

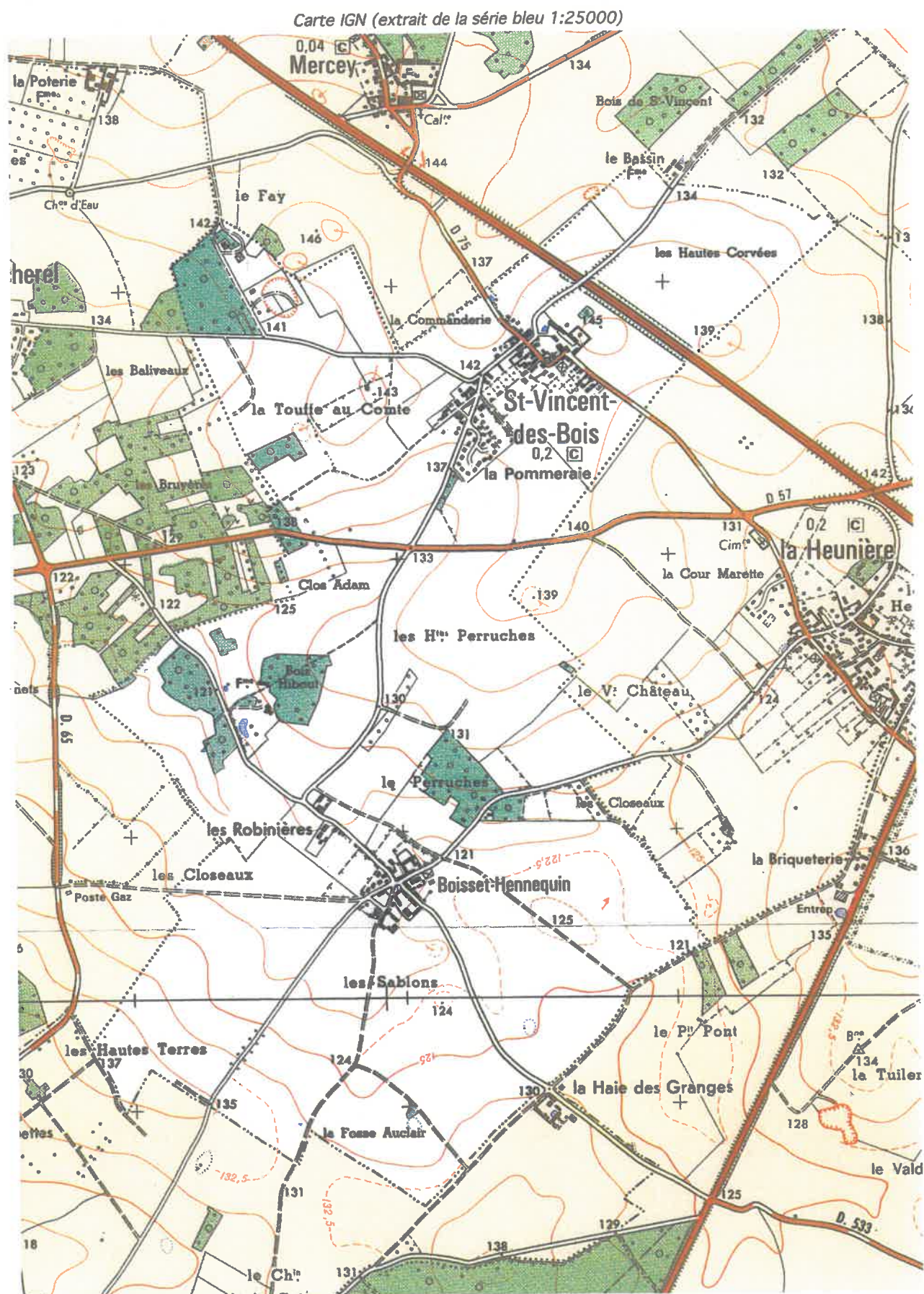
DEPARTEMENT de L'EURE

Commune de **ST VINCENT-DES-BOIS** (27950)

# Rapport de Présentation

|                                                                                                                                                                     |                                                        |                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                     | <i>Projet de P.L.U. arrêté en Conseil Municipal le</i> | <i>P.L.U. approuvé en Conseil Municipal le</i> |
| <u>Date</u>                                                                                                                                                         |                                                        |                                                |
| <u>Cachet / Signature</u>                                                                                                                                           |                                                        |                                                |
| <b>PLAN LOCAL D'URBANISME</b>                                                                                                                                       |                                                        |                                                |
| <i>Atelier d'Architecture et d'Urbanisme Hubert Lefrançois</i>                                                                                                      |                                                        |                                                |
| 128 avenue Aristide Briand 27930 GRAVIGNY<br>Tél. : 02 32 31 62 00 Fax. : 02 32 31 64 23<br>e-mail : <a href="mailto:urbanisme@wanadoo.fr">urbanisme@wanadoo.fr</a> |                                                        |                                                |

1.0



## SOMMAIRE

### INTRODUCTION

|                                            |   |
|--------------------------------------------|---|
| 1. Objet du P.L.U. et champs d'application | 1 |
| 2. Le contenu du P.L.U.                    | 2 |
| 3. Le P.L.U. de St Vincent-des-Bois        | 3 |

### CHAPITRE 1

#### 1-A DIAGNOSTIC

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Situation générale de la commune                                               | 5  |
| 2. St Vincent-des-Bois dans l'aire urbaine de Vernon                              | 6  |
| 3. St Vincent-des-Bois et l'intercommunalité                                      | 7  |
| 4. La population                                                                  | 9  |
| 4.1 Évolution de la population                                                    | 9  |
| 4.2 Solde migratoire et mouvement naturel                                         | 10 |
| 4.3 Répartition et évolution de la population par classe d'âge                    | 11 |
| 4.4 Le nombre de personnes par ménage                                             | 12 |
| 4.5 Évolution et composition de la population active                              | 13 |
| 5. Le logement                                                                    | 15 |
| 5.1 Répartition du parc de logements                                              | 15 |
| 5.2 Époque d'achèvement des logements                                             | 15 |
| 5.3 Le niveau de confort                                                          | 17 |
| 5.4 La motorisation des ménages                                                   | 17 |
| 5.5 Les principales migrations intercommunales                                    | 17 |
| 6. L'activité économique                                                          | 18 |
| 6.1 Les entreprises                                                               | 18 |
| 6.2 Les artisans                                                                  | 18 |
| 6.3 Les agriculteurs                                                              | 18 |
| 7. Le système scolaire et associatif                                              | 18 |
| St Vincent-des-Bois vue du ciel : campagne de photographies aériennes (août 2004) | 20 |

#### 1-B ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Environnement historique                                                    | 22 |
| 1.1 Histoire locale                                                            | 22 |
| 1.2 Sites archéologiques et éléments remarquables                              | 23 |
| 2. Environnement physique                                                      | 25 |
| 2.1 Topographie                                                                | 25 |
| 2.2 Paysage et pratiques                                                       | 25 |
| Balade dans St Vincent-des-Bois : campagne de photographies au sol (juin 2004) | 27 |
| 2.3 Hydrographie                                                               | 30 |
| 2.4 Étude géologique                                                           | 30 |
| 2.5 Végétation                                                                 | 32 |
| 2.6 Les nuisances, risques et contraintes                                      | 32 |

### 1-C PRÉVISIONS ET BESOINS

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Les prévisions                                                                | 36 |
| 2. Les besoins en terme d'aménagement nécessaires au développement de la commune | 38 |

## **CHAPITRE 2**

### CHOIX D'AMÉNAGEMENT RETENUS

|                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Présentation des projets de la collectivité                                           | 40 |
| 2. Explications des choix retenus pour la définition du zonage                           | 41 |
| 3. Présentation des motifs ayant prévalu à la définition des dispositions réglementaires | 45 |

## **CHAPITRE 3**

### EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Incidences des projets sur l'environnement                        | 57 |
| 2. Prise en compte de l'environnement dans le zonage et le règlement | 58 |
| 3. Préservation et mise en valeur du patrimoine environnemental      | 59 |

## INTRODUCTION St Vincent-des-Bois

# Le Plan Local d'Urbanisme

### 1 - Objet du P.L.U. et champs d'application :

La loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a substitué aux anciens P.O.S. le Plan Local d'Urbanisme qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain situé sur le territoire de la commune.

En outre, le Plan Local d'Urbanisme exprime le projet d'aménagement et de développement durable de la commune qui a donné lieu à une concertation avec les habitants.

Le P.L.U. détermine la constructibilité des sols et est opposable aux tiers.

Il fixe la délimitation des zones urbanisées, des zones réservées à l'urbanisation future, des zones d'activités agricoles, des zones naturelles et de protection.

Il fixe en outre à l'intérieur de ces zones, les règles de constructibilité qui définissent l'implantation, l'emprise et l'aspect des constructions, l'aménagement de leurs abords, la densité des zones, le tracé et les caractéristiques des voies, la délimitation des quartiers à développer ou à protéger, la liste des emplacements réservés, les emprises inconstructibles en zone urbaine et, toutes les transcriptions réglementaires qui découlent du plan d'aménagement et de développement durable de la commune.

Toute commune peut se doter d'un P.L.U. (ou d'une carte communale), en leurs absences, la règle de constructibilité limitée prévaut.

### 2 - Le contenu du P.L.U. :

Le Plan Local d'Urbanisme est composé des documents suivants :

#### *A - Le Rapport de Présentation (article R123-2 du Code de l'Urbanisme) :*

Il s'agit d'un document explicatif composé du diagnostic de la commune établi au regard des prévisions économiques et démographiques (article L123-1 du Code de l'Urbanisme) ; celui-ci estime les besoins de développement en matière d'aménagement de l'espace, d'équilibre social, d'environnement, d'équipements, de services, et d'activités économiques.

Il comporte également une analyse de l'état initial de l'environnement, et précise les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

Enfin, il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

#### *B - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :*

Étayé par le rapport de présentation, ce document permet d'identifier les espaces de centralité existants, à développer ou à créer, et prévoit les actions et projets d'aménagement à mettre en œuvre en particulier en ce qui concerne le traitement structurel

et paysagé des espaces et des voies publiques, les entrées de ville et l'environnement général de la commune.

Ce document fait l'objet d'un rapport explicatif et d'un document graphique l'illustrant.

Peut y être adjoint un document cohérent avec le P.A.D.D. contenant des orientations particulières d'aménagement, pouvant notamment prendre la forme de schémas d'aménagement, lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer. Leur opposabilité est déterminée dans le règlement, dans l'en-tête de la zone concernée.

### C - Le Règlement :

Il définit les dispositions qui s'appliquent aux différentes zones repérées sur le (ou les) plans de zonage(s).

Les plans de zonages attachés au règlement font apparaître les limites entre les zones U, AU, A et N :

- les espaces boisés,
- les secteurs protégés,
- les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général,

et peuvent également faire apparaître :

- les secteurs où les reconstructions à l'identique sont imposées,
- les terrains où la construction peut être subordonnée à la démolition de bâtiments existants sur ceux-ci,
- les périmètres de transports collectifs où peuvent s'appliquer des règles de stationnement spécifiques,
- les éléments de paysage et les sites à protéger,
- les règles d'implantations particulières qui n'apparaissent pas au règlement écrit.

### D - Les annexes :

A titre d'information, s'il y a lieu (d'après l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme) :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier ;

9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb.

ainsi que, à titre informatif (d'après l'article R123-14 du Code de l'Urbanisme) :

- 1° Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- 2° La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- 3° Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 4° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- 5° D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6° Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- 7° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;
- 8° Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural.

### 3 - Le P.L.U. de St Vincent-des-Bois :

Dans le cadre des orientations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003, la commune a souhaité se doter d'un document d'urbanisme réglementaire permettant de concrétiser ses objectifs de développement, qui sont les suivants :

- Au regard des pressions qui peuvent exister en matière de foncier et de la forte demande de logements au sein de l'agglomération des Portes de l'Eure, la commune souhaite pouvoir contrôler l'urbanisation de son village, en limitant les atteintes au caractère rural qu'elle désire conserver, et en proposant néanmoins des possibilités supplémentaires de logement.
- La commune souhaite également régler le problème des nuisances fortes liées à l'activité d'un transporteur implanté en plein coeur de village, afin d'améliorer le cadre de vie des habitations.

Le présent document a été établi à la suite d'une procédure dont les principales dates sont rappelées ci-après :

- |                                                                                                                                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| - Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain qui modifie et complète les phases d'élaboration du projet urbain : | 13 décembre 2000  |
| - Loi Urbanisme et Habitat, qui assouplit certaines dispositions de la loi SRU :                                               | 2 juillet 2003    |
| - Arrêté de mise en œuvre du P.L.U. de la commune :                                                                            | 9 octobre 2003    |
| - Porter à la connaissance de l'Etat :                                                                                         | avril 2004        |
| - Présentation commentée au Public des études du P.L.U. :                                                                      | 4 février 2005    |
| - Arrêté du projet de P.L.U. en Conseil Municipal :                                                                            | 15 septembre 2005 |
| - Dates de l'enquête publique :                                                                                                |                   |
| - Approbation du P.L.U. en Conseil Municipal :                                                                                 |                   |

Sont associées à l'élaboration de ce document les personnes publiques suivantes :

- Le Conseil Régional de Haute-Normandie
- Le Conseil Général de l'Eure
- La Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure
- La Préfecture de l'Eure
- La Chambre d'Agriculture de l'Eure
- La Direction Régionale de l'Environnement
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles
- La Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
- L'Office National des Eaux et Forêts
- Le Centre Régionale de la Propriété Forestière
- La Chambre de Commerce et d'Industrie
- La Chambre des Métiers
- La Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure
- Les communes limitrophes de St Vincent-des-Bois

## Chapitre 1-A : DIAGNOSTIC

### 1- SITUATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

La commune de ST VINCENT DES BOIS se trouve dans le département de l'Eure, sur le plateau situé entre la vallée de l'Eure et la vallée de la Seine, à une dizaine de kilomètres de Vernon.

Elle est limitrophe des communes suivantes : La Heunière, Douains, Houlbec-Cocherel, Ménille, Mercey, et Saint-Marcel.

Elle fait partie du canton de Vernon Sud et de l'arrondissement d'Evreux.

Le territoire est constitué d'un plateau agricole et boisé (celui dit de Madrie), situé à environ 115 à 145 mètres d'altitude NGF.

Il apparaît bien irrigué par les infrastructures routières puisqu'il est traversé par l'autoroute A13 "Paris-Normandie", dont l'échangeur autoroutier le plus proche se situe, la route départementale RD57, reliant la commune à la vallée de l'Eure au niveau de Cocherel, et la route départementale RD75, reliant la commune au péage n°16 de l'autoroute A13.

Sa surface totale est de 529 Hectares, comprenant 477 hectares cultivées par des agriculteurs-exploitants. Ses habitants sont au nombre de 262 d'après le Recensement Général de la Population de 1999 (soit 49 habitants au km<sup>2</sup>). Elle présente une croissance moyenne et stable, due à un solde naturel et un solde migratoire positifs.

*Localisation de St Vincent-des-Bois dans l'Eure*



## 2 - St VINCENT-DES-BOIS DANS L'AIRE URBAINE DE VERNON

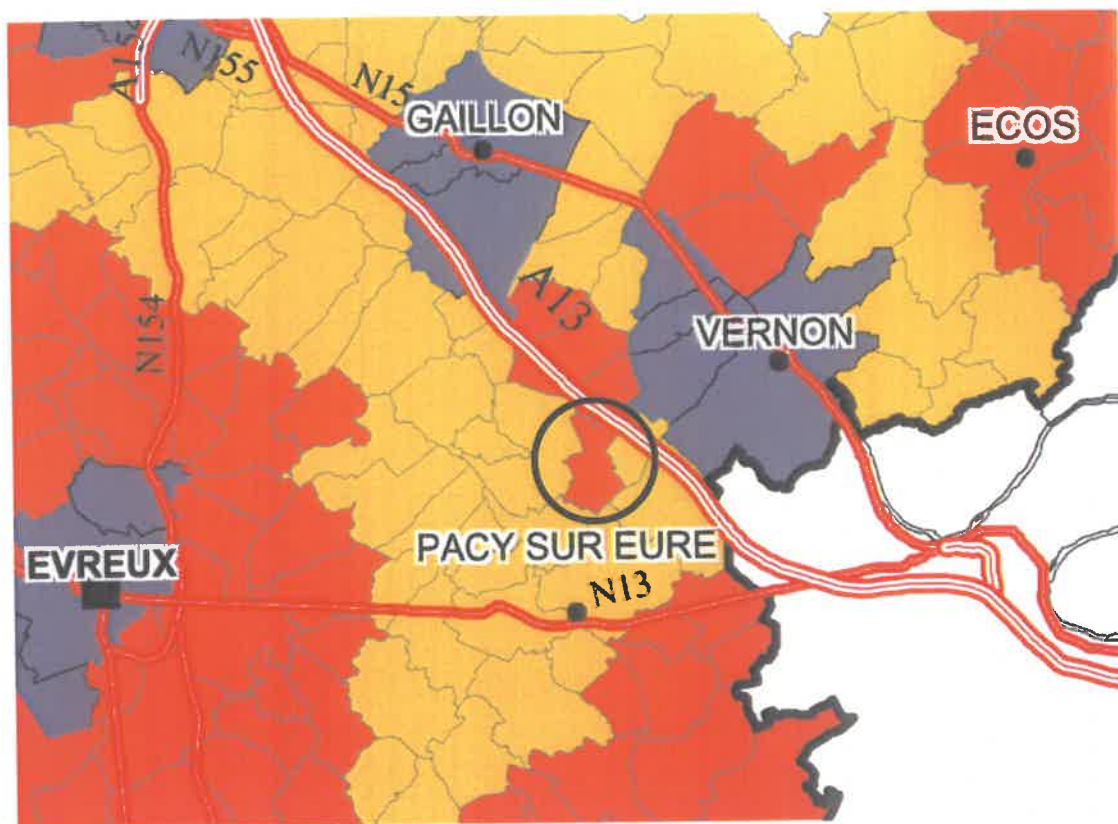
L'INSEE, afin d'étudier les villes et leur territoire d'influence, a défini en 1997 une nouvelle nomenclature spatiale : le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories.

Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine, ce sont les:

- POLE URBAIN
- COMMUNES MONOPOLARISEES
- COMMUNES MULTIPOLARISEES
- ESPACE A DOMINANTE RURALE

Les pôles urbains et les couronnes périurbaines monopolarisées forment les aires urbaines.  
La quatrième représente l'espace à dominante rurale.

L'aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par une couronne périurbaine (communes monopolarisées) formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Il peut arriver qu'une autre aire urbaine se réduise au seul pôle urbain.



Source : DDE de l'Eure, 1999.



La commune de St Vincent-des-Bois est une **commune monopolarisée** au sens de l'INSEE, sous l'influence du pôle urbain de Vernon. La majorité des déplacements de ses habitants se font dans cette aire urbaine (travail, loisirs, école).

- **Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure :**

Depuis le 1er janvier 2003, la commune de Saint Vincent-des-Bois fait désormais partie de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure : la CAPE. Cet établissement intercommunal regroupe désormais 41 communes, représentant plus de 55 000 habitants.

### Carte des communes membres de la CAPE



Les enjeux du territoire de la CAPE sont bien de maîtriser l'urbanisation et son rapprochement avec la région parisienne, de valoriser le thème "la ville dans la campagne", de construire une identité pour un territoire cohérent, original et équilibré, et de renforcer la connaissance du territoire.

La CAPE regroupe les compétences suivantes :

- développement économique et touristique du territoire (aménagement de zones d'activités nouvelles de plus de 10 hectares, requalification des friches industrielles, promotion économique, aide à la création d'entreprise, réalisation et gestion d'immeubles locatifs d'entreprises et actions de développement touristique)
- aménagement de l'espace et des transports (élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de L'Habitat, aménagement des Zones d'Aménagement Concerté de plus de 10 ha, transports urbains et scolaires)
- équilibre social de l'habitat (financement du logement social, réalisation de logements par des actions de préservation de l'habitat ancien, accueil des gens du voyage)
- politique de la ville (coordination du contrat de ville, prévention de la délinquance)

Les compétences optionnelles sont:

- assainissement
- protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie (incluant notamment la collecte et le traitement des déchets)
- équipements culturels et sportifs (centres culturels et activités culturelles, conservatoires des écoles de musique municipaux, bibliothèques et médiathèques disposant de plus de 7000 ouvrages, piscines, complexes multisports, équipements destinés à la pratique sportive de haut niveau et actions de promotion qui s'y rattachent)

Les compétences facultatives sont :

- Actions en faveur de l'enfance et de la jeunesse (construction, aménagement, entretien et gestion des crèches, haltes-garderies, relais assistantes maternelles, centres de loisirs sans hébergement). Contrats Petite Enfance et Temps Libre.

Le projet de territoire, élaboré de façon concertée avec l'ensemble des acteurs de l'agglomération et définissant les grandes orientations stratégiques de développement de la CAPE, a été approuvé par le conseil communautaire en septembre 2003.

Le contrat d'agglomération qui en découle a été signé en juillet 2004 par l'Etat, la Région et le Département, et porte sur les actions à mettre en œuvre afin d'assurer les orientations retenues par la CAPE :

- Activer le potentiel d'attractivité et d'initiative des Portes de l'Eure
- Anticiper et gérer les usages de l'espace pour préserver l'identité du territoire
- Ouvrir l'accès à une offre d'équipements et de services d'agglomération
- Préserver et redécouvrir la richesse environnementale et patrimoniale de l'agglomération

La CAPE est actuellement en train d'élaborer son Schéma de Cohérence Territorial. Les orientations qui seront définies pourront avoir des incidences sur la commune de St Vincent-des-Bois.

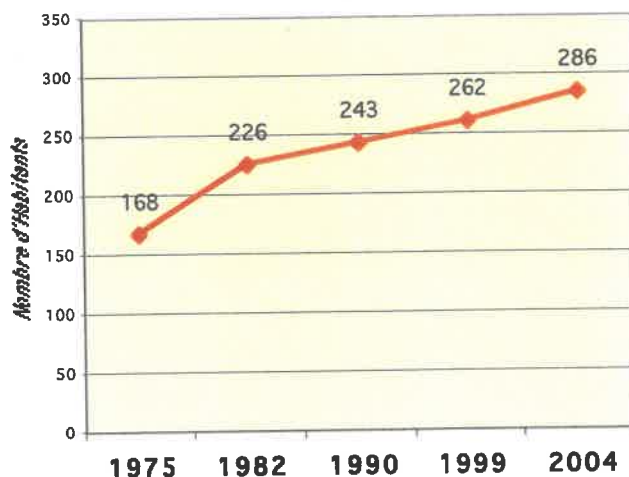
• **Autres syndicats intercommunaux :**

- le Syndicat Intercommunal d'Electricité et de Gaz de l'Eure (S.I.E.G.E.)
- le Syndicat d'eau potable d'Houlbec-Cocherel
- le Syndicat des Routes (Sainte Colombe-Près-Vernon)

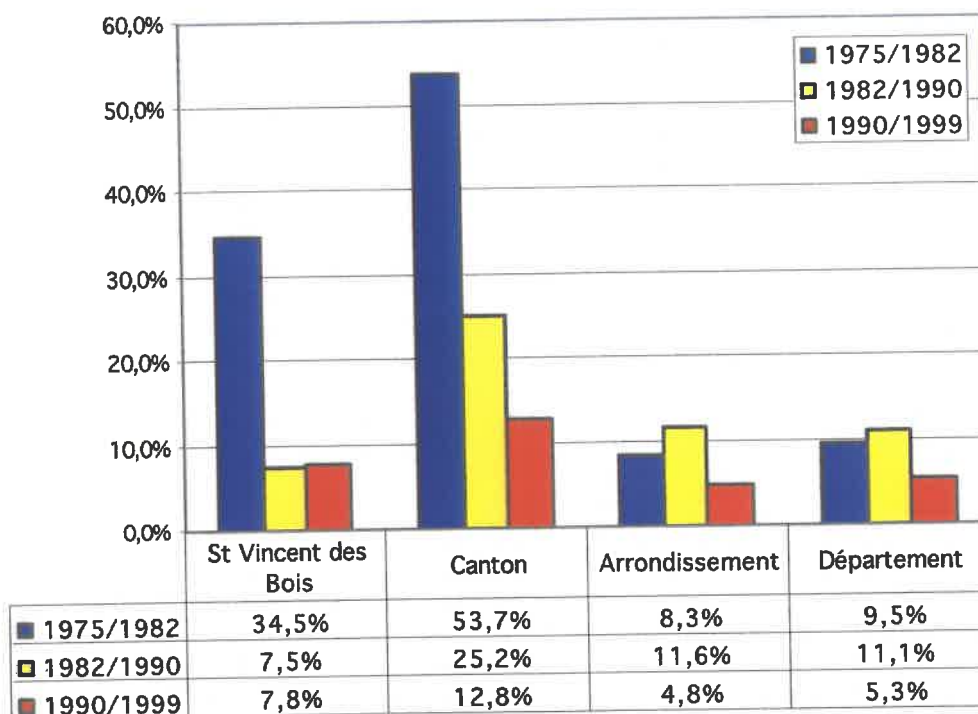
## 4 - LA POPULATION

### 4.1 - Évolution de la population

En 1999, la population sans double compte de la commune comptait 262 habitants. Elle est en augmentation régulière (+7,8% entre 1990 et 1999). Elle est estimée en juin 2004 à 286 habitants environ, selon le recensement de la mairie. Elle suit donc une croissance plus importante.



Évolution du nombre d'habitants entre 1962 et 1999

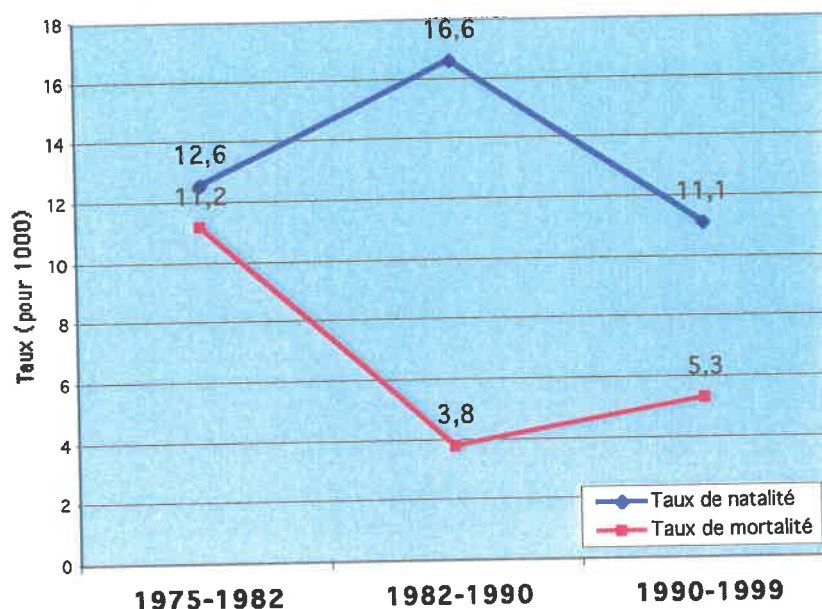


#### Évolution du taux de variation annuel de la population entre 1975 et 1999

Depuis 1982, la croissance de la population semble s'être stabilisée, et redevient même assez dynamique dans les cinq dernières années, alors que la croissance moyenne des autres circonscriptions s'est fortement atténuée.

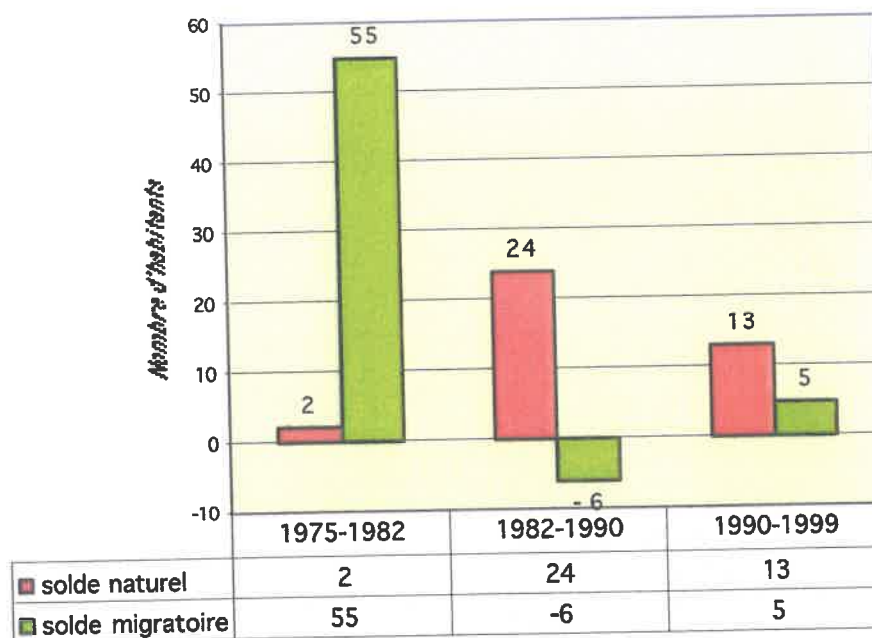
Le taux annuel moyen de variation de la population de la commune depuis 1999 est d'environ 1,8% (soit 5 habitants en moyenne par an supplémentaires).

#### 4.2 - Solde migratoire et mouvement naturel



##### Évolution des taux de natalité et de mortalité entre 1968 et 1999

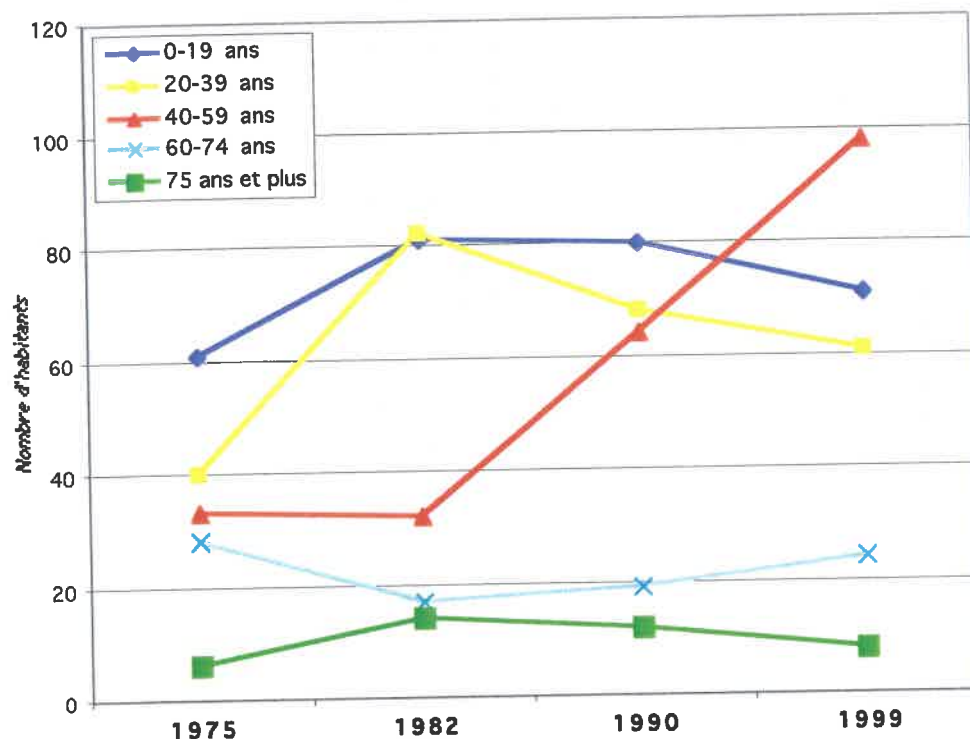
La croissance de la population est en partie due à un taux de natalité supérieur au taux de mortalité. Néanmoins, il apparaît que depuis 1990, le nombre de naissances diminue et le nombre de décès augmente, témoin du vieillissement naturel de la commune. Toutefois, il est attendu que les résultats de l'évolution de la population depuis 1999 démontrent que le solde naturel est de nouveau en croissance, du fait de l'arrivée de nouveaux jeunes ménages dans la commune.



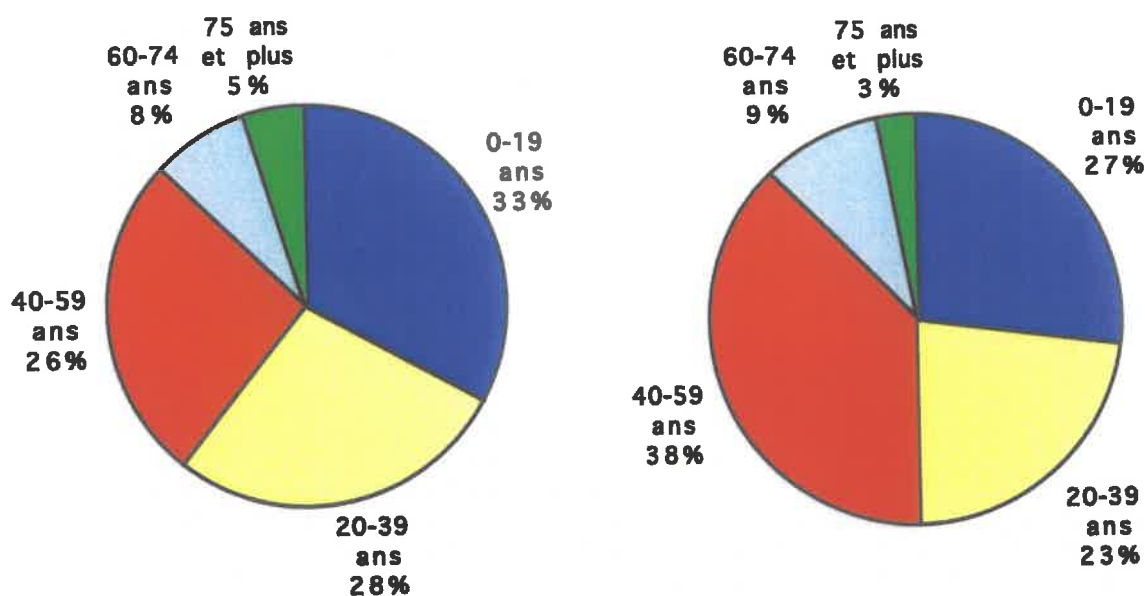
##### Évolution du solde naturel et du solde migratoire entre 1968 et 1999

Le solde naturel est en nette diminution depuis 1982. Le solde migratoire, quant à lui, est de nouveau positif, et tend à augmenter. De manière générale, la croissance de la population est principalement due au renouvellement naturel de la population, dont le nombre de naissances excède le nombre de décès. La commune redevient attractive puisque de nouveaux ménages sont venus s'y installer durant la dernière période intercensitaire (1990-1999).

### 4.3 - Répartition et évolution de la population par classe d'âge



La population de la commune de St Vincent-des-Bois vieillit, comme en témoigne depuis 1982 la forte diminution du nombre de moins de 40 ans et la forte augmentation des 40-59 ans. Néanmoins, il apparaît que la tendance des moins de 40 ans s'inverse, du fait de l'arrivée de nouveaux jeunes ménages dans la commune, et comme l'atteste également l'évolution positive des effectifs scolaires.

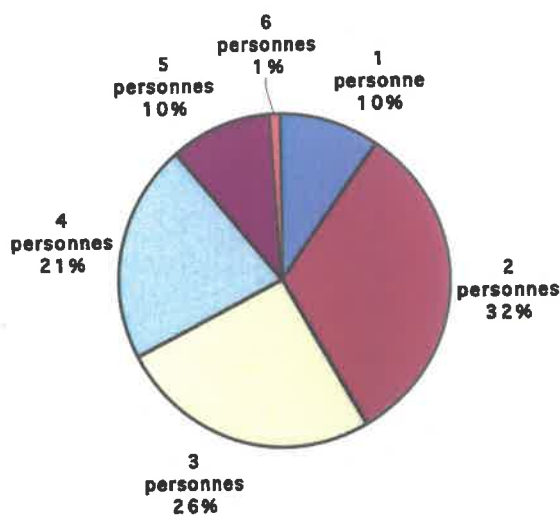
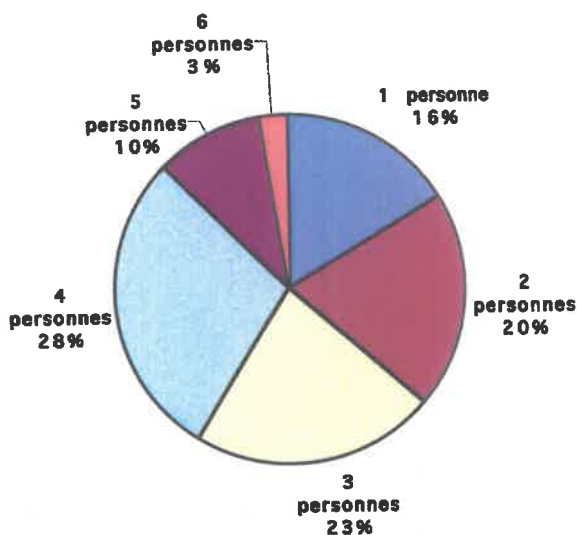
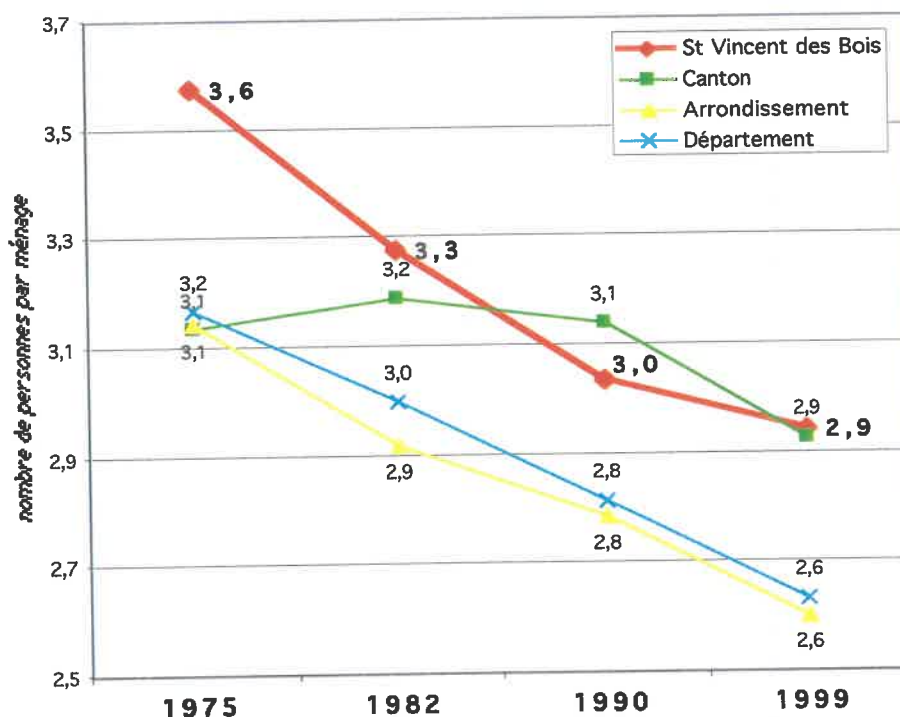


Ces deux graphiques représentent la répartition de la population selon son âge en 1990 (à gauche) et en 1999 (à droite). Ils révèlent eux aussi le vieillissement de la commune par la diminution de la part des moins de 40 ans et la forte augmentation des 40-59 ans entre 1990 et 1999.

#### 4.4 - Le nombre de personnes par ménages

La population se répartit dans 89 ménages.

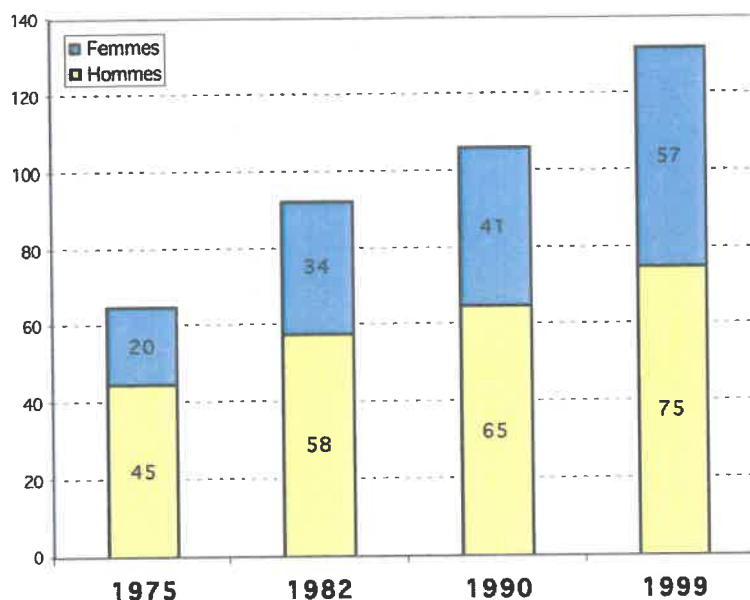
Le nombre de ménages est en augmentation. La population compte en effet 9 ménages supplémentaires (soit +11%). Le nombre de personnes par ménage est par contre en diminution, phénomène commun aux autres circonscriptions administratives. Il est de 2,9 personnes par ménage en 1999, une moyenne plutôt élevée de manière générale et semblable à celle du canton de Vernon.



Les ménages de 2 et 3 personnes sont les plus nombreux (ce sont essentiellement les retraités et les ménages dont les enfants ont quitté le foyer), et leur nombre en nette augmentation, contrairement aux ménages de 1 et de 4 personnes dont le nombre diminue. Ce phénomène de rétrécissement des ménages est typique du vieillissement de la population, les enfants quittant la commune à l'âge adulte, et les jeunes ménages s'installant dans la commune, ou les retraités, ont peu ou pas d'enfants à charge.

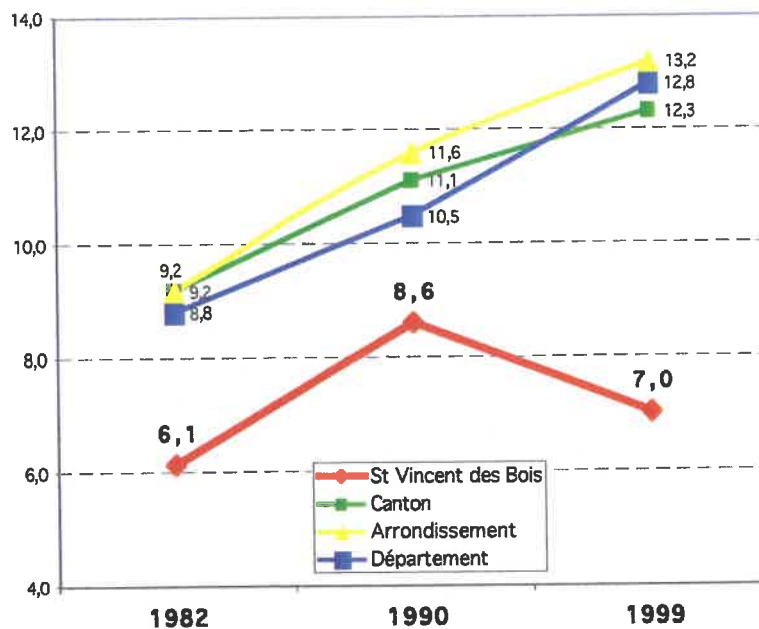
#### 4.5 - Évolution et composition de la population active

*Évolution et répartition de la population active ayant un emploi par sexe entre 1975 et 1999*

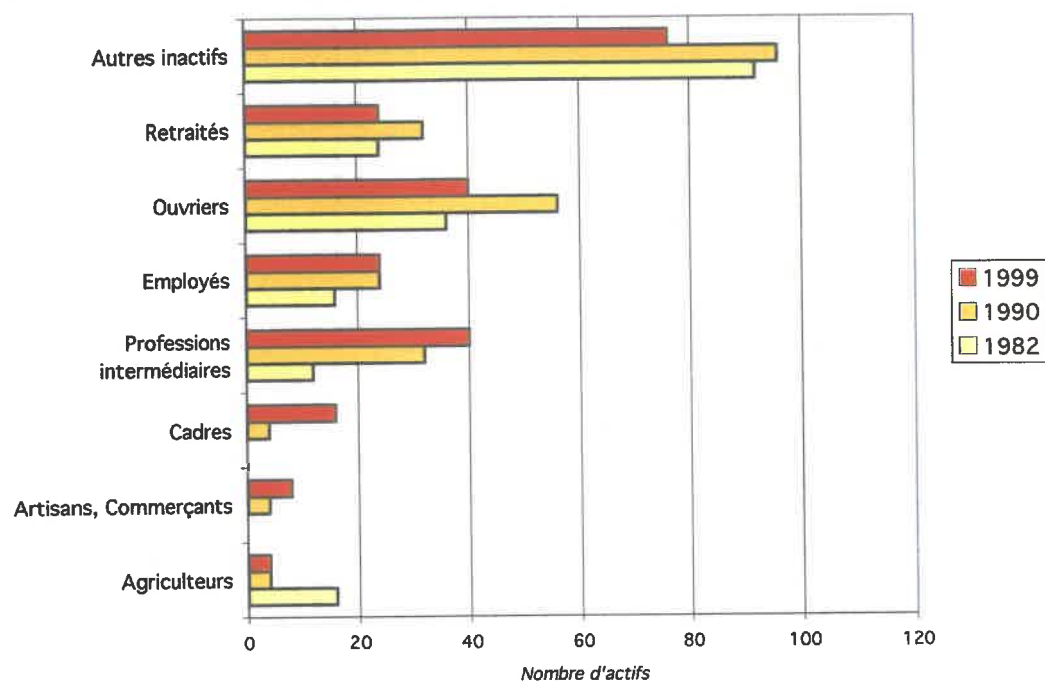


En 1999, la commune compte 142 actifs dont 132 travaillent et 10 sont à la recherche d'un emploi. Les actifs représentent 54,2 % de la population totale. Leur nombre a fortement augmenté depuis 1990, corrélativement à l'augmentation de la population. Ce pourcentage élevé signifie bien la vocation résidentielle de la commune et sa forte attractivité de par son positionnement géographique, proche d'une grande zone d'emploi comme l'aire urbaine de Vernon.

#### Évolution du taux de chômage



Le taux de chômage de la commune de Saint Vincent-des-Bois à chaque recensement de la population réalisé par l'INSEE est nettement inférieur au taux moyen des autres circonscriptions administratives, et accuse une diminution.

Catégories socio-professionnelles de la population active :

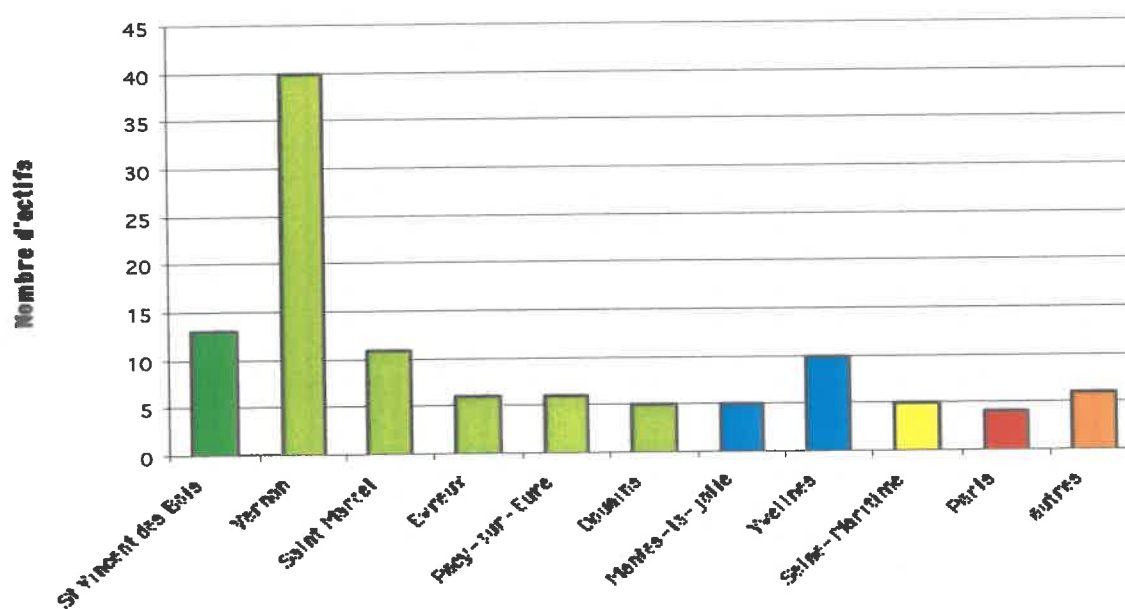
La population active de la commune est bien répartie. L'ensemble des catégories socio-professionnelles est représenté. On observe une diminution des ouvriers, et une augmentation des professions intermédiaires, des cadres, des artisans et commerçants.

Lieux de travail des actifs :

La commune de Saint Vincent des Bois fait partie de la zone d'emploi de VERNON.

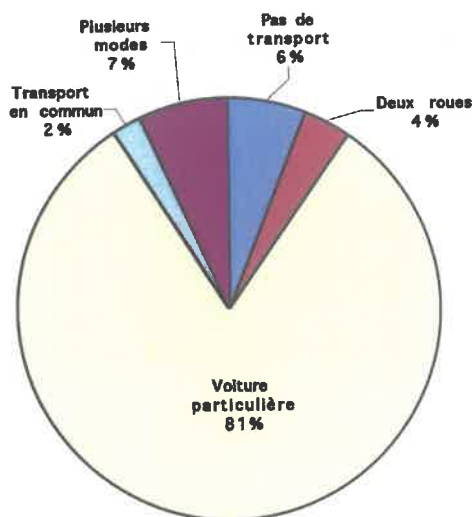
13 habitants travaillaient en 1999 dans la commune de Saint Vincent-des-Bois, ce qui représentait 9% de la population active totale. Ils participaient principalement en 1999 à la vie des équipements communaux : mairie et école. Depuis, ils sont moins nombreux, l'école ayant fermé notamment.

77 % des actifs travaillent dans le département de l'Eure (45% du total des actifs dans le canton de Vernon), et 17% en région parisienne, du fait des facilités d'accès par l'autoroute, toute proche.

*Répartition des actifs selon leur lieux de travail en 1999*

**Moyen de déplacement des actifs :** 87,1% des actifs se déplaçaient en voiture en 1999.

St Vincent-des-Bois est une commune éloignée du centre de l'agglomération de Vernon, non desservies par les transports en commun de l'agglomération.



## 5 - LE LOGEMENT

### 5.1 Répartition du parc de logements :

En 1999, la commune compte 95 logements répartis de la façon suivante :

- 89 résidences principales
- 6 logements occasionnels et résidences secondaires
- aucun logement vacant

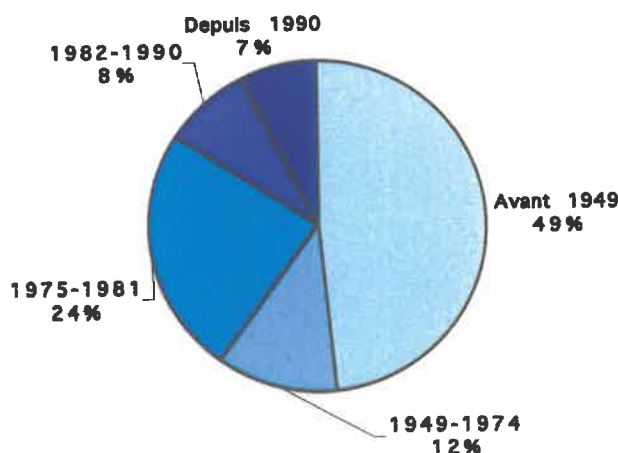
En 1990, le nombre de logements était de 86. Le parc de logements, et essentiellement celui des résidences principales, s'est donc accru de 9 logements (+11 %), soit l'équivalent de 1 logement par an.

Les résidences principales sont constituées uniquement de maisons individuelles ou de fermes. Il n'existe donc aucun logement en immeuble collectif.

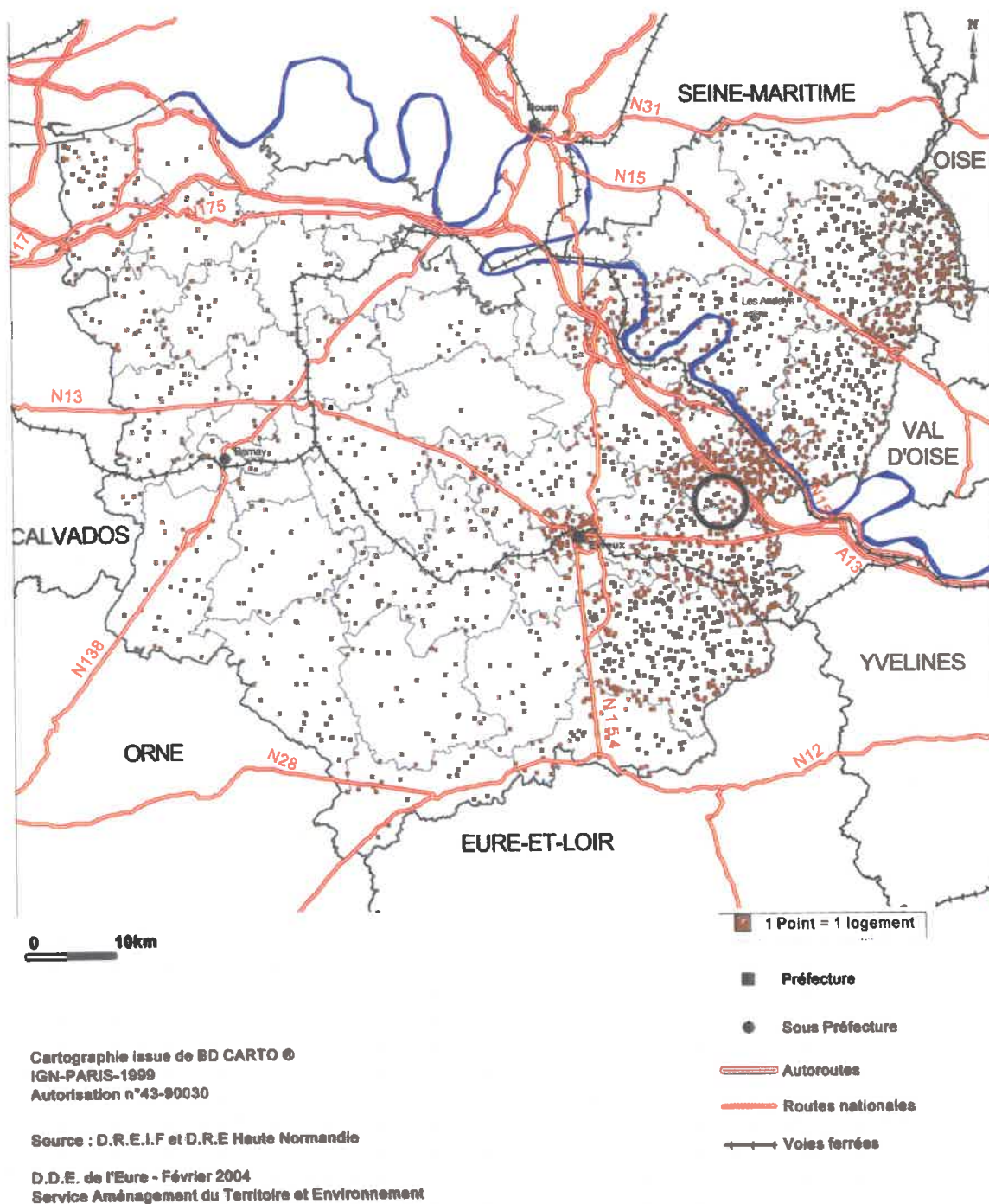
La part des propriétaires est importante ; cela concerne 83 % des résidences principales.

11 résidences sont occupées par des locataires. 5 résidences sont occupées à titre gratuit.

### 5.2 Époque d'achèvement des logements :



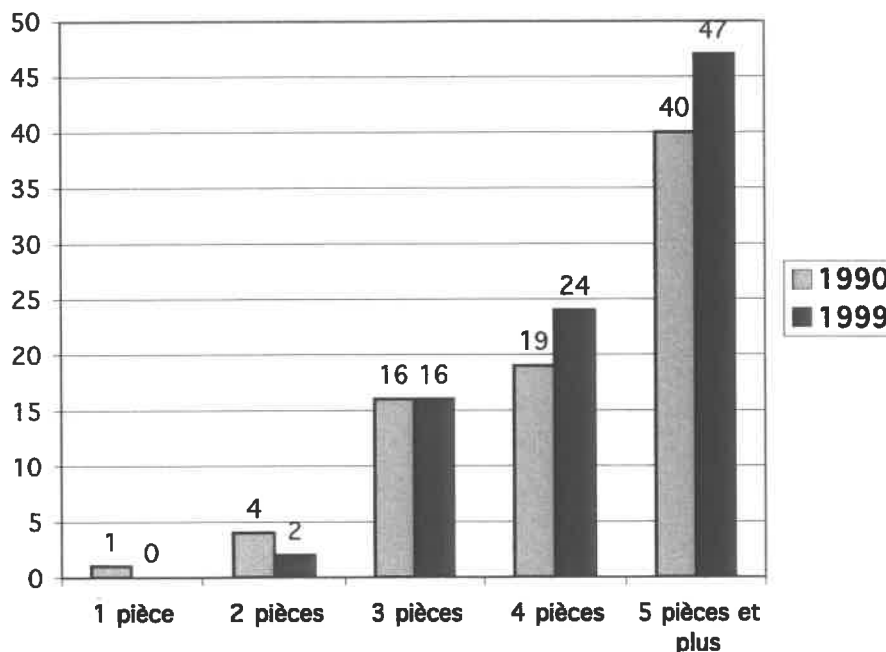
### Répartition des logements individuels purs construits par les franciliens entre 1990 et 2003 dans l'Eure



Le parc communal de logements est plutôt ancien. La moitié des logements datent d'avant 1950. On remarque un important dynamisme de la construction entre 1975 et 1981, période correspondant à la construction des principaux lotissements de la commune. On observe un ralentissement de la construction depuis 1982. Depuis 1999, l'activité de construction observe un regain, lié notamment à la proximité de la Région parisienne, caractéristique qui attire de nombreux franciliens du fait de la présence de l'autoroute A13 Paris-Normandie sur ces territoires (l'échangeur se situe à La Heunière, la commune voisine). Les pressions foncières ressenties sur la commune sont en partie due à la présence de cette infrastructure.

### 5.3 Le niveau de confort :

Les logements comportent en moyenne 4,3 pièces. Le nombre de logements de plus de 4 pièces est celui qui a le plus augmenté. Cette augmentation est liée à la construction majoritaire de maisons de type individuel pavillonnaire depuis 1990.



Dans l'ensemble, 85% des logements possèdent le confort minimum : salle d'eau, chauffage central, garage.

### 5.4 La motorisation des ménages :

La localisation géographique de la commune, en site rural, l'éloignement par rapport aux centres urbains et l'absence de moyens de transport alternatifs induisent une forte motorisation des ménages : 61% possèdent au moins 2 voitures, et 24% 1 voiture.

### 5.5 Les principales migrations intercommunales :

Plus de 70% des résidences sont occupées depuis plus de 9 ans, d'après les chiffres du dernier recensement de la population. En 1999, sur 89 résidences principales, 67 appartiennent à un propriétaire âgé de 30 à 59 ans, 19 à un propriétaire âgé de plus de 60 ans, et seulement 3 à un moins de 30 ans. Les rotations sont donc moyennes et peu fréquentes, les habitants s'installent pour la retraite ou pour plusieurs années. Il y a en outre peu de logements locatifs susceptibles de présenter des taux de rotation plus importants, et d'attirer de jeunes ménages.

En majorité les ménages déménageant de la commune de St Vincent-des-Bois vont habiter une des communes du département de l'Eure, certains en Seine-Maritime.

A l'inverse, selon le dernier recensement général de la population, ce sont exclusivement des ménages ayant déjà habité dans l'Eure qui viennent s'installer à Saint Vincent-des-Bois. Depuis 1999 pourtant, de nouvelles demandes émanent de personnes habitant la région parisienne.

## **6 - L' ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE :**

La commune de St Vincent-des-Bois présente une vocation principalement résidentielle, dans un site plutôt à caractère rural. Elle possède donc peu d'activités, hormis l'activité agricole qui reste dynamique.

### **6.1 - Les entreprises :**

2 entreprises ont été recensées dans la commune au 1er juillet 2006 :

- SARL ASSPRORECO (Mr KINSMAN André)  
0 salarié  
Négoce de tous matériaux pour l'aéronautique  
rue du Bois des Perruches (bois situé au Sud-est)
- EURL TRANSPORTS PISCOPELLO (Mr PISCOPELLO Egidio)  
6 salariés  
Transport routier, services, transport de marchandises  
1 venelle de l'église (dans le centre-bourg)

L'activité du transporteur occasionne des nuisances importantes dans le village : bruit nocturne et diurne, problèmes de circulation liés à l'indaptation du gabarit des voies à ce type de véhicules, et entraînant entre autres une dégradation plus accentuée des voiries, problèmes de stationnement des véhicules dans les espaces urbanisés.

La collectivité souhaite délocaliser cette activité. La Chambre de Commerce et d'Industrie mène actuellement des actions auprès du transporteur pouvant l'aider à délocaliser son activité.

Le transporteur Pascal BOUGEANT, dont l'activité était située dans le centre du hameau du Boisset-Hennequin, vient de délocaliser son activité sur une commune voisine.

### **6.2 - Les artisans et professions libérales :**

La Chambre des Métiers de l'Eure recense au 29 novembre 2005 3 artisans :

- carrosserie HUIBAN (Mr Thierry HUIBAN) route principale
- un tailleur de pierre (Mr Yann GUIGNABERT), rue du Champ Dupui
- un menuisier (Mr Christian BAZIN), rue du Champ Dupui

On recense également deux traducteurs indépendants.

### **6.3 - Les agriculteurs :**

La commune de Saint Vincent-des-Bois est une commune à forte vocation agricole, de part la prédominance des terres de cultures sur le territoire communal. La Chambre d'Agriculture de l'Eure a réalisé une enquête auprès des agriculteurs de la commune. Elle y recense 4 agriculteurs-exploitants individuels : 3 sont domiciliés dans le hameau de Boisset-Hennequin, 1 dans le centre du village (voir localisation page 35). Ils utilisent en moyenne 127 hectares de superficies cultivées chacun.

La superficie totale de terres cultivées par les agriculteurs-exploitants de la commune est de 477 hectares (sur une superficie totale de 529 hectares). La majeure partie des terres sont exploitées par des agriculteurs domiciliés dans les communes voisines.

Parmi les 4 exploitations, 3 font de l'élevage de volailles, certains ont transformé des bâtiments en logements locatifs (plusieurs cas au Boisset-Hennequin).

## **7 - LE SYSTÈME SCOLAIRE ET ASSOCIATIF :**

Un regroupement pédagogique a été institué avec les communes de La Heunière, Douains et Mercey (l'école de St Vincent-des-Bois est fermée).

Dans la commune de St Vincent-des-Bois, en 2005, une trentaine d'enfants vont à l'école primaire, et 7 enfants de moins de 3 ans sont inscrits en maternelle. Les effectifs sont stables.

Les élèves sont scolarisés dans le secondaire à Vernon (collège de Servante et lycée de Dumesil).

Le transport scolaire est assuré désormais par les services de la CAPE.

L'Association Loisirs et Culture de St Vincent-des-Bois assure l'animation dans la commune depuis janvier 2002. Elle dispose d'un site internet.

COMMUNE DE ST VINCENT-DES-BOIS  
- Localisation des activités et équipements -



**St Vincent-des-Bois vue du ciel**  
*Campagne de photographies aériennes, août 2004 (HLF)*



*Photos A1 et A2 : vue d'ensemble du centre-bourg à proximité de l'autoroute A13*





*Photo A3 : le centre-bourg, autour de la Rd75 traversant le village*



*Photo A4 et A6 : la ferme des Robinières et le hameau de Boisset-Hennequin, / Photo A5 : le Bois Hibout*



## 1-B ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1- ENVIRONNEMENT HISTORIQUE :

#### 1.1 Histoire locale :

Le terme "des-Bois" se réfère à la forêt de Bizy toute proche.

- *L'histoire de St Vincent-des-Bois est marqué par celle des Templiers :*

L'Ordre des Templiers, ordre monacal et militaire, est créé en 1128. En un siècle, il réussit à rassembler hommes, terres, maisons et richesses des 9 provinces de France qu'il a créées afin d'accomplir leur grande œuvre civilisatrice : nourrir les hommes, les protéger, les instruire, développer leur commerce et leurs relations. Les rois eux-mêmes y plaçaient leur fortune. Les Templiers furent les principaux financiers des Croisades et de toutes les constructions religieuses de l'époque. Des milliers de commanderies furent établies en France.

Il existait une commanderie à proximité du territoire de St Vincent-des-Bois. Les Templiers y labouraient les bois et les mettaient en culture. Bois-Hibout fut donné aux templiers de Bourgout en 1231 par le chevalier Havart, alors patron de St Vincent. Les Templiers possédaient en 1235 une terre, nommé le Champ de Bordigné et de La Péruche (à lier au Bois des Perruches), située le long du chemin d'Evreux, et que leur avait donnée, au mois de mars de la même année, le seigneur de Saint Vincent : Raoul le Flament. Les Templiers y bâtirent plus tard une maison de leur Ordre, que nous trouvons mentionnée dans une charte de Richard de Gromont, en avril 1271. St Vincent comptait alors de nombreuses vignes.

Au début du XIV<sup>ème</sup> siècle, l'Ordre des Templiers est dissout, la commanderie Bourgout et ses terres et dépendances sont confiées à l'Ordre des Hospitaliers, rivaux historiques des Templiers, et le Bois Hibout et ses terres reviennent à la seigneurie de St Vincent.

- *Du Moyen-Âge à la Révolution :*

St Vincent-des-Bois fut propriété de nombreux seigneurs successifs, de Robert de Gaillon à Mme la Comtesse de Bouville. A la fin de la révolution, les biens seigneuriaux, mis en vente, devinrent propriété des fermiers les plus riches de la commune.

- *Après la Révolution :*

Le Bois-Hibout était, comme le Mesnil-Verclives, un fief noble.

Le fief s'étendait sur Mercey et Saint Aquilin de Pacy. Il consistait en maison logeable, pressoir, colombier, cour, jardins, bois, taillis, terres labourables, dont partie plantée d'arbres fruitiers et de friches. La commune possédait 1000 arbres à cidre. St Vincent-des-Bois et le Bois Hibout couvraient alors près de 300 hectares pour une population de 143 habitants.

- *A la veille de la Première Guerre Mondiale :*

Le Boisset-Hennequin, ancien fief dépendant de Ménilles, appartient depuis 1806 à la commune de Douains. En 1864, en partie abandonné depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle, il est rattaché à St Vincent-des-Bois, portant sa superficie à 658 hectares. Malgré cela, la population avait baissé et comptait 121 habitants. On y recensait 2 débits de boissons, 4 agriculteurs, 1 menuisier, 1 tourneur sur bois et 1 exploitant de carrières.

L'exode rural qui suivit la Première Guerre Mondiale porta la population de la commune à 88 habitants, dont 10 agriculteurs, 1 menuisier et 1 entrepreneur.

- *Depuis la Seconde Guerre Mondiale :*

La population de St Vincent-des-Bois n'a eu de cesse de croître pour atteindre 262 habitants en 1999, notamment grâce à la réalisation de l'autoroute et la construction du lotissement La Pommeraie.

Elle dépend de l'agglomération de Vernon.

## 1.2 Sites archéologiques et éléments remarquables :

- La Direction régionale des Affaires Culturelles de Haute-Normandie ne recense aucun élément classé ou inscrit aux Monuments Historiques de l'Eure.
- Le service régional de l'inventaire général de la Région Haute-Normandie a repéré et sélectionné dans le cadre de ses études les édifices, maisons et fermes suivantes :
  - église paroissiale Saint Vincent
  - Manoir dit ferme du Bois-Hibout
  - plusieurs fermes et maisons du centre-bourg et des hameaux

La préservation de ces éléments constitue un des objectifs de la municipalité, dans le cadre plus général de la préservation d'une caractéristique locale historique.

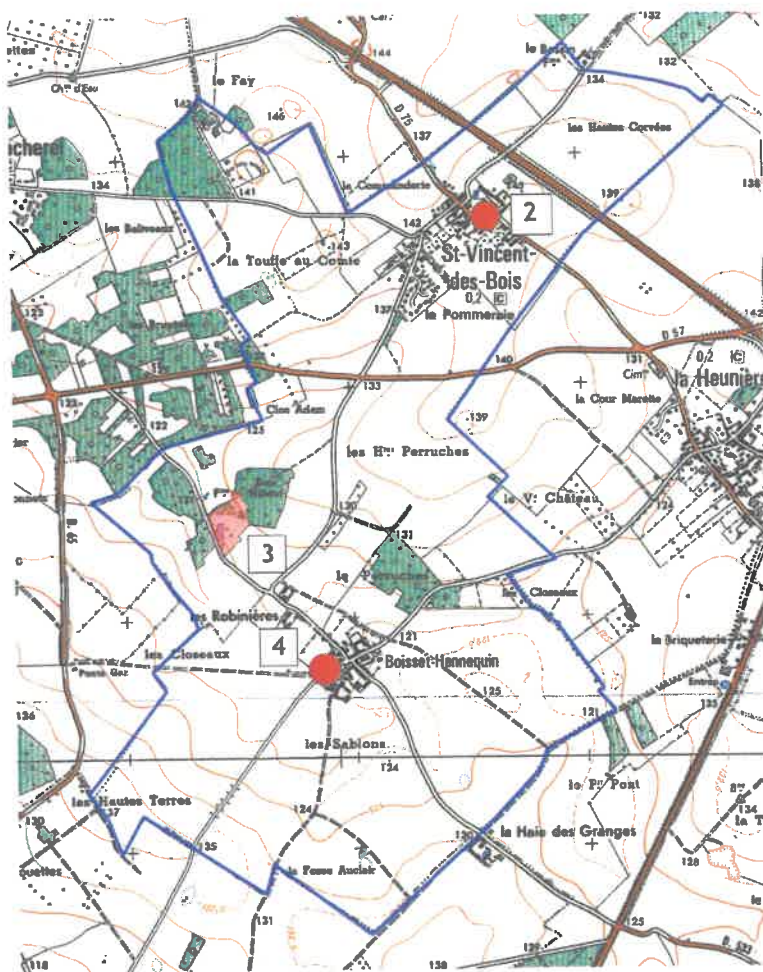


L'église de St Vincent (source : [www.siteure.fr](http://www.siteure.fr))

"L'église de St Vincent-des-Bois fut restaurée au XVII<sup>ème</sup> siècle sur les ruines d'une ancienne chapelle. Édifice de plan rectangulaire, de style roman, seule la nef a conservé ses matériaux primitifs de silex et ses fenêtres en cintres surbaissés furent percées à cette même époque, ainsi que les deux croisillons du transept. Le chœur fut rebâti en 1845, date à laquelle furent installées les trois cloches du beffroi. La plus grosse de ces cloches, de 85 cm de diamètre, fut offerte et baptisée par Mme Honorine Aulhoine, duchesse d'Albuféra, veuve du Maréchal Suchet, premier duc d'Albuféra. Enfin, en 1860, c'est la tour carrée qui fut reconstruite"

- Le Service Régional de l'Archéologie recense 4 sites au 7 janvier 2004, datant principalement du Moyen-Âge :

*Localisation des sites archéologiques de St Vincent-des-Bois (source : DRAC de Haute-Normandie)*



|   | Nom du site                 | Lieu-dit          | Interprétation    | Époque      |
|---|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| 1 | NON LOCALISÉ                |                   | hache polie       | Néolithique |
| 2 | Eglise Saint-Vincent        | Bourg             | église            | Moyen-Âge   |
| 3 |                             | Le Bois Hibout    | manoir            | Moyen-Âge   |
| 4 | Ancienne église paroissiale | Boisset Hennequin | église (détruite) | Moyen-Âge   |

Le recensement de ces sites archéologiques est lourd de compétence concernant la constructibilité de la commune. En effet, d'après l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

De la même manière, d'après l'article R315-28 du Code de l'urbanisme, l'autorisation de lotir peut également être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, sur le fondement des dispositions mentionnées à l'article R. 111-1, lorsque, notamment, par la situation, la forme ou la dimension des lots, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ou à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## 2- ENVIRONNEMENT PHYSIQUE :

### 2.1 Topographie :

La commune de Saint Vincent-des-Bois est située sur le plateau entre les vallées de l'Eure et de la Seine. Elle est peu vallonnée (les altitudes varient entre 115 et 145 mètres NGF).

Le centre-bourg est situé sur la partie la plus élevée.

Les altitudes diminuent ensuite vers la partie Sud du territoire.

Le hameau de Boisset-Hennequin se trouve dans une vallée sèche à 115 mètres NGF.

### 2.2 Paysage et pratiques :

- Le territoire communal, situé sur le plateau de Madrie, est marqué par de nombreuses superficies en culture, la commune ayant une forte vocation agricole, et quelques espaces boisés disséminés. En quittant le centre-bourg, on bénéficie de belles perspectives sur la partie Sud vallonnée et verdoyante (vers le hameau de Boisset-Hennequin).

Cependant, le territoire est coupé par l'axe de l'autoroute A13 (sa partie Nord semble donc plutôt appartenir à la commune voisine). Il existe quelques franchissements, mais les nuisances sonores engendrées par le trafic important de la voie sont importantes et ne facilitent pas la traversée en tant que piéton.

C'est donc principalement en voiture que se font tous les déplacements en dehors des espaces urbanisés. Du reste, le territoire communal est peu emprunté à pied.

Les espaces urbanisés sont regroupés en deux endroits, autrefois indépendants administrativement :

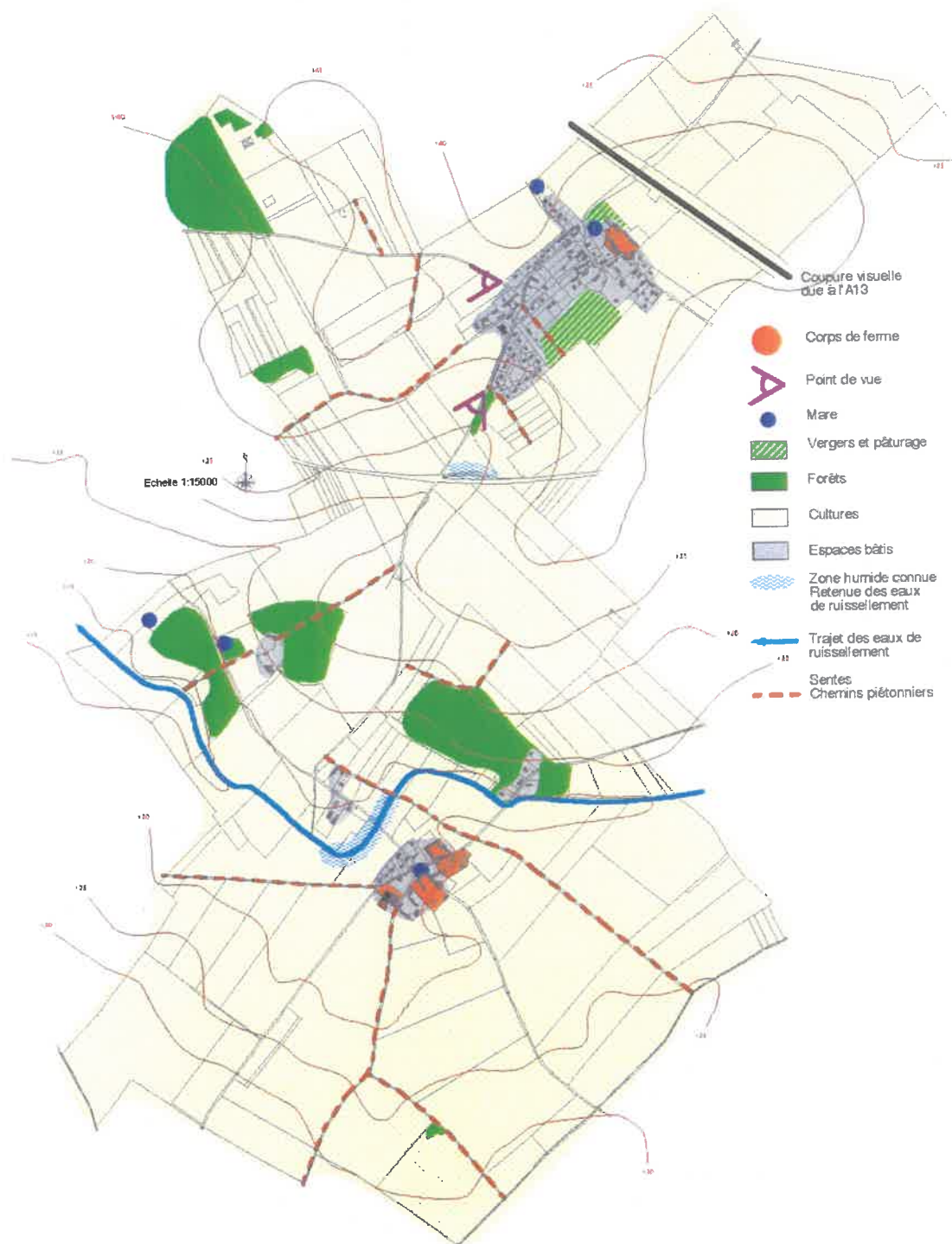
- le centre du village, dont les constructions se sont édifiées de part et d'autre de la RD75, qui était une route ancienne de passage et qui en a d'ailleurs conservé le statut.
- le hameau de Boisset-Hennequin

Il existe quelques corps de ferme transformés en habitations (les Robinières), des habitations isolées anciennes (le Bois-Hibout, le Pressoir), insérées dans un cadre de qualité, et des habitations récentes (le Bois des Perruches), au cœur d'espaces boisés.

- Les constructions, essentiellement à usage d'habitation, sont de différents époques :
  - Le bâti ancien est caractérisé par d'anciens corps de ferme entourant une cour, ou par des maisons anciennes constituées de façades en appareillage de pierres locales, comprenant généralement un rez-de-chaussée de plain-pied et des combles aménagés. Les toitures sont à deux pentes, souvent recouvertes de petites tuiles rouges sombres. Les propriétés sont généralement implantées en bordure de voie, parfois perpendiculaires à la voie de desserte, et closes de hauts murs en appareillage de pierres locales, constituant ainsi un ensemble homogène caractéristique.
  - Le bâti récent est constitué de maisons de type pavillonnaire datant de différents époques, de plus ou moins belle facture, selon les qualités des matériaux :
    - ◊ Les maisons de l'après-guerre sont issues du modèle du plan-courant, au toit à quatre pentes, implantées au centre de la parcelle, et légèrement surélevées par rapport au terrain.
    - ◊ Les maisons datant des années 1980 sont implantées au centre de la parcelle, le toit est à deux pentes, et les matériaux utilisés sont la tuile mécanique pour la toiture, le parpaing enduit pour les façades. Elles sont toujours implantées en recul par rapport à la voie de desserte.
    - ◊ Quelques constructions utilisent des menuiseries en bois, ou sont recouvertes de clins bois (comme au Boisset-Hennequin).
  - Les clôtures sont généralement végétalisées, parfois doublées d'un grillage ou d'un soubassement enduit surmonté d'une lisse bois. Le lotissement La Pommeraie, assez réussis dans son organisation interne, présente des clôtures très homogènes, en lisses de bois sur muret de pierres. Le thuya est une espèce végétale qui domine les clôtures végétalisées, homogénéisant les cultures au détriment de leur diversité. Souvent plantées il y a quelques années, elles ont vieilli et apparaissent semblables à des murs épais peu accueillants pour le visiteur.

## COMMUNE DE ST VINCENT-DES-BOIS

## - Carte du Paysage -



Le territoire est concerné par quelques retenues d'eau, et zones humides, due au passage d'eaux de ruissellement. Le tracé ci-contre a été défini avec l'aide des agriculteurs-exploitants de la commune.

**Balade dans St Vincent-des-Bois**  
*Campagne de photographies au sol, juin 2004 (HLF)*

**A/Perspectives, ambiances, nuisances :**



Trafic de l'autoroute A13



Entrée de village Ouest



Perspective vers les bois au Sud-Ouest



Virage dangereux dans le centre-bourg sur la RD75



Rues étroites du centre-bourg



Centre du village : l'école et la mairie



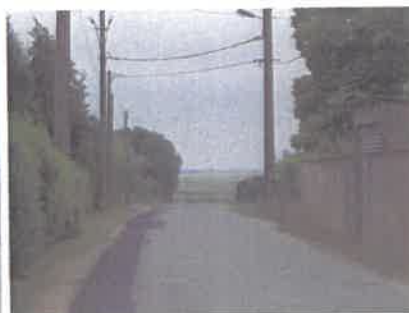
L'église de St Vincent-des-Bois



L'arrêt de bus sur la place du village



La salle communale



Perspective vers le Sud de la commune



Activité du transporteur au Bolsset-Hennequin

**B/Bâti :**

Constructions perpendiculaires à la voirie dans le centre-bourg, avec parfois des pignons apparents peu entretenus



Bâti de type pavillonnaire récent



Bâti implanté en fond de parcelle



Bâti récent, clôture en appareillage de pierres locales

Petite bâtisse des années 1950  
(clôture béton de mauvaise qualité)Pignon apparent sans ouvertures  
(lotissement La Pommerale)Habitation bien dissimulée derrière la végétation  
(mur végétal)

Façade en bardage bois (Boisset-Hennequin)



Bâtiment d'activité transformé en habitation



De nombreuses lignes aériennes visibles

**C/Clôtures :**

Portail ancien, entre de hauts et vieux murs



Bâtiment ancien en pierres locales



Portail peu entretenu, bâtiment d'activité



Portail enfoncé, murs enduits



Difficultés d'homogénéisation des clôtures et de l'utilisation des espaces publics



Clôture grillagée aérée, doublée d'une haie champêtre



Portail de style bourgeois dans un site rural



portail simple et ajouré



Portail disparaissant sous la végétation



Absence de clôture de qualité



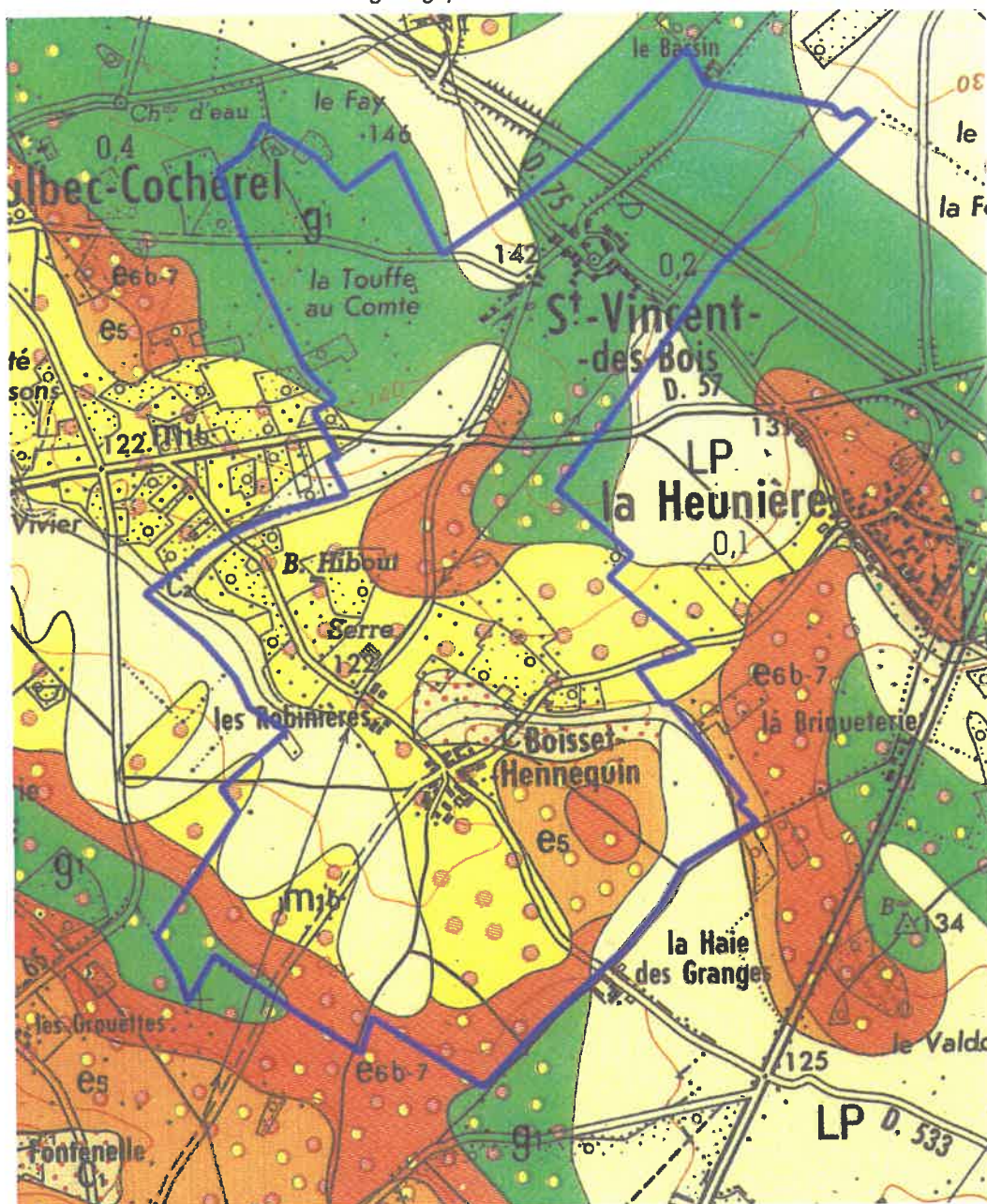
### 2.3 Hydrographie :

La commune de St Vincent-des-Bois se situe sur une superposition de réservoirs, qui abritent trois nappes (source : BRGM) :

- nappe du Tertiaire (dans le Bartonien - Lutétien - Cuisien) : bien développée entre les vallées de la Seine et de l'Eure, son extension est faible cependant.  
Il existe un captage à Saint Pierre-d'Autils (captage du Fournel : 70 m<sup>3</sup>/j). La nappe n'est exploitée que pour l'alimentation de cette commune et de St Just.
- nappe de la craie (dans les craies du Sétonien, du Turonien et du Cénomani) :  
Sa puissance totale est comprise entre 200 et 250 mètres, mais la zone saturée du réservoir a une puissance située entre 40 et 150 mètres.  
Les sources sont nombreuses, à débit élevé. Les principaux captages sont ceux d'Evreux, de Gravigny, d'Asnières-sur-Iton, et Pacy-sur-Eure.
- nappe de l'Albien, non exploitée.

### 2.4- Étude géologique : (source : BRGM)

Carte géologique détaillée de la commune



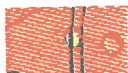
Les affleurements géologiques de la commune s'alignent du Nord-Est au Sud-Ouest de la manière suivante (source : BRGM) :



- **G1 : Stampien Inférieur = Sannoisien : calcaires et meulières de Brie**

La couche concerne le Nord-Est de la commune, tout le bourg de St Vincent-des-Bois.

Le calcaire de Brie forme l'entablement entre La Heunière/St Vincent-des-Bois, La Chapelle-Réanville et la Seine. C'est un calcaire blanchâtre, compact, avec de nombreuses passées marneuses. Ce calcaire contient de nombreuses passées siliceuses, qui peuvent devenir prépondérantes et former des blocs importants de "meulière" à nodules calcaires. Généralement, le calcaire de Brie est surmonté par une argile verte à brunâtre, emballant des blocs de meulière de Brie et du Sable de Lozère.



- **e6b-7 : Marinésien : calcaire de Saint Ouen et Ludien**

La couche affleure peu sur la commune de St Vincent-des-Bois, elle concerne Bois-Hibout et Boisset-Hennequin, et la partie Sud de la commune, en limite communale.

Le calcaire de Saint Ouen est représenté par des marnes et des calcaires lithographiques, blancs à jaunâtres, avec passées verdâtres et silifications. Il est peu fossilifère. Il est peu épais (3,75 mètres au sondage de Chaignes) et sa limite avec la calcaire de Septeuil est peu nette.



- **m1b : Burdigalien. Sables de Lozère**

Lorsqu'ils ne sont pas remaniés, ils apparaissent comme un mélange de grains de quartz millimétriques non usés (quartz gros sel) mélangés à une argile ferrugineuse à kaolinite et montmorillonite. Les minéraux lourds les plus abondants sont la tourmaline, le zircon, et la staurolite. En fait, il s'agit plus d'une arène granitique que d'un "sable". Elle résulte de la décomposition sur place de graviers et galets granitiques en provenance du Massif Central. S'y ajoutent des galets de silex et des fragments de meulières repris des formations tertiaires sur lesquelles divaguait la Seine au Miocène Inférieur. Très souvent, ces sables ont été remaniés et séparés en trois éléments : sable fin, sables grossier et argiles diversement colorées. Ils n'ont jamais livré de fossiles.



- **LP : Limon des plateaux**

D'une épaisseur dépassant 1 mètre, ces limons pulvérulents (granulométrie moyenne 20 microns), argilo-sableux, sont calcaires on non, et favorables à l'agriculture. Ils rarement purement loessiques et renferment généralement à l'état dispersé des éléments allochtones (fragments de silex ou de meulière, grains de quartz).

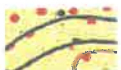


- **e5 : Lutétien. Calcaire grossier**

Ces couches affleurent à proximité du hameau de Boisset-Hennequin.

Le Lutétien débute par un calcaire sableux grossier, glauconieux, riche en galets de silex repris du Cuisien. Il présente de belles stratifications entrecroisées, parfois soulignées par des plaquettes indurées. Le minéral argileux prédominant est un interstratifié glauconite-smectite.

Le Lutétien supérieur montre une alternance de couches marneuses et de calcaire pur, avec des fossiles d'eau douce. La dolomite est présente à la partie supérieure. Il est fréquemment silicié.



- **C1 : Colluvions de pente**

Ces couches affleurent à proximité du hameau de Boisset-Hennequin.

Elles sont hétérogènes et constituées d'éléments provenant de l'altération de la craie : silex, blocs de craie plus ou moins éclatés sont mêlés dans une matrice argileuse. Elles sont souvent contaminées par des éléments provenant des Sables de Lozère.

## 2.5 Végétation (source : BRGM) :

Les limons des plateaux se prêtent bien à la culture de céréales. On retrouve donc à St Vincent-des-Bois des terres de grande culture, en rotation (luzerne notamment).

Les sols siliceux lessivés sont plutôt favorables au développement de formations herbacées acidophiles sèches.

On retrouve de la végétation neutrophile très fortement canthopique sur des sols argilo-calcaires humifères.

Quelques chênaies ménagées (frêne, chêne pédonculé et pubescent) sont également présentes mais disséminées, certaines chênaies-frênaies sur les affleurements de craie (séries calcicoles très riches).

## 2.6 Les nuisances, risques et contraintes :

- Les cavités souterraines :

La commune de St Vincent-des-Bois n'est concernée par la présence d'aucune marnière, selon un rapport des services de l'Etat du 1er septembre 2002.

Toutefois, il ne faut pas écarter l'hypothèse de leur existence. Des études de sols peuvent être menées afin de déterminer plus précisément leur présence et d'affiner leur localisation.

- Les risques de pollutions de l'environnement :

La présence d'exploitations agricoles sur le territoire communal entraîne des formes de pollutions des sols plus ou moins néfastes pour l'environnement, et durables dans le temps. Il est cependant difficile à l'heure actuelle d'en mesurer les impacts réels.

La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances d'éloignement visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations.

- Les problèmes d'écoulement des eaux de surface :

Le territoire de la commune de St Vincent-des-Bois est concerné par des problèmes liés aux écoulements des eaux de surface dans les secteurs suivants :

- contre la RD57 (au Nord de la voie, qui est légèrement surélevée, ce qui provoque parfois des accumulations d'eau)
- sur un tracé bien identifié (confert plan du P.A.D.D.), passant entre le hameau des Robinières et le hameau du Boisset-Hennequin

- Les nuisances sonores :

La commune de St Vincent des Bois est traversée par une voie très bruyante : l'autoroute A13.

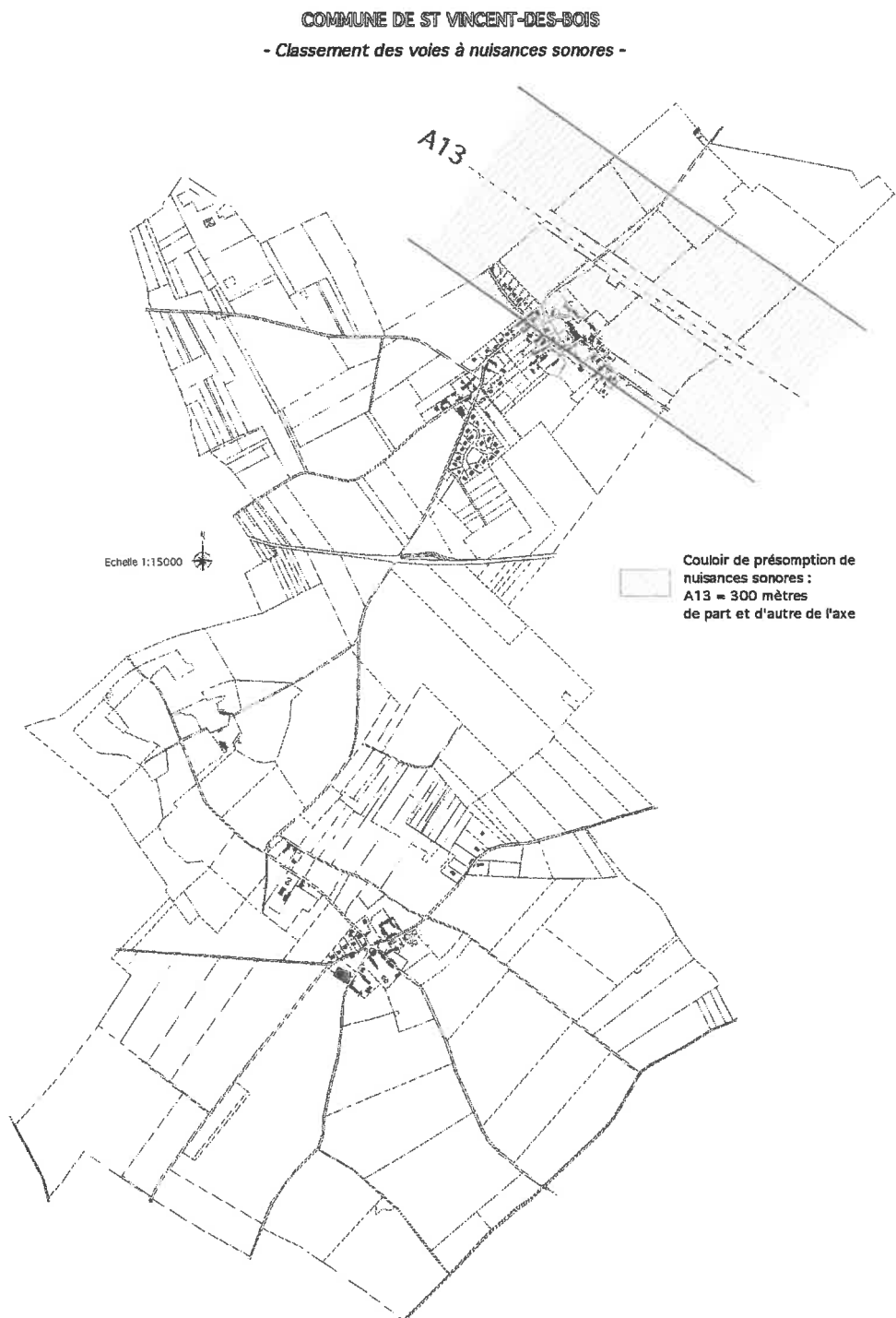
L'article 52 de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un nouvel article L111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes.

L'article stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées.

La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et notamment son article 13 prévoit que dans chaque département le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic.

L'arrêté préfectoral du 8 avril 2003 a classé l'autoroute A13 en voie bruyante de catégorie 1. Un couloir de nuisances sonores de 300 mètres a été défini de part et d'autre de l'axe. Dans ce couloir, les constructions devront présenter des dispositions acoustiques.

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



- La sécurité routière :

La commune de St Vincent-des-Bois est traversée par la RD75 et la RD57, qui supporte un petit trafic de transit provenant notamment de l'agglomération de Vernon et du péage de l'autoroute A13 situé sur la commune voisine.

La RD75 traverse le centre-bourg. Elle est constituée de passages très étroits entre de hauts murs de pierre à certains endroits, son gabarit apparaît donc inadapté au trafic supporté. Cette configuration engendre des nuisances importantes pour les habitants en terme de circulation piétonne et de bruit.

Le trafic comptabilisé par la cellule départementale d'exploitation et de sécurité de la Direction Départementale de l'Équipement était de :

- 529 véhicules par jour en mars 2001 sur la RD75
- 1484 véhicules par jour en avril 1993 sur la RD 57, au PR 19 (Cocherel)

- Servitudes d'Utilité Publique :

- EL11      Servitudes relatives aux voies express et aux déviations d'agglomération :
  - ◊ Autoroute A13
- I1          Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression :
  - ◊ Pipeline Total Le Havre - Nangis
- I3          Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz :
  - ◊ Canalisation DN 500 Seine-Sud - Saint Illiers
  - ◊ Canalisation DN 600 Saint Illiers - Saint Pierre de Bosguérard
- PT3        Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
  - ◊ Ligne UP 2712 Vernon - Champenard - Saint Colombe
  - ◊ Ligne UP 2750 Vernon - La Chapelle Réanville
- T7          Servitudes aéronautiques. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Dans la zone correspondant à un rayon de 24 km autour de l'aérodrome d'Evreux - Fauville, tout nouvel obstacle dépassant le plan horizontal de cote 287 mètres NGF devra faire l'objet d'un examen particulier.

La servitude EL11 vise à interdire tout accès sur l'autoroute A13.

Les servitudes I1 et I3 permettent de protéger les canalisations concernées en instaurant une bande constructible.

- L'implantation des exploitations agricoles dans le tissu urbain bâti :

Une des caractéristiques de la commune de St Vincent-des-Bois réside dans le fait que les corps de ferme, d'implantation très ancienne, constitue le coeur du tissu urbain actuel. Certains corps de ferme ont été transformés en maisons d'habitation, en accession ou en location, d'autres comportent encore des bâtiments de stockage de grains ou de matériels, et présentent des systèmes de ventilation pouvant être nuisant pour le voisinage.

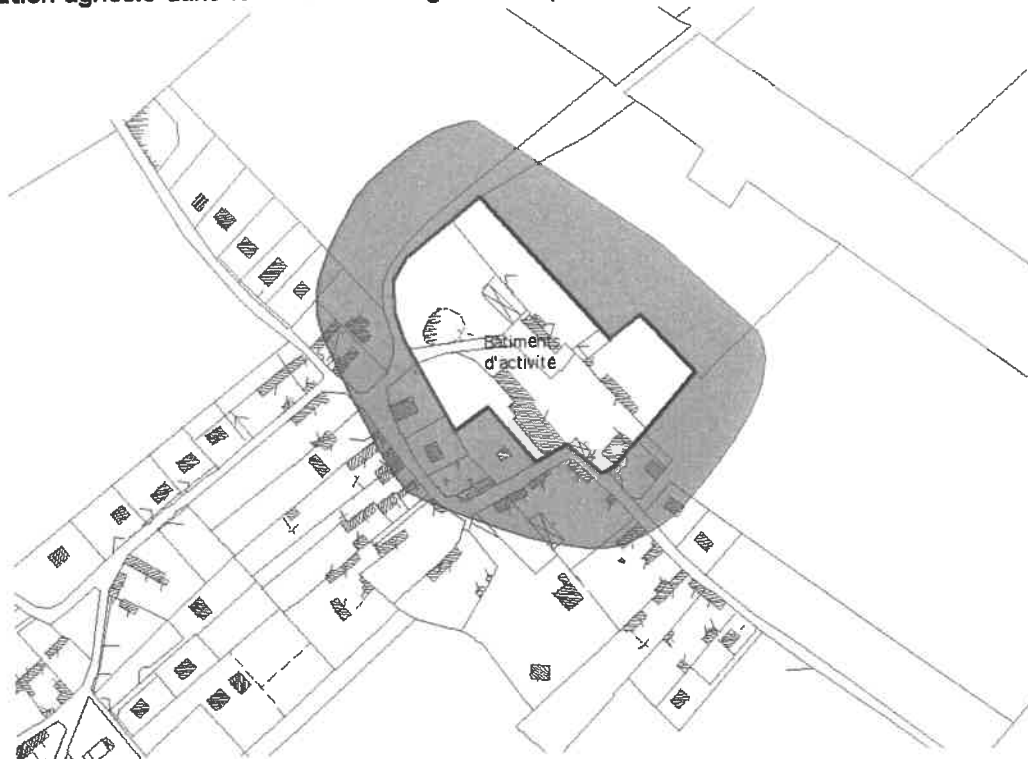
La Chambre d'Agriculture a réalisé une enquête auprès des agriculteurs exploitant le territoire communal afin de localiser les parcelles supportant des activités, autour desquels un périmètre de non constructibilité a été établi. Les exploitations étant implantées en coeur de village ou de hameau, les périmètres concernent des parcelles supportant des maisons d'habitation.

L'article 105 de la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999 (codifié article L111-3 du Code rural) a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages ou des grains et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances d'éloignement visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations et les nuisances qu'elles peuvent engendrer (sortie nocturne de tracteur...). Cependant, les demandes d'autorisation pourront être examinées au cas par cas et étudiées en fonction des projets d'évolution des agriculteurs exploitants.

La carte de la page suivante présente les périmètres définis dans la commune.

**Exploitations localisées au hameau de Boisset-Hennequin :**

Les périmètres de protection (d'une distance de 50 mètres de la limite parcellaire), institués par la Chambre d'Agriculture, concernent uniquement les parcelles supportant des bâtiments en activité. Les corps de ferme appartenant aux agriculteurs transformés en logements ne présentent donc pas de périmètres puisqu'ils ne génèrent aucune nuisance.

**Exploitation agricole dans le centre de village et son périmètre de protection :**

## 1-C PRÉVISIONS ET BESOINS

### 1 - LES PRÉVISIONS :

#### • Les prévisions démographiques

La commune de St Vincent-des-Bois fait partie de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure, et se situe à proximité de l'aire urbaine de Vernon. Elle est bien desservie par les infrastructures routières (autoroute A13, RD75, RN57). Ces deux atouts induisent dans la commune une forte pression foncière : les demandes de logements et de terrains à bâtir sont très nombreuses dans le secteur. Face à ces pressions, la commune a su conserver son caractère rural et sa vocation agricole et résidentielle.

Sa population connaît en effet une croissance modérée et régulière, de l'ordre de 8% environ, soit environ 2 habitants par an, taux inférieur à la moyenne cantonale. Elle vieillit, et les moins de 30 ans étaient en baisse jusqu'en 1999, dernier recensement général de la population, d'après les chiffres de l'INSEE.

Cependant, au regard des nouvelles estimations et des effectifs scolaires, la population de St Vincent-des-Bois semble subir une croissance de nouveau plus importante ces dernières années avec l'arrivée de nouveaux ménages dans la commune (une dizaine de logements ont en effet été construits depuis 1999, ce qui représente deux ménages par an en moyenne). Le solde naturel, qui s'était ralenti, semble de nouveau dynamique, et la commune continue d'attirer de nouveaux ménages.

Il y aurait environ 286 habitants en 2004 dans la commune. Grâce à ce renouveau de la croissance, la commune commence doucement à compenser son vieillissement déjà bien avancé, dû à la génération du baby-boom.

Les tendances d'évolution démographique de la commune sont les suivantes :

un ralentissement de la croissance actuelle de la population en raison de :

- un taux de natalité certes en augmentation, du fait des ménages, plutôt jeunes, récemment installés dans la commune
- mais un taux de mortalité également en hausse, du fait du vieillissement avancé de la population, et la forte croissance des plus 59 ans
- peu d'apport extérieur (un solde migratoire en baisse) en raison d'une dynamique de la construction faible dans les années à venir, faute de terrains à bâtir.
- difficultés pour les jeunes ménages de l'agglomération ainsi que pour les jeunes de trouver dans la commune des possibilités d'habitation en location ou en location aidée

Une réflexion importante sur le développement de l'urbanisation doit être menée. Les principaux enjeux démographiques sont les suivants :

- ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation, et plus spécifiquement au développement de l'habitation
- développer le secteur du locatif et/ou du locatif aidé
- veiller à ce que la commune puisse fournir aux nouveaux habitants les équipements nécessaires.

La commune souhaitant conserver son caractère rural et agricole tout en répondant aux besoins de logement dans l'agglomération, de manière à lutter contre le vieillissement de sa population, **une croissance de 3 à 4 habitants par an en moyenne** permettrait d'atteindre autour de 2015 environ 330 à 340 habitants.

De cette manière, la commune contrôle l'urbanisation de son territoire, sans céder non plus aux fortes pressions foncières ressenties depuis quelques années.

Il était donc nécessaire que la commune de St Vincent-des-Bois se dote d'un document d'urbanisme réglementaire permettant de planifier sur le long terme cette urbanisation, afin de préserver les principales caractéristiques du territoire.

Ces prévisions se traduisent ainsi par la construction d'une habitation par an en moyenne, et nécessite le dégagement d'une **surface immédiatement disponible de 2 à 3 hectares**, plutôt 5 hectares si on tient compte du phénomène important de rétention foncière (les surfaces urbanisables se développant au détriment des surfaces agricoles) ressentie dans la commune, ainsi que des aménagements paysagés de franges en limite de village.

- **Les prévisions économiques**

La commune de St Vincent-des-Bois présente une forte vocation agricole, et un caractère plutôt résidentiel. Elle comporte quelques activités artisanales ou tertiaires, et envisagent de délocaliser l'ensemble des activités de transporteur, devenues nuisantes pour le cadre de vie des habitants. Son territoire se situe également désormais au sein d'une structure intercommunale qui gère, par l'intermédiaire de ses nouvelles compétences qui lui ont été transférées, le développement de zones d'activités de l'ensemble du territoire de manière à préserver les secteurs comme celui dans lequel s'insère St Vincent-des-Bois.

Au regard de la configuration très résidentielle des espaces bâtis de la commune, de l'inadaptation du village et du hameau au développement de nouvelles infrastructures nécessaires à l'activité (voies trop étroites dans les espaces urbanisés centraux notamment), et de la présence de sites remarquables (le bois Hibout) et boisés (les Perruches), le développement de nouvelles activités nuisantes n'est nullement encouragé sur l'ensemble du territoire communal. Cependant, de petits artisans peuvent être domiciliés dans les espaces urbanisés existants, dans la mesure où leurs activités ne nuisent pas au cadre de vie des habitants. Il existe d'ailleurs déjà un menuisier, un tailleur de pierre et un carrossier.

## **2- LES BESOINS EN TERME D'AMÉNAGEMENT NÉCESSAIRES AU DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE :**

### **• Assainissement :**

La commune de St Vincent-des-Bois appartient à la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure, dotée de la compétence assainissement. Un schéma directeur d'assainissement est en cours d'élaboration sur l'ensemble des communes de la CAPE, ainsi qu'un schéma global d'assainissement à l'échelle du territoire intercommunal.

La construction de nouveaux logements va nécessiter la mise en place d'un système d'assainissement de capacité suffisante.

D'après les études menées par la CAPE sur la commune, le centre de village serait raccordé au réseau collectif d'assainissement de La Heunière, les effluents étant renvoyés vers la station d'épuration de Vernon/St Marcel, près de la Seine. Le hameau de Boisset-Hennequin conserverait un assainissement individuel à la parcelle, tout comme l'ensemble des habitations isolées de la commune, avec des dispositifs techniques particuliers (fosses contrôlées...).

### **• Voirie :**

Les voiries du centre du village et du centre du hameau de Boisset-Hennequin sont caractérisées par leur étroitesse d'une part, et par la présence d'un réseau de lignes électriques aériennes assez visibles dans le paysage. Les trottoirs sont inexistantes ou trop étroits pour permettre la passage d'une poussette, excepté rue du champs Dupui, autour de l'abris-bus.

Concernant le réseau électrique aérien, la collectivité a le projet de pouvoir enterrer l'ensemble du réseau dans les espaces bâtis, elle mène des études à ce titre, et les travaux seront probablement réalisés par tranche.

L'é étroitesse de certaines voies n'est pas compatible avec le trafic de transit sur la RD75 notamment, ainsi que le passage des tracteurs et autres engins agricoles. La municipalité a également le projet d'aménager la RD75 dans la partie du village afin d'y réduire la vitesse des véhicules, et limiter le passage des poids-lourds, qui endommagent ses abords et engendrent des nuisances sonores affectant le cadre de vie des habitants.

Au hameau de Boisset-Hennequin, la collectivité a fait mettre en place des ralentisseurs sur la voirie permettant ainsi de réduire la vitesse des véhicules entrant dans le hameau. Cet aménagement produit de bons résultats. Il était nécessaire en effet de conserver un coeur de hameau accessible aux piétons. La place du hameau avec la mare pourrait être aménagée à ce titre.

Dans le centre du village, un traitement de la place autour de la mairie permettrait de mettre en valeur le bâtiment de la mairie, et de mieux identifier le coeur du village, de le rendre aux piétons.

Enfin, la création de nouvelles zones d'urbanisation en périphérie du centre de village nécessitera l'aménagement de carrefours et de nouvelles voiries de desserte.

### **• Equilibre social de l'habitat :**

Les espaces bâtis de la commune sont assez concentrés et il reste en effet peu de dents creuses constructibles.

Répondre aux besoins de logements dans l'agglomération, lutter contre le vieillissement de la population et la décohobitation des jeunes et accueillir des jeunes ménages nécessite de créer de nouvelles zones futures d'urbanisation. Pourront y être édifiés des logements diversifiés, en location et en accession, aidés ou non, dans le respect du souci de mixité prôné par les orientations de la loi SRU.

La CAPE élabore actuellement un Programme Local de l'Habitat, qui comportera des orientations en matière de logement dans l'ensemble de l'agglomération.

Quand il sera approuvé, il conviendra d'en tenir compte dans les projets d'urbanisation de la commune sur les zones d'urbanisation encore non bâties.

- **Equipements et services :**

La croissance attendue de la population, certes modérée mais de relative importance pour la commune, par la construction de nouveaux logements, va générer de nouveaux besoins.

La question de la croissance des effectifs scolaires de la commune, aujourd'hui équilibrée du fait de la mise en place d'un regroupement pédagogique avec les communes voisines, va devenir plus problématique dans la mesure où les communes voisines envisageront elles aussi une croissance de leur population.

La CAPE possède les compétences lui permettant de gérer ce problème. La commune de St Vincent-des-Bois devra peut-être à terme rouvrir son école.

D'autre part, le cimetière communal situé à côté de l'église est limité en extension et est bientôt entièrement occupé. La commune de St Vincent-des-Bois devra envisager l'édification d'un nouveau cimetière en périphérie du village.

L'aménagement de la place du centre de village pourrait également comprendre un petit marché hebdomadaire par exemple, et peut constituer le support d'organisations de manifestations municipales ou associatives.

- **Transports :**

La grande majorité des habitations de la commune se déplacent en voiture.

La commune de St Vincent-des-Bois est en effet mal desservie par les transports en commun. La CAPE, dotée de la compétence "Transports" pourra être amenée, face à la croissance de la population communale et de ses besoins en matière de déplacement au sein de l'agglomération, à mettre en place un service adapté de transport en commun à la demande par exemple.

- **Activités :**

La commune de St Vincent-des-Bois est résidentielle, du fait de sa position éloignée du cœur de l'agglomération de Vernon. Elle possède quelques activités, dont une activité de transporteur installée dans le cœur de village, près de l'église.

Face à l'inadaptation des voiries dans le village, trop étroites, et aux nuisances sonores générées par l'activité, il apparaît urgent pour la commune de délocaliser cette activité. Des démarches sont actuellement en cours auprès de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure, afin de lui trouver d'autres terrains plus adaptés.

La commune étant à vocation résidentielle, seules de petites activités non nuisantes compatibles avec les habitations peuvent s'y implanter. Concernant l'activité agricole, la commune souhaite conserver les activités existantes, mais permettre aussi aux agriculteurs de transformer certains corps de ferme en habitations locatives. Des échanges de terre seront possibles par l'intermédiaire d'organismes comme la SAFER pour réorganiser les terres après urbanisation de nouvelles zones définies sur des terres agricoles.

## chapitre 2 : CHOIX D'AMÉNAGEMENT RETENUS

### 1 - PRÉSENTATION DES PROJETS DE LA COLLECTIVITÉ :

#### • Définir de nouvelles zones d'urbanisation :

La commune de St Vincent-des-Bois souhaite se doter d'un Plan Local d'Urbanisme afin de pouvoir prévoir et contrôler l'urbanisation de son territoire.

Le principal projet de la commune est de définir des zones pour l'urbanisation future, les espaces urbanisés actuels ne présentant plus d'espaces disponibles, et peu de dents creuses, et la collectivité souhaitant relancer la croissance de sa population afin de lutter contre son vieillissement et répondre à de nouveaux besoins en matière de logement.

Les zones destinées à l'urbanisation future ont été définies dans la continuité des espaces déjà urbanisés de la commune. Certaines seront urbanisables à moyen terme, selon les opportunités foncières existantes, d'autres urbanisables à long terme.

#### • Améliorer le cadre de vie des habitants :

La collectivité est soucieuse de la qualité de vie de sa commune, et souhaite remédier à certains dysfonctionnements constatés :

- Redonner une centralité aux deux espaces urbanisés de la commune : le village et le hameau de Boisset-Hennequin, en aménageant des places (l'une devant la mairie, l'autre autour de la mare existante, qui sera préservée)
- Réduire les nuisances liées au trafic de véhicules en transit dans la commune : sur la RD75 et la route traversant le hameau de Boisset-Hennequin, par la mise en place de ralentisseurs et d'aménagement permettant de réduire la vitesse et de limiter le nombre de poids-lourds.
- Aider à délocaliser l'activité du transporteur implanté dans le village : cette activité engendre des nuisances incompatibles avec la fonction résidentielle de la commune
- Procéder petit à petit à l'enterrement des réseaux électriques aériens divers dans les espaces urbanisés de la commune

#### • Préserver les caractéristiques rurales de la commune :

La collectivité est consciente du caractère agricole et rural de sa commune, et souhaite en préserver les caractéristiques, sans céder aux pressions foncières actuelles :

- préserver les bois du territoire communal et y limiter les constructions (notamment au Bois Hibout, qui comporte des essences remarquables, et dans le Bois des Perruches)
- Préserver les terres agricoles et veiller à ce que les zones d'urbanisation futures définies ne mettent pas en péril une exploitation
- encourager les aménagements de franges paysagères en limite de zones urbanisées, afin de créer une zone tampon entre les habitations et les terres cultivées
- préserver et entretenir les sentes existantes

## **2 - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉFINITION DU ZONAGE :**

La définition du zonage du territoire communal, qui fixe les servitudes d'occupation du sol, est issu d'une réflexion en fonction des projets de la collectivité et des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il permet de délimiter le champ d'application territorial des prescriptions du règlement. Chaque zone possède ses propres dispositions réglementaires.

Le territoire communal de St Vincent-des-Bois est ainsi divisé en zones urbaines (U suivies d'un indice selon la zone), zones à urbaniser (AU suivies ou non d'un indice selon le terme de leur réalisation), et en zones agricoles (A). Il n'y a pas de zones naturelles et forestières (N), l'ensemble des bois, de faibles superficies, ayant été classés en A.

Plus précisément, le territoire communal est divisé de la manière suivante :

- 1 zone UA : la zone UA regroupe l'ensemble des espaces urbanisés comportant une majorité de bâtis anciens, situés en coeur de village. Elle comprend également l'église, la mairie et la salle polyvalente.
- 4 zones UB : la zone UB regroupe les bâtis plus récents du centre de village présentant les mêmes caractéristiques.
- 2 zones UC : seuls les espaces urbanisés du hameau de Boisset-Hennequin et du lieu-dit Les Robinières font l'objet d'un classement en zone UC, regroupant les habitations excentrées par rapport au village.
- 6 zones AU : plus précisément, la distinction entre ces zones se fait par un indice qui indique les possibilités de leur réalisation. Les secteurs AUa et AUb correspondent à des terrains qui peuvent être urbanisés assez rapidement, tandis que les secteurs AU, ne présentant pas d'opportunités foncières immédiates, ont été classés comme zone d'urbanisation future à long terme.
- 1 zone A, qui regroupe l'ensemble des terres cultivées, des bois, des corps de ferme en activité.

Les superficies foncières dégagées pour l'urbanisation future de la commune correspondent aux besoins de la collectivité.

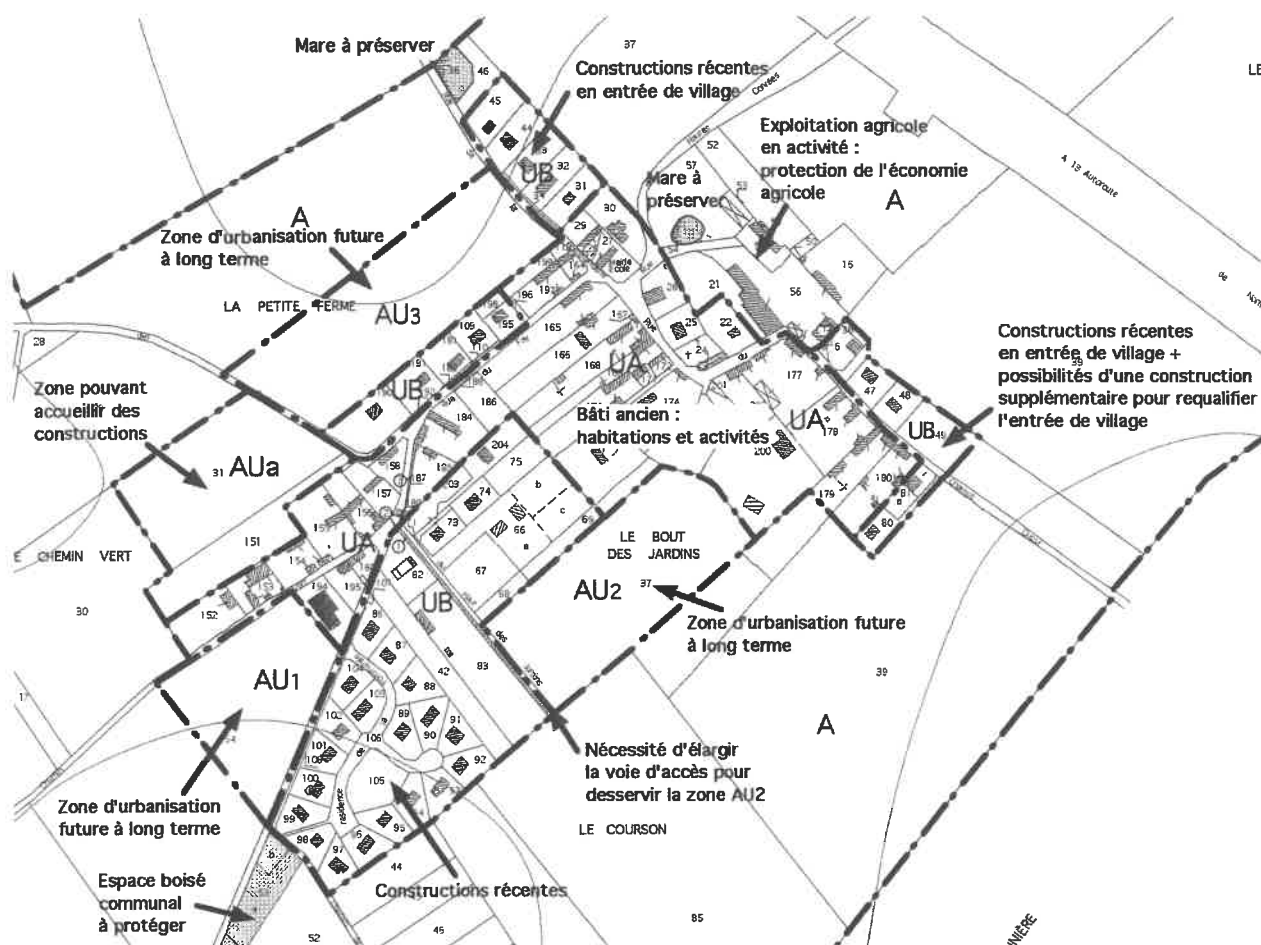
Les pages suivantes expliquent les motifs qui ont prévalu au choix du zonage.

L'ensemble des espaces boisés du territoire communal (24,1 ha) a été classé en "espaces boisés classés", afin de les protéger, ces espaces participant à la vie biologique et au caractère rural de la commune.

Le tableau suivant récapitule les surfaces des zones de la commune :

|          |          |                                |
|----------|----------|--------------------------------|
| ZONE UA  | 7,3 ha   | Zones urbanisées :<br>19,5 ha  |
| ZONE UB  | 7,3 ha   |                                |
| ZONE UC  | 4,9 ha   |                                |
| ZONE AU  | 5,9 ha   | Zones à urbaniser :<br>9,9 ha  |
| ZONE AUa | 1,9 ha   |                                |
| ZONE AUb | 2,1 ha   |                                |
| ZONE A   | 479,2 ha | Zones naturelles :<br>499,6 ha |
| ZONE N   | 20,4 ha  |                                |
| TOTAL    | 529 ha   |                                |

• Centre du village :



Le centre de village présente des constructions d'époques différentes : des constructions à usage d'habitation plutôt anciennes, situées en cœur de village, de part et d'autre des principales rues du village, classées en zone UA, et cohabitant avec quelques bâtiments d'activités et avec les bâtiments de la mairie ; des constructions à usage d'habitation plutôt récentes, en entrée de village ou dans les dents creuses, présentant un mode d'implantation particulier, différent de celui de la zone UA. Ces dernières ont été classées en zone UB. A également été classée en zone UB une parcelle située en entrée de village permettant de requalifier cette partie du village, en paysageant notamment les abords.

L'espace boisé situé en entrée de village au Sud, le long de la route menant au hameau de Boisset-Hennequin, a été classé en "espace boisé classé" afin de le protéger, et conserver une frange verte en entrée de village.

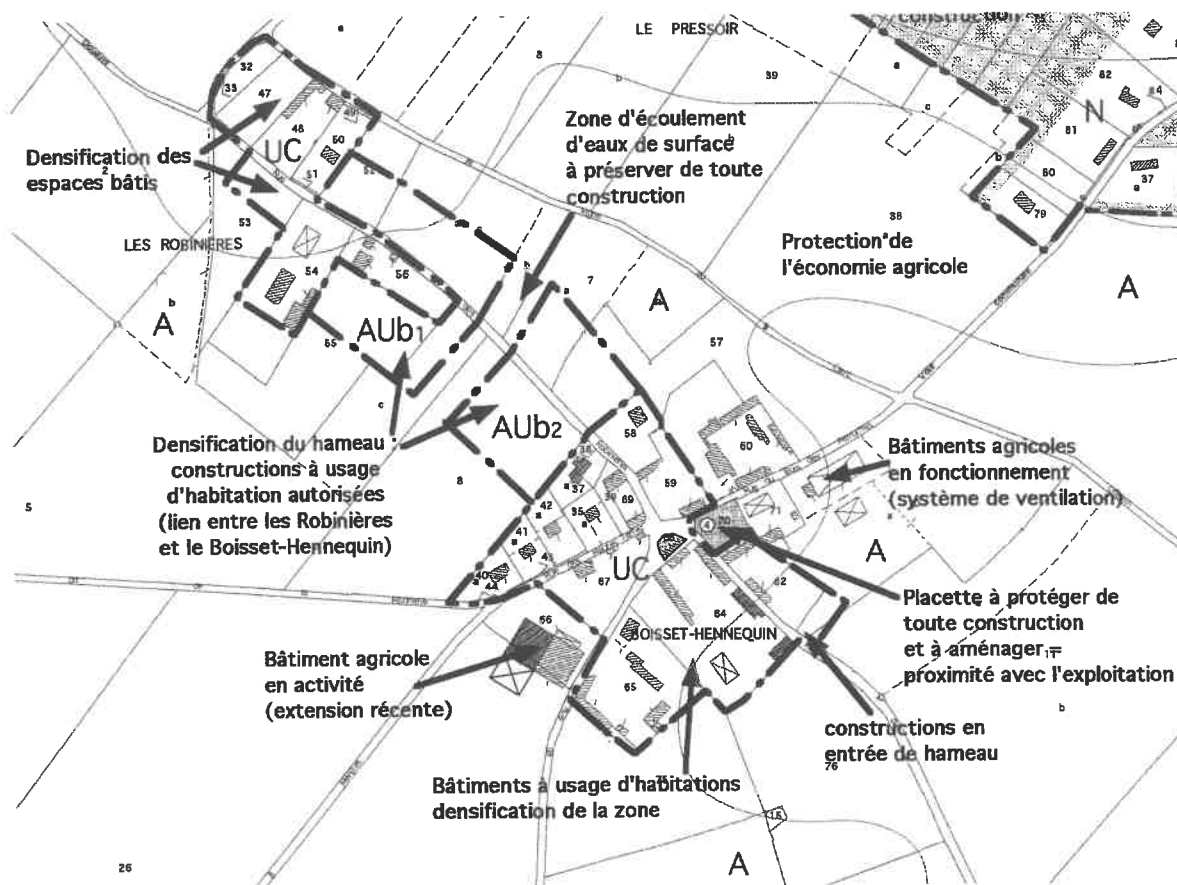
Les parcelles supportant des bâtiments agricoles appartenant à une exploitation en activité ont été classés en zone A, de manière à maintenir son activité.

La commune comprend quelques mares que la collectivité a souhaité préserver. Elles sont repérées sur le plan de zonage comme éléments à préserver au titre de l'article L123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

S'agissant des zones futures d'urbanisation, elles ont toutes été définies dans la continuité des espaces urbanisés du centre de village, occupant les dents creuses non cultivées en cœur de village (zone AU2, occupée par une prairie) ou des terres agricoles situées en limite des espaces urbanisés. De cette manière, l'ensemble des zones contribuent à former un village bien identifiable, et à densifier le tissu urbain existant. Certaines zones, de part les opportunités foncières qui sont susceptibles de se débloquent, ont été classées en zones immédiatement urbanisables (secteur AUa1). D'autres seront urbanisables à long terme (zone AU1, AU2 et AU3).

L'urbanisation de la zone AU2 nécessitera l'élargissement de la voie d'accès actuelle (rue du Haut des Jardins, actuellement trop étroite pour permettre la desserte de la zone). Le carrefour avec la rue du Fay devra également être aménagé. Des emplacements réservés (n°1 et 2) ont donc été définis à ces effets.

• Hameau de Boisset-Hennequin :



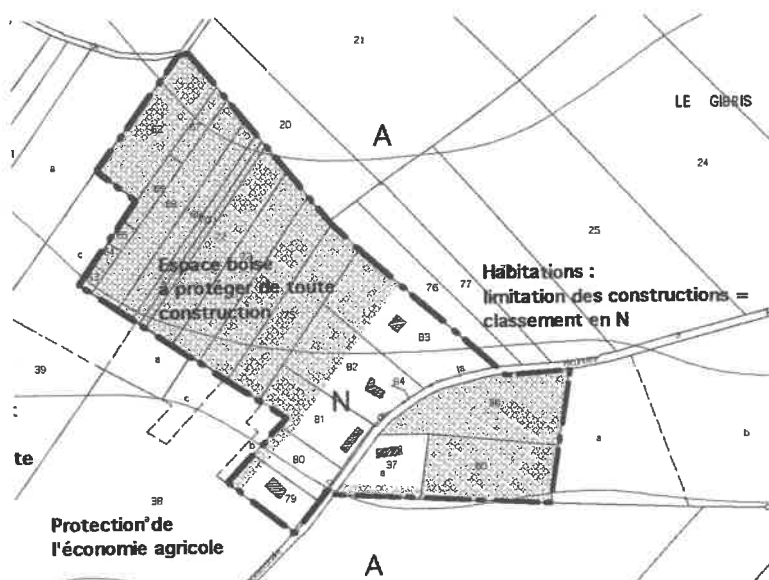
La collectivité souhaite à la fois maintenir les exploitations agricoles en activité insérées dans le tissu urbain, et densifier le hameau. Pour cela, les parcelles supportant des bâtiments agricoles en fonctionnement, certains comportant un système de ventilation, ainsi que l'ensemble des terres agricoles ont été classées en zone A. Les parcelles supportant des corps de ferme appartenant à des agriculteurs mais transformés en logements ou étant concernés par des projets de changement de destination ont été classées en zone UC, ces bâtiments n'étant plus susceptibles d'être utilisés pour l'activité agricole, selon l'enquête agricole menée par la Chambre d'Agriculture de l'Eure auprès des agriculteurs-exploitants de la commune.

Un emplacement réservé a été défini sur une parcelle située à proximité du carrefour du hameau et de la mare : il n'est nullement encouragé la constructibilité de cette parcelle, celle-ci étant d'une part située à proximité directe d'un bâtiment agricole comportant un système de ventilation, et donc pouvant engendrer des nuisances importantes, et d'autre part celle-ci pouvant être aménagée pour constituer une place de centre de hameau bien identifiable et appropriable par les piétons notamment. Une partie de cette parcelle pourra servir d'arrière-cour à une habitation si le propriétaire le souhaite.

Le hameau présentant des habitations diverses, excentrées par rapport au village, dans un contexte environnemental fort, le tissu urbain étant ici implanté au cœur d'espaces de caractéristiques rurales que la collectivité souhaite préserver, un classement UC a été défini. Le hameau des Robinières présente quelques nouvelles possibilités de construction, afin de le densifier. La parcelle qui supportait une activité de transporteur, aujourd'hui délocalisée sur une commune voisine, a également été classée en zone UC.

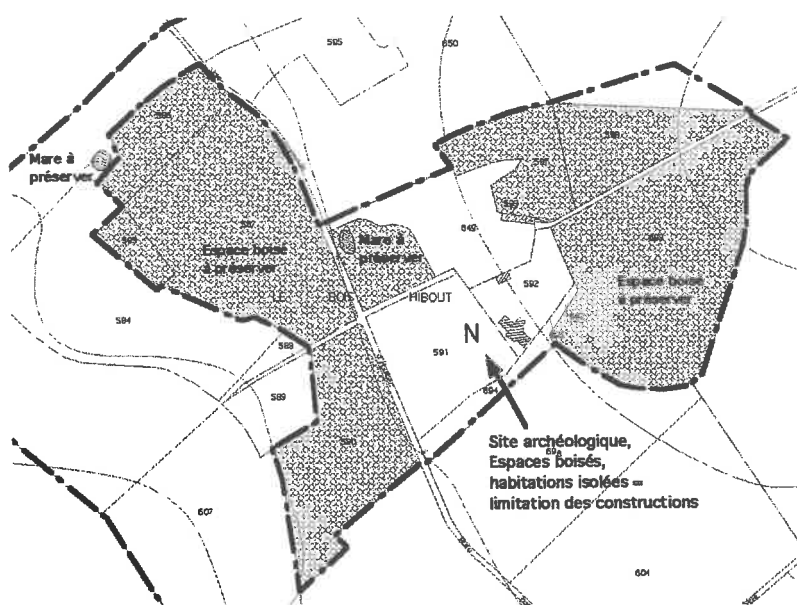
Deux secteurs AUB ont été définis pour accueillir quelques constructions à usage d'habitation. Un espace suffisamment large a été laissé en zone A : il s'agit de la zone d'écoulement des eaux de surface d'une partie du territoire communal.

### • Bois de Perruches :



Il existe quelques habitations implantées dans le bois des Perruches. La collectivité ne souhaite pas développer cette partie de la commune, le bois des Perruches constituant un espace caractéristique dans le paysage, et comportant quelques essences de qualité. Il est de plus trop éloigné des espaces urbanisés centraux de la commune. L'ensemble est classé en zone N. Les parties boisées sont classées.

### • Bois Hibout :



Le Bois Hibout constitue sur le territoire de St Vincent-des-Bois une entité remarquable pour plusieurs raisons :

- le site est boisé, et comprend quelques essences remarquables (la commune possède peu de superficies boisées, sa vocation étant essentiellement agricole, et les bois permettent de créer un cadre paysager au territoire communal)
- il existe deux mares dans les bois et à proximité des bois que la collectivité a souhaité préserver. Elles sont identifiées comme éléments à préserver au titre de l'article L123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.
- le site est inscrit en site archéologique par le service régional de l'Archéologie, et le service régional de l'inventaire y a repéré un manoir dit Ferme du Bois-Hibout. La collectivité souhaite préserver ce

site dans le cadre plus général de la préservation des caractéristiques locales historiques. L'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme insiste bien sur les conséquences du recensement de ce type de site en site archéologique ; toute construction qui sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'une site ou d'un vestige archéologique sont interdites.

- le site du Bois Hibout est concerné par la présence de sentes piétonnes, que la collectivité a souhaité préserver.

Pour l'ensemble de ces motifs, le site du Bois-Hibout est classé en zone N. La collectivité n'ayant pas souhaité de nouvelles constructions risquant de porter atteinte à la qualité du site.

### **3 - PRÉSENTATION DES MOTIFS AYANT PRÉVALU À LA DÉFINITION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES :**

Le zonage de la commune est établi en fonction des typologies des espaces rencontrées, et le règlement s'attache à définir des dispositions particulières à ces espaces, en terme de forme, de volume, de gabarit, d'emprise, ou encore d'aspect, de manière à conforter les principales caractéristiques, dans un souci de développement durable.

Chaque zone possède ses propres dispositions réglementaires.

#### **• ZONE UA :**

La zone UA comprend les constructions à caractère ancien de la commune, situées principalement le long des rues centrale du village. La zone UA regroupe essentiellement des constructions à usage d'habitation, mais aussi quelques activités (un transporteur, un carrossier et un menuisier), ainsi que les bâtiments de la mairie et la salle polyvalente.

La majorité des constructions sont implantées en limite de voie et en limite séparative. Les bâtiments anciens sont généralement orientés perpendiculairement aux voies.

Les bâtiments sont d'une hauteur correspondant à environ trois niveaux habitables pour certains. Les constructions anciennes sont constituées de beaux murs et façades en appareillage de pierres locales, non enduits. Les propriétés sont clôturées, certains par des murs en appareillage de pierres locales de grande qualité, ou par des haies végétales, et sont agréablement paysagées.

Le règlement de la zone UA s'attachera donc à préserver ces principales caractéristiques, avec le souci de densifier le cœur de village.

#### **Justification des articles**

**UA1 :** Parmi les occupations du sol interdites sont interdites les installations du sol qui ne sont pas compatibles avec de l'habitation, ainsi que les modifications trop importantes des terrains, de manière à préserver les caractéristiques de la zone, et veiller à un cadre de vie de qualité.

**UA2 :** La collectivité ayant souhaité préserver certains murs de clôtures et de façade en appareillage de pierres locales de qualité, il est rappelé que la démolition des murs repérés sur le plan annexé au règlement est soumise à autorisation.

Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; enfin, les petites constructions ne pouvant porter atteinte durablement au paysage, elles sont exemptées de certains articles. La zone UA étant en partie inscrite dans le couloir de présomption de nuisances sonores établi de part et d'autre de l'autoroute A13, des dispositions particulières sont énoncées concernant l'aménagement des habitations nouvelles édifiées dans ce couloir. Enfin, afin de s'assurer de l'intégration des constructions dans le paysage, des dispositions réglementaires obligent à paysager les abords des constructions situées en limite avec des terres agricoles.

**UA3 :** La largeur d'emprise imposée (8 mètres) dès lors qu'elle dessert plus d'une habitation permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Cette règle permet également aux parcelles ultérieurement desservies de l'être dans des conditions de sécurité satisfaisantes.

De plus, des dispositions particulières concernent la préservation des sentes et chemins piétonniers, caractéristiques dans la commune.

**UA 4 :** L'article fait référence au futur schéma directeur d'assainissement, en cours d'élaboration dans les communes de l'agglomération.

**UA5 :** Cet article concerne les dispositions en terme de surfaces minimales des terrains constructibles par rapport au système d'assainissement individuel. La commune St Vincent-des-Bois disposera prochainement d'un schéma directeur d'assainissement qui énoncera les dispositions techniques à prendre selon les secteurs. L'article UA5 reste donc sans prescription particulière.

**UA6 :** Dans l'ensemble de la zone UA, la majorité des constructions sont implantées en limite par rapport à la voie de desserte, d'autres sont implantées en recul, sur la même parcelle. Afin de permettre une densification de la zone UA, les implantations sont autorisées en limite et en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

**UA7 :** La zone UA étant une zone dense, et certains bâtiments étant implantés en limite séparative, perpendiculairement à la voie, les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives sont plutôt courtes, afin de respecter les types d'implantation existants, caractéristiques de la commune. Cependant, afin de préserver l'éclaircissement des propriétés voisines, cas qui peut être problématique dans des zones denses, une hauteur maximale raisonnable est définie pour les constructions implantées en limite séparative.

**UA8 :** l'article ne présente aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.

**UA9 :** La collectivité souhaite que cette zone puisse se densifier au fur et à mesure. Un pourcentage maximal assez réduit d'emprise au sol des constructions nouvelles a donc été défini, par rapport à la superficie restante non bâtie. Cependant, afin d'éviter de trop nombreuses constructions sur une même parcelle, un pourcentage maximal d'emprise par rapport à la superficie total a été défini.

**UA10 :** Les hauteurs prescrites dans le règlement correspondent aux hauteurs existantes dans la zone, et ce dans la mesure où la collectivité souhaite conserver une unité de gabarits d'architecture. Les annexes indépendantes des constructions devront être de faible hauteur, leur implantation étant libre, afin de limiter les impacts sur paysage.

**UA11 :**

*- intégration dans le paysage :*

Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions dans un tissu bâti ancien présentant de fortes caractéristiques architecturales, les nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant. La zone UA comportant des constructions anciennes caractéristiques, les garages et sous-sols qui nécessitent la création d'une rampe d'accès sont interdits, cette configuration ne correspondant pas aux types d'architecture existants.

*- aspect extérieur :*

Concernant les revêtements de murs extérieurs, une multitude de matériaux sont préconisés, l'aspect et la teinte devant être les plus respectueux du paysage environnant existant. Les pignons aveugles sont interdits pour les constructions nouvelles situées en limite avec les terres agricoles afin de garantir l'insertion de la construction dans le site et préserver le paysage.

Concernant les toitures, une multitude de formes est proposée, à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage. Les toitures-terrasses sont limitées en hauteur, de manière à préserver les typologies de couvertures existantes. D'autre part, les matériaux restent d'aspect et de teinte identiques aux matériaux traditionnels utilisés dans le secteur. Les toitures des bâtiments de faible superficie ne sont pas limitées, ces constructions ayant un faible impact dans le paysage. Une harmonie avec les constructions existantes devra toutefois être conservée.

Concernant les clôtures, il est rappelé qu'elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures autorisées sont celles existant dans la zone : végétales et en appareillage de matériaux traditionnels, de manière à intégrer la clôture dans le paysage. Les portails devront également participer à l'homogénéité des clôtures du centre de village, et respecter les principales caractéristiques. Des teintes neutres ont pour cela été définies. Les boîtes aux lettres et coffrets techniques sont également réglementés, ces éléments se trouvant trop souvent sur l'emprise des trottoirs et gênant la circulation des piétons.

**UA12 :** un certain nombre minimal de places est défini selon l'usage de la construction, de manière à être adapté aux besoins. Les places devront être réalisées sur la propriété, les espaces publics devant garder leur qualité.

**UA13 :** Un pourcentage minimal d'espaces verts est défini afin de participer au paysagement de la zone dans le cas d'une construction ou d'une extension. Il est assez important, le village de St Vincent-des-Bois étant déjà très vert. L'article 13 donne également une définition des types d'espaces verts autorisés, afin de participer à la diversification des essences utilisées sur le territoire communal. Il rappelle également le paysagement obligatoire des parcelles bâties en limite avec des terres agricoles, afin de préserver le cadre paysager.

#### • ZONE UB :

La zone UB comprend les constructions à caractère récent de la commune, situées dans les espaces périphériques de la zone UA, en entrée de village par exemple. Le lotissement La Pommeraie, à l'entrée Sud du village, est inscrit en zone UB.

La majorité des constructions sont implantées en recul par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives. Les bâtiments sont généralement orientés parallèlement aux voies.

Les bâtiments sont d'une hauteur correspondant à environ deux niveaux habitables (souvent un rez-de-chaussée et des combles habitables). Divers matériaux sont employés, les propriétés sont clôturées de haies végétales à dominance de thuyas, ainsi que par des haies grillagées ou par des soubassements surmontés de lices.

Le règlement de la zone UB, moins dense et moins caractéristique, est plus souple que celui de la zone UA. Les implantations sont libres. Les clôtures sont cependant réglementées de manière à maintenir une certaine unité dans le centre de village.

#### Justification des articles

**UB1 :** Parmi les occupations du sol interdites sont interdites les installations du sol qui ne sont pas compatibles avec de l'habitation, ainsi que les modifications trop importantes des terrains, de manière à préserver les caractéristiques de la zone, et veiller à un cadre de vie de qualité.

**UB2 :** La collectivité ayant souhaité préserver certains murs de clôtures et de façade en appareillage de pierres locales de qualité, il est rappelé que la démolition des murs repérés sur le plan annexé au règlement est soumise à autorisation.

Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; enfin, les petites constructions ne pouvant porter atteinte durablement au paysage, elles sont exemptées de certains articles. Certains secteurs classés en zone UB étant en partie inscrits dans le couloir de présomption de nuisances sonores établi de part et d'autre de l'autoroute A13, des dispositions particulières sont énoncées concernant l'aménagement des habitations nouvelles édifiées dans ce couloir. Enfin, afin de s'assurer de l'intégration des constructions dans le paysage, des dispositions réglementaires obligent à paysager les abords des constructions situées en limite avec des terres agricoles.

**UB3 :** La largeur d'emprise imposée (8 mètres) dès lors qu'elle dessert plus de une habitation permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Cette règle permet également aux parcelles ultérieurement desservies de l'être dans des conditions de sécurité satisfaisantes.

De plus, des dispositions particulières concernent la préservation des sentes et chemins piétonniers, caractéristiques dans la commune.

**UB4 :** L'article fait référence au futur schéma directeur d'assainissement, en cours d'élaboration dans les communes de l'agglomération.

**UB5 :** Cet article concerne les dispositions en terme de surfaces minimales des terrains constructibles par rapport au système d'assainissement individuel. La commune St Vincent-des-Bois disposera prochainement d'un schéma directeur d'assainissement qui énoncera les dispositions techniques à prendre selon les secteurs. L'article UB5 reste donc sans prescription particulière.

**UB6 :** Les implantations étant diversifiées en zone UB, le règlement maintient cette souplesse et le choix d'implantation en limite ou en recul. Il précise cependant, afin de préserver une unité des constructions, que les extensions devront se faire selon un recul équivalent au minimum au recul de la construction existante.

**UB7 :** La zone UB étant une zone amenée également à se densifier, de manière à constituer un centre de village bien identifiable, les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives sont plutôt courtes, afin de respecter les types d'implantation existants, caractéristiques de la commune. Cependant, afin de préserver l'éclaircissement des propriétés voisines, cas qui peut être problématique dans des zones denses, une hauteur maximale raisonnable est définie pour les constructions implantées en limite séparative.

**UB8 :** l'article ne présente aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.

**UB9 :** La collectivité souhaite que cette zone puisse se densifier au fur et à mesure. Un pourcentage maximal assez réduit d'emprise au sol des constructions nouvelles a donc été défini, par rapport à la superficie restante non bâtie. Cependant, afin d'éviter de trop nombreuses constructions sur une même parcelle, un pourcentage maximal d'emprise par rapport à la superficie totale a été défini.

**UB10 :** Les hauteurs prescrites dans le règlement correspondent aux hauteurs existantes dans la zone, et ce dans la mesure où la collectivité souhaite conserver une unité de gabarits d'architecture. Les annexes indépendantes des constructions devront être de faible hauteur, leur implantation étant libre, afin de limiter les impacts sur paysage.

**UB11 :**

*- intégration dans le paysage :*

Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions, les nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant.

*- aspect extérieur :*

Concernant les revêtements de murs extérieurs, une multitude de matériaux sont préconisés, l'aspect et la teinte devant être les plus respectueux du paysage environnant existant. Les pignons aveugles sont interdits pour les constructions nouvelles situées en limite avec les terres agricoles afin de garantir l'insertion de la construction dans le site et préserver le paysage.

Concernant les toitures, une multitude de formes est proposée, à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage. Les toitures-terrasses sont limitées en hauteur, de manière à préserver les typologies de couvertures existantes. D'autre part, les matériaux restent d'aspect et de teinte identiques aux matériaux traditionnels utilisés dans le secteur. Les toitures des bâtiments de faible superficie ne sont pas limitées, ces constructions ayant un faible impact dans le paysage. Une harmonie avec les constructions existantes devra toutefois être conservée.

Concernant les clôtures, il est rappelé qu'elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures et les portails préconisés sont diversifiés, mais doivent participer à l'homogénéité du paysage de la commune. Des teintes neutres ont pour cela été définies. Les boîtes aux lettres et coffrets techniques sont également réglementés, ces éléments se trouvant trop souvent sur l'emprise des trottoirs et gênant la circulation des piétons.

**UB12 :** un certain nombre minimal de places est défini selon l'usage de la construction, de manière à être adapté aux besoins. Les places devront être réalisées sur la propriété, les espaces publics devant garder leur qualité.

**UB13 :** Un pourcentage minimal d'espaces verts est défini afin de participer au paysagement de la zone dans le cas d'une construction ou d'une extension. Il est assez important, le village de St Vincent-des-Bois étant déjà très vert. L'article 13 donne également une définition des types d'espaces verts autorisés, afin de participer à la diversification des essences utilisées sur le territoire communal. Il rappelle également le paysagement obligatoire des parcelles bâties en limite avec des terres agricoles, afin de préserver le cadre paysager.

**• ZONE UC :**

La zone UC comprend les constructions excentrées par rapport au centre de village : il s'agit des habitations du hameau de Boisset-Hennequin et des Robinières. Elle a pour principale vocation l'habitat. Les activités n'y sont nullement encouragées.

Les constructions sont dans l'ensemble très diversifiées. Les implantations sont multiples.

Les bâtiments sont d'une hauteur correspondant à environ deux niveaux habitables (souvent un rez-de-chaussée et des combles habitables). Divers matériaux sont employés, les constructions anciennes utilisant plutôt les matériaux traditionnels. Les propriétés sont clôturées de haies végétales à dominance de thuyas, ainsi que par des murs de clôtures en appareillage de pierres locales, moins caractéristiques que dans le centre de village.

Le règlement de la zone UC s'attache à préserver le caractère rural de ce secteur, et à limiter les constructions et leurs gabarits afin de préserver les caractéristiques du paysage.

#### **Justification des articles**

**UC1 :** Parmi les occupations du sol interdites sont interdites les installations du sol qui ne sont pas compatibles avec de l'habitation, ainsi que les modifications trop importantes des terrains, de manière à préserver les caractéristiques de la zone, et veiller à un cadre de vie de qualité. L'article rappelle également que les mares repérées sur le plan de zonage doivent être préserver de toute occupation des sols.

**UC2 :** Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; les petites constructions ne pouvant porter atteinte durablement au paysage, elles sont exemptées de certains articles. Enfin, afin de s'assurer de l'intégration des constructions dans le paysage, des dispositions réglementaires obligent à paysager les abords des constructions situées en limite avec des terres agricoles.

**UC3 :** La largeur d'emprise imposée (8 mètres) dès lors qu'elle dessert plus de une habitation permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Cette règle permet également aux parcelles ultérieurement desservies de l'être dans des conditions de sécurité satisfaisantes.

De plus, des dispositions particulières concernent la préservation des sentes et chemins piétonniers, caractéristiques dans la commune.

**UC4 :** L'article fait référence au futur schéma directeur d'assainissement, en cours d'élaboration dans les communes de l'agglomération.

**UC5 :** Cet article concerne les dispositions en terme de surfaces minimales des terrains constructibles par rapport au système d'assainissement individuel. La commune St Vincent-des-Bois disposera prochainement d'un schéma directeur d'assainissement qui énoncera les dispositions techniques à prendre selon les secteurs. L'article UC5 reste donc sans prescription particulière.

**UC6 :** Les implantations étant diversifiées en zone UC, le règlement maintient cette souplesse et le choix d'implantation en limite ou en recul.

**UC7 :** La zone UC étant une zone amenée également à se densifier, les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives sont plutôt courtes, afin de respecter les types d'implantation existants, caractéristiques de la commune. Cependant, afin de préserver l'éclairement des propriétés voisines, cas qui peut être problématique dans des zones denses, une hauteur maximale raisonnable est définie pour les constructions implantées en limite séparative.

**UC8 :** L'article ne présente aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.

**UC9 :** La collectivité souhaite que cette zone puisse se densifier au fur et à mesure. Un pourcentage maximal assez réduit d'emprise au sol des constructions nouvelles a donc été défini, par rapport à la superficie restante non bâtie. Cependant, afin d'éviter de trop nombreuses constructions sur une même parcelle, un pourcentage maximal d'emprise par rapport à la superficie totale a été défini.

**UC10 :** Les hauteurs prescrites dans le règlement correspondent aux hauteurs existantes dans la zone, et ce dans la mesure où la collectivité souhaite conserver une unité de gabarits d'architecture, surtout dans un site excentré par rapport au centre de village.

Les annexes indépendantes des constructions devront être de faible hauteur, leur implantation étant libre, afin de limiter les impacts sur paysage.

**UC11 :**

- *intégration dans le paysage :*

Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions dans un tissu bâti ancien présentant de fortes caractéristiques architecturales, les nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant.

- *aspect extérieur :*

Concernant les revêtements de murs extérieurs, une multitude de matériaux sont préconisés, l'aspect et la teinte devant être les plus respectueux du paysage environnant existant. Les pignons aveugles sont interdits pour les constructions nouvelles situées en limite avec les terres agricoles afin de garantir l'insertion de la construction dans le site et préserver le paysage.

Concernant les toitures, une multitude de formes est proposée, à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage. Les toitures-terrasses sont plus limitées en hauteur que dans les autres zones U, de manière à préserver les typologies de couvertures existantes et veiller à l'intégration des constructions dans le paysage. D'autre part, les matériaux restent d'aspect et de teinte identiques aux matériaux traditionnels utilisés dans le secteur. Les toitures des bâtiments de faible superficie ne sont pas limitées, ces constructions ayant un faible impact dans le paysage. Une harmonie avec les constructions existantes devra toutefois être conservée.

Concernant les clôtures, il est rappelé qu'elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures et les portails préconisés sont diversifiés, mais doivent participer à l'homogénéité du paysage de la commune. Des teintes neutres ont pour cela été définies. Les boîtes aux lettres et coffrets techniques sont également réglementés, ces éléments se trouvant trop souvent sur l'emprise des trottoirs et gênant la circulation des piétons.

**UC12 :** un certain nombre minimal de places est défini selon l'usage de la construction, de manière à être adapté aux besoins. Les places devront être réalisées sur la propriété, les espaces publics devant garder leur qualité.

**UC13 :** Un pourcentage minimal d'espaces verts est défini afin de participer au paysagement de la zone dans le cas d'une construction ou d'une extension. Il est assez important, la zone UC s'inscrivant dans un espace paysager de qualité dont il convient d'en préserver les caractéristiques. L'article 13 donne également une définition des types d'espaces verts autorisés, afin de participer à la diversification des essences utilisées sur le territoire communal. Il rappelle également le paysagement obligatoire des parcelles bâties en limite avec des terres agricoles, afin de préserver le cadre paysager.

#### • ZONE AU :

La zone AU concerne les secteurs destinés à l'urbanisation sur le long terme du centre du village. Elle ne pourra être urbanisée qu'à partir du moment où le présent PLU a été modifié et un plan d'aménagement d'ensemble élaboré, qui devra respecter le schéma d'aménagement d'ensemble annexé au PADD.

Le règlement de la zone AU n'autorise donc aucune construction. Les dispositions seront définies ultérieurement.

#### Justification des articles

**AU1 :** Parmi les occupations du sol interdites sont interdites toutes les installations ou constructions, la zone AU ne pouvant être urbanisable qu'après élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble et modification du présent PLU.

**AU2 :** Les seules constructions autorisées sous conditions particulières, la zone n'étant pas urbanisable, sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières et pouvant nécessiter d'être implantées en zone AU.

**AU3 :** Malgré la non constructibilité de la zone, des dispositions concernant la voirie sont définies, de manière à prévenir de possibles difficultés futures dues à l'inadaptation de nouvelles voies créées antérieurement à l'urbanisation de la zone. La largeur d'emprise imposée (8 mètres) dès lors qu'elle dessert plus de une habitation permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Cette règle permet également aux parcelles ultérieurement desservies de l'être dans des conditions de sécurité satisfaisantes.

De plus, des dispositions particulières concernent la préservation des sentes et chemins piétonniers, caractéristiques dans la commune.

**AU4 :** L'article fait référence au futur schéma directeur d'assainissement, en cours d'élaboration dans les communes de l'agglomération.

**AU5 :** Cet article concerne les dispositions en terme de surfaces minimales des terrains constructibles par rapport au système d'assainissement individuel. La commune St Vincent-des-Bois disposera prochainement d'un schéma directeur d'assainissement qui énoncera les dispositions techniques à prendre selon les secteurs. L'article UB5 reste donc sans prescription particulière.

**AU6 :** La zone n'étant pas urbanisable avant modification du PLU, l'article n'a pas été défini.

**AU7 :** La zone n'étant pas urbanisable avant modification du PLU, l'article n'a pas été défini.

**AU8 :** La zone n'étant pas urbanisable avant modification du PLU, l'article n'a pas été défini.

**AU9 :** La zone n'étant pas urbanisable avant modification du PLU, l'article n'a pas été défini.

**AU10 :** La zone n'étant pas urbanisable avant modification du PLU, l'article n'a pas été défini.

**AU11 :**

- *intégration dans le paysage :* Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions du centre de village, les nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant.

- *aspect extérieur :* La zone n'étant pas urbanisable avant modification du PLU, l'article n'a pas été défini.

**AU12 :** La zone n'étant pas urbanisable avant modification du PLU, l'article n'a pas été défini.

**AU13 :** La zone n'étant pas urbanisable avant modification du PLU, l'article n'a pas été défini. L'article 13 donne néanmoins une définition des types d'espaces verts autorisés, afin de participer à la diversification des essences utilisées sur le territoire communal.

**AU14 :** La zone n'étant pas urbanisable avant modification du PLU, l'article n'a pas été défini.

#### • SECTEUR AUa / SECTEUR AUb :

Le secteur AUa et le secteur AUb constituent des zones destinées à l'urbanisation de la commune.

- Le secteur AUa ne sera urbanisable qu'après élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble, qui devra respecter le schéma d'orientations particulières annexés au PADD. Toute construction ou installation ne respectant pas ce schéma est interdite.
- Le secteur AUb peut être urbanisé immédiatement. Il accueille des constructions à usage d'habitation. Le secteur AUb étant situé à proximité immédiate d'une zone d'écoulement d'eaux de surface, il peut être concerné par des risques d'inondation liés à cette zone. Les constructions devront prendre en compte cet éventuel risque.

De manière générale, le règlement des secteurs AUa et AUb s'attacheront à respecter l'unité architecturale des zones voisines, par des dispositions réglementaires similaires.

### Justification des articles

**AUa/AUb1** : Parmi les occupations du sol interdites sont interdites les installations du sol qui ne sont pas compatibles avec de l'habitation, ainsi que les modifications trop importantes des terrains, de manière à préserver les caractéristiques de la zone, et veiller à un cadre de vie de qualité. Sont également interdites toute construction en zone AUa et AUb tant que les conditions exposées précédemment n'ont pas été remplies.

**AUa/AUb2** : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; les petites constructions ne pouvant porter atteinte durablement au paysage, elles sont exemptées de certains articles ; enfin, afin de s'assurer de l'intégration des constructions dans le paysage, des dispositions réglementaires obligent à paysager les abords des constructions situées en limite avec des terres agricoles.

Certaines parties du secteur AUa étant inscrites dans le couloir de présomption de nuisances sonores établi de part et d'autre de l'autoroute A13, des dispositions particulières sont énoncées concernant l'aménagement des habitations nouvelles édifiées dans ce couloir.

**AUa/AUb3** : La largeur d'emprise imposée (8 mètres) dès lors qu'elle dessert plus de une habitation permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Cette règle permet également aux parcelles ultérieurement desservies de l'être dans des conditions de sécurité satisfaisantes.

De plus, des dispositions particulières concernent la préservation des sentes et chemins piétonniers, caractéristiques dans la commune.

**AUa/AUb4** : L'article fait référence au futur schéma directeur d'assainissement, en cours d'élaboration dans les communes de l'agglomération.

**AUa/AUb5** : Cet article concerne les dispositions en terme de surfaces minimales des terrains constructibles par rapport au système d'assainissement individuel. La commune St Vincent-des-Bois disposera prochainement d'un schéma directeur d'assainissement qui énoncera les dispositions techniques à prendre selon les secteurs. L'article UB5 reste donc sans prescription particulière.

**AUa/AUb6** : Les implantations étant diversifiées dans le village et dans le hameau, le règlement maintient une certaine souplesse dans le choix d'implantation de la construction.

**AUa/AUb7** : Les secteurs AUa et AUb sont des secteurs participant à la densification du centre de village et du hameau de Boisset-Hennequin. Les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives sont donc plutôt courtes, comme dans les zones UB et UC voisines, afin de respecter les types d'implantation existants, caractéristiques de la commune. Cependant, afin de préserver l'éclairement des propriétés voisines, une hauteur maximale raisonnable est définie pour les constructions implantées en limite séparative.

**AUa/AUb8** : l'article ne présente aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.

**AUa/AUb9** : La collectivité souhaite que ces secteurs puissent participer au fur et à mesure à la densification du village et du hameau. Un pourcentage maximal assez réduit d'emprise au sol des constructions nouvelles a donc été défini, par rapport à la superficie restante non bâtie. Cependant, afin d'éviter de trop nombreuses constructions sur une même parcelle, un pourcentage maximal d'emprise par rapport à la superficie total a été défini. Ces pourcentages sont moins importants en secteur AUb qu'en secteur AUa, le secteur AUb étant excentré par rapport au centre de village.

**AUa/AUb10** : Les hauteurs prescrites dans le règlement correspondent aux hauteurs existantes dans les zones voisines UB (pour le secteur AUa) et UC (pour le secteur AUb), et ce dans la mesure où la collectivité souhaite conserver une unité de gabarits d'architecture.

Les annexes indépendantes des constructions devront être de faible hauteur, leur implantation étant libre, afin de limiter les impacts sur paysage.

**AUa/AUb11 :****- intégration dans le paysage :**

Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions, les nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant.

**- aspect extérieur :**

Concernant les revêtements de murs extérieurs, une multitude de matériaux sont préconisés, l'aspect et la teinte devant être les plus respectueux du paysage environnant existant voisin (zones UB et UC). Les pignons aveugles sont interdits pour les constructions nouvelles situées en limite avec les terres agricoles afin de garantir l'insertion de la construction dans le site et préserver le paysage.

Concernant les toitures, une multitude de formes est proposée, à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage. Les toitures-terrasses sont limitées en hauteur, de manière à préserver les typologies de couvertures existantes. D'autre part, les matériaux restent d'aspect et de teinte identiques aux matériaux traditionnels utilisés dans le secteur. Les toitures des bâtiments de faible superficie ne sont pas limitées, ces constructions ayant un faible impact dans le paysage. Une harmonie avec les constructions existantes devra toutefois être conservée.

Concernant les clôtures, il est rappelé qu'elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures et les portails préconisés sont diversifiés, mais doivent participer à l'homogénéité du paysage de la commune. Des teintes neutres ont pour cela été définies. Les boîtes aux lettres et coffrets techniques sont également réglementés, ces éléments se trouvant trop souvent sur l'emprise des trottoirs et gênant la circulation des piétons.

**AUa/AUb12 :** un certain nombre minimal de places est défini selon l'usage de la construction, de manière à être adapté aux besoins. Les places devront être réalisées sur la propriété, les espaces publics devant garder leur qualité.

**AUa/AUb13 :** Un pourcentage minimal d'espaces verts est défini afin de participer au paysagement de la zone dans le cas d'une construction ou d'une extension. Il est assez important, le village de St Vincent-des-Bois étant déjà très vert. L'article 13 donne également une définition des types d'espaces verts autorisés, afin de participer à la diversification des essences utilisées sur le territoire communal. Il rappelle également le paysagement obligatoire des parcelles bâties en limite avec des terres agricoles, afin de préserver le cadre paysager.

**• ZONE A :**

La zone A est destinée à l'économie agricole. La collectivité souhaitant préserver cette économie, seules sont autorisées dans la zone les constructions nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole. S'agissant des habitations isolées situées en zone A, leurs extensions sont autorisées.

**Justification des articles**

**A1 :** Parmi les occupations du sol interdites sont interdites les installations du sol qui ne sont pas compatibles avec de l'habitation et avec l'activité agricole, ainsi que les modifications trop importantes des terrains, de manière à préserver les caractéristiques et vocations de la zone, et veiller à un cadre de vie de qualité. Sont interdites toutes les constructions n'étant pas nécessaires à l'économie agricole. L'article rappelle également que les mares repérées sur le plan de zonage doivent être préserver de toute occupation des sols.

**A2 :** La collectivité ayant souhaité préserver certains murs de clôtures et de façade en appareillage de pierres locales de qualité, il est rappelé que la démolition des murs repérés sur le plan annexé au règlement est soumise à autorisation.

Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; les habitations nécessaires à l'activité agricole ; les extensions de constructions existantes. Une partie de la zone A étant inscrite dans le couloir de présomption de nuisances sonores établi de part et d'autre de l'autoroute A13, des dispositions particulières sont énoncées concernant l'aménagement des habitations nouvelles édifiées dans ce couloir.

A3 : La largeur d'emprise imposée (8 mètres) dès lors qu'elle dessert plus d'une habitation permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Cette règle permet également aux parcelles ultérieurement desservies de l'être dans des conditions de sécurité satisfaisantes. Pour des raisons de sécurité également, la visibilité depuis les accès aux exploitations en zone A sur les routes importantes est réglementée.

De plus, des dispositions particulières concernent la préservation des sentes et chemins piétonniers, caractéristiques dans la commune.

A4 : L'article fait référence au futur schéma directeur d'assainissement, en cours d'élaboration dans les communes de l'agglomération.

A5 : Cet article concerne les dispositions en terme de surfaces minimales des terrains constructibles par rapport au système d'assainissement individuel. La commune St Vincent-des-Bois disposera prochainement d'un schéma directeur d'assainissement qui énoncera les dispositions techniques à prendre selon les secteurs. L'article A5 reste donc sans prescription particulière.

A6 : Les constructions à usage agricole pouvant générer des nuisances, il est préconisé un recul minimal par rapport à la voie de desserte. Les autres constructions devront respecter un recul moins important.

A7 : Les constructions à usage agricole pouvant générer des nuisances, il est préconisé un recul minimal par rapport aux espaces boisés classés et aux zones d'habitations. Aucun recul spécifique n'est défini pour les constructions à usage d'habitation, qui ne présentent pas de nuisances.

A8 : L'article ne présente aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.

A9 : La zone A étant destinée à la préservation de l'économie agricole, aucun pourcentage d'emprise au sol pour les constructions à usage agricole n'a été défini. En revanche, un pourcentage maximal assez réduit d'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation a été défini par rapport à la superficie restante non bâtie, ceci pour des raisons d'intégration paysagère des nouvelles constructions, et des possibilités de constructions dans le tissu urbain, les exploitations agricoles étant implantées dans le tissu urbain.

A10 : La zone A étant destinée à la préservation de l'économie agricole, l'article ne présente aucune prescription particulière concernant les bâtiments à usage agricole. Seules sont réglementées les constructions à usage d'habitation, qui seront de faible hauteur, afin de les intégrer dans le paysage.

**A11 :**

- intégration dans le paysage :

Les constructions, quel que soit leur usage, devront respecter au mieux les rythmes paysagers existants.

- aspect extérieur :

Des matériaux particuliers sont définis pour les bâtiments agricoles, dans un souci de respect de l'environnement et du paysage. Les autres constructions seront constituées de matériaux traditionnels, pour les mêmes raisons. Les pignons aveugles sont interdits pour les constructions nouvelles situées en limite avec les terres agricoles afin de garantir l'insertion de la construction dans le site et préserver le paysage.

Il est seulement rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures des constructions à usage agricole sont libres.

A12 : Les places de stationnement devront être réalisées en dehors des espaces publics.

A13 : Le site étant déjà fortement paysagé, aucune prescription particulière n'a été définie concernant le paysagement des parcelles nouvellement bâties. Il est rappelé cependant certaines prescriptions concernant l'entretien des bois et forêts.

**• ZONE A :**

La zone A est destinée à l'économie agricole. La collectivité souhaitant préserver cette économie, seules sont autorisées dans la zone les constructions nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole. S'agissant des habitations isolées situées en zone A, leurs extensions sont autorisées.

**Justification des articles**

**N1 :** La zone N étant un secteur naturel, toute installation ou construction y est interdite. L'article rappelle également que les mares repérées sur le plan de zonage doivent être préserver de toute occupation des sols.

**N2 :** Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; la transformation ou la restauration de constructions existantes sous réserve que l'usage soit conservé ou qu'il soit changé en habitation, ceci afin d'éviter l'implantation d'activités en zone naturelle ; les extensions d'habitations existantes, afin de leur permettre d'évoluer.

**N3 :** Pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres. Cela permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). La collectivité souhaitant préserver les sentes existantes, leur occupation est interdite.

**N4 :** L'article fait référence au futur schéma directeur d'assainissement, en cours d'élaboration dans les communes de l'agglomération.

**N5 :** Cet article concerne les dispositions en terme de surfaces minimales des terrains constructibles par rapport au système d'assainissement individuel. La commune St Vincent-des-Bois disposera prochainement d'un schéma directeur d'assainissement qui énoncera les dispositions techniques à prendre selon les secteurs. L'article N5 reste donc sans prescription particulière.

**N6 :** La zone N ayant une vocation d'espace naturel et comportant des espaces de qualité, les constructions autorisées devront présenter des reculs importants par rapport à ces espaces, afin de les préserver de toute nuisance ou dégradation.

**N7 :** La zone N ayant une vocation d'espace naturel et comportant des espaces de qualité, les constructions autorisées devront présenter des reculs importants par rapport à ces espaces, afin de les préserver de toute nuisance ou dégradation.

**N8 :** L'article ne comporte aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.

**N9 :** Les constructions nouvelles n'étant pas autorisées en zone N, aucune emprise au sol maximale n'a été définie.

**N10 :** Les constructions nouvelles n'étant pas autorisées en zone N, seules des hauteurs maximales ont été définies pour les extensions des constructions existantes et les annexes, de manière à garantir la préservation du site naturel.

**N11 :****- Intégration dans le site :**

Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions, les nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant. En ce sens, les caves et sous-sols interdits.

**- Aspect extérieur :**

La zone N comportant quelques habitations et le règlement autorisant leurs extensions, les aspects extérieurs de ces extensions sont fortement réglementés de manière à préserver le cadre paysager de la commune. Les pignons aveugles sont interdits pour les constructions nouvelles situées en limite avec les terres agricoles afin de garantir l'insertion de la construction dans le site et préserver le paysage.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les matériaux autorisés visent à préserver le cadre paysager.

*N12* : Les places, si nécessaires, devront être réalisées sur la propriété et hors emprise publique de manière à assurer le bon déroulement des usages de ce dernier.

*N13* : La zone N comportant des espaces boisés, le règlement fait référence au Code de l'Urbanisme concernant les espaces boisés classés de la zone.

## chapitre 3 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### 1 - INCIDENCES DES PROJETS SUR L'ENVIRONNEMENT :

La commune de Saint Vincent-des-Bois est constituée d'un territoire de grande qualité paysagère, par la présence de bois, de terres cultivées, et d'une topographie permettant des points de vue agréables vers le Sud. Cette qualité constitue un atout pour une commune attractive située à proximité directe du péage de l'autoroute A13 Paris-Normandie.

La collectivité souhaite préserver le caractère semi-rural de son territoire, tout en répondant à des besoins en matière de logement, la commune ayant une vocation principalement résidentielle, dans l'aire d'attraction de l'agglomération des Portes de l'Eure.

La collectivité, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, s'est définie plusieurs orientations selon trois thématiques, qui peuvent avoir des incidences sur l'environnement :

**- définir de nouvelles zones d'urbanisation :**

Cet objectif se traduit par le dégagement de nouvelles surfaces foncières, peu de dents creuses subsistant. Or, cela a des incidences sur l'environnement du territoire communal puisque ces surfaces sont délimitées au détriment d'espaces voués à l'économie agricole. De plus, l'accroissement des surfaces bâties et imperméabilisées par la réalisation de nouvelles voiries notamment peuvent contribuer à perturber les écoulements des eaux de surface du plateau agricole, déjà problématique au hameau de Boisset-Hennequin. Enfin, l'augmentation du nombre d'habitants et l'absence de moyens de transport en commun desservant la commune risquent de contribuer à l'augmentation du trafic sur les voiries de la commune.

La collectivité, dans le cadre des orientations de la loi SRU, a défini ces zones dans la continuité immédiate des espaces déjà urbanisés du centre de village, de manière à minimiser les impacts sur l'économie agricole de l'exploitation concernée par ce nouveau zonage. D'autre part, les surfaces dégagées sont celles nécessaires à la commune pour lutter contre le vieillissement de la population en construisant des logements adaptés à l'accueil des jeunes ménages, ainsi que pour diversifier l'offre de logements entre propriétaires et locataires. La collectivité, dans le choix des surfaces foncières à dégager, et selon les prévisions démographiques et les besoins en terme de logements, a tenu compte du phénomène de rétention foncière pouvant affecter ces zones. Les surfaces dégagées sont donc plus importantes que celles qui seront dans les premiers temps nécessaires. De la sorte, l'urbanisation de la commune pourra se faire au fur et à mesure.

**- améliorer le cadre de vie des habitants :**

Les projets concernant l'amélioration du cadre de vie ont peu d'incidences sur l'environnement. L'enterrement des réseaux électriques aériens, la limitation du trafic de transit dans le centre de village, l'aménagement de places ont au contraire des impacts positifs en terme d'amélioration du cadre paysager de la commune, surtout des espaces urbanisés.

**- préserver les caractéristiques rurales de la commune :**

Cet objectif se traduit par des actions allant dans le sens d'une préservation de la qualité environnementale du site dans lequel s'inscrit la commune : préservation des bois existants, permettant de maintenir une biodiversité animale et végétale, préservation des sentes et chemins piétonniers, aménagement de zones vertes tampon protégeant le village des nuisances de l'autoroute ou créant des franges paysagées aux frontières des espaces urbanisés, limitation des constructions dans les zones boisées.

Le maintien de l'activité agricole, par la conservation de la majorité des terres agricoles et la limitation de l'urbanisation nouvelle aux terres situées dans la continuité des espaces urbanisés, contribue également à la préservation des caractéristiques rurales de la commune. Cependant, l'activité agricole intensive sur les terres peut générer des atteintes à l'environnement : épandages illégaux, apport trop important d'engrais, appauvrissement des sols et des abords des parcelles cultivées, limitation de la faune et de la flore par le manque de diversité des cultures.

## **2 - PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT :**

Le Plan Local d'Urbanisme, par la définition d'orientations d'aménagement et de développement durable, constitue un outil qui permet de préserver le cadre environnemental d'un site, dans le respect des orientations de la loi SRU.

Les orientations du PADD, qui prennent en compte l'environnement, sont traduites dans le zonage de la manière suivante :

- classement des espaces boisés du territoire communal en espaces boisés classés, se voyant appliquer les articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- recensement des murs de clôtures et façades en appareillage de pierres locales, constitutives du caractère de la commune, en éléments à préserver en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme,
- recensement des mares en éléments à préserver en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme,
- limitation des constructions aux seules zones définies pour l'urbanisation de la commune (classement des autres parcelles en zone A et en zone N, limitant les constructions aux extensions seules des habitations existantes excentrées),
- classement de la zone d'écoulement des eaux de surface située entre les deux secteurs AUb en zone A, afin d'y interdire les constructions à usage d'habitation.
- classement des principales zones boisées comportant des constructions à usage d'habitation (Bois Hibout, Bois des Perruches) en zone N, afin d'y limiter les constructions nouvelles et préserver le site.

Les orientations du PADD sont également traduites dans le règlement de la manière suivante :

- L'article 2, dans les zones urbanisées, limite les constructions aux seules constructions nécessaires à la commune (habitations, équipements...) et interdit les activités pouvant présenter de fortes nuisances pour l'environnement et le cadre de vie général de la commune. Il vise également à préserver les éléments caractéristiques de la commune (murs, mares), et oblige le paysagement des abords des propriétés situées en limite avec des terres agricoles, de manière à contribuer au paysagement du village.
- L'article 3, par la définition d'une largeur minimale importante de voirie pour toute création de voirie nouvelle, prévient et limite l'accroissement des surfaces imperméabilisées liées à la voirie.
- L'article 4 fait référence au schéma directeur d'assainissement, en cours d'élaboration, qui préconisera les systèmes les plus adaptés en terme d'assainissement pour les espaces urbanisés de la commune, limitant ainsi les atteintes à l'environnement.
- L'article 7 des zones A et N oblige un recul minimal par rapport aux espaces boisés classés, afin de limiter les atteintes.
- L'article 10 définit des hauteurs correspondant aux hauteurs existantes, afin de conserver un rythme paysager.
- L'article 11, qui concerne l'aspect extérieur des constructions nouvelles, s'attache à ce que toute nouvelle construction porte le moins atteinte à l'environnement et au paysage par la définition de dispositions permettant une meilleure intégration de la construction par ses gabarits et les aspects des matériaux employés. Les pignons aveugles sont interdits. Les clôtures sont plutôt végétales dans les espaces éloignés des espaces urbanisés.
- L'article 13 contribue au paysagement des espaces bâtis et ainsi à la diversité des espaces verts, des végétaux, et donc à la biodiversité, en perte de nos jours dans les espaces urbanisés. Il rappelle le paysagement obligatoires des propriétés bâties situées en limite avec des terres agricoles.

### **3 - PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL :**

#### **Murs :**

La commune de St Vincent-des-Bois, dans son centre de village, présente des murs de clôture et des façades en appareillage de pierres locales de belle facture.

La collectivité a décidé de préserver les plus intéressants et les plus représentatifs du caractère de la commune en les inscrivant en éléments à préserver en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme.

Le règlement rappelle dans l'article 2, 11 et 13 des zones concernées par ces éléments qu'ils doivent être préservés et reconstruits à l'identique en cas d'usure ou de dégradation.

#### **Mares :**

La commune comporte également quelques mares que la collectivité a souhaité préserver. Comme les murs, ils sont repérés comme éléments à préserver en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme.

#### **Bois Hibout :**

La propriété du Bois Hibout étant repérée par le service régional de l'inventaire, et classée en site archéologique par le service régional de l'archéologie, elle a été classée en zone N, ainsi que l'ensemble des espaces boisés l'encadrant, de manière à préserver le site de toute construction qui pourrait lui porter atteinte.