



Commune du Theil sur Huisne

(Orne)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire
approuvant la modification n°3 du PLU
en date jeudi 12 octobre 2017

Le Président,

Modification réalisée par

INHARI
81 Grande Rue
6100 ALENCON
Tél : 02.61.67.18.75

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 2
I. Le renouvellement du centre bourg	p 3
La restructuration de l'ancienne Cidrerie La mise en valeur de la Place des Teilleuls	
II. Promouvoir le développement durable des zones d'activités du Tertre Binet	p 8
Orientations générales aux activités Le Bignon La Bruyère La Porcherie	
III. Le développement durable des quartiers d'habitat à l'ouest de la ville	p 10
Le quartier des Logettes Le Champ Bourdon Le Chemin de Chartrage Le pôle d'habitat de la Porcherie Le quartier de l'avenue des Loges	
IV. Le développement du maillage urbain	p 17
Le développement d'un réseau de voies maillées La continuation du contournement en voie structurante vers le nord-est	
V. La préservation du cadre naturel et paysager	p 20
Protéger et valoriser la vallée de l'Huisne La mise en valeur de la vallée des Logettes Préserver le paysage du Tertre Binet Paysage urbain et immeubles remarquables La préservation des structures végétales de l'espace rural Les entrées de ville	
Légende des schémas des Orientations d'Aménagement	p 25

Les Orientations d'Aménagement

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, intègre un nouveau document au Plan Local d'Urbanisme : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003 apporte des précisions et modifie le contenu du PADD, en créant un document complémentaires : les orientations d'aménagement.

L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme indique que :

"Le PLU peut, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, à 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 opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Comme le PADD, les orientations d'aménagement respectent le Programme Local de l'Habitat et les autres programmes communaux ou intercommunaux.



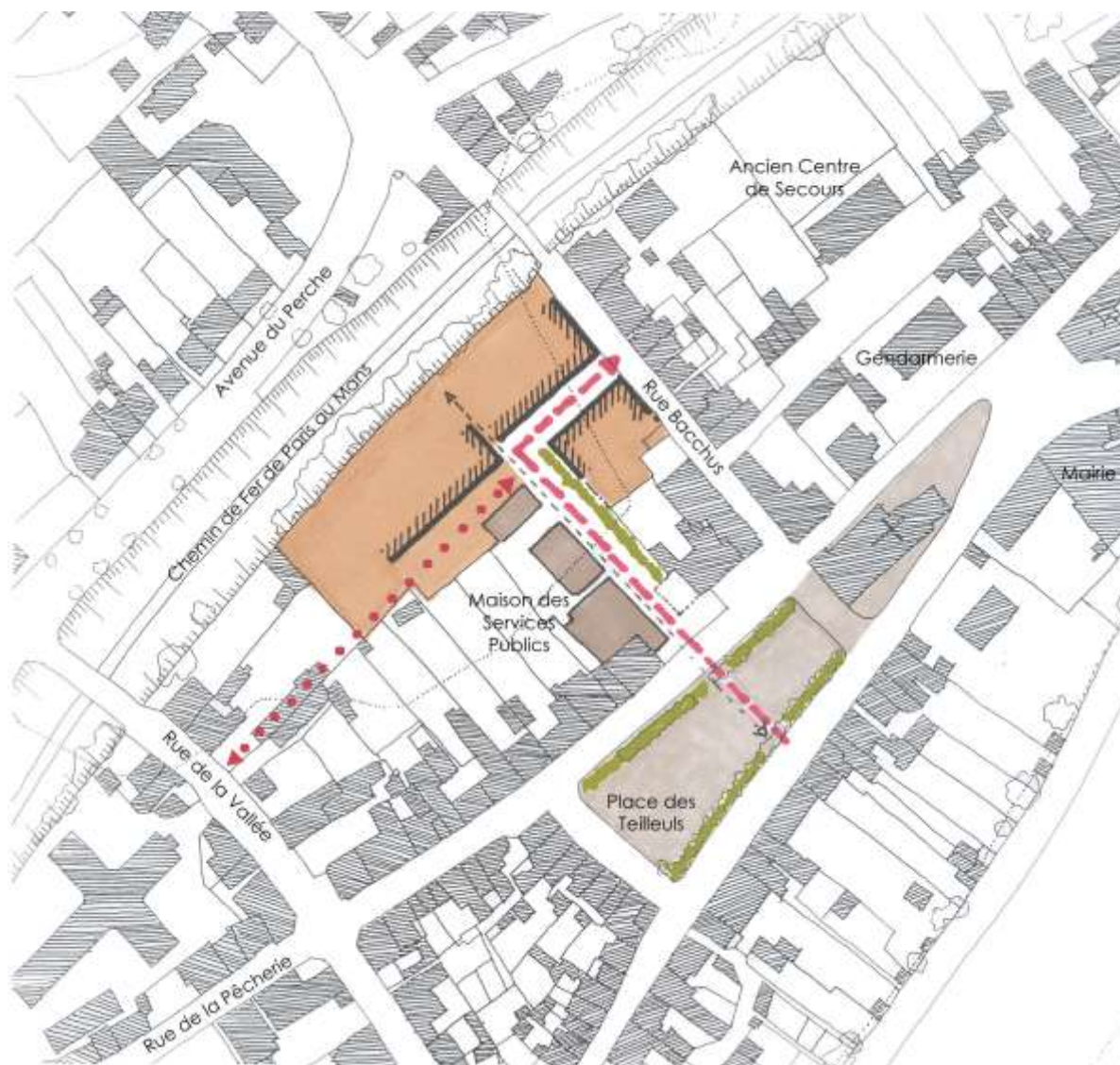
Localisation des sites

I. Renouveler le centre bourg

Les qualités "cachées" du centre ancien méritent d'être mises en valeur afin de renforcer la position intercommunale du Theil-sur-Huisne. La restructuration de la Place des Teilleuls, qui est le cœur du bourg, la restructuration des terrains vacants permettront de valoriser et de dynamiser l'image du bourg.



La restructuration de la Cidrerie et le réaménagement de la Place des Teilleuls



Légende en fin de document

Nord ↑

La restructuration de l'îlot de l'ancienne Cidrerie permettra le développement d'un pôle d'habitat autour de la Maison des Services Publics. Le site sera desservi par une voie interne qui rejoindra la rue Bacchus depuis la Place des Teilleuls. Les constructions seront décomposées formant des îlots, respectant l'échelle du bâti traditionnel du bourg et l'harmonie du centre ancien. Une ouverture visuelle sera préservée dans le prolongement de cette voie. Le rôle structurant et l'unité urbaine de la Place des Teilleuls seront mis en valeur.

1. La restructuration de l'ancienne cidrerie

L'ancienne cidrerie est placée au cœur même du bourg, entre la place des Teilleuls et la voie ferrée. Le renouvellement de ce site est une opportunité prioritaire pour la commune et permettra de créer un nouveau pôle d'attraction. Une nouvelle rue desservira la Maison des Services Publics et des îlots d'habitat, dans le prolongement de la Place des Teilleuls.

Orientations particulières

- La voie de desserte de l'îlot reliera la Place des Teilleuls et la rue Bacchus.
- Une ouverture visuelle dans le prolongement de la voie nouvelle vers le nord sera préservée.
- Les constructions formeront des îlots indépendants, de préférence implantés parallèlement à la Place des Teilleuls.
- Un espace de 60 m² à l'entrée du site sera construit à long terme.
- Les alignements bâtis seront créés dans la continuité de la nouvelle voie et de la rue Bacchus.
- Une clôture haute le long de la rue Bacchus créera une continuité bâtie. Dans le cas où on n'aurait pas de front bâti continu, on assurera la continuité du bâti par des murs de clôture maçonnés.
- Des îlots offriront un habitat dense et permettront l'accueil d'une population variée.
- Les constructions exprimeront des volumes simples et privilégieront les matériaux locaux, en nombre limité. L'échelle des bâtiments respectera celle du bâti environnant.
- Une frange d'isolation phonique sera créée le long de la voie ferrée (notamment par la construction de garages ou la plantation de haies hautes).
- Une liaison piétonne vers la rue de la vallée sera préservée.

2. La mise en valeur de la Place des Teilleuls

La Place des Teilleuls constitue le cœur historique du Theil sur Huisne. Déqualifiée par sa seule 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. La préservation de son unité est essentielle.

Orientations particulières

- Le réaménagement de la place des Teilleuls s'articulera aux opérations de la Cidrerie et de l'ancien centre de secours.
- La place sera distribuée en deux espaces : le parvis de l'église et un espace de stationnement planté, également utilisable pour les marchés, les fêtes et les animations.
- La voie passant devant l'église sera supprimée, afin de constituer un parvis. La traversée de la place s'effectuera dans l'axe de la voie de desserte de la Cidrerie. Les sens de circulation seront réorganisés.
- La séparation entre les deux espaces devra être la plus discrète possible afin de conserver l'unité de la place et de mettre en valeur les alignements d'arbres.
- L'aménagement de la place permettra la rationalisation des espaces de stationnement en fonction des besoins liés aux commerces du centre, aux nouveaux équipements et à l'habitat.
- Les matériaux utilisés seront simples et devront mettre en valeur l'architecture de l'église et du centre de la commune.



II. Promouvoir le développement durable des zones d'activités du Tertre Binet

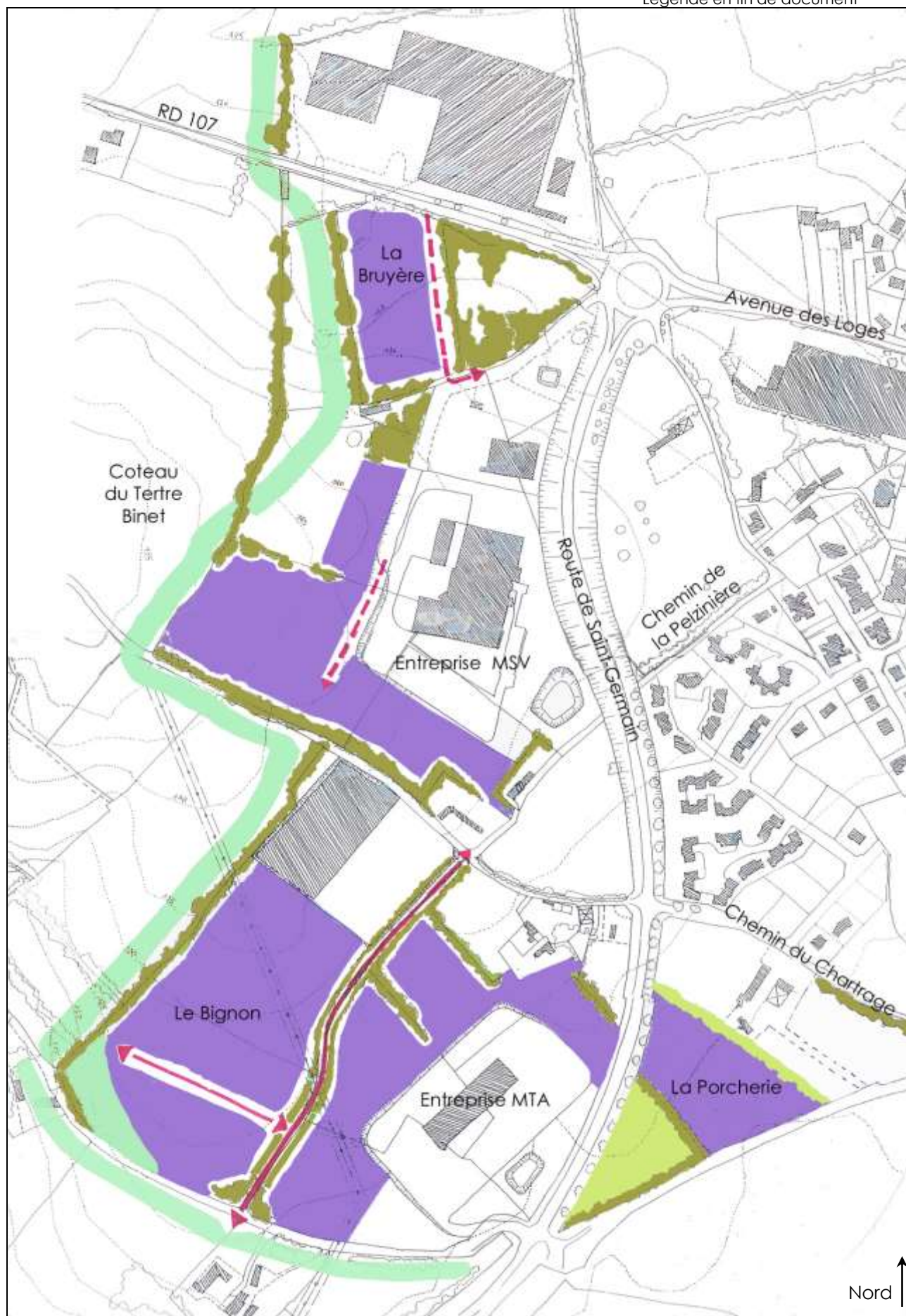
Le développement industriel du Theil a mobilisé de larges emprises, sans logique urbaine. Il en résulte des zones d'activités déqualifiées, arrivées à saturation compte tenu des contraintes foncières, topographiques et paysagères, notamment vers les coteaux du Tertre Binet situés à l'ouest.

Le Plan Local d'Urbanisme poursuit pour ce secteur de la ville deux objectifs complémentaires :

- *Favoriser le développement économique durable et diversifié des zones d'activités. La diversification économique est en effet, un enjeu prioritaire pour la commune et peut se matérialiser par l'accueil d'activités de taille modeste (artisanat, atelier relais...).*
- *Remédier au morcellement de l'ouest de la ville en structurant le développement urbain autour de nouvelles voies, des éléments végétaux ou paysagers à préserver (haies, corps de fermes, chemins anciens...).*
- *Rationaliser les espaces dédiés aux activités, afin de reconstituer un tissu urbain cohérent.*

Le développement des activités du Tertre Binet

Légende en fin de document



1. Le Bignon



Le Plan Local d'Urbanisme vise à maîtriser le développement durable des parcelles AI64 et AI65, 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.

Orientations particulières

- Le chemin de La Pelzinière sera préservé à long terme pour permettre la desserte du terrain vers par le nord.
- Les bâtiments s'implanteront parallèlement à la pente, sur des plate-formes étagées.
- Les talus des plate-formes seront minimisés, afin de dissimuler l'impact visuel des bâtiments.
- Le traitement des plate-formes et des talus, comprenant des fossés et des plantations favorisera l'évacuation des eaux pluviales.
- Les haies bordant le site seront préservées et renforcées par des plantations groupées (bosquet, massif, haies).



2. La Bruyère

L'aménagement de la parcelle AI2 doit tenir compte de la topographie importante du site placé 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 et de constituer le paysage de l'entrée du bourg.

Orientations particulières

- Une voie de desserte du site sera réservée et construite à l'est du terrain.
- Les bâtiments s'implanteront parallèlement à la voie départementale RD 107, sur des plate-formes étagées permettant d'intégrer les bâtiments dans le site.
- Les haies bordant le site seront préservées et renforcées par des plantations groupées (bosquet, massif, haies).
- Le traitement des plate-formes et des talus, comprenant des fossés et des plantations favorisera l'évacuation des eaux pluviales.

3. La Porcherie

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 accueillent 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.

Orientations particulières

- Les constructions permettront de ménager de bonnes relations urbaines et paysagères entre la nouvelle zone d'habitat de La Pelzinière, la zone d'activité du Tertre Binet et l'usine SCA.
- L'implantation, le gabarit et l'architecture des constructions permettront de mettre en valeur l'entrée de ville et de créer un tissu urbain cohérent liant zone d'activité et zone d'habitat.
- Les bâtiments de la ferme de la Porcherie seront préservés et permettront de structurer l'espace urbain alentour.

Vue aérienne du site de La Porcherie, qui constituera à long terme une entrée de ville, à la transition entre les zones d'habitat et d'activités.



4. Les autres terrains libres

Certains terrains ou délaissés de la zone d'activités du Tertre Binet restent libres pour l'extension des activités. L'urbanisation de ces parcelles respectera les orientations d'aménagement du secteur du Tertre Binet et du PADD.

Le chemin de Chartrage



Le Champ Bourdon



III. Le développement durable des quartiers d'habitat vers l'Ouest de la ville

Afin d'accompagner une évolution démographique stable, le Plan Local d'Urbanisme doit garantir la possibilité de construire 120 logements (comprenant des logements locatifs et en accession) pour les dix prochaines années. L'habitat s'était plutôt développé à la périphérie du Theil, sans réflexion d'ensemble, ou dans les hameaux (Vaux-Mignons), dont l'insuffisance des réseaux publics limite les capacités d'urbanisation future.

La stratégie de développement de l'habitat doit dorénavant permettre la structuration du territoire à long terme, notamment avec la commune de La Rouge. Les secteurs suivants situés plutôt à l'ouest de la commune, pourront répondre à cet objectif : Les logettes, le Champ Bourdon, le chemin de Chartage, ainsi que la Porcherie.

L'aménagement des secteurs identifiés comme zones d'urbanisation future s'effectuera soit dans la totalité, soit par tranche, mise à part l'aménagement de la zone de Chartage qui se fera sur la base d'un projet global.

Le développement du futur quartier d'habitat des Logettes : un enjeu urbain et paysager



Le développement d'un nouveau quartier à l'entrée nord-ouest du bourg permettra de répondre aux besoins d'habitat de la commune. Le Plan Local d'Urbanisme cherche à privilégier la constitution d'un quartier urbain structuré en profitant du cadre naturel de la vallée des Logettes.

Le site des Logettes et le début du ruisseau des Logettes



1. Le quartier des Logettes



Le secteur des Logettes est situé en position d'entrée de ville, au nord-ouest du bourg entre l'avenue des Loges et le ruisseau des Logettes. Ce site encore rural va prochainement accueillir un équipement, la nouvelle gendarmerie.

Ce site répond à plusieurs enjeux importants pour la commune :

- Le développement d'une nouvelle offre d'habitat,
- La valorisation de la vallée des Logettes,
- La 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.

Orientations particulières

Vocation du site :

- Ce quartier offrira une variété de types d'habitat (pavillonnaires, groupés, intermédiaires ou petits collectifs), et de statuts d'occupation (locatif, accession, social, ...).
- Les maisons mitoyennes ou jumelées ainsi que les constructions sur deux niveaux droits (R+1) seront encouragées.

Intégration du quartier au site de la vallée des Logettes :

- Une emprise publique de 22 mètres, le long du chemin rural des Logettes sera prévue et conservée en frange paysagère, pour le prolongement de la voie de liaison inter-quartiers.
- Le gabarit du boulevard urbain structurant permettra l'intégration de plantations, trottoirs et stationnements.
- Une frange de chaque côté du ruisseau des Logettes restera non bâtie afin d'aménager un espace vert collectif, dans la continuité de la « coulée verte » traversant le bourg.
- La haie bocagère traversant le site, sera préservée et longée par une sente piétonne. L'accès aux parcelles ne s'effectuera pas au travers de la haie.

Développement d'un maillage de rues :

- Le réseau de voies sera hiérarchisé, maillé, connecté à la rue de la Fannerie. Les impasses seront évitées.
- Le gabarit des voies minimisera les largeurs de la chaussée et les surfaces imperméabilisées.
- Les voies nord-sud préserveront les vues sur la vallée des Logettes et seront prolongées par des chemins piétonniers.
- La voie est-ouest, reliant la rue de la Fannerie, sera construite sur le tracé de la canalisation d'assainissement existante.
- Des espaces de stationnement seront intégrés au quartier par un système de placettes et de stationnement sur voie publique.

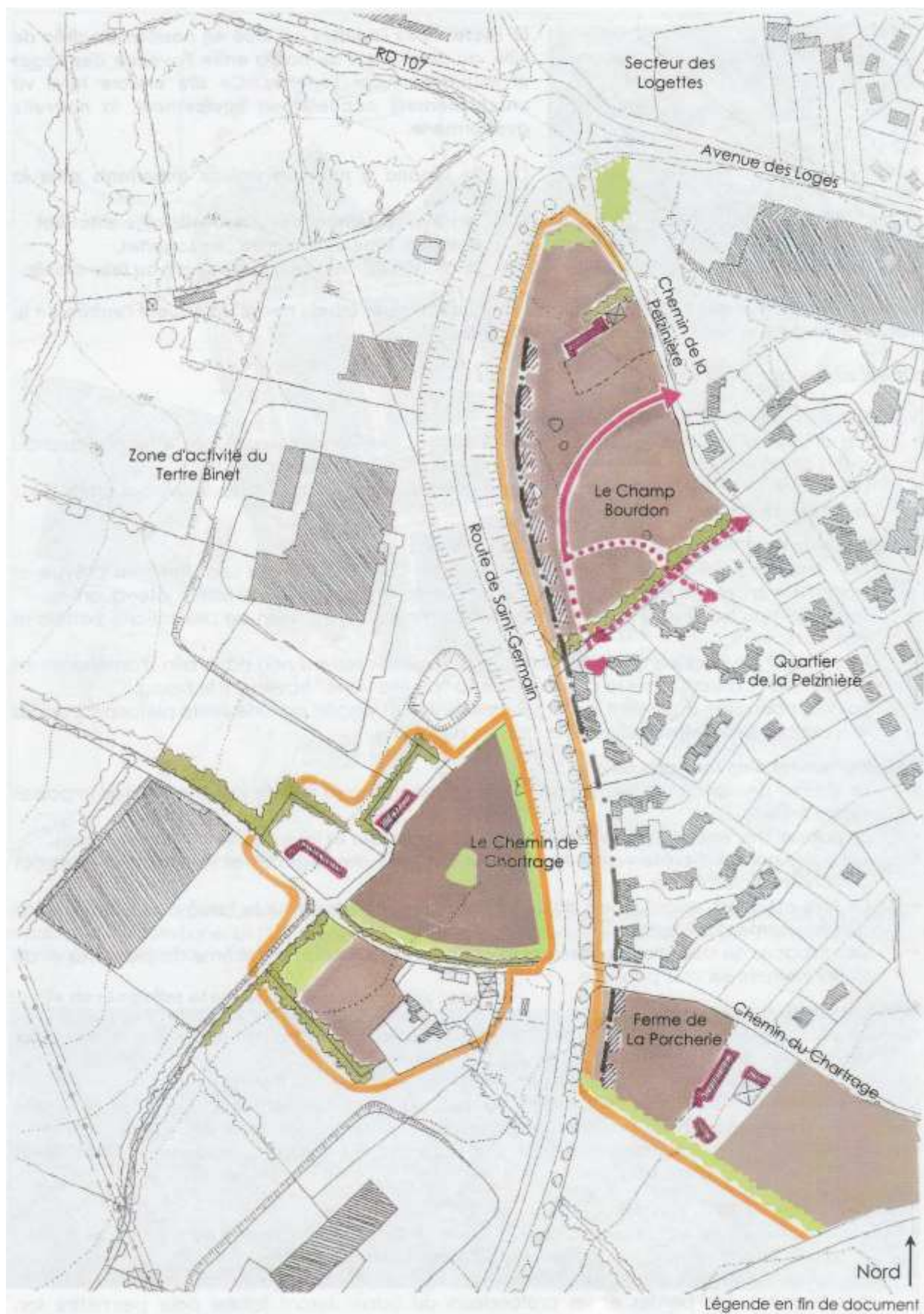
Paysage urbain :

- Le paysage urbain du quartier s'inspirera des « cités jardins », notamment par la mise en valeur de la vallée des Logettes.
- Les parcelles seront de préférence étroites afin de constituer un front bâti.
- Les clôtures, les plantations privées ou publiques, et l'implantation des masses bâties favoriseront la continuité visuelle le long des rues, et pourront constituer des « parois » de rue.
- L'aménagement d'une place plantée près du carrefour giratoire, marquera l'entrée de la ville et du nouveau quartier.

Assainissement des eaux pluviales :

- Les espaces publics et les espaces verts privilégieront la collecte des eaux pluviales (fossés, noues, ...) en s'appuyant sur les pentes naturelles et la topographie.
- Un bassin de stockage temporaire sera éventuellement envisagé en contrebas du ruisseau des Logettes. Les pentes et les profondeurs du bassin seront faibles pour permettre son intégration dans l'espace vert (pas de clôture).

Schéma de développement de l'habitat à la frange du Theil sur Huisne :
les secteurs du Champ Bourdon, du Chemin de Chartrage et de la ferme de la Porcherie.



2. Le Champ Bourdon

Le site enclavé du Champ Bourdon est placé à l'ouest de la commune, en bordure de la déviation et du Chemin de La Pelzinière. Le site contribuera à la cohérence urbaine de l'ouest du bourg et permettra de pallier l'éparpillement périphérique du Theil, en renforçant le maillage des voies.

Orientations particulières

- Le site accueillera un quartier d'habitat mixte pavillonnaire et groupé.
- Les bâtiments de la ferme permettront de structurer les masses bâties du futur quartier, afin de constituer par exemple un « close » à l'anglaise (regroupement de maisons autour d'une cour).
- Des liaisons permettront de relier la rue des Sources à l'est et la rue des Charmilles au sud.
- Le quartier se raccordera aux voiries existantes à l'est par le Chemin de La Pelzinière et au sud au lotissement.
- Le bâti sera en ordre semi-continu afin de poursuivre l'urbanisation en « chapelet » amorcée au sud le long de la déviation.
- Un chemin piéton sera conservé à l'emplacement de l'ancien chemin le long de la haie, jusqu'à la rue des Sources.
- Les haies existantes seront préservées et entretenues.
- Des franges végétales (bosquets, haies, bois, ...) permettront d'isoler le quartier de la voie express.

3. Le pôle d'habitat du Chemin de Chartrage

Ce site se trouve coupé du bourg par le passage de la déviation. Quelques maisons individuelles et bâtiments agricoles sont dispersés autour du chemin ancien de Chartrage. Les parcelles libres viendront renforcer ce noyau villageois, afin de constituer un pôle d'habitat.

Orientations particulières

- Le pôle d'habitat actuel sera conforté.
- Afin d'isoler le quartier des nuisances phoniques de la voie express, la zone bordant la voie de contournement sera non construite. Ces terrains resteront agricoles ou seront entretenus en espace vert ou en verger.
- Les anciens corps de ferme structurant le paysage, seront préservés.
- Pour la parcelle AI 9, les bâtiments préserveront une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie du chemin de Chartrage. Le volume principal de la construction sera implanté parallèlement au chemin de Chartrage. Les constructions en « L » ou en « V » sont autorisées.
- La haie sera conservée, ou replantée en cas d'élargissement et de réaménagement de la voie (chemin de Chartrage). Des essences locales seront privilégiées (charmilles pour les haies basses ...).
- La continuité visuelle sera favorisée le long des rues par les éléments végétaux, les clôtures, et les masses bâties.

4. Le pôle d'habitat de la ferme de La Porcherie

Ces parcelles constituent des terrains agricoles résiduels de l'ancienne ferme de La Porcherie, enclavés par la déviation. Ce site doit s'urbaniser à long terme dans la continuité du nouveau quartier d'habitat de La Pelzinière nord. Ce site jouera un rôle de transition entre les quartiers d'habitat et les zones d'activités.

Orientations particulières

- Le site accueillera un quartier d'habitat mixte.
- L'ancien corps de ferme de La Porcherie sera préservé afin de structurer le futur quartier.
- Le bâti sera en ordre semi-continu le long de la déviation.
- Les nuisances de la zone d'activités et la déviation seront atténuées par la mise en place de franges végétales (bosquets, haies, ...).

5. Le quartier de l'avenue des Loges

Ce site est situé en entrée de ville, au nord-ouest du bourg entre l'avenue des loges et le quartier de la Pelzinière.

Ce site répond au même titre que le quartier des Logettes à plusieurs enjeux importants pour la commune :

- la requalification des espaces dégradés
- le développement d'une nouvelle offre d'habitat
- la constitution d'un quartier intégrant au tissu urbain des zones d'habitat contigües et à venir mais isolée de l'agglomération par la présence de cette zone d'activité
- le traitement qualitatif de l'entrée de ville

Vocation du site :

Ce quartier offrira une variété de fonction : habitat (pavillonnaires, groupés, intermédiaires ou petits collectifs) avec des statuts d'occupation (locatif, accession, social...) sur les espaces situés à l'est du site et des activités compatibles avec l'habitat notamment commerciales sur les espaces situés à l'ouest du site.

Les maisons mitoyennes ou jumelées ainsi que les constructions sur deux niveaux droits (R+1) seront encouragées sur les espaces au contact de l'avenue des loges.

Intégration du quartier :

L'emprise constructible reste limitée à celle du site initial des bâtiments détruits évitant d'importants phénomènes de remblais/déblais.

Une frange paysagère sera constituée à l'ouest à hauteur du carrefour giratoire et au sud-ouest de la zone.

La haie bocagère située le long du chemin de la Pelzinière sera préservée.

Un espace vert collectif sera créé au sud-ouest de la zone au contact avec le futur quartier du Champ Bourdon.

Développement d'un maillage de rues et de liaisons douces :

Un accès unique et propre à chaque site sera initié depuis l'avenue des Loges pour les activités compatibles avec l'habitat et depuis la rue des Bruyères pour le site à vocation d'habitat. Toutefois, des accès privatifs seront autorisés pour les constructions dont l'implantation à l'alignement est imposée le long de l'avenue des Loges.

Seule une liaison douce (piétons, cycles) sera initiée entre les espaces à vocation commerciale et les espaces à vocation résidentielle.

La voie destinée à la desserte du secteur résidentiel sera définie de manière à permettre un usage mixte. Cette voie devra permettre la pluralité des usages (véhicules, piétons, deux roues) et une place de retournement devra être initiée en partie haute.

Pour éviter la présence de voitures ventouses dans le quartier, des stationnements communs seront implantés en frange de l'opération. De plus, ce stationnement doit permettre de réduire le gabarit de la voirie interne confortant ainsi le cheminement des cyclistes et des piétons. La conception de la voie devra être limitée à la stricte desserte du quartier à vocation d'habitat en cherchant à économiser l'espace et limiter l'imperméabilisation des surfaces.

Un cheminement piéton doit également être initié vers les équipements publics via le quartier d'habitat social de la rue de Chartrage.

Paysage urbain :

Les parcelles seront de préférence étroites et favoriseront une exposition maximale notamment pour les espaces contigus à l'avenue des Loges. La définition de parcelles en lanière le long de cette avenue doit favoriser la continuité visuelle en cohérence avec le front bâti existant au nord-est de l'avenue des Loges. A ce titre, une règle graphique impose un alignement strict de l'ensemble ou d'une seule partie de la construction (habitation ou annexes) le long de l'avenue des Loges afin de constituer un front bâti.

L'implantation stricte à l'alignement du bâti participe au projet de requalification de l'avenue des Loges.

Pour les espaces situés au sud de la voie interne de desserte, une bande d'implantation du bâti est déterminée afin de favoriser l'exposition des pièces à vivre (salle, salon) et des jardins au sud.

Assainissement des eaux pluviales :

Un bassin de stockage paysager sera réalisé dans la dépression existante à l'ouest du site de la zone. Ce bassin sera accompagné d'une noue enherbée de déversement du trop-plein en limite sud de l'opération avant de rejoindre le réseau d'eaux pluviales située le long de la rue des Bruyères.

Déchets ménagers :

La gestion des déchets devra être organisée autour d'un point de regroupement des déchets afin de limiter la circulation du camion de collecte.
Ce point de regroupement devra être initié à hauteur de la sortie sur la rue des bruyères.

Orientations d'aménagement « Quartier de l'avenue des Loges »



Liaisons futures

-  Accès collectif et unique
-  Liaison douce à initier
-  Placette de retournement à initier

Zones à urbaniser

-  Espace à vocation d'habitation
-  Espace réservé aux activités compatibles avec l'habitat

Espace public et paysage

-  Principe d'alignement du bâti
-  Principe d'implantation du bâti
-  Aménagement de l'entrée de ville
-  Espace vert collectif à aménager et valoriser
-  Transitions paysagères à créer
-  Structure végétale à préserver
-  Noue végétalisée en limite sud de l'opération
-  Bassin de rétention paysager des eaux pluviales
-  Espace de stationnement collectif et de point de regroupement de collecte des ordures ménagères

IV. Le développement du maillage urbain

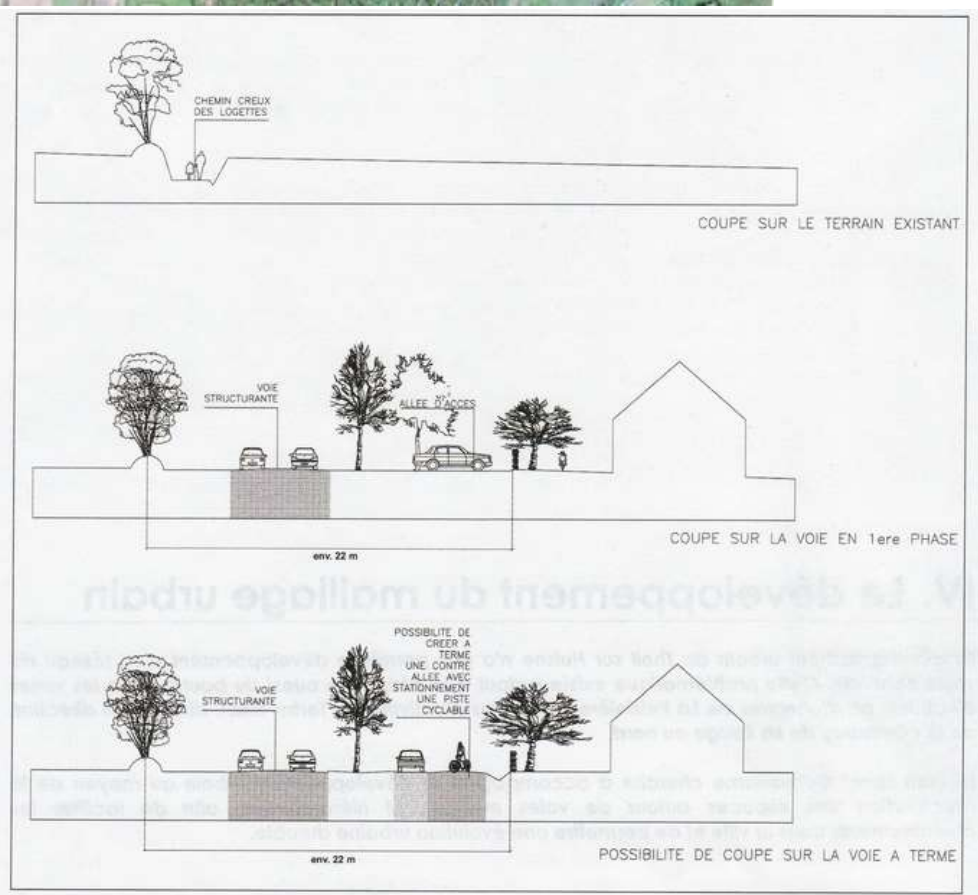
Le développement urbain du Theil sur Huisne n'a pas permis le développement d'un réseau de voies cohérent. Cette problématique existe surtout à la périphérie ouest du bourg, entre les zones d'habitat pavillonnaire de La Pelzinière et les sites d'activités du Tertre Binet, ainsi qu'en direction de la commune de La Rouge au nord.

Le Plan Local d'Urbanisme cherche à accompagner le développement urbain au moyen 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.



Principe de continuation de la Route de Saint Germain de la Coudre vers le nord-ouest en direction de La Rouge.

Ce boulevard urbain structurant accompagnera le développement du futur quartier des Logettes et créera une nouvelle liaison dans le bourg du Theil.



1. Le développement d'un réseau maillé

Le réseau de voies qui irrigue le territoire du Theil est insuffisamment structuré, notamment dans les quartiers périphériques. Les extensions urbaines récentes ne sont peu connectées aux autres quartiers du Theil, et sont coupées à l'ouest par la construction de la déviation. La structure actuelle du réseau viaire révèle l'absence de voies transversales est/ouest et le manque de hiérarchie dans le gabarit et le traitement des voies.

La stratégie de développement du réseau viaire devra être élaborée en collaboration avec la commune de La Rouge. Le Plan Local d'Urbanisme poursuit l'objectif de développement et de structuration du réseau de rues du Theil sur Huisne.

Orientations particulières

- Une liaison inter-quartiers sera amorcée vers le nord-est par un boulevard urbain structurant dans le prolongement de la déviation.
- Toutes les connexions possibles entre l'avenue du Perche et le coteau seront préservées (en collaboration avec la commune de La Rouge).
- Dans les secteurs en développement, les possibilités de connexions futures seront maintenues, notamment dans le futur quartier des Logettes, la zone d'activités du Tertre Binet, le Champ Bourdon et le secteur de La Porcherie.
- Les circulations douces seront intégrées dans les profils des nouvelles liaisons et voiries, notamment le futur boulevard urbain de contournement.
- Les coupures urbaines créées par les infrastructures routières seront évitées. Au contraire, on privilégiera plutôt des profils de voies, sans talus permettant différents modes de déplacements.
- Les circulations douces seront intégrées à la coulée verte du ruisseau des Logettes.
- Le carrefour du Chêne Vert à l'intersection de la Route Départementale 107 et du Chemin Vicinal n°12 sera aménagé pour des raisons de sécurité.

2. La continuation vers le nord-est du contournement en voie structurante

- Une voie structurante de type boulevard urbain sera prolongée vers le nord-ouest du bourg en direction de la commune de La Rouge, dans la continuité de la Route de Saint Germain .
- Cette rue structurante s'intégrera aux quartiers avoisinants, notamment le futur quartier des Logettes.
- Les circulations douces (piétonnes et cyclables) seront intégrées au profil du boulevard urbain.

Orientations particulières



Un exemple de voie structurante tenant compte de la rétention des eaux pluviales.



Les collines qui dominant le Theil sur Huisne, vues de la route nationale 23

V. La préservation du cadre naturel et paysager

Le territoire du Theil bénéficie de paysages riches et diversifiés, produits de la topographie, de l'hydrologie et de l'histoire. Ces paysages remarquables sont d'ailleurs à l'origine de la création du Parc Naturel Régional du Perche.

La diversité et la qualité de ces paysages structurent le bourg du Theil sur Huisne et procurent un cadre de vie de qualité. La vallée de l'Huisne, la vallée du ruisseau des Logettes, les coteaux du Tertre Binet, les collines boisées, la vallée de la Ravine, mais aussi le centre ancien sont autant de facettes de l'identité de la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme cherche à protéger et à mettre en valeur ces paysages urbains et naturels.

1. Protéger et valoriser la vallée de l'Huisne

Préservée de l'urbanisation et du développement industriel, la vallée de l'Huisne est reconnue pour ses qualités écologiques, faunistiques, floristiques, mais aussi paysagères. Elle est inscrite au titre des ZNIEFF* (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte l'enjeu de préservation des espaces fragiles de la vallée de l'Huisne. Afin de limiter les risques d'inondations et de favoriser la mise en œuvre de ce patrimoine naturel local, le PLU limite le développement du bourg aux abords de l'Huisne.

Orientations particulières

- Les abords de l'Huisne et du canal seront mis en valeur. L'usine Abadie sera intégrée à cette valorisation.
- Les caractéristiques paysagères de la vallée de l'Huisne telles que la végétation des berges, les haies et les jardins seront protégés, entretenus et développés.
- L'environnement des terrains de sport sera mis en valeur.
- Le lit majeur de la vallée de l'Huisne restera inconstructible afin d'éviter les risques liés aux inondations.

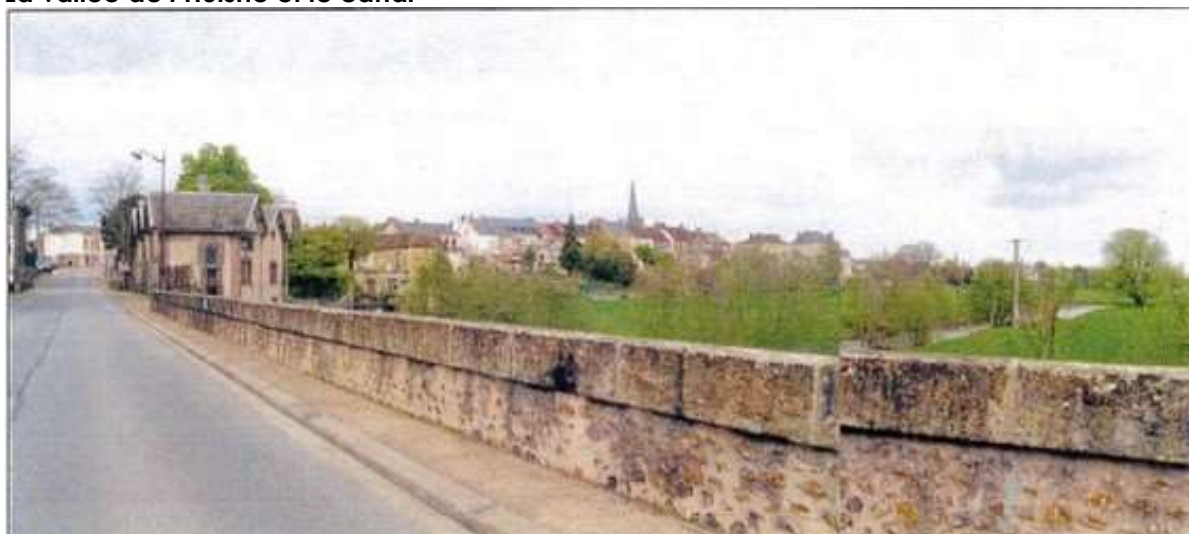
*ZNIEFF de type 2

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 et migratrice.

Les jardins en bordure de l'Huisne



La vallée de l'Huisne et le canal



2. Mettre en valeur l'axe vert de la vallée des Logettes

Le petit ruisseau des Logettes traverse le Theil sur Huisne, emprisonnant au cœur du bourg un patchwork de petits jardins. Cette petite vallée verte constitue un espace préservé, qualifiant l'image de la commune en « cité-jardin ».

Le Plan Local d'Urbanisme cherche à protéger et mettre en valeur cet espace fragile. Au croisement de la vallée des Logettes et de l'avenue des Loges, une emprise commerciale actuellement abandonnée constitue à ce titre un site stratégique pour l'aménagement cohérent de la vallée. La mutation ou le réaménagement du site devra s'intégrer à la cohérence de la vallée.

Orientations particulières

- La « coulée verte » de la vallée des Logettes sera préservée et prolongée vers le nord.
- Les caractéristiques paysagères de la vallée seront protégées et réhabilitées en évitant notamment le mitage par des emprises d'activités. A ce titre, les jardins qui bordent la vallée, les haies et la morphologie parcellaire de la vallée seront préservées.
- Le caractère naturel de la vallée sera restauré et le bâtiment commercial vacant sera valorisé en cohérence avec la coulée verte.
- Des accès et des itinéraires de circulations douces (piétonnes, cycles) seront développés le long de l'axe vert, ainsi que pour faciliter le cheminement jusqu'aux rues avoisinantes.
- Les zones d'habitat et d'activités seront intégrées au paysage et à la topographie de la vallée.
- Les espaces extérieurs des immeubles collectifs et les espaces de stationnements seront aménagés afin de contribuer à la mise en valeur de la vallée.
- La rétention des eaux pluviales des nouvelles zones urbanisées qui bordent la vallée sera organisée par l'implantation de bassins de stockage qui pourront également avoir une vocation d'agrément.

La vallée des Logettes



Les immeubles collectifs du haut de la vallée



Les aménagements déjà réalisés

3. Préserver le paysage du Tertre Binet

Le Tertre Binet situé à l'ouest de la commune constitue un paysage de coteau de grande qualité qui qualifie le bourg du Theil sur Huisne par une topographie marquée et une végétation structurée de haies et de manteaux boisés. Le développement de l'espace urbanisé de la commune et notamment des zones économiques menace et risque de déqualifier le paysage du Tertre Binet.

Le Plan Local d'Urbanisme cherche à limiter l'étalement urbain, à contrôler l'urbanisation des parcelles sensibles et à protéger les caractéristiques paysagères du coteau.

Orientations particulières

- Le cadre paysager des coteaux du Tertre Binet sera préservé du développement non contrôlé des zones d'urbanisation périphériques.
- L'urbanisation des zones périphériques de l'ouest au delà de la voie express sera contrôlée.
- Le hameau des Vaux-Mignons et ses caractéristiques villageoises (jardins, vergers, implantation traditionnelle du bâti) seront préservés et protégés de l'urbanisation.
- La trame bocagère, les espaces boisés et les vergers seront préservés aux abords du bourg, des hameaux et dans les parties agricoles.
- Une coupure naturelle à l'entrée ouest du bourg sera maintenue.
- Le paysage des anciens chemins (tracés, profil, végétation et haies) sera préservé notamment pour le chemin du Chartrage, itinéraire de randonnée, et le chemin de La Pelzinière.
- Les espaces et les activités agricoles péri-urbaines seront préservés.
- Les espaces boisés situés sur les collines seront maintenus.

Le Tertre Binet



Le chemin du Chartrage

4. La préservation des structures végétales de l'espace rural

Malgré la présence industrielle marquée et l'évolution des pratiques agricoles, le paysage rural de la commune offre une structure végétale riche composée de boisements et de haies basses, principalement situés à l'ouest du bourg. Bordant les parcelles ou les ruisseaux, la trame bocagère constitue un patrimoine paysager important de la commune. Les tertres et les sommets sont occupés par des manteaux boisés.

Déjà énoncés dans le cadre du Parc Naturel Régional du Perche, le Plan Local d'Urbanisme renouvelle les objectifs de préservation et de mise en valeur des espaces boisés et des haies, qui représentent près d'un tiers du territoire communal.

Orientations particulières

- Les espaces boisés existants seront préservés et mis en valeur.
- Les haies existantes seront préservées et développées aux abords des industries, et des quartiers d'habitat. Les essences locales seront privilégiées.

5. Paysage urbain et immeubles remarquables

Le centre du Theil sur Huisne est constitué de maisons de villes mitoyennes d'un étage construites sur des parcelles en lanière très étroites. Les immeubles et l'espace public participent à la construction de ce paysage urbain de qualité.

L'unité urbaine, la morphologie et l'architecture traditionnelle du centre ville doivent être protégées et mises en valeur. L'aménagement des espaces publics et les projets de renouvellement urbain du centre bourg (Cidrerie, Place des Teilleuls et ancien Centre de Secours) devront renouveler et valoriser cette qualité urbaine.

Orientations particulières

- Les aménagements d'espaces publics et les opérations de renouvellement urbain utiliseront une architecture et des matériaux simples afin de mettre en valeur le paysage de la ville ancienne.
- L'architecture du centre ancien sera préservée et mise en valeur.
- Les bâtiments industriels comportant une qualité urbaine, architecturale ou patrimoniale seront préservés et mis en valeur, notamment l'usine Abadie.
- Les abords des immeubles collectifs seront aménagés en veillant notamment à la dissimulation des réseaux, la mise en valeur des espaces extérieurs et de stationnement.

L'architecture bourgeoise et industrielle de l'usine Abadie



L'église et la Place des Teilleuls



6. Les entrées de ville

La commune du Theil sur Huisne est qualifiée de « Porte d'Entrée » du Parc Naturel Régional du Perche. L'aménagement des entrées de ville doit pérenniser l'image de la ville et préserver le cadre de vie du bourg.

Le PLU cherche à valoriser les entrées de ville en espace de transition et de « représentation » de la commune. Il s'agit notamment de l'axe de la RD 107, l'axe de l'avenue des Loges, l'entrée du futur quartier des Logettes, le site de La Porcherie, le franchissement de l'Huisne près de l'usine Abadie.

Orientations particulières

- Les transitions nettes entre l'espace agricole et l'espace urbanisé seront maintenues.
- L'aménagement des carrefours sera traité comme un véritable espace public.
- Dans le cas de carrefour giratoire, le bâti sera tenu à distance au profit de plantations, structurant l'espace.