

Département des Hautes-Alpes (05)

COMMUNE DE THEUS

PLAN LOCAL D'URBANISME



Prescription du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 3 février 2011

Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 29 juillet 2013

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 9 octobre 2014

M.G. Concept Ingénierie

Infrastructure, Urbanisme, Paysage

Allée des fauvettes

Résidences les Fauvettes – N°12

05200 EMBRUN

Tel : 04.92.43.05.55 – Fax : 04.92.43.51.52

www.mgconcept.net

**PIÈCE n°2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

SOMMAIRE

AVANT PROPOS	5
PARTIE 1 - ORIENTATIONS GENERALES DE L'AMENAGEMENT COMMUNAL	6
1. ORIENTATION GENERALE EN MATIERE D'UN AMENAGEMENT DURABLE	7
1.1. OBJECTIF N°1 : « Relancer et pérenniser la dynamique démographique »	7
1.2. OBJECTIF N°2 : « Consolider les bourgs principaux »	7
2. ORIENTATION GENERALE EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS	7
2.1. OBJECTIF N°1 : « Favoriser le développement d'espace fédérateur »	7
2.2. OBJECTIF N°2 : « Compléter et protéger certains équipements communaux »	7
3. ORIENTATION GENERALE EN MATIERE D'UN URBANISME DE QUALITE	8
3.1. OBJECTIF N°1 : « Protéger le paysage urbain, l'architecture et le patrimoine bâti »	8
3.2. OBJECTIF N°2 : « Inciter les démarches de développement durable »	8
3.3. OBJECTIF N°3 : « Garantir un aménagement de qualité des entrées de ville »	8
4. ORIENTATION GENERALE EN MATIERE DE LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	8
4.1. OBJECTIF N°1 : « Limiter la densification des secteurs urbanisés situés dans des secteurs sensibles »	8
4.2. OBJECTIF N°2 : « Prendre en compte le patrimoine agricole »	9
PARTIE 2 - ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES URBAINES	10
1. ORIENTATION GENERALE EN MATIERE D'HABITAT	11
1.1. OBJECTIF N°1 : « Favoriser l'accueil de nouveaux habitants permanents »	11
1.2. OBJECTIF N°2 : « Diversifier l'offre en logements »	11
2. ORIENTATION GENERALE EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DES DEPLACEMENTS	11
2.1. OBJECTIF N°1 : « Améliorer les conditions de circulation »	11
2.2. OBJECTIF N°2 : « Promouvoir les déplacements doux »	11
2.3. OBJECTIF N°3 : « Rééquilibrer l'offre en stationnement »	12
3. ORIENTATION GENERALE EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	12
3.1. OBJECTIF N°1 : « Développer les activités commerciales et artisanales »	12
3.2. OBJECTIF N°2 : « Encourager le maintien des activités agricoles existantes »	12
3.3. OBJECTIF N°3 : « Accroître le dynamisme touristique »	12
PARTIE 3 - OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE, ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	13
1. OBJECTIFS DU PLU : REDUIRE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	14
2. BILAN DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AU SEIN ET HORS DES ENVELOPPES URBAINES	14
PARTIE 4 - CARTES DES ORIENTATIONS	15
CARTE D'ORIENTATIONS GENERALE	16
CARTE D'ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR DU VILLAGE	17

AVANT PROPOS

Document pivot du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune dans le respect des objectifs généraux fixés par les articles L.110, L.121-1 et L123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. » (Article L123-1-3 du CU)

Il est l'expression politique de la volonté communale en termes d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir. Aussi, il s'efforce d'apporter des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic que ce soit en termes de développement urbain, de préservation de la qualité architecturale ou de la protection de l'environnement.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement mais c'est à travers lui que le règlement et le zonage sont définis. Il trouve également toute sa cohérence en tant que point d'articulation entre le Rapport de Présentation et le Règlement. Lors d'une modification, l'économie générale du PADD ne doit pas être remise en cause, sans quoi la modification tombe sous le régime d'une révision du PLU.

Enfin, le PADD permet de faire émerger un débat au sein du conseil municipal mais également avec la population lors de réunions de concertation. Ainsi, il a été débattu lors du conseil municipal du 27 février 2012.

La commune de Théus souhaite à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables affirmer sa maîtrise du développement urbain, améliorer son cadre de vie, protéger l'environnement et plus particulièrement ses espaces agricoles. Il s'agit donc pour la commune de :

- Maîtriser le développement démographique en constante évolution et le développement urbain de la plaine ;
- Valoriser le caractère identitaire du village perché et le petit patrimoine ;
- Préserver les espaces agricoles qui ont une fonction économique et paysagère dans la plaine de la Durance ;
- Sanctuariser le grand paysage naturel ;
- Sécuriser les abords de l'axe départemental divisant en deux la plaine agricole ;
- Encourager le développement des zones d'activités afin de répondre à la demande locale.

PARTIE 1

ORIENTATIONS GENERALES DE L'AMENAGEMENT COMMUNAL

1. ORIENTATION GENERALE EN MATIERE D'UN AMENAGEMENT DURABLE

Afin de poursuivre un développement démographique et urbain mesuré, la municipalité poursuit deux objectifs : accueillir environ 80 habitants supplémentaires à l'horizon 2025 et densifier les secteurs résidentiels existants de la plaine.

1.1. **OBJECTIF N°1 : « Relancer et pérenniser la dynamique démographique »**

La commune de Théus connaît une augmentation exponentielle de sa population depuis l'après-guerre avec une croissance de + 53% entre 1975 et 2009. Celle-ci s'est traduite par une appropriation de la plaine agricole sous la forme d'habitations. Ce développement urbain en-dehors du village s'explique également par l'ouverture à l'urbanisation par le Préfet de zones stratégiques à proximité immédiate d'un axe structurant, la RD 900b.

Par ailleurs, l'évolution démographique de ces dernières années se caractérise par une plus forte croissance de + 44% seulement en vingt ans sur la période 1990-2009. Ainsi, le nombre d'habitants à dépasser la barre des 200 pour atteindre les 202 habitants en 2009 et plus récemment 216 habitants en 2013.

Afin de renouveler et pérenniser sa population tout en maintenant un cadre de vie de qualité (notamment en termes d'alimentation en eau potable et de raccordement au réseau d'assainissement collectif dans le village), la municipalité s'est fixée un objectif de **300 habitants à l'horizon 2025**, soit une augmentation de **84 habitants** permanents sur les dix prochaines années. Les disponibilités foncières permettent largement d'accueillir cette population en densifiant le tissu urbain existant.

1.2. **OBJECTIF N°2 : « Consolider les bourgs principaux »**

Le projet de développement démographique nécessitera la création d'**une quarantaine de logements** d'ici à 2025. C'est pourquoi la maîtrise de l'urbanisation constitue un enjeu majeur du projet communal autour duquel s'articulent de nombreuses orientations du PADD telles que la préservation du paysage, des milieux naturels et l'amélioration des équipements publics. La commune de Théus souhaite développer son urbanisation en continuité des deux tâches urbaines existantes (le village perché et les zones résidentielles Les Fornaises et Les Graves) afin de limiter les impacts sur l'environnement et optimiser ses réseaux et infrastructures publics.

Cette volonté de lutter contre l'étalement urbain en regroupant les constructions autour des pôles bâtis et en s'appropriant les « dents creuses », s'effectue dans le respect de la loi Montagne. En effet, les zones à urbaniser se situent entre les secteurs résidentiels ouverts par le Préfet plutôt que de consommer des espaces en périphérie. De plus, la densification de l'habitat constitue une réponse efficace à la question de la modération de la consommation de l'espace et de la mise en place de déplacements alternatifs à la voiture. Ainsi, le PADD permet d'accueillir le développement démographique souhaité en créant 5 logements sur le centre ancien et 35 logements sur le secteur des Graves.

Dans ces objectifs, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été définie sur les zones à urbaniser afin d'imposer aux nouvelles zones constructions une densité et une organisation de la trame viaire, et surtout de planifier à moyen et long terme leur urbanisation.

2. ORIENTATION GENERALE EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune de Théus disposant d'une offre en équipements et services limitée mais adaptée à la taille de sa population, le renforcement des équipements publics ne constitue pas une priorité. En effet, elle ne possède que d'une Mairie récemment délocalisée au sein de l'ancienne école près du centre-ancien, d'une école maternelle et primaire ainsi qu'une déchetterie au sein de la plaine.

2.1. **OBJECTIF N°1 : « Favoriser le développement d'espace fédérateur »**

A l'échelle du village, les espaces publics à proximité de la Mairie et à proximité de l'Eglise se doivent de jouer un rôle fédérateur en l'absence de véritable lieu de rencontre (salle polyvalente ou équipement sportif). A l'échelle de la plaine, l'ancienne coopérative vinicole pourrait être réutilisée en tant que bâtiment public puisqu'il dispose déjà d'une aire de stationnement de taille suffisante.

2.2. **OBJECTIF N°2 : « Compléter et protéger certains équipements communaux »**

La principale action communale identifiée au sein du zonage du PLU en matière d'équipements est la définition d'un emplacement réservé pour permettre l'**extension du cimetière** qui voit sa capacité diminuer. La commune s'est également engagée dans la **protection des deux captages en eau potable** (la source de la Chapelle Saint-Pierre et la source de la Combe Reynaud) qui alimentent les habitations du village en leur appliquant un zonage spécifique. Dans ce même objectif, la délimitation de périmètres immédiats et rapprochés est actuellement en cours.

3. ORIENTATION GENERALE EN MATIERE D'UN URBANISME DE QUALITE

Afin de rester attractive pour ses habitants et aussi pendant les périodes touristiques, la commune de Théus doit préserver son image identitaire qui repose en partie sur son patrimoine bâti (village perché, cabanons, constructions remarquables, ...) et ses perspectives visuelles sur le grand paysage.

3.1. OBJECTIF N°1 : « Protéger le paysage urbain, l'architecture et le patrimoine bâti »

Le village perché de Théus est un élément identitaire de la commune qu'il convient de préserver et valoriser au même titre que le patrimoine bâti qui se répartit du Nord, au sein du plateau, au Sud, au sein de la plaine de la Durance.

Visible depuis les axes routiers en venant de la commune de Remollon, le village constitue le premier paysage de Théus. La mise en place d'une réglementation particulière sur les façades, l'alignement et les hauteurs des constructions est indispensable pour conforter la silhouette d'un village perché dominant la Durance. La **valorisation du centre-ancien** doit également intervenir plus en amont en maîtrisant l'urbanisation de la plaine qui a un impact direct sur son image. Ainsi, l'extension du secteur des Graves doit se réaliser au sein des dents creuses et davantage vers l'Est où il n'y pas de perspective visuelle sur le village. Les espaces en franges Ouest des secteurs urbanisés seront à traiter avec plus d'attention d'un point de vue urbain et paysager. Dans cet objectif, les zones commerciales et artisanales devront conserver des zones tampons boisées, comme par exemple les berges du torrent de Théus, pouvant atténuer l'impact visuel sur le village.

Le territoire de Théus comprenant un riche patrimoine bâti et pouvant se dégrader à court et long termes, l'enjeu est de poursuivre les actions en matière de préservation du paysage urbain engagées par le PADD. D'une part, il s'agit de renforcer la dynamique impulsée par la **réhabilitation des constructions vétustes** qui nuisent à la qualité de l'image du village. D'autre part, le règlement du PLU doit **protéger le patrimoine vernaculaire** lié au passé agricole de la commune (multiples cabanons) en autorisant leur restauration.

3.2. OBJECTIF N°2 : « Inciter les démarches de développement durable »

Un « urbanisme de qualité » peut également se traduire par des démarches « durables » à travers notamment le changement de destination de bâtiments ou l'implantation d'énergie solaire. L'enjeu prioritaire est de garantir la **reconversion de l'ancienne coopérative** située en limite de la RD 900b qui correspond à une surface de plancher totale non négligeable dans le cadre de la loi Grenelle 2.

Toujours dans un objectif de développement durable, le règlement du PLU incite l'**installation de capteurs solaires** en toiture comme en façade pour tous les types de constructions (habitations et activités). Pour limiter les impacts environnementaux à plus grande échelle, la commune encourage le **recyclage des eaux pluviales** à la parcelle pour l'entretien des espaces verts.

3.3. OBJECTIF N°3 : « Garantir un aménagement de qualité des entrées de ville »

La commune de Théus est accessible par quatre entrées/sorties : deux depuis la RD 900b (côté Remollon et Espinasses) une depuis la RD 53 (côté Remollon) et une depuis la RD 951 (côté Rochebrune). Ces quatre entrées de ville se caractérisent soit par un aspect plus urbain marqué par des activités commerciales et artisanales, soit par un aspect non urbain qui conserve un paysage naturel et agricole. C'est ce second type d'entrée de ville que la commune souhaite maintenir afin **mettre en valeur les perspectives sur terres agricoles** structurées de la plaine de la Durance.

4. ORIENTATION GENERALE EN MATIERE DE LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

4.1. OBJECTIF N°1 : « Limiter la densification des secteurs urbanisés situés dans des secteurs sensibles »

L'ouverture de nouvelles zones constructibles devra prendre en compte les espaces naturels sensibles soit au regard de la qualité remarquable de certains sites, soit au regard des risques naturels.

Dans cet objectif, le zonage du PLU a délimité des secteurs inconstructibles. Ce sont des secteurs à forts enjeux environnementaux qui accueillent des corridors écologiques et des espèces protégées répertoriées dans le cadre du réseau Natura 2000 et des ZNIEFF. Ces **protections et inventaires** sont ainsi **classés en zone naturelle « N »** où seuls sont autorisés les installations techniques nécessaires aux services publics ainsi que les bâtiments pastoraux et forestiers liés à l'exploitation de ces terres. Aucun établissement pouvant recevoir du public n'y est admis.

Le territoire de Théus étant traversé par plusieurs cours d'eau, les principaux risques naturels sont ceux liés aux crues torrentielles du torrent de Théus et du Merdaret, ainsi qu'à l'inondation de la Durance. Les aléas se situent au niveau de la plaine : en limite Ouest en ce qui concerne la crue du torrent de Théus, en limite Est en ce qui concerne la crue du torrent du Merdaret, et au Sud de la plaine agricole en ce qui concerne du débordement de la Durance. Des **zones non aedificandi devront donc être délimitées au regard de ces aléas**.

Le zonage du PLU ne définissant pas de zone constructible aux abords de la Durance et du torrent du Merdaret, les seuls secteurs qui devront prendre en compte les risques naturels sont les deux zones d'activités situées de part et d'autre du torrent de Théus. C'est pourquoi, suite à une récente étude conduite par le RTM, une bande inconstructible a été définie en rive droite de ce torrent. Pour conforter le rôle des berges, l'orientation d'aménagement et de programmation réalisée sur la future extension de la zone commerciale rend obligatoire la préservation de cette zone tampon boisée.

4.2. OBJECTIF N°2 : « Prendre en compte le patrimoine agricole »

Les espaces agricoles représentant une richesse pour l'économie locale de Théus depuis 1979, 26% du territoire a été classé en zone inconstructible « Ap » afin de **pérenniser les sols à fortes valeurs agronomiques** et **stopper le mitage**. Ce sont ainsi 434 hectares qui sont protégés :

- Au Sud de la commune dans les secteurs de piémonts et au sein de la plaine de la Durance pour maintenir l'arboriculture, la viticulture et la culture maraîchère ;
- Au Nord de la commune au sein du plateau pour garantir les zones de pâturages et de cultures plus traditionnelles.

Par ailleurs, les espaces « Ap » du plateau marqués par des poches et des alignements boisés qui structurent les différentes terres agricoles, ont également un rôle fondamental pour la préservation des continuités écologiques.

PARTIE 2

ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES

1. ORIENTATION GENERALE EN MATIERE D'HABITAT

La commune de Théus connaît une augmentation rapide de sa population depuis le début des années 1990, coïncidant avec le néoruralisme. Celle-ci s'est traduite par la délocalisation de l'école maternelle et primaire des Demoiselles Coiffées dans la plaine, accompagnée d'une urbanisation de ses abords. Cette situation n'est pas sans conséquences pour la collectivité qui doit faire face à la gestion d'infrastructures de plus en plus coûteuses et se retrouve avec un territoire « coupé » en deux.

1.1. **OBJECTIF N°1 : « Favoriser l'accueil de nouveaux habitants permanents »**

Pour répondre à un rythme de croissance en constante évolution, le Plan Local d'Urbanisme est un moyen d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation tout en maîtrisant leur développement sur un territoire non doté jusqu'à présent d'un document d'urbanisme (commune soumise au Règlement National de l'Urbanisme). Ainsi, l'intégration d'environ 1 hectares, en complément des **3 hectares encore disponibles au sein des zones UA et UB**, permet de satisfaire la quarantaine de logements projetée à l'horizon 2025.

Afin de maîtriser le développement urbain futur de la commune, le zonage et l'orientation d'aménagement et de programmation encadrent leur ouverture en définissant des zones à urbaniser à court et à long termes à partir des tâches urbaines existantes.

1.2. **OBJECTIF N°2 : « Diversifier l'offre en logements »**

La pérennisation de la population se traduit également par la diversification de l'offre en logements afin de favoriser l'accueil de nouveaux habitants. En effet, on constate depuis quelques années un rythme de construction peu élevé (de l'ordre d'1/an) qui tend au vieillissement du parc de logement. Sur les 28 permis de construire délivrés entre 1995 et 2011, 10 étaient concernés de la restauration et de l'extension de bâtiments existants.

L'objectif de la collectivité est donc de préserver une **forme urbaine de type « pavillonnaire »** au sein et entre les secteurs résidentiels de la plaine ouverts par le Préfet tout en favorisant une certaine densification du tissu bâti. Les autres secteurs et notamment le village auront une **forme urbaine plus dense pouvant accueillir des appartements**, aujourd'hui peu représentés.

Concernant la mixité urbaine, la commune envisage de réinvestir progressivement le village pour y créer des logements communaux sur d'anciennes constructions. Cela permettra au village de reprendre vie et confortera les actions de requalification menées par les habitants.

2. ORIENTATION GENERALE EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DES DEPLACEMENTS

Bénéficiant d'une bonne desserte routière, à la fois au niveau du village et des zones d'habitation de la plaine, par le biais d'axes structurants voire très fréquentés (la RD 900b), l'objectif municipal est de limiter et sécuriser les déplacements automobiles.

2.1. **OBJECTIF N°1 : « Améliorer les conditions de circulation »**

L'enjeu principal de la commune en matière de déplacement est l'amélioration des conditions de circulation notamment dans les secteurs d'habitation de la plaine où deux situations demeurent problématiques. La première concerne l'entrée et sortie sur la route départementale très empruntée par les poids lourds pour relier Tallard à Barcelonnette. La seconde concerne le déneigement des voies secondaires qui présentent un dimensionnement insuffisant pour le croisement des véhicules.

Ce double enjeu se traduit ainsi par la **sécurisation de la trame viaire** :

- Aménagement de carrefour ou de rue parallèle lorsque les flux sont importants sur la RD 900b ;
- Elargissement des voies desservant les zones résidentielles ou instauration d'une marge de recul dans les futurs secteurs à urbaniser.

2.2. **OBJECTIF N°2 : « Promouvoir les déplacements doux »**

Lié au premier objectif, la seconde ambition communale est d'intégrer le plus possible les déplacements doux au sein des futurs aménagements. Ainsi, il s'agit d'inclure un **itinéraire sécurisé**, parallèlement à la RD 900b et au sein des zones à urbaniser, pour les enfants faisant quotidiennement le **trajet école-maison**.

Par ailleurs, la commune comportant un patrimoine naturel et forestier de qualité (environ 70% du territoire), il s'agit de **développer et valoriser les chemins de découverte** notamment aux abords du site classé des Demoiselles Coiffées de Valauria et du Mont-Colombis.

2.3. OBJECTIF N°3 : « Rééquilibrer l'offre en stationnement »

Afin de gérer les flux au sein du village perché qui ne dispose que de quelques aires de stationnement, la municipalité souhaite développer une **poche de stationnement à proximité du cimetière**. L'objectif est d'apaiser la circulation dans un centre ancien où les ruelles sont étroites et ne peuvent faire l'objet d'élargissement.

3. ORIENTATION GENERALE EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

L'attractivité du territoire de Théus repose principalement par sa position géographique que l'on peut qualifier de « stratégique » puisqu'il est, d'une part, traversé par la RD 900b et d'autre part, situé au cœur de la plaine de la Durance. La commune doit profiter de cet avantage en diversifiant son économie locale.

3.1. OBJECTIF N°1 : « Développer les activités commerciales et artisanales »

Fortement marquée par une activité essentiellement agricole depuis la fin des années 70'S, la commune de Théus a orienté son économie plus tardivement vers les activités artisanales et commerciales. S'étendant sur plus de 5 hectares de part et d'autre de la route départementale, la zone artisanale développée en 2000 est aujourd'hui quasiment occupée par une multitude d'entreprises (maçonnerie, feronnier, carreleur, scierie, ...). Il en va de même pour la zone commerciale située à proximité de cette dernière qui comprend sur ses environs 2 hectares une partie du Bricomarché de Remollon qui est à cheval sur les deux communes.

Afin de répondre à une forte demande locale et à une absence de commerces de proximité, la problématique en matière de développement économique est de **soutenir les activités existantes** et de **favoriser la création de nouveaux emplois** pour les habitants. La commune souhaite ainsi étendre ces deux zones artisanales et commerciales sur des terrains dont elle a la maîtrise foncière, et ainsi conforter un pôle économique en parallèle de celui de la commune voisine de Remollon.

Enfin, pour relancer l'emploi local, les activités de type bureau, petit commerce et petit artisanat ne présentant pas de nuisances pourront être implantées au cœur des zones urbaines et à urbaniser à usage d'habitation.

3.2. OBJECTIF N°2 : « Encourager le maintien des activités agricoles existantes »

Bénéficiant d'une activité agricole très diversifiée liée principalement à la proximité de la Durance et qui façonne le territoire depuis plusieurs générations, la volonté communale est de maintenir cette économie qui représente la clé de voûte de l'économie locale de Théus. En effet, face à une tendance générale à la diminution des surfaces agricoles, le territoire connaît au contraire une hausse de sa superficie agricole utilisée : + 38% entre 1979 et 2000.

C'est pourquoi, pour encourager cette activité, le Plan Local d'Urbanisme est un moyen de pérenniser et protéger cette ressource en identifiant des **secteurs inconstructibles autour des espaces à fortes valeurs agronomiques** mais des **secteurs permettant l'implantation d'exploitations agricoles**. A terme, il s'agit de conforter le rôle de la Durance (arboriculture et culture maraichère), des piémonts (viticulture), et du plateau (pâturage).

3.3. OBJECTIF N°3 : « Accroître le dynamisme touristique »

Enfin, l'économie touristique ayant un impact non négligeable, l'enjeu communal est également d'**encourager l'installation de gîtes ruraux** au sein de la plaine, du village perché mais aussi du plateau ; le patrimoine naturel de Théus (site classé des Demoiselles Classées et le Mont-Colombis) représentant des sites touristiques de qualité.

PARTIE 3

**OBJECTIFS DE
MODERATION DE LA
CONSOMMATION DE
L'ESPACE ET DE LUTTE
CONTRE L'ETALEMENT
URBAIN**

1. OBJECTIFS DU PLU : REDUIRE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Conformément à l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, le PADD, en plus de définir les orientations générales de la politique communale, « (...) fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

La commune reposant seulement sur le Règlement National d'Urbanisme, l'urbanisation et l'étalement urbain se sont réalisés autour des routes départementales (RD 900 b et la RD 53t) et au sein de quatre secteurs distincts :

- Le village (habitations, commerces et services) ;
- Le hameau des Graves (habitations, petits artisanats) ;
- La plaine agricole de la Durance (habitations, exploitations agricoles et activités économiques) ;
- Le plateau du Mont-Colombis (habitations et exploitations agricoles).

A travers son nouveau document d'urbanisme, la commune de Théus souhaite contenir la consommation d'espace, limiter l'étalement urbain et faire émerger un véritable projet urbain et une réflexion à l'échelle du territoire ; l'objectif communal étant de stabiliser la population à environ 300 habitants.

A travers le PLU, la commune poursuit ces objectifs. En effet :

- Elle redéfinit une enveloppe urbaine en **densifiant le village perché** et en **favorisant l'extension du secteur résidentiel des Graves** ; les OAP réalisées permettant l'utilisation des espaces interstitiels au sein de la plaine.
- Elle ferme l'ensemble des droits à construire pour toute nouvelle construction sans lien avec une activité agricole : **fermeture au Nord sur le plateau et au Sud dans la plaine.**

2. BILAN DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AU SEIN ET HORS DES ENVELOPPES URBAINES

Le PLU actuel classe **1,44% du territoire en zones urbaines « U » et « AU »**, soit 24,05 hectares, qui s'inscrivent au sein de l'enveloppe urbaine du village, du secteur des Graves et des zones d'activités. Les zones consommées sur les espaces naturels et agricoles se font sur des secteurs à faible valeur agronomique et écologique, et répond à demande locale d'extension en continuité de l'existant. En dehors de l'enveloppe urbaine, les zones agricoles « A » et les zones naturelles « N » sont préservées par la création de plusieurs sous-secteurs.

Zone urbaine « U »	UA	2,60 ha	18,40 ha
	UB	8,61 ha	
	UEa	5,45 ha	
	UEc	1,74 ha	
Zone à urbaniser « AU »	1AU	1,07 ha	5,65 ha
	1AUE	2,15 ha	
	2AUE	2,43 ha	
Zone agricole « A »	A	75,43 ha	683,90 ha
	Af	5,16 ha	
	Ah	6,95 ha	
	Ah1	0,30 ha	
	Ap	596,06 ha	
Zone naturelle « N »	N	961,95 ha	962,85 ha
	Nh	0,49 ha	
	Nep	0,41 ha	
Ensemble de la commune	1 670,80 ha		

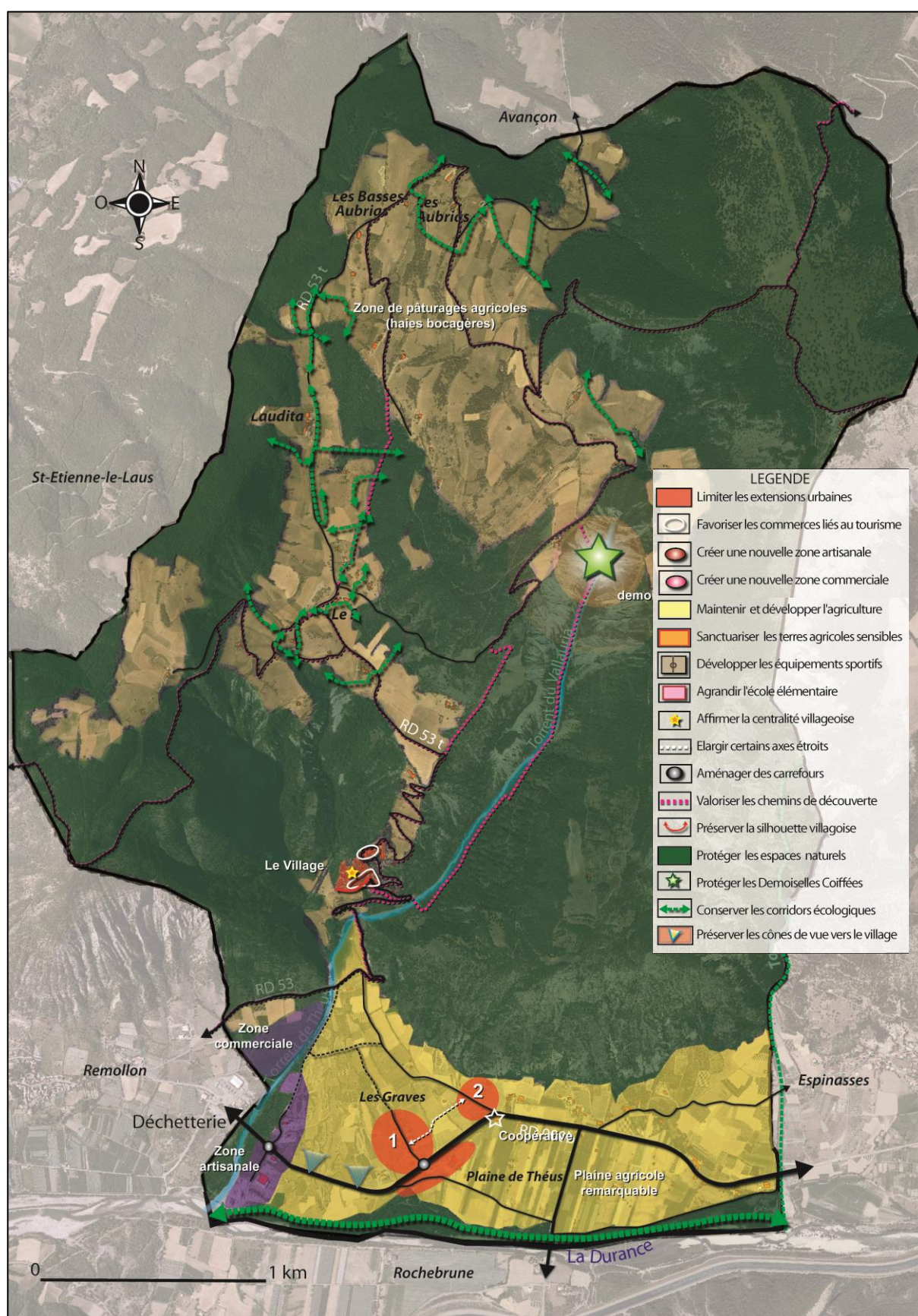
Sur les 24,05 hectares classés en zones urbaines ou à urbaniser, 60% sont déjà construits. De plus, si l'on considère que la moitié des espaces disponibles sera dédié à des activités économiques, il reste 6 hectares potentiellement utilisables pour de l'habitat. Sur cette superficie seront ensuite déduits la trame viaire et les espaces libres en application des OAP et du règlement du PLU.

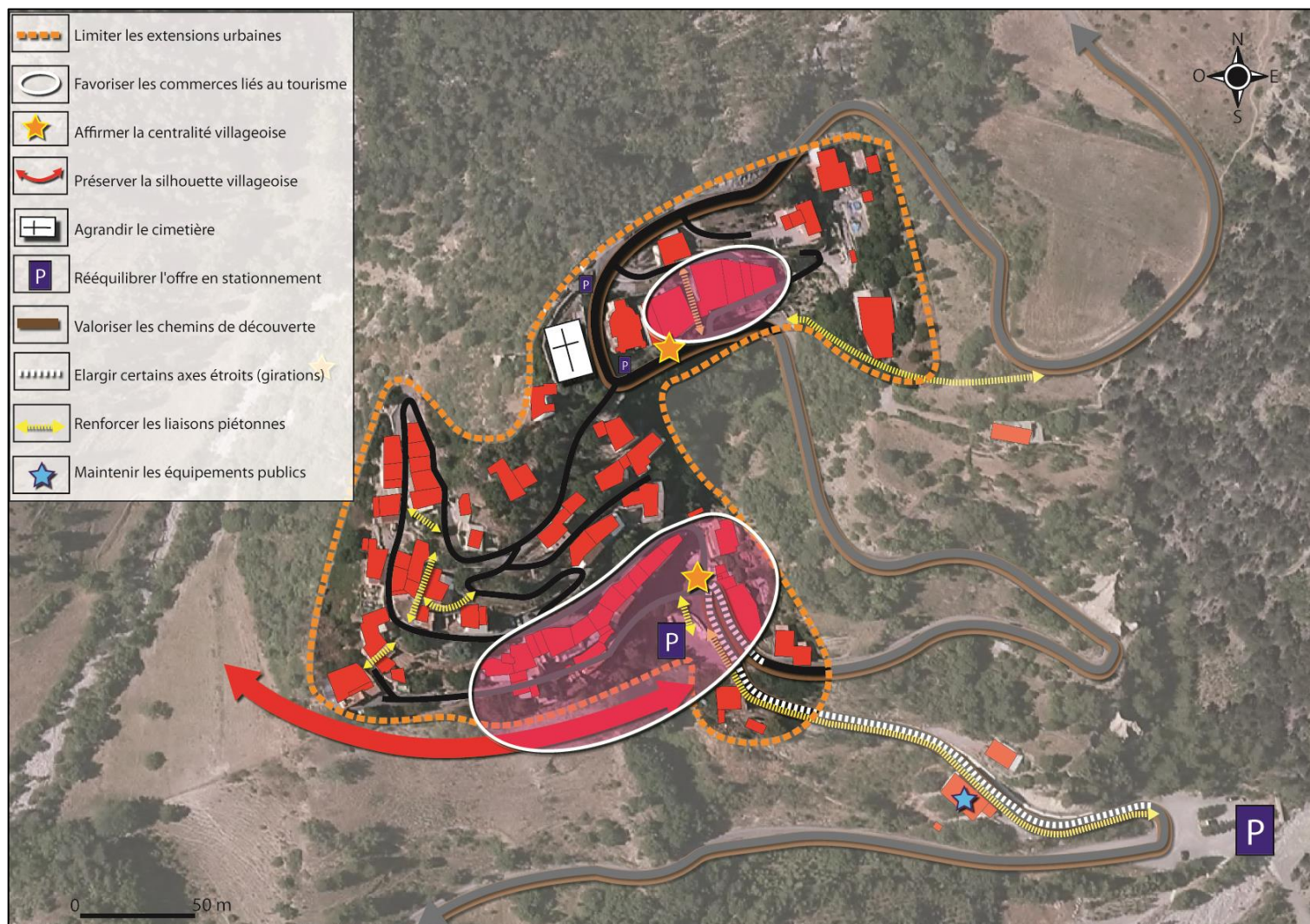
Ainsi, ce sont **environ 4 hectares qui pourront être réellement utilisés pour la construction de logement**. L'objectif de modération de la consommation de l'espace est bien réalisé sans étalement urbain.

PARTIE 4

CARTES DES ORIENTATIONS

CARTE D'ORIENTATIONS GENERALES



CARTE D'ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR DU VILLAGE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE THEUS

Pièce n°1 : Rapport de présentation

PIECE N°2 : PADD

Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce n°4 : Zonage

Pièce n°5 : Règlement

Pièce n°6 : Annexes