

**COMMUNE DE MONTREUIL-sur-EPTE  
REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS  
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Orientation d'aménagement et de  
programmation**





## **SOMMAIRE :**

|    |                                                                         |   |
|----|-------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. | Eléments de projet : .....                                              | 4 |
| 2. | Zone d'urbanisation à vocation principale d'habitat à Ansicourt : ..... | 5 |
| 3. | Zone d'urbanisation à vocation principale d'habitat à Copierres : ..... | 9 |

## 1. Eléments de projet :

### **Préambule**

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Montreuil-sur-Epte, certains secteurs de la commune, intégrés dans le tissu bâti, font l'objet d'une recomposition urbaine. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour ambition de préciser les **modalités d'aménagement futur de ces secteurs, dans un souci de développement durable.**

### **Les OAP et la mise en œuvre du PADD**

Les OAP ont pour finalité de mettre en œuvre les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Pour cela, elles précisent les moyens pour atteindre les objectifs du PADD, en définissant des prescriptions pour les futurs projets d'aménagement.

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.

### **Les secteurs d'OAP retenus**

Les OAP suivent les **projets phares** de la commune et se rapportent à **2 secteurs géographiques** :

- Secteur de densification à Ansicourt,
- Secteur de densification à Copierres.

Puisqu'il est nécessaire de protéger les espaces agricoles et naturel et dans un souci d'insertion paysagère et urbaine, les projets se situent exclusivement en densification urbaine, sur deux îlots libres de construction, au centre du village (à Ansicourt et Copierres), sur des emprises non cultivées (emprises privées).

Les projets dimensionnés selon les besoins de la commune se veulent exemplaires en termes de qualité des aménagements, de gestion des flux et des stationnements.

### **Des études spécifiques devront être menées sur ces secteurs concernant l'assainissement des eaux pluviales.**

### **La gestion des eaux pluviales qui sera mise en œuvre ne devra pas accroître ou créer de risques d'inondation sur la partie actuellement urbanisée de la commune.**

## **2. Zone d'urbanisation à vocation principale d'habitat à Ansicourt :**

### **Objectifs :**

La commune de Montreuil sur Epte et le hameau d'Ansicourt sont inscrits dans la vallée de l'Epte.

Le projet d'OAP, s'inscrit sur les coteaux de l'Epte au sein de la vallée du Ru des Bruines et ses paysages agricoles et bocagers. L'urbanisation est diffuse autour des axes des communications et présente des pavillons côtoyant des maisons traditionnelles et des corps de fermes.

Le paysage est influencé par la présence agricole et il en résulte la présence de nombreuses parcelles agricoles de petite taille liées par un continuum bocager apportant une spécificité paysagère et des paysages bucoliques au hameau d'Ansicourt.

La commune souhaite que le secteur choisi s'intègre dans une démarche qualitative de cohérence globale tout en prenant en compte les caractéristiques naturelles, paysagères et urbaines propres au village.

### **Le projet devra notamment intégrer les contraintes liées au respect du PPRI de la vallée de l'Epte aval qui concernent ce secteur.**

Les réflexions de la collectivité sur cette emprise foncière d'un peu plus de 1 900 m<sup>2</sup>, dans cette commune disposant d'équipements communaux (école, salle polyvalente, terrains de sports, ...) l'ont conduit à engager une démarche de développement urbain mesuré, à vocation d'habitat.

Le projet situé rue François Foucard, dans le hameau de Ansicourt, va permettre de répondre en partie aux besoins de la commune en termes de logements.

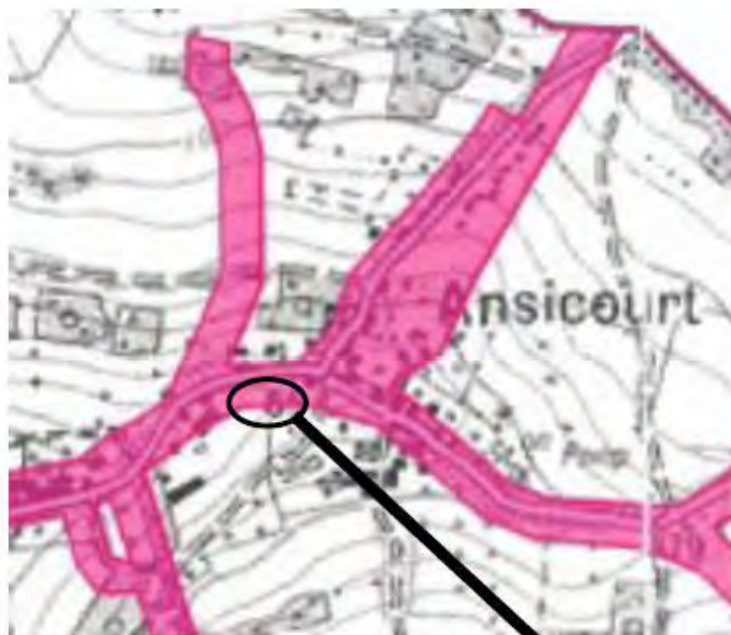
## Rue François Foucard—Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1



### Légende:

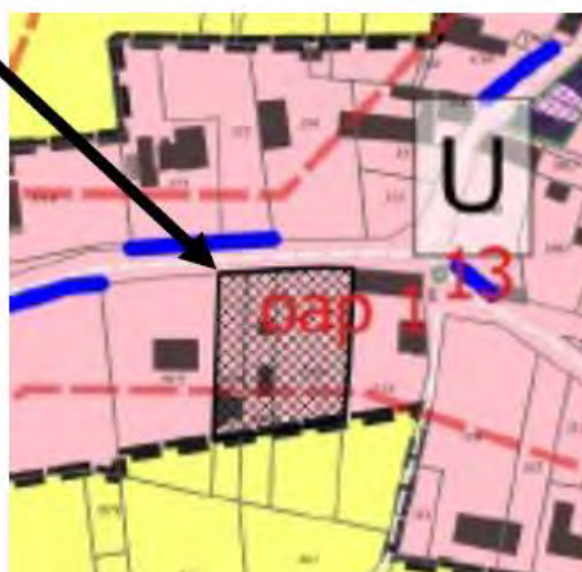
-  Limites de l'OAP
-  Accès unique à l'emprise à conforter et sécuriser
-  Marge de recul de 3m par rapport à l'emprise publique
-  Eléments paysagers à maintenir ou reconstituer
-  Emprise maximale constructible
-  Emprise concernée par le PPRI de l'Epte Aval

## PRISE EN COMPTE DU PPRI DE LA VALLEE DE L'EPTÉ AVAL DANS L'OAP



Le secteur de l'OAP est concernée par le PPRI de la Vallée de l'Epte Aval approuvé le 15 mars 2005.

Il est notamment précisé dans le règlement du PPRI, à l'article III-5- 5- Implantation des constructions que, *en zone urbanisée ou urbanisable, les nouvelles constructions seront implantée en dehors d'une distance d=3m00 de part et d'autres de l'axe d'écoulement.*



## **Principes :**

### **Concernant l'aménagement et la prise en compte de l'axe de ruissellement :**

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation dans la commune, par un choix d'éléments d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).

- **La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération, de manière à ne pas aggraver, en aval, le risque potentiel de ruissellement.**

- Une étude préalable permettra d'affiner le projet d'aménagement de la zone. Le projet d'aménagement intégrera un travail sur la localisation des constructions en fonction de l'environnement naturel, afin d'avoir le moindre impact, dans la mesure où il n'est pas possible de réduire ni de compenser l'impact du projet, notamment sur la gestion des ruissellements et la préservation de la biodiversité.

- Privilégier et maintenir les plantations d'essences locales :

- Il sera mis en place une structure végétale permettant une meilleure intégration du bâti en corrélation avec les plantations existantes sur l'emprise et l'urbanisation existante à proximité (nuisances, vues, ...),

- Par le traitement des arrières et des clôtures.

### **Concernant la forme urbaine et paysagère :**

L'implantation des bâtiments en léger retrait de la voirie (3m), compte tenu du ru canalisé, comme une majorité des emprises bâties le long de la rue François Foucard.

L'implantation des bâtiments s'articulera autour d'une cour et d'un jardin commun, via un accès cocher depuis la voirie. Cet espace perméable accueillera véhicules et jardins d'agrément.

Le fond de parcelle, ouvert vers le paysage agricole et bocager ne devra pas présenter de rupture visuelle.

Certains arbres isolés seront préservés, d'autres seront implantés, de façon aléatoire pour offrir une couverture végétale et s'intégrer avec la trame arborée naturelle environnante.

L'assainissement et la gestion des eaux pluviales feront l'objet d'une réponse unique, dans le cadre du projet.

### **Concernant l'habitat :**

L'emprise constructible maximale définie est d'environ 600m<sup>2</sup>. Le projet comportera au minimum 3 à 5 logements.

Les logements programmés, par leurs tailles variées, leur accessibilité, ..., permettront de répondre aux besoins de la population en termes de parcours résidentiel.

### **Concernant les transports et déplacements :**

- Limiter l'impact de la voiture individuelle, en privilégiant la gestion collective du stationnement et en prévoyant un espace pour les deux roues (vélo).

Ces stationnements seront regroupés et seront mis en œuvre dans un souci d'intégration qualitative à l'espace central commun.

### **3. Zone d'urbanisation à vocation principale d'habitat à Copierres :**

#### **Objectifs :**

Implanté en fond de vallée de l'Epte, le hameau de Copierres regroupe une poche d'urbanisation inscrite entre agriculture et sylviculture.

La typologie urbaine de ce hameau est regroupée autour de la départementale et de venelles adjacentes. La majorité des bâtiments est implanté en rive de voirie affirmant un corridor bâti sur l'ensemble du linéaire du hameau.

L'ensemble des jardins privatifs et les différentes vues sur le paysage environnant se font depuis l'arrière des parcelles et non depuis les espaces de circulations.

La commune souhaite que le secteur choisi s'intègre dans une démarche qualitative de cohérence globale tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères et urbaines propres au village.

Puisqu'il est nécessaire de protéger les espaces agricoles et naturel, le projet s'inscrit à l'intérieur des limites existantes, sur des propriétés privées.

Le projet dimensionné selon les besoins de la commune se veut exemplaire en termes de qualité des aménagements paysagers, de prise en compte des risques naturels, de préservation de la biodiversité, de gestion des flux et des stationnements.

#### **Le projet devra notamment intégrer les contraintes liées au respect du PPRi de la vallée de l'Epte aval qui concernent ce secteur.**

Les réflexions de la collectivité sur cette emprise foncière d'un peu plus d'environ 2 500 m<sup>2</sup>, dans cette commune disposant d'équipements communaux (école, salle polyvalente, terrains de sports, ...) l'ont conduit à engager une démarche de développement urbain mesuré, à vocation d'habitat.

Le projet situé Chemin du Rustillon, dans le hameau de Copierres, va permettre de répondre en partie aux besoins de la commune en termes de logements.

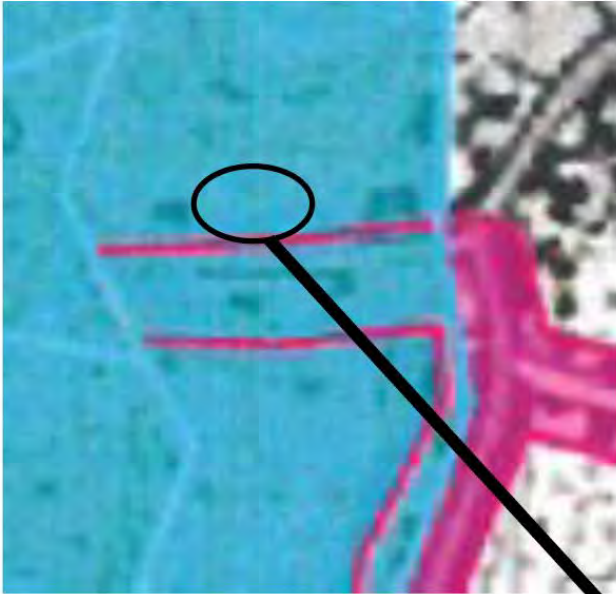
## Chemin du Rustillon—Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2



### Légende:

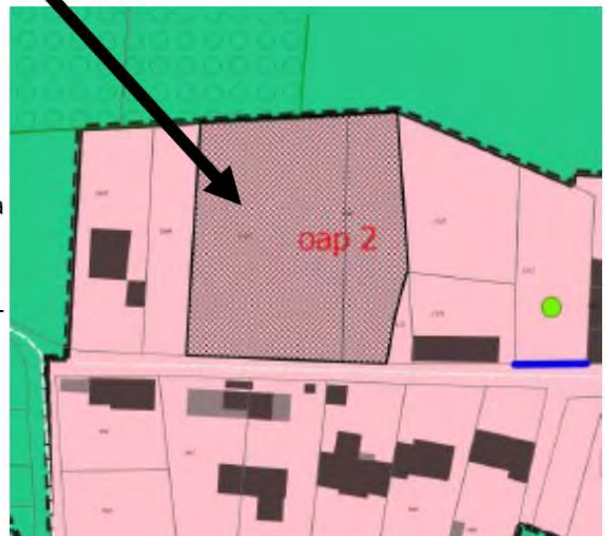
-  Limites de l'OAP
-  Accès unique à l'emprise à conforter et sécuriser
-  Marge de recul de 3m par rapport à l'emprise publique
-  Eléments paysagers à maintenir ou reconstituer

## PRISE EN COMPTE DU PPRI DE LA VALLEE DE L'EPTÉ AVAL DANS L'OAP



Le secteur de l'OAP est concernée par le PPRI de la Vallée de l'Epte Aval approuvé le 15 mars 2005.

La mise en œuvre du projet devra respecter le contenu réglementaire du PPRI.



## **Principes :**

### **Concernant l'aménagement et la prise en compte du risque d'inondation :**

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation dans la commune, par un choix d'éléments d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).

**- La gestion des eaux pluviales et la gestion des eaux usées devront être réalisées à l'échelle de l'opération, de manière à ne pas aggraver le risque potentiel d'inondation.**

- Une étude urbaine permettra notamment d'affiner le projet d'aménagement de la zone. Le projet d'aménagement intégrera un travail sur la localisation des constructions en fonction de l'environnement naturel, afin d'avoir le moindre impact, dans la mesure où il n'est pas possible de réduire ni de compenser l'impact du projet, notamment sur la gestion des ruissellements et la préservation de la biodiversité.

- Privilégier et maintenir les plantations d'essences locales :

- Il sera mis en place une structure végétale permettant une meilleure intégration du bâti en corrélation avec les plantations existantes sur l'emprise et l'urbanisation existante à proximité (nuisances, vues, ...),

- Par le traitement des arrières et des clôtures.

### **Concernant l'urbanisme et le paysage :**

Dans la continuité de la typologie caractéristique du hameau de Copierres, l'implantation des futures constructions sur l'emprise de l'OAP se fera en léger retrait de la voirie (3m), compte tenu de la présence du ru.

L'implantation des bâtiments s'articulera autour d'une cour et d'un jardin commun, via un accès cocher depuis la voirie. Cet espace perméable accueillera véhicules et jardins d'agrément.

Le fond de la parcelle assurera une transition avec les typologies paysagères environnantes et plus particulièrement la frange boisée du parc du château de Copierres. La parcelle sera donc agrémentée d'arbres d'essences forestières (chêne, hêtre, érables...) afin de recréer la lisière existante.

Certains arbres isolés seront préservés, d'autres seront implantés, de façon aléatoire pour offrir une couverture végétale et s'intégrer avec la trame arborée naturelle environnante.

La zone humide sera intégralement préservée.

### **Concernant l'habitat :**

L'emprise constructible maximale définie est d'environ 900 m<sup>2</sup>. Le projet comportera au minimum 6 à 7 logements.

Les logements programmés, par leurs tailles variées, leur accessibilité, ..., permettront de répondre aux besoins de la population en termes de parcours résidentiel.

### **Concernant les transports et déplacements :**

L'accès cocher empruntera un seul et même pont à créer.

Limiter l'impact de la voiture individuelle, en privilégiant la gestion collective du stationnement et en prévoyant un espace pour les deux roues (vélo).

Ces stationnements seront regroupés et seront mis en œuvre dans un souci d'intégration qualitative à l'espace central commun.