIONS DU SCOT	125
3.6	PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS	126
<b>4</b>	<b>VOIRIE, STATIONNEMENT &amp; ESPACES PUBLICS</b>	<b>127</b>
4.1	CIRCULATIONS	127
4.1.1	Circulation motorisée	127
4.1.2	Circulation cycliste	129
4.1.3	Circulation piétonne	130
4.2	STATIONNEMENT	134
4.2.1	Fonctionnement général	134
	<i>Centre ancien et véhicules motorisés</i>	134
	<i>Lotissements « anciens » et véhicules motorisés</i>	134
	<i>Les « 15 Olius » et « l'Oratori »</i>	135
4.2.2	Capacité et localisation	135
	<i>Stationnement des véhicules motorisés, hybrides et électriques</i>	135
	<i>Stationnement cycles</i>	135
4.3	ESPACES PUBLICS	139
4.4	PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS	140
<b>5</b>	<b>EQUIPEMENT ET RESEAUX</b>	<b>141</b>
5.1	LISTE DES EQUIPEMENTS	141
5.2	RESEAUX SANITAIRES	144
5.2.1	Eau potable	144
5.2.2	Eaux Usées	144
5.2.3	Eaux pluviales	144
5.3	DECHETS	144
5.3.1	Planification	144
5.3.2	Collecte et traitement des déchets	145
5.4	COMMUNICATIONS NUMERIQUES	146
5.4.1	Languedoc-Roussillon Haut-Débit	146
5.4.2	Eligibilité ADSL	146

5.4.3	Téléphonie mobile .....	148
5.4.4	Couverture Télévision Numérique Terrestre .....	148
5.5	PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS	149

## Un territoire d'échanges ..... 150

1	ECONOMIE .....	151
1.1	ECONOMIE	151
1.2	AGRICULTURE	152
1.2.1	Evolution de l'exploitation agricole : .....	152
1.2.2	Evolution de l'espace agricole .....	153
1.2.3	Evolution de la population agricole .....	155
1.3	ARTISANAT, COMMERCE ET SERVICES	155
1.4	PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS	157
2	DEPLACEMENT ET TRANSPORTS .....	158
2.1	DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL	158
2.2	TRANSPORT COLLECTIF	159
2.3	PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS	160
3	INTERCOMMUNALITE.....	160
3.1	COMMUNAUTE DE COMMUNES	160
3.2	PAYS PYRENEES-MEDITERRANEE	162
3.3	PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS	163
4	POLITIQUES ET CONTRAINTES SUPRA COMMUNALES.....	164
4.1	DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU TERRITOIRE DU PLU	166
4.2	SCOT PLAINE DU ROUSSILLON	166
4.3	AUTRES DOCUMENTS ET SCHEMAS	170
4.3.1	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux .....	170
4.3.2	Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.....	171
4.3.3	Schéma Régional de Cohérence Ecologique .....	171
4.4	AUTRES DOCUMENTS	172
4.4.1	Schéma Régional d'Aménagements et de développement Durable du Territoire ..	172
4.4.2	Schéma de Développement Commercial .....	172
4.4.3	Le Schéma Régional de Développement Economique .....	173
4.4.4	Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie .....	173
	<i>Contexte national</i> .....	173
	<i>SRCAE Languedoc Roussillon</i> .....	174
4.4.5	Schéma Départemental d'aires d'accueil des gens du voyage.....	174
4.5	POLITIQUES FONCIERES	175
4.5.1	Acquisitions du CEN .....	175
4.5.2	Acquisitions du CELRL .....	175
4.5.3	Espaces Naturels Sensibles .....	175

4.6	RISQUES	177
4.6.1	Risques naturels .....	177
	<i>Risque d'inondation.....</i>	<i>177</i>
	<i>Risque sismique.....</i>	<i>177</i>
	<i>Risque d'incendie.....</i>	<i>178</i>
	<i>Risque de retrait-gonflement des argiles.....</i>	<i>178</i>
4.6.2	Risques technologiques.....	178
	<i>Transport de matières dangereuses .....</i>	<i>178</i>
4.6.3	Risques sociétaux.....	179
	<i>Sécurité routière dans le département .....</i>	<i>179</i>
	<i>Sécurité routière sur la commune .....</i>	<i>179</i>
4.7	NUISANCES	180
4.7.1	Bruit.....	180
4.8	SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES	182
4.8.1	Servitudes relatives à la protection contre le risque d'inondation .....	182
4.8.2	Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements .....	182
4.8.3	Servitudes attachée à l'établissement des canalisations électriques et concernant l'énergie électrique .....	182
4.8.4	Servitudes relative à la protection des eaux potables .....	182
4.8.5	Servitude relative à la protection des télécommunications .....	182
4.8.6	Servitude aéronautique de Perpignan – Rivesaltes .....	182
4.8.7	Sites archéologiques .....	182
4.9	PROBLEMATIQUES, ENJEUX ET BESOINS	183

## **Synthèse du diagnostic et orientations ..... 184**

1	LES ENJEUX... OU CE QUI EST EN JEU .....	185
---	--	-----

2	DU DIAGNOSTIC AUX ORIENTATIONS STRATEGIQUES.....	186
---	--	-----

## **Justification du projet..... 197**

1	CHOIX RETENUS POUR LE PADD .....	198
---	----------------------------------	-----

1.1	EN URBANISME, LA PRIMAUTE DU PROJET	198
-----	-------------------------------------	-----

1.2	L'EXPRESSION D'UN PROJET POLITIQUE	198
-----	------------------------------------	-----

1.3	AU TRAVERS DES ORIENTATIONS GENERALES	198
-----	---------------------------------------	-----

1.3.1	Confectionner un urbanisme « villageois » durable qui s'appuie sur l'identité thézanaise .....	199
-------	--	-----

1.3.2	Réaliser un maillage, fédérateur au sein du village et vecteur d'échanges avec l'extérieur	199
-------	--	-----

1.3.3	Préserver et valoriser le terroir et ses micro-paysages humides .....	199
-------	---	-----

2	MOTIF DE LA DELIMITAION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS.....	200
---	--	-----

2.1	CAPACITE D'ACCUEIL & OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE	200
-----	---	-----

2.1.1	Point d'équilibre .....	200
-------	-------------------------	-----



2.1.2	L'objectif voulu .....	200
2.1.3	Besoin en logements .....	200
2.1.4	Adéquation avec la capacité d'accueil.....	201
	<i>Potentiel de capacité d'accueil : Zones U</i> .....	201
	<i>Capacité d'accueil en zone A Urbaniser</i> .....	202
	<i>Capacité d'accueil globale</i> .....	203
	<i>Adéquation entre capacité d'accueil du PLU et préconisation du SCoT</i> .....	203
2.2	<b>MAITRISE FONCIERE</b> .....	206
2.3	<b>DELIMITATION DES ZONES ET APPLICATION DES REGLES</b> .....	208
2.3.1	Zones urbaines « U » .....	208
	<i>Zone UA</i> .....	208
	<i>Zone UB</i> .....	208
	<i>Zone UC</i> .....	208
	<i>Zone UD</i> .....	209
	<i>Zone UE</i> .....	209
	<i>Zone UM</i> .....	210
	<i>Zone US</i> .....	210
	<i>Zone UZ</i> .....	210
2.3.2	Zones à urbaniser « AU » .....	210
	<i>Zone AU</i> .....	210
2.3.1	Zones agricoles « A » .....	212
2.3.2	Zone naturelle « N » .....	212
2.4	<b>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	214
2.5	<b>AUTRES ELEMENTS A JUSTIFIER</b> .....	215
2.5.1	Emplacements réservés (L123-1-5-8°).....	215
	<i>Le devenir des Emplacements Réservés du POS</i> .....	215
	<i>Les Emplacements Réservés du PLU</i> .....	217
2.5.2	Eléments à préserver (L123-1-5 III 2°) .....	218
2.5.3	Espaces Boisés Classés (L130-1).....	219

### 3 ARTICULATION AVEC LES POLITIQUES ET PLANIFICATIONS

#### SUPRA-COMMUNALES ..... 220

3.1	DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	220
3.2	PLANS ET SCHEMAS EN COMPATIBILITE .....	221
3.2.1	SCoT Plaine du Roussillon .....	221
3.2.2	SDAGE .....	223
3.2.3	SAGE .....	226
3.2.4	PPRi.....	226
3.2.5	PEB.....	226
3.3	PRISE EN COMPTE DE PLANS ET SCHEMAS COMPLEMENTAIRES .....	227
3.3.1	SRCE .....	227
3.3.2	PCET .....	227
3.3.3	Projets d'Intérêt Général et Opérations d'Intérêt National.....	227

#### 4 EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT... 228

4.1	DE L'ETAT INITIAL A L'EVALUATION DES INCIDENCES .....	228
4.2	MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES .....	229
4.2.1	Economie des superficies consommées .....	229
	<i>Un projet économe</i> .....	229

	<i>Du POS au PLU</i> .....	229
4.2.2	Fonctionnement et Cohérence urbaine .....	232
	<i>Projet</i> .....	232
	<i>Moyens</i> .....	232
4.3	<b>MAINTIEN DE LA VALEUR ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE</b>	<b>233</b>
4.3.1	Un projet favorable à la biodiversité .....	233
4.3.2	Prise en compte des continuités écologiques .....	233
4.4	<b>PRESERVATION DE L'AGRICULTURE</b>	<b>234</b>
4.4.1	Prise en compte des espaces agricoles .....	234
4.4.2	Diversification de l'activité.....	234
4.4.3	Prélèvements sur les terres agricoles .....	234
4.5	<b>QUALITE DES PAYSAGES</b>	<b>237</b>
4.5.1	Intégration au grand paysage .....	237
4.5.2	Schéma Territorial de l'Habitat et des Paysages.....	238
4.5.3	Entrées de ville .....	239
	<i>Amendement Dupont autour de la RD914</i> .....	239
	<i>Projet UE chemin de Charlemagne</i> .....	240
4.5.4	Prise en compte du patrimoine architectural et urbain .....	241
4.5.5	Préservation du patrimoine bâti agricole .....	241
4.6	<b>GESTION DES EAUX</b>	<b>242</b>
4.6.1	L'économie de la ressource en eau potable.....	242
4.6.2	Gestion des eaux usées .....	242
4.6.3	Eaux pluviales.....	242
4.7	<b>PREVENTION DES RISQUES</b>	<b>243</b>
4.7.1	Risques naturels .....	243
	<i>Prise en compte du risque inondation</i> .....	243
	<i>Prise en compte du risque sismique</i> .....	243
	<i>Prise en compte du risque incendie</i> .....	243
	<i>Prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles</i> .....	243
4.7.2	Risques technologiques.....	244
4.7.3	Sécurité routière.....	244
4.8	<b>EXPOSITION AUX NUISANCES &amp; POLLUTIONS</b>	<b>244</b>
4.8.1	Traitement des déchets .....	244
	<i>Ordures ménagères</i> .....	244
	<i>Déchets industriels</i> .....	244
4.8.2	Bruit.....	244
4.8.3	Gestion des déplacements .....	244
4.8.4	Qualité de l'air .....	245
4.8.5	Pollution des sols .....	245
4.9	<b>EFFICACITE ET PRISE EN COMPTE DU CLIMAT LOCAL</b>	<b>246</b>
4.9.1	Energies .....	246
	<i>Energies renouvelables</i> .....	246
	<i>Performance énergétique des bâtiments</i> .....	246
4.9.2	Conception des projets d'aménagement .....	246

## **Indicateurs de suivi..... 247**

### **INDICATEURS LOGEMENT ..... 248**

<b>Annexes.....</b>	<b>250</b>
ANNEXE N°1 : LOGEMENTS VACANTS.....	251
ANNEXE N°2 : PROJET DE SENTIER INTERCOMMUNAL DE PROMENADE .....	252
ANNEXE N°3 : PROPRIETES COMMUNALES.....	253
TABLE DES MATIERES.....	254
INDEX CARTOGRAPHIQUE.....	262
INDEX DES FIGURES .....	264
INDEX DES GRAPHIQUES .....	264
INDEX PHOTOGRAPHIQUE.....	265
INDEX DES TABLEAUX.....	267
SOURCES.....	270
DOCUMENTS	270
SITES INTERNET	271
PROCEDURE ET ETAPES D'ELABORATION DU PLU.....	272
EVOLUTION DU PROJET ENTRE ARRET ET APPROBATION.....	273



## INDEX CARTOGRAPHIQUE

Carte 1 : Situation administrative .....	19
Carte 2: Situation physique .....	20
Carte 3: Enjeux d'aménagements du territoire de Pyrénées Orientales .....	21
Carte 4 : Les entités paysagères.....	23
Carte 5: Paysage urbain.....	24
Carte 6 : Lotissements de Théza .....	28
Carte 7 : RD 914 et implantations éparses .....	31
Carte 8 : Morphologie urbaine .....	34
Carte 9 : Entité terroir .....	35
Carte 10 : Les vides de l'urbanisation .....	38
Carte 11 : Localisation des établissements de formation agricole, des Mas et réseau d'irrigation .....	39
Carte 12 : Aire géographique de l'AOC « Pomme de terre primeur du Roussillon » .....	40
Carte 13 : Détail Aire géographique de l'AOC « Pomme de terre primeur du Roussillon » .....	41
Carte 14 : Théza et la « Pomme de terre primeur du Roussillon » .....	42
Carte 15 : Terroirs à Théza .....	44
Carte 16 : Aptitudes culturelles du terroir de Théza.....	45
Carte 17 : Superposition des périodes de consommation d'espace agricole entre 1950 et 2010 .....	49
Carte 18 : Consommation d'espace agricole en 2010 .....	50
Carte 19 : Consommation d'espace entre 2004 et 2015 (analyse parcellaire) .....	61
Carte 20 : Potentiel de densification et de mutation de l'espace urbain .....	65
Carte 21 : Topographie du territoire .....	67
Carte 22 : Pédologie.....	68
Carte 23 : Localisation des sites industriels .....	69
Carte 24 : Hydrographie de Théza .....	70
Carte 25 : Inventaires à Théza .....	76
Carte 26 : Identification de Théza par le SCoT comme « espace à fort potentiel agricole à protéger en priorité ».....	81
Carte 27 : Identification du secteur Sud/Ouest par le SCoT comme « micro-paysage humide ».....	82
Carte 28 : Théza et trame verte et bleue.....	83
Carte 29 : Ressources géothermiques en France (source : BRGM) .....	91
Carte 30 : Potentiel hydroélectrique et classement LEMA (source : DREAL) .....	92
Carte 31 : Localisation des logements vacants.....	116
Carte 32 : Réseau Routier.....	132
Carte 33 : Déplacements doux existants et projets.....	133
Carte 34 : Localisation et type de stationnement .....	137
Carte 35 : Localisation et type de stationnement (vue aérienne et zoom) .....	138
Carte 36 : Fonctionnement urbain.....	143
Carte 37 : Déploiement du plan régional (source : <a href="http://www.languedocroussillonhautdebit.fr">http://www.languedocroussillonhautdebit.fr</a> ) .....	146
Carte 38 : Débits ADSL sur la commune (en Mbits) .....	147

Carte 39 : Carte de couverture du réseau mobile (source : <a href="http://couverture-reseau.orange.fr">http://couverture-reseau.orange.fr</a> ).....	148
Carte 40 : Emetteurs TNT autour de Théza .....	148
Carte 41: Ligne bus Perpignan Latour Bas Elne .....	159
Carte 42 : Evolution de la Communauté de Commune Sud Roussillon .....	161
Carte 43 : Territoire du Pays Pyrénées-Méditerranée .....	163
Carte 44 : Extrait de la carte de synthèse du DOO du SCoT Plaine Roussillon concernant Théza...	169
Carte 45 : ENS de Théza .....	176
Carte 46 : Aléa retrait-gonflement des argiles.....	178
Carte 47 : Nombre de tués sur les routes 2005 .....	179
Carte 48 : Nombre d'accidents corporels sur les routes en 2005 .....	179
Carte 49 : Extrait de la carte des secteurs affectés par le bruit de la RD914 (Préfecture 66) .....	181
Carte 50 : Carte de synthèse sur les enjeux du village .....	195
Carte 51 : Carte de synthèse sur les enjeux du territoire communal .....	196
Carte 52 : Capacité d'accueil.....	204
Carte 53 : Localisation des propriétés communale (Source : Commune - 12/2013) .....	207
Carte 54 : Zone UA.....	208
Carte 55 : Zone UB.....	208
Carte 56 : Zone UC .....	208
Carte 57 : Zone UD et ses secteurs .....	209
Carte 58 : Zone UE.....	209
Carte 59 : Zone UM .....	210
Carte 60 : Zone US.....	210
Carte 61 : Zone UZ.....	210
Carte 62 : Zone AU.....	211
Carte 63 : Zone A .....	212
Carte 64 : Zone N .....	212
Carte 65 : Schéma d'organisation imposé par l'OAP .....	214
Carte 66 : Emplacements Réservés du plan de zonage de la dernière révision .....	216
Carte 67 : Zones AU et PPRi.....	226
Carte 68 : Un projet économe .....	230
Cartes 69 : Spatialisation des évolutions du POS au PLU.....	231
Carte 70 : Impact de l'amendement Dupont autour de la RD 914 .....	239
Carte 71 : Impact de l'amendement Dupont sur la zone UZ .....	239
Carte 72 : Requalification de l'entrée Est du village.....	240

## INDEX DES FIGURES

Figure 1 : Communes limitrophes.....	19
Figure 2 : Planche photos Commune.....	21
Figure 3: Planche Allée des platanes et transition pavillonnaire et bâti agricole .....	27
Figure 4: Planche photos Lotissement « Marie Espérance.....	27
Figure 5 : Extraits de la consommation d'espace agricole entre 1950 et 2010 .....	48
Figure 6 : Vue aérienne du village en 2000 (lotissement Clé des champs en cours) .....	62
Figure 7 : Vue aérienne du village en 2004.....	62
Figure 8 : Vue aérienne du village en 2009 (début 15 Olius).....	63
Figure 9 : Vue aérienne du village en 2012 (début Oratori) .....	63
Figures 10 : Normales annuelles station de Perpignan (source : Météo France).....	66
Figure 11 : Concept de Trame Verte et Bleue.....	79
Figure 12 : Extrait du COE présentant le patrimoine communal étudié .....	85
Figure 13 : Préconisations du COE.....	86
Figure 14 : Estimation de la consommation d'énergie primaire du patrimoine communal.....	86
Figure 15 : Evolution et pistes de gestion du paysage.....	238

## INDEX DES GRAPHIQUES

Graphique 1 : Partition des entités paysagères .....	22
Graphique 2 : Origine des émissions d'oxydes d'azote en 2007 .....	73
Graphique 3 : Origine des émissions particulières en 2007 .....	73
Graphique 4 : Origine des émissions de gaz à effet de serre en 2007 .....	73
Graphique 5 : Evolution démographique .....	97
Graphique 6 : Variation moyenne de la population par période intercensitaire.....	98
Graphiques 7 et 8 : Les apports des soldes naturel et migratoire dans la croissance démographique .....	99
Graphique 9 : Comparatif de la variation moyenne de la population avec les échelons supérieurs .....	101
Graphiques 10 et 11 : Comparatif des soldes naturel et migratoire avec les échelles supérieurs .....	102
Graphique 12 : La structure de la population par âge et par sexe .....	104
Graphique 13 : Evolution de la structure par âge de la population .....	105
Graphique 14 : Evolution de la taille des ménages.....	107
Graphique 15 : Evolution de la population active.....	108
Graphique 16 : Evolution du parc de logement.....	111
Graphique 17 : Evolution du parc de logements par types de résidences .....	112
Graphiques 18 et 19 : Evolution de la part des types de résidences .....	112
Graphique 20 : Constitution du parc de logement en proportion aux échelles supérieures .....	113
Graphique 21 : Part des maisons et appartements .....	117
Graphiques 22 et 23 : Evolution des résidences et de leur part selon le nombre de pièces.....	119
Graphique 24 : Courbes d'affaiblissement des débits en fonction du câble de télécommunication.....	147
Graphique 25: Etablissements actifs par secteurs d'activités .....	151
Graphique 26 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles .....	152
Graphique 27: Variation du nombre d'exploitations professionnelles .....	153



Graphique 28: Evolution Superficie agricole utilisée.....	153
Graphique 29 : Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et résidant dans la zone en 2008 .	158
Graphique 30 : Répartition des surfaces par zones du PLU.....	230

## INDEX PHOTOGRAPHIQUE

Photo 1:Village, terroir et massif des Albères .....	22
Photo 2 : Village et verger replanté en 2015 le long de la route d'Alénia .....	22
Photo 3 : Espaces publics reliant l'école et le vieux village .....	24
Photo 4 : RD80 bordée de platanes .....	25
Photo 5: Panorama Nord Est de Théza .....	25
Photo 6: Panorama Sud village .....	25
Photo 7: Route d'Alénia et Village et vue Ouest du village .....	25
Photo 8 : Cave privée et bâti ancien transformé en habitation .....	26
Photo 9: Place de la Promenade.....	26
Photo 10 : Place de Verdun.....	26
Photo 11: Allée des platanes.....	27
Photo 12: Canal et lotissement au Nord du vieux village .....	28
Photo 13: Lotissements « Quatre Ayminades » et « Charlemagne » et route de Saleilles .....	28
Photo 14: Quadrillage villageois et lotissements.....	29
Photo 15: Secteur Nord Lotissement Ayminades et Saleilles .....	29
Photo 16 : Rue Voltaire et vue Ouest du village.....	29
Photo 17 : Vue de l'église et Rue Pierre Curie.....	29
Photo 18: Début de chantier lotissement « Oratori » en 2012 et constructions des « 15 Olius ».....	30
Photo 19 : Voie de desserte entre « 15 Olius » et « Oratori » au Nord.....	30
Photo 20 : Oratori en cours de finalisation dans sa frange Sud-Est en 2015 .....	30
Photo 21: Transition entre Quinze Olius et Espace agricole au Nord.....	30
Photo 22 : Petits collectifs au Sud Ouest du lotissement « Quinze Olius » .....	30
Photo 23 : Garage en bord de la RD914.....	31
Photo 24: Zone d'activité - Magasin Monsieur Meuble .....	31
Photo 25 : Arche ancien presbytère .....	32
Photos 26 : Eglises .....	32
Photos 27 : Secteur Ouest village .....	32
Photo 28 : Entrée de village bordée de platanes .....	33
Photos 29 : Allée des platanes et Lotissement Marie Espérance .....	33
Photos 30 : Espaces proche RD 914 .....	33
Photo 31 : Vue du Sud des entrées de village par les RD39 et RD80 bordées de platanes .....	33
Photo 32: Vigne et déprise agricole à l'Ouest de la voie ferrée .....	35
Photo 33 : Terroir en limite communale avec Alénia avant la replantation de vergers .....	35
Photo 34 : Mas Sant Joan ; Téranéó.....	36
Photo 35: Lycée agricole Federico Garcia Lorca .....	36

Photo 36: Entrée du Lycée agricole .....	36
Photo 37: Maraichage et terres du lycée agricole .....	36
Photo 38 : Jardin potager et voie verte au Sud de l'urbanisation.....	36
Photo 39: Panorama maraichage près de la frange urbaine des « 15 Olius » .....	37
Photo 40: Verger au Nord-Est du territoire près du Réart.....	37
Photo 41 : Fourrage au Sud du territoire vers Corneilla del Vercol.....	37
Photo 42 : Logements individuels groupés au « 15 Olius » en 12/2011 .....	54
Photo 43 : Logements individuels groupés au « 15 Olius » en 07/2012.....	54
Photo 44 : Logements individuels groupés au « 15 Olius » en 06/2015.....	54
Photo 45 : Logements collectifs à « l'Oratori » et logements individuels purs en cours .....	54
Photo 46 : Une grande part d'anciennes bâtisses ayant fait l'objet d'une réhabilitation .....	64
Photo 47 : Ancienne bâtisse réhabilitée en logement en entrée de village par la RD80 .....	64
Photo 48 : Un relief peu marqué (« 15 Olius vue de Villeneuve de la Raho).....	67
Photo 49 : Le Réart en limite communale avec Saleilles .....	70
Photo 50 : Vue aérienne Théza ; photographie ancienne .....	96
Photo 51 : Voie de décélération de la RD914 pour lier la RD39 .....	127
Photo 52 : Rond point RD914 et RD39 .....	127
Photo 53 : Entrée d'agglomération D39 venant d'Alénia .....	127
Photo 54 : RD80 .....	127
Photo 55 : Route de Saleilles traversant les Quatre Ayminades .....	127
Photo 56 : Rue du Pic du Carlit .....	128
Photo 57:Chemin Carolus Magnus.....	128
Photo 58 : Chemin rural n°6 .....	128
Photo 59:Voie longeant le RD 914 .....	128
Photo 60 : Chemin de Charlemagne .....	128
Photo 61: Tunnel sous la voie ferrée.....	129
Photo 62 : Piste cyclable au « Quinze Olius » .....	129
Photo 63 : Cheminement « doux » entre « 15 Olius » et RD39 vers Corneilla.....	129
Photo 64 : Cheminement de la Mitjaïgue .....	129
Photo 65 : Aménagement d'un cheminement « doux » sur la frange de « l'Oratori » .....	130
Photo 66 : Voie verte réalisée vers Saleilles .....	130
Photo 67 : Voie verte du Réart vers Théza .....	130
Photo 68 : Perméabilité piétonne vers la frange aux « 15 Olius » .....	131
Photo 69 : Perméabilité piétonne vers la frange aux « 15 Olius » n°2.....	131
Photo 70: Liaisons piétonnières du lotissement « Charlemagne » vers la voie verte de Saleilles .....	131
Photo 71 : Rue Lamartine.....	134
Photo 72 : Rue Jean Mermoz.....	134
Photo 73 : Stationnement aux pieds du château d'eau.....	134
Photo 74: Stationnement « linéaire » dans le lotissement des « Quinze Olius ».....	135
Photo 75 : Stationnement « linéaire » au Nord du lotissement de l'Oratori .....	135

Photo 76 : Stationnement pour les vélos à l'école .....	135
Photo 77: Place Promenade.....	139
Photo 78 : Aire de jeux .....	139
Photo 79 : Placette du Monument au Mort.....	139
Photo 80 : Espace public aux Quatre Ayminades .....	139
Photo 81: Cheminement espace public.....	139
Photo 82 : Mairie et château d'eau.....	141
Photo 83 : Eglise ; Hôtel de ville et château d'eau .....	141
Photo 84 : Salle des fêtes.....	141
Photo 85 : Bureau de poste.....	141
Photo 86 : Terrains sportifs .....	141
Photo 87 : Aire de jeux .....	142
Photo 88 : Espace jeune .....	142
Photo 89 : Salon de coiffure face à la mairie.....	155
Photo 90 : Epicerie Rue du centre .....	156
Photo 91: Arrêt de Bus Zone d'activité .....	160
Photo 92 : Crénelage de la limite Sud actuelle .....	237
Photo 93 : Christ et ses abords .....	241
Photo 94 : L'oratoire .....	241
Photo 95 : Hangar agricole construit avec panneaux photovoltaïque près des 15Olius.....	246

## INDEX DES TABLEAUX

Tableau 1 : Partition des entités paysagères .....	22
Tableau 2 : Evolution de l'espace urbanisé entre 1950 et 2010 .....	46
Tableau 3 : Consommation d'espace agricole par période (en hectares) .....	49
Tableau 4 : Proportion de la consommation d'espace par période.....	49
Tableau 5 : Nombre et superficie des logements commencés par catégories entre 2004 et 2015.....	52
Tableau 6 : Nombre de logements individuels commencés entre 2004 et 2015 .....	53
Tableau 7 : Nombre de logements individuels commencés entre 2004 et 2015 .....	53
Tableau 8 : Nombre de logements individuels commencés entre 2004 et 2015 .....	53
Tableau 9 : Total des logements commencées entre 2004 et 2015 .....	55
Tableau 10 : Proportion en nombre des différents types de logements entre 2004 et 2015 .....	55
Tableau 11 : Proportion en superficie de plancher des différents types de logements entre 2004 et 2015.....	55
Tableau 12 : Total des superficies de plancher engagées entre 2004 et 2015 .....	56
Tableau 13 : Superficies de plancher engagées par catégories de logements entre 2004 et 2015.....	56
Tableau 14 : Nombre de logements commencés par catégories entre 2004 et 2015 .....	56
Tableau 15 : Superficie de plancher moyenne par types de logements entre 2004 et 2015.....	57



Tableau 16 : Répartition de la consommation d'espace dans le cadre de la construction des lotissements des 15 Olius et de l'Oratori .....	59
Tableau 17 : Répartition de la consommation d'espace dans le cadre de la construction des lotissements des 15 Olius et de l'Oratori .....	59
Tableau 18 : Pourcentage de la consommation d'espace par type d'espace dans les lotissements des 15 Olius et de l'Oratori .....	60
Tableau 19 : Normales climatologiques annuelles station de Perpignan (source : Météo France) .....	66
Tableau 20 : Sites industriels inventoriés .....	69
Tableau 21 : Etat du Réart et objectifs DCE .....	71
Tableau 22: Etat de la masse d'eau souterraine et objectifs DCE .....	71
Tableau 23 : Origine des émissions d'oxydes d'azote en 2007 .....	73
Tableau 24 : Origine des émissions de dioxyde de carbone en 2007 .....	73
Tableau 25 : Origine des émissions particulaires en 2007 .....	73
Tableau 26 : Origine des émissions de gaz à effet de serre en 2007 .....	73
Tableau 27 : Espèces floristiques et faunistiques protégées .....	77
Tableau 28 : Explicatif sur les abréviations du tableau sur les espèces protégées .....	78
Tableau 29 : Objectifs du Plan Climat Energie Territorial (PCET) n°1 .....	88
Tableau 30 : Objectifs du Plan Climat Energie Territorial (PCET) n°2 .....	89
Tableau 31 : Gisement de la biomasse agricole dans la PRA Plaine du Roussillon .....	93
Tableau 32 et Tableau 33 : Evolution démographique .....	97
Tableau 34 et Tableau 35 : Variation moyenne de la population par période intercensitaire .....	98
Tableau 36 : Détail du solde naturel depuis 1954 .....	98
Tableau37 : Les apports des soldes naturel et migratoire dans la croissance démographique .....	99
Tableau 38 : Comparatif de la variation moyenne de la population avec les échelons supérieurs ....	100
Tableau 39 : Comparatif de la variation moyenne de la population avec les échelons supérieurs ....	101
Tableau40 : Comparatif des soldes naturel et migratoire avec les échelles supérieures .....	102
Tableau 41 : Evolution de la structure de la population par âge et par sexe entre 2009 et 2012 .....	103
Tableau42 : Evolution de la population par catégories d'âge entre 2009 et 2012 .....	104
Tableau 43 et Tableau 44 : Evolution de la structure par âge de la population .....	105
Tableau 45 et Tableau 46 : Evolution de la taille des ménages .....	107
Tableau 47 : Evolution de la population active .....	108
Tableau 48 : Evolution de la population active .....	108
Tableau 49 : Evolution du chômage .....	109
Tableau 50 : Evolution du parc de logement .....	111
Tableau 51 : Evolution du parc de logements par types de résidences .....	112
Tableau52 : Evolution de la part des types de résidences .....	112
Tableau 53 : Constitution du parc de logement en proportion aux échelles supérieures .....	113
Tableau 54 : Evolutions des parcs de logements aux échelles supérieures .....	114
Tableau 55 : Evolution du parc de logements à Théza en 2012 .....	115
Tableau56 et 57: L'augmentation de 50% de la part des appartements entre 2009 et 2012 .....	117

Tableau 58 : Résidences principales et statuts d'occupation .....	118
Tableau 59 : Evolution des résidences et de leur part selon le nombre de pièces .....	119
Tableau 60 : Résidences selon le nombre de pièces à trois échelles supérieures .....	120
Tableau 61 : Calcul du « Point mort » .....	123
Tableau 62 : Le calcul du point mort sur les périodes précédentes .....	125
Tableau 63 : Capacité de stationnement.....	136
Tableau 64 : Courbes d'affaiblissement des débits en fonction du câble de télécommunication .....	147
Tableau 65: Etablissements actifs par secteurs d'activités .....	151
Tableau 66 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles .....	152
Tableau 67 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles .....	152
Tableau 68 : Variation du nombre d'exploitations professionnelles .....	152
Tableau 69: Variation du nombre d'exploitations professionnelles .....	153
Tableau 70: Evolution Superficie agricole utilisée .....	153
Tableau 71: Evolution Superficie agricole utilisée .....	153
Tableau 72 : Evolution de l'affectation des superficies agricoles de Théza .....	154
Tableau 73 : Evolution population agricole .....	155
Tableau 74 : Services et artisanat sur Théza .....	156
Tableau 75 : Commerce sur Théza .....	156
Tableau 76 : Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et résidant dans la zone .	158
Tableau 77 : Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et résidant dans la zone en 2008 .....	158
Tableau 78 : Equipement automobile des ménages .....	159
Tableau 79 : Rapports de compatibilité et de prise en compte entre le PLU et les documents supracommunaux .....	165
Tableau 80 : Orientations et objectifs du SCoT « Plaine du Roussillon » .....	169
Tableau 81 : Bilan de l'accidentalité en 2012, 2011 et 2010 .....	179
Tableau 82 : Potentiel en superficie des dents creuses .....	202
Tableau 83 : Capacité d'accueil estimée dans les zones U et AU .....	205
Tableau 84 : Synthèse des principales règles pour les zones U et AU .....	213
Tableau 85 : Analyse de la compatibilité du PLU de Théza avec le SCoT Plaine du Roussillon .....	222
Tableau 86 : Compatibilité du PLU avec le SDAGE .....	225
Tableau 87 : Prise en compte du PCET dans le PLU .....	227
Tableau 88 : Zonage et surfaces du POS .....	229
Tableau 89 : Répartition des surfaces par zones du PLU .....	230
Tableau 90 : Répartition des surfaces par zones du PLU .....	230
Tableau 91 : Consommation de terres agricoles 2013-2030 (chemins compris) .....	235
Tableau 92 : Evolution du classement des terres agricoles entre le POS et le PLU .....	236
Tableau 93 : Propositions d'indicateurs pour l'évaluation de la politique logement de la Commune .	249

## SOURCES

### DOCUMENTS

Auteur	Titre	Année
Services de l'Etat	PAC	2011
Comité de bassin Rhône méditerranée	SDAGE	2011
Info concept VRD	Diagnostic des déplacements doux	2010
Notice de J Servant	Carte pédologique de France au 1/100 000	1970
DREAL Languedoc Roussillon	Atlas des zones inondables du bassin du Réart	2008
BRGM	Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département des PO	2010
DRIRE	Inventaire historique d'anciens sites industriels et activités de service dans le département des Pyrénées-Orientales	2003
Région LR	Projet de SRCAE	2012
AIR LR	PSQA 2010-2015	2010
AIR LR/DREAL/Région LR	Définition des zones sensibles en LR (contribution au SRCAE)	2011
Pays Pyrénées-Méditerranée	Plan Climat-Energie Territorial	2011
Pays Pyrénées-Méditerranée	Agenda 21 local – bilan 2008/2011	2012
Pays/AURCA/CAUE/DREAL	Schéma territorial de l'habitat et des paysages	2012
SRCAE		



## SITES INTERNET

Organisme	Adresse
INSEE	<a href="http://www.insee.fr">www.insee.fr</a>
Commune de Théza	<a href="http://theza.pagesperso-orange.fr/">http://theza.pagesperso-orange.fr/</a>
DREAL Languedoc-Roussillon	<a href="http://www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr">www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr</a>
GEST'EAU	<a href="http://www.gesteau.eaufrance.fr">http://www.gesteau.eaufrance.fr</a>
Gi marc page perso	<a href="http://gimarc.pagesperso-orange.fr/mon_village/mon_village.htm">http://gimarc.pagesperso-orange.fr/mon_village/mon_village.htm</a>
Histoire du Roussillon	<a href="http://histoireduroussillon.free.fr/index.php">http://histoireduroussillon.free.fr/index.php</a>
AGRESTE et DRAAF Languedoc Roussillon	<a href="http://draaf.languedoc-roussillon.agriculture.gouv.fr/1_">http://draaf.languedoc-roussillon.agriculture.gouv.fr/1_</a>
Col casa.fr	<a href="http://casafr.pagesperso-orange.fr/roussillon_albere/theza/14_theza.htm">http://casafr.pagesperso-orange.fr/roussillon_albere/theza/14_theza.htm</a>
INAO	<a href="http://www.inao.gouv.fr/">www.inao.gouv.fr/</a>
AURCA	<a href="http://www.scot-roussillon.com">http://www.scot-roussillon.com</a>
Conseil général des Pyrénées Orientales	<a href="http://www.cg66.fr/">www.cg66.fr/</a>
Cartes topographiques	<a href="http://www.cartes-topographiques.fr/France.html">http://www.cartes-topographiques.fr/France.html</a>
Registres des émissions polluantes	<a href="http://www.pollutionsindustrielles.ecologie.gouv.fr/IREP">http://www.pollutionsindustrielles.ecologie.gouv.fr/IREP</a> <a href="http://prtr.ec.europa.eu/MapSearch.aspx">http://prtr.ec.europa.eu/MapSearch.aspx</a>
Base de données BASOL	<a href="http://basol.environnement.gouv.fr/recherche.php?carte=1&amp;dept=66">http://basol.environnement.gouv.fr/recherche.php?carte=1&amp;dept=66</a>
Météo France	<a href="http://climat.meteofrance.com/chgt_climat2/">http://climat.meteofrance.com/chgt_climat2/</a>
Sites industriels (base de données BASIAS du BRGM)	<a href="http://basias.brgm.fr/donnees_liste.asp">http://basias.brgm.fr/donnees_liste.asp</a>
Inspection des installations classées	<a href="http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/">http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/</a>
Syndicat mixte des nappes de la plaine du Roussillon	<a href="http://www.nappes-roussillon.fr">http://www.nappes-roussillon.fr</a>
Inventaire des émissions AIR LR (réseau Atmo)	<a href="http://www.air-lr.org/">http://www.air-lr.org/</a>
Pays Pyrénées-Méditerranée	<a href="http://www.payspyreneesmediterranee.org">www.payspyreneesmediterranee.org</a>
SITADEL (DREAL)	<a href="http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr">http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr</a>

## PROCEDURE ET ETAPES D'ELABORATION DU PLU

Grandes Etapes	Dates
Dernière Révision du POS	28/12/2009
<b>Délibération prescrivant le PLU</b>	<b>14/02/2011</b>
Réception du Porter A Connaissance	14/09/2011
<i>Réunion de lancement du PLU</i>	27/10/2011
<b><i>Réunion Publique n°1 : Présentation des motifs et du déroulement de l'élaboration PLU</i></b>	<b>15/11/2011</b>
<i>Réunion de présentation du Prédiagnostic</i>	30/01/2012
<i>Séminaire PADD</i>	18/02/2012
<i>Réunion de présentation du PADD</i>	09/07/2012
Débat sur le PADD en Conseil Municipal	31/10/2012
<i>Présentation du PADD &amp; du projet d'OAP aux PPA</i>	16/11/2012
<b><i>Réunion Publique n°2 : Présentation du PADD et du projet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation</i></b>	<b>26/11/2012</b>
Ateliers de travail OAP / Zonage & Règlement	d'octobre 2012 à mars 2013
Présentation du projet de PLU aux PPA avant son arrêt	23/04/2013
Réunion technique Annexes Sanitaires CdC Sud Roussillon	21/11/2013
Réunion point PLU pour arrêt	10/04/2015
Ateliers de travail (Loi ALUR)	12/06/2015
<b>Arrêt du projet</b>	10/08/2015
Enquête Publique	Du 22/12/2015
	Au 26/01/2016
Approbation du Plan Local d'Urbanisme par le Conseil Municipal	<b>12/07/2016</b>
Approbation du Plan Local d'Urbanisme par le Préfet	
Application du Plan Local d'Urbanisme	

## EVOLUTION DU PROJET ENTRE ARRET ET APPROBATION

Le projet a été adapté pour répondre aux réserves des Personnes Publiques Associées et aux observations du public, sans compromettre son économie générale. Dans le tableau suivant, la position de la commune est formulée en regard de chaque observation reproduite à gauche :

En **EN-TETE VIOLETTE** celles apportées pour l'amélioration de la lisibilité, la mise aux normes CNIG et pour des mises à jour ne modifiant pas l'économie générale du projet

En **EN-TETE BLEUE** les modifications issues de l'avis des PPA

En **EN-TETE ORANGE** celles issues des observations recevables exprimées lors de l'enquête publique

⇒ **En gras, les points sur lesquels il sera apporté une adaptation de fond au dossier avant approbation**

⇒ *En non-gras, les points n'appelant que des modifications mineures, de forme, ou aucune modification.*

Sont à noter les avis favorables sans réserve, qui ne sont donc pas traités ci-après, des Personnes Publiques Associées suivantes :

- ❖ Direction Départementale de la Cohésion Sociale du 21 septembre 2015
- ❖ Chambre du Commerce et d'Industrie du 30 septembre 2015
- ❖ SNCF du 02 novembre 2015 (servitude T1)
- ❖ Chambre d'Agriculture du 16 novembre 2015
- ❖ SCoT du 08 décembre 2015



## ADAPTATIONS DU DOSSIER DE PLU AVANT APPROBATION

### AMELIORATION DE LA LISIBILITE, MISE AUX NORMES DU CNIG & AUTRES MISES A JOUR

#### **Evolutions des références des textes du Code de l'Urbanisme**

#### **Mise aux normes du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG)**

#### **Approbation par arrêté ministériel de la servitude PSA (Servitude aéronautique de Perpignan - Rivesaltes le 23/12/2015**

⇒ Le PLU de THEZA est placé sous le régime des documents d'urbanisme tel qu'avant la réforme opérée par l'ordonnance du 23.09.2015 (il a en effet été prescrit avant l'entrée en vigueur de ce texte et peut bénéficier des dispositions transitoires).

Dès lors, il n'y aurait pas lieu de corriger les références textuelles. Toutefois, par souci de lisibilité, il est prévu d'indiquer en introduction du rapport de présentation (et de tout document du PLU visant un texte légal ou réglementaire) que "les références au Code de l'Urbanisme renvoient à la rédaction des textes dans leur version applicable au présent plan local d'urbanisme".

⇒ Les documents du PLU ont été réorganisés avec une nouvelle numérotation pour être conforme aux exigences du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG). Les fichiers vectoriels relatifs au zonage et au « surzonage » (Emplacements Réservés, L151-19° et L151-23° anciennement L123-1-5 III 2°) ont également été mis au format CNIG.

⇒ L'arrêté ministériel et éventuels autres compléments utiles seront intégrés dans la pièce servitude. Les pages n°182 et n°194 du rapport de présentation ainsi que les chapeaux de zones du règlement écrit sont amendés avec cette information.

## AVIS DE SYNTHÈSE DE LA PREFECTURE FAVORABLE SOUS RESERVE DU 24 NOVEMBRE 2015

Après examen par mes services, je vous adresse ci-après les observations recueillies sur ce dossier.

Tout d'abord, je note avec satisfaction la réflexion globale d'aménagement et la volonté de votre commune d'engager un effort de production de logement social.

Le projet présente une vision intéressante de l'aménagement futur de la commune sur un territoire particulièrement contraint par le risque inondation.

Toutefois, le projet doit être amendé et complété en particulier pour tenir compte du risque inondation sur l'ensemble de la commune et pour justifier de sa compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale Plaine du Roussillon.

De plus, le dossier présente des fragilités en ce qui concerne les possibilités d'aménagement en zone agricole. Aussi, je vous rappelle qu'à ce stade de la procédure, il n'est pas possible de modifier le dossier du PLU. Il convient donc soit de réarrêter le projet de PLU soit d'indiquer lors de l'enquête publique les éléments qui seront pris en compte lors de l'approbation.

J'émet un avis favorable sur votre projet de PLU sous réserve de la prise en compte des observations ci-après.

### Compléments à apporter sur la compatibilité avec le SCoT « Plaine du Roussillon » : CREATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

La partie sur la compatibilité avec le SCOT Plaine du Roussillon doit être complétée sur les points suivants :

#### Au regard des objectifs de création de nouveaux logements

Le projet de PLU doit, dans son rapport de présentation, montrer comment la création de nouveaux logements s'insère dans les objectifs du DOO qui sont de 1200 logements (résidences principales et secondaires) à horizon 2030 pour la communauté de communes Sud-Roussillon (hors Saint-Cyprien). Il convient de prendre en compte la somme des nouveaux logements de la commune depuis la date d'approbation du SCOT le 13 novembre 2013. S'agissant d'un chiffre global, la répartition doit se réaliser en concertation entre les communes concernées de la communauté de communes, en tenant compte des ouvertures à l'urbanisation en cours. Les résidences construites dans les deux nouveaux lotissements devront donc être comptabilisées dans ce calcul.

L'objectif de 400 logements indiqué dans le rapport de présentation page 222 pour le secteur Illibéris concerne les communes de Bages et Ortaffa qui sont situées dans la communauté de communes Albères Côte-Vermeille depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Par ailleurs, le coefficient multiplicateur maximal de 1,5 du nombre de résidences principales pour les communes comprises entre 500 et 2000 habitants n'est qu'une préconisation du DOO.

⇒ Précision à apporter dans le rapport de présentation :

*Depuis l'approbation du SCoT, le 13 Novembre 2013, aucun nouveau logement n'a été autorisé (les Permis d'Aménager des lotissements des « 15 Ollus » et de « l'Oratory » ont été délivrés antérieurement). L'estimation de la capacité d'accueil dans les zones U et AU du PLU est de 317 logements. Avec cette potentialité de 317 logements productibles, le PLU est donc en adéquation avec l'objectif du DOO de 1200 logements (hors Saint-Cyprien) à l'horizon 2030 dans la Communauté de Communes « Sud Roussillon » (Alénya, Cornella del Vercol, Latour Bas Elne, Montescot)*

⇒ Le rapport de présentation est corrigé

⇒ Le rapport de présentation mentionne bien qu'il s'agit d'une préconisation.



## AVIS DE SYNTHÈSE DE LA PREFECTURE FAVORABLE SOUS RESERVE DU 24 NOVEMBRE 2015

### Compléments à apporter sur la compatibilité avec le SCoT « Plaine du Roussillon » : LOGEMENTS SOCIAUX

#### Au regard des objectifs de logements sociaux

Il est prévu pour la zone AU, d'une superficie de 7,43ha déduction faite des équipements existants et de la frange inconstructible en zone inondable, la réalisation d'une opération d'aménagement dite d'ensemble sur chacun des secteurs, voire sur l'intégralité. D'après le règlement de la zone, le programme de logements doit prévoir un quota minimal de 20 % de logement à caractère social. Le projet de PLU doit préciser le terme « logements à caractère social » en faisant la distinction entre logements locatifs sociaux et logements en accession, en particulier si un programme comporte plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (cf page 59 du DOO du SCOT). De même, une clarification des objectifs de nouveaux logements entre résidences principales et secondaires est nécessaire.

- ⇒ **Le rapport de présentation (p211) et le règlement précise les types de « logement à caractère social » prévus dans le cadre de l'aménagement de la zone AU. Le terme de « logement à caractère social » est remplacé par celui de « Logements Locatifs Sociaux ».**
- ⇒ *La Commune vise la réalisation de résidences principales. Le PLU ne peut pas traduire règlementairement la répartition entre résidences principales et résidences secondaires*

### Compléments à apporter sur la compatibilité avec le SCoT « Plaine du Roussillon » : DENSITE

#### En termes de densité

Le COS minimum de 0,35 ne concerne que les secteurs stratégiques à dominante habitat déterminés par le DOO (page 62), Théza n'étant pas concerné, contrairement à ce qui est indiqué dans le tableau page 222 du rapport de présentation. Par contre, le même tableau indique vouloir atteindre un objectif de densité sans toutefois le décliner dans la partie opposable du document (OAP, règlement). Le DOO du SCOT préconise une densité de 25 logements/ha en moyenne.

- ⇒ *Le rapport de présentation est corrigé concernant le COS minimum de 0,35 qui ne s'applique pas à Théza (ni ailleurs depuis la loi ALUR)*
- ⇒ *Le rapport de présentation précise que les densités énoncées dans le tableau de la page 222 résultent d'un calcul fait à partir de la superficie de la zone AU (avec ou sans la comptabilisation de la frange) par rapport à la superficie de plancher théorique mobilisable estimée (superficie moyenne des logements construits entre 2005 et 2015 -Données SITADEL, coefficient d'emprise au sol imposé par le PPRI, ...) dans le tableau capacité d'accueil de la page 205.*
- ⇒ *Le règlement favorise une densité maximale par rapport à la prise en compte du risque inondation en permettant une emprise au sol maximale (celle autorisée par le PPRI) et une hauteur à R+2 et R+3 pour les logements sociaux*

### Compléments à apporter sur la compatibilité avec le SCoT « Plaine du Roussillon » : AMENAGEMENT COMMERCIAL

#### Au regard de l'aménagement commercial

Le rapport de présentation doit montrer la compatibilité du projet de PLU avec le Document d'Aménagement Commercial. La commune de Théza n'étant pas concernée par une zone d'aménagement commercial (ZACOM) et n'étant pas référencée comme une centralité urbaine, les commerces de proximité doivent pouvoir s'implanter dans l'ensemble de la commune en privilégiant une localisation au cœur du tissu urbain (cœur de ville, cœur de quartiers). Les commerces de plus de 1000 m<sup>2</sup> ne sont pas autorisés sur la commune. Les activités commerciales sur l'ensemble du PLU devront être compatibles avec ces éléments.

- ⇒ *Conformément à l'objectif du PADD « Renforcer la centralité du cœur de village » (Axe I « Confectionner un urbanisme villageois durable qui s'appuie sur l'identité thézanaise »), la Commune a interdit les constructions destinées aux commerces hors du « noyau villageois » (UA) dans la zone AU et dans toutes les zones U (UB, UC, UD, UE, UM, US) sauf en UZ où des activités préexistent (magasin de meubles). Avec la réduction de la superficie de cette zone (-10 ha), la Commune entend simplement permettre aux activités existantes de perdurer. Elle ne projette aucun développement commercial « d'amplitude » conformément au Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT.*
- ⇒ *Le rapport de présentation expose la compatibilité avec le Document d'Aménagement Commercial*



## AVIS DE SYNTHÈSE DE LA PREFECTURE FAVORABLE SOUS RESERVE DU 24 NOVEMBRE 2015

### ZONE AGRICOLE

#### Sous-secteur Ar

Le zonage agricole pour favoriser la reconversion de l'ancienne pépinière, en autorisant les activités commerciales, est inapproprié. En effet, la zone agricole est réservée aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles. Les commerces non liés à une activité agricole ne peuvent pas y être autorisés. Ainsi, seuls des commerces de type pépinière peuvent être autorisés (lien entre le cycle végétal et l'activité commerciale).

Par ailleurs, le règlement autorisant les extensions des constructions et travaux d'aménagement destinés à l'habitation et aux activités existantes non liées à l'exploitation agricole, ne respecte pas l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme. En effet, cet article, modifié par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 sur l'activité, la croissance et l'égalité des chances économiques, stipule que les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère. Le règlement doit alors préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ces dispositions du règlement sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui rendra un avis autant sur la justification de la délimitation des secteurs concernés que sur la suffisance et la cohérence des règles de hauteur, d'emprise et de densité qui y sont imposées. Il convient donc soit de réarrêter le PLU avec un règlement encadrant cette disposition et avec une saisine de la CDPENAF, soit de supprimer cette disposition dans le règlement.

Par ailleurs, le règlement mériterait plus de clarté dans sa rédaction afin d'écartier toute ambiguïté sur la faisabilité des projets

⇒ *Le sous-secteur Ar est supprimé du zonage & son règlement.*

⇒ *Les possibilités d'extensions et les travaux d'aménagement des constructions destinées à l'habitation et aux activités existantes non liées à l'exploitation agricole dans les secteurs A et AI (lycée) sont supprimées.*

⇒ *Du fait de la suppression du secteur Ar, la rédaction de l'article 2 concernant le secteur est supprimée.*

### RISQUE INONDATION

Le chapeau de chaque zone du règlement fait référence à la servitude PM1 relative au PPRi approuvé le 17 avril 2000 alors que celui-ci a été modifié le 3 juillet 2014.

⇒ *La rédaction mentionnant la modification du PPRi le 03/07/2014 est reprise dans les chapeaux de toutes les zones (sauf UA où elle y était)*

# AVIS DE SYNTHÈSE DE LA PREFECTURE FAVORABLE SOUS RESERVE DU 24 NOVEMBRE 2015

## RISQUE INONDATION (SUITE)

### Sous-secteur Ar

Le PLU autorise les activités commerciales. La zone se situe en zone de risque moyen. Le PPRI n'autorise que les extensions des bâtiments d'activités existantes et sous certaines conditions.

Une activité commerciale autre que celle existante (pépinière CROZET) ne pourra donc pas être autorisée.

### En zone UC

Le PLU autorise les constructions destinées à l'habitation des personnes dont la présence permanente et nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Cette zone est classée en risque moyen où ce type de construction est interdit.

### En zone UM

Cette zone correspondant à la clinique du Pré et aux équipements qui y sont directement liés, a fait l'objet de la modification du PPRI du 3 juillet 2014. Or, elle n'est pas reprise dans le règlement de la zone.

### En zone AU

#### Sous-secteur AUa

Une partie de ce secteur (au-delà du ruisseau) se situe en zone de risque moyen. Il est prévu un emplacement réservé n° 6 pour la réalisation d'une voirie transversale et cheminement doux entre la RD 39 et la RD 80. Ces équipements devront être réalisés au niveau du terrain naturel, sans possibilité d'exhaussement, contrairement à ce qui est autorisé dans le règlement.

#### Sous-secteur AUB

Zone d'habitat au lieu-dit « Podadora »

Une partie de cette zone (au-delà du ruisseau) se situe en zone de risque moyen où les nouvelles constructions sont interdites. Il conviendra de réduire cette zone de la partie située en zone de risque moyen ou de créer un sous-zonage spécifique.

#### Sous-secteur AUc

Zone d'habitat au lieu-dit « Prat del Cavall ». Une partie de cette zone (au-delà du ruisseau) se situe en zone de risque moyen où les nouvelles constructions sont interdites. Il conviendra de réduire cette zone de la partie située en zone de risque moyen ou de créer un sous-zonage spécifique.

Enfin, le rapport de présentation n'évoque pas le futur plan de gestion des risques d'inondations (PGRI), élaboré à l'échelle du bassin versant Rhône-Méditerranée qui sera approuvé en décembre 2015. Ce PGRI définira les objectifs de réduction des conséquences négatives des inondations sur les enjeux humains, économiques, environnementaux et patrimoniaux et les mesures à mettre en œuvre pour les atteindre.

⇒ Le sous-secteur Ar est supprimé du zonage & son règlement.

⇒ Le sous-secteur Ar est supprimé du zonage & son règlement.

⇒ Le règlement interdit tous les types de construction (habitation mais aussi bureaux, artisanat et fonction d'entrepôt) Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes sans création de nouveau logement et sous réserve qu'elle ne conduise pas à augmenter l'emprise bâtie de plus de 50m<sup>2</sup>, extension forfaitaire unique dans la limite d'une emprise au sol de 30% [...].

⇒ L'article n°2 du règlement reprend la rédaction du PPRI modifié : « Est autorisée sous conditions : une extension limitée à 150 m<sup>2</sup> des établissements de santé existants sans création de lits supplémentaires sous réserve de réduire la vulnérabilité des bâtiments (réduction du nombre de lits sous la côte de référence, création de niveaux refuge, définition des modalités de confinement ou d'évacuation, ...) à compter de la date de modification du PPR + Mention de la modification du PPRI dans le chapeau de zone

⇒ Le règlement interdit les exhaussements pour la réalisation de la voirie transversale et des cheminements doux entre la RD39 et la RD80

⇒ Le rapport de présentation (p211) justifie la localisation de la frange urbaine dans la zone de risque moyen du PPRI. Le règlement et le zonage du PLU sont compatibles avec le PPRI qui s'impose en tant que SUP (pas de nouvelle construction) et visent à permettre un aménagement global en prenant en compte les terres agricoles limitrophes :

- la création d'une frange urbaine inconstructible, dans la zone de risque moyen, avec notamment voirie, cheminement « doux » et ouvrages hydrauliques participera à l'aménagement global

- cette frange urbaine participera donc, au même titre que les constructions à l'aménagement du futur quartier et doit donc être incorporée dans la même « enveloppe » pour la réalisation d'une opération d'aménagement dite « d'ensemble » et pour son financement

- le PPRI s'impose au PLU. Il n'est pas opportun de « mélanger les genres » et « d'encombrer » le règlement du PLU. Le chapeau de zone mentionne la servitude PMI

⇒ Le rapport de présentation (pages 177 et 226) et la pièce « Risques », mentionne le PGRI (courrier reçu en Mairie le 02/11/2015)



## AVIS DE SYNTHÈSE DE LA PREFECTURE FAVORABLE SOUS RESERVE DU 24 NOVEMBRE 2015

### PRESERVATION DU RISQUE D'INCENDIE ET PROTECTION DU MILIEU FORESTIER

Les secteurs à urbaniser aux lieux-dits «Cam del Pou », «Prat de Cavall » et la « Podadora » destinés essentiellement à l'habitat se situent parfois en continuité de zones en friches suite à la diminution récente de l'activité agricole (arrachage des vignes), ce qui peut induire à plus ou moins long terme une augmentation du risque incendie. Dans ce cadre, il serait souhaitable de prendre en compte des mesures de précaution pour limiter l'impact et le départ d'incendies au niveau de ces zones par la mise en place d'espaces paysagers entretenus et débroussaillés entre le bâti et les espaces naturels et de prévoir la création d'une piste accessible aux véhicules de secours.

La frange urbaine « tampon » au sud de l'urbanisation au lieu-dit Prat del Cavall peut jouer ce rôle. Cet espace d'une quarantaine de mètres de large entre les constructions et la zone agricole, prévu pour accueillir des bassins de rétention et un cheminement doux pour les piétons, peut également permettre la mise en place d'un espace arboré entretenu. Le maintien de l'état débroussaillé de cette frange (discontinuité horizontale et verticale du couvert végétal), accessible aux services de sécurité, permettra d'assurer une protection vis-à-vis du risque d'incendie au niveau des nouvelles urbanisations.

L'arrêté de 1459/2008 relatif aux mesures de prévention des incendies de forêts et milieux naturels applicables sur le territoire des communes du département des Pyrénées-Orientales, présenté dans le document des risques, n'est plus en vigueur, il a été remplacé par l'arrêté n° 2380011 du 26 août 2013.

⇒ La pièce « Risques » est corrigée avec la suppression de l'arrêté 1459/2008 ou son remplacement par l'arrêté n°2380011 du 26/08/2013 (p33 à 40)

### HABITAT

La commune de Théza est passée de 780 habitants en 1975 à 1602 en 2012 (source INSEE), la population a plus que doublé. La croissance démographique a été de 2,1 % par an ces treize dernières années. La commune souhaite poursuivre son développement pour atteindre environ 2000 à 2200 habitants à l'horizon 2030 soit une augmentation respectivement de plus de 1,6 % par an à plus de 2,4 % par an.

Le projet de PLU prévoit une production de 345 logements permanents sur 15 ans (23 logements par an). Il semble toutefois que les résidences secondaires ne soient pas comptabilisées. Le terme « logement permanent » doit être clarifié.

Le projet aurait pu préciser dans le règlement et/les OAP les types de financement de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) attendus ainsi que la proportion par rapport aux logements en accession aidée afin que les objectifs de mixité sociale affichés puissent réellement trouver une traduction sur le terrain.

Au vu du développement démographique attendu et de la superficie de la zone AUc et de la gestion de la capacité du réseau (cf ci-dessous) cette dernière mérite un phasage.

⇒ Le rapport de présentation (p 205) précisera que l'objectif de la Commune est la création de logements permanents. Toutefois le PLU ne peut pas traduire réglementairement la répartition entre résidences principales et résidences secondaires

⇒ Le rapport de présentation et le règlement précise les types de « logement à caractère social » prévus dans le cadre de l'aménagement de la zone AU. Le terme de « logement à caractère social » est remplacé par celui de « Logements Locatifs Sociaux ».

⇒ Les réseaux étant à proximité immédiate de la zone et étant de capacité suffisante pour l'urbanisation projetée, La Commune ne souhaite pas phaser.



## AVIS DE SYNTHÈSE DE LA PREFECTURE FAVORABLE SOUS RESERVE DU 24 NOVEMBRE 2015

### EAU ET ASSAINISSEMENT

Le projet de PLU prévoit des logements supplémentaires, sur les secteurs aux lieux-dits Camp del Pou, Podadora, Prats del Cavall, passant ainsi de 1800 habitants en 2013 à 2200 habitants à l'échéance du PLU. Il apparaît que l'estimation des besoins en eau potable pour recevoir cet accroissement de population est un peu juste, si la base de calcul de la consommation reste établie à 114 l/j/hab.

La commune est autorisée (DUP du 05/06/2002) à délivrer un débit de 30m<sup>3</sup>/h et un volume journalier de 360m<sup>3</sup>/j.

Les volumes de production actuels provenant de la seule ressource F1 village de Théza pourront assurer l'alimentation en eau potable des futurs habitants à condition de maintenir un rendement du réseau supérieur à 80 % afin de ne pas dépasser le volume de prélèvement autorisé.

Comme le mentionne le schéma directeur, il est primordial de sécuriser le réseau d'eau potable via une éventuelle interconnexion avant l'ouverture à l'urbanisation. En effet, les capacités de stockage ne permettent actuellement une autonomie que d'une dizaine d'heures en cas de panne ou d'incident sur le forage F1.

En ce qui concerne le traitement des eaux usées, la station d'épuration a une capacité de traitement de 8000 Eh pour les trois communes et à ce jour, traite actuellement un volume entrant correspondant à 7100 Eh. Une réflexion doit être menée dans ce domaine à l'échelle de l'intercommunalité en comparant les objectifs de population des autres communes avant saturation de la station d'épuration.

Le règlement en matière d'assainissement dans les zones où l'assainissement non collectif est possible doit renvoyer au zonage assainissement collectif/assainissement non collectif et non à la présence ou non du réseau collectif au moment du permis de construire ou d'aménager. Il paraît donc nécessaire de modifier sur ce point le règlement des zones agricoles et naturelles.

Au regard des objectifs de développement, la réserve de capacité des équipements présents justifierait que l'ouverture des zones à urbaniser se fasse en fonction de la disponibilité réelle sur les ouvrages à la date projetée pour cette ouverture.

⇒ Toutes les démarches pour améliorer l'alimentation en Eau Potable et l'Assainissement sont en cours en collaboration avec la Communauté de Communes «Sud Roussillon». La pièce annexe sanitaire sera potentiellement amendée avec les éléments complémentaires récents.

⇒ La rédaction de la partie dédiée à l'assainissement dans l'article 4 du règlement de la zone A est corrigé et précisé grâce à la prise en compte du zonage d'assainissement collectif récemment déterminé grâce à la réalisation par la CdC du Schéma Directeur d'Assainissement intercommunal

⇒ Les réseaux étant à proximité immédiate de la zone et étant de capacité suffisante pour l'urbanisation projetée, La Commune ne souhaite pas phaser.

## AVIS DE SYNTHÈSE DE LA PREFECTURE FAVORABLE SOUS RESERVE DU 24 NOVEMBRE 2015

### CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES AU TITRE DES NUISANCES SONORES

L'arrêté préfectoral du 27 novembre 1998 pour le classement sonore des voies (rapport de présentation page 180 et annexes sanitaires pages 28 à 37) a été abrogé et remplacé par deux arrêtés du 26 décembre 2012 (n°2012-361-011 pour les RD et n°2012-361-008 pour les voies ferrées). Ainsi, la RD 914 est classée en catégorie 1 (c'est-à-dire que le secteur affecté par le bruit représente une bande de 300 mètres de large de part et d'autre à partir du bord extérieur de la chaussée) dans toute la traversée de la commune et la ligne Narbonne-Espagne est également classée en catégorie 1 (c'est-à-dire que le secteur affecté par le bruit représente une bande de 300 mètres de large de part et d'autre à partir du rail extérieur de la voie) dans toute la traversée de la commune.

La RD 39 ne fait pas l'objet d'un classement sonore sur la commune. L'arrêté n°2012-361-006 et les cartes fournies concernent l'approbation des cartes de bruit du réseau routier départemental élaborées dans le cadre de la directive européenne 2002/49/CE qui n'ont qu'une valeur d'information et n'ont rien à voir avec la dimension réglementaire du classement sonore (loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit) notamment en introduisant des dispositions du code de la construction et de l'habitation lorsque des nouvelles habitations seraient amenées à être construites dans la bande des 300 mètres précitée.

⇒ *Le rapport de présentation et la pièce annexes sanitaires sont corrigés et ne mentionnent plus l'arrêté du 27/11/1998 qui a été abrogé et mentionneront donc les arrêtés du 26/12/2012*

### AUTRES REMARQUES SUR ZONAGES ET REGLEMENT

#### **Zone AU**

Les sous-secteur AUb et AUc dépassent la barrière physique formé par le ruisseau Agouille de la Mitjaïgue qui encercle l'enveloppe urbaine. Même si l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) précise que l'autre côté du ruisseau sera réservé aux bassins de rétention des lotissements, aux cheminements doux et espaces publics arborés et végétalisés, il serait préférable de donner des sous-secteurs à ces bandes, à l'instar de la zone UDb pour définir précisément leur destination de tampon entre la zone urbaine et la zone agricole.

#### **Règlement de la zone UD**

Il conviendrait de rajouter à l'article 1 -1), le sous-secteur Udb.

Le règlement ne différencie pas les 3 sous-secteurs de la zone, sauf en chapeau. La hauteur maximale imposée pour tous les sous-secteurs pourrait être pénalisante pour la construction de la salle polyvalente.

#### **Règlement de la zone UE**

Il conviendrait de fixer une hauteur maximale pour les constructions et équipements publics.

⇒ *Le rapport de présentation justifiera la localisation de la frange urbaine dans la zone de risque moyen du PPRI :*

*Le règlement et le zonage du PLU sont compatibles avec le PPRI qui s'impose en tant que SUP (pas de nouvelle construction) et visent à permettre un aménagement global en prenant en compte les terres agricoles limitrophes.*

⇒ *La rédaction de l'article est améliorée entre article 1 -1) et 1-2)*

⇒ *Le règlement prescrit que la hauteur maximale autorisée est de 8,5 mètres sauf pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles une hauteur plus grande est autorisée.*

⇒ *Le règlement prescrit que la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres.*



## AVIS DE SYNTHÈSE DE LA PREFECTURE FAVORABLE SOUS RESERVE DU 24 NOVEMBRE 2015

### LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP sont succinctes et mériteraient d'être plus détaillées secteur par secteur en termes de densité, de création de logements sociaux.

Les objectifs de population visés engendreraient plus de 1000 déplacements en moyenne par jour. La commune a la volonté de développer les modes actifs et doit renforcer l'offre en transport collectif.

Les cheminements doux mériteraient de bénéficier de plantations d'alignement, au même titre que les routes, afin d'offrir de l'ombre et un peu de fraîcheur à leurs usagers et de maintenir les qualités paysagères de desserte.

L'implantation de giratoires en entrée de ville n'offre pas de sécurité pour les déplacements doux.

Les OAP sont peu contraignantes pour les aménageurs en termes de desserte. Au sein des nouveaux quartiers, aucune trame viaire n'est imposée, aucun profil en travers type n'est donné, aucun espace de rencontre n'est prévu. Quelques cheminements doux, notamment un mail piéton/vélo transversal pour desservir l'école depuis les nouveaux quartiers du nord-ouest auraient pu être la colonne vertébrale du projet.

Chaque quartier pouvant être aménagé par le biais d'une ou plusieurs opérations, il n'y aura pas de réflexion globale en termes de desserte et le résultat risque d'être une juxtaposition de lotissements, sans cohésion d'ensemble.

⇒ Le règlement et l'OAP spécifient bien que l'aménagement en zone AU doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement dite d'ensemble, éventuellement phasée en plusieurs tranches, portant sur l'intégralité de chaque secteur voire sur l'intégralité de la zone. L'OAP précise que l'aménagement de la voirie transversale est obligatoire avant l'urbanisation du « Prat del Cavall ».

### LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

La capacité d'accueil n'a pas à figurer dans le document de zonage.

⇒ Il s'agit d'une erreur de l'intitulé du tableau qui est corrigée. Le tableau à vocation à permettre l'identification des zones, secteurs et sous-secteurs avec des informations concernant leurs superficies.

### LE RAPPORT DE PRESENTATION

La justification du projet est présentée deux fois dans le document.

⇒ ???



# AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE LA CdC « SUD ROUSSILLON » DU 18 NOVEMBRE 2015

## RAPPORT DE PRESENTATION

### Rapport de présentation.

#### - **2.1.3 La RD 914 et ses agglomérats – p 31 :**

La Communauté de Communes Sud Roussillon est pleinement favorable à l'agrandissement de la ZAE le long de la RD 914.

La Communauté de Communes Sud Roussillon est également favorable à la création de voies douces (sous réserve de leurs modalités de financement).

#### - **4.1.1 Circulation motorisée – p 128**

Nous vous rappelons l'existence de voiries intercommunales.

#### - **5.3.2 Collecte et traitement des déchets – p 145**

Pas de collecte d'encombrants, la location de benne n'est pas limitée, mais de 15 € et uniquement de déchets verts. A partir de 18 logements le promoteur doit fournir et poser des colonnes enterrées ou semi-enterrées pour les 3 flux OM, EMR, Verre.

#### - **3.1 Communauté de Communes – p 160**

Une erreur s'est glissée, il s'agit de la commune d'Alénya et non de Saleilles.

#### - **3.3 Problématiques, Enjeux et Besoins – p 163 :**

Le nouveau schéma (SDCI) présenté par la Préfète conforte le territoire Sud Roussillon à 6 communes (Il doit être définitivement adopté avant la fin mars 2016).

Le pacte financier établi sur le mandat 2014-2020 et les projets qui en découlent, demeurent la feuille de route des 6 communes membres et de Théza en particulier.

#### - **4.4.5 Schéma Départemental d'aires d'accueil des gens du voyage – p 174 :**

La Communauté de Communes Sud Roussillon a en effet la compétence des gens du voyage. Le schéma départemental des gens du voyage 2013-2019 du 10 janvier 2015 indique de disposer de 15 emplacements pour l'aire d'accueil et d'habitat et de 150 emplacements de grand passage.

A ce jour la Communauté de Communes Sud Roussillon possède une aire de grand passage de 100 emplacements en cours d'extension.

#### - **2. Du diagnostic aux orientations stratégiques – p 193 :**

L'aménagement des sentiers est une compétence intercommunale, mais la gestion de ces sentiers demeure une compétence communale.

La participation de la communauté pour poursuivre ces aménagements reste possible lorsque les modalités des questions financières ont été arbitrées.

⇒ La ZAE ne peut pas être agrandie conformément aux prescriptions du Document d'Aménagement Commercial du SCoT

⇒ Le rapport de présentation est corrigé

⇒ Le rapport de présentation est complété

⇒ Le rapport de présentation est complété

## AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE LA CdC « SUD ROUSSILLON » DU 18 NOVEMBRE 2015

### ANNEXES SANITAIRES

- **Eau Potable – Document 6D :**

1. A l'occasion de la phase opérationnelle de l'urbanisation des 3 zones ouvertes (ZAC, PA, etc.), une attention particulière devra être portée sur le dimensionnement des réseaux d'alimentation en Eau Potable.
2. En situation future, le bilan besoin ressource n'est possible qu'avec un rendement de plus de 80 % ; le rendement actuel est de 68,4 % (2014). Pour l'amélioration de rendement, un programme de renouvellement des réseaux sera initié avec un taux minimum de 2 % de renouvellement annuel.
3. La commune de Théza doit obligatoirement sécuriser son alimentation en eau potable pour répondre aux normes sur la défense incendie et assurer une continuité de service.  
(le projet d'interconnexion en cours répond à la sécurisation de l'alimentation).

⇒ Le projet d'interconnexion en cours, menée par la Communauté de Communes « Sud Roussillon » répond à la sécurisation de l'alimentation.

## AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL (ROUTES) DU 23 OCTOBRE 2015

Ce dossier appelle de ma part des observations figurant dans la note de synthèse ci-jointe.

Les projets d'aménagement de carrefours giratoires sur les RD39 et RD80 feront au préalable l'objet d'une concertation avec la Direction des Routes.

⇒ La Commune sollicitera la Direction des routes dans le cadre des projets de créations de giratoire sur les RD39 et RD80

## AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE L'AGENCE REGIONALE DE LA SANTE DU 27 OCTOBRE 2015

L'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune prévoit des logements supplémentaires sur les secteurs lieu dit "Camp del Nou, Podadora, Prats del Cavall" passant ainsi de 1800 habitants en 2013 à 2200 habitants à l'échéance du PLU.

Les projets d'urbanisation (180 logements/services/équipements scolaires et sportifs) vont engendrer par voie de conséquence une augmentation de la consommation en eau potable.

La commune est autorisée (DUP du 05/06/2002) à délivrer un débit de 30m<sup>3</sup>/h et un volume journalier de 360 m<sup>3</sup>/j.

Les volumes de production actuels provenant de la seule ressource F1 village Théza pourront assurer l'alimentation en eau potable des futurs habitants à condition de maintenir un rendement du réseau > 80 % afin de ne pas dépasser le volume de prélèvement autorisé.

Comme le mentionne le schéma directeur, il est primordial de sécuriser le réseau d'eau potable via une éventuelle interconnexion avant l'ouverture à l'urbanisation. En effet les capacités de stockage ne permettent actuellement une autonomie que d'une dizaine d'heures en cas de panne ou d'incident sur le forage F1.

⇒ Le projet d'interconnexion en cours, menée par la Communauté de Communes « Sud Roussillon » répond à la sécurisation de l'alimentation.



## AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE L'AGENCE REGIONALE DE LA SANTE DU 27 OCTOBRE 2015 (suite)

D'autre part, dans le règlement, je vous propose des modifications ou compléments suivants :

### Article 4 du règlement des articles de la zone N page 71

#### Rédaction initiale :

##### 1 - Eau potable

*...toute construction doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier.....*

#### Proposition de rédaction :

*Toute construction doit être alimentée en eau potable au réseau collectif de distribution.*

*En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :*

*1. pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales.*

*L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R 1321-1 du code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.*

*2. pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique.*

Le raccordement au réseau public d'eau destinée à la consommation humaine doit être la règle générale. L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée (forage-puits) doit s'avérer exceptionnelle.

En matière d'assainissement, il est important de rappeler l'impossibilité de règle alternative. Il ne doit pas exister de règles permettant de construire avec un système d'assainissement non collectif « provisoire » et dans l'attente du raccordement effectif à un système d'assainissement collectif. Le règlement en matière d'assainissement dans les zones où l'assainissement non collectif est possible, doit renvoyer au zonage assainissement collectif /assainissement non collectif et non à la présence ou non du réseau collectif au moment de la demande de construire ou d'aménager. Il paraît donc nécessaire de modifier sur ce point le règlement des zones naturelles et agricoles.

⇒ La proposition de modification de la rédaction de l'article n°4 de la zone N par l'Agence Régionale de la Santé est adoptée

⇒ La règle alternative est supprimée et la rédaction de la partie dédiée à l'assainissement dans l'article 4 du règlement des zones A et N est corrigée



## ADAPTATIONS MINEURES DU DOSSIER DE PLU AVANT APPROBATION

**AVIS FAVORABLE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR DU 25/02/2016 (JOUR DE LA TRANSMISSION @)**

### LES RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après examen et analyse de toutes les pièces du dossier et de l'ensemble des observations recueillies je considère que le projet de PLU est réaliste et a bien pris en compte toutes les contraintes liées a une augmentation de la population et au développement du village, et je donne un AVIS FAVORABLE à ce projet, avec toutefois les réserves suivantes :

- 1 délimiter de façon précise la zone AUc avec un règlement correspondant
- 2 la prise en considération des observations de Mme la Prefete, celles-ci étant parvenus après le lancement de l'enquête publique mais ne remettant pas en cause l'économie générale du projet.

- ⇒ Il ne s'agit pas du zonage sur les cartes du PADD et le schéma de l'OAP mais des « secteurs potentiels d'extensions » identifiés (qui ne comprennent pas les fonds de parcelles de constructions déjà existantes). Hors le choix de la Commune avait été d'intégrer ces fonds de parcelles dans l'optique d'améliorer la cohérence de l'aménagement. **Suite à l'Enquête Publique et à la demande du Commissaire Enquêteur « de délimiter de façon précise la zone AUc » (qui a relayé des observations de la population), la Commune a décidé de remodeler la limite Nord du secteur AUc en excluant les fonds de parcelles de constructions existantes ainsi que de la limite de la frange non constructible de ce même secteur dans sa partie Est pour en améliorer la pertinence par rapport aux constructions existantes.**
- ⇒ L'ensemble des observations résultant de l'avis de Mme la Préfète a été pris en considération. La très grande majorité de celles-ci donnera lieu à des compléments ou des adaptations du PLU.

### LES OBSERVATIONS ET DEMANDES EXPRIMEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE POUVANT DONNE SUITE A DES MODIFICATIONS

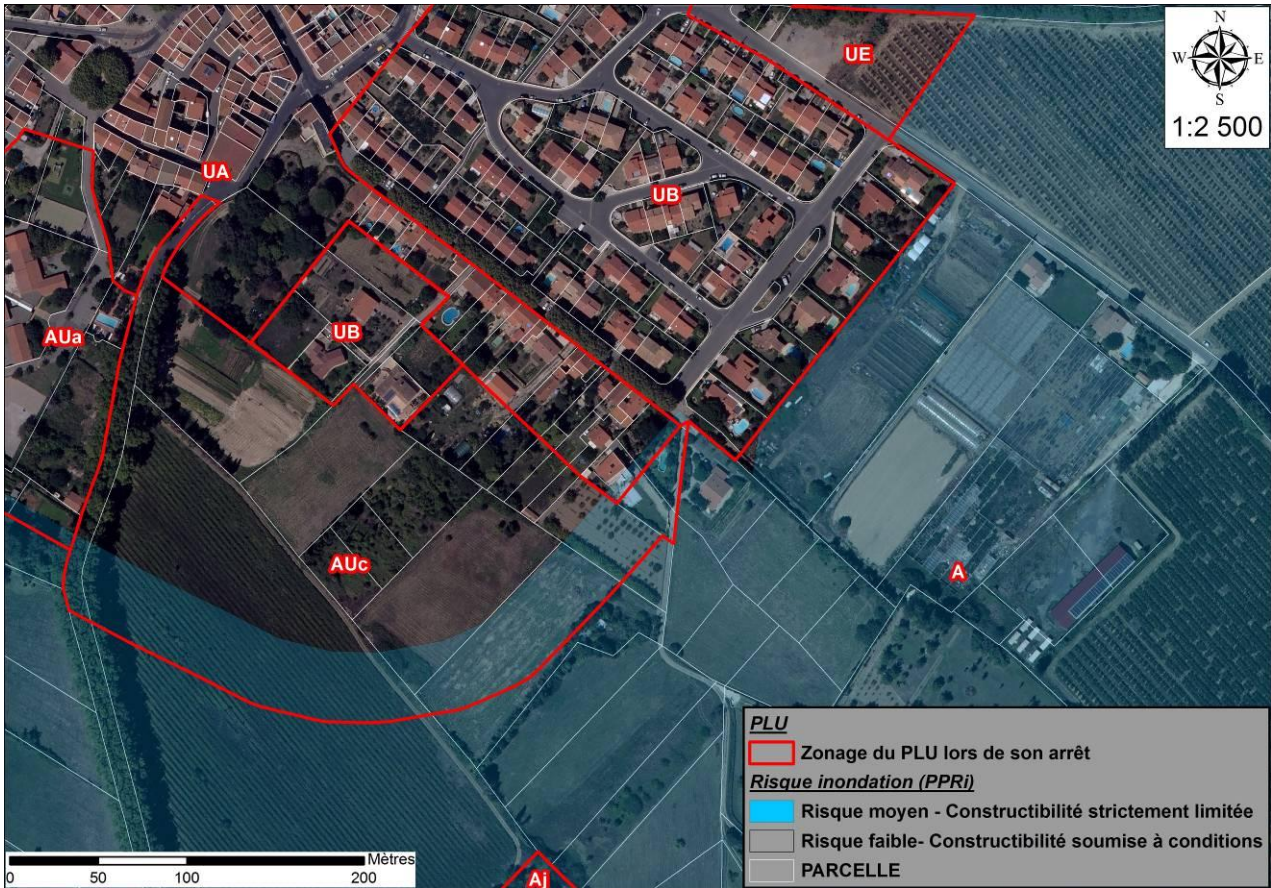
Les observations du public et le courrier reçu ont porté sur :

- les dispositions du PPRI et ses contraintes en matière de construction
- l'ouverture de l'impasse des capucines par un cheminement doux
- la délimitation de la zone AUc

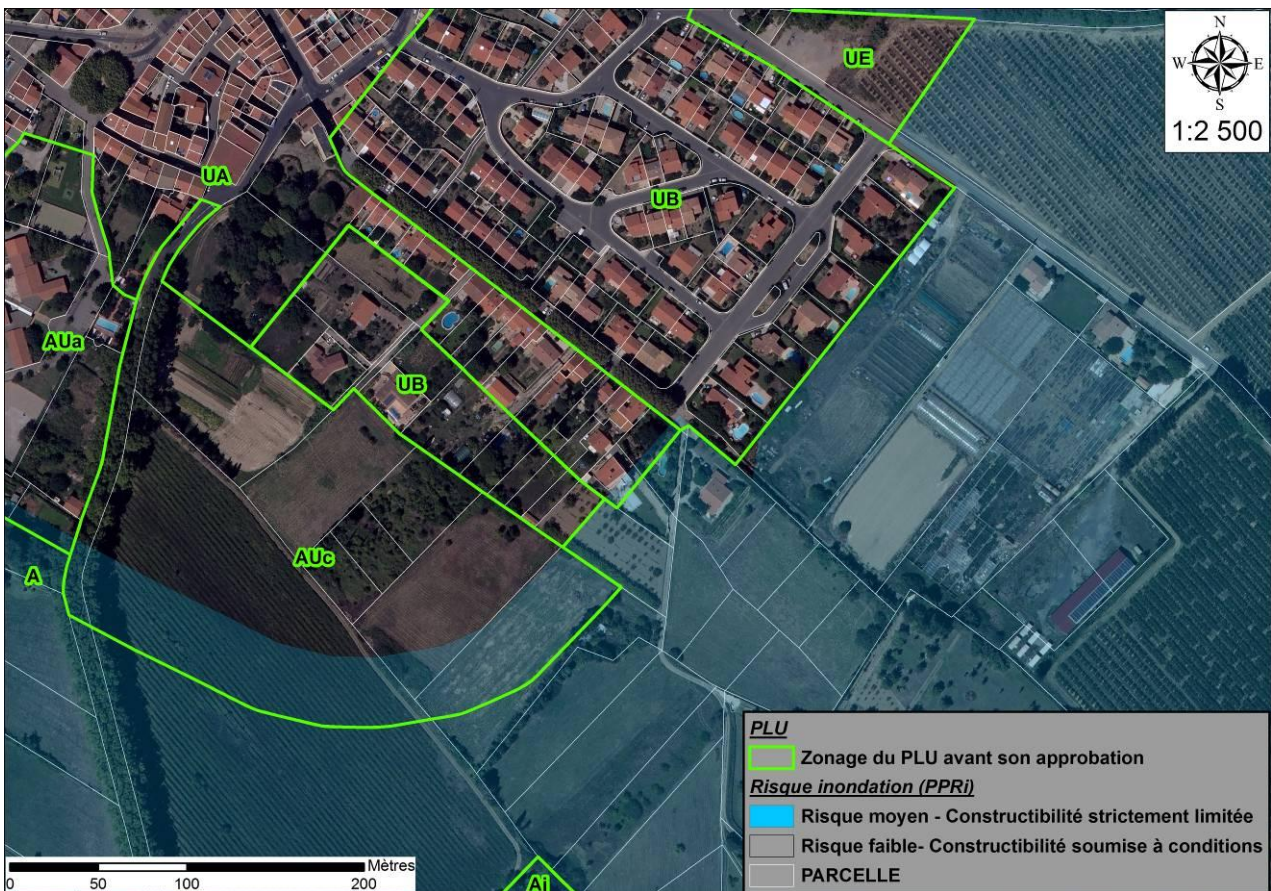
- ⇒ Le PPRI s'impose au PLU en tant que SUP. Cette prise en compte du PPRI dans le projet urbain défini est justifiée dans le rapport de présentation.
- ⇒ L'ER n°7 correspondant au projet de création d'une voirie et d'un cheminement doux à l'impasse des platanes (il ne s'agit pas de l'impasse des capucines) est supprimé
- ⇒ Il ne s'agit pas du zonage sur les cartes du PADD et le schéma de l'OAP mais des « secteurs potentiels d'extensions » identifiés (qui ne comprennent pas les fonds de parcelles de constructions déjà existantes). Hors le choix de la Commune avait été d'intégrer ces fonds de parcelles dans l'optique d'améliorer la cohérence de l'aménagement. **Suite à l'Enquête Publique et à la demande du Commissaire Enquêteur « de délimiter de façon précise la zone AUc » (qui a relayé des observations de la population), la Commune a décidé de remodeler la limite Nord du secteur AUc en excluant les fonds de parcelles de constructions existantes ainsi que la limite de la frange non constructible de ce même secteur dans sa partie Est pour en améliorer la pertinence par rapport aux constructions existantes.**

Les cartes suivantes illustrent le remodellement du secteur AUc entre l'arrêt et l'approbation du PLU.





**Secteur AUc au moment de l'arrêt**



**Secteur AUc entre arrêt et approbation**