

# PLU

## PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable (PADD)

	<p><b>ARRET du PLU</b> Dossier annexé à la délibération du Conseil Municipal du 30/06/2009</p>
<p>ESPACES - Atelier d'Urbanisme - Perrine CHASSEUR 44, bd Jeanne d'Arc - 02200 SOISSONS - Tél : 03 23 93 03 69 - Fax : 03 23 93 25 69</p>	<p>6/2009</p>

## Introduction

La carte de synthèse définit les grandes orientations du territoire et est complétée par une carte du bourg localisant les sites dont l'évolution est prévue.

Ces cartes, qui retranscrivent la trame du projet d'aménagement dans sa traduction spatiale, ne peuvent être assimilées aux documents graphiques réglementaires qui constituent l'une des pièces du Plan Local d'Urbanisme.

Elles traduisent les orientations et les principes qui doivent être repris et précisés dans le règlement et les documents graphiques de zonage.

## 1. Une prospective à court, moyen et long termes

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) de la commune de THENELLES - dans sa traduction spatiale - s'inscrit dans une perspective immédiate comme dans une vision à plus long terme.

En effet, le devenir d'une collectivité se situe dans une dynamique longue, et même parfois imperceptible, et dans un équilibre tout aussi subtil qu'il convient de considérer dans la durée : c'est l'esprit même de la notion de Développement Durable.

C'est donc une vision globale et dynamique du territoire dans ses différentes composantes et dans son contexte local qui préside à l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

## 2. Le projet de THENELLES : exposé

La traduction spatiale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui découle des analyses préliminaires et des objectifs communaux s'articule à 2 échelles - ensemble du territoire et zones à urbaniser - et autour de deux thèmes principaux - organisation et développement urbain et mesures de protection.

Conformément aux modifications apportées par la Loi du 2 juillet 2003, les dispositions générales d'aménagement du territoire sont définies par le présent document et les Orientations Sectorielles d'Aménagement (OSA) dans un document indépendant.

Présenté ci-après, le PADD définit les grandes orientations de la commune, qui seront traduites dans le Plan Local d'Urbanisme - zonage et règlement - , dans son équilibre général y compris les dispositions qui permettent d'anticiper l'avenir sans devoir être concrétisées immédiatement - vision à plus long terme.

Le document graphique du PADD définit les grandes orientations de l'organisation du territoire communal et notamment la répartition entre les espaces à préserver pour l'économie agricole, les espaces forestiers et ceux à protéger en raison de la sensibilité du site ou des risques naturels et les espaces destinés à être urbanisés.

Si les zones déjà urbanisées apparaissent pour mémoire, on constate l'existence de 2 catégories de zones destinées à être urbanisées, dont l'échéance est à court ou moyen/long termes.

### 2 -1 Les zones destinées au développement de l'habitat

Comme indiqué dans le rapport de présentation, la commune de THENELLES connaît une perte de population constante de 1968 à 1999 : elle correspond à 318 habitants soit 1,74 % par an sur 21 ans ; ce n'est qu'à compter de 1999 que THENELLES renoue avec la croissance, de façon modeste, puisqu'en 2006, la population atteint 586 habitants soit 16 nouveaux habitants en 7 ans ou 2,28 par an (un peu moins d'un foyer). Pour revenir à la population de 1968, de 127 à 106 logements devraient être réalisés (sur les bases respectivement de 2,5 ou 3 personnes par logement).

A ce jour, la commune connaît des demandes qu'elle ne peut satisfaire en l'absence de document d'urbanisme.

L'objectif communal est d'atteindre une population de 860 habitants à échéance de 10 ans ce qui correspond à 280 habitants supplémentaires soit environ 85 logements.

La base de calcul du nombre d'habitants dans les nouveaux logements est de 2,6 personnes par logement en moyenne (à différencier des 2,14 constatés liés au vieillissement de la population).

A ce jour, la commune connaît en moyenne 5 demandes par an alors qu'il est de notoriété publique qu'elle ne dispose pas de terrain : ce chiffre va augmenter dès que l'opération commencera. Il s'agit de gens de la commune et des environs.

Les dents creuses sont au nombre de 15 environ ; on peut estimer que 5 à 6 seront urbanisées.

Les contraintes qui grèvent le territoire communal (inondation, activités - cf rapport de présentation) à l'est et au nord interdisent tout développement dans ces secteurs au delà des parties aujourd'hui urbanisées (la cité du riez est comprise dans la zone agglomérée existante).

Au sud, le relief ne s'y prête pas non plus.

C'est pourquoi un développement à l'ouest paraît le plus naturel et a été retenu.

Il fait déjà l'objet d'une amorcée d'urbanisation le long de 2 voies, laissant libre un vaste espace qui sera appelé "le Triangle".

Un promoteur public s'intéresse à la partie nord ce site et a proposé à la commune (en partie propriétaire du foncier) d'en être l'aménageur.

Il prévoit d'y réaliser de 50 logements.

La mixité urbaine est prévue sous forme de logements locatifs sociaux, d'accession à la propriété et de terrains à bâtir.

Les élus souhaitent qu'un équipement destiné à l'ensemble des habitants de la commune y soit implanté "équipement structurant" ; il devrait s'agir d'une aire de jeux.

Par ailleurs, entre ce site et la partie urbanisée du bourg au sud, on trouve des parcelles dont le propriétaire privé serait vendeur et qui feront partie de la zone d'extension à court terme de la commune.

Elles peuvent accueillir une vingtaine de constructions, voire 30 à 40 la commune ayant décidé de les inscrire en emplacement réservé pour logements sociaux (2,1 ha) et permettront de lier directement (pour piétons et/ véhicules) le site d'extension avec l'église, la mairie et l'école.

Des orientations sectorielles d'aménagement reprennent ces principes. Plusieurs débouchés sont prévus : un sur la rue Croisée et un rue du 150<sup>e</sup> RI mais aussi 2 débouchés rue de l'Eglise dont un sera soit uniquement piéton (et accès incendie) et un accès automobiles. Dans tous les cas, ces liaisons sont jugées importantes car c'e sont les seules vers le centre du bourg.

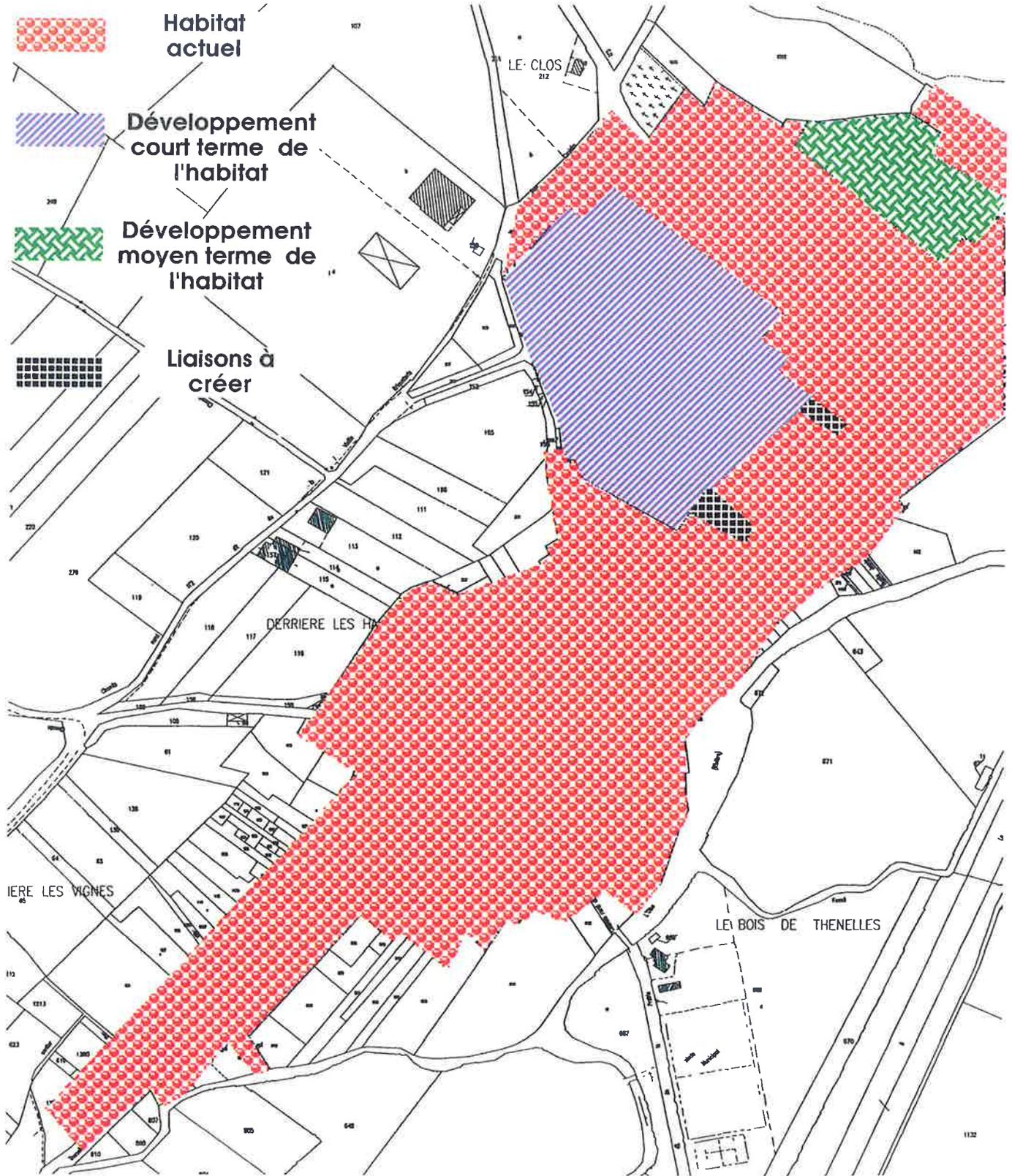
A plus long terme (zone IIAU), la collectivité souhaite urbaniser une parcelle communale Cité du Riez, cité comprise dans le périmètre aggloméré, en liaison avec les actuels jardins ouvriers dont elle fera l'acquisition au fur et à mesure des cessions.

Ensuite, le développement ne pourra se poursuivre que vers l'ouest mais le relief de rue de la Croisée empêchera toute continuité topographique entre l'opération prévue à ce jour et une extension à l'ouest.

Le projet d'extension de THENELLES ne générera pas de besoins supplémentaires en équipements publics, lesquels sont, à ce jour, plutôt surdimensionnés compte tenu de la perte de population subie ces dernières années.

## **2 -2 La zone d'activités**

Après vérification, il apparaît que l'entreprise TEREOS n'a aucun projet d'extension ; son emprise actuelle est inscrite en zone industrielle et les périmètres de protection sont repris en zone industrielle ou naturelle.



## **2 -3 Les zones agricoles et naturelles**

Il n'existe aucun enjeu environnemental sur la commune comme l'a indiqué le rapport de présentation. Néanmoins, les zones agricoles et naturelles sont à préserver.

### **- la zone agricole**

Compte tenu des contraintes qui grèvent le territoire communal au nord et à l'est, la zone agricole est située sur l'ouest, excluant les fortes pentes proches du bourg.

Les projets communaux pouvant avoir une incidence sur les exploitations sont très limités à court terme ; leur impact sera, si nécessaire, pris en compte en phase opérationnelle.

### **- la zone naturelle**

Elle couvre l'ensemble de la zone inondable faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques et des sites boisés et à fort relief.

Dans la zone naturelle, l'activité agricole sera normalement poursuivie sans construction de bâtiments d'exploitation.

## **3. Le projet de THENELLES : commentaire**

La traduction spatiale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui découle des éléments développés ci-avant montre des projets ambitieux pour une commune qui veut connaître une croissance compensant les pertes de population recensées tout en privilégiant un développement qualitatif.

La principale option d'aménagement consiste à réaliser une opérations d'habitat structuré et visant différents types de population (locatifs, terrains à bâtir , accession sociale en logements individuels, ...).

En termes d'activités, THENELLES souhaite conserver ses activités mais n'a pas vocation à créer une nouvelle zone en dehors de l'importante activité TEREOS.

Les contraintes sont prises en compte et notamment le site Sevezo, le relief, les zones inondables, la RD 1029, ...

La commune se doit d'offrir à ses habitants une qualité de vie qu'elle s'attache à améliorer.

ENSEMBLE DU TERRITOIRE

