

Commune du Theil Bocage

# Carte communale

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a*  
Approuvée le 15 février 2013



## 2 Rapport de Présentation



# SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>Diagnostic socio-économique .....</b>	<b>5</b>
1.1.	<b>PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE.....</b>	<b>7</b>
1.1.1.	Contexte géographique .....	7
1.1.2.	Contexte administratif .....	9
1.1.3.	Contexte territorial réglementaire .....	11
1.2.	<b>ACCESSIBILITE ET DESSERTE .....</b>	<b>17</b>
1.2.1.	Accès routiers .....	17
1.2.2.	Les projets routiers.....	20
1.2.3.	Desserte par les transports en commun .....	21
1.2.4.	Le covoiturage.....	21
1.2.5.	Les circulations douces et les cheminements alternatifs .....	22
1.2.6.	L'accessibilité des personnes à mobilité réduite .....	24
1.3.	<b>ANALYSE DES DONNEES SOCIALES ET ECONOMIQUES .....</b>	<b>27</b>
1.3.1.	La population.....	27
1.3.2.	Composition de la population .....	29
1.4.	<b>LES LOGEMENTS.....</b>	<b>30</b>
1.4.1.	Evolutions.....	30
1.5.	<b>ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE.....</b>	<b>33</b>
1.5.1.	L'emploi et la population active .....	33
1.5.2.	La population active .....	33
1.5.3.	Migrations domicile travail.....	34
1.5.4.	Le Theil-Bocage entre plusieurs couronnes périurbaines.....	35
1.5.5.	Le Theil-Bocage et les commerces de proximité .....	35
1.5.6.	L'agriculture.....	36
1.5.7.	Le tourisme .....	41
1.6.	<b>LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE .....</b>	<b>45</b>
1.6.1.	Les équipements existants.....	45
1.6.2.	Les besoins en équipements .....	45
1.7.	<b>LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE.....</b>	<b>46</b>
1.7.1.	L'eau potable.....	46
1.7.2.	Gestion des déchets .....	48
1.7.3.	Télécommunication et NTIC.....	48
1.7.4.	L'assainissement eaux usées / eaux pluviales.....	49
<b>2</b>	<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>51</b>
2.1.	<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>53</b>
2.1.1.	Aspects géomorphologiques .....	53
2.1.2.	Les paysages .....	65
2.1.3.	L'environnement bâti.....	69
2.1.4.	Le développement de la commune du Theil-Bocage .....	74
2.2.	<b>Servitudes, contraintes et protection du territoire communal.....</b>	<b>77</b>
2.2.1.	Servitudes d'utilité publique.....	77
2.2.2.	Les éléments remarquables et patrimoniaux .....	78
2.2.3.	L'environnement naturel.....	80
2.2.4.	Les Contraintes et la protection du territoire .....	81

<b>3</b>	<b><i>Présentation du projet et du parti d'aménagement</i></b>	<b>89</b>
3.1.	<b>Le projet de développement municipal</b>	<b>91</b>
3.1.1.	Les besoins inhérents à la population	91
3.1.2.	Evaluation des perspectives de croissance de la population	92
3.2.	<b>Parti général d'aménagement</b>	<b>97</b>
3.3.	<b>Typologie souhaitable de construction</b>	<b>99</b>
3.3.1.	Rappel de la croissance envisagée : échéance 2020	99
3.3.2.	L'existant	99
3.4.	<b>Orientations et dispositions particulières aux Secteurs Constructibles (SC)</b>	<b>101</b>
3.4.1.	Le Bourg du Theil-Bocage	101
3.4.2.	Videffleur	103
3.4.3.	Le Pont de la Lande	104
3.4.4.	La Moinerie	105
3.5.	<b>Orientations et dispositions particulières aux Secteurs Non Constructibles (SNC)</b>	<b>107</b>
3.6.	<b>Cartographies de synthèse</b>	<b>108</b>
3.7.	<b>Les orientations de développement durable au regard du parti d'aménagement communal</b>	<b>111</b>
3.8.	<b>Traduction du parti d'aménagement dans la carte communale du Theil-Bocage</b>	<b>117</b>
3.9.	<b>Compatibilité de la carte communale du Theil-Bocage</b>	<b>119</b>
3.9.1.	SRADT Basse Normandie	119
3.9.2.	SAGE et SDAGE	119
3.9.3.	SCOT du Bocage Virois	119
3.9.4.	Lois d'urbanisme	119
<b>4</b>	<b><i>Impacts des orientations de la Carte Communale du Theil-Bocage sur l'environnement</i></b>	<b>121</b>
4.1.	<b>Sur le milieu naturel et physique</b>	<b>123</b>
4.2.	<b>Sur la qualité environnementale</b>	<b>124</b>
4.3.	<b>Sur le milieu humain</b>	<b>125</b>
4.4.	<b>Sur le cadre de vie</b>	<b>125</b>
4.5.	<b>Sur les entrées de village</b>	<b>126</b>

1

# DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE



## 1.1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

### 1.1.1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

#### 1.1.1.1. Situation générale

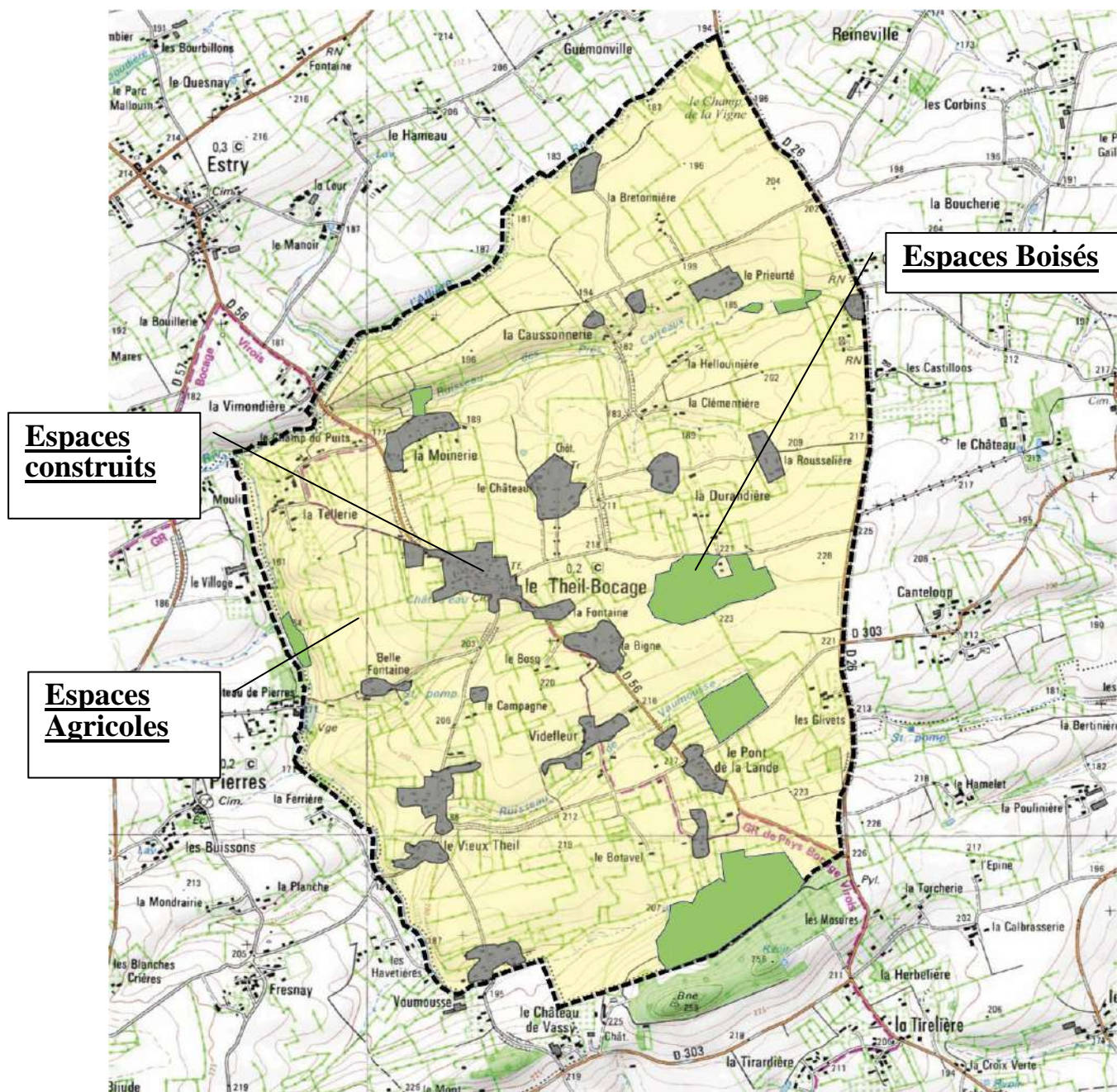
La commune du Theil-Bocage (266 hab. en 2007) est située dans le bocage virois.

Le Theil-Bocage dispose d'un cadre de vie remarquable, aux confins de la Suisse Normande et du bocage Virois elle s'étend sur des vallées et plateaux successifs.





### 1.1.1.2. Organisation du territoire



L'organisation du territoire du Theil-Bocage est caractéristique des communes rurales du bocage virois :

- Le secteur bâti le plus dense et le plus continu autour de la Mairie et de l'église le long de la RD 56.
- Le reste de l'espace communal construit s'organise par quelques hameaux dont le plus important en concentration de constructions est le Vieux Theil.
- La commune est fortement marquée par l'agriculture, l'occupation du sol par du bâti est groupée autour d'anciens corps de ferme ou autour de hameaux comme au lieu dit « le Pont de la Lande » ou « la Caussonnerie »



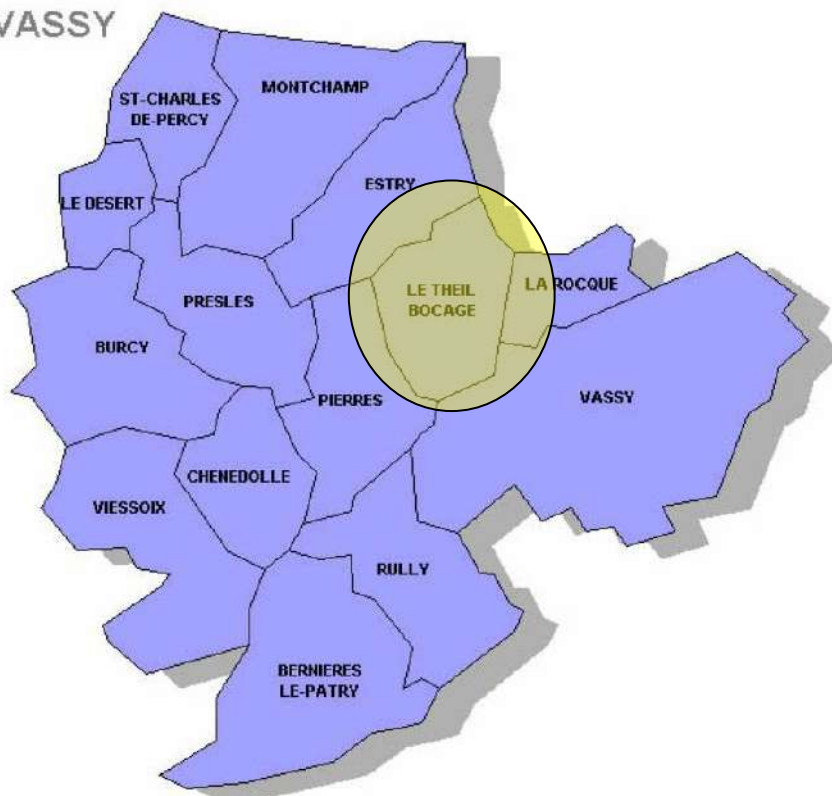
### 1.1.2. CONTEXTE ADMINISTRATIF

Le Theil-Bocage comptabilise 266 habitants au dernier recensement de la population de 2007 (soit près de 4,59 % de la population cantonale de 5797 habitants).  
Son territoire compte 8,86 Km<sup>2</sup> (soit 5,6 % de la surface du canton) pour une densité de population de 30 hab. / Km<sup>2</sup>.

#### 1.1.2.1. Le Canton

La commune du Theil-Bocage fait partie du Canton de Vassy. Ce canton comprend 14 communes pour 5797 habitants (2007) et 157 Km<sup>2</sup>, soit une densité de 36.9 hab. / Km<sup>2</sup>.

#### COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE VASSY



#### 1.1.2.2. Les communes limitrophes

Les communes voisines du Theil-Bocage sont :

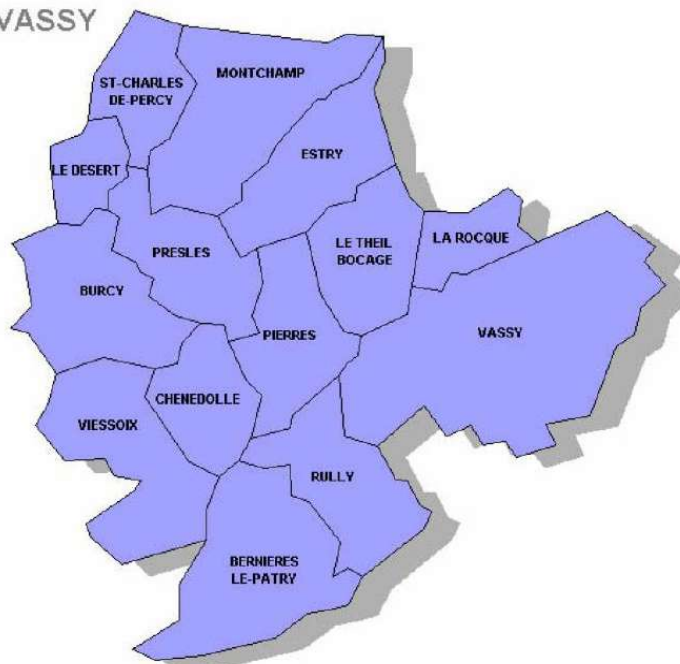
- Vassy au sud Est
- Etry au Nord,
- La Rocque à l'Est, Vassy au Sud,
- Pierre à l'Ouest
- Au Nord Est, la commune de Lassy (qui est en dehors de la communauté de communes du canton de Vassy).

### 1.1.2.3. Communauté de Communes du canton de Vassy

**La commune du Theil-Bocage fait partie de la communauté de communes du canton de Vassy dont le siège est à Vassy.**

La communauté de communes du canton de Vassy regroupe 14 communes et représente près de 5500 habitants.

#### COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE VASSY



La structure intercommunale a été créée le 21 Avril 1993 et elle exerce les compétences suivantes :

#### **Aménagement de l'espace**

- Schéma de cohérence territoriale (SCOT) (à titre obligatoire)
- Schéma de secteur (à titre obligatoire)

#### **Autres**

- Acquisition en commun de matériel (à titre facultatif)
- Informatique, ateliers relais (à titre facultatif)

#### **Développement et aménagement économique**

- Action de développement économique (Soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, soutien des activités agricoles et forestières...) (à titre obligatoire)
- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique (à titre obligatoire)

#### **Développement et aménagement social et culturel**

- Activités culturelles ou socioculturelles (à titre facultatif)
- Activités sportives (à titre facultatif)
- Construction ou aménagement, entretien, gestion d'équipements ou d'établissements culturels, socioculturels, socioéducatifs, sportifs (à titre optionnel)
- Transport scolaire (à titre facultatif)

#### **Énergie - Hydraulique (à titre facultatif)**

#### **Environnement**

- Assainissement non collectif (à titre facultatif)
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés (à titre optionnel)
- Protection et mise en valeur de l'environnement (à titre optionnel)

#### **Logement et habitat - Programme local de l'habitat (à titre optionnel)**

#### **Voirie - Création, aménagement, entretien de la voirie (à titre optionnel)**

### 1.1.3. CONTEXTE TERRITORIAL REGLEMENTAIRE

#### 1.1.3.1. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Du Territoire de la Basse Normandie

La Région Basse-Normandie a initié en mars 2005 la révision de son Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire (SRADT) dans l'objectif de tracer les grandes orientations pour le développement de la région à un horizon de vingt ans. Par cette démarche, la Région cherche ainsi à définir un projet cohérent de territoire régional offrant une vision collective et partagée de l'avenir de la Basse-Normandie.

Ce document stratégique fixe les orientations fondamentales, à moyen terme, du développement durable du territoire régional. Il définit notamment les principaux objectifs relatifs à la localisation des grands équipements, des infrastructures et des services d'intérêt général qui doivent concourir, au sein de la région, au maintien d'une activité de service public dans les zones fragilisées. Les projets économiques porteurs d'investissement et d'emplois y sont également évoqués. Il contribue au développement harmonieux des territoires dégradés, à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, des sites, des paysages et des patrimoines naturel et urbain en intégrant les dimensions interrégionales et transfrontalières.

Ce document prend également en compte les projets d'investissement de l'Etat, ainsi que ceux des collectivités territoriales et des établissements ou organisme publics lorsque ces projets ont une incidence sur l'aménagement du territoire de la région (article 34 de la loi n°99-533 du 25 juin 1999).

Le SRADT a été approuvé en session plénière le 14 décembre 2007 : la Carte Communale du Theil-Bocage doit être compatible avec ses orientations et les grands chantiers qu'il définit. C'est notamment le raccordement routier prioritaire entre Flers et Thury-Harcourt / Caen qui concernera indirectement Le Theil-Bocage par l'amélioration de la desserte vers Caen ; c'est aussi la voie rapide Vire Le Poteau qui permettra de relier Vire à Saint Lo et diminuera le trafic Flers-Saint Lo dans le bourg du Theil-Bocage.

#### **La Carte Communale du Theil-Bocage doit tenir compte des dispositions et des orientations du SRADT Basse Normandie**

Les orientations du SRADT sont les suivantes :

#### **La stratégie régionale à 20 ans : Mettre la Basse-Normandie en mouvement**

##### **Les grands objectifs**

##### **Premier axe : A la conquête de la valeur ajoutée**

1. Un nouvel élan en faveur de la recherche et de l'innovation
2. Structurer les filières d'excellence
3. Faire le pari de la qualification
4. Faire de la Basse-Normandie une région pilote en matière de développement des usages des TIC

##### **Deuxième axe : Être et bien-être en Basse-Normandie**

1. La solidarité entre les hommes et entre les territoires
2. La solidarité avec les générations futures
3. La démocratisation de la culture et des loisirs

##### **Troisième axe : Terre et mer d'Europe**

1. Placer la région au cœur des échanges européens
2. Affirmer l'ouverture maritime
3. Développer les échanges avec le monde

##### **Une nouvelle gouvernance régionale**

- Principe n°1 : valoriser l'échelon régional, comme niveau pertinent d'animation du territoire
- Principe n° 2 : activer le principe de subsidiarité
- Principe n°3 : coopérer pour mieux gérer
- Principe n°4 : régénérer le dialogue social en région

#### **12 grands chantiers d'aménagement du territoire**

### A la conquête de la valeur ajoutée

- Grand chantier n°1 : faire de la Basse-Normandie une région pilote en matière d'anticipations des mutations économiques
- Grand chantier n°2 : dédier 3 % du PIB bas-normand à la recherche et à l'innovation
- Grand chantier n°3 : faire de l'agglomération caennaise une ville européenne au service de la Basse-Normandie
- Grand chantier n°4 : renforcer l'armature des villes moyennes et des pôles structurants

### Être et bien-être en Basse-Normandie

- Grand chantier n°5 : construire la solidarité entre les hommes et les territoires
- Grand chantier n°6 : dynamiser et rendre attractif le monde rural
- Grand chantier n°7 : les seniors, un atout pour le développement des services
- Grand chantier n°8 : préparer la nouvelle donne énergétique

### Terre et mer d'Europe

- Grand chantier n°9 : rendre la Basse-Normandie attractive auprès des jeunes
- Grand chantier n°10 : valoriser le caractère maritime et les littoraux bas-normands
- Grand chantier n°11 : ouvrir un nouvel âge de la coopération normande
- Grand chantier n°12 : ouvrir la Basse-Normandie sur les régions du monde

#### 1.1.3.2. Le Pays du Bessin au Virois

Le Theil-Bocage fait partie du Pays du Bessin au Virois qui est situé à l'Ouest de Caen, dans le département du Calvados. Il s'étend des célèbres plages du débarquement jusqu'au bocage virois. Au sein de cet espace à dominante rurale, Bayeux et Vire sont les deux pôles urbains. Le Bessin au Virois compte près de 135 000 habitants sur une superficie de 2 074 km<sup>2</sup> (soit un tiers du Calvados).

#### RENFORCER L'ARMATURE DES VILLES MOYENNES ET DES PÔLES STRUCTURANTS

#### Extrait du SRADT Basse Normandie

DÉVELOPPER DES PÔLES D'EXCELLENCE LOCAUX EN S'APPUYANT SUR LES POTENTIALITÉS DE CHACUNE DES VILLES STRUCTURANTES ET PÉRENNISER LES FONCTIONS ÉCONOMIQUES ET INDUSTRIELLES

Vers un maillage de pôles d'excellence régionaux

★ Grands projets de R&D  
POLE DE COMPÉTITIVITÉ

Pérenniser les fonctions industrielles et économiques traditionnelles

● Industrielle ● Agri-alimentaire  
● Touristique ● Construction

VEILLER AU MAINTIEN DE LA FONCTION DE SERVICE DU PÔLE URBAIN POUR LES TERRITOIRES QU'IL STRUCTURE

Structurer l'offre de service autour d'une articulation urbain-rural

● Spécialisation tertiaire  
○ Pôles intermédiaires et pôles de proximité polarisés

Porter une attention toute particulière à la problématique culturelle et éducative

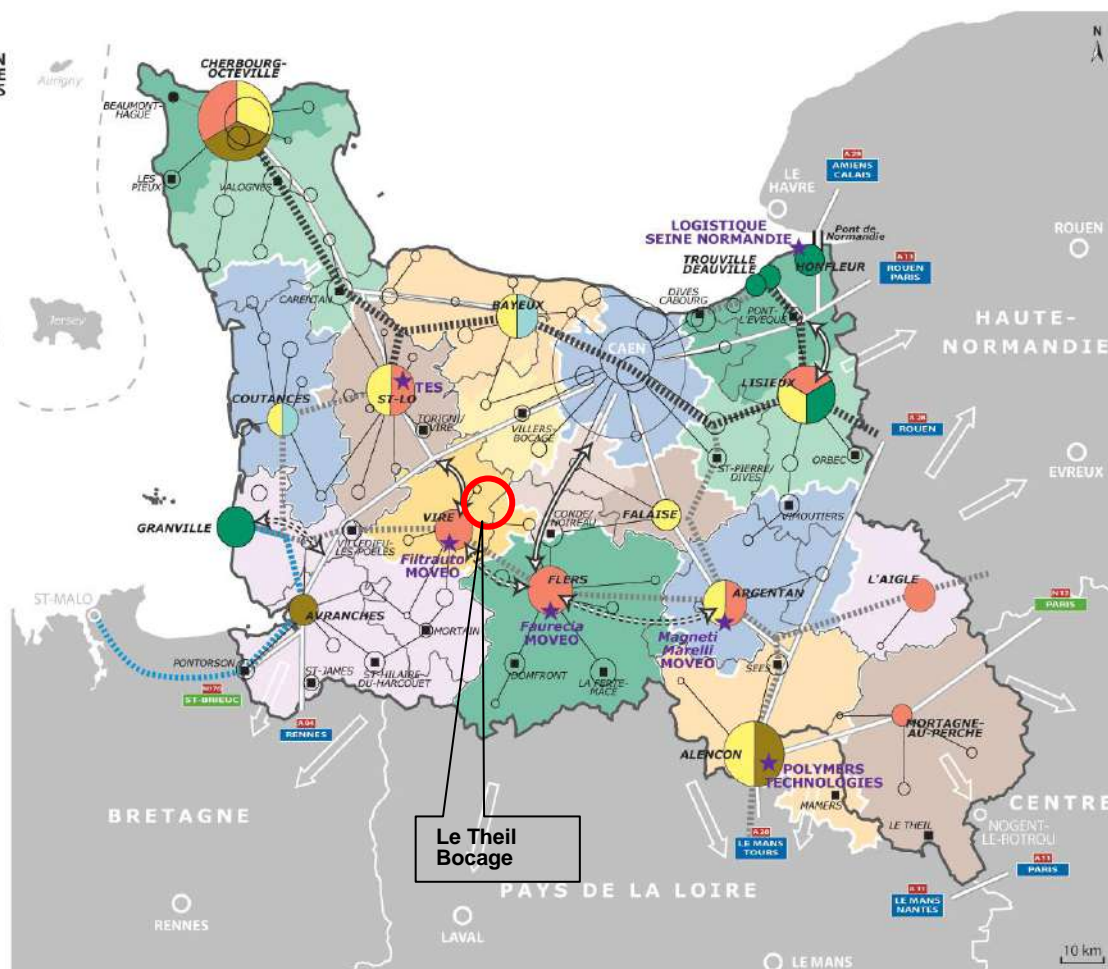
DÉSENCLEVER CHACUN DES BASSINS D'EMPLOI PAR VOIE ROUTIÈRE OU FERROVIAIRE

Renforcer le réseau structurant régional

— Réseau autoroutier, voies rapides  
==== Réseau ferré électrifié  
----- Réseau ferré non-électrifié  
..... Projet de TER transbaie  
↔ Raccordement prioritaire à un axe structurant  
↔ Autre raccordement

LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN EN REPENSANT L'OFFRE DE TRANSPORTS PUBLICS ET EN DÉVELOPPANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉES AU SEIN DES VILLES-CENTRES

■ Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ou Pays





### Identification des entités paysagères du Pays du Bessin au Virois

Le Theil-Bocage se situe dans la partie sud du Pays, dans un secteur repéré pour ses paysages de bocage et son activité agricole dominante. Le Theil-Bocage est la source de deux ruisseaux qui sont le Vaumousse et le ruisseau des près Carreaux qui créent l'Allière et font partie du bassin versant de la Vire.

La Carte communale du Theil-Bocage devra tenir compte des orientations stratégiques de la Charte de Pays qui stipulent que l'on se trouve dans un territoire où le taux d'actifs agricoles est fort.

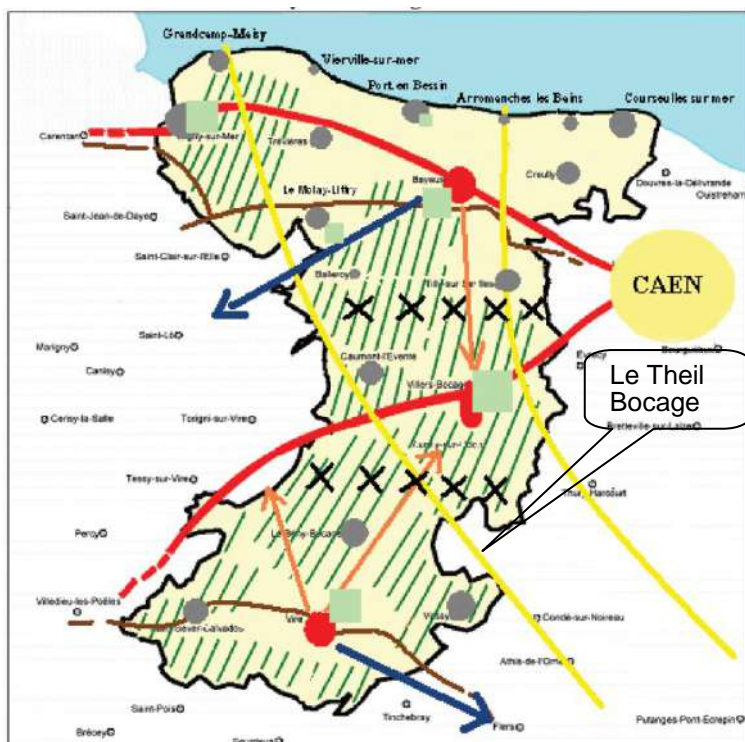
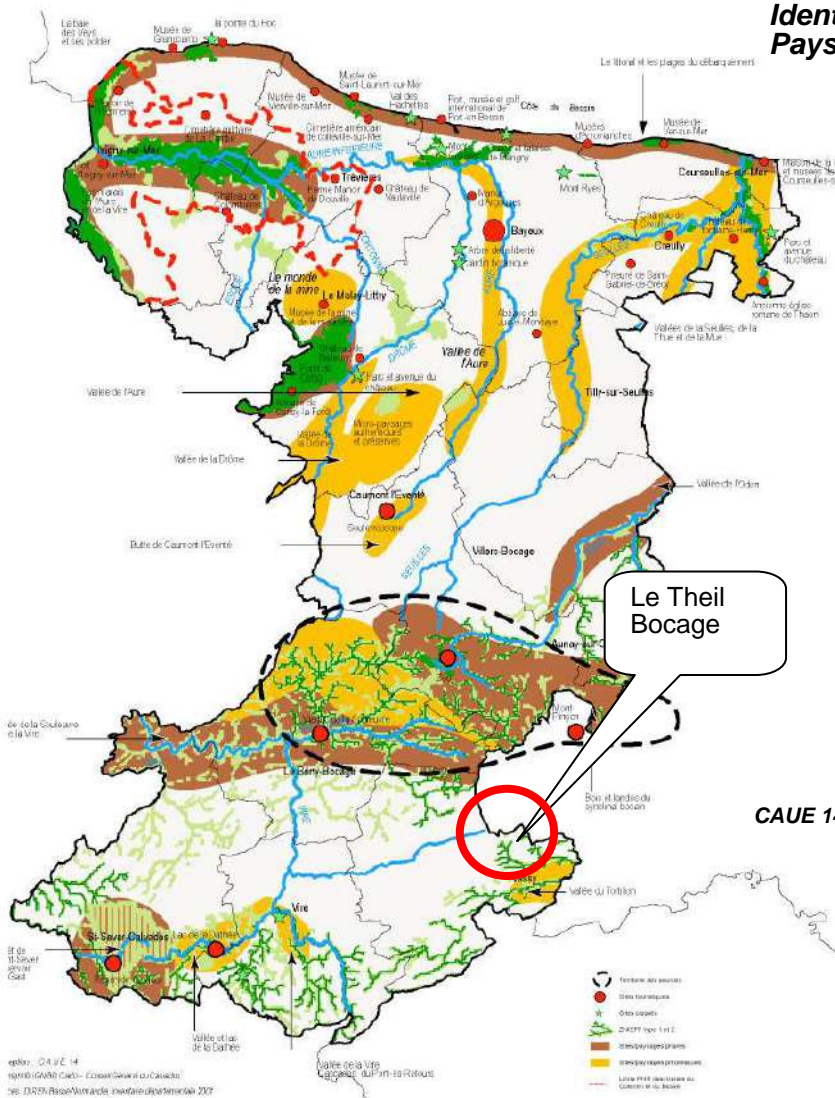
La stratégie du Pays du Bessin au Virois exprimée dans une « charte de développement » s'organise autour de 5 axes :

- **Axe 1** : Promouvoir un aménagement cohérent du territoire (le Pays a ainsi participé à la mise en place de SCot pour promouvoir la généralisation de documents d'urbanisme de qualité).
- **Axe 2** : Soutenir le développement économique en particulier l'agro-alimentaire.
- **Axe 3** : Exploiter le potentiel touristique pour en faire une activité économique à part entière.

- **Axe 4** : Maintenir la population habitante et développer une politique d'accueil de nouveaux habitants.
- **Axe 5** : Préserver et valoriser les ressources naturelles, paysagères et patrimoniales.

### Synthèse du diagnostic de la Charte du Pays du Bessin au Virois

- Pôle urbains (Vire et Bayeux)
- Pôle intermédiaire d'Aunay - Villers
- Axes de communication structurants
- Axes majeurs de déplacement interne
- Axes majeurs de communication externes
- Influence caennaise (dominante et secondaire)
- × Coupure territoriale due à la faiblesse des infrastructures de communication « Nord-Sud »
- Pôles secondaires ruraux
- Industrie agro-alimentaire
- //// Taux d'actifs agricoles élevé
- Voies ferrées





### 1.1.3.3. Le SAGE et le SDAGE

#### Le SDAGE Seine-Normandie

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, le SDAGE, "fixe pour chaque bassin les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau"

Le SDAGE est un document d'orientation qui définit des orientations et des actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau. La directive cadre européenne sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000 a renforcé la planification en rationalisant et en amplifiant le processus de planification de la gestion de l'eau au niveau des bassins.

Tout en restant le cœur de la planification au niveau du bassin, le SDAGE, se place désormais dans le cadre d'un processus cohérent de gestion de l'eau impliquant la réalisation d'un certain nombre d'étapes concourant toutes à l'objectif du bon état des eaux d'ici 2015. Il sera ainsi mis à jour en 2009, pour une application sur la période 2010-2015, et sera accompagné d'un programme de mesures.

A l'issue de cette période, le cycle de gestion recommencera pour une nouvelle période de six ans, et ainsi de suite. Le contenu du nouveau SDAGE est organisé selon trois axes.

- il définit les orientations permettant de satisfaire les grands principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau,
- il fixe ensuite les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque masse d'eau du bassin ;
- il détermine enfin les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques, afin de réaliser les objectifs environnementaux.

Le programme de mesures, qui est élaboré par l'Etat parallèlement au nouveau SDAGE, identifie les actions qui doivent contribuer à la réalisation des objectifs et des dispositions du SDAGE. Il constitue le versant opérationnel du SDAGE, indispensable pour l'atteinte des objectifs : les types de mesures sont identifiés, leur coût évalué et un travail de territorialisation de ces actions est effectué.



#### Le SAGE de la Vire

Le périmètre du Sage de la Vire compte 145 communes réparties sur la Manche (80 communes) et le Calvados (65 communes) :

Le SAGE fixe les objectifs communs d'utilisation, de mise en valeur et de protection qualitative et quantitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques sur une unité hydrographique cohérente : le bassin versant. Dans un souci de développement durable, l'objectif est de satisfaire les besoins de tous sans porter d'atteintes irréversibles aux milieux aquatiques.

C'est pourquoi la procédure SAGE s'intéresse à l'ensemble des composantes de l'eau sur le bassin versant : prise en compte de l'ensemble des usages (eau potable, pêche, conchyliculture, etc.), prise en compte des milieux aquatiques naturels et de leur fonctionnement ainsi que de l'ensemble de la ressource (eaux souterraines, rivières, plans d'eau, zones humides).

La procédure d'élaboration du SAGE et de sa mise en œuvre repose sur la concertation entre les différents acteurs de l'eau du territoire

Le Theil-Bocage fait partie du SAGE de la Vire

La gestion de la ressource en eau à l'échelle d'un bassin versant tel que le bassin de la Vire est complexe. D'une superficie de 1270 km<sup>2</sup>, le bassin s'étend sur deux départements (la Manche et le Calvados) et 145 communes et dépassent largement les limites administratives traditionnelles.

La Vire se distingue par un régime hydrologique contrasté. Les débits moyens mensuels varient de 26 m<sup>3</sup> en janvier à 2,5 m<sup>3</sup> en août (moyenne de 1971 à 2007). Cette écart important entre les hautes et basses eaux est lié au fait que les débits de la Vire sont essentiellement alimentés par les précipitations qui ruissellent en hiver sur le substratum imperméable du bassin versant. A l'inverse lorsque ces précipitations sont moindres en été, la Vire ne bénéficie pas d'une nappe alluviale pour soutenir ses débits. Les crues et les tarissements y sont donc plus prononcés que dans d'autres secteurs de Basse Normandie. Et les situations exceptionnelles ne sont pas rares, ainsi en 1990, il s'écoulait à St Lô 245 m<sup>3</sup>/s le 15 février et 0,4 m<sup>3</sup>/s le 4 septembre suivant !

Ces problèmes quantitatifs conjugués aux perturbations qualitatives (blooms dystrophiques en été et ruissellement en hiver) sont accentués par la forte artificialisation de la partie moyenne et aval de la Vire. En effet, 19 barrages jalonnent encore la Vire de Pont-Farcy aux Veys. Ces problèmes sont à l'origine d'une cohabitation parfois difficile entre usages de l'eau (eau potable, loisirs, hydroélectricité,...) activités économiques et patrimoine naturel (rivière à migrateurs, zones humides estuariennes).

Le SAGE de la Vire entre maintenant dans sa phase de diagnostic, mais les premières démarches ont été entreprises dès l'été 2005.

La Commission Locale de l'Eau réunie le 8 juin 2009 à Saint-Lô a validé l'état des lieux du SAGE : état des lieux et atlas cartographique. La phase suivante "le diagnostic" est engagé dès l'automne 2009.

#### **1.1.3.4. Le SCoT du Bocage Virois**

Le devenir des territoires, le dynamisme et le développement des communes et, par conséquent, la qualité de la vie des habitants impliquent continuellement de savoir agir rapidement et sur le court terme.

Cependant, pour être pertinente une telle méthode doit être inscrite dans le temps et l'action guidée par une vision stratégique qui prépare le long terme.

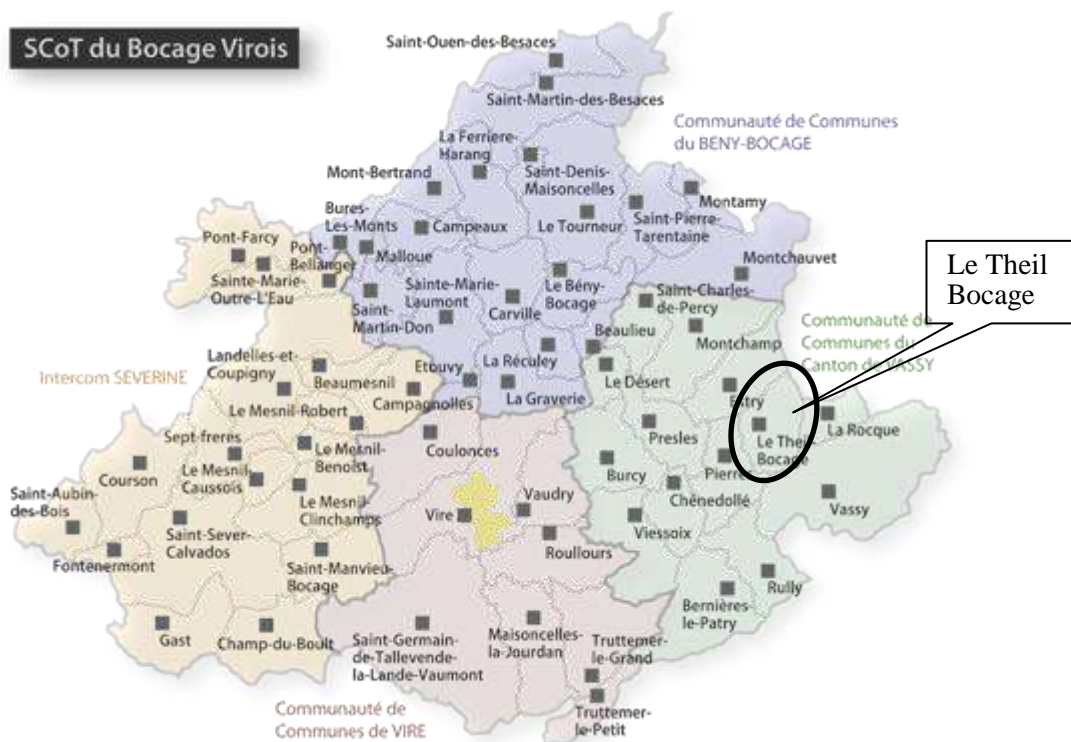
##### **Un Projet de Territoire au service des habitants**

C'est pour répondre à cet impératif et prendre en compte l'enjeu d'une vision globale et prospective du devenir du territoire que les Communautés de Communes ont décidé de se doter ensemble d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Véritable projet de territoire, le SCoT est aussi un document juridique qui fixe un cadre aux plans locaux d'urbanisme en trouvant le point d'équilibre entre les visions individuelles des communes et la force de l'action collective et concertée.

Il est l'outil privilégié pour concevoir un développement maîtrisé des communes et rendre ainsi leurs attractivités durables.

Démarche stratégique, la conception du SCOT du Bocage implique une réflexion partagée et un souci constant du dialogue. C'est dans cet esprit que les élus ont décidé d'ouvrir au plus large public les multiples réunions de travail qui vont accompagner la procédure





## 1.2. ACCESSIBILITE ET DESSERTE

### 1.2.1. ACCES ROUTIERS

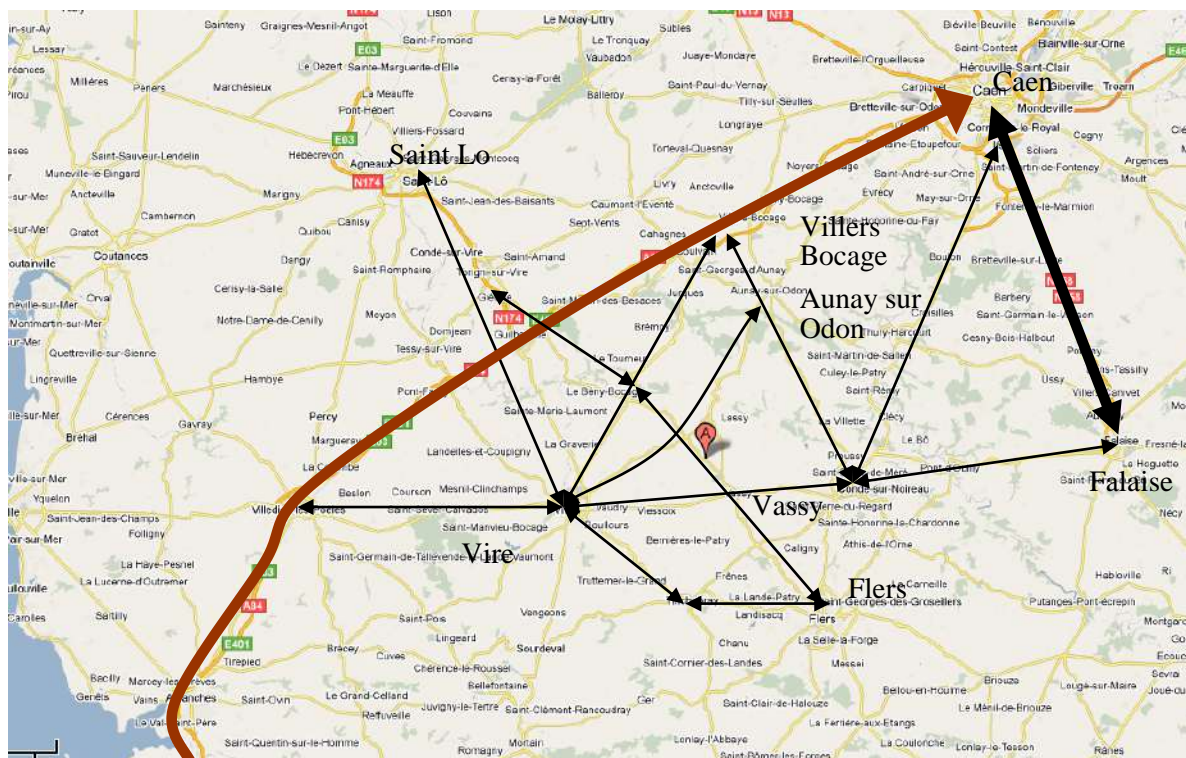
#### Accessibilité

La commune du Theil-Bocage est principalement accessible par les modes de déplacements routiers (les modes doux comme le vélo ou la marche à pieds seront abordés dans un point suivant).

Le Theil-Bocage est située au Sud-Ouest de Caen (52 Km), au Sud Ouest de St Lo (46 km) et à l'Est de Vire (17 Km). Le pôle le plus proche est Vassy à 4 km.

La position du Theil-Bocage sur l'axe Flers/St Lo et à proximité de l'axe Aunay-sur-Odon/Vire contribue à rendre Le Theil-Bocage attractive. Le Theil-Bocage se trouve à une courte distance d'un grand nombre de pôles d'attraction locaux. A moins de 30 km, on peut se rendre à Villers Bocage, Aunay-sur-Odon, Thury-Harcourt, Condé-sur-Noireau, Vassy, Flers, Vire, Beny-Bocage, St Sever.

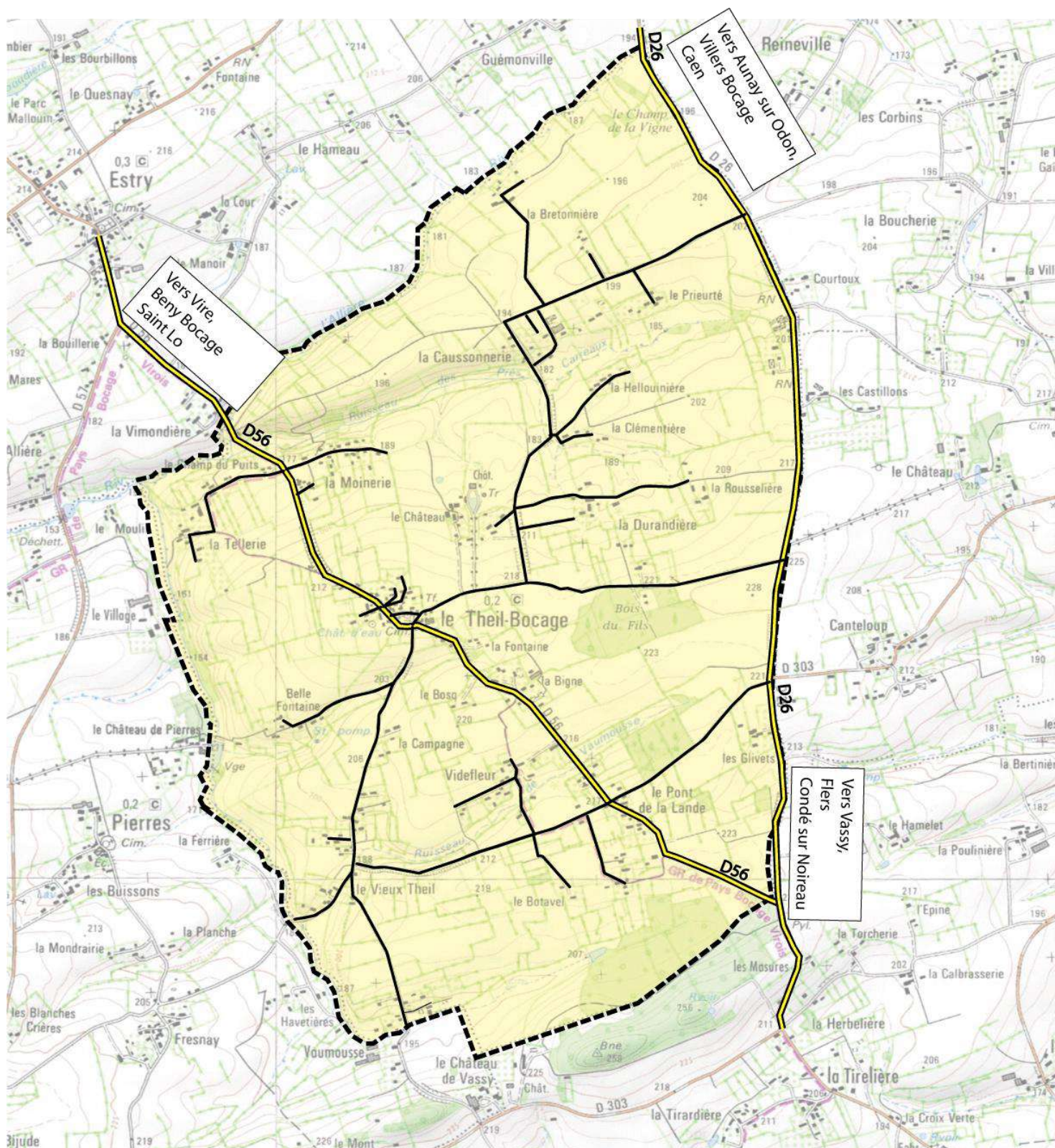
Des pôles plus lointains exercent une influence importante sur le Theil-Bocage : Caen, St Lo, Falaise.





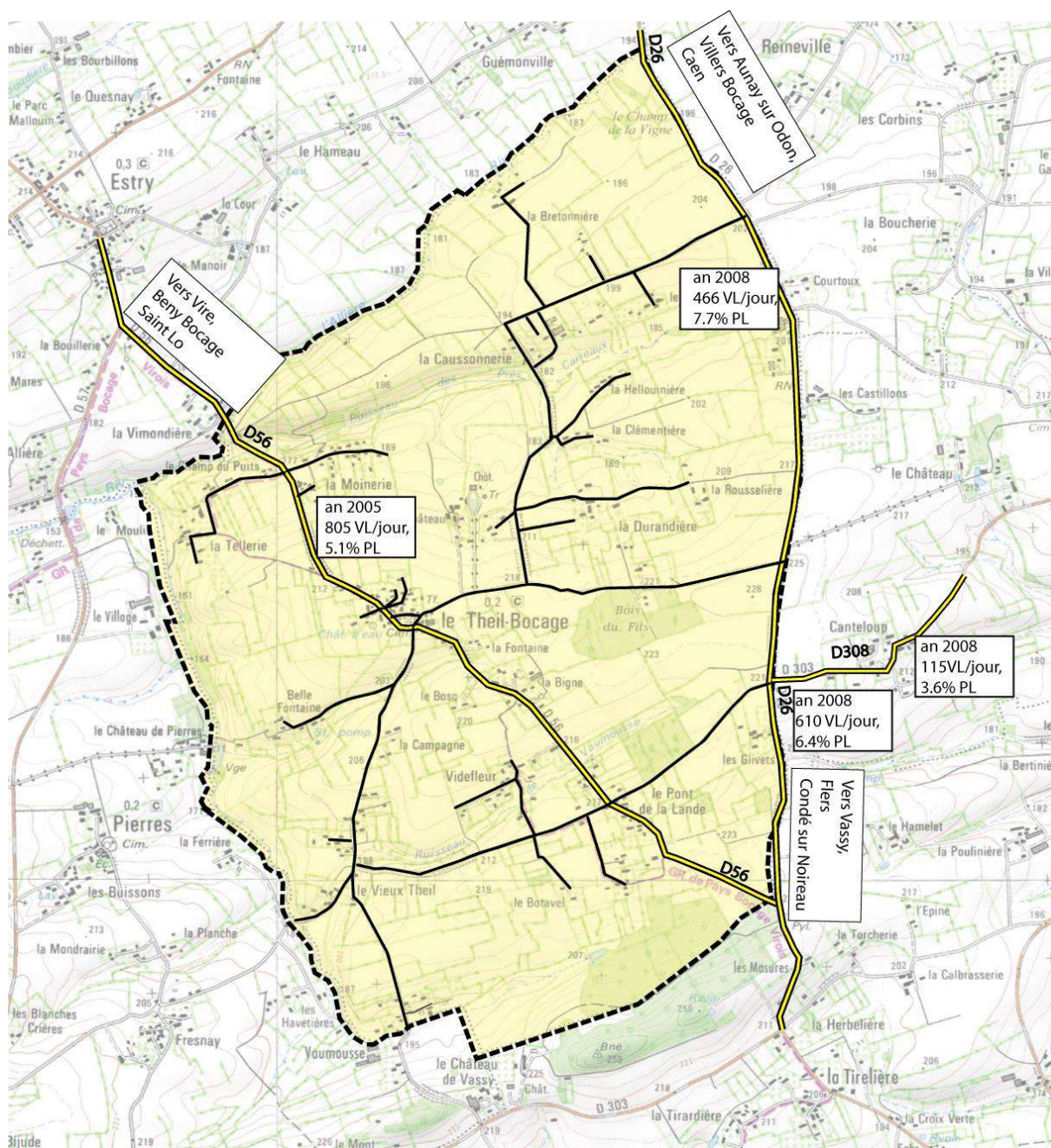
La commune du Theil-Bocage est accessible :

- depuis Estray par la RD 56 ou la RD 26,
- depuis Vassy au Sud par la RD 26,
- Par les voies communales depuis Pierres à l'ouest, La Rocque ou Lassy à l'est.





### Trafic routier



C'est la RD 56 qui est la voie la plus « passante » au Theil-Bocage. En effet, en 2005, des comptages routiers (Conseil Général du Calvados, 2009) indiquaient un passage de 805 véhicules par jour dans les deux sens de circulation.

L'essentiel du trafic est concentré aux heures de pointe du matin et du soir et la part de poids-lourds est peu importante et se concentre d'avantage sur la RD 26 qui longe la commune par l'est (Vassy/Aunay-sur-Odon)

La perception de ce trafic dans la commune n'est pas particulièrement négative, la vitesse dans le bourg est régulée par la sinuosité de la RD 56. Malgré un trafic de transit représentant une proportion importante, ce trafic est assez lent.

### Sécurité routière

Aucun accident mortel n'a été dénombré au cours des années 2007 2008 et 2009. Toutefois, cette statistique ne doit pas masquer le fait que le trafic sur la RD 56 traverse littéralement le bourg et présente un certain danger notamment au niveau des anciennes écoles et de la mairie, de l'église.





### 1.2.3. **DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN**

L'offre de transports en commun est réduite au Theil-Bocage: il n'y a qu'une seule ligne de bus qui dessert la commune entre Montchamp et Vire:

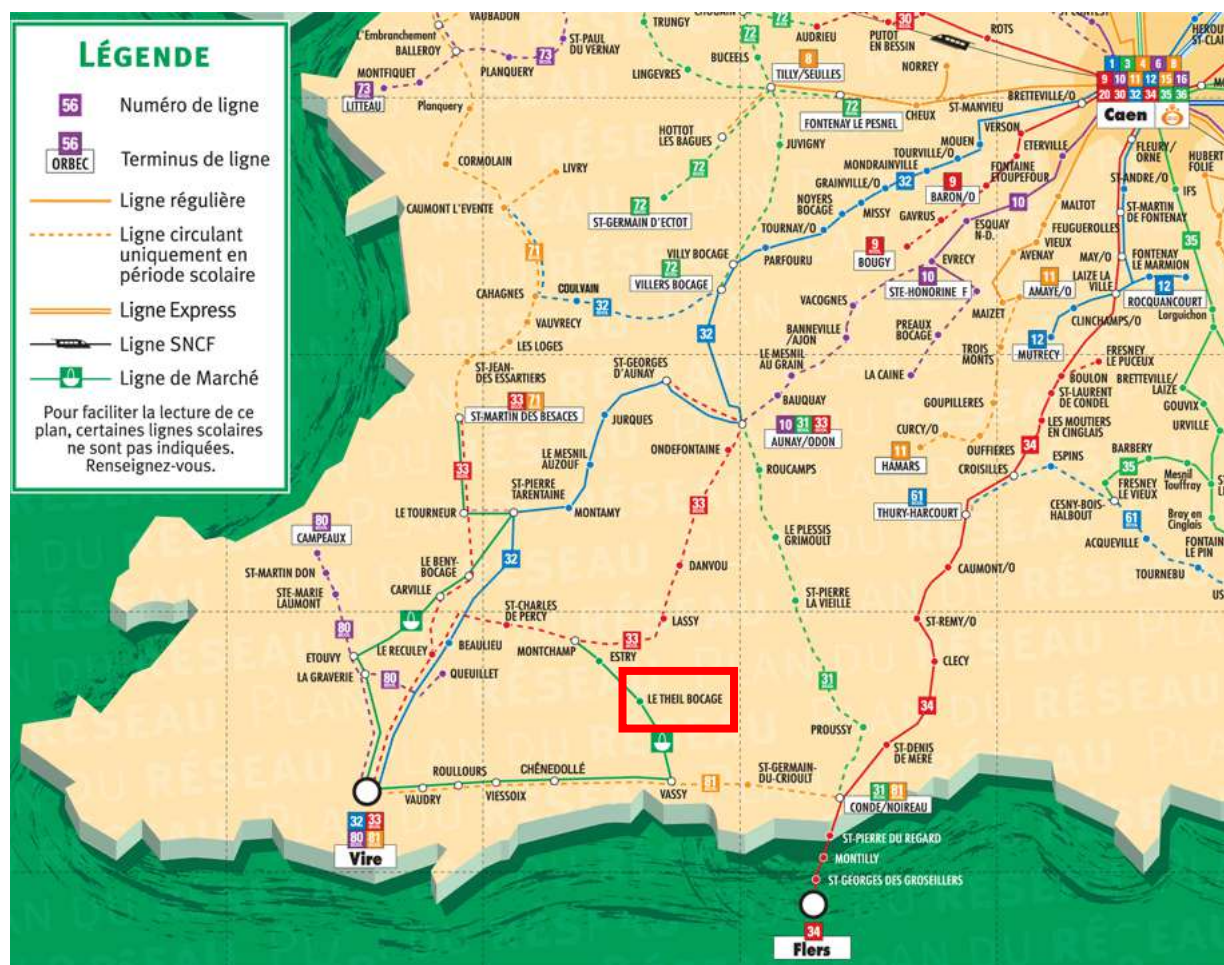
- la ligne 81 Marché des Bus Verts, qui circule pendant les périodes scolaires.

La ligne 81 des Bus verts traverse la commune par la RD 54 et dispose d'un arrêt de bus à la hauteur de l'église. Une petite aire de stationnement, liée à l'église, peut être utilisée comme parking minute notamment pour « récupérer » les personnes empruntant ce service (principalement les personnes âgées).

Cette ligne circule uniquement le jour du marché à Vire c'est-à-dire le Vendredi.

Pour rejoindre Caen il est possible d'emprunter la ligne 32 à Vire, Aunay sur Odon ou La Ferrière.

A partir de Vire ou de Flers, il est possible d'emprunter le train en direction de Paris ou de Granville. A Flers, il est possible d'utiliser les services de Cap Orne.



### 1.2.4. **LE COVOITURAGE**

(Sources partielles : Le covoiturage spontané dans le Calvados. Juillet-Août 2008, DDE 14).

Le taux de motorisation pour la France en 2007 est de 82,4%, ce taux est encore plus élevé pour les communes rurales : 93%. Le parc automobile français de 2007 s'élève à 32,7 millions de véhicules. Les taux d'occupation des véhicules tendent à prouver que l'usage de la voiture est résolument un usage individualisé, et c'est bien là que les problèmes se posent. L'usage collectif de la voiture n'est pour le moment pas encore inscrit dans les mentalités. Associée à la notion de liberté, la voiture est un moyen de transport qui s'utilise, pour une très grande majorité d'utilisateurs, de façon personnelle.

Le covoiturage n'est pas une pratique uniforme, il existe plusieurs types de covoiturage correspondant au degré d'organisation du déplacement par covoiturage ainsi qu'aux acteurs qui les organisent. Dans les grandes lignes on peut distinguer deux types de covoiturage : le covoiturage spontané qui se constitue sans passer par l'intermédiaire d'un organisme voué à la mise en place de systèmes de covoiturage ; le covoiturage dit "organisé", il implique qu'il existe des instances, des organismes intermédiaires, qui ont vocation à mettre en place un système de covoiturage.

De nombreux aménagements routiers, des ronds-points, des parcs de stationnement de supermarchés ou d'autres aires qui permettent un stationnement des véhicules sont utilisés pour cet objectif. Parfois, les aires sont aménagées, d'autres ne le sont pas et souvent elles ne sont aucunement surveillées.

Ces espaces de stationnement sont des utilisations profitables de l'espace public / privé pour la pratique du covoiturage. De plus en plus des collègues, des employés travaillant dans les mêmes parcs d'entreprises, dans les mêmes quartiers, se réunissent, s'organisent de manière plus ou moins structurée pour pratiquer ce covoiturage.

Des associations comme « En Route », « La Route Verte », ou le programme « Eco-mobile » (partenariat entre le conseil régional de Basse-Normandie, le conseil général du Calvados et de l'ADEME, la Ville de Caen et Caen la Mer) se sont constituées pour organiser ces pratiques, d'autres institutions relaient les demandes et les offres de co-voiturage (les sites internet des conseils généraux, les stations de radio France Bleue...).

Le Theil-Bocage étant située sur une route assez peu empruntée, mais les liaisons en co-voiturage entre la commune et des pôles d'emplois Vire, Flers, St Lo Caen-Bayeux sont facilitées.

### 1.2.5. LES CIRCULATIONS DOUCES ET LES CHEMINEMENTS ALTERNATIFS

Le plan vélo du Conseil Général du Calvados a été validé en janvier 2004. L'objectif est de définir un réseau d'itinéraires cyclables sur l'ensemble du territoire départemental ainsi que les modalités d'action du Département dans le domaine du vélo. Le Conseil général du Calvados souhaite répondre aux attentes des usagers du vélo, avec un souci constant de qualité et de sécurité pour les cyclistes. Pour cela, 700 km d'itinéraires ont été retenus sur l'ensemble du Département.

Le Theil-Bocage n'est pas située sur un des axes du Plan Vélo du Conseil Général du Calvados à l'horizon 2012. Ce plan prévoit un certain nombre de réalisations d'aménagement de pistes cyclables départementales connectées aux départements limitrophes. La ligne de vélo-route du CG 14 la plus proche du Theil-Bocage est à Vassy.

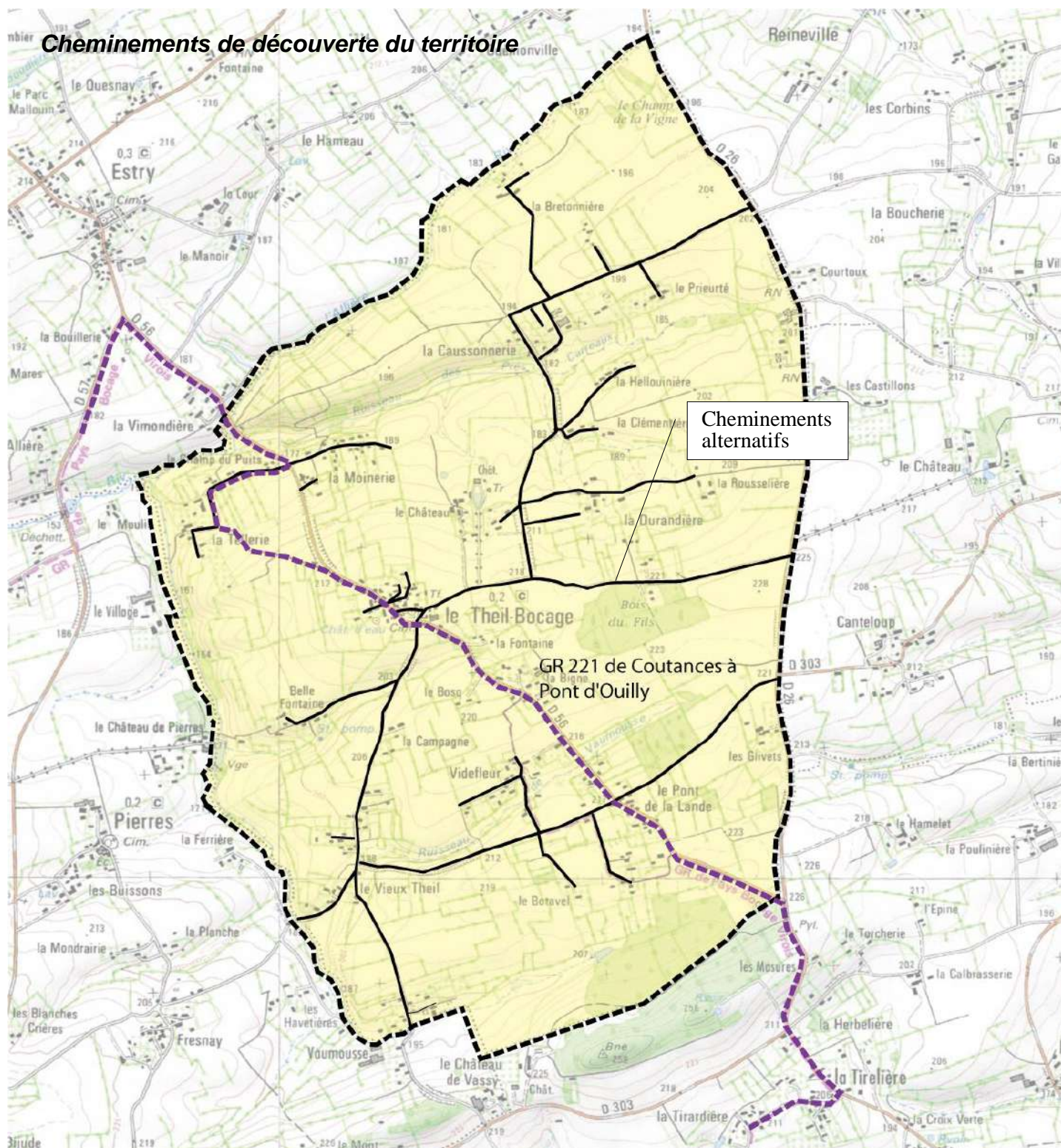




Le Theil-Bocage est toutefois pourvue de cheminements alternatifs (chemins ruraux, chemins d'exploitation...) et le chemin de Grande Randonnée n°221.

Le sentier de grande randonnée GR 221 (68 Km) relie Coutances à Pont-d'Ouilly via Saint-Lô et Condé-sur-Noireau. Le GR 221a (24 Km) est une branche du GR 221 qui permet une connexion au GR 36 vers Thury-Harcourt.

En terme de découverte de l'espace alentours du Theil-Bocage, la commune est peu éloignée de la Route touristique de la Suisse Normande, celle des Gorges de la Vire et la Route des Traditions (qui ne sont principalement accessibles qu'aux véhicules particuliers).





### **1.2.6. L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE**

Conformément aux dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005, les municipalités doivent engager avant 2009 des études relatives à la mise aux normes des bâtiments recevant du public pour leur accessibilité par les personnes à mobilité réduite.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2007, les constructions neuves d'immeubles d'habitation ou d'établissement recevant du public (ERP) devront permettre à toute personne handicapée d'y accéder et de bénéficier des prestations offertes dans des conditions adaptées quel que soit leur handicap (physique, sensoriel, mental, psychique et cognitif) d'exercer les actes de la vie quotidienne et de participer à la vie sociale. Ces normes de construction concernent particulièrement les accès, les circulations, l'existence d'un ascenseur, les dispositifs d'éclairage et d'information, etc.

Concernant les bâtiments anciens, ces nouvelles normes devront être appliquées en cas de réhabilitation importante, sauf en cas de dérogations accordées par le Préfet (notamment pour les monuments historiques).

## S y n t h è s e e t r é f l e x i o n s

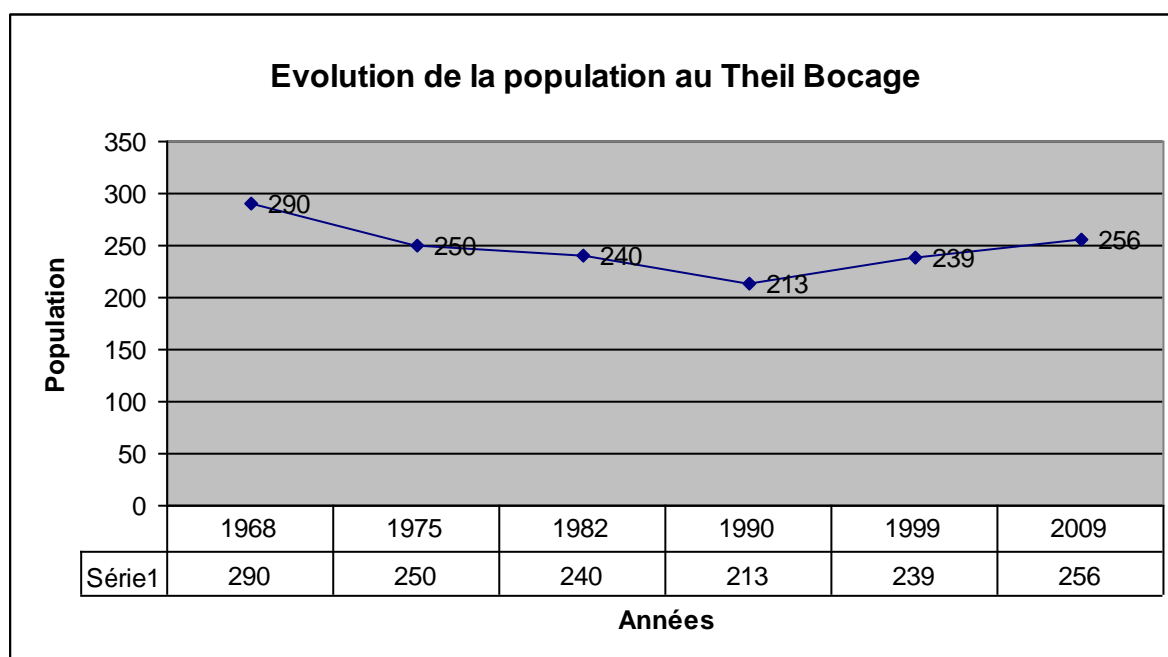
- Conforter le caractère de « village » du bocage,
- Renforcer les liens entre le Theil Bocage et Vassy notamment dans les domaines des transports en commun,
- Conforter l'offre de cheminements alternatifs à la voiture : prolongement du réseau de chemins, circulations douces...
- Intégrer les contraintes liées à la RD 56 dans le projet de Carte communale, notamment en termes de nuisances sonores et de protection des constructions proches et de sécurisation des piétons et des cyclistes.



## 1.3. ANALYSE DES DONNEES SOCIALES ET ECONOMIQUES

### 1.3.1. LA POPULATION

#### 1.3.1.1. Croissance de la population



Le Theil-Bocage représente 4,3 % de la population cantonale, ce qui est très peu, même en comparaison du nombre moyen d'habitants par commune du Calvados (941 hab. en 2006).

Le Theil-Bocage pèse très peu également en termes de population dans les autres échelles de comparaison du Pays du Bessin au Virois (0,20 %) ou encore du Département (0,04 %).

Depuis 1962, qui est une période longue en analyse démographique, la population a légèrement évolué en nombres bruts : la commune est passée de 290 à 256 habitants (soit une diminution de -12 %) avec une évolution en deux temps :

- une forte diminution entre 1962 et 1990 de 77 habitants,
- puis depuis 1990, une reprise de la croissance de la population avec une augmentation de 43 habitants jusqu'en 2009 soit 20% ou 1.06% par an.

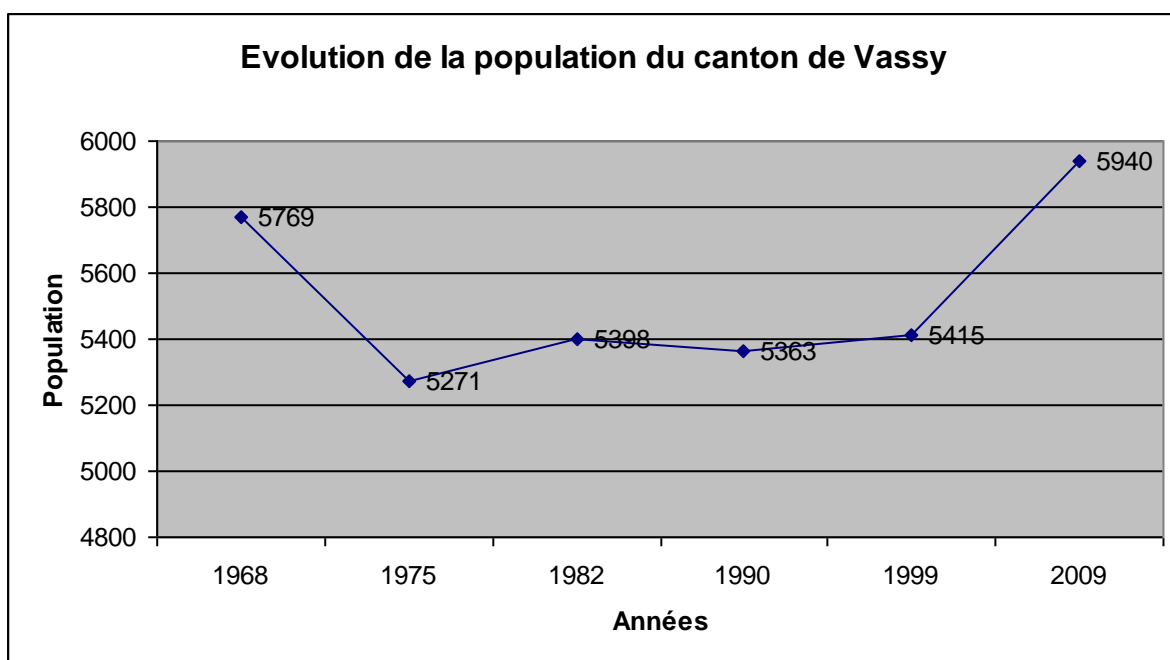
### 1.3.1.2. Evolution du canton

Sur la même tendance que Le Theil-Bocage, La communauté de communes du canton de Vassy, tend à retrouver en 2009 quasiment sa population de 1962, le canton de Vassy accuse une perte de la population de -3,2.4% par rapport à 1962, mais une augmentation de +3% par rapport à 1968.

Cette évolution positive devrait se confirmer dans les années récentes depuis 1999. Les résultats partiels des recensements complémentaires ne permettent pas encore d'en faire une estimation précise. Toutefois, les chiffres du recensement de janvier 2009 pour le Calvados font apparaître une augmentation du poids des communes rurales et péri-urbaines. Vassy et son canton sont très représentatifs de ces secteurs convoités pour des installations de jeunes ménages ou de ménages désireux de s'installer dans un cadre plus rural et plus « agréable », d'où les fortes croissances récentes.

Il faut noter que depuis 1990 la population a augmenté de 43 personnes. On note que la variation annuelle due au solde naturel est importante entre 1999 et 2009, il y a eu 1,3% d'augmentation annuelle de la population soit 8 naissances.

Ces évolutions semblent indiquer qu'un équilibre s'esquisse au Theil-Bocage où des ménages viennent s'installer et ont des enfants, ce qui est à la fois révélateur d'une pression foncière et d'un indice intéressant pour les évolutions futures.



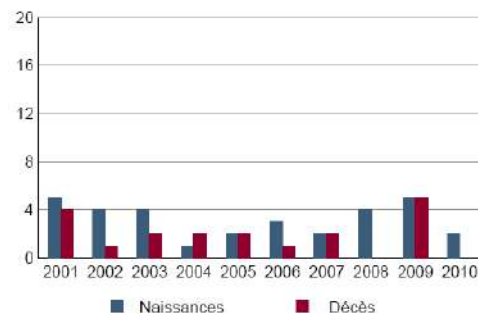
### 1.3.1.3. Composition de la croissance de la population

#### Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	-2,1	-0,6	-1,5	+1,3	+0,7
- due au solde naturel en %	+0,0	-0,1	-0,1	+0,1	+0,5
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-2,1	-0,5	-1,4	+1,2	+0,2
Taux de natalité en ‰	12,6	12,7	9,3	10,4	11,8
Taux de mortalité en ‰	12,6	13,3	9,9	9,4	6,9

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements -  
RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.

#### Naissances et décès



Source : Insee, État civil

Au Theil-Bocage, le dernier recensement de la population est significatif d'une augmentation de la population, venant « conjurer » la baisse progressive, entre 1968 et 1990.



Les données anciennes indiquent (cf. graphique ci-dessus) que le moteur des évolutions de la population communale est davantage le solde migratoire (différence entre les personnes venant s'installer au Theil-Bocage et celles qui quittent la commune pour vivre ailleurs), puis le solde naturel (différence entre les naissances et les décès).

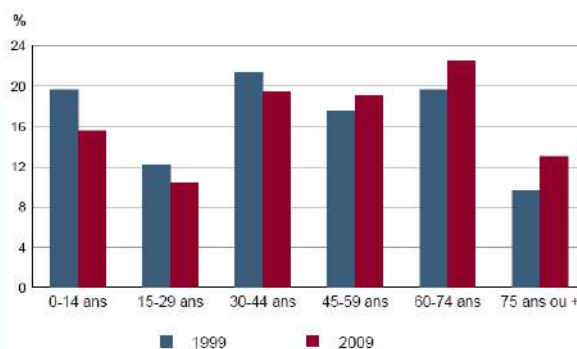
### 1.3.2. COMPOSITION DE LA POPULATION

Population par sexe et âge en 2009

	Hommes	%	Femmes	%
<b>Ensemble</b>	<b>133</b>	<b>100,0</b>	<b>123</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	21	15,8	19	15,3
15 à 29 ans	12	9,2	14	11,7
30 à 44 ans	29	21,7	21	17,1
45 à 59 ans	24	18,3	24	19,8
60 à 74 ans	29	21,7	29	23,4
75 à 89 ans	18	13,3	14	11,7
90 ans ou plus	0	0,0	1	0,9
0 à 19 ans	25	19,2	19	15,3
20 à 64 ans	74	55,8	73	59,5
65 ans ou plus	33	25,0	31	25,2

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

Population par grandes tranches d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

La proportion des hommes et des femmes est quasiment équilibrée.

On constate par ailleurs que la part des jeunes de moins de 20 ans reste importante (près de 17 %) même si elle accuse certaines modifications dans sa composition :

- les moins de 20 ans diminuent légèrement entre 1999 et 2009, passant de 23 % à 17,2 % de la population totale,
- les plus jeunes (0-14 ans) ont fortement diminué alors que les « plus âgés » ont augmenté : ce sont les enfants des ménages qui se sont installés au Theil-Bocage dans les 20 dernières années qui sont encore présents dans la commune.

L'indice de jeunesse permet de relativiser la jeunesse au Theil-Bocage. En effet, l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) était de 0,7 en 1999, il est passé à 0,48 en 2009 ce qui indique une tendance au vieillissement de la population car les personnes de plus de 60 ans ont augmenté entre 1999 et 2009 : ils représentent 35 % de la population. Si l'indice de jeunesse se rapproche de 0,5 c'est que la part des jeunes a diminué, on peut alors parler d'une « tendance » au vieillissement car, malgré tout, les plus de 60 ans ont augmenté de 6 habitants entre 1999 et 2009.

Cette évolution n'est pas suffisamment marquée pour constituer une alarme démographique pour la commune. Malgré tout, la population du Theil-Bocage est suffisamment peu nombreuse pour qu'une différence de 6 personnes représente une évolution de 8 %, ce qui, là, devient important.

La Carte communale du Theil-Bocage se devra de prévoir un maintien de l'attractivité de la commune afin de conjurer ce début d'évolution à la baisse des jeunes et du renforcement des personnes âgées.

#### Des ménages plus nombreux et plus grands :

(Chiffres INSEE 2009 non encore disponibles en janvier 2013)

Le nombre de ménages a augmenté de 7,8 % entre 1990 et 2007, alors qu'entre 1999 et 2007 ce nombre était de 2,29, soit une diminution faible de 1,59 % en 8 ans.

La part des petits ménages (1 personne) a, quant à elle, diminué passant de 29,2 % à 19,2 % des ménages : ce sont principalement les célibataires jeunes qui font défaut, alors que les personnes âgées célibataires auraient tendance à augmenter (la taille de la commune ne nous permet pas de disposer de données statistiques plus complètes sur ce point).

En 2007, la taille moyenne des ménages est de 2,47 personnes / ménage (2,29 en 1999) alors que pour une commune urbaine comme Vire les ménages en ont en moyenne 1,97 personne.

## 1.4. LES LOGEMENTS

### 1.4.1. EVOLUTIONS

#### 1.4.1.1. Augmentation rapide du nombre de logements

Evolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
<b>Ensemble</b>	<b>128</b>	<b>131</b>	<b>133</b>	<b>137</b>	<b>123</b>	<b>145</b>
Résidences principales	101	93	100	93	95	117
Résidences secondaires et logements occasionnels	3	13	9	18	24	16
Logements vacants	24	25	24	26	4	12

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Le parc total de logement a augmenté de 22 unités, soit une croissance de +18 % depuis 1999. Cette augmentation est significative.

Le parc de logement est globalement stable, on remarque cependant que depuis 1999 le nombre de logements vacants est beaucoup plus fort. il est passé de 4 logements en 1999 à 12 logements en 2009.

Catégories et type de logements

	2009	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>145</b>	<b>100,0</b>	<b>123</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	117	80,9	95	77,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	16	11,0	24	19,5
Logements vacants	12	8,1	4	3,3
Maisons	144	99,2	122	99,2
Appartements	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Au Theil-Bocage, les logements sont à 98% des maisons individuelles. Seulement un appartement a été créé entre 1999 et 2007. Les maisons ont tendance à s'agrandir : le nombre moyen de pièces est passé de 4,2 à 4,5 entre 1999 et 2009.

Les logements sont anciens, 63% des logements ont été construits avant 1949. Ces chiffres sont également remarquables sur le terrain lorsque l'on regarde les formes d'architecture, les maisons anciennes sont construites en pierre, Alors que les maisons construites à partir des années 70 sont plus souvent en parpaing et enduites.

Le nombre de résidences secondaires ou occasionnelles est en légère diminution : elles sont au nombre de 16 en 2009 soit 11% des logements. En 1999 elles étaient 24 soit 19,5%. C'est un point favorable car cela indique, en partie que peu de logements sont inoccupés, c'est l'illustration d'une certaine attractivité de la commune pour des installations de ménages.

	2009	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,5	4,2
- maison	4,5	4,2
- appartement	///	///

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

#### 1.4.1.2. Logements sociaux

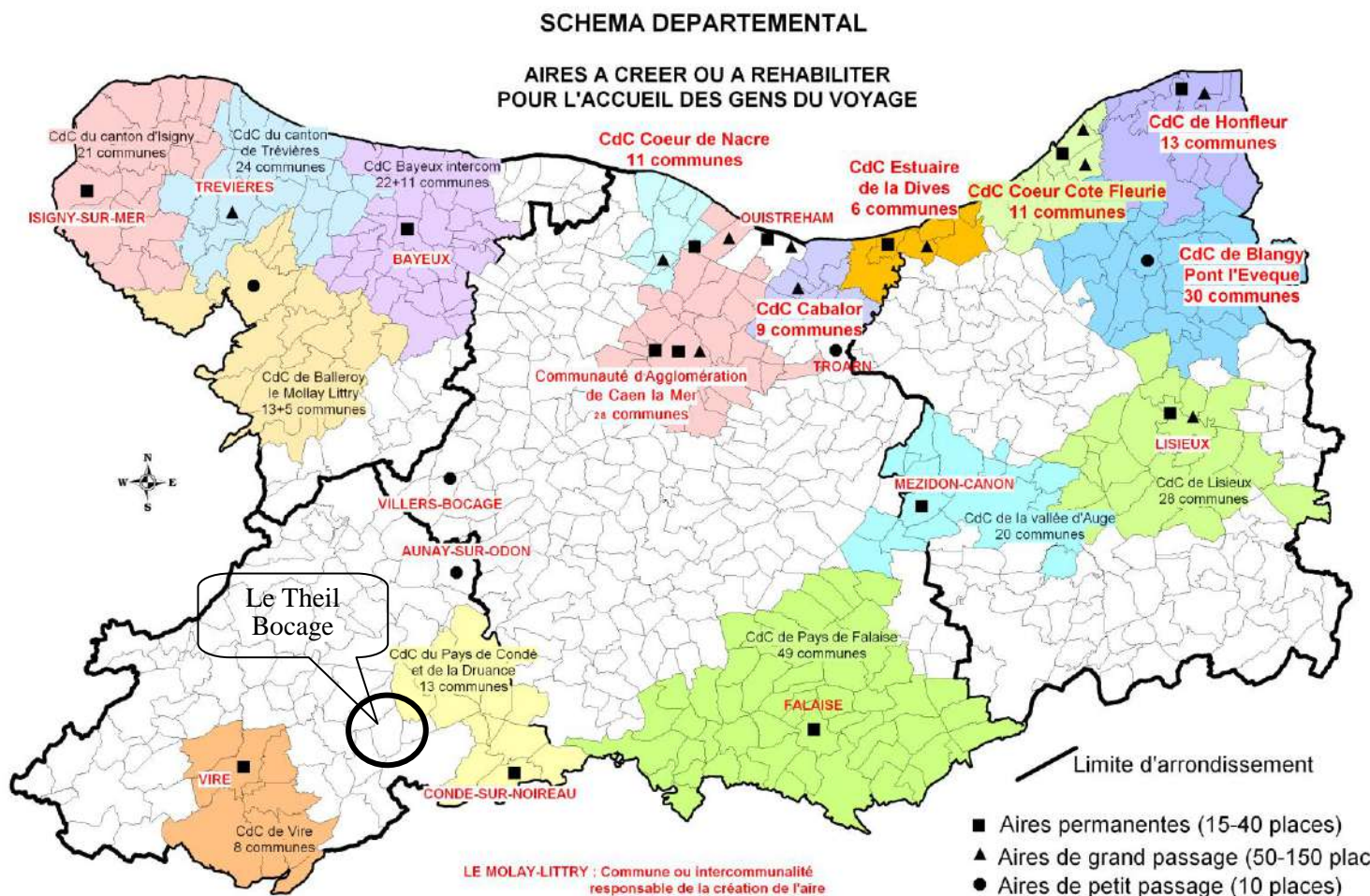
Il n'y a pas de logements sociaux au Theil-Bocage : ce n'est pas une obligation au titre de la Loi SRU pour cette taille de commune, mais dans le cadre du SCoT et des Programmes locaux de l'urbanisme (modification en cours par le Grenelle 2 de l'environnement), des obligations de réalisation de logements aidés / sociaux pourraient être imposées à des communes rurales comme le Theil-Bocage.

Il y a deux logements communaux qui font partie du patrimoine communal du Theil-Bocage. Il n'y a pas de projets de logements sociaux ou aidés prévus par la commune, au moment de la rédaction du présent rapport de présentation de la carte communale.

### 1.4.1.3. L'accueil des gens du voyage

Dans le cadre du Schéma d'accueil des gens du voyage de 2003, Le Theil-Bocage fait partie de l'arrondissement de Vire. A ce titre, elle n'a pas d'aire d'accueil à réaliser sur son territoire.

Vire et Condé-sur-Noireau doivent réaliser / réhabiliter 45 places à elles-deux.



#### Arrondissement de Vire

Obligation du schéma départemental	Localisation	Nombre total de places à offrir d'ici juillet 2005
- Relogement des familles sédentarisées aire désignée	Vire	30
- Création d'une aire permanentes de 30 places (ou réhabilitation aire existante)		
15 places sur aire permanente à créer ou à réhabiliter	Condé-sur-Noireau	15
<b>TOTAUX</b>		<b>45</b>

Extrait du SD Gens du voyage de 2003

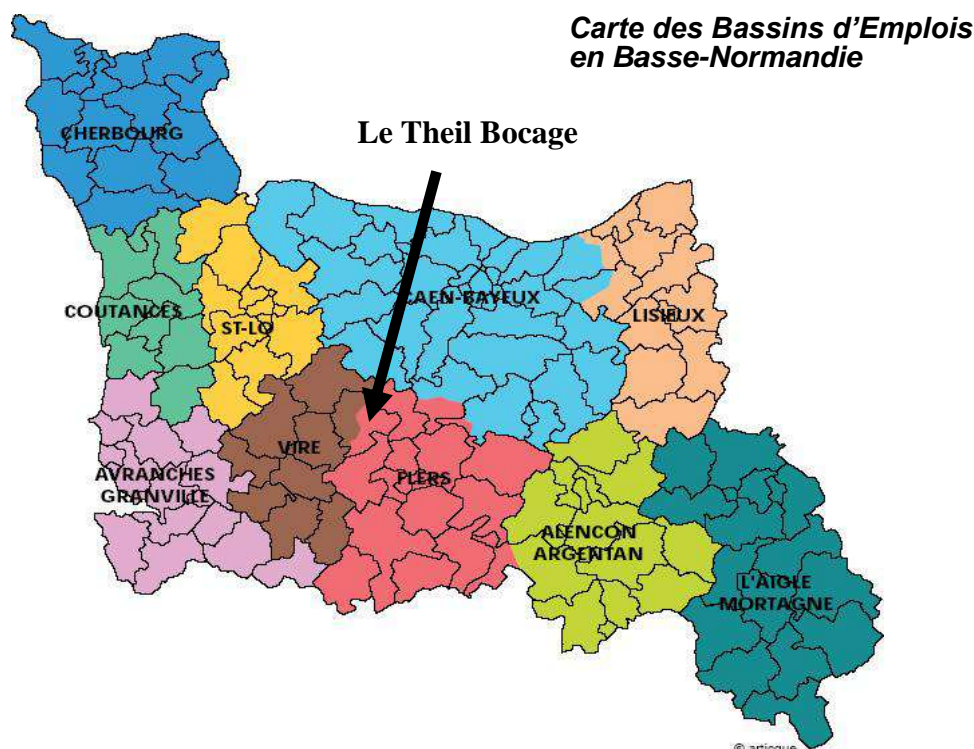
## Synthèse et réflexions

- Conforter le tissu urbain actuel qui comporte de nombreuses résidences principales pour les personnes travaillant dans les villes de Condé-sur-Noireau, Vassy, Vire.
- Ouvrir à l'urbanisation des territoires desservis par les réseaux, notamment électriques et AEP.
- Offrir la possibilité à de jeunes ménages de s'installer au Theil Bocage et d'y avoir un parcours résidentiel, toutes proportions gardées
- Concilier le renouvellement des formes bâties actuelles sans caractère remarquable et la préservation du bâti et des paysages.
- Définir des secteurs d'extension de la zone urbanisée en tenant compte des contraintes naturelles et des besoins communaux en termes d'attractivité de la population et de mixité sociale et bâtie.



## 1.5. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

### 1.5.1. L'EMPLOI ET LA POPULATION ACTIVE



Le Theil-Bocage fait partie du bassin d'emplois de Flers, mais se situe néanmoins en limite de 3 bassins d'emploi différents à savoir le bassin de Flers, le Bassin de Vire, et le bassin de Caen, Bayeux. La proximité de l'A 84 et de la RN 562 rapproche considérablement la commune des pôles d'emplois majeurs du Calvados : Bayeux-Caen et son agglomération, Villers-Bocage, Condé-sur-Noireau, Thury-Harcourt, le Saint-Lois ou l'Avranchain (Manche).

Le Theil-Bocage ne dispose d'aucune activité de production industrielle ou spécifique à part l'agriculture. Toutefois, la population active y est désormais importante (158 actifs sur 266 habitants, 55.8% de la population totale) et très mobile. La part des chômeurs est cependant supérieure à la moyenne nationale qui était de 8% en 2007.

### 1.5.2. LA POPULATION ACTIVE

#### Emploi et activité

	2009	1999
Nombre d'emplois dans la zone	18	26
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	96	90
Indicateur de concentration d'emploi	18,2	28,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	51,3	54,7

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

#### Emplois selon le statut professionnel

	2009	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>18</b>	<b>100,0</b>	<b>26</b>	<b>100,0</b>
Salariés	9	49,6	10	38,5
dont femmes	7	37,6	8	30,8
dont temps partiel	4	24,6	4	15,4
Non salariés	9	50,4	16	61,5
dont femmes	3	18,9	8	30,8
dont temps partiel	0	0,0	2	7,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales lieu de travail.

En 2009, 73 % de la population totale sont des actifs (actifs ayant un emploi et chômeurs). Hors chômeurs (ceux déclarés en 1999), cela représente 63,50%.

La population active était de 79.4 % en 1999, ce qui représente une baisse de 6,4% entre 1999 et 2009.

Le taux d'activité était important au Theil-Bocage en 1999 : il était de 79 %. Il était plus important pour les actifs hommes et pour les jeunes actifs (20-39 ans).

En 2009, le taux d'actifs a baissé, il est de 73% (dont 63,5% ayant un emploi et 9,5% de chômeurs), ce qui est une diminution importante. Toutefois, le taux de chômage a diminué passant de 14,4% à 13% entre 1999 et 2009.



En termes d'évolution des catégories socioprofessionnelles, nous ne disposons pas des éléments de recensement pour les retraités.

En 2009, 88 personnes sur 256 disposent d'un emploi, sur ces 256 habitants, seulement 152 d'entre eux sont en âge de travailler c'est-à-dire ont entre 15 et 64 ans.

#### Population de 15 à 64 ans par type d'activité

Entre 1999 et 2009, on note une nette augmentation de la part des inactifs qui sont passés de 11.3% à 16% sur la totalité de 256 habitants. Cette augmentation en pourcentage se traduit par une augmentation de 14 personnes uniquement. Sur l'ensemble de la population, l'évolution de la part de la population en âge de travailler se traduit par une diminution de 6 actifs parmi les habitants pour une augmentation de population de 17 personnes.

Le taux de chômage était de 13% en 2009, pour comparaison, cette même année il y avait 10.9% de chômeurs dans le Calvados. Le Theil-Bocage se situe dans la moyenne des communes du Calvados en termes de chômeurs.

	2009	1999
<b>Ensemble</b>	<b>152</b>	<b>131</b>
Actifs en %	73,0	79,4
dont :		
actifs ayant un emploi en %	63,5	67,9
chômeurs en %	9,5	11,5
Inactifs en %	27,0	20,6
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	2,9	6,9
retraités ou préretraités en %	18,2	7,6
autres inactifs en %	5,8	6,1

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

### 1.5.3. MIGRATIONS DOMICILE TRAVAIL

Une majorité des habitants du Theil-Bocage se déplacent en dehors de leur commune de résidence pour se rendre à leur travail. En 1999 seulement 21 personnes sur 90 travaillaient dans leur commune de résidence, on a pu voir une forte diminution de celle-ci jusqu'en 2007 où l'on dénombrait 15 personnes travaillant sur la commune sur un total de 89 actifs. Il s'agit principalement d'agriculteurs et d'artisans.

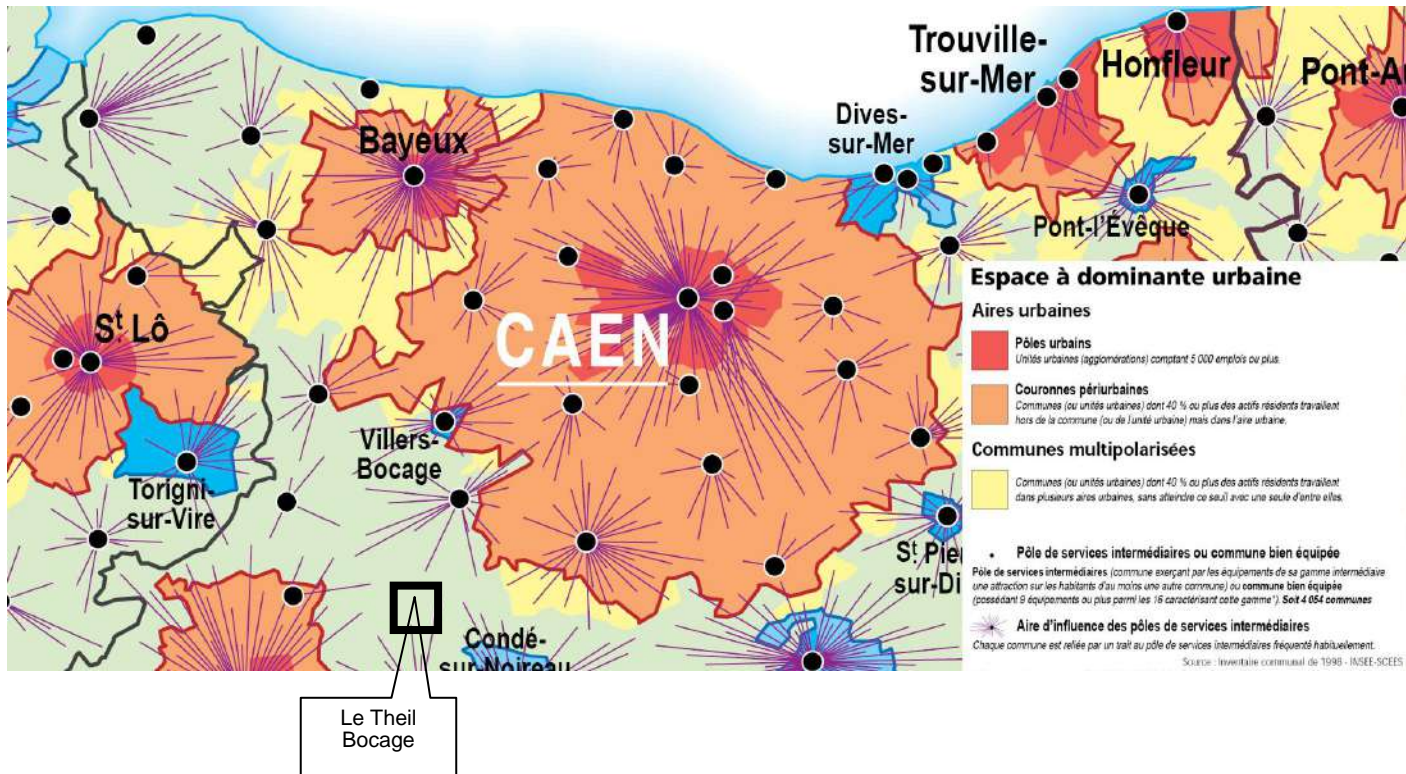
#### 1.5.4. LE THEIL-BOCAGE ENTRE PLUSIEURES COURONNES PERIURBAINES

Le Theil-Bocage est à l'extérieur des aires urbaines de Caen et de Vire.

L'aire d'influence directe que « subit » Le Theil Bocage est celle de Vassy qui est une aire rurale (en vert sur la carte ci-dessous).

Cette carte de l'INSEE indique bien la relation complexe entre les pôles locaux comme Aunay-sur-Odon, Condé-sur-Noireau, Vassy ou Vire qui sont situés hors de l'influence directe de Caen et l'aire urbaine de la capitale régionale qui draine des services, des activités et une population croissantes.

Le Theil-Bocage est alors soumis à plusieurs aires d'influence : les déplacements domicile travail sont assez diffus mais les usages des services à la population (école, achats de proximité) sont effectués dans les aires rurales proches.



#### 1.5.5. LE THEIL-BOCAGE ET LES COMMERCES DE PROXIMITE

Selon les habitudes professionnelles et familiales, l'offre en commerces étant équivalente à Flers ou à Vire, certaines familles privilégient Vire pour les courses courantes et Flers pour les courses diverses d'habillement, d'équipement. Et d'autres familles effectuent l'intégralité de leurs achats à Vire.

Les petites courses alimentaires sont effectuées à Vassy alors que les courses hebdomadaires le sont à Condé-sur-Noireau ou Vire.

Les soins et les consultations sont faits en majorité à Vassy où l'on trouve 4 médecins 6 infirmiers. Les achats en pharmacie sont également effectués à Vassy dans le cas des personnes bénéficiant des médecins de Vassy. Pour ce qui est du cas des Hôpitaux et Cliniques qui comprennent maternité notamment, on trouve à Vire Hôpital et Clinique à 17 km ou encore les mêmes services à Flers à 21km.

L'entretien et l'habillement de la personne sont pratiqués à Flers Vire, voire Caen.

La position du Theil-Bocage est intéressante car desservie par une infrastructure routière de qualité et à proximité de pôles d'activité et commerciaux riches.

## 1.5.6. **L'AGRICULTURE**

### 1.5.6.1. Le Document Régional de Développement Rural de Basse Normandie

Le programme de développement rural hexagonal 2007-2013 s'appliquant à toute la France métropolitaine hors Corse, il a été jugé indispensable de disposer d'un document présentant une vision complète et opérationnelle du développement rural dans la région.

Tel est l'objet du présent document régional de développement rural (DRDR) qui comprend à la fois une description précise des dispositifs d'aides du volet régional et une information sur l'application en région des dispositifs du socle national.

Le DRDR constitue le document de référence pour les comités de suivi et de programmation régionaux. Il est consultable par le public. Il précise notamment les politiques et programmes d'aides au développement de l'agriculture par une sectorisation de la Basse Normandie quant à l'éligibilité des secteurs concernés.

Le DRDR couvre les trois départements de la région Basse-Normandie, soit : le Calvados, la Manche et l'Orne.

La politique de développement rural cofinancée par le FEADER a vocation à s'appliquer sur l'ensemble du territoire régional pour autant qu'elle soutienne des activités agricoles, sylvicoles, agroalimentaires ou en lien avec l'espace rural.

### 1.5.6.2. Consultation du Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier (DGEAF) du Calvados

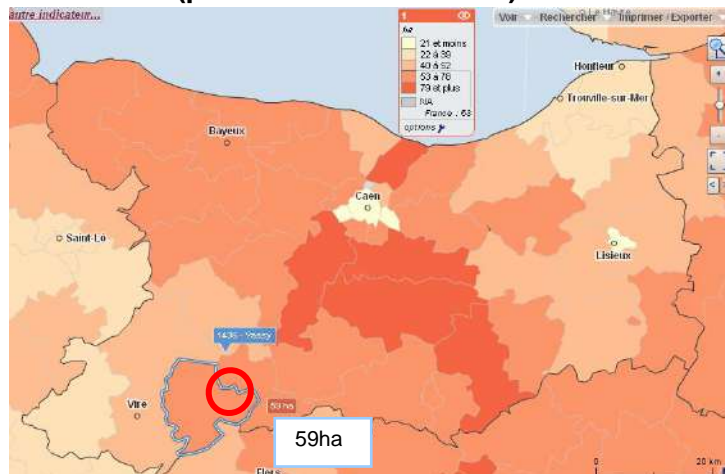
Le DGEAF du Calvados n'existe pas encore.

Dans le cadre de la procédure de la Carte Communale c'est un document impératif à consulter avant son approbation. Dans le cas présent, c'est impossible.

### 1.5.6.3. L'agriculture au Theil-Bocage

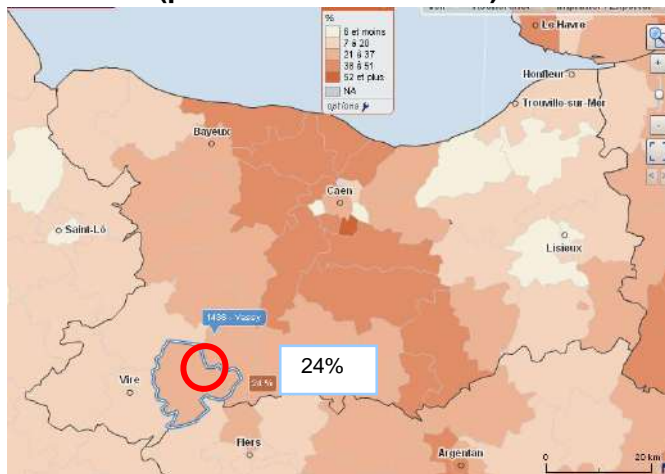
Selon les données de l'INSEE, en 2000, la commune du Theil-Bocage comptait sur son territoire un total de 9 exploitations agricoles professionnelles pour un total de 29 personnes actives exerçant sur les exploitations agricoles de la commune. Selon les données disponibles de l'INSEE en 2010, le nombre d'exploitations agricoles passe au nombre de 12.

#### SAU MOYENNE DES EXPLOITATIONS en 2010 (par canton en hectares)



Données RGA 2010

#### PART DES CEREALES DANS LA SAU en 2010 (par canton en hectares)



Données RGA 2010

Le canton dont fait partie Le Theil Bocage est représentatif de cette zone agricole de Bocage :

- des exploitations qui concentrent des surfaces moyennes de 59ha par exploitation (surface moyenne en augmentation par rapport à 2000).
- la part des cultures industrielles est très faible avec moins de 1%.
- la proportion des cultures céréalières dans la SAU est de 24%.

Terres cultivées dans le Theil Bocage : de grandes parcelles cultivées notamment pour les cultures d'accompagnement de l'élevage bovin.

Des terres sont occupées par des cultures de maïs aux abords du lieu dit la Durandière, selon la rotation de cultures, on observe selon les années des cultures de blé, d'orge, et ponctuellement ou de manière anecdotique, des betteraves, du colza, de l'avoine. A l'extrême sud est de la commune, on trouve quelques parcelles de pépinières avec principalement des sapins qui sont utilisés pour les fêtes de Noël.

Une grande proportion des surfaces est occupée par des prairies pâturées. Les bovins sont la plus grande proportion de l'occupation des sols. Les races élevées dans les fermes du Theil Bocage sont la Prim-Holstein en majorité ainsi que la race Normande en faible proportion.





Certains agriculteurs diversifient leur activité :  
« Méthanisation : vers une première au Theil-Bocage

La première unité de méthanisation du Bocage et du Calvados devrait voir le jour d'ici un an au Theil-Bocage (canton de Vassy) chez l'agriculteur Frédéric Calbris, 34 ans. Son projet, peaufiné depuis deux ans, est suffisamment avancé pour faire l'objet d'une enquête publique du lundi 23 août au samedi 25 septembre. Tous les documents concernant cette installation prévue pour produire 190 kilowatts revendus à EDF (soit la consommation de 400 foyers) et de l'engrais avec le digestat déshydraté (une première en France), seront consultables à la mairie du Theil et dans celles d'Estry, La Rocque, Lassy, Montchamp, Pierres et Vassy. »  
Source : journal La Manche Libre.

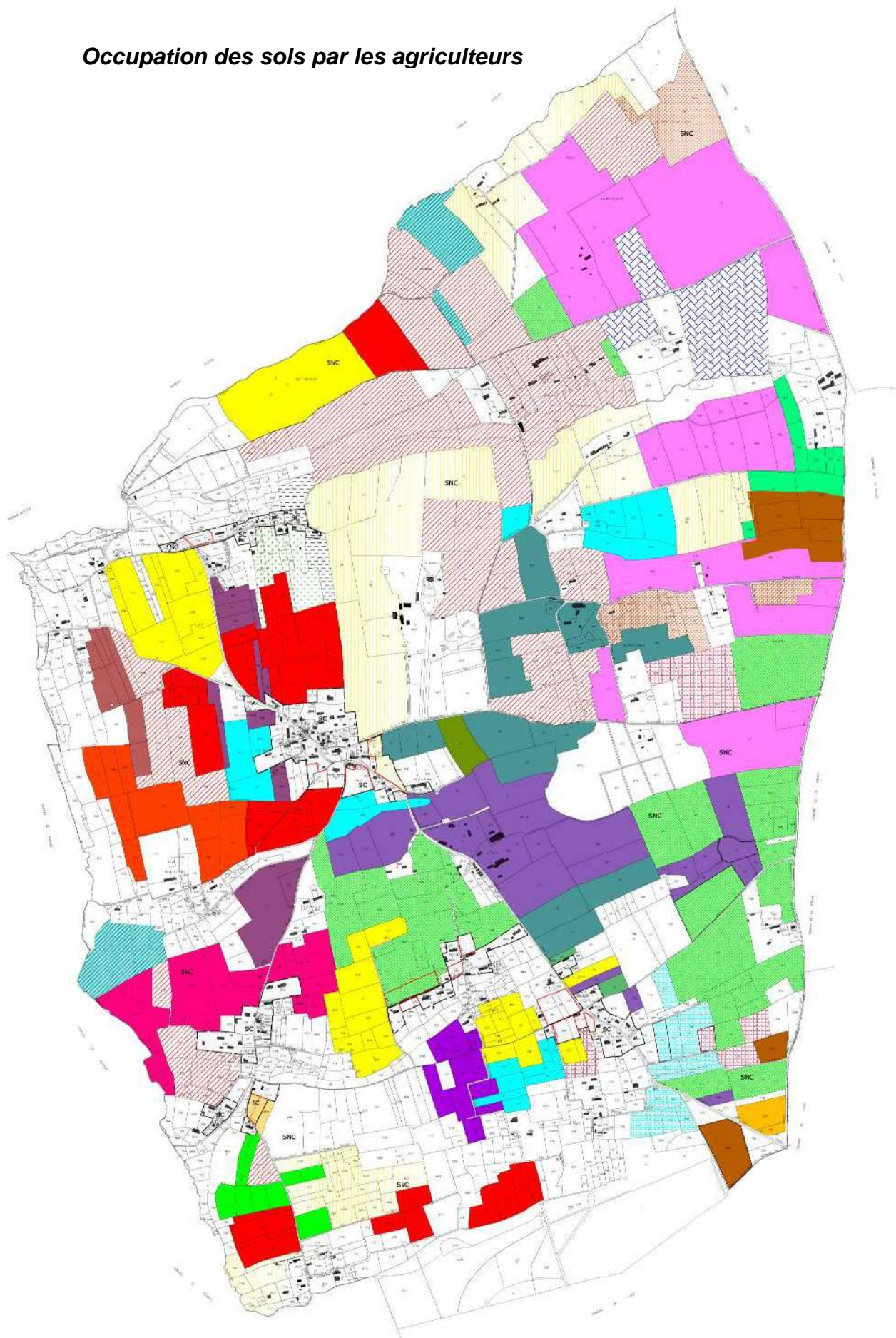
Il y a 5 sièges d'exploitations professionnelles au Theil-Bocage qui sont pérennes : le chef d'exploitation est jeune ou, en tous cas, n'est pas près de la retraite.

Toutes les exploitations repérées sur les documents ci-après qui bénéficient d'un périmètre de protection font de l'élevage bovin avec de la polyculture.  
Les périmètres de protection sont reportés sur les documents graphiques et ont un diamètre de 100 m autour des bâtiments qui hébergent des animaux.





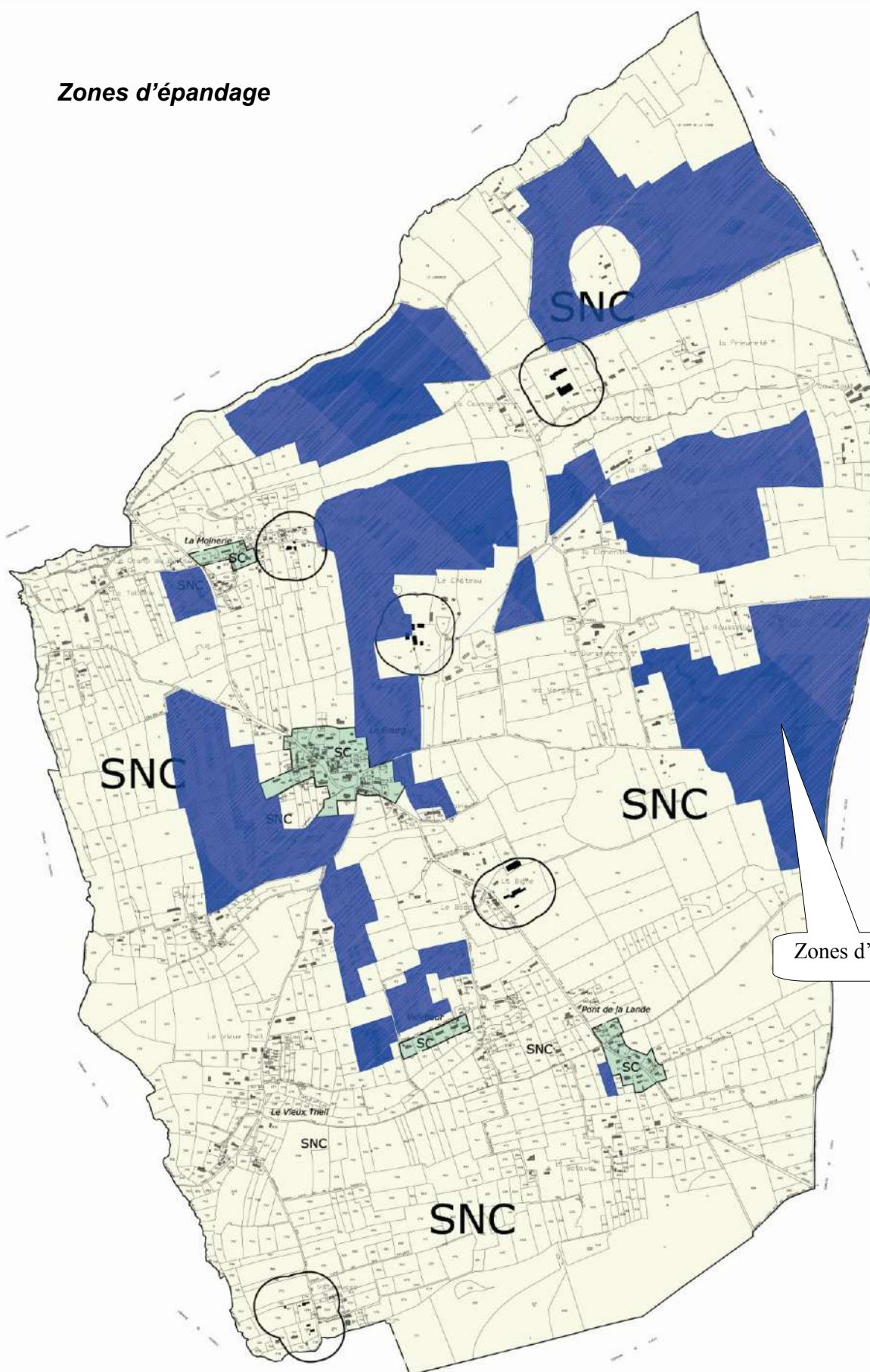
***Occupation des sols par les agriculteurs***



[illegible]



**Zones d'épandage**

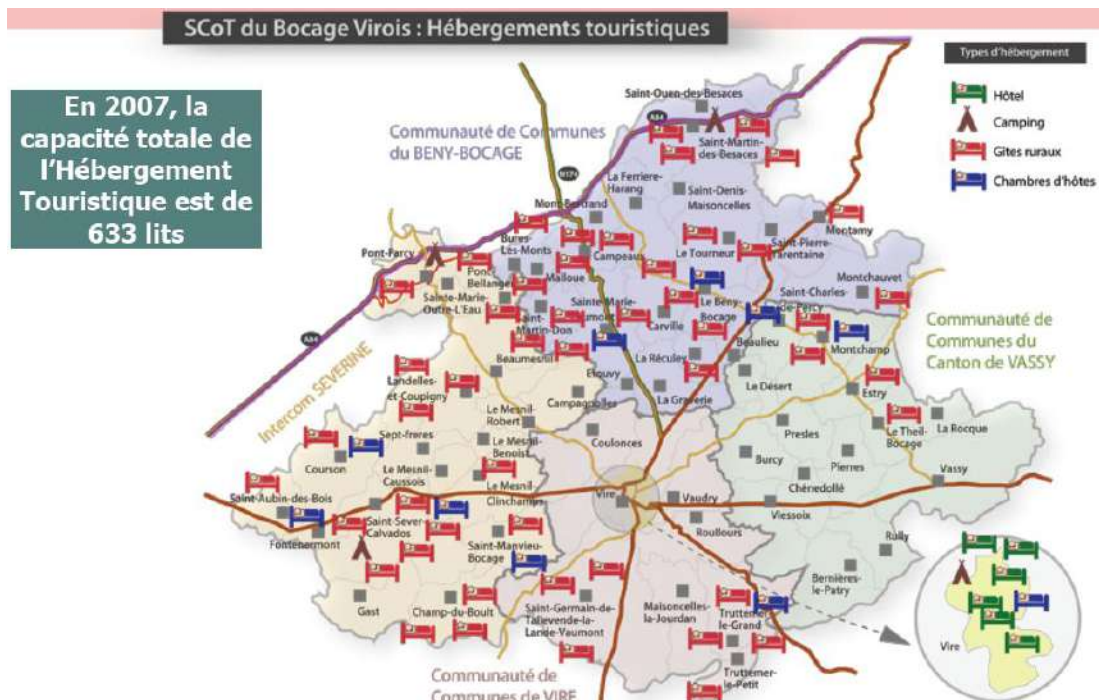






### 1.5.7. LE TOURISME

Le Theil-Bocage dispose d'un intérêt touristique limité, on note la présence du GR du pays du bocage virois qui traverse entièrement la commune. Il faut toutefois noter que Le Theil-Bocage se situe dans une zone relativement touristique pour ses paysages bocagers et les activités qui y sont liées.



A la Ferrière Harang on note la présence du viaduc de la Souleuvre, ancien viaduc ferroviaire dessiné par Eiffel. Sur le site de ce viaduc sont proposées des activités à sensations avec du saut à l'élastique, une tyrolienne géante nommée « Scabble », une balançoire géante « Nommée Swing » ainsi que des activités périphérique. A St Sever, la forêt domaniale de St Sever. Et non loin de là, le lac de la Dathée qui propose des activités sportives et de détente. A Clecy, un site d'intérêt naturel et sportif accueille des grimpeurs, des balades en kayak, en vélo. A Pont Érambourg, on peut pratiquer du Vélorail sur l'ancienne voie de chemin de fer.



## Synthèse et réflexions

- Conforter la part importante de l'agriculture dans le paysage et l'organisation économique du Theil Bocage.
- Maintenir les espaces agricoles de la commune dans leurs usages et leur localisation.
- Conserver les accès et chemins ruraux qui desservent le plateau agricole et les parcelles cultivées.
- Protéger les exploitations agricoles et définir les espaces urbanisés en fonction de leur localisation.
- Concentrer les nouvelles constructions à proximité de la RD56 pour éviter un étalement urbain non maîtrisé et le mitage de l'espace agricole.
- Préserver les accès aux parcelles agricoles notamment lors de la définition des espaces constructibles de la carte communale



## 1.6. LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

### 1.6.1. *LES EQUIPEMENTS EXISTANTS*

La commune du Theil-Bocage dispose de quelques équipements publics.

En effet, la Mairie fait office d'équipement public et elle dispose de deux salles (des mariages, du conseil municipal).

La commune du Theil-Bocage dispose également d'une salle polyvalente récente située face à l'église.

Les classes maintenues à l'école du Theil-Bocage ont été transférées depuis peu à Estry au regroupement pédagogique Intercommunal des communes d'Estry, Pierres, La Rocque et Le Theil-Bocage qui se tient à Estry.



### 1.6.2. *LES BESOINS EN EQUIPEMENTS*

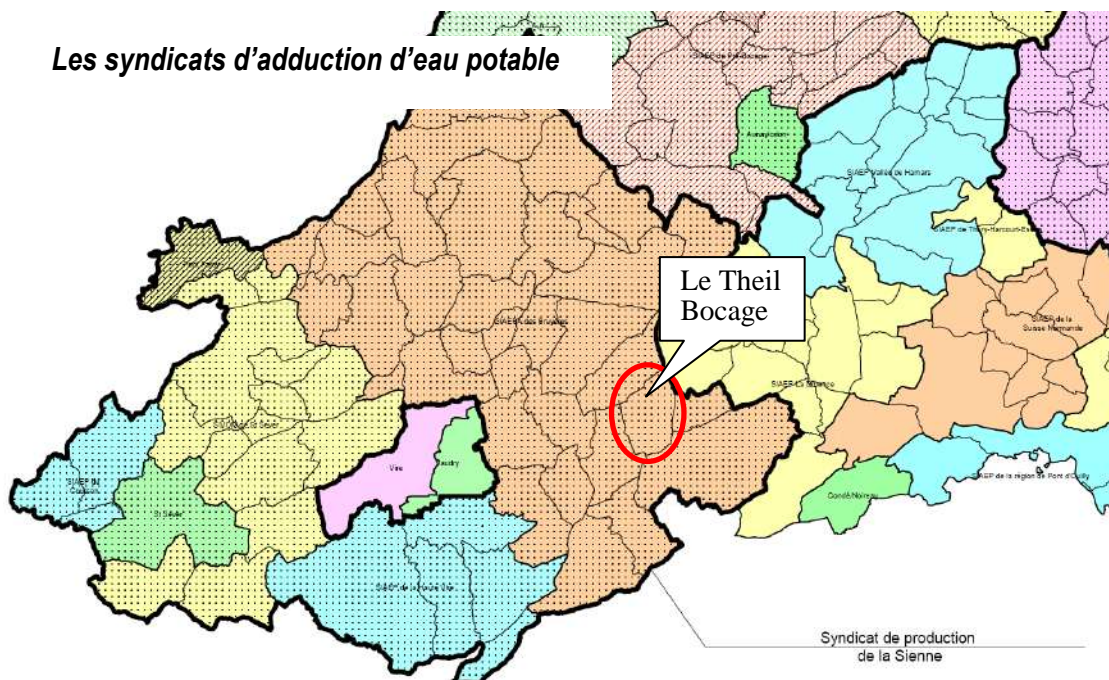
Il n'est pas ressorti de besoin en équipement sur la commune du Theil-Bocage. Néanmoins, une prise en considération des récents changements en matière d'éducation a été notée. Une modification du regroupement scolaire est à prévoir.

Le schéma d'orientation de l'intercommunalité dans le département du Calvados daté du mois de Juin 2006 stipule la dissolution du syndicat scolaire d'Estry possible à terme.

## 1.7. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

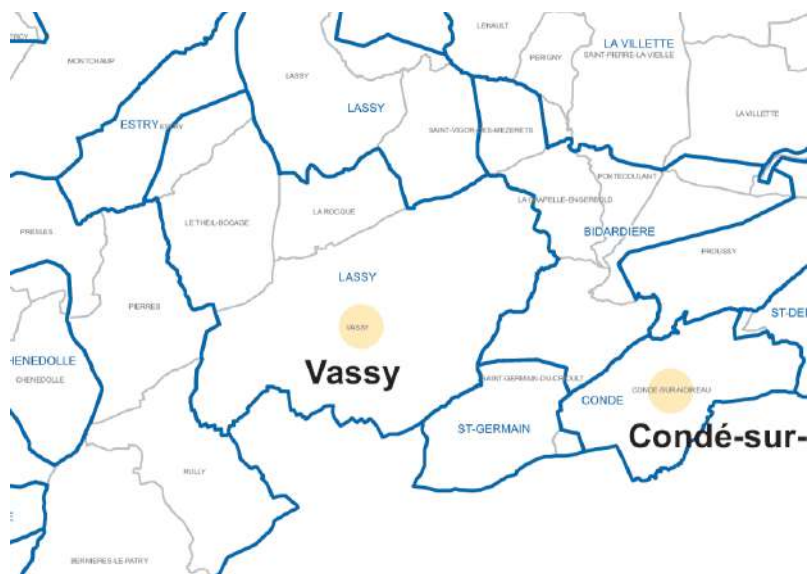
### 1.7.1. L'EAU POTABLE

#### Les syndicats d'adduction d'eau potable



C'est le SIAEP des bruyères qui est le syndicat gestionnaire du réseau d'eau potable au Theil-Bocage.

#### Zones de desserte en eau potable, Source DDASS du Calvados



Un courrier du Syndicat d'Adduction d'Eau Potable des Bruyères basé à Bény-Bocage confirme le fait que le réseau d'eau est suffisamment dimensionné pour alimenter 20 logements supplémentaires d'ici 2020.

***Compatibilité du projet d'extension  
avec le réseau d'eau potable existant***

Monsieur le commissaire enquêteur,

Suite à notre conversation téléphonique du 3 juillet 2012, je vous confirme que le réseau d'eau potable du Syndicat des Bruyères, qui alimente la commune de Le Theil-Bocage, est suffisamment dimensionné pour desservir 20 logements supplémentaires à l'horizon 2020.

Vous souhaitant une bonne réception,

Cordialement,

Yves CORDON

Président du Syndicat des Bruyères

Syndicat des Bruyères

2 place de la Mairie - BP 15

14350 Le Bény-Bocage

Tél: 02.31.68.68.94

Fax: 02.31.68.68.20

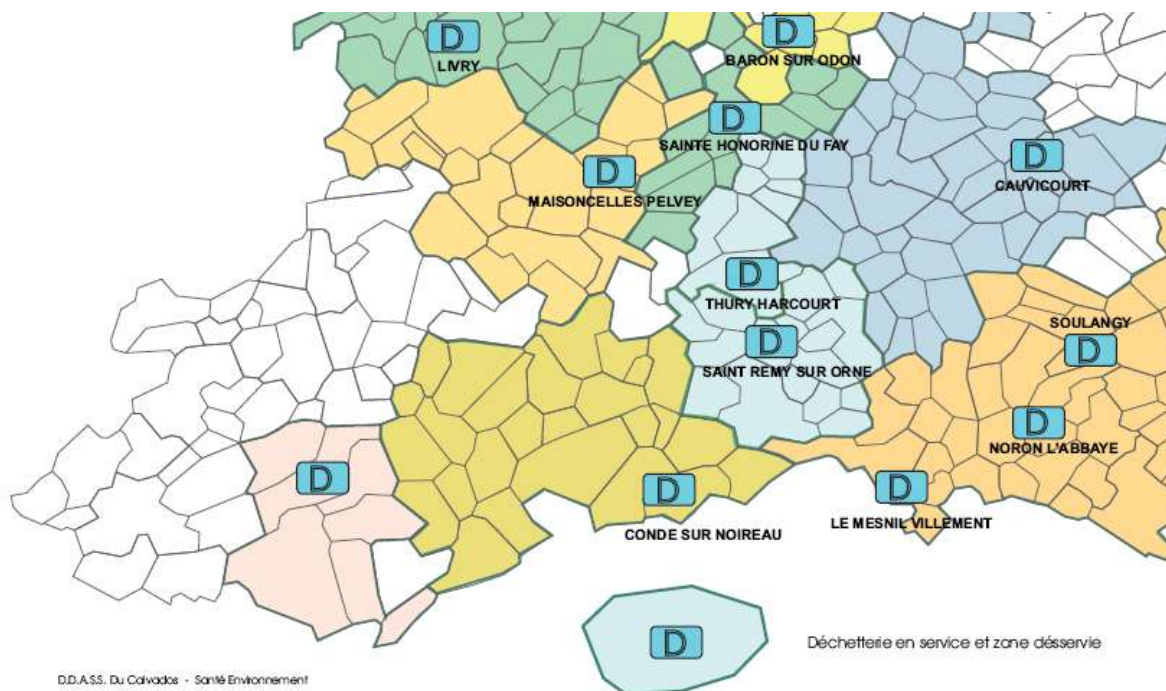


### 1.7.2. GESTION DES DECHETS



Les ordures ménagères sont ramassées toutes les semaines par le SIRTOM de la région Flers Condé.

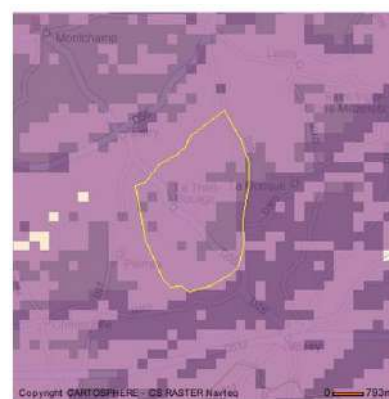
Le Sirtom a par ailleurs mis en place un système de tri sélectif comme dans le bourg à proximité de la salle polyvalente intercommunale.



### 1.7.3. TELECOMMUNICATION ET NTIC



Le réseau SFR



Couvertures mobiles prévisionnelles printemps 2010

3G+  
GSM GPRS, portatif 2 watts en extérieur

Le Theil-Bocage est assez bien desservi par les opérateurs de téléphonie mobile malgré, ou à cause, de la proximité des antennes du Mont Pinçon.

Concernant la couverture par l'internet à haut débit, le Theil-Bocage est desservi par l'ADSL. Il s'agit d'un ADSL non dégroupé.

Technologies ADSL		
Technologie	Dispo.	Prévu le
ADSL	✓	-
ReADSL	✓	-
ADSL2+	✓	-

NRA situés hors du Theil Bocage				
Code	Nom	Localisation	Lignes	Dégroupage
<a href="#">CHE14</a>	CHENEDOLLE	CHENEDOLLE	1500	Non dégroupé

#### 1.7.4. L'ASSAINISSEMENT EAUX USEES / EAUX PLUVIALES

La totalité du territoire communal du Theil-Bocage est en assainissement autonome. C'est le service public d'assainissement non collectif (SPANC, dont la maîtrise d'ouvrage dépend des cantons de Vassy et du Beny-Bocage : toutes les constructions sont en assainissement autonome au Theil-Bocage.

La CDC prend en charge toutes les opérations de contrôle des installations existantes et neuves ainsi que les contrôles périodiques de bon fonctionnement sur l'ensemble de son territoire dans le cadre du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

A ce titre, la Communauté de communes doit émettre un avis sur l'ensemble des dispositifs d'assainissement non collectif dans le cadre de l'instruction des permis de construire, d'une part (dispositifs neufs ou réhabilitation) et dans le cadre d'opérations programmées, d'autre part (dispositifs existants).

Ce service, mis en place en janvier 2006, a été créé à l'échelle des deux communautés de communes de Bény-Bocage et Vassy. A terme, le SPANC devra réaliser le diagnostic des 4 600 installations existantes sur l'ensemble des 34 communes.

## S y n t h è s e e t r é f l e x i o n

- Privilégier un développement autour de la zone agglomérée du Bourg tout en permettant quelques constructions dans les hameaux afin d'économiser les investissements dans les prolongements des différents réseaux
- Mettre en place des solutions pour palier les insuffisances du réseau incendie.
- Privilégier un développement de l'urbanisation qui intègre les principes de gestion durable de la ressource en eau et une bonne gestion des eaux pluviales et usées.



# 2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT





## 2.1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.1.1. ASPECTS GEOMORPHOLOGIQUES

#### 2.1.1.1. La topographie

Le Theil-Bocage s'étend sur les contreforts de la Suisse Normande et plus précisément sur le contour du synclinal Bocain.

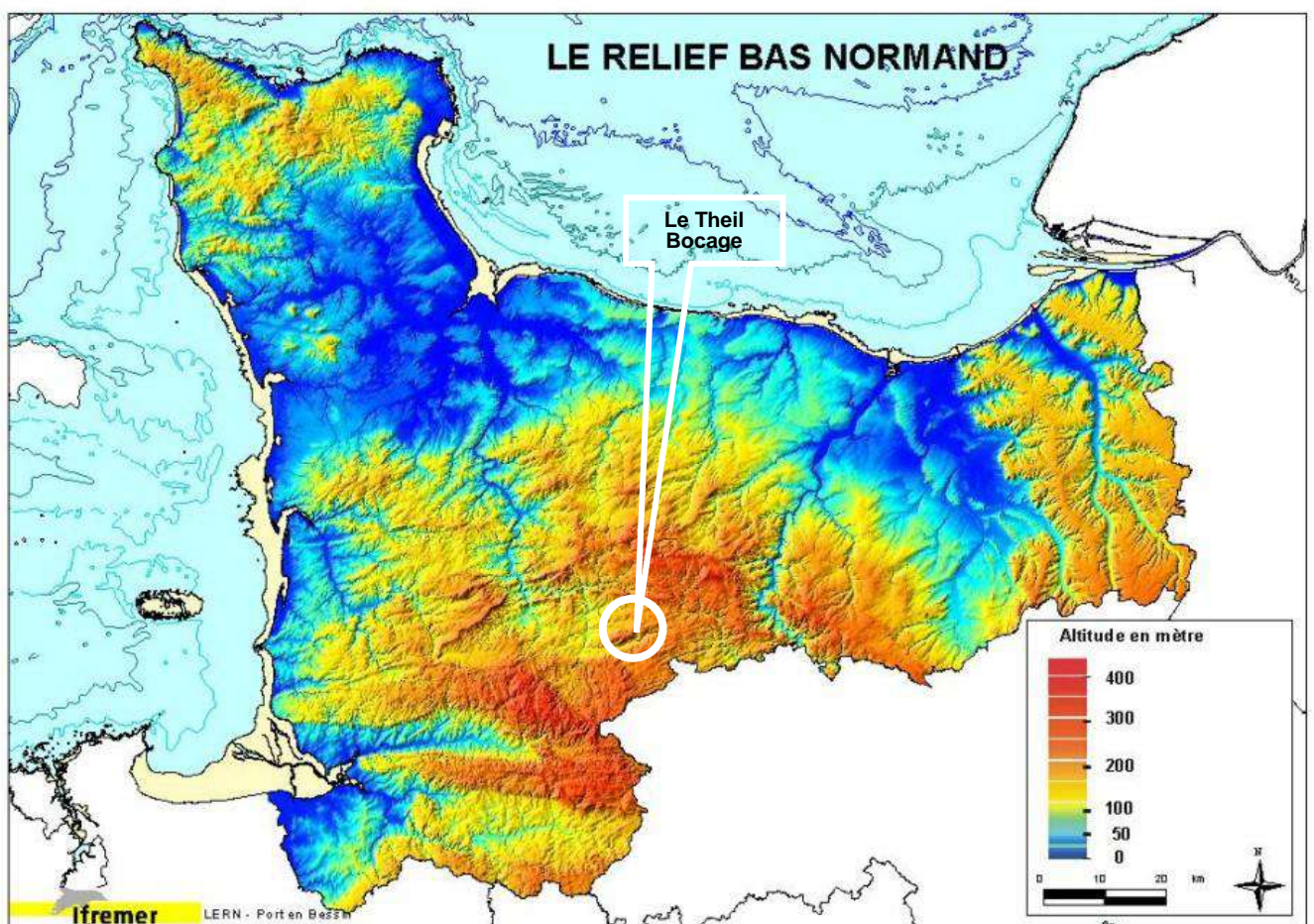
Les plis (dont fait partie le synclinal) sont les ondulations des couches de roches, alternativement en forme de creux (**synclinaux** : ) et de voûte (**anticlinaux** : ) .

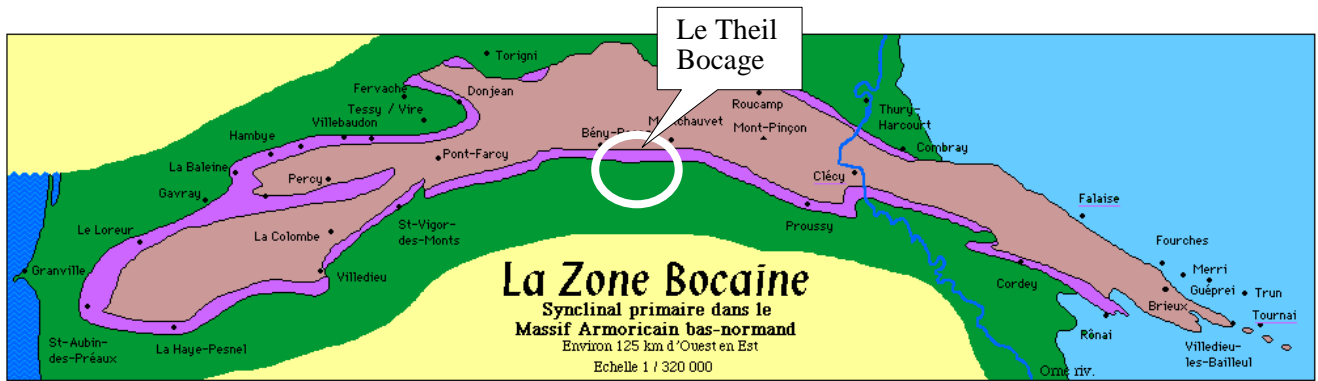
Ils sont dus à ce que ces couches se sont tordues en accordéon pour répondre au raccourcissement.

Le synclinal Bocain est l'axe structurant du relief bas-normand, constitué d'une charnière synclinale paléozoïque de 4 à 5 Km de largeur, s'étirant de la région de Falaise à la frontière des deux départements du Calvados et de l'Orne, jusqu'au Sud-Manche près de la côte.

Les altitudes y sont parmi les plus élevées de la région, voire de l'Ouest, avec 350,00 mètres en moyenne sur les sommets.

Le Synclinal bocain est un plissement géologique formant initialement un creux et dont les bords élevés ont été érodés, laissant en point haut la partie originellement la plus basse. A l'ouest de Thury-Harcourt, les hautes terres du synclinal montrent une alternance de lambeaux boisés sur les crêtes et de paysages semi-ouverts.

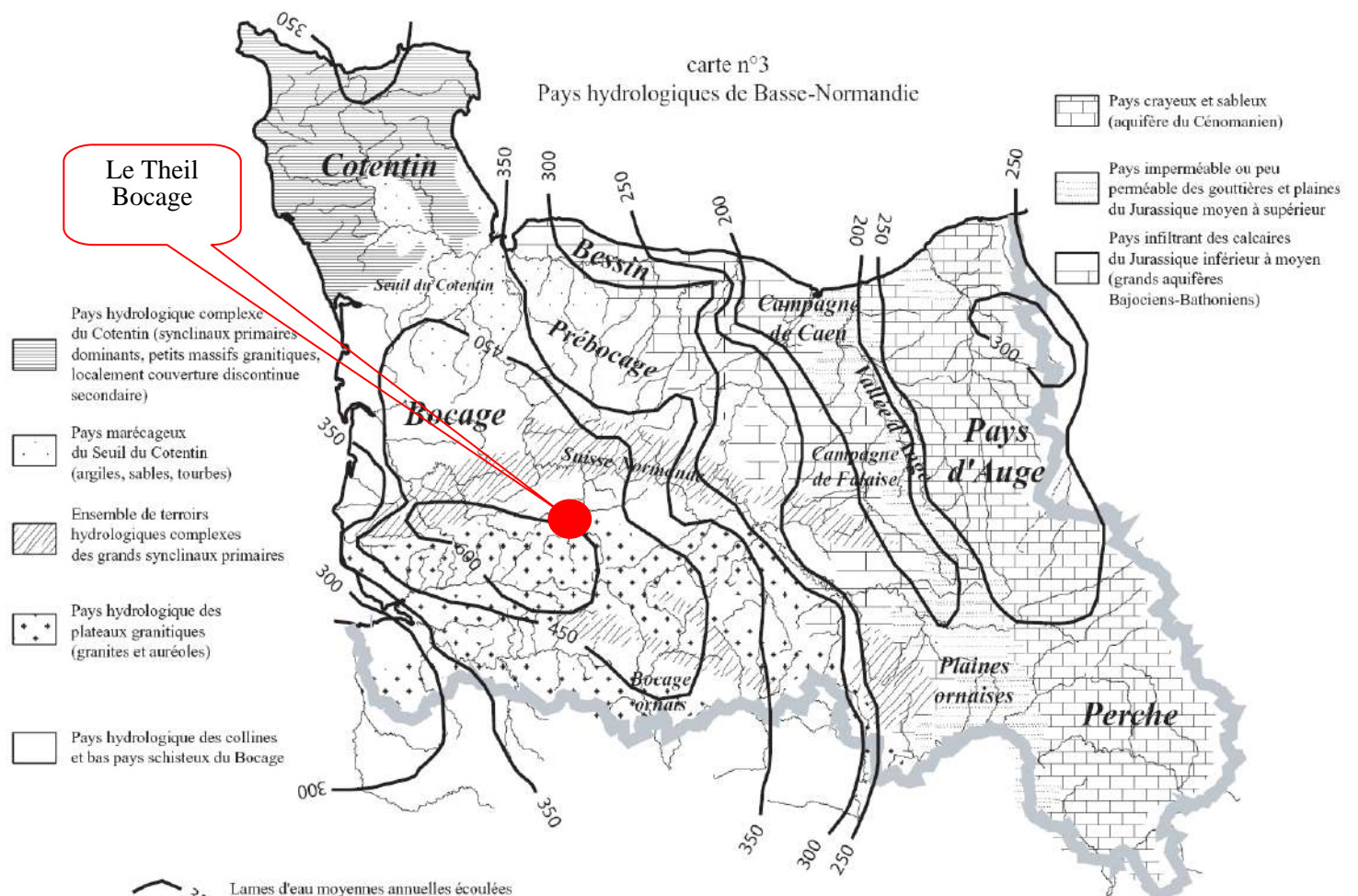




Le Theil-Bocage est située sur le rebord du synclinal bocain.

Le point le plus haut de la commune est situé à l'est du bourg du Theil-Bocage proprement dit à 233 mètres d'altitude, le point le plus bas se situe au niveau du hameau le moulin à une altitude de 155 mètres. A quelques 13 kilomètres de là, se situe le Mont Pinçon.

Le mont Pinçon est le plus haut point du département du Calvados en Normandie avec une altitude de 362 mètres. Il est situé à l'ouest de la Suisse normande à une trentaine de kilomètres au sud-ouest de Caen, près du village du Plessis-Grimoult





### 2.1.1.2. La géologie

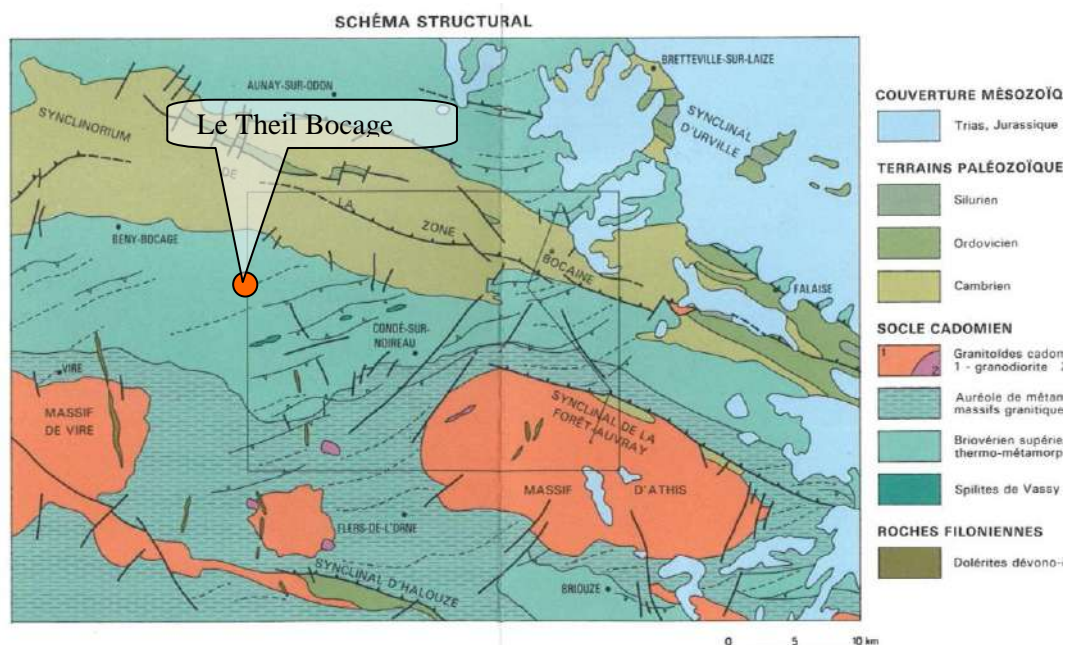
Une coupe effectuée dans les alentours du Theil-Bocage montre clairement que le sol du Theil-Bocage est composé de roches plutoniques.

Les roches plutoniques (ou intrusives) se forment lors du refroidissement d'un magma en profondeur. La lenteur du processus (jusqu'à plusieurs dizaines de milliers d'années) permet aux roches de cristalliser. Ces roches sont généralement grenues et ont une grande extension géographique.

Les roches plutoniques sont présentes dans la plupart des massifs montagneux, dans leur racine, mais ne sont affleurantes que dans les anciens massifs, après leur démantèlement (Massif armoricain, Massif central). Avec l'érosion, elles forment des batholites.

Un massif de roches magmatiques plutoniques est appelé pluton.

Au Theil-Bocage, les roches datent des roches du Briovérien supérieur sans thermo métamorphisme. Il s'agit de formation de la laize. Flysch : Grès, siltites, argilites noires.



B3. Formation de la Laize. Flysch : grès, siltites, argilites noires. Cette formation exclusivement détritique terrigène, à caractère flysch, s'est déposée dans l'environnement marin profond du bassin marginal mancennien qui collecta, durant le Briovérien supérieur, les produits d'érosion de l'arc constantien situé plus au Nord.

Les meilleurs affleurements s'observent le long des vallées de l'Orne (La Lande, Le Moulin-à-papier, Saint-Christophe, Pont-d'Ouilly, Le Bateau), de la Druance (Les Iles, Pontécoulant) et du Noireau (La Rivière, Les Planches). A l'Ouest de Condé-sur-Noireau (Vassy, Lassay), les affleurements sont rares et de médiocre qualité.

Trois faciès lithologiques principaux composent cette formation : des siltites très largement dominantes, parfois finement stratifiées, des grès grauwaqueux grossiers à fins, de rares niveaux d'argilites noires. Aucun faciès conglomératique polygénique comparable à ceux de la Formation de Granville, n'a été observé sur le territoire de cette carte ; le micropoudingue de type Averton, signalé par M.I. Graindor (1957) au Nord des Cours (commune de Berjou) n'étant pas cartographiable. Quelques niveaux de brèche sédimentaire intraformationnelle ont été reconnus localement (Est de Mesnilvillement). Tous ces sédiments briovériens sont pyriteux, ce qui les distingue, entre autres caractéristiques, de ceux du Cambrien.

Les siltites, de couleur gris-bleu puisqu'elles sont indemnes d'altération, peuvent être parfaitement homogènes ou présenter de très fines lamines claires plus quartzeuses. Elles se composent de grains très fins de quartz (25 %) et d'une phase phylliteuse à 60 % d'illite et 40 % de chlorite ferromagnésienne. L'altération de ces chlorites conduit parfois au développement d'interstratifiés chlorite-vermiculite. Les études diffractométriques de la fraction inférieure à 2 µm ont montré que les indices de cristallinité des illites fluctuent de 2 à 3, ce qui traduit un degré de métamorphisme faible, anchizone. Les rapports des intensités des pics (001), (002) et (003) des chlorites révèlent leur composition riche en fer, à l'exception de celles provenant des échantillons de la vallée de la Druance (Condé-sur-Noireau et Pontécoulant) et de la vallée de l'Orne dans le secteur du Bô, qui deviennent plus cartésiennes.

L'instabilité gravitaire, inhérente à ces dépôts de type lynch, s'enregistre au travers de nombreuses figures de resédimentation : bancs gréseux à intraclastes argileux (galets mous) ou plus rarement pyriteux, hittites à nodules grauwackeux (slump-balls), brèches intraformationnelles, slumps particulièrement fréquents dans la vallée de la Druance (Pontécoulant) et à Cosseville. Les directions reconstituées des paléocourants et la nature de certains éléments citriques remaniés dans les grauwackes (phtanites et andésites caractéristiques du Briovérien inférieur de la région de Coutances) conduisent à rechercher le Nord les sources d'alimentation du bassin.





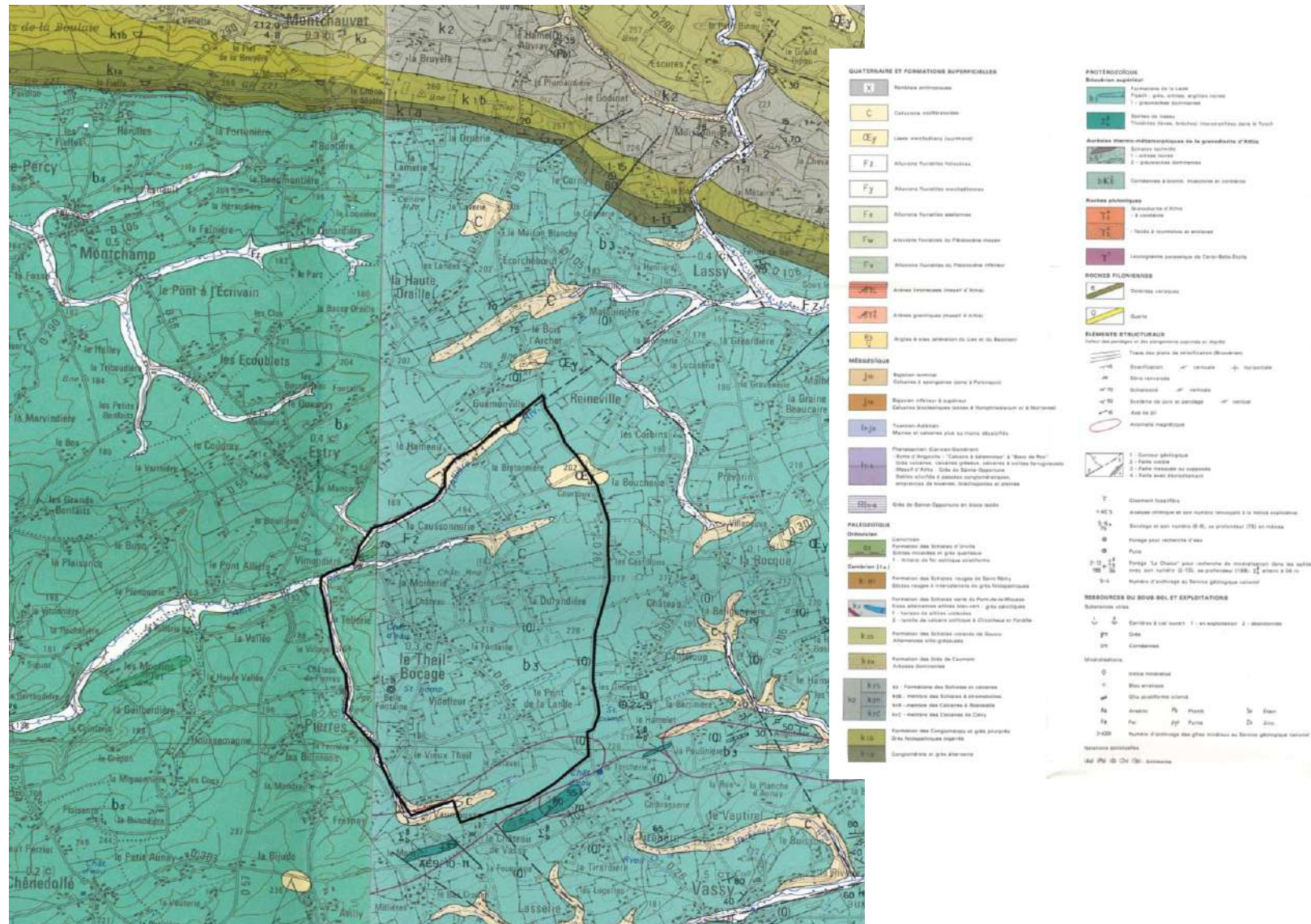
## Partie 2

### Etat initial de l'environnement

## La géologie au Theil Bocage

## Partie 2

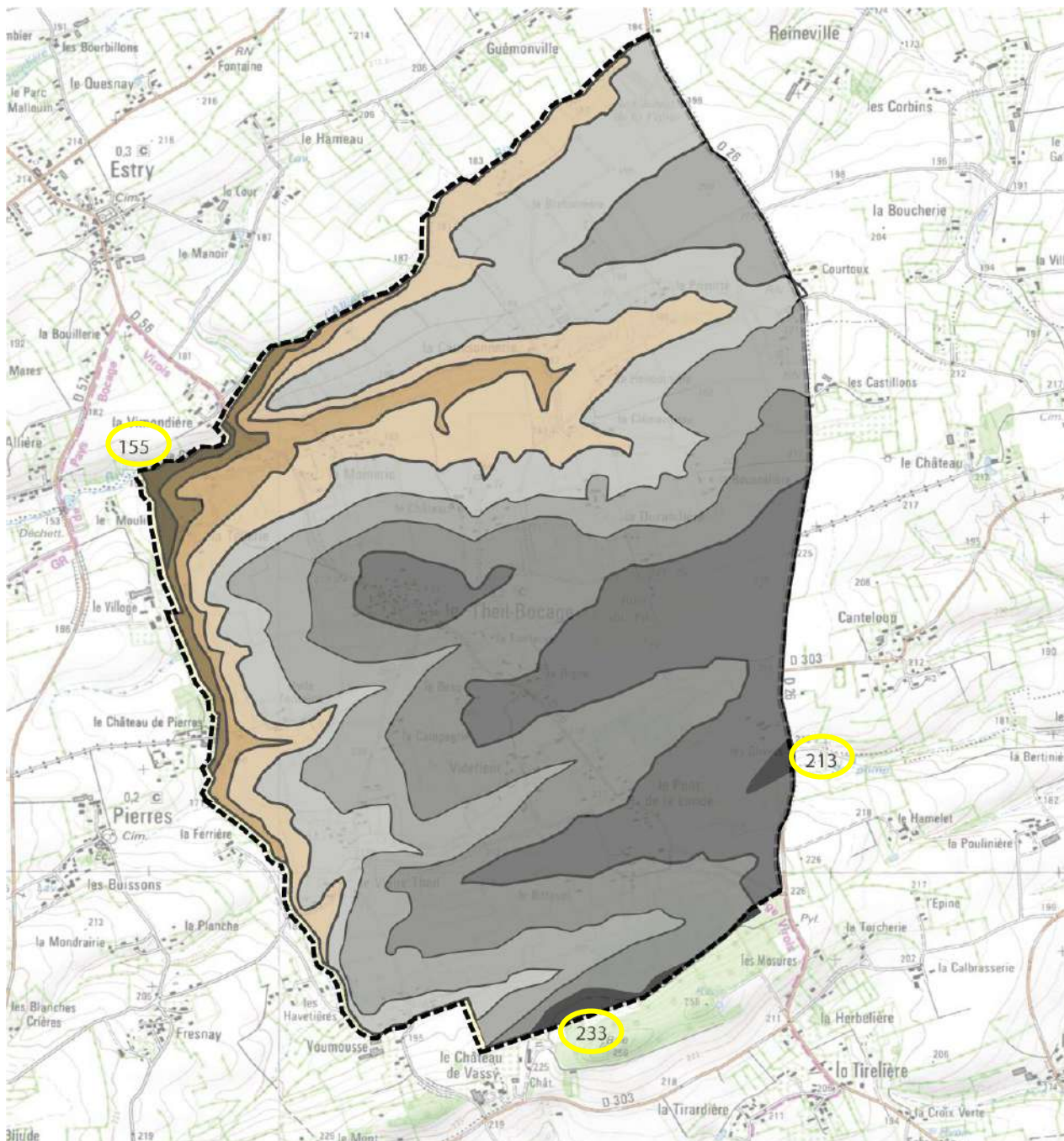
### Etat initial de l'environnement





### **La topographie au Theil Bocage**

Les courbes de niveaux sont reportées tous les 10 mètres



La commune du Theil-Bocage s'organise au niveau de sa topographie selon un axe est Ouest. Globalement la limite Est de la commune est la plus haute zone de la commune. 4 vallées de taille variée naissent à partir de l'est et créent des ruisseaux à l'ouest de la commune.

### 2.1.1.3. Hydrographie

Le Theil-Bocage appartient au bassin versant de la Vire.

Le principal cours d'eau au Theil-Bocage est l'Allière, cette rivière délimite la commune au Nord.

Le Theil-Bocage est concerné par le SAGE de la Vire

La gestion de la ressource en eau à l'échelle d'un bassin versant tel que le bassin de la Vire est complexe. D'une superficie de 1270 km<sup>2</sup>, le bassin s'étend sur deux départements (la Manche et le Calvados) et 145 communes et dépassent largement les limites administratives traditionnelles.

La Vire se distingue par un régime hydrologique contrasté. Les débits moyens mensuels varient de 26 m<sup>3</sup> en janvier à 2,5 m<sup>3</sup> en août (moyenne de 1971 à 2007).

Cette écart important entre les hautes et basses eaux est lié au fait que les débits de la Vire sont essentiellement alimentés par les précipitations qui ruissellent en hiver sur le substratum imperméable du bassin versant. A l'inverse lorsque ces précipitations sont moindres en été, la Vire ne bénéficie pas d'une nappe alluviale pour soutenir ses débits. Les crues et les tarissements y sont donc plus prononcés que dans d'autres secteurs de Basse Normandie.

Et les situations exceptionnelles ne sont pas rares, ainsi en 1990, il s'écoulait à St Lô 245 m<sup>3</sup>/s le 15 février et 0,4 m<sup>3</sup>/s le 4 septembre suivant !

Ces problèmes quantitatifs conjugués aux perturbations qualitatives (blooms dystrophiques en été et ruissellement en hiver) sont accentués par la forte artificialisation de la partie moyenne et aval de la Vire. En effet, 19 barrages jalonnent encore la Vire de Pont-Farcy aux Veys.

Ces problèmes sont à l'origine d'une cohabitation parfois difficile entre usages de l'eau (eau potable, loisirs, hydroélectricité,...) activités économiques et patrimoine naturel (rivière à migrateurs, zones humides estuariennes).

Des enjeux forts autour de l'eau.

Les premiers enjeux du futur SAGE portent sur la préservation de la ressource en eau potable, essentiellement produite à partir des eaux de surface, et de la baie des Veys, qui constitue une zone conchylicole et de pêche à pied majeure.

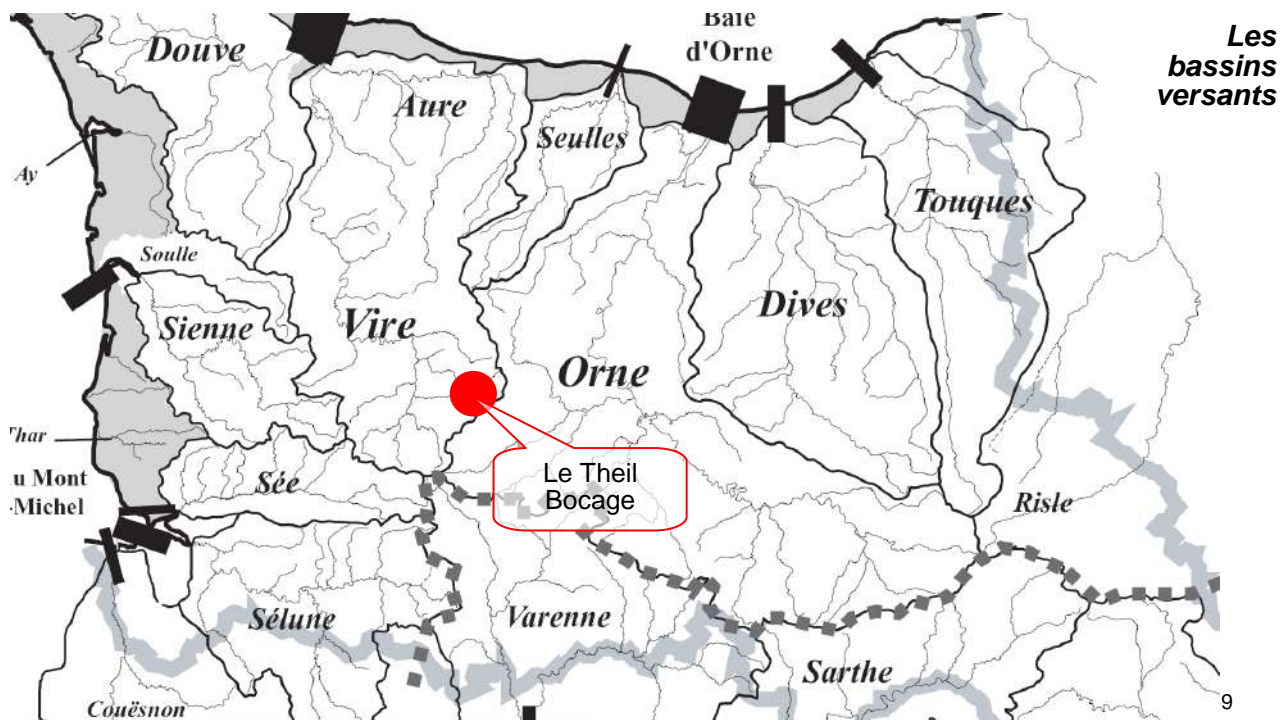
Le second axe de travail du SAGE porte sur la valorisation des potentialités piscicoles et halieutiques et la préservation de la zone humide estuarienne (en lien avec les travaux menés sur le SAGE Douve-Taute et sur le bassin de l'Aure).

A cela s'ajoutent des enjeux, plus récents mais non moins forts, autour de la gestion intégrée des loisirs liés à l'eau.

Le SAGE de la Vire est en cours d'élaboration.

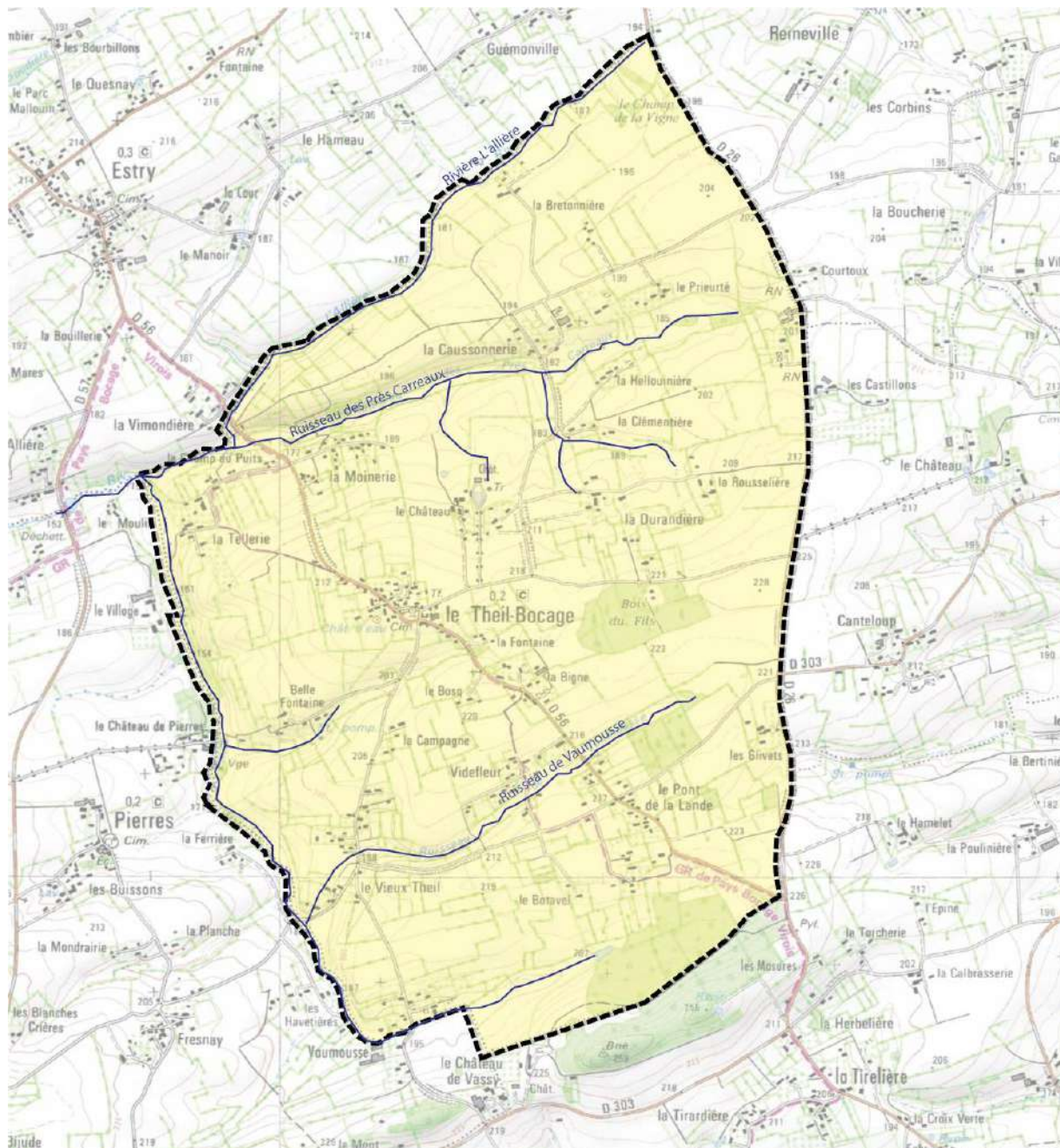
La Commission Locale de l'Eau réunie le 8 juin 2009 à Saint-Lô a validé l'état des lieux du SAGE : état des lieux et atlas cartographique.

La phase suivante « le diagnostic » est en cours (cf. page 15 de ce rapport).





## Le réseau hydrographique au Theil Bocage



### 2.1.1.4. Inondabilité de la commune

La prise en compte des milieux humides dans le développement doit être important aussi bien pour orienter le développement de la commune dans l'espace que pour mettre en valeur ces milieux comme patrimoine naturel permettant une biodiversité plus importante sur la commune. Les risques d'inondation sont aussi un facteur de prise en compte de ces zones dans le cadre d'une Carte Communale.

La carte des territoires humides de la DIREN de Basse Normandie donne une bonne information dans ce sens et permet une sensibilisation des habitants aux problématiques des zones humides. La carte ci-après fait état des secteurs de la commune qui sont concernés : principalement le long de chacun des cours d'eau.

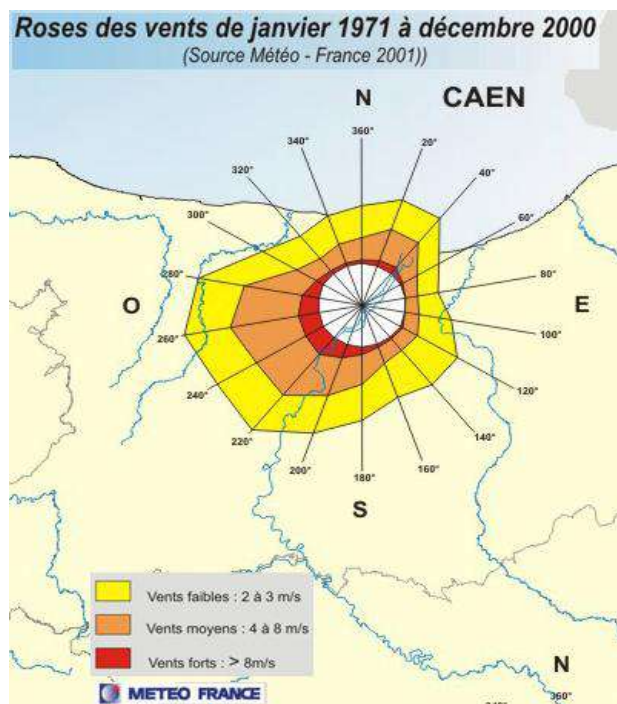




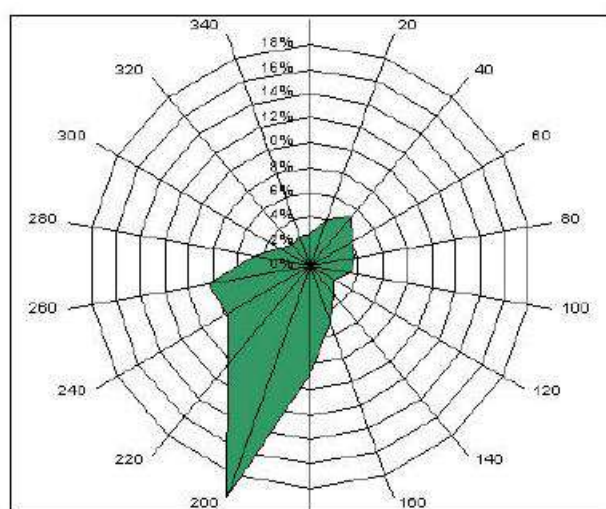
Largement ouvert sur la mer par une façade maritime dépassant les 110 kilomètres, le département partage ses 5 500 kilomètres carrés entre une vaste plaine bordée à l'ouest et à l'est par des zones bocagères marquées par des reliefs significatifs et un réseau hydrographique dense. Le régime dominant des vents est orienté au secteur ouest.

La barre des 30 degrés centigrades n'est dépassée en moyenne qu'une seule fois par an. Les précipitations sont plus faibles dans la plaine de Caen que sur les collines de Normandie, le phénomène de convection étant moins fort. Elles sont de l'ordre de 710 mm pour un nombre moyen de jours de pluie de 169 par an.

L'ensoleillement en est limité du fait de la nébulosité importante. La station de Caen-Carpiquet observe un ensoleillement de 1 777 heures par an, ce qui représente 40 % seulement de l'ensoleillement théorique maximum au point d'observation.



**Rose des vents à Vire**



### Températures et pluies en année moyenne à Caen-Carpiquet

	Janv.	Fév.	Mar.	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Moy annuelle
Temp. mini	2	2	3	5	8	10	12	12	10	8	5	3	6,5
Temp. maxi	7	8	11	13	16	19	21	22	20	16	11	8	14,2
Pluie	70	60	40	40	50	50	50	60	70	70	80	70	710

#### 2.1.1.6. La qualité de l'air

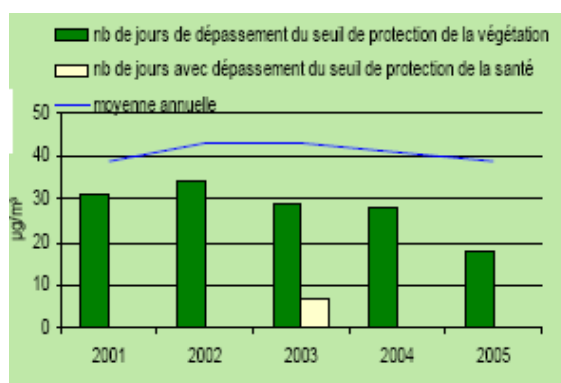
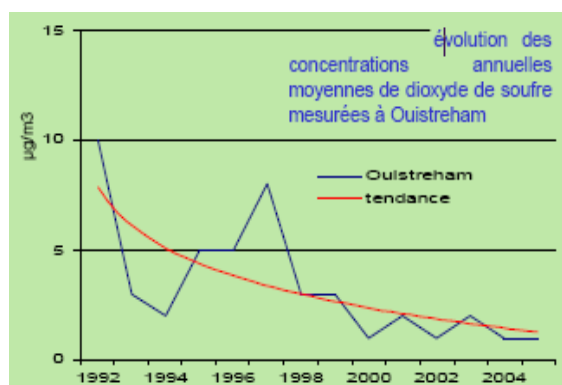
La loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie traduit la nécessité de prévenir les pollutions atmosphériques et de limiter les nuisances diverses altérant la qualité de l'air. Elle trouve sa traduction notamment dans les plans sur la qualité de l'air ou l'élimination des déchets et dans les plans de déplacements urbains.

Air C.O.M. est le réseau de surveillance de la qualité de l'air de Basse-Normandie (Calvados, Orne, Manche). C'est une association régie par la loi 1901 qui a succédé au mois de janvier 2000 à l'E.S.P.A.C. (association pour l'Etude, la Surveillance et la prévention de la Pollution Atmosphérique dans le département du Calvados) fondée en 1976.



Les répartitions sectorielles pour chaque polluant (graphes ci-contre) montrent la contribution relative de chaque secteur. L'agriculture est le principal émetteur de quatre des sept polluants. Le méthane ( $\text{CH}_4$ ) et l'ammoniac ( $\text{NH}_3$ ) tous deux d'origine agricole sont les gaz émis en plus grande quantité sur la région, tous polluants confondus. Le transport est le principal émetteur pour deux des sept polluants. Il s'agit des composés organiques volatils (COVNM) et des oxydes d'azote ( $\text{NOx}$ ). Enfin le secteur industriel est le principal émetteur pour les rejets de dioxyde de soufre ( $\text{SO}_2$ ).

Sources : Air C.O.M., 2007



### 2.1.1.7. Le potentiel éolien

Le premier projet de parc éolien dans le Calvados a été déposé le 26 septembre 2002 et la première autorisation de construire date du 5 juillet 2004.

54 éoliennes sont autorisées à s'implanter, représentant une capacité de 108,2 MW. Enfin, 9 éoliennes, d'une puissance de 19,5 MW sont en cours d'instruction.

Actuellement les projets autorisés et en cours d'instruction montrent une concentration du nombre d'éoliennes sur le territoire des communautés de communes de Plaine sud de Caen et Val es Dunes. Quelques projets ont été décidés favorablement dans la communauté de communes du Pays de Falaise et à l'Ouest du département.

Toutefois, au regard des dossiers autorisés, des dossiers en cours d'instruction et des dossiers présentés, c'est à dire ceux pour lesquels des opérateurs se sont manifestés auprès des services de l'Etat ou auprès des collectivités, nous constatons une tendance générale à la diversification des lieux d'implantation des projets sur le département.

D'autre part on constate que les parcs comptent un nombre varié d'éoliennes (de 2 à 14 éoliennes).

**Aucun projet éolien n'a été déposé sur la commune à ce jour.**



Le schéma éolien 2003 a accompagné 18 projets représentant 70 permis de construire et 104 éoliennes.

Un bilan positif peut être dégagé en constatant que les projets autorisés s'insèrent dans des espaces où les sensibilités et contraintes en termes d'environnement et de paysages sont les moins fortes, donc plutôt favorables.

D'autre part la localisation des projets "pressentis", c'est à dire ceux pour lesquels des premiers contacts ont été pris avec les services de l'Etat ou les collectivités, montre l'utilité et l'utilisation du schéma départemental par les porteurs de projet car, dans leur grande majorité, ces projets sont envisagés dans des zones plutôt favorables à l'implantation d'éoliennes.

Compte tenu des dernières évolutions législatives (création des Zones de Développement de l'Eolien, loi 2005-781 du 13 juillet 2005) et des premières expériences acquises, le schéma départemental a été révisé au cours de l'année 2006, un bilan du premier schéma a été dressé courant mars 2007.

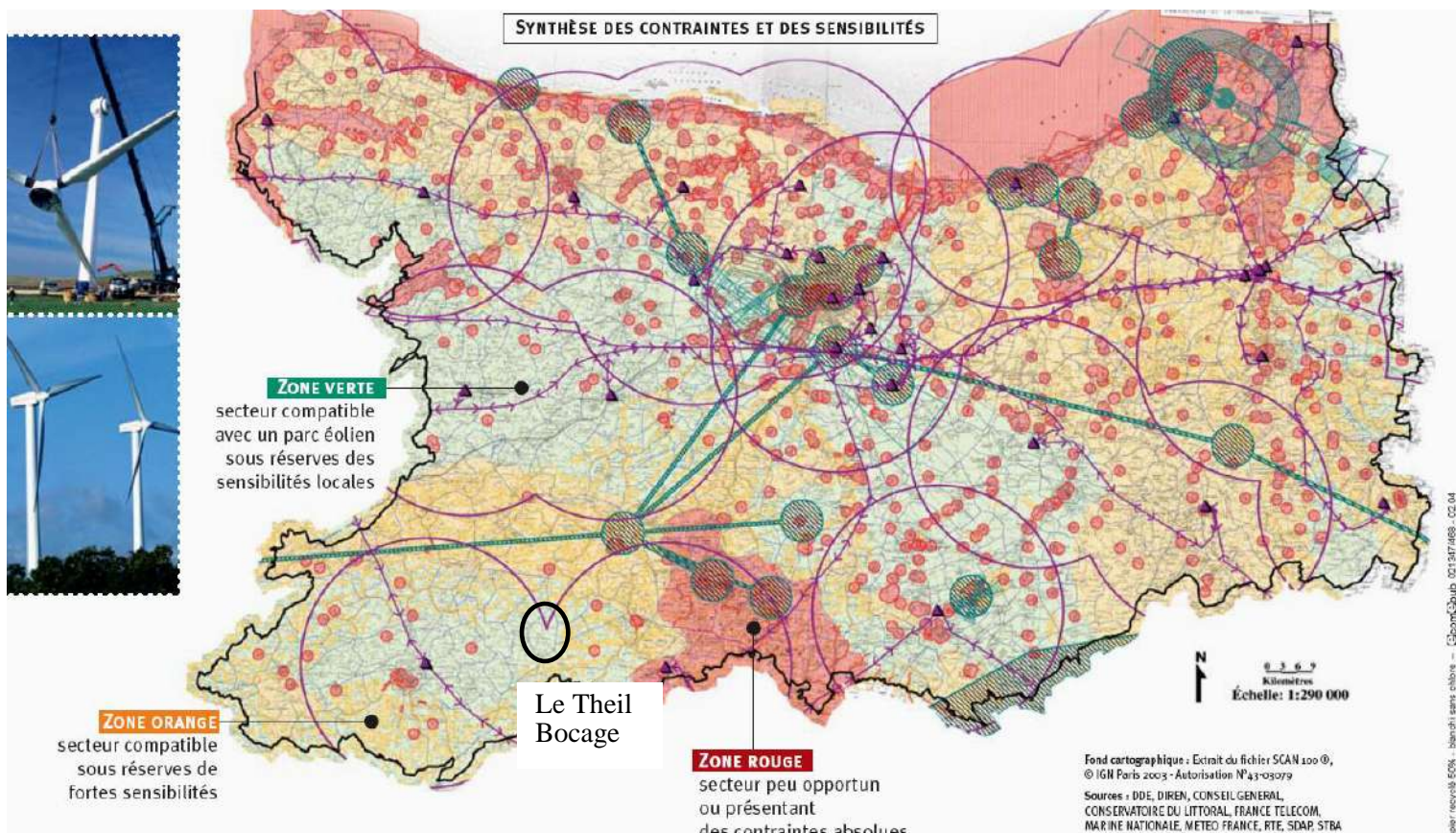
Le schéma éolien constitue un guide pour la conception et la mise en place des installations à l'attention des monteurs de projet. C'est aussi un cadre de références et d'actions pour les collectivités et les pouvoirs publics. C'est enfin un outil d'aide à l'élaboration des projets éoliens que ce soit par la création de ZDE ou l'implantation d'éoliennes.

Il n'a toujours pas de caractère réglementaire et n'est donc pas opposable aux tiers

La loi du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique, introduit la notion de Zones de Développement de l'Eolien (Z.D.E). A partir du 14 juillet 2007, les nouvelles installations éoliennes implantées dans les zones interconnectées au réseau métropolitain continental ne pourront bénéficier de l'obligation d'achat que si elles sont situées dans des zones de développement de l'éolien.

Une ZDE n'est en aucun cas un document d'urbanisme.

Une Z.D.E est un outil à l'usage des collectivités afin que celles-ci puissent accueillir des installations éoliennes sur leur territoire dans un cadre maîtrisé et ainsi participer à une forme de production décentralisée d'énergie tout en prenant en compte la protection des paysages, des monuments historiques et des sites remarquables et protégés. La Z.D.E prend également en compte : le potentiel éolien de la zone et les possibilités de raccordement aux réseaux électriques.



## 2.1.2. LES PAYSAGES

### 2.1.2.1. les grandes entités paysagères

#### Unité 4.4.1

##### **Le Bassin de Vire dans son écrin de hauteurs boisées**

Paysage en écrin, pris entre les hauteurs de Saint-Sever et le Haut Pays du bocage, le Bassin de Vire, est un ancien bocage fortement dégradé par les mutations agricoles successives. L'habitat dispersé, caractéristique de ce paysage, montre ses bâtiments de schiste aux toits d'ardoise, à dominantes grises auxquels se mêlent les bâtiments d'exploitation récents.

Un bocage réduit à des talus. Entre les hauteurs granitiques de la forêt de Saint-Sever (330 mètres) au sud et l'arc du crêt des poudingues cambriens (200 à 270 mètres) au nord, le bassin de Vire n'est qu'un moutonnement de basses collines schisteuses, confuses à l'ouest de l'axe de la vallée de la Vire, mieux ordonnées en bandes alignées à l'est. Ces vallonnements, creusés par les nombreuses rivières (Allière, Brévogne, Drome, Tortillon), multiplient les aperçus et rendent très visible ce paysage dont le cadre redressé se distingue toujours au loin sous forme d'une ligne boisée. A l'intérieur, le bocage initial a été très éclairci, d'abord par les agriculteurs qui, depuis 1960, avaient besoin d'agrandir les très petites parcelles anciennes pour étendre les cultures fourragères et utiliser le tracteur.

Ces actions individuelles, qui ont arasé jusqu'au quart de la longueur des haies, ont été complétées, après 1976, par un remembrement presque complet. Le maillage bocager a été très altéré : parcelles incomplètement encloses, bouts de haies, arbres isolés, vestiges de haies disparues qui composent un paysage de parc. D'autre part, les haies qui subsistent ont été sévèrement traitées. Sur les talus, hauts d'un mètre en moyenne, ne restent souvent que quelques arbres (chênes pédonculés, hêtres, châtaigniers).

Les haies, à basse strate de noisetier, aubépine et prunellier, ne représentent plus la moitié des clôtures. Et de bas plantés d'aubépines accompagnent fréquemment les routes.

Le résultat est un bocage très transparent dont les lignes sont souvent plus dessinées par les talus que par les écrans végétaux. Ainsi, relief et aménagement agraire se confortent pour ménager des vues multiples et étendues. Elles découvrent les couleurs variées des labours, des cultures (plus du tiers du sol), et des prairies qui habillent croupes et versants ainsi que les herbages mieux clos des fonds de vallons. Elles révèlent l'habitat très dispersé autour des centres villageois et les bâtiments de schistes aux chaînages et encadrements clairs de granit, sous leurs toits d'ardoises ou de tôle. Les pommiers à cidre, très en recul, ne jouent plus guère de rôle paysager mais entourent encore les fermes.

Transparence et vallonnements rendent la primauté aux couleurs des parcelles. La transparence des haies et leur raréfaction en de nombreux lieux libèrent la vision des espaces agricoles dans lesquels les labours de maïs et de céréales occupent une place importante.

A côté des prairies, au vert assez permanent au long des saisons, les cultures font succéder des couleurs changeantes : beige ou marron des sols nus dérivés des schistes, vert tendre des plantes à l'état gazonnant, jaune d'or des moissons, tapis de haute laine vert foncé des maïs d'été, dans un décalage entre le cycle des céréales d'automne et des maïs semés seulement en mai. Et les hauteurs bordières cernent toutes les vues de leur liseré sombre sous le ciel.

Les éléments verticaux constituent des signes très forts. Les arbres élevés, chênes pédonculés essentiellement, se dressent, isolés dans des parcelles à deux ou trois inégalement espacés, sur des talus, au mieux des alignements. Leurs silhouettes se détachent souvent du ciel dès qu'ils jalonnent une croupe.

Des clochers d'église, aux formes variées (en bâtière, polygonaux, en cloche), pointent ici et là. Plus modestes, des croix de granit fréquentes signalent les carrefours des chemins de leurs hampes grises.

Les toitures des bâtiments ajoutent leurs touches d'ardoise bleue ou de tôles rouillées.

Source Unité de Paysage 441 DIREN Basse Normandie

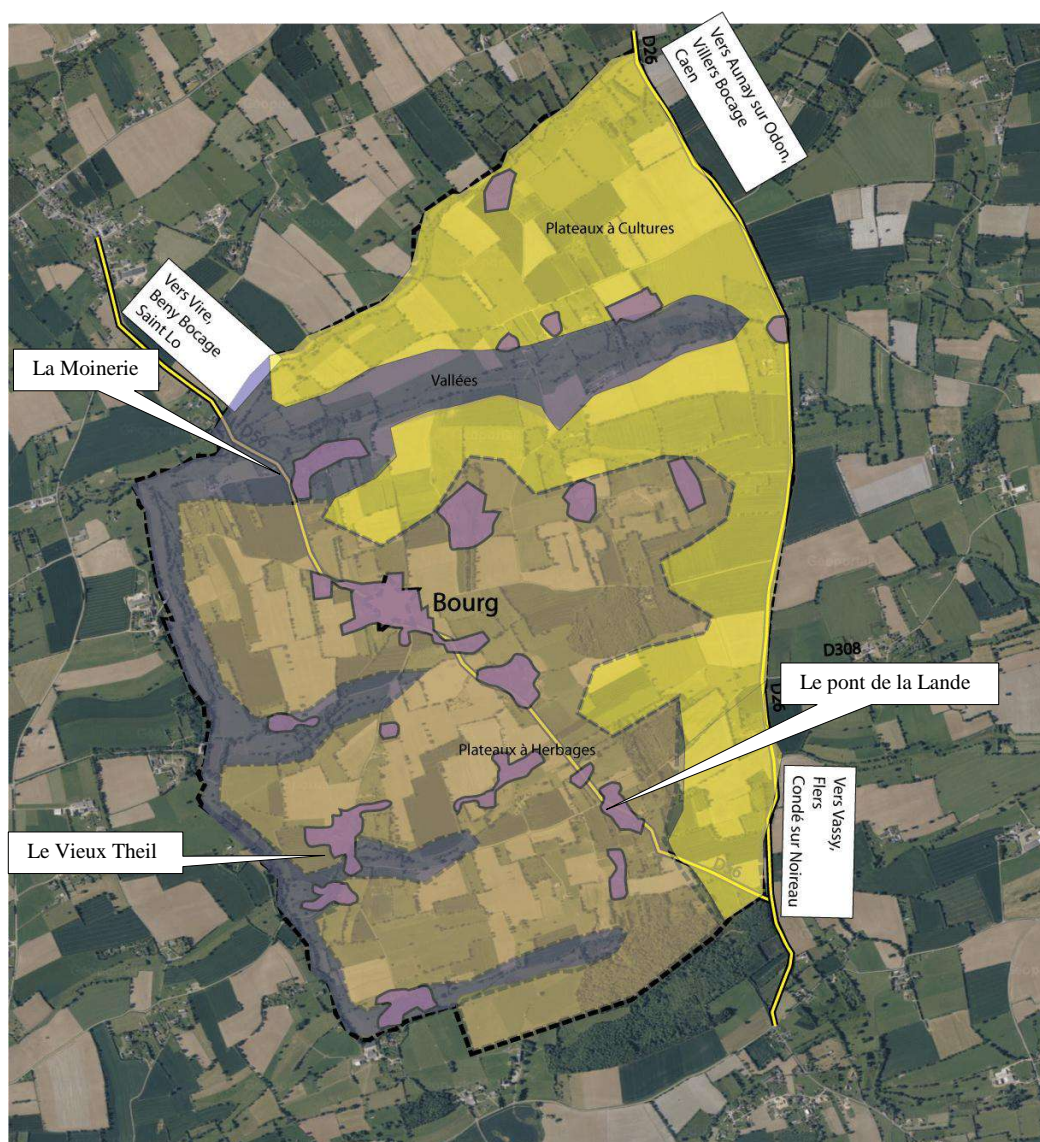




### 2.1.2.2. Les éléments structurants du paysage du Theil-Bocage

Le paysage du Theil-Bocage est structuré par trois éléments majeurs caractérisés principalement par la topographie et par l'occupation des sols. Une grande zone au nord ouest de la commune située sur le plateau est utilisée en agriculture pour une majorité de cultures. Cette entité paysagère du plateau à cultures se prolonge vers le bourg par une entité paysagère de plateau à herbages où l'on retrouve davantage de prairies ainsi que des haies bocagères plus denses. Dans les vallées, la topographie est marquée avec des courbes de niveau qui sont proches.

- Le Plateau à Cultures : Sur les altitudes les plus fortes, le relief est faible, les parcelles sont propices aux cultures. Sur ces zones, les haies sont peu nombreuses et peu denses. Les parcelles dépassent souvent 5 hectares et sont cultivées de blé orge, maïs fourrager.
- Les haies ceinturent les parcelles sur les plateaux à herbages. Les haies d'aulné, de noisetier et de chênes créent une clôture naturelle à ces parcelles et offrent de l'ombre au bétail.
- Aux abords des cours d'eau, la végétation est plus dense. Les courbes de niveau sont proches, la pente se rapproche de 20% par endroits. Les terrains sont mouillants. Les parcelles sont d'une surface faible souvent entre 1 et 2 hectares. Les terrains sont utilisés pour des herbages principalement pâturés car trop difficiles à exploiter.





**Le Plateau à Cultures**

**Partie 2**  
**Etat initial de l'environnement**



Sur ces photos, on observe les cultures ici de blé sur des parcelles assez larges et autour de ces parcelles, sur certains côtés, des haies de feuillus, frêne, chêne, noisetier, aubépine...

**Le plateau à herbages**



Dans l'entité paysagère qui est illustrée par les 2 photographies ci-dessus, on remarque la présence des haies d'arbustes tels que des noisetiers et des aubépines. Les vues sont assez fermées, les perspectives dépassent rarement 300 mètres et la vue s'arrête rapidement sur une haie. Les herbages composent la plus grande partie de la végétation. Les infrastructures associées aux pâturages sont visibles avec la présence de clôtures en poteaux bois ou béton reliés par des fils barbelés métalliques. Parfois en entrée de parcelle, on trouve une barrière métallique, à l'intérieur des parcelles, on remarque les infrastructures telles que des râteliers à fourrage ou des parcs à bétail.



***Le Paysage de Vallée***

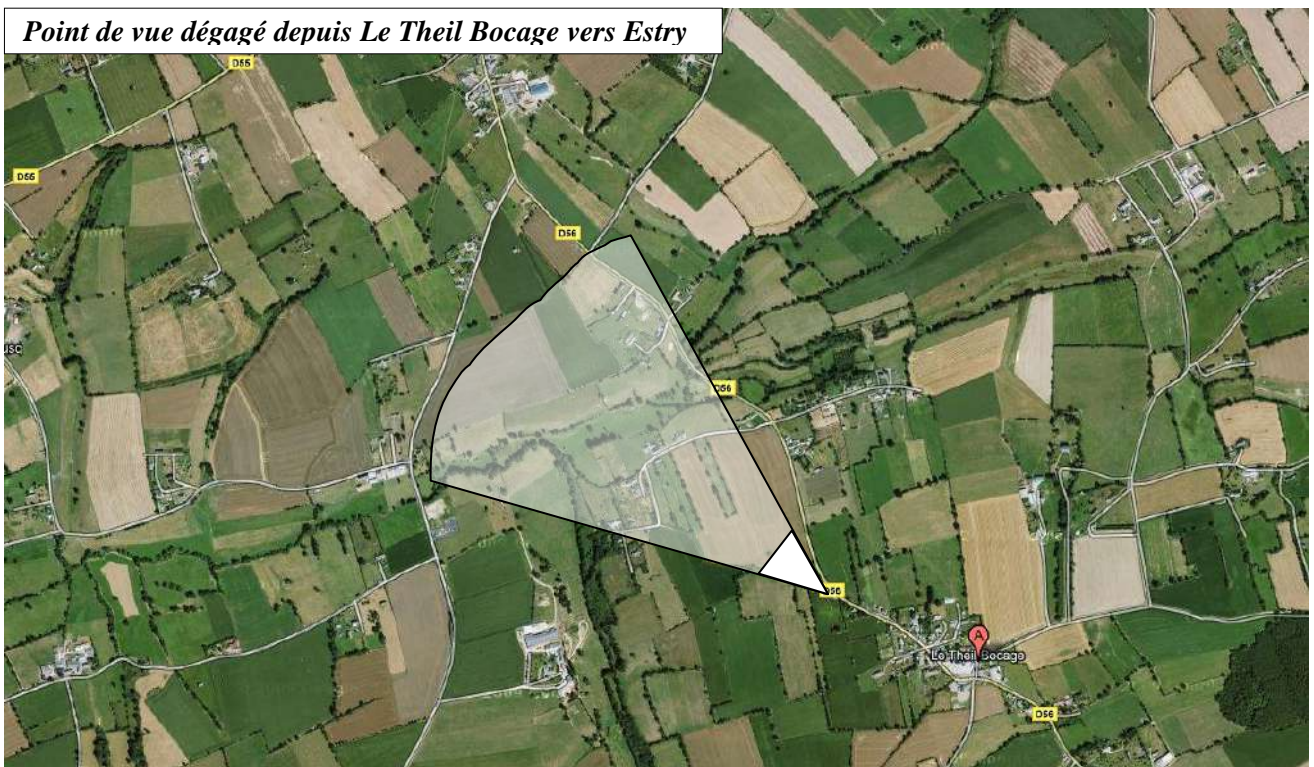


Dans les vallées autour de la rivière de l'Allière notamment, on remarque que les terrains sont humides, le couvert végétal présente par endroits des taches de jonc, le plantain et la renoncule sont visibles surtout dans les entrées de parcelle. Le paysage de vallée bénéficie d'une couleur verte toute l'année par la densité d'arbres qui est supérieure aux autres endroits de la commune. Et grâce aux pentes qui offrent de l'ombre dans les fonds de vallée.

**2.1.2.3. Les vues intéressantes**

Le caractère bocager de la commune limite souvent la profondeur des vues. Néanmoins, on peut apprécier des vues de versant à versant. Notamment celle depuis la route d'Estry où l'on peut noter le vis-à-vis entre le bourg d'Estry et le bourg du Theil-Bocage. Depuis cette route, on observe le versant opposé et on peut bénéficier d'un paysage ouvert.

***Point de vue dégagé depuis Le Theil Bocage vers Estry***





### 2.1.3. L'ENVIRONNEMENT BATI

#### ***L'habitat***

Comme dans toute région bocagère, les habitations de la commune du Theil-Bocage sont rassemblées en une multitude de hameaux composés de quelques maisons. Ces hameaux sont dispersés sur l'ensemble de la commune quelque soit l'altimétrie.

Les hameaux principaux sont, le Vieux Theil, le Pont de la Lande, Videfleur et La Moinerie ils sont principalement positionnés au sud du bourg, aux alentours des vallées, où les points d'eau sont plus faciles à exploiter.

Depuis quelques années, les habitants d'origine anglaise partent de la commune ce qui génère une libération de logements considérés comme résidence secondaire et qui sont à présent occupés à l'année par des habitants locaux.

Le type de l'habitat est peu hétérogène sur la commune du Theil-Bocage.

La principale distinction que l'on peut faire concerne la date de construction :

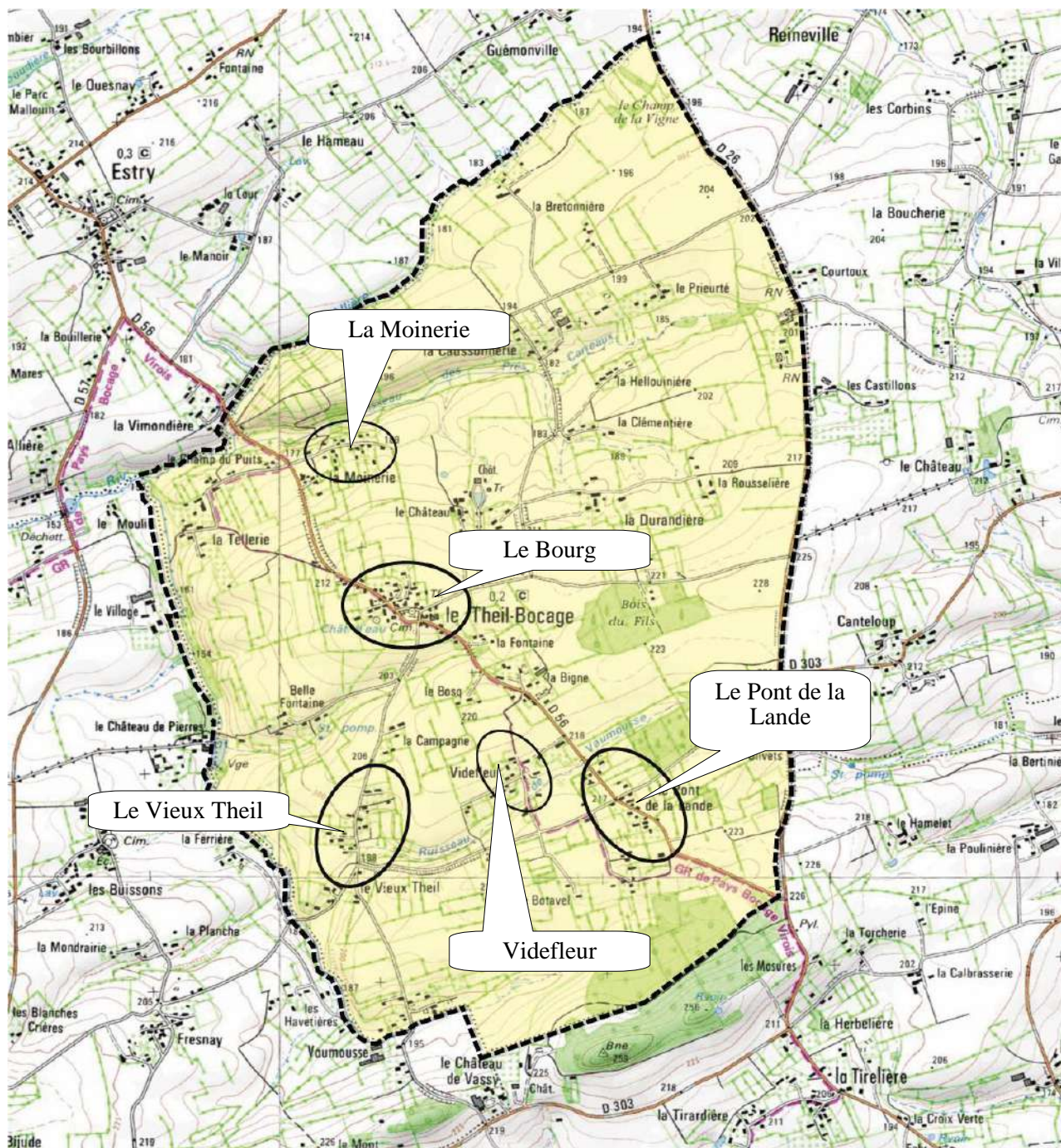
- L'habitat ancien, qui est construit avec des matériaux locaux est majoritaire.
- L'habitat récent, qui se distingue facilement par ses matériaux et couleurs ordinaires, est peu présent.



***Exemple de bâti récent en haut, ancien à en bas.***



### Localisation des Hameaux principaux



### ***L'habitat ancien :***

L'habitat ancien est sobre, il est composé de volumes simples, les couleurs et les matériaux sont issus du milieu il s'agit principalement du schiste. La couverture est principalement en ardoise et on trouve en moindre proportion des tuiles mécaniques, des ardoises fibrociments ou des fibrociments. Parfois les façades ouest ou nord sont recouvertes d'ardoises sous forme d'un bardage pour éviter les infiltrations d'eau côté vent dominant. Les ouvertures sont parfois ornementées de pierres en granit. Le linteau et le seuil laissent apparaître une ou deux pierre sur les côtés des ouvertures. Parfois la pierre est recouverte d'un enduit couleur ciment ou sable.

Tous ces matériaux rassemblés créent un ensemble discret aux couleurs ternes. Ceci permet d'intégrer parfaitement les constructions au paysage du bocage normand traditionnel.





### ***L'habitat récent :***

L'habitat récent est ordinaire et dépourvu de caractère propre. Les matériaux utilisés sont inadaptés au contexte. Les crépis et toitures de couleurs vives paraissent criards. Les maisons neuves sont aussi remarquables car elles ne disposent pas d'un environnement paysager. Pas de haie, pas d'arbustes, pas d'arbres fruitiers à proximité.



***Les constructions neuves ne sont pas en accord avec les constructions traditionnelles.***





### ***Le bâti agricole :***

Le Theil-Bocage est une commune qui possède encore des exploitations agricoles en activité.

Celles-ci sont identifiables aux bâtiments qu'elles nécessitent. On remarque que ces architectures assez imposantes, sont souvent de qualité. La plupart des bâtiments sont récents donc en très bon état. On ne remarque pas au Theil-Bocage de Bâtiment de très grande taille souvent appelés « mise aux normes », mais plutôt plusieurs bâtiments en tôle nervurée voire en bac acier et certaines fois en plaques fibrociment.

Les matériaux de construction sont très diversifiés la plupart du temps dépourvus de murs maçonnés, certaines étables sont parfois construites en pierre dans une technique proche de la construction des habitations ce qui leur permet d'être d'autant plus intégrées dans le paysage.

Les activités agricoles peuvent provoquer des nuisances qui peuvent déranger les rurbains habitant à la campagne

On remarque par endroits la présence d'anciennes habitations ou anciennes étables qui ne sont plus utilisées et plus entretenues, elles se situent souvent au milieu de parcelles sans arbres ni haie à proximité. C'est un phénomène que l'on rencontre beaucoup dans le bocage

Ces constructions sont le plus souvent frustres mais peuvent avantageusement être réhabilitées.



#### **2.1.4. LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DU THEIL-BOCAGE**

Le Theil-Bocage s'est développée en suivant un principe que l'on retrouve dans les communes du bocage : Par l'agglomération des corps de fermes et des bâtiments d'exploitation agricole : c'est le cas de La Moinerie, de la Caussonerie, le Pont de la Lande. Les constructions agricoles ont peu à peu changé d'affectation pour devenir des logements, certains ensembles ont été divisés ce qui a densifié la population dans ces secteurs. Dans les années 1960 puis dans les années 1990-2000 des logements neufs sont venus combler les interstices disponibles au cœur des hameaux. Aujourd'hui, il reste peu de ces disponibilités foncières.

Il existe encore quelques agglomérations de constructions agricoles mutables en logement autour des bâtiments d'exploitation en activité au Theil-Bocage.

Les quelques constructions récentes que l'on peut observer au Theil-Bocage ont été construites en continuité des zones bâties existantes, en extension de hameau.

Les perspectives de développement du Theil-Bocage devront respecter ces différents principes afin de prolonger le développement choisi jusqu'à maintenant :

- extension de l'urbanisation en continuité des secteurs déjà agglomérés,
- pas d'accès supplémentaires sur la RD 56 / utilisation des voies et des piquages existants sur la voie départementale,
- utilisation des dents creuses disponibles au cœur des zones agglomérées,
- limitation des besoins en extensions de réseau.
- Densifier le bourg pour conforter sa position centrale dans la commune et sa place de centre administratif : mairie, parc de stationnement, salle polyvalente, arrêt des Bus Verts...

-

## S y n t h è s e e t r é f l e x i o n s

- Une organisation des paysages « simple » sous forme d'un bocage avec vallées successives formant les affluents de la rivière l'Allière.
- Un Bâti ancien à valoriser par la restauration de celui-ci et pour la création de logements, le cas échéant.
- Un maillage bocager qui maintient de la biodiversité et qui intègre les constructions, à associer aux nouvelles constructions.
- Conserver le caractère de bocage de la commune





## 2.2. SERVITUDES, CONTRAINTES ET PROTECTION DU TERRITOIRE COMMUNAL

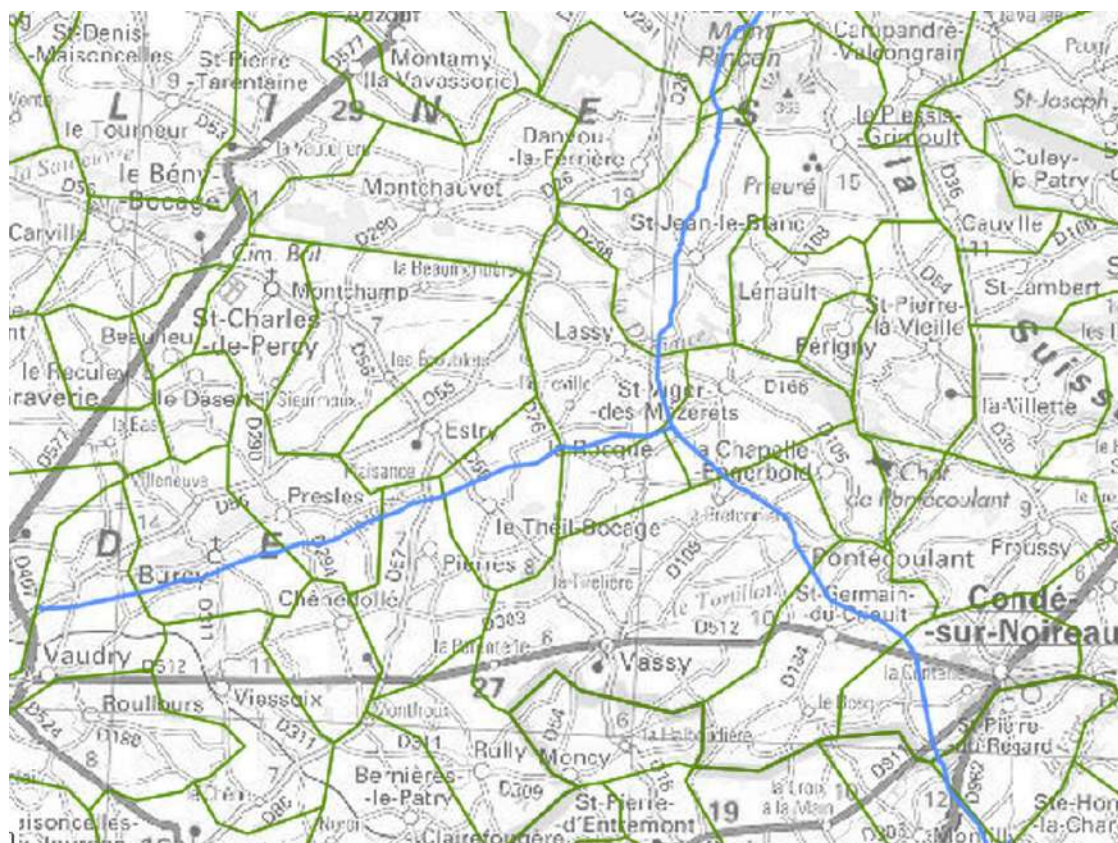
### 2.2.1. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

#### 2.2.1.1. Les canalisations de gaz – I3

La commune du Theil-Bocage est traversée par une canalisation souterraine de gaz (cf. carte ci-dessous).

Il s'agit de la canalisation DN 200 Saint-Vigor-des-Mezerets/Vire.

Cette canalisation de gaz grève ses abords d'une inconstructibilité de 70 m de part et d'autre du bord extérieur de la canalisation au plus éloigné.



## 2.2.2. LES ELEMENTS REMARQUABLES ET PATRIMONIAUX

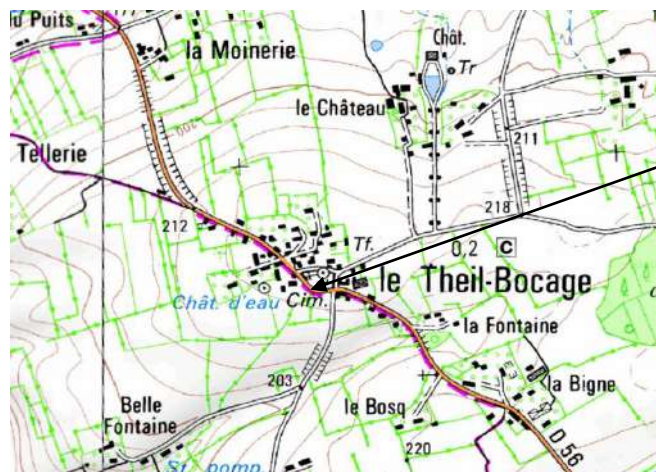
### L'église

L'église St Martin se situe au cœur du Bourg du Theil-Bocage, la route principale contourne le cimetière et l'église St Martin. L'église Saint-Martin des XVème et XVIIIème siècles, avec fonts baptismaux du XIXème siècle, Ce monument n'est pas répertorié dans l'inventaire des monuments historique, cependant, il apporte une certaine harmonie au bourg.  
Cette église a été construite au XVème siècle en matériau local : le schiste ; ce qui lui permet de s'intégrer parfaitement au contexte.

L'église du Theil est placée sous le vocable de Saint-Martin et de Saint-Eloi. Elle présente quelques parties anciennes : les moulures de la porte occidentale qui pourraient être du XVème siècle, les restes d'une porte cintrée à moulures toriques, au sud, dans le mur latéral de la nef, l'arc en plein cintre de la chapelle au-dessous du clocher, le clocher en pierres du pays. Les autres parties de l'édifice et le clocher, qui est au haut de la nef et terminé en bâtière, sont modernes. (Source Roynel.com)



Le deuxième édifice remarquable du Theil-Bocage est son Château avec son pigeonnier.



Eglise

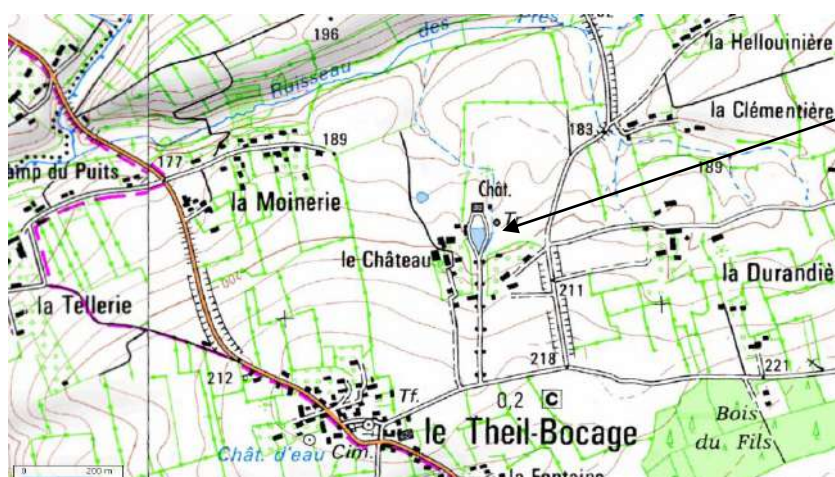


## Le Château

Le manoir seigneurial, originairement la Motte Gouvix, avait été réédifié au XIII<sup>ème</sup> siècle, après démembrement du fief de Gouvix, plus au nord, dans le vallon, sur l'emplacement du château actuel. Il comportait de nombreuses pièces mais pas de chapelle et dans les annexes, des écuries et une remise pour carrosse. Il était entouré de douves pleines d'eau qui existaient encore en 1619, mais dont ne subsiste que l'étang. Des bâtiments d'exploitation s'élevaient à quelques centaines de mètres pour faire valoir les terres qui à cette date comprenaient 130 acres dont les fermes de la Clémentière et la Durandière ainsi qu'une partie du bois Dufy. Ce manoir rénové pour un mariage vers 1760 conservé jusqu'en 1900, propriété de la famille Huillard d'Aigneaux, puis de la famille d'origine bretonne Bouetiez de Kerorguen, vendu à des quincailliers de Tinchebray vers 1930, devait subir fort peu de dommages dus à la guerre en 1944, servir temporairement de dépôt de matériel militaire et d'école, pour finir en ruines victime des nombreux pillages locaux, faute d'entretien des propriétaires. Racheté par un notable de Vire, il a été reconstruit à l'identique et revendu à des britanniques.



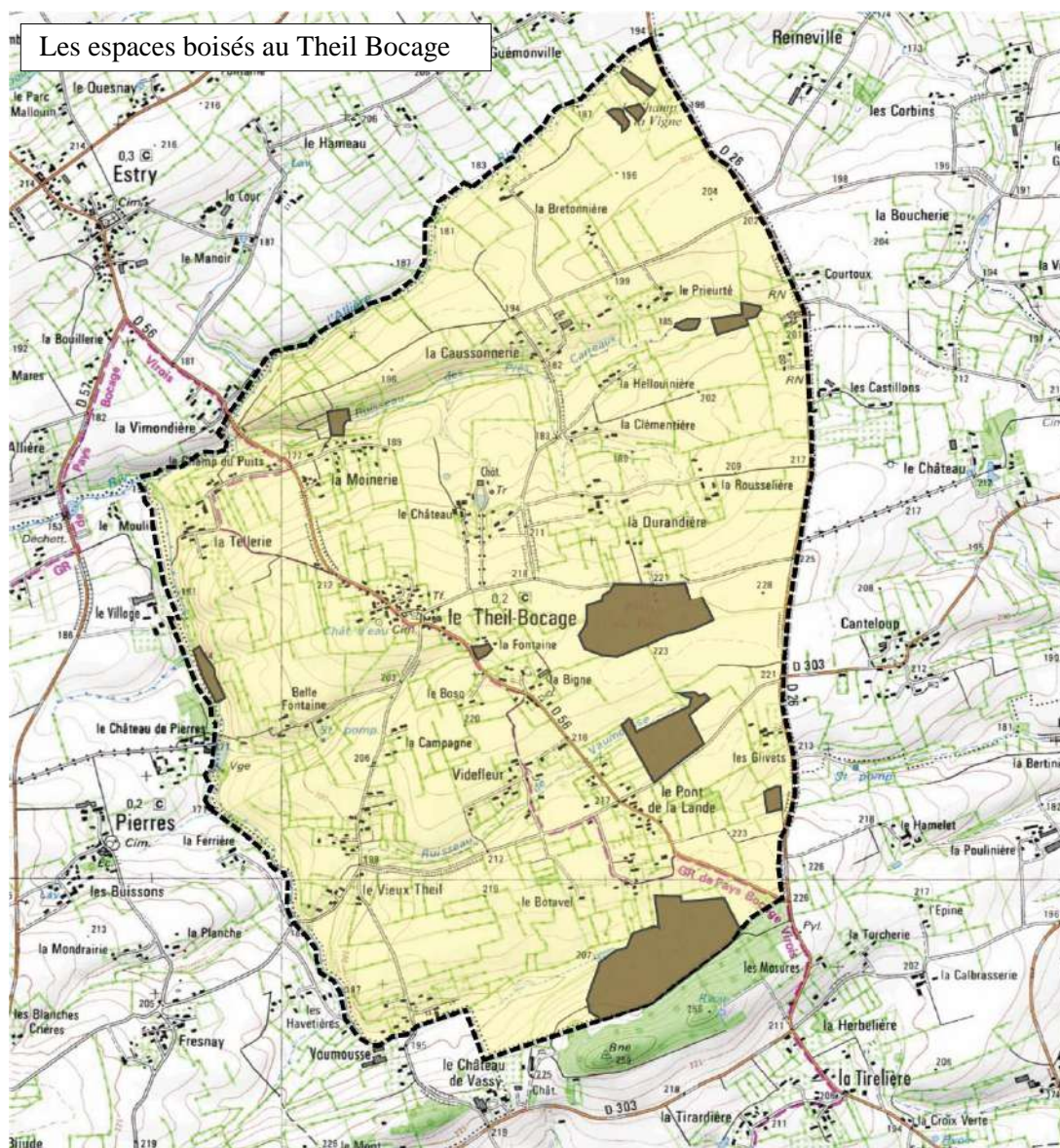
Le château du Theil-Bocage et son pigeonier.



Pigeonnier

### 2.2.3. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Au Theil-Bocage, il n'y a pas de zone repérée et inventoriée pour sa richesse naturelle. L'absence de contrainte naturelle telle qu'une ZNIEFF ou un site Natura 2000 ne signifie pas que le territoire communal est sans intérêt écologique ou naturel simplement cela signifie que les espèces et les écosystèmes présents dans le territoire du Theil-Bocage sont assez communs dans la région et qu'ils ne présentent pas de vulnérabilité hors du commun.





## 2.2.4. LES CONTRAINTES ET LA PROTECTION DU TERRITOIRE

### 2.2.4.1. Les risques naturels

La prise en compte des milieux humides dans le développement doit être important aussi bien pour orienter le développement de la commune dans l'espace que pour mettre en valeur ces milieux comme patrimoine naturel permettant une biodiversité plus importante sur la commune. Les risques d'inondation sont aussi un facteur de prise en compte de ces zones dans le cadre de la carte communale.

#### 2.2.4.1.1. *Les risques d'inondation par débordement de cours d'eau*

Au Theil-Bocage, aucun secteur n'est concerné par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau au moment de la rédaction du présent rapport de présentation.

#### 2.2.4.1.2. *Les risques d'inondation par remontée de nappe phréatique*

La commune du Theil-Bocage est sujette aux risques d'inondation par remontée de nappes phréatiques. Ce risque est marqué sur l'ensemble de la commune et plus particulièrement dans les zones de marais où des débordements de nappes ont été constatés.

Ce risque devra être pris en compte dans le développement du bourg, en prenant des mesures réglementaires adaptées, notamment l'interdiction des sous-sols dans les secteurs identifiés avec des profondeurs > 5 m.

Cinq classes ont été retenues pour représenter l'aléa inondation tel qu'il est actuellement connu. Sont représentés :

- en bleu, les zones où le débordement de la nappe a été observé. Certains terrains cartographiés sont restés inondés plusieurs mois sous des hauteurs d'eau proches du mètre. Ces zones n'ont pas vocation à être urbanisées ; les remblais peuvent s'y avérer instables au même titre que les bâtiments qu'ils supportent ;
- en rose, les terrains où la nappe affleure le sol lors des périodes de très hautes eaux mais aussi, bien souvent, en temps normal. Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publiques (réseaux d'eaux usées en charge, rejet d'eau sur les voiries...). Les dégâts aux voiries, aux réseaux et aux bâtiments peuvent s'y avérer considérables et la gestion des dommages complexe et coûteuse. En tout état de cause et sans analyses prouvant le contraire, ces terrains sont inaptes à l'assainissement individuel, sauf dispositifs particuliers ;
- en jaune, les terrains susceptibles d'être inondés durablement mais à une profondeur plus grande que précédemment (de 1 à 2,5 m). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et très coûteux ; les sous-sols sont menacés d'inondation ;
- en vert, les terrains où la zone non saturée excède 2,5 m. L'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes (immeubles, parkings souterrains...) bien qu'en raison de l'imprécision cartographique ci-dessus précisée, le risque d'inondation ne peut être écarté pour les sous-sols ;
- en incolore, les secteurs où la nappe était, en l'état de nos connaissances, assez éloignée de la surface lors de la crue de nappe.

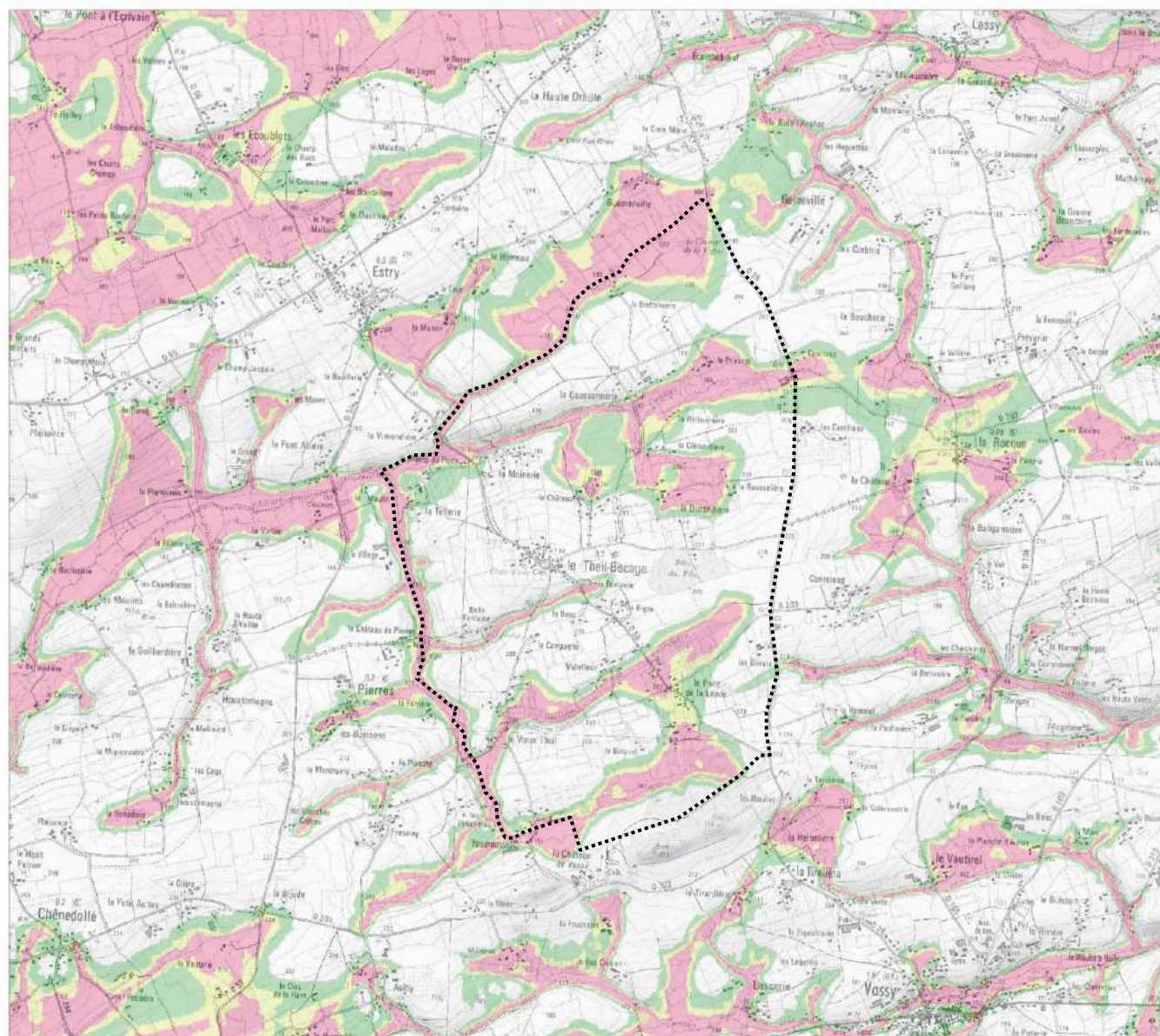
(Sources : NOTICE D'UTILISATION DE LA CARTE COMMUNALE DE PROFONDEUR DE LA NAPPE PHREATIQUE EN PERIODE DE TRES HAUTES EAUX – Ministère du Développement Durable)





## Partie 2

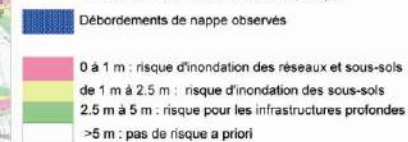
### Etat initial de l'environnement



#### Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

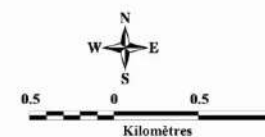
*Etat des connaissances : août 2012*

Profondeur de l'eau et nature du risque



**Le Theil-Bocage**

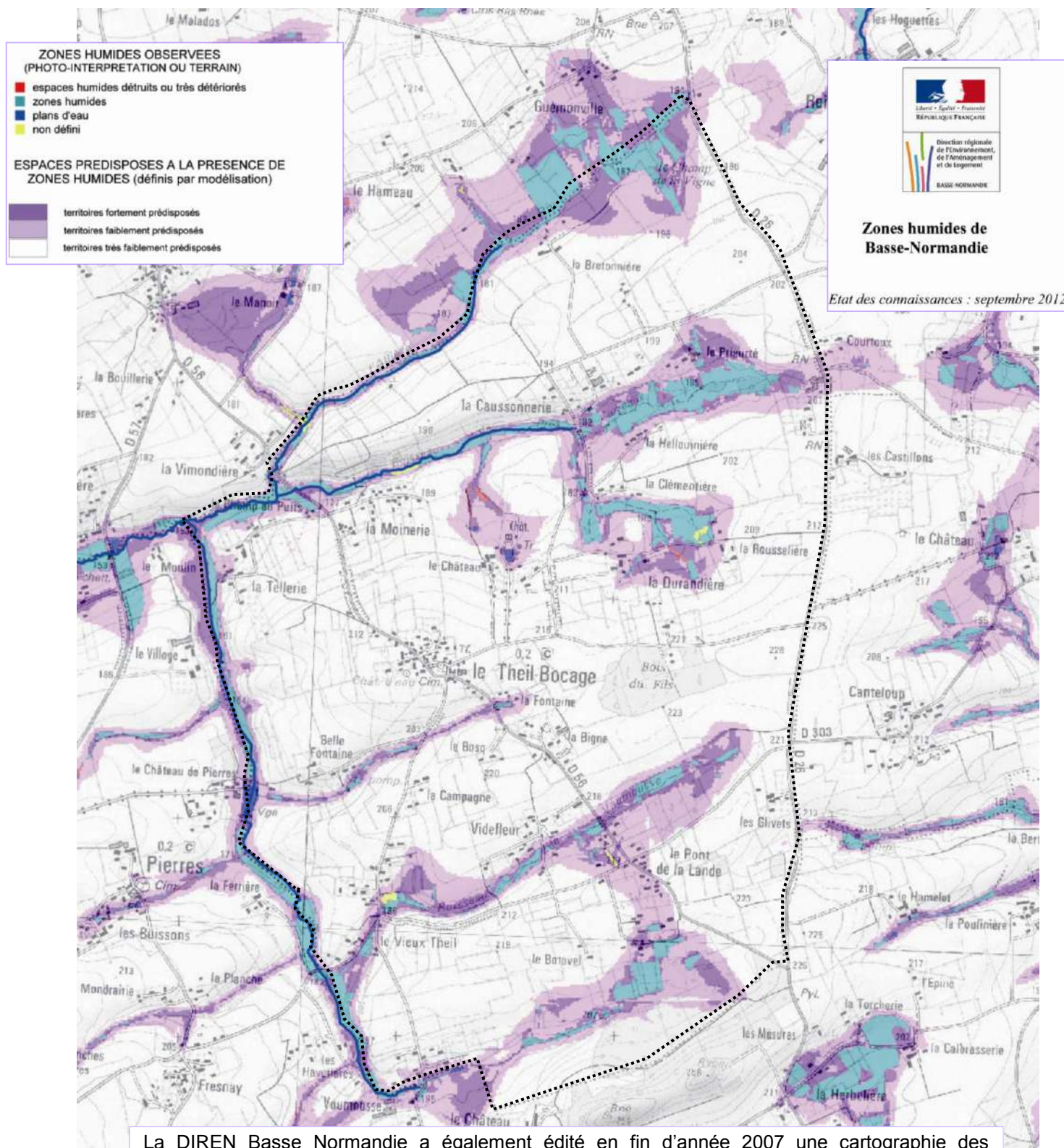
14686



Sources  
© DREAL Basse-Normandie  
© IGN Protocole du 24/10/2011



### 2.2.4.1.3. Les zones humides



La DIREN Basse Normandie a également édité en fin d'année 2007 une cartographie des territoires humides qui repère les espaces recensés comme humides, les « territoires humides » (les marais, les bassins...) et les « corridors humides (lits des cours d'eau). Ces espaces sont prédisposés à la présence de zone humide.

Cette démarche vise à compléter l'information auprès du public, des administrations, des particuliers et des entreprises.



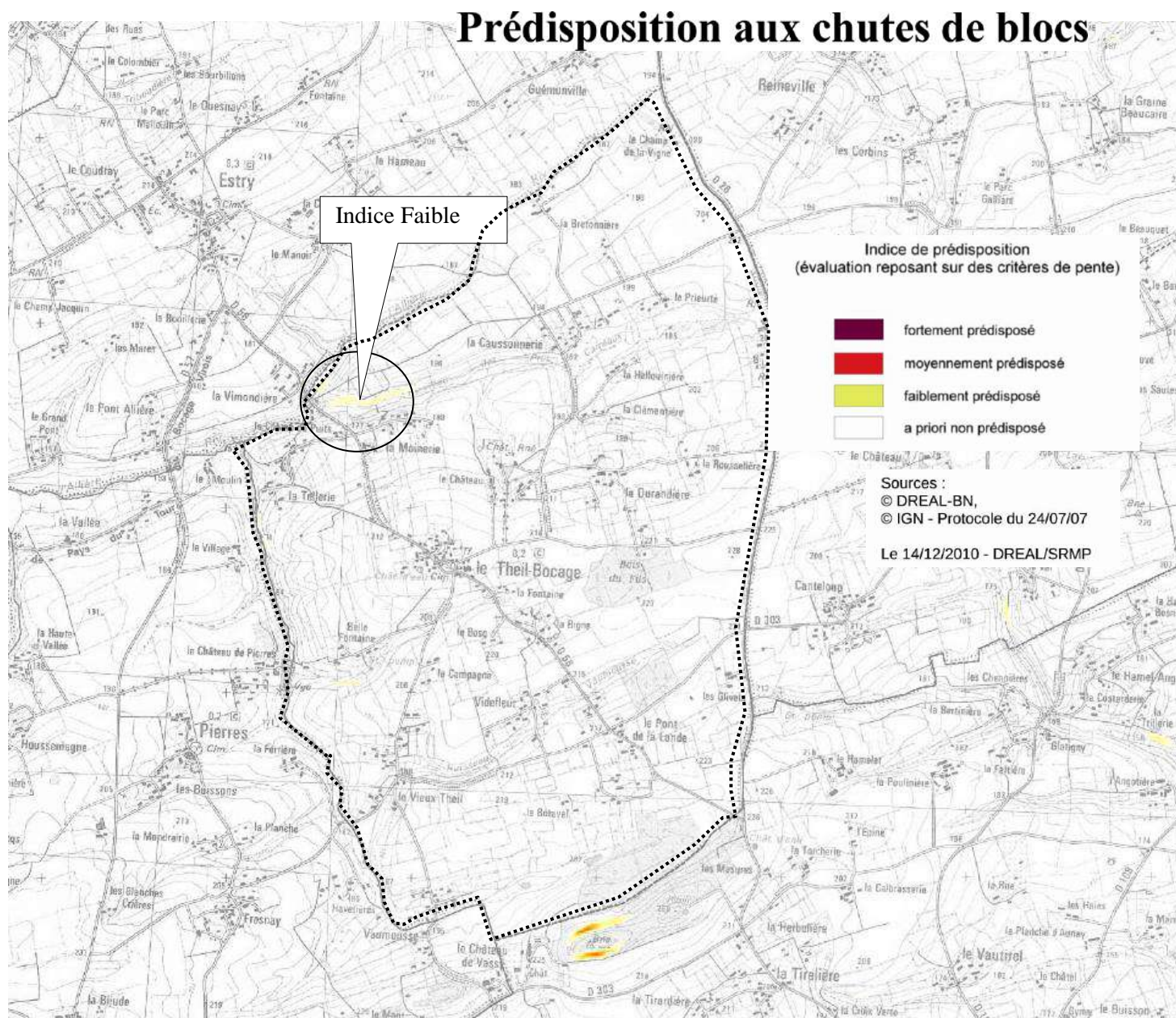
#### 2.2.4.1.4. Les prédispositions aux chutes de blocs

Il y a une seule zone au Theil-Bocage qui est concernée par ces prédispositions. Il s'agit de la colline qui s'avance avec un fort relief le long de l'Allière, le risque de chute de bloc est faible.

En raison du danger que représentent le détachement de blocs d'un escarpement rocheux et/ou le déclenchement d'un glissement de terrain en territoire de classe moyenne ou plus, il convient de ne pas attendre la réalisation d'études complémentaires pour entreprendre un certain nombre de dispositions.

Lorsque ces territoires sont déjà bâtis et en présence d'escarpements rocheux, la réalisation d'une étude diagnostic de chute de blocs peut s'avérer nécessaire. En cas de risque avéré, des ouvrages de protection à maîtrise d'ouvrage collective (filets, merlons...) ou des protections individuelles seront à envisager.

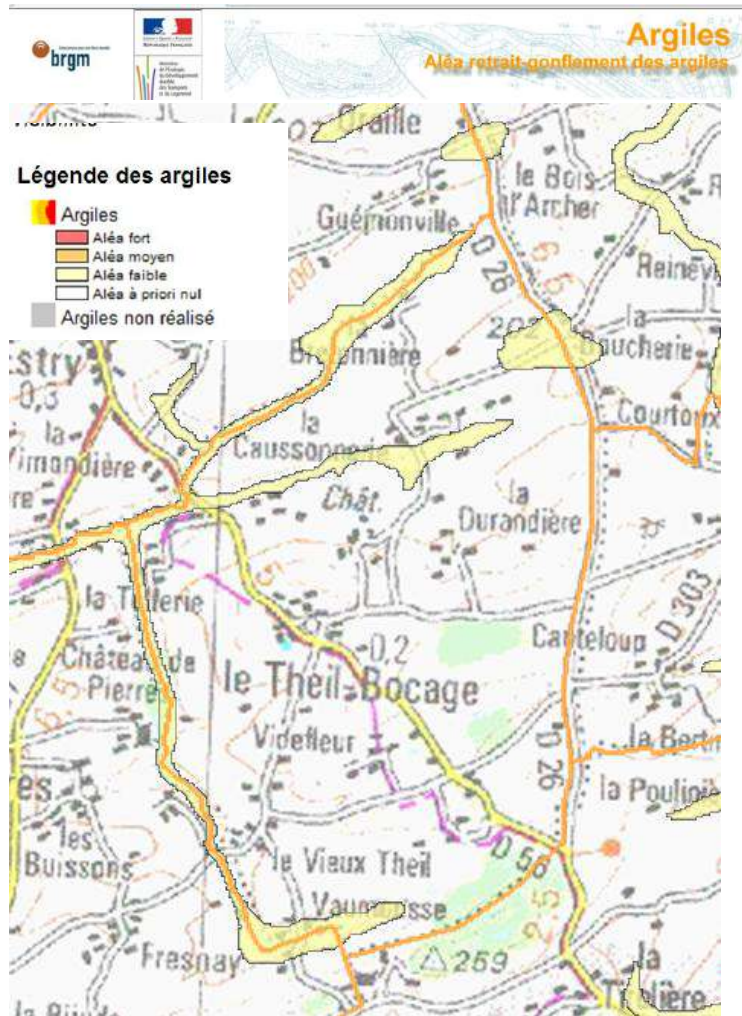
(Sources : NOTICE D'UTILISATION DE LA CARTE DE PREDISPOSITION AUX CHUTES DE BLOCS ROCHEUX – Ministère du Développement Durable)





#### 2.2.4.1.5. Les risques de retrait / gonflement des argiles

Aucun risque a priori. En effet, les campagnes de relevés n'ont pas été achevées (en cours de validation) pour le département du Calvados.

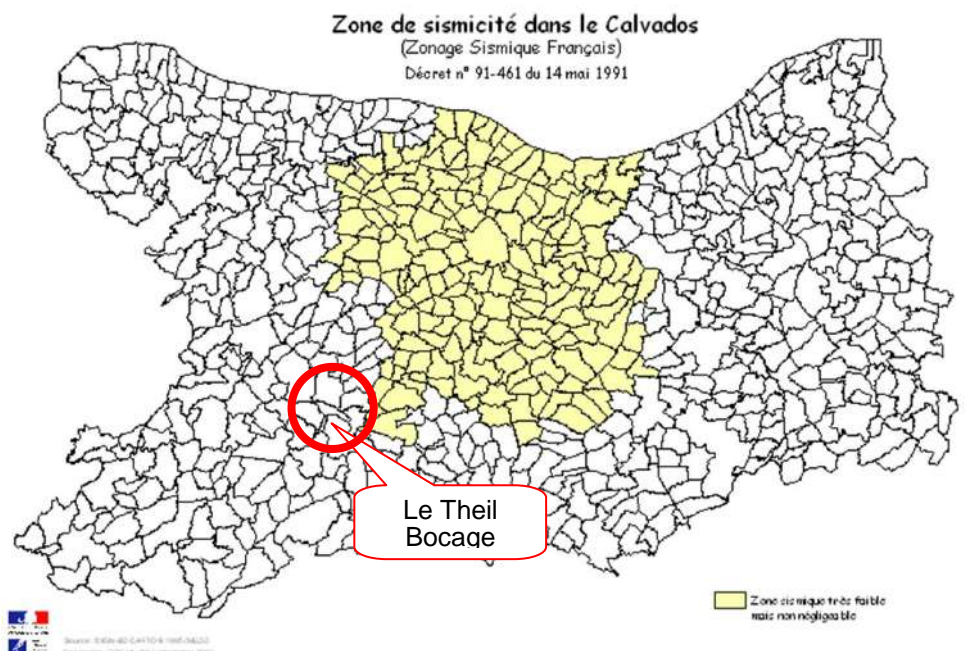


#### 2.2.4.1.6. Les risques de sismicité

Sur la base de la connaissance des séismes passés, la France est réglementairement découpée en cinq zones. Une partie importante du Calvados fait partie des zones « Ib » comportant une sismicité très faible mais non négligeable.

Cela n'implique pas obligatoirement une mise aux normes sismiques des nouveaux bâtiments construits, mais, à tout le moins, une connaissance de ce risque auprès des collectivités, des entreprises et des particuliers.

Le Theil-Bocage ne fait pas partie de la zone comportant un risque de sismicité.



#### 2.2.4.1.7. *Les risques de mouvements de terrain*

Aucun risque n'existe a priori. En effet, le relevé effectué sur la commune du Theil-Bocage relative à ce risque ne comporte aucune mention.

#### 2.2.4.1.8. *Les risques des cavités souterraines*

Ce terme générique regroupe à la fois les cavités naturelles (marnières, bétaires) et humaines (carrières, puits, ouvrages souterrains militaires et civils..). Au Theil-Bocage, le relevé n'a pas été réalisé, toutefois, des cavités humaines sont plus probables (caves, puits, ouvrages militaires...).

Ce risque doit être connu lors d'aménagement ou de travaux sur des parcelles ou des constructions. Le repérage de ces cavités n'a qu'un but pédagogique et informatif : il se peut que certaines cavités soient rebouchées sans que la base de données ait été mise à jour. Pour cela il est préconisé de se rapprocher du BRGM pour obtenir des informations les plus complètes possibles.

#### 2.2.4.1.9. *Les arrêtés de catastrophe naturelle*

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
<b>Tempête</b> Dommages causés suite à la tempête des 15 et 16 octobre 1987	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
<b>Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain</b> Dommages consécutifs aux intempéries du 25 au 29 décembre 1999	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Mise à jour : 21/01/2010

### 2.2.4.2. Les contraintes liées aux infrastructures de transport

#### 2.2.4.2.1. *Les voies bruyantes*

La commune du Theil-Bocage n'est pas concernée par ce risque au moment de la rédaction du présent rapport de présentation.

#### 2.2.4.2.2. *Le transport des matières dangereuses*

La commune du Theil-Bocage n'est pas concernée par ce risque au moment de la rédaction du présent rapport de présentation.



## Synthèse et réflexions

- Une organisation bocagère des paysages qui se traduit par des groupes de constructions répartie sur la commune.
- Mettre en place les protections autour des bâtiments et exploitations agricoles.
- Des contraintes naturelles fortes autour des zones de remontée de nappe et de la protection des espaces humides et des vallées : la délimitation des secteurs constructibles devra tenir compte de ces éléments protecteurs.
- Un cadre de vie agréable et rural : l'organisation des usages du Theil Bocage est multiple et devra être cohérente entre les constructions nouvelles, les perspectives paysagères, les zones humides, les zones protégées, les pratiques agricoles, les bâtiments d'exploitations...
- Conserver le caractère rural du Theil Bocage en n'étendant la zone agglomérée que de manière modérée et cohérente avec les grands équilibres de la commune.

# 3

## PRESENTATION DU PROJET ET DU PARTI D'AMENAGEMENT





### 3.1. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT MUNICIPAL

#### 3.1.1. LES BESOINS INHERENTS A LA POPULATION

Trois types de besoins sont à considérer pour évaluer les besoins et perspectives d'évolution sur les prochaines années :

- **le point d'équilibre** exprimant les besoins inhérents à une production de logements qui permet de maintenir le niveau démographique (sans augmentation de la population) : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes sociaux récents liés au desserrement et changement de structures familiales.
- **les besoins issus de la croissance démographique** pour répondre à la demande quantitative en rapport avec les objectifs de croissance démographique que s'est fixée la Municipalité.
- **la diversité de l'habitat** : ou les besoins répondant à une demande qualitative tenant à la diversité des produits tant dans leur typologie (collectif, individuel) que dans leur financement (social, locatif ou individuel).

Ce calcul théorique permet de mesurer a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (croissance 0) et de définir les besoins en logements pour maintenir le nombre d'habitants de la commune. Il prend en compte quatre phénomènes liés aux évolutions sociales des ménages d'une part et, d'autre part, aux évolutions physiques du parc de logements :

##### **Le desserrement des ménages**

D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par les nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation des personnes célibataires ou familles monoparentales, vieillissement général de la population, la décohabitation des jeunes...

Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale.

**(Population résidente en 1999 / Nombre de personnes par logement en 2007)**

– Nombre de résidences principales en 1999

$(239 / 2,47) - 95 = 1,76$ , arrondi à 2

##### **Le renouvellement du parc de logements**

La construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements : certains logements sont vétustes ou inadaptés. Ils sont démolis et reconstruits.

**Nombre de logements construits entre 1999 et 2007**

– (Parc total de logements en 2007 – Parc total de logements en 1999)

$10 - (133 - 123) = 0$

##### **Les mutations de résidences secondaires**

Les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels et par conséquent non comptabilisés dans la population communale.

Toutefois, l'évolution du statut des logements du fait de la transformation de résidences principales en résidences secondaires ou à l'inverse de résidences secondaires en résidences principales du fait de l'installation définitive des occupants est un phénomène à prendre en compte dans la définition des besoins en services et équipements communaux.

**Nombre de résidences secondaires en 2007 – Nombre de résidences secondaires en 1999**

$21 - 24 = -3$

Le nombre de résidences secondaires a diminué au profit des résidences principales

##### **Les logements vacants**

L'augmentation du nombre de logements vacants est souvent liée au vieillissement et au manque de confort des logements anciens qui poussent leurs occupants à rechercher un logement plus adapté aux normes actuelles de vie. Ainsi l'abandon de ces logements implique un besoin de construction neuve pour reloger ces habitants.

**Nombre de logements vacants en 2007 - Nombre de logements vacants en 1999**

$4 - 4 = 0$

#### **SYNTHESE DU CALCUL DU POINT MORT 1999-2007**

<b>Desserrement</b>	<b>2</b>
<b>Renouvellement</b>	<b>0</b>
<b>Résidences secondaires</b>	<b>-3</b>
<b>Logements vacants</b>	<b>0</b>
	<b>- 1 Logement</b>

Entre 1999 et 2007, le seuil de stabilité de la population a été de – 1 logement : c'est-à-dire qu'il a manqué 1 logement pour permettre les mouvements socio-démographiques au Theil-Bocage, sans apport de population, qui n'ont pas été satisfaits car le besoin a été supérieur à l'effort de constructions neuves (10 entre 1999 et 2007).

### **3.1.2. EVALUATION DES PERSPECTIVES DE CROISSANCE DE LA POPULATION**

Dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale du Theil-Bocage, les prévisions et les attentes en termes de population et de nouveaux logements ont été revues pour satisfaire aux orientations municipales retenues.

#### **Précisions quant à la définition des perspectives de population :**

Les prévisions de population envisagée dans la présente étude portent sur la définition de perspectives de population. Ainsi la tendance de l'évolution de population du Theil-Bocage dans les décennies à venir ne peut être envisagée qu'en termes de moyenne ou de médiane.

Aucun organisme, aucun calcul, ne peut se prévaloir de prédire avec exactitude, ou même avec une marge d'erreur minime, le nombre d'habitants d'une commune française dans 10 à 15 ans.

Certes, l'INSEE dispose d'un modèle de prévision de population dit Omphale (Outil Méthodologique de Projection d'Habitants d'Actifs de Logements et d'Elèves) : (...) « c'est une application complexe qui comprend un modèle théorique de projection de la population, des bases de données démographiques, des techniques d'analyse démographique et des outils de construction de scénarii pour le futur (...) Le modèle Omphale est un outil adapté pour répondre à ces demandes à condition que la population étudiée soit de taille suffisante (de l'ordre de 50 000 habitants).

L'application permet de projeter la population de toute zone composée d'un nombre entier de communes, ce qui permet d'adapter le champ géographique à la zone de compétence du décideur. D'autre part, le modèle projette la pyramide des âges, ce qui offre une réponse adaptée à la population visée : les jeunes ou les plus âgés par exemple ». (Sources : INSEE, Le Modèle de projection Omphale 2000).

Mais ce modèle ne peut s'appliquer à la commune du Theil-Bocage.

C'est pourquoi, les évolutions et les perspectives de population envisagée au niveau communal sont des calculs approximatifs qui ont pour objectif de prévoir une tendance de l'évolution de la population. La Carte Communale doit respecter les tendances de la population et mettre à la disposition des habitants, anciens ou nouveaux venus, les moyens techniques (règlement et zonage) pour leur permettre de se loger.

## **Hypothèses de développement communal 2020**

La définition des hypothèses de développement communal à l'échéance de la carte communale (environ 2020) s'élabore en suivant deux prévisions :

- la simulation du point d'équilibre,
- le besoins de logements avec l'apport de population de la croissance proprement dite.

## **1°) BESOINS EN LOGEMENTS, SANS** **APPORT DE POPULATION**

### **LIES AU DESSERREMENT (DECOHABITATION, ECLATEMENT FAMILIAL...)**

Evolution du nombre de personnes par logement : le nombre de personnes a récemment diminué. Il y avait 2,29 personnes par logement en 1990, 2,51 en 1999 et 2,47 en 2007. C'est un phénomène qui fonctionne à l'envers de la tendance nationale (sur la période 1999-2007, alors qu'elle est conforme pour la période 1999-2007).

Le défi auquel devra se confronter Le Theil-Bocage est l'installation de nouveaux jeunes ménages. Le nombre d'occupants par logements reste important en 2007 mais risque rapidement de s'inverser.

#### **Poursuite de la tendance récente de la réduction de la taille des ménages :**

(Population résidente 2007 / nombre de personnes par logement en 2020) - (population résidente 2007 / nombre de personnes par logement en 2007).

$$(266 / 2,30) - (266 / 2,47) = \mathbf{+ 7,95 \text{ arrondis à } 8 \text{ sur la période } 2007 - 2020}$$

### **LIES AU RENOUVELLEMENT (DEMOLITION, CHANGEMENT DE DESTINATION...)**

Simulation : **0 sur la période 2007 – 2020** (en considérant que les possibilités de transformation de logements anciens ou de bâtiments anciens en résidences principales se réduisent considérablement avec le temps. De plus, des opérations nouvelles viennent fondre la proportion de logements anciens en en réduisant encore plus la part dans la composition totale). A cela s'ajoute le maintien des exploitations agricoles et la préservation de leurs abords ce qui en réduit les possibilités d'évolution vers de l'habitat.

### **LIES AUX MUTATIONS DU PARC DE LOGEMENT (RESIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS VACANTS)**

Simulation résidences secondaires : **+ 2 logements sur la période 2007 – 2030** (ralentissement par rapport à la situation observée entre 1999 et 2007 dans un contexte urbain intercommunal de forte pression foncière du secteur).

Simulation logements vacants : **0 logement sur la période 2007 – 2030** (réduction de la situation antérieure 1999-2007 et une réduction du nombre de logements vacants sur le rythme observé entre 1999 et 2007).

**ENTRE 2007 ET 2020, IL FAUDRAIT CONSTRUIRE**

**AU MOINS 10 LOGEMENTS POUR REPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION A VENIR**

## **BESOINS EN LOGEMENTS, AVEC** **APPORT DE POPULATION**

*Simulations des croissances de population pour définir un nombre d'habitants à l'échéance de 2020 :*

Hypothèse 1 : Application du taux de croissance annuelle relevé entre 1999 et 2007

**Croissance faible de + 1,4 % / an**

Hypothèse 2 : Application du taux de croissance annuelle lissée relevé entre 1968 et 2007

**Croissance récente de - 0,2 % / an**

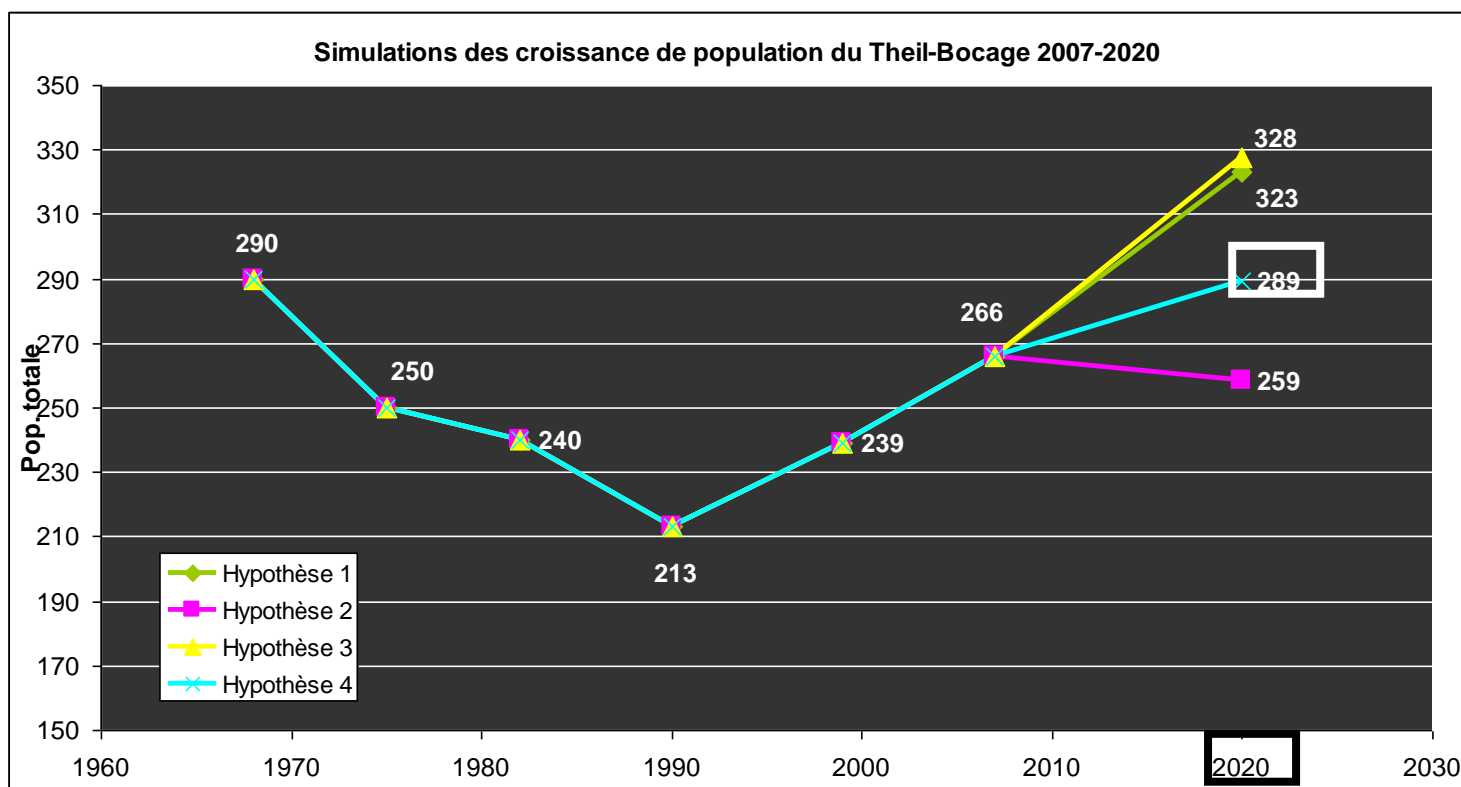
Hypothèse 3 : Application du taux de croissance annuelle type

**Croissance moyenne de + 1,5 % / an**

Hypothèse 4 : Application du taux de croissance envisagé par le SCoT du Bocage Virois pour l'ensemble du territoire

**Croissance moyenne de + 0,6% / an**





Hypothèse retenue n°4 : Application du taux de croissance envisagé par le SCoT du Bocage Virois pour l'ensemble du territoire

**Croissance moyenne de + 0,6% / an pour la période 2007-2020.**

- Soit une population totale envisagée de 289 habitants arrondis à 290 habitants en 2020.
- Soit 23 habitants supplémentaires entre 2007 et 2020.

Compte-tenu des évolutions récentes de la population dans ses composantes et des travaux du SCoT du Bocage Virois, le parti-pris retenu de la Carte Communale du Theil-Bocage est de définir une composition des ménages de 2,3 pers/ ménages pour 2020.

Soit une représentation en logements de 20 hab. / 2,3 = 8,69 logements arrondis à 9 logements.

Soit :

- Besoin en logements pour l'accueil de la population nouvelle entre 2007 et 2020 = 9 logements
- Ajout des besoins de la simulation du Point d'Equilibre = 10 logements inhérents aux besoins de la population (cf. Point d'Equilibre ci-avant).

**SOIT UN BESOIN EN LOGEMENTS, AVEC UN OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 2020 DE 290 HABITANTS (23 HAB. EN +), DE =**

**19 NOUVELLES UNITES LOGEMENTS**  
**POUR LA PERIODE 2007-2020**

### 3.1.2.1. Les disponibilités foncières

L'objectif de la commune est de relancer modérément la construction de logements tout en maintenant son cadre de vie agréable : son attractivité devra passer par la mise à disposition de terrains constructibles offrant toutes les conditions administratives et techniques pour recevoir de nouveaux logements. L'objectif est de rassembler les nouvelles constructions au plus près des villages existants. La faiblesse du territoire agricole concédé à l'urbanisation est une des composantes des villages comme le Theil-Bocage. Cette composante essentielle du paysage et du cadre de vie doit être maintenue.

Lors de l'élaboration du diagnostic communal, l'ensemble de la zone urbaine a fait l'objet d'une évaluation de ses disponibilités foncières de manière empirique :

- les terrains constructibles libres dans la zone urbanisée (desservie par les réseaux) ;
- les parties de terrains constructibles pouvant être divisés à l'occasion d'un lotissement (au moins trois divisions parcellaires) ou non (au plus 2 divisions parcellaires), des fonds de parcelles... ;
- les terrains protégés ou impropres à la construction (jardin de grandes propriétés, espaces libres privés des résidences, présence de servitudes, zones inondables, secteurs protégés...) ;
- les secteurs interstitiels permettant de constituer des entités urbaines cohérentes.

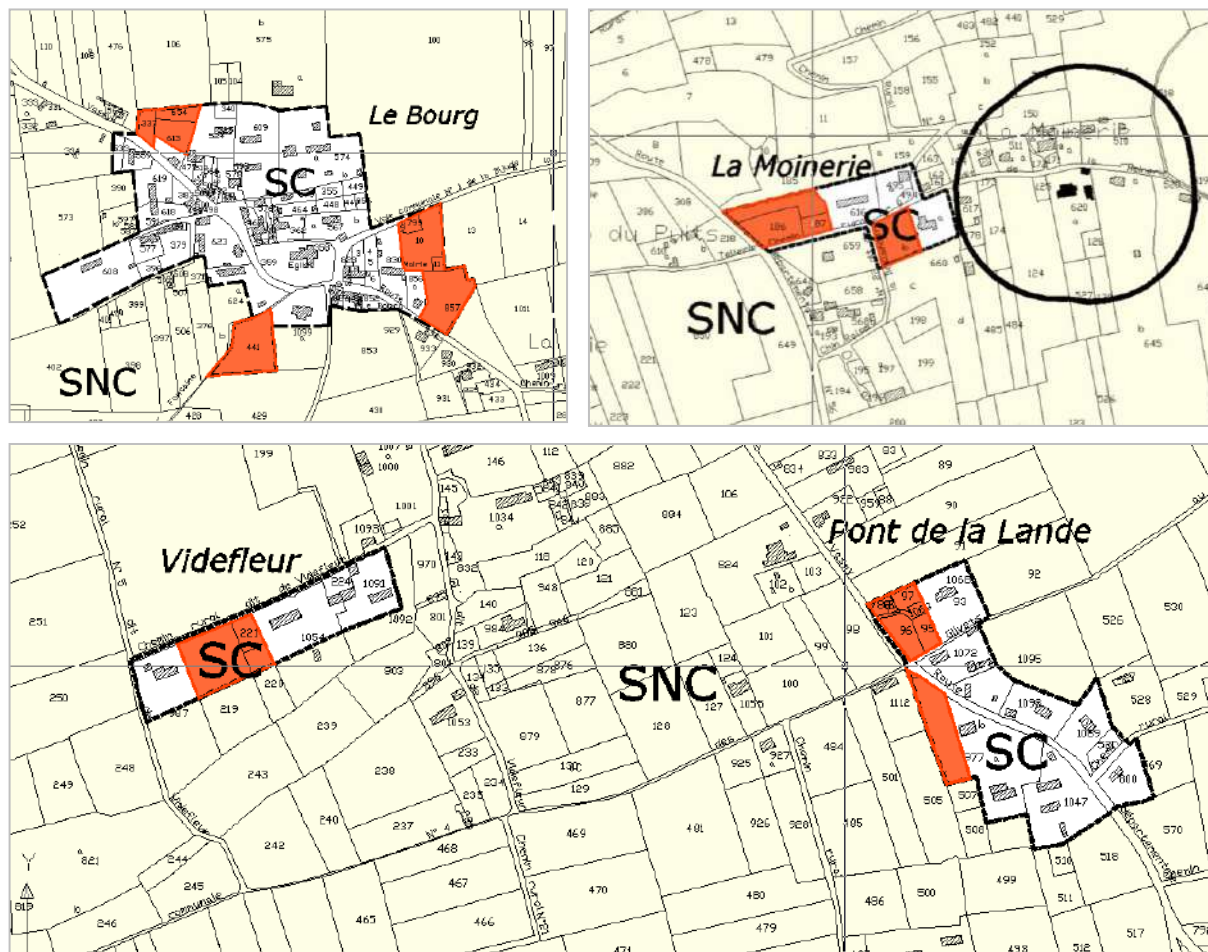
Les décomptes d'espaces constructibles ont été opérés sur la base d'une densification relative des espaces bâtis. L'état initial de l'environnement (cf. pages suivantes) démontre clairement que le paysage bâti et l'organisation même de la commune sont basés sur un tissu individuel.

La typologie du bâti en mitoyenneté, ou maisons de ville ne peut s'envisager que dans des espaces limités du centre bourg et dans des opérations de transformation de fermes, par exemple.

Les constructions neuves au Theil-Bocage ont été construites sur un modèle « traditionnel » de la maison individuelle, en retrait des limites séparatives et depuis la voirie. Mais des anciens corps de ferme sont déjà transformés régulièrement en logement.

Ce dernier modèle devra être amélioré au moins dans sa typologie architecturale et dans ses implantations afin d'économiser l'espace naturel.

#### *Etat des disponibilités de terrains pouvant accueillir des constructions nouvelles dans différents hameaux de la commune*







## 3.2. PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT

### CONTRAINTES ET DIFFICULTES :

- Les zones inondables par remontée de nappe.
- La RD 56 limitant les accès nouveaux pour de nouvelles constructions.
- L'organisation de certaines habitations le long de la RD56.
- Le besoin en création de réseaux pour les parcelles constructibles.
- Alimentation en réseaux limitée aux constructions existantes

### ATOUTS ET PERSPECTIVES :

- Le cadre de vie rural de la commune et de qualité.
- La proximité du Theil Bocage de pôles comme Vire, Vassy, Condé-sur-Noireau ou plus éloigné comme Flers.
- Une organisation des constructions et une architecture préservée en particulier dans les hameaux.
- La relative concentration des zones d'habitation autour des quelques hameaux et du bourg
- La présence d'anciens bâtis et corps de ferme en attente de réhabilitation.
- Une agriculture encore présente et des terres agricoles exploitées.
- Une reprise de la croissance de la population dans les périodes récentes due à une attraction de la commune pour son cadre de vie et les prix immobiliers encore attractifs.
- De nombreux sentiers et cheminements piétonniers qui participent au cadre de vie et à sa découverte.
- Un rythme de croissance de la population envisagé qui ne dépassera pas 26 logements en termes de capacité maximum et si les possibilités techniques d'assainissement les plus consommatrices d'une moyenne de 1200 m<sup>2</sup> d'espaces sont mises en place.
- La municipalité envisage entre 16 et 19 constructions nouvelles à court et moyen terme :
  - Centre Bourg : entre 9 et 11,
  - VideFleur : entre 1 et 2,
  - Le Pont de la Lande : entre 2 et 3,
  - La Moinerie : entre 2 et 4.



**CELA S'EXPRIME PAR :**



- **Définition des secteurs constructibles en fonction :**
  - du repérage de l'existant,
  - de l'existence de dents creuses et de disponibilités foncières,
  - les certificats d'urbanisme délivrés et les permis de construire accordés,
  - les distances d'implantation par rapport aux réseaux électriques (< 100 m),
  - le principe de continuité de l'existant,
  - la préservation des abords des exploitations agricoles,
  - le repérage des terres supportant un épandage,
  - le maintien du cadre de vie rural et paysager du Theil-Bocage
  - la préservation de points de vue depuis la RD 56 dans certains secteurs,
  
- Une prévision suffisante de terrains constructibles pour accueillir une population nouvelle en suivant les rythmes de croissance passés : l'objectif de population a été majoré de manière à tenir compte des enjeux et des principes de densification, de développement durable et de réduction de la consommation des espaces naturels. Il ne s'agit que d'un objectif qui, s'il n'est pas atteint, permet de faire aboutir favorablement le projet communal de développement.
  
- Protection des espaces agricoles pérennes comme les exploitations et leurs abords. Le repérage des exploitants et de leurs surfaces exploitées a été effectué. La part des surfaces occupées par l'exploitation agricole représente 98 % du territoire si l'on considère les espaces classés en secteurs non constructibles.

### 3.3. TYPOLOGIE SOUHAITABLE DE CONSTRUCTION

#### 3.3.1. *RAPPEL DE LA CROISSANCE ENVISAGEE : ECHEANCE 2020*

- Potentiel constructible et aménageable en Secteur Constructible (SC sur les documents graphiques) : entre 17 et 21 logements
- Potentiel envisagé sur les extensions prévues en secteur constructible : 16-19 constructions :
  - Centre Bourg : entre 9 et 11,
  - VideFleur : entre 1 et 2,
  - Le Pont de la Lande : entre 2 et 3,
  - La Moinerie : entre 2 et 4.
- L'objectif de croissance de la population du Theil-Bocage à l'horizon de la Carte Communale, 2020 :
  - Un total potentiel d'environ 23-25 habitants supplémentaires prévus en secteur constructible à la fois dans les constructions existantes inoccupées, les réhabilitations et les constructions nouvelles possibles.

#### 3.3.2. *L'EXISTANT*

L'objectif de la commune est de relancer modérément la construction de logements tout en maintenant son cadre de vie agréable : son attractivité devra passer par la mise à disposition de terrains constructibles offrant toutes les conditions administratives et techniques pour recevoir de nouveaux logements.

La faiblesse du territoire agricole concédé à l'urbanisation est une des composantes des villages comme Le Theil-Bocage. Cette composante essentielle du paysage et du cadre de vie doit être maintenue.

Lors de l'élaboration du diagnostic communal, l'ensemble de la zone urbaine a fait l'objet d'une évaluation de ses disponibilités foncières de manière empirique :

- les terrains constructibles libres dans la zone urbanisée (desservie par les réseaux) ;
- les parties de terrains constructibles pouvant être divisés à l'occasion d'un lotissement (au moins trois divisions parcellaires) ou non (au plus 2 divisions parcellaires), des fonds de parcelles... ;
- les terrains protégés ou impropres à la construction (jardin de grandes propriétés, espaces libres privés des résidences, présence de servitudes, zones inondables, secteurs protégés...) ;
- les secteurs interstitiels permettant de constituer des entités urbaines cohérentes.

Les décomptes d'espaces constructibles ont été opérés sur la base d'une densification relative des espaces bâtis. L'état initial de l'environnement démontre clairement que le paysage bâti et l'organisation même de la commune sont basés sur un tissu individuel.

La typologie du bâti en mitoyenneté, ou maisons de ville ne peut s'envisager que dans des espaces limités du centre bourg et dans des opérations de transformation de fermes, par exemple.

Les constructions neuves au Theil-Bocage ont été construites sur un modèle « traditionnel » de la maison individuelle, en retrait des limites séparatives et depuis la voirie. Mais des anciens corps de ferme peuvent également être transformés en logement.

Ce dernier modèle devra être amélioré au moins dans sa typologie architecturale et dans ses implantations afin d'économiser l'espace naturel.



Compte-tenu des principes d'extension modérée de la zone agglomérée du Theil-Bocage et de la rétention des terrains, la Carte Communale doit permettre la réalisation d'une quinzaine de logements neufs d'ici des années 2020. La délimitation des secteurs constructibles va répondre à cet objectif.



**Exemples de fermes reconverties dans le Calvados**

**Vaubadon**



**Bretteville-sur-Odon**



### 3.4. ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS CONSTRUCTIBLES (SC)

Les modalités de constructibilité des Secteurs Constructibles « SC » reportés sur les documents graphiques sont contenues dans le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

L'ensemble des secteurs constructibles représentent 12,79ha, soit 1,43 % du territoire, ce qui est très peu important, même à l'échelle d'une commune rurale et agricole comme le Theil-Bocage.

#### 3.4.1. *LE BOURG DU THEIL-BOCAGE*

##### LOCALISATION

La partie centrale est la plus importante du Theil-Bocage se situe à proximité immédiate de la RD 56. Elle regroupe plusieurs secteurs et les extensions densifient le bourg autour de la mairie et de la salle polyvalente. Elle regroupe la mairie, l'ancienne école, l'église, le cimetière.

L'ensemble du « centre bourg » représente 7,51 ha, soit 0,84 % du territoire communal.

##### VOCATION ET JUSTIFICATION

L'orientation principale de la Carte communale dans ce secteur est de permettre un élargissement de la zone construite, en privilégiant des zones proches de la RD 56. Concentration et densification auront un faible impact sur la perception du bourg. Les constructions nouvelles seront en retrait de la RD 56 et seront dans un ensemble de constructions récentes autour de la salle communale et des 3 habitations au sud de la RD en entrée de village depuis Vassy

Toutes les constructions existantes ont été classées en secteur constructible afin de reconnaître l'existant.

La zone du bourg au Nord Ouest de l'église qui était la partie la plus dense ne devrait pas accueillir de constructions supplémentaires au cœur de la zone bâtie sauf à l'occasion de réaménagements de constructions existantes, de transformation, d'extensions ou de constructions nouvelles sur des terrains déjà occupés et permettant une nouvelle division foncière ou une construction supplémentaire.

Les secteurs aujourd'hui libres de constructions représentent environ 12 000 m².

*Tout le secteur constructible du Bourg est éligible à la desserte par les réseaux d'électricité.*

*Il est rappelé que les constructions nouvelles en bordure des voies départementales sont soumises à l'avis du Conseil Général du Calvados notamment en ce qui concerne les accès aux parcelles, en l'occurrence il s'agit ici de la RD 56.*

## This is a detailed cadastral map of the commune of Le Bourg, France. The map displays numerous land parcels, each identified by a unique number. Several large areas are labeled with 'SNC' (likely Société Nationale des Chemins de Fer) and 'SC'. The map includes various geographical features such as roads (e.g., 'Roussellère', 'Vieille Fontaine'), a railway line ('Voie ferrée'), and a church ('Eglise'). The map also shows the boundaries of the commune and its relationship to neighboring communes like La Fontaine and Belle. The map is oriented with North at the top.



### 3.4.2. VIDEFLEUR

#### LOCALISATION

Le hameau Videfleur est situé dans le tiers sud de la commune et accessible par le chemin rural n°5.

L'ensemble de Videfleur classé en secteur constructible représente 1,3 ha, soit 0,14 % du territoire communal.

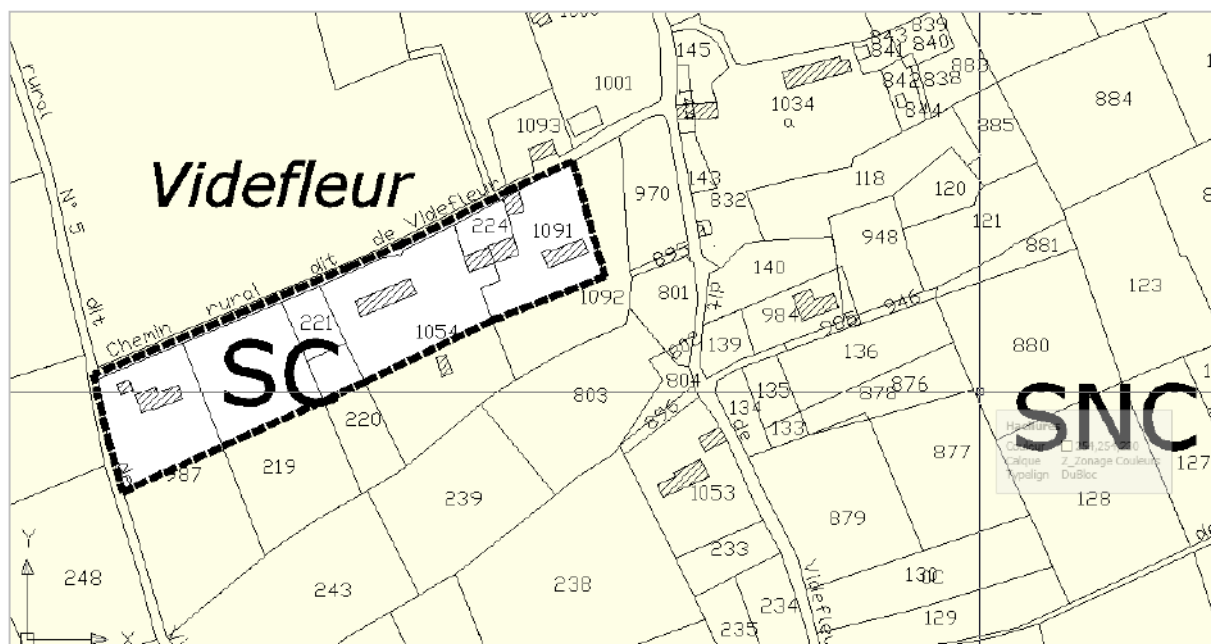
#### VOCATION ET JUSTIFICATION

Une partie seulement des constructions existantes ont été classées en secteur constructible afin de reconnaître l'existant.

Des extensions ont été prévues et en extension de l'existant afin de densifier les constructions à hauteur de 3 500 m<sup>2</sup> d'espaces libres de constructions.

*Tout le secteur constructible de Videfleur est éligible à la desserte par les réseaux d'électricité.*

#### Extrait du zonage de la Carte Communale



### 3.4.3. LE PONT DE LA LANDE

#### LOCALISATION

Le Pont de la Lande est un hameau où quelques nouvelles constructions ont été réalisées ces dernières années. Il regroupe quelques constructions qui n'ont plus d'usage agricole. Ainsi que des résidences dont deux ont été construites depuis 2007.

L'ensemble du Pont de la Lande classé en secteur constructible représente 2,76 ha, soit 0,30 % du territoire communal.

#### VOCATION ET JUSTIFICATION

En extension de la zone bâtie existante, et sans accès sur la RD56, les nouvelles zones constructibles prolongent la zone construite actuelle en s'écartant de la RD56.

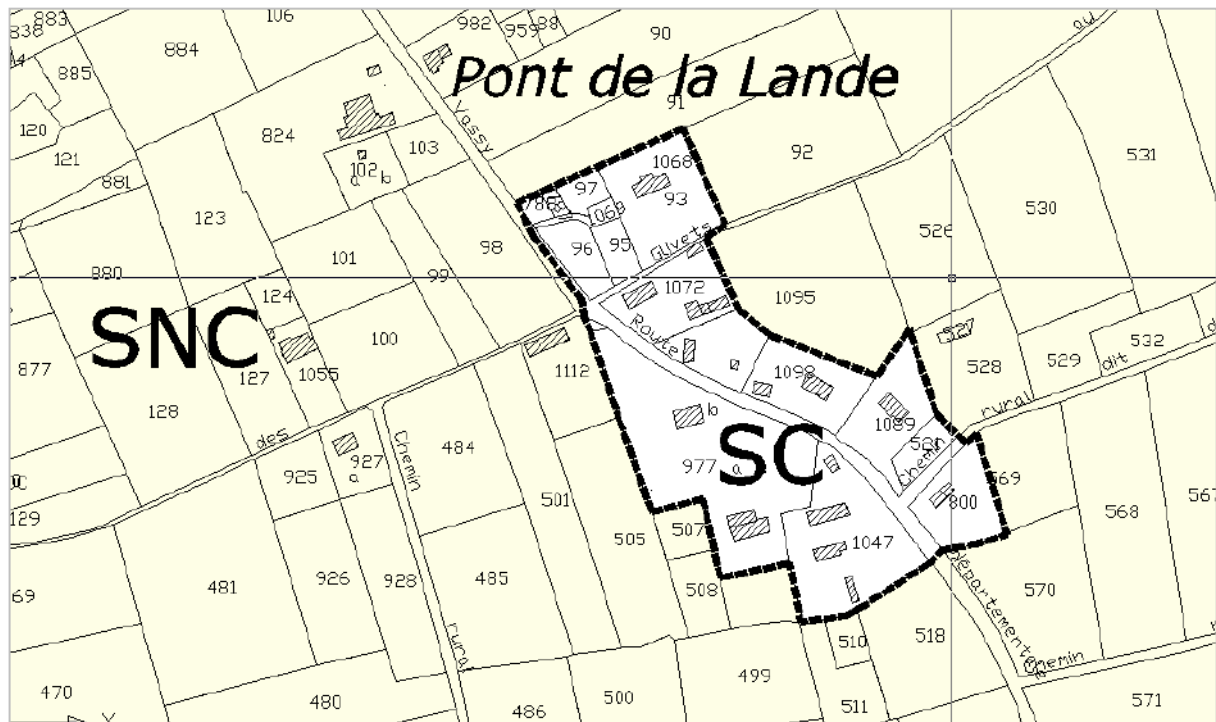
Toutes les constructions existantes ont été classées en secteur constructible afin de reconnaître l'existant. Des extensions mineures (par rapport aux surface déjà bâties) ont été prévues notamment en intégrant de grandes parcelles bâties et susceptibles d'être divisées.

Les secteurs aujourd'hui libres de constructions représentent environ 1 000 à 1 500 m<sup>2</sup>.

*Tout le secteur constructible du Pont de La Lande est éligible à la desserte par les réseaux d'électricité.*

*Il est rappelé que les constructions nouvelles en bordure des voies départementales sont soumises à l'avis du Conseil Général du Calvados notamment en ce qui concerne les accès aux parcelles, en l'occurrence il s'agit ici de la RD 56.*

#### Extrait du zonage de la Carte Communale



### 3.4.4. LA MOINERIE

#### LOCALISATION

La Moinerie est un hameau composé de constructions typiques en pierre tirées d'affleurements locaux.

L'ensemble de la Moinerie représente 1,21 ha, soit 0,23 % du territoire communal

#### VOCATION ET JUSTIFICATION

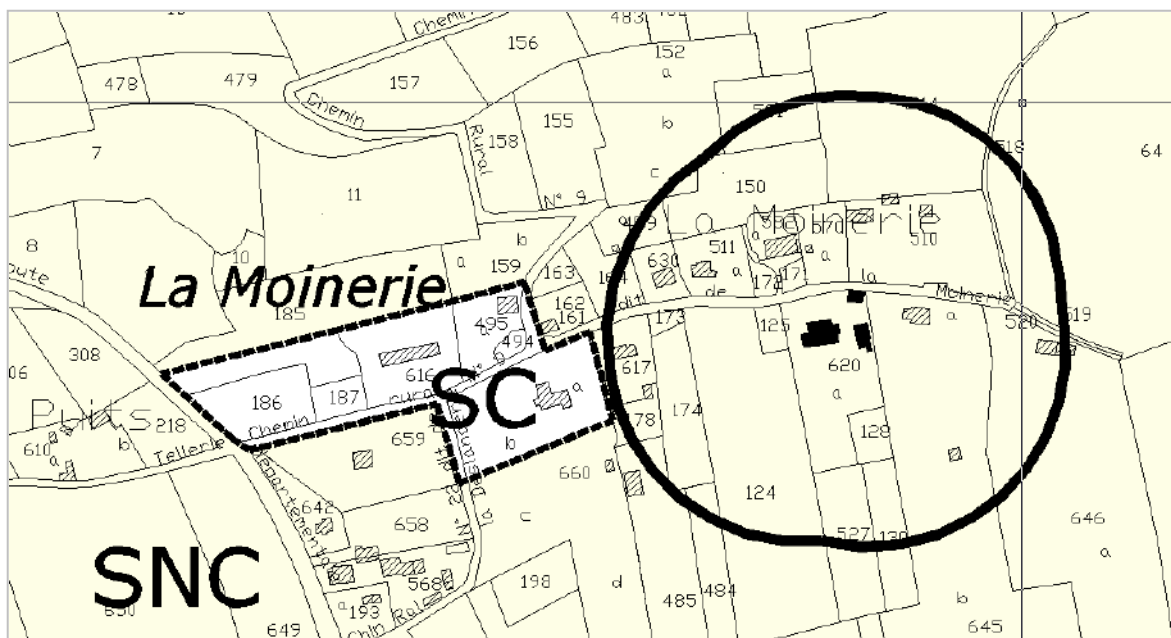
La Zone Urbanisée de La Moinerie est composée principalement de constructions en pierre. Le bâti existant qui pourrai faire l'objet d'une restauration a été inclus dans la zone constructible.

Les secteurs aujourd'hui libres de constructions représentent environ 4 500 m<sup>2</sup>.

*Tout le secteur constructible de La Moinerie est éligible à la desserte par les réseaux d'électricité.*

*Il est rappelé que les constructions nouvelles en bordure des voies départementales sont soumises à l'avis du Conseil Général du Calvados notamment en ce qui concerne les accès aux parcelles, en l'occurrence il s'agit ici de la RD 56.*

#### *Extrait du zonage de la Carte Communale*







### 3.5. **ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS NON CONSTRUCTIBLES (SNC)**

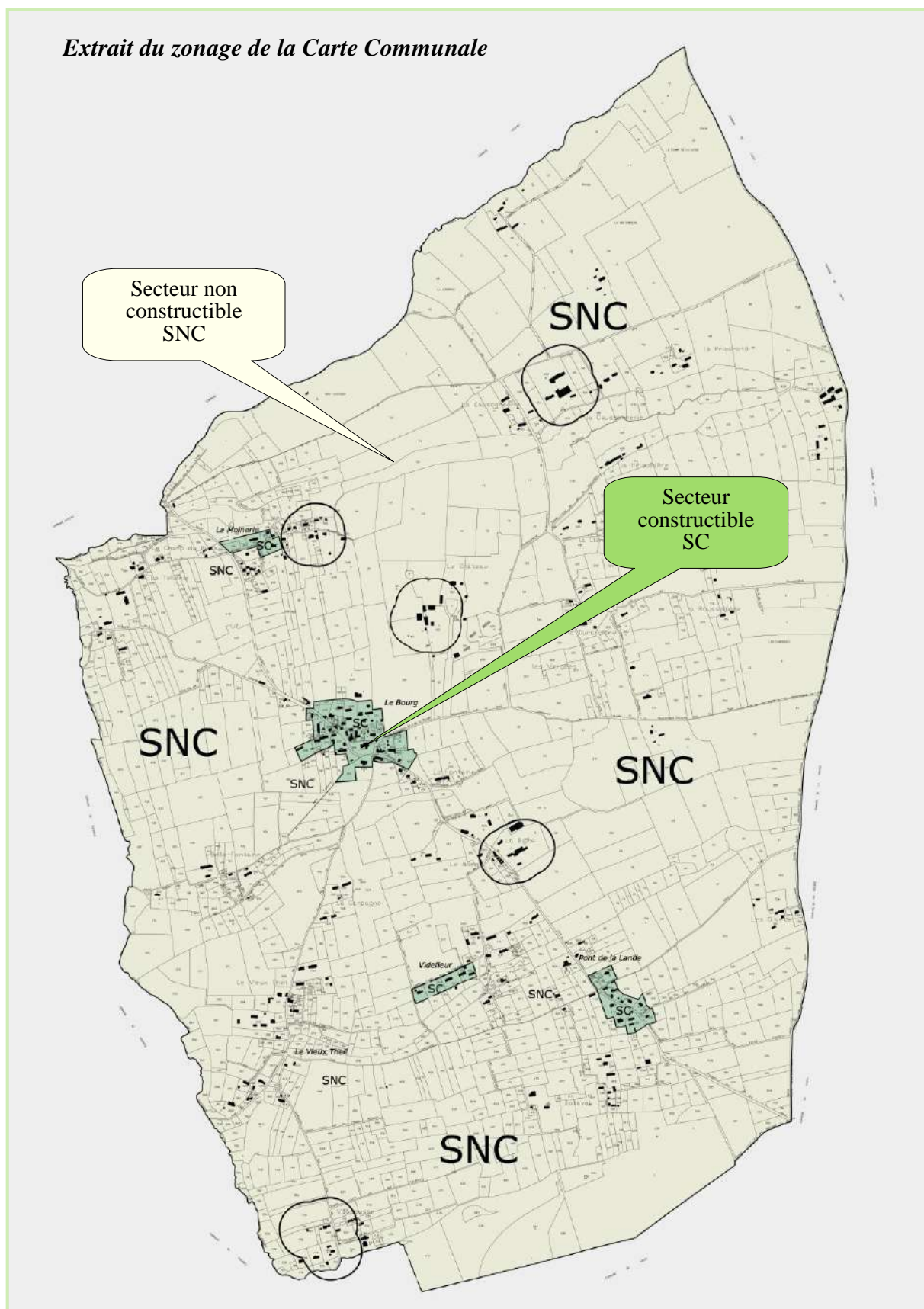
Les modalités de constructibilité des Secteurs Constructibles « SC » reportés sur les documents graphiques sont contenues dans le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le secteur non constructible « SNC » reporté sur les documents graphiques correspond aux zones qui ne sont pas destinées à accueillir de nouvelles constructions sauf les constructions agricoles ou forestières qui sont autorisées sous certaines conditions.

La zone SNC représente 882,5 ha, soit près de 98,6 % de la commune du Theil-Bocage ce qui est très important, même pour une commune rurale. Cela indique, entre autres raisons, la part considérable du parti d'aménagement que la commune souhaite consacrer à la préservation de l'agriculture et du cadre de vie des theilleuls.

Toutes les exploitations agricoles présentes sur la commune sont intégrées à la définition de la zone SNC qui sont accompagnées d'une protection des bâtiments et locaux agricoles pour renforcer leur maintien et leur pérennité.




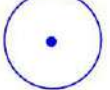



### 3.6. CARTOGRAPHIES DE SYNTHESE

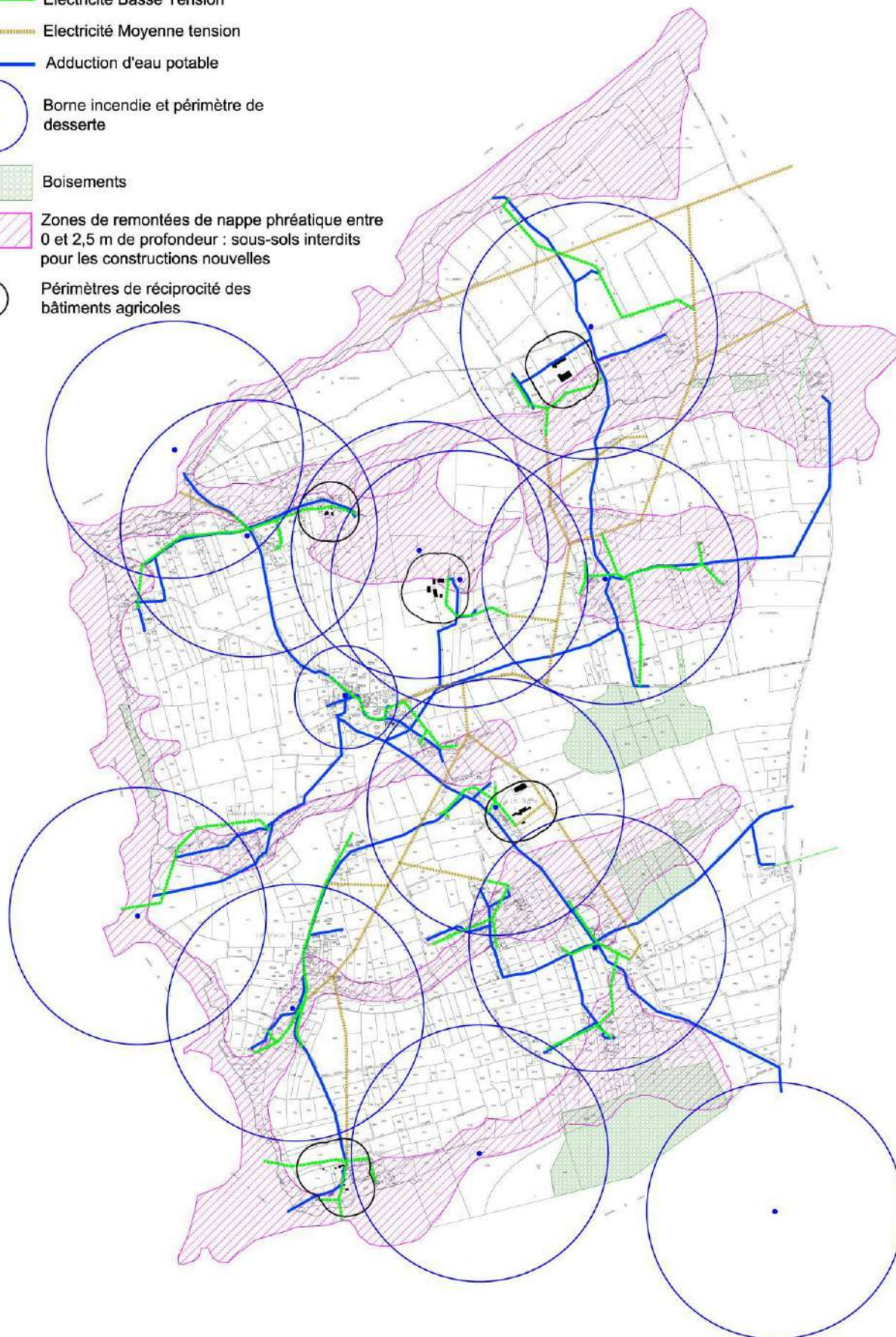




*Carte des contraintes et informations diverses*

**Légende**

-  Electricité Basse Tension
-  Electricité Moyenne tension
-  Adduction d'eau potable
-  Borne incendie et périmètre de desserte
-  Boisements
-  Zones de remontées de nappe phréatique entre 0 et 2,5 m de profondeur : sous-sols interdits pour les constructions nouvelles
-  Périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles





### 3.7. LES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE AU REGARD DU PARTI D'AMENAGEMENT COMMUNAL

#### ORGANISATION ET AMENAGEMENT DE L'ESPACE

##### MAITRISER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET L'ETALEMENT URBAIN LIMITER LE MITAGE DE LA CAMPAGNE

###### ORIENTATIONS

- Un besoin d'environ 26 logements pour attirer une population jeune au Theil-Bocage : contrebalancer l'effet du vieillissement de la population et des ménages qui quittent la commune.
- Une répartition potentielle compte tenu des disponibilités foncières et de la structure communale autour de 4 pôles principaux : le Bourg, Videffleur, La Moinerie et le Pont de la Lande.
- La zone constructible de la Carte communale est limitée aux strictes zones déjà urbanisées.
- Les zones d'extension très modérées de l'urbanisation s'intègrent dans le prolongement immédiat des secteurs urbains dans un souci de cohérence : comblement des vides urbains, des dents creuses afin de constituer une zone urbaine continue et concentrée.

###### MOYENS MIS EN OEUVRE

Identification des zones agglomérées et des vides urbains ou dents creuses. Puis mise en cohérence des choix municipaux avec l'existence des réseaux d'électricité notamment. Toutes les zones constructibles du Bourg, de Videffleur, du Vieux Theil, la Moinerie et Le Pont de la Lande sont desservies par ces réseaux d'électricité ou, à tout le moins, la Municipalité accepte de financer le prolongement de ces réseaux le cas échéant.

##### FAVORISER LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES ET LA DENSITE DES ESPACES URBANISES

###### ORIENTATIONS

La Carte Communale permet d'accueillir dans les zones constructibles reportées sur le document graphique toutes les occupations du sol permises par le règlement national d'urbanisme (le RNU).  
Il n'y a pas d'affectation particulière des zones ou des vocations particulières selon les sites.

###### MOYENS MIS EN OEUVRE

- Ce sont les règles générales d'urbanisme définies aux articles L. 111-1 et suivants et R. 111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui régissent l'implantation des constructions et la constructibilité des terrains classés en zones constructibles.
- Dans les secteurs dits « non constructibles » les constructions neuves principales sont interdites, à vocation d'équipements ou d'activités. Les évolutions, extensions, adaptations, etc., des constructions existantes et les implantations liées à l'agriculture et à la mise en valeur des espaces naturels sont autorisées.



**PROMOUVOIR LE QUALITE DU BATI ET SON INSERTION  
DANS L'ENVIRONNEMENT**

**ORIENTATIONS**

- Le Theil-Bocage a une forte identité architecturale et historique entre le Bocage Virois et la Suisse Normande.  
- Les formes bâties sont originales et traditionnelles : l'organisation de la commune avec un centre bourg et des hameaux distants de ce centre lui confère des caractéristiques particulières notamment en termes d'implantation des constructions, de vis-à-vis, de relation avec l'espace naturel environnant.

**MOYENS MIS**

**EN OEUVRE**

- Promouvoir un maintien des formes physiques des hameaux afin que leurs franges ne constituent pas de ruptures avec l'image et les formes existantes.  
- Dans les zones d'extension qui ferment le centre bourg : aménager des espaces de transition avec le milieu naturel, privilégier des tracés cohérents de voirie avec l'usage des lieux.  
- Pour les constructions neuves dans les espaces déjà bâtis, les extensions et les aménagements autorisés : conserver les formes bâties existantes ou leur interprétation mais en conservant les matériaux et les formes traditionnellement bâties dans la région et dans la commune.

**EQUIPEMENTS ET DEVELOPPEMENT SOCIAL**

**RENFORCER LA MIXITE SOCIALE ET L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX**

**ORIENTATIONS**

La Municipalité ne dispose pas de logements sociaux.

**MOYENS MIS**

**EN OEUVRE**

La municipalité ne s'interdit pas l'éventualité de proposer un logement social.

**DEVELOPPER UNE ACTION SANITAIRE ET SOCIALE CITOYENNE  
OFFRIR UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS SATISFAISANT**

**ORIENTATIONS**

Le Theil-Bocage souhaite bénéficier d'une offre d'écoles proche.

**MOYENS MIS**

**EN OEUVRE**

Le Theil-Bocage s'associe aux démarches du syndicat scolaire d'Estry et dans les démarches intercommunales de développement des équipements structurants.

## ACTIVITES ECONOMIQUES ET EMPLOIS

### RENFORCER LES LIENS ENTRE LES ENTREPRISES LOCALES ET LES HABITANTS

#### ORIENTATIONS

- Une activité communale agricole.
- La population active réside au Theil-Bocage mais n'y travaille pas, sauf les exploitants agricoles.

#### MOYENS MIS

Aucune gêne particulière ni supplémentaire par rapport aux contraintes existantes, n'est apportée aux exploitations agricoles ni à l'installation de commerces, de bureaux...

#### EN OEUVRE

### PRENDRE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

#### ORIENTATIONS

Les exploitations agricoles au Theil-Bocage sont suffisamment éloignées des zones bâties pour ne pas présenter de danger grave pour la population.

#### MOYENS MIS

##### Terres agricoles :

- Les fermes et bâtiments agricoles devront faire l'objet d'une attention particulière lors de la construction de leurs abords. Là encore il sera préconisé l'aménagement d'espaces verts ou un recul des constructions lors de l'instruction des demandes de permis de construire pour des constructions à usage d'habitation.
- Concernant les constructions à usage agricole, il n'y a pas de restrictions particulières sauf celles liées à la proximité de certains produits pouvant présenter des dangers.
- Les entreprises autres qu'agricoles qui voudraient s'installer à proximité des fermes classées devront avoir une activité compatible avec la proximité de telles installations.

#### EN OEUVRE

## DEPLACEMENTS ET MOBILITE

### PROMOUVOIR LES MODES DE TRANSPORT DOUX

#### ORIENTATIONS

Le Theil-Bocage ne dispose pas d'aménagements particuliers de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers. Il n'en reste pas moins que les déplacements pédestres et cyclistes sont importants dans la commune notamment pour la découverte de la campagne et grâce au chemin de grande randonnée de pays bocage virois.

#### MOYENS MIS EN OEUVRE

Privilégier la coopération intercommunale dans la mise en place d'un réseau de pistes cyclables ou d'un réseau clairement marqué.

**PROMOUVOIR LES TRANSPORTS EN COMMUN  
ET MAINTENIR LES CAPACITES DE STATIONNEMENT**

<b>ORIENTATIONS</b>	Les aménagements récents autour de l'église sont importants car le stationnement sert également pour les arrêts des Bus Verts.
<b>MOYENS MIS EN OEUVRE</b>	La RD 56 est un axe dangereux dans les faits mais n'est pas considéré comme tel par les instances départementales. La Municipalité s'associe à la démarche des routes départementales afin de limiter les accès nouveaux sur la RD56.

**LES RISQUES NATURELS**

**PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES DE REMONTEE DE NAPPE**

<b>ORIENTATIONS</b>	Les risques de remontée de nappe sont assez localisés.
<b>MOYENS MIS EN OEUVRE</b>	<p>La Carte Communale du Theil-Bocage entend préserver les secteurs concernés par des risques de remontée de nappe et :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ne pas rendre constructibles les abords inondables du Theil-Bocage,</li><li>- Classer en secteur non-constructible les secteurs situés à proximité, les lignes d'écoulement des eaux de ruissellement et d'écoulement des eaux de pluie au Theil-Bocage.</li><li>- Reprendre les repérages effectués lors de l'élaboration du diagnostic (et rapportés dans le rapport de présentation du présent dossier) et les intégrer à une cartographie placée en annexe qui précise les axes d'écoulement des talwegs et les secteurs potentiellement inondables sur le territoire du Theil-Bocage.</li></ul>

**LES AUTRES RISQUES NATURELS**

<b>ORIENTATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Il n'est pas fait mention de mouvements de terrain dus à la sécheresse des sols.</li><li>- L'existence de Marnières n'est pas établie.</li><li>- Pas de risques de chutes de blocs.</li><li>- Risques de remontées de nappes phréatiques.</li><li>- Passage d'un feeder gaz important.</li></ul>
<b>MOYENS MIS EN OEUVRE</b>	Classement en secteur non constructible ou information à la population de l'existence de ces risques par la publication de la présente Carte Communale.



## LES POLLUTIONS ET LES ATTEINTES AU MILIEU NATUREL

### PREVENIR LA POLLUTION DE L'AIR

#### ORIENTATIONS

- Il n'y a pas d'usines émettrices de gaz polluants au Theil-Bocage au moment de la rédaction du rapport de présentation néanmoins, un projet d'usine de méthanisation est en cours.
- Les seuls responsables de la pollution atmosphérique sont les automobiles et les poids lourds et les véhicules traversant la commune : la RD 56 qui est un axe à forte circulation.
- L'apport de nouvelles populations devrait également entraîner un suréquipement des ménages en voitures particulières, ce qui est la tendance actuellement.

#### MOYENS MIS

#### EN OEUVRE

- Inciter les habitants à utiliser les transports en commun dans la mesure du possible : suivant les destinations, ou de privilégier le covoiturage.
- Militer pour un développement des transports en commun dans un contexte intercommunal global et cohérent.
- Inciter la population à pratiquer le vélo pour des déplacements de courte distance en développant des parcs de stationnement pour véhicules deux-roues.
- Eloignement de l'usine de méthanisation des zones construites.

### LUTTER CONTRE LA POLLUTION DE L'EAU ET DES RESSOURCES NATURELLES

#### ORIENTATIONS

- L'Allière et son exutoire ont une bonne qualité.

#### MOYENS MIS

#### EN OEUVRE

- Promouvoir auprès des agriculteurs l'utilisation d'engrais moins nocifs pour le milieu naturel.
- Informer les professionnels des dangers du maintien des surfaces en culture de maïs sur la circulation des eaux souterraines vers les cours d'eau : risques de pollution de la nappe par les engrais et les produits de traitement du maïs.

### PROMOUVOIR UN ASSAINISSEMENT DURABLE ET UN RECYCLAGE DES DECHETS

#### ORIENTATIONS

- Le schéma directeur d'assainissement non collectif est approuvé et couvre Le Theil-Bocage.

#### MOYENS MIS

#### EN OEUVRE

- Le traitement des déchets ménagers est réglé à une échelle intercommunale notamment dans la prise en compte des évolutions des modes de traitement.

## PATRIMOINE, NATURE ET PAYSAGES

### PRESERVER LE PATRIMOINE BATI

- ORIENTATIONS**
- Un patrimoine bâti remarquable en nombre dans la commune du Theil-Bocage: Le château.
  - Un patrimoine bâti de qualité et typique de la région.
- MOYENS MIS EN OEUVRE**
- Partenariat actif avec les instances compétentes dans le domaine de la protection, de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti, notamment lors du dépôt de demandes permis de construire : avec la DDTM et son architecte conseil, avec la Direction Régionale de l'Environnement...

### PROTEGER LES ESPACES BOISES ET LES ENTITES DU PAYSAGE NATUREL

- ORIENTATIONS**
- Une partie conséquente du territoire est couverte par des espaces boisés qui sont essentiellement situés au sud est de la commune
  - Pas de territoire protégé :
  - Un espace agricole important pour l'activité et les paysages qui forgent l'identité communale.
- MOYENS MIS EN OEUVRE**
- Classement en zones non constructible des espaces présentant un intérêt du point de vue des paysages et des espaces naturels (bois, terres agricoles...).
  - Préservation des structures agricoles en maintenant les fermes dans une zone de la Carte Communale qui leur correspond.

### 3.8. TRADUCTION DU PARTI D'AMENAGEMENT DANS LA CARTE COMMUNALE DU THEIL-BOCAGE

Aux termes de l'article R 124-3 du Code de l'Urbanisme :

*« Le ou les document(s) graphique(s) délimite(nt) les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.*

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

*Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée. »*

Conformément à ces dispositions, la commune du Theil-Bocage a souhaité exprimer son parti d'aménagement sur le document graphique du Dossier de Carte Communale. Ainsi, la carte communale du Theil-Bocage comporte deux types de zones :

<p>Les secteurs où les constructions sont autorisées</p> <p>« SC »</p>	<p>Les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de 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.</p> <p>« SNC »</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Bourg</li> <li>- Le Pont de la Lande</li> <li>- Videfleury</li> <li>- La Moinerie</li> </ul>	<p>L'ensemble des terres agricoles, des fermes, des espaces naturels, des espaces boisés de la commune qui ne sont pas classés dans « un secteur où les constructions sont autorisées ».</p>
<p>Dans les deux cas, en secteur constructible est en secteur où les constructions ne sont pas autorisées, les constructions sont interdites sur les axes d'écoulement reportés sur le plan placé en annexe du présent dossier de Carte communale. Lors de toute demande d'autorisation d'occupation du sol ou toute demande de permis de construire, le pétitionnaire ou le demandeur devra se rapprocher des services compétents en matière de gestion des eaux et des risques d'inondations ou d'écoulement des eaux superficielles et souterraines et ce, dans un souci de protection des biens et des personnes.</p>	





### 3.9. COMPATIBILITE DE LA CARTE COMMUNALE DU THEIL-BOCAGE

#### 3.9.1. *SRADT BASSE NORMANDIE*

La Carte Communale du Theil-Bocage est compatible avec les orientations et les dispositions du SRADT de Basse-Normandie, notamment avec le deuxième axe « Etre et bien-être en Basse-Normandie » qui fait référence à la préservation du cadre de vie de la commune.

Les autres dispositions visent une dynamique et des territoires à un échelon supérieur auquel participe Le Theil-Bocage : le SCoT du Bocage Virois et le Pays du Bocage Virois au Bessin.

#### 3.9.2. *SAGE ET SDAGE*

La Carte Communale du Theil-Bocage est compatible avec les dispositions du SAGE et du SDAGE en limitant les constructions nouvelles en nombre et en définissant les espaces restreints dans lesquels elles pourraient être réalisées.

#### 3.9.3. *SCOT DU BOCAGE VIROIS*

La Carte Communale du Theil-Bocage est compatible avec les orientations du PADD du SCOT du Pays du Bocage Virois. Notamment la préservation des caractéristiques bocagères du territoire, des caractéristiques architecturales de la zone, du petit patrimoine, du bâti existant. La Carte Communale est également compatible dans les aspects de limitation de l'étalement urbain.

#### 3.9.4. *LOIS D'URBANISME*

La Carte Communale du Theil-Bocage est compatible avec les principales grandes lois d'urbanisme applicables au territoire communal :

- la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000 ;
- la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;
- la Loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000 ;
- la Loi relative à la lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998 ;
- la Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 ;
- la Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 ;
- la Loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001 ;
- la Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 ;
- la Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996.
- Le Grenelle 1
- Le Grenelle 2 du 12 Juillet 2010



# 4

## IMPACTS DES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE DU THEIL-BOCAGE SUR L'ENVIRONNEMENT





### Préambule...

Le parti d'aménagement retenu dans le cadre de la Carte Communale ne doit pas avoir de grandes incidences sur l'environnement et les paysages. Il va même dans le sens d'un renforcement des dispositions de développement durable à travers :

- la maîtrise de l'urbanisation et la gestion économe des espaces urbanisables sur les zones naturelles ;
- le renforcement de la préservation des espaces naturels de qualité (massifs boisés, des espaces paysagers, des transitions entre milieux urbains et milieux naturels) ;
- la valorisation patrimoniale et la préservation des édifices remarquables de la commune.
- la densification des zones bâties.

Les incidences de la mise en œuvre de la Carte Communale « **se résument** » à des adaptations et améliorations dans le sens du **DEVELOPPEMENT DURABLE** de la **GESTION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL** : intégration et prescriptions patrimoniales, protection de la ressource naturelle (agricole, forestière ou hydrologique), l'amélioration des conditions de desserte par les voies et réseaux, la valorisation du cadre de vie...

## 4.1. SUR LE MILIEU NATUREL ET PHYSIQUE

### 1. La topographie et la géologie

La mise en œuvre des dispositions de la Carte Communale n'a pas d'effet sur la topographie du territoire communal.

Les affouillements et exhaussements de sol seront limités dans les zones urbanisées pour ne pas perturber et polluer les sols et sous-sols.

Un contrôle et des autorisations d'installations des dispositifs d'assainissement seront instaurés pour l'urbanisation en fonction des contraintes pédologiques (stabilité des sols, profondeur des nappes, sensibilité du milieu récepteur).

### 2. L'hydrologie

La protection des ressources en eau est renforcée avec :

- la limitation des constructions dans les zones humides et dans les axes des talwegs,
- la faiblesse des surfaces prévues à l'urbanisation.

Par contre, la possibilité de développement des hameaux doit engendrer une légère augmentation des rejets dans les fossés.

- Limitation et traitements des rejets dans le milieu récepteur du Theil-Bocage.  
- Obligation de régulation des débits rejetés et mise en place de systèmes de rétention à la parcelle ou d'infiltration sur place en limitant les surfaces imperméabilisées.

### 3. Les milieux agricoles

- *Réduction minime des surfaces agricoles :*

Les incidences sur les espaces naturels sont très peu importantes à moyen ou à long terme.

Le choix des « sites de développement » s'est porté sur les espaces naturels ou terres agricoles les moins sensibles, puisqu'ils portent sur des secteurs situés en continuité des zones urbanisées et sont mineurs en termes de surface.

- *Renforcement de la protection des terres agricoles productives*

Dans les secteurs non constructibles, toute construction ou installation non liée directement aux exploitations (hors ouvrages d'intérêt général) ou toute modification des pratiques et circulations agricoles est interdite (protection des chemins ruraux).

L'urbanisation de ces secteurs doit se faire à échéance de 10 ans.  
Les espaces classés en secteurs constructibles sont déjà construits, en dents creuses ou en extension immédiate de la zone urbanisée. Leur usage agricole reste viable sur les terres non aménagées.  
Et les accès et pratiques agricoles seront conservés et facilités pour les exploitations encore en activité.

#### 4. Les autres milieux naturels et espaces boisés

Les espaces naturels comme les grandes structures paysagères sont protégées et maintenues par leur classement en secteur non constructible.

Les abords des cours d'eau et des ruisseaux ou axes d'écoulement des eaux pluviales sont inconstructibles.

#### 5. Les écosystèmes – la faune et la flore

- *Renforcement de la protection des terres cultivées* classées en SNC et des massifs boisés classés en SNC également et dont le défrichement est interdit ou soumis à autorisation (code rural et forestier).

- *Constructibilité réduite des espaces à vocation naturelle* dans le bourg et les hameaux.

Peu ou pas d'incidences sur la faune et la flore locales.

## 4.2. SUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

### 1. La qualité de l'air

Compte tenu de la faible source d'émissions atmosphériques et de la présence dominante des espaces, la dégradation de la qualité de l'air est improbable. Toutefois, certaines orientations du plan peuvent être à l'origine de pollutions infimes :

- une augmentation des émissions de gaz d'échappement liées à une circulation croissante des véhicules
- installations d'activités pouvant émettre des rejets atmosphériques particuliers.

### 2. La collecte et le tri des déchets

- *Augmentation des consommations à traiter*

Du fait du renforcement des secteurs constructibles, la quantité de déchets produits doit croître en petite quantité.

- Information et sensibilisation des habitants de la commune sur les recours à des éco-produits et produits recyclables, possibilités de tris et d'apports volontaires en des points spécifiques de déchets ménagers spéciaux et produits polluants.
- Collecte sélective au niveau intercommunal.

### 3. L'assainissement

- *Augmentation de la surface imperméabilisée*

Du fait de la faible évolution des zones naturelles vers des zones constructibles et de la volonté de maîtrise de l'urbanisation, l'augmentation des surfaces imperméabilisées a peu d'incidence sur l'augmentation des débits d'eaux de ruissellement.

- *Augmentation des débits d'eaux usées.*

De la même façon, les rejets d'eaux usées seront également plus importants du fait de l'augmentation des consommateurs potentiels, mais les réseaux existants restent largement suffisants pour accueillir cet apport supplémentaire.

#### Il sera préconisé :

- Mise en place de systèmes d'assainissement autonome sur les parties non desservies par le réseau collectif (toute la commune).
- Des systèmes d'épuration et de rétention à la parcelle, voire de micro-station le cas échéant.
- Limitation des rejets agricoles dans le milieu naturel par des dispositifs de traitement conformes aux normes en vigueur.

#### 4. Prise en compte des risques ou nuisances

- Risques de remontées de nappes phréatiques sur l'ensemble du territoire
- Risques de chutes de blocs minimes.
- Zones de danger de la canalisation gaz.

Classement en secteur non constructible

### 4.3. SUR LE MILIEU HUMAIN

#### 1. Sur l'habitat

- *Extension des zones d'habitat ou densification au sein des zones bâties*  
*Apport démographique maximal estimé à environ 17-21 logements pour 2020.*

Des disponibilités foncières au sein du tissu urbanisé qui peuvent accueillir les nouveaux habitants dans un premier temps

#### 2. Sur l'économie et l'emploi

Activité principale : l'agriculture

#### 3. Sur les équipements

La population attendue est absorbable pour les équipements scolaires notamment

L'offre en école est cependant susceptible d'être déplacée vers un regroupement scolaire plus éloigné de la commune. Au moment de la rédaction du présent rapport de présentation la suppression de l'école reste en suspens.

### 4.4. SUR LE CADRE DE VIE

#### 1. Sur les circulations

- *Augmentation des trafics*

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension doit engendrer une croissance minime des trafics automobiles sur la RD 56.

Limitation des accès sur les routes départementales.

#### 2. Sur la sécurité

Intégration de règles d'aménagement des abords de la RD 56.

Désir de voir mettre en place un aménagement de sécurisation de la traversée de bourg...

#### 3. Sur la qualité du patrimoine

- *Préservation des perspectives sur le patrimoine ;*
- *Préservation du patrimoine rural (corps de fermes et maisons rurales dans les hameaux et le bourg...) ;*
- *Valorisation des entrées de village.*



## **4.5. SUR LES ENTREES DE VILLAGE**

Préserver les entrées de la commune et les entrées de hameaux de toute possibilité de construction : la Carte Communale maintient les espaces naturels non construits en zone non constructible.

### En entrée de ville au Nord-Ouest, depuis Estry par la RD 56

Cette entrée est l'une des plus importantes car elle présente une topographie particulière, une route encaissée avec de hauts talus et une présence végétale forte de part et d'autre de cette route.

En effet, l'objectif est de préserver l'entrée de ville en évitant toute nouvelle construction le long de la RD 56 : cette protection se traduit par la volonté d'étendre la zone urbanisée en surépaisseur du bourg.

### En entrée de ville au Sud-Est, depuis Vassy

Limitation naturelle des constructions par la présence d'une zone humide.

\*\*\*\*\*