

Commune de Château-sur-Epte

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 22/09/2017
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Château-sur-Epte,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 24/02/2017
APPROUVÉ LE : 22/09/2017

Etude réalisée par :



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

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

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

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39



SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
1. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION.....	4
2. CONTEXTE	5
1. SECTEUR D'HABITAT N°1 – RUE DE LA LIBERATION/ECOLE	5
2. SECTEUR D'HABITAT N°2 – RUE DE PARIS.....	7
3. SECTEUR D'HABITAT N°3 – RUE DE GISORS.....	8
4. SECTEUR D'HABITAT N°4 – EXTENSION DES BORDEAUX–SAINT–CLAIR	9
3. ORIENTATIONS.....	10
1. SECTEUR D'HABITAT N°1 – RUE DE LA LIBERATION/ECOLE	10
2. SECTEUR D'HABITAT N°2 – RUE DE PARIS.....	13
3. SECTEUR D'HABITAT N°3 – RUE DE GISORS.....	15
4. SECTEUR D'HABITAT N°4 – EXTENSION DES BORDEAUX–SAINT–CLAIR	17
ANNEXES	19
EXEMPLE D'AMBIANCES ATTENDUES POUR LE SECTEUR D'HABITAT N°1	19

PREAMBULE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies à l'article L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



La commune de Château-sur-Epte a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU.

Les élus souhaitent, sur ces secteurs stratégiques pour le développement du territoire dans les prochaines années, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces.

L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ces différents secteurs. Les zones soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Quatre zones font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Secteur d'habitat n°1 – rue de la Libération/école

Secteur d'habitat n°2 – rue de Paris

Secteur d'habitat n°3 – rue de Gisors

Secteur d'habitat n°4 – extension des Bordeaux-Saint-Clair

Il convient de souligner qu'en raison de la taille modérée des opérations et du caractère rural du village, les différents sites n'ont pas vocation à être directement desservi par les transports collectifs. De par leur localisation, les sites bénéficient cependant de la desserte en bus du Conseil Départemental qui préexiste sur la commune.

1. Echancier d'ouverture à l'urbanisation

Le PLU comporte plusieurs sites ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat. Afin de maîtriser l'urbanisation dans le temps, un échancier est mis en place dans le cadre du PLU. Il comprend les dispositions suivantes :

- L'aménagement de la phase 1 (emprise des terrains de sports) du secteur d'habitat n°1 – rue de la Libération/école ne pourra être réalisé qu'à partir de 2022,
- L'aménagement de la phase 2 (emprise de l'entrepôt) du secteur d'habitat n°1 – rue de la Libération/école ne pourra être réalisé qu'à partir de 2026.

Les autres secteurs de développement et de renouvellement urbain peuvent être aménagés immédiatement.

2. Contexte

1. Secteur d'habitat n°1 – rue de la Libération/école



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace d'une superficie totale de 18 200 m² se compose de deux emprises différentes : le site des terrains sportifs de la commune (environ 12 000 m²) et un bâtiment de stockage occupant une parcelle de 6 200 m². Il se situe au Sud-Ouest du Bourg et a pour vocation principale la création d'une nouvelle offre de logements en cohérence avec le contexte résidentiel environnant

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès depuis les rues de la Libération et de Rouen (ancienne route nationale)
- Occupation actuelle :
 - Une parcelle non bâtie dédiée aux équipements sportifs communaux mais sous-occupés en l'absence de clubs sportifs. Il est à noter la présence d'un parking à l'entrée du site.
 - Une parcelle occupée par un bâtiment de stockage sous-utilisé (une partie des locaux sont actuellement en attente d'un occupant).
- Environnement proche : Secteur relativement central au sein des Bordeaux-Saint-Clair mais situé en limite avec la zone agricole. Il est à noter la contiguïté avec l'école de la commune.

Certaines emprises n'ont pas vocation à évoluer dans le cadre du projet. Le potentiel mutable est estimé à environ 16 000 m².



2. Secteur d'habitat n°2 – rue de Paris

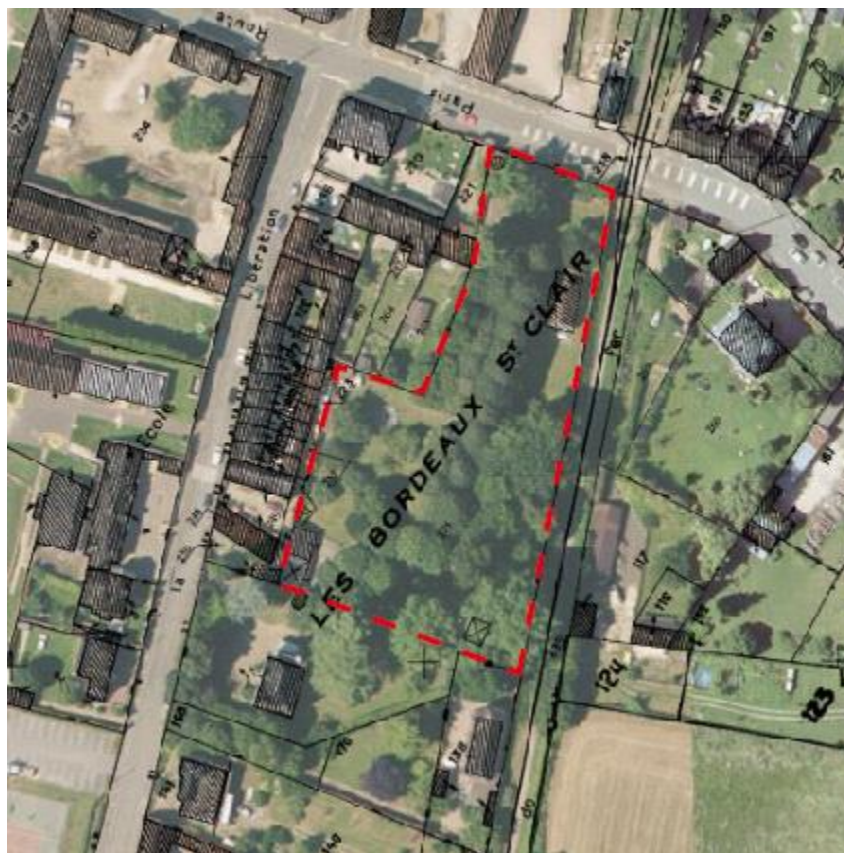


Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace d'environ 5200m² incluant une habitation existante se situe au sein de l'urbanisation existante des Bordeaux-Saint-Clair. Il borde l'ancienne voie ferrée aujourd'hui transformée en voie verte.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès depuis la route de Paris ;
- Occupation actuelle : Jardin privatif d'une habitation ;
- Environnement proche : Secteur entouré par un habitat individuel ainsi que par une bande de maisons ouvrières situées rue de la Libération ;
- Divers : le système d'assainissement des maisons ouvrières est implanté sur cette emprise. Néanmoins, l'emplacement de ce dispositif n'est pas connu avec exactitude.



3. Secteur d'habitat n°3 – rue de Gisors



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace non bâti d'environ 4200 m² se situe dans le centre du village. Il a pour vocation principal la création d'une nouvelle offre de logements en cohérence avec le contexte résidentiel environnant.

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Principalement par la route de Gisors mais également par la rue de Vesly ;
- Occupation actuelle : Secteur non bâti occupé par un petit pâturage à vocation domestique ;
- Environnement proche : Site entourée par des habitations individuelles et à proximité de certains équipements communaux (mairie, salle des fêtes, espace vert, maison médicale ;
- Divers : ce site est concerné par un axe de ruissellement. Il convient donc de prendre les dispositions nécessaires pour réduire le risque dans le respect des prescriptions du PPRI.



4. Secteur d'habitat n°4 – extension des Bordeaux-Saint-Clair



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace bâti d'environ 16700m² se situe en limite Nord du bourg et constitue le seul secteur ouvert à l'urbanisation défini dans le PLU.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès depuis la route de Gisors avec possibilité de raccordements piétons possibles depuis le lotissement de la rue des Orchidées.
- Occupation actuelle : Parcelle ayant une vocation agricole (labours).
- Environnement proche : Contexte résidentiel avec une prédominance d'habitat individuel.
- Divers : Ce site est concerné par un axe de ruissellement. Il convient donc de prendre les dispositions nécessaires pour réduire le risque dans le respect des prescriptions du PPRI.



3. Orientations

1. Secteur d'habitat n°1 – rue de la Libération/école

Ce secteur constitue une opportunité importante de densification et de réorganisation du tissu urbain. Des prescriptions ont été établies afin de garantir une opération qualitative et cohérente répondant aux ambitions de la commune et améliorant le fonctionnement des équipements scolaires. Les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Assurer la création d'une offre nouvelle et diversifiée de logements

- **Créer une nouvelle offre de logements dans le respect des objectifs de densité.** La commune souhaite enrichir son offre de logements et répondre aux besoins de la population. Une densité minimum de 12 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette densité se traduira par un habitat individuel pouvant prendre des formes d'habitat varié dans la taille parcellaire ainsi que dans l'implantation des constructions.
- **Diversifier l'offre de logements.** Au niveau de l'actuel terrain de foot, le programme devra comporter au moins 30% de logements adaptés aux personnes âgées et/ou en location.

Créer des ambiances bâties « villageoises ».

L'ambition est de mettre en place une organisation urbaine spécifique susceptible de générer des ambiances et un cadre de vie proches des villages traditionnels. Dans ce but, les principes d'aménagement suivants devront être pris en compte :

- **L'organisation globale** devra être imaginée afin de créer régulièrement des espaces de convivialité (petite placette, espace paysager) partagés par plusieurs habitations. De plus, la voie de desserte pourra avoir un gabarit variable et être non rectiligne.
- **Les espaces publics et les voiries** ne seront pas traités uniquement avec un enrobé uniforme. Des matériaux complémentaires (pavés, sols stabilisés, enrobés de couleurs, béton désactivé avec gravillons par exemple) devront être utilisés afin de créer des espaces conviviaux et atténuer l'effet routier des voiries.
- **L'implantation des constructions.** Afin de structurer l'espace public et créer des ambiances contrastées, le bâti devra être implanté de manière diversifiée (parallèle ou perpendiculaire aux voies) et avec des retraits limités (moins de 5 mètres sauf exception). Dans ce but, la mise en place d'un plan d'implantation des constructions est recommandée afin de garantir une cohérence globale et maîtriser les vis-à-vis.

Préserver la vie locale et améliorer le fonctionnement de l'école

- **Conserver un équipement sportif sur la commune.** Les équipements sportifs sont des éléments importants dans la vie locale d'une commune. Ainsi, l'opération devra préserver au moins un équipement sportif tant qu'un autre équipement de remplacement ne sera pas réalisé sur un autre site de la commune.
- **Réorganiser les accès à l'école par un espace public convivial.** Ce projet est également l'occasion de revoir les accès à l'école : ces derniers sont actuellement assurés depuis la rue de la Libération mais ils ne présentent pas un fonctionnement optimal. L'urbanisation du terrain de sport doit permettre de créer une nouvelle entrée à l'école en mettant en place les éléments suivants :
 - Création d'un espace public de convivialité à l'entrée de l'école devant faire l'objet d'un aménagement paysager,
 - Mise en place d'un parking comportant au moins 8 emplacements de stationnement. Son organisation devra faciliter le dépôt des enfants en toute sécurité mais également favoriser sa fréquentation par les autres usagers du secteur (notamment les habitants et leurs visiteurs) dans une logique de mutualisation de cet espace.

Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements

- **Créer des connexions avec le réseau viaire existant.** L'aménagement de ce secteur doit permettre à terme la création d'un maillage viaire cohérent présentant des connexions entre la rue de la Libération et la route de Rouen.
- **Prévoir le bouclage de la voirie.** Au sein de l'emprise des terrains de foot, un bouclage de la voirie est à mettre en place afin de limiter les voies en impasse. Les voies en impasse sont interdites sauf dans le cas d'impossibilités techniques et d'une exception dûment justifiées.
- **Adapter le gabarit des voiries.** Le traitement des voiries internes devra être défini selon un principe de gabarit réduit et adapté au nombre de constructions projetées. L'objectif est de permettre un partage de la voie entre les véhicules motorisés et les piétons et le cas échéant, privilégier la mise en place de bas-côtés enherbés à l'image du schéma ci-après (gabarit des voies tertiaires –desserte interne des quartiers – Source : charte architecturale et paysagère du Vexin Normand).



Source : charte architecturale et paysagère du Vexin Normand

- **Assurer le maintien d'une partie du stationnement existant.** Il existe déjà une zone de stationnement à l'entrée du site. Néanmoins, cet espace devra être reconfiguré afin d'accueillir la circulation du quartier. Cependant, au moins la moitié des places existantes devra être maintenue.
- **Assurer le stationnement des visiteurs.** Un parking comprenant au moins 3 places de stationnement publiques devra être aménagé. Ces places de stationnement seront réalisées de préférence avec des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales. L'accès sera prévu par la rue du Cageot et suffisamment éloigné du virage pour en assurer la sécurité. Le stationnement des habitants sera assuré à l'intérieur des parcelles.

Valoriser le cadre de vie des usagers et assurer l'intégration paysagère de l'opération

- **Traiter les franges avec le parcellaire agricole.** Afin de favoriser le maintien d'un cadre rural, les limites de l'opération avec la frange agricole feront l'objet d'un traitement paysager. Il s'agit de planter une haie composée d'essences locales afin de permettre une meilleure intégration de la zone d'habitat vis-à-vis de son implantation sur les franges agricoles. Des ouvertures visuelles pourront toutefois être établies, notamment entre l'espace public de convivialité et le paysage agricole environnant.
- **Avoir un traitement végétalisé des entrées de l'opération.** Dans l'objectif de valoriser le cadre de vie et d'embellir le village, l'aménagement des entrées de l'opération devra prévoir un traitement paysager (bandes fleuries, plantations d'arbres...).
- **Structurer l'entrée de ville.** Le long de la route de Rouen, les façades principales devront être implantées vers cet axe et avec un retrait maximal de 8 mètres des emprises publiques. L'objectif est d'établir une entrée de ville harmonieuse et structurée par le bâti. Dans ce même but, un accès piéton depuis la route de Rouen devra être prévu pour chaque habitation, l'accès voiture pourra cependant être effectué par une voirie interne afin de limiter les accès directs sur la route départementale.

Développer le secteur dans le temps

- Un échéancier interne à l'opération est défini dans l'OAP. L'emprise des terrains de football est urbanisable qu'à partir de 2022.
- L'emprise le long de la route de Rouen ne pourra être réalisée qu'à partir de 2026 afin de réguler l'apport de nouveaux habitants dans le temps.

Commune de château-sur-Epte
Plan Local d'Urbanisme

Secteur d'habitat n°1 Orientations d'Aménagement et de Programmation



PHASAGE

-  Phase1 - urbanisation du terrain de foot (à partir de 2022)
-  Phase 2 – urbanisation des emprises du hangar (à partir de 2026)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Principe d'habitat individuel (taille des parcelles et forme bâtie diversifiée) – densité minimum de 12 logt/ha
-  Principe d'au moins 30% de logements adaptés aux personnes âgées et/ou en location
-  Principe de maintien d'un équipement sportif ou de loisirs

PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe de raccordement des voiries
-  Principe d'un bouclage de la voirie interne sous la forme d'une chaussée partagée piétons/voitures
-  Principe d'espace public de convivialité et végétalisé en lien avec l'école
-  Principe d'un nouvel accès à l'école
-  Principe de maintien d'une partie du parking actuel
-  Principe de création d'au moins 8 places de stationnement aux abords de l'école
-  Principe d'implantation des façades principales par rapport à l'ancienne RN 14

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de traitement paysager des entrées du quartier
-  Principe de traitement végétal des franges agricoles
-  Principe de haie végétale de séparation

2. Secteur d'habitat n°2 – rue de Paris

Afin de permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Assurer la création d'une nouvelle offre de logements

- **Créer une nouvelle offre de logements en adaptant l'objectif de densité au site.** La commune souhaite enrichir son offre de logement et répondre aux besoins de la population. Cependant, ce site, bien que situé au sein du village, présente un certain nombre de contraintes et un cadre arboré qu'il convient de maintenir. En conséquence, le nombre maximal de nouvelles habitations y est limité à deux. Cette nouvelle offre de logements se traduira par un habitat individuel et peut prendre des formes d'habitat varié dans la taille parcellaire ainsi que dans l'implantation des constructions.

Mutualiser le principe d'accès

- **Créer une desserte commune.** Afin de ne pas multiplier les voiries et accès depuis la route départementale, l'accès aux différentes habitations devra être mutualisé au travers d'un chemin partagé. Ce principe vise à mettre en place une gestion économe du foncier et limiter l'imperméabilisation des sols.
- **Prévoir la fluidité des circulations par une placette de retournement.** Il s'agit ainsi de prévoir la mise en place d'une petite aire de retournement type petite placette pouvant desservir plusieurs constructions.

Assurer l'intégration paysagère des constructions et le maintien des ambiances actuelles

- **Conserver en l'état une partie du parc arboré et maintenir des ambiances paysagères aux abords des espaces publics.** Dans cet objectif, il est exigé :
 - Le maintien du parc le long de la route de Paris et de l'alignement d'arbres.
 - La préservation d'une bande arborée de 10 mètres de profondeur le long de la voie verte.

En conséquence, les nouvelles constructions devront être implantées en dehors des emprises arborées à préserver identifiées sur le schéma ci-après.

- **Conserver le pavillon de jardin.** Il existe un pavillon de jardin à l'entrée du site qui apporte une certaine singularité à cette propriété. Cet élément ne doit pas être détruit dans le cadre du projet et être restauré le cas échéant.
- **Maintenir l'aspect originel de la limite de propriété avec l'espace public.** Le traitement qualitatif de la clôture avec l'usage de la brique et des grilles en ferronnerie accompagné de deux imposants piliers à l'entrée du site valorise l'environnement urbain de la parcelle. Dans le cadre de l'opération, la clôture doit être préservée en l'état sauf en cas de nécessité de créer un nouvel accès. Si l'agrandissement du portail est nécessaire, des piliers similaires devront être reconstitués.

Prendre en compte les contraintes du site :

- **Eviter toute construction nouvelle sur le secteur** où est localisé le système d'assainissement des maisons ouvrières de la rue de la Libération.
- **Intégrer les dispositions du PPRI :** ce secteur est en zone jaune du PPRI de l'Epte-Aval. Les aménagements et constructions à usage d'habitation ne sont pas interdits mais sont soumis à des dispositions particulières qui doivent être intégrées dans le projet.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Principe d'habitat individuel (taille des parcelles diversifiée) – 2 logements maximum
-  Principe de maintien du pavillon de jardin
-  Secteur inconstructible (zone d'assainissement des 6 maisons ouvrières de la rue de la Libération)

PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe de desserte commune
-  Principe de placette de retournement avec emplacements de parking

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de préservation du parc arboré et des éléments boisés
-  Principe de maintien des éléments de clôture de la propriété (sauf en cas de création d'un nouvel accès). En cas de nécessité d'agrandissement du portail, des piliers similaires devront être reconstruits

3. Secteur d'habitat n°3 – rue de Gisors

Afin de permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Assurer la création d'une nouvelle offre de logements

- **Créer une nouvelle offre de logements.** La commune souhaite enrichir son offre de logement et répondre aux besoins de la population. Ainsi, une densité de 12 logements par hectare est à respecter. Cette densité se traduira par un habitat individuel et peut prendre des formes d'habitat varié dans la taille parcellaire ainsi que dans l'implantation des constructions.

Assurer l'accessibilité des nouveaux logements et des cheminements sécurisés aux piétons

- **Regrouper les accès des nouvelles habitations.** L'habitat prend place le long d'une route départementale. Afin d'éviter la multiplication d'accès rapprochés, le projet devra prévoir la création d'accès regroupés à plusieurs constructions. Ce dispositif permet ainsi de sécuriser les entrées et sorties.
- **Créer un cheminement piéton sécurisé.** Le bas-côté de la voie actuellement enherbé devra être aménagé sur une largeur minimum de 1,40 mètre afin d'assurer les continuités piétonnes avec les aménagements déjà existants aux abords du site. Ces aménagements pourront être anticipés par la municipalité.

Gérer la transition entre le site aménagé et l'existant

- Cette emprise s'inscrit également en proximité directe avec des habitations existantes. L'objectif de la commune est de garantir la présence d'une lisière paysagère avec ces habitations afin de permettre à chacun de conserver ses espaces d'intimité. En cas de nécessité de compléter ce dispositif végétal (dans le cas d'une absence de séparation visuelle préexistante par exemple), il devra être aménagé un espace de transition composée d'arbustes et/ou d'arbres de hautes tiges d'essences locales.

Prendre en compte les contraintes du site :

- **Tenir compte du risque ruissellement :** un axe de ruissellement est repéré le long de la route de Gisors par le PPRI Epte-Aval. L'implantation des habitations concernée par cette contrainte devra donc tenir compte du règlement du PPRI.

Commune de château-sur-Epte
Plan Local d'Urbanisme

Secteur d'habitat n°3
Orientations d'Aménagement et de
Programmation



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Principe d'habitat individuel (taille des parcelles) – densité minimum de 12 logt/ha

PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe de création d'un trottoir d'une largeur de 1,40 mètres
-  Principe d'accès individuels regroupés à plusieurs le long de la route départementale

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de haie végétale de séparation

4. Secteur d'habitat n°4 – extension des Bordeaux–Saint–Clair

Afin de permettre l'accueil de nouveaux logements sur ce secteur tout en garantissant un aménagement maîtrisé, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Assurer la création d'une nouvelle offre de logements

- **Créer une nouvelle offre de logements.** La commune souhaite enrichir son offre de logement et répondre aux besoins de la population. Ainsi, une densité de 12 logements par hectare est à respecter. Cette densité se traduira par un habitat individuel et peut prendre des formes d'habitat varié dans la taille parcellaire ainsi que dans l'implantation des constructions.

Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements :

- **Etablir des accès automobiles avec la route de Gisors (RD146).** L'accessibilité automobile de cette opération sera établie à partir de la RD 146 via un schéma comprenant un bouclage de la voirie et un sens unique de circulation. Les voies en impasse sont interdites sauf dans le cas d'impossibilités techniques dûment justifiées.
- **Etablir des liaisons piétonnes.** Afin de faciliter les déplacements doux avec le lotissement des Orchidées, des liaisons piétonnes doivent être établies avec les deux voies actuellement en impasse.
- **Adapter le gabarit des voiries.** Le traitement des voiries internes devra être défini selon un principe de gabarit réduit et adapté au nombre de constructions projetées. L'objectif est de permettre un partage de la voie entre les véhicules motorisés et les piétons et le cas échéant, de privilégier la mise en place de bas-côtés enherbés et/ou de noues paysagères à l'image du schéma ci-après (gabarit des voies tertiaires – desserte interne des quartiers – Source : charte architecturale et paysagère du Vexin Normand).



Source : charte architecturale et paysagère du Vexin Normand

- **Sécuriser les cheminements piétons le long de la RD146.** Dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur, un cheminement piéton devra être aménagé le long de la route de Gisors afin de sécuriser les déplacements des piétons.

Assurer l'intégration paysagère des constructions et maîtriser les eaux pluviales :

- **Traiter les franges avec le parcellaire agricole.** Afin de favoriser le maintien d'un cadre rural, les limites de l'opération avec la frange agricole feront l'objet d'un traitement paysager. Il s'agit de planter une haie composée d'essences locales afin de permettre une meilleure intégration de la zone d'habitat vis-à-vis de son implantation sur les franges agricoles.
- **Mettre en place une gestion en surface des eaux pluviales.** La réalisation de l'opération devra privilégier une gestion des eaux pluviales alternatives qui favorisent la rétention en surface et l'infiltration. Des aménagements de type noue paysagère, bassin tampon, tranchée d'infiltration devront donc être prévus. L'ensemble de ces dispositifs doit être intégré dans les espaces collectifs de l'opération.
- **Tenir compte du risque ruissellement :** un axe de ruissellement est repéré le long de la route de Gisors par le PPRI Epte–Aval. L'implantation des habitations concernée par cette contrainte devra donc tenir compte du règlement du PPRI.

Commune de château-sur-Epte
Plan Local d'Urbanisme

Secteur d'habitat n°4
Orientations d'Aménagement et de
Programmation



PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Principe d'habitat individuel
(taille des parcelles et forme
bâtie diversifiée) – densité
minimum de 12 logt/ha

PRINCIPES D'ORGANISATION



Principe d'accès depuis la RD 146



Principe de liaison piétonne



Principe de cheminement piéton
le long de la route de Gisors



Prise en compte du risque ruissellement

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT



Principe de traitement végétal
des franges agricoles

ANNEXES

Exemples d'ambiances attendues pour le secteur d'habitat n°1



Exemple d'organisation urbaine (voirie, traitement des espaces publics, implantation du bâti) préconisée (photos de la rue de la Grande Haie – Bray-et-Lû)