

Commune de

THIBERVILLE

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Projet
d'Aménagement et
de Développement
Durables

Vu pour être annexé à la délibération du 11/05/2021
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Thiberville,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 26/02/2020
APPROUVÉ LE : 11/05/2021

Dossier 17112730
11/05/2021

réalisé par



Auddicé Urbanisme
186 Bd François 1^{er}
76600 LE HAVRE
02 35 46 55 08

Commune de

Thiberville

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version	Date	Description
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	11/05/2021	Plan Local d'Urbanisme – PADD mis à jour suite à la réunion avec les Personnes Publiques Associées (04/10/18)

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Flavie LEMARCHAND – Chef de projet	30/11/2018	
Validation	Antoine LENORMAND – Responsable Agence Seine-Normandie		

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. PREAMBULE.....	4
1.1 Contenu du PADD.....	5
1.2 Structuration du PADD.....	7
CHAPITRE 2. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	8
2.1 Objectif 1 : Prévoir un développement urbain équilibré et solidaire.....	9
2.1.1 Axe 1 : Promouvoir une gestion économe de l'espace et confirmer la centralité.....	10
2.1.2 Axe 2 : Adapter l'offre de logements aux attentes des ménages.....	14
2.1.3 Axe 3 : Conforter l'offre en équipements et services publics.....	16
2.2 Objectif n °2 : Améliorer les conditions de mobilité.....	19
2.2.1 Axe 1 : Sécuriser le réseau viaire.....	20
2.2.2 Axe 2 : Compléter le réseau de cheminements doux.....	22
2.3 Objectif n °3 : Asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux.....	24
2.3.1 Axe 1 : Pérenniser et permettre le développement de l'activité agricole.....	25
2.3.2 Axe 2 : Conforter une structure commerciale dynamique.....	27
2.3.3 Axe 3 : Soutenir le secteur économique.....	29
2.4 Objectif n °4 : Offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement valorisé.....	31
2.4.1 Axe 1 : Préserver les qualités paysagères et patrimoniales de la commune.....	32
2.4.2 Axe 2 : Valoriser les grands ensembles naturels :.....	34
2.4.3 Axe 3 : Préserver et valoriser les ressources du territoire.....	36
2.4.4 Axe 4 : Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques.....	38
ANNEXES - CARTOGRAMMES.....	40
Annexe 1 – Cartogramme de l'objectif 1 : Prévoir un développement urbain équilibré et solidaire.....	41
Annexe 2 – Cartogramme de l'objectif 2 : Améliorer les conditions de mobilité.....	42
Annexe 3 – Cartogramme de l'objectif 3 : Asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux.....	43
Annexe 4 – Cartogramme de l'objectif 4 : Offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement valorisé.....	44

CHAPITRE 1. PREAMBULE

1.1 Contenu du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce essentielle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : il constitue le **guide stratégique pour le développement du territoire pour les 10 prochaines années et est considéré comme la clé de voute du PLU.**

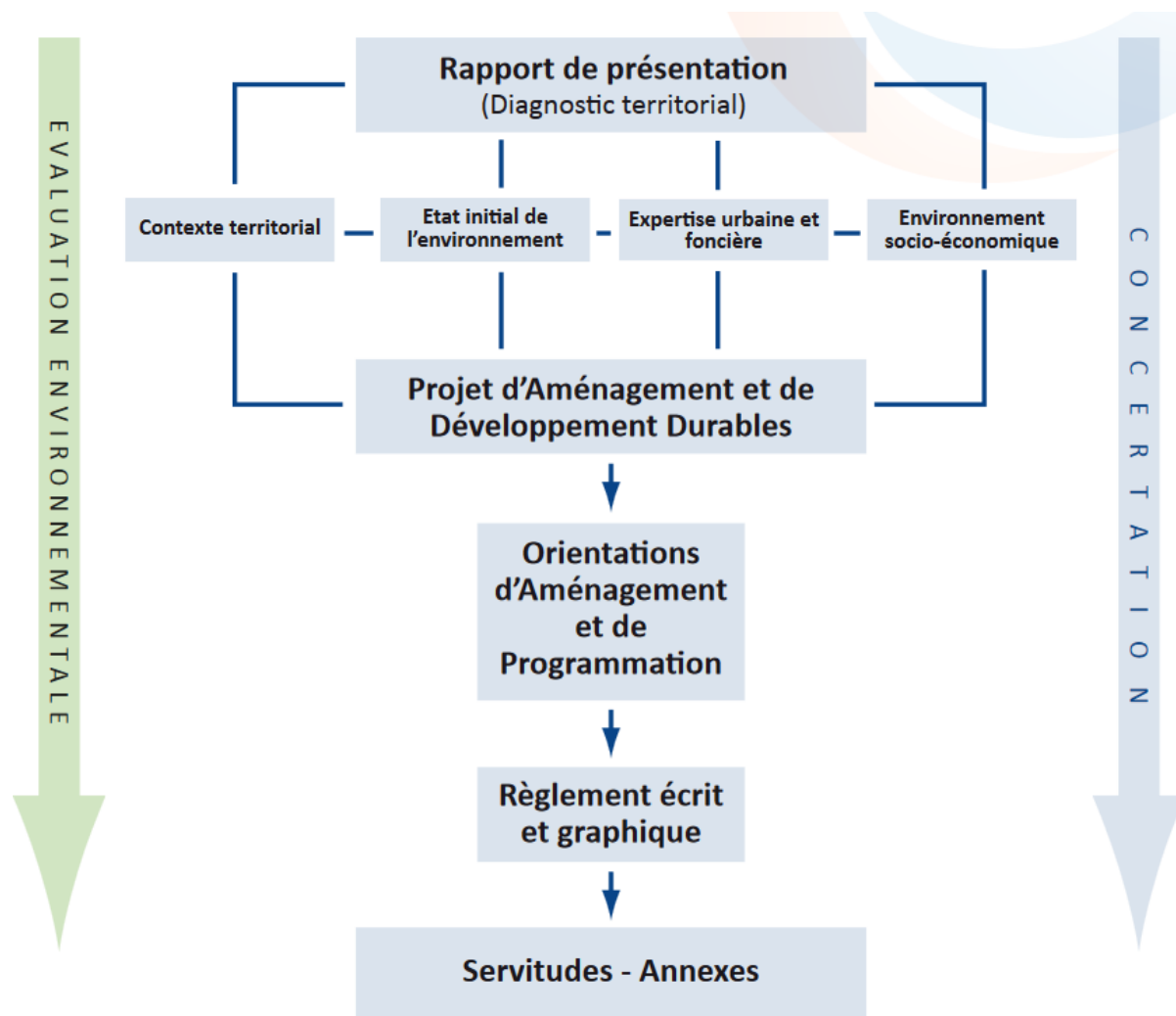


Figure 1. La place du PADD dans le PLU

Le PADD est un **document simple et non technique** qui doit être accessible à tous les citoyens et qui permet d'appréhender la stratégie de développement territorial à un horizon temporel d'une dizaine d'années. **Le PADD du PLU de Thiberville a été élaboré pour une période de référence qui s'étale de 2019 à 2028.**

Des objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation d'espaces sont fixés dans le document, à l'échelle de la commune.

Si les orientations du PADD ne sont pas opposables aux tiers, elles font l'objet d'une traduction dans les pièces réglementaires du document d'urbanisme : Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement écrit et graphique.

Il s'agit d'un document de synthèse entre l'urbanisme réglementaire et l'urbanisme de projet. Les orientations du PADD sont issues des enjeux identifiés en phase diagnostic et de la vision prospective portée par les élus locaux, en lien avec les compétences des partenaires locaux.

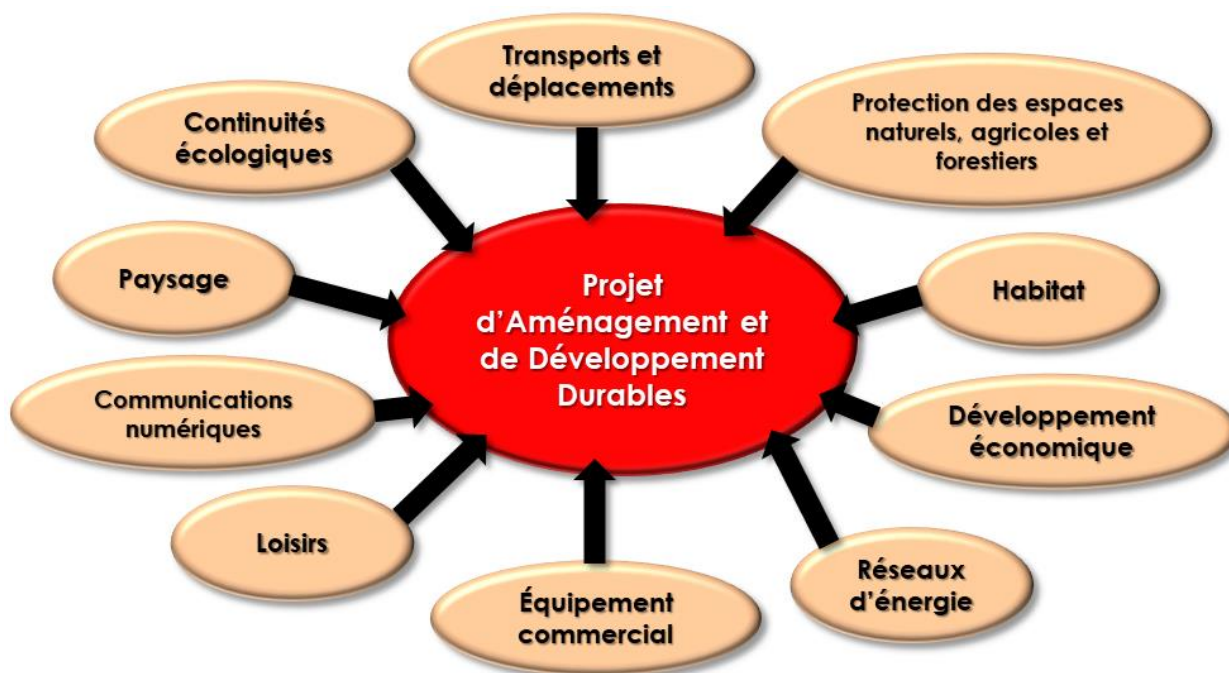


Figure 2. Thématiques abordées dans le PADD

Ce que dit le Code de l'Urbanisme :

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise le **contenu du PADD** :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

L'article L153-12 du Code de l'Urbanisme impose la réalisation d'un **débat sur les orientations du PADD** :

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Un débat a donc été organisé au sein du Conseil Municipal le 12/02/2019.

1.2 Structuration du PADD

Le PADD du PLU de Thiberville est structuré autour de 4 grands objectifs transversaux :

- **Objectif n °1 : Prévoir un développement urbain équilibré et solidaire ;**
- **Objectif n °2 : Améliorer les conditions de mobilité ;**
- **Objectif n °3 : Asseoir une stratégie de développement économique en s'appuyant sur les atouts locaux ;**
- **Objectif n °4 : Offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement valorisé.**

Chaque objectif est ensuite traduit en axes et en orientations / actions. Ces dernières sont localisées autant que possible sur des cartogrammes annexés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui ont uniquement une valeur illustrative pour faciliter la compréhension du projet de territoire.

CHAPITRE 2. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2.1 Objectif 1 : Prévoir un développement urbain équilibré et solidaire

3 axes stratégiques sont définis pour atteindre cet objectif :

- **Promouvoir une gestion économe de l'espace et confirmer la centralité ;**
- **Adapter l'offre de logements aux attentes des ménages ;**
- **Conforter l'offre en équipements et services publics.**

2.1.1 Axe 1 : Promouvoir une gestion économe de l'espace et confirmer la centralité

■ Favoriser la densification urbaine maîtrisée du centre-bourg de Thiberville

Le projet de développement urbain s'appuie en premier lieu sur la mobilisation des disponibilités foncières au sein du centre-bourg de Thiberville, sans extension vers les espaces agricoles et naturels. Un diagnostic foncier a été réalisé dans ce sens afin d'estimer le potentiel de densification des tissus bâtis et d'évaluer les opportunités qui pourraient être saisies dans les prochaines années. Différents types de potentiels ont été identifiés :

- **Les dents creuses** : terrains non bâtis dans les enveloppes urbaines d'une surface inférieure à 5 000 m² ;
- **Les terrains densifiables** : unités foncières déjà bâties dans les enveloppes urbaines pouvant faire l'objet d'une division parcellaire ;
- **Les espaces mutables et sites potentiels de renouvellement urbain** : unités foncières comprises dans les enveloppes urbaines sous-occupées ou qui pourraient faire l'objet d'une restructuration urbaine (ancienne friche, ancien corps de ferme, etc.).

Divers outils réglementaires pourraient être mis à profit pour atteindre cet objectif de densification : Orientations d'Aménagement et de Programmation, emplacements réservés, Droit de Prémption urbain, etc.



Figure 3. Densité du cœur de bourg de Thiberville

Rappel du diagnostic :

Sur la période 2008 – 2018, 159 logements ont été produits sur la commune de Thiberville, pour une mobilisation foncière globale de 9,8 ha. Sur ces 159 logements, 30 ont été réalisés en densification des espaces déjà urbanisés, soit 18,9% de la production globale de logements.

Le centre-bourg de Thiberville comprend également des **terrains stratégiques**, d'une superficie plus grande que celle des dents creuses, enclavés autour des espaces bâtis. Des mesures pourront être mises en place pour densifier prioritairement ces terrains stratégiques : Orientations d'Aménagement et de Programmation, Droit de Prémption urbain, etc.

■ Limiter l'étalement urbain vers les espaces naturels et agricoles

Si la mobilisation des ressources foncières participera à la réalisation des objectifs de production de logements et d'accueil de population envisagées, la maîtrise de l'étalement urbain s'avère stratégique pour préserver le cadre périurbain qualitatif sur le territoire de Thiberville qui est soumis à une certaine pression foncière, compte-tenu des équipements, services et commerces présents sur le territoire communal.



Figure 4. Opération de logements réalisée en extension urbaine

La commune de Thiberville souhaite s'inscrire dans une stratégie de gestion économe du foncier et de maîtrise de la consommation d'espaces. Pour atteindre cet objectif, deux principes seront mis en œuvre dans le cadre du PLU :

- **Viser une densité moyenne pour les nouvelles opérations de production de logements (zones d'ouverture à l'urbanisation ou sites stratégiques) :** la densité envisagée constitue un objectif cible moyen à atteindre qui s'applique notamment aux nouveaux projets d'habitat stratégiques pour lesquels des OAP seront réalisées ;

- **Définition d'une enveloppe maximale de consommation d'espaces**, qui intègre les opérations en extension urbaine vers les espaces agricoles et naturels ainsi que les emprises des terrains stratégiques identifiés.

Rappel du diagnostic :

Sur la période 2008 – 2018, 159 logements ont été produits sur la commune de Thiberville, pour une mobilisation foncière globale de 9,8 ha. Sur ces 159 logements, 129 ont été réalisés en extension de l'enveloppe bâtie, soit 81,1% de la production globale de logements pour 7,65 hectares.

La densité moyenne des 129 logements (individuels et groupés) produits en extension urbaine s'élève à 16,5 logements / hectare.

Objectifs chiffrés :

Densité moyenne des opérations en cœur de bourg : **25 logements / hectare**

Densité moyenne des opérations en périphérie immédiate : **12 à 15 logements / hectare**

Enveloppe maximale de consommation d'espaces : **environ 8,5 hectares sur 10 ans**

■ **Permettre une évolution encadrée des espaces de la Vallée**

L'effort de construction sera prioritairement orienté sur le centre-bourg de Thiberville. Néanmoins, il s'agira de **tenir compte de l'organisation actuelle du territoire et notamment du hameau structuré de la Vallée.**

Ce hameau structuré pourrait potentiellement accueillir de nouvelles constructions principales (habitation, artisanat, équipement, etc.) sous conditions :

- D'une desserte par les réseaux appropriée (eau, énergie, numérique, défense incendie, etc.) ;
- De la préservation du fonctionnement agricole et naturel du territoire ;
- De la préservation des éléments patrimoniaux de l'identité locale (bâti et naturels) ;
- D'un dimensionnement approprié au regard des caractéristiques du site.

S'il s'agit d'optimiser certains potentiels fonciers au sein de ces hameaux (dents creuses, divisions parcellaires, etc.), **les prescriptions réglementaires de densité seront plus mesurées que celles retenues au sein du centre-bourg.**

■ Encadrer l'évolution du bâti diffus sur l'ensemble du territoire

En dehors du centre-bourg et de la Vallée, une attention particulière sera portée au mitage de l'espace. Pour tenir compte des implantations bâties préexistantes, seules **les extensions, les annexes et les changements de destination des constructions existantes** seront autorisées sous réserve :

- du respect des prescriptions réglementaires du document d'urbanisme ;
- d'une desserte appropriée par les réseaux (si nécessaire) ;
- de la préservation du fonctionnement agricole et naturel du territoire ;
- de la préservation des éléments patrimoniaux de l'identité locale (bâti et naturels).



Figure 5. Habitat diffus

2.1.2 Axe 2 : Adapter l'offre de logements aux attentes des ménages

■ Augmenter la capacité du parc de logements sur la commune

Suite à la présentation de scénarii de développement aux différentes instances de travail sur le PLU de Thiberville, une **hypothèse d'accueil d'environ 156 habitants** a été retenue, soit un besoin **d'environ 130 nouveaux logements** sur la période 2019 – 2028.

Cet objectif s'appuie sur l'armature urbaine de Thiberville et tient compte des ambitions locales de développement. Cet objectif prend également en compte la volonté de la commune de **réduire le taux de vacance des logements** (9,9% en 2016), plus élevé que le taux de la Communauté de Communes Lieuvin Pays d'Auge (7,2% en 2016) et celui du département de l'Eure (7,8% en 2016).

Les volumes de logements à produire constituent des objectifs vers lesquels il convient de tendre d'ici 2028.

Rappel du diagnostic :

Sur la période 2008 – 2018, 159 logements ont été produits sur la commune de Thiberville.

En 2015, le taux de vacance des logements à Thiberville s'élevait à 9,4%, soit 96 logements. En 2018, ce taux s'élève à 5,3%, soit 55 logements.

Objectifs chiffrés :

Accueillir environ 156 habitants d'ici 2028

Un besoin de 130 logements

■ Faciliter la réalisation des parcours résidentiels en diversifiant la production de logements

En plus de répondre quantitativement à la demande, la commune de Thiberville pose comme objectif de **mieux répondre à la diversité des besoins en logement des ménages**. Le territoire est particulièrement attractif pour les ménages souhaitant s'installer dans un cadre de vie de qualité, à proximité des services, commerces et équipements présents à Thiberville. L'offre de logements développée depuis plusieurs décennies est principalement orientée vers les logements individuels en accession à la propriété, qui ne répond que partiellement aux besoins des ménages souhaitant s'installer ou rester sur le territoire.

Afin de réaliser le pari de la diversification du parc de logements et de la mixité des formes urbaines, plusieurs orientations seront traduites dans le document d'urbanisme :

- **Conforter la production de logements locatifs** : cette typologie de logements permettrait de répondre aux besoins des ménages présents pour une durée limitée sur le territoire, ou qui ne sont pas en mesure d'accéder à la propriété.

- **Encourager la production de logements intermédiaires** : la diversification progressive du parc de logements est engagée depuis plusieurs années sur Thiberville et quelques logements intermédiaires ont été mis sur le marché : les logements individuels accolés, jumelés ou en bande, la requalification / restructuration d'anciens bâtiments en logements collectifs et les logements de type « petit collectif ».
- **Soutenir la réhabilitation du parc résidentiel existant** : il s'agira notamment de veiller à l'évolution du parc résidentiel ancien et de faciliter la rénovation énergétique du parc de logements par des prescriptions réglementaires adaptées.



Figure 6. Logements de type « petit collectif » à Thiberville

2.1.3 Axe 3 : Conforter l'offre en équipements et services publics

■ Conforter les structures d'équipements publics et de services et permettre leur évolution

La diversité des fonctions urbaines fait partie des objectifs de développement durable à prendre en compte lors de la réalisation des documents d'urbanisme. Le centre-bourg de Thiberville ne doit pas être réservé uniquement à une vocation résidentielle : il doit constituer un **lieu de rencontre et de lien social**, par le biais des équipements scolaires, commerciaux, culturels et sportifs. Il est donc primordial de permettre leur évolution à l'horizon temporel du PLU. Les terrains qui seront réservés permettront de conforter les équipements communaux existants et d'anticiper les nouveaux besoins éventuels, dans un souci de complémentarité de l'offre entre les communes : équipements scolaires, équipements sportifs, etc.



Figure 7. Salle polyvalente de Thiberville

Un projet **d'extension du collège et du gymnase** situé à proximité de l'établissement scolaire est en cours de réflexion. Un emplacement réservé était identifié dans le PLU de 2005 pour l'extension d'équipements publics, sur une emprise totale de 2,7 hectares. Aujourd'hui sous maîtrise publique, le PLU anticipera l'extension des deux équipements publics. L'implantation de la **maison médicale dans la zone d'activités intercommunale du Cheval Noir** est également prévu dans le PLU. Ainsi, le document d'urbanisme pourrait comprendre des prescriptions particulières pour le développement des équipements publics et les structures de services.



Figure 8. Collège Janine Vancayzeele

■ Affirmer l'attractivité du centre-bourg et la mixité fonctionnelle

Le centre-bourg de Thiberville est attractif car il regroupe les différentes structures d'équipements (administratif, sportif, loisirs, etc.), les services et les commerces de la commune, ainsi que de nombreux logements. Le PLU devrait affirmer cette attractivité, notamment en favorisant la **mixité fonctionnelle** du centre-bourg de Thiberville.

■ Conforter les espaces de convivialité intergénérationnelle et sociale

Une attention particulière devra être portée à la création et à l'aménagement des espaces publics afin qu'ils soient pratiqués par tous les publics. Il s'agira notamment :

- De veiller à l'accessibilité des espaces publics ;
- D'encourager la qualité urbaine dans les nouvelles opérations d'aménagement : traitement qualitatif des espaces de stationnement, mise en valeur du patrimoine, installation de mobilier urbain, aménagement de lieux de rencontres intergénérationnelles, etc.
- D'assurer la gestion des eaux pluviales selon les principes d'hydraulique douce ;
- Etc.



Figure 9. Aire de jeux pour enfants et terrains de pétanque aménagés près de la salle polyvalente

■ Appréhender le déploiement des réseaux et services numériques à l'échelle communale

La commune souhaiterait développer les réseaux et services numériques sur le territoire de Thiberville. Le PLU pourra proposer des prescriptions particulières permettant notamment le raccordement des constructions à la fibre optique, ceci en vue de prévoir le développement des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) à long terme.

2.2 Objectif n °2 : Améliorer les conditions de mobilité

2 axes stratégiques sont définis pour atteindre cet objectif :

- **Sécuriser le réseau viaire ;**
- **Compléter le réseau de cheminements doux.**

2.2.1 Axe 1 : Sécuriser le réseau viaire

■ Maîtriser la circulation routière et les nuisances sonores sur les routes départementales

La commune de Thiberville est traversée par plusieurs routes départementales. Ces voies engendrent d'importants flux de véhicules, notamment sur la RD.613, voie classée à grande circulation. Des mesures pourront être mises en place, en concertation avec le Département de l'Eure, pour maîtriser la circulation et réduire les nuisances sonores :

- Réduire la vitesse sur certains tronçons ;
- Valoriser les entrées d'agglomérations ;
- Etc.



Figure 10. Entrée d'agglomération (RD.22)

■ Encadrer la création de nouveaux accès

Le PLU encadrera la création de nouveaux accès, notamment dans les hameaux et le long des routes départementales, en incitant à la mutualisation des accès. Il s'agira de ne pas multiplier le nombre d'accès sur des voies passantes ou n'offrant pas une bonne visibilité aux usagers.

Les nouveaux accès seront également interdits le long de la RD.613 dans le règlement écrit, puisqu'il s'agit d'une voie classée à grande circulation.

■ Organiser les pratiques de stationnement et de covoiturage

La commune a aménagé plusieurs espaces de stationnement dans le centre-bourg de Thiberville. Le PLU devrait maintenir ces espaces de stationnement et conforter leur aménagement afin d'optimiser leur espace, notamment par la matérialisation de places de stationnement.

Une partie de ces espaces pourra également être réservée à la pratique du covoiturage, afin de limiter le recours à la voiture « solo » et participer indirectement à la régulation du trafic routier. Cette pratique de covoiturage, dit « sauvage » en l'absence de stationnement délimité, est déjà observée à Thiberville. Cette matérialisation d'un espace dédié au covoiturage permettra également de ne pas saturer le stationnement à proximité des commerces, des services et des équipements publics.



Figure 11. Aire de stationnement dans le centre-bourg de Thiberville

2.2.2 Axe 2 : Compléter le réseau de cheminements doux

■ Affirmer la place du piéton dans le centre-bourg

Des déplacements doux bien organisés et sécurisés sont essentiels à la qualité de vie sur une commune. Ils conditionnent l'accès aux services, équipements et commerces par les habitants. Une attention particulière sera portée à la mise en relation des nouvelles opérations d'aménagement avec le maillage d'infrastructures pour les modes doux afin de faciliter l'accès au centre-bourg.



Figure 12. Infrastructures piétonnes

Ce réseau de déplacements doux permettra également d'améliorer l'accessibilité des piétons aux équipements et espaces publics de Thiberville, concentrés dans le centre-bourg.

■ Faciliter l'accès aux arrêts de car

Thiberville n'est pas desservie par une ligne de transport en commun. Toutefois, plusieurs arrêts de car pour les différents établissements scolaires de la commune sont présents sur le territoire communal. Les aménagements d'accessibilité des arrêts de car participeront à la sécurisation de leurs abords faciliteront l'accès des usagers, notamment dans les espaces de hameaux (La Bulletière, Les Isles) dépourvus de cheminements doux.

■ Développer le réseau de chemins de randonnée existants

Le territoire de la Communauté de Communes Lieuvin Pays d'Auge jouit d'un important réseau de chemins de randonnée qui irriguent le territoire intercommunal, dont le Chemin des Housiaux. Il s'agit d'une boucle de 12,7 km au départ de l'église de Thiberville.

Les chemins de randonnées qui participent à la découverte du paysage et du patrimoine local, seront identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme en vue de garantir la continuité de ces infrastructures à l'échelle temporelle d'application du PLU.

■ Prévoir des infrastructures sécurisées pour les déplacements doux dans le cadre des opérations de production de logements

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui seront déclinées sur les secteurs de projet, des dispositions relatives à la pratique des modes doux (emprises dédiées pour les modes, stationnement des deux-roues) seront systématiquement étudiées pour assurer une connexion adéquate au réseau existants de chemins / trottoirs.

2.3 Objectif n °3 : Asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux

3 axes stratégiques sont définis pour atteindre cet objectif :

- Pérenniser et permettre le développement de l'activité agricole ;
- Conforter une structure commerciale dynamique ;
- Soutenir le secteur économique.

2.3.1 Axe 1 : Pérenniser et permettre le développement de l'activité agricole

■ Promouvoir une agriculture durable et diversifiée, dans le respect du terroir augeron

Le territoire de Thiberville présente **des caractéristiques rurales et agricoles particulièrement prégnantes**. L'agriculture demeure une activité omniprésente : 4 sièges d'exploitation agricole en activité et 1 siège d'exploitation agricole en vente ont été recensés sur la commune. En plus d'être **une activité économique à part entière**, elle participe grandement à **la qualité des paysages** sur le plateau agricole ouvert (alternances de prairies et de terres cultivées).

Afin de pérenniser ces activités et d'anticiper les changements à venir, le PLU permet **la diversification des exploitations agricoles**, en permettant notamment **la mise en place d'unités de vente directe et les hébergements touristiques** (gîte à la ferme). Ces projets devront toutefois se situer à proximité des bâtiments d'exploitation, ce afin d'éviter le mitage des espaces et la dispersion des bâtiments d'une même exploitation.



Figure 13. Bâtiment agricole dans le centre-bourg de Thiberville

■ Veiller au maintien des potentiels d'évolution des exploitations agricoles, en particulier au contact des espaces bâtis

Le projet de territoire vise la limitation des atteintes à l'activité agricole. La localisation des sièges d'exploitation agricole sera prise en compte lors de la définition du règlement graphique. En effet, plusieurs

sièges d'exploitation sont identifiés au contact direct des secteurs de hameau et un bâtiment agricole est localisé dans le centre-bourg de Thiberville.

Le **respect des distances de recul entre habitat et bâtiments agricoles et le maintien de potentialités de développement pour les exploitations agricoles au contact des espaces urbanisés** seront mis en œuvre dans le cadre du règlement graphique du document d'urbanisme.

■ **Préserver les espaces agricoles du mitage et assurer les continuités à l'échelle du terroir**

Plusieurs dispositions seront traduites pour concrétiser cette orientation :

- **Définition d'une enveloppe foncière maximale pour l'extension urbaine ;**
- **Prise en compte de la valeur agronomique des terres lors la sélection des zones d'extension de l'urbanisation ;**
- **Préservation des accès agricoles afin d'éviter la création d'enclaves ;**
- **Etc.**

2.3.2 Axe 2 : Conforter une structure commerciale dynamique

■ Favoriser le maintien de l'offre commerciale et de services de proximité

L'offre commerciale et de services de proximité sur le territoire Thiberville est concentrée dans le centre-bourg. Un projet d'aménagement d'une maison médicale, porté par la Communauté de Communes Lieuvin Pays d'Auge, est également en cours : le cabinet médical sera installé dans la zone d'activités du Cheval Noir, à proximité du cabinet de kinésithérapie.

Plusieurs dispositions seront mises en œuvre dans le document d'urbanisme pour soutenir l'activité commerciale et de services de proximité :

- **Identification des cases commerciales au titre du Code de l'Urbanisme** : la déclinaison de dispositions réglementaires adaptées (encadrement des changements de destination, dérogation aux règles de stationnement, etc.) ;
- **Mise en relation avec les sites de développement urbain** : il s'agira de garantir une accessibilité aisée depuis les opérations de logements jusqu'aux polarités commerciales ;
- **Réflexion sur la mixité urbaine des nouvelles opérations de développement** : dans la mesure du possible, de nouvelles implantations commerciales pourraient être liées à la réalisation de projets de logements.



Figure 14. Commerces à Thiberville

■ Développer le tourisme vert

L'offre d'hébergements touristiques (gîtes et chambres d'hôtes) est exclusivement privée sur le territoire Thiberville. La commune souhaite encourager le développement d'une offre d'hébergements de qualité, qui pourrait notamment se concrétiser par la réhabilitation du bâti ancien (bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation).

■ Confirmer les infrastructures de randonnées pour mettre en relation les sites d'intérêt touristique

Cf. objectif 2 : « Développer le réseau de chemins de randonnée existant ».

■ Soutenir les initiatives locales de valorisation touristique

Toujours dans l'objectif d'asseoir le tourisme comme l'un des moteurs de l'économie locale, Thiberville souhaite **valoriser le développement des activités touristiques** sur son territoire. Il est notamment envisagé d'accueillir le musée du Landau, actuellement installé à Saint-Aubin-de-Scellon. Lieu unique en France qui accueille une collection de 380 pièces, le musée devrait prochainement être relocalisé sur Thiberville.

Dans l'hypothèse où ces activités présenteraient des besoins d'évolution nécessaires à leur pérennité, les dispositions réglementaires du document d'urbanisme pourraient être étudiées avec les porteurs de projet.

2.3.3 Axe 3 : Soutenir le secteur économique

■ Permettre l'évolution des activités artisanales existantes

Une petite zone artisanale, comprenant trois entreprises, est implantée au Nord de la commune, au Nord de la RD.613. Parce que le développement économique du territoire de Thiberville s'appuie également sur l'activité artisanale, l'ambition politique est de **favoriser au maximum la mixité des fonctions urbaines** afin que toutes **les activités compatibles avec le caractère résidentiel, telles que l'activité artisanale**, puissent, par le biais du règlement du document d'urbanisme, évoluer au sein des tissus urbanisés existants, au sein de toutes les communes.

■ Soutenir le maintien et le développement des deux zones d'activités

L'élaboration du PLU de Thiberville est l'occasion de décliner une stratégie cohérente de développement économique. Il est envisagé de s'appuyer sur le réseau de zones d'activités existantes pour accueillir de nouvelles entreprises et développer l'emploi sur le territoire de Thiberville.

Plusieurs secteurs d'activités sont localisés sur la commune :

- La zone d'activités communale des Métiers, au Sud de la RD.613 et de part et d'autre de la Rue des Métiers ;
- La zone d'activités intercommunale du Cheval Noir en cours de développement, au Sud de la RD.613.



Figure 15. Zone d'activités communale des Métiers

Concrètement, 3 modalités d'action sont envisagées pour favoriser l'accueil de nouvelles entreprises :

- **L'optimisation de la ressource foncière sur l'ensemble des secteurs d'activités existantes** : les dispositions réglementaires qui seront retenues permettront la densification des zones d'activités économiques : emprise au sol, implantation des constructions, hauteurs autorisées, optimisation/mutualisation des espaces de stationnement, etc.

- **L'extension de la zone d'activités intercommunale du Cheval Noir** : 5 entreprises sont déjà implantées sur la zone d'activités, qui comprend 8 lots aménagés. Une maison médicale devrait également être installée sur la zone d'activités du Cheval Noir, près du cabinet de kinésithérapie. La Communauté de Communes Lieuvin Pays d'Auge projette le développement de la zone d'activités sur un terrain à aménager d'environ 25 400 m², à l'Ouest des entreprises.



Figure 16. Zone d'activités intercommunale du Cheval Noir

- **L'extension du site d'activités communale des Métiers** : une évolution des zones d'activités, de l'ordre de 31 500 m² était envisagée dans le PLU de Thiberville approuvé en 2005, sur un terrain enclavé au sein de l'enveloppement urbaine du centre-bourg de Thiberville actuellement en prairie et non valorisée pour l'activité agricole. La commune envisage de reporter ce développement de l'activité économique dans le cadre du PLU, sous réserve d'une réflexion globale sur les conditions d'accès et d'intégration paysagère du site.

Rappel du diagnostic :

Sur la période 2008 – 2018, 20% de la surface consommée est dédiée au développement économique, soit 2,4 hectares.

Objectifs chiffrés :

Environ 6 hectares pour le développement économique sur 10 ans, dont 2,5 hectares en extension urbaine (projet en cours de l'extension de la ZA du Cheval Noir par la CC Lieuvin Pays d'Auge)

■ Identifier les infrastructures structurantes pour l'activité économique

Le développement des zones d'activités de Thiberville est également favorisé par l'accès et la visibilité des entreprises. En effet, il s'agira de **conforter l'accès aux entreprises par les grands axes structurants** de Thiberville, notamment les différentes routes départementales qui traversent la commune et qui permettent d'accéder facilement aux zones d'activités.

De plus, les deux zones d'activités et la zone artisanales étant localisées en bordure de la RD.613, axe Caen – Evreux, la voie classée à grande circulation offre aux entreprises une véritable **vitrine commerciale**, qu'il s'agira de maintenir dans le cadre du PLU de Thiberville.

2.4 Objectif n °4 : Offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement valorisé

4 axes stratégiques sont définis pour atteindre cet objectif :

- **Préserver les qualités paysagères et patrimoniales de la commune ;**
- **Valoriser les grands ensembles naturels ;**
- **Préserver et valoriser les ressources du territoire ;**
- **Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques.**

2.4.1 Axe 1 : Préserver les qualités paysagères et patrimoniales de la commune

■ Conserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti caractéristiques du territoire

Outre les grands paysages, le territoire communal recèle de nombreux marqueurs territoriaux de son identité normande et rurale. Les **éléments d'intérêt patrimonial du territoire ont été recensés sur la commune en vue de leur identification au titre du Code de l'Urbanisme**. Ainsi, les éléments du patrimoine bâti comme les manoirs, le patrimoine religieux, les constructions caractéristiques de l'identité normande, le bâti caractéristique de centre-bourg et le patrimoine vernaculaire seront identifiés sur le plan de zonage et des prescriptions sont déclinées dans le règlement écrit pour garantir la conservation de leurs caractéristiques remarquables à l'échelle temporelle du PLU.

Par ailleurs, dans les cas où les changements de destination des anciens bâtiments de caractère seront autorisés, des prescriptions réglementaires seront également retenues pour préserver les caractéristiques originelles de ces ensembles.



Figure 17. Eléments du patrimoine bâti recensés

Il est également prévu de requalifier le presbytère, aujourd'hui non utilisé. L'objectif est de donner une seconde vie à cet élément du bâti participant au patrimoine remarquable de Thiberville tout en conservant les caractéristiques architecturales du bâtiment.

■ Préserver et valoriser les ambiances urbaines et rurales remarquables

De la même façon, l'ambiance urbaine du centre-bourg de Thiberville, qui se distingue par l'homogénéité de la qualité architecturale, sera identifiée au titre du Code de l'Urbanisme.



Figure 18. Ambiances urbaines recensées

D'autres espaces se distinguent par l'aération des tissus bâtis, notamment dans les hameaux où la densité urbaine s'efface au profit des clôtures végétalisées et des jardins verdoyants. Ces ambiances rurales contribuent tout autant à la qualité du cadre de vie et à la variété des paysages et seront prises en considération lors du travail sur les pièces réglementaires du document d'urbanisme.

■ **Veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions y compris agricoles dans leur environnement paysager et bâti**

Plusieurs dispositions seront mises en œuvre pour assurer une intégration adéquate des nouvelles constructions dans leur environnement bâti :

- **Réflexion sur l'aspect extérieur des constructions** : des prescriptions adaptées au contexte urbain et paysager seront imposées aux nouvelles constructions (volumes, façades, toitures, implantation) ;
- **Epaissement des tissus bâtis aux dépens de l'étalement urbain linéaire** : l'impact paysager des nouvelles opérations d'aménagement devrait s'en trouver plus mesuré.

Le PLU veillera également à limiter l'impact du bâti en favorisant les transitions paysagères entre les espaces bâtis, notamment les nouvelles constructions, et les milieux ouverts de Thiberville.

2.4.2 Axe 2 : Valoriser les grands ensembles naturels :

■ Préserver les continuités de la trame verte et bleue

Les corridors écologiques sont essentiellement développés au Nord-Est du centre-bourg, en limite de Fontaine-la-Louvet, et au Sud-Ouest de la commune (La Bulletière, Le Bodard et Les Montagnes). Afin de préserver la continuité des milieux ouverts de Thiberville, le PLU veillera à :

- **Limiter l'urbanisation dans les espaces concernés par les enjeux du SRCE** : les secteurs concernés par les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité comprennent un bâti lâche et diffus et parfois éloigné du centre-bourg ;
- **Saisir les opportunités foncières pour compléter la trame verte sur l'ensemble du territoire du PLU** ;
- **Maintenir les zones humides** : le développement urbain au sein des zones humides recensées sera proscrit.



Figure 19. Vue vers les milieux ouverts de Thiberville

Les continuités écologiques observées à Thiberville pourront également être restaurées dans le cadre du document d'urbanisme.

■ Conserver les coupures d'urbanisation

Entre les différents espaces de hameau et le centre-bourg de Thiberville, le paysage communal est caractérisé par des coupures d'urbanisation qui valorisent des grands ensembles. Ces espaces ouverts à vocation agricole situés entre les espaces urbanisés ont été préservés dans le PLU. L'objectif de « non étalement » des secteurs périphériques et d'habitat isolé contribue au maintien des coupures d'urbanisation.

■ Protéger les éléments du patrimoine naturel

La dominante agricole joue un rôle fragmentant dans la continuité de la trame verte. Dans ce contexte, une identification au titre du Code de l'Urbanisme des éléments du patrimoine naturel ordinaire sera mise en œuvre : mares, arbres isolés, vergers, alignements boisés, etc. En effet, ces éléments participent à la qualité des paysages et à la richesse de la biodiversité.

Au sein des espaces urbanisés, les aménagements urbains favorisant la « nature en ville » seront encouragés, en particulier sur les sites de projets (zones d'ouvertures à l'urbanisation, sites de reconversion, etc.).

En complément, une liste des essences locales pourra être annexée au règlement du PLU et le règlement écrit imposera le recours aux plantations en essences locales pour la constitution de haies.

2.4.3 Axe 3 : Préserver et valoriser les ressources du territoire

■ Préserver la ressource en eau

Le projet de territoire de Thiberville intègre les principes de gestion durable de la ressource en eau afin de protéger l'environnement et de sécuriser l'alimentation en eau potable. Dans ce sens, il est prévu :

- **De protéger les points de captage d'eau potable**, notamment par une bonne prise en compte des servitudes de protection de captage existante ;
- **De maîtriser les rejets pluviaux par la mise en place de dispositifs hydrauliques adaptés dans le cadre de toutes les opérations d'aménagement** (habitat, équipements, économie), en favorisant les techniques d'hydraulique douce (noues, fossés, fascines, ouvrages paysagers, etc.) ;
- **De compenser l'imperméabilisation des sols par la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;**
- **De favoriser les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif** (centre-bourg, La Vallée) ;
- **De viser une amélioration des performances des systèmes d'assainissement non collectif** : dans les secteurs non raccordés à l'assainissement collectif, la protection de la ressource en eau passera par le respect des normes existantes en matière d'assainissement individuel pour les nouvelles constructions et par l'amélioration progressive des installations existantes afin de se conformer aux normes en vigueur.

■ Inciter au recours aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique

Pour gérer les énergies de manière durable, et participer à la lutte contre le changement climatique, la commune de Thiberville souhaite :

- **Permettre le développement des énergies solaire, éolienne, géothermie, biomasse** : le PLU ne fera pas obstacle au développement de projets dans ces domaines, sous réserve d'une intégration soignée dans l'environnement paysager et bâti ;
- **Faciliter l'amélioration énergétique du bâti existant** : le PLU ne constituera pas un obstacle pour les porteurs de projet souhaitant travailler à l'amélioration énergétique du bâti, dans la mesure où les techniques utilisées pour parvenir à cette amélioration ne porteront pas atteinte à un éventuel caractère patrimonial du bâti.

Le règlement écrit du PLU incitera les pétitionnaires à recourir aux dispositifs de production d'énergies renouvelables, dans un souci de développement durable et d'efficacité énergétique. Des propositions de solutions techniques ou de réflexions seront proposées.

■ Optimiser la gestion des déchets

Une attention particulière sera portée à la gestion des déchets dans le cadre des opérations de production de logements. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation pourront comporter des

prescriptions pour atteindre cet objectif (localisation de points de collecte, évitement des voies en impasse).



Figure 20. Point de collecte des déchets dans le centre-bourg

2.4.4 Axe 4 : Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques

■ Tenir à distance les zones d'extension urbaine des sources de risques

L'ensemble des opérations d'aménagement et de construction réalisées sur le territoire devra prendre en compte les risques connus, afin de ne pas exposer davantage les biens et les personnes, voire de diminuer l'exposition à ces risques si possible. La commune de Thiberville est exposée à différents types de risques :

- Inondation par ruissellement et par remontée de nappes ;
- Effondrement liés aux cavités souterraines ;
- Risque « Transport de Matières Dangereuses » par voie routière (routes départementales qui traversent la commune) ;
- Risques technologiques / industriels : 1 ICPE au Nord de la RD.613 (casse automobile).

Il s'agira notamment de s'assurer de la cohérence entre le PLU et les études liées aux risques.

Les doctrines départementales des services de l'Etat en matière de risques naturels et industriels seront traduites dans les pièces réglementaires du PLU pour permettre l'évolution sous conditions des constructions comprises dans des zones de risques identifiées.



Figure 21. Route Départementale n°613

■ **Interdire les activités générant d'importantes nuisances dans les secteurs résidentiels**

En l'occurrence, les constructions à vocation industrielle et agricole seront interdites au sein des secteurs à dominante résidentielle. Il s'agira également de prévoir le bon voisinage des constructions économiques des zones d'activités des Métiers et du Cheval Noir avec les espaces résidentiels alentours.

■ **Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter leur rejet dans le milieu**

En conservant les talus, alignements boisés, haies et prairies naturelles, la bonne infiltration des eaux pluviales sera favorisée. Ainsi, le PLU prévoit d'identifier ces éléments du patrimoine naturel qui contribuent au libre écoulement et à l'infiltration des eaux.

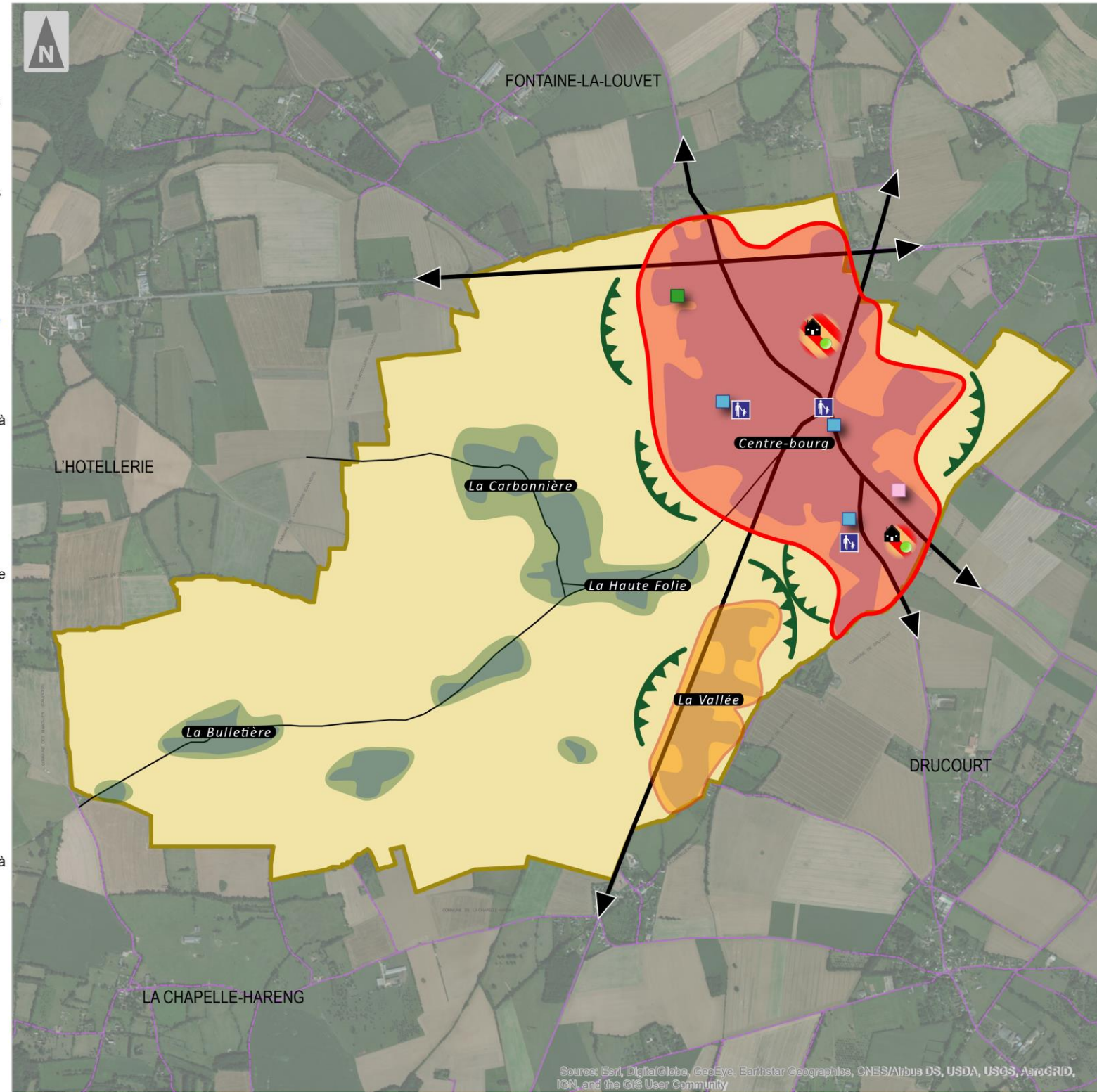
Dans les secteurs urbains et de développement urbain, il s'agira de maîtriser les rejets pluviaux dans le milieu. Le règlement écrit du PLU de Thiberville fixera les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.

■ **Réserver, si besoin, des emprises pour la réalisation d'ouvrages d'hydraulique douce dans les secteurs particulièrement sensibles au risque d'inondation**

Des emplacements réservés pour d'éventuels ouvrages hydrauliques seront à identifier en fonction des besoins identifiés. Ces emplacements réservés seront identifiés au bénéfice de la Communauté de Communes Lieuvin Pays d'Auge, dans l'attente de l'organisation définitive de la compétence GEMAPI.

ANNEXES - CARTOGRAMMES

Annexe 1 – Cartogramme de l'objectif 1 : Prévoir un développement urbain équilibré et solidaire



Cartogramme à valeur illustrative, annexé au PADD

Carte 1. Objectif 1 : Prévoir un développement équilibré et solidaire

Annexe 2 – Cartogramme de l'objectif 2 : Améliorer les conditions de mobilité

Commune de Thiberville (27)
Plan Local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Réseau viaire principal
- Réseau viaire secondaire
- Limites communales
- Bâti structuré
- Espaces agricoles et autres occupations

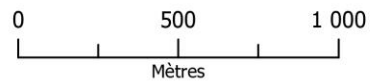
**Objectif n°2 :
Améliorer les conditions de mobilités**

Axe n°1 : Sécuriser le réseau viaire

- Maîtriser la circulation routière et les nuisances sonores sur les RD
- Encadrer la création de nouveaux accès
- Interdire les nouveaux accès le long de la RD.613
- Organiser les pratiques de stationnement et de covoiturage

Axe n°2 : Compléter le réseau de cheminements doux

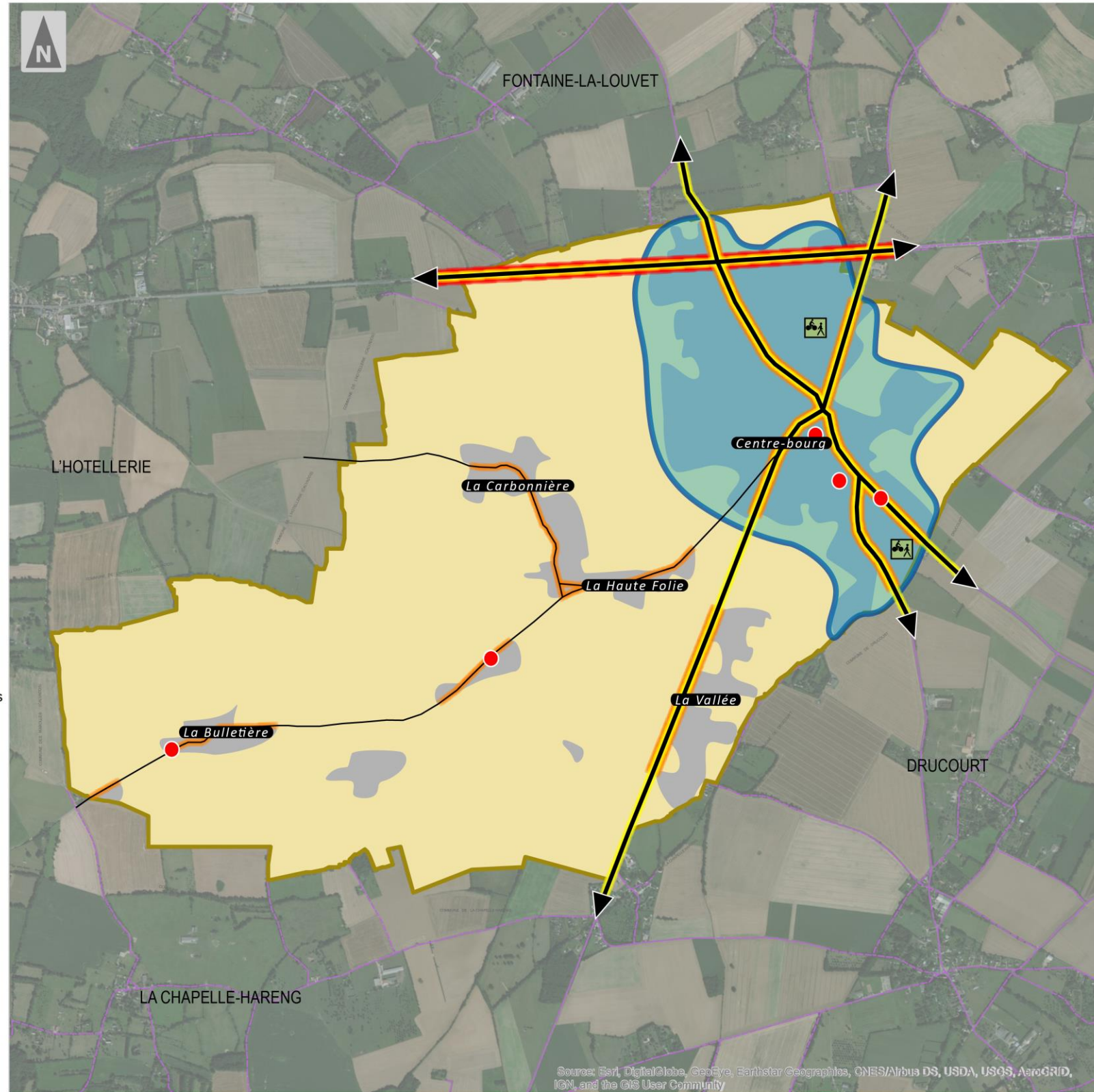
- Affirmer la place du piéton dans le centre-bourg
- Améliorer l'accessibilité aux équipements et espaces publics
- Faciliter les accès aux arrêts de car
- Développer le réseau de chemins de randonnée
- Prévoir des infrastructures sécurisées pour les déplacements doux lors des futures opérations d'aménagement



1:18 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : BING
Sources de données : data.gouv - auddicé urbanisme, 2018



Cartogramme à valeur illustrative, annexé au PADD

Carte 2. Objectif 2 : Améliorer les conditions de mobilité

Annexe 3 – Cartogramme de l'objectif 3 : Asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux

Commune de Thiberville (27)
Plan Local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Réseau viaire principal
- Réseau viaire secondaire
- Limites communales
- Bâti structuré
- Espaces agricoles et autres occupations

**Objectif n°3 :
Asseoir une stratégie de développement économique
s'appuyant sur les atouts locaux**

Axe n°1 : Pérenniser et permettre le développement de l'activité agricole

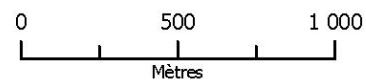
- Promouvoir une agriculture durable dans le respect du terroir auvergnat
- Veiller au maintien des potentiels d'évolution des exploitations agricoles
- Préserver les espaces agricoles du mitage et assurer les continuités à l'échelle du terroir

Axe n°2 : Conforter une structure commerciale dynamique

- Favoriser le maintien des commerces de proximité
- Pérenniser le maintien et le développement des activités de service
- Développer le tourisme vert et les grandes infrastructures de déplacements à des fins touristiques
- Soutenir les initiatives locales de valorisation touristique

Axe n°3 : Soutenir le secteur économique

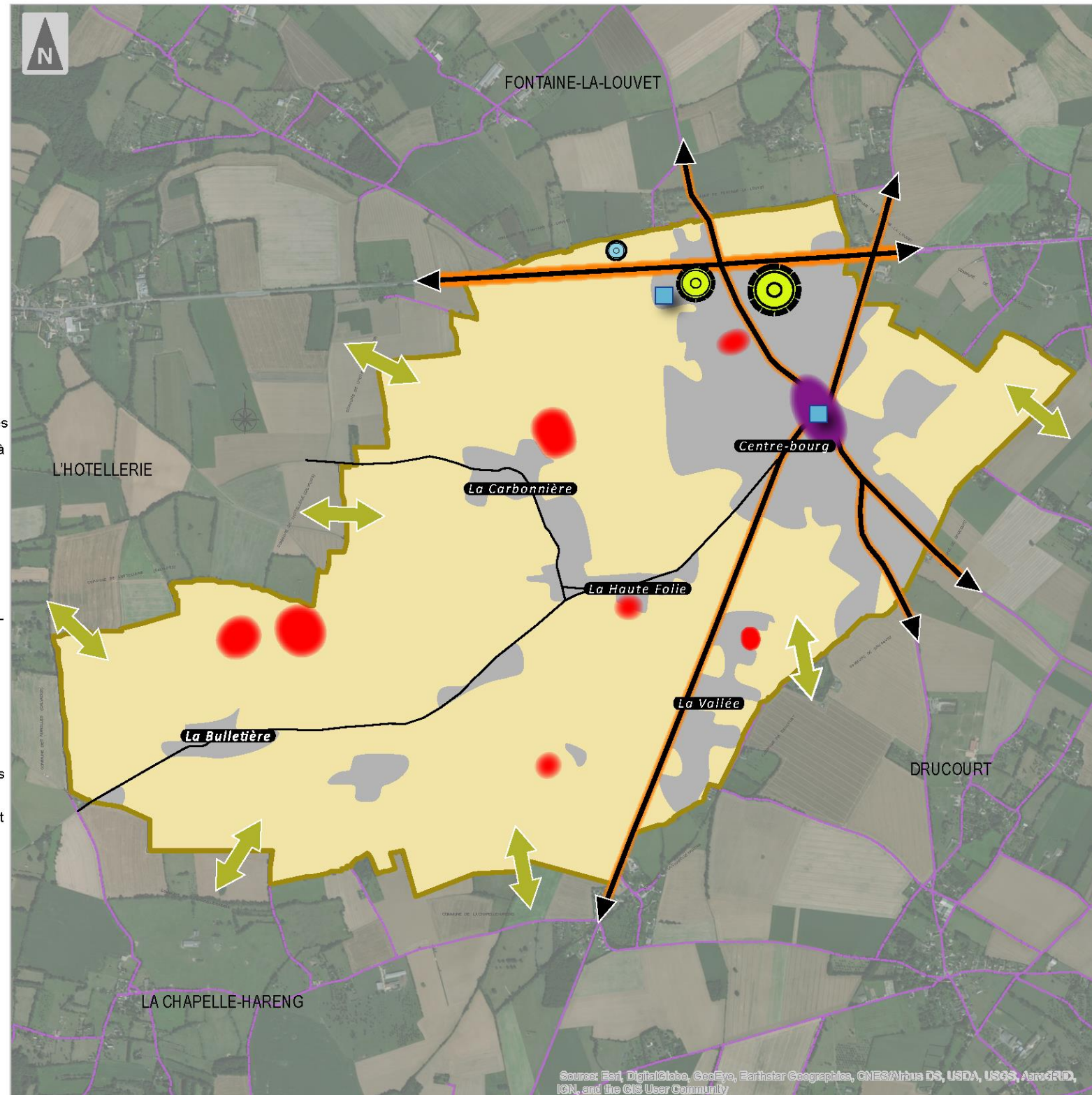
- Permettre l'évolution des activités artisanales existantes
- Soutenir le maintien et le développement des deux zones d'activités existantes
- Identifier les infrastructures structurantes pour le développement économique



1:18 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



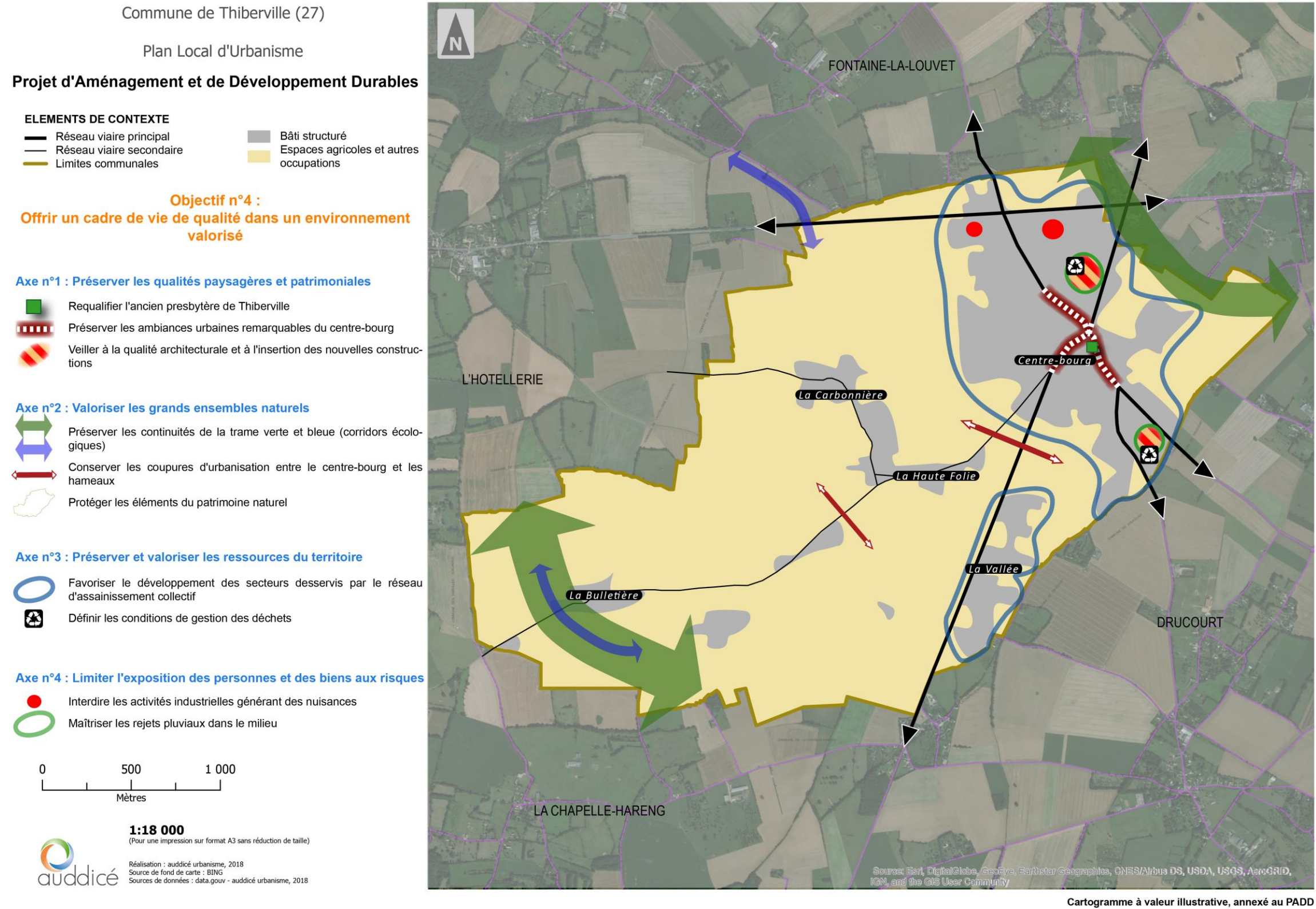
Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : BING
Sources de données : data.gouv - auddicé urbanisme, 2018



Cartogramme à valeur illustrative, annexé au PADD

Carte 3. Objectif 3 : Asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux

Annexe 4 – Cartogramme de l'objectif 4 : Offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement valorisé



Carte 4. Objectif 4 : Offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement valorisé