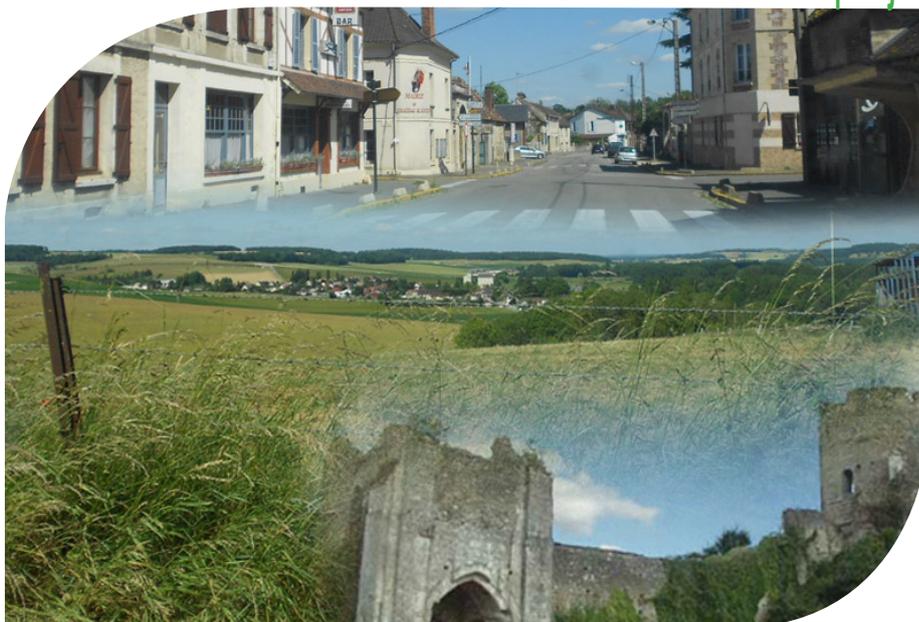


Commune de  
**Château-sur-Epte**

**Plan Local d'Urbanisme**

Dossier d'arrêt de projet



**Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables**

Vu pour être annexé à la délibération du 24/02/2017  
arrétant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Château-sur-Epte,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 24/02/2017**

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 99 12

**agence Val-de-Loire**  
Pépinière d'Entreprises du Saumurois  
Rue de la Chesnaie-Distré  
49402 Saumur

  
**Groupe  
auddicé**  
    
Environnement  
Conseil airele Institut  
auddicé

[www.auddice.com](http://www.auddice.com)

# SOMMAIRE



<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>1</b>
<b>LA TRADUCTION DES ENJEUX DANS UN PROJET POLITIQUE .....</b>	<b>2</b>
<b>RAPPEL DES ENJEUX.....</b>	<b>3</b>
<b>1. LES ATOUTS ET OPPORTUNITES .....</b>	<b>3</b>
<b>2. LES FAIBLESSES ET MENACES.....</b>	<b>4</b>
<b>LES ORIENTATIONS DU PADD.....</b>	<b>5</b>
<b>AXE 1 : DEFINIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT .....</b>	<b>5</b>
<i>Orientation n°1 : Accueillir une nouvelle croissance démographique par le renouvellement du parc de logements.....</i>	<i>5</i>
<i>Orientation n°2 : Définir une politique d'urbanisation faiblement consommatrice d'espaces agricoles et naturels .....</i>	<i>5</i>
<i>Orientation n°3 : Définir une politique d'urbanisation permettant de diversifier le parc de logement.....</i>	<i>5</i>
<b>AXE 2 : ACCOMPAGNER CETTE POLITIQUE DE L'HABITAT PAR UNE OFFRE PLUS GLOBALE.....</b>	<b>6</b>
<i>Orientation n°1 : Penser l'évolution des équipements et services à destination de la population.....</i>	<i>6</i>
<i>Orientation n°2 : Inciter à d'autres pratiques pour les déplacements.....</i>	<i>6</i>
<i>Orientation n°3 : Conforter les activités économiques présentes.....</i>	<i>6</i>
<i>Orientation n°4 : Favoriser la (re)découverte du territoire et développer le rôle du tourisme sur la commune .....</i>	<i>7</i>
<i>Orientation n°5 : Prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques.....</i>	<i>7</i>
<b>AXE 3 : MAINTENIR LE CARACTERE DE LA COMMUNE.....</b>	<b>8</b>
<i>Orientation n°1 : Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux.....</i>	<i>8</i>
<i>Orientation n°2 : Protéger la qualité paysagère et architecturale du territoire.....</i>	<i>8</i>
<i>Orientation n°3 : Maintenir l'activité agricole.....</i>	<i>9</i>
<b>AXE 4 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>10</b>
<i>Orientation n°1 : Réduire la consommation sur les espaces agricoles et naturels .....</i>	<i>10</i>
<i>Orientation n°2 : Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et œuvrer à sa restauration à l'échelle du grand territoire.....</i>	<i>10</i>
<i>Orientation n°3 : Renforcer le rôle de la biodiversité en milieu urbanisé.....</i>	<i>11</i>
<i>Orientation n°4 : Préserver les ressources naturelles et limiter les risques .....</i>	<i>11</i>

# PREAMBULE



## La traduction des enjeux dans un projet politique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Selon l'article L. 141-4 du Code de l'Urbanisme :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.*

*Lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale recouvre en tout ou partie celui d'un pays ayant fait l'objet d'une publication par arrêté préfectoral, le projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale prend en compte la charte de développement du pays. ».*

En d'autres termes, il s'agit d'un document cadre qui expose le projet d'aménagement pour le territoire. Il a pour objet de définir une politique d'ensemble du développement communal et d'apporter des réponses aux éléments de diagnostic et aux enjeux locaux identifiés. Le PADD fournit donc une vision stratégique et sert de cadre de référence aux différentes actions engagées par la collectivité en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les autres pièces du PLU, notamment les prescriptions graphiques et réglementaires traduisent ses dispositions et doivent permettre d'atteindre les objectifs affichés. C'est donc à partir de ce document que seront définies les règles d'urbanisme qui s'imposeront dans les années à venir sur la commune.

# RAPPEL DES ENJEUX



Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme recense les atouts, contraintes et enjeux du territoire à travers plusieurs thématiques telles la géographie, l'environnement, les risques, le paysage, la morphologie urbaine, le patrimoine bâti, les déplacements, les activités économiques et l'emploi... Il a été réalisé à partir d'un travail de terrain, de consultations des différents acteurs concernés ou encore d'analyse bibliographique.

Grâce à la démarche commune engagée par cinq communes du Pays du Vexin Normand - *Authevernes, Château-sur-Epte, Dangu, Noyers et Vesly*, le diagnostic a permis de faire émerger une vision élargie des enjeux du territoire tout en prenant en compte les particularités de la commune.

Il est rappelé ci-après pour mémoire la synthèse du diagnostic.

## 1. Les atouts et opportunités

---

- La commune est un pôle d'accueil résidentiel : le territoire dispose d'une certaine attractivité permettant l'apport d'une population nouvelle venant notamment de la région parisienne. En effet, le cadre de vie présente une image positive pour de futurs habitants : bâti ancien de qualité, présence d'un patrimoine intéressant, espaces publics de qualité, prix fonciers attractifs pour de jeunes ménages cherchant à s'implanter ainsi qu'aspect rural et verdoyant avec la proximité de la vallée de l'Epte, facteur d'attractivité pour des néo-rurbains recherchant la quiétude.
- L'accessibilité vers la région francilienne est facilitée par la présence d'un bon maillage routier. Les pôles d'emploi de Gisors, de Vernon et des Andelys sont également proches. De plus, la proximité de Gisors permet de bénéficier de tous les services et commerces de proximité ainsi que d'une gare SNCF.
- Le patrimoine (site castral, habitat ouvrier de type coron, maisons de caractère, petit patrimoine...) témoigne d'une histoire riche et doit être pérennisé afin de conserver la mémoire des lieux.
- Le paysage, le patrimoine historique du Vexin Normand ainsi que la voie verte de la vallée de l'Epte sont des attraits pour les visiteurs extérieurs. Cependant, la commune profite relativement peu des flux touristiques présents à proximité.
- Le territoire possède quelques petits équipements locaux, tels que la mairie, l'école, la salle communale, les équipements sportifs et depuis peu, d'un pôle médical. Plusieurs commerces de proximité sont également présents. Mais ces équipements restent insuffisants pour répondre à l'ensemble des besoins de proximité, ce qui implique de se rendre régulièrement sur les communes voisines ainsi que dans les pôles urbains proches pour accéder à l'ensemble des autres équipements culturels, sportifs, commerciaux...

## 2. Les faiblesses et menaces

---

- Les développements pavillonnaires récents présentent une architecture davantage standardisée, sans recherche d'intégration paysagère et en fort contraste avec les ambiances urbaines ressenties dans le village.
- La population est globalement jeune (prédominance des actifs et des enfants). Cependant, la légère tendance au vieillissement de la population implique le renouvellement des familles pour maintenir la vitalité de la commune.
- Le parc est majoritairement dominé par la maison individuelle en accession à la propriété. Le PLU doit permettre d'initier des réflexions pour permettre de répondre aux besoins de la population en matière de parcours résidentiel par une offre en logement plus diversifiée.
- L'abandon du site de l'ancienne papeterie a laissé une vaste friche au milieu de la vallée de l'Epte et contribue à dévaloriser fortement l'entrée du village. Cependant, au regard des contraintes environnemental et enjeux paysagers, il convient d'envisager une démarche de renaturation du site.
- L'offre en réseau de transport collectif sur la commune est quasiment inexistante. Les actifs doivent se déplacer jusqu'à Gisors pour bénéficier du réseau Transilien ou à Saint-Clair-sur-Epte, voir Magny-en-Vexin pour accéder aux bus franciliens.
- Le petit tissu économique local est fragile (disparition de l'activité sur le site de la papeterie, localisation moins attractive depuis la création de la déviation). Il est essentiellement représenté par les activités artisanales, commerciales et agricoles. Les besoins de ces entreprises doivent néanmoins être pris en compte pour éviter l'écueil d'un territoire uniquement résidentiel.
- Malgré la diminution des exploitations, l'agriculture reste une des principales ressources du territoire. Elle doit être préservée de la pression urbaine et du mitage et être prise en compte dans le document de planification pour éviter les nuisances réciproques.
- Les milieux naturels sont principalement localisés au sein de la vallée de l'Epte qui constitue une continuité écologique relativement fonctionnelle qui joue un rôle essentiel dans la trame verte et bleue du Pays du Vexin Normand. Par contre, les grandes cultures du plateau sont des milieux fortement altérés par les activités humaines : le patrimoine naturel doit être protégé voire renforcé pour maintenir la continuité écologique des milieux et leur fonctionnalité.
- Les circulations douces existent au travers des chemins ruraux ainsi que de la voie verte. L'amélioration des connexions avec les communes voisines et la voie verte est à envisager dans le cadre d'une réflexion élargie.
- Les risques et nuisances s'avèrent nombreux et doivent néanmoins être pris en compte dans le cadre du choix de développement du territoire.

Les élus, sur la base d'une large réflexion (dont le socle repose sur une démarche partagée à l'échelle de cinq communes - *Authevernes, Château-sur-Epte, Dangu, Noyers Vesly* - et sur l'organisation de différentes réunions de travail à échelle communale), ont donc inscrit dans ce PADD le projet de leur territoire construit autour de plusieurs grands thèmes :

- La **politique d'habitat** (croissance démographique, choix d'organisation du développement territorial...),
- La **politique plus globale d'aménagement du territoire** (vocation économique et touristique du territoire, mobilité, évolution des technologies numériques et énergétiques...),
- Le **maintien du caractère de la commune** (préservation du cadre de vie, de son paysage, de son architecture...),
- La **préservation et la mise en valeur du cadre environnemental** (trame verte et bleue, risques...),

Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal qui s'est tenu le 2 décembre 2016.

# LES ORIENTATIONS DU PADD



## Axe 1 : Définir une politique de l'habitat

---

### Objectifs

Retrouver une croissance démographique pour renouveler la population et permettre le maintien des services  
Structurer l'organisation du territoire pour éviter son mitage

### **Orientation n°1 : Accueillir une nouvelle croissance démographique par le renouvellement du parc de logements**

L'objectif est de tendre vers une augmentation de la population afin de préserver la vitalité du territoire et assurer la pérennité des services existants. Toutefois, les élus ont également pour volonté d'envisager un développement qui reste en cohérence avec la taille de la commune. Les élus optent donc pour l'accueil de **80 à 100 habitants supplémentaires d'ici les quinze à vingt prochaines années**. Pour atteindre une population s'approchant de 700 habitants, **environ 35 à 40 logements sont nécessaires**.

Ces objectifs ont été définis au travers des paramètres suivants :

- Le nombre d'habitants et de résidences principales,
- Les phénomènes de décohabitation (hypothèse de poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages fixée à 2,55 en fonction des chiffres constatés sur le territoire),
- La prise en compte de l'évolution des logements vacants et résidences secondaires sur le territoire.

Ces objectifs sont donc des données brutes ne tenant pas compte par exemple des hypothèses de rétention foncière.

### **Orientation n°2 : Définir une politique d'urbanisation faiblement consommatrice d'espaces agricoles et naturels**

Les élus ont pris conscience de l'impact de l'urbanisation sur le morcellement des terres agricoles et naturelles. Afin de limiter ces prélèvements fonciers, les élus se fixent plusieurs principes dans leurs choix de développement :

- **Densifier les espaces déjà urbanisés** en utilisant de façon prioritaire les espaces disponibles au sein du tissu existant (dents creuses et/ou divisions parcellaires par exemples),
- Réfléchir à un habitat individuel plus économe en foncier (taille des parcelles, implantation des constructions plus diversifiées notamment en limite de parcelle...) afin d'atteindre une densité moyenne de 12 logements/hectare tout en respectant les caractéristiques d'un habitat rural,
- Envisager **la transformation du terrain de sports** vers un programme de logements,
- Engager **la réhabilitation de l'ancienne maison de la gare** pour du logement et/ou des locaux d'activités.

### **Orientation n°3 : Définir une politique d'urbanisation permettant de diversifier le parc de logement**

La commune souhaite que sa population puisse se renouveler mais également qu'elle puisse s'installer à long terme sur le territoire. Les élus souhaitent en effet au travers de leur PLU continuer à proposer des typologies de logement variées afin de privilégier une réponse adaptée aux différents besoins des ménages, soit à l'arrivée de population jeune, comme aux besoins des familles et comme au maintien des populations plus âgées sur la commune. Les élus se fixent ainsi pour objectifs de :

- Favoriser **la venue de primo-accédants** pour retrouver la vitalité de la commune,
- Réfléchir à la diversification de l'offre en logements (habitat pour jeunes du territoire ou personnes âgées) en lien avec la mise en place de nouvelles formes urbaines plus économes en foncier,
- Utiliser les secteurs de projets pour favoriser la mixité entre les populations.

## **Axe 2 : Accompagner cette politique de l'habitat par une offre plus globale**

---

### Objectifs

Permettre l'évolution de l'offre de service aux habitants  
Maintenir l'activité économique du territoire  
Prendre en compte les besoins en matière de mobilité et de stationnement  
Penser la vocation touristique à l'échelle du grand territoire

### **Orientation n°1 : Penser l'évolution des équipements et services à destination de la population**

Les équipements et les services à la population sont des éléments essentiels dans le fonctionnement de la commune et pour son attractivité. La commune a, ici, pour volonté d'améliorer son offre en service à la population et d'adapter ces équipements en fonction de la demande. Précisément, il s'agit de :

- Mettre en place le projet d'un local pour dépôt de pain et de journaux dans le village,
- Anticiper la construction d'une cantine et d'une garderie au niveau de l'école si l'augmentation des effectifs le permet ainsi que de permettre la réorganisation des accès à cet équipement en cas d'urbanisation des terrains sportifs,
- Envisager l'évolution des équipements sportifs afin de libérer du foncier pour permettre le développement de l'habitat. Dans ce but, les élus projettent la création d'un nouvel équipement sportif de type city-stade en compensation de l'urbanisation du terrain de football actuellement très largement sous-utilisés en l'absence de club de football.

### **Orientation n° 2. Inciter à d'autres pratiques pour les déplacements**

En l'absence d'une offre de transport collectif performante, la voiture occupe une place prépondérante dans le quotidien des habitants et donc dans le fonctionnement du territoire. Face à ce constat, la commune se fixe les objectifs suivants :

- Œuvrer, avec les collectivités compétentes en la matière, la création d'une halte sur la commune par le bus à destination de Magny-en-Vexin,
- Améliorer les liaisons piétonnes et cyclables avec le bourg de Saint-Clair-sur-Epte par la refonte des trottoirs ou la création d'une piste cyclable le long de l'ancienne route nationale.

### **Orientation n° 3. Conforter les activités économiques présentes**

Afin d'éviter les écueils d'un territoire uniquement dortoir, les élus recherchent au travers de leur projet à maintenir les activités économiques présentes. Il s'agit ainsi de :

- Identifier les secteurs économiques existants (site de la coopérative agricole par exemple)
- Faciliter le maintien des activités compatibles avec de l'habitat au sein du tissu urbain.
- Protéger et permettre le développement de l'activité agricole.

## **Orientation n°4 : Favoriser la (re)découverte du territoire et développer le rôle du tourisme sur la commune**

Des itinéraires de promenade sont existants et pratiqués par les habitants et visiteurs (voie verte, chemins agricoles, sentes...). Toutefois ces éléments n'apparaissent pas suffisamment mis en valeur et connecté entre eux et vers les territoires voisins. Les élus des cinq communes ont réfléchi ensemble à mieux relier entre eux leur territoire et à valoriser leur patrimoine. En accord avec le fonctionnement agricole existant, il s'agit ainsi **d'utiliser et de préserver les chemins ruraux existants pour favoriser la découverte des paysages agricoles et naturels** du territoire. Suite aux différents échanges, les objectifs suivants ont été mis en avant :

- Renforcer les itinéraires de promenade afin de favoriser les excursions sur le territoire. En particulier, il est souhaité le développement des connexions entre la voie verte à son environnement et la mise en place des liaisons manquantes entre les communes (en particulier, vers Saint-Clair-sur-Epte pour Château-sur-Epte),
- Réfléchir au développement de points d'arrêt et à la mise en place de bancs/aire de pique-nique.
- Travailler à un balisage adapté (signalétique) et à un jalonnement de panneaux d'information (sur les paysages, les milieux ou le patrimoine rencontrés par exemples) harmonisés avec les autres communes.

Plus spécifiquement à leur commune, les élus se fixent pour objectif de renforcer le potentiel touristique et favoriser le commerce local en :

- Permettant **une remise en état du site castral de château-sur-Epte** afin de mettre en valeur le territoire de la commune,
- Facilitant le développement de lieux d'hébergement sur la commune.

## **Orientation n°5 : Prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques**

L'aménagement numérique est le processus par lequel les collectivités locales améliorent et optimisent pour les particuliers et les entreprises les conditions d'accès aux ressources de celui-ci.

Bien que conscients du traitement de cette thématique à échelon national, départemental et intercommunal (la Communauté de Communes Gisors-Epte-Levrière s'est engagée à généraliser la fibre optique sur l'ensemble de son territoire), les élus souhaitent **optimiser la desserte des communications numériques dans les projets d'aménagement**. Il s'agit également de **faciliter l'accès à l'information et les pratiques de télétravail sur le territoire** afin notamment de **contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre**.

Au regard de la problématique du changement climatique et de la raréfaction de l'énergie fossile, **le développement des énergies renouvelables** est également un enjeu important dans le processus d'adaptation du territoire aux enjeux contemporains. Afin de permettre cette transition énergétique, la commune permettra l'usage des énergies renouvelables (énergie solaire, géothermie, bio-masse ...) au travers de technologies intégrées dans l'architecture des bâtiments dans la mesure où elles restent compatibles avec la sauvegarde du patrimoine architectural et de la qualité paysagère de la commune, la protection des monuments classés et le développement de l'activité touristique.

## Axe 3 : Maintenir le caractère de la commune

---

### Objectifs

Permettre le maintien de l'identité des lieux et des témoins de l'histoire de la commune  
Préserver les éléments paysagers et patrimoniaux qui participent à la mémoire des lieux

### **Orientation n°1 : Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux**

La commune possède de nombreuses richesses patrimoniales. Le maintien de l'authenticité des éléments du patrimoine bâti passe par des mesures de protection de certains emblèmes du territoire actuellement non protégés par les dispositifs réglementaires existants. La commune a ainsi pour objectif de favoriser la protection du patrimoine, facteur d'identité territoriale.

Chapelle, murs en pierres, façades en pierres, corons, maison de la gare... sont par exemples des éléments particuliers auquel il convient d'assurer une reconnaissance au travers de protections particulières dans le cadre du PLU.

En dehors de ces éléments singuliers, la commune souhaite accorder une attention toute particulière sur le hameau du site castral afin de maintenir son caractère pittoresque.

### **Orientation n°2 : Protéger la qualité paysagère et architecturale du territoire**

Le territoire se caractérise par de larges perceptions (sur l'espace agricole, les boisements, le village) rendues possibles par la configuration du territoire et la présence de points hauts. En particulier, les cônes de vues sur la vallée de l'Epte et le site castral constituent des éléments forts dans le paysage local grâce au panorama qu'ils offrent sur le grand territoire. La commune souhaite donc **préserver ces points de vue emblématiques**.

Les franges d'urbanisation constituent des lieux de contact entre l'espace bâti constitué et l'espace agricole. Elles peuvent permettre de constituer des **silhouettes paysagères** de qualité en créant une transition « naturelle » entre les espaces. Par contre, l'absence de traitement spécifique peut parfois desservir la qualité des lieux, notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement en frange de l'urbanisation. De même, le territoire se caractérise par une identité architecturale spécifique grâce à des formes d'habitat typique de la région, l'emploi de matériaux locaux ainsi que par un traitement singulier des façades.

Les élus souhaitent s'orienter vers **une meilleure prise en compte des paysages et de la qualité architecturale** dans l'évolution de leur commune. Pour ce faire, ils se donnent pour conduite de veiller au respect des principes suivants :

- Etablir **des ceintures vertes** (constituées de haies d'essences locales, bosquets, jardins, vergers...) lors des nouvelles urbanisations pour pérenniser les silhouettes paysagères et contribuer à l'enrichissement de la biodiversité locale,
- Veiller à de nouvelles formes urbaines et architecturales s'insérant dans un environnement bâti constitué,
- Conserver **quelques traits architecturaux des constructions anciennes** dans les urbanisations nouvelles en s'appuyant sur la charte architecturale et paysagère du Pays du Vexin Normand,
- Mettre en valeur **les entrées de village**, en particulier par la plantation d'alignements d'arbres le long de l'ancienne route nationale.

### **Orientation n°3 : Maintenir l'activité agricole**

Le maintien d'un territoire aux composantes agricoles et rurales fortes passe également **par la préservation des espaces agricoles**, qu'ils soient de labours ou de prairies. Ces espaces façonnés par les agriculteurs contribuent autant aux perceptions du paysage local qu'au maintien d'espaces de ressources. C'est pourquoi les élus souhaitent maintenir la pérennité et le bon fonctionnement de l'activité agricole sur le territoire en préservant tant le foncier agricole qu'en **affirmant la présence des exploitations** pour préserver leur fonctionnalité dans l'esprit d'une bonne cohabitation pour tous (nuisances, chemins ruraux, absence d'urbanisation nouvelle autour des exploitations en activités...). L'objectif est également de concilier le maintien de l'agriculture avec la protection du paysage de la vallée de l'Epte.

## Axe 4 : Préserver l'environnement

---

### Objectifs

Préserver les grands milieux naturels, leur fonctionnalité et leur continuité écologique  
Agir sur la préservation du petit patrimoine naturel  
Protéger les personnes et les biens

### **Orientation n°1 : Réduire la consommation sur les espaces agricoles et naturels**

- Bilan de l'existant, analyse de la consommation foncière depuis les dix dernières années

Le Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1987 et dont la dernière révision date de 1999, ouvrait un potentiel d'environ 8 hectares dédiés à l'extension de l'urbanisation résidentielle (zone NA/NAa). Depuis les 10 dernières années, la consommation foncière a été très limitée sur la commune en raison d'une rétention foncière très forte. Le bilan fait état au global de l'utilisation d'environ 0,7 hectares pour environ 6 nouvelles habitations. L'ensemble des projets ont également concernés des secteurs présents au sein des espaces urbanisés. Cette urbanisation se caractérise par une densité moyenne avoisinant environ 8,6 logements par hectare.

- Objectifs pour le PLU

Dans le cadre du présent PLU, les élus souhaitent limiter la consommation foncière des espaces agricoles et naturels. Les élus se fixent notamment les objectifs suivants :

- Réduire les possibilités d'étalement urbain sur les franges extérieures agricoles et naturelles par rapport au document d'urbanisme antérieur. La limite maximale de prélèvement sur les espaces agricoles est fixée à 1,7 hectare.
- Respecter la densité moyenne de 12 logements/hectare en la modulant en fonction du contexte afin de répondre aux prescriptions du SCOT du Pays du Vexin Normand. Cet effort représente une augmentation de la densité d'environ 1,4 par rapport à ce qui a été constaté entre 2005 et 2015.
- Favoriser le développement de l'urbanisation au sein du tissu urbanisé et le renouvellement urbain à hauteur d'au moins 50% de l'objectif de logements projetés.

### **Orientation n°2 : Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et œuvrer à sa restauration à l'échelle du grand territoire**

Les milieux diversifiés qui composent le territoire naturel sont des supports de continuités écologiques d'intérêt local et régional. En particulier, le diagnostic engagé à l'échelle des cinq communes a permis d'identifier un ensemble de milieux naturels variés (boisements, zones humides, trame arborée, bandes enherbées...) prenant place au sein et le long de la vallée de l'Epte. Ces milieux constituent des lieux d'habitat et de déplacements pour nombre d'espèces animales. Les élus souhaitent que le PLU puisse décliner les protections nécessaires pour maintenir ces liens naturels et plus particulièrement :

- Prendre en compte le contexte patrimonial naturel existant (Natura 2000),
- Affirmer la préservation et la fonctionnalité la vallée de l'Epte (étangs, cours d'eau, zones humides), ainsi que des espaces boisés,
- Envisager, avec d'autres partenaires publics, un programme de renaturation du site de l'ancienne papeterie permettant ainsi de renforcer la fonctionnalité de la vallée de l'Epte. L'objectif est de privilégier une reconquête du site au travers d'un parc naturel pédagogique ouvert au public et favorisant la découverte des bergers de l'Epte.

### **Orientation n°3 : Renforcer le rôle de la biodiversité en milieu urbanisé**

La commune se distingue également par la présence de vastes espaces jardinés et arborés (parc privatif...) situés au sein des espaces bâtis du village. Ces espaces de verdure participent également à l'ambiance végétale et aux marqueurs paysagers du territoire. La commune souhaite donc également en préserver notamment sur le hameau en lien avec les enjeux de préservation du cadre de vie et de protection patrimoniale.

La qualité écologique et paysagère future du territoire est liée à celle des nouvelles opérations et des pratiques des habitants. Pour maintenir ou recréer des maillages verts fonctionnels et qualitatifs en milieu urbain, les élus ont pour objectif d'enrichir la biodiversité en milieu urbain en favorisant l'utilisation d'essences locales et en incitant à la plantation dans les nouvelles opérations.

### **Orientation n°4 : Préserver les ressources naturelles et limiter les risques**

Certains risques sont présents sur le territoire et se trouvent encadrés de prescriptions à respecter. Afin de protéger au mieux les personnes et les biens et tenir compte des ressources naturelles, les élus se fixent pour objectifs de :

- Proscrire l'urbanisation sur les zones d'expansion des crues identifiées au sein du PPRi (zone verte),
- Limiter l'imperméabilisation des sols et chercher des solutions alternatives à la gestion pluviale
- Ne pas développer l'urbanisation à vocation d'habitat à proximité de la RD 6014.

Commune de Château-sur-Epte  
Plan Local d'Urbanisme  
Projet d'Aménagement  
et de Développement Durables

**A. Définir une politique d'habitat sur le territoire**

-  Accueillir une nouvelle croissance démographique
-  Envisager la transformation du terrain de sports vers un programme de logements

**B. Accompagner cette politique de l'habitat par une offre plus globale**

Favoriser la (re)découverte du territoire et développer le rôle du tourisme

-  Valoriser la voie verte et baliser les chemins ruraux existants
-  Renforcer le potentiel touristique de la commune
-  Penser l'évolution des équipements et services
- Inciter à d'autres pratiques pour les déplacements
-  Desservir la commune par le bus à destination de Magny-en-Vexin
-  Améliorer les liaisons douces vers Saint-Clair-sur-Epte

**C. Maintenir le caractère de la commune**

-  Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux
-  Préserver le site castral et le caractère du hameau
-  Maintenir les points de vue remarquables
-  Mettre en valeur les entrées de village
- Maintenir l'activité agricole
-  Préserver l'espace agricole et ses ressources
-  Concilier le maintien de l'agriculture avec la protection du paysage de la vallée de l'Epte
-  Affirmer la présence des exploitations agricoles

**D. Préserver l'environnement**

-  Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue
-  Envisager un programme de renaturation du site de l'ancienne papeterie

