



Commune du Theil sur Huisne (Orne)

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 1

Rapport de Présentation

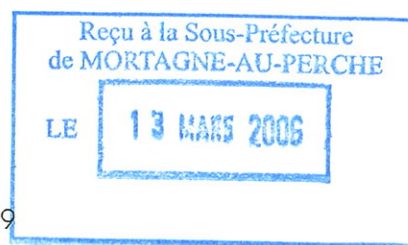
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 février 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Theil-sur-Huisne.

Le Maire, Jacques KÄSER



Faubourg 234, architectes-urbanistes
234 rue du faubourg Saint-Antoine
75012 PARIS

Tel : 01 55 25 15 27 Fax : 01 55 25 15 29
faubourg234@fbg234.com



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
I. Définition du Plan Local d'Urbanisme	
II. Pièces constituant le dossier du PLU	
III. Documents d'Urbanisme concernant la commune du Theil sur Huisne	
PREMIERE PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL	5
I Aspects Généraux	6
Situation géographique et administrative	
Aspects historiques	
II Environnement naturel et paysage	14
Hydrographie et relief	
Zones inondables	
Géologie	
Hydrogéologie	
Climat	
Les unités paysagères et le couvert végétal	
Le végétal aux abords et dans les parties urbanisées	
Les vues	
Les mesures de préservation (PNR Perche, ZNIEFF)	
III Environnement urbain	26
Morphologie urbaine et typologie bâtie : analyse chronologique	
Caractéristiques du bâti	
Les espaces publics	
Monuments historiques et périmètre de protection	
Réseau viaire	
Circulation (trafic et accidentologie)	
Stationnement	
Transports en commun	
Itinéraires de promenades et de randonnées	
IV Environnement socio-économique	37
Population	
Logement	
Activités et emploi	
Equipements	
Vie Associative	
V Réseaux	50
Assainissement	
Alimentation en Eau Potable	
Eclairage public	
Gaz	
Enlèvement des Ordures Ménagères	
VI Conclusion du diagnostic : un territoire bien constitué, mais insuffisamment mis en valeur	53
Le bilan du territoire	
Les enjeux de la révision du Plan Local d'Urbanisme	
DEUXIEME PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	54
I Perspectives démographiques et évaluation des besoins futurs	55
II Hypothèses de développement urbain et maîtrise foncière : l'habitat	57
III Hypothèses de développement urbain et maîtrise foncière : les activités	58

TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU	59
I Les choix retenus pour établir le PADD	60
Le renouvellement du cœur du bourg en pôle intercommunal	
Limitier l'étalement urbain vers les coteaux	
Promouvoir le développement économique durable de la commune	
Favoriser le développement harmonieux des zones d'habitat	
Améliorer et diversifier les déplacements	
Préserver et mettre en valeur la diversité des paysages	
II La justification de la délimitation des zones	64
Les zones urbaines	
Les zones à urbaniser	
Les zones agricoles	
Les zones naturelles et forestières	
III Justification des règles définies dans les secteurs de développement urbain	69
La cidrerie	
La Place des Teilleuls	
L'ancien Centre de secours	
Le Bignon	
La Bruyère	
La Porcherie	
Les Logettes	
Le Champ Bourdon	
Le Chartrage	
La Porcherie	
IV Justification des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement	74
La vocation des zones	
Les caractéristiques et desserte des terrains	
La forme urbaine	
La gestion du stationnement	
La densité urbaine	
V Justification de la servitude de constructibilité limitée de l'article L123-2 du code de l'urbanisme pour le site de l'ancien Centre de secours	78
VI Justification du PLU relatives aux liaisons et aux emplacements réservés	79
La préservation des liaisons et voies futures	
Les emplacements réservés	
QUATRIEME PARTIE : IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	81
I Incidences des orientations du PLU sur l'environnement	83
Impacts sur la gestion des sols	
Impacts sur le paysage et le cadre de vie	
Impacts sur les espaces agricoles	
Impacts sur la gestion des eaux pluviales	
II Prise en compte et mise en valeur de l'environnement	85
La préservation de l'environnement par le zonage	
La préservation de l'environnement par le règlement	
Les espaces boisés classés	
Les éléments paysagers issus de l'article L123-1 du code de l'urbanisme	
Les autres dispositions pour la protection de l'environnement	
GLOSSAIRE	87
LISTE DES PLANCHES GRAPHIQUES	88
SOURCES	88

PREAMBULE

Par délibération en date du 17 février 2000, la commune du Theil-sur-Huisne a prescrit la 3^{ème} révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS).

La loi du 13 décembre 2000, dite Solidarité et Renouvellement Urbain, étant entrée en vigueur après la prescription, ce nouveau document prend la forme d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Outre le rapport de présentation, le règlement, les documents graphiques et les annexes, le PLU prescrit deux nouveaux documents, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), et les Orientations d'Aménagement.

Les principales raisons qui ont présidé au choix du Conseil Municipal sont les suivantes :

- le projet de création d'un deuxième cimetière
- la quasi-saturation des zones urbaines actuelles
- le manque de réserves foncières et les difficultés de développement urbain à court terme, compte tenu notamment des contraintes naturelles
- la création de nouvelles structures intercommunales
- la délicate promiscuité entre secteurs d'habitat et d'activités.

Par délibération en date du 16 novembre 2000, le conseil municipal a confié la mission d'étude pour la révision du POS (transformation en PLU) au cabinet d'architecture et d'urbanisme Faubourg 234, situé au 234 rue du Faubourg Saint-Antoine 75 012 Paris.

Cette mission a compris la réalisation des études d'urbanisme en six phases (1. définition des objectifs de la procédure, 2. recueil des données initiales, 3. élaboration du parti d'aménagement, 4. mise en œuvre du parti d'aménagement, 5. mise en forme du projet de PLU, 6. suivi de la procédure) et l'animation de réunions dans le cadre de la concertation publique de la procédure. La partie démographique et économique a été rédigée par Christophe Noyé, géographe.

Evolution du plan d'occupation des sols

Elaboration

Prescription : 04 01 1980
Publication : 05 08 1981
Approbation : 22 12 1981

1^{ère} révision

Prescription : 23 01 1984
Approbation : 05 05 1986

2^{ème} révision

Prescription : 13 12 1988
Approbation : 18 03 1993 et 21 12 1995

3^{ème} révision (transformation en Plan Local d'Urbanisme)

Prescription : 17 02 2000
Arrêt : 2003
Approbation : 2003

I. DEFINITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les principaux objectifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont fixés par le Code de l'Urbanisme.

Article L. 123-1 du Code l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et 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.

Article R. 123-1 du Code de l'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques.

Il est accompagné d'annexes.

Les orientations et prescriptions du projet d'aménagement et de développement durable et les prescriptions du règlement ainsi que leurs documents graphiques sont opposables dans les conditions prévues par l'article L. 123-5.

II. PIECES CONSTITUANT LE DOSSIER DU PLU

Le PLU est composé de documents écrits, de documents graphiques et de documents annexes.

Il s'agit des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation
- Projet d'aménagement et de développement durable et les Orientations d'Aménagement
- Règlement, composé du règlement écrit et des documents graphiques aux échelles 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème},
- La liste des emplacements réservés,
- La liste et les plans des Servitudes d'Utilité Publique
- Les annexes sanitaires, relatives aux réseaux d'eau, d'assainissement et au système d'élimination des déchets sous la forme des plans et d'une notice technique.

III. DOCUMENTS D'URBANISME CONCERNANT LA COMMUNE DU THEIL SUR HUISNE

Les orientations définies dans le Plan Local d'urbanisme du Theil sur Huisne doivent être compatibles avec les dispositions des documents supra-communaux existants conformément à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme. Il n'existe pas de documents supra-communaux applicables à la commune du Theil-sur-Huisne, au sens de cet article. Cependant, le PLU respecte les normes suivantes :

- Les servitudes touchant le territoire de la commune notamment la servitude de bruit de la voie ferrée (250 mètres);
- Les secteurs de ZNIEFF de la vallée de l'Huisne;
- Les orientations définies au niveau intercommunal dans le cadre de la Communauté de Communes du Val de l'Huisne.
- La Charte du Parc Naturel Régional du Perche
- Un Plan de Prévention des Risques pour les inondations de la vallée de l'Huisne actuellement en cours d'élaboration ;

PREMIERE PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

Ce chapitre expose l'état initial de l'environnement et le diagnostic de la commune conformément aux articles R.123-2 et L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Article R.123-2 du Code de l'Urbanisme

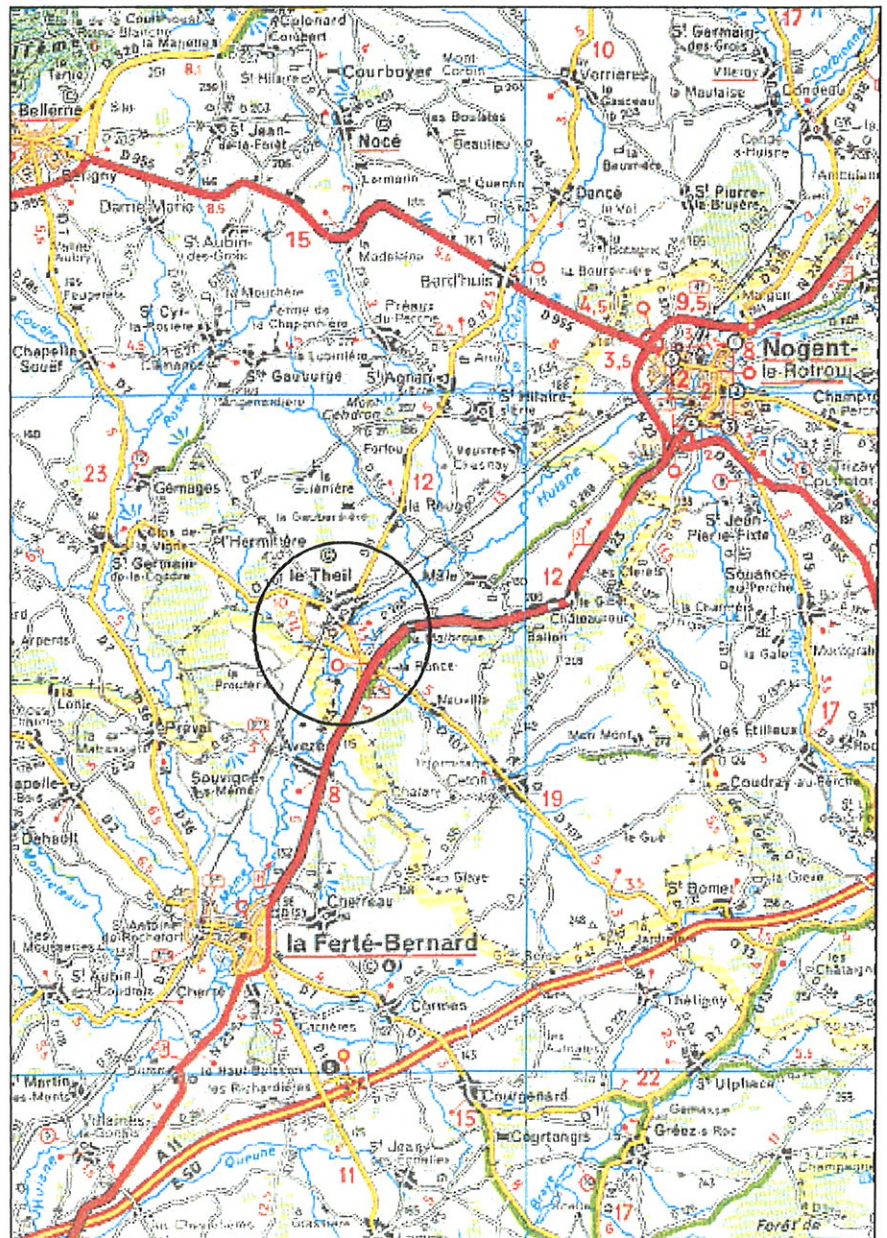
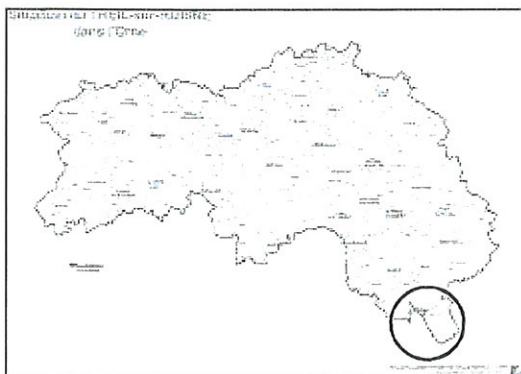
Le rapport de présentation :

- 1° expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1;
- 2° analyse l'état initial du site et de l'environnement.
- 3° explique les choix retenus pour établir le PADD et la délimitation des zones (...), expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et 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. En cas de modification ou de révision, justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.
- 4° évalue 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.

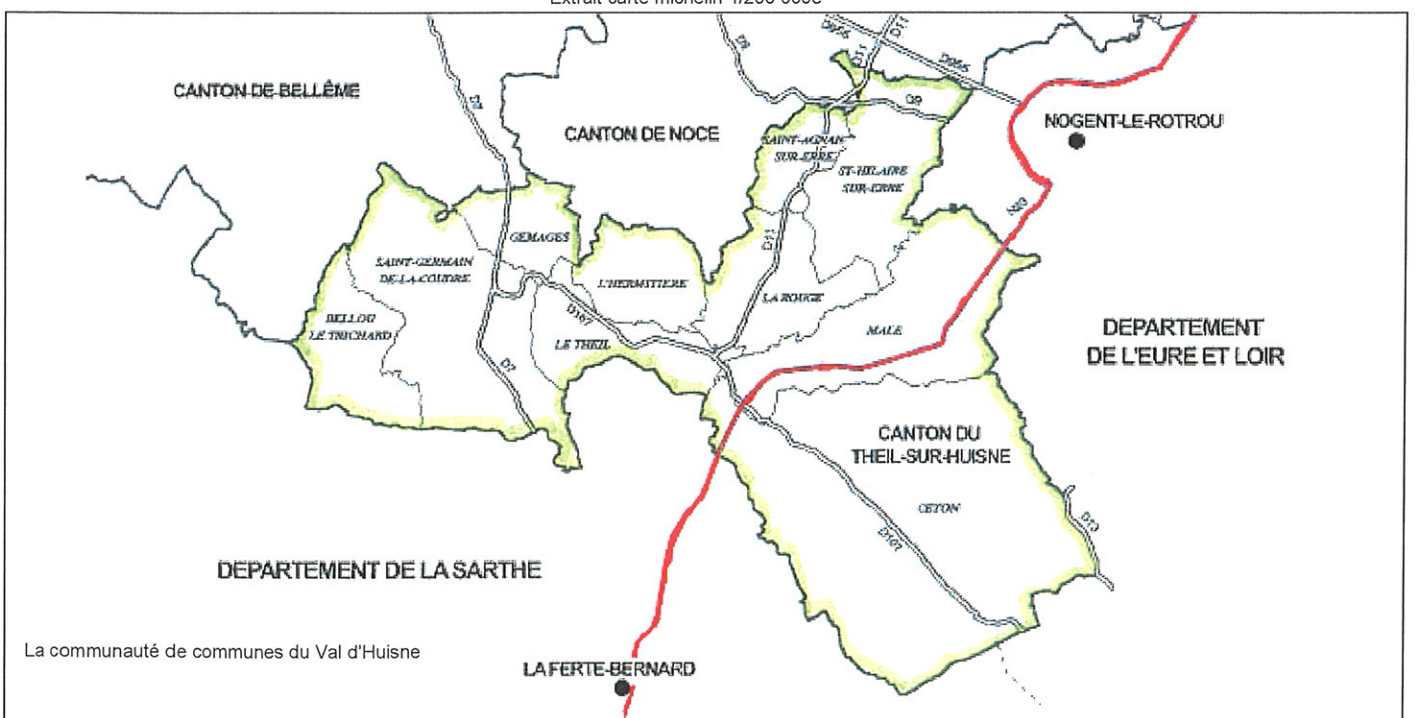
Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme

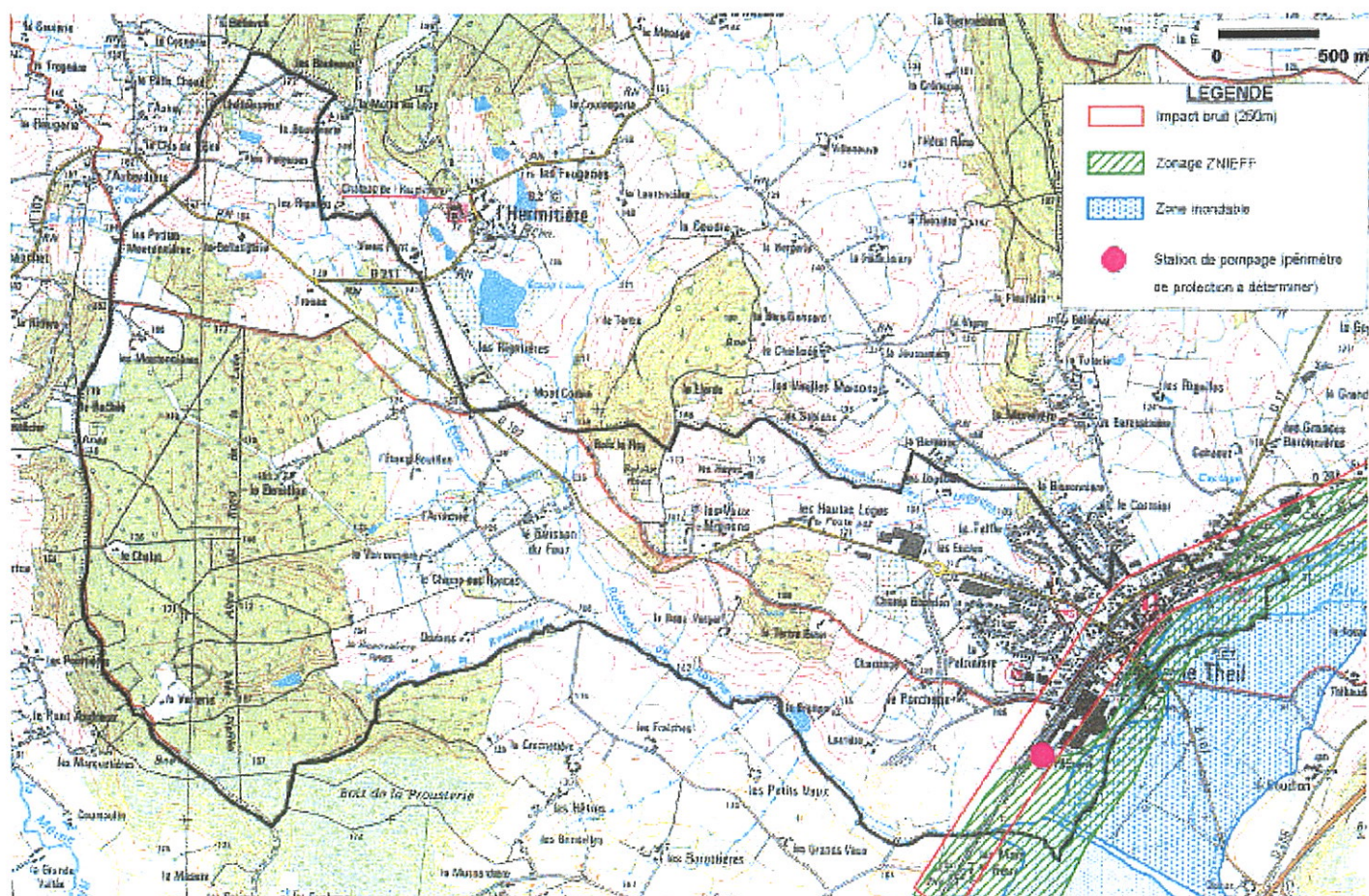
Les PLU exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Situation du Theil -sur-Huisne dans le département de l'Orne.
source : BD Carto IGN -DDE

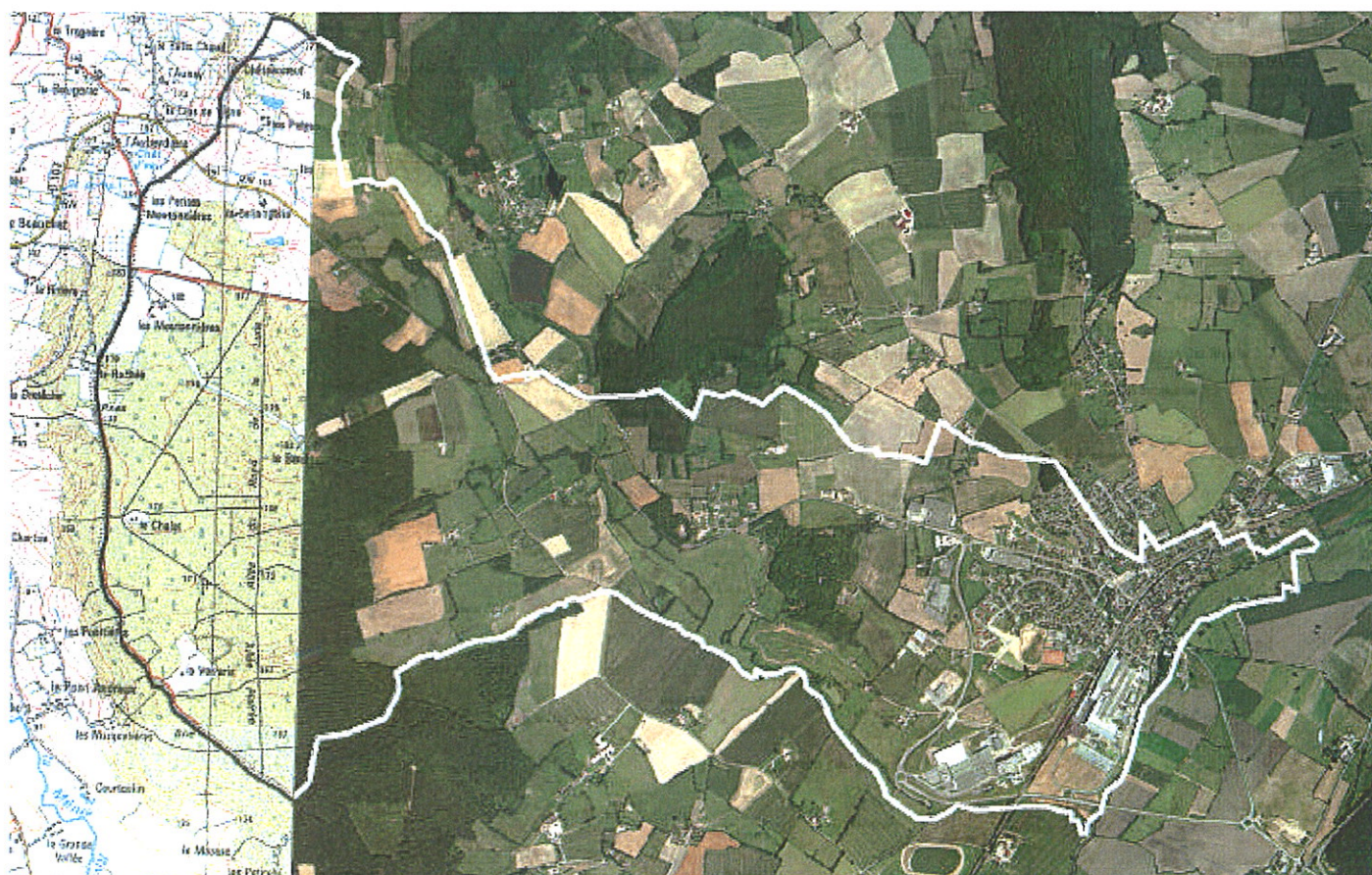


Extrait carte michelin 1/200 000e





Le territoire de la commune. Carte IGN (réduction du 1/25 000 ème)



Le territoire de la commune. Photo aérienne IGN

Structures intercommunales

• *Le Pays du Perche Ornais*

C'est le 14 mai 1998 que le Pays du Perche Ornais a été constaté par arrêté préfectoral. Sur un périmètre de 114 communes. L'outil porteur du projet de pays est le Syndicat Intercommunal pour le Développement du Territoire du Perche Ornais, (SIDTP) devenu Syndicat du Perche Ornais, outil de coordination du développement local.

Le pays regroupe 8 communautés de communes, couvrent 1597 Km², pour 48 714 habitants (en 1999), soit une densité de 30,6 habitants au Km².

La ville centre est Mortagne-au-Perche (4877 habitants), sous préfecture de l'Orne.

Le Theil-sur-Huisne constitue l'un des 5 bourgs relais offrant un bon niveau de services et constituant des pôles d'attraction en matière d'emploi pour les communes avoisinantes.

Les 4 autres bourgs relais sont Bellême (1797 habitants.), Longny-au-Perche (1625 habitants.), Rémalard (1261 habitants.), Tourouvre (1662 habitants.).

Tout en restant à forte connotation agricole, le Perche est devenu une terre d'industrie, alors que ce secteur d'activité continue de décroître au niveau national au profit des services. Cette évolution a permis de réduire l'effet négatif des restructurations agricoles sur l'emploi.

• *La communauté de communes du Val de l'Huisne*

Le Theil-sur-Huisne fait partie depuis 1994, de la communauté de communes du Val de l'Huisne, qui regroupe les communes de Bellou-le-Trichard, Ceton, Gémages, l'Hermitière, Mâle, La Rouge, Saint-Agnan-sur-Erre, Saint-Hilaire-sur-Erre, Saint-Germain-de-la-Coudre, Le Theil. Cette communauté de communes rassemble 7189 habitants en 1999 sur une superficie de 17 365 ha.

Son siège est établi au Theil-sur-Huisne. Les compétences obligatoires sont :

- le domaine économique (accueil et développement industriel et artisanal, aménagement de terrains d'activités, promotion de l'agriculture)
- l'aménagement de l'espace (études pour l'aménagement et l'équipement de projets locaux d'habitat)

Les compétences optionnelles et facultatives couvrent :

- l'animation et le développement culturel, touristique, et les loisirs (associations sportives, centres aérés, spectacles, bibliothèque...)
- le domaine de l'environnement, de l'habitat et du cadre de vie (collecte d'ordures ménagères, amélioration de l'habitat, inventaire des demandes locatives d'habitat pour une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, prise en charge des centres de secours du Theil et de Ceton, schéma d'assainissement, réalisation d'une maison de services publics)
- la voirie (entretien et travaux), curage des fossés
- la politique sociale (gestion de l'aide sociale légale par le CIAS, et aide aux associations à caractère communautaire)

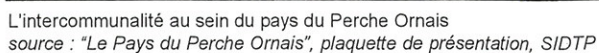
Find the Right Job



source : "Le Pays du Perche Ornaïs", plaquette de présentation, SIDTP

réseau routier

Word class What type of word is it?



2. Aspects historiques

Origine du nom

L'origine la plus communément adoptée est celle de *tilia*, pluriel de *tilium*, en raison du grand nombre de tilleuls qui croissaient dans cette partie du Perche. Une autre interprétation accorde à l'ancienne mesure de terre "*teil*" l'origine du nom. "Le Theil aurait donc été au début, un lot, un partage, donné par un suzerain à quelque vassal."

Jalons historiques

Source : *Monographie du Theil-sur-Huisne*, imprimerie R. Bellanger, 1938.

L'origine du bourg remonterait à l'époque gauloise. A cette époque, les habitants de la région, étaient dénommés *Unelli*, d'*Unella*, le premier nom de l'Huisne.

Sous l'époque romaine on note qu'à "la fin du III^{ème} siècle, sous Probus, la vigne est introduite sur les coteaux du Perche, et les arbres fruitiers, tels le pommier et le poirier, transplantés de Syrie ou d'Espagne, y sont acclimatés".

Sous la féodalité, le Theil releva de l'archidiaconé des Bellême avant de passer aux comtes du Perche, la famille des Rotrou. Il faisait partie du premier cercle de défense de la forteresse de Nogent-Le-Rotrou. Le château, dont il subsisterait quelques traces de murailles, daterait du IX^{ème} siècle. Il aurait été construit par Geoffroy I, 2^{ème} comte du Perche.

On relève qu'au Theil "le fer et la fonte se coulent dans les forêts de la Prousterie et de l'Etang-Bouillon, où le sol est encore jonché de scories de mâchefer."

Au XIII^{ème} siècle, à l'époque de Saint-Louis, le Theil possédait une prévôté, un marché, des halles, une chambre notariale. Il était divisé en deux parties : *La Matteau*, ville haute et *Bourgneuf*, la ville basse. On y comptait de nombreux lépreux, soignés à la léproserie de *Chartrage*, détruite en 1790 par un incendie.

Le Theil fut assiégé et détruit par les Anglais en 1428 et repris en 1449 par Jean II de Bourbon qui fit rebâtir l'église actuelle. Le château ne fut, pour sa part, jamais reconstruit et la butte artificielle sur laquelle il avait été élevé, fut rasée au XIX^{ème} siècle.

Pendant les Guerres de Religion, la bourgade fut à nouveau détruite, à l'exception cette fois de l'église, destruction réitérée lors des guerres de la Fronde en 1652. C'est probablement à cette époque que disparurent "les grosses forges du Theil", élevées au début du XVII^{ème} siècle, à l'emplacement de l'usine Abadie. Les forges furent remplacées par deux moulins, l'un à papier en rive gauche de l'Huisne, l'autre à blé en face du précédent, en rive droite.

D'après la monographie du Theil, les fermes qui subsistent aujourd'hui, au minimum à travers le nom des lieux-dit, (le Beau-Verger, la Beauvalière, le Buisson du Four, la Pescherie, la Pelzinière, Lorières et la Porcherie) étaient séparées du village par les douves du château fort (qui n'avaient donc pas été remblayées) et dépendaient d'Avezé.

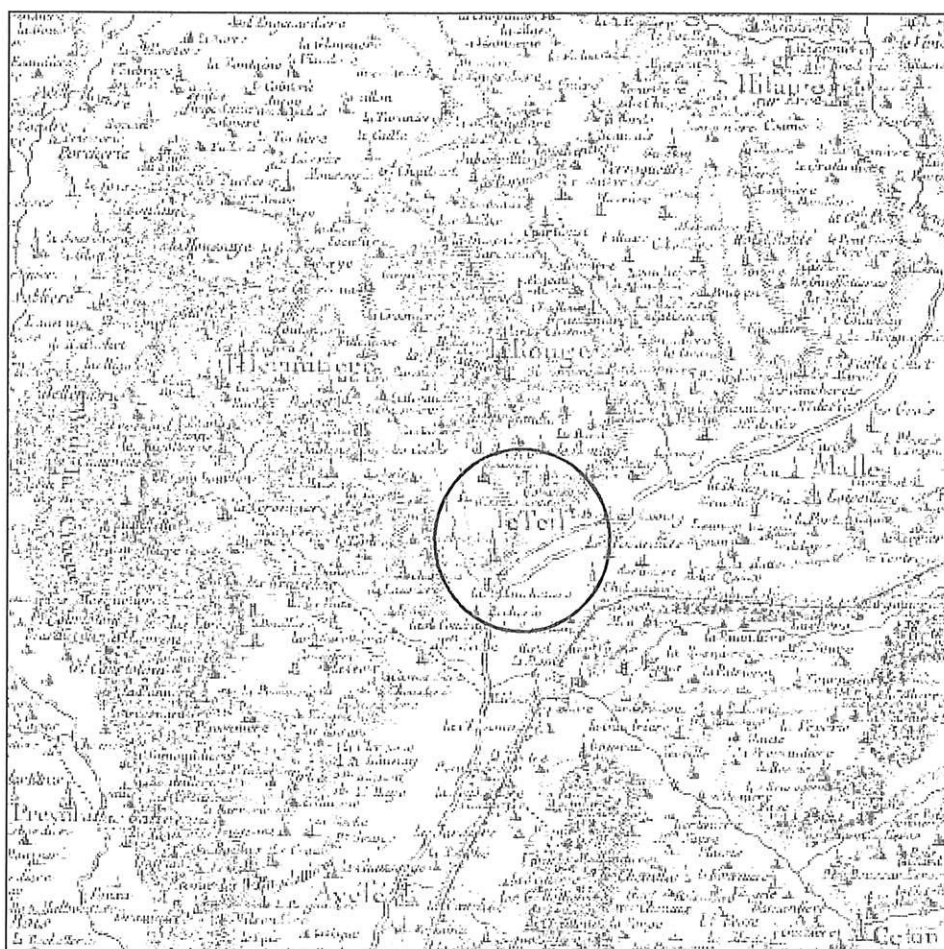
En 1639-1640, le bourg est ravagé par la peste. Au début du XVII^{ème} siècle, le Theil comptait "38 feux" autour de l'église et deux hameaux, le Buisson du Four et la Beauvalière.

Sous la révolution le Theil comptait 351 personnes dans le bourg et 169 "à la campagne". C'est en 1790 que les fermes précitées faisant partie de la paroisse d'Avezé furent rattachées au Theil.

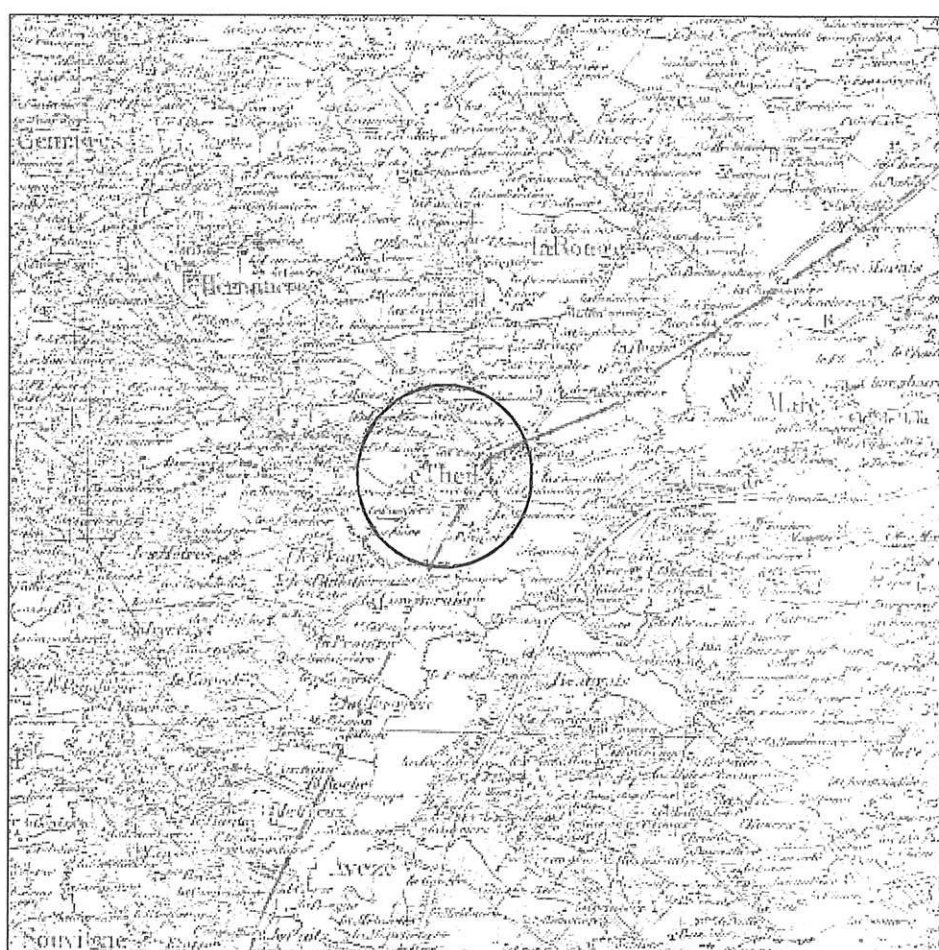
Le XIX^{ème} siècle vit l'arrivée du train, et la fondation en 1866 de la papeterie Abadie sur l'emplacement des moulins à Blé et à papier. Celle-ci exerça son activité jusqu'en 1975, date de sa fermeture. Elle était reliée à une usine à Masle, également située sur l'Huisne, chargée de préparer la pâte à papier, par un chemin de fer à voie étroite, d'un parcours de 4 km.

Le personnel était logé dans plusieurs cités, dont une fait face à l'usine.

En 1938, la population du Theil s'élevait à 993 habitants. A cette époque la commune comptait 18 fermes, la plus grande étant la Porcherie avec 55 ha. La production de pommes à cidre représentait un élément important de la production agricole, brassée localement dans deux cidreries dont l'une sise sur la place des Teilleuls. Le Theil fut le deuxième centre de production cidricole de l'ouest après Lisieux avec une production 75 000 hectolitres en 1938.



Extrait carte de Cassini 1769



Extrait carte "d'état major" 1883 1/80 000e

II. ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGE

1. Hydrographie et relief

La commune du Theil est située en bordure de la vallée de l'Huisne, dont le lit majeur présente une grande largeur à cet endroit. Un canal dédouble la rivière, longeant le bourg au plus près. Dans cette partie de la vallée, l'altitude de l'Huisne est de 91 m NGF. Deux affluents, le ruisseau des Logettes, et le ruisseau de Ravine entaillent le versant droit de la vallée. Ce versant est dominé par le « Tertre Binet » à la cote 166 NGF et la tête d'une colline au niveau de la Morelière qui s'élève à 175 m NGF.

La qualité globale de l'eau est qualifiée de passable et classée en deuxième catégorie piscicole. Les dégradations proviennent des cultures sur les bassins versants et des rejets des agglomérations. L'Huisne a subi de nombreux aménagements et travaux hydrauliques entraînant la suppression d'écosystèmes humides par abaissement des nappes.

Sur la commune, un seul étang est recensé au lieu dit le Bignon, en bordure, de la Ravine.

Dans le cadre de la loi sur l'eau de 1964, la commune du Theil sur Huisne s'inscrit dans le périmètre du Bassin hydrographique Loire-Bretagne géré par l'agence de l'eau Loire-Bretagne. Cette agence est chargée de l'aménagement des ressources en eau et de la lutte contre les pollutions. Le comité de bassin Loire-Bretagne a élaboré un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui a été approuvé le 4 juillet 1996. Le SDAGE définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau.

A l'intérieur du bassin hydrographique Loire-Bretagne, le Theil appartient à un périmètre hydrographique plus restreint : le bassin de l'Huisne. Le Comité Local de l'Eau a arrêté le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), document de planification actuellement en cours d'élaboration, le 15 juillet 1999. Le diagnostic du SAGE est actuellement en cours d'approbation.

Le SAGE devra être en compatibilité avec le SDAGE.

La gestion du réseau d'assainissement est assurée par le syndicat intercommunal d'aménagement(SIA) du Theil-La Rouge.

2. Zones inondables

La commune du Theil-sur-Huisne est soumise au risque d'inondation et inscrite au Dossier Départemental des Risques Majeurs. Les zones inondables identifiées à partir des Plus Hautes Eaux Connues sont répertoriées dans un atlas établi par la DIREN. Un dossier communal synthétique est en cours d'élaboration dans le cadre de l'information préventive des risques majeurs.

L'ancienne usine Abadie est en zone inondable. Aucune zone d'urbanisation n'est envisagée dans la zone inondable de l'Huisne et dans la vallée du ruisseau des Logettes.

3. Géologie

Le Theil-sur-Huisne est situé dans la zone de transition entre le Haut Maine et le Perche Normand, plus particulièrement en bordure occidentale du Bassin parisien.

La carte géologique au 1/80 000^{ème} de Mamers et les sondages de la Banque du Sous Sol (voir figures 4 et 5 et annexe III) montrent, de haut en bas, les niveaux suivants :

- Les colluvions de silex (argiles à silex associées à un substrat connu) dérivant de la formation des argiles à silex couronnant les sables du Perche, formation meuble des versants.
- Les argiles à silex, formation résiduelle provenant de la décalcification de la craie du Turonien déposée initialement au-dessus des sables du Perche.
- Les sables du Perche (Cénomaniens Supérieurs) : sable quartzeux plus ou moins argileux avec parfois des lentilles de calcaires coquilliers.
- Les formations crayeuses du Cénomaniens Moyen, dites craie de Rouen ou marnes de Nogent.

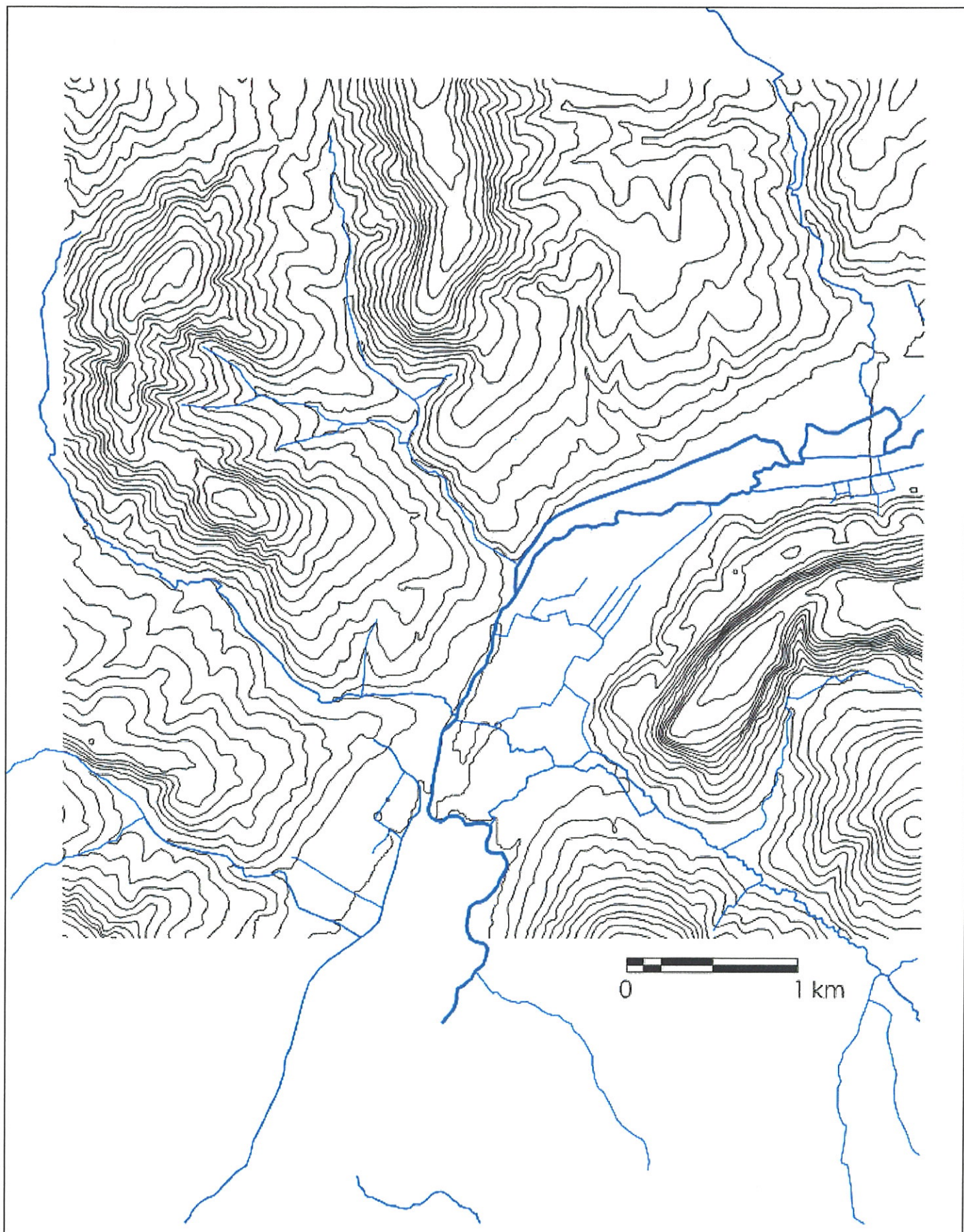
➤ Le Cénomanien Inférieur constitué de :

- de la craie glauconieuse de Saint-Jouen constituant l'ensemble des collines disséquées par l'Huisne et ses affluents
- de l'alternance de marnes grises et de bancs massifs de glaise
- des marnes du Ballon

Plusieurs secteurs en raison de la nature de leur sous-sol argileuse, seraient soumis à des phénomènes de retrait/gonflement.

Une expertise commandée en 1992 par la mairie du Theil au bureau d'études Sopena, suite à des désordres apparus après la sécheresse de 1989 dans plusieurs pavillons repartis sur 3 secteurs, a conclu à l'implication probable de la sécheresse dans l'origine de la majorité des sinistres recensés.

- 1^{er} secteur : rues du Château d'O, de la Taille, du Ruisseau, des Acacias
- 2^{ème} secteur : avenue des Loges, rue de la Pelzinière, rue de la Matteau
- 3^{ème} secteur : impasse du parc, rue de la Pelzinière, rue des Barres, rue de la Matteau.





LE THEIL SUR HUISNE - Carte Géologique - Echelle : 1/10 000

- Colluvions de silex (argile à silex) associées à des sables sur substrat connu (ex.: sables du Perche)
- Terrasse intermédiaire
- CRs Argile à silex sur craie de Rouen
- C2a Craie de Rouen ou marnes de Nogent le Bernard
- Argile à silex
- Moyenne Terrasse

4. Hydrogéologie

Au niveau du Theil, on distingue :

- La nappe des alluvions de l'Huisne : des formations alluviales récentes du lit majeur de l'Huisne, de faible épaisseur
- La nappe du crétacé : la craie de Saint-Jouen et la craie de Rouen contiennent des bancs massifs, plus ou moins fissurés et peuvent donc former des aquifères intéressants notamment au niveau du Theil sur Huisne. Lorsque ces craies forment la partie supérieure des interfluvés, ces eaux souterraines sont drainées par la glauconie sous jacente. Les données disponibles à la BSS montrent que le toit de la nappe de la craie, au droit du centre du Theil sur Huisne, est situé localement à une profondeur variant entre 10 et 15 mètres de profondeur.

Source : Sondages de reconnaissance, implantation du futur Cimetière, Rapport Apave, juillet 2000

5. Climat

La situation climatique est approchée par les données recueillies auprès de la station météorologique d'Alençon Valframbert (à environ 38 km à l'ouest du Theil sur Huisne).

Les données météorologiques concernent :

- les températures de l'air, les précipitations et autres phénomènes météorologiques (insolation, brouillard, orage) pour la période 1964-1997,
- les régimes des vents de 1988 à 1997.

Le climat de cette région, comme celui de tout le nord-ouest de la France, est à forte influence océanique. Il se distingue cependant du climat océanique pur par des contrastes de températures plus forts et des hivers plus froids bien qu'humides.

Les étés chauds sont plus maussades à cause du passage de zones de vents forts avec bourrasques.

Ce type de climat est déterminé par les masses d'air océaniques qui couvrent la région pendant les deux tiers de l'année, et par les ondulations du front polaire. En toute saison, le front polaire qui se situe aux latitudes moyennes, entre les 30ème et 60ème parallèles, traverse cette région ce qui explique la succession de types de temps et leur brièveté.

Données météorologiques moyennes pour la période 1964-1993

PARAMETRES		STATION D'ALENCON
Température de l'air	Maximum absolu	39°C en juillet
	Minimum absolu	-18°C en février
	Température moyenne annuelle	10,4°C
	Températures moyennes mensuelles	de 3,6°C (janvier) à 17,8°C (juillet)
Précipitations	Hauteur d'eau moyenne annuelle	715 mm
	Nombre moyen annuel, précipitation supérieure à 10 mm	20 jours
	Nombre moyen annuel, précipitation supérieure à 1 mm	116 jours
Autres phénomènes météorologiques	Insolation	1 682 heures/an
	Brouillard	70,6 jours/an
	Orage	14,4 jours/an
	Neige (chute de)	10,2 jours/an
	Grêle	3,8 jours/an

8. Les vues

La RN23, placée sur le coteau sud-est de la ville, offre un beau panorama sur la commune. En avant plan émerge la haute cheminée de l'usine Abadie, plus au nord, le clocher. En partie sud se détachent les volumes de deux grosses usines, placées sur les plate-formes qui dominent l'Huisne. Au fond les collines boisées entourées d'une couronne de culture émergent de la zone urbanisée. A contre-champ, le Tertre Binet offre une vue dominante sur la vallée, bien que le champ de vision soit réduit par les haies. En face, sur l'autre coteau, le point de vue permet de découvrir, le ruisseau des Logettes, les franges boisées de l'urbanisation la plus ancienne, et les pentes douces qui descendent vers la vallée.

9. Mesures de préservation de l'environnement et des paysages

La commune au sein du Parc Naturel Régional du Perche

La commune du Theil est membre du Parc Naturel Régional du Perche. Son territoire fait partie de l'unité paysagère N° 13 « Vallée de l'Huisne, de Nogent-le-Rotrou au Theil-sur-Huisne » pour la partie bourg. La partie ouest de la commune est pour sa part associée à l'unité N°14 « Plateau de Dancé, collines boisées de l'Hermitière et vallée de la Coudre ». Les collines boisées de l'Hermitière, forment une zone d'intérêt majeur des paysages au sud-ouest de l'unité.

La commune du Theil est qualifiée de « porte d'entrée du parc ».

Créé le 16 janvier 1998, le Parc Naturel Régional du Perche s'étend sur deux départements et comprend 118 communes, réparties en 11 structures intercommunales et deux pays. Il a élaboré en 1998 une Charte qui devra être révisée pour 2007. Cette charte doit aider les communes à mieux prendre en compte l'environnement dans leur politique d'aménagement du territoire. Ses grands principes et ses objectifs sont synthétisés dans un document d'aide à la décision disponible en mairie, afin de favoriser l'adaptation des moyens réglementaires et techniques locaux. Le PNR du Perche rédige également des fiches techniques comportant des préconisations de gestion et de travaux à destination des communes.

Le PNR du Perche a réalisé un inventaire écologique sur la Communauté de Communes du Val d'Huisne, à laquelle appartient la commune du Theil. Ce document a pour objectif de connaître le patrimoine naturel afin d'œuvrer pour sa protection, sa restauration et sa gestion. Il met en avant les richesses naturelles, la diversité paysagère et les menaces qui pèsent sur ce patrimoine. Il a permis ainsi de recenser 70 espèces d'oiseaux et 390 variétés de plantes sur le territoire intercommunal.

Le PLU est compatible avec la charte du PNR du Perche.

Le parc a défini 3 objectifs majeurs pour l'unité N° 13 :

- rechercher un équilibre paysager dans cette zone marquée par les activités économiques
- souligner les atouts esthétiques de ce couloir d'accès au Perche, et traiter les atteintes actuelles
- surveiller les facteurs de pression

Deux objectifs majeurs pour l'unité N°14 :

- maintenir la qualité des paysages et du patrimoine naturel
- valoriser le patrimoine bâti

La préservation du cadre paysager et les objectifs locaux en fonction de la charte du parc

Bien que la présence industrielle soit marquée, il subsiste une certaine diversité paysagère aux abords du Theil, due en partie à la topographie. Quatre secteurs d'intervention, de préservation et de revalorisation peuvent être identifiés sur le territoire du Theil :

- Secteur 1 : vallée de l'Huisne amont : Il s'agit de la partie comprise entre la rivière et le canal.
- Secteur 2 : vallée de l'Huisne aval et le plateau industriel
- Secteur 3 : vallée du ruisseau des Logettes
- Secteur 4 : Les coteaux du tertre Binet, la déviation, et les versants du ruisseau de la Ravine. C'est l'un des secteurs les plus sensibles, car il est vu depuis de grandes distances, en particulier, depuis la RN23.

Afin d'améliorer l'intégration paysagère des bâtiments industriels mais aussi des quartiers d'habitat, il convient en premier lieu de préserver l'ensemble des haies existantes, et d'en replanter éventuellement d'autres notamment aux abords des industries. Les tertres et le sommet des coteaux sont à préserver de toute urbanisation.

Protection des espaces naturels : Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Une partie de la commune du Theil-sur-Huisne, est inscrite à l'inventaire régional des richesses naturelles de type 2. Cette ZNIEFF de type 2 est désignée « Haut bassin de l'Huisne ». Il s'agit de la vallée de l'Huisne en raison de son intérêt faunistique et floristique.

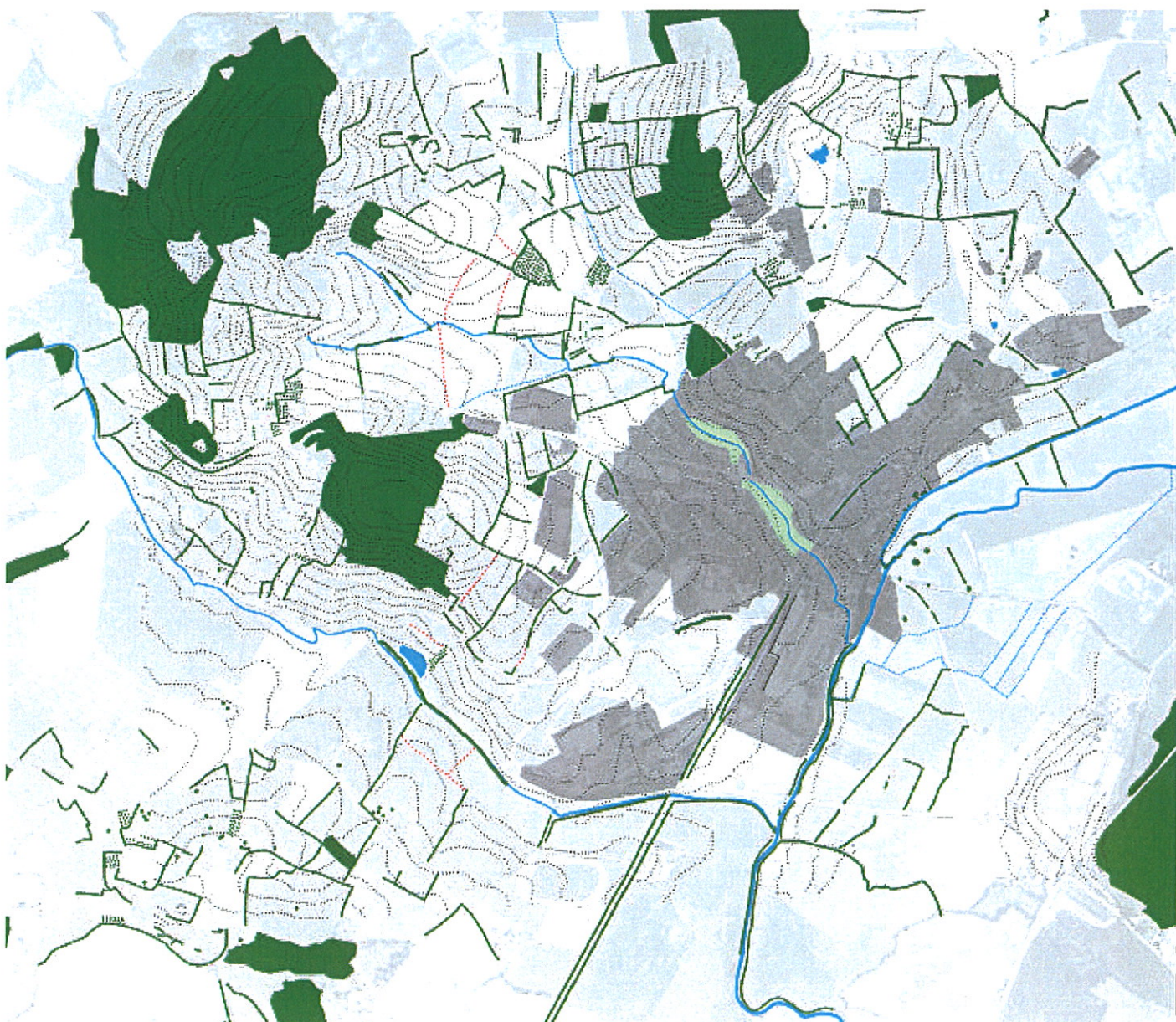
Un site répertorié ZNIEFF 1 est placé sur le territoire de la commune de Mâle. D'une façon générale, le val d'Huisne, notamment sur ce tronçon où il présente un profil assez large, constitue un axe privilégié pour le déplacement de nombreux oiseaux migrateurs et une escale pour de nombreux limicoles et anatidés.

*ZNIEFF 1 ** secteur sensible caractérisé par son intérêt biologique remarquable qu'il est impératif de préserver en l'état.*

*ZNIEFF 2 ** grand ensemble naturel riche et peu modifié offrant des potentialités biologiques importantes. Il convient d'y respecter les équilibres écologiques et de tenir compte, en particulier, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.*



Secteur de préservation et de valorisation paysagère



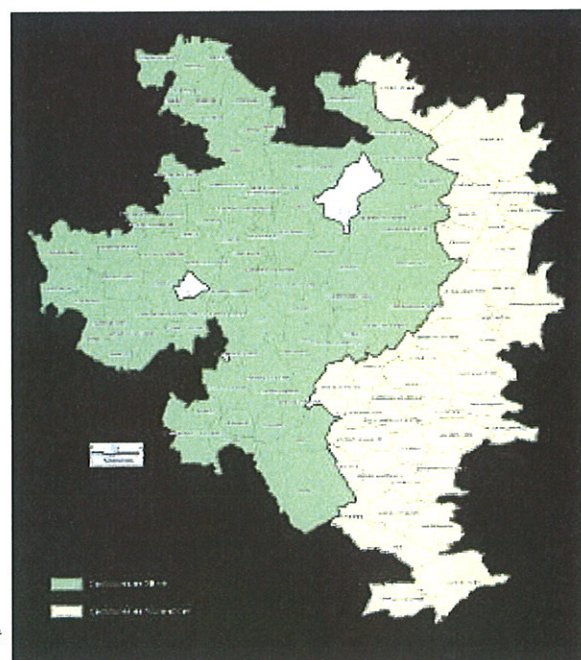
Trame bocagère et boisements



PARC NATUREL REGIONAL DU PERCHE : PARTIE ORNAISE

LE TERRITOIRE DU PARC NATUREL REGIONAL DU PERCHE

Source : IGN, BD Cartho1998, DDE de l'Orne,
Service Aménagement Habitat / ETE /dt





Le panorama depuis la RN 23



Vue prise en contrebas de la RN 23 depuis la commune de Mâle vers l'ouest



Vue depuis l'Hermitière. En face, l'autre versant de la vallée de l'Huisne



La vallée des Logettes, le Tertre Binet. Le hangar de SCA (ex SEPT)



Vallée des Logettes et coteau de L'Hermitière.



Les franges du bourg depuis le coteau au nord



La vallée des Logettes



Habitat groupé près de la déviation, au niveau du hameau de Chartrage



Les Hautes Loges, entrée de la ville par la RD 107



Sortie vers St Germain-de-la-Coudre RD107.



Chemin creux de Chartrage

III. ENVIRONNEMENT URBAIN

La commune comprend 2 hameaux, celui de Chartrage étant désormais rattaché à la partie urbanisée du bourg :

- Les Vaux Mignons, à l'ouest sur la route de Saint-Germain-de-la-Coudre (environ 10 logements)
- Le Buisson du Four

Le Theil-sur-Huisne présente la particularité d'avoir un bourg très excentré par rapport à son territoire communal. De fait, le secteur nord-est de la partie agglomérée et le quartier de la gare sont situés sur la commune de La Rouge, dont le centre bourg est à quelques kilomètres plus au nord-est.

1. Morphologie urbaine et typologie bâtie : analyse chronologique

Le centre bourg

A l'origine le bourg s'implante sur le versant nord, à la confluence du ruisseau des Logettes et de l'Huisne.

Le centre bourg est constitué de maisons de villes mitoyennes de un étage construites sur des parcelles en lanières très étroites. Il s'agit des abords de l'église du XII^{ème} siècle et de la place des Teilleuls, et de l'angle de l'avenue du Perche et de la rue de la Matteau. Ce premier périmètre inclut le cimetière.

Les faubourgs du XIX^{ème} siècle et de la première partie du XIX^{ème} siècle :

Ceux-ci, liés à l'arrivée du train, se développent d'une façon linéaire, le long de la voie ferrée, et plus tardivement vers le nord-ouest.

Autour de la fabrique Abadie, s'organise un ensemble composé d'une part du logis du directeur, d'autre part de maisons ouvrières jumelées.

L'urbanisation n'a pas encore franchi la vallée du ruisseau des logettes.

Des bâtiments d'activités (garage, serres, entrepôts) sont disséminés, au milieu de ces maisons, parfois cossues.

Les parcelles sont pour la plupart beaucoup plus grandes que celles du centre bourg.

Les maisons individuelles groupées des années 50

Ces groupes de maisons ont été construits le long de la route de St-Germain-de-la-Coudre sur des parcelles de petites, voire très petites surfaces. Deux typologies bâties sont représentées, les maisons en bande et les maisons jumelées.

Les lotissements

L'extension urbaine se poursuit avec la création d'un premier lotissement autour de la rue du Château d'O, toujours sur le versant nord des Logettes, puis dans les années 70/80 sur le versant sud-ouest, le lotissement de la Pelzinière qui incorpore en son centre des logements individuels groupés.

En bordure de ce quartier d'habitat, sont construits un collège et des équipements sportifs.

Parallèlement le coteau au nord, sur la commune de La Rouge s'urbanise avec des lotissements et des logements groupés en contiguïté de ceux du Theil.

Les parcelles ont en général des proportions proches du double carré.

Les logements individuels groupés et les petits collectifs

Edifiés dans les années 70, puis 80 et 90, ils sont principalement regroupés à l'ouest de la commune et témoignent non seulement du type de population à loger mais aussi d'une raréfaction du foncier. Des logements sociaux sont également construits sur les pentes qui surmontent au nord le ruisseau.

Un Foyer-Logements, les "Quatre-Vents" est construit dans la partie nord.

Les bâtiments industriels et commerciaux

Deux sites en centre ville sont aujourd'hui désaffectés : l'ancienne fabrique de papier à cigarettes Abadie et la Cidrerie face à la place des Teilleuls, actuellement en cours de démolition et de reconversion. Deux sites industriels importants sont implantés à proximité immédiate du bourg : les

établissements de la THYSSENKRUPP SOFEDIT (ex Lebranchu) en bordure de l'Huisne et un atelier de la société SCA (ex SEPT) en haut de l'avenue des Loges. Par la suite les bâtiments industriels et commerciaux ont été édifiés à la périphérie du bourg en bordure de la déviation.

Des contraintes résultant de la topographie, de l'hydrographie, et des réseaux d'infrastructures concourent à une forme urbaine peu homogène, les différents secteurs du bourg étant assez cloisonnés.

2. Caractéristiques du bâti

La construction locale est faite de moellons enduits, avec des encadrements de fenêtres en pierre de taille. Certaines maisons du début du XX^{ème} siècle présentent de la meulière. L'usine Abadie fait exception avec sa construction en brique, caractéristique de l'architecture industrielle du XIX^{ème} siècle, et une adjonction en béton.

Les toitures sont en petites tuiles plates pour les bâtiments les plus anciens et en ardoises pour les bâtiments du début XX^{ème}, en tuiles mécaniques pour la majorité des constructions récentes.

Excepté deux bâtiments intéressants, l'église et l'usine Abadie, aucun bâtiment particulier n'est à remarquer. On notera toutefois, le corps de ferme de Chartrage, typique de l'architecture rurale du XIX^{ème} siècle. Les fermes de la commune ne présentent pas d'intérêt architectural particulier, mais contribuent à la structuration du paysage rural.

3. Les espaces publics

Le centre bourg s'organise autour de la place de Teilleuls. Celle-ci, bordée de chaque côté par des tilleuls taillés en rideau, sert principalement de parc de stationnement. Elle accueille le marché et les foires. Le parvis de l'église n'est pas matérialisé, le seuil débouchant directement sur la chaussée. L'opération de la cidrerie aura un impact majeur sur cette place. Le projet de réaménagement devra prendre en compte l'ensemble de la place et son prolongement sur le site de la cidrerie. Ce projet constitue un enjeu prioritaire.

D'autres sites méritent un aménagement à moyen ou long terme:

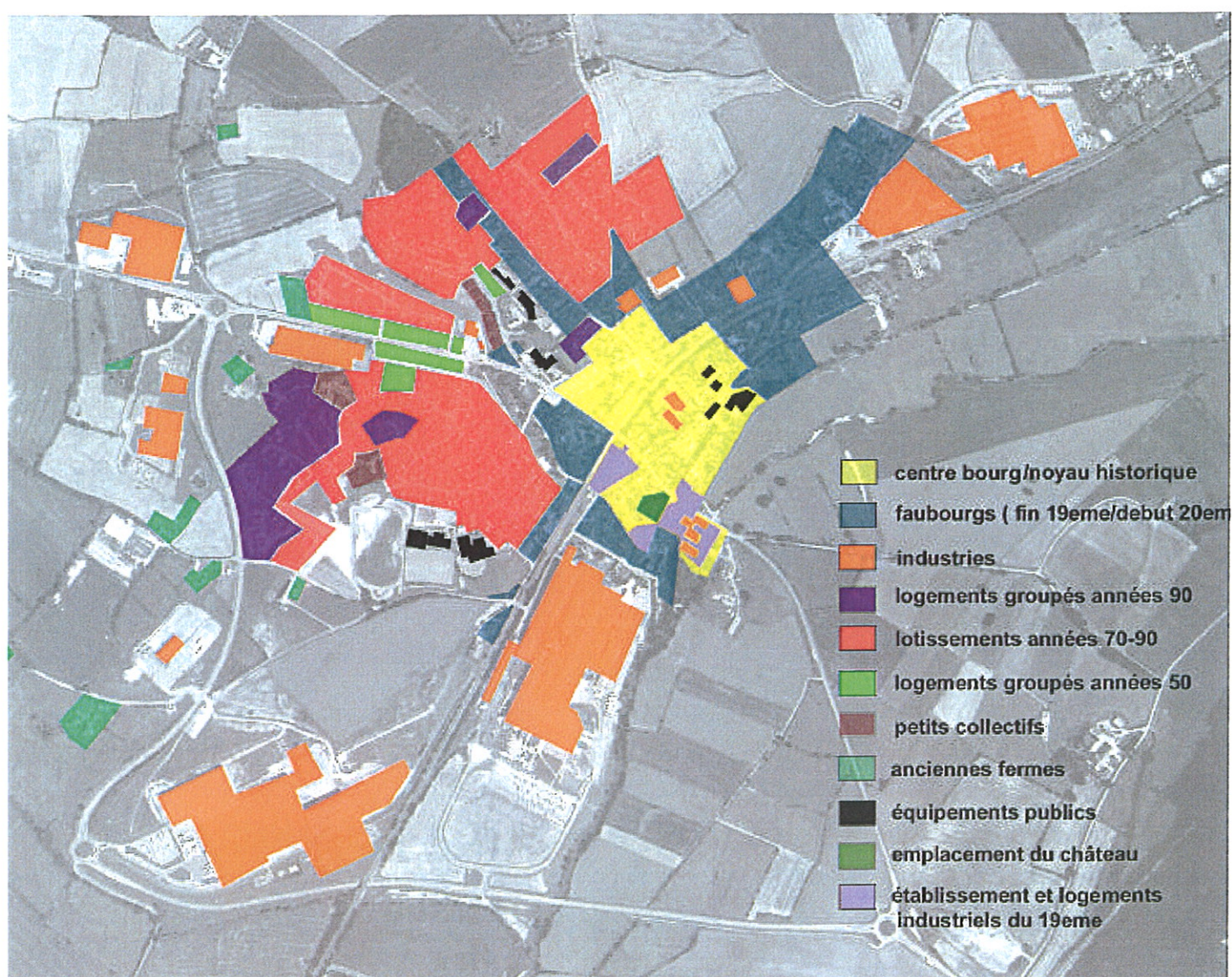
- les abords de l'Huisne et du canal pour mettre en valeur la "façade" du bourg sur la vallée (aménagement touristique et sportif).
- la prolongation de la coulée verte vers le nord, depuis l'avenue des Loges jusqu'au bas de la ferme des Logettes, dans le cadre d'une extension de l'urbanisation. Le réaménagement pourra intégrer les petits collectifs qui bordent la rue de la Taille.
- L'environnement des terrains de sport.

4. Monuments historiques

Le territoire du Theil est soumis à la législation pour la protection des monuments historiques :

- l'église N-D-de-l'Assomption, d'origine romane et reconstruite au XV^{ème} siècle (inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques)
- Le périmètre de protection de 500 mètres du Château de l'Hermitière déborde sur la commune du Theil-sur-Huisne.

Bien qu'elle ait fait l'objet d'une réflexion pour son classement, l'usine à papier Abadie et les ouvrages (pont, écluse...) ne sont pas classés.









Eglise, place des Teilleuls



Mairie



Gendarmerie



Le site de l'ancienne cidrerie, place des Teilleuls.
Le siège de la CdC et un pôle de services publics sont prévus. Des logements sont aussi envisagés.



Logement directeur de l'usine Abadie



Usine Abadie, vue depuis l'entrée de bourg



Logements groupés rue des Sources



Pavillons dans le secteur de la vallée des Logettes



Logements groupés, rue de la Taille



Vue aérienne des sites industriels : à gauche l'usine SCA, à droite l'usine THYSSENKRUPP SOFEDIT



L'ancienne usine Abadie,
à droite la place des
Teilleuls



La coulée verte du ruisseau des Logettes
Un cadre agréable qui fédère les 2 versants



Vergers bordant la coulée verte des Logettes



Le ruisseau des Logettes en aval près de sa confluence avec l'Huisne



La place des Teilleuls
L'église mériterait un parvis. Sur la droite le site de l'ancienne cidrerie.



La vallée de l'Huisne et le canal
L'un des points de vue les plus agréables du Theil. Le canal est bordé par des jardins clos de murs. A droite l'Huisne. Un projet d'aménagement de ce secteur est programmé.



Les collectifs qui dominent la vallée de la Logette
Les espaces collectifs sont peu qualifiés. Une action pourrait être engagée pour revaloriser leurs abords, délimiter les espaces publics et privés, planter et ménager des chemins vers la vallée.



Les jardins en bordure de l'Huisne
Ceux-ci forment un ensemble paysager intéressant.

5. Réseau viaire

Le Theil est structuré par deux voies principales : dans le sens est-ouest, la RD 107 qui relie la commune à celle de Saint-Germain-de-la Coudre et se prolonge vers la nationale 23, et la RD 11 qui part vers le nord, vers Rémalard. La traversée est-ouest de la commune depuis la nationale 23 est déviée à l'ouest. Cette déviation dessert les implantations industrielles.

Le reste du réseau, constitué de voies de dessertes locales, se caractérise par une absence de voies transversales, donc de maillage mais également par une absence de hiérarchisation dans les gabarits et le traitement des voies.

6. Circulation

Trafic

Des recensements ont été effectués en matière de circulation routière sur le territoire de la commune du Theil-sur-Huisne.

Toutefois ces chiffres n'identifient pas la part des poids-lourds et l'origine des trafics. Une étude devra être conduite dans ce sens.

Le trafic moyen enregistré donne lieu aux résultats suivants :

VOIE	TRAFIC
RD 11 entre Le Theil et RD 9	1837 véhicules/jour
RD 107 entre RD7 et RD 11	1383 véhicules/jour
RD 107 entre RD11 et RN 23	4155 véhicules/jour

Source : Porter à connaissance

Accidentologie

En matière d'accidentologie, 5 accidents corporels ont été constatés sur le territoire de la commune du Theil-sur-Huisne au cours des 5 dernières années.

Ces accidents ont fait 4 blessés graves et 2 blessés légers.

Ils se sont produits sur la RD 107 (4) et sur la RD 636 (1).

Deux accidents mortels se sont produits depuis le début de l'année 2001 sur la RD 107.

7. Stationnement

La question du stationnement ne pose pas de difficultés particulières au Theil, sauf au centre bourg, les jours de marché. Peu de places sont disponibles dans les alentours. Il a également été observé récemment que des employés des établissements THYSSENKRUPP SOFEDIT préfèrent stationner en ville, plutôt que sur le parking de l'usine, pour des raisons de sécurité disent-ils, mais aussi de proximité, le parc de stationnement de l'entreprise étant situé à l'opposé du bourg.

8. Transports en commun

La commune du Theil est desservie par des liaisons TER entre le Mans et Paris, à raison de 7 trains par jour. Les établissements scolaires sont desservis le matin et le soir par un service du Conseil Général. Pour des questions de giration certains cars doivent faire le tour par la déviation.

9. Itinéraires de promenades et de randonnées

Un itinéraire balisé en boucle est inscrit au PDIPR. (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée)

Une commission compétente de la communauté de communes du Val d'Huisne a mené une étude ; deux circuits sont prévus :

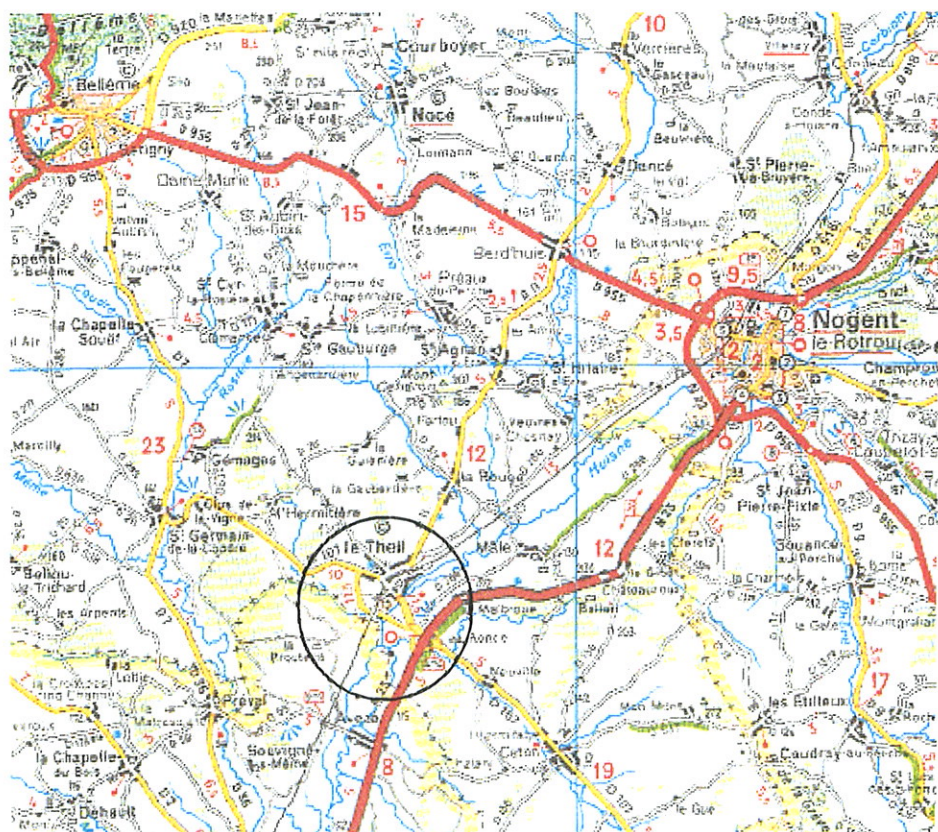
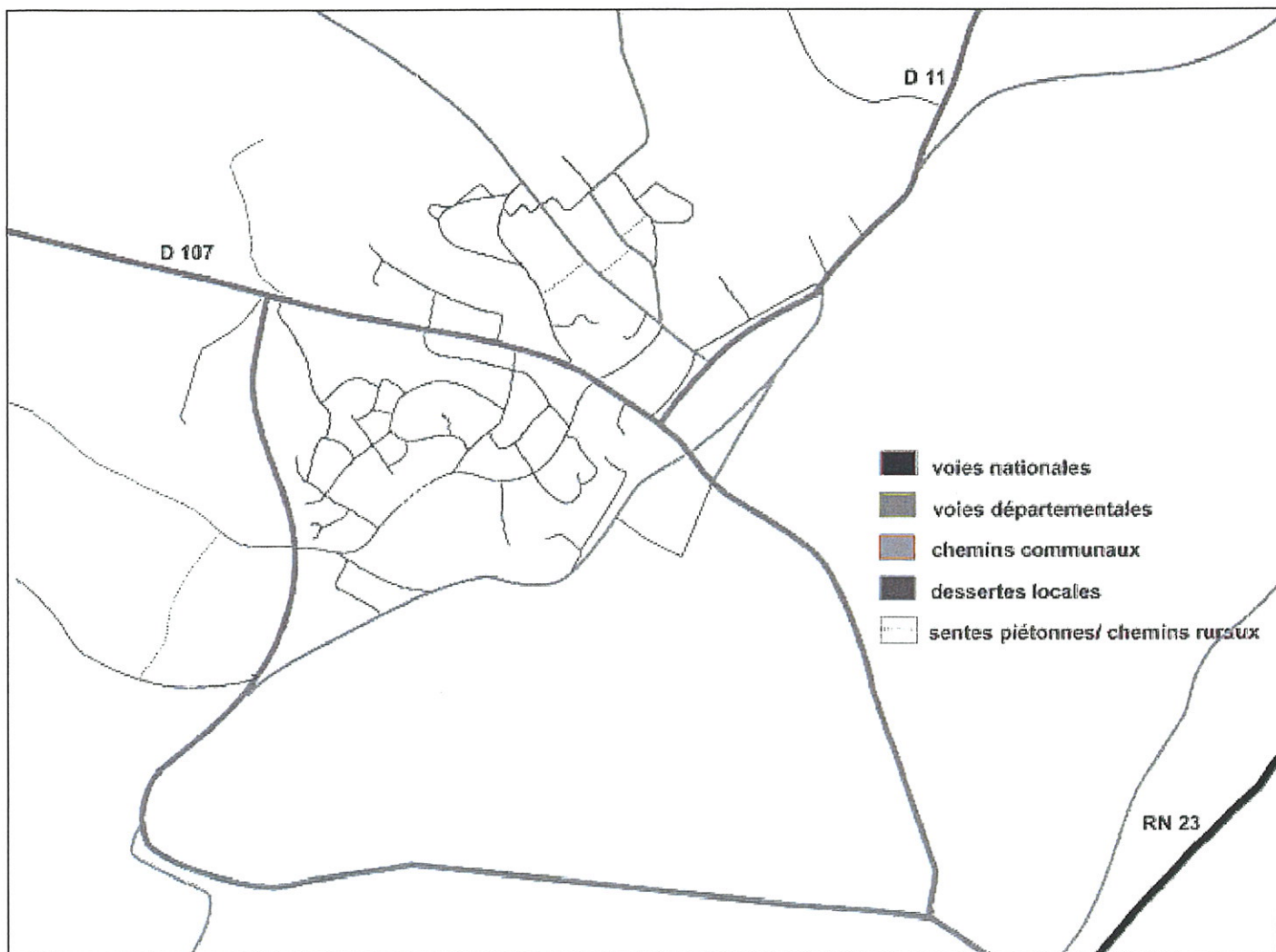
- Le Theil - L'Hermitière – Le Theil
- La Rouge-Mâle

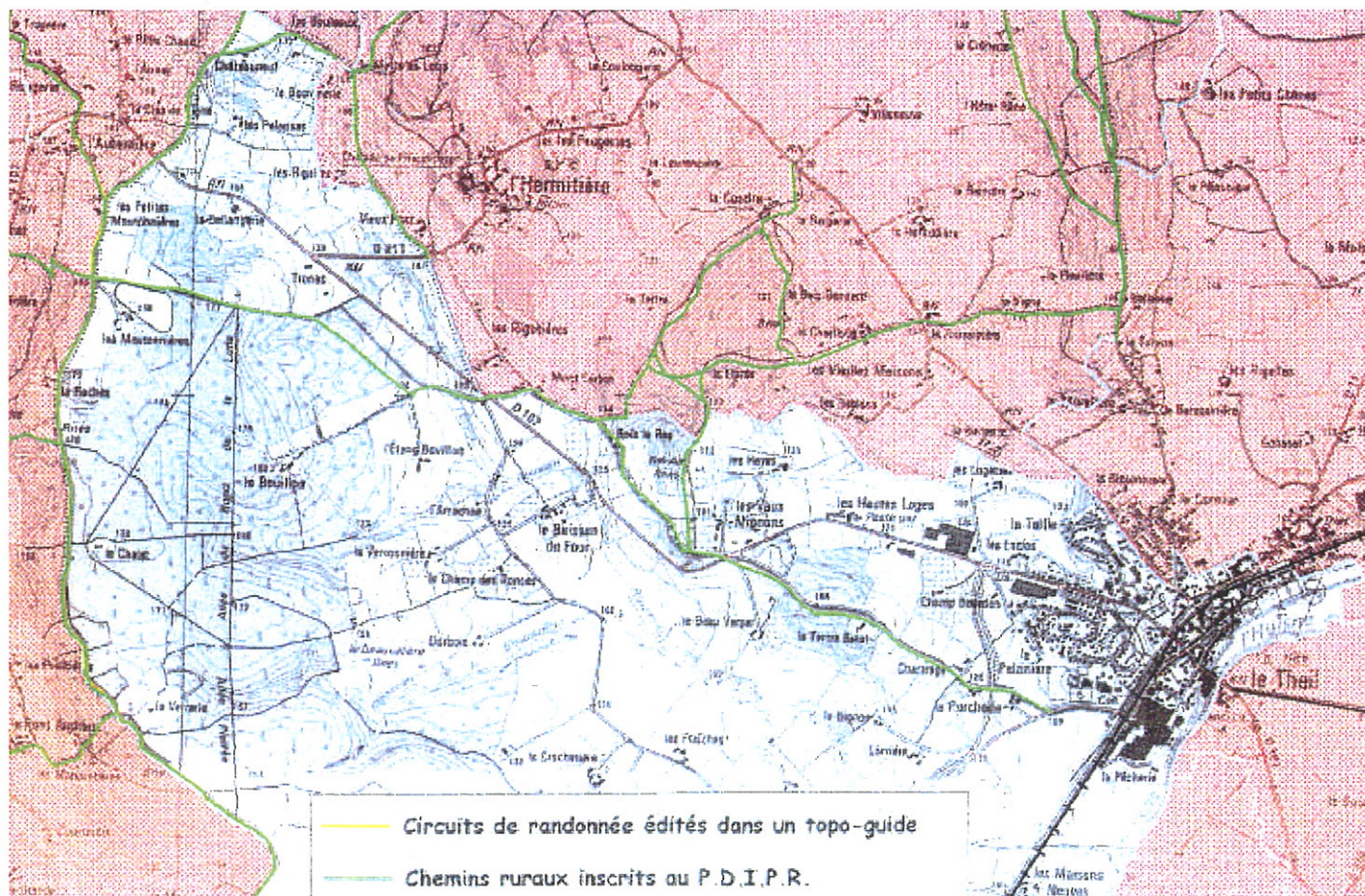
10. Nuisances sonores

En raison de la présence de la voie SNCF Paris-Brest sur le territoire de la commune, le Theil sur Huisne est concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Orne, qui date du 3 décembre 2004 et qui remplace l'arrêté du 21 décembre 1998.

Cet arrêté classe la commune du Theil dans la catégorie 2 du classement en 5 catégories défini dans l'arrêté du 30 mai 1996.

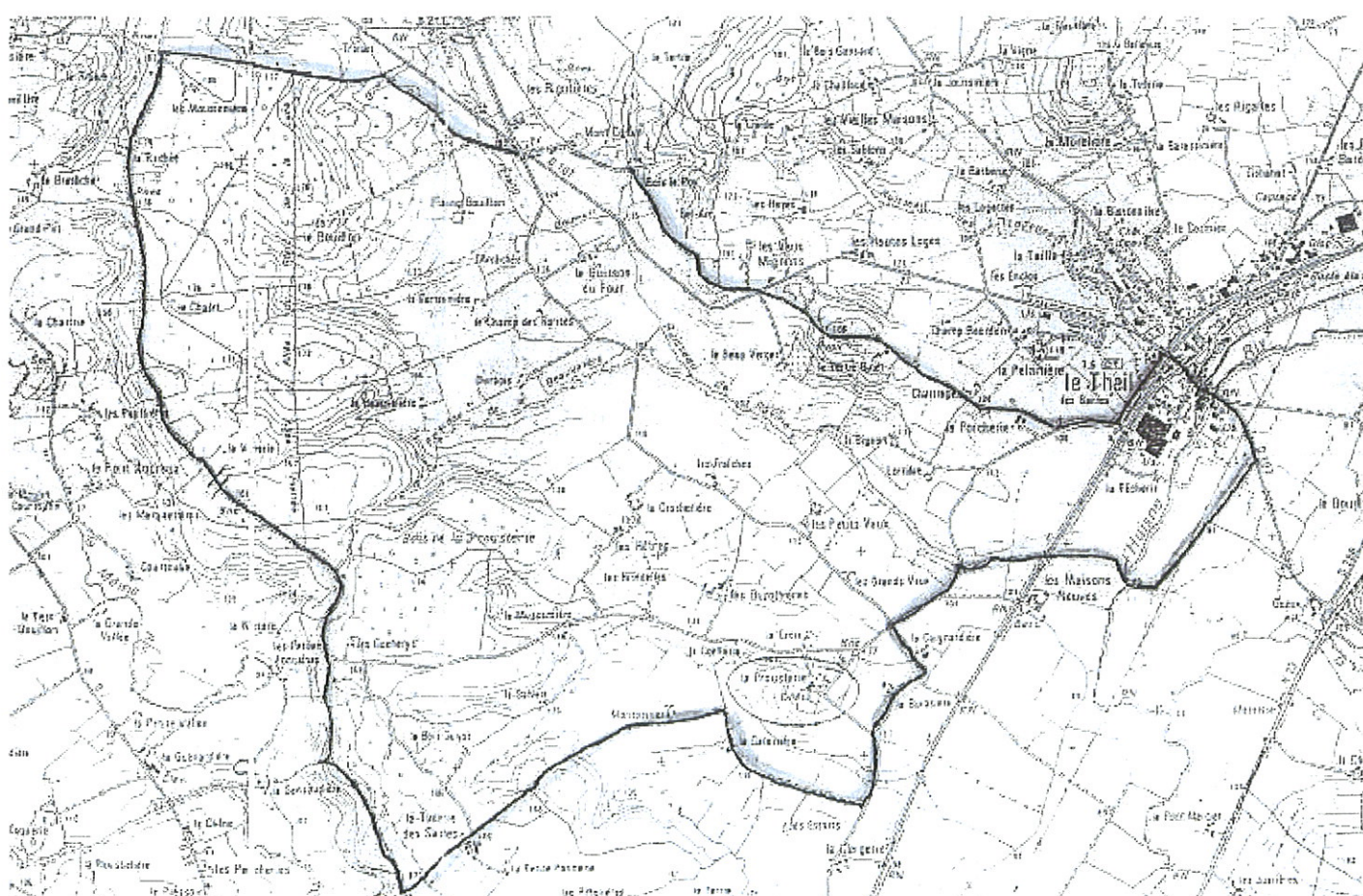
En conséquence, la plupart des constructions situées ou réalisées dans les secteurs affectés par le bruit, doivent répondre à des normes d'isolation acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes réglementaires qui correspondent à chaque catégorie de bâtiments.





Etat du PDIPR sur la commune du Theil-sur-Huisne

Source : CG61 - DSA/SARE - Février 2001 - IGN- BD Carto 1998 - Scan 25 2000



Circuit de promenade communal

IV. ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE

1. Contexte économique

Avec plus de 1 200 emplois industriels sur le territoire communal, le Theil constitue un des pôles majeurs de production industrielle du Perche Ornaïs.

Ce contexte économique oriente favorablement les perspectives démographiques. La commune bénéficie aujourd'hui d'une forte attractivité liée à l'emploi et cette situation est pérenne. Les soldes migratoires enregistrés par la commune au cours des trois dernières périodes intercensitaires sont d'ailleurs positifs.

Les évolutions démographiques constatées résultent surtout de l'évolution du parc de logement, d'une part du logement existant et d'autre part de la construction neuve. La demande est forte sur la commune et les logements qui se libèrent trouvent facilement preneur. Les objectifs de maintien ou de croissance raisonnable de la population sont donc en adéquation avec le potentiel du bourg. C'est donc principalement un enjeu de foncier qui se pose. Il convient d'une part d'évaluer les besoins en logements enfin d'assurer au minimum le maintien du niveau démographique actuel en tenant compte des évolutions concernant le parc existant et d'autre part de vérifier que les besoins fonciers sont compatibles avec les disponibilités de la commune.

2. Population

Avec près de 2 000 habitants en 1999, le Theil est un bourg attractif sur le territoire rural environnant. La commune a connu depuis 1975 une période de vive croissance avec des taux supérieurs à 1% par an et même proches de 2 % par an entre 1982 et 1990. Ainsi, en 25 ans, la commune est passée de 1 500 habitants à près de 2 000 soit une augmentation de plus de 30%.

La dernière période intercensitaire (1990-1999) constitue toutefois une rupture. Bien que positifs, les taux de croissance ont été divisés par près de 4. Sans être inquiétante, cette évolution dénote d'un changement dans la nature des dynamiques démographiques.

De ce point de vue, l'évolution démographique de la commune reflète celle de l'ensemble de la communauté de communes. Il convient toutefois de souligner que le ralentissement de la croissance démographique a été plus précoce sur le territoire intercommunal. En effet, le taux d'évolution de la période 1982-1990 est inférieur à 1% par an, plus de deux fois inférieur à celui de la commune du Theil. Cette situation s'explique principalement par une très rapide dégradation du solde naturel qui résulte du vieillissement de la population. Ainsi, le Theil apparaît au moins lors des deux dernières périodes intercensitaires comme le pôle le plus dynamique de la communauté de communes. Cette position favorable semble toutefois remise en question par l'évolution récente. En effet, si entre 1982 et 1990, la croissance du Theil représente 60% de la croissance totale de la Communauté de communes, cette proportion n'est plus que de 30% lors de la dernière période (1990-1999). Le ralentissement démographique est probablement une évolution structurelle à laquelle le Theil a pu mieux résister grâce à l'attractivité du bourg en terme de commerces, services et emplois.

Évolution de la population communale

	1975	1982	1990	1999
Population	1465	1597	1836	1919

Évolution de la population intercommunale

	1975	1982	1990	1999
Population				

Évolution de la population intercommunale (suite)

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Solde naturel	8	138	-66
Solde migratoire	516	245	328
Evolution totale (va)	524		
en % annuel	1,2%		

Plusieurs périodes reflètent l'évolution de la population de la commune.

- La période 75-82 a puisé son dynamisme dans le solde naturel c'est-à-dire dans les caractéristiques de la population présente sur le territoire. C'est grâce à une population jeune et féconde que la commune connaît alors une croissance.
- À partir de 1982 et en raison d'un fort mouvement de construction neuve, le dynamisme interne de la population est renforcé par une forte attractivité qui se traduit par une très forte augmentation du solde migratoire largement positif.
- La situation de la période 1990-1999 est tout autre. On remarque d'abord l'effondrement du solde naturel qui passe de +119 habitants à +56. Cette évolution est la conséquence directe du vieillissement de la population. En effet en 1999, plus du quart de la population a plus de 55 ans ce qui se répercute sur le solde naturel avec une baisse du nombre de naissances et une augmentation des décès. Cette situation est un contexte démographique généralisé sur l'ensemble du territoire français et qui résulte de l'arrivée à l'âge de la retraite des enfants nés pendant le baby-boom.

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Solde naturel	112	119	56
Solde migratoire	20	120	27
Evolution totale (va)	132	239	83
en % annuel	1,3%	1,9%	0,5%

Tranches d'âge	Population 1990	Population 1999	Population 1990	Population 1999
0 à 14 ans	393	371	21%	19%
15 à 29 ans	403	403	22%	21%
30 à 54 ans	536	630	29%	33%
55 à 69 ans	310	245	17%	13%
70 à 79 ans	102	188	6%	10%
80 ans et +	92	82	5%	4%
Total	1836	1919	100%	100%

Dans le même temps, les soldes migratoires bien qu'ils restent positifs ont subi une forte érosion : +120 habitants entre 1982 et 1990, seulement +30 depuis 1990. L'évolution de la construction neuve ne peut expliquer à elle seule cette évolution. En effet, les niveaux de construction sont à peu près identiques entre 1982-1990 et 1990-1999.

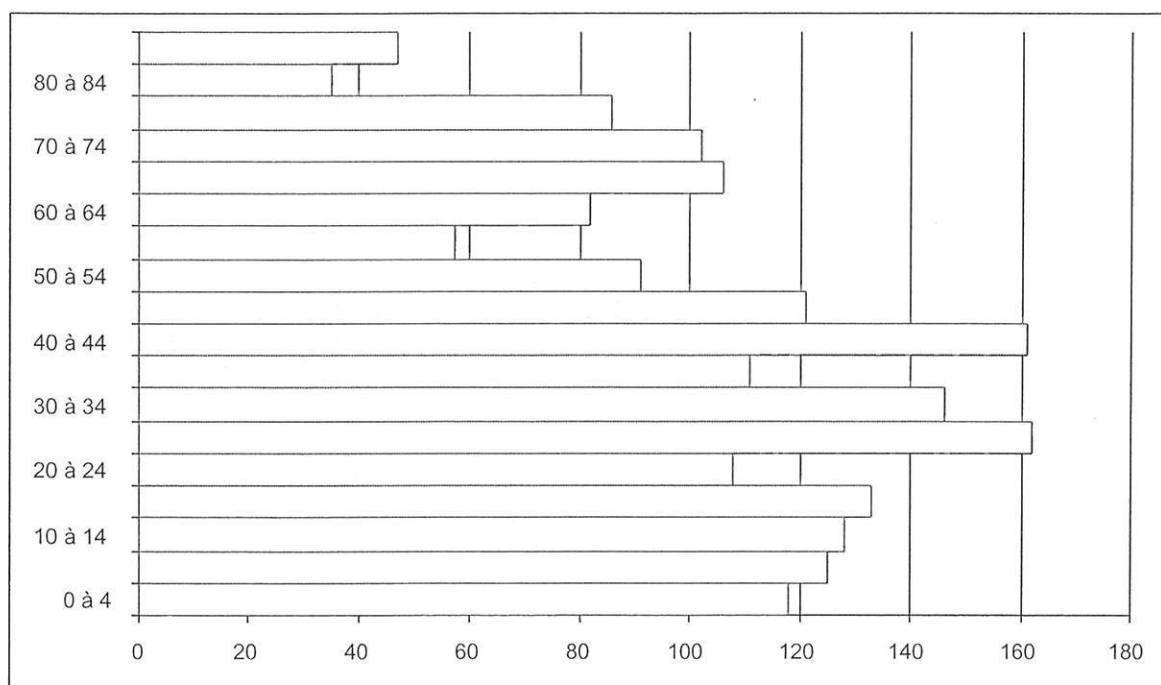
	75-82	82-90	90-99
Construction neuve	138	103	100
soit par an	20	13	11

C'est donc principalement en raison des évolutions du parc de logements existants que résulte cet effritement. En fait, il s'agit d'un autre effet du vieillissement de la population. Les ménages de 45-55 ans voient leurs enfants partir notamment au moment de la poursuite d'études supérieures, les jeunes ménages sont moins féconds que les générations précédentes, enfin, les personnes seules notamment âgées se multiplient. Ce sont autant d'évolutions qui expliquent une baisse de la population dans les logements existants qui s'est accentuée au cours de la dernière période et que la construction neuve compense de moins en moins.

C'est cette évolution que traduit la baisse sensible de la taille moyenne des ménages qui passent de 2,75 personnes en 1975 à 2,45 personnes en 1999.

	1982	1990	1999
Nombre de ménages	576	705	783
Taille moyenne	2,75	2,60	2,45
Population	1585	1836	1919

Compte tenu de la structure par âge de la population, ces évolutions devraient se poursuivre. En effet, on note une forte présence des classes d'âge de 60 à 80 ans, et des 40-50 ans couples actifs dont la fécondité est la plus faible et dont les enfants vont atteindre l'âge de poursuivre leurs études dans un centre de formation supérieure.



Cette situation relativement défavorable est toutefois en partie compensée par la structure par âge des migrations. En effet, les différentes classes d'âge ne sont pas concernées ni dans le même sens ni à la même intensité par les mouvements migratoires.

On constate, en effet, que la commune enregistre des soldes migratoires contrastés en fonction des âges :

- Les jeunes (15-24 ans) quittent la commune ce qui s'explique par la poursuite des études dans des établissements supérieurs dont la commune n'est pas dotée.
- Le Theil est fortement attractif pour les jeunes ménages de 25-35 ans ce qui témoigne d'une forte attractivité liée à l'emploi et permet le maintien d'une démographie relativement dynamique car il s'agit des classes d'âges les plus fécondes.
- Les actifs de plus de 35 ans enregistrent des pertes. C'est à dire qu'à cet âge les départs sont plus nombreux que les arrivées. C'est sans doute le résultat d'une structure de l'emploi très marquée par l'emploi industriel qui ne permet sans doute pas toutes les évolutions de carrières souhaitées sur place.
- Enfin, le rôle de bourg structurant pour les secteurs ruraux est souligné par des arrivées importantes de personnes de 60 ans et plus ce qui correspond à un mouvement de rapprochement des services et des commerces.

Cette structure par âge des soldes migratoires constitue un atout dans la mesure où l'attractivité exercée sur les jeunes ménages actifs assure un dynamisme démographique à la commune. Il paraît difficile au demeurant d'envisager d'infléchir l'évolution des autres groupes.

En effet, compte tenu de sa taille, il n'est pas possible d'envisager un véritable développement des établissements de formation sur la commune ce qui rend inéluctable le départ des adolescents.

Répartition du solde migratoire par classe d'âge.

0-14	3
15-24	-34
25-34	46
35-60	-43
60 et +	56
Total	27

Note : il s'agit du solde migratoire 1990-1999 réparti par tranche d'âge de la population en 1999.

Par ailleurs, la commune ne peut véritablement infléchir la structure de l'emploi local sauf peut-être à développer un foncier d'entreprises permettant de diversifier les types d'emplois proposés sur la commune. C'est donc bien sur les jeunes ménages que l'on peut intervenir pour renforcer l'attractivité de la commune. Ce mouvement migratoire est lié à l'emploi offert sur la commune ce qui assure une attractivité sur des ménages dont le principal obstacle à l'installation au Theil est le logement.

3. Logement

Suivant l'évolution démographique, le parc de logements et de résidences principales est en constante augmentation.

Près de la moitié des ménages sont propriétaires malgré une augmentation du parc locatif. Ce dernier doit constituer un segment du parc particulièrement attractif compte tenu de la structure sociale de la population marquée par une forte proportion des ouvriers et employés qui représentaient en 1990 plus de 75% de la population active résidente. Il en résulte aussi un taux d'équipement en logement social relativement élevé de l'ordre de 35%.

	1990	1999	1990	1999	Evolution 99/90
Propriétaire	380	401	53,9%	51,2%	21
Locataire	325	382	46,1%	48,8%	57
Total	705	783	100%	100%	78

Bien qu'à des niveaux relativement faibles, les résidences secondaires et le logement vacant concernent plus de 10% du parc de logements, c'est à dire autant de logements qui ne peuvent accueillir une population résidente.

	1990	1999	1990	1999	Evolution 99/90
Résidences principales	705	783	89,9%	91,9%	78
Logements vacants	40	37	5,1%	4,3%	-3
Résidences secondaires	39	32	5,0%	3,8%	-7
Logement total	784	852	100,0%	100,0%	68

L'élément principal réside dans le rapport entre d'une part l'évolution du parc existant, et d'autre part la construction neuve et l'évolution démographique. Malgré un niveau de construction identique à celui de 1982-1990, la dernière période s'est pourtant soldée par une augmentation beaucoup moins marquée de la population. Cela résulte principalement du vieillissement de la population et de ses conséquences sur l'occupation du parc existant.

Le tableau ci-dessus résume l'évolution du parc de logements existants et permet de comprendre les mécanismes qui, conjointement à l'évolution de la croissance démographique, absorbent une partie de la construction neuve.

Le desserrement des ménages : il mesure le coût en nombre de logements de l'évolution de la taille des ménages. Ainsi, en 1999, il fallait 46 logements supplémentaires pour loger le nombre d'habitants présents en 1990. Cela s'explique principalement par le vieillissement de la population qui se traduit par :

- le départ des jeunes adolescents,
- l'augmentation des ménages monoparentaux liée au divorce,
- l'augmentation du nombre de ménages de deux et surtout une personne.

Entre 1990 et 1999, la construction neuve était de 100 logements dont près de la moitié nécessaire à l'accueil de la population présente en 1990, compte tenu de la baisse des taux d'occupation des logements.

Résidences secondaires et vacance : A l'inverse, bien que très modérée, l'évolution négative des résidences secondaires et des logements vacants a procuré l'équivalent de 10 logements neufs en remettant sur le marché des logements qui jusqu'alors lui échappaient. Près de 70 logements sont encore « gelés » en 1999, leur remise sur le marché pourrait constituer un enjeu permettant de compléter la construction neuve.

Renouvellement : c'est la mesure des logements existants qui ont disparu entre 1990 et 1999 soit par démolition soit par regroupement d'appartements. Cette évolution a consommé 30 logements entre 1990 et 1999 soit un tiers de la construction neuve.

Compte tenu de ces évolutions, il a fallu près de 70 logements nouveaux pour assurer le maintien de la population présente en 1990.

Desserrement des ménages 1990-1999	-46
Evolution des résidences secondaires	7
Evolution des logements vacants	3
Renouvellement	-30
Solde des besoins liés au parc existant	-66

Construction neuve	100
Solde pour l'évolution démographique	34
soit	83 habitants

Ainsi, sur les 100 nouveaux logements construits, une trentaine a servi à la croissance démographique. C'est parce que les besoins liés à l'évolution du parc existant ont augmenté depuis 1990 qu'à construction neuve égale, l'évolution démographique est beaucoup plus modeste. La structure par âge de la population d'une part et les évolutions sociales rendent cette situation durable.

4. Activités et emploi

Les effectifs salariés du Theil-sur-Huisne

En 2001, les effectifs salariés des entreprises de plus de 10 salariés du canton sont concentrés pour près des trois quarts sur la commune du Theil.

Cette situation exceptionnelle pour un bourg de 2 000 habitants constitue un atout majeur pour le développement ou tout du moins le maintien de l'animation notamment commerciale qui caractérise encore cette commune. Dans le même temps, elle peut représenter un certain nombre de risques. En effet, l'emploi industriel est lié principalement à la présence de deux entreprises intégrées dans des groupes d'échelle nationale et internationale (THYSSENKRUPP SOFEDIT) dont les stratégies sont déconnectées des logiques locales et donc relativement autonomes. Réductions importantes d'effectifs, délocalisations sont des risques qu'il faut envisager.

L'évolution récente de l'emploi sur le Theil souligne cette ambiguïté. En effet, entre 1986 et 2001, les effectifs salariés des entreprises de plus de 10 salariés ont fortement augmenté passant de 802 à 1392 salariés. Toutefois, cette évolution très positive est concomitante d'une baisse du nombre d'entreprises notamment dans le domaine industriel. Ainsi, en 1986, 5 entreprises industrielles employaient 788 salariés. En 2001, on dénombre près de 1470 salariés répartis sur seulement trois entreprises.

Effectifs salariés du Theil-sur-Huisne

	1986		2001	
	Nombre d'entreprises	Nombre de salariés	Nombre d'entreprises	Nombre de salariés
INDUSTRIE	5	788	3	1339
Industrie agroalimentaire	1	97	0	0
Automobile	2	567	1	815
Plastique, caoutchouc	1	75	1	160
Autres activités indus.	1	49	1	364
COMMERCE	1	14	1	10
SERVICES	0	0	1	43
TOTAL	6	802	5	1392

Sources : Chambre de commerce et de l'industrie de l'Orne - 2001.

Dans ce contexte, la diversification économique est probablement un enjeu prioritaire pour la commune. Ainsi, le développement d'activités de taille plus modeste assurerait une meilleure stabilité de l'activité économique tout en diversifiant les emplois offerts. Cela suppose le développement d'une offre foncière adaptée (parcelles de taille modeste). Cet objectif peut toutefois rencontrer certains obstacles puisque les entreprises présentes ont eu une politique de réserves foncières importantes qui gèlent une part importante des terrains bien situés et encore constructibles de la commune.

Cette stratégie de redéploiement de l'activité économique ne peut se faire sans associer les communes voisines (à l'échelle de la Communauté de communes) mais sans doute plus largement à l'échelle du pays et du département (Cf. axe 2 des objectifs du Pays du Perche Ornaïs). Il s'agit en effet de déterminer des axes de développement et une stratégie commune dans un souci de coopération des territoires plutôt que de concurrence. Dans ce sens, la stratégie proposée par le Pays du Perche Ornaïs consistant, d'une part à assurer un maillage du territoire en terme de zones d'activités et d'autre part à déterminer les zones prioritaires du développement est adaptée. Dans ce débat, la commune du Theil et sa Communauté de communes devront faire valoir la spécificité du secteur avec la très forte représentation de l'emploi industriel. Cela pourrait constituer l'axe de développement d'une filière dans un souci de spécialisation des territoires.

Activité Industrielle

Source : données communales

Il s'agit de la principale source d'emploi sur la commune du Theil. Le secteur du Theil est le premier pôle industriel du Perche Ornaïs. Environ 70 hectares sont consacrés à des zones d'activités sur la commune.

Plusieurs entreprises importantes sont installées au Theil ou à proximité (données juillet 2001)

- THYSSENKRUPP SOFEDIT (équipementier automobile), 1494 personnes (dont 904 en CDI) seule entreprise de plus de 500 salariés du Perche Ornaïs et 5^{ème} entreprise industrielle de l'Orne.
- Groupe de dimension Européenne : 10 sociétés.
- SCA (anciennement Sept), (cartonnerie, papier), environ 435 personnes (dont 366 en CDI)
- Dimensions européenne : 6800 personnes
- MSV (Métallisation Sous Vide) : 260 salariés (dont 200 CDI)
- Dimension européenne 500 personnes
- MTA (Transporteur) 56 personnes (dont 46 CDI)
Groupe en France : 300 personnes
- CSR PAMPARYL (Commune de La Rouge 83 personnes

Une centrale à béton est également installée sur la commune.

Soit un total en juillet 2001 de 2328 emplois dont 1599 en salariés CDI.

La structure de l'activité montre une certaine fragilité de l'emploi due à la dépendance de quelques grosses industries. Les services ne sont pratiquement pas représentés. Ces entreprises ont pratiqué une politique de réserves foncières importantes, gelant ainsi des terrains placés à proximité du bourg.

La diversification des activités, l'implantation de petites industries et d'artisans semblent être des objectifs à atteindre. Modestement créatrices d'emplois, ces structures assureront un meilleur équilibre économique de la commune.

En conséquence l'absence de grandes parcelles ne constituera pas nécessairement un handicap, la commune disposant d'encore quelques réserves foncières pouvant être divisées en lots de petite taille, 2000 m² pour les artisans, 4000 m² environ pour les PMI-PME.

Commerce, artisanat et services

La commune bénéficie d'une bonne structure commerciale et de services d'un pôle de 2000 habitants :

- 22 commerces ou services de proximité dans le centre ville,
- Un marché a lieu le mercredi matin sur la place des Teilleuls,
- 1 supermarché d'environ 1200 m² (ainsi qu'une emprise de 600 m²),
- 8 artisans,
- 9 professions libérales ou cabinets.

Dans l'agglomération, sur la commune de La Rouge, un garage-motoculture de plaisance, quartier de la gare.

Dans le centre :

- 1 charcuterie
- 1 boucherie-charcuterie
- 2 boulangeries-pâtisseries
- 1 épicerie libre service
- 1 restaurant-hôtel
- 2 bars-brasserie
- 1 maison de la presse-bureau de tabac
- 1 pharmacie
- 1 fleuriste
- 3 salons de coiffure
- 1 quincaillerie, électroménager, vaisselle, cadeaux
- 3 agences bancaires
- 3 agences d'assurances
- 1 agence immobilière

Dans la vallée du cours d'eau des Logettes :

- 1 supermarché d'environ 600 m² (Ecomarché) –fermé depuis le 1^{er} octobre 2001

A proximité de la déviation :

- 1 supermarché de 1200 m² (Ecomarché)
- 1 station de lavage de voiture

Plusieurs artisans, notamment du BTP (menuisier, plombier, peintre..)

- 1 garage station service
- 3 menuiseries
- 2 artisans peintres
- 2 plombiers chauffagiste
- 1 horticulteur-floriculteur rue de la Matteau
- 2 charpentiers-couvreurs

Professions libérales

- 1 cabinet médical : 2 médecins
- 1 cabinet dentaire : 2 dentistes
- 1 cabinet infirmier
- 3 vétérinaires
- 1 office notarial
- 1 cabinet d'avocat
- 1 architecte



- | | | | |
|-----------------------|----------------|------------------|------------------|
| 1 Boucherie | 7 Architecte | 13 Cinema | 19 Charcuterie |
| 2 Salon de coiffure | 8 Banque | 14 Auberge | 20 Assurance |
| 3 Electro-ménager | 9 Bar | 15 Libre-Service | 21 Tabac- presse |
| 4 Banque | 10 Boulangerie | 16 Pharmacie | 22 Boulangerie |
| 5 Cabinet d'Assurance | 11 Fleuriste | 17 Banque | |
| 6 Bar-Brasserie | 12 Coiffeur | 18 Assurance | |

Agriculture

Situation dans le Pays du Perche Ornaïs (Source : Pays du Perche Ornaïs, Diagnostic, SIDTP).

"Le nombre d'exploitations a chuté fortement, dépassant 30 % dans les communautés de communes de Longny-au-Perche, Rémalard, le Theil-sur-Huisne et Pervenchères.

Dans le pays, la surface moyenne d'exploitation s'établit à 72 ha, pour 40 ha en moyenne dans l'Orne. Depuis 10 ans l'utilisation des surfaces agricoles a connu une évolution extrêmement rapide et importante, sous l'influence de la mise en œuvre des quotas laitiers et des évolutions de la politique agricole européenne ; ainsi la surface de céréales et oléo-protéagineux est passée de 39 % à près de 51 % de la SAU. La surface de prairie ne représente plus qu'un tiers du total. Les experts considèrent que la quasi-totalité des terres labourables ou "céréalissables" est maintenant convertie, et que ce mouvement, observé au cours des dernières décennies, est irréversible.

Au sein du Perche Ornaïs, du point de vue des types de productions, la communauté de communes du Val de l'Huisne se situe dans un secteur qui regroupe le sud-est de Bellême, Le Theil, Nocé et Rémalard. Au sein d'exploitations de grande taille, (75 ha) les cultures dominent à 60 % de la SAU, dont 43 % en céréales. Concernant la production laitière, le secteur du Theil se distingue par un quota moyen élevé dû à la recherche de la meilleure utilisation des surfaces non cultivables".

Les exploitations agricoles recensées par le RGA considèrent y compris les exploitations de très faible superficie, à partir de 1 ha, voire moins pour des productions maraîchères.

Les données du recensement agricole 2000 ne reflètent que très imparfaitement l'état de l'économie agricole sur la commune du Theil puisqu'en 2001, aucune exploitation agricole dite « de pleine activité »* - par opposition à celle exercée par des retraités ou des doubles actifs - n'est réputée avoir son siège sur la commune, les terres étant exploitées par des exploitations ayant leur siège sur d'autres communes. En réalité sur les 6 exploitants recensés, ayant leur siège sur la commune, un seul correspond à la définition d'une exploitation professionnelle, pour une surface d'environ 1 ha. Il s'agit d'un horticulteur.

Le cheptel s'élève à 64 chevaux pour 4 éleveurs, dont 2 ne doivent avoir qu'un ou deux chevaux.

A titre indicatif, la Superficie Agricole Utilisée (SAU) répertoriée dans le recensement Agricole de 1988 était de 383 ha. A cette époque la terre labourable représentait 212 ha (soit 55 %) et 170 hectares étaient utilisés en prairie. Sur les 17 exploitations recensées en 1988, 4 seulement exploitaient une SAU de plus de 50 ha.

SAU exploitants du Theil	SAU exploitants Ornaïs hors commune	SAU exploitants hors département	SAU totale
50	188	167	405

Source : DDAF, service statistique

La différence, entre 1988 et 2000, de Surface Agricole Utilisée, de 22 ha exploités en plus, n'est pas significative. En fonction de l'urbanisation, et sans défrichement, elle devrait logiquement avoir légèrement diminué. En revanche, la proportion, culture prairie, est probablement restée sensiblement la même.

Surface en bois et forêts : 307 ha pour 953 ha de superficie pour la commune, soit 32 %.

Il n'y a pas d'installations classées sur la commune.

* Pour la statistique agricole, est réputée "exploitation professionnelle", une exploitation qui emploie annuellement une personne à $\frac{1}{4}$ temps minimum et qui a une importance économique correspondant approximativement à 12 ha équivalent blé.

Recensement des exploitations présentes sur la commune

SIEGE DE L'EXPLOITATION	TYPE D'EXPLOITATION	SURFACE TOTALE EXPLOITEE (ENVIRON)	DONT SURFACE EXPLOITEE SUR LE THEIL	LIEU
La Crochetière 72400 AVEZE	culture et élevage viande	300 ha	70 ha	Le Beauverger Durbois Le Buisson du Four
Le Bouillon 61260 MALE	culture et élevage laitier et porcin	120 ha	15 ha	Les Hayes
61260 LA ROUGE	culture et élevage laitier	80 ha	25 ha	Les Hautes Loges
Villeneuve 61260 L'HERMITIERE	culture et élevage viande	120 ha	30 ha	La Véronière La Beauvalière
La Maudiquière 61130 GEMAGES	culture et élevage viande et porcin	150 ha	17 à 20 ha	Le Tertre Binet
La Bellangerie 61260 LE THEIL/s HUISNE	élevage de chevaux de trot	15 à 20 ha	15 à 20 ha	La Bellangerie
Haras des Moutonnières 61260 LE THEIL/s HUISNE	élevage de poneys et chevaux de jumping	12 ha environ	12 ha environ	Les Moutonnières
Le Château-neuf 61260 LE THEIL/s HUISNE	élevage de chevaux	10 ha environ	10 ha environ	Le Château-Neuf

Source : enquête orale auprès de la commune

4. Equipements

Equipements scolaires (pour l'année scolaire 2000/2001)

Source : Inspection Académique de L'Orne

Etablissements du 1^{er} degré :

- établissements publics :
 - une école maternelle (4 classes pour 98 élèves)
 - une école élémentaire (7 classes pour 141 élèves)
- établissement privé :
 - « L'immaculée conception » (une classe maternelle 21 élèves – 2 classes élémentaires – 22 élèves)

Origine des élèves (établissements publics) année 1999-2000 : A 75 %, les élèves proviennent du Theil. Pour le reste de Ceton, l'Hermitière, la Chapelle- Souëf, La Rouge, Les Etilleux, Mâle. Dans l'environnement immédiat on peut noter que la commune de l'Hermitière ne dispose pas d'école, tandis que La Rouge et Mâle font partie d'un regroupement pédagogique.

Etablissement du 2nd degré :

- collège 400 « Yves Montand »

Nombre de divisions	Classes	Effectifs
5	6 ^{ème}	114
4	5 ^{ème}	111
5	4 ^{ème}	109
2	3 ^{ème}	51
1	3 ^{ème} d'insertion	14
Total : 17		Total : 399

Le collège appartient à un secteur scolaire qui regroupe les communes de :

Ceton, Mâle, St-Hilaire-sur-Errre, St-Agnan-sur-Errre, Préaux-du-Perche, La Rouge, l'Hermitière, Gemages, St-Germain-de-la-Coudre, St-Cyr la Rosière (double appartenance).

Au total 681 enfants scolarisés.

En raison de l'augmentation importante des effectifs sur le collège « Yves Montand » (432 élèves à la rentrée prochaine), des travaux sont prévus par le Conseil Général. Ainsi, 2 salles de classes supplémentaires seront aménagées dans l'ancien atelier de technologie. Les travaux sont estimés à 682 982,50 F H.T.

Les lycées les plus proches sont ceux de Nogent-le-Rotrou et la Ferté-Bernard. En vertu d'accords avec la région Basse-Normandie la région Pays de Loire et la région Centre concernant la carte scolaire, les élèves du Theil ont été autorisés à fréquenter le lycée de la Ferté-Bernard (région Pays-de-Loire) comme celui de Nogent-le-Rotrou (Région Centre).

La ville universitaire la plus proche est Le Mans (Sarthe).

Equipements administratifs et services publics divers

- Mairie
- Poste
- Perception
- Gendarmerie
- Centre de secours
- Foyer-logements pour personnes âgées non dépendantes de 41 logements (T1 / T2)

La commune ne possède aucun équipement public ou privé dans le domaine médical (équipement hospitalier ou clinique).

Afin de répondre aux besoins répertoriés en matière d'équipements administratifs et de services publics, plusieurs projets ont vu le jour :

- Installation du siège de la Communauté de Communes du Val d'Huisne dans un bâtiment réhabilité place des Teilleuls.
- Construction d'une « maison des services publics », sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes. (Trésor Public, Caisse des Allocations Familiales, Mutualité Sociale Agricole, Sécurité sociale, Médecine du travail, Caisse Régionale d'Assurance Maladie, ANPE...). Les bureaux de la Communauté de Commune et la Maison des Services Publics sont réalisés et ont été livrés en 2003.
- Transfert de la Gendarmerie (effectif 7 personnes)
- Transfert du Centre de secours
- Aménagement d'un deuxième cimetière sur le CD 107

Équipements culturels et de loisirs

Le Theil-sur-Huisne possède une bibliothèque, située en centre ville. Depuis 1998, l'achat de livres et de cassettes est pris en charge par la communauté de communes du val d'Huisne.

La commune est dotée d'un cinéma géré par une association.

L'absence d'une « maison des jeunes » a été notée.

La commune regroupe 2 terrains de sport l'un près de l'Huisne, l'autre près du collège. Un troisième terrain, proche du collège, est en cours de réalisation. Les piscines fréquentées par les habitants du Theil sont situées, à la Ferté-Bernard, à Nogent-le-Rotrou et à Ceton durant l'été. Une autre est en construction à Mortagne-au-Perche.

Différents projets doivent permettre de répondre aux besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace, d'équipements culturels et de loisirs:

- extension des terrains de sports déjà mentionnée
- projet d'aménagement de la vallée de l'Huisne qui comprendra un terrain de VTT
- projet d'aménagement de l'ancien Centre de secours en « maison des jeunes » ou en salle multi-activités.

Bâtiments religieux

- Eglise de la place des Teilleuls
- Presbytère (propriété communale)

5. Vie associative

La vie associative du Theil regroupe une vingtaine d'associations dont 7 à vocation sportive.

V. RESEAUX

1. Assainissement

Sources : SAUR – Bellême et Porter à connaissance.

Gestionnaire

La commune du Theil-sur-Huisne est dotée depuis 1973 d'un réseau d'assainissement. L'ensemble du bourg est raccordé. Le réseau est commun avec la commune de La Rouge, pour la partie du quartier de la gare et géré par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Theil-la Rouge. Le concessionnaire est la SAUR, Centre Normandie Est, Secteur de Bellême.

Caractéristiques du réseau et de la station d'épuration

La station d'épuration est conçue pour traiter un système d'assainissement séparatif. L'ensemble du réseau collectif de la commune du Theil est réalisé en système séparatif. La partie du réseau du secteur de la Bissonnière, situé sur la commune de La Rouge, est en réseau unitaire. Par délibération en date du 4 juillet 2001, le syndicat a décidé d'effectuer les travaux pour transformer le réseau en système séparatif.

L'ensemble du réseau est gravitaire à l'exception d'un poste de relevage, placé sur la déviation face à l'entreprise MTA.

L'entreprise SCA dispose de son propre système d'épuration pour les eaux industrielles. Les eaux domestiques sont traitées par la station du Theil, via un poste de relèvement (à la charge de l'entreprise).

La station d'épuration a une capacité de 3500 équivalents habitants. Elle a fait l'objet de plusieurs agrandissements successifs. A ce jour la capacité utilisée est de l'ordre de 60 %. Le raccordement d'environ 130 logements, soit approximativement 390 habitants, ne pose pas de difficultés à priori. Le syndicat intercommunal d'Assainissement mène une réflexion sur le devenir de la station actuelle et la nécessité de travaux d'adaptation. Il s'oriente vers la réalisation d'une nouvelle station d'épuration et recherche des terrains susceptibles de l'accueillir.

Le plan d'épandage dont l'étude a été confiée au cabinet par le cabinet VALBE est approuvé depuis 2003. Une extension de la capacité de stockage des boues est prévue, (construction de silos à boues). La capacité en sera déterminée une fois le plan d'épandage achevé et le volume de stockage connu.

Zonage d'assainissement

A ce jour, il n'existe pas de zonage d'assainissement. Sa réalisation est prévue pour 2004.

Le "porter à connaissance" recommande l'établissement d'un schéma d'assainissement communal ou intercommunal. Cette réflexion pourrait aller de pair avec une réflexion intercommunale sur le développement de l'habitat.

LA STATION D'EPURATION DU THEIL SUR HUISNE

Descriptif de l'ouvrage

Localisation	LE THEIL SUR HUISNE
Constructeur	SABIA
Année mise en service	1973
Type de traitement	BOUES ACTIVEES

Capacité nominale	3500 eq.hab.
Charge nominale	
DCO	190 Kg/j
DB05	245 Kg/j
MES	49 Kg/j
NTK	
Débit nominal	525 m³/j
Niveau rejet nominal	Nk1
Milieu récepteur	L'HUISNE
Puissance électrique	
Télesurveillance	OUI
FILIERE BOUES	
Traitement	pré-épaississage
Stockage	pré-épaisseur : 105 m³ silo : 51 m³
Plan épandage existant	OUI

Observations : le plan d'épandage, attribué au cabinet Valbé, est réalisé.

Mise en place en 2004 d'une bâche de stockage de 170m³

Source : NI/centre Normandie Est CRT

Statistiques sur les volumes traités

Volume annuel traité					
n-1 (m³)	n (m³)	évolution %			
305430	178538	-41,5			
Volume mensuel minimal traité			Volume mensuel maximal traité		
n-1 (m³)	n (m³)	évolution %	n-1 (m³)	n (m³)	évolution %
11598	9760	-15,8	52636	24928	-52,6

Les volumes ont été calculés en multipliant les heures de fonctionnement par le débit des pompes. Courant 2000, les pompes ont été étalonnées, ce qui explique en partie cette grosse différence de débit entre les deux années.

Les consommations électriques

Consommation annuelle					
n-1 (kW/h)	n (kW/h)	évolution %			
69311	69409	0,1			
Consommation mensuelle minimale			Consommation mensuelle maximale		
n-1 (kW/h)	n (kW/h)	évolution %	n-1 (kW/h)	n (kW/h)	évolution %
4490	4591	2,2	6738	7262	7,8

Nature, quantité et destination des sous-produits

Refus de grille	Volume (tonnage) / destination	8 tonnes / Décharge contrôlée
Sables	Volume (tonnage) / destination	12 tonnes / Décharge contrôlée
Graisses	Volume (tonnage) / destination	10 m³
Boues	Volume / Siccité / Destination	519 m³ / 2,85 % / Agriculture

Source : NI/centre Normandie Est CRT

2. Alimentation en Eau Potable

Gestionnaire du réseau

La commune du Theil est dotée d'un réseau de distribution d'eau potable autonome géré par Syndicat Intercommunal Mâle-La Rouge-Le Theil. Le secteur ouest de la commune est alimenté par le réseau du Syndicat de l'Hermitière-Gemages.

Sécurisation des ressources en eau

Il existe sur la commune du Theil sur Huisne, un captage d'eau au lieu-dit "La Pêcherie", alimentant le réseau d'adduction publique. Le captage ne dispose pas de périmètre de protection, il n'existe pas de servitude d'utilité publique relative à ce captage. Le captage est situé en zone industrielle, ce qui rend difficile sa protection.

Différents rapports hydrologiques ont été établis, en avril 1970 et en juin 1971 par M. Pareyn, et en février 1992 par M. Juignet. Il ressort que le forage "la Pêcherie" capte la même nappe aquifère que le forage des établissements THYSSENKRUPP SOFEDIT, situé à proximité. M. Pareyn préconisait à ce titre d'établir autour du forage de la "Pêcherie" une zone non aedificandi de 200 mètres de rayon. En raison de la présence d'usines et d'infrastructures ferroviaires et routières, le captage de la Pêcherie, ressource en eau de la commune du Theil, est difficile à protéger.

En application du Schéma Départemental de l'Eau, le captage de la Pêcherie sera arrêté prochainement, et l'alimentation du réseau sera gérée à l'échelle du syndicat de Mâle – La Rouge englobant depuis 2003, les communes de Theil, Mâle, Settons et La Rouge. Ce syndicat représente un réseau de plus de 2500 branchements.

Le captage des eaux sera assuré par deux autres forages :

- au lieu-dit Des Roches sur la commune de La Rouge,
- Un autre captage à la station des Costiers sur la commune de Mâle (sécurisation de l'alimentation en eau potable).

Il existe, au centre ville, dans les anciennes cidreries, deux forages qui devront être fermés avant toute opération d'urbanisme.

La capacité du réservoir d'eau du Tertre Binet

L'eau potable de la commune est stockée en hauteur dans le réservoir d'eau du Tertre Binet dont la capacité théorique est de 500 m³/ jour. La consommation d'eau sur 24 heures est de 300 m³ en moyenne, ce qui permet d'alimenter environ 900 branchements par jour.

Le calendrier des travaux

La fusion récente des syndicats en 2003 permettra de reprogrammer les travaux d'adaptation et d'extension du réseau d'eau.

3. Eclairage public

Le réseau d'éclairage public est alimenté par EDF et relève de l'agence de l'Aigle. La commune du Theil-sur-Huisne a passé un contrat de maintenance du réseau avec la société SPIE-TRINDEL, agence de Basse-Normandie. La commune adhère au syndicat d'électrification de Mâle pour tous les travaux de renforcement du réseau. Un programme d'enfouissement des réseaux, prévu sur l'avenue du Perche a été réalisé au printemps 2003.

4. Gaz

Le réseau de gaz est géré par GDF, Agence de l'Aigle.

Il est à noter qu'une canalisation de transport de gaz traverse la commune.

5. Enlèvement des ordures ménagères.

Le service d'enlèvement des ordures ménagères est assuré par le SICTOM de Nogent-le-Rotrou et du SOMEL de Chartres (compétence collecte et incinération des ordures ménagères). Une déchetterie mise en chantier par le SICTOM de NOGENT-LE-ROTROU a été ouverte au public en septembre 2003. Le plan Départemental des Déchets Ménagers et Assimilés de l'Orne, approuvé par arrêté du 6 février 1997, est en révision depuis le 21 décembre 1998.

VI. CONCLUSION DU DIAGNOSTIC : UN TERRITOIRE BIEN CONSTITUE, ET INSUFFISAMMENT MIS EN VALEUR

Mené en collaboration avec la municipalité, le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme identifie les atouts et les inconvénients du territoire du Theil-sur-Huisne. Confrontés aux perspectives d'évolution démographiques, ces éléments permettent de fonder le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

1. Des atouts importants:

- Une structure industrielle importante, génératrice d'emploi
- Une démographie relativement dynamique
- Une bonne accessibilité (proximité RN 23, autoroute A11, voie SNCF)
- Une structure commerciale et de services bien constituée pour le bourg
- Un bon niveau d'équipements publics (scolaires, sportifs ...)
- L'opportunité du renouvellement du site de l'ancienne cidrerie
- Une offre variée de logements (habitat individuel, intermédiaire...)
- Un cadre naturel valorisant et diversifié (relief, vallée de l'Huisne, la vallée des Logettes, coteaux boisés..)

2. De fortes contraintes:

- Un relief qui contraint le développement de l'urbanisation
- Une structure économique peu diversifiée
- Une population vieillissante et très homogène dans sa répartition en catégories socioprofessionnelles
- Des infrastructures qui créent de fortes coupures urbaines (déviation, voie SNCF)
- L'absence de maillage et de liaisons transversales du réseau viaire
- Un trafic routier traversant le centre bourg
- Une faible disponibilité de terrains (cependant suffisante pour le développement de l'habitat)
- Une absence presque totale de maîtrise foncière de la commune
- Les réserves foncières des grandes entreprises qui "gèlent" une part importante des terrains libres proches du bourg
- Une promiscuité habitat-industrie qui limite l'expansion de l'habitat et crée des tensions
- Un paysage de qualité, mais qui nécessite un contrôle de l'urbanisation, pour assurer sa préservation

3. Les enjeux de la révision du Plan Local d'Urbanisme

1. Conforter la fonction de bourg centre de la CDC en profitant de l'opération "cidrerie".
2. Développer en priorité l'habitat, en privilégiant l'habitat individuel dense, et sans développer les hameaux.
3. Limitier l'expansion industrielle arrivée à saturation sur la commune du fait des contraintes au profit de l'activité artisanale et placer la réflexion stratégique au niveau intercommunal.
4. Renforcer le maillage urbain, préserver des liaisons potentielles, éviter de créer des coupures par les infrastructures routières.
5. Revaloriser les espaces publics et poursuivre la constitution de la trame verte.
6. Intégrer les objectifs de développement durable, par l'ensemble des orientations énoncées, en limitant l'étalement urbain et les déplacements, en minimisant l'imperméabilisation des sols et les écoulements d'eaux pluviales, en préservant la qualité des paysages.

DEUXIEME PARTIE : HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

Plusieurs hypothèses d'évolution économiques et démographiques ont été envisagées pour l'élaboration du PLU. Les hypothèses permettent conformément à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, d'évaluer les besoins qui s'expriment sur le territoire du Theil sur Huisne. Il en ressort une adéquation des zones d'urbanisation, et des objectifs sectorisés qui fondent les règles du Plan Local d'Urbanisme. Ce chapitre consiste dans la formulation du diagnostic du territoire du Theil sur Huisne, établi au regard des prévisions et des besoins.

Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme :

Les PLU exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

I. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET EVALUATION DES BESOINS FUTURS

Les scénarios démographiques et leur traduction en terme de logement s'appuient sur l'analyse de l'évolution des périodes inter-censitaires précédentes. Ils tiennent compte à la fois de la structure par âge de la population et de son évolution. Notamment, il est tenu compte de l'augmentation de l'espérance de vie et des migrations. Pour ces dernières, on a considéré que leur structure se maintiendrait à l'identique compte tenu de leur nature structurelle avec le départ des jeunes (formation) et des actifs de plus de 35 ans (poursuite de la carrière professionnelle). En revanche, l'attractivité exercée sur les actifs de 25-35 ans est considérée stable compte tenu de l'emploi présent sur la commune. Dans tous les scénarios, la baisse de la taille des ménages se poursuit (de 2,45 en 1999 à 2,27 en 2011). Les simulations ont été calculées sur une période de 10 ans dont l'échéance est l'année 2011. Trois hypothèses sont envisagées.

1. Hypothèse basse :

C'est un scénario tendanciel qui envisage la stagnation de la population à son niveau actuel soit de l'ordre de 1 900 habitants. Ce scénario permet en outre de prouver que même dans un objectif de stabilité de la population les besoins en logement ne sont pas nuls.

Evolution de la structure par âge dans le scénario tendanciel

Tranches d'âge	Population 1990	Population 1999	Population 2006	Population 2011
0 à 14 ans	393	371	341	309
15 à 29 ans	403	403	348	354
30 à 54 ans	536	630	699	676
55 à 69 ans	310	245	221	251
70 à 79 ans	102	188	197	164
80 ans et +	92	82	121	147
Total	1836	1919	1927	1901

Tranches d'âge	Population 1990	Population 1999	Population 2006	Population 2011
0 à 14 ans	21%	19%	18%	16%
15 à 29 ans	22%	21%	18%	19%
30 à 54 ans	29%	33%	36%	36%
55 à 69 ans	17%	13%	11%	13%
70 à 79 ans	6%	10%	10%	9%
80 ans et +	5%	4%	6%	8%
Total	100%	100%	100%	100%

Solde	1999-2006	2006-2011	Total 1999-2011
Evolution de la structure par âge de la population	47	6	53
Renouvellement	16	15	31
TOTAL pour assurer stabilité de la population	63	21	84
soit par an	13	4	8

Dans ce scénario, les besoins sont liés strictement à l'évolution démographique de la population (vieillesse) et du parc existant. Pour maintenir la population à son niveau actuel, il faut une production de plus de 80 logements, ce qui est sensiblement inférieur à la construction neuve de 1990-1999 (100 logements).

Cette hypothèse même si elle apparaît peu probable correspondrait à une dégradation du contexte économique avec une diminution du nombre d'emplois offerts sur la commune ce qui se traduirait par un tassement des migrations (arrivée de jeunes actifs).

2. Hypothèse médiane :

L'objectif est d'atteindre 2000 habitants à l'horizon 2011. Cela constitue une évolution démographique modeste de l'ordre de 0,4% par an soit légèrement inférieure à celle enregistrée entre 1990 et 1999 (+0,5%).

En plus des 84 logements nécessaires pour assurer les besoins résultant des évolutions démographiques et du logement interne, il faut ajouter 35 logements permettant une modeste croissance démographique. Au total, ce scénario nécessite une production de 119 logements en 10 ans c'est à dire l'équivalent du rythme de construction de 1990-1999.

	1999-2006	2006-2011	Total 1999-2011
Population totale	1950	2000	
Solde de population	31	50	
Besoin en logement pour assurer la croissance démographique	13	22	35
Evolution de la structure par âge	47	6	53
Renouvellement	16	15	31
Total des besoins	76	43	119
soit par an	15	9	

3. Hypothèse haute :

Dans cette hypothèse, le développement retenu est un peu plus important. La population atteint 2 100 habitants en 2011, soit un rythme de croissance de 0,9% c'est à dire intermédiaire entre les évolutions constatées entre 1982-1990 et 1990-1999.

Les besoins totaux de logements sont supérieurs à une production de 160 logements neufs. Cela représente un rythme de construction de 50 % supérieur à ceux enregistrés dans la commune depuis 1982.

	1999-2006	2006-2011	Total 1999-2011
Population totale	2000	2100	
Solde de population	81	100	
Besoin en logements pour assurer la croissance démographique	35	44	79
Evolution de la structure par âge	47	6	53
Renouvellement	16	15	31
Total des besoins	98	65	163
soit par an	20	13	

Compte tenu d'objectifs démographiques relativement modestes, les besoins en logements calculés paraissent dans tous les cas proches des rythmes de construction enregistrés dans la commune depuis 1982. De ce point de vue, il s'agit d'objectifs très réalistes d'autant que la commune bénéficie d'une double attractivité :

- par l'emploi sur les jeunes ménages ;
- par les services et commerces sur des populations plus âgées.

L'hypothèse médiane est retenue. Elle correspond à un objectif de 119 logements pour 10 ans, soit environ 12 logements par an.

La validation de cette hypothèse démographique a conduit à l'adaptation des zones à urbaniser du PLU aux perspectives d'évolution de la commune.

II. LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT URBAIN : L'HABITAT

La construction de 120 logements pour répondre à une croissance démographique mesurée (similaire à la précédente période intercensitaire) est l'hypothèse retenue pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Compte tenu des disponibilités foncières celle-ci pourra-être ajustée à la hausse. On retient une demande soutenue en logements locatifs.

Potentialités foncières pour le développement de l'habitat

Lieu-dit	Référence cadastrale	Occupation actuelle	Surface disponible*	Potentiel de logements
Cidrierie	AA 277	Friche en cours de reconversion (Maisons des Services Publics...)	5 800 m ²	20
Logettes	AH 9, AH 10	Terrains agricoles	74 500 m ²	70
Chartrage	AI 9, AI 22	Terrains agricoles	16 500 m ²	15
Champ Bourdon	AD225	Terrains agricoles	16 160 m ²	25
Porcherie	AD 31	Terrains agricoles	16 300 m ²	20
Total			129 260 m²	150

Ces estimations ne tiennent pas compte des autres opportunités de création de logements :

- parcelles libres dans le hameau des Vaux Mignons,
- parcelles libres du lotissement de la Pelzinière,
- logements de fonction de la future gendarmerie et transformation de l'ancienne gendarmerie,
- réhabilitation de logements ou remise sur le marché de logements vacants (approximativement 40),
- développement de l'habitat à long terme sur le site restructuré de l'ancien Centre de secours,

Ces sites ou opérations constituent un réservoir supplémentaire de logements.

Les potentialités foncières identifiées ci-dessus correspondent aux hypothèses démographiques. Certaines parcelles considérées comme constructibles dans le POS, ne sont pas intégrées dans ce tableau, du fait de leur éloignement et la capacité insuffisante des réseaux. Les potentialités foncières sont encore vastes sur le territoire du Theil. Les surfaces constructibles dans le POS sont par conséquent rationalisées dans le PLU, ce qui implique leur déclassement. Il s'agit principalement de la parcelle AE 8, au nord du ruisseau des Logettes, de certaines parcelles du hameau des Vaux Mignons.

III. LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT URBAIN : LES ACTIVITES

La commune du Theil et la Communauté de Communes sont actuellement propriétaires des principaux terrains urbanisables pour l'implantation d'activités, dans la partie ouest du bourg.

La surface totale disponible pour les activités est d'environ 9 hectares.

La compétence du développement économique est transférée à la communauté de communes du Val d'Huisne. L'objectif de la commune est de conserver un potentiel foncier pour l'accueil des activités artisanales ou de petites entreprises industrielles.

Compte tenu des contraintes topographiques et foncières, la stratégie de développement économique s'est recentrée ainsi :

- Accueil d'entreprises artisanales et de petites entreprises industrielles sur le territoire du Theil : les terrains disponibles représentent un potentiel d'environ 9 hectares, auxquels s'ajoutent les réserves d'extension des entreprises déjà installées, équivalent à 9 hectares.
- Accueil d'entreprises plus importantes et plus étendues, aux abords de la RN23, sur le territoire d'autres communes.

Potentialités foncières pour le développement des activités

Référence cadastrale	Occupation actuelle	Surface totale	Potentialités	Vocation des sites
AH 17	SCA	2,72 ha	extension de l'usine	réserve foncière
AI 2 et AI 71 La Bruyère	Terrains agricoles	1,36 ha	5 lots de 2000 m ²	artisanat ou service
AI 95, AI 69, AI 97	Usine MSV	- ha	extension de l'usine	réserve foncière
AI 10, 25, 26, 27, 28	Usine MTA	3 ha	extension de l'usine	réserve foncière ou petites entreprises
AI 64 et AI 65 Le Bignon	Terrains agricoles	4 ha	4 lots de 8000 m ² ou 8 lots de 4000 m ²	petites industries
AI 32	Usine SCA (ex SEPT)	9 ha	extension de l'usine	réserve foncière "gelée"
Total		Environ 25 hectares, dont 9 hectares pour l'implantation de nouvelles activités artisanales ou de petites industries		

Ce tableau n'intègre pas les terrains de la Porcherie, d'environ 1,6 hectares, réservés à des projets d'équipements publics (Centre de secours, déchetterie) et à l'aménagement de plantations, pour marquer l'entrée de ville.

Certaines parcelles considérées comme constructibles dans le POS, ne sont pas intégrées dans ce tableau, du fait de leur éloignement et la capacité insuffisante des réseaux. Compte tenu des potentialités existantes, les surfaces dédiées aux activités dans le POS doivent par conséquent être rationalisées, ce qui implique leur déclassement dans le PLU. Il s'agit des parcelles suivantes :

- AH 18 : Les Hautes Loges
- AI 71 : la Bruyère
- partie ouest de la parcelle AI 69 : Tertre Binet
- partie ouest de la parcelle AI 95 : Tertre Binet

TROISIEME PARTIE :

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme résultent de la transcription réglementaire des objectifs formulés dans le diagnostic et le projet de territoire. Ce chapitre présente la justification des dispositions qui ont conduit à l'élaboration des différents documents qui composent le PLU :

- le PADD
- le document d'orientation
- le règlement et les documents graphiques.

Outre les nouvelles orientations liées au régime de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, des améliorations de forme sont apportées au dossier. Elles concernent à la fois une simplification du zonage et une refonte du règlement.

Article R.123-2 du CU, alinéa 3 :

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L111-1-1 (...), expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et 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 L123-2. En cas de modification ou de révision, justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PARTI D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Afin de donner au PLU une nouvelle dimension, la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, intègre ce nouveau document, modifié ensuite par la Loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003. Il s'agit d'un document obligatoire et non opposable. Le PADD respecte les principes de développement durable définis par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme, le principe de gestion économe des sols défini par l'article L110 du Code de l'Urbanisme, et les grandes orientations définies au niveau supra communal.

1. Renouveler le cœur du bourg en pôle intercommunal

Le PADD soutient une stratégie de renouvellement urbain et de renforcement de l'attractivité du bourg, au sein de la Communauté de Communes et pour les habitants de la commune. Il s'agit aussi d'identifier clairement les limites du bourg (limites de l'urbanisation). Il favorise et encadre le renouvellement des sites vacants du bourg. Il s'agit de poursuivre une action déjà engagée avec la construction de la maison des services publics et le déménagement du Centre de secours. Le réaménagement des espaces publics dont la Place des Teilleuls, place centrale historique et identitaire du bourg, permettra de valoriser l'image du bourg.

Traduction réglementaire :

- schémas d'orientations
- prescriptions d'implantations pour la restructuration de la Cidrerie
- préservation des potentialités du site afin d'y construire quelques logements à long terme ainsi que de favoriser la mutation de l'ancien Centre de secours en salle polyvalente

2. Limiter l'étalement urbain vers les coteaux

Le PADD pose un principe de développement urbain limité. Il s'agit d'économiser la consommation d'espaces à l'ouest du bourg, vers le Tertre Binet, la vallée des Logettes et le hameau des Vaux-Mignons. Ces espaces constituent un cadre de vie et un paysage valorisant pour la commune. Des extensions urbaines modérées permettent en outre, de répondre aux prévisions économiques et démographiques. Ce principe fondateur se traduit par le reclassement de terrains périphériques, pentus, inadaptés, éloignés, insuffisamment desservis et qui étaient pourtant urbanisables sous le régime du Plan d'Occupation des Sols.

Traduction réglementaire :

- Réduction des zones à urbaniser "strictes" (réserve foncière) surdimensionnées, notamment terrains situés en amont de la vallée des Logettes
- Réduction de terrains à urbaniser pour les activités sur les coteaux du Tertre Binet
- Préservation de la vocation paysagère des coteaux, en limitant les occupations et utilisations du sol inadaptées.
- Préservation des éléments paysagers qui structurent les abords du bourg (haies, espaces boisés, anciennes fermes...) notamment dans les secteurs d'urbanisation

3. Promouvoir le développement économique durable de la commune

Le développement industriel du Theil a consommé de larges emprises, sans logique urbaine, et atteint les pentes du Tertre Binet, à l'ouest du bourg, qui présente pourtant une grande valeur paysagère. Il en résulte une zone d'activités peu qualifiée, arrivée à saturation, compte tenu des contraintes foncières, topographiques et paysagères. Le paysage urbain au sud et à l'ouest du bourg est morcelé et génère une promiscuité entre zones d'habitat et d'activités.

Le PADD retient un principe de développement durable des zones d'activités du Theil. Le développement futur de la commune doit permettre de réorganiser, diversifier et intégrer les sites d'activités de la commune, notamment aux abords du Tertre Binet.

Le Plan Local d'Urbanisme poursuit les objectifs suivants :

- Favoriser le développement économique durable et diversifié de la zone d'activités. Cet enjeu de diversification économique, prioritaire pour la commune, peut se matérialiser par l'accueil d'activités de taille modeste (artisanat, atelier relais...).
- Rationaliser les espaces dédiés aux activités, qui étaient largement dimensionnés dans le POS, afin de reconstituer un tissu urbain cohérent, assorti d'infrastructures de desserte et d'équipements.
- Favoriser l'intégration paysagère des emprises d'activités, en minimisant les talus et les pentes et en préservant des éléments paysagers (haies, corps de fermes, chemins anciens...).

Traduction réglementaire :

- développement urbain recentré et limité aux parcelles déjà définies dans le POS
- incitation dans le règlement, des petites entreprises, d'activités artisanales ou de services
- liaisons de principe ou emplacements réservés pour les voies figées
- prescriptions de faibles talus et pentes pour les emprises d'activités
- promotion d'une mixité durable entre habitat et activités

4. Favoriser le développement harmonieux des zones d'habitat

La stratégie de développement de l'habitat doit permettre la structuration du territoire à long terme. En l'absence de stratégie intercommunale, les zones d'habitat du Theil se sont plutôt développées en périphérie ou dans le hameau des Vaux-Mignons, dont l'insuffisance des réseaux publics limite actuellement les capacités d'urbanisation future.

Le développement de l'habitat constitue un enjeu important pour l'évolution socio-économique de la commune. Afin d'accompagner une évolution démographique stable, le plan local d'urbanisme réserve des terrains à urbaniser, garantissant une capacité de construction de plus de 120 logements pour les dix prochaines années (locatifs et en accession). Cet objectif correspond à 12 logements par an.

Sur le plan spatial, la localisation des futurs quartiers d'habitat participe à la structuration des franges urbaines du bourg, déjà très morcelées par la déviation, par les bâtiments d'activités éparpillés et les anciennes fermes isolées. Ce principe se traduit notamment par une structuration dans le PLU des futures zones d'habitat. Les terrains situés à la périphérie ouest de la commune, participent à cette stratégie : les Logettes, le Champ Bourdon, le Chemin de Chartrage et la Porcherie.

La capacité théorique des terrains disponibles dépassant nettement ces prévisions, offre un potentiel d'environ 150 logements. Compte tenu des incertitudes de la maîtrise foncière, 120 logements devraient pouvoir être construits dans les 10 ans à venir.

Traduction réglementaire :

- Redéfinition des zones à urbaniser pour l'habitat à la périphérie ouest de la commune
- Schéma d'orientation, de desserte et de structuration des futures zones d'habitat
- Emplacements réservés ou liaisons de principes

5. Améliorer et diversifier les déplacements

Le principe du maillage urbain est retenu dans le PADD. Le renforcement du maillage urbain permettra de préserver les liaisons à long terme et de diversifier les modes de déplacements au profit des circulations piétonnes et cyclables. Des liaisons dans les secteurs en développement et vers La Rouge sont réservées dans le PLU, notamment un boulevard intercommunal dans la continuation de la Route de Saint-Germain.

Traduction réglementaire :

- amorce d'une liaison intercommunale vers La Rouge, dans le prolongement de la déviation et permettant de desservir dans un premier temps le quartier des Logettes
- préservation de toutes les connexions possibles entre l'avenue du Perche et le coteau (sur la commune de La Rouge)
- desserte des secteurs de développement urbain et maintien des liaisons futures (notamment dans le nouveau quartier des Logettes) par des liaisons de principe ou des emplacements réservés
- préservation ou création de liaisons piétonnes

6. Préserver et mettre en valeur la diversité des paysages

Le PADD encourage la préservation des paysages urbains et naturels. Le territoire du Theil-sur-Huisne bénéficie de paysages divers et riches, tels que les vallées des Logettes et de l'Huisne, les coteaux du Tertre Binet, la trame de bois et de haies et ou encore la Place des Teilleuls. Les anciennes fermes disséminées autour du bourg participent aussi de son identité. La préservation de ce cadre de qualité garantira à la commune un développement harmonieux de ses quartiers.

Traduction réglementaire :

- sauvegarde des espaces naturels de la commune (bords de la vallée de l'Huisne et du Canal, Tertre Binet...)
- maintien de tous les espaces boisés classés, sauf exception
- préservation des éléments paysagers au titre de l'article L123-1-7, notamment les haies
- préservation des espaces cultivés protégés au titre de l'article L123-1-9
- prescriptions d'aménagement de la place des Teilleuls
- prescriptions concernant l'enfouissement des réseaux
- prescriptions d'aménagement et de mise en valeur des espaces libres des parcelles



Orientations générales Projet d'Aménagement et de Développement Durable

II. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

La délimitation des zones du PLU traduit les objectifs du PADD et les orientations retenues dans les schémas d'orientation. Le zonage du POS du Theil s'adapte en outre aux nouvelles dispositions du PLU qui réduit le nombre de zones : les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

Les objectifs principaux du PADD (limitation de l'étalement urbain, renouvellement du bourg) se transcrivent par :

- Une simplification des zones
- Une réduction significative des zones d'urbanisation au profit d'une ceinture verte.
- La disparition des zones NB au profit des autres zones.
- Une acception plus précise des zones agricoles et naturelles.

1. Zones urbaines (U)

Les zones urbaines (U) gardent leur dénomination dans le PLU et se distinguent en **UA** (centre), **UB** (faubourgs) et **UC** (quartiers d'habitat pavillonnaire) et **UZ** (secteurs d'activités). Les limites des zones urbaines du PLU sont réadaptées et intègrent les zones nouvellement construites ou équipées.

Adaptation des limites des zones UA, UB et UC aux tissus urbains

La zone UA recouvre le vieux bourg, où il convient de conserver et de protéger le caractère traditionnel de l'architecture dans ses volumes, la modénature des façades et l'aspect des constructions. Les constructions sont en majeure partie à un étage sur rez-de-chaussée. La zone UA conserve ses limites, globalement comprises entre l'Huisne et les voies ferrées.

Adaptation du zonage UB aux faubourgs

Les limites des zones **UB** et **UC** s'ajustent dans le PLU. Fortement transformé, le zonage UB s'applique dorénavant aux faubourgs, dans la continuité du centre-ville et le long des voies de communication anciennes. La réglementation **UB** s'avère plus adaptée aux caractéristiques des faubourgs : densité urbaine, constructions à l'alignement ou implantées en limite séparative et bonne desserte. Le zonage **UB** réunit dorénavant les secteurs suivants :

- parcelles situées le long de l'avenue des Loges,
- parcelles situées le long de la rue de la Matteau, à proximité de La Rouge,
- un ensemble de constructions précédemment **UC** face à l'usine SOFEDIT,
- suppression du sous-secteur **UBa**, concernant les petits collectifs de la vallée des Logettes.

Adaptation du zonage UC

Le zonage **UC** concerne dorénavant les quartiers d'habitat diffus ou les quartiers périphériques récemment développés. Il s'agit des zones d'extension urbaine délimitées dans le POS (1NA), dont l'urbanisation et l'équipement en réseaux sont réalisés :

- lotissement de la Pelzinière,
- lotissement de la vallée des Logettes, au nord de l'avenue des Loges.

Intégration de la zone NB des Vaux Mignons dans la zone UC

La Loi SRU supprime les zones **NB**, applicables aux hameaux et aux noyaux d'habitat isolé, qui doivent être réintégrées aux autres zones du PLU. Le hameau des Vaux Mignons à l'ouest de la commune est à ce titre intégré dans une zone **UCa** :

- Limitation des parcelles constructibles : Compte tenu des difficultés de desserte de ce hameau par les réseaux d'eau et d'assainissement, les parcelles constructibles, largement délimitées dans le POS, doivent être réduites. Aux abords du hameau, les parcelles construites sont intégrées dans le zonage **UCa**, et à l'inverse, celles qui ne l'étaient pas encore sont exclues.
- Limitation de la densité : Afin de contrôler l'impact sur les réseaux existants, le zonage **UCa** apporte une dérogation, au coefficient d'occupation du sol, limité à 0.2.
- Les parcelles déclassées rejoignent la zone agricole (A).

Intégration des zones d'activités nouvellement urbanisées, en **UZ**

La zone **UZ** recouvre des parties du territoire communal dévolues aux activités artisanales et industrielles. Le zonage **UZ** des activités existantes subit peu de transformations :

- Une vaste zone d'activités est maintenue à l'ouest du bourg, comprenant notamment les réserves foncières des entreprises existantes.
- Réajustement de la zone **UZ** en fonction du niveau d'urbanisation : les zones périphériques 1NAZ du POS dont l'urbanisation est réalisée, sont réintégrées dans la zone **UZ**.
- Au-delà de la déviation, l'ajustement de la zone **UZ** est strictement interprété en fonction de la desserte et de la capacité des réseaux et des infrastructures. Situées au lieu-dit Lorrière, deux parcelles sont écartées du zonage **UZ** au profit de la zone naturelle **Np**. Ce classement permettra de préserver le paysage de la vallée de la Ravine et d'éviter le mitage de l'espace rural. La sous-zone **UZa** est créée sur 2 parcelles (usine SCA) afin de permettre le développement d'activités nécessitant des bâtiments de grande hauteur.

2. Zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser (**AU**, anciennement NA) ne font désormais plus partie de la catégorie des zones naturelles. Les zones **AU** sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles seront aménagées soit dans leur totalité, soit par tranche, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Conformément au projet urbain de la commune retenu, le PLU transpose les zones NA du POS aux zones **AU** du PLU. Parmi les zones à urbaniser (**AU**) du PLU, on distingue les zones :

- **1AU** : à urbaniser pour l'habitat (anciennes zones 1NA)
- **1AUZ** : à urbaniser pour les activités (anciennes zones 1NAZ)

Notons que la zone 1NAZb qui figurait dans le POS avait été déclarée illégale par décision de justice.

Définition des zones à urbaniser pour l'habitat (**1AU**)

Les zones réservées pour le développement de l'habitat dans le POS, ont globalement été consommées : notamment pour les lotissements de la Pelzinière et la Vallée des Logettes. Quatre zones **1AU** sont définies pour le développement de l'habitat, en prévision de l'évolution démographique et économique de la commune :

- Le Champ Bourdon et la Porcherie : Situées à la périphérie du bourg, ces anciennes zones **NB** (hameaux) sont transformées en zone à urbaniser (**1AU**). Correspondant aux anciennes fermes isolées, dorénavant contenues par un développement urbain morcelé et par la déviation, ces espaces interstitiels doivent s'intégrer progressivement au maillage urbain.
- Les Logettes : confirmé dans le PLU, ce secteur de développement de l'habitat est limité au sud du ruisseau des Logettes.
- Chartrage : Ce secteur était destiné dans le POS, au développement des services communs de la zone d'activité du Tertre Binet. La vocation du Chartrage est réaffectée dans le PLU, à l'habitat. La présence d'anciennes fermes, d'habitations isolées et de la proximité de du lotissement de la Pelzinière, lui confère la vocation d'un noyau d'habitat diffus avec une forte présence d'espaces verts.

Ces secteurs d'une superficie totale d'environ 12 ha apportent un potentiel de 130 logements. Conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, ces terrains disposent, à leur périphérie immédiate, des voies publiques et des réseaux d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Afin de promouvoir leur développement durable, les zones **AU** constructibles font d'ailleurs l'objet de prescriptions de développement des équipements et des infrastructures nécessaires à leur développement, conformément à l'article R123-6 du code de l'urbanisme. Ces prescriptions précisent dans les schémas d'orientation et les documents graphiques, les liaisons, implantations bâties et espaces verts à préserver ou mettre en oeuvre.

Définition des zones à urbaniser pour les activités (1AUZ)

Conformément à l'objectif de limitation de l'étalement urbain, formulé dans le PADD, les zones **1AUZ** sont limitées aux abords du Tertre Binet :

- Situées à l'ouest du bourg, les zones à urbaniser pour les activités (1NAZ dans le POS), déjà construites (MSV, SCA, les serres du Bignon) sont donc rattachées au zonage **UZ**.
- Le PLU limite l'urbanisation à la partie basse du coteau, la partie haute intégrant la ceinture verte du bourg (zone **Np**). Compte tenu des contraintes paysagères (structures végétales) et topographique (minimisation des talus), quelques parcelles à l'ouest du Tertre Binet sont écartées de la zone **1AUZ**. Cependant, la sous-zone 1AUZa, au pied du Tertre Binet, autorise les activités tout en limitant l'atteinte paysagère. Marquant le paysage et l'identité de la commune, par sa topographie prononcée et sa végétation, le Tertre Binet constitue une limite à l'urbanisation.
- Les zones **1AUZ** sont limitées au nombre de 3 : La Bruyère, les parcelles au nord de l'usine MSV, et le Bignon. Ces zones font l'objet de schémas d'orientations, et disposent à leur périphérie immédiate de voies publiques et de réseaux d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, conformément à l'article R123-6 du code de l'urbanisme.

Les zones **1AUZ** représentent une capacité théorique d'environ 15 lots pour des activités artisanales, des services ou des petites industries.

Réduction stricte des zones **AU** vers l'ouest, pour des raisons de préservation du paysage

Le POS comportait une seule zone **AU** dite "stricte", sorte de réserve foncière urbanisable à l'occasion d'une modification du PLU. Située au nord-ouest du bourg en amont de la Vallée des Logettes jusqu'au CD 107, celle-ci est transformée en zone **1AU** (site des Logettes) et en zone naturelle **Np** jusqu'aux Hautes Loges et en zone **Nt** pour la ferme des Logettes.

En conséquence de l'objectif principal de renouvellement du bourg, le PLU ne comporte plus de zone **AU** "stricte". Les zones à urbaniser pour l'habitat (**1AU**) et les activités (**1AUZ**) sont néanmoins largement suffisantes pour faire face aux perspectives de développement du Theil, pour les 10 prochaines années.

3. Zones agricoles (A)

Le zonage NC du POS se transforme en zone agricole (**A**). Il s'agit des terrains à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, en application de l'article R123-7 du code de l'urbanisme. Le zonage agricole du PLU conserve globalement le même périmètre, avec quelques modifications :

- La loi SRU limite le champ des zones agricoles. Contrairement aux zones NC, seules les occupations du sol et les constructions liées aux activités agricoles sont autorisées dans les zones agricoles (**A**). Sur le territoire du Theil sur Huisne, les anciennes fermes sont progressivement converties à d'autres usages, notamment en habitations (principales ou secondaires). Leur vocation agricole ayant durablement muté, leur classement en zone **A** n'est plus possible. Le PLU retient pour les anciennes fermes ne comportant plus d'installations agricoles, un zonage naturel pour la préservation des paysages (**Np**). Ces fermes isolées sont caractéristiques du paysage du Perche, dont le Parc Naturel Régional fait la promotion. Cette disposition permet notamment l'extension limitée des constructions à usage d'habitation.
- Le recensement des installations agricoles montre l'absence de siège d'exploitation sur le territoire de la commune. Seuls quatre hameaux (haras des Moutonnières, ferme CD 107, Château Neuf, et autre élevage de chevaux) comportent encore des installations agricoles. Afin de ne pas entraver l'hypothèse d'une future reconversion, ces hameaux sont également classés en zone **Np**.
- Aux abords du bourg, le zonage agricole est réduit au profit d'une zone naturelle pour la préservation des paysages (**Np**), qui répond aux préoccupations paysagères afférentes au Tertre Binet et à la vallée de la Ravine.

4. Zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles ND du POS sont transformées en zones naturelles et forestières (**N**). En vertu de l'article R123-8 du code de l'urbanisme, les zones **N** concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Conformément au souci de préservation des paysages formulé dans le PADD et à l'objectif de gestion économe des sols inscrit dans le code de l'urbanisme (L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme), les zones naturelles sont étendues dans le PLU du Theil.

Une zone N stricte correspond aux Espaces Boisés Classés à l'ouest de la commune.

Mutation des zones OND et IND en zones **Np** (protection des paysages) et **Nt** (à vocation touristique)

Le POS comportait 2 types de zones naturelles OND et IND. Cette distinction est conservée, mais les zones sont renommées, comme suit :

- les sous-zones **Np** ayant une vocation de préservation des paysages (anciennement OND),
- les sous-zones **Nt** dédiées au tourisme, aux loisirs et au sport (anciennement IND).

Ces dénominations évoquent plus explicitement leur vocation paysagère ou touristique.

Les anciennes zones naturelles du POS, sont conservées ou adaptées en **Np**, **Nt** ou **Ni** (sous-zone prenant en compte le caractère inondable des terrains) :

- vallée de l'Huisne en **Ni** ou **Nt**, compte tenu de son caractère naturel, des risques d'inondations et d'un projet d'équipement touristique,
- parcelles situées au sud de la déviation en **Np** ou **Ni**, compte tenu de leur caractère naturel et des risques d'inondations,
- portion de la vallée des Logettes au nord de l'Avenue des Loges en **Np** ou **Ni**,
- du bois de La Taille au nord du bourg en **Np**,
- des terrains de sports en **Nt**.
- La sous-zone **Npa** intègre la ferme des haies, afin de permettre les activités tout en garantissant une préservation paysagère optimale.

Constitution d'une ceinture verte

Conformément aux orientations du PADD, le PLU soumet les pentes du Tertre Binet et la vallée de la Ravine et l'aval de la vallée des Logettes à une zone naturelle constituant ainsi une ceinture verte autour du bourg. Afin de préserver les qualités paysagères de ces sites, le zonage agricole est remplacé par un zonage naturel plus adapté. Caractéristiques du paysage percheron, les habitations isolées et anciennes fermes (ferme du Tertre Binet, La Lorraine...) sont également rattachées à la zone **Np**. Sans condamner l'extension urbaine à long terme, cette zone **Np** constitue néanmoins une limite durable. Son urbanisation ne pourra intervenir que dans le cadre d'une révision du PLU, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

Extension de la zone naturelle de la vallée des Logettes

Conformément aux objectifs du PADD, la vallée des Logettes est protégée et rattachée à la zone **N**. Au regard des risques d'inondation, la majeure partie de la vallée est classée en zone **Ni**. La situation urbaine de la "basse" vallée des Logettes est également propice au développement des loisirs et des activités sportives : ainsi, les secteurs ne présentant pas un fort risque d'inondation sont classés en zone **Nt**.

Extension de la zone naturelle des terrains de sport

La zone naturelle **Nt** des terrains de sport est étendue à l'ouest pour intégrer l'espace vert du lotissement de la Pelzinière, dont le statut est durablement affirmé.

La construction du cimetière (CD 107)

Une zone naturelle **Np**, le long du CD 107, à proximité du hameau des Vaux-Mignons, est délimitée pour permettre la construction du futur cimetière municipal.

Préservation des caractéristiques paysagères des anciennes fermes et des habitations isolées

Le PLU retient un zonage naturel pour la préservation des paysages (**Np**) pour les anciennes fermes et habitations isolées dans l'espace rural de la commune. Ces fermes isolées sont caractéristiques

du paysage du Perche, dont le Parc Naturel Régional fait la promotion. Cette disposition permet notamment l'extension limitée des constructions à usage d'habitation.

Le projet de PPRI

Un plan de prévision des risques d'inondation (PPRI) est actuellement en cours d'élaboration pour la Vallée de l'Huisne. Les prescriptions du PPRI s'appliqueront sous forme de servitudes sur des sites actuellement en zone naturelle, notamment les parcelles situées au sud de la déviation, la vallée de l'Huisne, les zones urbaines proches de la rivière ou du canal. Le zonage intègre dès à présent des sous-zones « i » inondables Ni où toute construction est interdite.

III. JUSTIFICATION DES REGLES DEFINIES DANS LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN

La commune du Theil a décidé de concentrer ses efforts de développement sur quelques zones limitées. Celles-ci sont rattachées aux zones AU et parfois U.

Conformément à la loi SRU, l'aménagement de ces sites a fait l'objet d'une réflexion globale, traduits dans le PLU par un zoom et un schéma d'orientation. Suite à la modification de la loi SRU, le Document d'Orientation définit complémentirement au PADD, les prescriptions d'aménagement sur les secteurs opérationnels de développement ou de renouvellement urbain. Ce document facultatif est néanmoins opposable.

Les principales prescriptions de ces opérations consistent dans l'insertion urbaine et paysagère des opérations (maintien ou l'établissement des liaisons, implantation et recul des bâtiments, espace vert à créer, éléments paysagers à conserver...).

Remarque liminaire : Servitude d'inconstructibilité le long des voies de circulation

De nombreux sites en question bordent des voies classées à grande circulation, telle que la route de Saint-Germain-de-la-Coudre. En vertu de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions sont interdites de part et d'autre de ces voies, sauf projet d'ensemble. L'urbanisation de ces sites s'avère nécessaire dans l'objectif de l'achèvement du maillage des voies entre elles et pour raccorder les poches de terrains aujourd'hui enclavées. L'urbanisation de ces sites s'avère justifiée au regard de la qualité de l'urbanisme et des paysages du bourg. Pour les secteurs de Chartrage, du Champ Bourdon, des Logettes et de La Porcherie, le Plan Local d'Urbanisme permet de déroger à la règle des 75 mètres, car l'urbanisation de ces terrains correspond à un enjeu important pour le développement de la commune. L'impact phonique de la déviation sera minimisé par la constitution de franges végétales et de recul des masses bâties. En effet, les immeubles d'habitation seront approximativement implantés à 30 ou 40 mètres de la déviation.

1. La Cidrierie

Entre la place des Teilleuls et la voie ferrée, un pôle d'équipements et d'habitat se développe actuellement sur une parcelle en friche au cœur de la commune, qui accueillait autrefois une cidrierie. Cet espace très central, face à la place des Teilleuls et à l'église constitue un enjeu prioritaire pour la commune. Il permettra de créer un nouveau pôle d'attraction et de vie : Maison des Services Publics, le nouveau siège de la Communauté de Communes du Val d'Huisne, de nouveaux habitants et éventuellement des commerces et des services. Il s'agit d'élargir et de diversifier l'offre de logements tout en contribuant au renouvellement urbain du centre-bourg.

Le zonage UA du PLU autorise cette opération communale. Le Document d'Orientation définit des prescriptions qualitatives concernant la desserte de l'îlot et l'implantation des constructions. Celles-ci intègrent le site au cœur du bourg. Ces prescriptions sont également reportées dans les documents graphiques du PLU.

Liaisons

Le principe de la voie entre la place des Teilleuls et la rue Bacchus est prescrite par une flèche, ce qui laisse son emplacement libre. Une liaison douce vers la rue de la vallée est également inscrite à terme, pour permettre aux habitants du nouveau quartier de rejoindre aisément l'avenue du Perche. Concernant des terrains privés, celle-ci fait l'objet d'un emplacement réservé d'une largeur de 2.5 mètres.

Implantations

L'implantation des constructions permettra de former plusieurs îlots d'habitat, respectant l'échelle du bâti traditionnel du bourg. L'alignement des constructions à la voie est généralement prescrit le long de cette nouvelle voie et le long de la rue Bacchus. Les retraits sont néanmoins possibles le long de la rue Bacchus.

Ouverture visuelle

Afin de donner une profondeur à la place, une percée visuelle sera ménagée au fond de la voie nouvelle.

2. La place des Teilleuls

La place des Teilleuls constitue le cœur historique du Theil sur Huisne. Déqualifiée par sa fonction de parking, elle ne met pas en valeur le bâtiment de l'église qui n'a pas de parvis. Proche des deux sites de renouvellement urbain de la Cidrerie et de l'ancien Centre de secours, la place doit s'affirmer comme un espace public structurant de la commune.

Le projet de réaménagement constitue une priorité de la commune à moyen terme, et renforcera la dynamique de renouvellement urbain du centre ancien, amorcée par les opérations de la Cidrerie et de l'ancien Centre de secours. Ce projet répond à l'objectif de valorisation et dynamisation de l'image du bourg.

Bien que le projet ne soit pas abouti, le document d'orientation du PLU fonde certains principes pour son réaménagement.

Réorganisation des sens de circulations et dégagement du parvis :

La voie passant devant l'église est supprimée et remplacée par une voie traversant la place dans le prolongement de la rue desservant la Cidrerie. Celle-ci, représentée par une flèche dans le document d'orientation, libère un parvis devant l'église.

Recherche d'une unité

La préservation de l'unité actuelle de la place est recommandée, notamment par les alignements d'arbres et par l'utilisation de matériaux simples, en harmonie avec le bâti du centre du Theil sur Huisne.

3. Ancien Centre de secours

Le cœur de cet îlot déqualifié est laissé vacant par l'ancien Centre de secours dont le déménagement est prévu près de la déviation. Le renouvellement de cet îlot de plus de 4000 m² en plein cœur du bourg est une opportunité importante pour la commune. Le développement d'une nouvelle offre d'habitat et la réhabilitation du Centre de secours en salle polyvalente sont envisagés à moyen terme.

Afin de définir un projet de restructuration urbaine cohérent, le Plan Local d'urbanisme soumet certains terrains, occupés par des jardins, des garages ou des habitations à une nouvelle servitude de constructibilité limitée. Le PLU limite la constructibilité des parcelles de cet îlot pour une durée de cinq ans, comme le permet les dispositions de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette disposition permettra à la commune de définir le renouvellement global et cohérent du site et d'en préparer les aspects fonciers, économiques et architecturaux. Dans ce périmètre, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de SHON sont interdites. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes seront toutefois autorisées.

Le règlement et les documents graphiques intègrent cette servitude d'urbanisme.

Parcelles soumises à la servitude de constructibilité limitée :

Les parcelles en question (AA 107 108 109 110 118 119) sont soumises à cette servitude pour un délai de 5 ans.

Liaison piétonne :

Une traversée piétonne est inscrite au travers de la parcelle de la gendarmerie, afin de désenclaver le site.

La nouvelle servitude de constructibilité limitée

L'article L123-2 du Code de l'Urbanisme autorise une servitude de constructibilité limitée en zone urbaine : "interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement (les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés)".

4. Le Bignon

Le Plan Local d'Urbanisme vise à maîtriser le développement durable des parcelles AI64 et AI65, au lieu-dit du Bignon, compte tenu des contraintes des terrains :

- la forte pente (supérieure à 10 % au bord du chemin d'accès) et l'humidité consécutive, rendent l'aménagement délicat ;
- Les terrains dominent les coteaux du ruisseau de la Ravine, qui forment un site sensible au point de vue paysager ;
- Le passage d'une conduite de gaz limite la constructibilité de la partie nord des terrains ;

L'aménagement du site doit permettre le développement de petites structures d'activités, dans un cadre naturel préservé.

La desserte des terrains

Un emplacement réservé d'une largeur de 10 mètres est amorcé au sud, afin de desservir le site jusqu'à la limite de la parcelle AI 64, propriété de la communauté de communes. Cette liaison rejoindra à terme le hameau du Chartrage, à partir duquel un emplacement réservé est également défini. Le chemin de la Pelzinière étant communal, l'emplacement réservé se positionne à la limite sud de celui-ci (ce qui permet de préserver au moins un côté de la haie).

Préservation des éléments paysagers au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme :

Le chemin ancien de la Pelzinière est préservé, ainsi que les haies contiguës, au titre des éléments paysagers de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

5. La Bruyère

L'aménagement de la parcelle AI2 doit tenir compte de la topographie du site et de sa position au sommet du tertre Binet, ainsi que des structures bocagères qui l'entourent.

Cette parcelle a vocation dans la continuité du tertre Binet à accueillir des activités de taille modeste, en qualifiant l'entrée du bourg.

La desserte des terrains

Un emplacement réservé d'une largeur de 12 mètres, au bord est de la parcelle, est inscrit dans le PLU, afin de desservir la parcelle depuis la RD107 vers la voie au sud.

Aménagement du terrain

La pente du terrain sera décomposée en plusieurs plates-formes. Les constructions s'implanteront perpendiculairement aux limites séparatives latérales.

6. La Porcherie : développement de l'habitat et des activités

Ce site correspond aux dernières parcelles encore cultivées de la ferme de la Porcherie, enclavées par la construction de la déviation et de l'usine SCA. Ces terrains contigus à la déviation vont prochainement accueillir la déchetterie et le nouveau Centre de secours. De leur position en entrée de la ville et au premier plan du Tertre Binet, les parcelles ont vocation à accueillir des activités et des équipements, qui permettront de structurer cet espace tampon entre habitat et activité et de qualifier l'entrée de ville.

Au titre des éléments paysagers de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme, la préservation des bâtiments de la ferme de la Porcherie et l'aménagement d'un espace vert sur la parcelle en pointe sont prescrits.

Habitat

L'implantation des constructions à vocation d'habitat devra tenir compte de la ferme. Côté déviation, l'implantation en ordre discontinu sera poursuivie.

Le site de l'ancienne ferme de la Porcherie constitue une poche résiduelle non bâtie, enclavée par la déviation. Ce site doit s'urbaniser à long terme dans la continuité du nouveau quartier d'habitat de la Pelzinière au nord. Il jouera un rôle de transition entre les quartiers d'habitat et les zones d'activités

L'implantation des constructions :

Le long de la déviation, les constructions s'implanteront de manière semi-continue, comme indiqué par la ligne d'implantation dans le plan de zonage, dans la continuité du lotissement de la Pelzinière.

Préservation du paysage au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme :

Les bâtiments de l'ancienne ferme seront préservés comme des éléments paysagers.

7. Les autres emprises du tertre Binet : MSV, MTA....

Le PLU retient pour ces terrains une urbanisation en lots de taille petite ou moyenne de l'ordre de 2000 à 4000 m². Il est à noter que plusieurs parcelles ne bénéficient pas d'une excellente accessibilité, présentent des pentes importantes et sont situées dans des secteurs assez sensibles du point de vue paysager (topographie et végétation du tertre Binet). Les orientations d'aménagement concernent principalement la préservation des haies.

8. Les Logettes

A la périphérie nord-ouest du bourg, le secteur des Logettes constitue une réserve de près de 7,5 hectares, essentielle pour le développement urbain et social de Theil sur Huisne. Ce site encore rural va prochainement accueillir la nouvelle gendarmerie, et représente à terme un réservoir d'environ 70 logements.

En position d'entrée dans la ville, le secteur des Enclos et des Logettes s'étend de l'Avenue des Loges au ruisseau des Logettes et bénéficie d'un cadre valorisant, à l'approche de la coulée verte de la vallée des Logettes. Ce projet constitue un enjeu important à l'échelle de la commune, au regard du marché local de l'habitat, qui ne permet pas de répondre à toutes les demandes. Par sa structure économique très dynamique, le bourg du Theil attire en effet, de nombreux ménages actifs.

Dans le but de constituer un quartier cohérent et durable, ce projet d'urbanisation requiert l'intervention de la commune, notamment pour garantir le maillage urbain et l'intégration du quartier au reste du bourg. La commune dispose actuellement de la maîtrise foncière sur la moitié des terrains.

Le PLU poursuit sur ce site plusieurs objectifs : développement d'une nouvelle offre d'habitat, valorisation de la vallée des Logettes, constitution d'un quartier intégré au tissu urbain. Le nouveau quartier des Logettes doit constituer un paysage urbain dense, marquant l'entrée de la ville, et valorisant la vallée du ruisseau des Logettes.

L'amorce d'une liaison intercommunale :

La liaison intercommunale vers La Rouge est préservée dans les documents graphiques par un emplacement réservé d'une largeur de 22 mètres, qui se poursuit par une flèche indicative. Cette liaison intercommunale à long terme, permettra dans un premier temps, la desserte du quartier.

La desserte des terrains :

Des liaisons sont inscrites dans le document d'orientation du PLU et traduites dans les documents graphiques par un ensemble de flèches non figées.

Constitution d'une entrée de ville :

Afin de constituer une place plantée près du carrefour giratoire marquant l'entrée du bourg et du nouveau quartier, un espace vert à créer (au titre de l'article L123-1-7 du CU) est inscrit.

Préservation du paysage de la vallée des Logettes :

Au centre du terrain, la haie existante est préservée et longée par une sente piétonne. Toutefois, les voies de desserte créeront des interruptions. La vallée des Logettes est affirmée dans le PLU, comme un espace vert structurant, une sorte de coulée verte reliant le centre du bourg et sa périphérie. Bordant le futur site d'habitat, cet espace est rattaché à la zone naturelle pour la

préservation des paysages (Np). Les haies bordant le ruisseau et un espace vert à créer au nord de l'opération, sont également classés au titre des éléments paysagers de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

9. Le Champ bourdon

Le site du Champ Bourdon est placé à l'ouest de la commune, en bordure de la route de la déviation et du Chemin de La Pelzinière, à proximité du carrefour giratoire qui marque l'entrée ouest de la commune. La construction de la déviation et la proximité de l'usine ont enclavé ces terrains agricoles, coupant notamment le tracé de l'ancien chemin.

Le PLU affirme la vocation de quartier d'habitat du site, en cohérence avec les quartiers de la Pelzinière au sud et le futur quartier des Logettes au nord. Ce zonage viendra pallier le morcellement et l'éparpillement de la périphérie du Theil, et permettra d'achever le maillage de la ville.

Les dessertes des terrains :

Le document d'orientation du PLU inscrit une liaison, qui est traduite dans les documents graphiques par une flèche indicative. Les liaisons piétonnes correspondant à l'ancien chemin et vers le lotissement de la Pelzinière sont également inscrites.

L'implantation des constructions :

Le long de la route de Saint-Germain-de-la-Coudre, les constructions s'implanteront de manière semi-continue, comme indiqué par la ligne d'implantation dans le plan de zonage, dans la continuité des maisons jumelles du lotissement de la Pelzinière.

Préservation du paysage au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme :

Les bâtiments de l'ancienne ferme seront préservés comme des éléments paysagers. Les constructions élevées à proximité conserveront les lignes directrices des corps de ferme pour leur implantation.

10. Le Chartrage

Situé à l'ouest de la commune du Theil, l'ancien hameau du Chartrage constitue une sorte de poche de terrains non urbanisés, cernée par la déviation et la zone d'activités du Tertre Binet. Des anciennes fermes isolées occupent actuellement ce site de plus de 1,5 hectares. Il permettra d'offrir des terrains à bâtir, adaptés pour l'habitat individuel groupé ou diffus, ce qui correspond aux besoins locaux. Cette opération répond également à l'objectif de structuration du territoire, à la périphérie ouest de la commune, et aux abords du Tertre Binet, qui fonde le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Le plan local d'urbanisme facilite l'urbanisation des parcelles libres, dans un souci d'économie des sols et de développement durable, afin de conforter le noyau d'habitat existant.

L'implantation des constructions :

Au nord du chemin de Chartrage, les constructions s'implanteront en recul, comme indiqué dans les documents graphiques, dans le prolongement de la ferme existante.

Du côté du chemin de la Pelzinière, un recul sera également observé, afin de préserver une largeur nécessaire à l'ouverture d'une voie.

Préservation du paysage au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme :

Les anciens corps de fermes, les haies du site, notamment celle bordant le chemin du Chartrage sont comme des éléments paysagers à préserver. Afin d'isoler les habitations de la déviation, un espace vert à créer est positionné le long de la route de Saint-Germain-de-la-Coudre. Celui-ci aura un statut communal ou sera intégré à l'opération de lotissement.

IV. JUSTIFICATION DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT

Limitation administrative à l'utilisation du sol, le règlement du PLU a fait l'objet de transformations de fond et de forme. L'énoncé des règles est rendu plus compréhensible, tandis que certains articles ont été adaptés.

Certaines modifications résultent directement de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain :

- *Les paragraphes liminaires concernant le caractère de la zone sont supprimés.*
- *Les articles 1 et 2 relatifs aux occupations et utilisations du sol, sont simplifiés : l'article 1 réglemente ce qui est interdit et l'article 2 ce qui est autorisé sous conditions. Ce qui n'est pas mentionné dans ces articles est donc autorisé.*
- *L'article 15 concernant le dépassement de l'occupation du sol est supprimé.*
- *Des illustrations sont annexées au règlement par souci de compréhension.*

Certains articles ont néanmoins subi peu ou pas de modifications : il s'agit de l'article 5 (caractéristiques des terrains) et de l'article 9 (emprise au sol).

1. Vocation et occupations des zones

Les articles 1 et 2 concernent les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions. Les occupations non mentionnées dans l'un ou l'autre des articles sont par conséquent autorisées.

Les zones urbaines et à urbaniser

Dans les zones à urbaniser pour l'habitat (1AU) et les activités (1AUZ), l'esprit des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB et UC) et d'activités (UZ) est conservé, mais les types d'occupations ont été précisés. Les inventaires de ces articles sont amendés, afin de ne pas tolérer de dégradation du cadre de vie du bourg.

Les interdictions d'occupation du sol correspondent généralement à des usages inappropriés à l'environnement et au cadre de vie.

- Les constructions à usage agricole sauf dans le secteur UCa (Vaux Mignons), des postes de peintures et des dépôts d'hydrocarbures, ou encore des constructions à usage d'entrepôts commerciaux de plus de 300 m² de surface de stockage (sauf UZ) sont également interdites.
- A titre d'exemple, les exhaussements et les affouillements du sol de plus de 60 centimètres par rapport au niveau naturel du sol, sont interdits s'ils ne sont pas justifiés par une opération déclarée d'utilité publique ou d'intérêt général. Cette disposition est portée à 2 m en zone urbaine destinée aux activités. Cette interdiction poursuit plusieurs objectifs : d'une part, il s'agit d'éviter les habitations individuelles édifiées sur des mouvements de terrains trop importants, sans pour autant interdire la réalisation de sous-sols. D'autre part, il s'agit d'éviter les terrassements trop importants dans les terrains en pente. De plus, les exhaussements et affouillements de terrains sont interdits en zones inondables.
- D'autres occupations non respectueuses de l'environnement et des paysages sont dorénavant interdites dans les zones urbaines : abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation, habitation légères de loisirs, mobil-homes, postes de peintures et d'hydrocarbures...

Concernant les nouvelles occupations autorisées sous conditions dans les zones UA, UB et UC, le PLU vise entre autres, les aires de stationnement de plus de 10 places sous réserve qu'elles soient liées à un aménagement d'ensemble, les abris de jardins pourvus qu'ils ne dépassent pas 10 m² de SHOB, l'extension des bâtiments agricoles existants.

Dans les zones UZ, les dispositions nouvelles concernent la transformation et l'extension limitée des habitations existantes et les activités de stockage ne générant qu'un trafic limité de véhicules.

Les zones agricoles et naturelles

Dans les zones agricoles et naturelles, la rédaction est strictement limitative, puisque l'article 1 mentionne que les occupations non visées à l'article 2 sont interdites. Le problème des habitations

isolées et des anciennes fermes s'est posé dans les zones agricoles de la commune. La nouvelle réglementation des zones agricoles limite exclusivement les occupations à celles liées à l'agriculture. La nouvelle zone agricole empêche par conséquent toute possibilité de réaménager ou d'adapter les anciennes fermes et bâtiments isolés transformés en habitation principale ou secondaire, ce qui s'avère inadapté aux constructions isolées qui parsèment le territoire du Theil. Afin de préserver cette caractéristique patrimoniale du Perche, le règlement des zones Np, appliqué aux constructions isolées, conserve la possibilité d'étendre de façon limitée les constructions existantes.

En outre, les PLU interdit la constructibilité des zones inondables.

2. Caractéristiques et desserte des terrains

Accès et voirie (article 3)

La formulation de cet article est préservée dans toutes les zones. Elle est néanmoins enrichie concernant les garages collectifs non liés aux habitations, qui ne doivent pas avoir d'accès multiples sur la voie dans les zones UB et UC. Cette disposition a pour objectif d'éviter que les garages collectifs ne couvrent une large emprise directement sur la voie publique.

Desserte par les réseaux (article 4)

La formulation de l'article 4 a été enrichie et éclaircie. Les obligations des constructeurs des opérations d'ensemble, sont précisées en matière de réseaux électriques et de télédistribution, qui doivent être enterrés.

Caractéristiques des terrains (article 5)

Cet article sans objet pour la commune du Theil, n'a pas évolué dans le PLU.

3. Forme urbaine

Afin de promouvoir un paysage urbain de qualité, les articles du règlement concernant la forme urbaine, sont améliorés : il s'agit des articles 6 (implantation par rapport aux voies), article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres), et l'article 10 (hauteur des constructions). L'article 9 réglementant l'emprise au sol n'a pas évolué.

Implantation des constructions par rapport aux voies (article 6)

Dans les zones urbaines, l'implantation des constructions par rapport aux voies est précisée notamment en cas d'ordonnancement préexistant. Le respect de cet ordonnancement est préconisé. En l'absence d'ordonnancement préexistant, un retrait d'au maximum 5 mètres en UA et UB et d'au minimum 5 mètres en UC est demandé. Le champ de cet article est également précisé : il concerne globalement les constructions principales, hors constructions à usage public ou d'intérêt général. La nouvelle notion de parti architectural permettra de déroger à ces règles dans les opérations d'ensemble.

Ces dispositions assouplissent les exigences du POS et visent à constituer un rythme des constructions pour ordonner un ordonnancement harmonieux, notamment pour éviter la monotonie des paysages de lotissements. Dans les zones dédiées aux activités, ils autorisent par ailleurs une meilleure utilisation du sol et une meilleure visibilité des entreprises.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) :

Les implantations sur au moins une limite séparative sont rendues obligatoires en zone UA et UB et préconisées dans les zones UC. Cette disposition permet une meilleure utilisation des terrains, notamment dans le cas de petite surface ou d'étroitesse. Il s'agit également de favoriser les constructions accolées ou jumelles, dans les lotissements.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Du fait de leur moindre volume et hauteur, les annexes et les extensions des constructions principales sont écartées de l'application de cet article. Les implantations dans les zones d'activités

(UZ et 1AUZ) sont plus précises. Une marge d'isolement en limite des zones d'habitat actuelles et futures est préconisée. Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'au moins 5 mètres.

Les hauteurs (article 10)

Les règles de hauteur sont plus précises en zones urbaines, distinguant les constructions à usage d'habitation et les autres constructions. En zones d'activités (UZ et 1AUZ) les hauteurs sont limitées à 12 mètres au faitage (voir 10m pour la sous-zone 1AUZa) , pour des raisons de hauteur par rapport à la topographie du Tertre Binet. A l'inverse, la sous-zone UZa autorise une hauteur de 28 m au faitage pour permettre un développement des activités.

Les hauteurs maximales des constructions à usage d'habitation sont réduites dans les zones agricoles et naturelles.

4. Architecture et paysages

L'aspect extérieur des constructions (article 11)

L'article 11 du règlement du POS était très succinct. Seules des prescriptions d'ordre général y étaient inscrites. Le PLU introduit des recommandations plus précises concernant les façades, les toitures, les matériaux et les clôtures. Une tolérance pour l'architecture d'expression contemporaine est insérée dans l'article 11, et écarte son application. De manière générale, les dispositions des articles 11 sont complétées par les fiches architecturales et paysagères du Parc Naturel Régional du Perche, annexées au règlement. Cette disposition est cohérente avec les objectifs de préservation des paysages de la commune. Rappelons que le PLU doit être compatible avec la Charte du PNR.

Espaces verts et plantations (article 13)

De même que pour l'article 11, les dispositions de l'article 13 étaient très succinctes dans le POS. L'article 13 en enrichit. Ainsi, certaines essences sont conseillées dans le PLU. Le statut des espaces boisés classés y est précisé, ainsi que le sort des éléments paysagers à créer ou à protéger, repérés dans les documents graphiques. Il s'agit notamment des jardins, des haies et des massifs boisés structurant le paysage du bourg. Le repérage exhaustif des haies a été mené en collaboration avec le PNR du Perche, afin de valider le classement en éléments paysagers au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

5. Stationnement

Stationnement des véhicules (article 12)

Les obligations des constructeurs en matière de stationnement étaient particulièrement contraignantes dans le POS. Il était par exemple exigé 2 places de stationnement par habitation individuelle y compris dans les zones urbaines densément bâties du bourg, ce qui rend les opérations de constructions particulièrement difficiles à mettre en œuvre. Pour la création de surfaces commerciales, l'équivalent de 60 % de la surface hors œuvre nette de plancher dédié au stationnement était au minimum exigé. Ces dispositions trop contraignantes sont assouplies dans le PLU afin de favoriser le renouvellement urbain et les projets de constructions.

6. Densité urbaine

L'objectif de constitution d'un tissu urbain dense s'est traduit par une valorisation des coefficients d'occupation du sol, correspondants à l'article 14.

- Le coefficient d'occupation des sols (COS) est généralement augmenté dans les zones U et AU, afin de favoriser la densité urbaine et le renouvellement du bourg. Il passe à 0.7 en UB et 0.5 en UC et en 1AU.
- Les COS sont également plus généreux, lorsque les RDC des constructions sont affectées intégralement à un usage commercial ou de bureaux ou lorsque la construction se situe à l'angle de 2 voies.

- A contrario, le COS du hameau des Vaux Mignons est réduit à 0.3, compte tenu de la capacité insuffisante des réseaux et du souci de préserver son caractère de hameau par une constructibilité limitée.
- Le COS dérogatoire du sous-secteur UBa était de 0.7, plus important qu'en UB dans le POS. Par souci d'adapter le zonage UB au tissu de faubourg, le COS appliqué en zone UB est aligné à 0.7.

V. JUSTIFICATION DE LA SERVITUDE DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE DE L'ARTICLE L123-2 DU CODE DE L'URBANISME

Cette disposition concerne le secteur de l'ancien Centre de secours. Le cœur de cet îlot déqualifié est laissé vacant par l'ancien Centre de secours qui a été déménagé près de la déviation. Le renouvellement de cet îlot de plus de 4000 m² en plein cœur du bourg est une opportunité importante pour la commune. Plusieurs hypothèses de restructuration sont envisagées. Il pourra s'agir à long terme, de la réhabilitation du Centre de secours en salle polyvalente pour les activités associatives et les jeunes, ou du développement de nouveaux logements.

Afin de définir un projet de restructuration urbaine, cohérent avec le projet de la Cidrerie et la réhabilitation de la Place des Teilleuls, le plan local d'urbanisme soumet certains terrains, actuellement occupés par des jardins, des garages ou des habitations à la nouvelle servitude de constructibilité limitée. Le règlement et les documents graphiques intègrent cette servitude d'urbanisme, comme le permettent les dispositions de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette disposition permettra à la commune de définir le renouvellement global et cohérent du site et d'en préparer les aspects fonciers, économiques et architecturaux. La commune n'a en effet la maîtrise foncière que sur une partie des terrains. Le bâtiment de l'ancien Centre de secours et le terrain engazonné appartiennent au département; les autres parcelles sont privées.

Cette disposition intervient dans le cadre d'une stratégie globale de renouvellement du centre ancien, concomitante à l'opération de la Cidrerie et au projet de réaménagement de la Place des Teilleuls, et à la transformation de la gendarmerie en immeubles de logements.

Le bâtiment de l'ancien Centre de secours est écarté du périmètre, afin de permettre sa réhabilitation en salle communale. La servitude de constructibilité limitée concerne 6 parcelles dont la superficie totale représente environ 3160 m².

Références cadastrales des parcelles concernées

Périmètre servitude de constructibilité limitée	AA 107 108 109 110 118 119
Hors périmètre	AA 111 112 117 116 114 115 126

La constructibilité de ces parcelles est limitée pour une durée de cinq ans. Dans ce périmètre, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de SHON sont interdites. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes seront toutefois autorisés.

L'article L123-2 du Code de l'Urbanisme autorise une servitude de constructibilité limitée en zone urbaine : "interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement (les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés)".

VI. LES DISPOSITIONS DU PLU RELATIVES AUX LIAISONS ET EMPLACEMENTS RESERVES

La liste des emplacements réservés s'est largement développée, en raison de la stratégie de préservation des liaisons présentées précédemment, et pour les équipements d'intérêt général.

La préservation des liaisons structurantes

Conformément aux objectifs du PADD, le plan local d'urbanisme favorise la constitution d'un tissu urbain maillé et hiérarchisé et la diversification des modes de déplacements. Il dispose à ce titre de trois principaux outils :

- Les emplacements réservés en application de l'article L.123-1-8 du code de l'urbanisme, "fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts".
- En application de l'article L.123-1-6 du code de l'urbanisme, le PLU peut préciser "le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues et les sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables".
- L'article L.123-2 précise que dans les zones urbaines, le PLU peut "instituer une servitude consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements".

En vertu de ces articles, le PLU du Theil préserve certaines liaisons structurantes :

- Les liaisons et voies futures dans les secteurs de renouvellement urbain (Cidrerie, ancien Centre de secours...)
- Les futures voies de desserte et les circulations piétonnes des terrains 1AU et 1AUZ (Logettes, Champ Bourdon, Bignon, Bruyère) telles que définies dans les schémas d'orientation,
- Les liaisons intercommunales en direction de La Rouge (voie intercommunale des Logettes, et autres liaisons possibles), afin de libérer sur le territoire de La Rouge des terrains comme potentiel de développement urbain à moyen et long terme.
- Les chemins anciens constituant des itinéraires piétonniers (chemin du Chartrage, Chemin de la Pelzinière) à protéger au titre des paysages.
- Les liaisons piétonnes de la vallée des Logettes, de la Cidrerie, de la vallée des Logettes vers la rue de la Matteau, dans le lotissement de la Pelzinière...
- Les liaisons nécessaires au réaménagement du carrefour du Nouveau Monde.

En fonction de l'avancement des projets et de la propriété foncière des terrains (publique ou privée), le PLU fera varier l'outil utilisé pour préserver et mettre en œuvre ces liaisons :

- Les emplacements réservés lorsque le projet est suffisamment défini. Afin de préserver les liaisons stratégiques dans les secteurs d'extension ou de renouvellement urbain, la commune a choisi d'instituer des emplacements réservés. A la différence d'un système de flèches, les emplacements réservés sont opposables aux opérations d'ensemble, mais également aux demandes d'autorisations de construire. Les emplacements réservés permettent à la commune de faire l'acquisition de ces terrains.
- Les liaisons sous forme de flèches, lorsque le projet n'est pas encore suffisamment défini. Cette disposition du PLU s'applique aux opérations.
- Les liaisons représentées sous forme de pointillés lorsqu'il s'agit d'un cheminement piétonnier à préserver ou à créer.

Les emplacements réservés pour la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.

Tous les emplacements réservés du PLU sont institués au profit de la commune du Theil. Au nombre de 11, ils représentent une superficie totale d'environ 1,4 ha.

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SECTION CADASTRALE	REFERENCE PARCELLAIRE	SUPERFICIE
1	Equipement de tourisme et de sports	Commune	AA	152, 153, 154 en parties	5988 m ²
2	Liaison vers La Rouge	Commune	AA	63 en entier	527 m ²
3	Liaison vers La Rouge	Commune	AA	47 en partie	522 m ²
4	Liaison vers La Rouge	Commune	AA	8 en partie	688 m ²
5	Liaison piétonne de la Cidrerie vers la rue de la vallée	Commune	AA	273 en partie	181 m ²
6	Liaison structurante vers La Rouge	Commune	AH	9 et 10 en partie	946 m ²
7	Desserte de la Bruyère	Commune	AH	2 en partie	1593 m ²
8	Desserte nord du Bignon	Commune	AI	22 en partie	595 m ²
9	Desserte sud du Bignon	Commune	AI	27 en partie	1122 m ²
10	Elargissement du Chemin de Chartrage (5 m de large)	Commune	AD	31	661 m ²
11	Réaménagement du carrefour du Chêne Vert (RD107 - VC 2)	Commune	D	142	1780 m ²
SURFACE TOTALE					14603 m²

QUATRIEME PARTIE : IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme posent les principes fondamentaux qui s'appliquent au PLU : principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale et principe de respect de l'environnement.

Les dispositions du plan local d'urbanisme produisent des impacts importants sur le cadre de vie et l'environnement de la commune, que le rapport de présentation évalue. Ce chapitre permettra d'évaluer l'impact des dispositions du PLU, le respect des principes de préservation de l'environnement posés par les articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme.

Le PLU contribue à améliorer la protection de l'environnement et intègre mieux les problématiques environnementales, que les dispositions du POS.

Le principe de respect de l'environnement : les articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme.

L'article L110 du Code de l'Urbanisme définit les principes de gestion économe des sols, protection des milieux naturels et des paysages, rationalisation de la demande en déplacements et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace.

L'article L121-1 du Code de l'Urbanisme issu de la Loi SRU définit des principes qui précisent la notion de développement durable en matière d'urbanisme:

- Assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable;
- Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural;
- Assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts...

Article R123-2 al. 4 du code de l'urbanisme

Le rapport de présentation évalue 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.

Notons qu'en application de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible s'il y a lieu avec les dispositions de la Charte du Parc Naturel Régional.

Le PLU est effectivement compatible avec la Charte du PNR puisque ses orientations générales répondent aux objectifs de cette Charte à propos

- de la protection des espaces boisés classés, des haies, des chemins ruraux et des zones humides,
- de l'urbanisation limitée des coteaux.

Les principes de préservation de l'environnement local, des ressources naturelles et de la diversité paysagère trouvent une traduction réglementaire à travers la diminution de la surface urbanisable au bénéfice d'une stratégie de renouvellement urbain et de zones naturelles étendues (Np). Le

zonage préconise la constitution d'une « ceinture verte » et la préservation des fermes et hameaux à travers des zones agricoles inchangées.

Notons qu'en application de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) actuellement en cours d'élaboration.

La mise en compatibilité avec le SDAGE est respectée au travers des préconisations particulières portant sur

- la protection de la ressource en eau : fermeture de forages quand il existe des risques de pollution (industries), ouverture de nouveaux captages dans des zones sécurisées pour garantir une alimentation en eau potable de qualité ;
- l'assainissement et la gestion des eaux pluviales : réflexion engagée sur un schéma d'assainissement intercommunal, système de collecte des eaux pluviales intégré dans le paysage à travers l'implantation de bassins, de fossés, de noues en fonction de la topographie du site;
- des mesures visant à diminuer le risque d'inondation : zones inondables non constructibles (Np et Ni) introduites dans le zonage.

I. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences des orientations du PLU sur l'environnement sont globalement positives : les impacts consistent dans l'amélioration du cadre de vie, l'urbanisation de terrains agricoles et la gestion des eaux pluviales.

1. Impacts sur la gestion des sols

A l'inverse de la tendance définie dans le POS, le plan local d'urbanisme recentre la stratégie de développement urbain sur l'espace urbanisé du bourg, plutôt que sur des terrains périphériques. Cette stratégie se base sur une politique d'utilisation des équipements et des infrastructures existantes. Le PLU applique par conséquent :

- une diminution des terrains urbanisables en périphérie (suppression de la zone AU et diminution de la zone 1AUZ),
- l'urbanisation des espaces "interstitiels" à l'ouest du bourg, avec la définition fine du maillage urbain et de l'intégration urbaine et paysagère des opérations : Logettes, Champ Bourdon, Chartrage, Bignon.
- le renouvellement des espaces en friche, tels que la Cidrie, l'ancien Centre de secours
- la valorisation des espaces publics comme la Place des Teilleuls.

Cette stratégie urbaine et foncière correspond aux principes de gestion économe des sols édictés par les articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme.

2. Impacts sur les paysages et le cadre de vie

Le diagnostic du PLU a permis de définir des entités paysagères sur le territoire du Theil sur Huisne.

- Secteur 1 : vallée de l'Huisne amont (comprise entre la rivière et le canal).
Objectifs : mettre en valeur la vallée et la façade est du bourg.
- Secteur 2 : vallée de l'Huisne aval et le plateau industriel
Objectifs : revaloriser les abords du cours d'eau, améliorer l'intégration paysagère des grandes emprises industrielles.
- Secteur 3 : vallée du ruisseau des Logettes
Objectifs : Prolonger la coulée verte, laisser visible le vallon et son cours d'eau, maintenir un espace vert de détente et de liaison piétonne.
- Secteur 4 : Les coteaux du Tertre Binet, la déviation, et les versants du ruisseau de la Ravine
Objectifs : intégrer les bâtiments industriels, préserver les alentours du tertre, préserver les chemins et les haies.

L'impact du PLU sur ces entités paysagères est positif. Le PLU renforce la protection accordée aux paysages (Tertre Binet, vallées de l'Huisne et des Logettes), en étendant les zones naturelles pour la protection des paysages et le développement du tourisme. Celles-ci constituent dorénavant une ceinture verte.

3. Impacts sur les espaces agricoles

Les zones d'urbanisation périphériques comportent des impacts sur l'exploitation agricole des terrains constructibles. Bien que réduites par rapport au POS, ces zones sont parfois utilisées à des fins agricoles :

- Les Logettes : terre cultivée et pré
- Le Champ Bourdon : pré
- Le Bignon : culture
- La Porcherie : terrains subsistant de l'ancienne ferme de La Porcherie.
- La Bruyère : pré
- Autres terrains d'activités du Tertre Binet.

Les terrains de Chartrage sont quant à eux laissés en friche.

La commune du Theil ne compte plus de sièges d'exploitation agricole. Une grande partie du territoire du Theil est préservé, pour sa valeur agronomique sous le zonage agricole. Le plan local d'urbanisme a peu d'impact sur les espaces et l'économie agricole, puisqu'il s'agit de terrains précédemment identifiés comme constructibles, et qui sont susceptibles d'être acquis par la commune.

4. Impacts sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales

Le plan local d'urbanisme a peu d'impact sur les réseaux des zones urbanisées. L'impact des secteurs de développement urbain (zones U, 1AU, 1AUZ) concerne notamment la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

Une démarche conjointe au PLU, dans la phase "Plan d'Actions", a permis d'évaluer globalement les impacts de l'urbanisation sur la gestion des eaux pluviales, notamment au regard de la législation sur l'eau.

En prévision des dossiers de déclaration de la Loi sur l'Eau, un estimatif de rejet des eaux pluviales et l'évaluation de l'impact sur les réseaux existants a été réalisé, pour les secteurs suivants, susceptibles de s'urbaniser à moyen terme : Les Logettes et le Chartrage.

La Cidrerie

Les Logettes

Conformément à la loi sur l'eau, une réflexion devra être menée sur les eaux pluviales du quartier et leur gestion par des canalisations ou par les espaces verts extérieurs (noues). Cette question a un impact important en terme financier. L'urbanisation des Logettes sera soumise aux dispositions de la loi sur l'eau (3 janvier 1992), puisque la superficie totale du secteur est supérieure à 10000 m² (rejets d'eaux pluviales pour une superficie totale desservie supérieure à 10000 m²). L'opération tombe dans le champ du dossier de déclaration, plus souple, et qui ne nécessite pas d'enquête publique.

Le Chartrage

Le projet ne sera pas soumis à la Loi sur L'eau, puisque les rejets d'eaux pluviales concerneront une superficie totale inférieure à 10000 m² (en excluant les jardins à l'arrière qui ne seront pas intégrés au périmètre d'intervention). Néanmoins, une réflexion devra être menée sur la gestion des eaux pluviales, concernant notamment l'adaptation des réseaux.

Les secteurs d'activités

La structure du réseau d'assainissement des eaux usées et pluviales de la commune a une capacité suffisante pour gérer les rejets d'urbanisation. Les larges emprises d'activités ou les opérations de développement feront néanmoins l'objet de dossiers de mise en conformité avec la loi sur l'eau, en fonction de leur taille.

La législation issue de la loi sur l'eau :

Les projets d'aménagement du Theil sur Huisne pourraient être soumis aux dispositions de la loi sur l'eau dans les cas suivants :

- rejets d'eaux pluviales pour une superficie totale desservie supérieure à 10000 m²
- création d'une zone imperméabilisée égale ou supérieure à 50000 m²
- assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblai de zones humide ou de marais dès lors que la surface égale ou dépasse 1000 m².

II. PRISE EN COMPTE ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

1. La préservation de l'environnement par le zonage

Le groupe de travail du PLU a tenu à ce que le développement de l'urbanisation ne nuise pas aux éléments naturels qui caractérisent l'état actuel de l'environnement. Dans cette optique, le PLU prévoit :

- La constitution d'une "ceinture verte" autour du bourg, constituée de zones Np pour la préservation des paysages : vallée de l'Huisne, vallée de la Ravine, Tertre Binet, vallée des Logettes,
- La préservation et mise en valeur des "coulées vertes" dans la ville : zone Np / Nt de la vallée des Logettes et de la vallée de l'Huisne,
- Gestion économe des sols par le déclassement de certaines zones à urbaniser des Hautes Loges, inutile pour le développement du bourg à moyen terme,
- Des plantations à créer dans certaines zones de développement urbain,
- La protection des boisements existants,
- La préservation des fermes et des hameaux dans l'espace rural et dans les zones de développement urbain,
- La préservation du hameau des Vaux-Mignons.

Le PLU apporte un souci de préservation des caractéristiques paysagères et patrimoniales des sites suivants, ainsi que du cadre de vie de la commune :

- Secteur 1 : vallée de l'Huisne amont
 - Secteur 2 : vallée de l'Huisne aval et le plateau industriel
 - Secteur 3 : vallée du ruisseau des Logettes
 - Secteur 4 : Les coteaux du Tertre Binet, la déviation, et les versants du ruisseau de la Ravine
- Il apporte par conséquent une dimension qualitative au développement urbain du Theil. Ce souci est notamment visé dans le PLU par la rédaction qualitative du règlement (article 11, 13), le maintien des espaces boisés classés, la préservation des éléments paysagers (chemins anciens, haies...), la définition d'implantation bâtie...

2. La préservation de l'environnement par le règlement

L'article 13 des zones réglemente les dispositions à mettre en œuvre comprenant des éléments végétaux à créer ou à préserver et les éléments paysagers. Il est retenu un principe de préservation et d'entretien et de substitution en cas de force majeure, de projet reconnu d'intérêt général. Ces principes autorisent la coupe et l'abattage, mais interdisent le défrichage.

De façon analogue, l'article 11 réglemente les dispositions applicables aux éléments bâtis (anciennes fermes, granges...) et les chemins. Les fiches architecturales et paysagères du PNR annexées au règlement du PLU seront également respectées.

Afin de rendre accessibles les recommandations du Parc Naturel Régional du Perche, les fiches architecturales et paysagères du PNR sont annexées au règlement de la commune du Theil. Leur application est complémentaire aux articles 11 et 13 des zones. Le champ de ces fiches est pédagogique et incitatif plus que réglementaire.

3. Les espaces boisés classés (EBC)

Comme le recommandait le Porter à Connaissance, la trame des espaces boisés classés du POS est globalement conservée dans le PLU. Seules quelques modifications interviennent :

- le déclassement d'un espace boisé classé le long du CD 107, pour permettre la réalisation du nouveau cimetière municipal,
- le classement d'un petit bois marquant l'entrée du bourg face au bois de la Taille.

Le classement des haies existantes en éléments paysagers à préserver est néanmoins préféré au classement en Espace Boisé Classé, pour permettre la substitution.

Le régime des EBC

Article L130-1 du CU

"Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement..."

4. Les éléments paysagers issus de l'article L123-1 du code de l'urbanisme

Les itinéraires de promenade et de randonnée

Les chemins anciens du Theil sur Huisne sont protégés au titre des éléments paysagers.

Les éléments paysagers de l'article L123-1-7

Au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme issu de la loi Paysage, le PLU permet de protéger les éléments marquant le paysage de la commune. Afin de promouvoir un développement urbain durable du bourg, certains éléments bâtis et végétaux ont été classés. Il s'agit principalement :

- Des haies rurales ou en périphérie du bourg afin d'améliorer l'intégration paysagère des bâtiments industriels mais aussi des quartiers d'habitat.
- Des espaces verts à créer ou à planter aux entrées de bourg (Logettes, Porcherie...),
- Les espaces jardinés : il s'agit essentiellement de terrains jardinés situés dans la vallée de l'Huisne et dans la vallée des Logettes.
- Les chemins anciens du Chartrage et de la Pelzinière,
- Les anciennes fermes et granges qui occupent encore certains secteurs à urbaniser,
- Les bâtiments qui font face à l'usine Abadie (maisons bourgeoises et ouvrières) qui par leur architecture marquent le paysage de la commune.

Pour ces éléments paysagers, il est retenu un principe de préservation et d'entretien et de substitution en cas de force majeure, de projet reconnu d'intérêt général. Ces principes autorisent la coupe et l'abattage, mais interdisent le défrichage.

5. Les autres dispositions pour la protection de l'environnement

Servitude de bruit de la voie ferrée

La servitude de bruit de la voie ferrée d'une largeur de 250 mètres est reconduite dans le PLU.

Protection de la ressource en eau

Afin de protéger la ressource en eau de la station de pompage de la Pêcherie, le plan local d'urbanisme édicte des prescriptions particulières prévenant les risques de pollution des eaux et du sol.

GLOSSAIRE

PLU : Plan local d'urbanisme
SRU : Solidarité et renouvellement urbains
PADD : Projet d'aménagement et de développement durable
POS : Plan d'occupation des sols
COS : Coefficient d'occupation du sol
SCOT : Schéma de cohérence territoriale
SD : Schéma directeur
ZAC : Zone d'aménagement concerté

U : zone urbaine
UA : zone urbaine centrale
UB : zone urbaine des faubourgs
UC : zone urbaine pavillonnaire
UZ : zone urbaine dédiée aux activités
AU : zone à urbaniser
1AU : zone à urbaniser pour l'habitat
1AUZ : zone à urbaniser pour les activités
A : zone agricole
N : zone naturelle
Nt : zone naturelle dédiée au tourisme, aux loisirs et au sport
Np : zone naturelle pour la préservation des paysages

Les anciennes zones du POS et leur traduction dans le PLU

Vocation des zones	dénomination POS	Traduction dans le PLU
zone urbaine centrale	UA	UA
zone urbaine des faubourgs	UB	UB
zone urbaine pavillonnaire	UC	UC
zone d'activités	UZ	UZ
zone à urbaniser	NA	UZ
zone à urbaniser pour l'habitat	1NA	1AU
zone à urbaniser pour les activités	1NAZ	1AUZ
hameaux	NB	U, AU, A ou N en fonction des sites
zone agricole	NC	A
zone naturelle pour le tourisme	OND	Nt
zone naturelle pour les paysages	1ND	Np

PNR : Parc naturel régional
PVR : Participation pour voiries et réseaux
PAE : Programme d'aménagement d'ensemble
DPU : Droit de préemption urbain
TLE : Taxe locale d'équipement
PLD : Plafond légal de densité
SHOB : Surface hors œuvre brute
SHON : Surface hors œuvre nette

CCI : Chambre du commerce et de l'industrie
EPCI : Établissement public de coopération intercommunale
PDU : Plan de déplacements urbains

LISTE DES PLANCHES GRAPHIQUES

Planche 01 :	Situation de la commune du Theil-sur-Huisne
Planche 02 :	Le territoire communal
Planche 03 :	La commune du Theil-sur-Huisne au sein du Pays du Perche Ornaïs
Planche 04 :	Localisation du Theil-sur-Huisne sur les cartes anciennes
Planche 05 :	Le cadastre de 1831
Planche 06 :	Topographie et hydrographie
Planche 07 :	Extrait de la carte géologique du BRGM
Planche 08 :	Le paysage : trame bocagère et boisements – secteurs de préservation
Planche 09 :	Le Theil-sur-Huisne, commune du Parc Naturel régional du Perche
Planche 10 :	Le grand paysage, les points de vue
Planche 11 :	Les espaces naturels et agricoles aux abords du bourg (secteur nord-ouest)
Planche 12 :	Morphologie urbaine
Planche 13 :	Le bâti
Planche 14 :	La trame parcellaire
Planche 15 :	Le bâti : équipements, patrimoine, logements groupés et individuels, sites industriels
Planche 16 :	Les espaces publics et les espaces verts dans le bourg
Planche 17 :	Réseau viaire
Planche 18 :	Circuits de promenade et de randonnées sur la commune
Planche 19 :	Implantation des commerces en centre bourg
Planche 20 :	Orientations générales du PADD

SOURCES

- Direction Départementale de l'Équipement, Préfecture de l'Orne : Dossier "Porter à la connaissance", tome 1 : informations générales, tome 2, Servitudes d'Utilité Publiques, novembre 2000
- Sous la direction scientifique de Jean-François Belhoste et Paul Smith : *Patrimoine industriel, cinquante sites en France*, éditions du patrimoine, 1997
- Sopena, Ingénierie Géotechnique : *Sécheresse, expertise géotechnique*, mars 1992
- Cete, Apave Nord-Ouest : *Sondages de reconnaissance, implantation du futur cimetière, rapport*, juillet 2000
- Monographie du Theil, Imprimerie R. Bellanger
- Pays du Perche Ornaïs
- CCI de l'Orne
- INSEE, RGP 1999
- Inspection Académique de l'Orne
- Direction Départementale de l'Agriculture et des Forêts, service statistiques
- Fiches architecturales et paysagères du Parc Naturel Régional du Perche.