



Commune du Theil sur Huisne (Orne)

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 2

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal en date du **23 OCT. 2008**
.....approuvant la modification
du plan local d'urbanisme.

Le Theil, le **23 OCT. 2008**

Le maire

Le Maire,

Jacques KASER



Modification réalisée par :
CABINET SULON
Paysage et urbanisme
54, boulevard Lenoir Dufresne
61 000 Alençon
Tel : 02.33.31 88 70
michel.sulon@erange.fr

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

Préambule

p 3

Qu'est-ce qu'un PADD ?
La Loi modificative Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003
Bilan du diagnostic : un territoire bien constitué, mais insuffisamment mis en valeur
Le respect des documents supra-communaux

Un projet pour le territoire du Theil sur Huisne

p 6

Renouveler le cœur du bourg en pôle intercommunal
Limiter 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

Schéma général des orientations du PADD

p 13

Préambule

1. Qu'est-ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable ?

Le Plan Local d'Urbanisme traduit en droit des sols le projet de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Afin de donner au Plan Local d'Urbanisme une nouvelle dimension, la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, a intégré un nouveau document : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce document obligatoire formalise et présente le projet communal qui sera traduit dans le règlement et dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD est régi par l'article R123-3 du Code de l'Urbanisme. Le PADD doit respecter :

- 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,
- les grandes orientations définies au niveau supra communal.

Après un bref rappel de l'analyse du territoire du Theil-sur-Huisne, le document de PADD s'organise autour des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement définies pour l'ensemble du territoire du Theil sur Huisne, puis les préconisations par thème ou par secteur (zooms).

2. La loi modificative Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003

Un projet de loi "Urbanisme et Habitat" adopté le 3 juillet 2003 vient modifier la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et la législation des PLU. Le PADD sous le régime de cette loi prend une nouvelle forme.

Extraits de la loi modificative du 3 juillet 2003

L'article L123-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

Les Plans Locaux d'Urbanisme "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 œuvre, 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."

"Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales".

L'article L123-5 : "Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan".

"Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles lorsqu'elle existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L123-1 et avec leurs documents graphiques."

3. Bilan du diagnostic : un territoire bien constitué, mais insuffisamment mis en valeur

Mené en collaboration avec la municipalité, le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme met en valeur les atouts et les inconvénients du territoire du Theil-sur-Huisne. Les caractéristiques et les enjeux majeurs de l'organisation de l'espace du Theil-sur-Huisne pour les 20 prochaines années ont été identifiés. Ces éléments fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

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..)

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

4. Le respect des documents supra communaux

Les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de 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 de Theil-sur-Huisne. Cependant, le PADD respecte les orientations suivantes :

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

Remarque:

Le PADD s'inscrit dans la logique de renouvellement qui sous-tend également l'élaboration de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le territoire intercommunal.

Un projet pour le territoire du Theil sur Huisne

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme du PADD présentent le projet de territoire de la commune du Theil sur Huisne. Le règlement et les documents graphiques traduisent ce projet d'aménagement et de développement durable.

1. Renouveler le cœur du bourg en pôle intercommunal

La position centrale du Theil-sur-Huisne au sein de la Communauté de Communes mérite d'être développée. La restructuration urbaine des espaces publics et des îlots vacants du centre ville constitue des opportunités d'animation du bourg et de valorisation de son image.

- Renouveler dans la continuité urbaine du bourg, l'îlots de l'ancienne cidrerie en îlot d'habitat, de services...
- Requalifier la Place des Teilleuls et le parvis de l'église en préservant l'architecture et la morphologie du centre ancien.
- Favoriser l'animation du centre ancien par la mixité des fonctions urbaines : une offre d'habitats variés, des équipements publics, des commerces, des espaces publics et des liaisons.
- Mettre en valeur les espaces transition du centre-ville avec la vallée de l'Huisne et la vallée des Logettes.
- Développer une typologie variée de logements et de statuts d'occupation notamment sur les sites de l'ancienne cidrerie et de l'ancien Centre de secours.

2. Limiter l'étalement urbain vers les coteaux

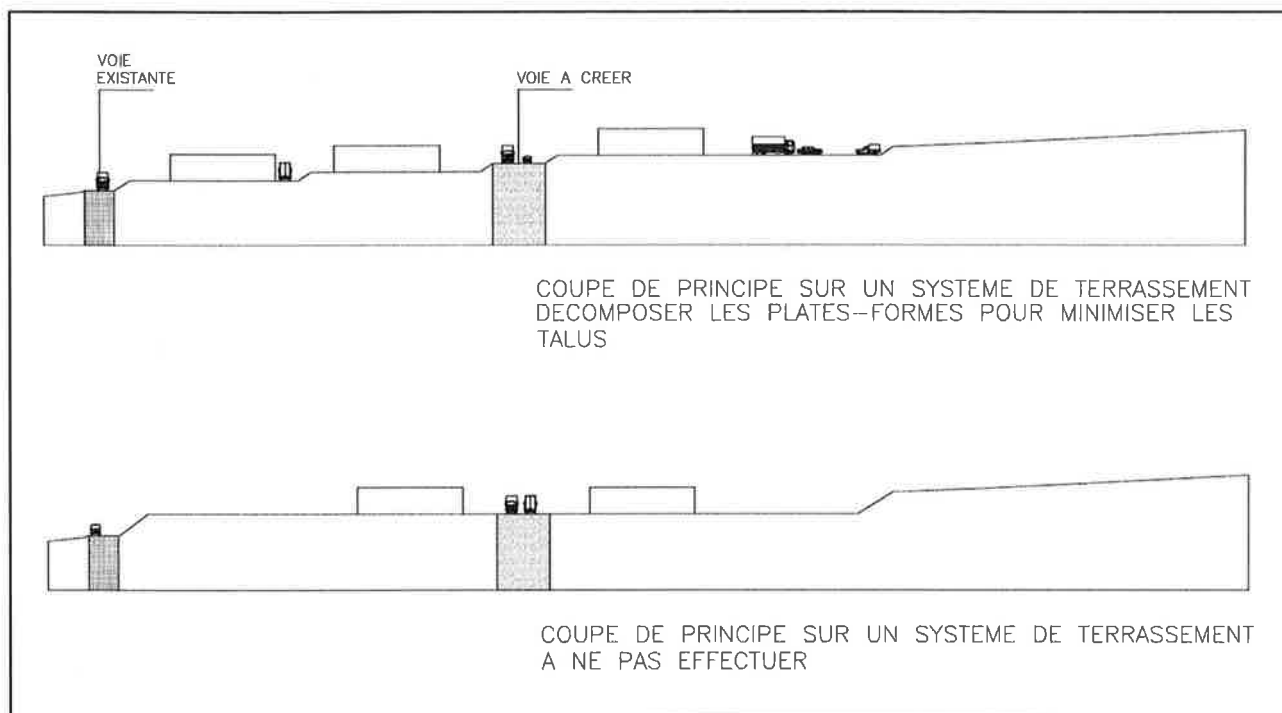
L'expansion urbaine arrivée à saturation sur le territoire communal doit être limitée à l'ouest, compte tenu des fortes contraintes foncières, topographiques et paysagères. Le site du Tertre Binet constitue un enjeu paysager pour le développement durable de la commune.

- Limiter les extensions urbaines à l'ouest de la commune, tout en prévoyant les capacités d'urbanisation future suffisantes pour répondre aux besoins d'habitat et d'activités de la commune.
- Favoriser l'intégration environnementale et paysagère des zones d'habitat et des zones d'activités, en contrôlant l'implantation des surfaces et des volumes des constructions par rapport à la topographie du Tertre Binet.
- Limiter le développement du hameau des Vaux-Mignons aux parcelles déjà urbanisées.

L'intégration des emprises d'activités dans les pentes du Tertre Binet : un enjeu environnemental et paysager.

L'intégration dans l'environnement d'un parking aménagé sur un terrain en forte pente devra s'effectuer en plates-formes étagées et paysagées.

Exemple d'aménagement des talus et des pentes



Les emprises d'activités doivent s'intégrer aux caractéristiques paysagères et naturelles des sites comme le Tertre Binet, et notamment aux pentes, qui constituent pour le bourg du Theil sur Huisne une problématique essentielle. Plutôt que de constituer de vastes plate-formes et de grands talus, l'aménagement de plate-formes étagées sera privilégié afin de confondre les bâtiments avec la pente. Les terrassements doivent être minimisés, les talus plantés et les déblais régulés.

3. Promouvoir le développement économique durable de la commune

La commune ayant bénéficié d'un développement industriel soutenu doit maintenant diversifier et intégrer durablement son tissu économique. Les larges emprises au sud et à l'ouest du centre bourg morcellent le paysage fragile du Tertre Binet et créent une promiscuité entre habitat et activités, aux abords du centre ancien et du quartier de La Pelzinière. Le développement futur de la commune doit permettre de réorganiser, diversifier et intégrer les sites d'activités.

- Proposer une offre foncière variée permettant l'implantation de petites entreprises artisanales ou de services, notamment sur les parcelles pentues du Tertre Binet ou sur les sites industriels en reconversion (ancienne usine SCA, avenue des Loges).
- Développer les zones d'activités du Tertre Binet et de la vallée de l'Huisne en veillant au maillage du réseau de voiries, à l'intégration urbaine et paysagère des bâtiments et des espaces non bâtis.
- Préserver et aménager des structures paysagères entre les zones d'activités et d'habitat : haies bocagères, espaces boisés existants, plantations et traitement des espaces libres des entreprises...

Quelques précisions

Découpage foncier et accès :

- L'offre foncière sera diversifiée afin de permettre l'implantation d'entreprises de taille modeste, d'activités artisanales.
- L'accès et les liaisons des terrains aux voiries existantes seront préservés et créés, notamment le chemin de La Pelzinière pour les terrains situés parallèlement à la déviation.

Intégration des activités dans leur site :

- Les emprises d'activités s'intégreront aux caractéristiques paysagères et naturelles des sites, particulièrement au coteau du Tertre Binet. A ce titre, les terrassements seront minimisés, les talus seront plantés et les déblais seront régulés.
- Les terrains susceptibles d'altérer le paysage du tertre ne seront pas urbanisés.
- Sur les terrains présentant une pente, les espaces bâtis privilégieront l'aménagement de plate-formes étagées afin de se confondre avec la pente, plutôt que de constituer de vastes plate-formes et de grands talus.

Traitement paysager :

- Les entrées de la ville seront marquées par le traitement paysager des emprises bâties et des espaces libres.
- Les parcs de stationnement sont autorisés sous réserve d'un traitement paysager favorisant notamment les plantations groupées (bosquet, massif, haies) plutôt que la dispersion d'arbres entre les places. Les essences locales (charmilles, ...) seront employées.
- Les haies bordant les parcelles seront sauvegardées et entretenues.
- Les constructions et éléments structurant le paysage (corps de ferme, chemins anciens, haies bocagères...) seront préservés et intégrés au tissu urbain.
- La gestion des eaux pluviales sera intégrée au traitement des espaces verts, notamment par les ouvrages de stockage des eaux pluviales.

4. Favoriser le développement harmonieux des zones d'habitat

Le développement de l'habitat constitue un enjeu important pour l'évolution socio-économique de la commune. 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, l'éparpillement des bâtiments d'activités et la proximité des anciennes fermes percheronnes.

- Promouvoir une stratégie intercommunale de développement de l'habitat notamment avec la commune de La Rouge.
- Structurer les futurs quartiers d'habitat à l'ouest du bourg dans un cadre paysager préservé.
- Développer des pôles d'habitat sur les sites des Logettes, du Champ Bourdon, du chemin de Chartrage, et de La Porcherie, en veillant à la préservation des structures paysagères existantes, telles que les anciens corps de fermes, les haies bocagères, les espaces boisés, ainsi que le tracé et le profil des anciens chemins.
- Intégrer le futur quartier des Logettes en profitant du site paysager structurant de la vallée des Logettes.
- Promouvoir une offre d'habitats diversifiés et encourager une répartition équilibrée des programmes d'habitat social sur l'ensemble du territoire.
- Promouvoir une architecture de qualité respectant le cadre paysager et la géographie des sites.
- Limiter le développement de l'habitat dans les hameaux et les fermes isolées en raison de l'insuffisance des réseaux et des équipements publics, notamment le hameau des Vaux Mignons.
- Améliorer l'intégration paysagère des lotissements existants et revaloriser les espaces extérieurs des immeubles d'habitat collectif (quartier de la Pelzinière, de Chartrage...)

La localisation des futurs sites d'habitat à l'ouest du bourg



5. Améliorer et diversifier les déplacements

Le développement urbain du Theil sur Huisne n'a pas permis le développement d'un réseau de voies cohérent. Cette problématique existe surtout à la périphérie ouest du bourg, entre les zones d'habitats pavillonnaires de la Pelzinière et les sites d'activités du Tertre Binet, ainsi qu'en direction de la commune de La Rouge au nord. Le Plan Local d'Urbanisme cherche à accompagner le développement urbain, de la structuration des espaces autour de voies maillées et hiérarchisées, afin de faciliter les cheminements dans la ville et de permettre une évolution urbaine durable.

Le renforcement du maillage urbain permettra de préserver les voies de circulations existantes, de préserver des liaisons à long terme et de diversifier les modes de déplacements au profit des circulations piétonnes et cyclables.

- Amorcer une voie intercommunale structurante de type boulevard urbain au nord-est vers la commune de La Rouge et à la limite du futur quartier des Logettes.
- Permettre le développement d'un réseau de voies maillées, hiérarchisées et connectées entre elles, dans les zones d'urbanisation périphérique comme les Logettes, le secteur du Tertre Binet, les sites de Chartrage et du Champ Bourdon, ainsi qu'au-delà de la rue de La Matteau, vers la commune de La Rouge.
- Favoriser les itinéraires de circulations douces dans les aménagements futurs et dans les quartiers existants, notamment dans la vallée des Logettes.
- Améliorer l'intégration de la déviation (route de Saint-Germain de la Coudre) aux quartiers environnants.

Schéma de développement du réseau viaire de Theil sur Huisne

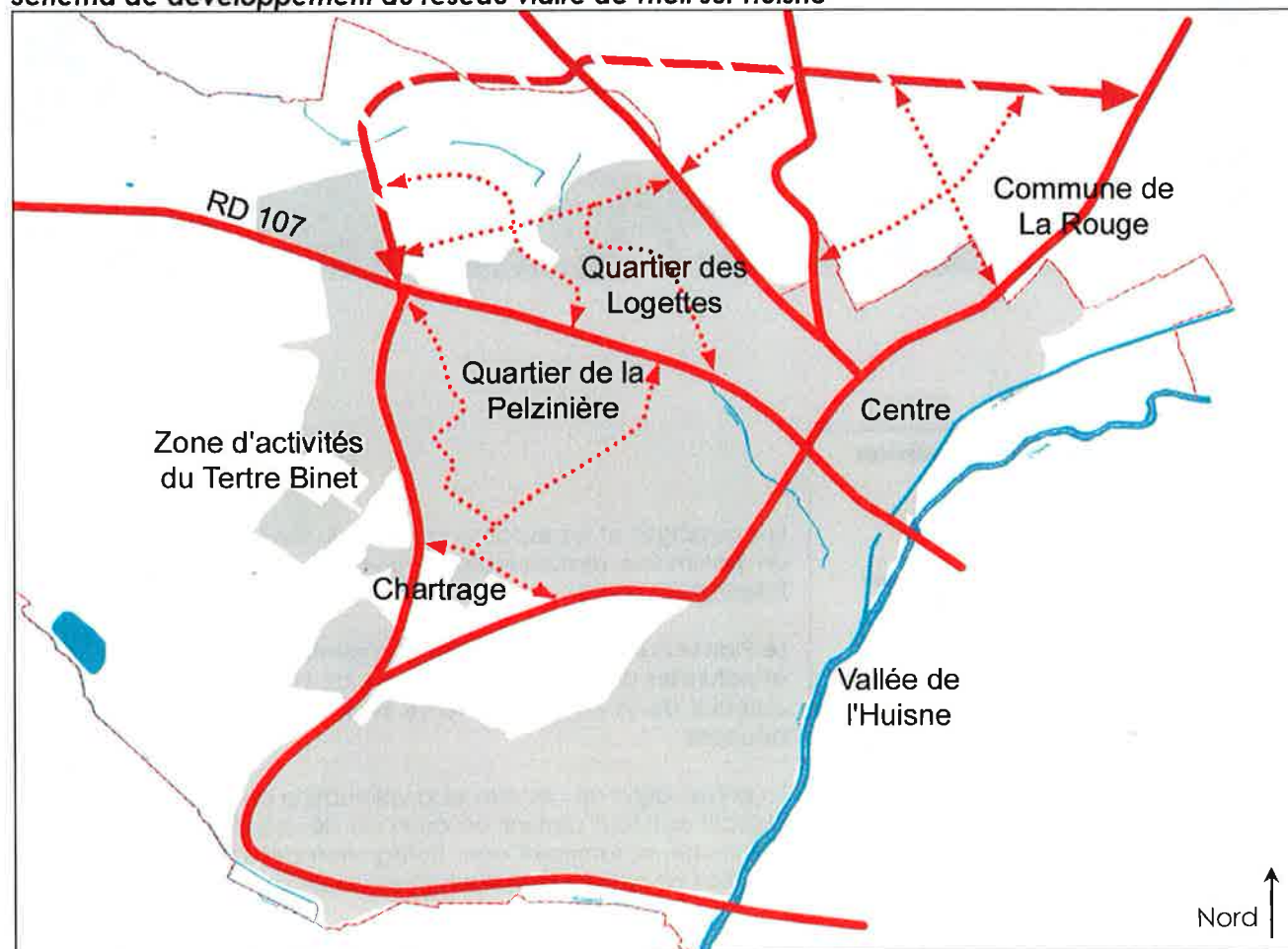
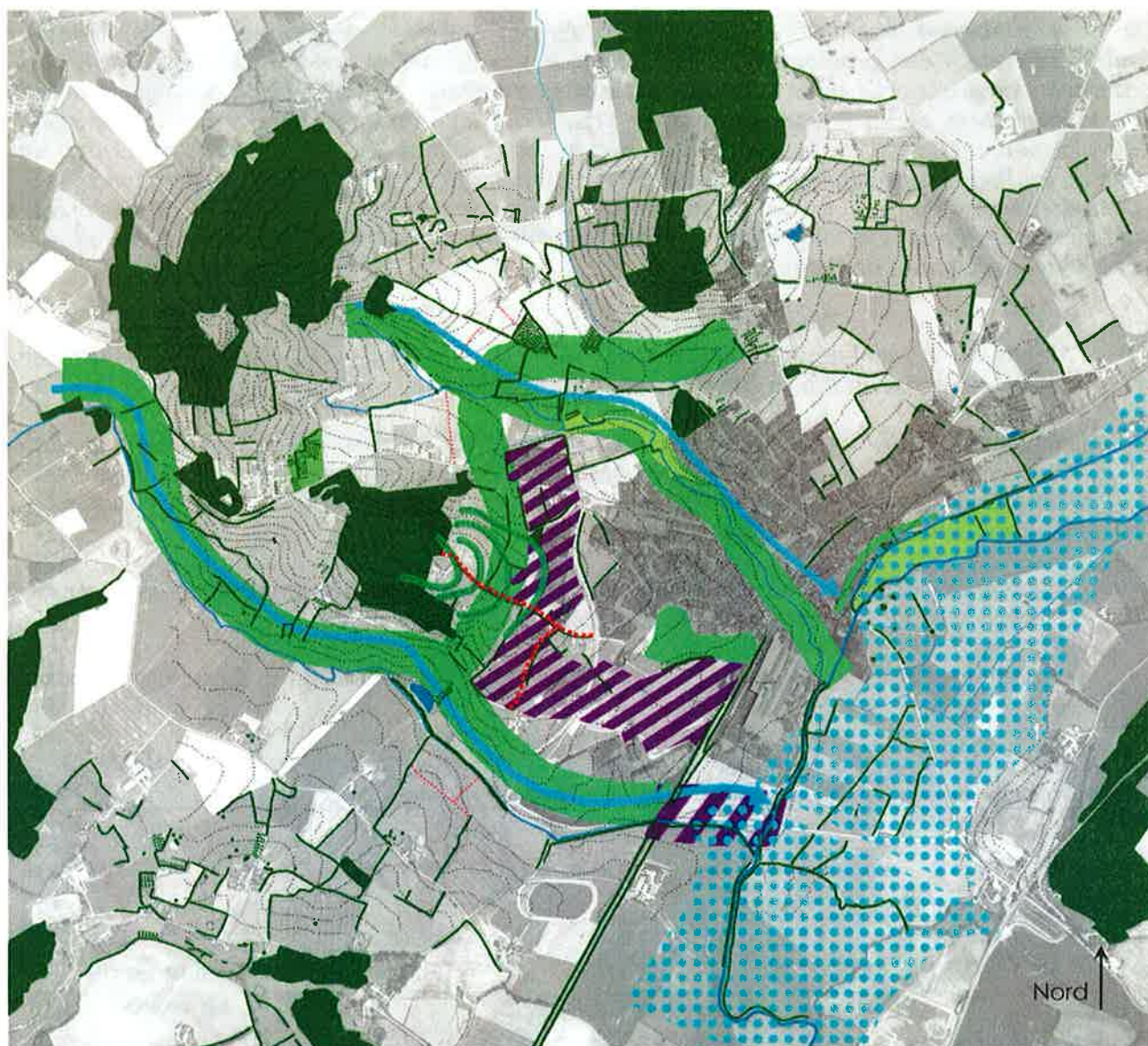


Schéma de préservation et de mise en valeur des paysages



Légende

	Boisements et haies existants
	Secteurs à préserver
	Vergers existants à préserver
	Secteurs à aménager
	Zone inondable
	Secteur d'extension de l'activité à intégrer au paysage
	Chemins creux à préserver

Les paysages et les espaces naturels du Theil sur Huisne constituent un patrimoine remarquable et diversifié, qui participe et enrichit l'identité du bourg.

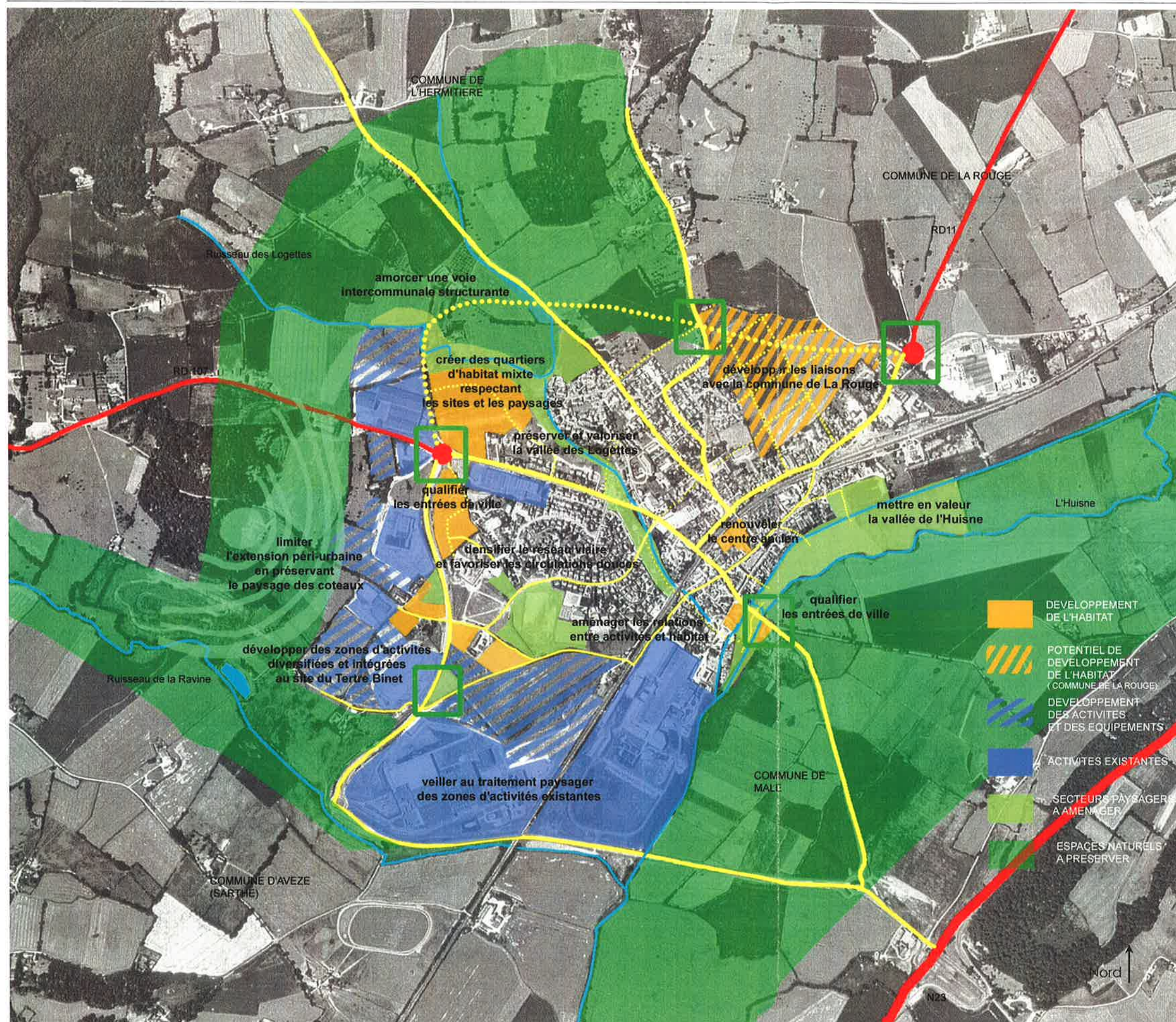
Le Plan Local d'Urbanisme permet d'identifier les qualités paysagères et naturelles de la vallée de l'Huisne, de la vallée des Logettes, des coteaux de la Ravine, du Tertre Binet ou encore le paysage des bocages.

La préservation de ces sites et la valorisation de ces paysages est un objectif qu'il faut soutenir au cours du développement urbain de la commune, notamment pour l'intégration des zones d'activités, des quartiers d'habitat, des infrastructures routières...

6. Préserver et mettre en valeur la diversité des paysages

Le territoire du Theil-sur-Huisne bénéficie de paysages d'une grande richesse tels que les vallées des Logettes et de l'Huisne, les coteaux du Tertre Binet, ou encore la Place des Teilleuls. La préservation de ce cadre de qualité garantira à la commune un développement harmonieux de ses quartiers et pérennisera son image de petit bourg "vert" dans la vallée.

- Préserver les caractéristiques paysagères des coteaux, du plateau et des hameaux telles que les haies bocagères, les espaces boisés structurants, les corps de fermes caractéristiques du Perche. Le tracé, le profil et la végétation des anciens chemins structurants devront également être préservés. Les nouvelles constructions devront s'intégrer à la topographie et au paysage, en veillant à ne pas générer de trop larges emprises ou de mouvements de terrains trop importants en déblais et remblais. A ce titre, le cimetière municipal qui doit s'implanter le long de la route départementale 107, devra respecter le cadre paysager du Hameau des Vaux Mignons.
- Préserver et mettre en valeur la morphologie et l'architecture du centre ancien (rues en alignement, parcellaire en lanière, présences des vergers et des jardins en cœur d'îlot...). Les bâtiments témoignant de l'histoire industrielle de la ville, tels l'usine Abadie ou les ensembles d'habitat ouvrier seront également mis en valeur.
- Préserver les caractéristiques paysagères et naturelles de la vallée des Logettes et de la vallée de l'Huisne (jardins...), afin de constituer à long terme un axe vert structurant du bourg, ouvert aux circulations douces.
- Valoriser les entrées de la ville en espace de transition et de promotion de la commune : aux abords de la Route de Saint-Germain de la Coudre, l'axe de l'Avenue des Loges, l'entrée du futur quartier des Logettes, l'entrée du futur quartier de La Porcherie, le franchissement de l'Huisne près de l'usine Abadie ainsi qu'à l'entrée nord-est en collaboration avec la commune de La Rouge.
- Préserver les espaces agricoles du Theil. Les trames bocagères, les espaces boisés et les vergers, y seront maintenus dans la mesure du possible dans les parties agricoles, aux abords du bourg et des hameaux.
- Sécuriser les ressources d'eau potable de la commune.



Orientations générales Projet d'Aménagement et de Développement Durable