

Département du Val d'Oise
Commune de
THEUVILLE
Carte communale



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Réalisation :

S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON
6 rue du Perche – 75003 PARIS

en collaboration avec :

Direction Départementale des Territoires
S.A.T.O. / MiTAPD

Dossier d'enquête publique
Approuvé le : 2012

PRÉAMBULE

Par délibération en date du **13 novembre 2008**, le Conseil Municipal a décidé d'élaborer une carte communale conformément aux articles R 124-4 et suivant du code de l'urbanisme.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U.), complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a donné aux cartes communales le caractère de véritables documents d'urbanisme, octroyant aux autorités locales, un outil d'intervention foncière.

Ce nouveau document a pour objectif de délimiter par une simple cartographie les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles de la commune.

Elle permet la suspension de la règle de constructibilité limitée inscrite à l'article L 111-I-2 du code de l'urbanisme, qui interdit toute construction en dehors du périmètre actuellement urbanisé de la commune, à l'exception de l'adaptation de la réfection et de l'extension des constructions existantes.

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, 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 communale se compose :

- d'un **rapport de présentation** qui a un triple objectif :
 - il analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique
 - il explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées,
 - il 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.
- d'un ou plusieurs **documents graphiques** qui délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et celles où elles ne sont pas admises, en compatibilité avec les documents supracommunaux qui s'imposent à la carte communale : Schéma de Cohérence Territorial, schéma de secteurs, Directives territoriales d'aménagement, charte du Parc Naturel Régional, plan de déplacement urbain...

Opposable aux tiers, ce document essentiel constitue l'objet même de la carte communale.

Elle ne comprend ni règlement ni annexe. C'est le **Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.)** qui s'applique.

SOMMAIRE :

Pages

A - Analyse de l'état initial de l'environnement

I - INTRODUCTION	5
I - 1 Présentation de la commune dans son contexte régional	6
II - POLITIQUES TERRITORIALES ET SECTORIELLES EXISTANTES	7
II - 1 Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme	7
II - 2 Servitudes d'utilité publique	12
III – ÉVOLUTION DES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES ET ESTIMATION DES BESOINS	
III - 1 Évolution démographique	16
III - 2 Évolution du parc de logements	19
III - 3 Équipements publics et services	23
III - 4 Infrastructures, déplacements, stationnement	24
III - 5 Activités économiques	25
IV – ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (E.I.E.) et PERSPECTIVES d'ÉVOLUTION	26
IV - 1 Délimitation du territoire	26
- couverture des sols et entités paysagères	26
- protection au titre des sites	27
IV - 2 Les ressources naturelles	31
- biodiversité des milieux naturels,	31
- sols et sous-sols et risques naturels	32
- hydrographie et risques naturels, qualité des eaux et réseaux	38
IV - 3 Cadre de vie, patrimoine archéologique et architectural	43
- patrimoine archéologique	43
- développement historique du bourg	45
- composition urbaine et typologie du bâti	46
- éléments patrimoniaux identifiés	49

B – Synthèse des objectifs et des enjeux de la Carte communale

V – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	
V-1 Délimitation de la zone constructible	52

C – Analyse des incidences de la carte communale sur l'environnement

VI - EVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT	54
VI-1 Mesures prises pour préserver l'environnement, le mettre en valeur et diminuer les risques de nuisances	54
VI-2 Effets positifs	55

D – Dispositions réglementaires

VII - REGLES GÉNÉRALES D'URBANISME APPLICABLES	56
VII-1 Applications des règles générales d'urbanisme	56
VII-2 Tableau des règles applicables	57



Analyse de l'état initial de l'environnement

I - INTRODUCTION

Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration de la carte communale
Préfecture du Val d'Oise – 4 juin 2009

La carte communale a le statut d'un véritable document d'urbanisme approuvé par le conseil municipal et le préfet.

Celle-ci doit s'appuyer sur :

- Le respect des contraintes supra communales :

- Les principes légaux fixés par le Code de l'Urbanisme énoncés dans les articles L. 110 et L. 121.1 ;
- La loi sur l'Eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des Paysages, la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'Environnement, la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Les prescriptions particulières :

- La charte et le plan de référence du Parc naturel régional du Vexin français révisés, adoptés par décret le 30 juillet 2008.
- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France révisé, approuvé par décret du 26 avril 1994, en cours de révision
- Le Plan de Déplacement Urbain Ile de France (P.D.U.I.F.) approuvé le 15 décembre 2000
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (S.D.A.G.E.) approuvé par arrêté du 20 décembre 1996. Il constitue jusqu'en décembre 2009, le cadre de référence de la gestion de l'eau.

En application des dispositions de la charte du PNR, une charte paysagère pluricommunale définissant un ensemble de recommandations a été signée le 16 décembre 2008.

Les autres prescriptions :

- La protection des monuments historiques et les sites archéologiques,
- Les risques naturels
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

Conformément aux articles R. 124-4 et suivants du Code de l'Urbanisme le dossier de Carte communale comprend :

- **Le rapport de présentation,**
- **Les documents graphiques.**

I - 1 Présentation de la commune dans son contexte régional

THEUVILLE est une commune de **492,55 hectares** située au Nord-Ouest du département du Val d'Oise, en limite du département de l'Oise. Elle fait partie du canton de Marines située à 7 km et est distante de 16 km de Pontoise et de 41 km de Paris. Elle adhère à la Communauté de Communes du Val de Viosne créée le 24 décembre 2002 qui regroupe 14 communes.

Le territoire est éloigné des grands axes de circulation qui desservent le plateau du Vexin Français : la RD 22 reliant Pontoise à Hénonville (Oise) borde le territoire en partie Ouest. La voie communale n° 3 relie cette route départementale à la RD 927 située à 2 km à l'Est du territoire, en passant par le centre du village.

Le territoire communal est situé dans une vallée bien protégée, orientée Est-Ouest, dominée au sud par « la Butte d'Epiais Rhus » et au nord par un vaste plateau agricole.

L'altitude du territoire culmine à la cote 118 m au sud et à la cote 125 m au Nord.

La vallée où s'est établi le village se situe à une altitude moyenne de 75 m NGF.

Le village s'est développé à l'écart des grands axes de circulation, sous forme d'un **village-rue** le long d'une voie communale de direction Est-Ouest reliant la RD 22 à Menouville et du **hameau de « l'Aventure »**

Le site naturel est composé de plusieurs entités distinctes, déterminées par la topographie et la couverture des sols :

- **Le plateau** au nord du territoire occupé par de vastes étendues agricoles, ponctuées par des remises et bosquets ou des massifs boisés.
- **les massifs boisés** qui occupent principalement les versants de coteaux et les sommets des buttes en partie sud.
- **les zones de pâtures, vergers, jardins et prairies.** Des pâtures et prairies entourent le village sur les versants de coteaux entre espaces agricoles et buttes boisées

La structure urbaine se compose d'un village dont le bâti s'égrène en fond de vallée et sur les versants de coteaux et d'un hameau (lieudit l'Aventure).

Sa situation géographique est caractérisée par :

- des entités paysagères très diversifiées constituées d'une vallée humide, de plaines agricoles, de coteaux et de buttes boisées qui confère au paysage une **qualité remarquable**, reconnue par de nombreuses mesures de protection,
- un territoire à l'écart des grands axes de circulation,
- un village-rue traversé d'est en ouest par une voie communale reliant la RD 22 (à l'ouest) à RD 927 (à l'est) et un hameau,
- une composition bâtie remarquablement homogène du village constitué des maisons traditionnelles authentiquement vexinoises, à l'abri et bien protégées en cœur de vallée par des coteaux boisés.

- L'intercommunalité

THEUVILLE adhère à la **Communauté de Communes Val de Viosne** créée le 24 décembre 2002 qui regroupe 14 communes : Bréançon, Brignancourt, Boissy l'Aillerie, Chars, Corneilles-en-Vexin, Frémécourt, Grisy-les-Plâtres, Haravilliers, Le Heaulme, Marines, Neuilly-en-Vexin, Santeuil, Theuville et Montgeroult. Cette communauté représentait **une population de 11 505 habitants en 2008**.

La Communauté se substitue aux communes pour exercer certaines compétences notamment :

- l'aménagement de l'espace, le développement économique : aménagement des zones d'activités et notamment la ZAEI du lieu-dit la Richarderie à Marines.

Un regroupement avec d'autres intercommunalités est en cours d'étude.

II - POLITIQUES TERRITORIALES ET SECTORIELLES EXISTANTES

II-1 Articulation de la carte communale avec les autres documents d'urbanisme

*Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U.
Préfecture du Val d'Oise: 04/06/2009*

La Carte communale doit être **compatible** et s'articuler avec les politiques territoriales et sectorielles existantes:

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France,

Révisé et approuvé par décret en Conseil d'État, le 26 avril 1994, il détermine en fonction du contexte géographique et du contexte régional les grandes orientations de développement de la commune.

Il a les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement (art. L 141.1 du Code de l'Urbanisme) et s'impose pour la définition des orientations d'aménagement et la recherche des équilibres. Il est en cours de révision et a été adopté par le Conseil Régional le 25/09/2008.

La destination générale des sols figurant sur la carte du S.D.R.I.F. pour le territoire de THEUVILLE comprend:

- un espace naturel paysager ou espace vert (trame "vert clair") à préserver sur la vallée de Theuville,
- un espace boisé (trame "vert foncé") correspondant aux massifs boisés des Bois de la Laire, Bois d'en Haut, Bois des Filles. Toutes les formes d'utilisation des sols y sont interdites ou limitativement autorisées.
- des espaces agricoles (trame jaune) à préserver sur la majorité du territoire.

Bien qu'il ne soit pas opposable, le projet de SDRIF révisé comporte des enjeux environnementaux régionaux avec lesquels la Carte communale doit être cohérente. Il reprend les orientations des chartes des parcs naturels régionaux qui s'appliquent au Parc Naturel régional du Vexin Français auquel la commune a adhéré:

- Préserver le patrimoine naturel et les paysages en limitant l'urbanisation,
- Sauvegarder la ressource en eau et en améliorer la qualité,
- Valoriser le patrimoine bâti et culturel, l'identité rurale,
- Développer le potentiel économique local dans le respect de l'environnement.

- Le Plan du Parc Naturel Régional du Vexin Français

La commune fait partie du Syndicat Mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel Régional du Vexin Français et son territoire est à présent en totalité inclus dans le Parc. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations et mesures de la **Charte révisée**, approuvée par décret le **30 juillet 2008**. Les communes du Parc en adoptant la charte se sont engagées :

- à ne pas connaître de développement urbain en dehors des zones urbaines ou urbanisables retenues dans le plan de référence du Parc, afin de ne pas compromettre la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire,
- à transcrire dans leurs documents d'urbanisme les orientations et mesures prévues pour chaque zone définie dans le plan du Parc.
- à ne pas dépasser en moyenne et sur la durée de la Charte 0,75 % par an de croissance de leur population,
- à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles pour les nouvelles constructions et infrastructures,
- à préserver les paysages naturels et agricoles les plus sensibles aux aménagements et constructions,
- à maîtriser l'évolution du bâti pour préserver les bourgs et villages ruraux dans leur forme traditionnelle et leur identité architecturale,
- à favoriser l'équilibre social et intergénérationnel par la mixité dans les opérations d'habitat,
- à dynamiser la vie locale en favorisant une offre de services de proximité, d'activités culturelles et de loisirs,
- à développer les activités et l'emploi dans un cadre intercommunal afin d'éviter le mitage et la dispersion des moyens.

SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE

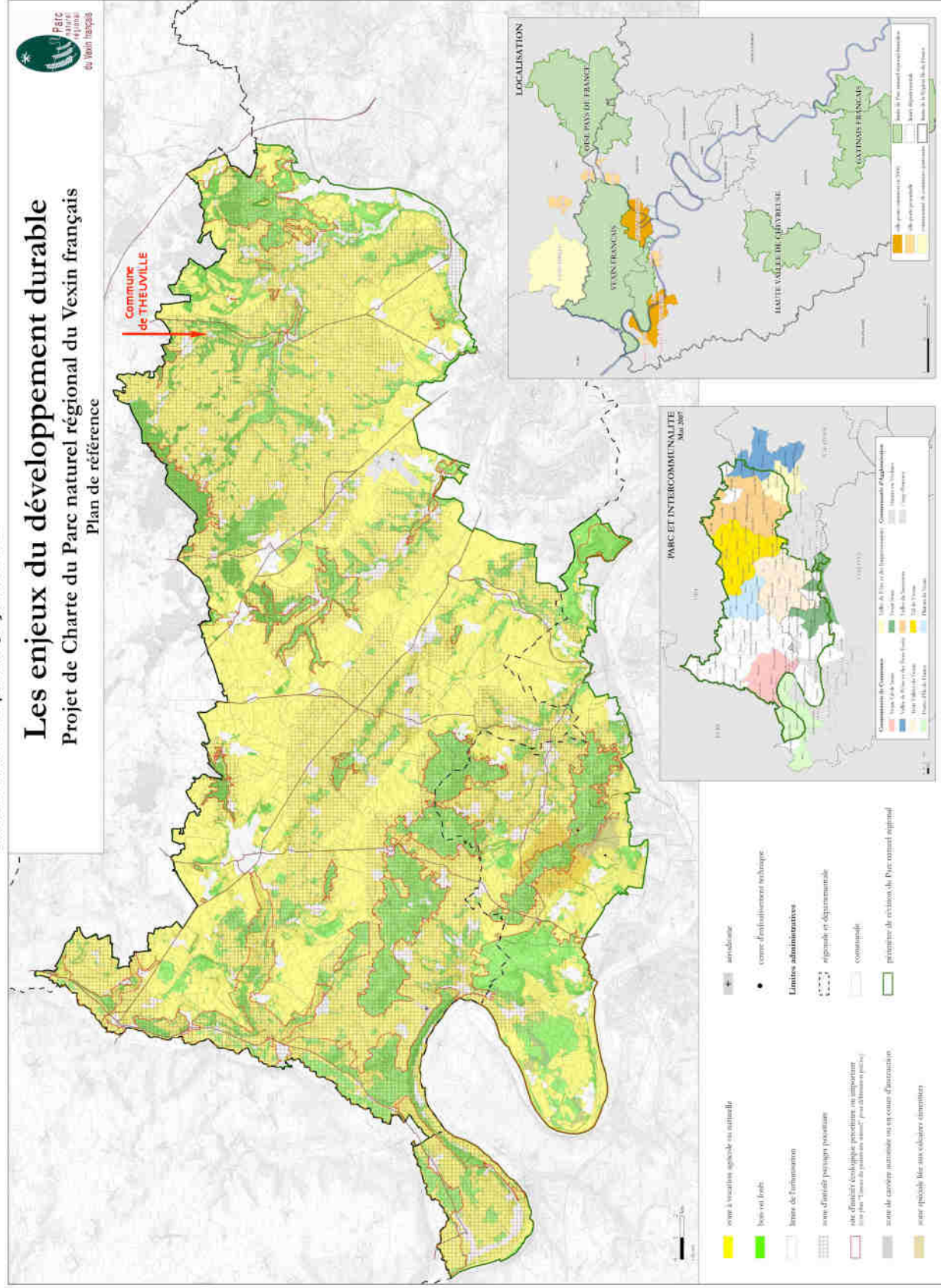
Préfecture de la Région Ile de France - D.R.E. - 1994



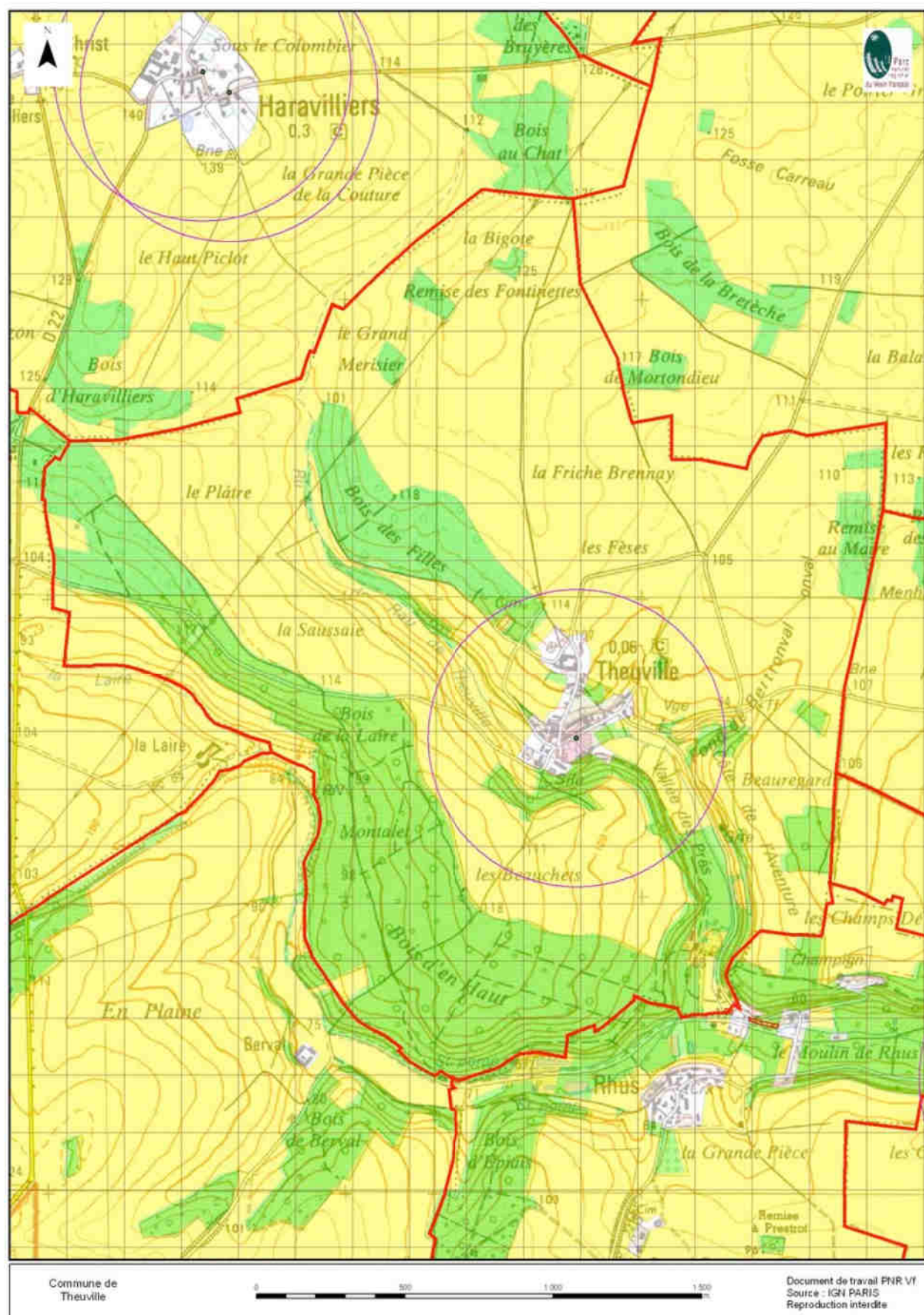
Charte révisée adoptée le 30 juillet 2008

Projet de Charte du Parc naturel régional du Vexin français

Plan de référence



Agrandissement du Plan de référence du PNR-VF - Commune de Theuville



Au plan de référence, la totalité du territoire est en « zone d'intérêt paysager prioritaire » imposant de restaurer des éléments paysagers caractéristiques (bosquets, vergers, arbres remarquables, « ceinture verte » du village, silhouettes bâties)

Il précise les natures d'occupation du territoire:

Les bois ou espaces naturels en vert:

Ils recouvrent les coteaux et les massifs boisés (Bois d'en Haut, Bois de la Laire, Bois des Filles, vallée des Prés)

Les zones à vocation agricole ou naturelle:

Les zones jaunes couvrent la majorité du territoire ; elles doivent être préservées.

Les limites de l'urbanisation:

Les zones urbaines sont limitées aux zones inscrites en blanc dans le plan du Parc ; elles correspondent au site bâti existant et aux espaces périphériques qui le jouxtent.

- La Charte Paysagère pluricomunale

La charte paysagère pluricomunale d'Arronville, Epiais-Rhus, Ménouville, Theuville a été signée le **16 décembre 2008**.

Ce document se compose d'une phase diagnostic, d'un cahier de recommandations et d'un programme d'actions qui ont servi de guide dans l'élaboration de la carte communale.

II-2 Servitudes d'utilité publique

Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U.

Préfecture du Val d'Oise: 04/06/2009

Ce sont des servitudes qui ont été créées par d'autres législations ou réglementations que celles d'urbanisme. Elles affectent l'utilisation du sol et sont applicables avec les règles du P.L.U.

- Servitude de protection des monuments historiques :

- La chapelle du XVI^e s. est inscrite à l'Inventaire des monuments Historiques.

Tout projet de construction inclus dans le périmètre des abords sera soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (Service Départemental de l'Architecture) chargé de veiller à la qualité architecturale et à l'intégration des nouvelles constructions à l'environnement.

- Servitude de protection des sites et des monuments naturels :

- L'ensemble du territoire fait partie de l'Ensemble du Vexin Français, **Site Inscrit** par arrêté du 19/06/1972.

- Une grande partie du territoire est incluse dans le **Site Classé** des Buttes de Rosne, de Marines, d'Epiais-Rhus (décret du 20/01/1993).

- Servitudes relatives à l'établissement de lignes électriques (Décret du 06/10/1967)

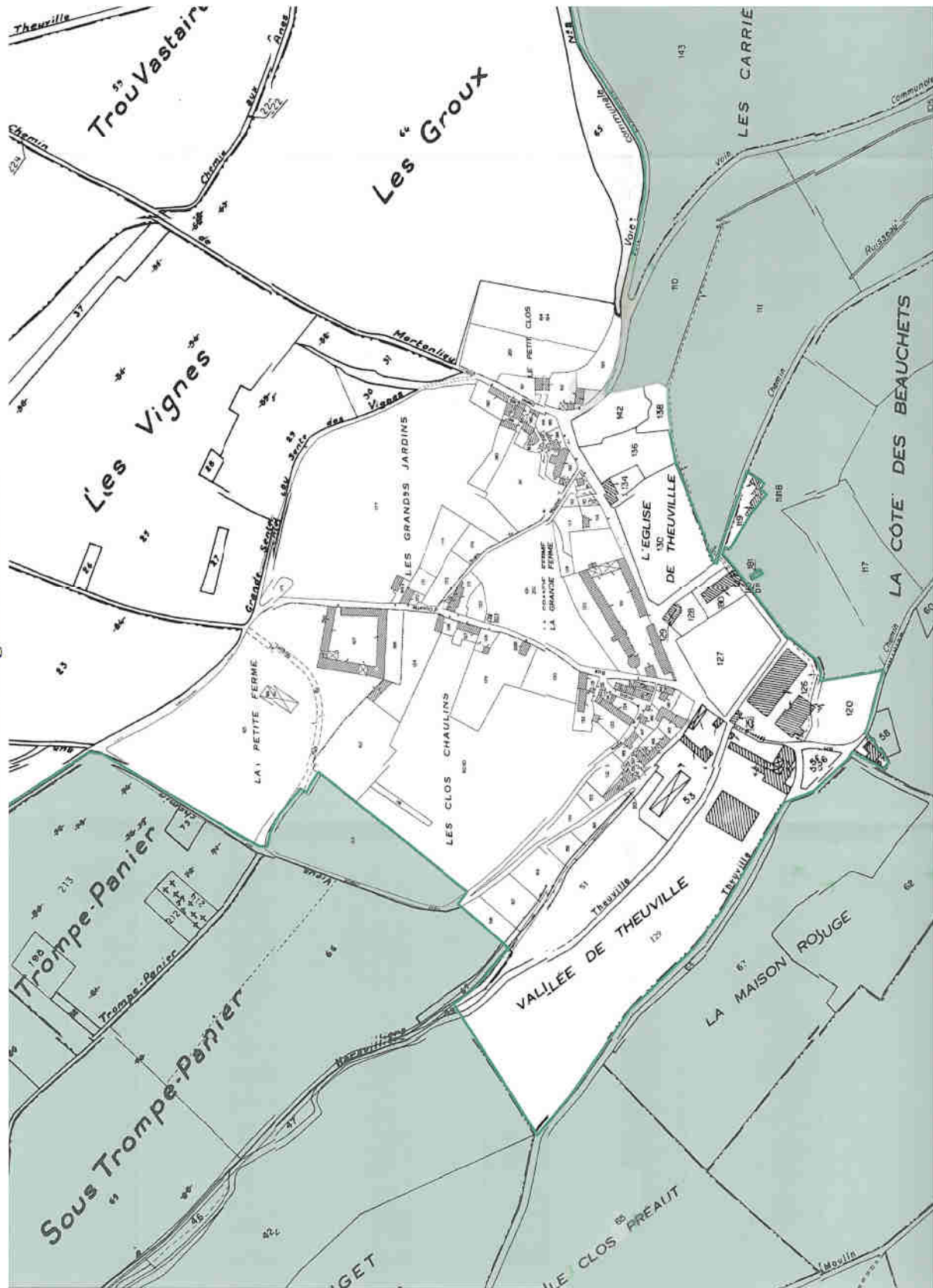
- Plan de Prévention des Risques liées à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées (arrêté du 08/04/1987)

Liste des servitudes

21/10/2011					
THEUVILLE					
N°INSEE 95611					
Num	Codserv	Intitulé de la servitude	Désignation de la servitude	Libelle acte	Date de l'acte
340	AC1	Ministère de la Culture - Ministère de l'Ecologie Monuments historiques : Monuments historiques inscrits et classés, classement, inscription et périmètre de protection.	Chapelle du XVIe (Inv.MH.)	Arrêté	02/11/1926
4180	AC2	Ministère de la Culture - Ministère de l'Ecologie Protections des sites : Servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés et inscrits.	Buttes de Rosne, de Marines, d'Epiais-Rhus(S.Cl.).	Décret	20/01/1993
3680	AC2		Ensemble du Vexin Français (S.Ins.)	Arrêté	19/06/1972
5980	I4	Ministère de l'Industrie Electricité: Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques.	63Kv BORNEL - PUISEUX dérivation Sandricourt	Décret	06/10/1967
6331	PM1	Ministère de l'écologie Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) naturels prévisibles (Art. L 562-1-2 et suivants du Code l'Environnement) Risques naturels: Servitudes résultant des périmètres de prévention des risques naturels et des risques miniers. Enveloppe des zonages réglementaires des plans de prévention des risques naturels opposables ou prescrits.	Zones de risques liées à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées (article R 111-3 du Code de l'Urbanisme), Périmètre non réglementaire (pour information)		
6320	PM1		Zones de risques liées à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées (ancien article R 111-3 du Code de l'Urbanisme) valant Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.) au titre du risque de mouvements de terrains.	Arrêté	08/04/1987

Fin des Servitudes

Périmètre du village hors site classé



Synthèse de l'articulation de la carte communale avec les autres documents d'urbanisme Enjeux et perspectives d'évolution de l'état initial

Synthèse

Les politiques territoriales et sectorielles existantes s'imposent à la carte communale: ce sont le Schéma Directeur de la Région Île de France et la charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français adopté par décret le 30 juillet 2008 qui définissent les grandes orientations d'aménagement de la commune :

- zone naturelle d'intérêt paysager prioritaire à préserver sur l'ensemble du territoire,*
- espaces agricoles, naturels, bois et forêts à préserver,*
- les limites de l'urbanisation.*

Le plan de référence de la charte du PNR définit un espace d'urbanisation futur autour du village afin de lui permettre d'assurer son développement maîtrisé pour l'avenir.

La carte communale prend en considération le cahier de recommandations et le programme d'actions de la charte paysagère pluricommunale d'Arronville, Epiais-Rhus, Ménouville, Theuville qui a été signée le 16 décembre 2008.

Enfin la carte communale est soumise aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) qui ont été créées par d'autres législations ou réglementations que celles d'urbanisme. Elles affectent l'utilisation du sol et sont applicables avec le R.N.U.

Dans ce contexte particulier, la municipalité souhaite promouvoir un développement harmonieux de la commune conciliant :

- **les possibilités de développement modéré de l'urbanisation,**
- **la préservation de la qualité de vie du village et son environnement remarquable,**
- **la prise en considération des dispositions de la charte paysagère pluri-communale,**
- **la prise en compte des servitudes d'utilité publique.**

III-EVOLUTION DES DONNÉES SOCIO-ECONOMIQUES ET ESTIMATION DES BESOINS

Sources : Statistiques INSEE-RGP 2010- Données Mairie 1999-2010
THEUVILLE -

III -1 Évolution démographique

III - 1 -1 Variations démographique

Tableau des variations

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	108	64	54	55	59	32
Densité moyenne (hab/km2)	21,7	12,9	10,9	11,1	11,9	6,4

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

En **2007**, la population municipale comprenait **32** habitants

Le **tableau des variations** précise le mouvement démographique de la commune sur les 40 dernières années :

- **de 1968 à 1982** : période de décroissance démographique sensible; la population diminue de moitié en passant de 108 habitants à 54 hbts.

- **de 1982 à 1999** : elle reste stable autour de 55 personnes,

- **de 1999 à 2007** : la population baisse à nouveau d'environ 46%.

Ces statistiques n'ont pas évoluées entre **2007 et 2011**.

Cette évolution s'explique historiquement par les changements survenus dans la production agricole, principale activité économique de la commune.

La mécanisation lourde qui s'est imposée dans les années 50 dans les techniques agricoles a profondément modifié les pratiques et générés des suppressions d'emplois dans ce secteur. Ainsi, à cette époque, l'effectif salarié de l'exploitation de Theuville était de 50. En 2011, il n'est plus que de 5.

Le village était essentiellement habité par les familles travaillant sur l'exploitation agricole. L'évolution vers la mécanisation, l'abandon de certaines activités, telle que la production de lait, la suppression de l'élevage (cheptel de vaches laitières, cheptel viandes bovines), la fermeture de l'usine de tourteaux survenus dans les années 60 ont engendré le départ de nombreuses familles entre les 2 périodes de recensement : 1968 et 1975 (108 hbts en 1968 – 64 en 1975).

La relative stabilité constatée entre 1975 et 1999 (autour de 55 hbts) est due au maintien de certaines familles dans leur maison jusqu'à leur décès. Sur la dernière décennie il y a eu beaucoup plus de départs que d'arrivée de nouveaux habitants (retraites, décès...). La population communale a ainsi fortement diminuée et compte 32 hbts. en 2011.

THEUVILLE - Évolution démographique

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	-7,2	-2,4	+0,2	+0,8	-7,4
- due au solde naturel en %	+0,8	-0,5	-0,5	+1,6	+0,5
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-8,0	-1,9	+0,7	-0,8	-7,9
Taux de natalité en ‰	16,4	14,3	16,1	27,4	10,9
Taux de mortalité en ‰	8,2	19,1	20,7	11,7	5,5

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -

RP1999 et RP2007 exploitations principales - État civil.

De 1999 à 2007 le taux de variation annuelle de la population est fortement négatif : **- 7,4%**.

Les mouvements démographiques constatés résultent de deux principaux facteurs : *l'évolution du parc immobilier et les mouvements migratoires des populations.*

Le tableau ci-dessus met en évidence la **forte baisse du solde migratoire** entre 1999 et 2007 (-7,4%), semblable à celui intervenu entre 1968 et 1975 (-8%).

En revanche le solde naturel est légèrement positif (+0,5%)

Ce tableau doit être rapproché de celui de l'évolution du nombre de logements réalisés.

La dernière décennie est marquée par le départ ou le décès de familles qui travaillaient autrefois pour l'exploitation agricole de Theuville. Ces personnes n'ont pas été remplacées, car les logements autrefois attribués gratuitement ne correspondent plus aux normes de confort standard souhaitées et ne peuvent être mis en location sans réalisation de travaux importants et onéreux.

S'il n'y a pas d'arrivées supplémentaires de personnes sur la commune durant la dernière décennie, la commune constate cependant un **renouvellement** significatif des ménages dans les maisons louées.

III - 1 - 5 Analyse de la pyramide des âges :

Répartition par tranches d'âge en pourcentage de la population des ménages de THEUVILLE

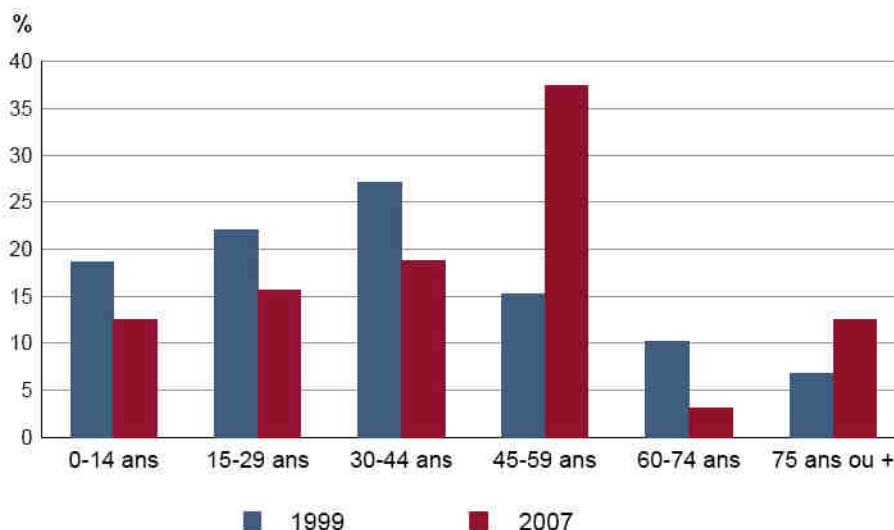
POP T3 - Population par sexe et âge en 2007

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	18	100,0	14	100,0
0 à 14 ans	4	22,2	0	0,0
15 à 29 ans	3	16,7	2	14,3
30 à 44 ans	3	16,7	3	21,4
45 à 59 ans	7	38,9	5	35,7
60 à 74 ans	0	0,0	1	7,1
75 à 89 ans	1	5,6	3	21,4
90 ans ou plus	0	0,0	0	0,0
0 à 19 ans	5	27,8	1	7,1
20 à 64 ans	12	66,7	9	64,3
65 ans ou plus	1	5,6	4	28,6

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

En 2007, la catégorie la plus représentée est celle des **45-59 ans : 65,5%**, soit près des **2/3 de la population**. Les moins de 20 ans et plus de 65 ans représentent le même pourcentage de 17,5% mais avec une proportion inversée hommes-femmes.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

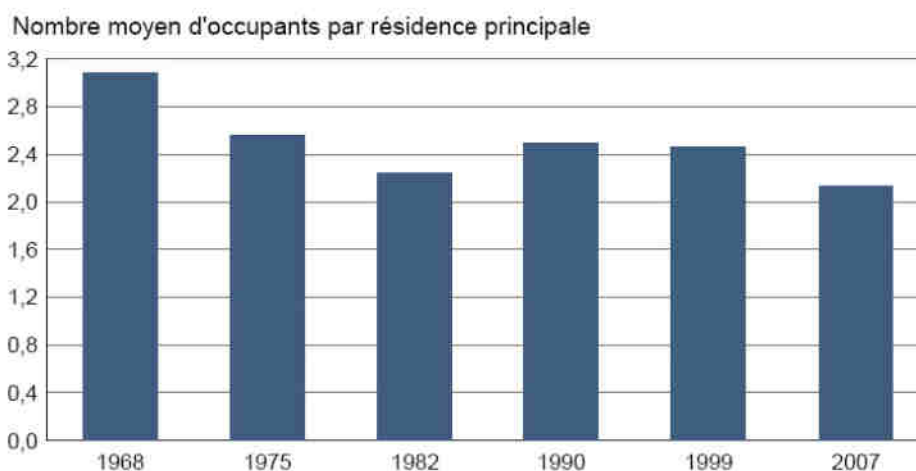
La pyramide des âges entre 1999 et 2007 confirme la baisse de la classe des 0 - 45 ans et corrélativement la hausse sensible de la classe 45-60 ans

III - 1 - 6 Composition des ménages :

On appelle "**ménage**", l'ensemble des occupants d'un même logement quels que soient les liens qui les unissent.

Composition des ménages de THEUVILLE

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -
RP1999 et RP2007 exploitations principales.

L'analyse des données statistiques met en évidence une relative stabilité dans la **composition des ménages** entre 1975 et 1999 avec une taille de 2,4 personnes en moyenne. Sur la dernière décennie elle a baissé à environ **2,1 personnes**.

III - 2 Évolution du parc de logements

III - 2 - 1 Type d'occupation et évolution du parc immobilier

Sources : Statistiques INSEE

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Ensemble	40	29	50	41	38	36
Résidences principales	35	25	24	22	24	15
Résidences secondaires et logements occasionnels	2	2	2	4	3	2
Logements vacants	3	2	24	15	11	19

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

En **2007**, le parc immobilier de THEUVILLE comprend **36 logements**, soit 2 logements de moins qu'en 1999.

On note une stabilité du nombre de **résidences secondaires** en 40 ans dont la proportion est de 5% du parc de logements (2 u)

Le nombre de **logements vacants** est très important en 2007. Il représente **52,7% du parc immobilier** et est très supérieur à celui du département (6,7%). **Il s'est fortement accru entre 1968 et 2007** en passant de 3 unités en 1968 à 19 en 2007.

La proportion du nombre de **résidences principales a fortement chuté entre 1968 et 2007** : elle représentait 87,5% du parc en 1968 et seulement 41,6% en 2007, soit 35 unités en 1968 et 15 en 2007.

Le parc de résidences principales a diminué de **9 unités** sur les 8 dernières années alors que celui des logements vacants augmente de 8 unités.

La commune compte en **2011, 15 résidences principales**.

III - 2 - 2 Typologie des résidences principales et statut d'occupation

Typologie des résidences principales :

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2007	%	1999	%
Ensemble	36	100,0	38	100,0
Résidences principales	15	41,7	24	63,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	2	5,6	3	7,9
Logements vacants	19	52,8	11	28,9
Maisons	34	94,4	36	94,7
Appartements	2	5,6	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

En 2007, la commune abritait 36 logements répartis en **34 maisons individuelles (94,4%)** et **2 logements collectifs (0,6%)** sur le hameau de l'Aventure.

Sièges d'exploitations agricoles recensés sur la commune : **1 exploitation agricole** employant 5 salariés.

Statut d'occupation des résidences principales

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2007		Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Nombre	%
Ensemble	15	100,0	32	24	///
Propriétaire	1	6,7	1	0	0,0
Locataire	7	46,7	21	15	62,5
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0	0	0,0
Logé gratuitement	7	46,7	10	9	37,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

En 2007, **6%** des logements de THEUVILLE sont habités par leur propriétaire contre **57%** dans le département; **47% sont locataires et 47% sont logés gratuitement.**

Evolution 2007-2011 :

La commune compte **4 logements à titre gratuit et 10 logements en location.**

III - 2 - 3 Taille des logements

Taille des résidences principales de THEUVILLE en 1999

LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2007	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,0	3,8
- maison	4,0	3,8
- appartement	///	///

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

La taille moyenne des maisons d'habitation est de 4 pièces.

III-2-5 Âge des logements

Répartition des logements suivant leur époque d'achèvement en 2007

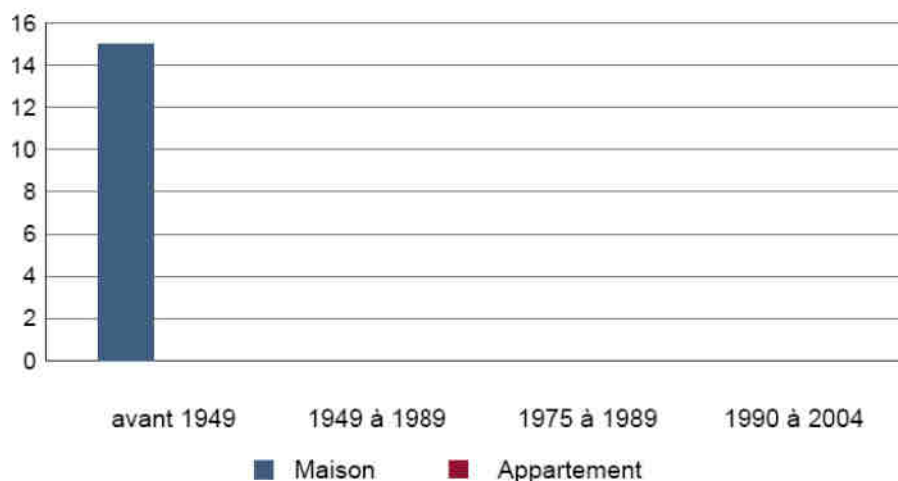
LOG T5 - Résidences principales en 2007 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2005	15	100,0
Avant 1949	15	100,0
De 1949 à 1974	0	0,0
De 1975 à 1989	0	0,0
De 1990 à 2004	0	0,0

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

La part des résidences principales construites **avant 1949** représentait **100,0 %** du parc en 2007. Plus généralement l'ensemble du parc immobilier de Theuville est antérieur au 20^e siècle, hormis une maison sur le hameau de l'Aventure.

LOG G1 - Résidences principales en 2007 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2005.

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

III-2-6 Consommation de l'espace

Le village recèle de nombreux terrains vacants qui constituent les **jardins** des propriétés bâties.

La commune maîtrise la totalité du foncier bâti et souhaite privilégier :

- en priorité la **réhabilitation du bâti ancien**,
- la **construction de quelques maisons à l'intérieur du tissu bâti existant (dents creuses)** et dans le **périmètre du village**, dans le respect des caractéristiques de l'architecture traditionnelle dont le village est un **témoignage exemplaire**.

Caractérisation des enjeux liés à l'évolution démographique et au développement du parc immobilier Perspectives d'évolution de l'état initial.

Synthèse :

*Le village du THEUVILLE a connu une période de **déclin démographique** sensible de 1968 à 1982 avec une baisse de moitié de sa population (108 habitants à 54 hbts.) Après une période de stabilité entre 1982 à 1999, cette tendance s'est de nouveau accentuée et la commune perd environ 50% de ses habitants.*

Cette évolution très spécifique, s'explique historiquement par les changements survenus dans la production agricole, principale activité économique de la commune (mécanisation lourde).

L'effectif salarié de l'unique exploitation de Theuville est ainsi passé de 50 personnes dans les années 50 à 5 salariés en 2011.

La relative stabilité constatée entre 1975 et 1999 (autour de 55 hbts) est due au maintien de certaines familles dans leur maison jusqu'à leur décès. Sur la dernière décennie y a pas eu plus de départs que d'arrivée de nouveaux habitants. La population communale a fortement diminué et compte ainsi 32 hbts. en 2011.

*L'évolution démographique est étroitement liée à celle du **parc immobilier**.*

*En 2007, le parc immobilier de THEUVILLE comprend **36 logements**, soit 2 logements de moins qu'en 1999 (bâtiments démolis).*

*Le nombre de **logements vacants** est très important. Il représente 52,7% du parc immobilier et est très supérieur à celui du département (6,7%). Il s'est fortement accru entre 1968 et 2007 en passant de 3 unités en 1968 à 19 en 2007.*

*En 2011, la commune compte **4 logements à titre gratuit** et **10 logements en location**.*

***1 exploitation agricole** employant 5 salariés est recensée sur la commune.*

*La part des logements construits **avant 1949** représente **100,0 %** du parc total de logements en 2007.*

*En terme de **consommation de l'espace**, il n' y a pas eu de constructions nouvelles depuis le début du 20^{ème} siècle. La commune maîtrise la totalité du foncier bâti et souhaite privilégier :*

- en priorité la **réhabilitation du bâti ancien**,
- la **construction de quelques maisons à l'intérieur du tissu bâti existant (dents creuses).**

Enjeux de la carte communale - Perspectives d'évolution de l'état initial

L'objectif est ainsi:

- **Favoriser la réhabilitation de l'important patrimoine bâti désaffecté, témoignage d'une architecture traditionnelle vexinoise authentique mais menacée de péril :**
 - en logements, gîte rural, chambres d'hôtes,
 - en structures d'accueil pour des activités diverses : réhabilitation d'un ancien corps de ferme pour des activités culturelles ou liées au tourisme « vert », salles de réceptions, séminaires, hébergements... en liaison avec la qualité architecturale et paysagère exceptionnelle du site,
- **Permettre la construction de quelques de quelques maisons à l'intérieur du tissu bâti existant (dents creuses) et dans le périmètre du village, dans le respect des caractéristiques de l'architecture traditionnelle dont le village est un témoignage exemplaire.**

Enjeux de développement durable :

- Répondre aux besoins de la population sans discrimination.
- Développer le territoire de façon équilibrée, sans étalement urbain sur les espaces naturels et agricoles,
- Diversifier l'offre de logements, permettre l'adéquation entre l'offre et la demande, permettre une mixité sociale.
- Favoriser une mixité fonctionnelle (habitat, activités économiques, équipements publics...)

III - 3 Équipements et services

Source : Mairie -

III-3-1 Équipements publics administratifs, socioculturels et culturels

La commune est dotée des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins de ses habitants :

- la mairie :
- la Chapelle Saint Claude est inscrite à l'Inventaire des Monuments historiques depuis 1926,
- un cimetière,
- un arrêt de bus
- un taxi rural

Il n'y a pas d'association sur la commune.

III-3-2 Équipements scolaires

Les enfants sont scolarisés dans les écoles des communes voisines : Epiais-Rhus et Grisy-les-Plâtres.

Ils bénéficient de la crèche-garderie de la commune d'Haravilliers.

III-3-3 Équipements sportifs et de loisirs

La commune est parcourue par de nombreux chemins ruraux constituant un maillage de sentiers de promenade.

III-3-4 Équipements privés

- une salle polyvalente appelée « Club House ».

III-3-5 Équipements hors commune

En raison de sa taille, la commune dispose de peu d'équipements implantés sur son territoire ; mais elle bénéficie de la proximité de la ville de MARINES (10 km) qui constitue le principal pôle d'équipements.

La fréquentation des installations situées hors de la commune concerne principalement :

- Équipements scolaires du second degré :

Etablissements généralement fréquentés : le collège les Hautiers à MARINES , le lycée Paul Emile Victor d'OSNY. Les autres établissements fréquentés sont : le lycée professionnel de CHARS, les collèges et lycées privés de la Compassion et St. Louis à Pontoise, St. Stanislas à Osny et St. Martin à Pontoise, l'école privée Vauban à Pontoise.

- Enseignement supérieur et Recherche :

L'agglomération de CERGY-PONTOISE dispose d'un pôle d'enseignement supérieur important offrant une grande diversité de filières et de disciplines : l'Université de CERGY-PONTOISE qui regroupe près de 60 % des effectifs à elle seule, le reste étant réparti entre écoles privées (30 %) et écoles publiques (10 %) souvent prestigieuses : E.S.S.E.C., E.N.S.E.A., École Nationale Supérieure des Arts...

- Équipements administratifs et institutionnels départementaux

Préfecture (Cergy-Pontoise) et Sous-Préfecture (Pontoise), Services de l'État dans le département
Subdivision du Conseil Général à Marines, DDAF, DRIRE..., Hôtel du Département à Cergy-Pontoise.

- Commerces :

Commerces de proximité de MARINES et CHARS, Carrefour de MARINES, zone d'activités commerciales d'OSNY (Auchan..), pôle commercial de CERGY-PONTOISE.

Caractérisation des enjeux liés à l'évolution des équipements publics et privés **Perspectives d'évolution de l'état initial**

La commune n'a pas de projet d'équipement public à court terme mais souhaite favoriser la mixité fonctionnelle et les équipements éventuels à plus long terme dans le tissu urbain existant.

III - 4 Infrastructures, déplacements, stationnement.

Infrastructures, circulation, transports en commun, stationnement

THEUVILLE, est traversé au centre du village par une **voie communale qui relie** la **RD 22** reliant Pontoise à Hénonville (Oise) à la **RD 927** situé à 2 km à l'Est du territoire

La commune bénéficie d'une situation, proche de deux voies départementales rapides mais à l'écart des nuisances de la circulation de transit.

La structure urbaine d'origine présente une entité bâtie principale (cœur de village) et d'un hameau (l'Aventure). Le village compact s'est développé autour de la Chapelle Sainte Claude et de l'exploitation agricole le long de la rue Angèle de Bourbon et des rues adjacentes : rue de Mousset et rue d'Oussette.

Aucune voie de chemin de fer ne dessert ce secteur. La gare la plus proche est celle de CHARS à 12 km ou PONTOISE à 25 km et CERGY-PONTOISE (gare RER vers PARIS)

La route est l'unique moyen de communication pour les habitants de la commune.

En ce qui concerne les **transports en commun et scolaires**, les habitants utilisent la ligne de **bus** régulière **n° 15** qui relie la commune de Neuilly-en-Vexin à Cergy-Pontoise et dessert 12 communes du canton. 9 cars desservent quotidiennement le village.

En terme de **déplacements alternatifs**, la Municipalité souhaite préserver et valoriser le **maillage des chemins ruraux** existants constituant un réseau de **circulations douces** particulièrement important à l'intérieur du village et en direction des communes et du département limitrophes.

Caractérisation des enjeux liés au fonctionnement urbain et aux déplacements. **Perspectives d'évolution de l'état initial**

L'objectif de la commune est d'assurer le développement harmonieux et complémentaire des divers modes de transports individuels et collectifs :

- Développer les déplacements alternatifs en préservant et en valorisant le maillage des chemins de randonnée existants constituant un réseau de circulations douces particulièrement important à l'intérieur du bourg et en direction des communes.

III - 5 Activités économiques

(Source Mairie)

L'agriculture et l'élevage :

L'agriculture est la seule activité économique du village.

Elle a subi de profondes évolutions depuis les années 50. La mécanisation lourde dans les techniques agricoles a profondément modifié les pratiques : l'effectif employé dans l'exploitation de Theuville a été divisé par 10 en 50 ans.

Corrélativement à l'évolution vers la mécanisation, certaines activités ont disparues : suppression de l'élevage (cheptel de vaches laitières, cheptel viandes bovines), abandon de la production de lait, fermeture de l'usine de tourteaux.

L'unique siège d'exploitation agricole en activité sur la commune **en 2011**, emploie **5 salariés**.

Les cultures pratiquées sont les céréales: blé, orge, colza, pois, maïs (pour l'élevage et en grains) et les betteraves industrielles (pour la production de sucre).

Des prés sont loués en pâturage pour chevaux.

Activités

En 2011, il n'y a pas d'autres activités qu'agricole sur le territoire.

La commune a besoin cependant de développer ses activités économiques pour assurer son développement.

Elle bénéficie pour cela d'un potentiel dans le domaine du tourisme vert et culturel en raison de son patrimoine bâti traditionnel authentiquement vexinois et de ses sentiers de promenade : réhabilitation d'anciennes fermes pour des salles de séminaires, salle de réception, hébergement hôtelier, ateliers pour activités non nuisantes, artisanat...

Caractérisation des enjeux liés au développement économique, activités et emplois.

Perspectives d'évolution de l'état initial

Assurer et maîtriser le développement économique, essentiel à la préservation du patrimoine, de façon cohérente:

- **Préserver l'agriculture,**
- **Favoriser la reconversion d'anciennes fermes désaffectées pour des activités diverses dans le domaine du "tourisme vert" ou culturel (reconversion en salles de séminaires, salles de réception, hébergement hôtelier, ateliers pour activités non nuisantes, artisanat...**

IV – ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT et PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

IV-1 Délimitation du territoire

*Source : Charte paysagère pluricommunale signée le 16 décembre 2008 – Biotopie-Atelier 15 –
Parc Naturel Régional du Vexin Français.
PAC – Préfecture du Val d'Oise- 4 juin 2009*

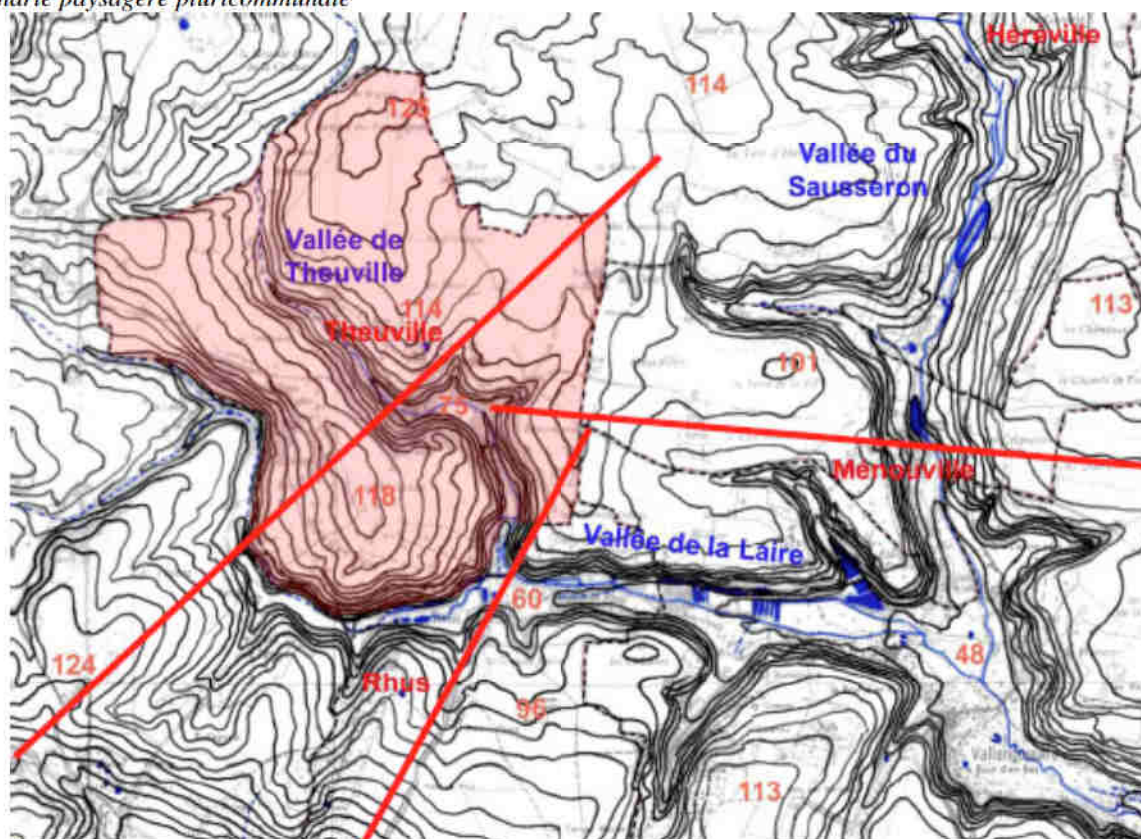
L'objectif de l'analyse de l'état initial de l'environnement est de définir les caractéristiques du territoire pour **définir les pressions subies par l'environnement et apprécier l'importance des impacts du projet de carte communale sur le site.**

Couverture des sols et entités paysagères

Au plan **géographique**, le territoire s'inscrit dans le plateau du Vexin, modelé par une vallée bien protégée (vallée des Prés), dominée au sud par « la butte d'Epiais-Rhus » et au nord par le plateau agricole.

L'altitude du territoire culmine à la cote 125 m au nord (lieudit la Bigote) et à la cote 118 m au Sud. Le creux de vallée où s'est établi le village se situe à une altitude de 75 m NGF, soit une dénivelée d'environ 50 m.

Source : charte paysagère pluricommunale



La couverture des sols résulte de la nature du sous-sol. Elle n'a pas évolué ces dernières années. L'espace naturel constitué de champs de culture, de boisements, de prairies et de pâtures représente plus de 98% de la superficie communale.

La charte paysagère pluricommunale signée le **16 décembre 2008** recense plusieurs entités géographiques :

- **Les grands plateaux agricoles** dominant de part et d'autre la vallée du ru de Theuville ; ce sont par de vastes étendues, formant un paysage très ouvert au nord et bordé au sud par un massif boisé de plus de 100 ha (bois de Berval).
L'ensemble des terres cultivées représente **324 ha** sur 492,5 ha soit **66%** du territoire.
- **la vallée du ru de Theuville**, qui entaille le centre du territoire selon une direction nord-ouest / sud-est s'élargit au niveau du village, puis forme la vallée des Prés.
La section amont en partie ouest du village est très ouverte et présente un relief marqué; la section aval au-delà du village est boisée et fermée.
- **les coteaux** qui bordent la vallée sont occupés à l'ouest par des terres agricoles et des **pâturages** et à l'est par des **prairies et des remises boisées**.

Les massifs boisés (Bois de Berval, Bois de la Laire, Bois des Filles) représentent **142 ha** soit **29%** du territoire. Les bois situés au sud du territoire (Bois de Berval) et dans la section aval de la vallée du ru de Theuville sont mentionnés comme **massifs de plus de 100 ha** sur la carte des massifs boisés du Porter à connaissance de la Préfecture (trame verte quadrillée). Le S.D.R.I.F. proscrit toute urbanisation à moins de 50 m des lisières, hors site urbain constitué.

Le tissu urbanisé (village) qui représente moins de **2%** du territoire suit le tracé de fond de vallée d'Est en Ouest et s'étage sur les versants de coteaux du Sud au Nord et s'étend vers le plateau.
Le bâti est bordé de **parcs, jardins et prés** qui contribuent à la qualité du paysage.

Protections au titre des sites (§ II-2 Servitudes d'utilité publique)

Le site de THEUVILLE présente une qualité paysagère et écologique remarquable, qui a engendré un ensemble de **protections** conservatoires sur les sites et les milieux naturels.

- l'ensemble du territoire fait partie de l'Ensemble du Vexin Français, Site Inscrit par arrêté du 19/06/1972.
- une grande partie du territoire est incluse dans le Site Classé des Buttes de Rosne, de Marines, d'Epiais-Rhus (décret du 20/01/1993).
- appartenance du territoire au Parc Naturel Régional du Vexin Français.



Bois de Berval vu depuis le coteau nord



Plateau agricole en partie nord du territoire

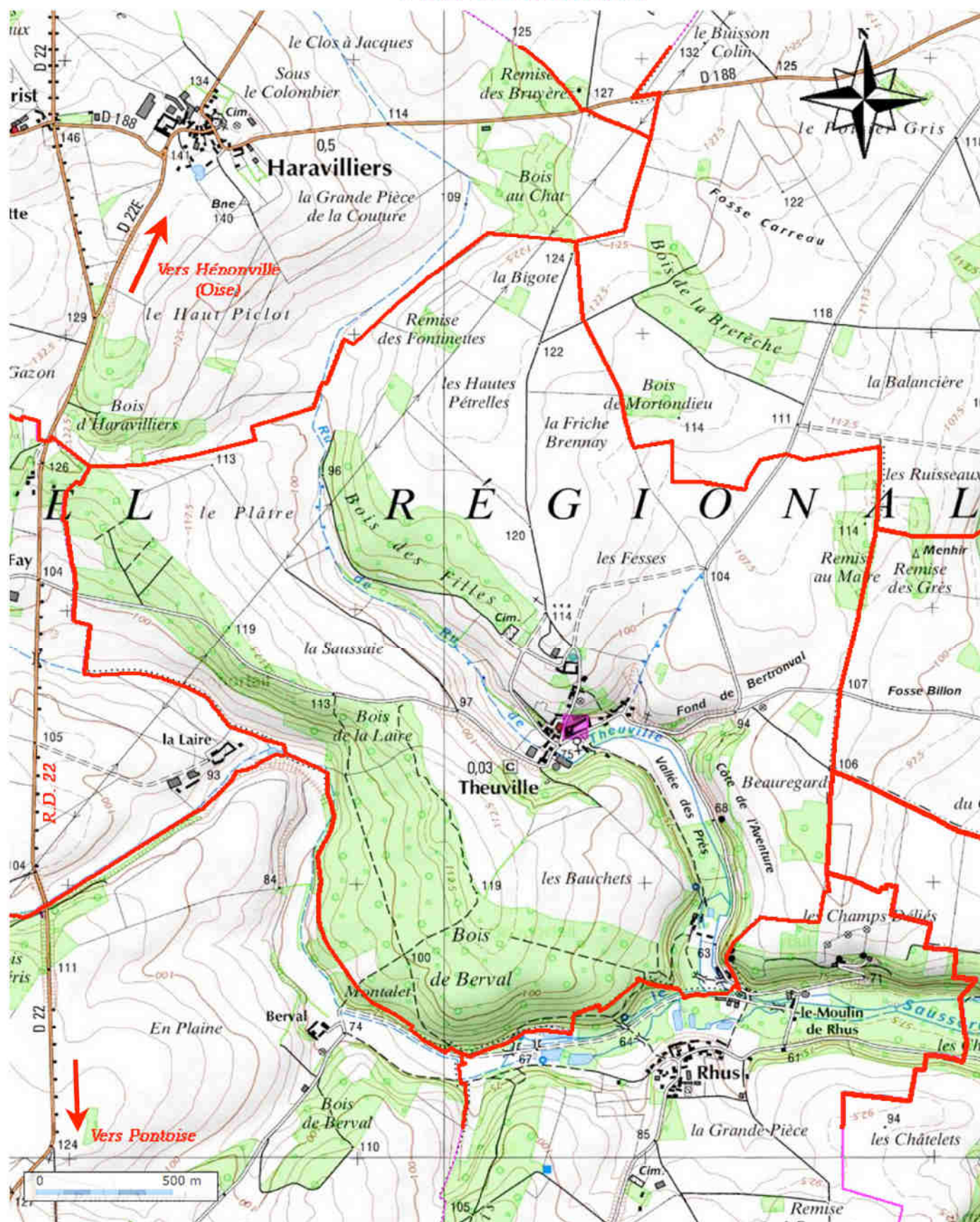


Pâturage dans la vallée des Prés

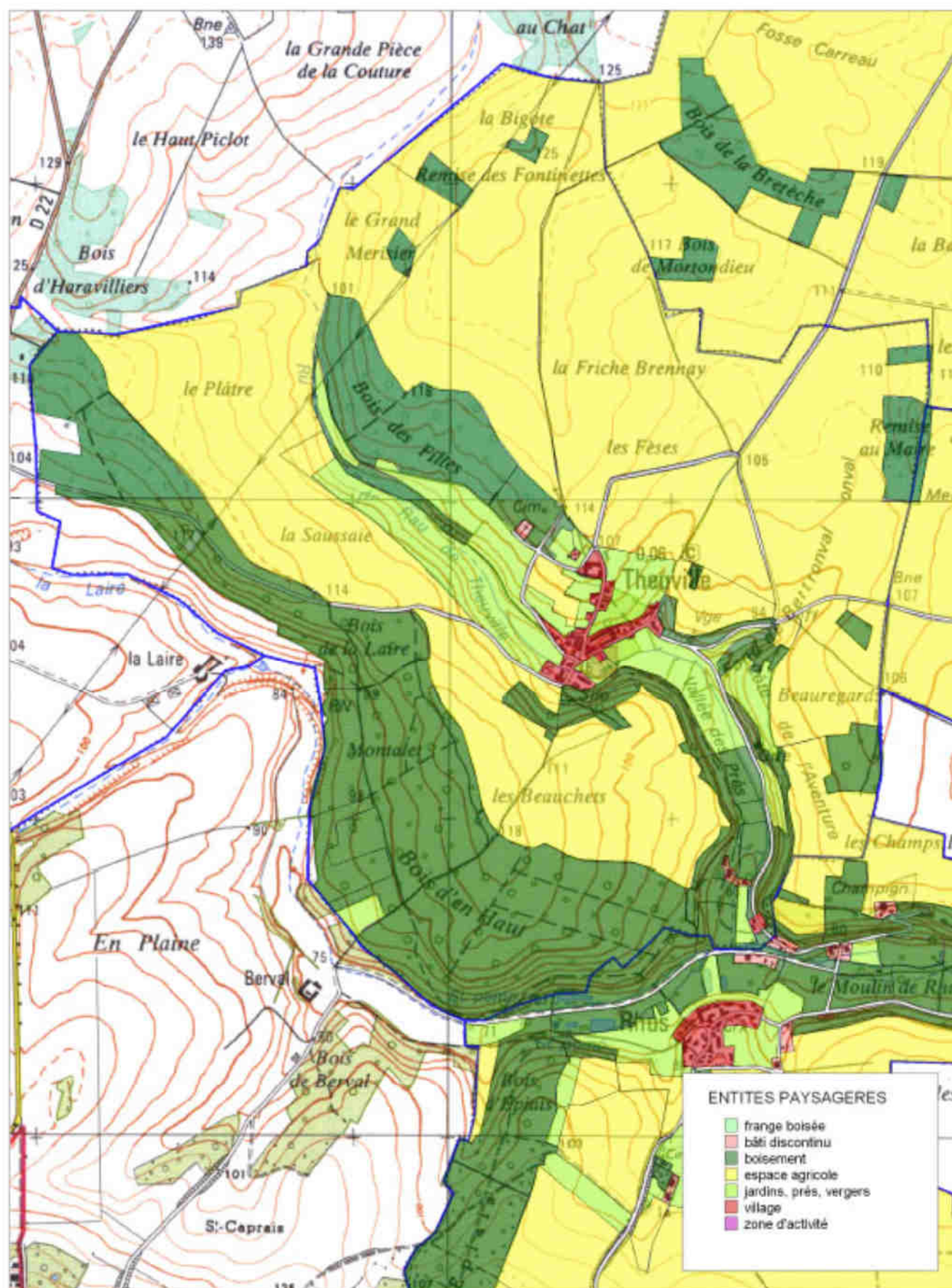


Pelouse calcicole des coteaux

Commune de THEUVILLE Plan de situation



ENTITES PAYSAGERES - THEUVILLE



ATELIER 15 - JUILLET 2003

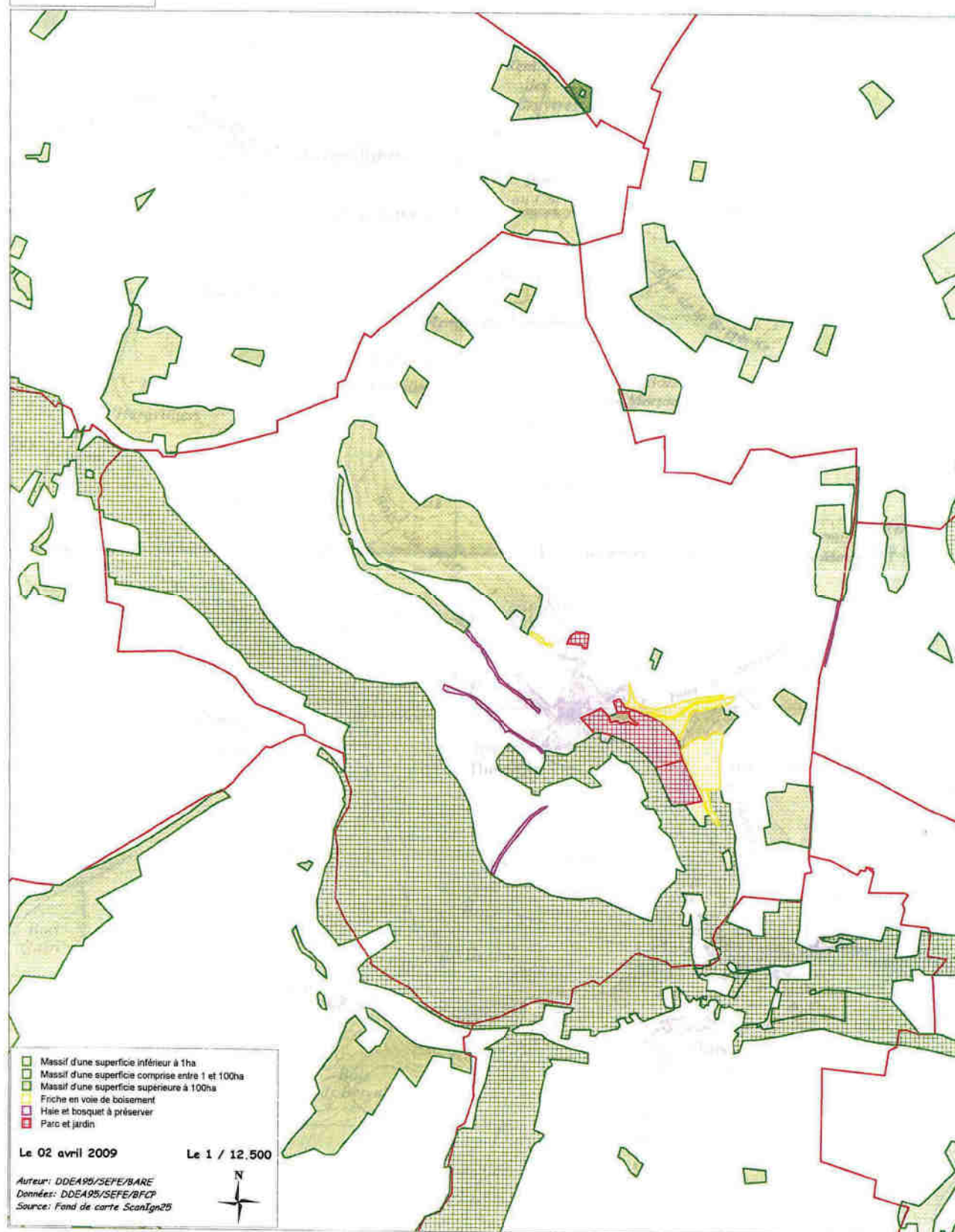
Carte des massifs boisés



THEUVILLE

CARTE DES MASSIFS BOISES

Porter à connaissance



IV-2-2 Sols, sous-sols et risques naturels

Sources : B.R.G.M. - Carte géologique de MERU - 126

Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U. Préfecture du Val d'Oise- 04/06/2009

Les caractéristiques paysagères du territoire communal résultent essentiellement de son sous-sol immédiat et de la géomorphologie locale. Le territoire comprend des natures de sols distinctes selon les différents milieux physiques qui le composent.

- Caractéristiques géologiques

Le territoire est localisé sur un secteur caractérisé par une grande diversité de formations géologiques : une différence d'altitude de 8 m entre 2 gisements fossilifères identiques du Stampien inférieur, distant de 400 m, s'explique par le passage d'une faille.

Les parties situées au nord et au sud de la vallée reposent sur :

- des **limons sableux (Ls)**. Ces affleurements de limons argileux et de sables tertiaires sont exploités par l'agriculture.

Au nord une formation est alimentée par les meulières et grès, dans une **matrice argilo-sableuse (RMg)**.

Les coteaux bordant la vallée sont soutenus successivement par des formations :

- **sableuses** (sables d'Auvers - **e6a2**) et sables de Cresnes - **e6b2**) avec des passées calcaro-gréseuses au sud-est du territoire
- de **calcaire argileux et de marnes (e5c)**

Le fond de vallée est constitué d'**alluvions récentes** composées de silts argileux et de sables, (**Fz**).

- Risques liés aux contraintes de sol et de sous-sol

Les sols argileux et marneux sont sensibles à l'eau et présentent **des risques de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols**. (gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse et risques de glissement en cas de talutage).

La carte « retrait –gonflement des sols argileux » sur la commune de Theuville ci-après mentionne les niveaux de susceptibilités des sols (fort, moyen ou faible). **La vallée est classée en zone de susceptibilité moyenne.** (§ Notice explicative jointe ci-après)

L'exploitation de **carrières de pierres** présentes autrefois sur le territoire a été abandonnée depuis de nombreuses années. L'arrêté préfectoral du 8 avril 1987 délimite les **zones à risques liées à la présence de carrières**. Cet arrêté préfectoral vaut plan de prévention des risques.

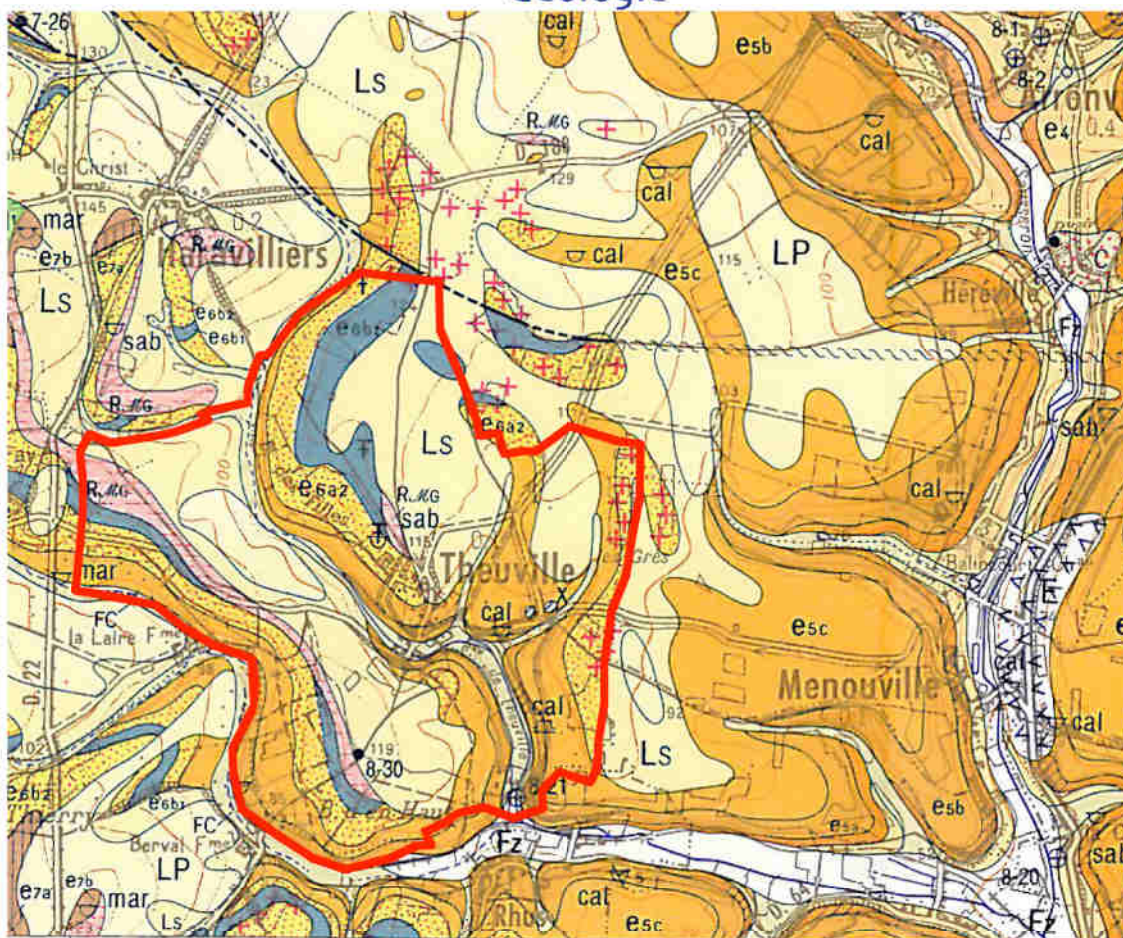
Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ces secteurs doit être soumis à l'avis de l'Inspection Général des Carrières de Versailles.

Caractérisation des enjeux liés à la nature des sols **Perspectives d'évolution de l'état initial**

Les caractéristiques géotechniques génèrent des contraintes qui affectent le sol et le sous-sol (risque de mouvement de terrain différentiel lié consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, anciennes carrières abandonnées) qui sont prises en considération dans la définition du périmètre de zone constructible.

Commune de THEUVILLE

Géologie



FORMATIONS SUPERFICIELLES ET QUATERNAIRES

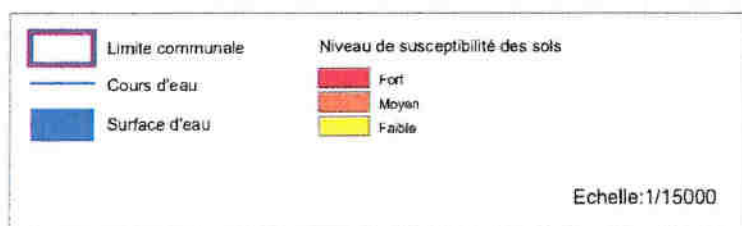
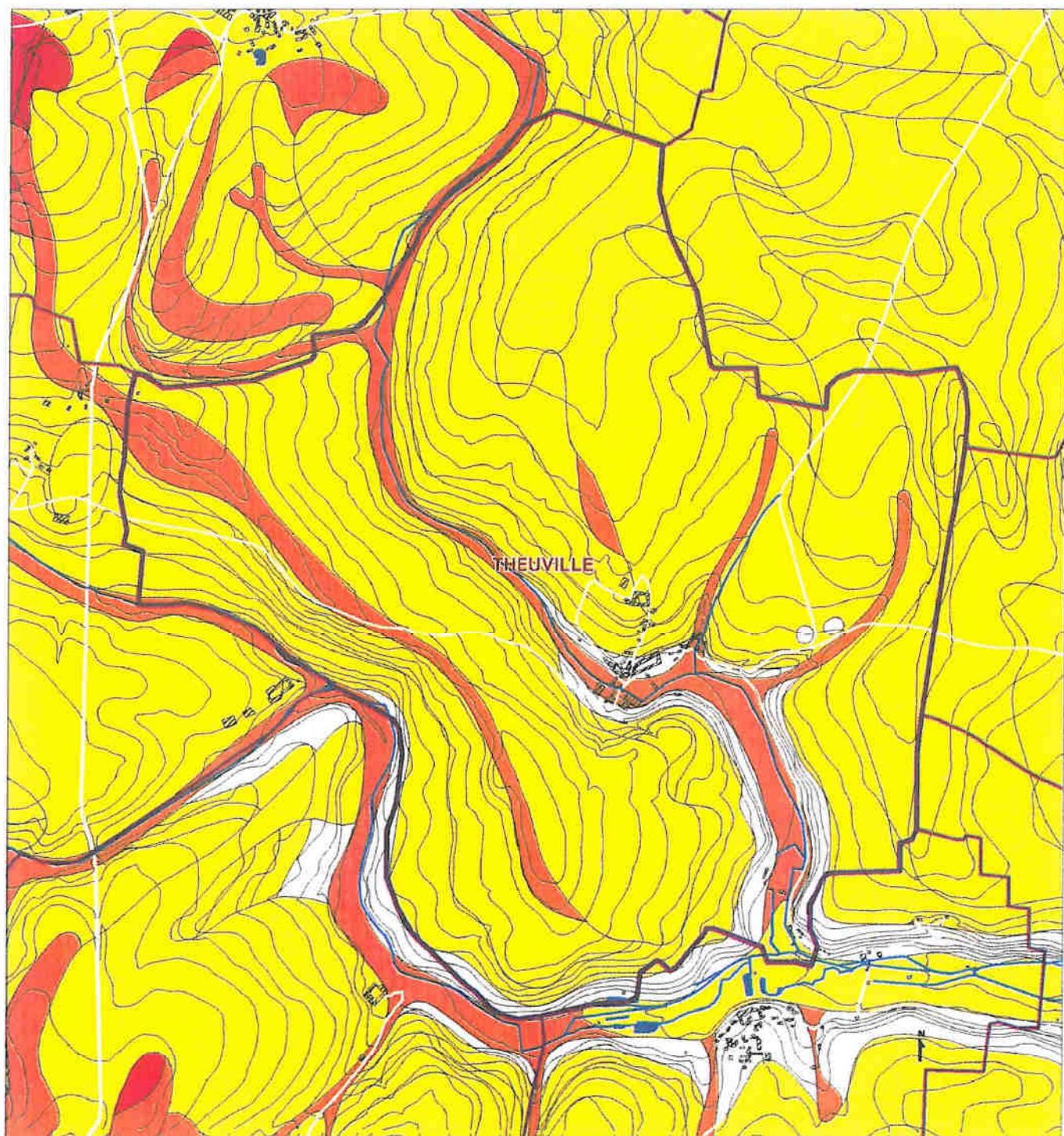
	Dépôts anthropiques remblais, ordures ménagères et industrielles, boues de distillerie
	Alluvions Holocène - Alluvions récentes (épaisseur 1 à 10 m) Fz - sables argileux, sables, argiles, tufs calcaires Fz1 - tourbe
	Holocène - Alluvions récentes (épaisseur 1 à 10 m) Pleistocène - Alluvions anciennes indifférenciées (ép. 1 à 3 m) galets et graviers de silex, sables
	Epannage de glaciés des Collines de Gisors (ép. 1 à 3 m) galets et cailloux de silex, de meulière et de grès, blocs de grès, dans une matrice argilo-sableuse
	Complexe des limons Limon des plateaux et des versants abrités Limon surtout argileux, parfois calcaires
	Ls Limon sableux mélange de limon argileux et de sables tertiaires
	LPs Limon à silex limon argileux altérés et silex fragmentés
	Colluvions de versants Colluvions indifférenciées C - limons, sables, fragments de craie et de calcaire, sables, argiles, etc. E - éboulis - terrains tertiaires gypsés en masses importantes, limites souvent par une niche d'arrachement bien visible
	Colluvions alimentées essentiellement par les Collines de Gisors galets et fragments de silex, meulière, grès, dans une matrice argilo-sableuse
	Colluvions alimentées essentiellement par les galets résiduels marinières (e2) galets arrondis et sables
	Colluvions de vallées sèches CF - Colluvions de têtes de vallées sèches passant vers l'aval à FC (ép. 1 à 3 m) limons, sables, fragments de silex, de grès, de calcaire et de craie FC - Colluvions de vallées sèches à fond plat (ép. 2 à 6 m) limons, cailloux de silex, argiles, fragments de calcaire et de craie
	Formation résiduelle Formation résiduelle à silex argile à silex, silex entiers dans une matrice argileuse
	Formation résiduelle issue des alluvions anciennes galets fluviaux et fragments de silex et de meulière

FORMATIONS TERTIAIRES

	Eocène (Suite) Bartoniénil inférieur (Auvérien) (ép. 0 à 15 m) Ecz - série marne sableuse Sables et grès de Beauchamp Sables d'Auvers et Le Fayel Horizon à <i>Meretrix rustica</i> Horizon de Mont-Saint-Martin Ebn - série laguno-lacustre calcaire Calcaire de Montigny supérieur Horizon à <i>Meretrix rustica</i> Calcaire de Montigny inférieur
	Lutétien supérieur (ép. 5 à 15 m) Calcaire à <i>Platimides</i> , Marnes et Calcaires supérieurs Horizon à <i>Dicromyoxis kerferus</i> (biozone baritzienne) Marnes et Calcaires inférieurs Calcaire à <i>Cérithes</i>
	Lutétien moyen (ép. 16 à 20 m) Calcaire et sable calcaire à <i>Miliolites</i> , <i>Orbitulites complanatus</i> et <i>Fabularia discolorata</i> Calcaire et sable calcaire à <i>Ditropis strangulata</i>
	Lutétien inférieur (ép. 0 à 15 m) Calcaire et sable calcaire à <i>Nummulites laevigatus</i> Sable quartzeux grossier à <i>Nummulites laevigatus</i>
	Faïence dolomique du Lutétien et du Cuisien
	Yprésien supérieur (Cuisien) (ép. 15 à 35 m) Sables et Calcaires sableux de Pierrefonds et d'Hérouval à <i>Nummulites planulatus</i> et <i>Alveolina oblonga</i> Sables d'Aizy à <i>Ostrea varilella</i> Sables argileux verdâtres et sables pyriteux noirs du niveau de Varengeville
	Yprésien inférieur (Spornacien) (ép. 5 à 15 m) "Fausses glaises" : argiles à <i>Cyrena cuneiformis</i> et <i>Ostrea beaurivassini</i> Argile plastique barrière
	Paléocène Thanétien (ép. 0 à 15 m) : Sables ligniteux continentaux (n'existent qu'à l'état de grès ferrugineux résiduels sur la feuille) Sables de Bracheux (marins) 1 - galets arrondis du sommet des Sables de Bracheux (cordon de régression) 2 - conglomérat de base des Sables de Bracheux : galets arrondis ou émoussés, silex verdis non usés, blocs de silex usés sur une seule face (faciès de glasier)
	Montien (ép. 0 à 2 m) Calcaire et conglomérat de Jaméricourt

PROJET DE RECONSTRUCTION

Carte "retrait-gonflement des sols argileux" Commune de Theuville



SUADD/PG
 le 24 février 2009
 BRGM 2004 - BdTopo_Pays© IGN
 09_02_367



Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

■ Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



■ Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

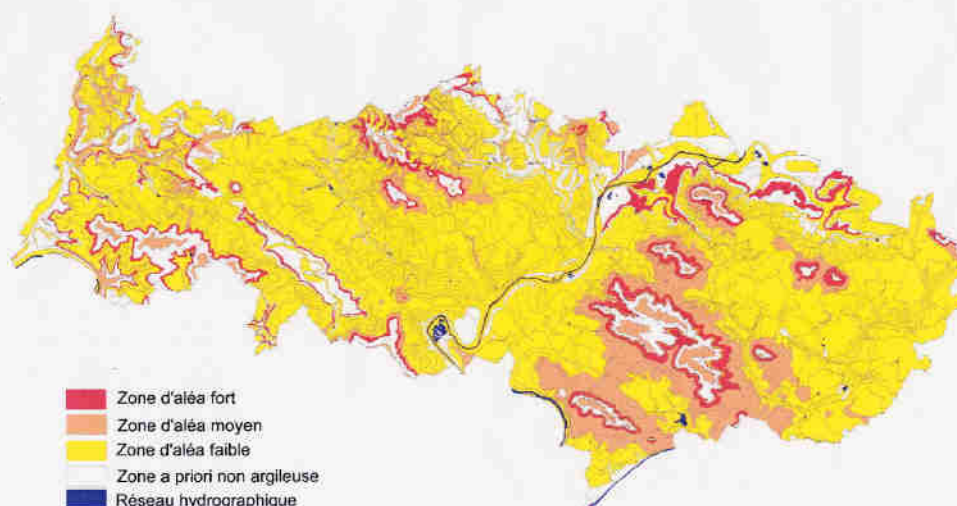
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



■ Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

■ Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



- Zone d'aléa fort
- Zone d'aléa moyen
- Zone d'aléa faible
- Zone a priori non argileuse
- Réseau hydrographique



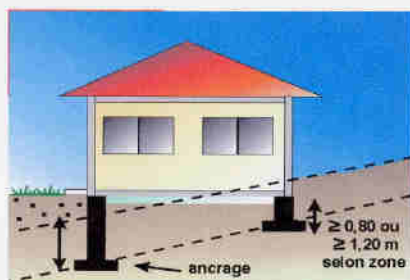
Juillet 2004



Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

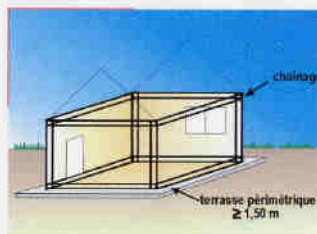


■ Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

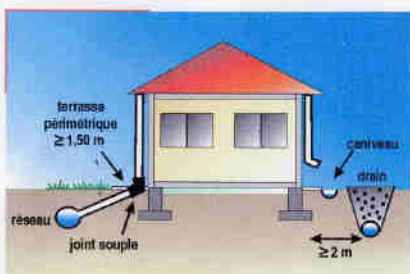
■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



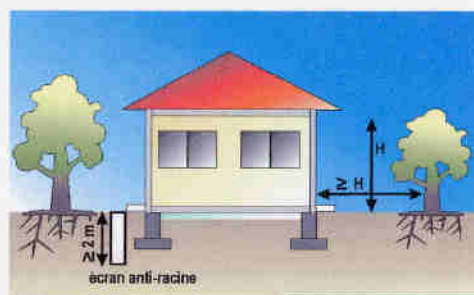
■ Éviter les variations localisées d'humidité

- Réaliser un trottoir périphérique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.



■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



CONTRAINTES DU SOL ET DU SOUS-SOL

Notice explicative

RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN LIE A LA PRESENCE DE CARRIERES SOUTERRAINES

Une étude confiée par la DDEA à l'Inspection Générale des Carrières a permis d'identifier 3 niveaux de l'aléa (faible, modéré et fort), de les croiser avec les enjeux en présence (urbanisation existante, projets de développement urbain) et d'identifier ainsi 2 zones d'exposition au risque (cf. carte jointe) :

- une zone **rouge, fortement exposée**, correspondant aux emprises sous-minées par des carrières connues, augmentées de la zone de protection et de la marge de reculement attenantes, en zone non urbanisée (côte de l'Aventure).
- une zone **orange, modérément exposée**, correspondant aux emprises sous-minées par des carrières connues, augmentées de la zone de protection et de la marge de reculement attenantes, dans le bourg de Theuville.

Cette même étude a ensuite permis de déterminer les prescriptions constructives spécifiques à adopter pour chacune de ces zones.

→ Zone fortement exposée (rouge) : principe d'inconstructibilité

Le cas échéant, peuvent être autorisés sous conditions strictes, et sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques ou ne déclenchent pas des désordres :

- les travaux et aménagements destinés à réduire ou supprimer les risques, sous réserve de la mise en oeuvre des dispositions figurant en annexe concernant la conformité des travaux avec les notices techniques de l'Inspection Générale des Carrières de Paris et la transmission des pièces relatives à la description des travaux réalisés.
- les travaux liés à l'exploitation agricole, forestière ou équestre, sous réserve qu'ils n'impliquent pas une occupation humaine permanente.
- les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes ou de câbles, sous réserve, que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.

→ Zone modérément exposée (orange) : principe de constructibilité sous conditions

Il convient, pour toute occupation ou utilisation du sol permanente, en particulier tous les projets de construction, de faire procéder à un diagnostic géotechnique comportant notamment un examen spécifique de l'état des cavités avoisinantes conduisant à la définition des travaux éventuels à réaliser pour assurer la mise en sécurité de la propriété et du projet de construction. A cette fin, il est recommandé de réaliser **une série d'études géotechniques** couvrant les missions géotechniques de type G1 (étude géotechnique d'avant-projet), G2 (étude géotechnique de projet) et G3 (étude et suivi géotechniques d'exécution) de la forme géotechnique NF P 94-500. Toutes les dispositions et recommandations issues de ces études doivent être appliquées.

Dans le cas où des cavités seraient reconnues, il convient de faire procéder aux travaux de mise en sécurité afin que la pérennité de l'aménagement soit assurée. Ces travaux sont mis en oeuvre préalablement à la réalisation de l'aménagement.

Il convient par ailleurs d'appliquer les dispositions figurant en annexe concernant la conformité des travaux avec les notices techniques de l'Inspection Générale des Carrières de Paris et la transmission des pièces relatives à la description des travaux réalisés.

IV-2-4 Hydrographie et risques naturels, qualité des eaux et réseaux

Source : Charte paysagère pluricommunale signée le 16 décembre 2008 – Biotopie-Atelier 15 –

Parc Naturel Régional du Vexin Français.

PAC – Préfecture du Val d'Oise- 4 juin 2009

Schéma Directeur d'Assainissement- Dossier d'enquête-juillet 2007 – Bureau d'études Eau et environnement

- Cours d'eau et bassin-versant

Au plan hydrologique, la topographie de la vallée et la nature des sols rendent la vallée très humide.

Le réseau hydrographique est très important sur le territoire.

La commune appartient à l'entité hydro-géographique appelée « **le bassin versant du Sausseron** »

On recense plusieurs cours d'eau sur le territoire :

- la Ravine ou Ru de Theuville qui traverse la commune selon un axe Nord-Ouest / Sud-Est,
- le ruisseau de Theuville,
- le ruisseau de Berval en limite sud
- la Ravine ou Ru de la Laire en limite Ouest.

- Qualité de l'eau

Le Ru de Theuville prend sa source sur la commune limitrophe d'Haravilliers et se jette dans le Sausseron.

Le dossier d'enquête publique du Schéma Directeur d'Assainissement de juillet 2007 indique que ce ru a fait l'objet d'une mesure ponctuelle de débit pour analyse au niveau du lieu-dit les Fontaigneux ou hameau de Japville.

Son indice de qualité était le jour du prélèvement IBN3P1. Le débit mesuré était d'environ 5l/s.

La carte départementale des objectifs de qualité fixe à hauteur de Theuville un objectif 1AN2P1 par temps sec et IBN3P3 par temps de pluie.

Autour du village plusieurs vallonements et talwegs dirigent des eaux de ruissellement lors d'orages ou de fortes pluies vers la vallée.

- Risques liés aux contraintes hydrographiques

Les spécificités du réseau hydrologique induisent de nombreuses contraintes naturelles qui limitent les possibilités de construire ou imposent des mesures particulières.

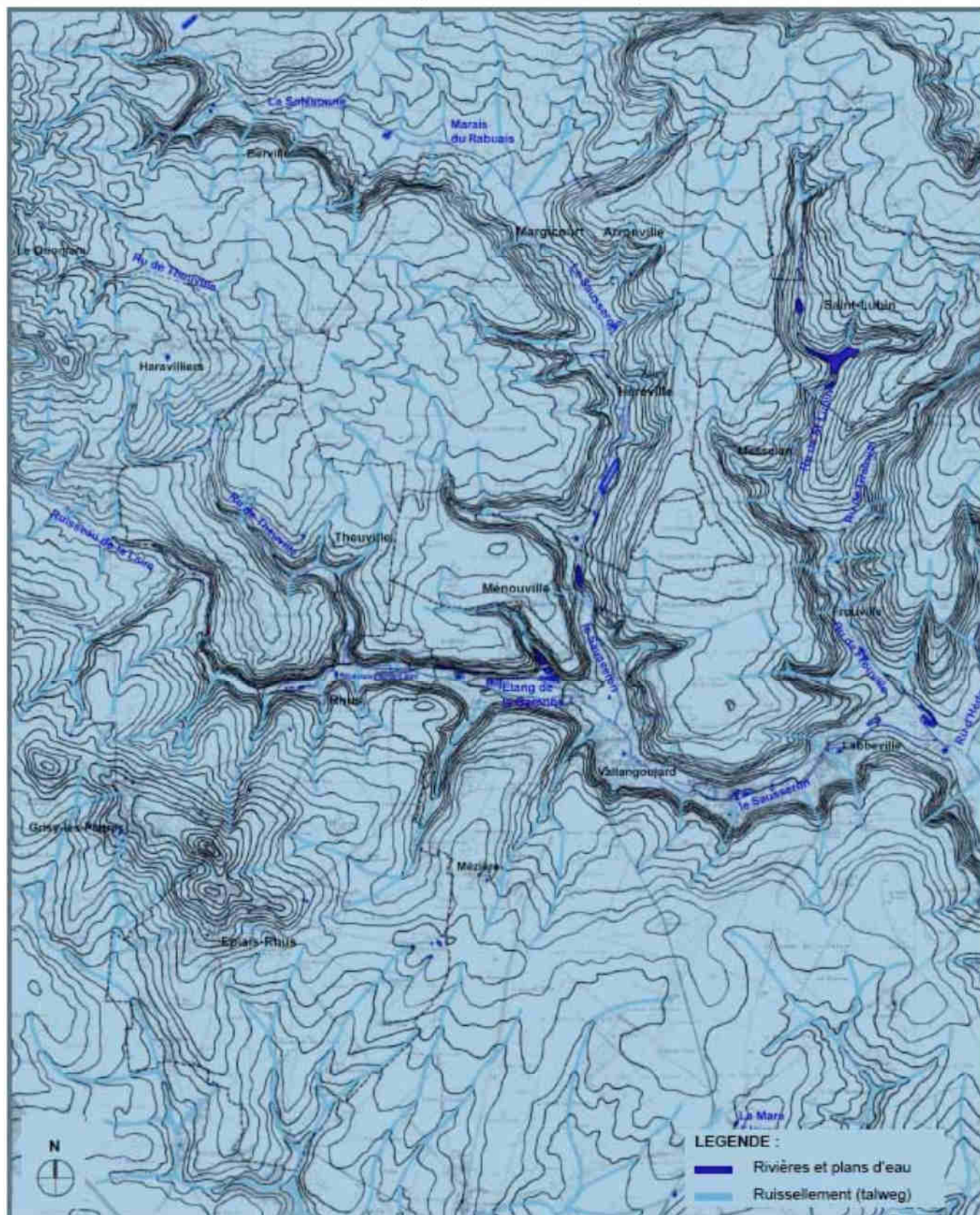
En raison de sa géomorphologie (relief marqué et nature imperméable des sols) le territoire communal se trouve soumis à des **risques de ruissellement d'eaux pluviales** qui constituent des contraintes fortes à prendre en compte dans tout projet de construction. (§ IV-3-5 *Risques naturels et technologiques*)

A l'eau, est associé un important patrimoine local d'intérêt (mares, puits, ouvrage hydraulique).

Caractérisation des enjeux liés à la qualité de l'eau - Perspectives d'évolution de l'état initial

Les caractéristiques hydrographiques génèrent des contraintes qui affectent le sol et le sous-sol (axes de ruissellement d'eaux pluviales, zone d'alluvions compressibles en fond de vallée) qui sont prises en considération dans la définition du périmètre de zone constructible.

CARTE DE L'HYDROGRAPHIE ET DU RUISSELLEMENT (Source : carte IGN 1/25 000^{ème}) – Echelle 1/35 000^{ème}

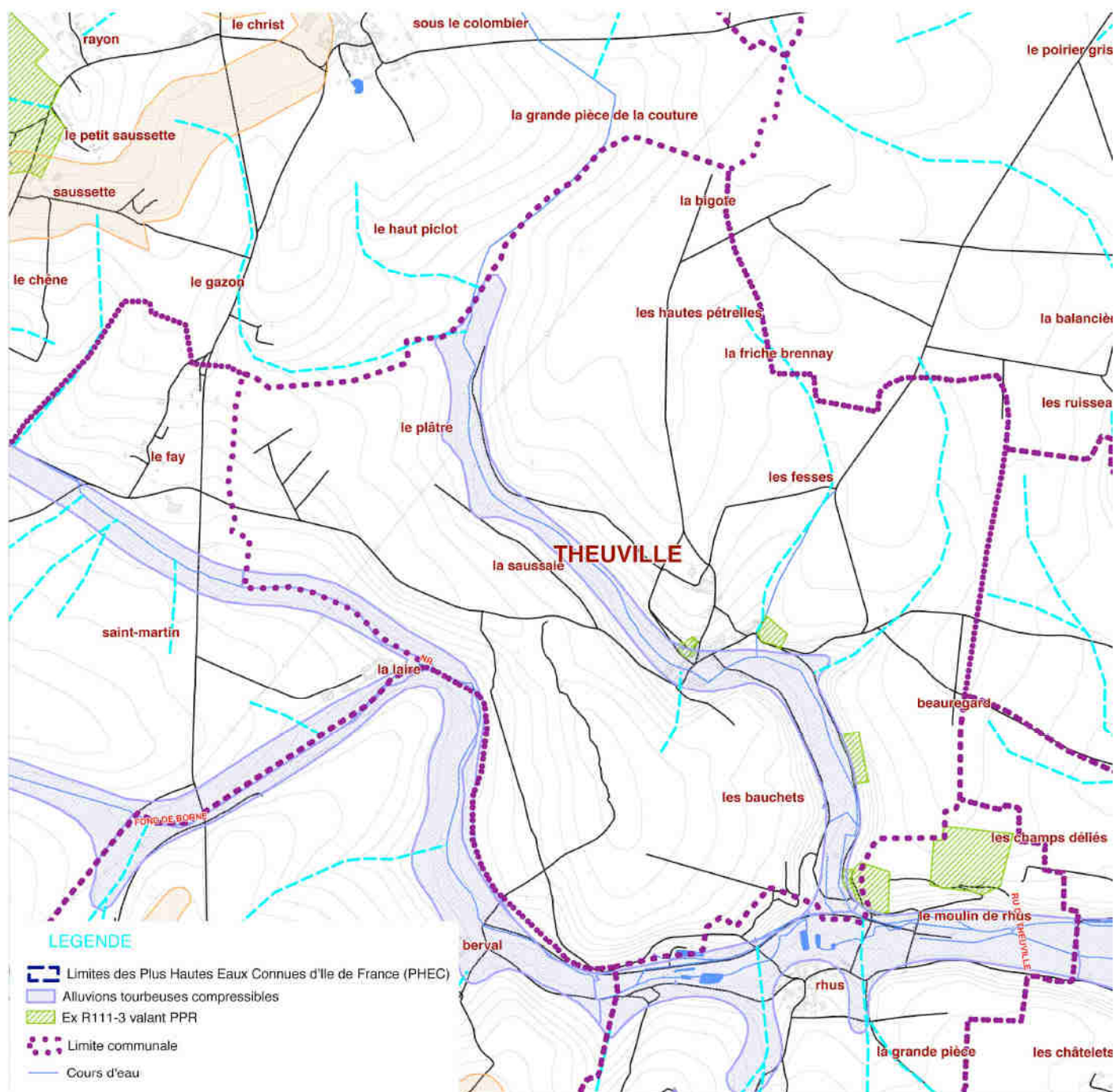


Atelier 15 - Biotope - Carte paysagère pluricommunale d'Arronville, Eplais-Rhus, Ménouvillle et Theuvillle - Juin 2005

19

Carte des contraintes sol et sous-sol

(Mise à jour 09/11/2011)



Attention : les axes de ruissellement ne coïncident pas toujours avec la topographie donnée par les courbes de niveau.

SUADD/PRÉP/MRG le 27 avril 2009
Sources : DDT95, IGN BD CARTO, BdTopo, IGC
Carte : 06_04_407

- Assainissement

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 fixe le cadre réglementaire selon lequel la collecte, l'évacuation des eaux pluviales et usées et le traitement des eaux usées domestiques peuvent s'effectuer.

Le traitement des **eaux usées** communales a été étudié dans le cadre du **Schéma Directeur d'Assainissement**, approuvé en 2007. L'ensemble des habitations de la commune est traité en assainissement autonome.

Zonage d'assainissement

Le Schéma Directeur indique que 56 habitations seront en assainissement non collectif.

Sur ces 56 habitations, 20 seront en autonome regroupé, 5 bénéficieront d'un épandage classique, 3 d'un épandage aménagé, 16 d'un filtre à sable drainé surélevé et 12 d'un dispositif compact. Pour 17 logements un exutoire doit être créé.

Zonage des eaux pluviales :

La commune dispose d'un réseau d'eaux pluviales.

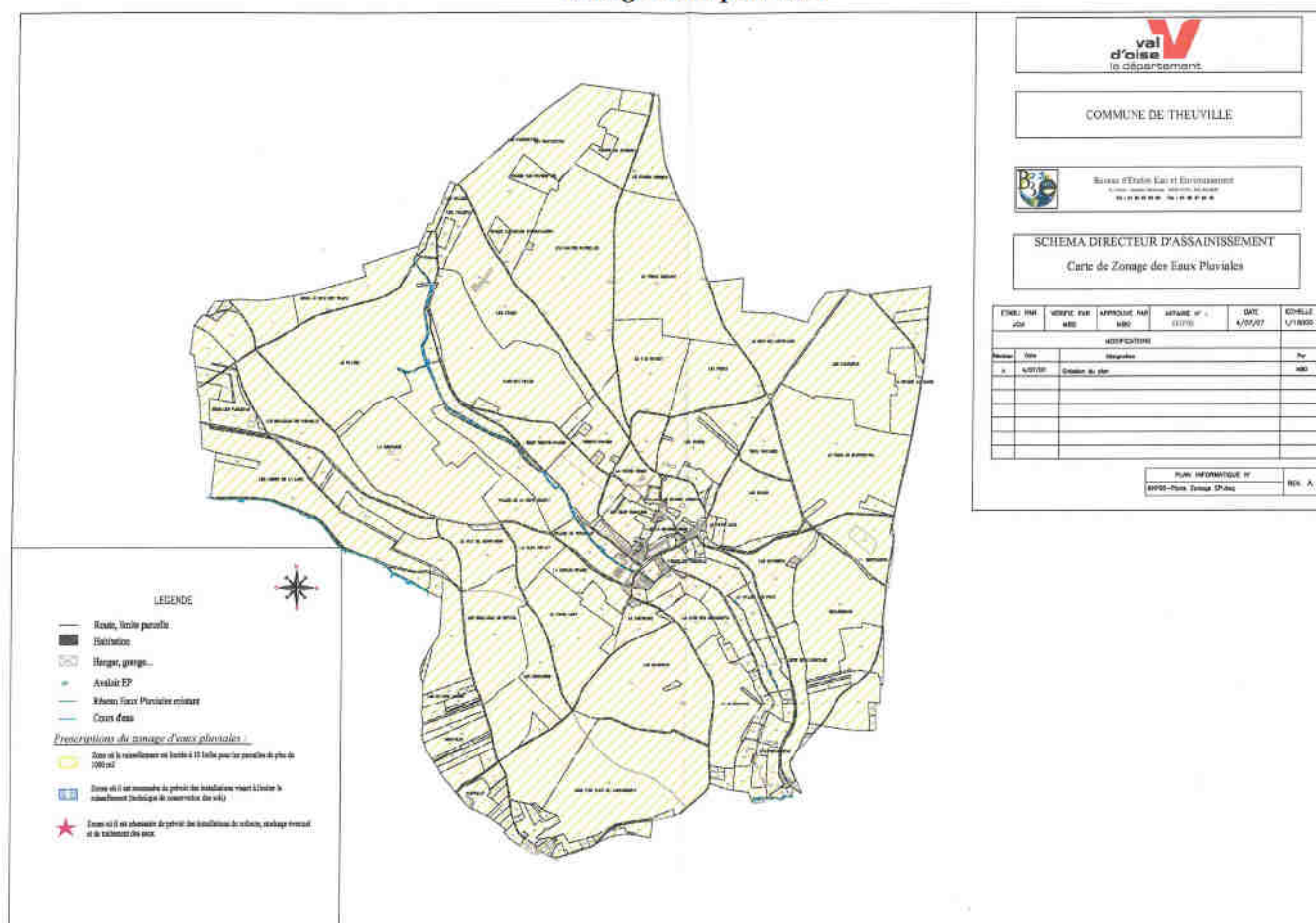
Aucun désordre n'a été signalé par temps de pluie. Il n'y a pas sur la commune de zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Cependant, il est préconisé, sur l'ensemble du territoire communal, une rétention des eaux à la parcelle pour tout projet d'aménagement susceptible d'augmenter l'imperméabilisation des sols

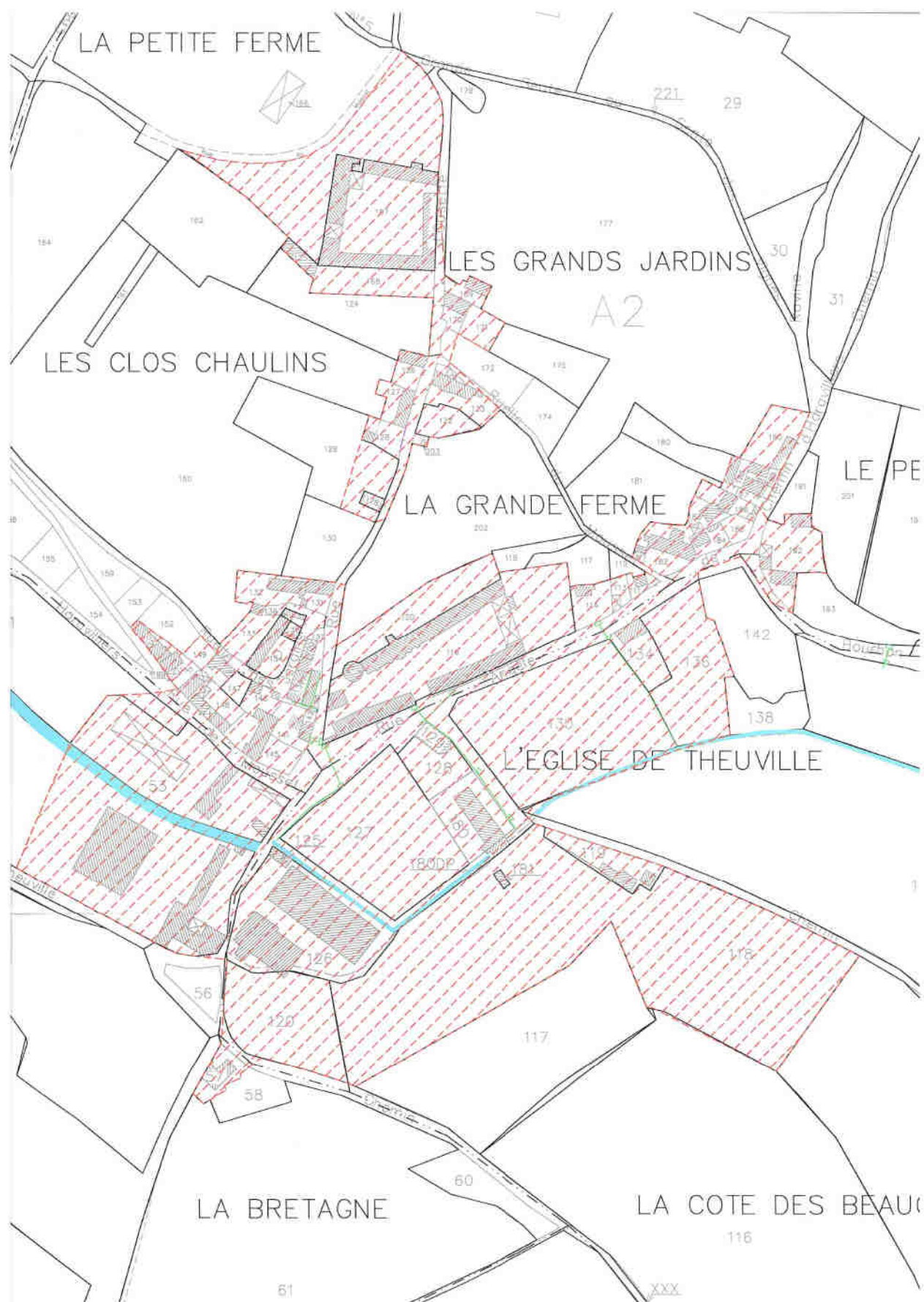
- Réseau d'eau potable

L'alimentation et la distribution de l'eau potable sont assurées par un **réseau privé** et pose des difficultés. Ces réseaux qui représentent une lourde charge (l'assainissement autonome regroupé est recommandé par le Syndicat d'Assainissement) contraignent très fortement la réalisation de constructions nouvelles.

Zonage eaux pluviales



Zonage d'assainissement non collectif



IV-3 Cadre de vie , patrimoine archéologique et architectural

IV-3-1 Patrimoine archéologique et développement historique du bourg

Source : Charte paysagère pluricommunale signée le 16 décembre 2008 – Biotopie-Atelier 15 –

Parc Naturel Régional du Vexin Français.

PAC – Préfecture du Val d'Oise- 4 juin 2009

Patrimoine archéologique

Le **patrimoine archéologique** reconnu de Theuville est particulièrement important, mais reste en partie inexploré. Plusieurs **zones de sensibilité archéologique** sont recensées sur la commune.

Sur l'ensemble du territoire s'applique la **réglementation relative aux découvertes fortuites** susceptibles de présenter un **caractère archéologique** (article L.531-14 du code du patrimoine) à savoir qu'il faut déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.

Commune de Theuville (Val d'Oise)

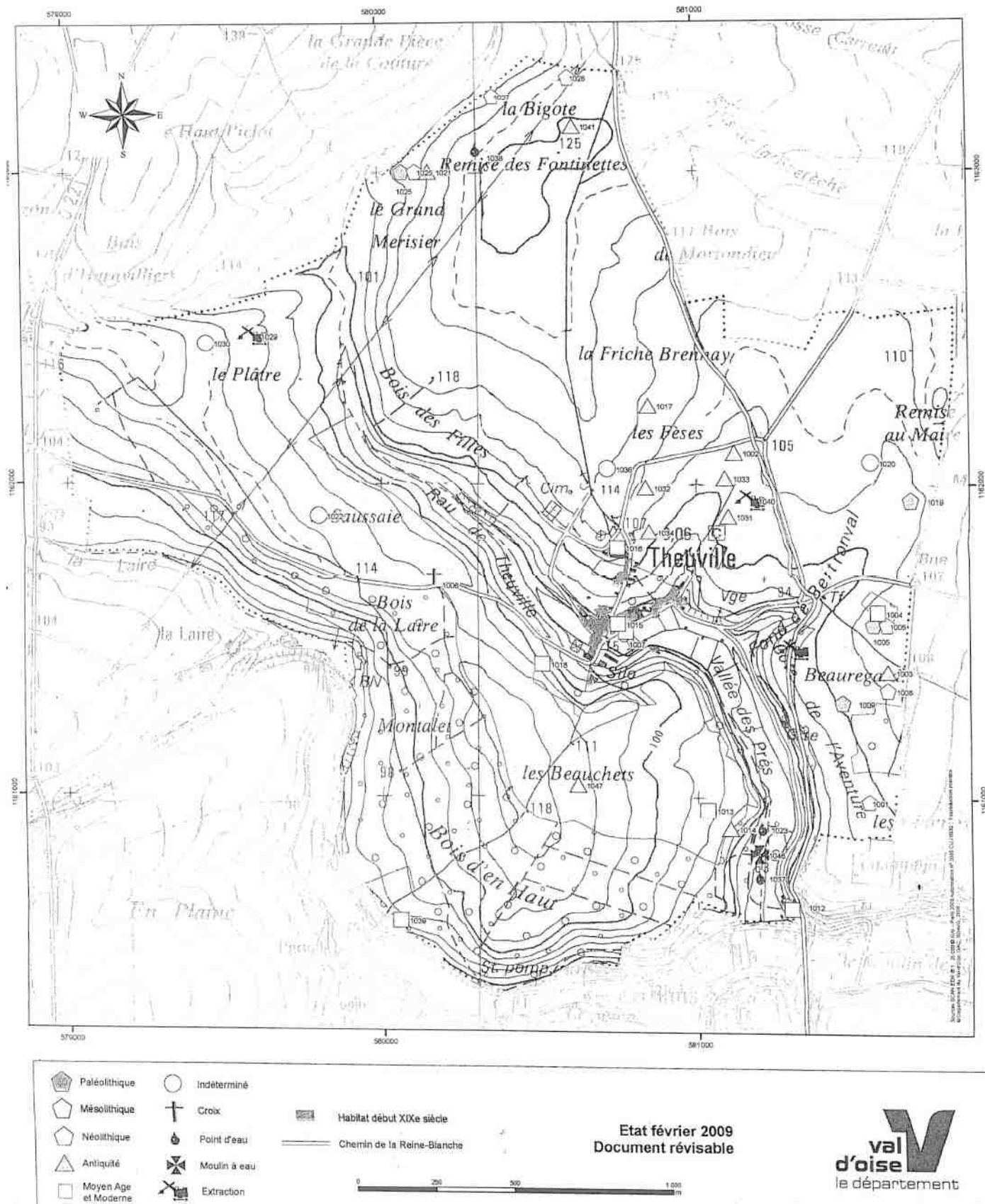
Sites archéologiques et historiques reconnus
(état au 18 février 2009)
Document révisable

Sud de Beauregard	1001	Néolithique
Sud du Bois de Mortonlieu	1002	Antiquité
Beauregard	1003	Antiquité
Bertronval I	1004	Histoire indéterminée
Bertronval II	1005	Paléolithique
Bertronval II	1005	Néolithique
Croix de La Laire	1006	Moderne
Eglise Saint-Claude	1007	Moyen Age
Entre Bertronval et Beauregard I	1008	Epipaléolithique-Mésolithique
Entre Bertronval et Beauregard II	1009	Paléolithique
L'Aventure	1012	Moderne
La Basonnerie I	1013	Histoire indéterminée
La Basonnerie II	1014	Antiquité
Grande Ferme	1015	Moderne
Ferme d'en Haut	1016	Moderne
La Friche Brennay	1017	Antiquité
La Maison Rouge	1018	Histoire indéterminée
La Remise au Maire I	1019	Paléolithique
La Remise au Maire II	1020	Indéterminé (Âge du Fer ?)
La Remise des Fontinettes I	1021	Antiquité
La Saussaie	1022	Indéterminé
La Vallée des Prés	1023	Moderne
Mortonlieu	1024	Histoire indéterminée
La Remise des Fontinettes II	1025	Paléolithique
La Remise des Fontinettes II	1025	Néolithique
Le Grand Merisier I	1027	Néolithique
Le Grand Merisier II	1028	Néolithique
Le Plâtre I	1029	Histoire indéterminée
Le Plâtre II	1030	Indéterminé
Le Trou aux Anglais III	1031	Antiquité
Le Trou aux Anglais I	1032	Antiquité
Le Trou aux Anglais II	1033	Antiquité
Les Basses Vignes	1034	Antiquité
Les Carrières	1035	Histoire indéterminée
Les Fêses	1036	Indéterminé
Les Fontaigneux	1037	Moderne
Les Fontinettes	1038	Moderne
Montalet	1039	Moderne
Trou Vastaire	1040	Histoire indéterminée
La Bigotte	1041	Antiquité
Moulin de Theuville	1046	Contemporain
Les Beauchets	1047	Antiquité

COMMUNE DE THEUVILLE (VAL D'OISE)

SITES ARCHEOLOGIQUES ET HISTORIQUES RECONNUS

CARTE PAR DATATION



Développement historique du bourg

Source : Charte paysagère pluricommunale signée le 16 décembre 2008 – Biotopie-Atelier 15 – Parc Naturel Régional du Vexin Français.

Theuville est un ancien hameau d'Haravilliers.

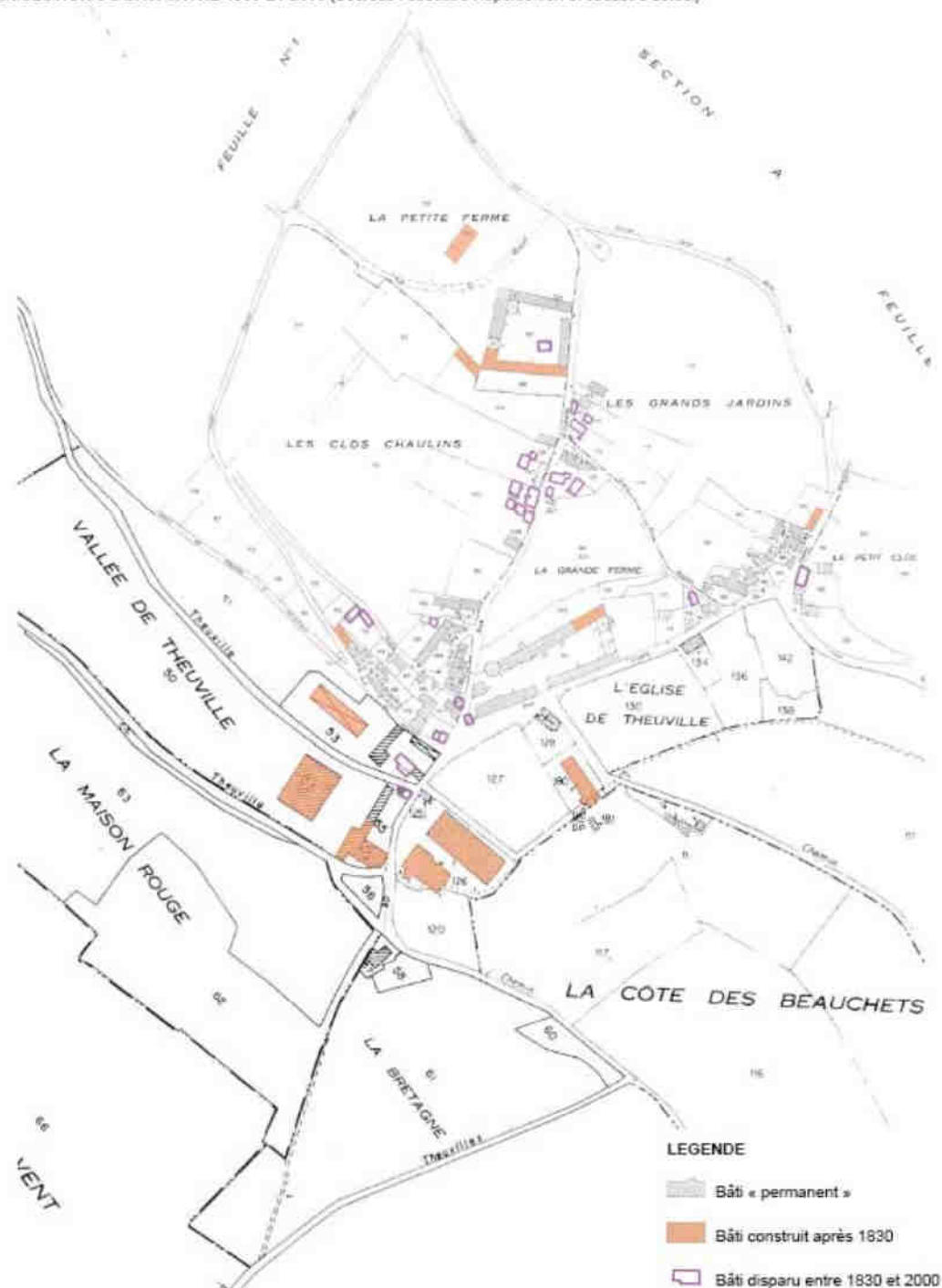
Le cadastre Napoléonien de 1830 comparé avec le cadastre actuel révèle que la structure « urbaine » de Theuville a très peu changé en 200 ans. Cette spécificité lui confère une grande qualité patrimoniale.

Le village abrite la **chapelle St. Claude** classée à l'**Inventaire des MH**, le 02/11/1926.

4. LE VILLAGE DE THEUVILLE

PHASE DIAGNOSTIC

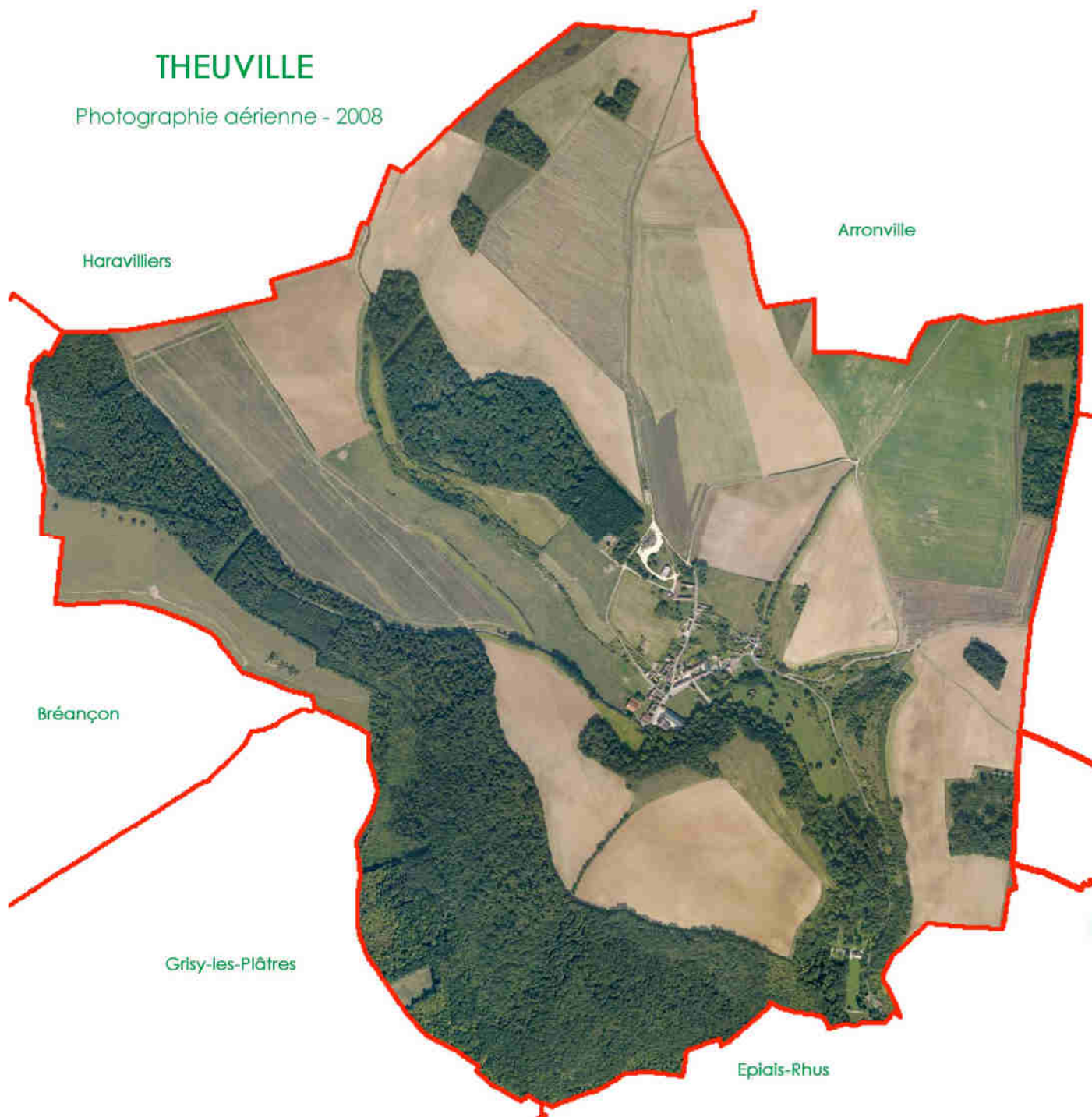
EVOLUTION DU BATI ENTRE 1830 ET 2000 (Sources : cadastre Napoléonien et cadastre actuel)



Composition urbaine et typologie du bâti

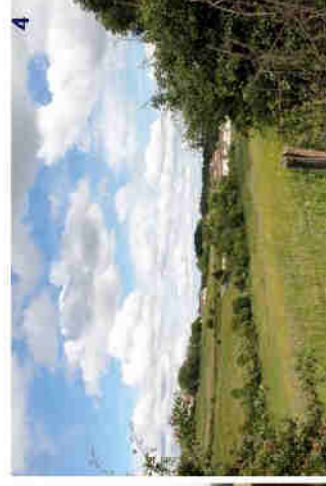
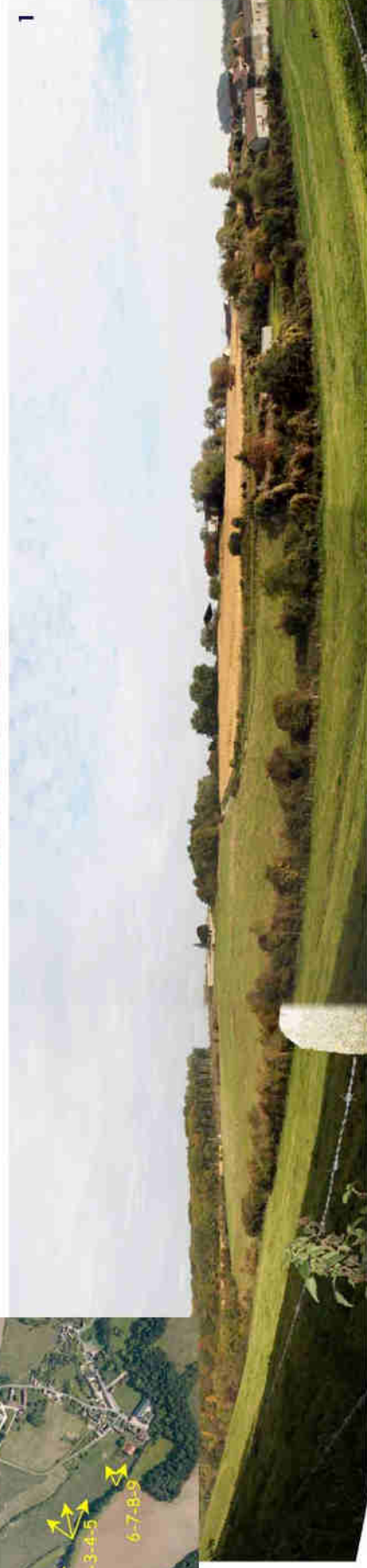
La structure urbaine d'origine est constituée d'un village et d'un hameau « l'Aventure » situé à environ 1 km de la mairie.

Le village, isolé et très protégé, s'est développé en creux de vallée, à l'écart des grands **axes** de circulation. Il se découvre depuis la voie communale n° 3 qui surplombe la vallée en partie Ouest. L'étude des séquences visuelles et cônes de vues remarquables a permis de définir le **périmètre constructible** de la carte communale. (§ panoramiques 1, 2, 3, 4 et carte des cônes de vues).





Commune de THEUVILLE Panoramiques d'ensemble 1

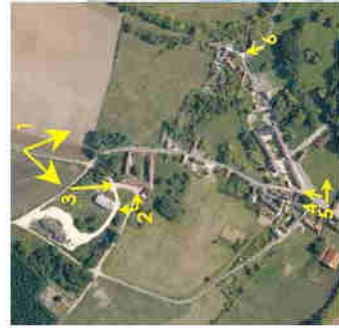


Panoramiques du village depuis l'entrée Ouest du territoire (V.C. n°3)



Agence d'Architecture et d'Urbanisme
A. GENTIN et M. SIMON

Carte communale de THEUVILLE



Commune de THEUVILLE Panoramiques d'ensemble 2



Nord du village



Rue du Muguet



3



4



5

Prairie - chapelle et «club-house»

Agence d'Architecture et d'Urbanisme
A. GENIN et M. SIMON



6

Est du village



La typologie du tissu urbain est caractérisée par un tissu ancien, traditionnel datant en majorité de plus de 200 ans : ce village est donc une exception. La volonté de préserver ce patrimoine est très importante pour les habitants.

Theuville possède trois tailles de bâti :

- un petit bâti, lié aux maisons d'habitation et aux petites fermes,
- un bâti de beaucoup plus grande taille lié aux trois grandes fermes,
- un bâti de taille encore plus importante lié aux hangars, bâtiments de production agricole et aux silos témoins d'une architecture agricole.

Eléments patrimoniaux identifiés

L'ensemble des maisons, grandes fermes et patrimoine agricole a fait l'objet d'un inventaire VISIAU – source IAURIF 2009-Conseil Général-PNR Vexin Français qui a été pris en considération pour identifier le patrimoine bâti d'intérêt à préserver.

Une étude des éléments qualitatifs du paysage a été effectuée afin d'identifier les structures paysagères à préserver pour le maintien de la qualité du site.

L'inventaire des éléments du paysage identifiés à préserver au titre du Code de l'Urbanisme et notamment de ses articles L. 123-1-5-7°, R. 421-17, R. 421-23 et R. 421-28. fait l'objet d'un dossier qui sera approuvé conjointement à la carte communale.

La qualité de composition du village provient de :

- la préservation de la disposition d'origine du village en fond de vallée,
- l'homogénéité de la composition urbaine constituée de maisons rurales d'architecture traditionnelle vexinoise disposées en alignement, de cours intérieures et de jardins,
- l'existence d'édifices de qualité rassemblés dans un bel écrin paysager : chapelles, domaine seigneurial, grandes fermes traditionnelles...
- la qualité remarquable de l'écrin paysager qui encadre le village et offre des vues sur sa silhouette d'ensemble et le grand paysage : vallée humide sillonnée par le lit du Ru de Theuville, prairies, pâturages, coteaux verdoyants, plateaux agricoles, massifs boisés ...

Caractérisation des enjeux liés à l'analyse du site bâti :

Fonctionnement urbain, patrimoine archéologique et historique, culturel, architectural

Perspectives d'évolution de l'état initial

Synthèse des objectifs et des enjeux du Plan

Enjeux du P.L.U. – Perspectives d'évolution de l'état initial

Au regard du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement, la commune a développé son projet communal :

- **Renforcer l'identité urbaine et paysagère du village et valoriser son caractère patrimonial.**
- **Favoriser le maintien et la valorisation des éléments identifiés du patrimoine bâti et paysager (architecture du Vexin français, éléments remarquables ou historiques, patrimoines liés à l'eau, structures paysagères...),**
- **Préserver les éléments qualitatifs du paysage : cônes de vues, protections paysagères pour assurer l'insertion du bâti dans son environnement,**
- **Développer les liaisons douces et favoriser le développement de sentiers pédestres,**
- **Assurer la prévention contre les risques naturels.**

Commune de THEUVILLE Panoramiques d'ensemble 3



Le vallon du ru de Theuville - Entrée ouest

1



2



Rue du Mousset

3



Le vallon du ru de Theuville

4



5



6



Le vallon du ru de Theuville et le village

7



Rue Angèle de Bourbon

Rue de Mousset

8



Entrée ouest



9



Maisons du village

Commune de THEUVILLE

Rue du Muguet

Le village

Nord du village



1

Agence d'Architecture et d'Urbanisme
A. GENIN et M. SIMON



2

Chapelle Saint Claude

Nord du village

3

Salle polyvalente

5

Rue Angèle de Bourbon

Rue d'Oussette

Rue Mousset

Entrée de la Vallée aux Prêtres

6

7

8

9

Angle Rue d'Oussette et Rue Angèle de Bourbon - chapelle - pré



4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

V – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

V-1 Délimitation de la zone constructible

Le périmètre constructible a été défini :

- en compatibilité avec les documents supra-communaux : S.D.R.I.F. et plan de référence du Parc Naturel du Vexin Français, périmètre du site classé, contraintes naturelles (axes de ruissellement d'eaux pluviales, terrains compressibles)

- en intégrant les **éléments qualitatifs du paysage** (cônes de vues, topographie, éléments identifiés du paysage...) et en tenant compte des besoins d'évolution du village dans le temps. Cependant, la majeure partie de la superficie sera maintenue en jardins et parc attenants au bâti (grande ferme centrale, ferme d'en haut, jardins arrière au bâti existant).

En ce qui concerne le nombre de constructions nouvelles, celui-ci est contraint par la charte du PNR qui impose un taux de croissance démographique annuel limité à 0,75%/an sur 12 ans.

Une **étude des cônes de vues et séquences visuelles remarquables** a été effectuée autour du village afin d'identifier et de préserver les éléments paysagers qui assurent l'insertion des constructions dans le site ainsi que les espaces à maintenir libres de toute construction pour assurer la cohérence et l'homogénéité de l'ensemble : bosquets d'arbres masquant le hangar près de la grande ferme en haut du village, talus plantés, haies arbustives le long du ru de Theuville ou des chemins, mare ...

Le périmètre constructible a été ajusté de façon cohérente :

- **en partie Est** du village afin d'équilibrer l'entrée de village par un ensemble bâti de caractère, en préservant les prairies au centre de la vallée, les parties boisées et les murs maçonnés existants à l'alignement de la rue.

- **en partie haute** du village (ferme du Haut) afin de permettre la réalisation d'un projet de valorisation et d'extension de la ferme existante (hébergements, gîtes, séminaires, salle d'activité, salles de réception).

La commune a exprimé la volonté de créer un équipement moteur capable de redynamiser le village dans le cadre du développement d'un tourisme « doux et modéré » adapté à la vocation patrimoniale du site.

Le périmètre de la zone constructible est limité le long de la rue du Muguet afin de maintenir le cône de vue ouvert sur la vallée.

Le massif de chênes isolés existants sur le lieudit « la petite ferme » est intégré dans les éléments présentant un intérêt patrimonial paysager. La bande boisée existante en partie sud-ouest est exclue du périmètre constructible afin d'assurer l'insertion du bâti dans le site.

- **au centre du village**, la parcelle 127, constituant un pré jouxtant la chapelle et bordé par le ru de Theuville et le massif boisé, est exclue du périmètre constructible afin de maintenir le cône de vue remarquable sur l'entrée de village, l'alignement du bâti le long de la rue Angèle de Bourbon, la chapelle St Claude et le massif boisé bordant le ru.

- **l'entrée de la vallée des Prés** a été exclue du périmètre constructible afin de préserver la perception remarquable sur cette entrée de vallée, protégée au titre du site classé des Buttes de Rosne, de Marines et d'Epiais-Rhus.

VI - EVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

VI-1 Mesures prises pour préserver l'environnement, le mettre en valeur et diminuer les risques de nuisances

1 – Incidences sur le paysage et la biodiversité des milieux :

La carte communale prend en compte les protections existantes au titre des Site classé et inscrit et la biodiversité en préservant le **corridor écologique continu** que constituent la vallée des Prés sur Theuville, la vallée de la Laire et la vallée du Sausseron : les espaces naturels de la vallée, actuellement occupés par des prairies pâturées, des friches humides et une peupleraie, sont intégralement préservés.

Le périmètre constructible est limité aux zones d'extension urbaine prévues à cet effet dans le plan de référence de la charte du Parc naturel régional du Vexin français.

Les espaces agricoles et les massifs boisés sont maintenus hors du périmètre constructible.

La carte communale est complétée par un inventaire des éléments paysagers remarquables à protéger et à valoriser au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme: plantations d'alignement, bosquets d'arbres de haute tige, mare, prairie.

2 - Incidences sur la gestion de l'eau

La carte communale ne prévoit pas de mesures susceptibles d'aggraver les risques naturels qui affectent le territoire : le périmètre constructible se situe en dehors des axes de ruissellement d'eaux pluviales afin de permettre la libre circulation des écoulements.

Le rapport de présentation de la carte communale rappelle les dispositions du zonage d'assainissement en matière de collecte et de gestion des eaux pluviales selon les zones identifiées à fortes ou faibles contraintes hydrauliques, favorisant préférentiellement la rétention à la parcelle, sans rejet au collecteur public.

3 - Incidences sur la pollution de l'air

Le projet ne prévoit aucune disposition de nature à compromettre la qualité de l'air existante.

Le rapport incite à la réduction des pollutions urbaines (qualité de l'air, bruit...) par la maîtrise des trafics automobiles et le développement des circulations douces.

Il protège les espaces verts existants dans l'enceinte du village et en périphérie.

4 - Incidences sur les fonctions urbaines et le patrimoine bâti

La beauté du village réside dans l'harmonie parfaitement préservée entre le bâti ancien traditionnel et les espaces verts et jardins dans lequel il s'insère ; cette particularité lui confère l'image exceptionnelle d'un village du monde des Impressionnistes.

L'objectif de la carte communale est avant tout de permettre la réhabilitation du patrimoine bâti, dont 52% est actuellement désaffecté, pour la location ou la création de gîtes ruraux ; à cette fin, la carte est complétée par un inventaire des éléments identifiés bâtis d'intérêt à protéger et à valoriser au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme : calvaires, maisons rurales traditionnelles, alignement de façades sur rue, murs de clôture en moellons porteurs d'identité.

Les extensions éventuelles en faible nombre respecteront le caractère et le charme de ce village agricole.

La Carte communale vise ainsi à maintenir une dynamique de développement modéré du village à l'intérieur et dans la continuité du bâti existant, conforme aux objectifs de la charte du P.N.R.V.F. qui impose un taux de croissance démographique annuel limité à 0,75%/an sur 12 ans.

Le rapport de présentation mentionne la liste des zones de sensibilité archéologique recensées sur la commune et informe sur la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.531-14 du code du patrimoine).

5 - Incidences sur les déplacements et les transports

En terme de déplacements alternatifs, la Municipalité souhaite préserver et valoriser le maillage des chemins ruraux existants constituant un réseau de circulations douces particulièrement important à l'intérieur du village et en direction des communes et du département limitrophes.

6 - Incidences sur la vie économique du village

La Carte communale vise à assurer et maîtriser le développement économique, essentiel à la préservation du patrimoine, de façon cohérente:

- en préservant l'agriculture qui occupe 66 % du territoire,
- en favorisant la reconversion d'anciennes fermes désaffectées pour des activités diverses dans le domaine du "tourisme vert" ou culturel (reconversion en salles de séminaires, salles de réception, hébergement hôtelier, locaux de services...

7 - Connaissance environnementale (élus, habitants)

La Carte communale résulte d'un travail concerté des élus avec les habitants, les services administratifs concernés et les Personnes Publiques Associées; la concertation a été menée tout au long de son élaboration. L'information s'est effectuée par les bulletins municipaux et une exposition publique.

VI-2 Effets positifs

La Carte communale a permis de mener une étude concertée (élus, habitants, services administratifs, personnes publiques associées) sur les contraintes existantes et les éléments qualitatifs de l'environnement, du paysage et du patrimoine bâti identifié de caractère afin de définir un **périmètre constructible cohérent** et soucieux de préserver l'environnement et de le mettre en valeur.

Ce périmètre résulte de la **synthèse des besoins** mis en évidence par le diagnostic préalable sur le plan du fonctionnement urbain et de l'évolution des données socio-économiques **et des spécificités de l'environnement** du village de Theuville (biodiversité, ressources en eau, ressources du sous-sol et du sol, cadre de vie et paysages) .

VII - REGLES GÉNÉRALES D'URBANISME APPLICABLES

La carte communale est un document simple, qui délimite les secteurs où les permis de construire peuvent être délivrés.

Elle comprend

- un rapport de présentation
- des documents graphiques : plan au 1/5000 sur l'ensemble du territoire
plan au 1/1000 sur le village et le périmètre constructible

Elle ne comprend pas de règlement ; c'est le Règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique.

La carte communale distingue les secteurs constructibles et ceux qui ne sont pas constructibles, tels les espaces agricoles et naturels à préserver.

Ce périmètre résulte de la prise en compte :

- des politiques territoriales et sectorielles existantes avec lesquelles la Carte communale doit être compatible:
 - Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France,
 - la charte et le plan de référence du Parc Naturel Régional du Vexin Français.
- des servitudes d'utilité publiques et des contraintes naturelles et qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire et notamment
 - le Site Inscrit de l'Ensemble du Vexin Français
 - le Site Classé des Buttes de Rosne, de Marines, d'Epiais-Rhus.
- de l'analyse de l'état initial de l'Environnement et des éléments qualitatifs du paysage à protéger et préserver,
- de la définition des besoins de la commune en termes de développement modéré de l'habitat et de la valorisation du patrimoine.

VII-1 Application des règles générales d'urbanisme.

Tout projet d'aménagement et de construction inclus dans le périmètre constructible de la carte communale est soumis aux dispositions des Règles générales d'aménagement et d'urbanisme (articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants) et notamment au Règlement national d'urbanisme : articles R.111-2 à R.111-24-2

VII-2 Tableau des règles applicables.

Extrait du Règlement National d'Urbanisme articles R .111-2 à R. 111-24

ZONES	Localisation et desserte des constructions Aménagements installations et travaux	Implantation et volume de constructions
Périmètre constructible	Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations Article R.111-3 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit. Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques Article R.111-5 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées... Article R.111-6 Le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer : a) la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules... b) la réalisation de voies privées... nécessaires au respect des conditions de sécurité... Article R.111-7 Le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.	Article R.111-16 Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire Article R.111-17 Règle de prospect : lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points... Toutefois, une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée Article R.111-18 Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Article R.111-19 Possibilité de dérogation sous conditions à l'article R 111-18 Article R.111-20 Possibilité de dérogation sous conditions à l'ensemble des articles de cette sous-section

ZONES	Aspect des constructions
Périmètre constructible	Article R.111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Article R.111-22 Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières. Article R.111-23 Les murs séparatifs et les murs aveugles... doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade. Article R.111-24 La création ou extension de bâtiments à caractère industriels ainsi que les constructions légères peut être subordonnée à des prescriptions particulières notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de recul.

ZONES	Occupation et utilisation des sols
Secteurs non constructibles	Dans les secteurs non constructibles sont autorisés : - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou la restauration des bâtiments dont l'essentiel des murs porteurs subsiste, - l'adaptation, le changement de destination (transformation en habitation par exemple), la réfection ou l'extension de constructions existantes - la réalisation de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.