

## La maison rurale / fermette

Moyers



### Matériaux et couleurs



Géométrie	corps	RDC + combles
	proportions	plus longue que large
Façade	soubassement	rarement
	matériaux	pierres non taillées, enduit
	ouvertures	4 ou 5 sur la façade principale
	décroché	non
	pignons	mitoyens ou aveugles
Toiture	modénature	non ou très limitée
	matériaux	tuiles plates
	ouvertures	varié : absences, fenêtres de toit, voire lucarnes
Rapport à la rue	versants	2 côtés
	implantation	limité de rue, parallèle ou perpendiculaire
	clôture	mur et portail

## La ferme à cour fermée

Veazy



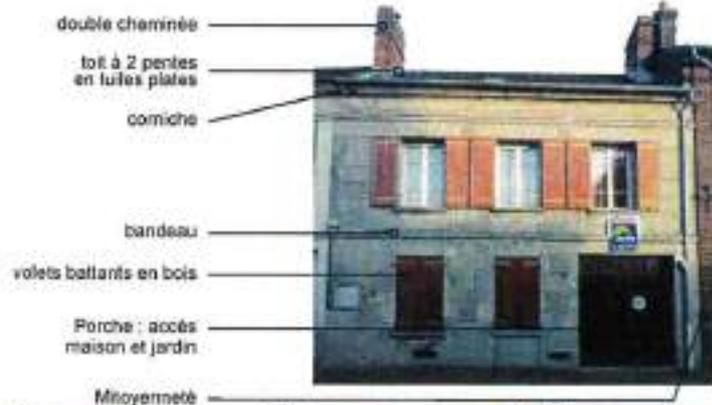
### Matériaux et couleurs



Géométrie	corps	R+1/R+1+ C
	proportions	plus long que large
	soubassement	rarement
Façade	matériaux	pierres, briques, enduit
	ouvertures	peu nombreuses sur rue
	décroché	non
	pignons	mitoyenneté
	modénature	possible
Toiture	matériaux	tuiles plates/ardoise
	ouvertures	varié
	versants	2 côtés
Rapport à la rue	implantation	limité de rue mais organisation autour de la cour intérieure
	clôture	mur en pierre

## La maison de bourg

Château-sur-Epte



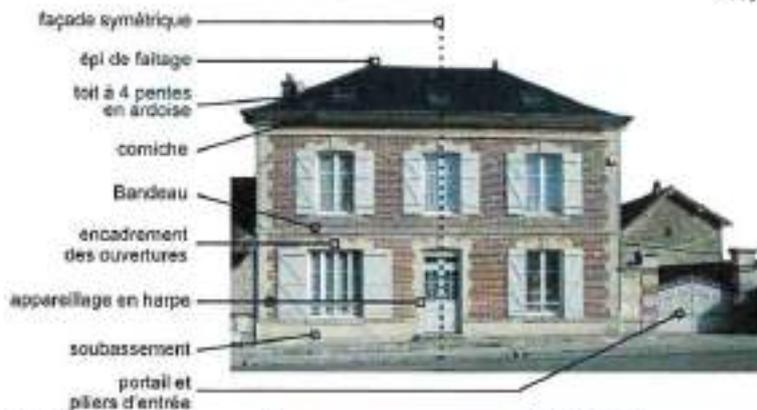
### Matériaux et couleurs



Gabarit	corps	R+1+ combles
	proportions	plus haute que large
	soubassement	rarement
Façade	matériaux	pières, briques, enduit
	ouvertures	2 ou 3 par niveau
	décroché	non
	pièges	moyenneté
Toiture	modérature	non ou très limitée
	matériaux	tuiles plates
	ouvertures	Venté : absence, fenêtres de toit, vauz lucarnes
Rapport à la rue	versants	2 côtés
	implantation	limite de rue
	clôture	X

## La maison bourgeoise

Vesly

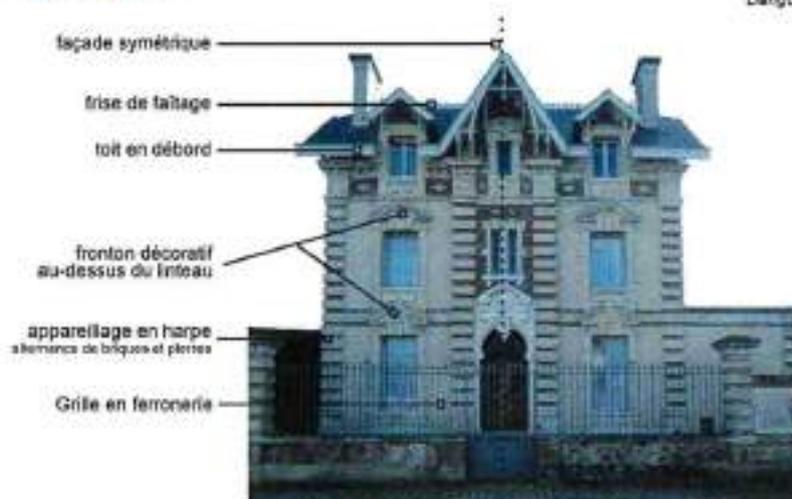


### Matériaux et couleurs



Gabarit	corps	R+1+combles
	proportions	plus large que haute
	soubassement	oui
Façade	matériaux	pière de taille, brique, enduit
	ouvertures	soit de 3 ou 5 par niveau
	décroché	non
	pièges	moyenneté
Toiture	modérature	oui
	matériaux	ardoises en majorité
	ouvertures	fenêtres de toit, fronton
Rapport à la rue	versants	4 côtés
	implantation	limite de rue ou retrait
	clôture	mur et portail

## La villa



Dangu



Château-sur-Epte



Château-sur-Epte

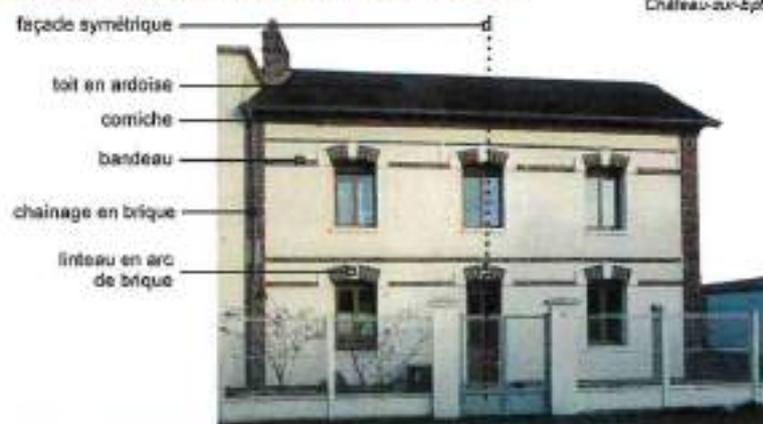
Dangu

### Matériaux et couleurs



Garbit	corps	R+1+combles
	proportions	plus haute que large
	soubassement	oui
Façade	matériaux	pière de taille, moellons, brique
	ouvertures	serie de 3 par niveau
	décroché	oui (pignon, tourelle)
	pignons	avec ouvertures
	modénature	oui
Toiture	matériaux	ardoises en majeure
	ouvertures	lucarnes
	versants	variés, parfois mansardés
Rapport à la rue	implantation	retrait de la rue
	clôture	grille en ferronnerie

## Le bâti de l'ère industrielle



Château-sur-Epte



Les corons des Boreaux de Saint-Clair



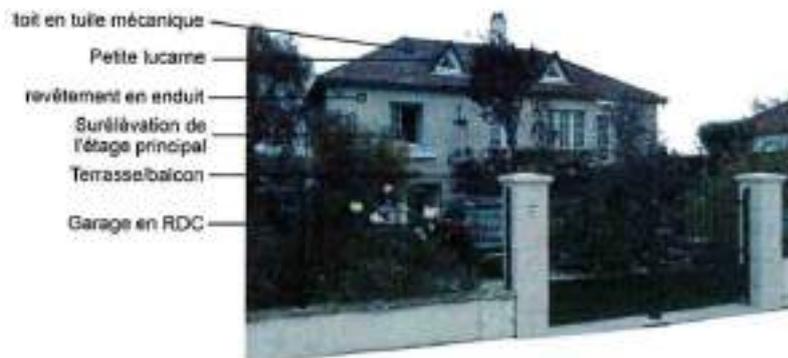
### Matériaux et couleurs



Garbit	corps	R+1+combles
	proportions	plus haute que large
	soubassement	oui
Façade	matériaux	brique, enduit
	ouvertures	serie de 3 par niveau
	décroché	non
	pignons	chaînage en brique
	modénature	discrète
Toiture	matériaux	ardoises ou tuile plate
	ouvertures	X
	versants	2 côtés
Rapport à la rue	implantation	retrait
	clôture	varié

## La pavillon ancien (années 50 à 70)

Noyers



### Matériaux et couleurs



Noyers



Dangu



Auhevemes



Veely



Noyers



Dangu

Gabarit	corps	RDC + combles/R+1+C
	proportions	variable
	soubassement	non
Façade	matériaux	enduit
	couvertures	nombreuses et variées
	décroché	non
	pignons	majoritairement aveugle
Toiture	modénature	X
	matériaux	tuile mécanique
	couvertures	Absente ou petites lucarnes
Rapport à la rue	versants	2 ou 4 côtés
	implantation	retrait
	clôture	muret ou haie arbustive

## La pavillon récent

Veely



### Matériaux et couleurs



Château-sur-E.



Veely



Noyers



Auhevemes



Veely



Dangu

Gabarit	corps	RDC + combles
	proportions	plus haute que large
	soubassement	non
Façade	matériaux	enduit
	couvertures	serie de 3 par niveau
	décroché	ponctuel
	pignons	aveugle ou ouvert
Toiture	modénature	X
	matériaux	tuile plate
	couvertures	Venté : absente, fenêtres de toit, série lucarnes
Rapport à la rue	versants	2 côtés
	implantation	retrait
	clôture	muret ou haie arbustive

## L'architecture vernaculaire

L'analyse des formes d'habitat renseigne sur l'évolution de l'architecture. Les constructions anciennes normandes sont caractérisées par une grande diversité de matériaux. Dans ce secteur du Vexin Normand, on retrouve un usage prédominant de la pierre calcaire mais la brique et les enduits à chaux sont également utilisés sur les façades. Par contre, les maisons à colombages s'avèrent rares. Les matériaux utilisés par la toiture sont variés : ardoise naturelle ou tuile plate. Plus particulièrement, on retrouve les caractéristiques architecturales suivantes :

- Une volumétrie simple, avec des bâtiments souvent plus longs que larges,
- Des ouvertures régulières avec des encadrements et chaînages de portes et de fenêtres travaillés et souvent en pierre ou en briques, des ouvertures principalement orientées vers l'intérieur de la parcelle pour le bâti rural,
- Des toitures à forte pente (45°) composées généralement de 2 versants, recouvertes des matériaux de couverture traditionnels principalement en tuile, et habillées de lucarnes ou de fenêtres de toits alignées sur les ouvertures (fenêtres ou portes). On retrouve l'usage d'ardoises sur les toitures des édifices publics (école, mairie, clocher de l'église).
- Les murets de clôtures sont présents dans le paysage urbain. Ils structurent la rue, participent à l'alignement du bâti sur la rue. Ils cloisonnent l'espace et limitent le paysage perceptible à celui de la rue. Parfois, des bandes plantées sont mises en place permettant une transition entre le bâti et l'espace public.

## Les pavillons récents

Les nouvelles habitations poursuivent un schéma totalement différent du bâti ancien, tant en terme d'implantation que d'architecture :

- Les parcelles sont plus larges, orthogonales et répétitives selon des axes de voirie rectilignes,
- Il s'agit de maisons individuelles, de type pavillon, souvent constituées de «maisons modèles» identiques,
- Les volumes sont plus importants et de type cubique : les constructions sont plus larges que hautes,
- Il existe des maisons de plain-pied, plus basses que le bâti ancien mais les hauteurs prédominantes sont un rez-de-chaussée et un étage,
- Les façades présentent un aspect de crépis de couleur claire. Quelques éléments en bois (linteaux de fenêtre, volets battants) sont présents sur certaines habitations. L'utilisation de la pierre a disparu. Certaines constructions adoptent des matériaux plus écologiques que le ciment comme le bois,
- Les pentes des toitures sont très variables, les couvertures sont en tuiles mécaniques. Certaines constructions ont conservé des lucarnes en toiture.
- Les ouvertures en façade sont plus grandes (plus larges que hautes), plus nombreuses mais moins travaillées,
- Les clôtures sont souvent absentes lorsque la construction est récente. Elles sont composées de matériaux hétérogènes (végétales et impénétrables, mur bahut, grillage, lisses de bois...).

Ces nouvelles constructions présentent, d'un certain point de vue, un style très homogène imputable à l'utilisation de matériaux industriels. Même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes, les implantations et le style architectural même des constructions restent similaires et répétés, pouvant engendrer une certaine banalisation du paysage urbain.

## La consommation foncière entre 2005 et 2015

La commune n'a connu qu'un développement modéré ces dernières années. Peu nombreuses, de nouvelles habitations ont néanmoins permis d'augmenter le parc de logements, principalement sous forme de constructions individuelles. Les cartographies suivantes font la synthèse de la consommation foncière des dix dernières années.

Dans le bourg et sur Château-sur-Epte, l'ensemble nouvelles constructions à usage d'habitation ont pris place au sein du tissu existant par comblement d'interstices libres. Aucune emprise classée en SAU (Surface Agricole Utile) n'a été consommée. La consommation foncière pour l'habitat est de 0,7 ha pour 6 logements, soit une densité de 8,6 logements/ha.

Il faut également inclure le projet de la maison médicale. Elle a pris place sur une emprise de 1300 m<sup>2</sup> sans occupation à côté de l'ancienne gare au cœur du bourg.



Les espaces urbanisés dans le bourg (source : données communales)



*Les espaces urbanisés sur Château-sur-Epte (source : données communales)*

## Le potentiel de renouvellement urbain et de densification

### Les dents creuses

Définition retenue : Une ou plusieurs parcelles comprises dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du tissu urbanisé disposant d'une desserte par une voirie carrossable et des réseaux minimum (eau potable, électricité)

Une dent creuse ne doit pas présenter d'enjeux liés au milieu agricole (proximité de bâtiment, desserte de champs), à la biodiversité, à la qualité d'une zone humide ou des risques

Une dent creuse ne doit pas être confondue avec une coupure d'urbanisation (espace séparant souvent deux ensembles urbanisés) ou un cône de vue paysager

Une dent creuse se définit sur une surface parcellaire modérée. Ainsi, les grands secteurs non bâtis ne peuvent être considéré comme dent creuse mais constituent des zones d'extension de l'urbanisation

Quelques potentialités de développement dans le tissu urbain existent au travers des dents creuses. Il s'agit d'interstices qui n'ont pas encore fait l'objet d'urbanisation. Elles pourraient ainsi accueillir de nouvelles constructions sans entraîner la consommation de foncier agricole. Néanmoins, la réalité du terrain et les contraintes existantes minimisent certaines possibilités de constructibilité. En effet, certaines emprises sont concernées par des contraintes fortes (inondabilité fréquemment observée, difficulté d'assainissement...). Sur le secteur des Planchettes, une parcelle est également restée vide d'urbanisation.

### Une autre possibilité de bâtir au sein du bâti existant, les divisions parcellaires

Le tissu urbain du bourg comprend quelques grands terrains qui pourraient faire l'objet de division parcellaire. En effet, les habitations se sont parfois réalisées sur de grands terrains, d'une superficie dépassant 1500 m<sup>2</sup>. Le diagnostic foncier a permis de répertorier quelques terrains (dont le parc d'une belle propriété privée) qui pourraient facilement faire l'objet d'un tel processus. Toutefois, ce phénomène répond à des logiques multiples (configuration parcellaire, desserte, initiative des propriétaires) et reste aléatoire.

En particulier, il a été recensé une emprise libre de 4800 m<sup>2</sup> idéalement localisée au cœur du bourg. Néanmoins, il existe certaine contrainte qui limite le potentiel de densification de cette emprise. En raison de son importance, cette parcelle nécessite une attention particulière dans le PLU afin de maîtriser son évolution.

### Possibilité liées au changement de destination de certains bâtiments

Le potentiel en termes de changements de destination est limité sur la commune.

### Le potentiel de mutabilité et de renouvellement urbain

Dans le cadre d'une démarche de densification des espaces bâtis existants, certaines emprises partiellement occupés ou inoccupés peuvent être également mobilisées. Le diagnostic foncier de la commune a permis de repérer deux emprises qui pourraient être mobilisées pour accueillir de nouvelles urbanisations. Il s'agit :

1. Du terrain de football qui est actuellement sous-utilisé du fait de l'absence d'équipes de football sur la commune,
2. D'un entrepôt de stockage situé à l'entrée de ville sur la route de Rouen et dont une partie est proposée en location. Ce site pourrait faire l'objet d'une démarche de renouvellement urbain vers un programme de logements.



Un autre potentiel de renouvellement urbain a également été identifié dans le cadre du diagnostic foncier. Il s'agit des emprises de l'ancienne papeterie située entre les Bordeaux-Saint-Clair et Saint-Clair-sur-Epte. Cependant, les discussions avec l'ensemble des acteurs concernées ont conclu que les contraintes du site et les enjeux de protection étaient trop importantes pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du site. En particulier, les contraintes suivantes ont été mises en avant :

- La localisation au sein du site classé de la vallée de l'Epte où le principe de base est l'inconstructibilité,
- le risque inondation (zone bleue PPRI),
- l'éloignement par rapport au village,
- les sensibilités écologiques de la vallée de l'Epte (proximité avec des zones Natura 2000 et des zones humides, localisation au sein de la continuité écologique de la vallée de l'Epte...).

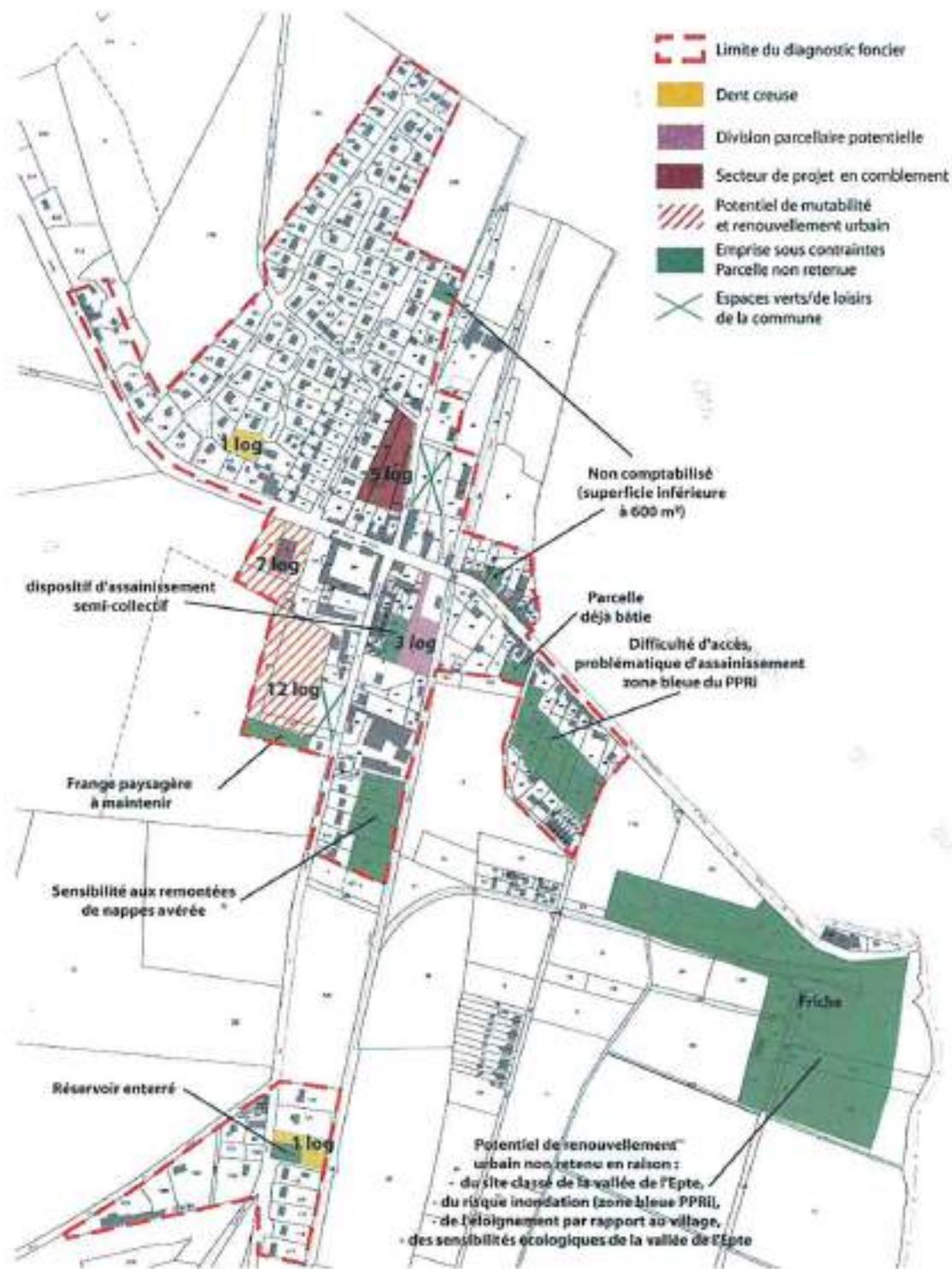


*Le site de la Papeterie, un espace en friche mais ne pouvant être mobilisé pour une nouvelle urbanisation.*

## Synthèse

Type	Nombre
<i>Nombre potentiel de logements dans les dents creuses</i>	<b>2</b>
<i>Nombre potentiel de logements en division parcellaire</i>	<b>3</b>
<i>Nombre potentiel de logements sur des sites à projet</i>	<b>5</b>
<i>Nombre potentiel de logements sur des emprises mutables</i>	<b>19</b>
<b>Total</b>	<b>29</b>

La carte ci-après indique les potentialités foncières répertoriées dans le cadre du diagnostic foncier de la commune.



**Nota sur la méthodologie retenue :**

- Il a été recensé comme potentiel d'urbanisation sur la commune que les parcelles supérieures à 600 m<sup>2</sup>. En effet, en raison du caractère rural de Château-sur-Epte, le souhait des acquéreurs de bénéficier de jardins confortables et l'obligation d'avoir un assainissement individuel, la demande pour de tels terrains est faible sur la commune. Néanmoins, la constructibilité de ces parcelles n'est pas bloquée dans le PLU.
- Dans les espaces retenues et donc sans contraintes, il a été appliqué une densité brute de 12 logements/ha. Cette densité correspond aux prescriptions du SCOT.
- A ce stade, il n'a pas été appliqué de coefficient de rétention foncière.
- Ces éléments indiquent donc le potentiel théorique en logements pouvant prendre place sur le territoire.

Ils ne préjugent toutefois pas des choix effectués par la suite par les élus dans le cadre de leur projet.

## Urbanisme et architecture

### Que retenir ?

#### ENJEUX COMMUNS

Le territoire se caractérise par une architecture typique induite par l'occupation humaine. Constructions à caractère agricole et rural ont ainsi façonné le tissu urbain, son organisation et son architecture. La préservation de l'aspect de ce bâti ancien, témoin d'un style particulier, constitue un enjeu.

Toutefois, il s'agit surtout d'assurer une certaine continuité et cohérence entre le bâti ancien et les futures constructions. Celles-ci se trouvent souvent en prolongement du tissu bâti traditionnel et tendent à créer un certain éclatement du noyau originel des bourgs et corrompent les limites du dessin urbain.

La préservation de la qualité urbaine et architecturale peut passer par la densification de l'intérieur du périmètre urbain pour retrouver les conditions d'une urbanisation cohérente. Les extensions à venir doivent s'inspirer du tissu existant en le réinterprétant de façon contemporaine et en complétant les principes d'aménagement traditionnels.

#### Ce que dit le SCOT

##### Maintenir une identité architecturale

Veiller à l'intégration des constructions : volume, aspect, hauteur, emploi des matériaux traditionnels; respect des couleurs locales

Harmoniser les prescriptions par entités paysagères

##### Veiller à la qualité des nouvelles constructions

Grouper l'urbanisation, réfléchir aux sites d'urbanisation future (intégration, coût de réalisation)

### Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Les documents graphiques sont le support nécessaire pour définir l'occupation des zones existantes et futures en fixant ainsi des limites claires à l'urbanisation.

Le règlement sert à déterminer les conditions d'occupation des constructions (retrait ou alignement, distance de la construction par rapport au domaine public, implantation de la construction dans la parcelle, hauteur des constructions, emprise bâtie ou végétalisée dans la parcelle, etc.). Des règles sur l'aspect extérieur sont également définies. Toutefois afin de respecter un principe d'équité et de mixité, seuls les aspects (teinte, nuance) sont déterminés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de déterminer les orientations d'urbanisme et de paysage des futures constructions (accessibilité, implantation, orientation, gestion des déchets et de l'eau, traitement des transitions paysagères...).

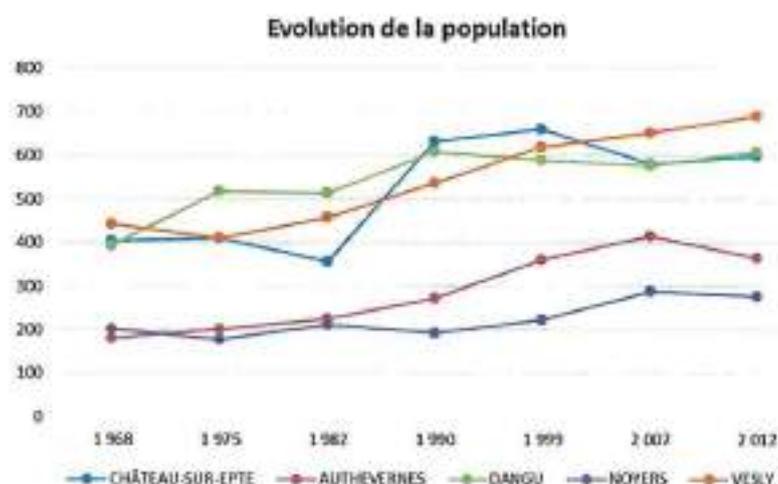
## Un territoire attractif

L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur des sources complémentaires : les résultats du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999 et ceux du Recensement de la Population (RP) de 2012. Les données font par ailleurs l'objet d'une actualisation par la commune. L'ensemble des graphiques ci-après, sauf indications contraires, a donc été construit à partir de ces données.

### Une terre d'accueil pour une nouvelle population ?

#### Une dynamique démographique croissante et régulière

Depuis 1968, les cinq communes d'étude bénéficient chacune de la croissance démographique constatée à l'échelle communautaire. En effet, la population de la CC Gisors-Epte-Levrière s'est accrue en moyenne de 1,4%/an, passant de 11 717 habitants en 1968 à 19 112 habitants en 2012. Le taux de croissance de la CC Epte-Vexin-Seine est plus important avec une progression moyenne de 2%/an. Ainsi, ce secteur de département se distingue par une croissance supérieure à celle constatée à l'échelle de l'Eure qui n'est que de 1,2%/an.



	1 968	1 975	1 982	1 990	1 999	2 007	2 012
CHÂTEAU-SUR-EPTE	404	410	357	632	661	580	599
AUTHEVERNES	180	202	225	273	381	415	366
DANGU	394	519	515	610	589	576	608
NOYERS	201	178	212	193	223	289	278
VESLY	444	411	459	538	620	652	690

Cette croissance ne s'est pas effectuée de manière régulière et semblable selon les communes :

- Authevernes est marqué par une croissance de la population depuis 1968 (180 habitants) qui s'accélère à partir de 1982. Après avoir atteint 415 habitants en 2007, la population connaît une légère baisse sur la période 2007-2012.
- **Château-sur-Epte** se caractérise par une dynamique contrastée : la population baisse jusqu'au début des années 80 (357 habitants) puis connaît un regain de vitalité avec une forte croissance en l'espace de 8 ans (632 habitants en 1990). Depuis, la population tend à se stabiliser autour de 600 habitants avec toutefois, une baisse notable au début des années 2000.
- Sur Dangu, la croissance démographique se concentre sur la période entre 1968 (394 hab.) et 1990 (610 hab.). Depuis, la commune connaît une stabilité autour de 600 habitants avec quelques légères fluctuations.
- Sur Noyers, la population reste stable jusqu'en 1990 (autour de 200 habitants). Entre 1990 et 2007, la progression est forte. Depuis, la population tend à légèrement diminuer. Noyers compte 278 habitants au recensement de 2012.
- Vesly connaît une augmentation progressive depuis 1975 (411 hab.). En 2012, la population s'approchait de la barre des 700 habitants (690 hab.)

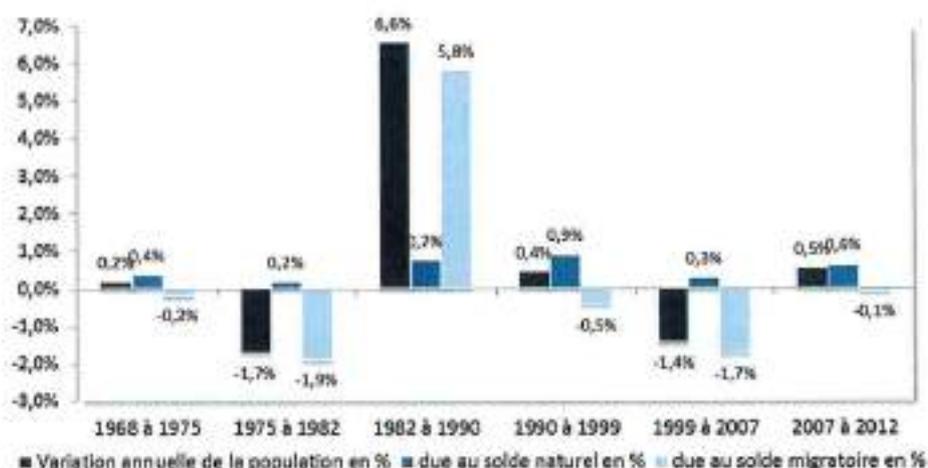
La croissance qu'ont connue les communes s'est accompagnée d'une modification du paysage urbain des villages. Les évolutions contrastées s'expliquent par des dynamiques de développement spécifiques à chaque commune. Il conviendrait d'assurer au travers du PLU, une ouverture à l'urbanisation cohérente permettant d'assimiler durablement les populations nouvelles en prenant notamment en compte les capacités actuelles des équipements et infrastructures existantes.

### De nouvelles arrivées sur la commune mais concentrées dans le temps

La forte croissance qu'a connue la commune dans les années 80 s'explique par l'arrivée massive de nouveaux (solde migratoire de 5,8%/an). En dehors de cette période, le solde migratoire indique que le nombre de départ est supérieur au nombre d'arrivée sur la commune. Dans le même temps, le solde naturel est resté positif avec des variations allant de 0,2%/an à 0,9%/an. Il fut suffisant pour compenser les mauvais chiffres du solde migratoire entre 1990 à 1999 mais insuffisant entre 1999 et 2007 où les départs sont nombreux. Entre 2007 et 2012, le solde migratoire tend à s'approcher de 0 et la population s'accroît de nouveau grâce au solde naturel.

Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès tandis que le solde migratoire traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire.

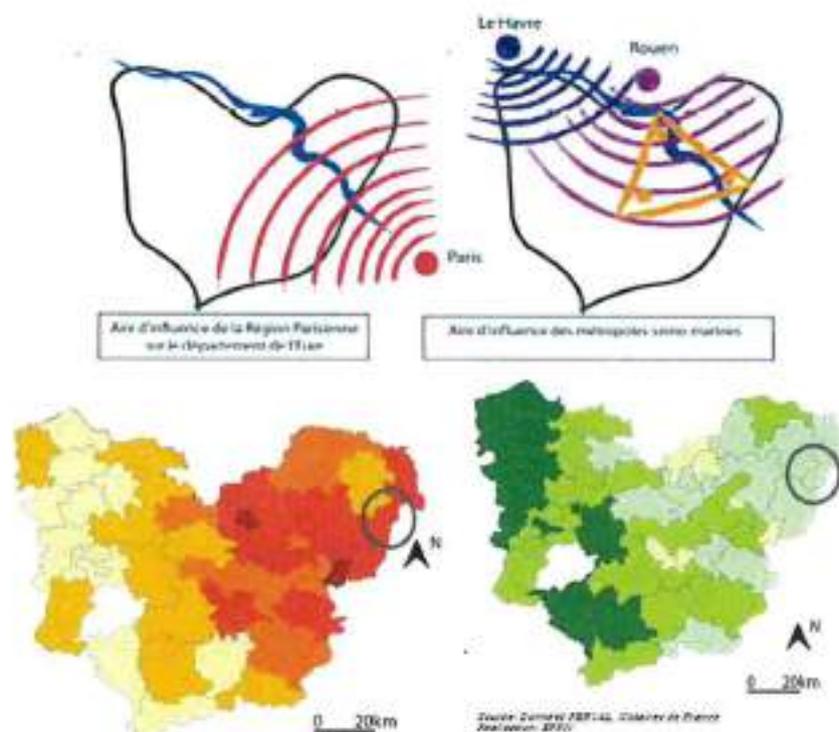
**Part du solde naturel et migratoire dans l'évolution de la population**



Le dynamisme de la commune s'explique entre autre par l'influence de la région francilienne et la pression foncière en découlant. La proximité géographique et l'accessibilité facilitée aux pôles d'emplois ont, en effet, entraîné le développement démographique de nombreux territoires ruraux. On assiste depuis une trentaine d'années à un éloignement des populations entre leur lieu d'emploi et leur lieu de résidence. Ces populations cherchant entre autre à bénéficier de prix fonciers plus attractifs et d'un cadre de vie agréable à la campagne. La corrélation est ainsi forte entre déplacements migratoires et évolutions démographiques. D'autant plus que ce sont souvent de jeunes couples, actifs en âge de procréer, qui s'implantent en milieu rural, d'où la légère hausse de la part du solde naturel dans l'augmentation de la population.

L'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire peut toutefois être compromise par l'absence de nouvelles offres de logements (en particulier, de terrains à bâtir). Dans ce cas, les communes périurbaines qui se sont fortement développées sur une période courte ont tendance à connaître une baisse du nombre d'habitants lorsque les enfants des ménages installées viennent à quitter le foyer familial. Château-sur-Epte a ainsi été concerné par ce processus au début des années 2000.

Il est important de noter que la commune doit maintenir un certain équilibre entre le solde naturel et migratoire de façon à assurer l'évolution positive de sa population. Cela implique un renouvellement des générations.



Prix au m<sup>2</sup> des terrains (à gauche) et surfaces de terrains (à droite)  
 Une situation qui rend compte de son attractivité et de la population touchée : le secteur propose des surfaces de terrains plutôt de petite taille et à des prix plus élevés que la moyenne départementale  
 (Source : étude départementale sur le logement)

Si l'attractivité foncière (rapport surface/prix) reste un facteur positif comparativement aux pratiques parisiennes, la valeur du foncier en cours sur la commune peut être un frein à terme dans l'évolution de la population. L'évolution sociétale et économique (coût du carburant, volonté de diminuer les temps de trajet) tend aujourd'hui à inverser à nouveau la tendance et à rapprocher les lieux de travail et de domicile.

### Une population en voie de vieillissement

A l'échelle des cinq communes d'études, la répartition par classes d'âge est assez fidèle de celle constatée aux échelons supra-communaux. Quelques spécificités communales sont toutefois à souligner :

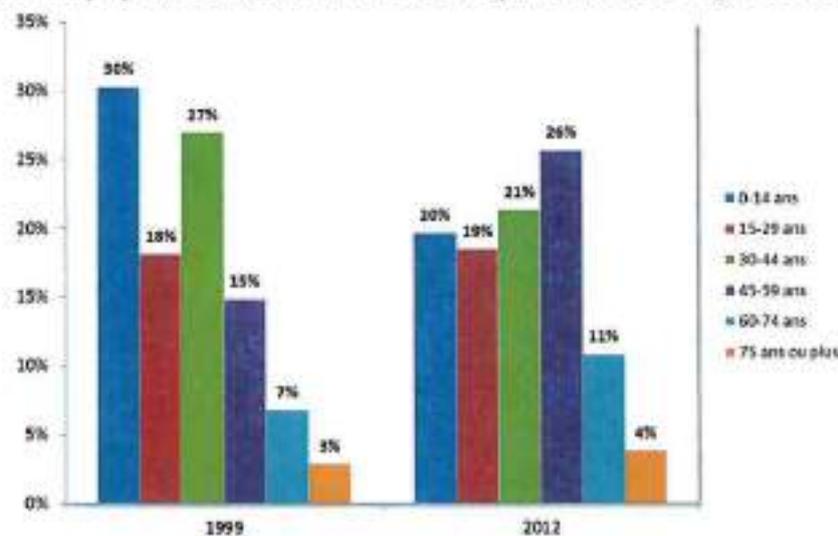
- **Château-sur-Epte** se distingue par une classe d'âge des 45-59 ans importante (26% de la population contre 23% au sein de la CC Epte-Vexin-Seine et 21% au niveau du département). La répartition des classes d'âge renvoie à l'évolution de la démographie récente. Le faible apport de population ces deux dernières décennies ne permet pas le renouvellement des ménages. Les jeunes ménages majoritaires à s'installer sur la commune dans les années 80 sont aujourd'hui dans la classe d'âge des 45-59 ans et leurs enfants ont quitté le foyer familial (forte baisse des 0-14 ans entre 1999 (30%) et 2012 (20%)).
- Sur Authevernes, la population de la commune est globalement jeune. Les jeunes actifs (30 à 44 ans) sont bien représentés (25% contre 21% à l'échelle intercommunale). Il en découle une classe d'âge des moins de 15 ans relativement importante (3 points de plus que pour la CC Gisors-Epte-Levrière). En comparaison le recensement de 1999, il est constaté un glissement des classes d'âge : baisse des jeunes actifs (-2 points) et

surtout des moins de 15 ans (-5 points) alors que la classe d'âge des 45-59 ans est en forte augmentation (+ 7 points). Les classes les plus âgées restent stables.

- La commune de Vesly se caractérise par une forte représentativité des enfants (24% de la population à moins de 15 ans). Avec 6 % des habitants, les personnes très âgées (+ de 75 ans) sont relativement nombreuses. Par contre, la classe d'âge des 60-74 ans est moins importante (10 % contre 15 % à l'échelle intercommunautaire). Le glissement des classes d'âge entre 1999 et 2012 est également bien perceptible : - 6 points pour les 30-44 ans et + 6 points pour les 45-59 ans.
- Sur Dangu, le profil des classes d'âges en 2012 est quasiment identique à celui de la CC Gisors-Epte-Levrière. Entre 1999 et 2012, les évolutions sont relativement modérées : baisse des 15-29 ans (- 3 points) et augmentation des 45-59 ans (+ 3 points). Les classes d'âges les plus âgées (60-74ans et 75 et +) augmentent chacune d'un point.
- Sur Noyers, la forte proportion de personnes âgées s'explique par la prise en compte de l'Hostrea dans le recensement de l'INSEE. Ces chiffres ne reflètent pas la réalité de la commune. La comparaison entre 1999 et 2012 indique une baisse de la représentativité de l'ensemble des classes les plus jeunes (jusqu'à 45 ans) en corrélation avec une progression des personnes de plus de 45 ans.

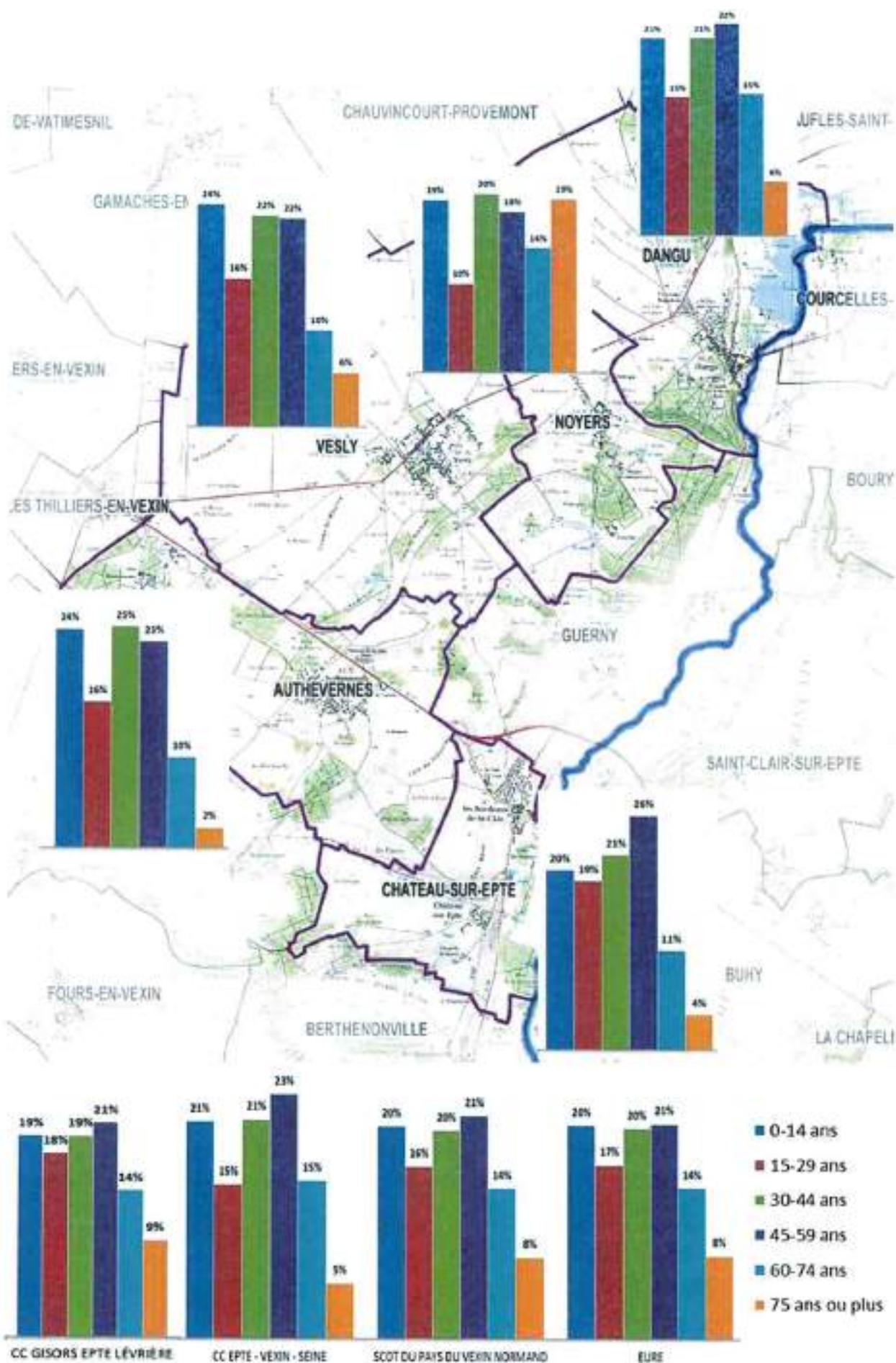
Il est à noter que sur l'ensemble des communes, la représentativité de la classe des 15-29 ans est faible. Elle s'explique par le phénomène de décohabitation des jeunes qui déménagent pour leurs études ou leur premier emploi ou encore quittent le territoire communal puisqu'il n'offre pas de petits logements adaptés à leur besoin.

#### Evolution de la population entre 1999 et 2012 par tranches d'âges sur la commune



L'atout de vitalité qui a pu caractériser les communes à la fin des années 90 tend donc à se réduire au fil du temps. Cette évolution est toutefois relativement habituelle au regard du profil du territoire (communes rurales/périurbaines soumises à l'influence des grands pôles urbains). L'arrivée de jeunes ménages à partir des années 1970 a considérablement modifié la sociologie de la population des communes. Assez logiquement, un glissement des classes d'âges s'opère au fil des décennies. Il convient donc d'être vigilant vis-à-vis :

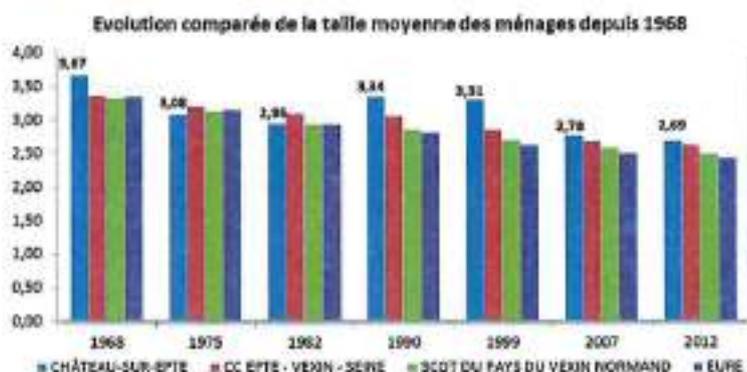
- de la poursuite du processus avec la perspective d'une forte progression des plus de 60 ans dans la prochaine décennie,
- du renouvellement des classes d'âges par l'apport de jeunes ménages avec enfants afin de maintenir la vitalité du territoire.



## Des ménages qui augmentent plus vite que la population

L'analyse de l'évolution de la population renvoie également à sa composition, et donc aux ménages. Leur nombre est passé de 110 en 1968 à 223 en 2012, soit un doublement du nombre (alors que la population n'a connu qu'une progression de 50% durant cet intervalle). Cette situation s'explique par le phénomène de desserrement des ménages.

En effet, on observe que la taille des ménages composant la population locale tend globalement à diminuer, passant de près de 3,7 personnes dans les années 60 à moins de 2,7



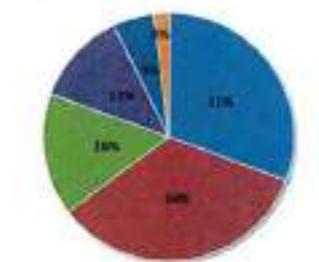
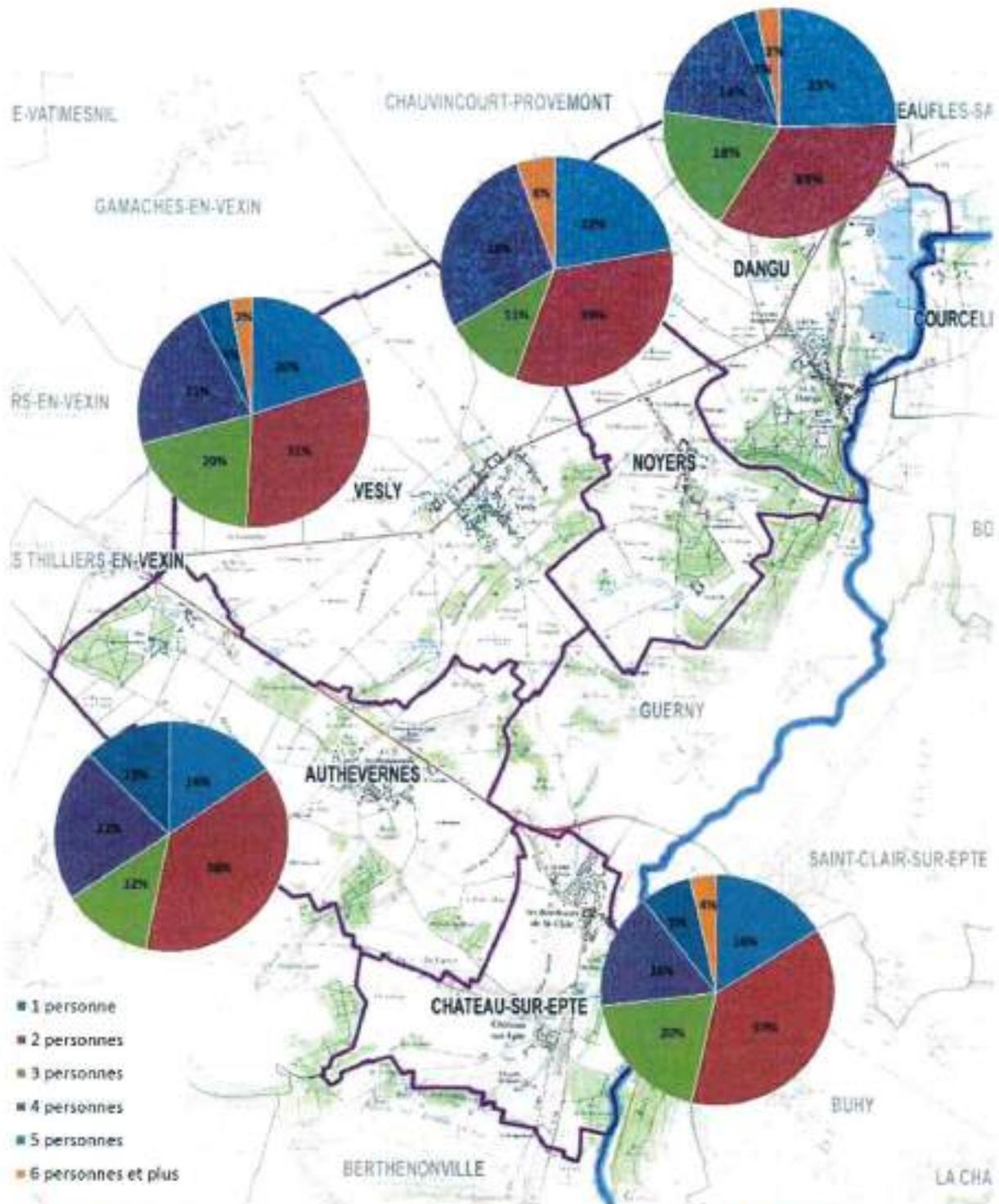
personnes aujourd'hui, chiffre qui reste plus important à ceux constaté aux échelons supérieurs. Il est toutefois à noter que la commune n'a pas connu une diminution régulière. Ainsi le nombre d'occupants par foyer ré-augmente dans les années 80 et 90. Cette hausse est imputable à la création des principaux lotissements du village et à l'apport de nombreuses familles avec enfants.

**Le desserrement des ménages.** Le phénomène national de desserrement des ménages correspond à la diminution du nombre d'occupant par logement imputable à plusieurs origines démographiques et sociétales : des jeunes quittant le foyer familial de plus en plus tôt, leur propension à avoir des enfants plus tard, la progression des familles monoparentales due à l'éclatement des ménages (décohabitation, divorce) ou encore le vieillissement général de la population générant des ménages d'1 ou 2 personnes. Ainsi, un territoire qui souhaite préserver une certaine stabilité est obligé, pour le même nombre d'habitants, de prévoir des logements supplémentaires.

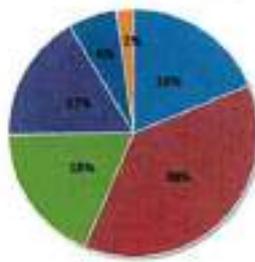
A propos de la composition des ménages, au moins la moitié des foyers sont de petite taille (1 ou 2 personnes) sur l'ensemble des communes étudiées. La représentativité des ménages de 2 personnes est la plus forte avec environ 1/3 des foyers. Le détail de la composition des ménages fait apparaître des différences entre les territoires :

- Sur Dangu, les personnes seules représentent un quart des foyers. Les grands ménages (4 personnes et plus) sont peu nombreux en comparaison des autres communes.
- A Vesly, les familles (3 personnes et plus) sont nombreuses : elles représentent la moitié des foyers, taux le plus important des communes étudiées.
- A Noyers, les petits ménages représentent 55 % des foyers. Les familles avec deux enfants sont bien représentées (28%).
- Sur Authevernes, les familles sont plutôt nombreuses avec 48 % de représentativité. La commune se caractérise par une présence forte de grands ménages de 5 personnes. Avec seulement 16 % de représentativité, les personnes seules sont peu présentes
- Sur Château-sur-Epte, la composition des ménages est bien équilibrée entre les différentes tailles. Avec seulement 16 % de représentativité, les personnes seules sont peu présentes

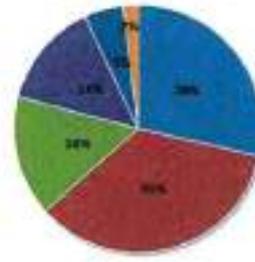
En comparaison, le taux de petits ménages est de 64% dans l'Eure : 29% pour les personnes seules et 34% pour les foyers de 2 personnes. Ces taux est quasiment identique pour la CC Gisors-Epte-Levrière. La faible représentation des petits ménages pour les communes étudiées s'explique par le contexte rural ou, en tout cas de périphérie urbaine, dans lequel se trouve le territoire. Les grands centres urbains continuent à concentrer les personnes seules (étudiant, personnes âgées), tandis que les bourgs ruraux accueillent davantage de familles. L'absence d'équipements socio-économiques et la similitude des logements offerts expliquent la différence importante avec les territoires supra-communaux.



**CC GISORS EPTE LÉVRIÈRE**



**CC EPTE VEXIN SEINE**



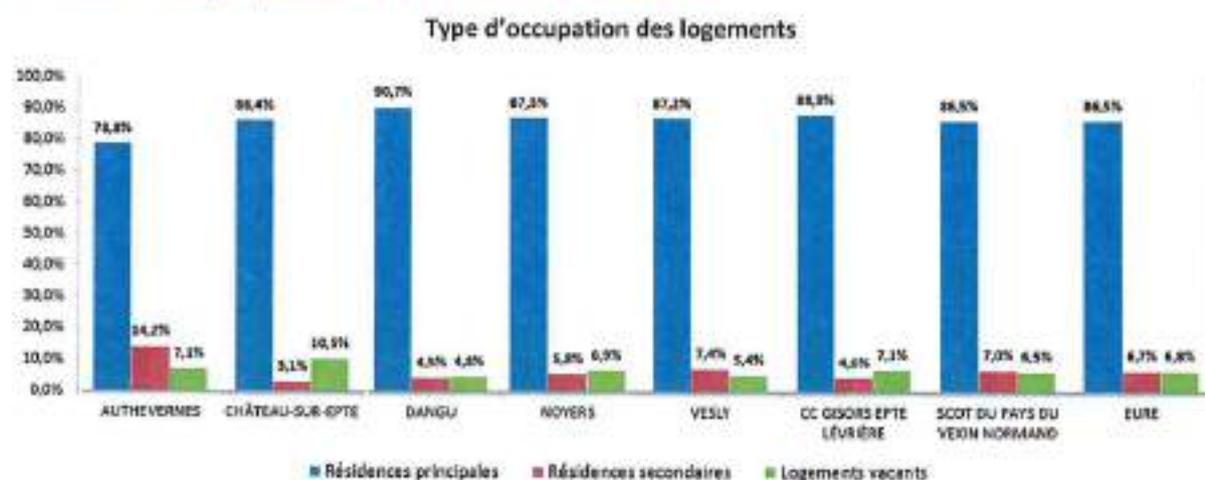
**EURE**

*des ménages selon leur taille*

*Composition*

## Une réponse cohérente du parc de logement ?

### La maison en propriété comme modèle dominant



Pour l'ensemble des communes, le parc de logements se décline à une très grande majorité en résidences principales (entre 86 et 91 %), dans des taux similaires à ceux constatés aux échelons supra-communaux. Seule la commune d'Authevernes se distingue par un taux de résidences principales moins important (79%) en raison de nombreuses résidences secondaires (14 %). Sur les autres communes, ce taux varie entre 3% à Château-sur-Epte et 7% à Vesly. La part des logements vacants n'est pas problématique localement. On considère qu'un taux de logements vacants aux alentours de 5% permet une rotation souple du parc de logements. La situation constatée sur Château-sur-Epte (10% de vacance) en 2012 semble n'avoir été que très conjoncturelle et n'est plus d'actualité. Depuis 1999, on constate une diminution des résidences secondaires sur les communes de Dangu (9% en 1999), Noyers (8%) et de Vesly (13% en 1999). Cet enracinement des résidents secondaires n'a pas eu lieu sur Authevernes où aucune évolution du nombre de résidences secondaires n'est observée.

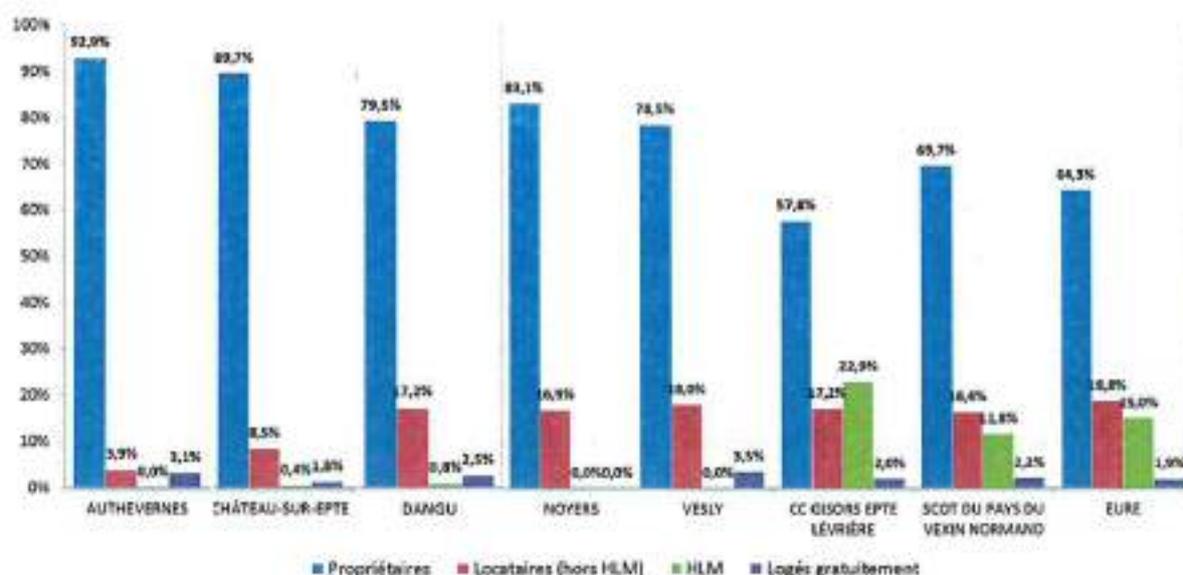
Une résidence principale est un occupé de façon habituelle et à titre principal par le ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages. (Définition INSEE).

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. (Définition INSEE).

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur/locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). (Définition INSEE).

Le parc de logements est composé dans une très large majorité de maisons individuelles (entre 93% et 99% selon les communes). Le caractère rural du territoire et la volonté des habitants de bénéficier d'agréments jardinés en proximité directe de leur habitation ressortent ici dans ces chiffres. A l'échelle du département, la proportion entre habitat individuel (78%) et collectif (22%) se trouve plus équilibrée grâce aux pôles urbains mais indique tout de même une large préférence vers l'habitat individuel.

### Statut d'occupation comparé des résidences principales



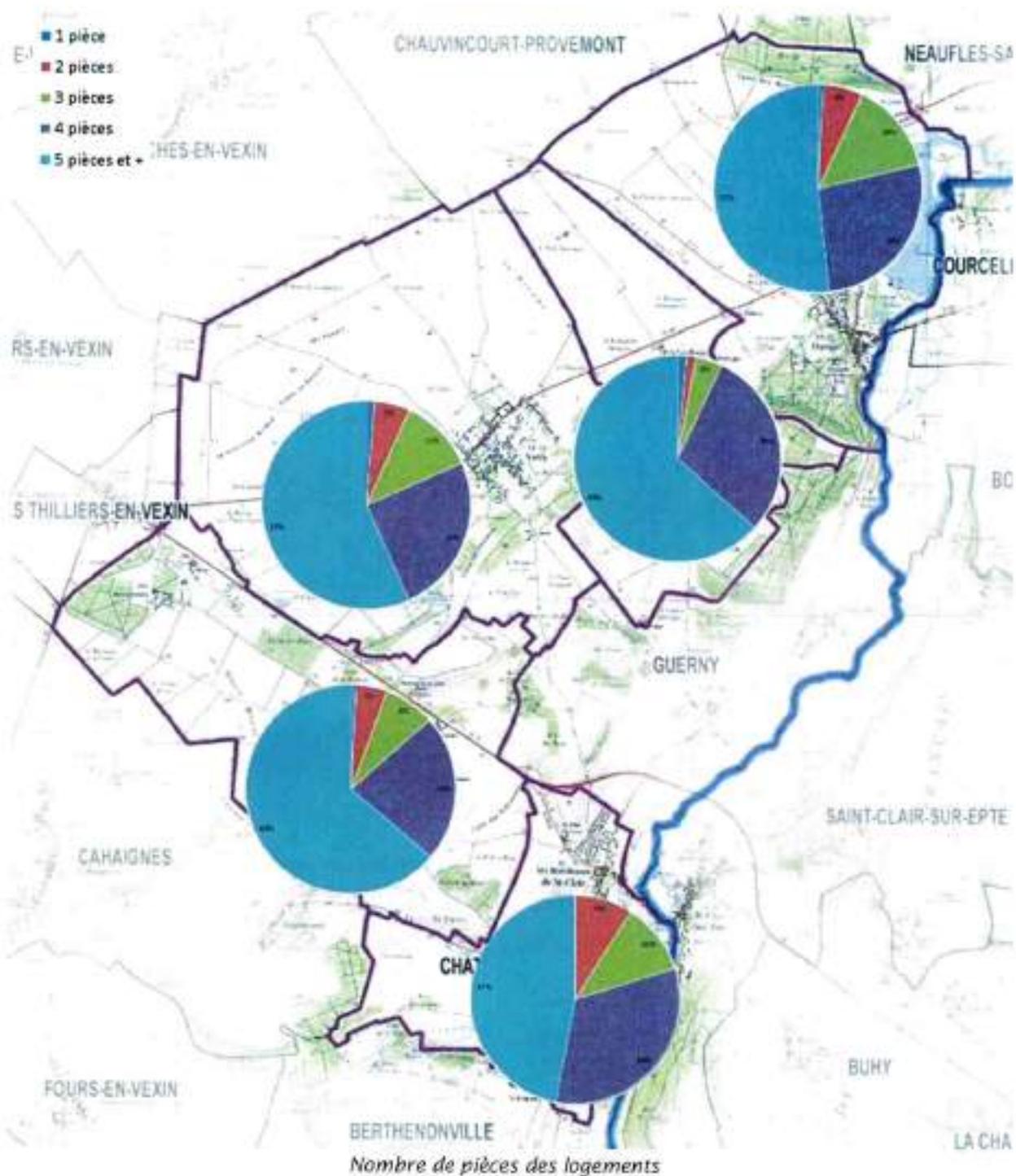
On relève sur le territoire d'études une majorité de propriétaires (entre 78% et 93%). Le parc locatif est peu développé sur les communes de Château-sur-Epte (8%) et Authevernes (4%). Par contre, les communes de Vesly (18%), Noyers (17%) et Dangu (17%) dispose d'une offre locative non négligeable pour des communes à dominante rurale. Le parc social est quant à lui quasiment inexistant sur les communes, à l'exception de Dangu qui dispose de deux logements aidés (0,8%). De ce point de vue, le territoire d'étude se distingue de la situation de la CC Gisors-Epte-Levrière qui dispose d'un parc de logements aidés (23%) mieux pourvu qu'à échelle départementale (15%). Cette offre se concentre sur la ville-centre de Gisors (36%). Quant à la CC Epte-Vexin-Seine, le parc de logements présente de fortes similarités avec la situation des communes étudiées.

Les territoires ruraux et périurbains restent des territoires privilégiés pour l'accession à la propriété. En lien avec la situation du marché (prix des terrains, surface offerte), c'est également un certain type de logement qui est recherché, et notamment les logements de taille assez grande.

Ainsi, les grands logements de 4 pièces/5 pièces et + représentent 75% à 93% du parc de logements des communes. Globalement, les petits logements sont sous-représentés sur le territoire : à l'échelle du département, un tiers du parc est, en effet, constitué par des logements de 3 pièces et moins. A l'échelle des communes, les informations suivantes sont à retenir :

- Dangu se caractérise par un parc plus équilibré entre les T2/T3 (20 %), les T4 (27 %) et les 5 et plus (52 %).
- A Noyers, le parc est très largement dominé par les grands logements. Ainsi, les logements de type T2/T3 représentent moins de 10 % de l'offre.
- A l'image de Dangu, la commune de Vesly présente un parc présentant un certain équilibre entre les T2/T3 (17 %), les T4 (25 %) et les T5 et plus (57 %).
- Sur Authevernes, un parc est à très forte majorité constitué de grands logements de T4 (25 %) et T5 et plus (65 %).
- Sur Château-sur-Epte, l'offre présente une certaine diversité entre les T2/T3 (20 %), les T4 (35 %) et les T5 et plus (45 %).

La prédominance des grands logements tend à s'accroître depuis 1999 avec une progression de la représentativité de T5 constatée sur la plupart des communes : + 10 % points sur Noyers, + 14 points sur Vesly, + 5 points sur Dangu, + 1 point sur Château-sur-Epte, + 15 points sur Authevernes. Ces évolutions peuvent s'expliquer par la construction de grands logements mais également l'agrandissement de l'habitat existant (par extension ou par transformation de parties non aménagées).



Il convient de diversifier les produits immobiliers dans le cadre du PLU afin que le territoire ne soit pas spécialisé et n'accueille qu'une certaine catégorie de population (offre monospécifique de plus en plus difficile d'accès pour de jeunes couples pouvant participer au renouvellement de la population).

## Un rythme de construction variable selon les communes

Entre 2003 et 2013, l'ensemble des communes a connu un accroissement du parc immobilier par la construction de nouveaux logements. Le rythme de constructions constaté se situe généralement entre 1 et 2 logements/an. La commune de Vesly se distingue par un taux beaucoup plus important (5,5 logements/an) et la commune de Noyers par un rythme de constructions faible (0,6 logements/an ; les constructions nouvelles sont quasiment nulles entre 2005 et 2013).

Les variations annuelles ne sont pas identiques selon les communes. Château-sur-Epte, Dangu et Authevernes se caractérisent par un rythme de constructions relativement régulier avec de légères fluctuations selon les années. Par contre, le rythme de constructions constaté sur Vesly est particulièrement boosté par les opérations de l'année 2013 qui concentre environ les 2/3 des logements commencés sur la période étudiée.

### Dangu

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL	MOYENNE
1	0	2	3	3	0	4	0	1	0	5	19	1,7

Nombre de logements commencés entre 2003 et 2013 (source : Sitadel)

### Noyers

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL	MOYENNE
2	3	0	3	1	0	0	0	0	3	0	7	0,6

Nombre de logements commencés entre 2003 et 2013 (source : Sitadel)

### Vesly

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL	MOYENNE
5	2	3	3	4	1	0	0	2	0	38	59	5,4

Nombre de logements commencés entre 2003 et 2013 (source : Sitadel)

### Authevernes

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL	MOYENNE
1	5	2	0	1	0	2	1	0	2	2	16	1,5

Nombre de logements commencés entre 2003 et 2013 (source : Sitadel)

### Château-sur-Epte

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL	MOYENNE
2	0	0	1	2	2	1	0	0	1	3	12	1,1

Nombre de logements commencés entre 2003 et 2013 (source : Sitadel)

## Quelles explications à ces tendances ?

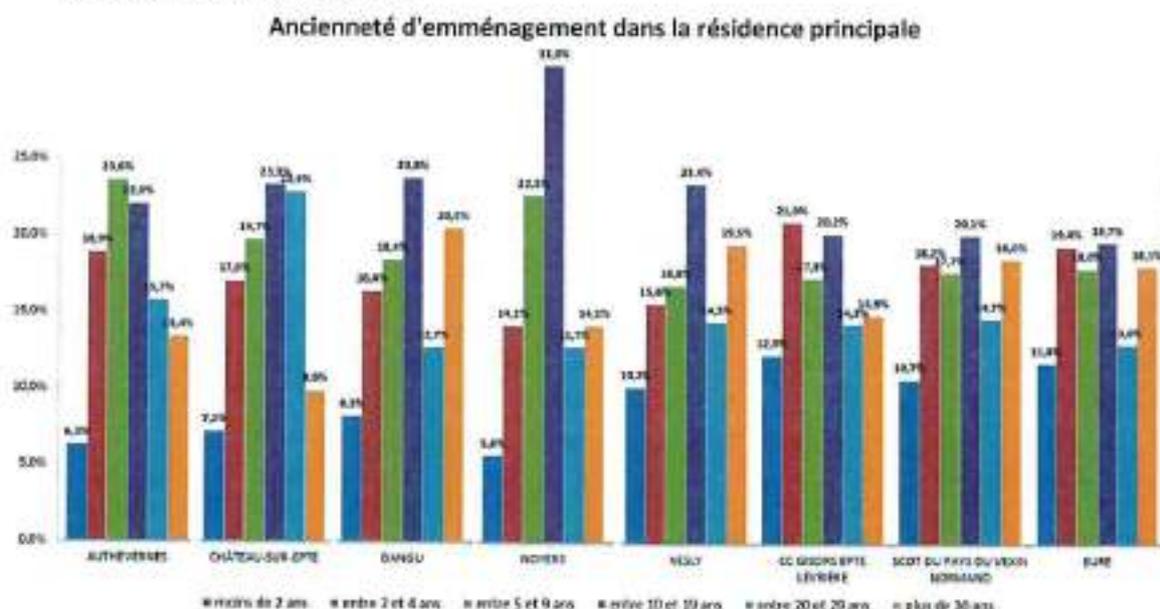
Le territoire est soumis à certaines pressions qu'il convient d'identifier afin que le document d'urbanisme puisse y apporter des réponses.

Les prix sont attractifs pour les populations parisiennes pour la construction neuve comme pour l'ancien. Le marché reste toutefois tendu et l'offre en logements de taille importante ne répond pas à l'ensemble de la demande locative et non locative actuelle. Or la demande pour des biens de taille moyenne (T2-T3) tend à être de plus en plus forte.

Cette demande importante est en partie due aux choix de localisation des ménages :

- Le territoire bénéficie de nombreux atouts contribuant à donner une image positive pour de futurs habitants. Son aspect rural et verdoyant est un facteur d'attractivité pour des néo-rurbains recherchant la quiétude. Bien que relativement élevés vis-à-vis des pratiques départementales, les prix de l'immobilier et du foncier sont attractifs pour des actifs de l'agglomération parisienne qui souhaitent s'installer dans un habitat individuel.

- Un bassin d'emploi local et une accessibilité facilitée ? Outre la polarisation exercée par Paris, les communes bénéficient de la proximité des pôles d'emploi de Gisors, de Vernon et des Andelys. Ces pôles et l'ensemble des emplois qu'ils proposent sont facilement accessibles en voiture. De plus, la gare SNCF de Gisors et la gare routière de Magny-en-Vexin offrent la possibilité de se rendre vers la région parisienne en transports collectifs. Toutefois, le réseau de transports collectifs n'est pas encore assez développé pour être majoritairement utilisé quotidiennement par les actifs et rend donc quasiment indispensable l'utilisation de la voiture individuelle pour de nombreux habitants du territoire. Si les axes de communication existants permettent sans contraintes le déplacement des habitants, habiter les communes signifie souvent l'obligation d'être motorisé.
- Une offre de services et d'équipements suffisante pour attirer les habitants ? Le second facteur d'attractivité d'un territoire est sa capacité à offrir une réponse aux besoins des habitants en matière de services et d'équipements. Equipements de proximité, structures petites enfance, écoles, équipements sportifs et de loisirs, services d'aide à la personne, structures pour personnes âgées, services de soins et médicaux... sont autant d'atouts pour le développement d'un territoire. Les communes d'étude accueillent quelque uns de ces services mais la densité de services et équipements existants sur Gisors et Magny-en-Vexin permet amplement de répondre à la demande. La position géographique des communes leur permet de ne pas être enclavées et de pouvoir atteindre rapidement ce type d'équipements.
- Le cadre de vie et le type de constructions présentes apportent également des réponses sur les dynamiques du territoire et du parc de logements. Celui-ci est exclusivement constitué de maisons individuelles, principalement de grande taille. Cette typologie correspond au besoin des familles avec enfants et reste privilégiée pour l'accession à la propriété. Cependant, l'offre relativement limitée en termes de logement locatif (privé et public) ne permet pas un renouvellement naturel élevé de la population (le taux d'ancienneté d'emménagement de 0 à 4 ans est inférieur par rapport aux autres échelons de comparaison). Ainsi, pour maintenir la vitalité de leur territoire, les communes sont amenées à développer leur parc de logements pour attirer de nouveaux jeunes ménages.



## Démographie et logements

### Que retenir ?

#### ENJEUX COMMUNS

- ⚡ Une population jeune, active mais qui tend à connaître un vieillissement,
- ⚡ Une majorité de propriétaires, de grands logements adaptés aux familles,
- ⚡ Un territoire porteur et attractif mais un manque de logements de petite taille,
- ⚡ Un accueil de nouvelles populations à maîtriser en lien avec l'évolution des équipements.

Le territoire se doit d'accueillir une population hétérogène et diversifiée, et ce dans un cadre maîtrisé, afin de garantir un équilibre entre les générations et d'impulser une vitalité au territoire. La prise en compte de l'ensemble des classes d'âge nécessitera une réflexion autour de l'offre diversifiée en logements (taille et type de logements) en lien avec les équipements communaux et intercommunaux existants.

#### **Ce que dit le SCOT :**

##### **Maintenir un rythme de croissance raisonnable**

Un objectif de construction de 350 logements par an, soit 5200 nouveaux logements à l'horizon 2020 dont 1800 logements pour la CC Gisors-Epte-Levrière et 9000 pour la CC Epte-Vexin-Seine. Un équilibre à trouver entre logements collectifs dans les pôles urbains, opérations individuelles et individuelles groupées en milieu plus rural

##### **Maîtriser la consommation de l'espace**

Un objectif de 450 ha de zones urbanisables à horizon 2020, une densité moyenne de 12 logements à l'hectare à moduler selon le contexte

##### **Avoir une offre qualitative de l'habitat**

Ruraliser le logement locatif pour favoriser la mixité sociale et générationnelle

Objectif de 15% de logements locatifs (modulable à 5% en commune rurale et 20% dans les pôles urbains).

### Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Le PLU doit permettre de déterminer des objectifs d'urbanisation en fonction des besoins identifiés (nombre et type de logements, pour quelle population, en quelle proportion...). Il doit ensuite permettre de transformer ce besoin en logement en superficie potentielle d'urbanisation cohérente et doit déterminer des surfaces pour diversifier le parc de logement (locatif, accession résidentielle...) et répondre ainsi à l'ensemble des demandes identifiées.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** permet aux élus d'inscrire dans la durée leurs ambitions politiques et les objectifs qu'ils se fixent en matière de développement urbain mais aussi en matière de limitation de l'étalement urbain (identification des dents creuses et du potentiel de renouvellement urbain).

**Les documents graphiques et les prescriptions réglementaires** les accompagnants permettent de déterminer des zones de constructibilité adaptées aux besoins et de fixer des règles d'implantation et de densité cohérentes à chacune de ces zones.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** permettent d'accompagner les projets de développement. Outre les mesures architecturales, urbaines et paysagères, elles permettent également d'identifier les secteurs à plus forte densité ou destinés à accueillir du logement locatif et en quelle proportion.

## Des communes insérées dans des dynamiques supra-communales

*Nota : la thématique du développement économique nécessite de porter un regard géographique plus large. Les données ci-après portent donc à la fois sur le territoire élargi (Vexin Normand, intercommunalités) et sur le territoire plus rapproché des 5 communes étudiées. Une même démarche a été effectuée pour la thématique des équipements et services afin d'avoir une vision élargie de l'offre à disposition des habitants.*

### Des services et commerces peu nombreux sur place

Équipements de proximité à l'échelle du Pays  
(source : SCOT)



D'après les données du SCOT et de la Charte du Pays, le territoire du Vexin Normand est relativement indépendant des attractivités extérieures. Seul le Sud-Est du territoire, en particulier la Communauté de Communes Epte-Vexin-Seine est attiré par Vernon.

Ainsi, la CC de Gisors-Epte-Levrière s'organise autour du pôle urbain de Gisors qui dispose de l'ensemble des services de proximité. Avec plus de 8 équipements de proximité, la commune de Bézy-Saint-Eloi complète l'armature communautaire mais le territoire d'étude est peu soumis à l'influence de ce pôle secondaire. Quant à la commune de Château-sur-Epte, sa localisation la soumet à diverses influences (Gisors, Ecos ou Magny-en-Vexin).

A l'échelle des cinq communes, deux d'entre elles (Noyers et Authevernes) ne disposent d'aucun des trois équipements de base (épicerie, boulangerie, boucherie). Les autres communes disposent d'un (Château-sur-Epte), deux (Vesly) ou trois équipements (Dangu) de base.

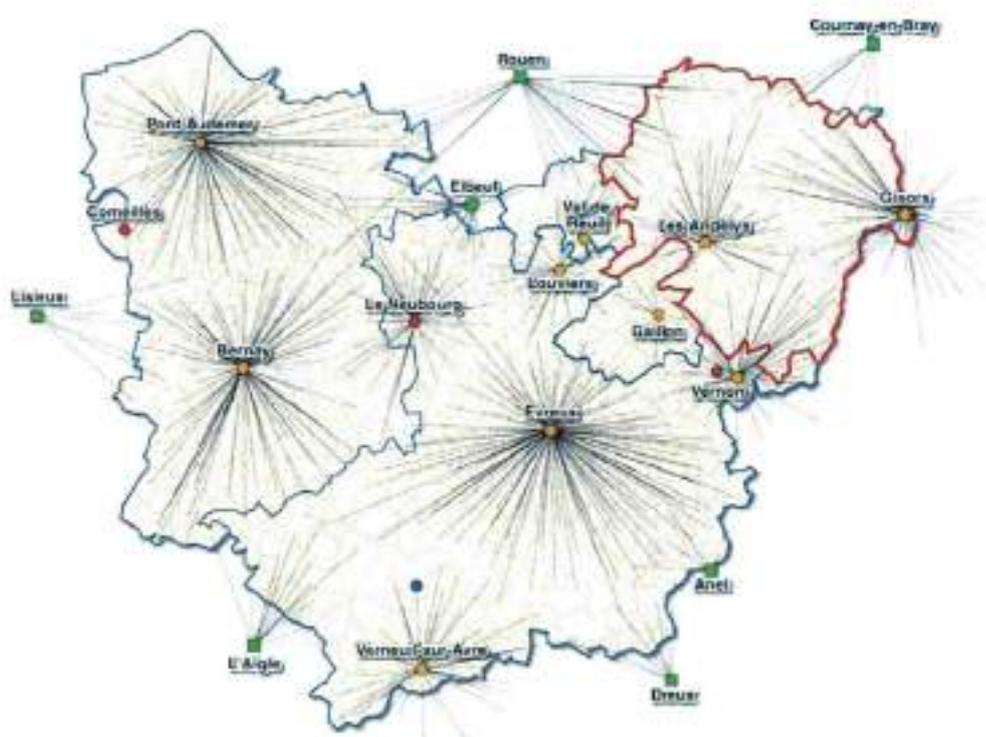
Le territoire est donc partiellement drainé en matière d'équipements de proximité. Toutefois, la proximité de Gisors permet de répondre à l'ensemble des besoins courants des habitants. L'offre variée en services, équipements et commerces comprend notamment :

- Dans le secteur de l'enseignement : collège, lycée d'enseignement général et professionnel,
- Dans le secteur médical : médecins, infirmiers, spécialistes médicaux, centre hospitalier, maternité, laboratoire d'analyse...
- Dans le domaine culturel : théâtre, cinéma, bibliothèque...
- Dans le domaine marchand : armature commerciale riche incluant en particulier cinq supermarchés,
- Dans le domaine sportif : salle de sport, terrain de sport, centre équestre, poste d'athlétisme, court de tennis, boulodrome...

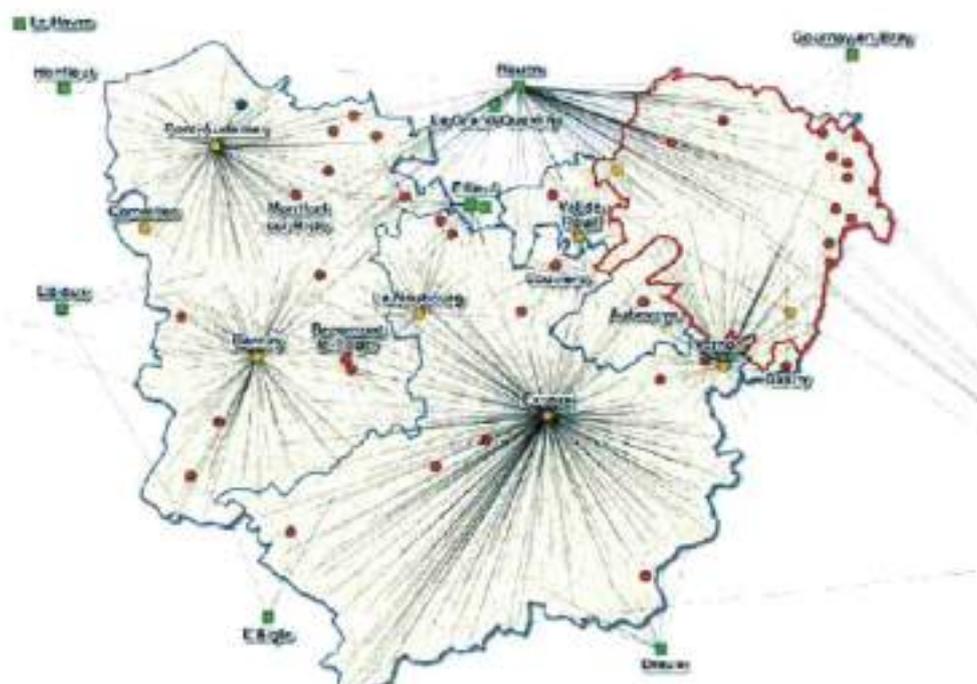
Toutefois, le territoire est dans son ensemble relativement dépendant des attractivités extérieures et des grands pôles commerciaux régionaux pour les besoins non courants. Plus encore, il est tributaire des changements de comportements et habitudes de la population tendant à connecter leur lieu de travail et leur lieu de chalandises.

Les cartographies suivantes présentent l'attractivité des équipements culturels à l'échelle du département. Elles expriment la hiérarchisation des pôles s'exerçant sur le territoire étudié :

- L'attractivité de ville de Gisors lorsque la ville est équipée,
- L'influence de la région parisienne lorsque l'équipement n'est pas présent localement.



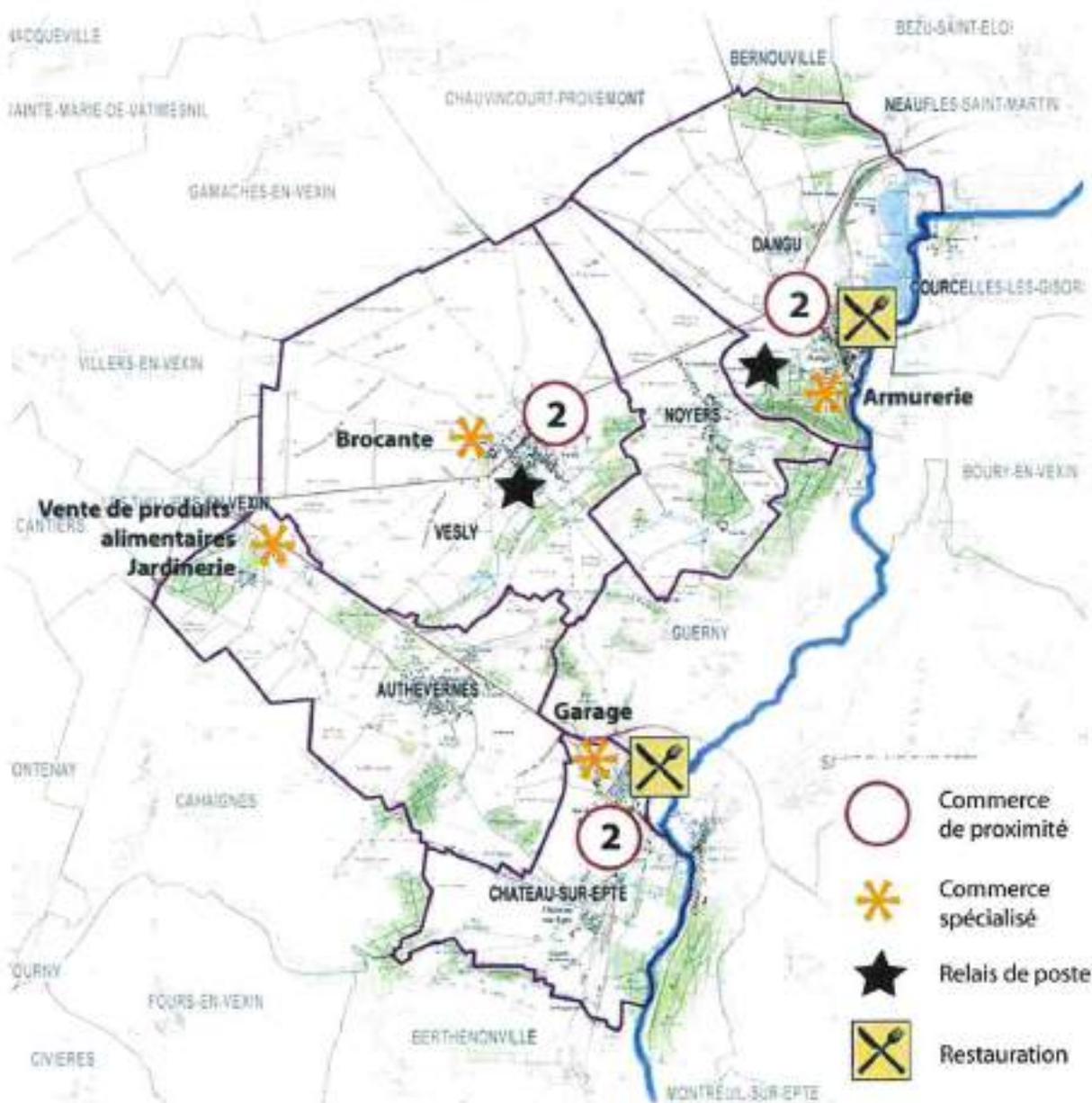
*Attractivité des salles de cinéma - Rapport de présentation du SCOT*



*Attractivité des salles de spectacles - Rapport de présentation du SCOT*

Communes	Commerces et services de proximité	Autre commerce
Authevernes	/	Jardinerie Vente de produits alimentaires
Noyers	/	/
Vesly	Boulangerie, Bar/tabac/presse/relais poste	Brocante
Dangu	Antenne de la poste, boulangerie, Bar/restaurant	Armurerie Hôtel/restaurant Pizzeria
Château-sur-Epte	Pharmacie	Agence immobilière 2 restaurants Garage

### Carte de synthèse



Source : données communales

## Des équipements scolaires et périscolaire en adéquation avec la demande

Le territoire d'étude ne dispose pas d'équipements pour l'accueil des moins de trois ans. En effet, seul un équipement intercommunal de petite enfance existe sur le territoire de la CC Gisors-Epte-Levrière. Il s'agit du multi-accueil communautaire « Capucine » situé à Gisors. Il accueille les enfants âgés de 2 mois à l'entrée de l'école maternelle. Aucun équipement de ce type n'existe au sein de la CC Epte-Vexin-Seine.

Cependant, le territoire est maillé d'un réseau d'assistantes-maternelles permettant la garde des enfants. Les collectivités ont mis en place des RAM (Relais Assistantes Maternelles) qui sont des lieux d'information (certains étant itinérants) aussi bien pour les parents que pour les assistantes maternelles. Ils participent au recensement de l'offre et de la demande d'accueil et aident les parents dans leur choix, les renseignent sur les prestations, les droits et les démarches. Les RAM proposent également des ateliers d'éveil permettant la rencontre des enfants. Ils ont lieu :

- Pour la CC Gisors-Epte-Levrière, essentiellement au sein des locaux du multi-accueil « Capucine » à Gisors. Quelques ateliers sont également proposés sur les autres communes de l'intercommunalité.
- Pour la CC Epte-Vexin-Seine, sur les communes de Tourny, Heubécourt, Ecos et Château-sur-Epte.

A propos de l'enseignement maternel et primaire, chaque commune dispose d'une solution éducative, soit sous la forme de classes communales, soit par la mise en place d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI).

Communes	Type
Athevernes Noyers Vesly	Regroupement scolaire incluant également les communes de Thilliers-en-Vexin et de Guerny : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vesly : maternelle et CP + une garderie,</li> <li>• Les Thilliers-en-Vexin : CP, CE1 et CE2</li> <li>• Noyers : CM1 et CM2.</li> </ul>
Dangu	Ecole maternelle et primaire + cantine
Château-sur-Epte	Ecole maternelle et primaire + garderie et cantine

### Données communales

Ces dernières années, la commune a connu une baisse importante des enfants scolarisés, ce qui conduit à la fermeture d'une classe. Actuellement, l'école ne compte plus que trois classes pour 81 élèves (chiffre de l'année 2015/2016).

Pour l'accueil des enfants de plus de trois ans pendant les vacances scolaires, la Communauté de Communes Gisors-Epte-Levrière a mis en place des accueils de loisirs sur trois communes dont celle de Vesly. Quant à la CC Epte-Vexin-Seine, elle vient de construire un nouveau Centre de loisirs intercommunal à Ecos.

Pour le collège et le lycée, les élèves des cinq communes se rendent à Gisors.

## Les équipements culturels et sportifs

Les collectivités sont confrontées à la volonté des habitants, en particulier du jeune public, d'exercer des activités physiques. Dans ce but, la plupart des communes sont équipées d'au moins un équipement de type terrain ou salle multisports. Certaines sont mieux dotées et disposent soit d'un boulodrome, soit d'un court de tennis.

L'offre culturelle de proximité est relativement comparable à celles des sports et loisirs. Elles possèdent toutes une salle polyvalente permettant l'accueil de manifestations variées. Noyers, Vesly, Dangu et Château-sur-Epte disposent également de bibliothèques municipales. Aucun équipement plus spécialisé n'est présent sur le territoire.

Cette offre n'appartient pas aux équipements dits structurants mais permettent toutefois de dynamiser la vie locale. Pour trouver une offre plus diversifiée, les habitants peuvent se rendre vers les pôles à proximité ou vers la capitale qui dispose d'une offre complète et très variée en la matière.

## Les équipements médicaux

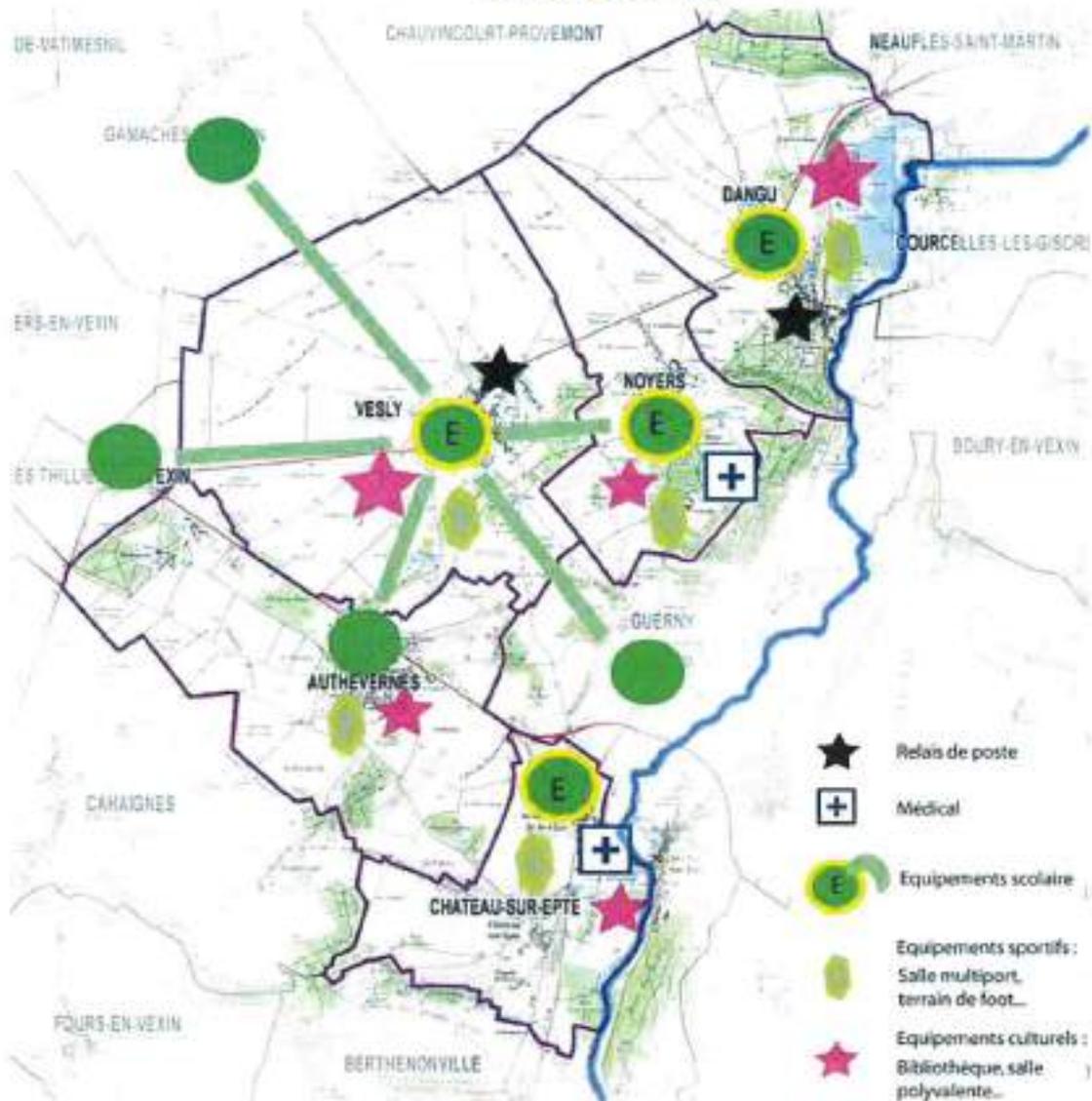
Le territoire du Pays du Vexin Normand dispose de structures hospitalières avec le pôle sanitaire du Vexin de Gisors et l'hôpital local des Andelys. Une maison de convalescence privée (L'hostréa) est installée à Noyers et accueille environ 82 lits. L'équipe médicale comprend deux médecins, un docteur en pharmacie ainsi qu'une équipe paramédicale composée de kinés, infirmiers, aides-soignants, agents de service hospitalier et cadre de santé. Au total, le personnel représente une cinquantaine de personnes dont une trentaine est présente de façon régulière. Le personnel est présent à la journée, quelques logements sont présents dans le centre pour le personnel. Le taux de remplissage du centre est important (environ 80%).

Avec 167 médecins pour 100 000 habitants, l'Eure est mentionné comme le département le moins peuplé de médecins de France. Pour répondre à cet enjeu, la commune de Château-sur-Epte a entrepris la création d'une maison médicale qui a pris place à côté de l'ancienne gare. Elle regroupe aujourd'hui deux médecins généralistes, un podologue et un cabinet infirmier et pourrait recevoir d'autres spécialistes : dentiste, orthophoniste en particulier. Une pharmacie est également présente sur la commune.



Concernant l'aide aux personnes âgées, une structure privée G.P.A.A.D (Garde de Personnes Adultes et Aide à Domicile) est implantée sur la commune de Vesly. La CC Gisors-Epte-Levrière a également mis en place un service de portage de repas à domicile.

### Carte de synthèse





*Localisation des équipements au sein des Bordeaux-sur-Epte*

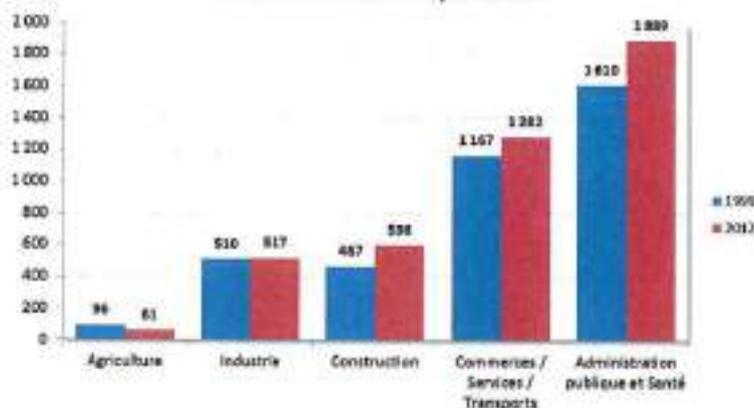
## Une activité de plus en plus tournée vers l'économie résidentielle

### Une appartenance à un bassin d'emploi en progression

Une zone d'emploi est définie comme un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les entreprises et établissements peuvent trouver la main-d'œuvre nécessaire.

L'INSEE recense 8 zones d'emploi sur le territoire des deux départements de la Haute-Normandie. Les 5 communes d'étude appartiennent à la zone d'emploi de Vernon-Gisors. Il s'agit d'un territoire plutôt résidentiel pour des actifs qualifiés travaillant à l'extérieur. Ainsi, la moitié des résidents cadres, professions intellectuelles supérieures et intermédiaires ayant un emploi travaillent en dehors de la zone, dont deux tiers en Ile-de-France. Ces chiffres illustrent l'influence de la région francilienne sur le territoire. Avec celle d'Evreux, la zone d'emploi de Vernon-Gisors se caractérise par la jeunesse de sa population qui s'explique par une croissance démographique reposant essentiellement sur la composante naturelle que davantage sur le solde migratoire. En 2010, le chômage s'élevait à 10,8% taux légèrement supérieur par rapport à la moyenne de la Haute-Normandie (10,3%).

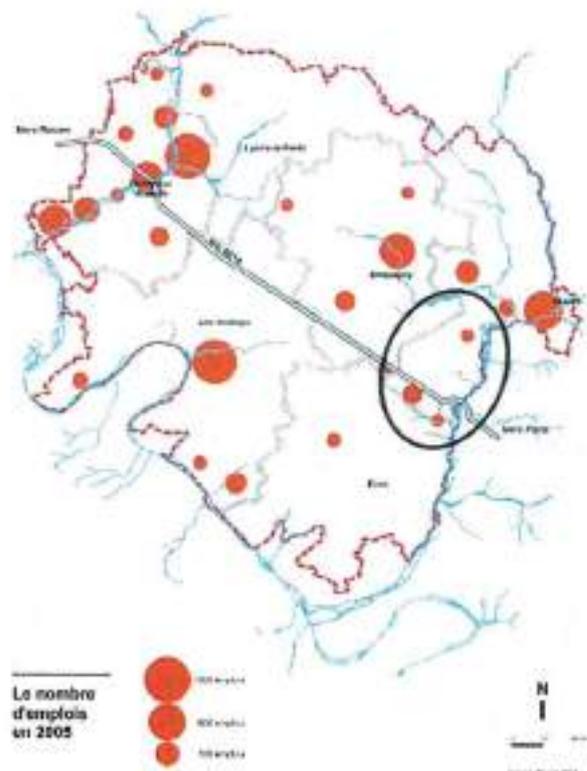
Répartition des emplois par secteur d'activité au sein de la CC Gisors-Epte-Levrière



secteurs de l'administration publique et de la santé (près de 1900 emplois en forte progression depuis 1999) et de celui du commerces/services/transports. Le secteur de l'industrie emploi environ 500 personnes et s'organise autour de la fabrication de matières plastiques (entreprise Atoglas), de la transformation de métaux et de la chimie (Interface Cosmétiques & Parfums). Avec la vallée de l'Andelle et les Andelys, le secteur de Gisors apparaît comme un pôle d'emploi important à l'échelle du Pays de Vexin Normand. Les emplois se répartissent entre la ville de Gisors et les communes Bézu-Saint-Eloi et de Bernouville. Le pôle d'Etrepagny est également toute proche et est inclut dans l'orbite de Gisors.

Concernant le territoire de la CC Epte-Vexin-Seine, seuls 1427 emplois y étaient recensés. Ce chiffre est en progression depuis 1999. Le secteur de l'administration publique et de la santé concentre 43% des effectifs. L'industrie est quasiment inexistante sur cette partie du Vexin Normand.

En 2012, 5838 emplois étaient recensés sur le territoire de la CC Gisors-Epte-Levrière, soit 2,9% des emplois du département. Depuis 1999, le marché du travail connaît une dynamique certaine avec une progression de 7% des effectifs, contre seulement 2% à l'échelle du Pays du Vexin-Normand et 6% à l'échelle du département. A l'exception du monde agricole, tous les secteurs d'activités ont profité de cette dynamique. En raison du caractère résidentiel du territoire, l'emploi local s'organise autour des



L'observatoire de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure a recensé, dans un rayon de 15 kilomètres, les zones d'activités suivantes (source CCI - décembre 2014).

- Sur le territoire de la communauté de communes Epte Vexin Seine :

Commune	Surface totale (ha)	Surface à équiper (ha)	Surface disponible (ha)
Château-sur-Epte : zone industrielle	7,6	7,6	0
Ecos : zone artisanale	1,6	0	0
Tourny : zone de Tourny	5	5	0
<b>TOTAL</b>	<b>14,2</b>	<b>12,6</b>	<b>0</b>

- Sur le territoire de la communauté de communes des Andelys et ses environs :

Commune	Surface totale (ha)	Surface à équiper (ha)	Surface disponible (ha)
Bouafles : le catillon extension	17,6	17,6	0
Ecouis : zone commerciale	6,5	3,5	0
Les Andelys : ZA de la Marguerite + extension, route de la paix, champs de l'écu, rue Lavoisier	31,9	11,4	0
<b>TOTAL</b>	<b>56</b>	<b>32,5</b>	<b>0</b>

- Sur le territoire de la communauté de communes Gisors-Epte-Lévrière :

Commune	Surface totale (ha)	Surface à équiper (ha)	Surface disponible (ha)
Bernouville : zone artisanale	7,4	6,1	0
Bézu-Saint-Eloi : zone artisanale, vallée de la Lévrière, la Briqueterie	21,3	10,8	0,5
Gisors : zone industrielle, le Mont de Magny, ZA Gisors, extension ZI Gisors AUy	57,3	7	4,4
Neaufles-Saint-Martin : Parc d'activité économique	17,4	17,4	0
Vesly : zone NAz	18	18	0
<b>TOTAL</b>	<b>121,4</b>	<b>59,3</b>	<b>4,9</b>

- Sur le territoire de la communauté de communes d'Etrepagny :

Commune	Surface totale (ha)	Surface à équiper (ha)	Surface disponible (ha)
Etrepagny : la Porte Rouge + Naz, le Four à Chaux	39,2	9,8	0,4

A l'échelle du Pays, les zones d'activités économiques à développer ont été définies dans le SCOT. Aucun site sur les communes étudiées n'a été retenu.

## Mais localement, une activité économique en perte de vitesse

	1999		2012	
	Emplois	Taux de concentration	Emplois	Taux de concentration
Authavernes	116	69	20	10
Château-sur-Epte	85	28	59	17
Dangu	116	42	123	41
Noyers	118	100	105	123
Vesly	108	38	116*	33*
CC Gisors-Epte-Levrière	5439	67	5838	64
CC Gisors-Epte-Levrière	1303	29	1427	29

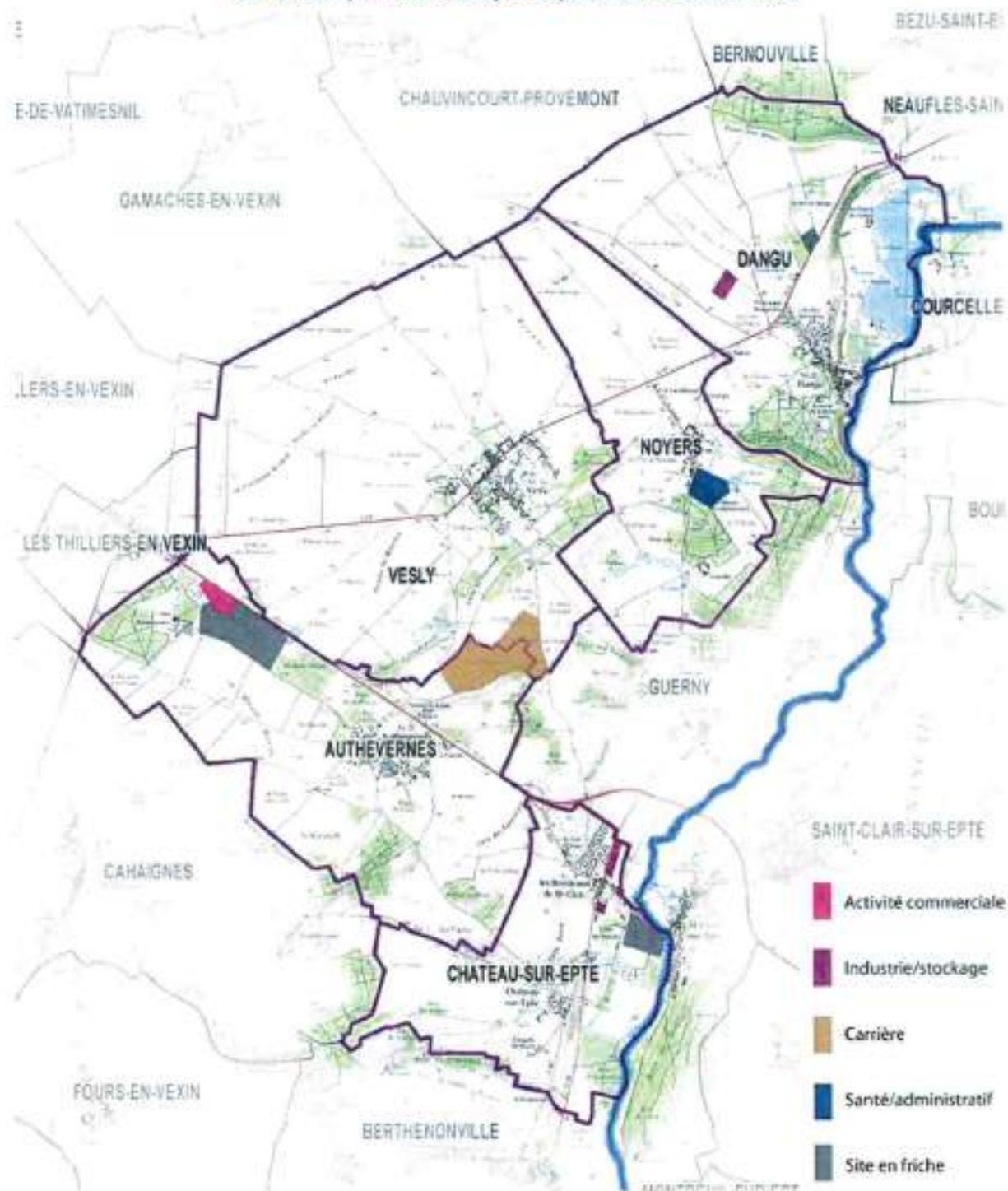
\* Depuis 2012, la commune de Vesly a subi la fermeture de l'entreprise Méca-Service. Les locaux sont depuis vacants. Le nombre d'emplois sur la commune est donc aujourd'hui moins important que ces chiffres.

L'indice de concentration de l'emploi est l'indicateur désignant le rapport entre le nombre d'emplois offerts sur un territoire et les actifs ayant un emploi résidant dans ce territoire. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'exerce un territoire sur les autres.

Les données INSEE indiquent qu'en 2012, le taux de concentration de l'emploi des communes étudiées est relativement faible. En effet, pour 100 actifs, 10 postes sont proposés à Authavernes, 17 à Château-sur-Epte, 33 à Vesly et 41 à Dangu. Pour ces deux dernières communes, par rapport à leur caractère rural, ces chiffres ne sont pas négligeables et s'expliquent par la présence d'industries spécialisées (métallurgie des Forges de Trie Château sur Dangu par exemple). Il convient toutefois de mentionner la fermeture de l'entreprise Méca-Service à Vesly depuis 2012. Noyers se démarque des autres communes par un indice de concentration de l'emploi supérieur à 100. La présence du centre Hostréa en est la raison. Cependant, cette situation n'induit pas des migrations domicile-travail moins nombreuses vers les territoires extérieures pour les actifs de la commune.

En effet, lieu de vie et de travail sont aujourd'hui très largement déconnectés. Les populations ont recherché, durant ces dernières décennies, un cadre de vie agréable à prix attractif, quitte à effectuer quelques kilomètres pour accéder à l'emploi. L'évolution de la société a ainsi permis de maintenir une démographie positive alors que l'économie des communes étudiées est globalement en perte de vitesse depuis 1999. La comparaison entre les deux recensements fait particulièrement ressortir la situation d'Authavernes : elle s'explique par l'évolution des effectifs de la pépinière : à la fin des années 90, les besoins de main d'œuvre étaient importants avec de nombreux saisonniers. Avec la mécanisation, les effectifs se sont progressivement réduits jusqu'à la disparition de la société. Déjà ancienne, la fermeture de la papeterie de Château-sur-Epte dans les années 1970 qui fut pendant longtemps le poumon économique de la commune, symbolise également le déclin des industries du territoire. Ainsi, les communes tendent de plus en plus à être spécialisées en un territoire résidentiel.

### Carte de synthèse : les principaux sites d'activités



## Une agriculture présente

Le diagnostic agricole effectué par la Chambre de l'Agriculture de l'Eure a permis d'établir un état des lieux précis de l'activité agricole sur la commune. Le rapport complet est présenté en annexe. Il en ressort les principales conclusions suivantes.

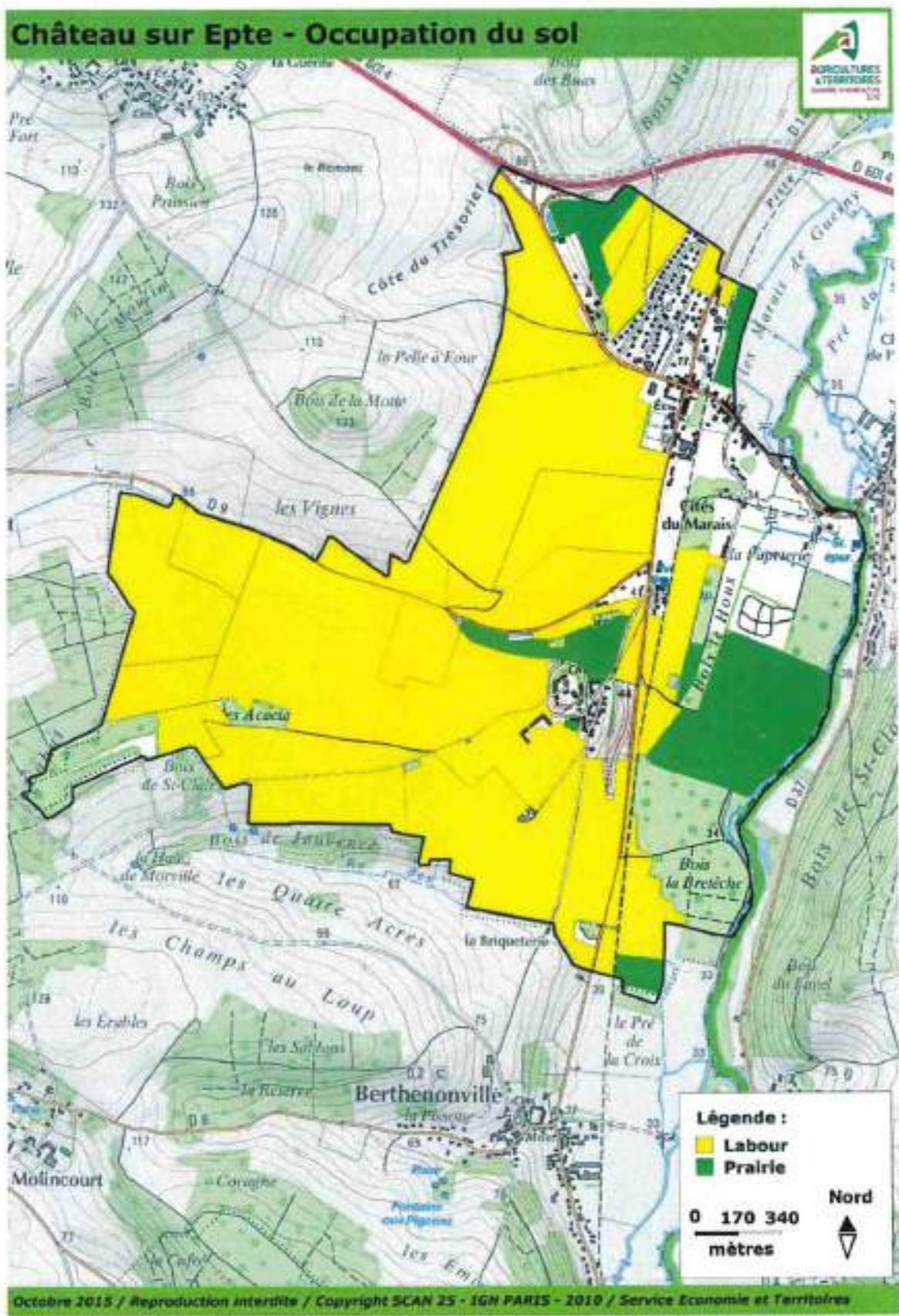
### Bilan

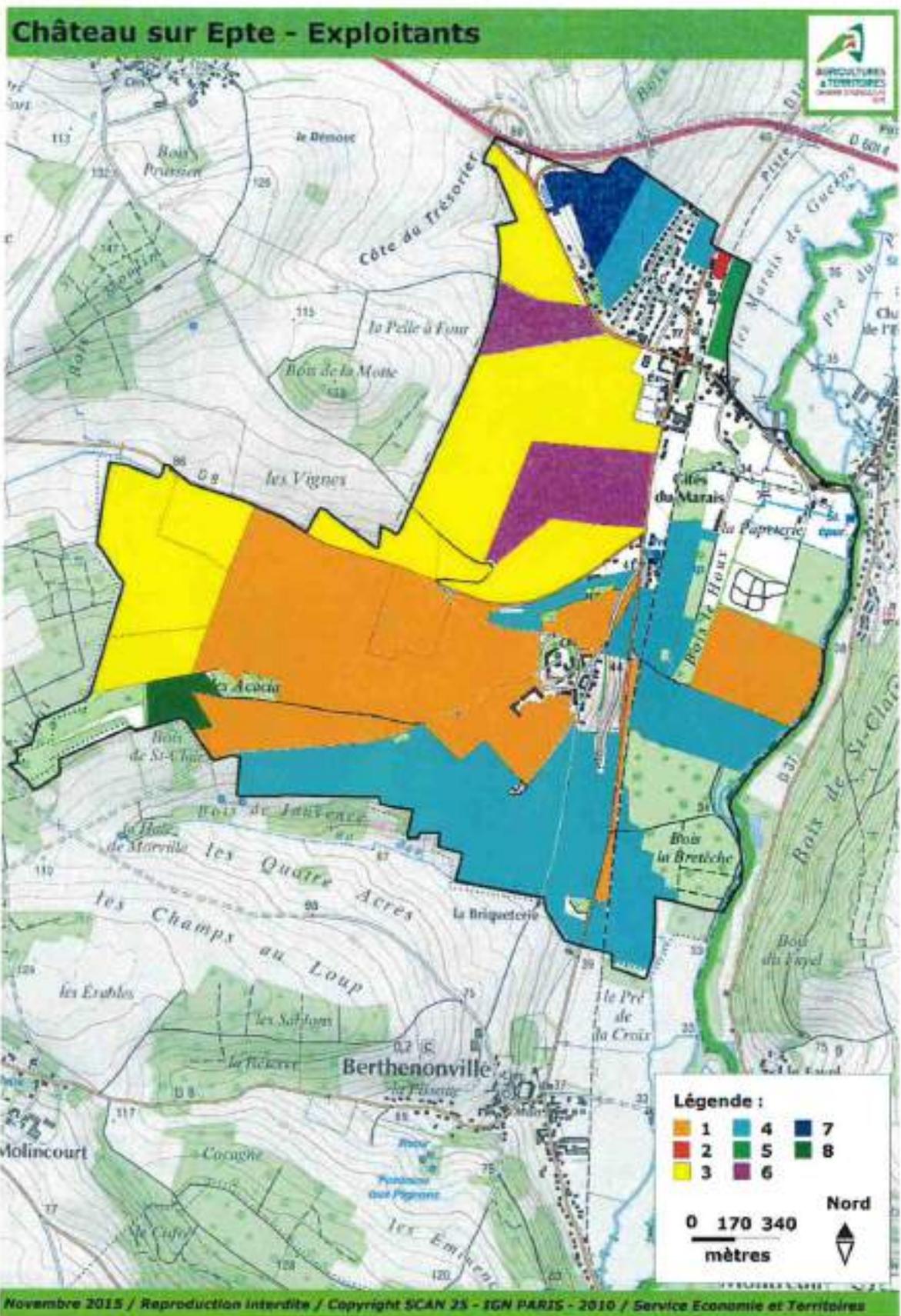
- La présence d'une exploitation agricole, générant un périmètre de protection de 50 mètres ;
- De grands espaces agricoles de production céréalière, permettant aussi de valoriser les effluents d'élevage et des boues de station d'épuration;
- La présence de prairies indispensables aux élevages,
- Des parcelles majoritairement soumises au statut du fermage situées à proximité du tissu bâti.

### Enjeux

Au total, 7 enjeux se dégagent pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune :

- Protéger les bâtiments en activité et permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles par un travail sur la création d'espace tampon entre zones agricoles et zones destinées à l'urbanisation, plus adapté que l'application stricte de la règle de réciprocité.
- Préserver les prairies surtout à proximité de l'exploitation d'élevage et en vallée humide.
- Préserver les grandes entités agricoles cohérentes vouées à la grande culture céréalière, pour leur valeur agronomique et leur potentiel agricole (valorisation des effluents d'élevage).
- Définir les surfaces constructibles compatibles avec les besoins de la commune pour limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles productifs et combler en priorité les dents creuses.
- Permettre, au travers du PLU, la possibilité de diversification de l'activité agricole.
- Préserver et conforter les emplois liés à l'agriculture.
- Enfin, garantir l'accès aux parcelles et permettre la circulation des engins agricoles sur le territoire communal.





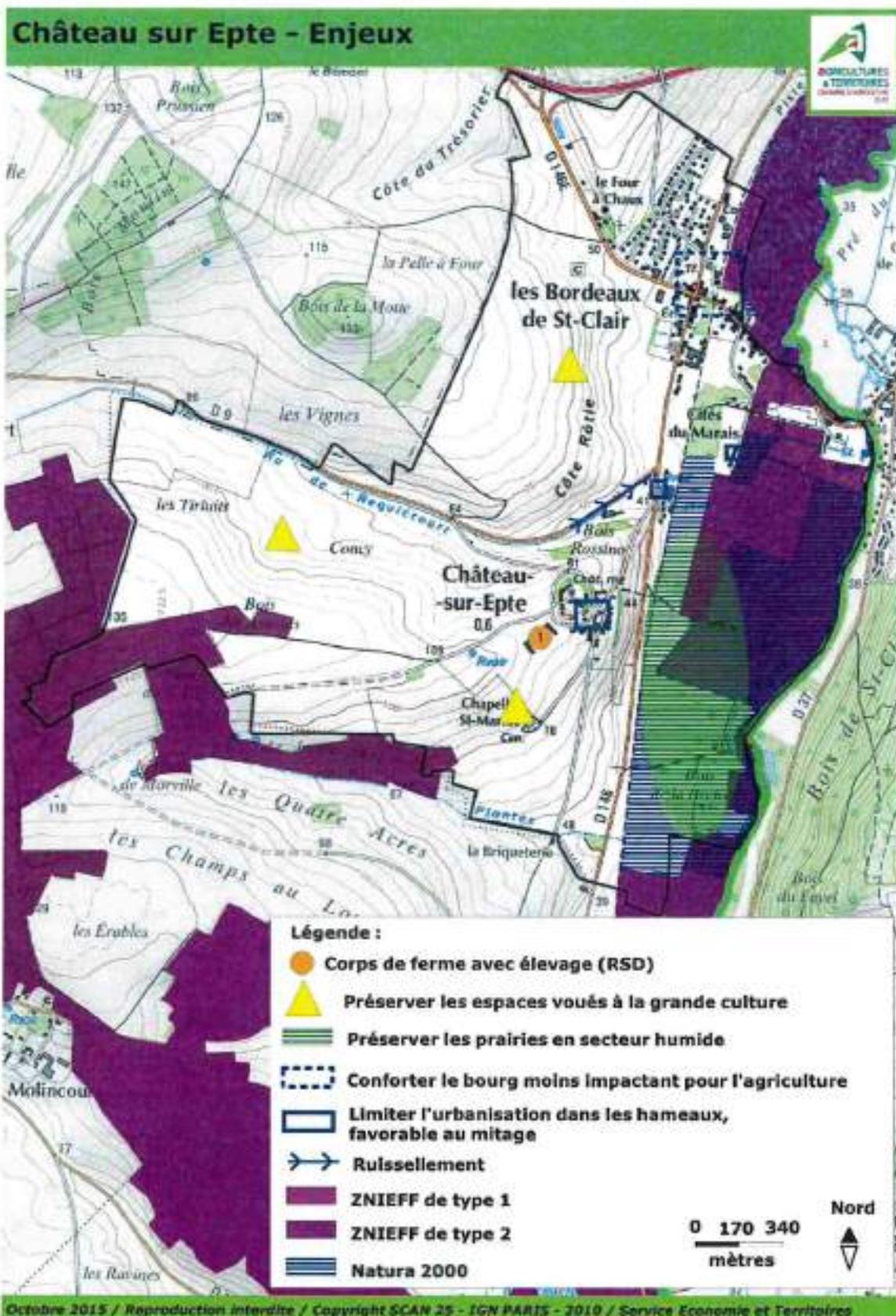
## Château sur Epte - Législation des corps de ferme



Octobre 2015 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires







## Des potentialités touristiques

L'ambiance verdoyante et préservée du Vexin Normand offre une parenthèse de nature et un condensé d'histoire à proximité de Rouen et à 70 kilomètres de Paris.

Situé entre la Forêt Domaniale de Lyons et la vallée de l'Epte, ce secteur est un lieu de passage important. La pêche et la randonnée donnent l'occasion de découvrir les richesses paysagères et patrimoniales du territoire.

Les nombreuses vallées, le cadre rural, les monuments patrimoniaux du Vexin normand (abbayes, châteaux, vestiges de fortifications...) sont des éléments d'attraits touristiques qui attirent un public varié. Des chemins de randonnées, en particulier la voie verte entre Gisors-Gasny donnent l'occasion de découvrir les trésors du paysage et du patrimoine local (*voir carte ci-après*).

Le territoire possède de nombreux atouts en matière de potentialités touristiques pour attirer des visiteurs. Une étude d'opportunité et de positionnement pour le développement touristique du Vexin Normand a été menée en 2013. Cette étude faisait état des conclusions suivantes :

- Une situation géographique et une accessibilité favorable aux flux touristiques (axe fluvial de la Seine, proximité de Rouen et Paris...)
- Des paysages et sites à notoriété (Château Gaillard, Château de Vascoeuil, abbaye de Mortemer, abbaye Fontaine Guérard, village de Lyons-la-Forêt, Giverny...), sources de flux internationaux. Il se dégage deux thématiques prédominantes (histoire et nature) mais elles restent insuffisamment structurées,
- Une offre d'hébergement globalement de qualité mais une capacité d'accueil limitée. Des réflexions sont à entreprendre pour diversifier l'offre vers des cibles à potentiel (camping-car) ou des types d'hébergements différenciés et concurrentiels (insolites, nature...),
- Des coopérations amorcées mais encore insuffisantes avec une absence de stratégie marketing commune : une nécessité de développer une identité collective forte et des valeurs communes pour exister dans la concurrence.

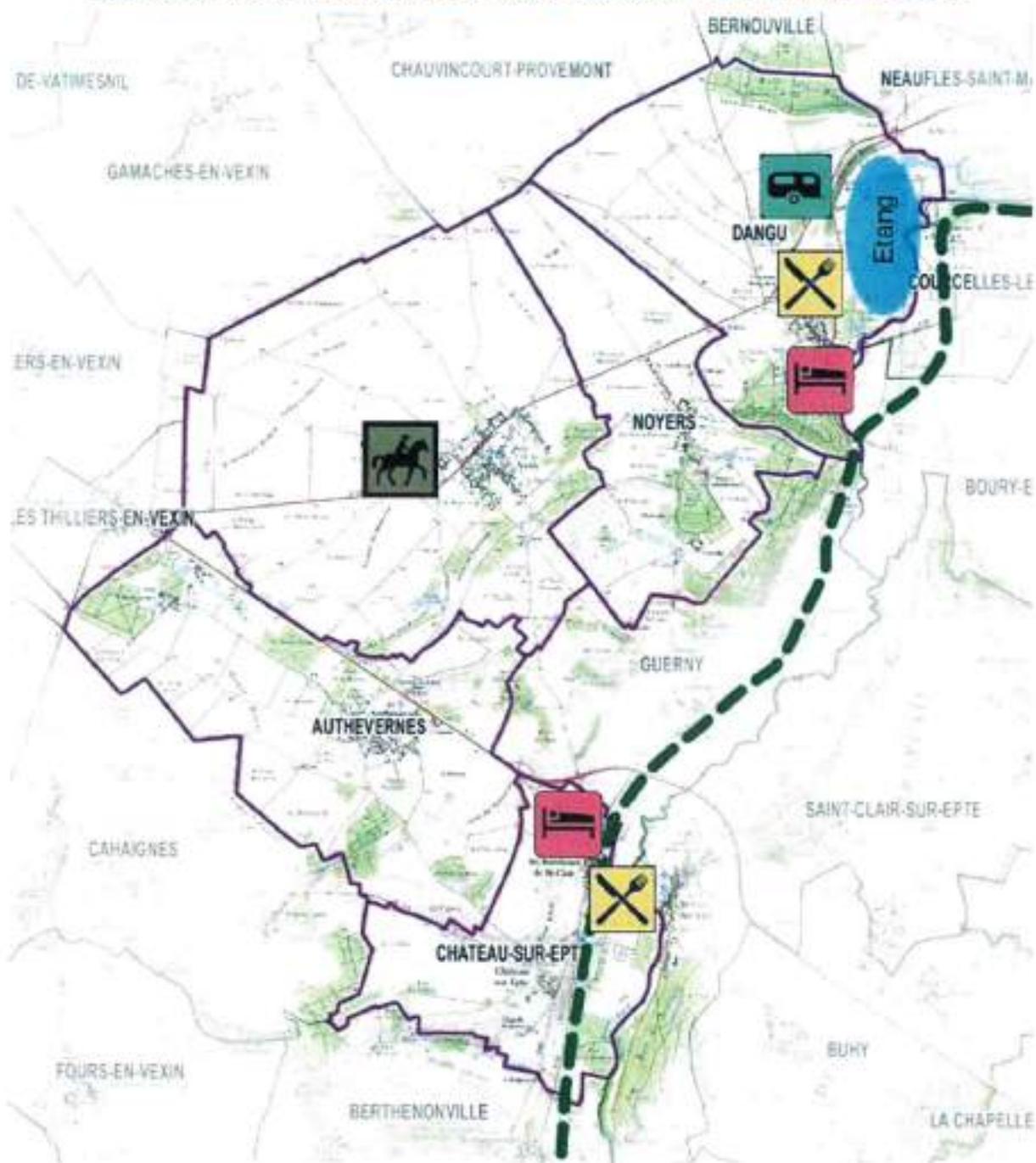
Si le territoire d'étude n'est pas pourvu de sites emblématiques, son cadre paysager, son riche patrimoine et la présence de la voie verte (cf partie mobilité) lui confèrent néanmoins de réels atouts à valoriser pour s'inscrire dans les dynamiques touristiques du Pays du Vexin Normand.

Avec 83 emplacements loisirs et 35 emplacements Tourisme, le camping de l'Aulnaie à Dangu est de loin la principale structure d'hébergement sur le territoire. Un hôtel-restaurant est également présent sur cette commune. Quelques structures de restauration existent sur Dangu et château-sur-Epte ainsi qu'un centre équestre sur Vesly.

La valorisation touristique du territoire doit permettre un nouvel essor des activités et peut favoriser la création de nouveaux emplois. De nombreux atouts, tant géographiques que naturels, existent, mais il faut renforcer la vocation touristique du territoire (signalisation, aménagements spécifiques, publications) et les moyens de découverte pour attirer le public. Ces efforts pourront s'appuyer sur les démarches entreprises à l'échelle du Pays.



## Carte de synthèse : une offre touristique concentrée dans la vallée de l'Epte



Des sites emblématiques à proximité (source photo : Eure tourisme), la voie verte « Avenue verte entre Paris et London » traverse la commune de Château-sur-Epte

## Une structure socioprofessionnelle spécifique à chaque commune

Localement, les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires sont les catégories les plus représentées chez les actifs. La prédominance de ces trois catégories n'est pas une spécificité du territoire d'étude mais est également rencontrée aux échelons communautaires et départemental. Ces trois catégories représentent environ 80% des actifs de l'Eure.

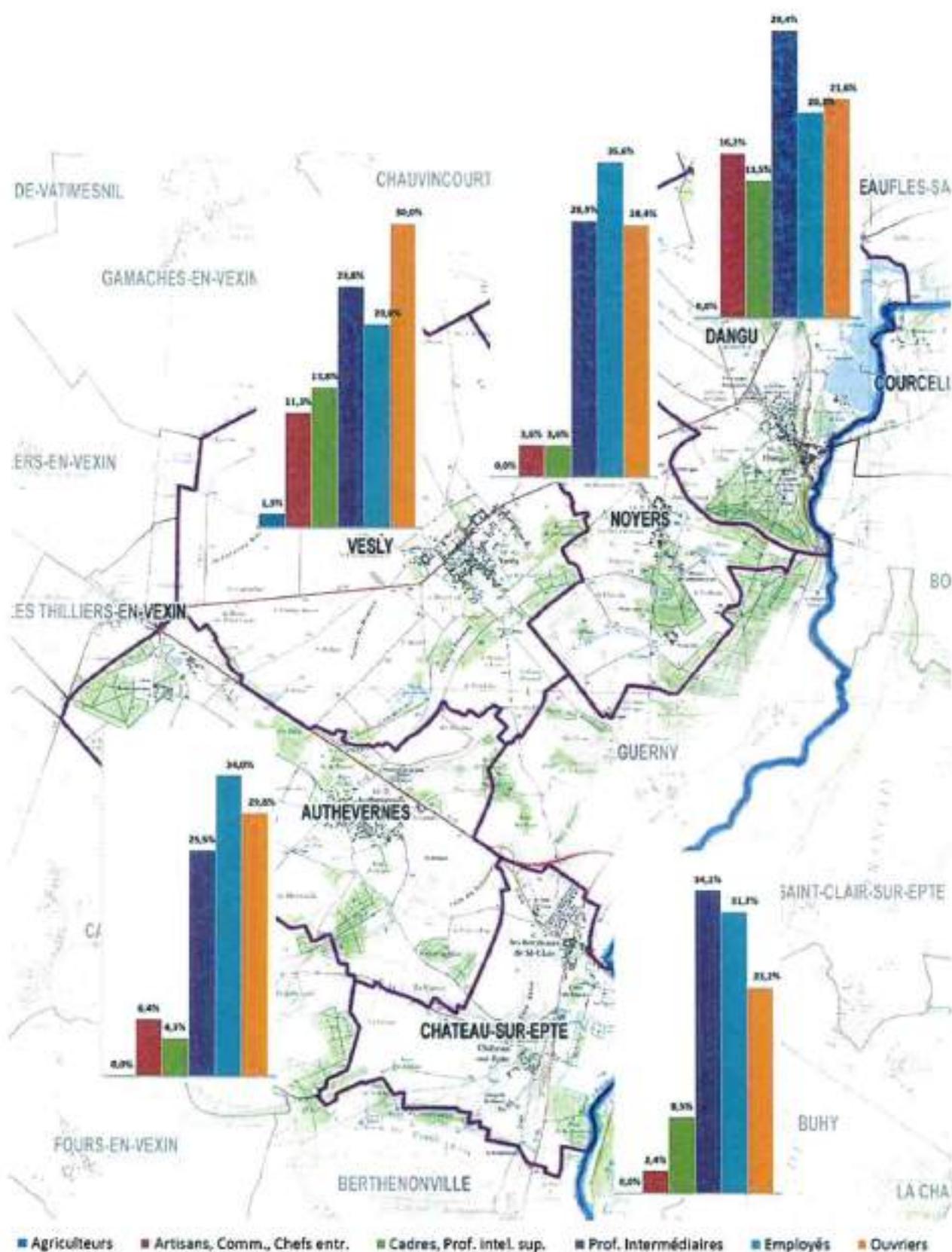
Il est à noter que les professions intermédiaires représentent les personnels occupant une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés et ceux travaillant dans l'enseignement, la santé et le travail social (instituteurs, infirmières, assistantes sociales...).

La structure socio-professionnelle n'est cependant pas homogène entre les cinq communes :

- Dangu (298 actifs) se caractérise par une surreprésentation des professions intermédiaires (28% - catégorie la mieux représentée) ainsi que des cadres/professions intellectuelles supérieures et des artisans/commerçants. Ainsi, la population présente un profil d'actifs exerçant dans des domaines spécialisés.
- A Noyers (105 actifs), ce sont les employés (35%) les mieux représentés dans la population active, puis les cadres/professions intellectuelles (29%) et les ouvriers (28%). En tout, ces trois catégories occupent plus de 90 % des actifs.
- Vesly (358 actifs) se distingue par une forte proportion d'ouvriers (30%). Les cadres/professions intellectuelles supérieures et les artisans/commerçants sont surreprésentés sur la commune alors que la part des employés y est faible (20%).
- Sur Authevernes (199 actifs), la catégorie des employés (34%) domine le paysage socio-professionnel de la commune. Avec seulement 4% des actifs, les cadres/professions supérieures sont peu nombreux. Il est également constaté une sous-représentation des professions intermédiaires
- Sur Château-sur-Epte (337 actifs), la forte proportion des professions intermédiaires (34%) et des employés (32%) caractérisent la commune. La part des ouvriers est plutôt faible et les artisans/commerçants sont quasiment absents de la commune.

Il est à noter que la catégorie des agriculteurs n'est plus suffisamment représentée à l'échelle des communes (à l'exception de Vesly) pour figurer dans les données INSEE. Ces chiffres témoignent de la forte diminution de la profession d'exploitant agricole sur le territoire. Le nombre d'agriculteurs s'élève encore à 73 à l'échelle de la CC Gisors-Epte-Levrière et à 556 à l'échelle du Pays.

### La structure socio-professionnelle de la population active



## Dynamisme économique

### Que retenir ?

#### ENJEUX COMMUNS

- ✦ Un territoire doté d'équipements non structurants mais de proximité, permettant de maintenir l'attractivité du territoire et de répondre aux besoins des habitants,
- ✦ Un territoire organisé dans son ensemble autour de Gisors mais une influence forte de la région parisienne pour les besoins non courants,
- ✦ Une dépendance du territoire vis-à-vis de Gisors et de l'agglomération parisienne, un territoire de plus en plus résidentiel avec une économie locale en perte de vitesse,
- ✦ Une compétence économique gérée à échelle intercommunale pour une réponse cohérente et adaptée aux besoins locaux,
- ✦ Un potentiel pour le développement de l'activité touristique mais une offre à structurer et une image à renforcer.
- ✦ Une activité agricole présente : une réflexion à avoir sur l'activité et le fonctionnement des exploitations afin d'éviter les nuisances réciproques et la gêne pour l'activité afin que les éventuelles extensions de l'urbanisation n'empiètent pas sur l'espace agricole.

#### Ce que dit le SCOT :

##### Revaloriser le tissu industriel

Qualifier les zones (réutilisation des capacités foncières, utilisation des terrains disponibles pour de nouvelles activités, aménagement de qualité)

##### Renforcer l'artisanat

Développer les villages d'artisans (foncier, immobilier, localisation, nuisances...), augmenter le potentiel d'accueil en zones artisanales, activités correspondantes en milieu rural

##### Revitaliser le commerce en milieu rural

Maintenir les commerces dans les villages pour répondre aux besoins de proximité des habitants

##### Développer l'économie touristique

Construire la stratégie économique (synergie des acteurs, emplois)

Identifier les thématiques emblématiques (Vallée de la Seine, patrimoine médiéval)

Valoriser les espaces naturels des massifs forestiers et des vallées (circulations douces)

Améliorer les capacités d'hébergement (diversification des structures d'accueil, équipements divers liés aux manifestations)

##### Maintenir l'activité agricole

Valoriser les savoir-faire agricoles

Maintenir et pérenniser les productions actuelles. S'intégrer aux évolutions et pratiques du milieu agricole (biomaréchaux, activités d'animation ou d'hébergement)

## Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Pour éviter la constitution d'un territoire uniquement résidentiel, **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** permet aux élus d'inscrire dans la durée leurs ambitions politiques et les objectifs qu'ils se fixent en matière de développement économique, touristique et de protection de l'activité agricole.

**Les documents graphiques et les prescriptions réglementaires** permettent de déterminer l'occupation des différentes zones et les règles architecturales et paysagères adaptées à la vocation de chacune de ces zones (artisanales, touristiques et de loisirs par exemples). Les conditions de mixité fonctionnelle peuvent ainsi être déterminées. Des emplacements réservés peuvent être définis pour favoriser le fonctionnement économique du territoire (gestion du stationnement par exemple). Les espaces les plus pertinents pour un développement des activités économique et touristique et du maintien des surfaces agricoles pourront être spatialisés dans le cadre des plans de zonage. Ces deux documents permettent également d'identifier graphiquement les secteurs patrimoniaux (article L151-19 du Code de l'Urbanisme) ou les bâtiments agricoles enclins à un changement de destination (article L. 151-11, 2<sup>o</sup> du Code de l'Urbanisme).

## Circulation et déplacements, atouts et contraintes

Des infrastructures : opportunités de lien vers l'extérieur ou sources de servitudes et de contraintes ?

### Circulation routière

Le Pays du Vexin Normand n'est pas directement desservi par les grandes infrastructures nationales de transport et reste à l'écart des grands flux de transit. En effet, l'autoroute A13 rejoint les grandes métropoles normandes et le littoral par la vallée de la Seine. Côté Est, le pays reste excentré vis-à-vis de l'autoroute A16 qui relie Beauvais à la région parisienne.

Deux grands axes de dimension interrégionale permettent le désenclavement du territoire :

- la RD 6014, axe historique entre Rouen et Paris qui traverse le Vexin selon une orientation Nord-Ouest/Sud-Est.
- La RD 181/RD10 qui relie Vernon à Beauvais par Gisors.

Les communes sont bien drainées par ces deux axes, ce qui leur permet de bénéficier d'une localisation favorable au sein du Vexin Normand avec une liaison rapide vers la métropole parisienne. Elle est, en effet, facilement accessible grâce à la RD 6014 (RD14 en Ile-de-France) aménagée en 2x2 voies à partir de Magny-en-Vexin. La ville nouvelle de Cergy-Pontoise se situe à 30 minutes. Quant à l'agglomération rouennaise, elle est plus éloignée et le temps de trajet est d'environ 45 minutes.

Ces axes de circulation et le trafic important qu'ils supportent s'accompagnent de nuisances importantes pour les villages traversés. La création de nouvelles portions et de contournement ont permis d'atténuer ces nuisances sur les communes de Dangu (création de la RD10) et de Château-sur-Epte (mise en place du contournement). Le bourg de Vesly reste traversé par la circulation de la RD181 avec une proportion de poids-lourds extrêmement importante. Les franges Nord du village d'Authavernes sont également soumises aux nuisances sonores de la RD 6014.

En dehors des voies structurantes, le maillage routier est bien développé dans la vallée de l'Epte avec la RD 146. Sur le plateau, les routes départementales D12 et D13 rejoignent à partir de Dangu respectivement Etrépagny et Bernouville/Bézu-Saint-Eloi. Par contre, le maillage de routes départementales est bien moins développé sur les territoires de Vesly, Authavernes et Noyers. Les déplacements au sein de ces communes et vers les communes environnantes s'effectuent au travers des routes de campagne.

Les comptages routiers effectués par le Conseil Général indiquent que les flux se concentrent sur les grands axes de circulation (RD 6014, RD10/17). Les autres voies supportent des trafics beaucoup moins importants.

Route	PR de comptage	Date du comptage	Trafic journalier (véhicules/jour)	Part des poids-lourds (%)
RD17	PR 8	2009	1220	4,8%
RD10	PR 42 + 290	Décembre 2012	4500	10%
RD181	PR 33	2010	4000	13,5%
RD9	PR 8	2008	500	5%
RD 6014	PR 5	2011	10000	15%

Source : données du Conseil Départemental

### Le maillage viaire du territoire

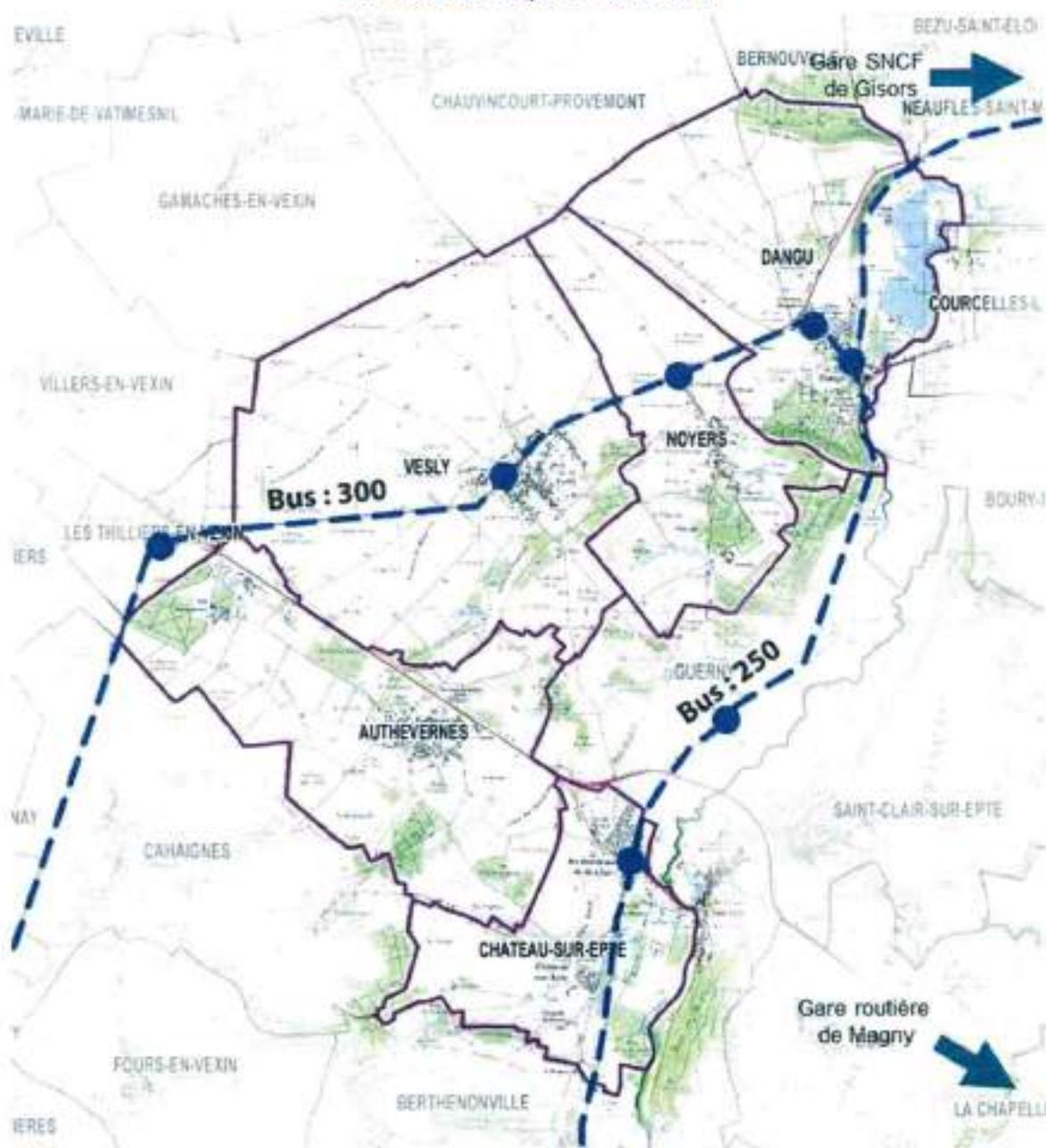


## Des alternatives à l'automobile insuffisantes

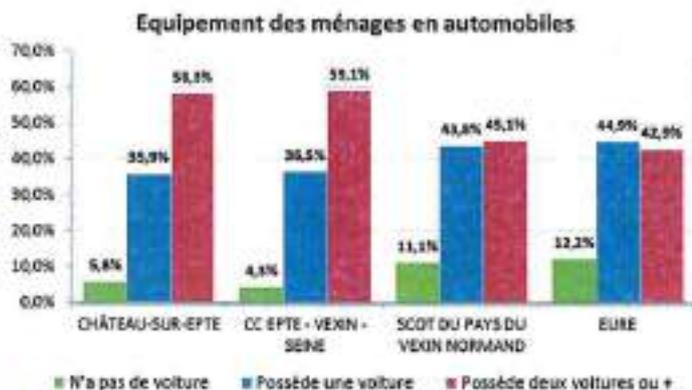
En matière de transports collectifs, la gare SNCF la plus proche se situe à Gisors. Elle permet d'accéder au réseau de transport transilien au départ de la Gare de Saint-Lazare avec 16 allers-retours quotidiens entre Paris et Gisors. Plusieurs allers-retours en TER sont également proposés vers Serqueux. Il est alors possible de rejoindre Rouen avec une correspondance ou Dieppe par le service de bus régional. La gare de bus de Magny-en-Vexin est également attractive pour les habitants de Château-sur-Epte et d'Authévernes.

Sur les communes d'étude, il existe une desserte en transports collectifs avec le service de bus du Conseil Départemental. La ligne 300 relie Gisors à Evreux en desservant Dangu, Noyers et Vesly. Quant à la ligne 250, elle effectue la liaison entre Gisors et Vernon en passant par les communes de Dangu et de Château-Sur-Epte. Ces deux lignes ont une fréquence faible (2 à 3 allers/retours journaliers) : de fait, cette offre reste principalement à destination des scolaires et ne peut répondre aux besoins des actifs du territoire. Il est à noter que de nombreux habitants de Château-sur-Epte se déplacent sur la commune voisine de Saint-Clair-sur-Epte pour emprunter le réseau de bus du Val-d'Oise.

### L'offre en transports collectifs

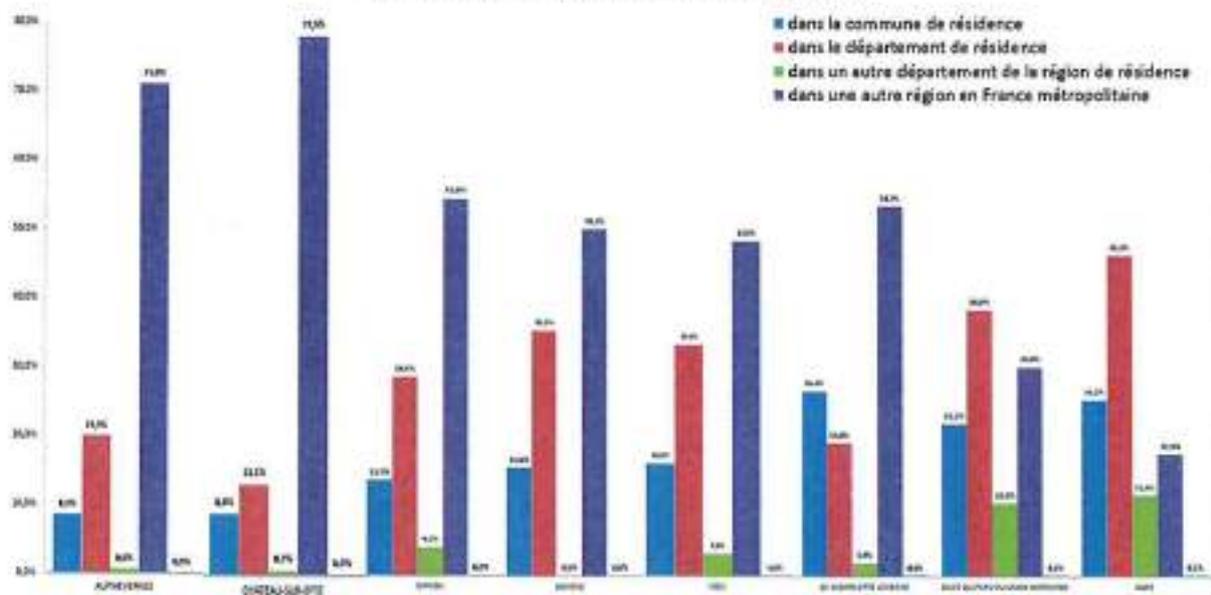


Le taux d'équipement des ménages est important, bien que relativement conforme aux tendances rencontrées à l'échelle du département. Ainsi seulement 6% des ménages de la commune ne possède pas de voiture. Près de la 60% d'entre eux ont au moins deux véhicules par foyer. Au niveau du département, ce taux d'équipement était de 30% en 1999 et est passé à plus de 40% dix ans plus tard, témoignant ainsi de l'utilisation massive de ce moyen de transport.

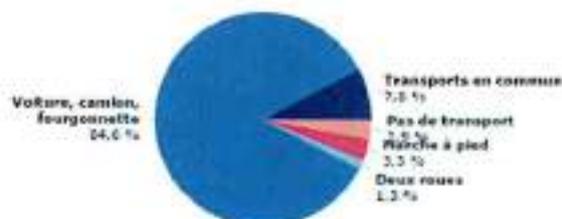


Le taux d'équipement automobile est à mettre en corrélation avec les migrations domicile-travail. Il est souvent imputable à la nécessité d'utiliser un véhicule pour se rendre à son travail. En effet, plus de 70% des eurois utilisent la voiture individuelle pour le trajet domicile-travail. Ainsi à l'échelle du territoire, on constate que presque 92% des actifs quittent leur commune de résidence pour se rendre au travail. Plus des trois-quarts des actifs se déplacent vers la région francilienne quotidiennement. En outre, en l'absence d'alternative, la voiture individuelle est également largement utilisée pour accéder aux grands pôles de santé, aux structures d'enseignement ou encore de loisirs.

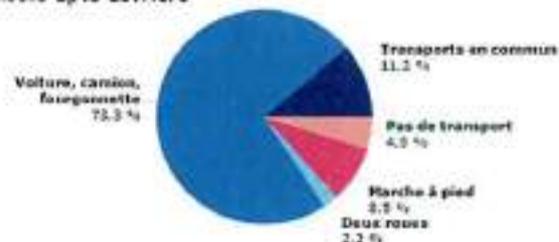
**Les déplacements domicile-travail des actifs**



**Château-sur-Epte**



**CC Gisors-Epte-Levrière**



*Les moyens de transports pour les déplacements domicile-travail (INSEE- 2012)*

Sur la commune, seule 8% de la population utilise les transports en commun pour se rendre au travail. Pour la plupart, il s'agit d'habitants utilisant les autocars du département du Val d'Oise (soit à partir de Saint-Clair-sur-Epte ou de Magny-en-Vexin) ou se rendant à Gisors pour emprunter le train jusqu'à leur lieu de travail. Il est à noter que ce taux est de 11% à l'échelle

de la CC Gisors-Epte-Levrière. Il ressort assez nettement la faible attractivité des transports collectifs sur la commune ce qui favorise l'usage de la voiture pour les déplacements quotidiens alors que les habitants de Gisors situés à proximité des transports utilisent davantage le train.

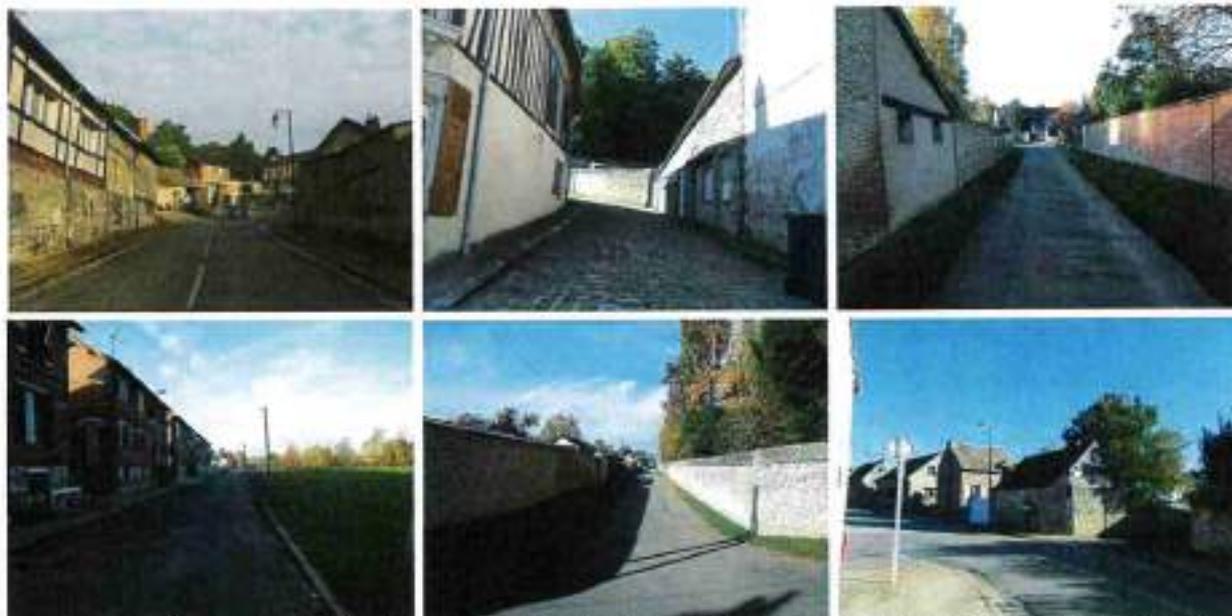
Aucune aire de covoiturage n'est recensée sur les communes étudiées. Sur le département, 17 aires de covoiturations « spontanées » ont été répertoriées dont une située sur la commune voisine des Thilliers-en-Vexin. Sur le site de covoiturage « Blablacar », de nombreux trajets avec un départ/arrêt intermédiaire/arrivée sur une ville voisine (Gisors ou Magny-en-Vexin) sont proposés par des conducteurs. Une majorité est en direction de la région parisienne mais il y a également des trajets vers des destinations normandes et hors-région. Parmi cette offre, des conducteurs traversent les communes étudiées et peuvent récupérer des habitants des communes.

Un des enjeux du PLU est de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et aux économies de l'énergie dans les transports. Le PLU en limitant l'étalement urbain et en positionnant les zones d'habitat à proximité des équipements et des voies douces peut participer à la réduction des déplacements automobiles, source importante d'émissions de CO<sub>2</sub>.

### Quel fonctionnement à l'échelle des villages ?

La mobilité est un facteur majeur pour l'attractivité d'un territoire comme pour la qualité de son cadre de vie (accessibilité, sécurité, nuisances...).

En dehors des grands axes routiers, la plupart des voiries au sein des villages sont étroites. Point positif pour les vitesses de circulation, ces gabarits peuvent également constituer un handicap en matière de visibilité ou dans le cadre d'aménagement visant à les élargir pour inclure des voies de circulation douce.



*Des voies de desserte résidentielle plutôt étroites, des visibilités parfois réduites à cause du bâti implanté le long des rues*

Quelques rues de Vesly et Noyers se démarquent de cette configuration : elles présentent des sur-largeurs dédiées au fleurissement et à la végétation. Quelques aménagements très simples (bancs...) permettent aux habitants de profiter de ces espaces. L'aménagement des places de l'Eglise et de la Ferme du Fort à Authevernes évoque ce type de configuration.



*Les espaces végétalisés le long des voies confèrent une ambiance champêtre aux villages de Vesly, Noyers et Authevernes*



L'urbanisation récente des 5 communes a souvent été réalisée dans le cadre de lotissements et s'est accompagné de la création de voies nouvelles en impasse ou en boucle. Les constructions nouvelles ont également pu prendre place le long des voies existantes, ce qui a évité la création de nouvelles voies. Toutefois, ce mode d'urbanisation a parfois laissé de grands espaces libres en fond de jardin. Ainsi, il est constaté un processus de divisions parcellaires qui conduit à l'urbanisation de ces espaces situés en second rang. Cette évolution entraîne la mise en place d'une desserte individuelle peu optimisée, avec parfois des doubles-rideaux.

Les réseaux viaires des villages de Dangu et de Vesly sont complétés par quelques sentes piétonnes qui offrent des raccourcis dans les parcours des piétons. Ces espaces sont souvent sombres en raison de la végétation et des murs qui les bordent, et pas toujours bien entretenus, ce qui ne favorise pas leur usage.

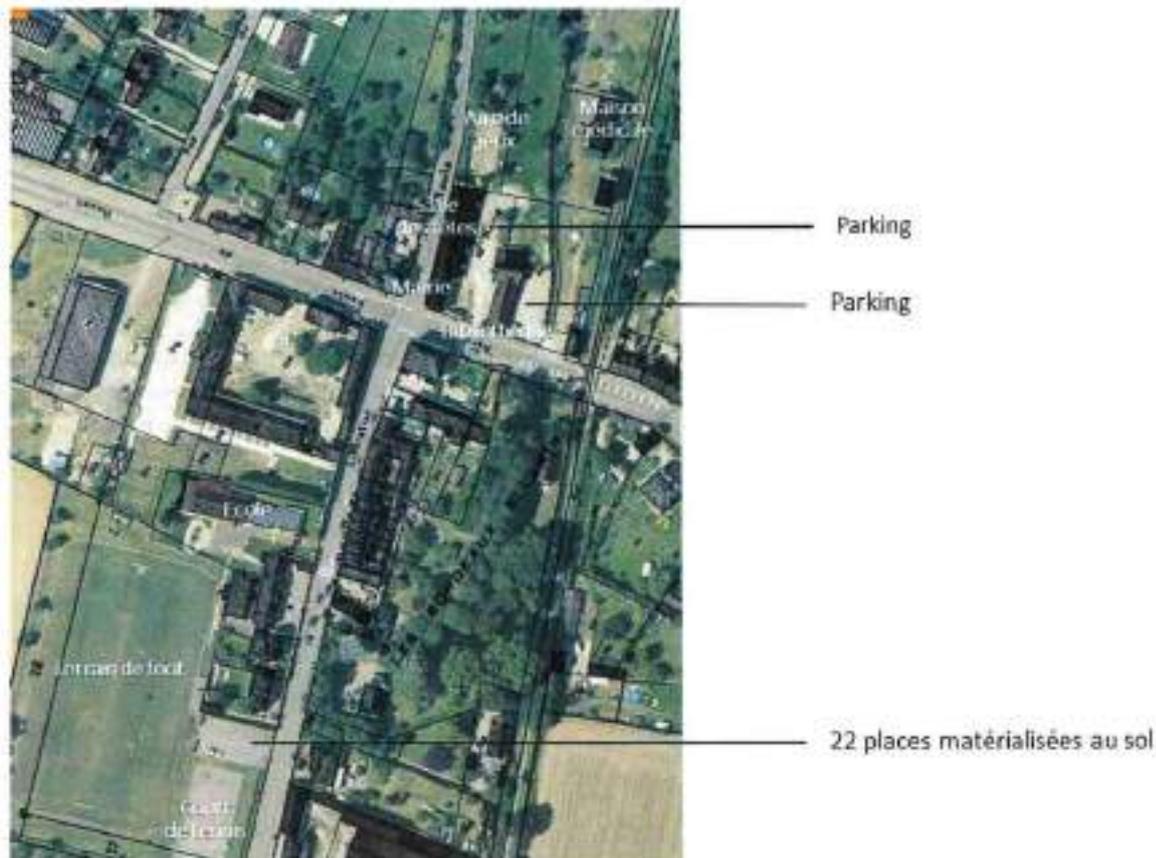


*Quelques sentes piétonnes existent dans les villages de Vesly et de Dangu*

La circulation agricole doit également être prise en compte dans la réflexion du Plan Local d'Urbanisme. Bien qu'empruntant en majorité les chemins agricoles dédiés, certains engins circulent sur les voiries classiques empruntées par les automobilistes. Au-delà des enjeux de visibilité et de sécurité routière, les projets de développement de l'urbanisation ne doivent pas entraver le fonctionnement agricole existant (cheminements coupés, inutilisables, largeur réduite, etc.).

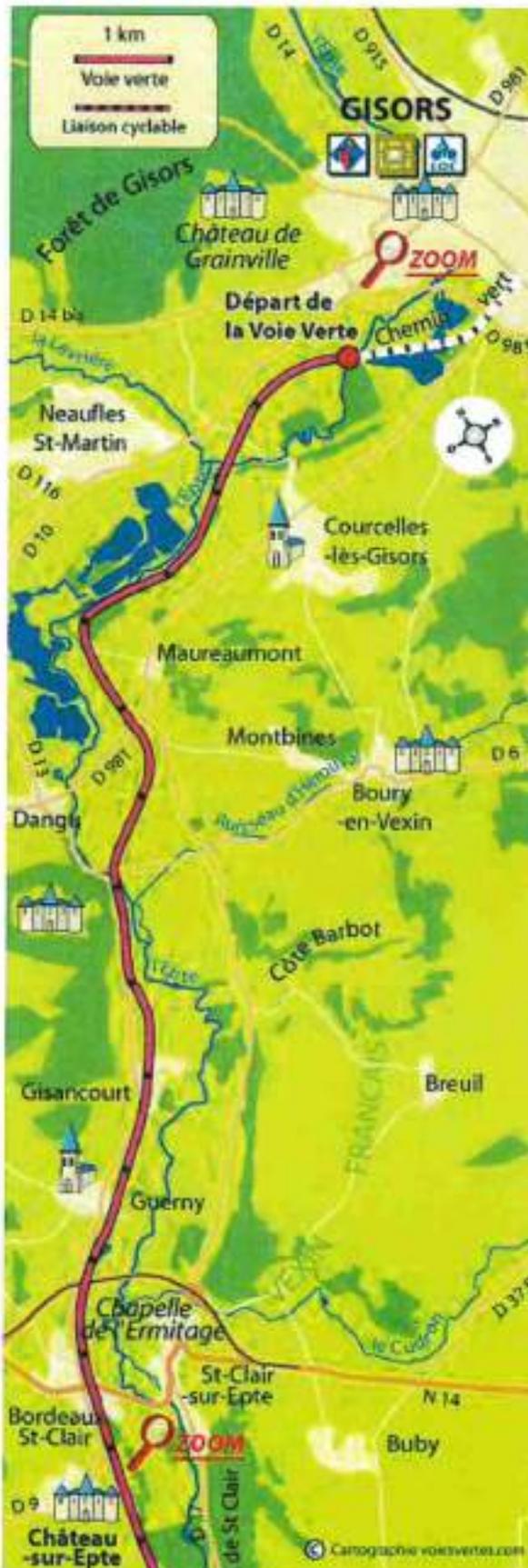


Sur la commune de Château-sur-Epte, le stationnement individuel au sein des lotissements est principalement géré à l'intérieur de la parcelle. Dans le bourg des Bordeaux-sur-Epte, le stationnement s'effectue le long des voies permettant aux habitants et à la clientèle des commerçants de garer leur véhicule à proximité de leur destination.



Pour permettre la gestion du stationnement aux abords des équipements, plusieurs parkings ont été aménagés. Deux petites aires de stationnement existent autour de la mairie et servent à la fois aux utilisateurs de la mairie, de la salle des fêtes, de la bibliothèque et de la maison médicale. Un parking d'environ 400 m<sup>2</sup> existe également rue de la Libération. Situé à côté des terrains de sports, il dispose de 22 places matérialisées au sol il sert en priorité pour les enseignants et les parents des élèves de l'école. Ces stationnements sont donc à maintenir.

## Les itinéraires de promenade



La vallée de l'Epte est parcourue entre Gasny et Gisors par une voie verte qui a pris place sur l'ancienne voie ferrée. Elle permet de découvrir aisément le territoire à pied ou en vélo et de profiter du riche patrimoine situé le long de la rivière.

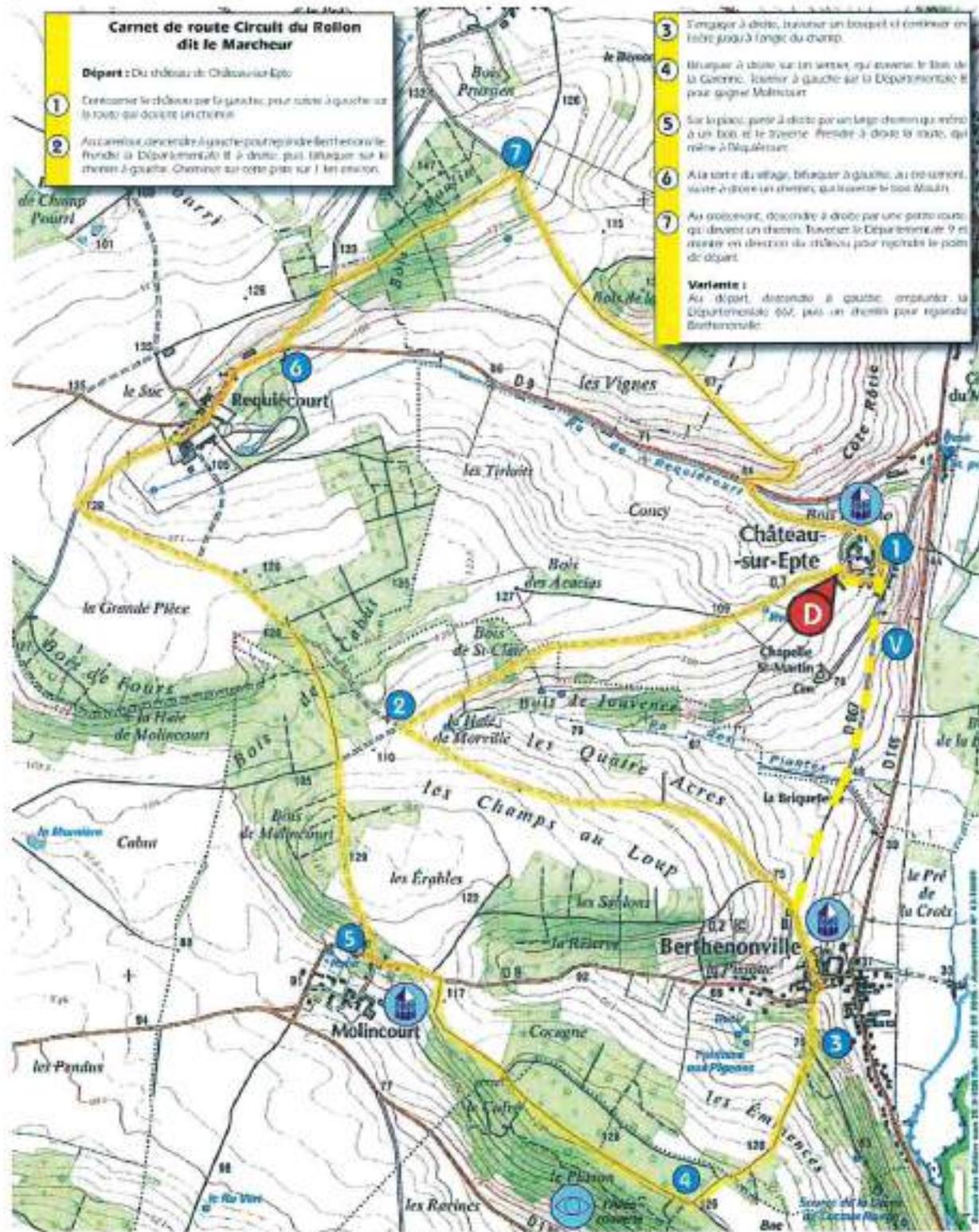
Cette voie constitue un tronçon de « l'Avenue Verte Paris-Londres ». Il s'agit d'une véloroute qui relie les deux capitales incluant une traversée de la Manche en ferry au départ de Dieppe.

Les communes en retrait de la vallée restent cependant à l'écart de la voie verte en l'absence de liaisons douces aménagées pour rejoindre le plateau.



source : <http://www.voiesvertes.com/htm/detaille27giga1.htm>

Le site internet du Pays du Vexin Normand propose 30 circuits de randonnée pédestre de tous niveaux allant de 3 à 25 km. Le parcours du « Rollon dit le marcheur » permet la découverte des communes de Château-sur-Epte, d'Authavernes ainsi que de Berthenonville. Le circuit emprunte essentiellement des chemins agricoles et des petites routes de campagne à faible circulation. Le parcours comprend plusieurs sites à découvrir dont les vestiges castraux de château-sur-Epte qui est le point de départ de la balade. Il est toutefois dommage que le parcours ne prévoit pas la découverte du beau panorama sur le village d'Authavernes.



source : site internet du Pays du Vexin Normand



## Mobilité

### Que retenir ?

#### ENJEUX COMMUNS

- ✦ Un territoire en retrait des grands flux nationaux mais bénéficiant d'une position stratégique au sein du Pays du Vexin Normand.
- ✦ Une bonne accessibilité vers la région parisienne et le reste du département grâce à la présence d'axes de circulation interrégionale.
- ✦ Des axes classés voies à grande circulation entraînant certaines contraintes réglementaires (étude d'entrée de ville, secteur de protection du bruit...).
- ✦ Une utilisation prépondérante des véhicules individuels bien que la gare de Gisors soit inclut dans le réseau transilien.
- ✦ Les aménagements pour organiser le covoiturage sont absents sur le territoire.
- ✦ La présence de la voie verte et d'un circuit de randonnée du Pays du Vexin Normand, un bon maillage de chemins agricoles pouvant être empruntés par les randonneurs mais une absence de signalétique et un manque d'informations,
- ✦ Des problématiques de stationnement dans certains villages en raison de l'étroitesse des rues.

#### Ce que dit le SCOT :

##### Améliorer la qualité des déplacements :

Rendre le territoire accessible : aménagements de la RD 6014, contournement de Rouen, amélioration du réseau interne en prévision de l'apport de population

Avoir des déplacements pour tous : amélioration de l'accès aux équipements et services, rabattement vers la gare de Gisors, solutions alternatives à développer

### Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Le PLU peut permettre d'avoir une réflexion fine sur cette problématique.

La réflexion générale doit aboutir à la définition des accès des futures constructions et à l'amélioration des accès existants, tant pour les déplacements véhiculés qu'alternatifs. En fonction des besoins identifiés, des emplacements peuvent être réservés pour une création ou un élargissement de voie, pour la création d'un cheminement piéton, etc.

En complément, **les Orientations d'Aménagement et de Programmation** permettent de faire le point sur le devenir des futures zones d'habitat. Ainsi les principes de desserte et d'accessibilité, de circulation et de stationnement à l'intérieur de la zone sont clairement identifiés.

**Le règlement** comprend un article spécifique sur le stationnement. Il est donc possible de réglementer ce dernier pour asseoir sa bonne gestion (fixer un nombre minimum de places de stationnement, interdire le stationnement sur le domaine public...).

## Synthèse des opportunités et menaces

### 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.
- L'accessibilité vers la région francilienne est facilitée par la présence d'un bon maillage routier. Les pôles d'emploi de Gisors et d'Etrépagny sont également proches.
- Il existe quelques dents creuses et opportunités de réhabilitation dans le bourg permettant un renouvellement et une augmentation de la population, en évitant l'étalement urbain et le mitage.
- La proximité de Gisors permet de bénéficier de tous les services et commerces de proximité en quelques minutes.
- Le patrimoine de la commune témoigne d'une histoire riche et doit être pérennisé afin de conserver la mémoire des lieux.
- Le cadre de vie est de qualité et présente une image positive pour de futurs habitants : aspect rural et verdoyant avec la vallée de l'Epte et les coteaux, facteur d'attractivité pour des néo-rurbains recherchant la quiétude, bâti ancien de qualité, présence d'un petit patrimoine naturel intéressant, espaces publics de qualité, prix fonciers attractifs pour de jeunes ménages cherchant à s'implanter.
- Le paysage de la vallée de l'Epte et le patrimoine bâti sont des attraits pour les touristes mais la commune ne profite pas pleinement de ses atouts.

### Les faiblesses et menaces

- La légère tendance au vieillissement de la population implique le renouvellement des familles pour maintenir la vitalité de la commune.
- 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.
- L'offre en réseau de transport collectif sur la commune est largement insuffisante pour constituer une réelle alternative à l'automobile. Les actifs peuvent toutefois bénéficier du réseau Transilien à partir de Gisors ou du réseau de bus du Val-d'Oise à proximité.
- Les grandes cultures du plateau ont fortement impacté les milieux naturels : le patrimoine naturel doit être protégé et renforcé pour assurer la continuité écologique des milieux et leur fonctionnalité.
- L'agriculture est 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.
- Le risque d'inondation est présent le long de l'Epte et doit être pris en compte dans le cadre du choix des zones futures d'urbanisation.