

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d' AULNAY-SUR-ITON



1 - Rapport de présentation

Arrêté le :

06 SEP. 2007

Approuvé le :

27 FEV. 2008

Cachet de la mairie



Signature

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

Le régime juridique du Plan Local d'Urbanisme	page 1
Le rapport de présentation	page 2
Modalités d'élaboration	page 2

PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES

I PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE

I.1 - Situation géographique	page 4
I.2 - Un contexte intercommunal dynamique	page 5

II CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE ET CADRE DE VIE

II.1 - La démographie	page 9
II.2 - L'habitat	page 12
II.3 - Le contexte économique	page 16
II.4 - Les équipements et les services	page 20
II.5 - Les infrastructures et les réseaux	page 21
II.6 - Les perspectives d'évolution pour le PLU	page 25

III ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT

III.1 - Environnement et paysage	page 26
III.2 - L'organisation urbaine	page 31
III.3 - Le patrimoine bâti	page 32
III.4 - Les risques naturels et nuisances	page 34

CONCLUSION	page 36
------------	---------

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

I LE PARTI D'AMENAGEMENT

I.1 - Synthèse des forces et faiblesses - Enjeux du territoire	page 38
I.2 - Objectifs communaux et justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	page 39

II JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

- II.1 - Les zones urbaines** *page 40*
- II.2 - Les zones à urbaniser** *page 43*
- II.3 - La zone agricole** *page 45*
- II.4 - La zone naturelle** *page 46*
- II.5 - Tableau récapitulatif des surfaces** *page 47*

III EXPLICATION DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT ET LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

- III.1 - Mesures de protection et de mise en valeur** *page 48*
- III.2 - Les emplacements réservés** *page 49*
- III.3 - Les servitudes d'utilité publique** *page 50*

IV INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

page 51

PRÉAMBULE

Le régime juridique du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU est un document d'urbanisme de référence. Il reflète les prévisions d'aménagement et de développement de la commune, ainsi que les règles qui encadrent ses actions. Selon les dispositions de la loi n°2000-1208, dite loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

La Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi Urbanisme et Habitat, modifie le contenu des PLU. Elle introduit de nouvelles dispositions en matière d'urbanisme applicables aux communes.

Conformément à l'article L.121-1 (L. n°2000-1208, 13 déc.2000, art.1^{er}, A, I) du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Ces dispositions sont applicables aux Directives Territoriales d'Aménagement visées à l'article L.111-1-1 qui précise que les PLU doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale et des schémas de secteur.

La commune d'AULNAY-SUR-ITON est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes du Pays de Conches qui est en cours d'élaboration, et de ce fait, elle reste soumise à l'application de l'Article L 122-2 du code de l'urbanisme.

- Le PLU se compose de plusieurs documents (art R.123-1 du Code de l'urbanisme) :
- un rapport de présentation,
 - un projet d'aménagement et de développement durable,
 - un règlement,
 - des documents graphiques,
 - des annexes, comprenant les éléments indiqués à l'article R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme.
 - Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Le rapport de présentation

L'article R.123-2, de l'article 1^{er} du décret n°2001-260 du 27 mars 2001, donne les 4 grands principes régissant l'écriture de cette pièce du dossier :

- exposer le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1¹;
- analyser l'état initial de l'environnement ;
- expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1, exposer les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifier l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L.123-2². En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;
- évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Modalités d'élaboration

La commune d'AULNAY-SUR-ITON a prescrit, par délibération du 17 novembre 2005, la révision de son Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

L'actuel Plan d'Occupation des Sols a été prescrit le 10 janvier 1975 et approuvé le 16 septembre 1988. Il a été modifié le 11 septembre 2002.

La présente révision a pour objectif d'adapter le document aux évolutions des Lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat et de définir un nouveau projet de développement pour les années à venir.

¹ Il s'agit d'exposer le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques en précisant les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

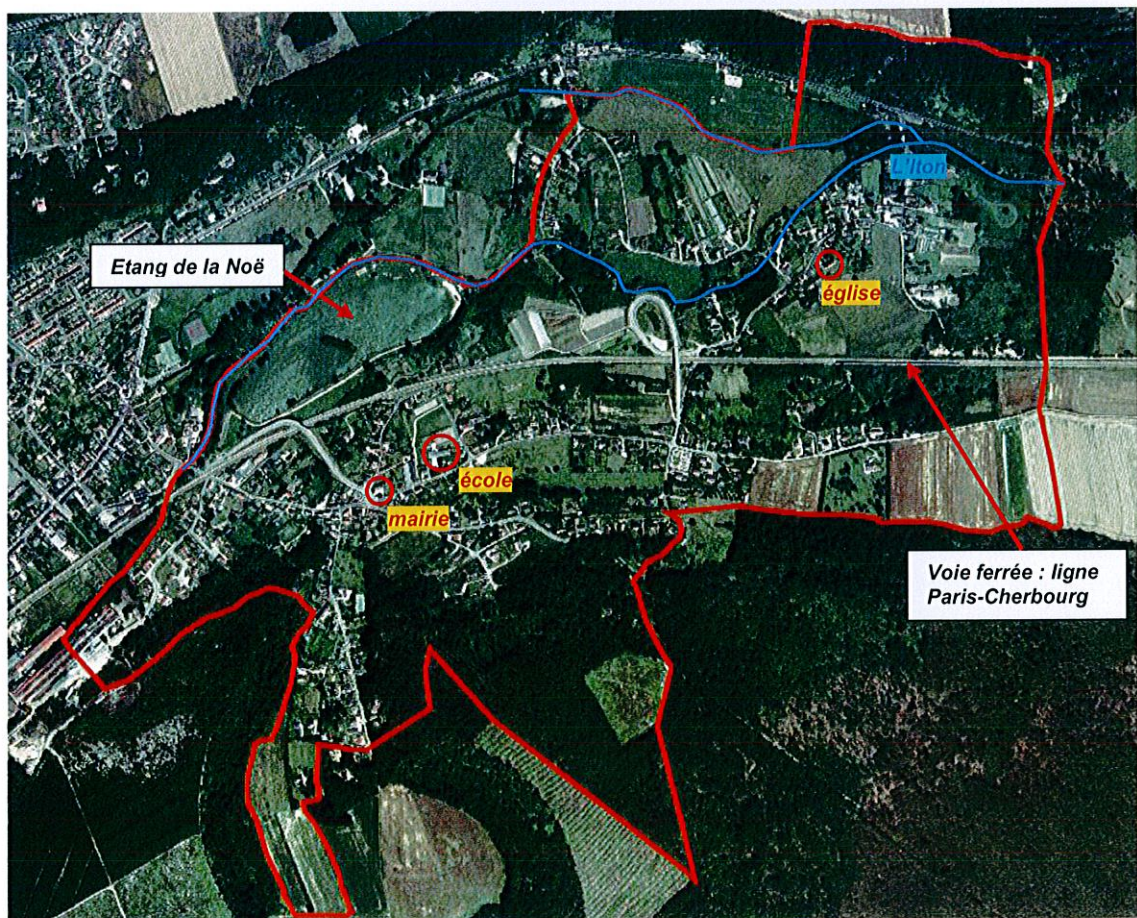
² Dans les zones urbaines, le PLU peut instituer des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES

I - PRESENTATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE

I.1 - Situation géographique

Une commune de vallée à proximité de plusieurs pôles urbains



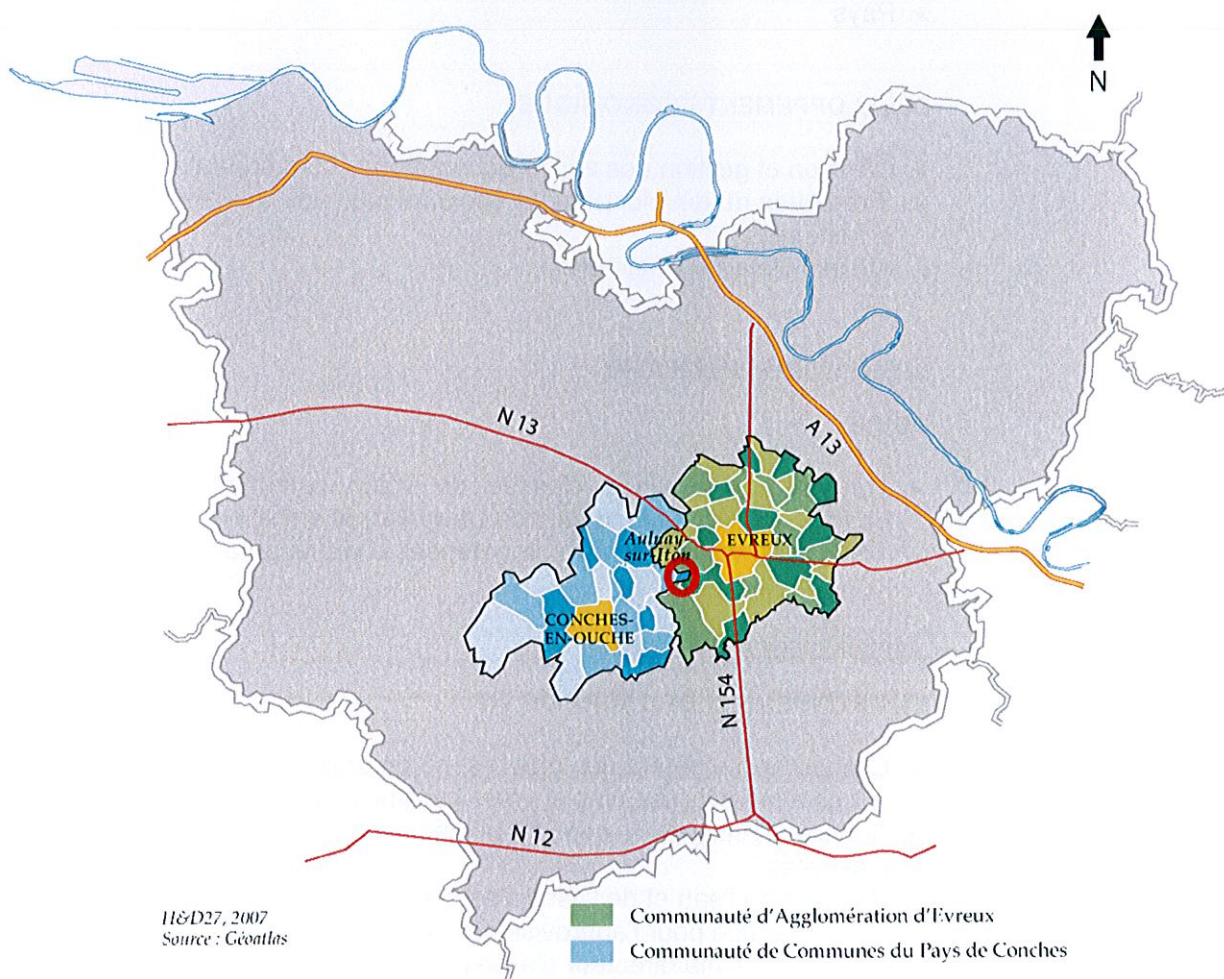
- Située dans la vallée de l'Iton, **Aulnay-sur-Iton** est sous l'aire d'influence d'Evreux qui se trouve à 9 km à l'ouest. Par ailleurs, la commune se situe à environ 10 km de Conches-en-Ouche qui compte près de 4500 habitants. **D'une superficie totale de 173 hectares**, le territoire communal apparaît comme l'un des plus petits du département de l'Eure. Ce dernier est, pour plus de la moitié, occupé par des espaces naturels non cultivés (prés, jardins et bois).
- **La commune se caractérise par une urbanisation bipolaire.** Le principal pôle d'urbanisation se situe au sud de la voie ferrée et s'étend de part et d'autre de la rue de la Vallée. Un autre secteur d'urbanisation, moins important que le premier, est présent au nord de la commune, aux abords de l'Iton ; il s'agit du secteur des Moulins.
- La commune d'Aulnay-sur-Iton se situe à l'écart des principaux axes routiers. Elle est globalement desservie par des axes secondaires, la D74 reliant la Bonneville-sur-Iton à la commune des Baux-Sainte-Croix et plusieurs routes communales.

Cependant, elle bénéficie de la présence au nord de la D129, axe structurant qui permet de relier Evreux.

Enfin, le territoire communal est traversé par la ligne de chemin de fer Paris-Cherbourg, qui engendre de part sa configuration une coupure physique et par là même explique le développement de deux secteurs d'urbanisation distincts.

- Administrativement, Aulnay-sur-Iton fait partie du Canton d'Evreux-ouest. Malgré sa proximité avec le pôle urbain d'Evreux et les fortes pressions qu'elle subit, elle a su conserver son caractère rural et maintenir un environnement et un cadre de vie de qualité.

I.2 - Un contexte intercommunal dynamique



Limitrophe de la Communauté d'Agglomération d'Evreux qui s'étend à l'est de la commune, Aulnay-sur-Iton adhère à la **Communauté de Communes du Pays de Conches** créée le 31 décembre 1992, qui regroupe aujourd'hui 27 communes pour une population estimée à environ 17500 habitants.

La Communauté de Communes du Pays de Conches a pris les compétences suivantes :

Compétences obligatoires

OCCUPATION DE L'ESPACE

- Réflexion communautaire sur l'occupation des espaces liée aux compétences communautaires mises en place (développement industriel, développement des services, logement, développement du tourisme, accès à la forêt, terrain d'accueil des gens du voyage, loisirs, chenil, petite enfance et autres équipements communautaires)
- Schéma de cohérence territoriale
- Pays

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- Création et gestion des zones économiques communautaires
- Promotion du développement économique, aide aux implantations artisanales et industrielles
- Ateliers Relais – Pépinières

Compétences optionnelles

VOIRIE

- Travaux sur la voirie classée en voirie communale (chaussées, bordures, trottoirs, fossés sur la totalité de l'emprise) et entretien sauf éclairage public
- Travaux de voirie liés aux compétences communautaires

Compétences facultatives

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

- Collecte et traitement des ordures ménagères
- Accès à la forêt (chemins et voies cyclables - éventuelles acquisitions)
- Services d'incendie : contingent départemental et défense incendie des zones d'activités
- Politique de l'eau et de l'assainissement :
 - étude pour l'approvisionnement en eau potable,
 - schéma directeur d'assainissement,
 - études de bassins versants,
 - eau potable au 1er Janvier 2007,
 - assainissement collectif des eaux usées au 1^{er} Janvier 2007,
 - assainissement non collectif des eaux usées : contrôle et entretien (vidange) des installations autonomes au 1^{er} Septembre 2006.
- Dératisation et nids d'insectes
- Chenil
- Accueil – Signalisation et entretien de vélos-routes et voies vertes
- Rivières dans le cadre des syndicats (Risle, Iton)

CULTURE, LOISIRS, TOURISME ET ANIMATION

- Base de loisirs de la Noë à La Bonneville sur Iton
- Camping de Conches
- Maison du Tourisme et syndicat d'initiative
- Promotion de la Communauté de Communes, de ses actions - Histoire du territoire communautaire
- Amélioration et extension des capacités et équipements en accueil touristique (hôtellerie, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc.)
- Musée du Terroir à Conches
- Espace socio-culturel à la Ferrière sur Risle
- Maison des jeunes et de la culture (MJC)
- Ecole de musique
- Manifestations de la Communauté de Communes : Tour cycliste de la Communauté, Téléthon et autres manifestations impliquant l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes et renforçant l'identité communautaire

POLITIQUE SOCIALE

- Gestion de l'aide sociale (contingent d'aide sociale et aides aux associations sociales à caractère communautaire et intercommunal)
- Subventions aux associations pour les Centres de Loisirs Sans Hébergement d'été (C.L.S.H.)
- Petite Enfance : Maison de la famille – Ludothèques – Relais Assistantes Maternelles – crèches
- Aide aux projets temps libre des Jeunes
- Terrain d'accueil des gens du voyage
- Dictionnaires de français pour les enfants entrant en 6^{ème}
- Logement social
- Emploi et formation
- Convention avec l'Agence Nationale Pour l'Emploi (ANPE)
- Convention avec la Mission locale
- Stages de formation du Centre Social/MJC

SPORTS

- Piscine
- Subventions aux clubs sportifs au titre des déplacements et de l'encadrement
- Centre Sportif Pierre de Coubertin

SCOLAIRE

- Agents d'Ecoles Maternelles
- Matériels informatiques des écoles élémentaires

D'autres coopérations intercommunales existent :

- Syndicat des CES du secteur scolaire d'Evreux (SICOSSE) : construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements ou d'établissements culturels, socioculturels, socio-éducatifs et sportifs
- Syndicat de transport scolaire d'Aulnay, La Bonneville, Gaudreville, Glisolles, Croisille, Ferrières

- Syndicat de l'électricité et du gaz de l'Eure (SIEGE) : production et distribution d'électricité et de gaz
- S.I.V.O.S. de Glisolles, Aulnay-sur-Iton et Gaudreville la rivière : activités culturelles ou socioculturelles, activités péri-scolaires, activités sportives, écoles/établissements scolaires, transport scolaire

La Communauté de Communes du Pays de Conches a publié le 13 octobre 2004, par arrêté préfectoral, le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** qui inclut les 27 communes membres. L'élaboration du SCOT a été lancée le 12 décembre 2005. A ce jour, le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont été présentés en réunion publique. La trame du Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été présentée aux élus en juin 2007. La finalisation des documents composant le SCOT est prévue pour le début de l'année 2008.

Ce document doit fixer à une échelle intercommunale les orientations d'aménagement et d'urbanisme avec lesquelles le PLU de la commune doit être compatible.

II - CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE ET CADRE DE VIE

II.1 - La démographie

Nombre d'habitants : 620 en 2005

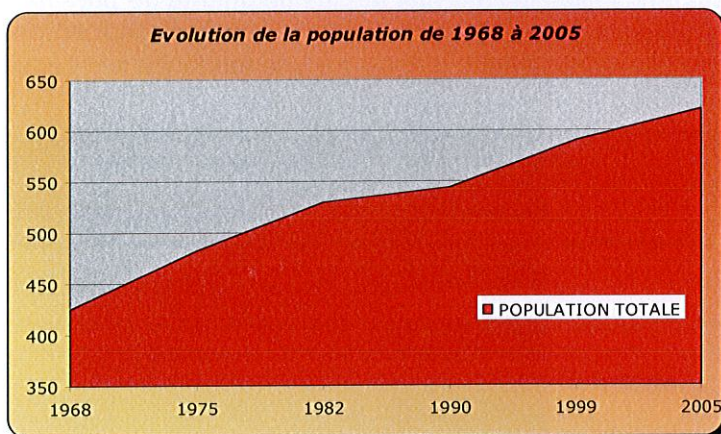
D'une superficie de 1,73 km², la commune d'AULNAY-SUR-ITON compte 600 habitants en 2005, soit une densité de population de 358 habitants par km².

⇒ **Une évolution démographique positive et une population qui a changé**

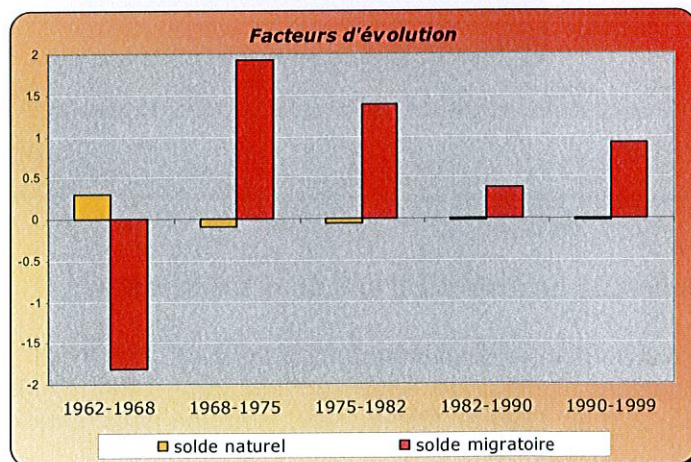
Avec 620 habitants en 2005 contre 425 en 1968, la commune d'Aulnay-sur-Iton a vu sa population augmenter de 46% en près de 40 ans. A ce jour, la population de la commune est estimée à près de 700 habitants

Depuis 1968, les recensements successifs ont montré une évolution constante de la population, mais selon un rythme irrégulier.

La commune a connu au cours des 15 dernières années sa principale progression après celles des années 70 : +14% entre 1990 et 2005. L'arrivée récente de nouvelles familles sur la commune correspond à la réalisation du lotissement des Cinq Sols mêlant pavillons privés et pavillons locatifs publics.



Source : INSEE et données communales



Source : RGP 1999

Sur la période 1962-1968, la baisse de la population sur la commune s'expliquait essentiellement par un solde migratoire négatif (-1,82% par an, en moyenne) et un solde naturel faiblement positif (+0,3% par an, en moyenne).

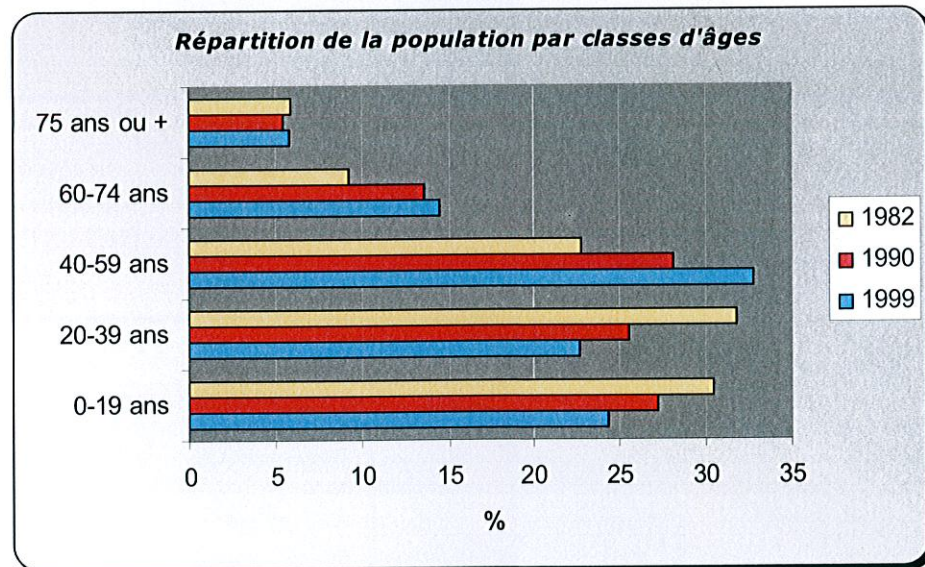
En revanche, la tendance s'inverse après 1968. Depuis plus de 30 ans, c'est l'arrivée de nouveaux ménages qui contribue principalement à l'augmentation de la population sur la commune : solde migratoire positif depuis 1968 (près de +1% par an, en moyenne, sur la période 1990-1999). Le solde naturel est, quant à lui, toujours très légèrement négatif.

⇒ Une population qui vieillit

Les arrivées de population au cours de la période 1982-1999 ont engendré l'évolution de la structure par âge de la population communale. La part des 0-19 ans et des 20-39 ans a diminué au profit des 40-59 ans et des 60-74 ans.

Ainsi, en 1999, 24% de la population a entre 0 et 19 ans (contre 27% en 1990 et 30% en 1982) et 23% de la population a entre 20 et 39 ans (contre 26% en 1990 et 32% en 1982). Parallèlement, la part des 40-59 ans (33%) a progressé de 10 points entre 1982 et 1999 et celle des 60-74 ans (14,5%) a progressé de 5 points. Ces tendances confirment l'amorce d'un vieillissement de la population au sein de la commune.

D'après l'enquête annuelle de recensement 2004, le vieillissement de la population se poursuit. La part des 0-19 ans, 20-39 ans et 40-59 ans diminue légèrement alors que celles des 60 ans et plus augmente de près de 3 points. Néanmoins, les nouveaux arrivants de ces dernières années, permettront certainement, lors d'un prochain recensement, d'observer une tendance au rééquilibrage.



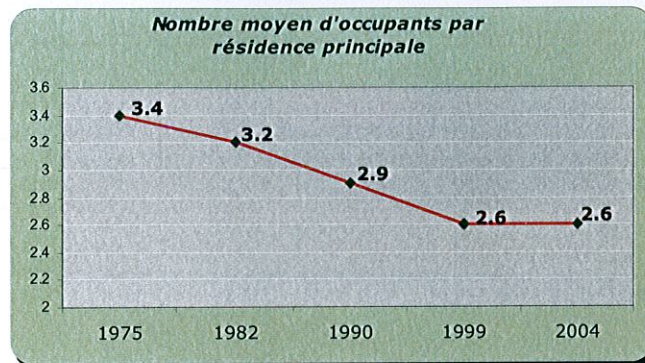
Source : RGP 1999

⇒ Des ménages en majorité d'une ou deux personnes

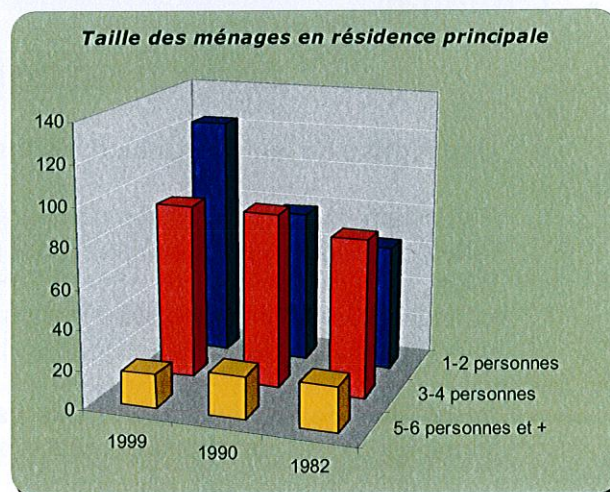
Corrélativement à l'évolution démographique, le nombre de ménages a progressé de manière significative entre 1990 et 2004 : **233 ménages recensés en 2004** contre 229 en 1999 et 189 en 1990, soit une augmentation de 1,7% entre 1999 et 2004.

En revanche, parallèlement à l'augmentation constante du nombre de ménages sur la commune, le nombre moyen d'occupants par résidence principale n'a cessé de diminuer entre 1975 et 1999 et se stabilise à 2,6 personnes par résidence principale depuis cette date.

Cette moyenne apparaît relativement faible. Elle s'explique en partie par la présence de personnes retraitées et d'une population active vieillissante sur la commune.



Source : RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004



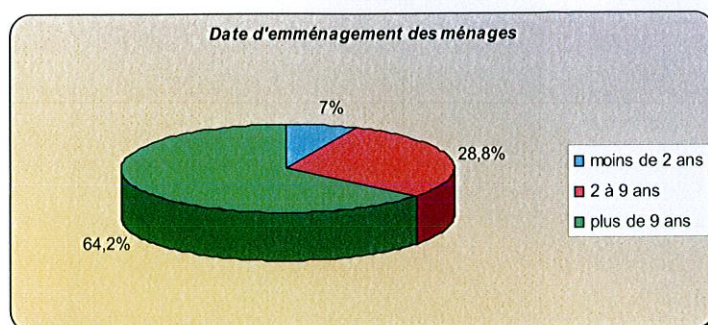
Source : RGP 1999

En effet, au dernier recensement de 1999, la composition des ménages d'Aulnay-sur-Iton a évolué : la part des petits ménages d'1-2 personnes a augmenté de 58% depuis 1990, passant de 78 ménages à 123.

Pendant cette même période, le nombre de ménages de taille moyenne a stagné et les familles nombreuses (3 enfants et plus), déjà très peu représentées, ont diminué (moins 5 familles entre 1990 et 1999 soit -22%).

⇒ Une faible mobilité des ménages

Il existe une faible rotation des familles dans le parc de logements. Sur l'ensemble des ménages recensés en 1999, 64,2 % ont emménagé sur la commune avant 1990 et habitent donc la commune depuis plus de 9 ans, soit 147 ménages. Ce phénomène s'est poursuivi après 1999. En effet, en 2004, 64,4% des habitants déclarent habiter la commune depuis au moins 10 ans.



Source : RGP 1999

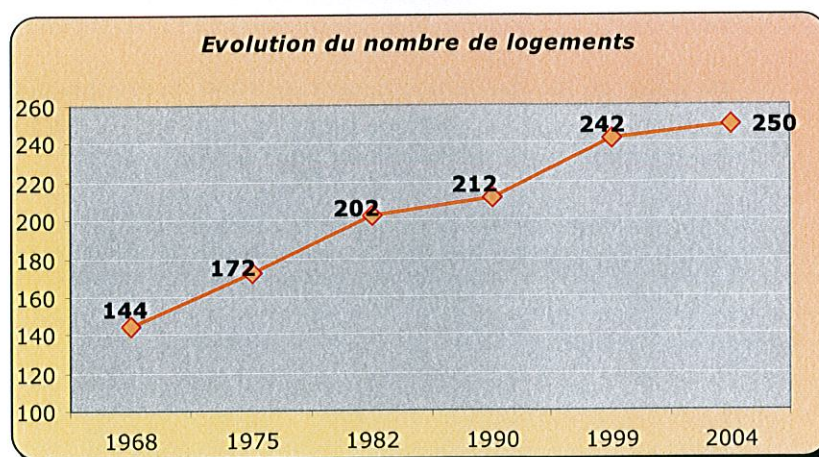
II.2 - L'habitat

Nombre de logements en 2004 : 250

⇒ Une reprise de la croissance dans les années 1990

Parallèlement à la progression démographique, depuis 1990, le parc de logements a fortement augmenté. La commune est passée de 212 logements en 1990 à 250 en 2004, soit une évolution de 18% (2,7 nouveaux logements par an en moyenne). La période 1990-1999 a enregistré la plus forte croissance avec 14% de logements en plus (3 nouveaux logements par an en moyenne).

La création de nouveaux logements par la construction neuve individuelle ou sous forme de lotissement explique cette évolution.

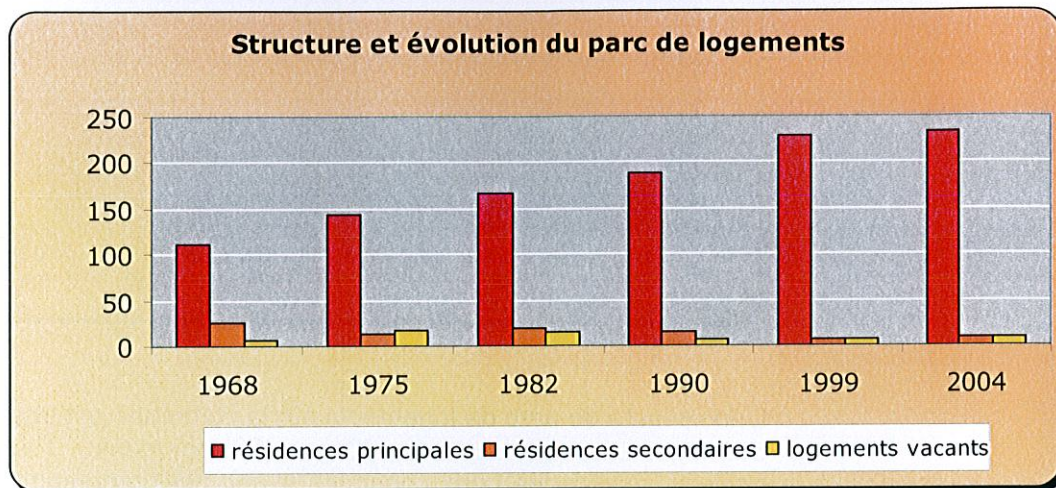


Source : RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004

⇒ Une majorité de résidences principales

En 2004, le parc immobilier de la commune compte 250 logements dont :

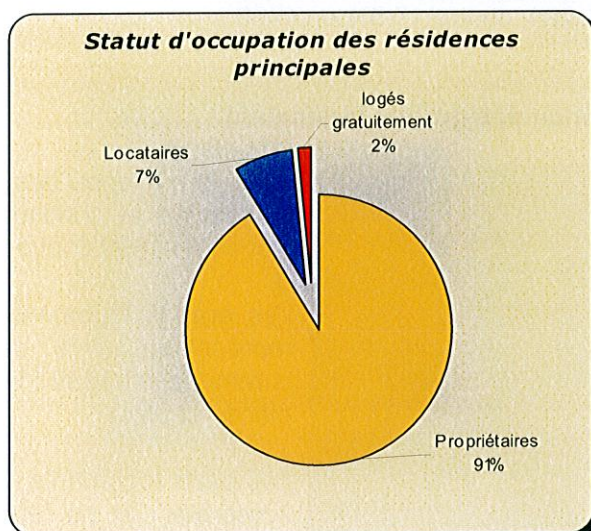
- 233 résidences principales, soit 93,2%
- 8 résidences secondaires, soit 3,2%
- 9 logements vacants, soit 3,6%



Source : RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004

Deux éléments sont à retenir : une très forte proportion de résidences principales et une baisse des résidences secondaires et logements vacants depuis 1982.

L'importance des résidences principales propre aux communes rurales, conforte l'attractivité résidentielle de la commune. Leur part (93,2%) est supérieure à la moyenne départementale (61,5%). La construction de lotissements dans les années 90 et 2000 explique cette part très importante.

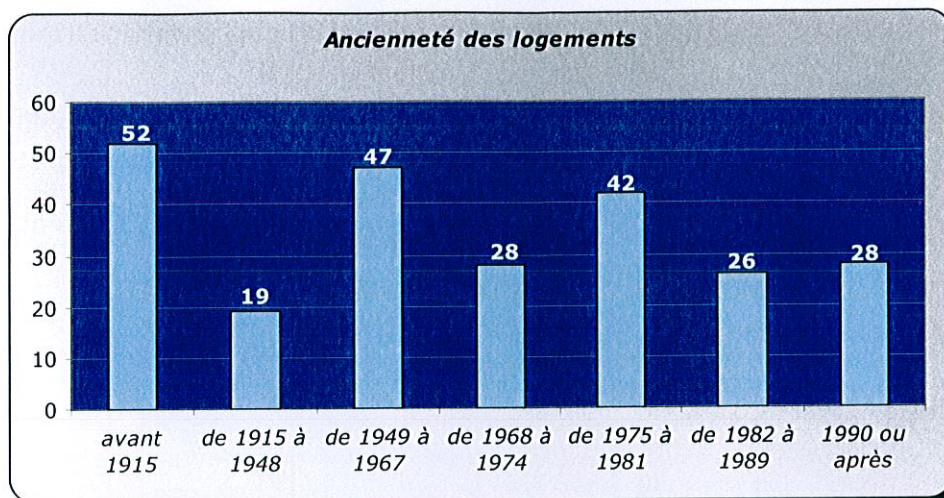


Source : RGP 1999

Celles-ci sont occupées à 91% par des propriétaires.

La part des locataires reste limitée et très inférieure à la moyenne du département (7% contre 35 % dans le département). Toutefois, le faible nombre de logements locatifs (16 privés et aucun public) a incité la commune à intégrer dans les nouvelles opérations de constructions la création de 9 logements locatifs publics afin de favoriser le renouvellement de sa population et de compléter son offre.

⇒ **Un parc de logements d'ancienneté variable, et globalement confortable**



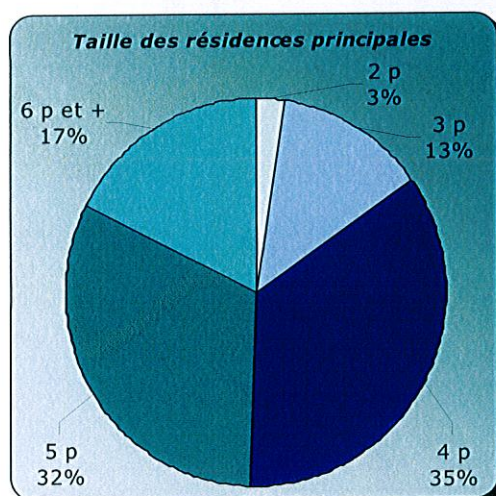
Source : RGP 1999

L'ancienneté du parc de logements sur la commune est très variable. En 1999, 40% des logements ont moins de 30 ans (96 logements). Par ailleurs, les logements anciens, c'est-à-dire ceux construits avant 1949 représentent 30% du parc (21,5% des logements ont été construits avant 1915).

Enfin, selon l'enquête annuelle de recensement 2004, 3,9% des résidences principales ont été construites après 1998, soit 9 logements. Avec la construction récente du lotissement des Cinq Sols, ce chiffre est aujourd'hui supérieur.

Le parc de résidences principales est dans l'ensemble confortable : **86 % des logements disposent de tout le confort** (d'après l'INSEE : baignoire ou douche, WC intérieurs et chauffage central). Seuls 4 logements sur la commune n'ont pas d'installation sanitaire (WC intérieurs, baignoire ou douche), soit 1,7% du parc. D'autre part, 14,4% des résidences principales n'ont pas de chauffage central en 1999 (33 logements), contre 17,5% en 1990.

⇒ **Une prédominance des grands logements**



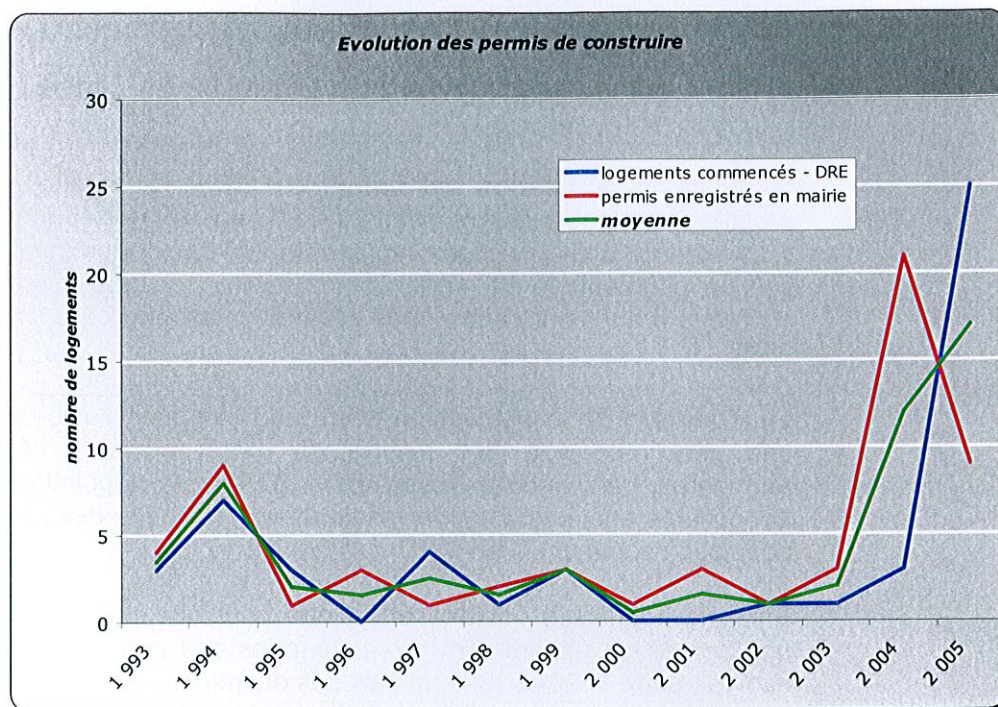
Source : RGP 1999

La taille moyenne des résidences principales est élevée et continue de progresser : 4,6 pièces en 1999 contre 5,1 en 2004.

Les grands logements de 4 pièces et plus représentent 84% des logements sur la commune en 1999 (17% de logements de 6 pièces et plus).

Les petits logements (2 et 3 pièces) sont peu nombreux ; ils ne représentent que 16% du parc de résidences principales (35 logements dont 6 avec 2 pièces).

⇒ Un marché immobilier dynamique



Au cours des 15 dernières années, la commune d'Aulnay-sur-Iton a connu différents rythmes. Après avoir atteint entre 5 et 8 constructions par an dans les années 1993-1994, le rythme de la construction neuve a été globalement régulier et modéré dans les années qui ont suivi et jusqu'en 2003 : entre 1 et 4 permis de construire enregistré(s) chaque année en mairie.

En 2003, la commune a vécu une relance du rythme des constructions neuves lors de la création de lotissement. Elle a enregistré entre 2003 et 2004 une vingtaine de permis de construire et a vu l'année suivante le lancement de la construction d'environ 25 logements.

Globalement, la vallée de l'Iton est un secteur très attractif, de par sa proximité à l'agglomération ébroïcienne et la qualité de son cadre de vie. Les divisions de parcelles, de plus en plus courantes, constituent le principal facteur de construction sur la commune.

Actuellement, le marché se caractérise par des ventes rapides qui s'adressent essentiellement à une clientèle plutôt active, âgée de 35 à 55 ans.

II.3 - Le contexte économique

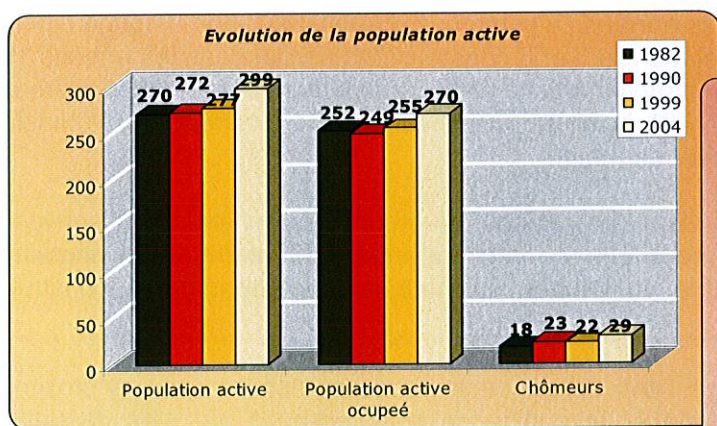
⇒ Une population active importante

Nombre d'actifs ayant un emploi en 2004 : 270

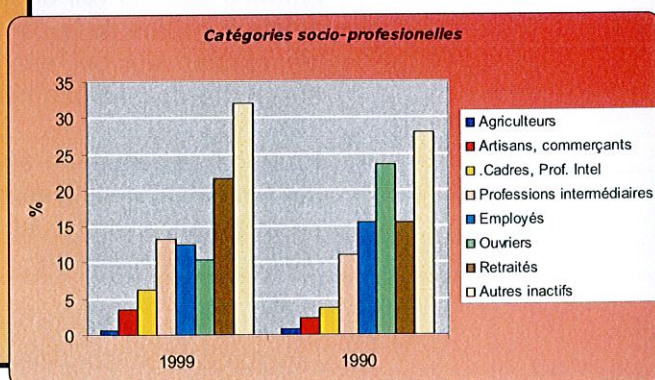
50 % de la population est active en 2004. La population active connaît une progression notable depuis 1999 : 47,1 % en 1999 et 46,6% pour le Département. La population active occupée représente 270 personnes sur 600 habitants en 2004, soit un pourcentage de 45%, contre 43,4% en 1999. Parallèlement, le taux de chômage a augmenté entre 1999 et 2005, passant de 8% de la population active à 9,7%.

La répartition de la population selon les catégories socio-professionnelles montre une part importante des inactifs en 1999 (étudiants, élèves, stagiaires non rémunérés, personnes au foyer, etc.) : 32% de la population contre 28% en 1990. On observe également la progression de la catégorie des retraités (de 15,4% de la population communale en 1990 à 21,5% en 1999).

Enfin, la population ouvrière a diminué pour être progressivement remplacée par une population appartenant aux catégories des professions intermédiaires ou des cadres : entre 1990 et 1999, la part des ouvriers a perdu 13,1 points alors que celles des professions intermédiaires et des cadres ont gagné respectivement 2,2 et 2,6 points.



Source : RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004

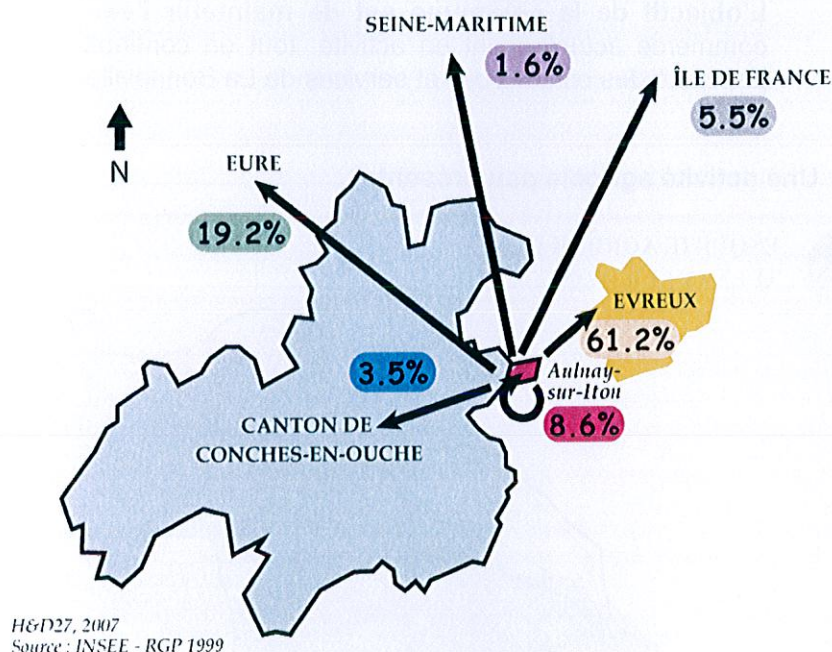


Source : RGP 1999

⇒ Une population active mobile

En 1999, la commune dispose de 22 emplois sur son territoire, occupés par des actifs originaires de la commune.

Les **migrations quotidiennes extérieures à la commune concernent 91,4 % des actifs ayant un emploi**, soit 233 personnes. Plus précisément, 93% des actifs occupés travaillent dans le département de l'Eure (dont 61,2% à Evreux) et les déplacements vers la région parisienne concernent 5,5% de la population active occupée.



⇒ Des activités économiques limitées

La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure recense 10 entreprises sur la commune d'Aulnay-sur-Iton dont aucune ne compte plus de 10 salariés. Parmi ces entreprises, 1 appartient au secteur de l'industrie, 1 à celui du BTP, 4 à celui des services aux entreprises, 1 à celui des services aux particuliers et enfin 1 à la catégorie des commerces.

Globalement, **le tissu artisanal et commercial est peu présent** sur la commune : 6 entreprises artisanal et 1 seul commerce, un salon de coiffure situé dans le centre-bourg, à côté de la mairie.



Les emplois industriels en lien avec le site de la Bonneville-sur-Iton, rue de la Forge, sont pratiquement inexistantes. Ce dernier est actuellement peu occupé et se trouve très enclavé. Une réflexion dans le cadre de l'intercommunalité doit être menée concernant la requalification de cette zone.

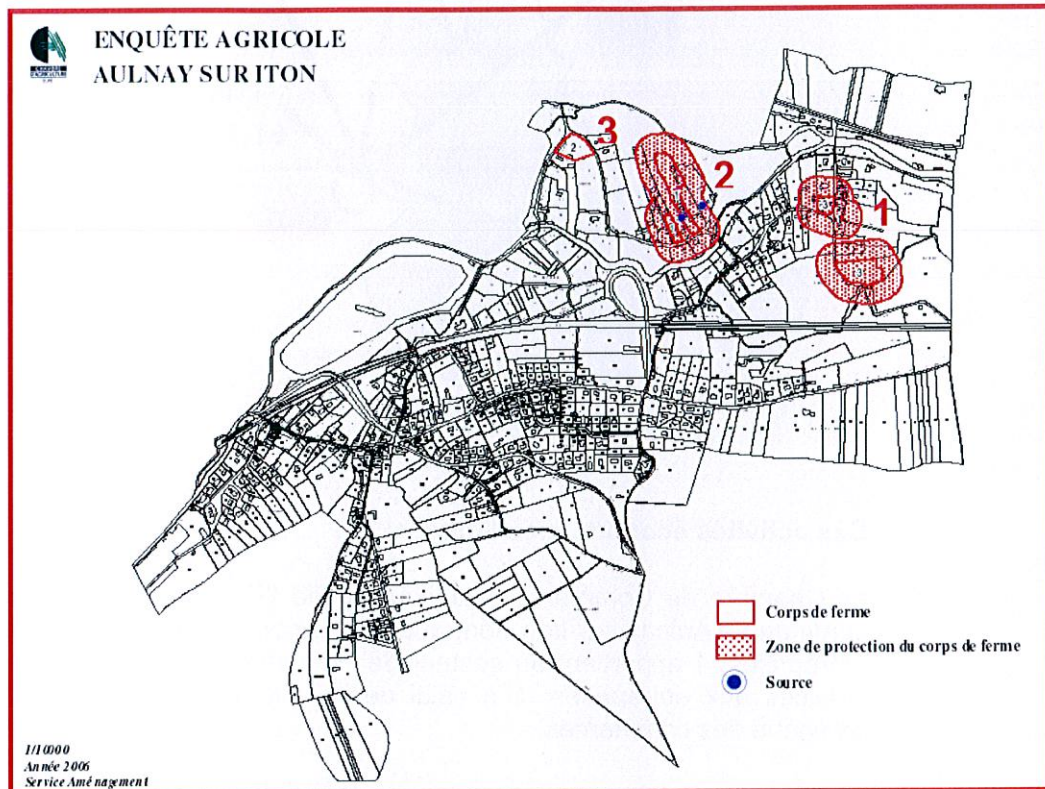


Toutefois, si la commune d'Aulnay-sur-Iton ne dispose pas d'une offre commerciale de proximité, elle bénéficie en revanche des commerces et des services de La Bonneville-sur-Iton situés à environ 1 km.

D'autre part, la commune profite également de la présence sur le territoire communal voisin de services liés à la santé (médecins, kinésithérapeute, dentiste et pharmacie).

L'objectif de la commune est de maintenir l'existence des entreprises et du commerce actuellement en activité, tout en continuant à pouvoir bénéficier de la proximité des commerces et services de La Bonneville-sur-Iton.

⇒ **Une activité agricole peu présente**



Au vu du recensement général agricole effectué en 2000, **20 % du territoire de la commune est agricole, soit environ 31 ha.**

Dans le cadre du PLU, la Chambre d'Agriculture a réalisé une enquête en septembre 2006, précisant les caractéristiques des exploitations existantes et leurs perspectives de développement.

Dès lors, il a été recensé la présence de 4 exploitants sur le territoire, dont 3 ont leur corps de ferme sur la commune. Parmi ces 3 exploitations, on distingue :

- 1 exploitation céréalière (1)
- 1 exploitation légumière (2)
- 1 exploitation avec un élevage de volailles mais dont l'activité est non pérenne (3).

L'enquête préconise également des mesures de protection autour des corps de fermes afin de limiter les risques de nuisances réciproques entre les activités agricoles et les habitations : distance de 50m de non constructibilité (sauf pour les constructions ayant un lien direct avec l'activité agricole) calculée à partir de la limite de l'emprise parcellaire ; 2 corps de ferme sont concernés sur la commune.

A ce jour, la commune souhaite maintenir l'activité agricole sur son territoire car elle contribue au dynamisme économique et garantit la préservation du cadre de vie.

⇒ Des activités de loisirs à valoriser

Implantée au sein de la vallée de l'Iton, la commune bénéficie d'un cadre naturel de qualité, offrant des paysages diversifiés et caractéristiques de la région normande.

La commune ne dispose pas d'atouts majeurs en terme d'attraction touristique. Toutefois, elle a un potentiel en matière d'activités de loisirs et de détente :

• les bords de l'Iton

Ils sont situés à l'entrée Nord de la commune et sont accessibles directement par la D129. Aménagés et bien entretenus, ils attirent régulièrement les promeneurs et constituent à ce titre une véritable vitrine pour la commune.

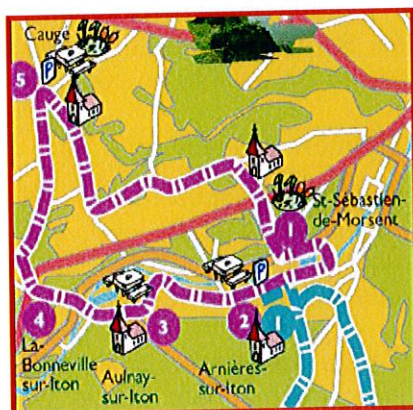


• l'étang de la Noë

Situé à la limite Nord-Ouest de la commune, l'étang de la Noë s'étend sur 25 ha (dont 7 ha de plan d'eau). Dédié aux loisirs (baignade, pique-nique, promenade, aires de jeux) et aux sports (planche à voile, pédalos, canoë-kayak, tennis, équitation), il constitue un lieu de détente de référence au sein de la Communauté de Communes de Conches.

• Le circuit cyclotouristique « A la conquête de l'Ouest »

Développé par l'Office de Tourisme du Pays d'Evreux, le circuit cyclotouristique « A la conquête de l'Ouest » s'étend sur une distance de 22 km. Le circuit traverse plusieurs communes de la vallée de l'Iton et met l'accent sur la découverte du patrimoine religieux dans la vallée, notamment l'Eglise Saint-Pierre d'Aulnay-sur-Iton datant du début du XV^{ème} siècle (XVIII^{ème} siècle pour les baies).

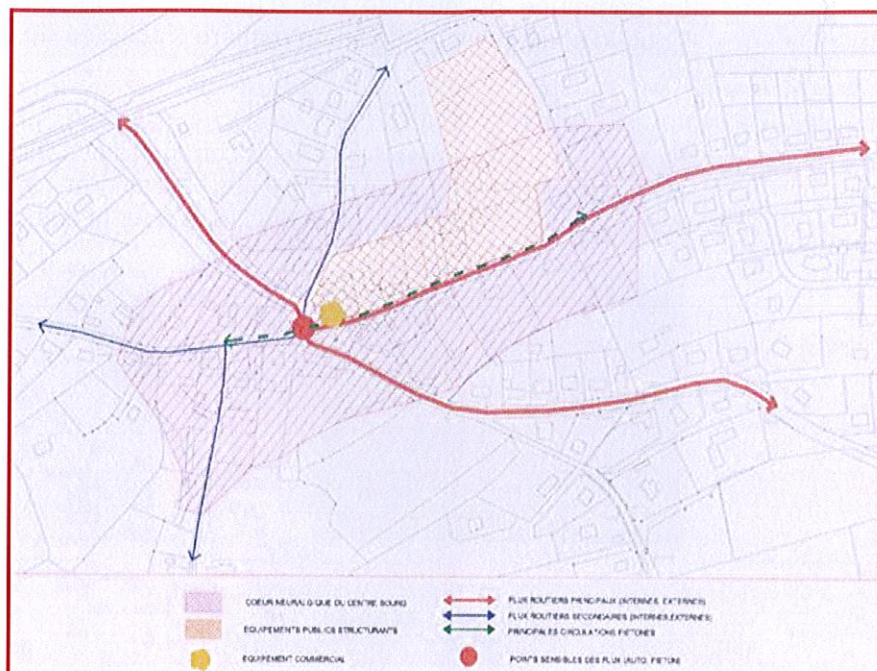


Source : www.ot-pays-evreux.fr

La commune d'Aulnay-sur-Iton a conscience de son potentiel en matière de développement des activités de loisirs. La valorisation de la vallée de l'Iton à travers la promotion de ces activités fait partie de ses objectifs pour les années à venir qui s'intègre dans le cadre de la réflexion intercommunale.

II.4 - Les équipements et les services

→ Des équipements structurant le fonctionnement urbain



L'essentiel des équipements et services nécessaires à la vie communale est regroupé dans le centre ancien, le long de la rue de la Vallée :



- les services administratifs

- la Mairie

- les équipements scolaires

- une école maternelle
- une section Cours Préparatoire
- une cantine
- une garderie périscolaire



La commune est organisée en regroupement pédagogique avec la commune de Glisolles. Sur l'ensemble du groupe scolaire, les effectifs ont diminué, passant de 165 élèves en 2000 à 143 en 2006.



- les équipements socio-culturels

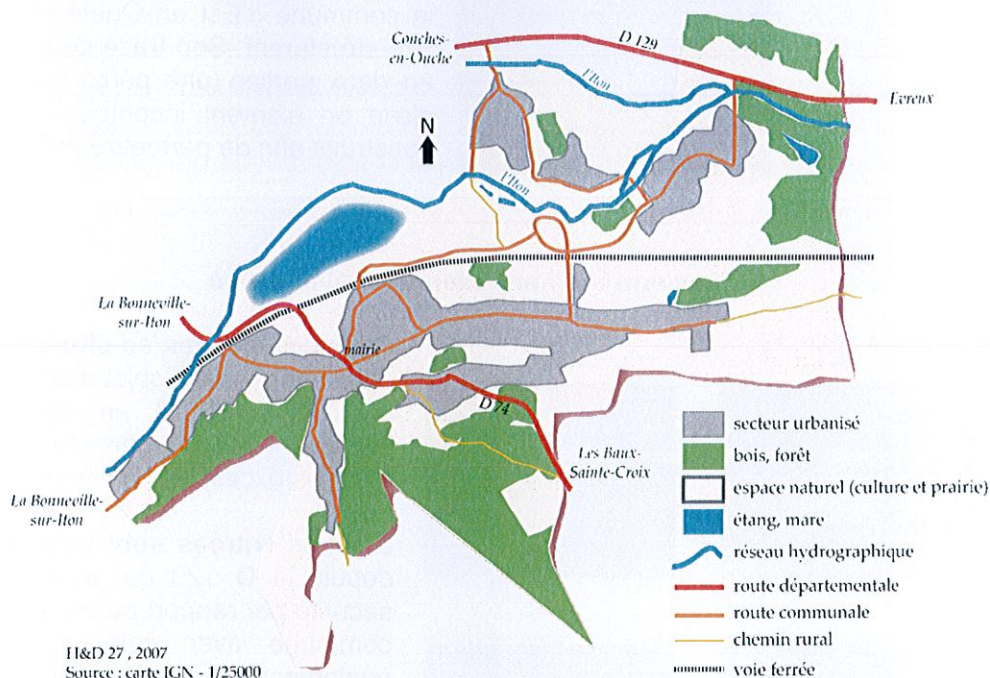
- un terrain de sport
- un terrain de tennis
- un boulodrome
- une salle des fêtes



La présence de parkings à proximité des équipements communaux permet leur bonne fréquentation et utilisation. L'aménagement récent d'un nouveau parking à l'entrée du lotissement des Cinq Sols ne fait qu'améliorer les conditions de stationnement aux abords des équipements.

II.5 - Les infrastructures et les réseaux

⇒ Des axes de communication structurants



La commune bénéficie d'un réseau routier secondaire lui permettant d'être reliée au principal pôle urbain tout en ne subissant pas le trafic de route à trafic dense, c'est le cas de la route départementale 129 au nord de son territoire.



L'organisation du réseau routier de la commune se caractérise principalement par la route départementale 74, une artère importante dans le fonctionnement de la commune et des voies communales structurantes.



La D 74 traverse la commune dans sa partie Sud-Ouest, reliant La Bonneville-sur-Iton à la commune des Baux-Sainte-Croix. Elle amène un trafic de passage et assure la principale liaison avec les commerces et les services de La Bonneville-sur-Iton. Dans un souci d'amélioration de son fonctionnement et de la sécurité, des aménagements ont été réalisés au niveau de la traversée du centre-bourg (création d'un rond-point). Toutefois, elle demeure un axe qui subit quelques dysfonctionnements : problème de vitesse et manque de visibilité en direction des Baux-Sainte-Croix.



Rue François Faber

Le territoire communal dispose, par ailleurs, de nombreuses voies communales qui viennent compléter la trame viaire pour desservir l'ensemble des secteurs urbanisés ainsi que les équipements communaux. Certaines ont un rôle essentiel d'échanges internes et externes (rue de la Vallée).



Rue de la Forêt



Rue de la Vallée



Enfin, la **ligne de chemin de fer Paris-Cherbourg**, traverse la commune d'Est en Ouest et est à ce titre également un axe structurant. Son tracé coupe physiquement la commune en deux parties (une partie Nord et une partie Sud) et fait d'elle un élément incontournable. Plusieurs ponts ont été construits afin de permettre le franchissement des voies.

⇒ Les entrées : une identité mal affirmée



Certaines **entrées se situent sur des espaces linéaires** qui n'ont pas fait l'objet d'un traitement spécifique. C'est le cas de la D 74 en venant des Baux-Sainte-Croix, entraînant des problèmes de sécurité dus au maintien de vitesses excessives à l'approche du tissu urbain.



D'autres **entrées sont peu perceptibles** comme l'entrée depuis la D 129 qui pose également un problème de sécurité par rapport au transport scolaire. La jonction de la commune avec celle de La Bonneville-sur-Iton est également difficile à percevoir, ce qui ne lui permet pas d'affirmer clairement ses limites.

Enfin, la **présence d'importantes infrastructures liées au passage de la voie ferrée** et la voie ferrée elle-même cassent la continuité du territoire et rendent sa lisibilité plus complexe.

⇒ Des intersections aménagées mais une cohabitation des différents usages parfois difficile

Une mobilité accrue de la population, l'étendue de la commune et la présence d'infrastructures importantes sont autant d'éléments qui ont amené la commune à adapter certaines voies et espaces afin d'améliorer les échanges et sécuriser les déplacements sur son territoire.

La mixité des flux dans le centre-bourg (piétons/automobilistes) a été prise en compte afin que les différents usagers puissent cohabiter en sécurité.



Rond-point des Cinq Sols



Rond-point de la mairie



*Cheminement piétonnier
rue de la Vallée*

Cependant, certains espaces demeurent difficiles et peu perceptibles pour les circulations piétonnes notamment par l'absence de trottoir ou des voies trop étroites.

⇒ **Des cheminements piétonniers peu nombreux et discontinus**

La présence de la voie ferrée et des ponts routiers sur la commune ne favorise pas le développement d'un ensemble cohérent et continu de cheminements piétonniers. La majorité des chemins dédiés à la circulation piétonne a un rôle ponctuel de liaison vers des équipements ou des infrastructures.



Chemin et passerelle piétonne permettant de relier La Bonneville-sur-Iton



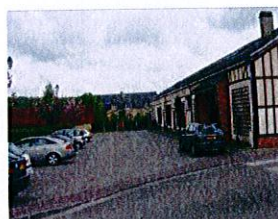
Chemin fonctionnel assurant la desserte des équipements du centre-bourg (école notamment)



Cheminement réservé aux usages agricoles et forestiers

⇒ **Des espaces publics limités**

Les espaces publics sont concentrés autour des équipements structurants de la commune. Le centre-bourg compte quelques cheminements piétonniers et un espace de stationnement à proximité des écoles (parking de la salle des fêtes).



La commune a par ailleurs de nombreux espaces verts, aussi bien privés (espaces intégrés aux parcelles bâties, haies, arbres, jardins) que publics (mares, étang, église et lotissement de la Forge).

A travers le PLU, **les élus souhaitent renforcer certains espaces** en améliorant leur fonctionnement, en les rendant plus attractifs et **en adaptant les infrastructures routières** aux besoins liés au développement urbain.

⇒ **Les réseaux**

La Commune a un schéma directeur d'assainissement approuvé. Son territoire est actuellement pourvu d'un **réseau partiel d'assainissement collectif** qui dépend de la station d'épuration de la Bonneville-sur-Iton. Sa capacité pour Aulnay-sur-Iton est de 500 équivalents habitants et il dessert une partie du secteur ancien au sud de la voie ferrée et certaines extensions.

Le reste de la commune est équipé d'un système d'assainissement individuel (secteur des Moulins, rue de l'église).

Le réseau **d'eau potable** est géré dans le cadre de la compétence communautaire et entretenu par Véolia. Il dispose de sa propre station de pompage, d'un réservoir semi-enterré et d'une station de surpression.

II.6 - Les perspectives d'évolution pour le PLU

L'analyse de ces différentes composantes permet d'établir les conclusions suivantes :

- **En matière de population, Aulnay-sur-Iton a connu une croissance continue** depuis 1968. La croissance la plus forte a été enregistrée ces quinze dernières années et a été accompagnée d'une politique volontariste de la commune en matière de logement. Toutefois, la tendance est aujourd'hui au vieillissement de la population.
- **En matière de logements, la commune est attractive** puisqu'en moyenne, près de 5 nouveaux logements ont été créés par an après 1990. La réalisation de lotissements au cours des 15 dernières années a largement contribué à renforcer l'attractivité résidentielle de la commune, attirant de nouvelles familles.
- **En matière d'infrastructures et d'équipements, la commune dispose d'éléments structurant l'organisation et le fonctionnement du territoire.** Elle bénéficie par ailleurs de l'offre plus large de la commune voisine, La Bonneville-sur-Iton, qui permet de compléter l'offre sur son propre territoire.

Malgré une superficie limitée et des infrastructures qui occasionnent une coupure physique, l'état des lieux de la commune permet néanmoins de dégager un **potentiel d'espaces pouvant devenir stratégiques pour le développement communal** :



- Les bâtiments industriels, rue de la Forge, qui sont dans un quasi état d'abandon. Bien que l'enclavement du site reste actuellement le principal problème, ce dernier représente néanmoins un patrimoine conséquent à prendre en compte dans l'évolution future de la commune.

- Des terrains agricoles ou maraîchers situés à proximité de l'urbanisation et du centre, susceptibles d'accueillir de futures constructions.



- Une vallée et des bois qui demeurent des lieux potentiels de développement des activités de loisirs et de tourisme.

➡ **Perspectives d'évolution – population et logement**

Dans le cadre du PLU, les élus souhaitent conforter la vocation d'accueil de la commune et organiser le développement urbain avec comme objectif de 800 à 900 habitants dans les 10 ans.

➡ **Perspectives d'évolution – infrastructures et équipements**

Dans le cadre du PLU, les élus souhaitent conforter l'offre actuelle, en l'adaptant aux besoins de la population, en améliorant les déplacements et en s'appuyant sur la complémentarité avec les pôles urbains voisins, notamment celui de La Bonneville-sur-Iton.

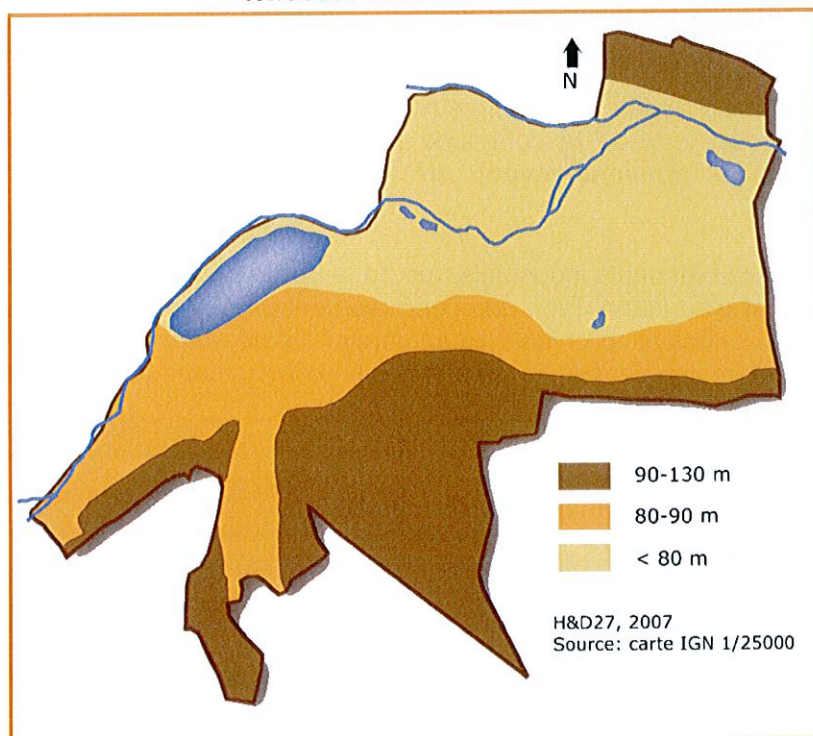
III - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT

III.1 - Environnement et paysage

⇒ Relief, géologie et hydrographie

La commune d'Aulnay-sur-Iton se situe à la jonction de trois régions naturelles du département de l'Eure : le plateau de Saint-André, le plateau du Neubourg et le Pays d'Ouche.

Le territoire communal s'étend dans la vallée de l'Iton, dont le sol se compose en grande majorité d'alluvions et de colluvions d'origine quaternaire, dus au ruissellement des pentes. Les autres formations (craie, sable, argile) qui la composent correspondent à des couvertures boisées ou à des plateaux ou aux terrasses cultivés.



Le relief présente un profil dissymétrique : au nord, le passage de l'Iton se traduit par une zone de vallée au sein de laquelle l'altitude ne dépasse pas 80 m. On observe néanmoins à l'extrême nord de la commune une cassure nette du relief qui correspond sur le terrain à la présence de coteaux boisés très abrupts (falaises).

Après un secteur de vallée sur la rive droite de l'Iton, la topographie évolue progressivement vers le sud, pour atteindre des altitudes proches de 130 m, correspondant au début du plateau de Saint-André.

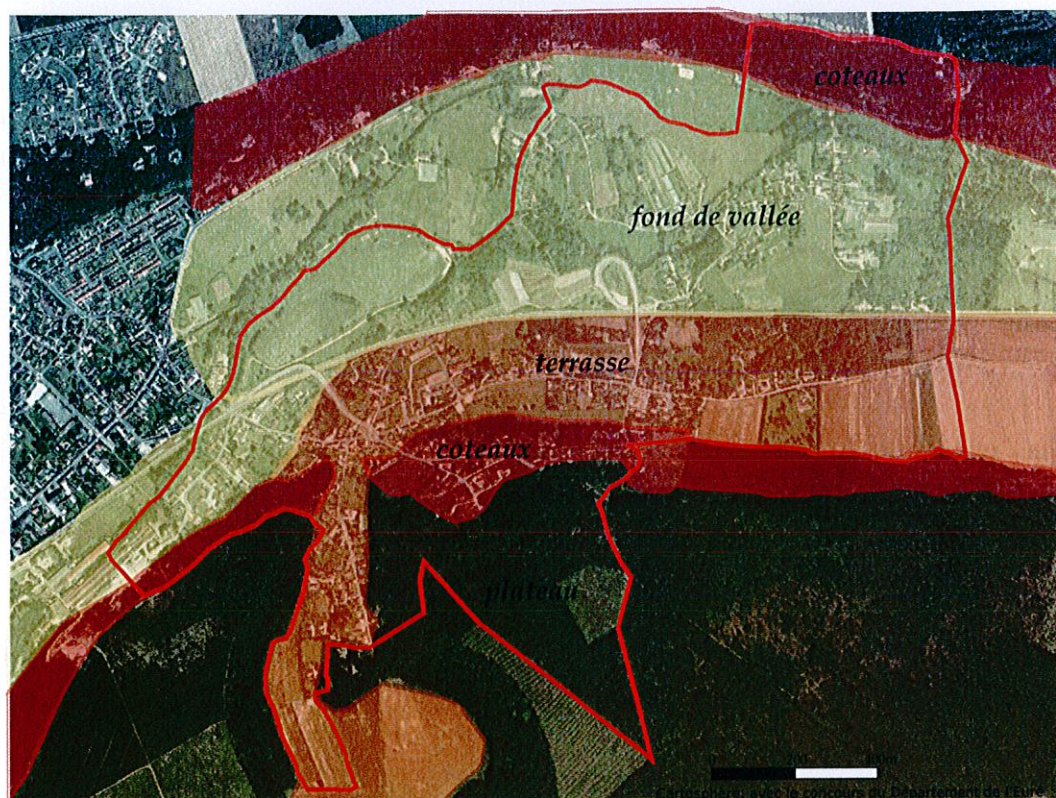
Le réseau hydrographique se caractérise par un cours d'eau principal : l'Iton qui traverse la commune d'Est en Ouest. Ce dernier présente un aspect naturel.



Par ailleurs, des bras de dégagements au bras principal, l'étang de la Noë, au nord-ouest de la commune ainsi qu'une dizaine de mares ou sources viennent compléter ce réseau.

La totalité des écoulements appartient au bassin versant de l'Iton, d'une surface de 1300 km².

⇒ Des entités paysagères diversifiées



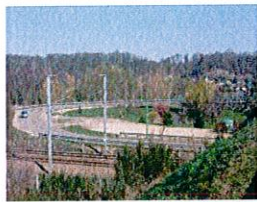
Le territoire d'Aulnay-sur-Iton repose sur différentes composantes physiques. Ainsi, il concentre des entités paysagères variées qui par leur qualité lui confèrent un cadre de vie remarquable.

- Le fond de vallée



En partie situé au nord de la voie ferrée, le fond de vallée abrite les secteurs du Moulin et de Cativet. L'étang de la Noë en limite communale et les méandres dessinés par l'Iton constituent les éléments structurants de cette partie de la commune. Le fond de vallée accueille également les deux exploitations encore en activité de la commune, de même que quelques terrains agricoles cultivés (secteur des Vergées). Bien que parsemés d'habitations diffuses, il offre une vue très dégagée sur les coteaux boisés.





- **Les terrasses**

Les terrasses correspondent aux secteurs les plus urbanisés de la commune : centre-bourg, rue de la Vallée et rue du Bocage Normand. L'urbanisation s'y est développée en suivant le rythme de la dénivellation. Les constructions et infrastructures ont tendance à obstruer la vue sur la vallée, à l'exception de quelques endroits.



- **Les coteaux**

Présents à l'extrémité nord de la commune et au sud de la rue de la Vallée (rue du Chemin Vert notamment), les coteaux contribuent à la qualité du cadre de vie de la commune.

Parfois urbanisés ou occupés par des prairies cultivées, ils sont surtout caractérisés par leur boisement et la végétation peut y être dense. Par ailleurs, ils offrent des panoramas sur les terrasses urbanisées et la vallée.



- **Le plateau**

Dans la partie la plus au sud de la commune, en direction des Baux-Sainte-Croix, la topographie se stabilise et le paysage s'ouvre sur le plateau de Saint-André. Formé essentiellement de bois pour la partie qui concerne la commune, il représente un ensemble homogène et offre des perspectives d'allées boisées.



⇒ **Des éléments remarquables et identitaires**

La commune d'Aulnay-sur-Iton dispose d'un cadre de vie particulièrement attractif. . Différents éléments remarquables participent à créer ces ambiances de qualité. La préservation et la valorisation de ces éléments correspondent à un enjeu important :

- **L'eau, un élément naturel omniprésent**



Véritable élément identitaire, l'eau, par la présence de l'étang de La Noé et l'Iton, contribue indéniablement à la qualité des paysages et de l'environnement d'Aulnay-sur-Iton.



Le cours de l'Iton offre, dans ses méandres, des paysages remarquables qu'il convient de conserver et de valoriser. Au-delà de l'atout qu'ils représentent en matière de cadre de vie, les bras de rivière ont à la fois une fonction de régulation des eaux, de réserve naturelle et de préservation de la diversité biologique.

Par ailleurs, les ouvrages créés sur la rivière participent à sa mise en valeur.



- **Des éléments du patrimoine naturel et bâti à préserver**

- ↳ **Les bois**

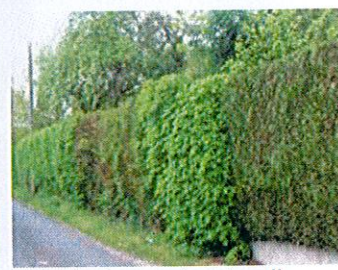


Les bois représentent un patrimoine naturel important pour la commune. Ils sont denses sur les coteaux, offrent de grands espaces de promenades sur le plateau et enfin, peuvent être des éléments de rupture naturelle dans le fond de vallée.

- ↳ **Les haies**



La commune a des haies naturelles, traditionnellement constituées de charmilles, qui constituent des alignements remarquables à conserver. Certaines sont parfois entrecoupées d'autres essences moins naturelles.



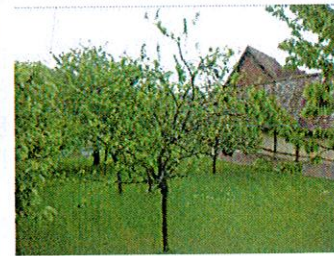
haies naturelles

haie semi-naturelle

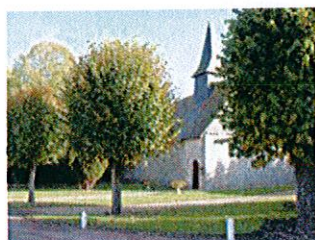
- ↳ **Les espaces verts**



On les retrouve dans les parcelles, à travers la présence d'alignement d'arbres, de mares, de vergers et jardins dans les secteurs urbanisés ; cette diversité contribue au maintien du caractère rural de la commune



- ↳ **Des éléments patrimoniaux :**

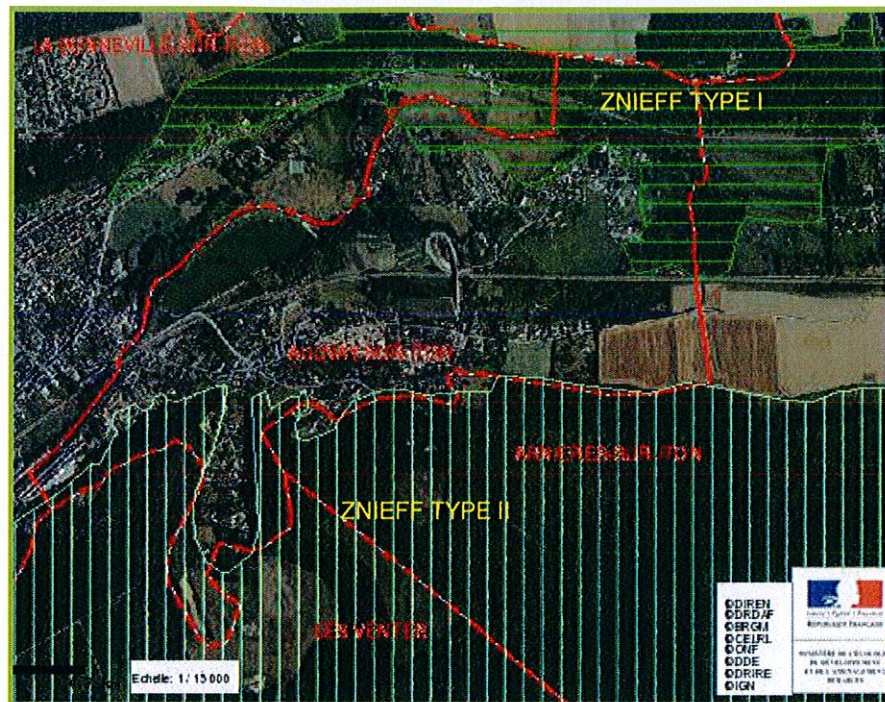


- l'église **Saint-Pierre**, édifice en pierre datant du début du XV^{ème} siècle (XIII^{ème} siècle pour les baies).
- les murs en bauge



⇒ Un patrimoine naturel reconnu et protégé

- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)



La commune d'Aulnay-sur-Iton est concernée par une ZNIEFF de type I intitulée "la côte de Cativet » et une ZNIEFF de type II intitulée « la forêt d'Evreux ».

Les ZNIEFF de type I sont des sites particuliers généralement de taille réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ils correspondent donc à un enjeu de préservation.

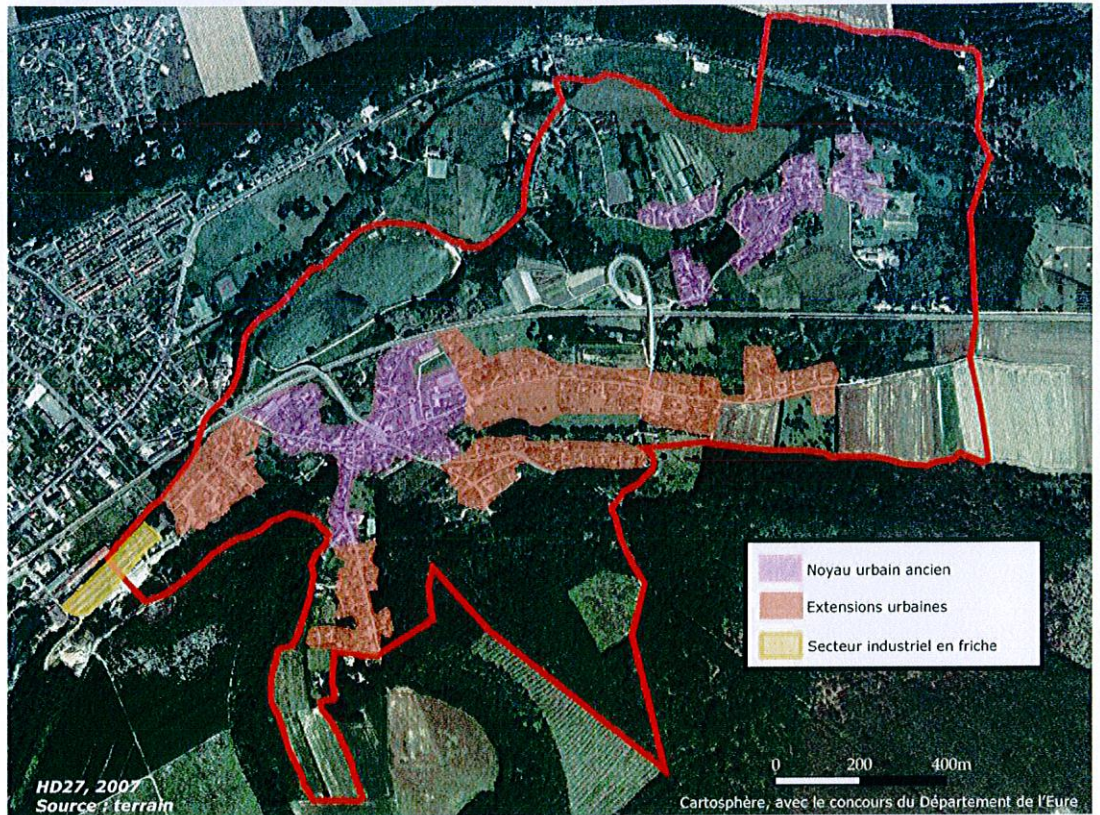
Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.

D'une manière générale, les ZNIEFF sont des ensembles à protéger pour leur diversité et leur rôle de refuge pour la faune et la flore (réservoirs de biodiversité). Elles ont aussi un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.

Même si l'inventaire ZNIEFF ne constitue pas un document opposable aux tiers, il représente un enjeu environnemental de niveau supra communal qui doit être pris en compte dans les projets d'aménagement de la commune.

Le territoire communal présente un grand nombre de composantes lui permettant de créer et de proposer un cadre de vie agréable. La nature du sol et la topographie du territoire doivent être intégrés dans les réflexions à mener sur l'évolution et le développement de la commune.

III.2 - L'organisation urbaine



⇒ Deux noyaux anciens et des zones d'extension

La commune se constitue d'un **centre ancien situé au sud de la voie ferrée**. Relativement bien structuré, ce dernier s'organise le long d'axes routiers (rue de la Vallée, rue de Boutigny, rue du Gué des Plaquées, rue de la Forêt et D74). L'habitat présente des formes et des styles hétérogènes et les parcelles sont de taille différente.

Toutefois, la présence régulière de murs de maçonnerie, l'édification des constructions en alignement des rues et une hauteur des maisons généralement limitée à R+combles sont autant d'éléments qui contribuent à lui donner une allure concentrée.



Un deuxième noyau ancien se situe dans le **secteur de la vallée**, au nord de la voie ferrée et autour de l'église (zone du Moulin). Il concentre un habitat plus diffus que dans le centre ; les parcelles y sont plus grandes.

La qualité de son cadre naturel lui confère un caractère résidentiel très attractif. Le développement de ce secteur a été limité par la présence de la voie ferrée, du pont routier et de l'Itton qui conditionne l'implantation de nouvelles constructions. Par ailleurs, ce secteur concentre également les deux exploitations agricoles encore en activité de la commune, et pour lesquelles des périmètres de protection sont préconisés par la Chambre d'Agriculture.



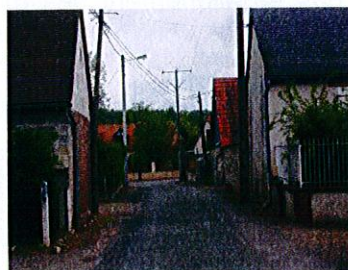
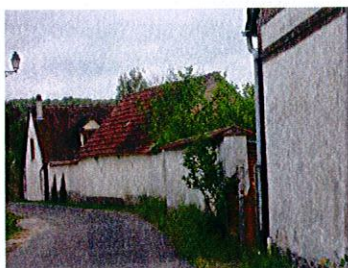
D'autre part, la commune a également connu **des phases d'extensions pavillonnaires, réalisées dans le prolongement du centre ancien**, ou vers les coteaux. Parmi ces extensions, nombreuses résultent d'opérations de lotissement datant des années 90 pour le lotissement de la Forge (14 pavillons) et des années 2000 pour le lotissement des Cinq Sols (32 pavillons). Elles sont souvent de type R+combles, avec une implantation traditionnelle en milieu de parcelle. Ces opérations ont contribué à densifier le tissu existant.



III.3 - Le patrimoine bâti

⇒ Un bâti ancien de qualité

Très présentes sur le territoire communal, les constructions anciennes sont, le plus souvent, en pierre ou en maçonnerie enduite.



La brique est souvent utilisée pour les entourages de baies et les angles des façades.



L'utilisation du colombage est très fréquente sur la commune. Caractéristique de la région normande, le colombage confère à la commune son identité et contribue largement à valoriser son cadre de vie.



Les murs en bauge sont également présents sur la commune. Ils font référence à une technique de construction ancienne (mélange de terre et de végétaux). Faisant partie du patrimoine local, ils font l'objet d'attentions particulières en ce qui concerne leur conservation.

⇒ Un habitat contemporain diversifié

La commune dispose également d'une diversité de constructions contemporaines. Ces dernières ont été réalisées **sous forme d'habitat individuel** pour l'accession et d'habitat semi-groupé pour le locatif. Elles illustrent les différentes formes architecturales rencontrées des années 70 à nos jours :



- **Le pavillon traditionnel** : plan en double épaisseur, toiture deux versants avec pignon droit pour un comble plus facilement aménageable, maçonnerie (de parpaing) enduite, implantation en milieu de parcelle, parcelle généralement petite, multiplicité des matériaux utilisés (production industrielle).

- **La maison moderne** : formes architecturales plus élaborées et utilisation de matériaux différents permettant d'habiller les ouvertures et/ou les façades.



La diversité du bâti est une composante que les élus souhaitent intégrer dans leurs perspectives de développement. Toutefois, ils souhaitent également tenir compte de l'importance du bâti ancien sur leur territoire.

III.4 - Les risques naturels et nuisances

⇒ La ressource en eau

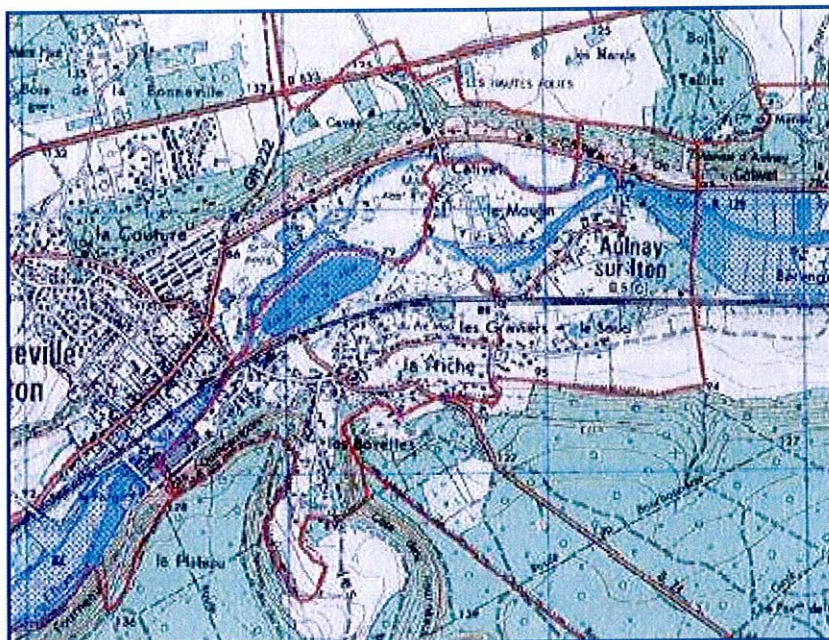
- La protection des captages

La commune est concernée par le périmètre de protection éloigné lié au forage du lieu-dit « La Noë » à la Bonneville-sur-Iton (arrêté préfectoral du 08 septembre 1998). Elle est également, depuis le 26 juillet 2007, concernée par le périmètre de protection rapproché et éloigné des forages des lieux-dits « Les Coteaux de l'Iton », « La Vallée de l'Iton » et « Chenappeville », situés à Arnières-sur-Iton.

Ces captages font l'objet d'une servitude (AS1). Les constructions seront limitées au sein du périmètre rapproché des captages d'Arnières-sur-Iton.

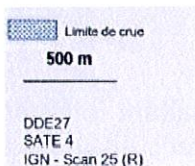
Le schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux (**SAGE**) du bassin versant de l'Iton est actuellement en cours d'élaboration.

⇒ Le risque d'inondation



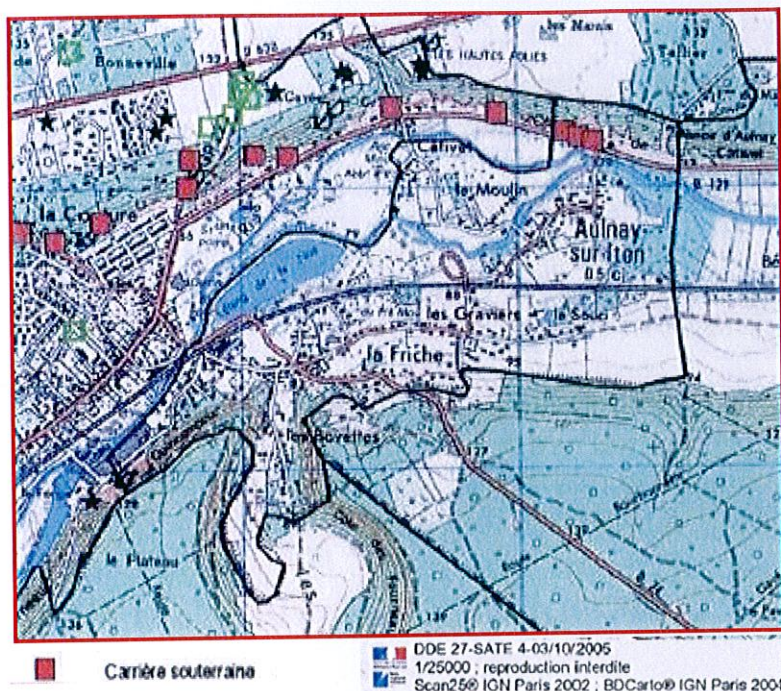
Aulnay-sur-Iton a sur son territoire des zones inondables identifiées, au regard de la crue de référence. Il n'existe pas, à ce jour, de plans de prévention des risques naturels prévisibles couvrant le territoire de la commune.

Toutefois, le risque d'inondation doit être pris en compte dans les perspectives de développement. A ce titre, le tracé des zones inondables identifiées est reporté sur le plan de zonage. De plus, les élus ont souhaité, dans le cadre de l'élaboration de leur PLU, informer la population du risque d'inondation par remontée de nappe, présent sur la commune.



Ils ont ainsi inscrit une partie de leur territoire déjà touché par ce phénomène dans le passé en zone naturelle afin de limiter les nouvelles constructions et les conséquences sur les habitations existantes. Il s'agit principalement de la zone ouest du secteur de Cativet, en limite de La Bonneville-sur-Iton.

⇒ Les cavités souterraines



Comme dans de nombreuses communes du département de l'Eure, Aulnay-sur-Iton est concernée par la présence de trois cavités souterraines sur son territoire.

Les cavités souterraines représentent un risque d'effondrement. Cependant, dans le cas de la commune, leur localisation au nord de la D129, dans une zone boisée non habitée, limite ce risque.

⇒ La pollution des sols

Certains sites sont susceptibles d'être pollués ou le sont réellement. La Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE) recense ces sites qui sont ainsi classés dans deux bases de données, BASIAS (base des anciens sites industriels et activités de service) pour les sols susceptibles d'être pollués et BASOL (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

Les sites suivants ont été répertoriés dans la base BASIAS sur le territoire de la commune :

- Talotte
- Morin
- Ets Roux

⇒ La circulation routière et les nuisances sonores

La commune n'est pas concernée par les points noirs et les zones d'accumulation d'accidents dans le domaine de la sécurité routière.

Toutefois, l'importance du trafic sur les différentes routes (D74 et D129) qui traversent la commune, incite les élus à prendre en compte leur existence dans les règles de recul des constructions (D74) et le traitement des carrefours (D74 et D129).

CONCLUSION :

- Un caractère rural préservé ;
- Quelques équipements structurants, dont l'école, facteur de dynamisme ;
- Proximité de l'agglomération ébroïcienne et offre de commerces et de services dans la commune voisine ;
- Un cadre de vie de qualité : des paysages et du bâti remarquables et identitaires.

➔ Pour conserver ses particularités, la commune doit poursuivre un développement urbain maîtrisé, qui lui permette à la fois de conserver sa place de commune rurale dynamique et de sauvegarder la qualité de son cadre de vie, qui lui confère toute son identité.

Justification des dispositions du PLU

I - LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

I.1 - Synthèse des forces et faiblesses - Enjeux du territoire

Le diagnostic communal a permis de mettre en évidence un certain nombre d'atouts et de faiblesses, déterminants dans la définition des orientations et des principes généraux d'aménagement retenus dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

⇒ Les forces

- **Démographie** : une dynamique démographique marquée à partir de 1990 qui participe au renouvellement de la population, et une population relativement jeune.
- **Une proximité avec plusieurs pôles d'emplois et de services** qui rend le secteur attractif,
- **Des axes routiers à proximité** permettant une bonne desserte routière tout en évitant les fortes nuisances,
- **Une politique volontariste pour développer le parc de logement** qui renforce son attractivité,
- Un **patrimoine naturel et bâti** caractéristique et identitaire qui contribue à la qualité du cadre de vie.

⇒ Les faiblesses

- **Démographie** : une population qui amorce un vieillissement,
- **Un parc** de logement peu diversifié et un tissu urbain hétérogène,
- **Des infrastructures** qui coupent le territoire et qui ne facilitent pas les liaisons,
- **Un développement urbain** étalé avec des limites communales mal identifiées,
- **Des contraintes environnementales** dont il faut tenir compte dans le développement de la commune.

Plusieurs enjeux identifiés :

- Poursuivre et maîtriser le développement de la commune
- Maintenir ses équipements et ses services en s'appuyant sur la complémentarité avec les pôles urbains voisins
- Conserver les activités économiques présentes sur le territoire
- Préserver les éléments paysagers et bâti remarquables et
Valoriser le cadre de vie

I.2 - Objectifs communaux et justification du Projet d'Aménagement et de développement Durable

Les objectifs d'aménagement de la commune relèvent des enjeux mis en évidence dans le diagnostic et sont développés dans le Projet d'Aménagement et Développement Durable à travers 2 axes stratégiques :

- **Organiser le développement urbain et conforter la vocation d'accueil**
- **Préserver le cadre de vie.**

⇒ **Organiser le développement urbain et conforter la vocation d'accueil.**

Proche de plusieurs pôles urbains dont Evreux, la commune souhaite engager un développement urbain progressif pour atteindre environ 800 à 900 habitants. A travers cet objectif, elle vise un développement résidentiel qui lui permette de renouveler sa population et de conforter son offre de services et d'équipements, tout en conservant son caractère rural malgré la pression foncière.

Pour répondre à cet objectif, les choix de développement urbain s'articulent autour de plusieurs principes :

- **Renforcer la structure urbaine** des secteurs urbanisés en réalisant des extensions résidentielles le long des principaux axes routiers et en densifiant les zones urbanisées,
- **Poursuivre l'introduction d'une offre diversifiée** de logement en intégrant notamment des logements locatifs pour les opérations de constructions nouvelles,
- **Sécuriser et faciliter les déplacements** en traitant certaines intersections sur les principaux axes routiers qui structurent le développement urbain et en poursuivant le développement de cheminements piétons permettant de relier certains secteurs urbanisés, les équipements et les transports collectifs.
- **Conforter le niveau d'équipements et de services** en les adaptant aux besoins de la population et en s'appuyant sur la complémentarité des pôles urbains voisins,
- **Maintenir les activités économiques**, notamment requalifier la zone artisanale et industrielle.

⇒ **Préserver le cadre de vie**

La commune dispose d'un cadre de vie de qualité, notamment par la présence d'éléments patrimoniaux et d'espaces naturels diversifiés, que les élus souhaitent renforcer en :

- **protégeant les éléments les plus symboliques** du patrimoine bâti et naturel (espaces boisés, haies naturelles, murs en bauge, bâtiments anciens...) en vertu de leur rôle identitaire et de la qualité des paysages à laquelle ils participent ;
- **maintenant la présence de l'activité agricole** en préservant les prairies humides et terrasses cultivées ;
- **valorisant la vallée de l'Iton**, notamment en intégrant le risque d'inondation dans le projet de développement et en développant des activités de loisirs.

II - JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

Les dispositions Règlementaires du Plan Local d'Urbanisme d'Aulnay-sur-Iton ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la commune s'est fixés dans son Projet d'aménagement et de développement durable, résumé ci-avant. Les choix règlementaires retenus dans le PLU s'appuient, par conséquent, sur ces orientations essentielles.

Les dispositions règlementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques répondent en outre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été modifié par la loi n°20 00-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite « loi SRU », ainsi que par la loi dite « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.

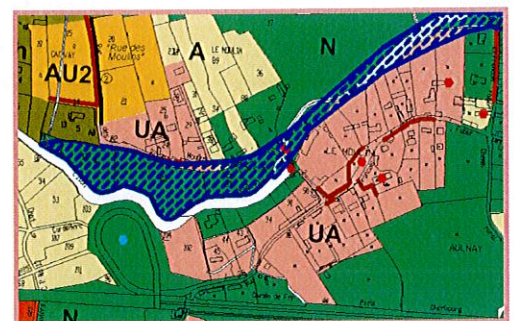
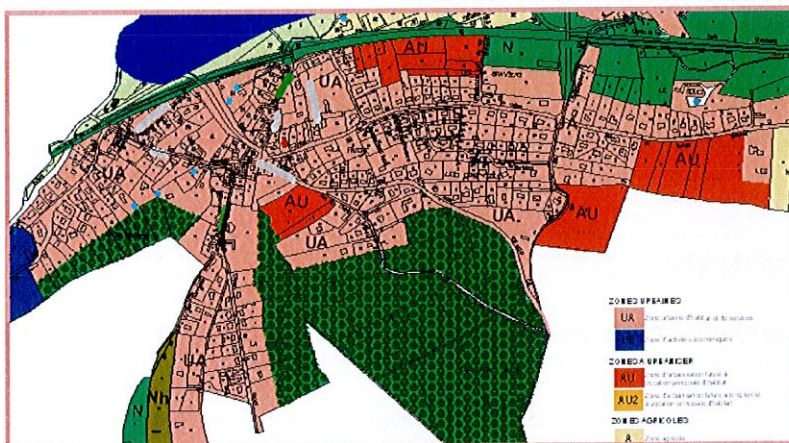
Elles tiennent compte également des dispositions supra communales portées à la connaissance de la commune par le Préfet, conformément à l'article L.121-2.

II.1 - Les zones urbaines

Elles se composent de deux types de zones : UA à vocation principale d'habitat et UE à vocation économique.

⇒ La zone urbaine UA

Présentation de la zone



Elle correspond globalement à l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune et inclut la plupart des services, commerces et équipements. Sa délimitation tient compte des terrains bâtis et ceux qui se trouvent entre ces parcelles occupées.

Contrairement au précédent document d'urbanisme, il n'y a qu'une zone urbaine à vocation d'habitat qui est plus importante. Celle-ci intègre notamment une partie de la zone NB du POS (secteur situé plutôt dans la vallée) ainsi que les nouveaux lotissements qui se sont construits au cours des dernières années (zone NAa dans le POS).

L'objectif principal de la commune est de conserver une certaine homogénéité de son tissu urbain, aussi les règles qui ont été déterminées concernent l'ensemble des constructions.

Règlement

L'objectif de l'application de la réglementation dans la zone est la préservation de son caractère et de la diversité du bâti. Cette réglementation confirme sa vocation principale d'habitat et de services en n'empêchant pas l'intégration d'activités autres mais peu nuisantes et en évitant un bouleversement des équilibres en place.

Les prescriptions réglementaires garantissent la préservation de la morphologie et de l'aspect général du tissu urbain existant à travers les règles d'implantation, qui privilégient un retrait par rapport aux voies, qui encouragent un recul minimum des constructions par rapport aux limites séparatives et qui préconisent des règles de distance pour les constructions sur une même propriété afin d'éviter une densification trop importante et de tenir compte de la configuration de l'actuel parcellaire. Un COS de 0,20 vient compléter l'objectif de conserver la morphologie des espaces construits tout en permettant d'augmenter les capacités de construction sur la commune.

Ces règles ont pris en compte l'évolution du tissu urbain et de son fonctionnement, et de ce fait se différencient du POS notamment concernant le retrait par rapport aux voies et le COS.

D'autre part, pour répondre à l'objectif d'améliorer le fonctionnement urbain, plus particulièrement les déplacements, des règles pour ne pas encombrer les voies et d'une manière générale l'espace public ont été mises en place à travers un stationnement qui intègre 2 places par logement et un recul des portails d'entrée.

L'intégration et la conservation des constructions ont été recherchées à la fois dans les règles édictées en matière de hauteur permettant de limiter les effets de rupture à l'intérieur du tissu urbain existant (10 mètres et R+comble aménageable) et à travers l'article 11 qui favorise la cohérence des formes, toitures, matériaux, couleurs et clôtures.

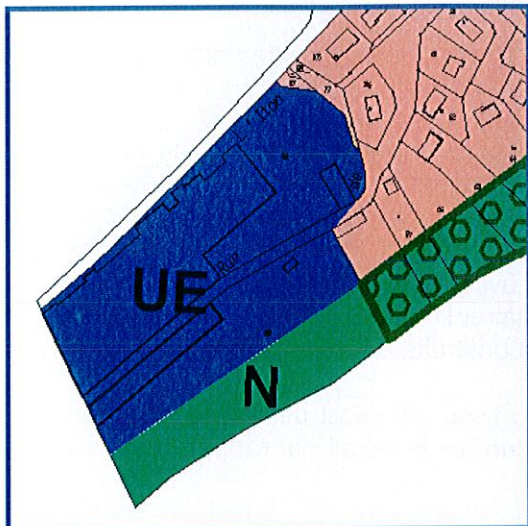
Dans cette perspective, certains éléments sont mis en avant notamment la préservation de structure ancienne (ouvertures, matériaux...) et d'autres sont limités (toitures terrasses uniquement sur les équipements). Concernant les clôtures, le règlement vise à donner plus d'harmonie.

La préservation d'éléments bâtis et naturels tels que des murs, des bâtiments, haies et mares ont été repérés au titre de l'Art. L 123-1-7 concernant les éléments remarquables avec des prescriptions dans le cadre de l'Article 11 de la zone qui encouragent leur réhabilitation et leur conservation mais aussi certaines évolutions adaptées à un projet urbain.

La diversité des constructions est encouragée avec l'utilisation de matériaux d'éco-construction.

Le règlement fait également une place importante aux espaces verts paysagers en même temps qu'il encourage le respect des plantations en place et l'utilisation d'essences locales afin de conserver le caractère naturel existant.

⇒ La zone économique UE



Présentation de la zone

Cette zone est assez largement **occupée et est destinée au développement et à l'implantation de diverses activités économiques** (industrielles, artisanales, services).

Elle n'a pas évolué par rapport au précédent document d'urbanisme et son maintien s'intègre dans le cadre d'une réflexion intercommunale.

Elle se situe dans la continuité de celle de la Bonneville-sur-Iton en limite de commune

Règlement

L'objectif de l'application du règlement est de favoriser le maintien et l'implantation d'activités diversifiées, d'améliorer son fonctionnement tout en garantissant aux entreprises en place des conditions d'évolution adaptées aux besoins de leur développement économique.

Sur l'ensemble de la zone, il est recherché une amélioration dans la maîtrise des formes urbaines et une meilleure intégration des bâtiments. Cela se retrouve à travers les règles d'emprise au sol, du traitement des constructions (unité d'aspect des façades) et des hauteurs.

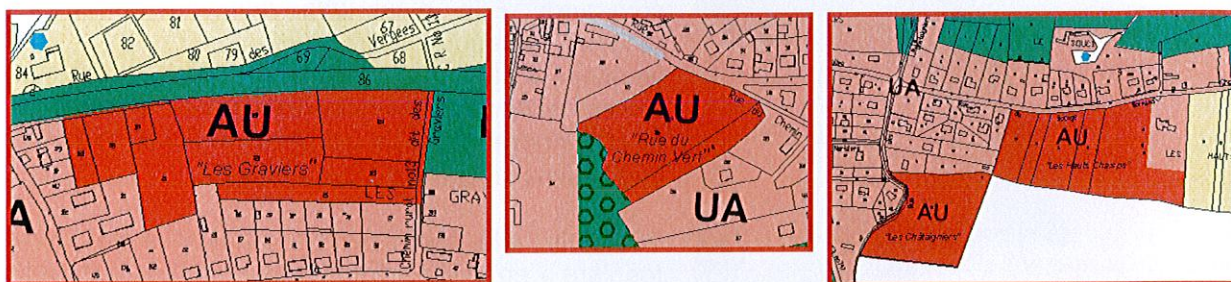
D'autre part, la mise en valeur de la zone et l'amélioration de son fonctionnement sont mis en évidence par le maintien de règles de recul par rapport aux voies, l'organisation du stationnement, le traitement architectural des constructions (toiture, matériaux,...) et l'obligation d'aménagement paysager et de plantations des espaces libres.

II.2 – Les zones à urbaniser

Elles se composent de zones AU et AU2, à vocation principale d'habitat.

⇒ Les zones AU

Présentation des zones



Zones situées dans la continuité du principal secteur urbanisé de la commune au sud de la voie ferrée, insuffisamment équipées actuellement, elles ont **vocation à recueillir des extensions futures des zones urbaines**. Leur aménagement permettra de renforcer la structure urbaine de la commune et d'augmenter la capacité d'accueil sur le territoire. Dans cette perspective, elle intégrera une offre de logement et un habitat diversifié afin de satisfaire les besoins identifiés par la commune

L'urbanisation de cette zone ne pourra donc se faire que par la réalisation d'opération d'aménagement qui pourra s'inspirer du projet global exprimé au sein des orientations spécifiques d'aménagement (document n°3).

Le zonage a été conçu de manière à former une **continuité avec les secteurs bâtis existants**. Le développement est moins important dans le secteur de la vallée qu'il ne l'était dans le POS car une partie est concernée par un captage d'eau qui a entraîné un classement en zone naturelle. D'autre part, les élus ont souhaité prendre en compte globalement la présence de zones humides et les problèmes d'inondations par remontée de la nappe en limitant le développement urbain dans les secteurs sensibles.

Règlement

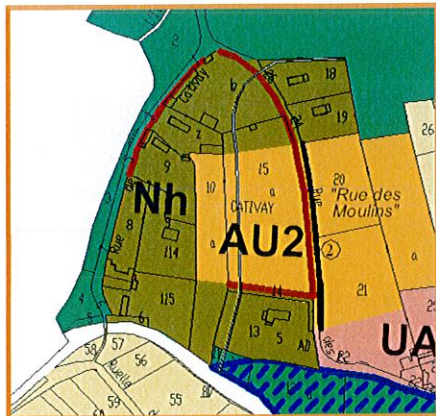
Dans un souci de continuité et d'homogénéité des zones urbaines qui correspondent à des extensions accueillant de l'habitat, le règlement de la zone AU a été construit par analogie avec celui de la zone UA.

Le règlement (et les orientations d'aménagement) insiste sur l'intégration paysagère et reprend les hauteurs, reculs, l'aspect extérieur, espaces verts, plantations de la zone UA afin de conserver une harmonie dans la morphologie urbaine et la qualité du cadre de vie au sein de zone résidentielle.

Cependant, certaines zones situées à la frange des coteaux (« les châtaigniers » et « rue du Chemin vert ») ont fait l'objet de règles plus spécifiques afin de prendre en compte la topographie et favoriser une meilleure intégration paysagère et architecturale ainsi qu'une densification limitée des parcelles : une hauteur des constructions plus faible (8m au lieu de 10m), pas de possibilité d'implantation en limite séparative, des espaces verts plus importants.

⇒ La zone AU2

Présentation de la zone



La zone **AU2** se trouve dans la continuité de la zone **UA** du secteur du **Moulin** dans la partie « vallée » de la commune. Elle n'est pas suffisamment équipée pour recevoir immédiatement des constructions et n'a pas vocation à être urbanisée à court terme. Actuellement, les **infrastructures nécessaires pour garantir un bon fonctionnement de la zone sont inadaptées** (gabarit des voies, assainissement, réseau d'eau).

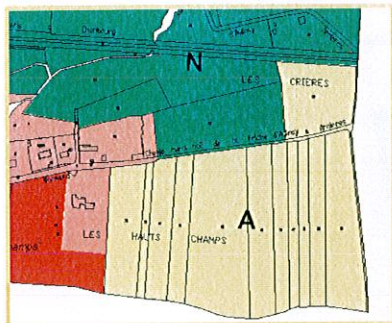
Toutefois, elle constitue en quelque sorte « une réserve foncière » en vue de poursuivre le développement urbain de la commune.

L'aménagement de ces zones d'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification ou de la prochaine révision du PLU. Un parti d'aménagement de ces espaces devra alors être déterminé et à cette occasion les règles qui régissent l'occupation devront être élaborées.

Le règlement exclut aujourd'hui toute occupation et utilisation du sol à l'exception des infrastructures et installations techniques afin de ne pas hypothéquer l'aménagement futur de cette zone.

II.3 – La zone Agricole

⇒ La zone A

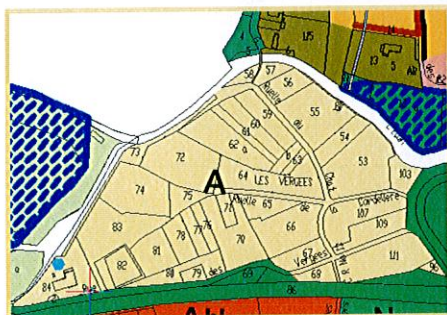


Présentation de la zone

La zone agricole est une zone équipée ou non, peu ou pas construite. Elle est essentiellement composée **d'espaces voués à la culture ou de prairies herbagées**. Elle est affectée à la mise en valeur agricole et préservée en raison de la richesse agronomique des sols.

Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans la zone.

Cette zone se situe essentiellement dans la partie vallée de la commune sous forme de prairies, cultures maraîchères et des secteurs cultivés plus ponctuels sur les coteaux, dans la continuité des zones agricoles des communes voisines (Arnières-sur-Iton, les Ventes).



La zone est moins importante par rapport au précédent document d'urbanisme car une partie est classée en zone naturelle, conséquence de la présence d'un périmètre de protection lié à un captage d'eau mais aussi par la baisse de l'activité agricole sur la commune au profit d'un développement urbain.

Règlement

La réglementation, basée sur l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, limite fortement les occupations et utilisations du sol.

Ainsi, le règlement autorise l'implantation des établissements qui concourent à la production et au bon fonctionnement de l'activité agricole. Il permet aussi la diversification des activités liées à l'agriculture et les habitations liées à la présence d'une exploitation agricole. Toutefois, les constructions pourront ne pas être possible pour des raisons techniques ou financières.

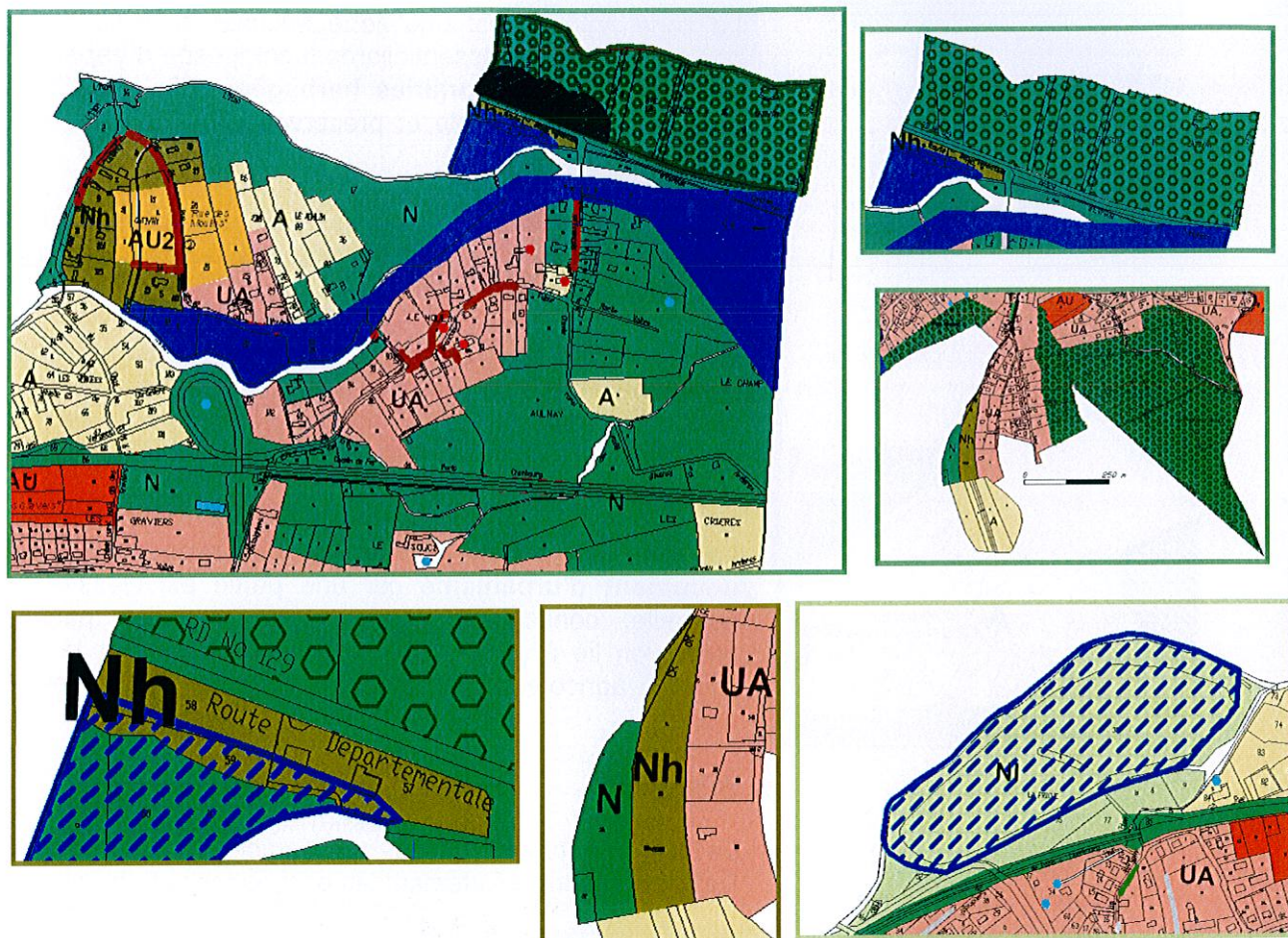
Concernant les règles architecturales et les plantations, l'objectif est essentiellement d'assurer l'insertion dans le paysage des constructions et d'éviter les effets de rupture. Ainsi, les bâtiments agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal et leur hauteur est limitée.

Plus particulièrement, pour les maisons d'habitation, les règles reprennent celles des zones urbaines afin de conserver une harmonie sur l'ensemble du territoire.

Comme dans la zone urbaine, cette zone est également concernée par la préservation d'éléments remarquables au titre de l'Art. L 123-1-7 : il s'agit de mares dont le comblement est interdit dans le cadre de l'Article 11 de la zone.

II.4 – La zone Naturelle

⇒ La zone N



Présentation de la zone

La zone N est **une zone à caractère naturel et forestier à protéger** en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique. Elle comprend aussi des espaces bâtis où l'élément naturel domine. Les constructions sont limitées et ne doivent en aucun cas affecter le caractère de la zone.

Cette zone concerne plusieurs secteurs :

- les **espaces en lien avec les bois, des espaces naturels et bâtis à protéger, des secteurs habités** qui ne peuvent plus évoluer
- un secteur **Nh** où des **constructions limitées sont autorisées**
- un secteur **Nl** **réservé aux équipements de loisirs et touristiques** correspondant à la zone de loisirs de l'étang de la Noé et qui s'inscrit dans le cadre de l'intercommunalité.

Règlement

Le règlement **restreint fortement les possibilités d'occupation**, eu égard au caractère de la zone et de chacun des secteurs y étant inclus. Il **favorise généralement le maintien du caractère des lieux**.

L'aspect des bâtiments et les possibilités de construction sont limités et réglementés pour avoir une bonne intégration paysagère. Cela se retrouve notamment dans les exigences d'accompagnement végétal avec l'utilisation d'essences locales et la hauteur des constructions (8m). Les extensions restent mesurées. La conservation du caractère ancien des bâtiments est privilégiée avec les mêmes règles qu'en zone urbaine.

Comme pour la zone urbaine, la préservation d'éléments bâtis et naturels tels que des murs, des bâtiments, haies et mares ont été repérés au titre de l'Art. L 123-1-7 concernant les éléments remarquables avec des prescriptions dans le cadre de l'Article 11 de la zone qui encouragent leur réhabilitation et leur conservation mais aussi certaines évolutions adaptées à un projet urbain.

Le règlement de la zone permet sur deux secteurs une occupation du sol plus spécifique :

- la zone NI autorisant des équipements de loisirs et de tourisme, qui existait déjà dans le POS (NDa), et qui permet à travers le PLU de poursuivre le développement de la base de loisirs
- la zone Nh autorisant ponctuellement des constructions d'habitations, dans la continuité de zones bâties. Elle permet d'une part d'utiliser des espaces délaissés tout en s'intégrant dans le paysage urbain. D'autre part, elle permet une constructibilité limitée dans des secteurs sensibles que la commune souhaite préserver d'un développement urbain trop important tout en n'empêchant pas toute possibilité d'évolution (Cativet).

C'est une zone qui a évolué par rapport au POS : elle est plus importante car elle intègre des secteurs urbanisés dans la vallée qui ne pourront plus évoluer (une partie de la rue Faber), conséquence de la présence d'un périmètre de protection rapproché du captage d'eau. D'autre part, afin de prendre en compte les problèmes d'inondation dus aux remontées de nappes ou de protéger certaines zones humides, des secteurs dans la vallée sont maintenus en zone naturelle.

Par ailleurs, la commune a vu au cours des dernières années son territoire s'agrandir de 20 hectares, correspondant en majorité à des bois ou des espaces agricoles.

II.5 – Tableau récapitulatif des surfaces : exposé des principales évolutions entre le POS et le PLU

Zone du POS	Surface (en ha)
UA	11,05
UB	20,10
UY	4,10
NA	5,35
NAa	1,75
NAz	2,07
NB	14,5
Dont NBa	12,7
NC	68,50
ND	25,58
Dont EBC	13
Total	153

Zone	Surface (en ha)
UA	56,7
UE	2,3
AU	8,0
AU2	2,4
A	20
N	53,6
dont Nh	4
dont NI	10,5
EBC	30
Total	173

Le PLU a défini une **seule zone urbaine à vocation d'habitat** contrairement au POS pour confirmer l'homogénéité de son tissu urbain. Cette zone est plus importante car elle intègre notamment une partie de la zone NB du POS (secteur situé plutôt dans la vallée) ainsi que les nouveaux lotissements qui se sont construits au cours des dernières années (zone NAa dans le POS).

Des zones de développement d'urbanisation future plus importantes dans le PLU et dans la continuité des secteurs déjà bâtis. Le secteur de la vallée est moins concerné dans la mesure où les contraintes environnementales ont été intégrées dans les choix de développement (problèmes d'inondation, captage, réseaux).

Une zone naturelle plus importante et qui a été redéfinie dans le PLU : elle intègre à la fois des secteurs bâtis qui ne peuvent plus évoluer notamment dans la vallée dû à la présence d'une périmètre de captage rapproché, à la volonté communale de préserver les zones humides ou encore des zones dont il est nécessaire de valoriser la spécificité (NI pour l'étang de la Noe).

Une zone agricole qui a nettement diminué essentiellement par la nécessité de mettre les parcelles situées en périmètre de captage rapproché en zone naturelle.

III- EXPLICATION DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT ET LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

III.1 - Mesures de protection et de mise en valeur

⇒ Les Espaces Boisés Classés

Les mesures de protection et de mise en valeur portent essentiellement sur le patrimoine végétal. La collectivité souhaite renforcer la protection de terrains ou de plantations présentant un intérêt paysager indéniable sur les parties du territoire soumises à des sollicitations et de fortes pressions urbaines qui peuvent remettre en cause ce cadre de vie au sens large. Des espaces boisés classés ont été institués sur les secteurs qui concernent des zones d'intérêt écologique et faunistique et les bois. Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivant et R 130.1 et suivant du Code de l'Urbanisme. Ils sont portés sur les plans de zonage (documents n° 4).

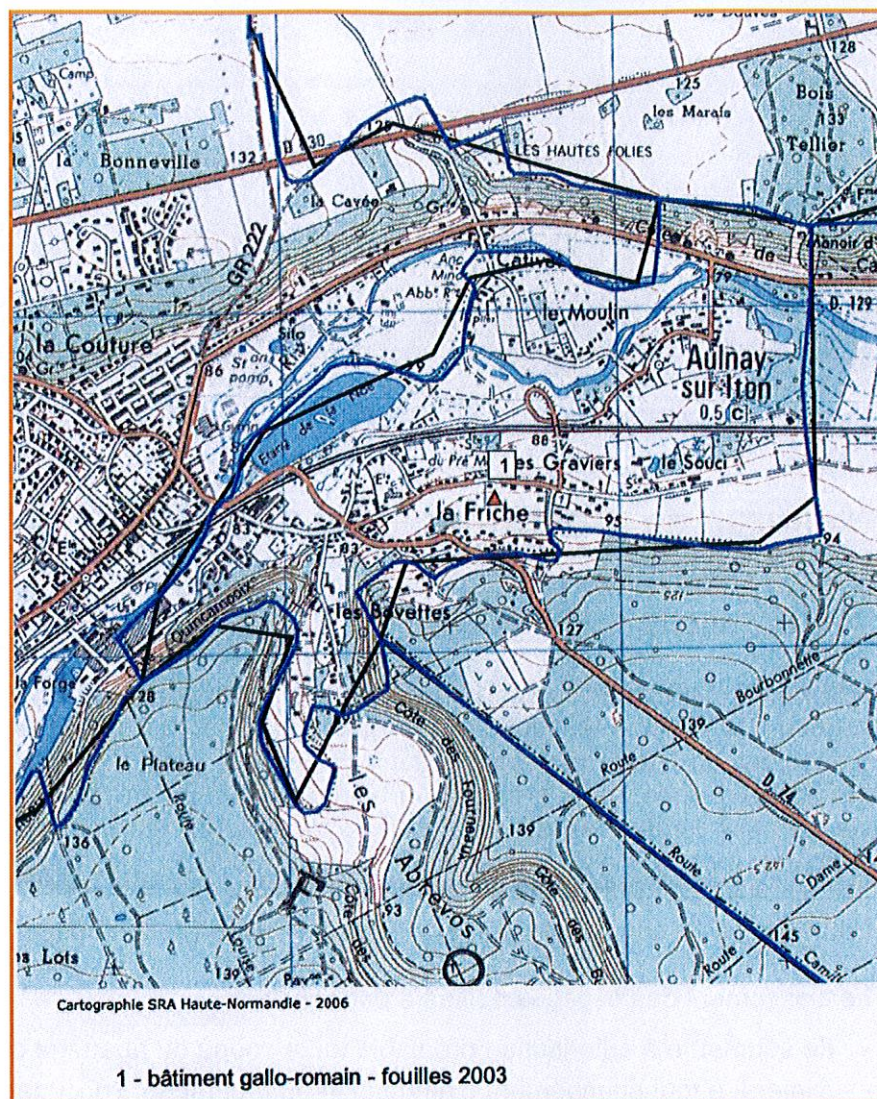
Le classement des espaces boisés a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres,
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- d'entraîner le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement.

⇒ La protection des sites archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé 1 site archéologique sur le territoire de la commune.

Les dispositions de l'article premier du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres de sensibilité archéologique, recensés par le Service Régional de l'Archéologie.



⇒ La limitation des effets de l'aménagement sur l'imperméabilisation du sol

La commune a souhaité sur l'ensemble de ses secteurs favoriser des traitements végétalisés ou le recours à des revêtements de sols non imperméabilisants pour assurer le maintien de zones d'infiltration limitant le ruissellement.

⇒ Les Risques d'Inondation

La commune a une zone d'inondation limitée autour de l'Iton qu'elle a intégré dans le PLU (document n°4). Toutefois, elle a souhaité mettre en évidence le problème d'inondation par remontées de nappes et protéger certaines zones humides en limitant l'urbanisation (zone N ou Nh).

III.2 - Les emplacements réservés

L'actualisation des emplacements réservés était nécessaire afin de correspondre aux choix de développement que la commune s'est fixés. Ils sont principalement destinés à l'amélioration des conditions de circulation et à faciliter les déplacements dans la commune. Deux emplacements ont été retenus et décrits dans le document N°4. Ils concernent l'aménagement de voies pour améliorer leur fonctionnement.

III.3 - Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le code de l'urbanisme, dans ses articles L 126-1 et R 126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

La liste de ces servitudes, dressée par décret en conseil d'état et annexée au code de l'urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- les servitudes relatives à la défense nationale
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Les servitudes d'utilité publique, en tant que protectrice des intérêts généraux protégés par d'autres collectivités s'imposent au document d'urbanisme et doivent être annexées à lui.

Le territoire de la commune est concerné par les servitudes suivantes :

- **AS1** Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales :
 - forage de « la Noë » de la Bonneville sur Iton, déclaré d'utilité publique le 8 septembre 1998
 - forages des lieux-dits « Les Coteaux de l'Iton », « La Vallée de l'Iton » et « Chenappeville », à Arnières-sur-Iton, déclarés d'utilité publique le 26 juillet 2007
- **PT3** Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :
 - ligne n° 199 Evreux - Bernay
- **T1** Servitudes relatives aux chemins de fer :
 - ligne Paris – Cherbourg
- **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 N.G.F. devra faire l'objet d'un examen particulier.
- **I4** Servitudes relatives à toute canalisation électrique, aérienne ou souterraine, faisant partie du réseau d'alimentation générale et des réseaux de distribution publique

La servitude AS1 vise à protéger les captages d'alimentation en eau potable par la délimitation de périmètres de protection. Les périmètres immédiat et rapproché doivent en particulier être inconstructibles.

La servitude T1 vise à protéger le domaine public ferroviaire.

IV - INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

domaines	Incidences potentielles	Mesures prévues dans le PLU
<p>Cadre bâti et paysage urbain</p> <p>Renforcer la structure urbaine et valoriser le patrimoine bâti</p> <p>Maîtriser l'urbanisation</p> <p>Maintenir le niveau d'équipements et de services</p> <p>Maintenir les activités économiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une consommation de surfaces foncières. - Nouvelle charge pour les réseaux communaux et intercommunaux. - Accroissement du nombre de véhicules. - Mobilisation de réserves foncières - La compatibilité entre le développement économique du site et les secteurs résidentiels environnants. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte du caractère ancien du bâti dans le traitement des façades et la conservation d'éléments architecturaux caractéristiques (art.11 du règlement) pour l'ensemble des zones. - Identification au titre de l'Art.123-1-7 d'éléments patrimoniaux à préserver. - Règlement qui intègre la diversité du bâti et qui permettra de répondre aux besoins tout en conservant le caractère des secteurs urbanisés. - Une ouverture à l'urbanisation raisonnée et des capacités de développement dans la continuité des principaux secteurs urbanisés existants. - Des traitements spécifiques au niveau des espaces libres et des plantations afin de conserver l'harmonie du paysage urbain actuel. - Amélioration de l'accessibilité par la création de réserves foncières pour élargir les voies mais aussi par un recul des accès des propriétés (portail en retrait de 5 m). - Amélioration de l'intégration dans l'environnement des bâtiments d'activités à travers les règles architecturales, la hauteur des bâtiments, les espaces verts et plantations et les clôtures. - Emprise au sol limitée pour de nouveau bâtiment.
<p>Déplacement</p> <p>Adapter le réseau routier aux objectifs de développement</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Risque d'augmentation des déplacements automobiles. 	<ul style="list-style-type: none"> - Requalification des axes prioritaires en sécurisant les espaces piétonniers et adaptation de certains axes. - Renforcement des offres de stationnement (au moins deux places par logement).

Favoriser les cheminements piétons	- Réserve et occupation de certaines emprises.	- Intégration de cheminements piétons dans les emplacements réservés prévus pour adapter les voies.
<p>Environnement et cadre de vie</p> <p>Protéger les habitants des risques naturels et préserver les richesses du sous-sol</p> <p>Réduire les nuisances et la pollution</p> <p>Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel</p> <p>Développer des activités de loisirs</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une limitation des disponibilités foncières et des possibilités de construire. - Obligation pour les propriétaires privés de limiter les rejets d'eau pluviale. - Obligation d'une mise aux normes des branchements aux réseaux d'eau pluviale et d'eau usée. - Une réduction de la constructibilité des parcelles selon secteur et selon zone. - Un gel foncier de certaines emprises 	<ul style="list-style-type: none"> - La prise en compte du problème d'inondation dans le PLU en limitant l'urbanisation dans les zones sensibles (classement en N ou Nh). - Une zone naturelle protégée pour le captage d'eau. - Périmètre de protection autour des cavités souterraines. - La limitation du débit de fuite des eaux pluviales admise dans les réseaux et en encourageant l'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de retenue sur le terrain. - Application du schéma directeur d'assainissement (art4 du règlement). - Une limitation des activités nuisantes à proximité des secteurs d'habitat. - La préservation durable des espaces agricoles et des espaces liés à l'eau (étangs, berges, mares, ruisseaux). - Identification au titre de l'Art.123-1-7 de haies bocagères, constituant également des réseaux naturels essentiels pour la faune, ainsi que des mares pour préserver le réseau hydrographique. - Information sur les essences locales dans le règlement. - Une zone spécifique (NI) pour les aménagements récréatifs et de loisirs. - Des mesures Règlementaires de protection du patrimoine vert (zones classées N, EBC et extensions mesurées du bâti existant).