

maître d'ouvrage

commune du THEILLEMENT
de

carte communale

dossier approuvé

1 - rapport de présentation

maître d'œuvre

direction départementale
des territoires de l'Eure



Direction départementale
des territoires de l'Eure

service prévention des
risques et aménagement
du territoire
1 avenue Foch
27 022 Evreux cedex
téléphone
02 32 29 60 60
télécopie
02 32 29 60 73

carte communale approuvée
par
délibération du conseil
municipal

du : 29 juin 2011

Le Maire,



[Signature]
M. GUARNIER

carte communale approuvée
par

arrêté préfectoral du :

11/2/2011



SOMMAIRE

GENERALITES.....	3
I - PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE.....	3
II - PROCESSUS D'ELABORATION.....	4
III - CONTENU.....	5
IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL.....	6
V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT.....	6
1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE.....	7
I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	9
I.1. - Présentation générale de la commune.....	9
I.2. - Diagnostic paysager.....	10
I.3. - Les risques et nuisances.....	20
I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine.....	23
I.5. - Les équipements.....	30
II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE.....	33
II.1. - Population et logement.....	33
II.2. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire.....	39
III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS.....	43
III.1. - La directive territoriale d'aménagement de la baie et de l'Estuaire de la Seine (D.T.A.).....	43
III.2. - Le schéma de cohérence territoriale.....	44
III.3. - Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	45
2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	47
I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	49
I.1. - Les perspectives démographiques.....	49
I.2. - Les perspectives économiques.....	49
I.3. - L'organisation spatiale souhaitée.....	50
II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS.....	51
II.1. - Le zonage.....	51
II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines.....	52
II.3. - Les bétouilles.....	55
3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT.....	57
I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	59
II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.....	60
4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....	61

GENERALITES

I - PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE

La carte communale est un document d'urbanisme créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, spécialement adapté aux petites communes. Il s'agit d'un document public et **opposable aux tiers**.

Elaborée en général sur la totalité du territoire communal, la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

La carte est soumise comme les autres documents d'urbanisme au respect des articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme :

↳ L'article L 110 stipule que "le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement."

↳ L'article L121-1 présente la finalité des différents documents d'urbanisme. Ces derniers déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° 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 du développement durable ;

2° la diversité des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux ;

3° 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, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

D'autre part, la carte communale doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

II - PROCESSUS D'ELABORATION

L'établissement d'une carte communale est décidé à l'**initiative de la commune**. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent conduit la procédure d'élaboration.

En application de l'article L 124-2 du code de l'urbanisme, le dossier de carte communale, une fois constitué, est soumis à une enquête publique. Lors de l'élaboration, le maire doit consulter le document de gestion de l'espace agricole et forestier, s'il existe.

La carte communale est approuvée par délibération du conseil municipal et transmise pour approbation au préfet. Celui-ci se prononce dans un délai de 2 mois.

Le document approuvé conjointement par le préfet et le conseil municipal est tenu à la disposition du public.

III - CONTENU

Le dossier de carte communale est constitué des pièces suivantes :

* un **rapport de présentation** qui :

- analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique
- explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées;
- évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

* un ou plusieurs **documents graphiques** qui délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée. Ces documents graphiques sont opposables aux tiers.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des **règles générales de l'urbanisme** figurant aux articles R 111-1 à R 111-24-2 du code de l'urbanisme.

IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL

L'approbation de la carte communale peut entraîner, si le conseil municipal de la commune le souhaite, un transfert de compétence en matière d'application du droit des sols de l'Etat à la commune. Le Maire délivre alors les décisions individuelles relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol régies par le code de l'urbanisme au nom et sous la responsabilité de la commune.

Ce transfert de compétence est définitif.

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

Une carte communale approuvée peut être abrogée. Il n'est pas fixé de limite à sa durée de validité.

Si les circonstances l'exigent, elle peut être révisée (procédure semblable à l'élaboration). Il faut attendre l'achèvement de la procédure pour pouvoir appliquer le nouveau document.

1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE

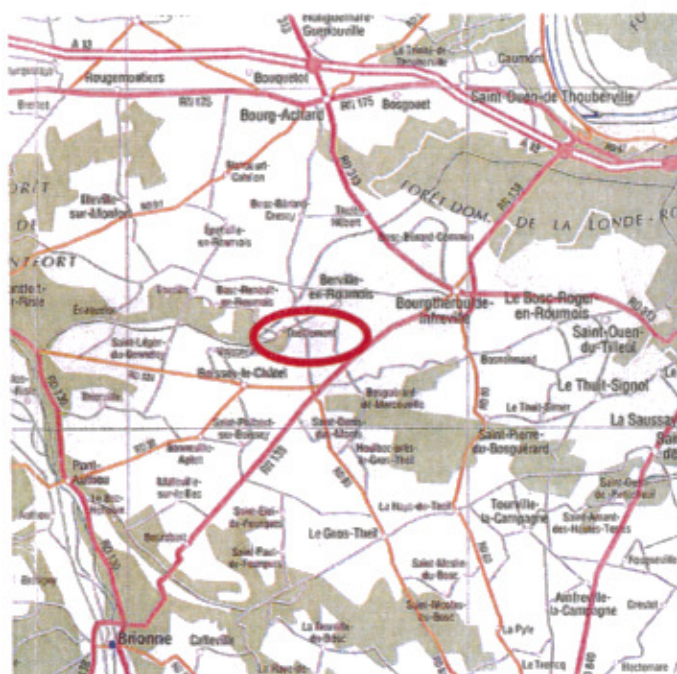
I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. - Présentation générale de la commune

La commune du Theillement fait administrativement partie du canton de Bourgtheroulde Infreville.

Ses habitants sont des Theillemontais.

D'une superficie de 714 hectares, Le Theillement possède des limites communales avec Boissey le Chatel, Voiscreville, Bosc Renoult en Roumois, Berville en Roumois, Saint Denis des Monts et Saint Philbert sur Boissey.



Selon François de Beaurepaire, Le Theillement, connu sous différents noms au cours des âges (Teilleman vers 1240, Taillemaint en 1431, La Tallement en 1545, Le Taillement en 1583), tient son nom du vieux français *Taillement*, qui signifie coupe (sans doute coupe d'arbres) ; la forme Le Theillement serait due à l'attraction du nom du village voisin, Le Gros Theil, appelé jadis Le Theil.

Contrairement à l'usage local, la graphie officielle de ce nom ne comporte pas d'article.

Au XII^e siècle, la seigneurie appartenait à la famille d'Harcourt, aux XVII^e et XVIII^e siècles à la famille Le Roux, en 1726 à Maximilien Anzeray et en 1774 à Guillaume Le Louterel.

I.2. - Diagnostic paysager

La commune du Theillement, n'offre pas l'image d'un village traditionnel groupé autour de sa mairie et de son église.

Le territoire de la commune est en effet ponctué de plusieurs hameaux et écarts d'habitations individuelles, constitués pour certains, d'anciens corps de ferme : une partie de la Tomberie, les Monts Nord, les Vallots, le Bosc, le Thuit, la Fontaine, le Pavier, la Fèvrerie, le Val, les Froids Vents et la Ferme des Monts Sud.

Le paysage de la commune est marqué par la présence de la ligne haute tension ROUGEMONTIERS - TILLEUL qui traverse le territoire du nord au sud, de l'autoroute A28 qui la traverse d'Est en Ouest bien perceptible au nord et de la voie ferrée ROUEN-CAEN peu visible en raison de la végétation qui la borde.



Vue sur les bois au sud de la commune



Vue sur la Fèvrerie



Du nord vue sur l'autoroute A28



Le Theillement est une commune de plateau légèrement vallonnée où les boisements, sont omniprésents sur la commune d'ouest en est et ponctuent le paysage, offrant ainsi un écrin de verdure au bâti.



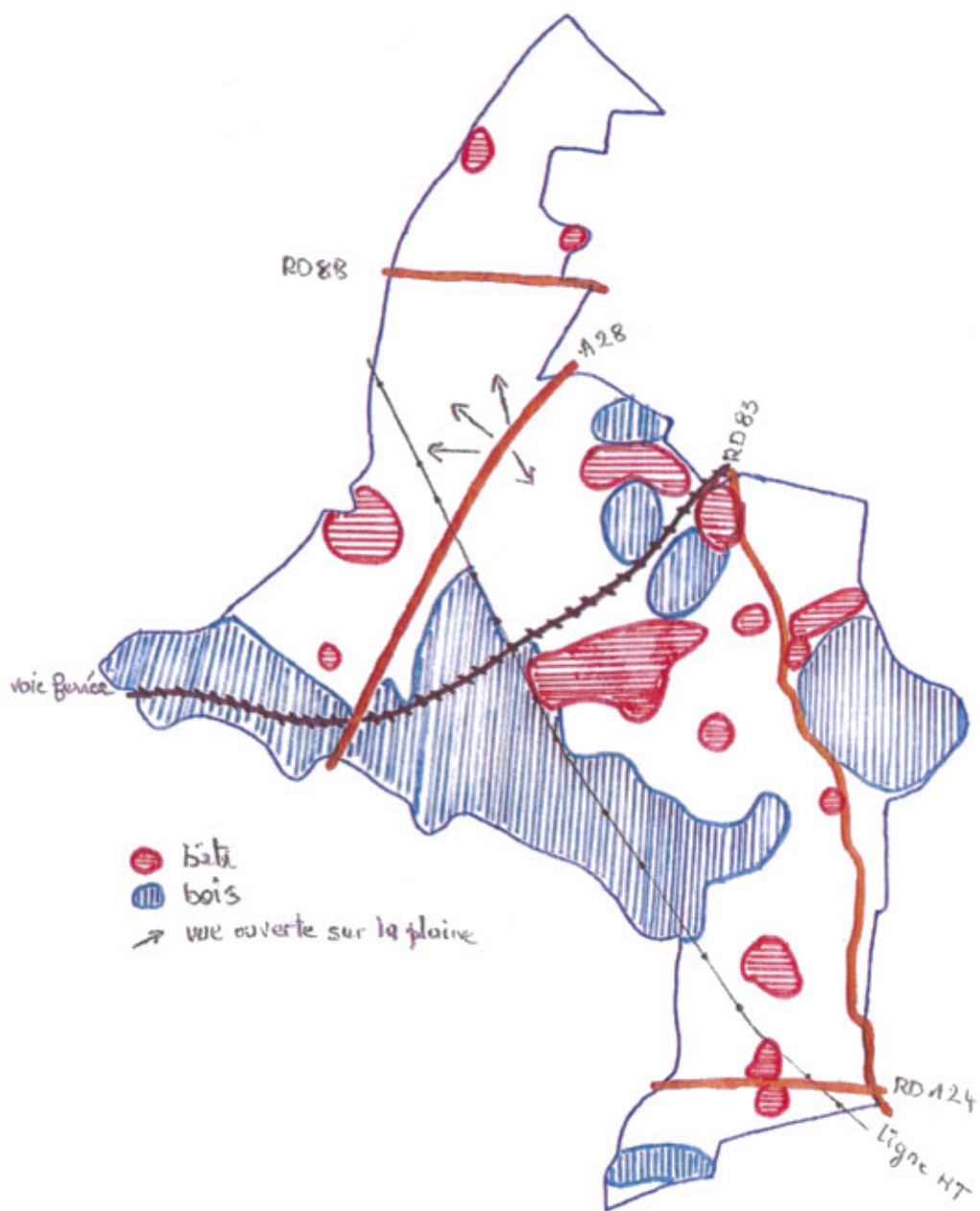
La Fontaine

Le dénivelé des coteaux n'est toutefois perceptible qu'à certains endroits de la commune, tant l'horizon reste marqué par les bois.

Le territoire offre cependant un paysage très ouvert au nord.



On distingue 5 entités dans le paysage du Theillement : les boisements, la ligne haute tension, la plaine, l'autoroute A28 et les pôles bâtis dont le château du Val et la ferme de la Fontaine.



1 - Les boisements et les haies

Le patrimoine paysager se compose de nombreux boisements, d'alignements d'arbres de haute tige, de bosquets et de quelques vergers.



Au nord



La Fontaine



Le Pavier



Le bourg

De nombreuses haies remarquables sont présentes sur le territoire, particulièrement dans les hameaux du Val, du Bosc et des Vallots.



Le Bosc



Les Vallots

2 - la plaine

La commune est implantée sur une plaine allant de 94 mètres au sud à 149 mètres NGF normalisé au nord. La commune bénéficie d'un paysage très ouvert au nord du territoire.

Le milieu agricole est prédominant, essentiellement composé de cultures et de pâturages, sur le territoire communal, isolant ainsi les hameaux les uns des autres. Il offre par conséquent de belles perspectives qu'il conviendrait de préserver.



3 - les pôles bâtis

Le bâti ancien est présent sur la quasi-totalité du territoire. Il est constitué de constructions en général de plain pied, avec 1 étage ou 2 + combles, utilisant très souvent la brique, le silex, la bauge, ainsi que des façades à colombage et des toitures en ardoise et tuile .

Le bâti récent s'est essentiellement développé dans les différents hameaux de la commune et dans le bourg. Les constructions récentes sont de plain pied, en crépi de teinte claire. Les toitures sont indifféremment grises ardoise ou brunes.

Le bourg

Situé au centre de la commune, adossé au bois du Val Martin, le bourg regroupe la mairie et l'église, et principalement le bâti ancien et quelques extensions récentes. On peut noter également la présence de vergers et pâturages.



Le hameau "Les Monts Nord"

Ce hameau, situé à l'ouest du territoire en continuité du bourg de Bosc Renoult en Roumois, est constitué essentiellement de constructions récentes sous forme de lotissement et de quelques constructions anciennes remarquables à proximité de l'autoroute A28.



Le hameau du "Roumois"

Ce hameau est constitué de deux constructions remarquables : une chaumière et le château du domaine du Roumois assurant un accueil en chambre d'hôtes.



Le hameau "Les Vallots"

Situé à l'est de la commune, en limite de la voie ferrée, ce hameau est composé principalement de bâti ancien à colombage (fermettes) et de quelques constructions récentes. On peut noter la présence de clôtures bien végétalisées et de boisements.



Le hameau "le Val"

Situé à proximité des "Vallots", ce hameau se caractérise par la présence remarquable du château et de son colombier qui constituent un ensemble de bâtiments de caractère par leurs colombages et leurs toitures en ardoise.



"les Froids Vents"

Ce hameau est constitué de constructions anciennes et de quelques constructions récentes le long de la RD 693 et du chemin des Bruyères.



Le hameau "Le Bosc"

A l'est du territoire, à l'angle des RD83 et 693 et en limite du bois du Mont Poignan, ce hameau est constitué essentiellement de constructions récentes assorties de clôtures bien végétalisées.



On note la présence du foyer Gilbert Martin et de la Croix.



Une construction récente en continuité du hameau du Bosc a fait l'objet d'un effort de végétalisation.



Le hameau "le Thuit"



Ce hameau est constitué d'une habitation et de bâtiments de caractère en brique rouge.

Le hameau "la Fontaine"

Au sud-est de la commune, ce hameau se caractérise par la présence d'un corps de ferme remarquable constitué par l'habitation et ses dépendances de qualité. Des alignements d'arbres bordent cet ensemble.



Le hameau "le Pavier"

Situé au sud de la commune, ce hameau offre une vue sur les bois à l'ouest et se compose de maisons anciennes à colombage remarquables et de quelques vergers et constructions récentes.

On note la présence d'un corps de ferme pratiquant l'élevage.



Entrée nord du Pavier



Entrée sud du Pavier



Le hameau "la Févrerie"

Situé au sud de la commune, le long de la RD 124, il est principalement composé de constructions récentes



Conclusion :

Le Theillement est une commune qui est restée rurale, en raison de la présence de nombreux corps de ferme, de bâtiments et de murs anciens, mais également par le maintien des coupures d'urbanisation entre les différents hameaux qui la composent.

Malgré la présence importante de boisements sur le territoire, un effort de végétalisation devra être mené autour des nouvelles constructions.

Les dents creuses au sein du bâti existant devraient pouvoir être comblées et apporter suffisamment de possibilités de constructions pour que les espaces naturels soient préservés.

De nombreux corps de ferme ou habitations anciennes ont fait l'objet d'une réhabilitation très soignée. Il conviendrait donc pour la commune de préserver cet atout en évitant l'implantation de constructions récentes en périphérie.

I.3. - Les risques et nuisances

↳ Les cavités souterraines

Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses bêttoires ou marnières dans son sous-sol.

L'enquête générale menée auprès des communes en 1995, ainsi que les recherches systématiques menées aux archives départementales font état de la présence ou de la présomption de ces cavités.

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages prévoit dans son article 43 que les communes élaborent en tant que de besoin, les cartes définissant les sites concernés par les cavités souterraines ou les marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

Des recherches effectuées aux archives départementales et de l'enquête de 1995, il ressort que plusieurs marnières sont présentes sur le territoire communal, dont certaines situées dans des secteurs bâtis.

La prise en compte du risque représenté par la présence de ces marnières est expliquée plus loin au chapitre justifiant les choix d'aménagement retenus.

↳ La protection contre les nuisances sonores

Pour le bruit des infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la lutte contre le bruit n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et notamment son article 13 prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement (en particulier celles dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5000 véhicules par jour et les lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic journalier moyen est supérieur à 50 trains) et ce que doit comprendre l'arrêté de classement (détermination des secteurs exposés au bruit, les nuisances sonores à prendre en compte et les isollements de façade requis).

La définition des catégories de classement des infrastructures terrestres, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit ainsi que le niveau d'isolement acoustique minimal à respecter sont fixés par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

La législation précédente sur le bruit (arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983) avait conduit à un arrêté préfectoral recensant les voies bruyantes du 6 septembre 1982. Depuis la loi de 1992, le classement des autoroutes et des routes nationales est défini dans l'arrêté préfectoral en date du 8 avril 2003.

La commune est concernée par l'autoroute A 28 qui est classée en catégorie 3, soit un couloir de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée.

↳ L'activité agricole

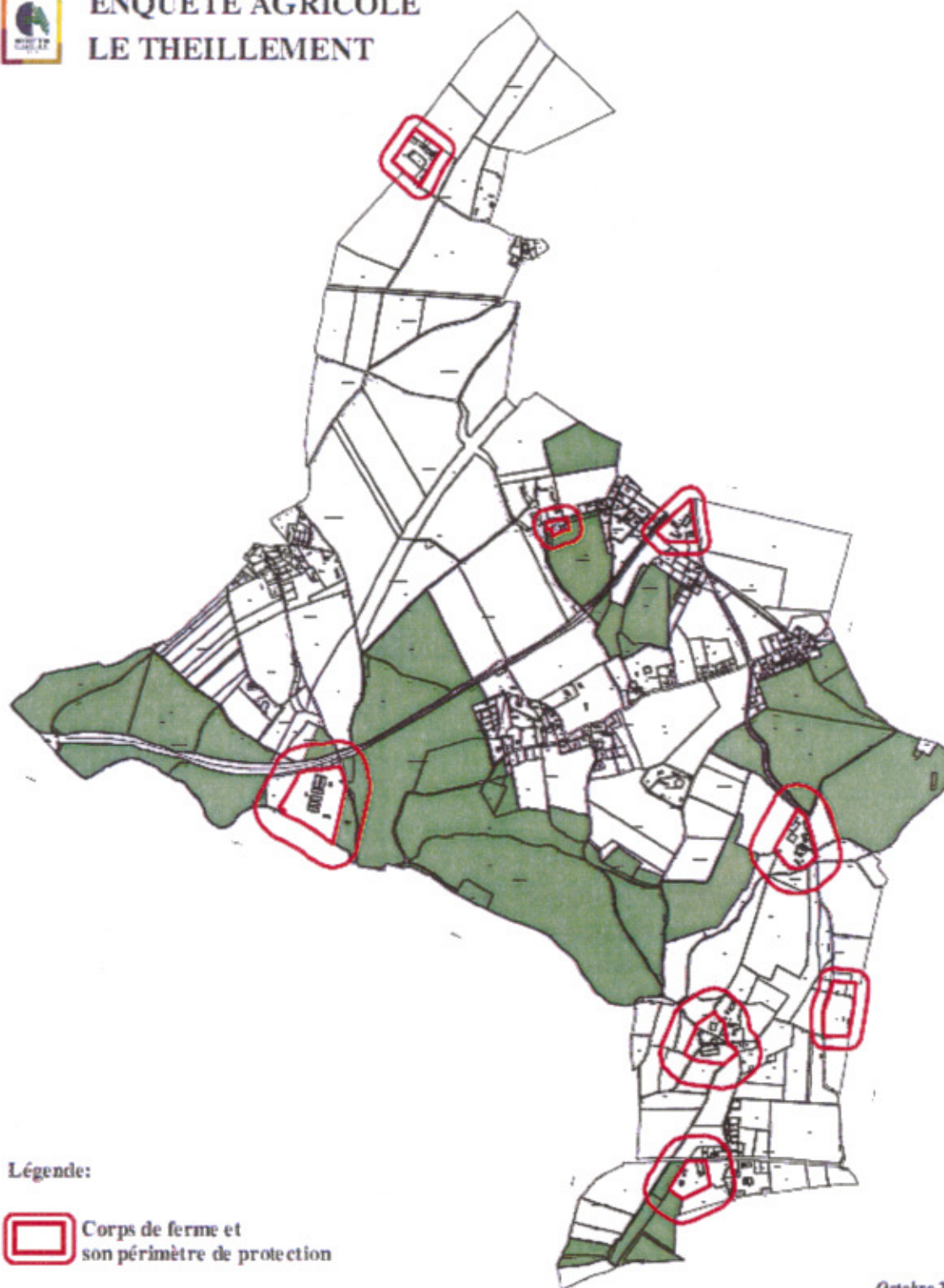
Dans la loi d'orientation agricole de 1999, l'article 105 codifié à l'article L. 111-3 du Code Rural, introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et terrains supportant des habitations occupées par des tiers. Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées par le règlement sanitaire départemental (50 mètres) ou la législation sur les installations classées (100 mètres ou plus) suivant le nombre d'animaux.

Les objectifs de cette protection sont d'éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations (notamment en cas de projet d'agrandissement) et de permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions. Ainsi, les corps de ferme avec un élevage important déterminent un périmètre d'au moins 100 mètres à l'intérieur duquel toute construction (hormis celle ayant un lien direct avec l'activité agricole) doit être proscrite. Pour les autres corps de ferme et notamment pour ceux qui ont un bâtiment de stockage ou un nombre moins important d'animaux, une distance de 50 mètres de non constructibilité autour de la parcelle cadastrale du corps de ferme est préconisée pour éviter tout risque de conflit de voisinage.

Ces périmètres figurent sur la carte ci-après.



ENQUÊTE AGRICOLE LE THEILLEMENT



Légende:



Corps de ferme et
son périmètre de protection



Bois et forêt

Octobre 2009
Echelle: 1/20000
Service Agriculture et Territoires

L'agriculture au Theillement

Commune de 714 ha dont 553 ha sont utilisés par l'agriculture soit 77 % ce qui est largement supérieur à la moyenne départementale de 67 %.

23 exploitants agricoles mettent en valeur le territoire de la commune.

On recense 8 corps de ferme :

- 1 exploitation de polyculture élevage (vaches laitières)
- 1 exploitation de polyculture élevage (vaches allaitantes)
- 1 exploitation de polyculture élevage (ovins)
- 2 exploitations céréalières
- 1 élevage porcin
- 1 éleveur équin
- 1 chenil

Enfin, les exploitants agricoles, du Theillement et des communes avoisinantes, en plus des surfaces en prairie, ont des productions végétales diversifiées.

I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine

↳ La protection de la ressource en eau :

La commune est concernée par les périmètres immédiats satellites et éloigné du captage « Le Doult Claireau » situé à Montfort sur Risle. Ces périmètres n'ont pas fait l'objet d'un arrêté portant déclaration d'utilité publique mais d'un avis d'un hydrogéologue agréé en date du 26 janvier 1975.

↳ Les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique :

L'inventaire ZNIEFF établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra communal qui doit être pris en compte au cours de l'élaboration du document.

La commune du Theillement est concernée par une ZNIEFF de type II de première génération n° 0831 intitulée «La vallée de la Risle de Brionne à Pont Audemer, la forêt de Montfort » (cf fiche et carte).

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas que, dans une ZNIEFF de type II, des terrains puissent être classés dans des zones où des constructions ou des installations sont permises sous réserve du respect des écosystèmes.

**LA VALLEE DE LA RISLE
DE BRIONNE A PONT-AUDEMER,
LA FORET DE MONTFORT**

Liste des communes concernées : APPEVILLE-ANNEBAULT, AUTHOU, BERTHOUVILLE, BOISSEY LE CHATEL, BONNEVILLE APTOT, BOSCO RENOUULT EN ROUMOIS, BOSROBERT, BOUQUETOT, BOURNEVILLE, BRESTOT, BRETIGNY, BRIONNE, CALLEVILLE, CAMPIGNY, CAUVERVILLE EN ROUMOIS, COLLETOT, CONDE SUR RISLE, CORNEVILLE SUR RISLE, ECAQUELON, EPAIGNES, EPEGARD, ETREVILLE, FLANCOURT CATELON, FOURMETOT, FRANQUEVILLE, FRENEUSE SUR RISLE, GLOS SUR RISLE, HARCOURT, HECMANVILLE, ILLEVILLE SUR MONTFORT, LA HAYE DE CALLEVILLE, LA NEUVILLE DU BOSCO, LA NOE POULAIN, LA POTERIE MATHIEU, LA PYLE, LE BEC HELLOUIN, LE GROS THEIL, LE TRONCQ, LES PREAUX, LIEUREY, LIVET SUR AUTHOU, MALLEVILLE SUR LE BEC, MANNEVILLE SUR RISLE, MONTFORT SUR RISLE, NEUVILLE SUR AUTHOU, PONT AUDEMER, PONT AUTHOU, ROUGE PERRIERS, ROUGEMONTIERS, SAINT BENOIT DES OMBRES, SAINT CHRISTOPHE SUR CONDE, SAINT CYR DE SALERNE, SAINT ELOI DE FOURQUES, SAINT ETIENNE L'ALLIER, SAINT GEORGES DU VIEVRE, SAINT GERMAIN VILLAGE, SAINT GREGOIRE DU VIEVRE, SAINT JEAN DE LA LEQUERAYE, SAINT LEGER DU GENNETEY, SAINT MARTIN SAINT FIRMIN, SAINT NICOLAS DU BOSCO, SAINT PAUL DE FOURQUES, SAINT PHILBERT SUR RISLE, SAINT PIERRE DE SALERNE, SAINT SIMEON, SAINT SYMPHORIEN, SAINT VICTOR D'EPINE, SAINTE OPPORTUNE DU BOSCO, SELLES, THEILLEMENT, THIBOUVILLE, THIERVILLE, TOURVILLE SUR PONT AUDEMER, TOUVILLE, VALLETOT, VOISCREVILLE

Date de la description : 1987

Date(s) de mise à jour :

Altitude minimum : 10 m - *Altitude maximum :* 190 m

Superficie : 18763,95 ha

Typologie de la zone : Cours d'eau, Prairie humide, Pelouse calcicole, Bois calcicole, Groupement boisé hors bois calcicole, Etang

Lithologie : SABLES ET ALLUVIONS CALCAIRES, ARGILES, MARNES OU LIMONS

Activités sur la zone : AGRICULTURE, ELEVAGE, HABITAT DISPERSÉ, CENTRE URBAIN, INDUSTRIE OU EXPLOITATION, AUTOROUTE ET GRANDES ROUTES

Mesures de gestion et de protection : ZONE SOUMISE AU DRAINAGE

Principaux intérêts : ECOLOGIQUE, BOTANIQUE, FAUNISTIQUE, PAYSAGER

Intérêt de la zone : Il s'agit d'une vallée riche en milieux: marais, prairies humides, mégaphorbiaies, roselière, forêt, rivière, mares... Elle joue un rôle fonctionnel primordial. C'est un élément de diversité régionale et une zone refuge pour la flore et la faune. De plus, elle a un rôle de régulation des facteurs climatiques (zone humide) et de protection contre l'érosion (forêt de Montfort). Ce site abrite de nombreuses espèces rares ou protégées. Signalons plus particulièrement la nidification du pic noir à Saint-Philbert-sur-Risle.

Evolution et proposition de gestion : La poppiculture, le drainage et l'abandon des prairies sont des menaces qui pèsent sur le site.

↳ les sites archéologiques

La commune du Theillement comporte 8 sites archéologiques. Ces sites sont répertoriés sur la carte ci-après.

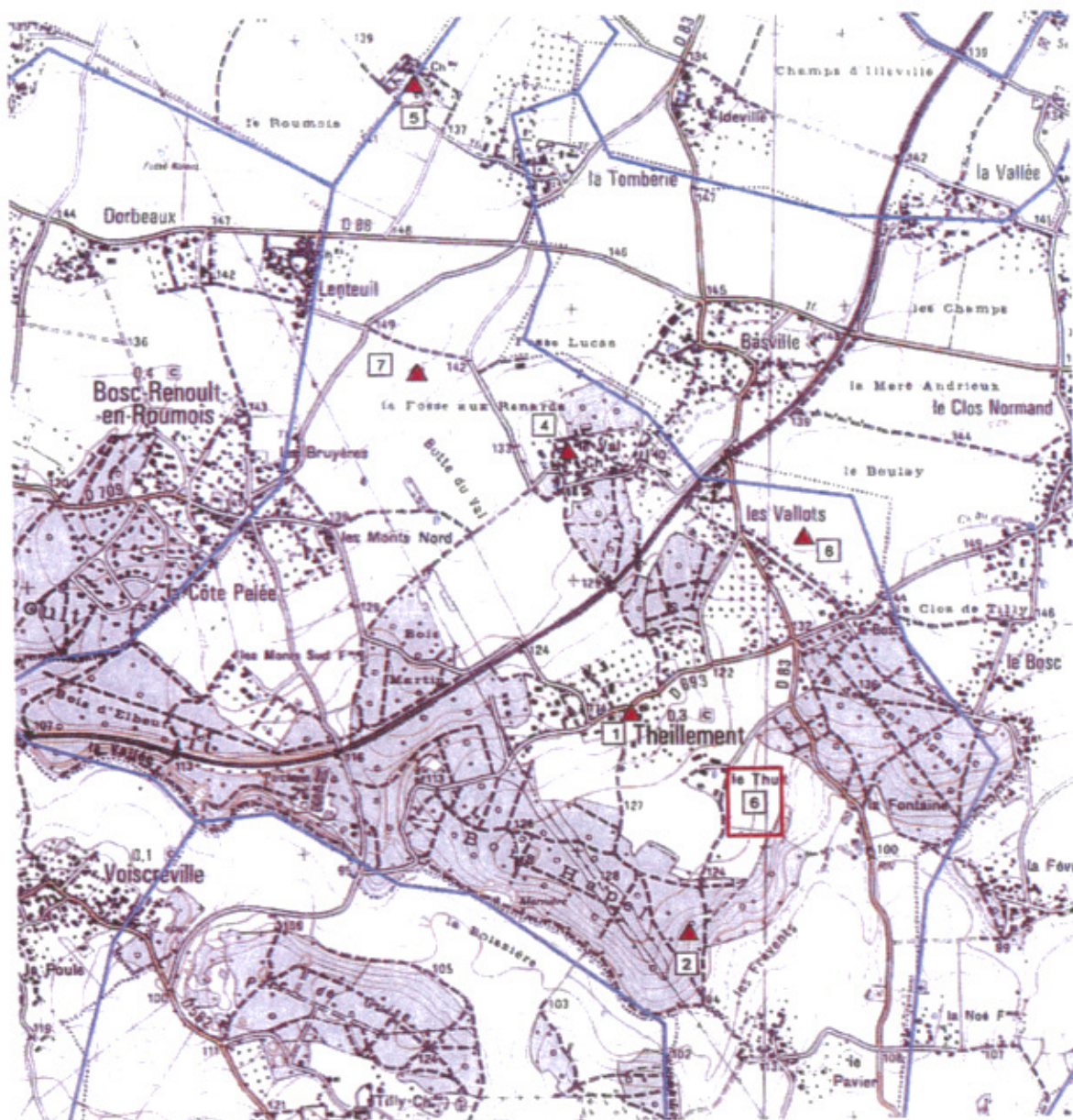
Cette carte ne fait état que des données connues à ce jour.

Sur les sites connus, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, lors des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques, et celle du 15 juillet 1980, relative à la protection des découvertes et vestiges archéologiques contre les actes de malveillance.

Des découvertes sur d'autres sites sont susceptibles d'enrichir l'inventaire du patrimoine archéologique. La loi du 27 juillet 1941 fait ainsi obligation d'informer le service régional de l'archéologie de toute découverte.

Cette loi a pour but d'éviter la destruction des vestiges.

THEILLEMENT: données archéologiques



Cartographie - SRA Haute Normandie 2008

SCAN 25R10N

- 1 - église Saint-Pierre
- 2 - mobilier gallo-romain
- 3 - "la bruyère des Frévents" - découverte de 60 monnaies romaines en 1816 - NON LOCALISE
- 4 - logis du XVIe s - détruit
- 5 - chapelle du château du XVIIe s - détruite
- 6 - enclos et fossés - prospection aérienne
- 7 - enclos circulaire - prospection aérienne
- 8 - bâtiment gallo-romain - prospection aérienne

les éléments remarquables du patrimoine

Le service régional de l'inventaire général indique les édifices, maisons et fermes repérés et sélectionnés dans le cadre de ses études (cf cartes).

n°	localisation	Dénomination architecture
06320	Theillement	Maisons, fermes
06321	Theillement	Église paroissiale Saint Pierre
06322	Theillement	Croix de cimetière
06323	Theillement	maison
06324	Theillement, la Fontaine	ferme
06325	Theillement, le Roumois	Château
06326	Theillement, le Val	Château





Maison



Ferme



Église Saint Pierre



Ferme



Château - pressoir



Château - colombier

I.5. - Les équipements

↳ Services publics, infrastructures (voies de communication)

La commune ne dispose pas de services publics, à l'exception bien sûr de la mairie.



↳ équipements sportifs, loisirs, culturels et culturels

La commune est équipée de terrains de tennis, de pétanque et de football. Elle dispose d'une salle, le foyer Gilbert Martin, et accueille une église, proche de la mairie.



↳ enseignement

La commune du Theillement est en SIVOS avec les communes de Bosc Renault en Roumois et Touville sur Montfort.

2 classes primaires sont accueillies sur la commune. La cantine et la garderie sont organisées à Bosc Renault en Roumois et les élèves disposent d'un transport scolaire.

Les collégiens sont scolarisés à Bourgtheroulde Infreville, les lycéens quant à eux poursuivent leurs études à Elbeuf, Pont Audemer, Brionne ou Bernay.

↳ réseaux et assainissement

L'assainissement individuel est la règle sur l'ensemble du territoire communal.

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - Population et logement

↳ Evolution démographique de 1968 à 2007

Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	200				
		34	2,3%	1,3%	1,0%
1975	234				
		73	1,0%	0,8%	3,2%
1982	307				
		9	0,4%	0,6%	-0,2%
1990	316				
		-9	-0,3%	0,5%	-0,8%
1999	307				
		53	2,0%	1,2%	0,8%
2007	360				

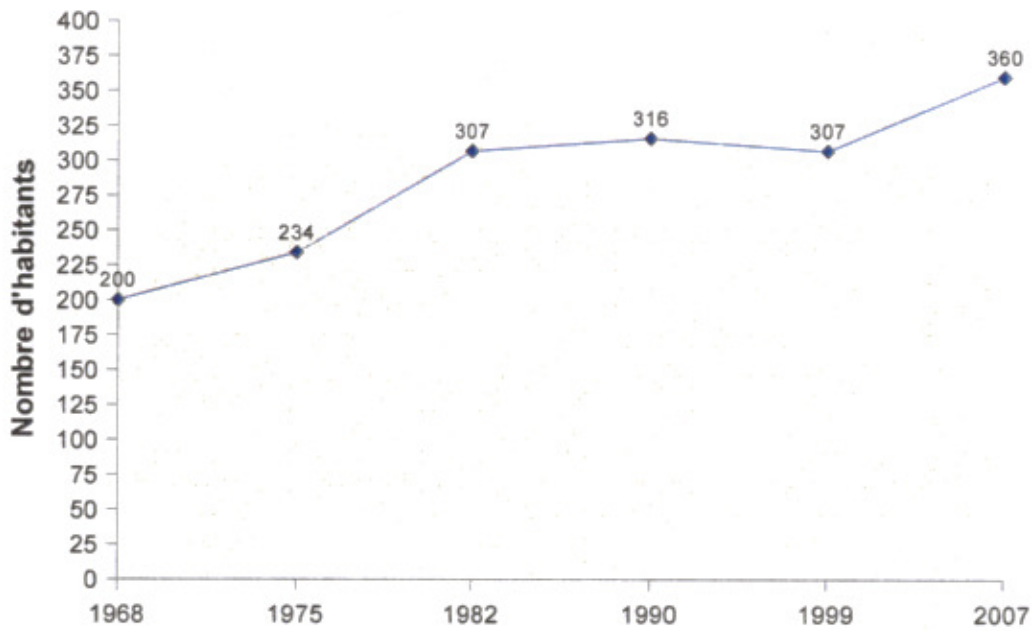
(1) Population municipale en 1968, puis population sans double compte de 1975 à 2007

La population municipale a presque doublé depuis 1968, malgré une baisse entre 1990 et 1999 due à un faible excédent naturel et un solde migratoire négatif.

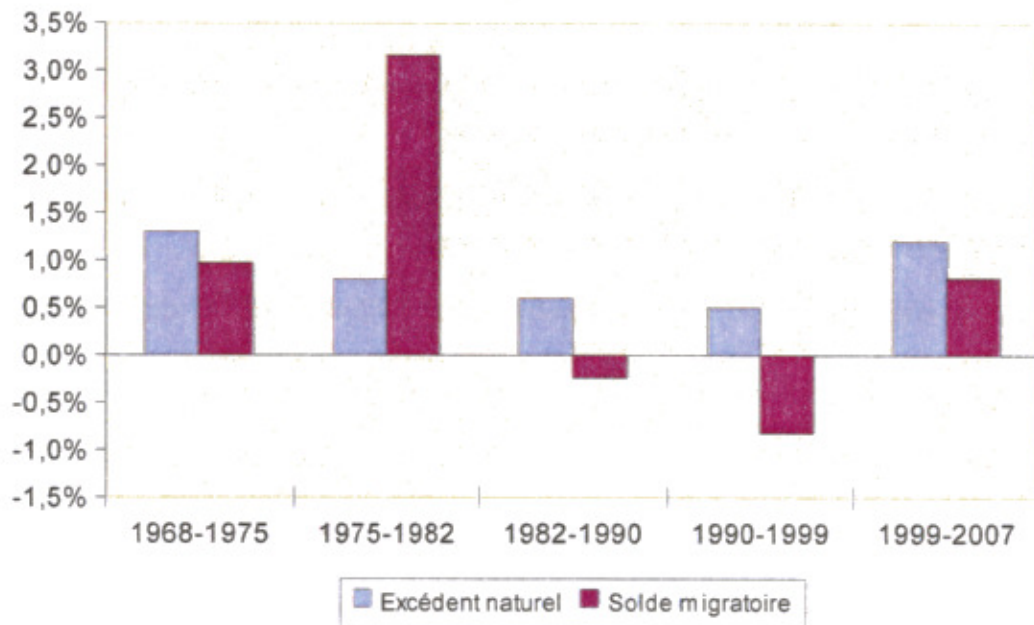
Le solde naturel reste toujours positif, compris entre 0,5 et 1,3 % ; ce sont les fluctuations du solde migratoire qui influence le plus l'évolution de la population.

L'augmentation de la population s'est faite principalement entre 1975 et 1982, et depuis 1999.

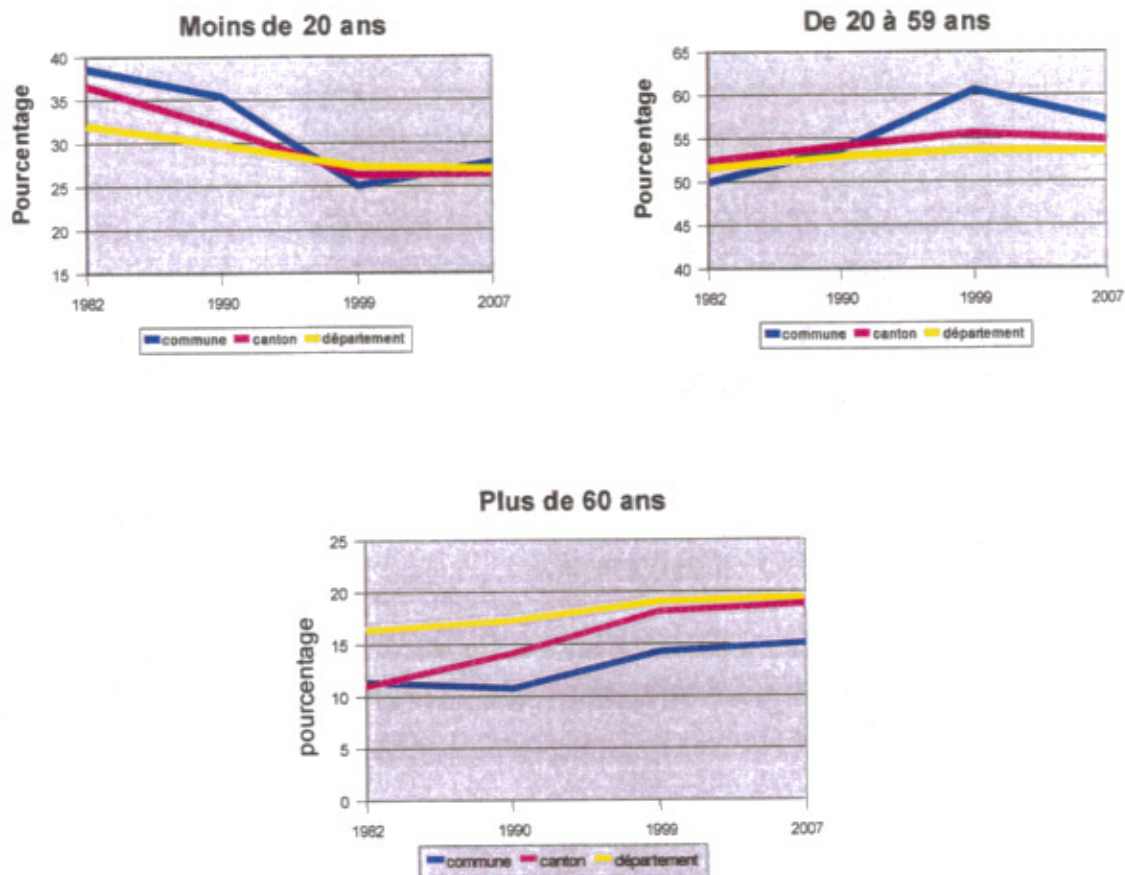
Courbe démographique



Evolution de la population : part de l'excédent naturel et du solde migratoire



↳ Évolution de la répartition de la population par âge en 2007

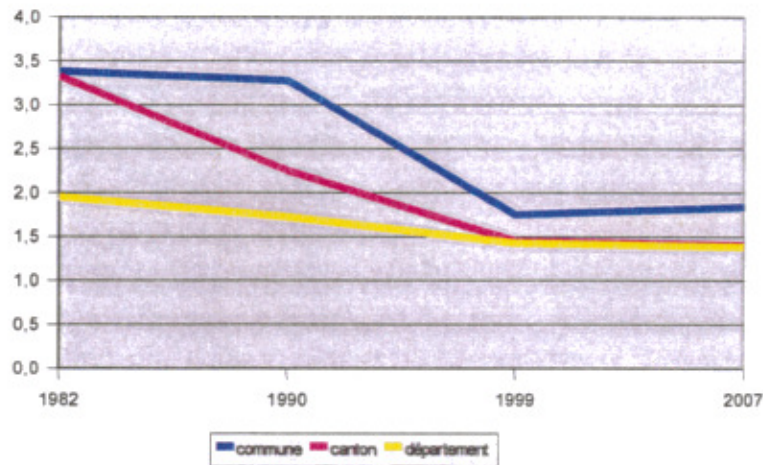


La commune est vieillissante depuis 1990, enregistrant des pourcentages de personnes de plus de 60 ans, au sein de sa population, qui ne cessent d'augmenter. Toutefois, ce pourcentage reste bien inférieur à ceux du canton et du département.

Le pourcentage des moins de 20 ans est en forte baisse depuis 1982, malgré une légère remontée en 2007. Il reste comparable à ceux du canton et du département.

On note depuis 1999 une sur représentation des 20-59 ans.

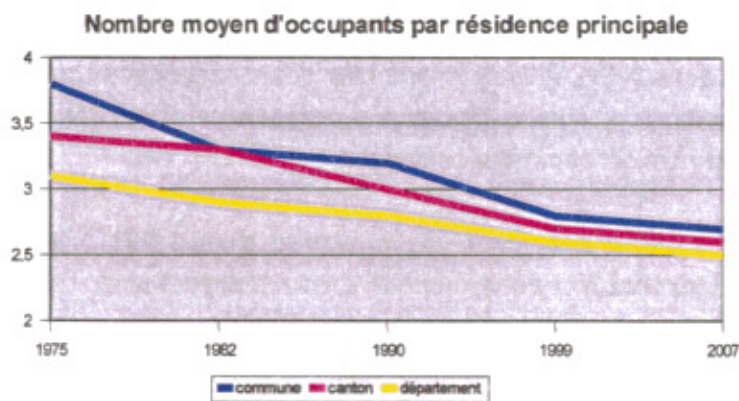
Evolution de l'indice de jeunesse



L'indice de jeunesse de la commune, après une chute en 1999, est de nouveau en hausse en 2007, contrairement à ceux du canton et du département.

Le recensement de 2007 porte l'indice de jeunesse à 1,84 : sa valeur indique qu'il y a presque 2 fois plus de personnes de moins de 20 ans que de plus de 60 ans sur la commune (respectivement 100 et 54 personnes).

Occupation des logements (nombre moyen d'occupants par résidence principale)



Comme sur l'ensemble du département et du canton, le nombre d'occupants par résidence principale diminue au fil des années, pour atteindre 2,7 personnes en 2007 contre 3,8 en 1975.

↳ Composition et évolution du parc de logements entre 1968 et 2007

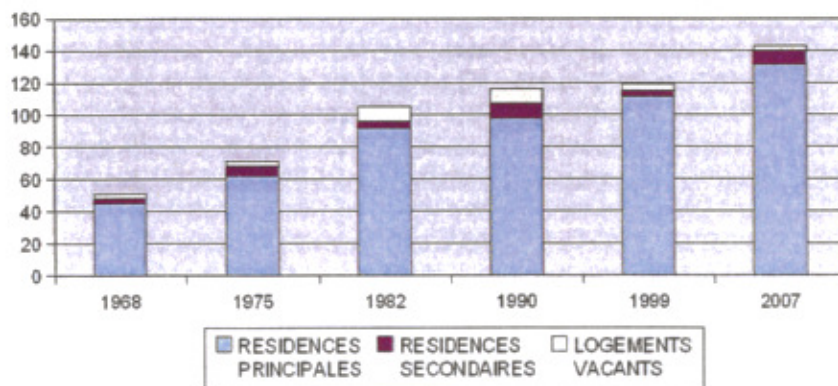
ANNEES	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	VARIATIONS		RESIDENCES PRINCIPALES		RESIDENCES SECONDAIRES		LOGEMENTS VACANTS	
		en nombre	en % par an	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total
1968	51			45	88,2%	3	5,9%	3	5,9%
		20	4,9%						
1975	71			62	87,3%	6	8,5%	3	4,2%
		34	5,8%						
1982	105			92	87,6%	4	3,8%	9	8,6%
		11	1,4%						
1990	116			98	84,5%	9	7,8%	9	7,7%
		3	0,4%						
1999	119			111	93,3%	4	3,4%	4	3,3%
		24	2,7%						
2007	143			131	91,6%	9	6,3%	3	2,1%

Contrairement à la population, le nombre de logements n'a cessé d'augmenter au Theillement. On note toutefois un ralentissement de l'évolution entre 1990 et 1999, période durant laquelle la population a baissé. Cette évolution s'explique pas le desserrement des ménages.

Les résidences principales ont connu une augmentation constante depuis 1968. Le nombre de résidences secondaires varie peu et ne représente que 6,3% des logements.

Les logements vacants ne sont plus que 3, en nette diminution depuis 1990, date à laquelle leur nombre culminait à 9.

Evolution du logement entre 1968 et 2007 :
la part des résidences principales, secondaires et des logements vacants



En 2007 :

La majorité des ménages est propriétaire, à l'image des communes rurales de l'Eure : ils représentent 91,2% des habitants de la commune. Sur le canton, ils sont 81,1%.

Le parc de résidences principales ne comprend que des logements individuels.

En 2007 :
* 91,2% des habitants sont propriétaires
* 7,2% sont locataires du privé
* 1,6% sont logés à titre gratuit

Le parc de logements est un parc plutôt récent :

* 54,9% des résidences principales de la commune ont été construites après 1975, ce qui est comparable à la valeur cantonale (55,2%) et bien supérieur à la valeur départementale (41,9%).

* 33,6% des logements datent d'avant 1949, ce qui est supérieur aux valeurs cantonale et départementale (respectivement 24,9% et 32%)

En général, les logements sont très grands : 82% des logements ont au moins 4 pièces, dont 56,8% 5 pièces ou plus.

Taille moyenne des logements en 2007 :

dans la commune : 4,6 pièces
dans le canton : 4,3 pièces
dans le département : 4,0 pièces

↳ Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	98-2008	2004-2008
LOGEMENTS COMMENCEES	1	4	3	2	2	3	2	2	1	7	4	2,8	3,2
LOGEMENTS TERMINES	1	3	5	2	1	3	0	-	-	-	-	-	-

(logements terminés 2005 à 2008 : pas d'informations disponibles)

II.2. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire

↳ Migrations alternantes en 2007

ACTIFS AYANT UN EMPLOI RESIDANT ET TRAVAILLANT :	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :	
			Communes du canton	Communes de l'Eure
Dans la même commune	15	9,2	13,9	27,3
Dans deux communes différentes	146	90,8	86,1	72,7
TOTAL	161	100,00%	100,0%	100,0%

Une forte proportion des actifs ayant un emploi réside et travaille dans 2 communes différentes, ce qui est représentatif des communes rurales du département.

Il existe cependant quelques activités sur la commune :

- polyculture et élevage
- porcherie
- chambres d'hôtes et gîtes ruraux

Les activités implantées sur la commune représentent 24 emplois, dont 15 sont occupés par des Theillemontais.

D'après le RGP 2007, 9,2% des actifs ayant un emploi résident et travaillent au Theillement. 90,8% des actifs travaillent dans une autre commune, dont 24,8% dans l'Eure, 62,7% en Seine Maritime et 3,3% hors de la région.

En 1999, on pouvait noter que 45% des actifs ayant un emploi travaillaient dans le département dont 12% dans la commune. Par ailleurs, 53% des actifs travaillaient en Seine Maritime et 2% hors de la région.

Source : INSEE RGP 1999

Les zones d'emploi ont été définies par l'INSEE dans les limites régionales. Ce sont des lieux où l'on réside et travaille à la fois. La Région Haute-Normandie comprend treize zones d'emploi, la commune du Theillement est dans la zone d'emploi de Rouen.

Le périmètre des zones d'emploi dans le département:



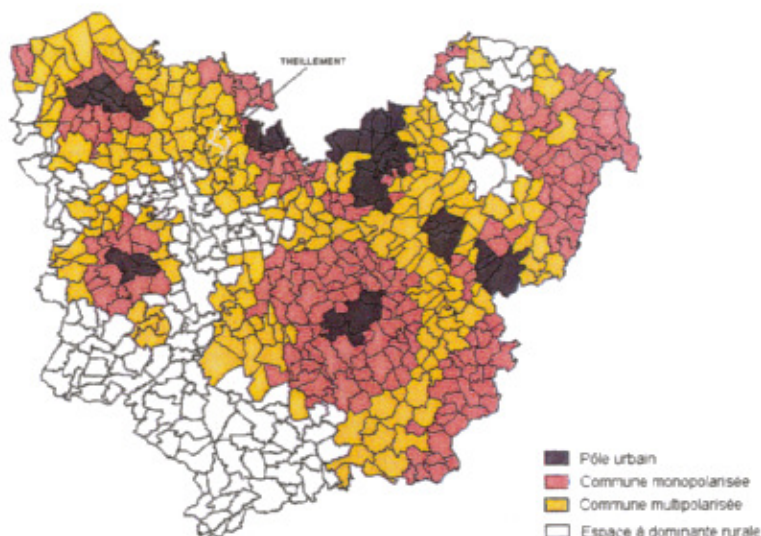
Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont les pôles urbains, les couronnes périurbaines et les communes multi polarisées. Pôles urbains et couronnes périurbaines forment les aires urbaines. La quatrième représente l'espace à dominante rurale.

L'aire urbaine permet d'appréhender les territoires polarisés par les centres urbains, au regard de l'emploi. L'aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (soit une unité urbaine générant plus de 5000 emplois) et par une couronne périurbaine (communes mono polarisées) formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Dès lors qu'elle n'est pas rattachée à une aire urbaine, une commune est soit multi polarisée (40 % de sa population travaille au sein de plusieurs aires urbaines), soit à dominante rurale.

L'extrait de carte ci-après précise cette typologie sur un large territoire englobant la commune. Il donne ainsi une représentation succincte des aires d'influence par l'emploi et les principaux déplacements domicile-travail.

Les aires urbaines RGP99 dans le département :



La commune du Theillement est une commune multipolarisée , elle est attirée par les pôles urbains de Rouen et d'Elbeuf.

Intercommunalité

La commune du Theillement appartient à la communauté de communes du canton de Bourgtheroulde Infreville créée le 31/12/1993 comportant 18 communes membres.



COMPETENCES OBLIGATOIRES

Développement économique

- Aménagement et promotion des zones d'activités communautaires
- Soutien et développement de l'emploi
- Développement et promotion du tourisme

Aménagement de l'espace

- Règlement des zones d'activités
- SCOT
- Réflexion communautaire sur l'occupation des espaces

COMPETENCES OPTIONNELLES

Protection et mise en valeur de l'environnement

- Politique d'élimination des déchets
- Tri sélectif
- Déchetterie
- Ramassage des ordures ménagères
- Gestion des eaux de ruissellement
- Préservation et valorisation de l'environnement (patrimoine naturel et bâti)

Politique du logement et du cadre de vie

- OPAH
- Programme local de l'habitat
- Action sociale
- Aide aux personnes âgées
- Maison de retraite
- Contrat temps libre, centre aéré
- Petite enfance
- Voirie
- Création, entretien, réfection des voies communales et chemins ruraux
- Constructions, entretien et fonctionnement des équipements
- Construction d'une caserne de gendarmerie
- M.J.C.
- Activités scolaires et périscolaires
- Création et entretien des équipements sportifs et culturels

III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

III.1. - La directive territoriale d'aménagement de la baie et de l'Estuaire de la Seine (D.T.A.)

Quatorze cantons du département sont concernés par cette D.T.A.. La commune du Theillement fait partie de ce périmètre.

L'estuaire de la Seine situé à proximité des grandes zones d'échanges offre des perspectives de développement économique importantes. Il possède un patrimoine naturel riche et dispose de trois grandes agglomérations avec un potentiel de regroupement métropolitain. Le souci de qualité et de développement durable, ainsi que l'équilibre entre les deux rives de la Seine doivent être confortés dans l'ensemble des secteurs économiques.

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) a été élaboré selon trois axes majeurs :

- concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire de la Baie de Seine,
- préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux,
- accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur CAEN, ROUEN, Le Havre.

Ce document a été approuvé par le décret n° 2006-834 du 10 juillet 2006 publié au J.O. n° 160 du 12 juillet 2006.

Le périmètre de la DTA dans le département de l'Eure :



La commune du Theillement se situe à l'intersection de l'axe de l'A28 et de la voie ferrée Rouen-Caen, dans un espace identifié pour permettre le développement de l'activité logistique.

Les orientations de la DTA préconisent que les documents de planification de rang inférieur doivent préciser la localisation de ces zones et leurs principes de desserte, avec le souci de minimiser les nuisances produites par les trafics induits.

Les documents d'urbanisme devront sauvegarder leur faisabilité pour le long terme en prescrivant des orientations sur la vocation de ces espaces qui soient compatibles avec la réalisation de telles zones et de leur desserte.

La superficie de chacune des zones ne sera pas inférieure à 50ha, sauf impossibilité liées aux contraintes locales.

Les orientations de la DTA prévoient aussi l'amélioration de la liaison ferroviaire Rouen / Caen : des études détermineront les investissements à réaliser pour améliorer le niveau de service.

La commune du Theillement, au regard des nécessités de desserte liées au développement d'une plateforme logistique, n'a pas vocation à recevoir ce projet de zone d'activités sur son territoire.

III.2. - Le schéma de cohérence territoriale

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 réforme en profondeur le code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme en particulier. Ainsi les schémas de cohérence territoriale (SCOT) remplacent les schémas directeurs d'aménagement de l'urbanisme (SDAU) et s'imposent aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux programmes locaux d'habitat (PLH), aux plans de déplacements urbains (PDU) et aux schémas de développement commercial.

Les schémas de cohérence territoriale fixent les objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte l'ensemble des politiques menées au niveau de l'agglomération visant notamment à l'équilibre social de l'habitat, à la cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs, à l'équipement artisanal et commercial, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques, à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de villes, à la prévention des risques.

A ce jour, la commune du Theillement est incluse dans l'aire du schéma de cohérence territoriale du Roumois.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme du Roumois, couvrant les trois cantons d'Amfreville-la-Campagne, de Bourgtheroulde-Infreville et de Routot, a été mis en révision le 30 mars 1993 et approuvé le 5 novembre 1998.

En application de l'article L. 122-18 du code de l'urbanisme, le schéma directeur est devenu le schéma de cohérence territoriale du Roumois à compter du 1er avril 2001. Il est applicable jusqu'à l'approbation de la révision actuellement en cours.

III.3. - Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La révision de ce document a été approuvée par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009. Conformément à l'avant dernier alinéa de l'article L124-2 du code de l'urbanisme, la carte communale doit être compatible avec les orientations et objectifs du document approuvé en 2009.

Les grandes orientations définies dans ce document sont notamment, pour une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées et une gestion quantitative et qualitative des eaux superficielles et souterraines.

- diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau.

Le projet de carte communale du Theillement, ne prévoit pas d'extension des zones constructibles au-delà des périmètres déjà bâtis et préserve ainsi les milieux humides éventuels.

Toutefois, la quasi-totalité du territoire communal est incluse dans le périmètre de protection éloigné du captage d'Ecaquelon. Pour être compatible avec ce Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, les nouvelles constructions devront respecter le règlement mis en place dans le cadre de la déclaration d'utilité publique des périmètres de protection du captage.

2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I.1. - Les perspectives démographiques

Dans le cadre de l'étude de la carte communale, les élus ont souhaité une évolution de la construction d'environ 2 logements par an, ce qui correspond à la volonté communale de maîtriser l'urbanisation et préserver le paysage communal.

Ce choix de l'évolution annuelle a conduit les réflexions qui ont mené à la détermination des secteurs constructibles de la commune, répondant ainsi aux objectifs fixés par le §2 de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, en prévoyant " *des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat* ".

Le zonage, défini pour un objectif à 10 ans, offre une superficie constructible d'environ 4 hectares, ce qui, en se basant sur une superficie moyenne de 1000 m² par terrain, et en tenant compte des éventuelles voies de desserte, correspond à environ 35 terrains constructibles théoriques.

Ce chiffre doit toutefois être minoré, car les terrains constructibles ne seront pas tous mis en vente dans les 5 ou 10 ans à venir : c'est le principe de la rétention foncière.

I.2. - Les perspectives économiques

La commune du Theillement adhère à la communauté de communes du canton de Bourgtheroulde Infreville.

Celle-ci a comme compétence le développement économique. Ainsi, au Theillement, il n'est pas prévu de zone spécifiquement dédiée aux activités, ce qui n'exclut pas pour autant l'implantation d'artisans ou de commerces sur le reste du secteur constructible.

La commune répond ainsi aux objectifs de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme :

- en permettant l'implantation d'activités (§2 du L 121-1) ;
- en laissant à la communauté de communes le soin d'apporter des réponses en matière de zones d'activités, assurant ainsi une utilisation équilibrée et économe des espaces (§1 et §3 du L 121-1).

I.3. - L'organisation spatiale souhaitée

Les objectifs qui ont conduit l'élaboration de la carte communale ont été les suivants :

- le développement des pôles bâtis existants ;
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent ;
- la protection des bois.

Les trois objectifs fixés par la commune permettent d'assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages, conformément aux objectifs fixés par le §1 de l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

II.1. - Le zonage

Le conseil municipal du Theillement a souhaité permettre la construction d'habitations nouvelles qui soient bien insérées dans leur environnement.

Les objectifs définis par la commune ont conduit à définir deux secteurs :

- un secteur constructible **SC** où sont autorisées les constructions ;
- à l'extérieur du secteur SC, un secteur où seules sont autorisées :
 - l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes ;
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ou à la mise en valeur des richesses naturelles.

Les raisons ayant motivé la délimitation du zonage sont les suivantes :

* La zone constructible SC

La commune avait pour objectif le développement des pôles bâtis existants, en tenant compte de la desserte des terrains par les différents réseaux (voirie, eau potable, électricité).

A cet objectif se sont ajoutées la prise en compte et la protection de l'activité agricole, dont un recensement exhaustif a été réalisé sur le territoire communal par le biais d'une enquête agricole menée par la chambre d'agriculture.

Le département se caractérisant par la présence de cavités souterraines (marnières), il convenait également de prendre en compte le risque d'effondrement lié à ces cavités en n'incluant pas dans le secteur constructible des terrains non bâtis concernés par ce risque.

La commune est également concernée par les problèmes de ruissellement, et par la présence de la RD 124 qui se révèle dangereuse du fait à la fois du nombre de véhicules/jour et de la vitesse de ces véhicules.

Ces différents éléments ont permis d'aboutir à la délimitation de plusieurs secteurs constructibles, correspondant principalement au bourg et ses extensions et, dans une moindre mesure, les secteurs des « froids vents », des « vallots » et des « monts nord » qui ne pourront accueillir que quelques constructions supplémentaires.

Le périmètre déjà bâti a été pris en compte dans sa quasi totalité afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur le paysage et les terres agricoles.

Les secteurs de la « Fèvrerie » et du « Pavier » n'ont pas été inscrits en zone constructible du fait de la présence de marnières, de corps de ferme à pérenniser, et de la RD 124, dangereuse.

* La zone non constructible

Elle regroupe l'ensemble du territoire communal non inscrit dans les zones constructibles SC définies ci-dessus. Elle concerne notamment les corps de ferme pérennes, les terres qu'ils exploitent, les secteurs de risques liés aux cavités souterraines,

Les surfaces boisées ont également été rattachées à cette zone. Ces surfaces représentent environ 150 hectares, soit 20% du territoire communal.

II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines

La prise en compte du risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort pour l'Etat, ce conformément à la législation en vigueur. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate. En fonction de la nature de ces indices, la solution proposée est la suivante :

● Marnière dont la présence est certaine

Mise en œuvre d'un espace de « sécurité » correspondant à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression.

Pour la commune, ce rayon est de 80 mètres.

Le principe est de faire figurer cet espace de « sécurité » sous forme d'une trame au plan de zonage et de retenir comme classement au zonage, le classement en secteur non constructible, sauf si les terrains sont manifestement en milieu déjà urbanisé, auquel cas, ceux-ci seront classés en secteur constructible.

Mais tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace de sécurité seront refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

Les constructions ne seront éventuellement autorisées que si, ultérieurement, de nouveaux éléments d'information permettent de constater que le risque n'est plus présent, soit en raison d'études ayant permis de mieux préciser le contour de la cavité ou soit par comblement de la marnière. Le périmètre de risque pourra alors être réduit ou supprimé et les constructions autorisées sans avoir à réaliser préalablement une révision de la carte communale.

La légende suivante est ainsi ajoutée au plan de zonage pour les marnières avérées :

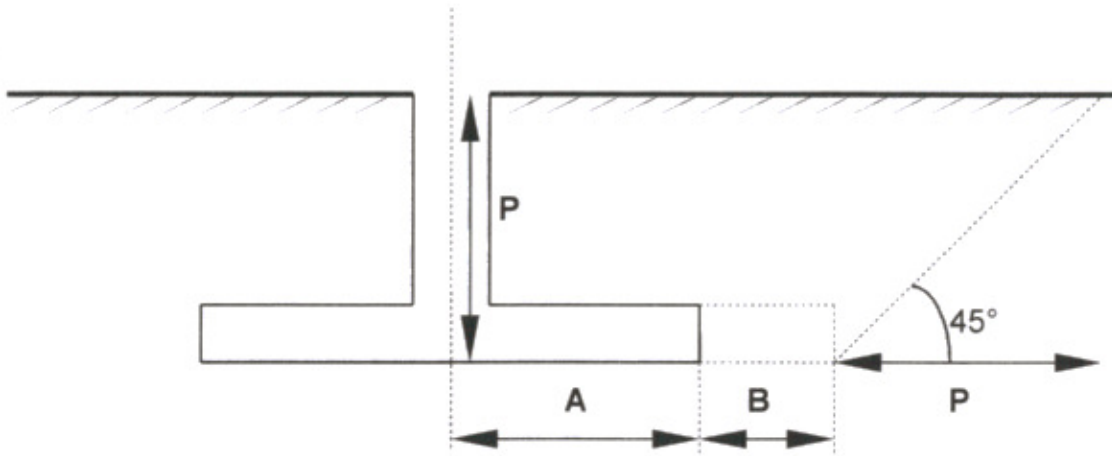
« Espace de sécurité pour cause de cavité souterraine : la zone hachurée comprise à l'intérieur du rayon de sécurité est inconstructible en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Elle sera rendue constructible à condition qu'au stade de la demande de permis de construire, le pétitionnaire produise une étude géotechnique concluante, réalisée par un organisme compétent. »

- **Indices pour lesquels la présence d'une cavité souterraine n'est pas certaine**

Dans ce cas, seule l'information est intégrée en annexe au document d'urbanisme. Le pétitionnaire sera bien sûr incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

DETERMINATION DU RAYON DE "SECURITE"

Ce rayon de sécurité est déterminé en fonction du schéma suivant :



P = profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

A = longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan.

Zone de décompression : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°.

RAYON MIS EN PLACE : $R = A + B + P$

POUR LA COMMUNE DU THEILLEMENT :

P = 38 mètres)

A = 32 mètres) D'où un rayon : R = 80 mètres

B = 10 mètres)

Le rayon ci-dessus est déterminé au vu des indices connus. On ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.

II.3. - Les bétoires

Les bétoires sont des indices d'origine naturelle. Ces points d'engouffrement permettent aux eaux de ruissellement d'un bassin versant de cheminer jusqu'à la nappe souterraine dans le sous-sol crayeux.

Par souci de sécurité et de préservation sanitaire, en référence au Règlement Sanitaire Départemental, un rayon de sécurité de 35m doit être appliqué autour de ces indices.

Le principe est de faire figurer cet espace de « sécurité » sous forme d'une trame au plan de zonage et de retenir comme classement au zonage, le classement en secteur non constructible, sauf si les terrains sont manifestement en milieu déjà urbanisés, auquel cas, ceux-ci seront classés en secteur constructible.

A l'intérieur de cette trame, le règlement précise que tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

Tout projet visant à une urbanisation des espaces présente immanquablement des incidences sur l'environnement existant. La tâche première d'un bon diagnostic est de parvenir à limiter au maximum ces incidences.

↳ incidence sur le paysage

Les orientations de la carte communale auront une incidence sur le paysage, puisque le zonage remet en cause des espaces verts non bâtis, qui se trouvent pour la plupart dans le périmètre déjà bâti ou en continuité directe du bourg et des hameaux. Le paysage va donc s'en trouver modifié. Toutefois, la proximité de ces extensions avec l'urbanisation existante permet de limiter l'impact paysager.

↳ incidence sur les espaces agricoles et naturels

La carte communale n'a pas d'incidences sur les espaces agricoles et naturels puisque les zones constructibles sont situées sur des terrains n'ayant plus de vocation agricole et ne présentant pas d'éléments paysagers remarquables.

De plus, concernant l'activité agricole, la situation de chaque corps de ferme a été prise en compte afin d'en assurer la pérennité.

II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

La préservation de l'environnement passe par la prise en compte des réalités physiques du territoire sur lequel est élaborée la carte communale.

C'est pourquoi la délimitation des zones constructibles a été faite en tenant compte :

- du périmètre bâti existant ;
- des limites physiques existantes entre l'espace urbain et la plaine agricole.

Quant à la plaine agricole et aux espaces boisés, leur inscription en zone non constructible assure leur pérennité.

4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le zonage défini dans la présente carte communale définit les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles du territoire communal. Les règles générales d'urbanisme concernant la localisation et la desserte des constructions, leur implantation, leur volume et leur aspect (articles R 111-2 à R 111-24) pourront motiver un refus ou la prescription de conditions spéciales.

Deux cas se présentent :

* le refus ou les conditions spéciales sont dus à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, par rapport à la vocation de la zone.

* l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, bien que compatible avec la vocation de la zone, n'est pas réalisable telle qu'elle est prévue et entraînera la prescription de conditions ou, si celles-ci ne sont pas réalisables, un refus.

1er cas : LE REFUS OU LES CONDITIONS SPECIALES SONT DUS A L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE :

a) Au titre de la protection des espaces agricoles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-b)

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement les activités agricoles (ou pastorales) actuelles - ou susceptibles d'être exercées - sur le terrain considéré, en ce qu'il soustrait à ces activités un espace qui leur est nécessaire.

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter irrémédiablement atteinte aux structures agricoles en ce qu'il rend plus difficile - ou impossible - l'amélioration ou le développement des exploitations actuelles.

(Si, en outre, les terrains en cause sont inclus dans un périmètre de remembrement défini par arrêté préfectoral, le refus est également fondé sur l'article 34 du code rural).

Le projet, en raison de sa localisation sur des terrains qui ont fait l'objet d'un remembrement rural, est de nature à compromettre les résultats attendus de cette opération.

b) Au titre de la protection des espaces forestiers :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-b)

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement l'activité forestière.

(Enfin, lorsque l'espace forestier est dégradé ou peu développé, la décision de refus peut être fondée sur l'article R 111-14).

Le projet, en raison de sa localisation dans un espace forestier, est de nature à avoir des conséquences dommageables définitives pour l'environnement et notamment pour sa faune et sa flore.

c) Au titre de la protection du patrimoine bâti ou naturel :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-21

L'article R 111-21 est applicable sur tout le territoire de la commune, mais en particulier à proximité des monuments historiques inscrits ou classés.

Exemples :

Le projet est de nature à transformer ou modifier sensiblement un site dont il convient de préserver l'intégrité absolue en raison de son caractère historique ou pittoresque.

Le projet est de nature à porter très sensiblement atteinte au paysage, car son architecture, son volume, son implantation ne correspondent pas au bâti traditionnel de la commune (maisons sur butte, accès de garages en sous-sol à proscrire).

d) Au titre de la sécurité ou de la salubrité :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-2

L'article R 111-2 est applicable en particulier dans les secteurs où des marnières ont été signalées.

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation (son importance ou sa destination), est de façon définitive, de nature :

- à aggraver les difficultés qui font obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;
- à faire obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;
- à aggraver les risques de glissement de terrain en ce qu'il (nature des travaux qu'il implique) ;
- à accroître les risques d'incendie en ce qu'il entraînerait une fréquentation importante aux abords de (ou dans) la forêt de ;

Le projet, en raison de sa localisation, est exposé au risque d'inondation provoquée par les crues de ; exposé au risque de glissement de terrain ; **exposé au risque d'effondrement des marnières.**

La construction projetée est de nature à entraîner des nuisances graves (... les indiquer ...) incompatibles avec la vocation des milieux environnants affectés à l'habitat.

Le projet, en raison de sa localisation à proximité de, et de sa destination à usage de, est exposé aux nuisances et aux gênes liées à l'exploitation de et qu'il est ainsi de nature à gêner, de façon définitive.

e) Au titre de la protection des ressources :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-c)

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre - ou à rendre impossible - l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

Le projet, en raison de sa localisation dans un périmètre où une autorisation de recherche (ou un permis d'exploiter) des matériaux a été accordée en application de l'article 109 du code minier, est de nature à compromettre ou à empêcher l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

f) Au titre de la protection des milieux fragiles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Articles du R.N.U : R 111-2 et R 111-15

Exemples :

Le projet, par sa localisation sur un terrain proche d'une nappe d'eau souterraine, est de nature à porter atteinte à la qualité des eaux, et/ou à compromettre l'exploitation de cette ressource, et/ou à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter une atteinte durable aux équilibres biologiques des milieux naturels en suscitant une urbanisation incompatible avec le caractère de ces milieux.

Le projet, en raison de sa localisation, a des conséquences dommageables et durables pour l'environnement - en portant atteinte à des espaces rares indispensables au maintien des équilibres naturels - ou en désorganisant les milieux nécessaires à la survie d'espèces rares.

g) Au titre de la protection contre l'urbanisation dispersée :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-a)

Exemples :

Le projet, par sa localisation, est de nature à susciter une urbanisation dispersée ou progressive ou éparpillée, incompatible avec le caractère naturel du site qu'il convient de sauvegarder.

Le projet, par sa localisation, est de nature à susciter d'autres constructions et/ou une urbanisation progressive incompatibles avec la vocation et le caractère des espaces naturels environnants.

h) Au titre de la défense des intérêts communaux :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-13

Exemples :

Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et il n'est pas envisagé d'équiper ces terrains.

Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quels délais ils seront réalisés.

Le projet impose à la commune la réalisation (ou le renforcement ou l'extension) de travaux d'équipement disproportionnés par rapport à ses ressources actuelles.

Le projet est de nature, en raison de sa localisation et/ou de son importance, à entraîner un surcroît important de dépenses de fonctionnement ou d'entretien des services publics, notamment dans le domaine de que la commune n'a pas la possibilité d'assurer.

(En toute hypothèse, le fait que le constructeur se propose de prendre en charge tout ou partie des équipements nécessaires ne constitue pas pour lui un droit de réaliser l'opération qu'il envisage. Cette prise en charge s'analyserait comme une participation déguisée imposée au constructeur).

Le projet, compte tenu de son importance et/ou de sa localisation, est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune (dans ce cas : Art R 315-28 du Code de l'Urbanisme).

i) Au titre de la protection des vestiges archéologiques :

Secteur concerné : tous les secteurs

Article du R.N.U : R 111-4

Exemple : Le projet est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

II - 2ème cas : L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE, BIEN QUE COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE, N'EST PAS REALISABLE TELLE QU'ELLE EST PREVUE EN RAISON :

a) des conditions d'accès et de voirie :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-5

b) de la desserte par les réseaux :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-8, R 111-9 et R 111-13

c) de son implantation par rapport aux voies :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-5, R 111-6, R 111-24, R 111-3 et R 111-17

d) de son implantation par rapport aux limites séparatives :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-18

e) de son implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-16

f) de sa hauteur :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-21, R 111-22 et R 111-18

g) de son aspect extérieur :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-21

Il est notamment recommandé de mener la restauration des constructions anciennes dans le respect de leur architecture (bandeaux, corniches, souches de cheminées, appareillages de briques ou de pierre, lucarnes, etc....).

h) des conditions de stationnement :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-5

i) des espaces verts à réaliser :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-7 et R 111-24

