

Plan Local d'Urbanisme

Vexin-sur-Epte

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 04 octobre 2023

Modification simplifiée n°01 : 19 novembre 2025

Le maire



INSTITUT d'ÉCOLOGIE APPLIQUÉE
Un lien entre biodiversité & aménagement

G2B
GARRIGU
B E A U L A
C O U R T

Préambule

- **CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent des secteurs à projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets définis dans les périmètres. Elles sont complétées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Vexin-sur-Epte.

- **OBJECTIFS DES OAP**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

Les OAP n'ont pas vocation à se substituer à d'éventuels projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, prises en compte des enjeux paysagers et environnementaux, etc.

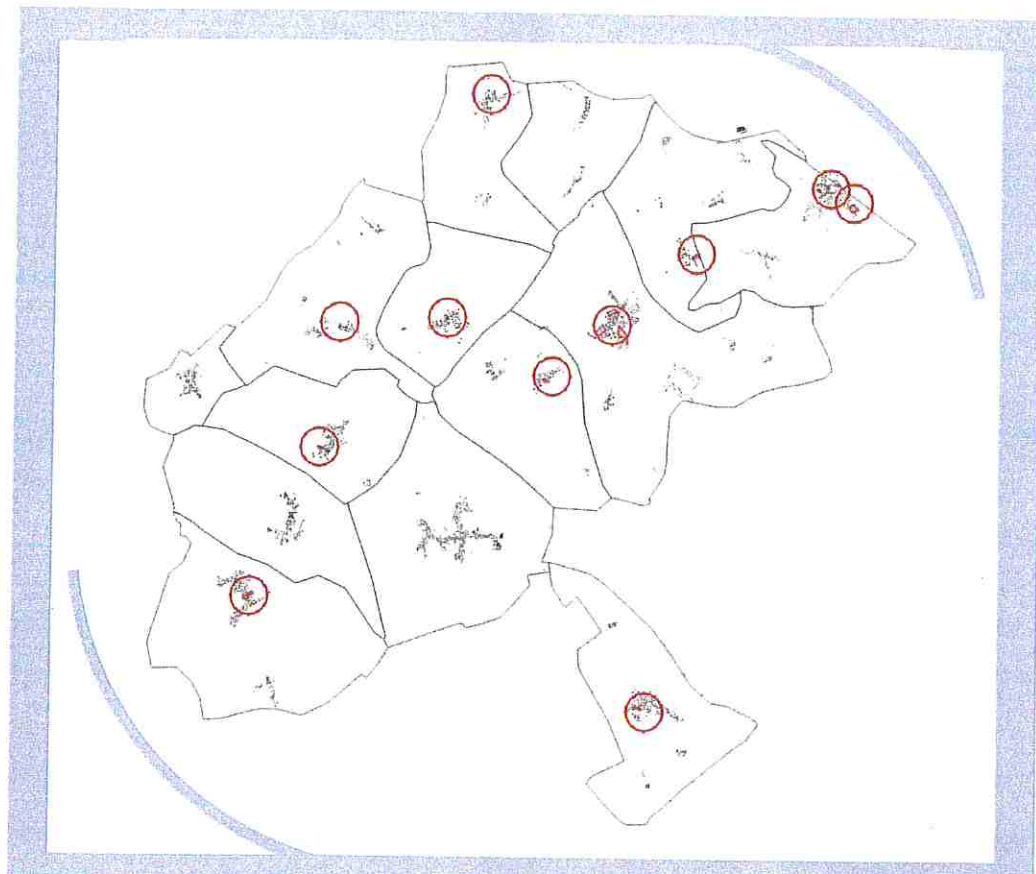
Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques (schémas d'aménagement, constructions).

Elles permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU.

- **REPERAGE DES OAP AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (prescription graphique au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme).

Les OAP thématiques concernent et s'appliquent sur l'ensemble du territoire de Vexin-sur-Epte. De ce fait, elles ne font pas l'objet d'une représentation graphique.



Chapitre I

LES OAP SECTORIELLES

Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

DOSSIER APPROUVE

Les OAP sectorielles : principes généraux

1 - OBJECTIFS D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE INTERNE ET D'ORGANISATION DES STATIONNEMENTS

L'aménagement de l'ensemble des secteurs de projet prévoit de les **connecter au réseau viaire existant par la réalisation d'insertion(s) sécurisée(s)**. Le cas échéant, leur aménagement sera l'occasion de raccourcir les trajets piétons voire automobiles par la création de nouveaux débouchés pour les voies en impasse, en réalisant des accès doux, voire routiers.



Les voies sur lesquelles l'articulation du futur réseau viaire est prévue sont identifiées dans les objectifs spécifiques à chacun des secteurs d'OAP.



La conception générale du secteur de projet participera à **limiter la vitesse des écoulements des eaux pluviales**, par exemple en privilégiant des voies parallèles ou obliques à la pente naturelle.



Les voies de desserte interne des secteurs de projet devront **permettre le partage de la voirie entre les différents usages et usagers** (voitures, piétons, cycles, services urbains) pour des flux apaisés et sécurisés (zone de rencontre, limitation à 30 km/h...)



Depuis les secteurs de projet, les cheminements modes doux (piétons, cycles) menant à un arrêt de bus, seront sécurisés pour favoriser l'usage des modes doux.



Afin d'optimiser l'utilisation du foncier sur les secteurs de projet :

- les espaces de stationnement à destination des « visiteurs », liés au développement de l'offre résidentielle, seront mutualisés au sein d'une aire d'accueil spécifique dont la localisation permet l'insertion du flux dans le réseau viaire de manière sécurisée. La mutualisation des espaces de stationnement est également recherchée entre le secteur de projet et les tissus bâtis environnants, qui présentent des temporalités d'usage complémentaires sur la journée (résidentiel / économique, résidentiel / établissement public, etc.)
- Les stationnements privatifs seront réalisés sur la parcelle, non sur les bas-côtés de la voie de desserte interne du secteur.

Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

Les OAP sectorielles : principes généraux

1 - OBJECTIFS D'ACCESSIBILITÉ, DE DESERTE INTERNE ET D'ORGANISATION DES STATIONNEMENTS



Les OAP sectorielles : principes généraux

2 - OBJECTIFS DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Les aménagements des secteurs de projet veilleront à créer une **interface paysagère et/ou urbaine et/ou écologique** avec les espaces avec lesquels ils s'inscrivent en continuité, pour limiter leur impact paysager et environnemental.



Les secteurs de projet sont aménagés dans un objectif de **préservation voire d'amélioration des grands équilibres paysagers** et des vues sur le paysage de proximité et le grand paysage, et de limitation de l'impact environnemental.

Pour cela :

Les zones de contact entre les tissus bâtis riverains et les secteurs de projet **ménageront des espaces d'intimité et limiteront les vues sur les espaces privatifs**. A cette fin, une haie claustrée matérialisant cette interface est préservée ou, le cas échéant plantée.



Les secteurs en **entrée de ville sont aménagés dans un objectif de mise en valeur du paysage urbain** pour créer un **seuil signal**, interface entre les ambiances routières et agricoles et les ambiances villageoises / urbaines.

Au contraire, l'implantation des bâtiments permettra de limiter la perception des pignons dans le grand paysage, depuis l'espace d'approche du secteur. Autant que nécessaire, une ou des haies bocagères brise-vues seront plantées sur les franges extérieures visibles des secteurs de projet.

La préservation des grands arbres est recherchée au sein de toutes les opérations. Dans le cas d'une récomposition nécessaire du secteur pour faciliter la réalisation des objectifs programmatiques, le remplacement 1 pour 1 des grands individus est à privilégier.



Pour favoriser le développement de la biodiversité, l'ensemble de la végétalisation du secteur de projet devra mobiliser une **diversité d'essences locales** (charme, noisetier, érable champêtre, houx, etc.) **Les haies mono-spécifiques d'essences denses sont proscrites**. La gestion différenciée des espaces verts publics sera privilégiée.

Les espaces publics et les espaces privatifs (cheminements piétons, bande de roulement automobile, espaces de stationnement, espaces publics végétalisés, notamment) devront permettre **l'infiltration naturelle des eaux de pluie** (suppression des bordures entourant les espaces plantés en pleine terre, constitution de continuités végétales, bandes enherbées, revêtement poreux, bandes filtrantes, espaces réversibles multiusages, etc.)



Les espaces communs (voiries, stationnements, placettes, etc.) devront être végétalisés autant que possible et au moins sur 15% de leur surface totale.

Les voiries seront végétalisées, soit en continu (par exemple en bande végétalisée, tranchée plantée pouvant également participer à la gestion des eaux pluviales au sein du secteur) ou soit plus ponctuellement (type stationnement « en Lincoln », avec des arbres de haut jet ou de jet intermédiaire), sur au moins un de ses accotements. Cette végétalisation participera à la constitution d'une trame verte urbaine au sein du secteur de projet.



Les OAP sectorielles : principes généraux

3 - OBJECTIFS DE COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'aménagement du secteur de projet devra veiller à son **insertion paysagère et architecturale** dans le bâti existant. Pour cela, les nouveaux bâtiments devront prendre en compte les caractéristiques du bâtiment traditionnel local, notamment :

- Privilégier les **couleurs et les matériaux traditionnels**, qu'il s'agisse des murs comme des toitures ;
- Mobiliser des implantations et formes bâties qui permettent **d'intensifier l'occupation du sol** (type « groupées », implantation sur limite séparative ou à l'alignement sur rue, permettant notamment la mitoyenneté) ;
- Préserver les **espaces d'intimité** par une orientation des bâtiments limitant les vues réciproques.

Afin de créer une harmonie urbaine avec les constructions existantes, les habitations devront respecter les formes urbaines avoisinantes. Elles pourront mobiliser un étage supplémentaire, pour permettre la **diversité des formes d'habitat et favoriser l'acceptabilité sociale** de la densité bâtie du secteur.

Les projets seront ouverts aux formes d'architectures contemporaines, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance :

- **énergétique**, en matière notamment d'orientation des façades et de l'agencement des pièces tant pour un **ensoleillement des lieux de vie** que par la recherche de la **régulation thermique** naturelle des bâtiments et de production d'énergie de sources renouvelables ;

- et **environnementale** (végétalisation, récupération d'eaux pluviales en toiture, ensoleillement...)

Dans le respect des sites naturels (vallées, bocages, bosquets...), les bâtiments devront privilégier des matériaux discrets, de couleurs neutres et locales, et se fondre également dans un environnement végétal dense.

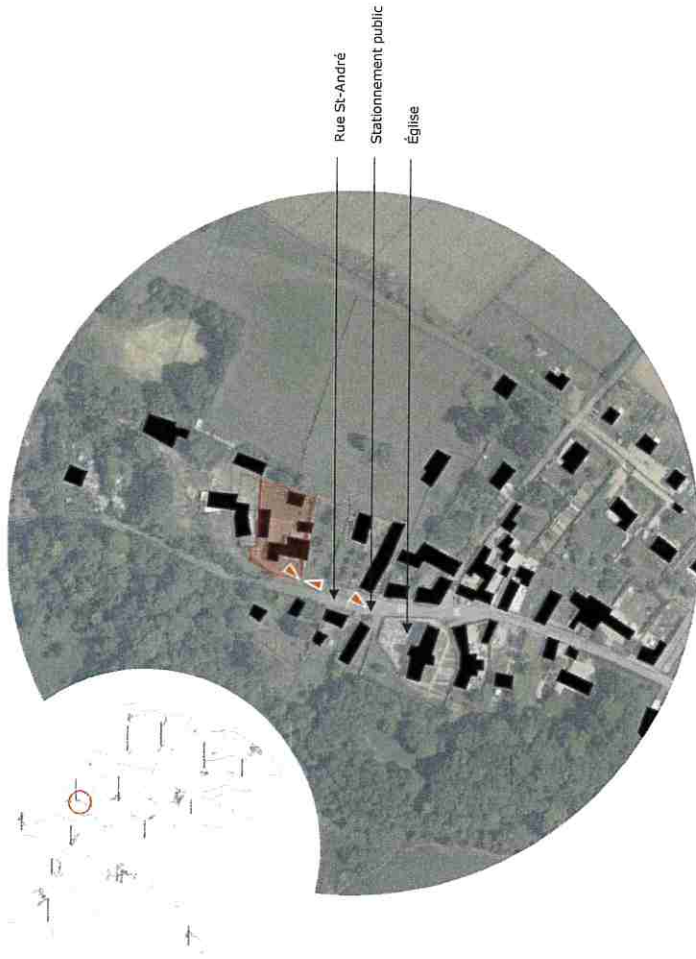
La **gestion des eaux de pluie** est intégrée à la conception des bâtiments et concourt à la réduction des surfaces actives, pour un abattement important d'eau limitant le rejet dans le réseau urbain (dispositif de récupération de l'eau de pluie collectif ou individuel, inclinaison douce des toitures, surfaces privatives de pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle, etc.)

Les bâtiments d'habitation devront disposer d'une profondeur parcellaire suffisante pour la création d'un jardin, privatif ou collectif / partagé.

Les jardins seront composés et bordés d'un système d'**essences « champêtres »**, composées d'essences de hautes tiges, d'arbustes de bourrages, d'arbustes hauts, et d'arbres en cépées, pour favoriser la diversité écologique du site, en mobilisant des essences locales adaptées au site.

Secteur de renouvellement – Cahaignes

1. Localisation et contexte



Surface l'OAP : 0,16 ha

Le site en OAP se situe au centre du village de Cahaignes, desservi par une ruelle parallèle à la rue Saint-André, axe principal traversant le village.

Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain composé de l'ancienne mairie, de l'ancien logement de l'instituteur et de l'ancienne école du village. Les terrains sont de propriété communale.

La mutation du secteur constitue une opportunité pour structurer l'offre résidentielle dans le village sur un site en « belvédère » permettant des vues plongeantes sur le tissu historique du village.

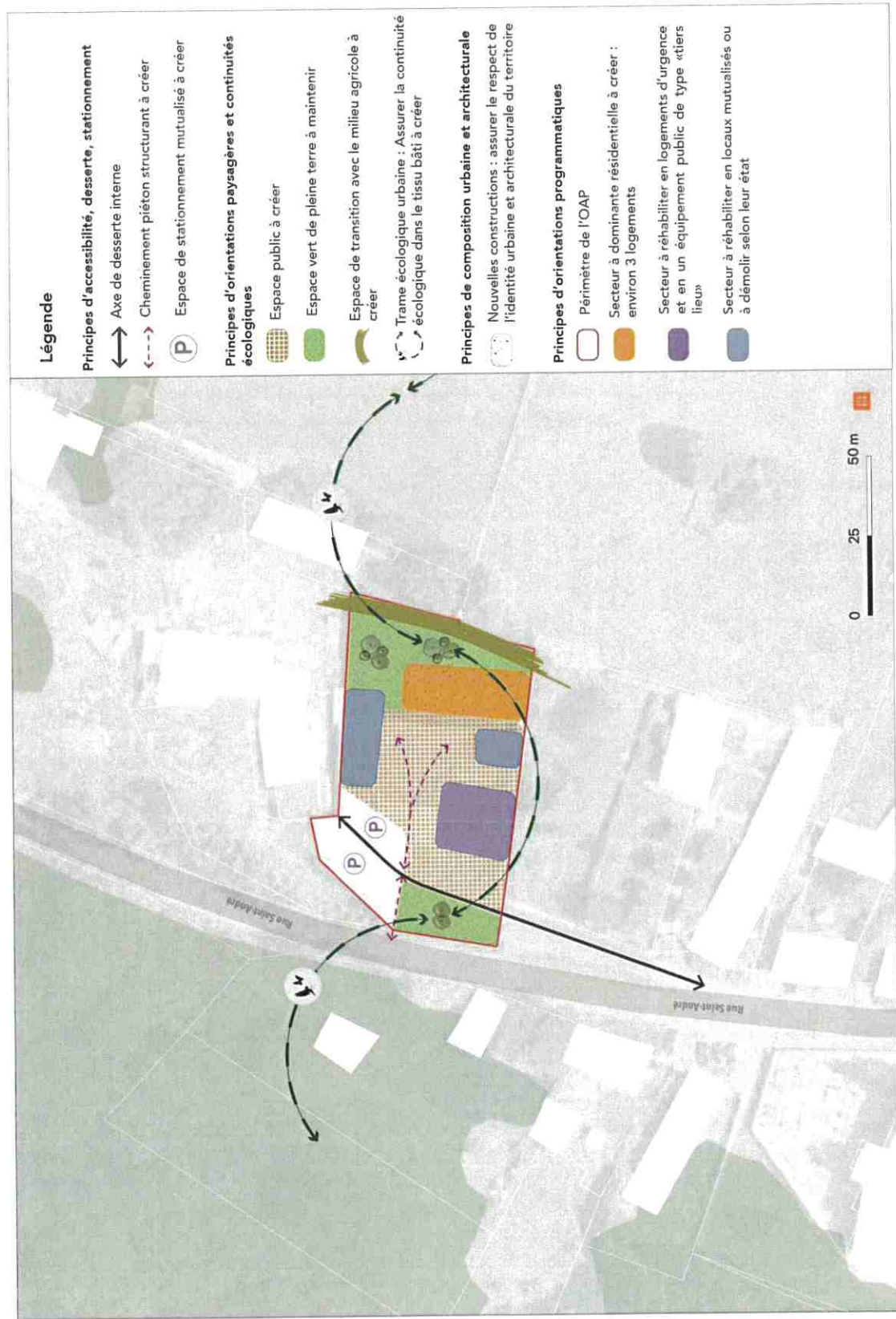
2. Les enjeux

- Accompagner la mutation du site par le développement d'une offre résidentielle adaptée aux jeunes, aux familles monoparentales et aux personnes âgées.
- Sécuriser l'accès au site pour les différents modes de déplacement.
- Maintenir les transitions paysagères avec les prairies agricoles.
- Maintenir et valoriser le patrimoine du village visible depuis la rue Saint-André.



Secteur de renouvellement – Cahaigues

3. Schéma de principes



Secteur de renouvellement – Cahaignes

4. Programmation

- **Vocation**

Le secteur est à vocation principale résidentielle. A ce titre, il accueillera de l'habitat de type T2 à T4, préférentiellement intergénérationnel, mais également des activités à vocation sociale et des équipements publics **au cœur du village**.

- **Phasage et échéancier**

L'OAP ne comporte pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

- **Accessibilité, trame viaire, stationnement**

Les principaux accès au site sont conçus à partir de l'impasse parallèle à la rue Saint-André, voie existante.

Les voies de desserte interne (non représentées sur le schéma d'OAP) irriguent les différents espaces du site et définiront les limites des îlots. Elles proposent des aménagements qui favorisent la sécurité de tous modes de déplacement (ex. zone partagée). Toutefois, le réseau de desserte locale comprend également des cheminements permettant l'errance sécurisée sur le site.

L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.

L'aménagement du site encouragera une mutualisation des espaces de stationnement afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une mixité des formes urbaines.

- **Qualité paysagère et environnementale**

Un espace paysagé et végétalisé assurera la transition avec l'espace agricole à l'est du site. En l'absence de cheminements existants ou à créer assurant la transition entre le site de projet et le secteur agricole, l'aménagement de transition doit être réalisé au sein du site de projet

Les espaces libres seront largement végétalisés afin de maintenir une trame verte efficiente entre les espaces prairiaux à l'est et les espaces boisés à l'ouest. En outre, ils devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.

- **Qualité urbaine et architecturale**

Une réhabilitation qualitative des bâtiments d'intérêt existants devra être privilégiée en favorisant l'insertion de nouvelles fonctions urbaines au sein de ces derniers.

L'intégration de chaque bâti se fera par un jeu de volumes et de teintes en cohérence avec l'environnement existant. L'utilisation de matériaux biosourcés et les conceptions de haute qualité environnementale sera étudiée pour adapter cet espace aux enjeux climatiques et énergétiques.

Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

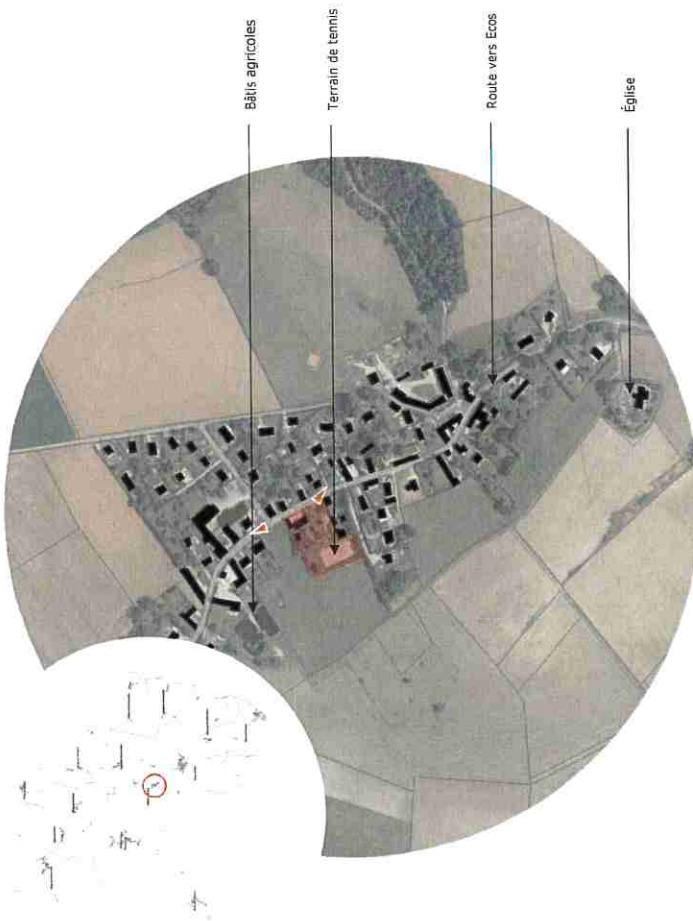
Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

DOSSIER APPROUVÉ

Secteur de renouvellement – Civières

1. Localisation et contexte



Surface l'OAP : 0,44 ha

Le site en OAP se situe au centre du village de Civières, desservi par la RD4, axe principal traversant le village.

Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain composé de l'ancienne mairie et de l'école du village, ainsi que d'un vaste espace de loisirs. Les terrains sont de propriété communale.

La mutation du secteur constitue une opportunité pour structurer l'offre résidentielle dans le village par densification d'un site urbain.

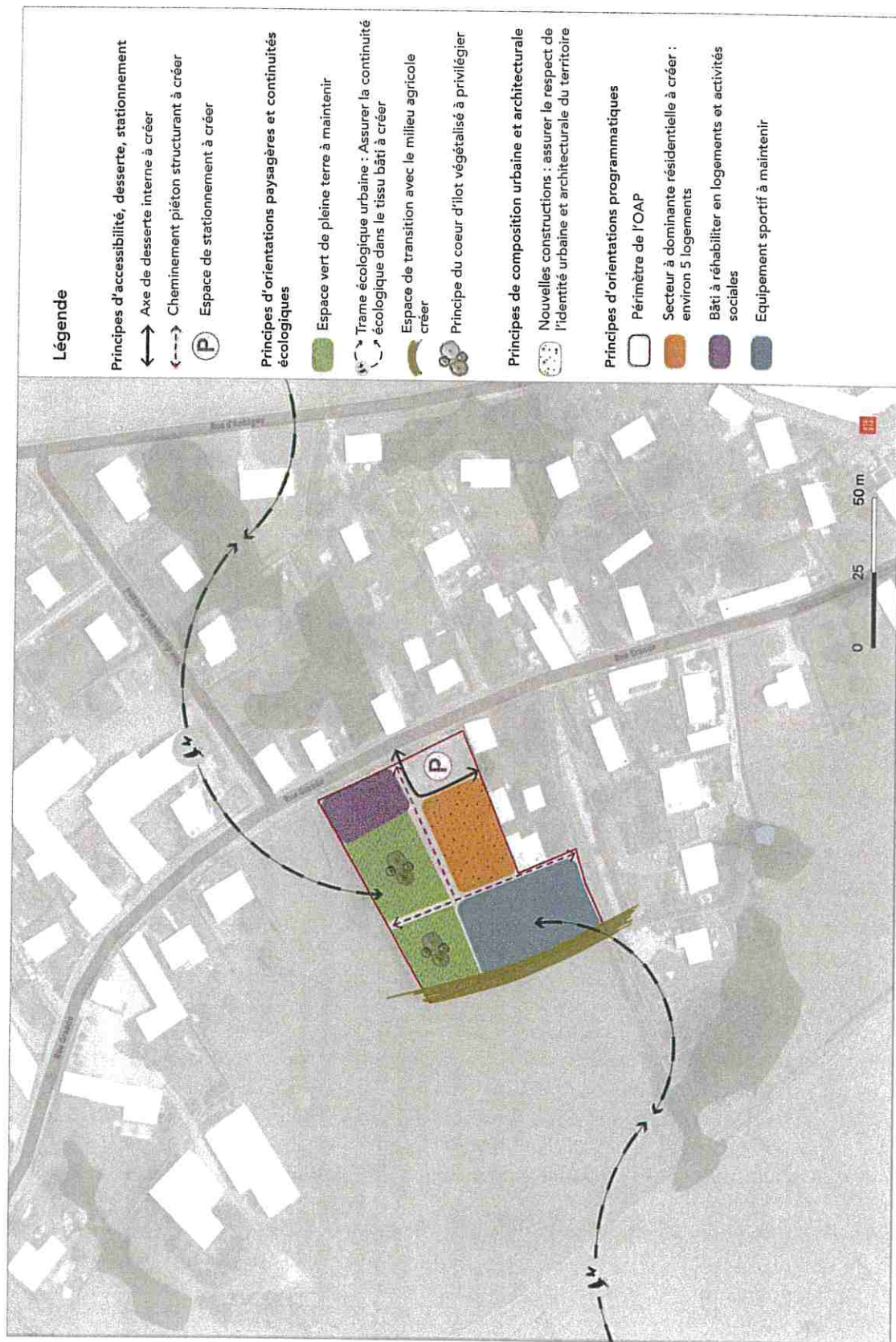
2. Les enjeux

- Accompagner la mutation du site par le développement d'une offre résidentielle adaptée aux personnes âgées, jeunes et familles monoparentales.
- Sécuriser l'accès au site pour les différents modes de déplacement.
- Maintenir les transitions paysagères avec la plaine agricole.
- Maintenir et valoriser les équipements sportifs existants.



Secteur de renouvellement – Civières

3. Schéma de principes



Secteur de renouvellement – Civières

4. Programmation

- **Vocation**

Le secteur à pour principale vocation du résidentiel. A ce titre, il accueillera de l'habitat de type T2 à T4, préférentiellement intergénérationnel, mais également des activités à vocation sociale et des équipements publics **au cœur du village**.

- **Phasage et échéancier**

L'OAP ne comporte pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

- **Accessibilité, trame viaire, stationnement**

Les principaux accès au site sont conçus à partir la Route départementale 4, voie existante. L'aménagement d'ensemble devra permettre une sécurisation des entrées et sorties véhiculées vers et depuis le site. A ce titre, un accès unique depuis la route départementale sera réalisé.

Les voies de desserte interne (non représentées sur le schéma d'OAP) irriguent les différents espaces du site et définiront les limites des îlots. Elles proposent des aménagements qui favorisent la sécurité de tous modes de déplacement (ex. zone partagée). Toutefois, le réseau de desserte locale comprend également des cheminements permettant l'errance sécurisée sur le site et la visibilité du terrain de sport existants.

L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.

L'aménagement du site encouragera une mutualisation des espaces de stationnement afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une mixité des formes urbaines. Le stationnement devra être privilégié au plus près de la voie d'accès.

- **Qualité paysagère et environnementale**

Un vaste espace paysagé et végétalisé assurera la transition avec l'espace agricole à l'ouest du site. En l'absence de cheminements existants ou à créer assurant la transition entre le site de projet et le secteur agricole, l'aménagement de transition doit être réalisé au sein du site de projet

Les espaces libres seront largement végétalisés afin de maintenir une trame verte efficiente entre les espaces prairiaux à l'ouest. En outre, les espaces libres devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.

- **Qualité urbaine et architecturale**

Une réhabilitation qualitative des bâtiments d'intérêt existants devra être privilégiée en favorisant l'insertion de nouvelles fonctions urbaines au sein de ces derniers.

L'intégration de chaque bâti se fera par un jeu de volumes et de teintes en cohérence avec l'environnement existant. L'utilisation de matériaux biosourcés et les conceptions de haute qualité environnementale sera étudiée pour adapter cet espace aux enjeux climatiques et énergétiques.

En cas de difficulté d'implantation des nouvelles habitations sur le secteur à dominante résidentielle, en raison de la présence de réseaux aériens, une implantation à l'arrière du bâtiment existant est autorisée en assurant toutefois, la préservation d'un espace paysagé et végétalisé à l'ouest du site.

Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

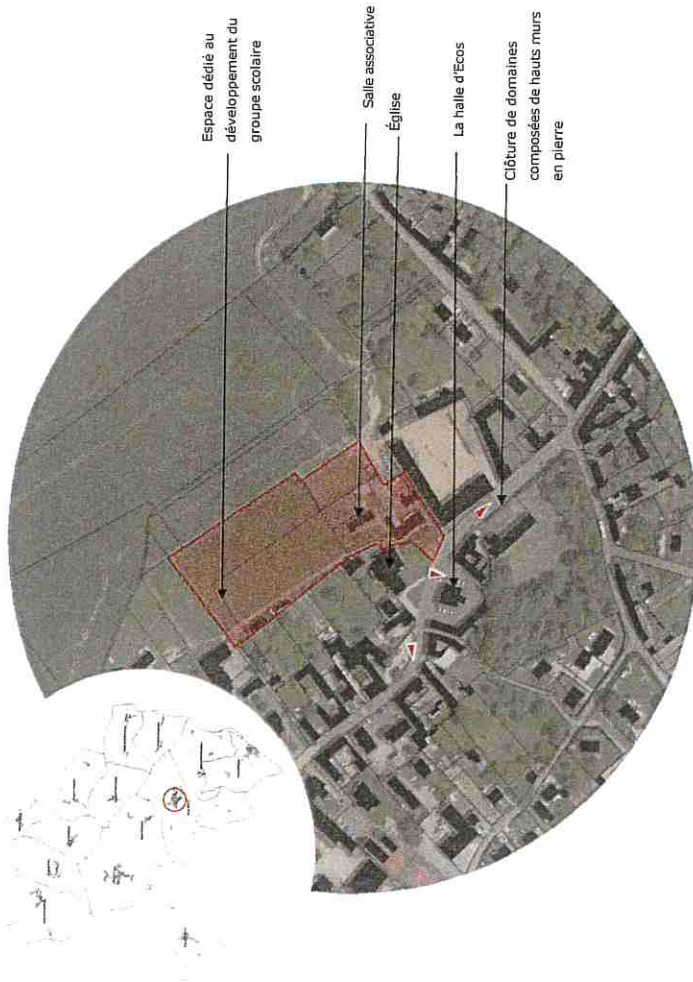
Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

DOSSIER APPROUVE

Secteur de renouvellement – Ecos

1. Localisation et contexte



Surface l'OAP : 1,24 ha

Le site en OAP se situe au centre du village d'Ecos, polarité majeure du territoire communal. Il est desservi par la RD4, axe principal traversant le village.

Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain composé d'équipements communaux dont le groupe scolaire au Nord-Ouest du site, ainsi que d'un vaste espace sportif de plein air voué, en partie, à permettre le développement du groupe scolaire. Un nouveau terrain sportif de plein air et mutualisé avec les villages de la commune est projeté au Sud du village d'Ecos.

Les terrains du site de l'OAP sont de propriété communale.

La mutation du secteur constitue une opportunité pour structurer l'offre résidentielle dans le village par densification d'un site urbain à proximité immédiat des services,

2. Les enjeux

- Renforcer le tissu urbain d'une des polarités majeures par une offre résidentielle adaptée, proche des services, commerces et équipements de la commune.
- Sécuriser l'accès au site pour les différents modes de déplacement.
- Maintenir les transitions paysagères avec la plaine agricole.
- Répondre au besoins d'équipements du groupe scolaire.



DOSSIER APPROUVE

Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

Secteur de renouvellement – Ecos

Envoyé en préfecture le 21/11/2025
Reçu en préfecture le 21/11/2025
Publié le
ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

DOSSIER APPROUVE

PLU de Vexin-sur-Epte - OAP - atopia

Secteur de renouvellement – Ecos

4. Programmation

- **Vocation**

Le secteur à pour principale vocation :

- du résidentiel, sur la partie sud du site. A ce titre, il accueillera de l'habitat de type T2 à T3, préférentiellement à destination de personnes âgées et des équipements publics **au cœur du village**. Un douzaine de logements est attendu.
- de l'équipement public, sur la partie Nord du site part le développement des infrastructures du groupe scolaire.

- **Phasage et échéancier**

L'OAP ne comporte pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

- **Accessibilité, trame viaire, stationnement**

Les principaux accès au site sont conçus à partir de la Grande rue, voie existante. L'aménagement d'ensemble devra permettre une sécurisation des entrées et sorties véhiculées vers et depuis le site. L'accès par la voie communale est à conserver pour la desserte du site.

Les voies de desserte interne (non représentées sur le schéma d'OAP) irriguent les différents espaces du site et définiront les limites des îlots. Elles proposent des aménagements qui favorisent la sécurité de tous modes de déplacement (ex. zone partagée). Toutefois, le réseau de desserte locale comprend également des cheminements permettant l'errance sécurisé sur le site.

L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.

L'aménagement du site encouragera une mutualisation des espaces de stationnement afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une mixité des formes urbaines. Le stationnement devra être privilégié au plus près de la voie d'accès.

- **Qualité paysagère et environnementale**

Un vaste espace paysagé et végétalisé assurera la transition avec l'espace agricole au nord du site. En l'absence de cheminements existants ou à créer assurant la transition entre le site de projet et le secteur agricole, l'aménagement de transition doit être réalisé au sein du site de projet.

Les espaces libres seront largement végétalisés afin de conserver des îlots de fraîcheur caractéristique des territoires ruraux. En outre, les espaces libres devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.

- **Qualité urbaine et architecturale**

Une réhabilitation qualitative des bâtiments d'intérêt existants devra être privilégiée en favorisant l'insertion de nouvelles fonctions urbaines au sein de ces derniers.

L'intégration de chaque bâti se fera par un jeu de volumes et de teintes en cohérence avec l'environnement existant. L'utilisation de matériaux biosourcés et les conceptions de haute qualité environnementale sera étudiée pour adapter cet espace aux enjeux climatiques et énergétiques.

Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

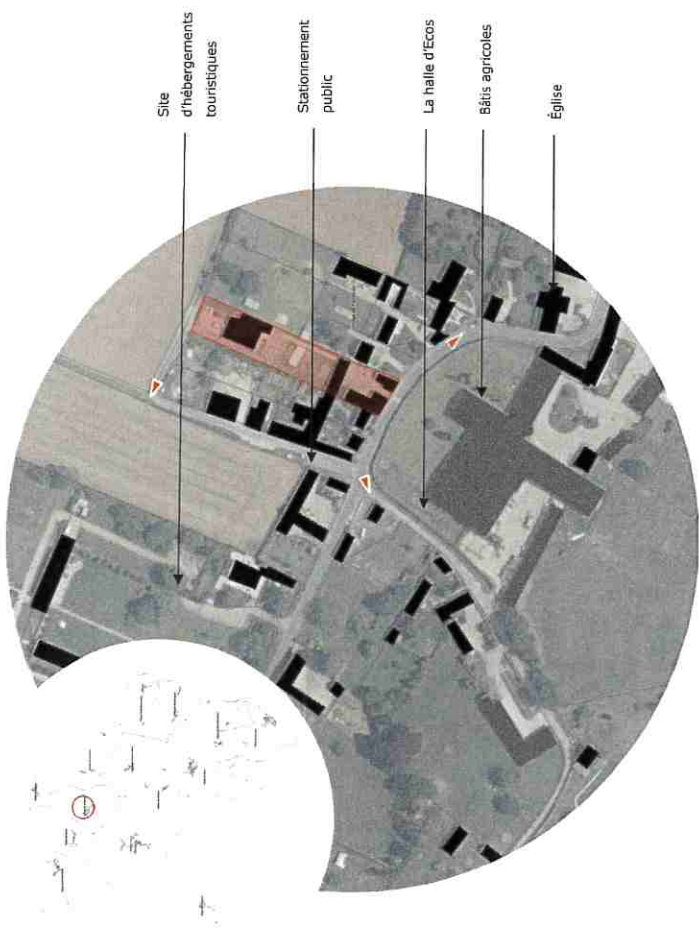
Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

DOSSIER APPROUVÉ

Secteur de renouvellement – Fontenay-en-Vexin

1. Localisation et contexte



Surface l'OAP : 0,30 ha

Le site en OAP se situe au centre du village de Fontenay-en-Vexin, desservi par la Grand Rue, axe principal traversant le village.

Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain composé de l'ancienne mairie et de l'école du village, ainsi que d'un vaste espace de loisirs à l'arrière du terrain. Les terrains sont de propriété communale.

La mutation du secteur constitue une opportunité pour structurer l'offre résidentielle dans le village par densification d'un site urbain.

2. Les enjeux

- Accompagner la mutation du site pour le développement d'une offre résidentielle adaptée.
- Sécuriser l'accès au site pour les différents modes de déplacement.
- Maintenir les transitions paysagères avec la plaine agricole.
- Maintenir et valoriser un équipement public sur le village.



Secteur de renouvellement – Fontenay-en-Vexin

3. Schéma de principes



Secteur de renouvellement – Fontenay-en-Vexin

4. Programmation

- **Vocation**

Le secteur à pour principale vocation du résidentiel. A ce titre, il accueillera de l'habitat locatif du T2 à T3, disposant d'un espace commun (exemple, salle commune) et des équipements public **au cœur du village**.

- **Phasage et échéancier**

L'OAP ne comporte pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

- **Accessibilité, trame viaire, stationnement**

Les principaux accès au site sont conçus à partir la Route départementale 9, voie existante. L'aménagement d'ensemble devra permettre une sécurisation des entrées et sorties véhiculées vers et depuis le site. A ce titre, l'accès aux logements se fera par la voie communale existante.

Une voie de desserte interne au Nord du site, à partir de la rue du Bois de Fontenay, permettra la desserte des équipements. Cette voie propose des aménagements qui favorisent la sécurité de tous modes de déplacement (ex. zone partagée). Toutefois, le réseau de desserte locale comprend également des cheminements permettant l'errance sécurisé sur le site.

L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.

L'aménagement du site encouragera une mutualisation des espaces de stationnement afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une mixité des formes urbaines. Le stationnement devra être privilégié au plus près de la voie d'accès.

- **Qualité paysagère et environnementale**

Un vaste espace paysagé et végétalisé assurera la transition avec l'espace agricole au nord du site. En l'absence de cheminements existants ou à créer assurant la transition entre le site de projet et le secteur agricole, l'aménagement de transition doit être réalisé au sein du site de projet

Les espaces libres seront largement végétalisés afin de maintenir une trame verte au sein du site. En outre, les espaces libres devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.

- **Qualité urbaine et architecturale**

Une réhabilitation qualitative des bâtiments d'intérêt existants devra être privilégiée en favorisant l'insertion de nouvelles fonctions urbaines au sein de ces derniers.

L'intégration de chaque bâti se fera par un jeu de volumes et de teintes en cohérence avec l'environnement existant. L'utilisation de matériaux biosourcés et les conceptions de haute qualité environnementale sera étudiée pour adapter cet espace aux enjeux climatiques et énergétiques.

Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

Secteur de renouvellement – Forêt-la-Folie

1. Localisation et contexte



Surface l'OAP : 1,15 ha

Le site en OAP se situe au centre du village de Forêt-la-Folie, desservi par la rue de l'église, axe principal traversant le village.

Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain composé de l'ancienne mairie et de l'école du village, d'une ancienne salle des fêtes, ainsi que d'un vaste espace de loisirs à l'arrière du terrain. Les terrains sont majoritairement de propriété communale au sud de la rue de l'église et privé au nord de la même rue.

La mutation du secteur constitue une opportunité pour structurer l'offre résidentielle dans le village par densification d'un site urbain et pour maintenir les liens sociaux à l'aide d'équipements publics en **cœur de village**.

2. Les enjeux

- Accompagner la mutation du site par le développement d'une offre résidentielle adaptée.
- Sécuriser l'accès au site pour les différents modes de déplacement.
- Maintenir les transitions paysagères avec la plaine agricole.
- Maintenir et valoriser les équipements sportifs et culturels existants.



Document APPENDU

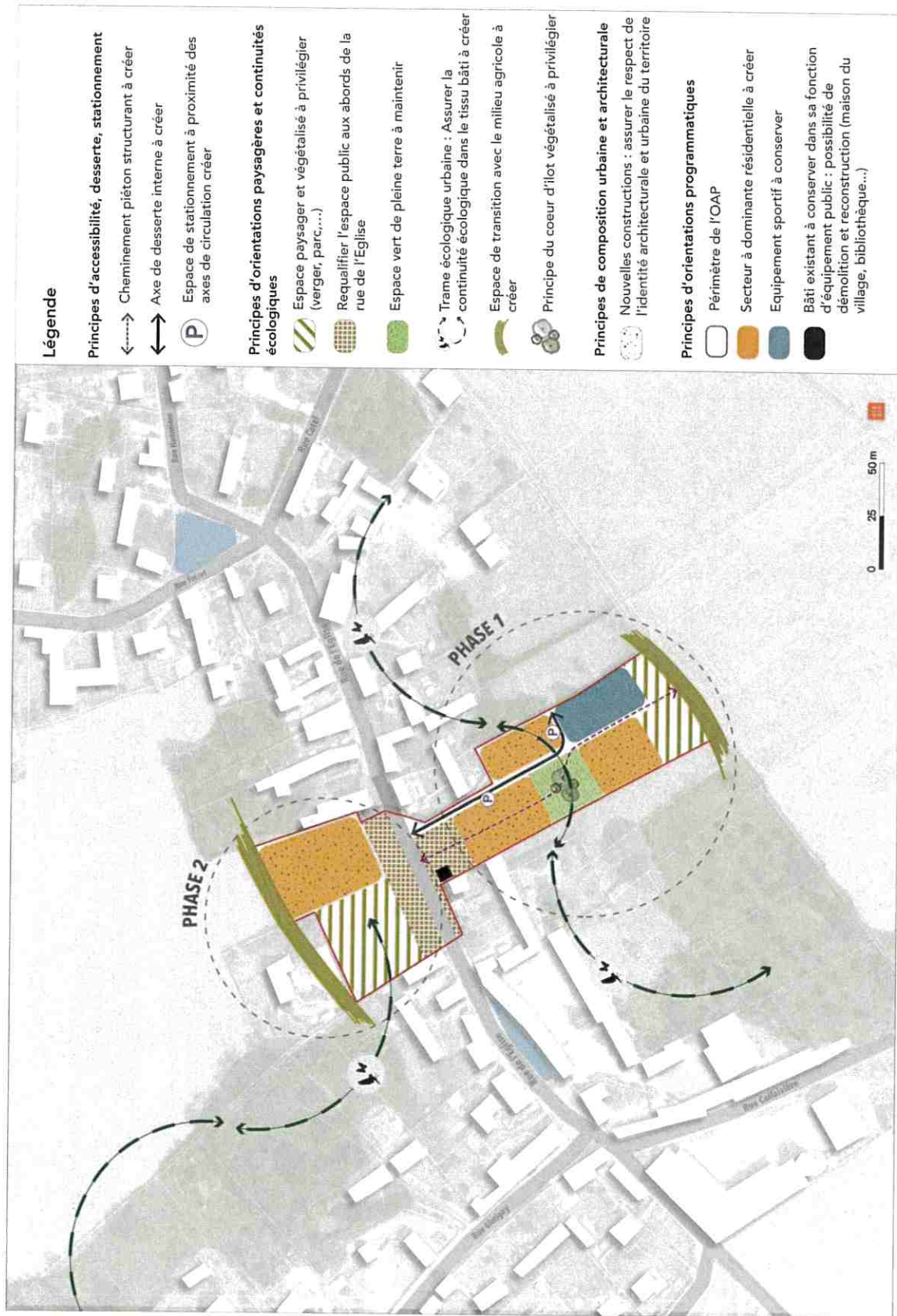
Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

3. Schéma de principes



Secteur de renouvellement – Forêt-la-Folie

4. Programmation

• **Vocation**

Le secteur à pour principale vocation du résidentiel. A ce titre, il accueillera une diversité de typologies d'habitat (allant du T2 au T5) et des équipements public **au cœur du village**.

• **Phasage et échéancier**

L'OAP comporte un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, en deux phases :

- Phase 1 (au Sud de la rue de l'Eglise), sans condition d'ouverture à l'urbanisation ;
- Phase 2 (au Nord de la rue de l'Eglise), ouverture à l'urbanisation conditionnée à la fin de l'aménagement de la Phase 1.

• **Accessibilité, trame viaire, stationnement**

Les principaux accès au site sont conçus à partir la rue de l'Eglise, voie existante. L'aménagement d'ensemble devra permettre une sécurisation des entrées et sorties véhiculées vers et depuis le site. Le département se réserve le droit de refuser l'accès à la partie au nord de la rue de l'église si la visibilité est insuffisante.

Les voies de desserte interne irriguent les différents espaces du site et définiront les limites des îlots. Elles proposent des aménagements qui favorisent la sécurité de tous modes de déplacement (ex. zone partagée). Toutefois, le réseau de desserte locale comprend également des cheminements permettant l'errance sécurisé sur le site.

L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.

L'aménagement du site encouragera une mutualisation des espaces de stationnement afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une mixité des formes urbaines. Le stationnement devra être privilégié au plus près de la voie d'accès.

• **Qualité paysagère et environnementale**

Un vaste espace paysagé et végétalisé assurera la transition avec l'espace agricole au nord et au sud du site. En l'absence de cheminements existants ou à créer assurant la transition entre le site de projet et le secteur agricole, l'aménagement de transition doit être réalisé au sein du site de projet

Les espaces libres seront largement végétalisés afin de maintenir une trame verte urbaine instaurée par un ensemble de fonds de jardins végétalisés. En outre, les espaces libres devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.

• **Qualité urbaine et architecturale**

Une réhabilitation qualitative des bâtiments d'intérêt existants devra être privilégiée en favorisant l'insertion de nouvelles fonctions urbaines au sein de ces derniers.

L'intégration de chaque bâti se fera par un jeu de volumes et de teintes en cohérence avec l'environnement existant. L'utilisation de matériaux biosourcés et les conceptions de haute qualité environnementale sera étudiée pour adapter cet espace aux enjeux climatiques et énergétiques.

Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

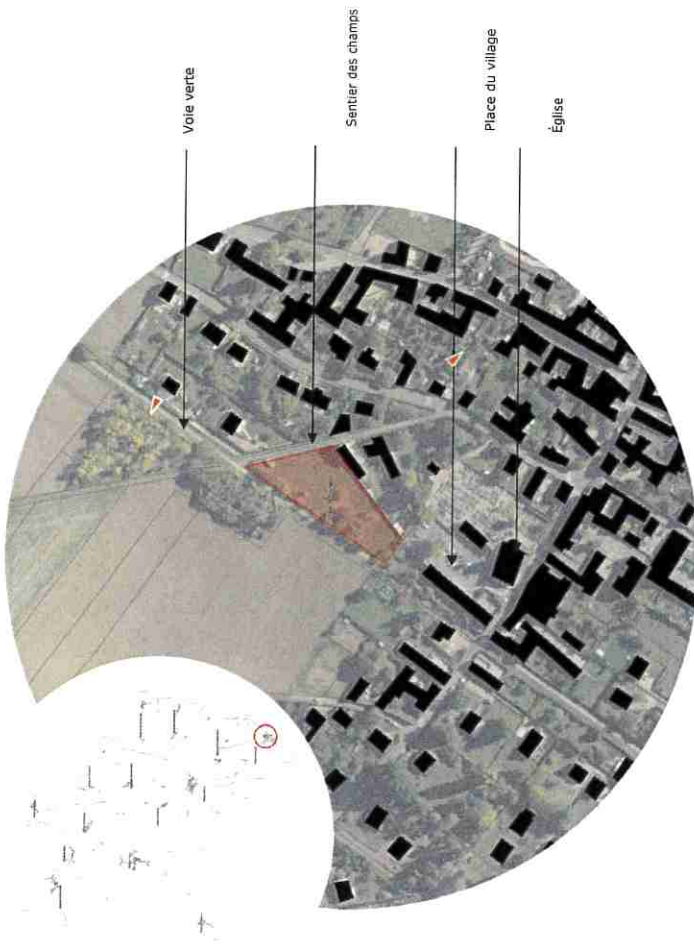
Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

DOSSIER APPÉCIE

Secteur de renouvellement – Fourges

1. Localisation et contexte



Surface l'OAP : 0,27 ha

Le site en OAP se situe au centre du village de Fourges, desservi le sentier des champs, voie carrossée.

Il s'agit d'un secteur de densification d'un espace sans vocation situé entre la voie verte et la place du village. Les terrains sont de propriété privée.

La densification du secteur constitue une opportunité pour structurer l'offre résidentielle dans le village à proximité de ses commerces, services et équipements.

2. Les enjeux

- Accompagner la mutation du site dans le respect du paysage d'entrée de territoire et de la vallée de l'Epte.
- Développer une offre de loisirs en lien avec la voie verte.
- Assurer une transition douce avec l'espace agricole.

Envoyé en préfecture le 21/11/2025

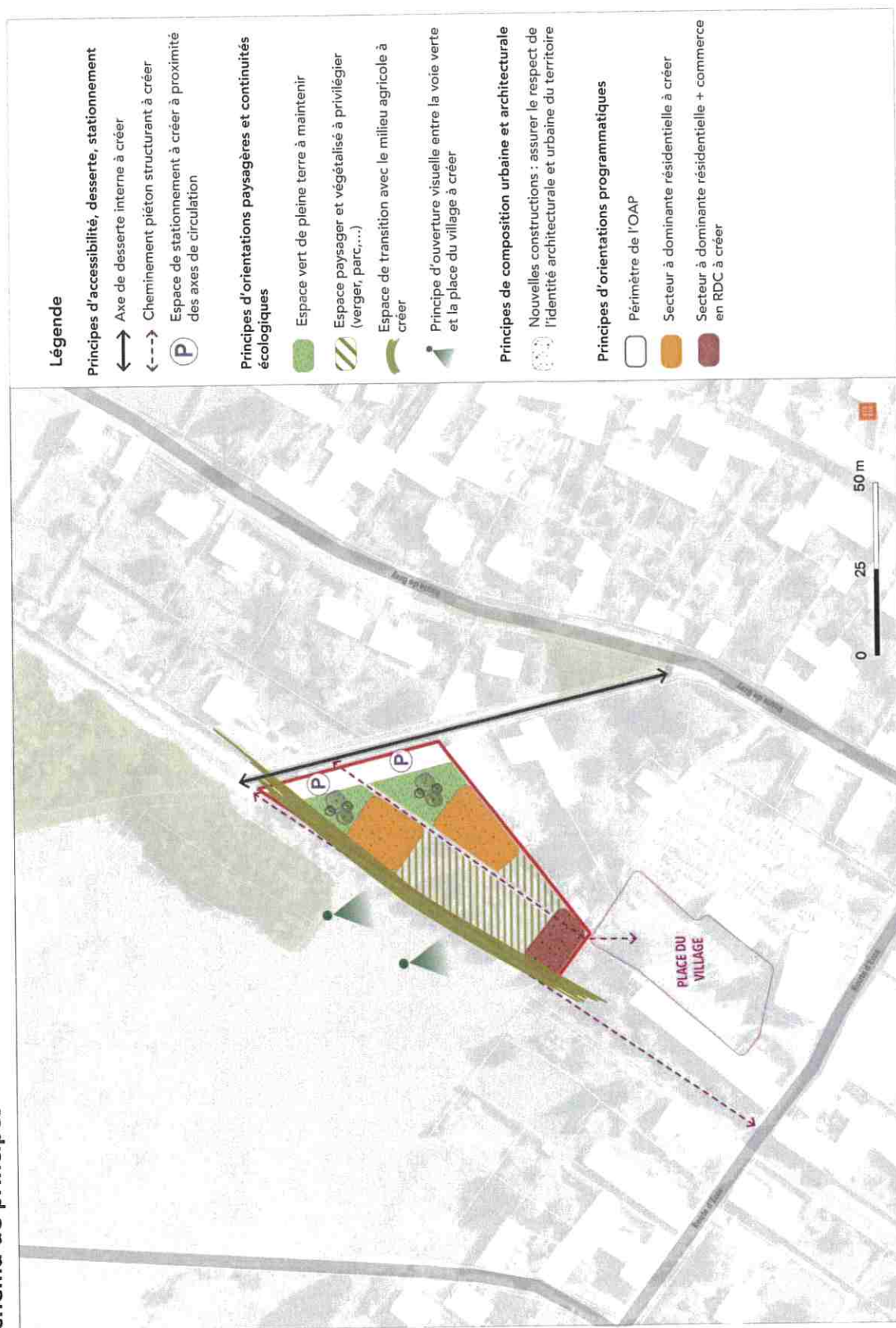
Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

Secteur de renouvellement – Fourges

3. Schéma de principes



Secteur de renouvellement – Fourges

4. Programmation

- **Vocation**

Le secteur à pour principale vocation du résidentiel. A ce titre, il accueillera de l'habitat, du commerce et des équipements public **au cœur du village**.

- **Phasage et échéancier**

L'OAP ne comporte pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

- **Accessibilité, trame viaire, stationnement**

Les principaux accès au site sont conçus à partir du sentier des champs, voie existante. L'aménagement d'ensemble devra permettre une sécurisation des entrées et sorties véhiculées vers et depuis le site.

Les voies de desserte interne (non représentées sur le schéma d'OAP) irriguent les différents espaces du site et définiront les limites des ilots. Elles proposent des aménagements qui favorisent la sécurité de tous modes de déplacement (ex. zone partagée).

Toutefois, le réseau de desserte locale comprend également des cheminements permettant l'errance sécurisée sur le site et sa connexion directe avec la place du village et la voie verte.

L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.

L'aménagement du site encouragera une mutualisation des espaces de stationnement afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une mixité des formes urbaines. Le stationnement devra être privilégié au plus près de la voie d'accès.

- **Qualité paysagère et environnementale**

Un vaste espace paysagé et végétalisé assurera le maintien d'un cœur d'îlot végétalisé, îlot de fraîcheur caractéristique des territoire ruraux.

La transition avec l'espace agricole sera assurée par la maintien d'une haie d'essence locale. Cette haie assure également une continuité de la trame verte entre boisement au nord-ouest et jardins à l'est. L'espace de transition doit être réalisé au sein du site de projet.

Les espaces libres seront largement végétalisés afin de maintenir une trame verte au cœur du village. En outre, les espaces libres devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.

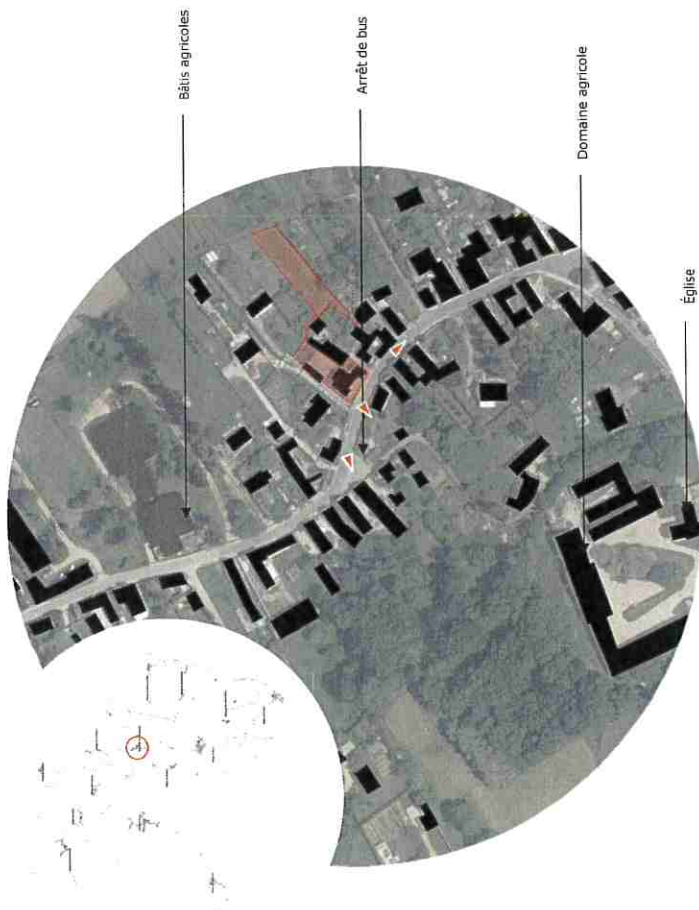
- **Qualité urbaine et architecturale**

Une réhabilitation qualitative des bâtiments d'intérêt existants devra être privilégiée en favorisant l'insertion de nouvelles fonctions urbaines au sein de ces derniers.

L'intégration de chaque bâti se fera par un jeu de volumes et de teintes en cohérence avec l'environnement existant. L'utilisation de matériaux biosourcés et les conceptions de haute qualité environnementale sera étudiée pour adapter cet espace aux enjeux climatiques et énergétiques.

Secteur de renouvellement – Fours-en-Vexin

1. Localisation et contexte



Surface l'OAP : 0,19 ha

Le site en OAP se situe au centre du village de Fours-en-Vexin, desservi la RD7, axe principal traversant le village.

Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain composé de l'ancienne mairie et de l'école du village, ainsi que d'un vaste espace de loisirs à l'arrière du terrain. Les terrains sont de propriété communale.

La mutation du secteur constitue une opportunité pour structurer l'offre résidentielle dans le village par densification d'un site urbain.

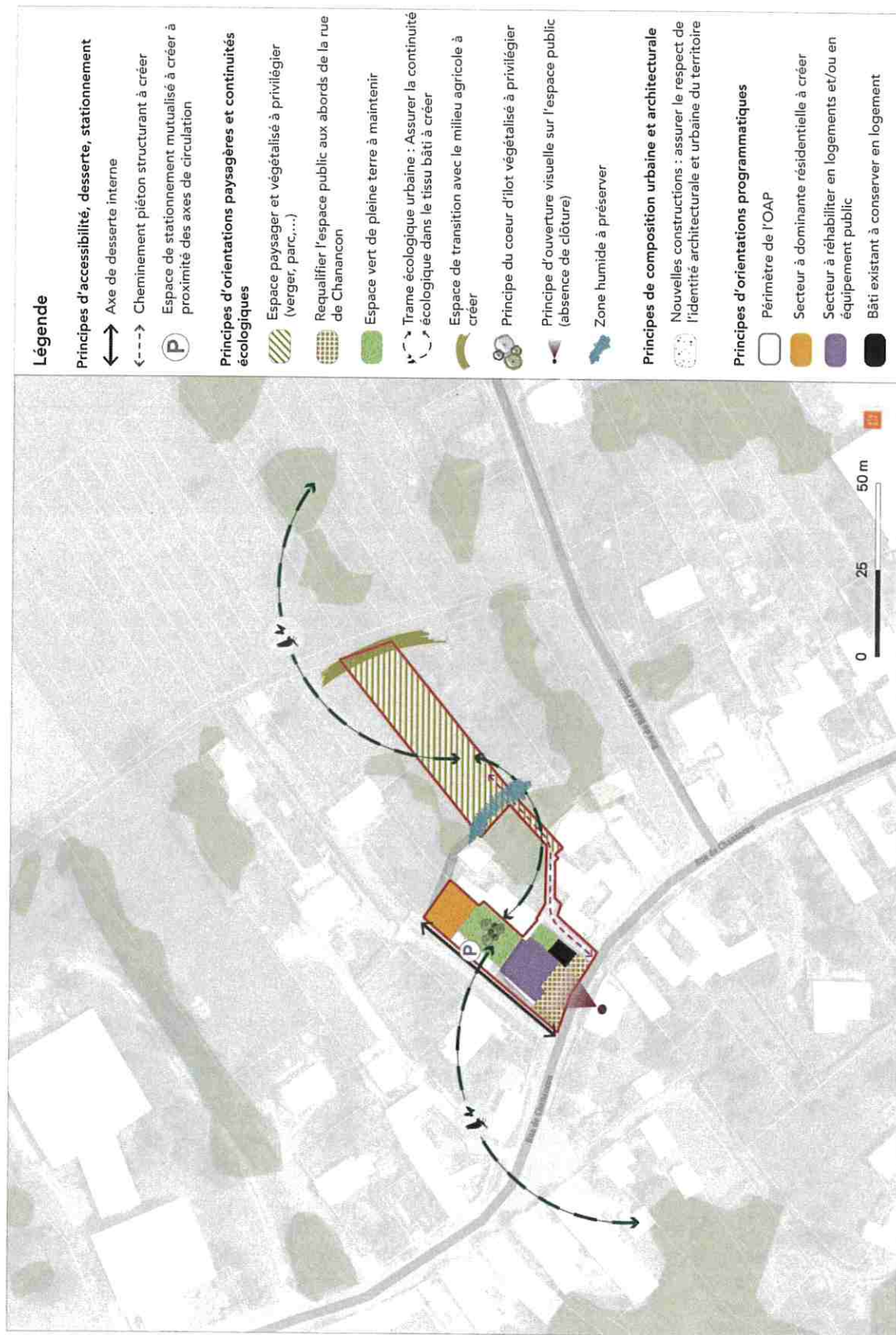
2. Les enjeux

- Accompagner la mutation du site par le développement d'une offre résidentielle adaptée.
- Sécuriser l'accès au site pour les différents modes de déplacement.
- Maintenir les transitions paysagères avec la plaine agricole.
- Maintenir et valoriser les équipements sportifs existants.



Secteur de renouvellement – Fours-en-Vexin

3. Schéma de principes



Secteur de renouvellement – Fours-en-Vexin

4. Programmation

• *Vocation*

Le secteur à pour principale vocation du résidentiel. A ce titre, il accueillera de l'habitat et des équipements public **au cœur du village**.

• *Phasage et échéancier*

L'OAP ne comporte pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

• *Accessibilité, trame viaire, stationnement*

Les principaux accès au site sont conçus à partir la Route départementale 7, voie existante. L'aménagement d'ensemble devra permettre une sécurisation des entrées et sorties véhiculées vers et depuis le site. Le département se réserve le droit de refuser l'accès si la visibilité est insuffisante.

Les voies de desserte interne (non représentées sur le schéma d'OAP) irriguent les différents espaces du site et définiront les limites des îlots. Elles proposent des aménagements qui favorisent la sécurité de tous modes de déplacement (ex. zone partagée). Toutefois, le réseau de desserte locale comprend également des cheminements permettant l'errance sécurisé sur le site.

L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.

L'aménagement du site encouragera une mutualisation des espaces de stationnement afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une mixité des formes urbaines. Le stationnement devra être privilégié au plus près de la voie d'accès.

• *Qualité paysagère et environnementale*

Un vaste espace paysagé et végétalisé assurera la transition avec l'espace agricole à est du site. En l'absence de cheminements existants ou à créer assurant la transition entre le site de projet et le secteur agricole, l'aménagement de transition doit être réalisé au sein du site de projet.

Les espaces libres seront largement végétalisés afin de maintenir une trame verte urbaine instaurée par un ensemble de fonds de jardins végétalisés. En outre, les espaces libres devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.

La traversée du site par un ru souterrain sera valorisée par une protection de la zone humide.

• *Qualité urbaine et architecturale*

Une réhabilitation qualitative des bâtiments d'intérêt existants devra être privilégiée en favorisant l'insertion de nouvelles fonctions urbaines au sein de ces derniers.

L'intégration de chaque bâti se fera par un jeu de volumes et de teintes en cohérence avec l'environnement existant. L'utilisation de matériaux biosourcés et les conceptions de haute qualité environnementale sera étudiée pour adapter cet espace aux enjeux climatiques et énergétiques.

Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

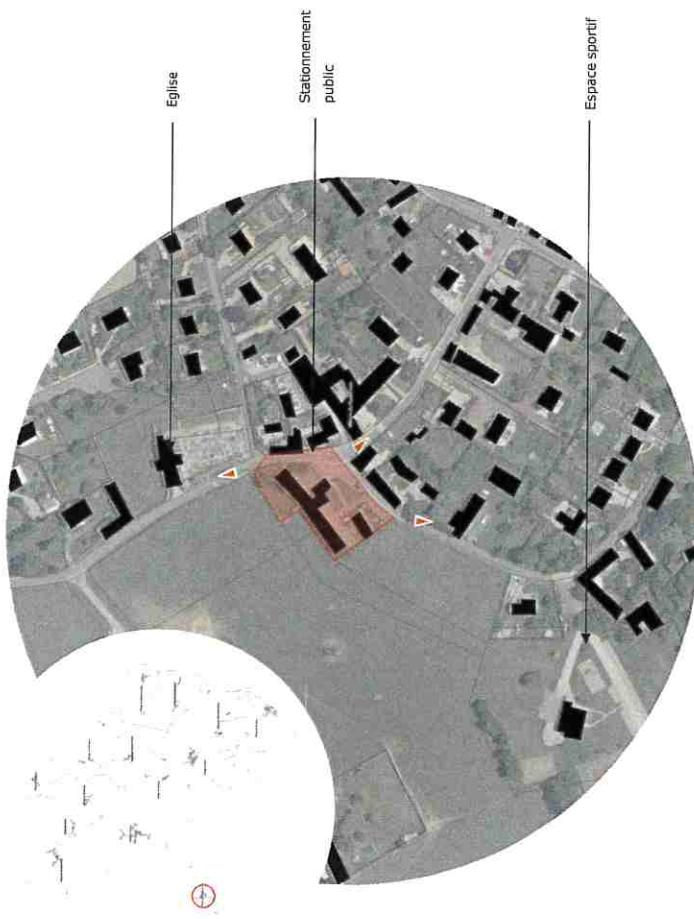
Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

DOSSIER APPROUVE

Secteur de renouvellement – Panilleuse

1. Localisation et contexte



Surface l'OAP : 0,31 ha

Le site en OAP se situe à l'ouest du village de Panilleuse, au croisement de deux voies, rue aux Merciers et rue aux Gaillards, axes principaux traversants le village.

Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain composé de l'ancienne mairie et de l'école du village. Les terrains sont de propriété communale.

La mutation du secteur constitue une opportunité pour structurer l'offre résidentielle et de service dans le village par densification d'un site urbain.

2. Les enjeux

- Accompagner la mutation du site pour le développement d'une offre résidentielle adaptée et/ou à un projet éducatif à destination d'une population défavorisée et/ou une offre de service.
- Sécuriser l'accès au site pour les différents modes de déplacement.
- Maintenir les transitions paysagères avec la plaine agricole.
- Assurer un lien avec l'espace sportif.



DOSSIER APPROUVÉ

Envoyé en préfecture le 21/11/2025

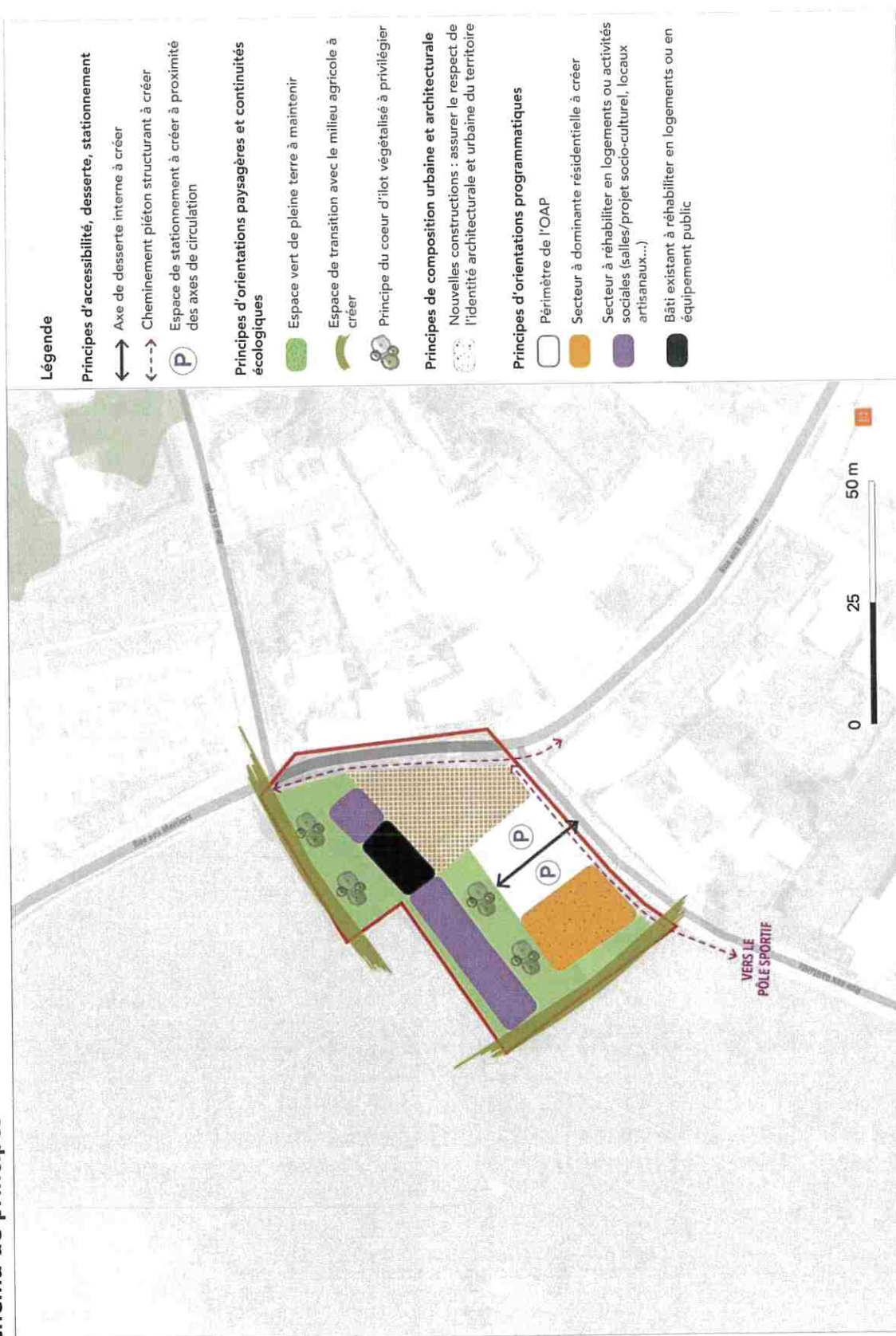
Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

Secteur de renouvellement – Panilleuse

3. Schéma de principes



Secteur de renouvellement – Panilleuse

4. Programmation

- **Vocation**

Le secteur à pour principale vocation du résidentiel et/ou d'offre de services. A ce titre, il accueillera de l'habitat, une ou des entreprises et des équipements public **au cœur du village**.

- **Phasage et échéancier**

L'OAP ne comporte pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

- **Accessibilité, trame viaire, stationnement**

Les principaux accès au site sont conçus à partir la rue aux Gaillards, voie existante. L'aménagement d'ensemble devra permettre une sécurisation des entrées et sorties véhiculées vers et depuis le site.

Les voies de desserte interne (non représentées sur le schéma d'OAP) irriguent les différents espaces du site et définiront les limites des îlots. Elles proposent des aménagements qui favorisent la sécurité de tous modes de déplacement (ex. zone partagée).

Toutefois, le réseau de desserte locale comprend également des cheminements permettant l'errance sécurisée sur le site.

L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.

L'aménagement du site encouragera une mutualisation des espaces de stationnement afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une mixité des formes urbaines. Le stationnement devra être privilégié au plus près de la voie d'accès.

- **Qualité paysagère et environnementale**

Un espace paysagé et végétalisé assurera la transition avec l'espace agricole à au nord et à l'ouest du site. En l'absence de cheminements existants ou à créer assurant la transition entre le site de projet et le secteur agricole, l'aménagement de transition doit être réalisé au sein du site de projet.

Les espaces libres seront largement végétalisés afin de maintenir une trame verte efficiente dans un environnement prairial. En outre, les espaces libres devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.

- **Qualité urbaine et architecturale**

Une réhabilitation qualitative des bâtiments d'intérêt existants devra être privilégiée en favorisant l'insertion de nouvelles fonctions urbaines au sein de ces derniers.

L'intégration de chaque bâti se fera par un jeu de volumes et de teintes en cohérence avec l'environnement existant. L'utilisation de matériaux biosourcés et les conceptions de haute qualité environnementale sera étudiée pour adapter cet espace aux enjeux climatiques et énergétiques.

Secteur d'extension – Ecos

1. Localisation et contexte



Surface l'OAP : 2,72 ha

Le site en OAP se situe au centre au sud du village de Ecos, entre la rue de l'Arsenal et le chemin de Larsix.

Il s'agit d'un secteur de développement urbain en continuité de la récente opération résidentielle le long de la rue de l'Arsenal. Il s'agit d'un terrain déjà fléché pour le développement sur les précédents documents d'urbanisme. Les terrains sont de propriété privée ou communale.

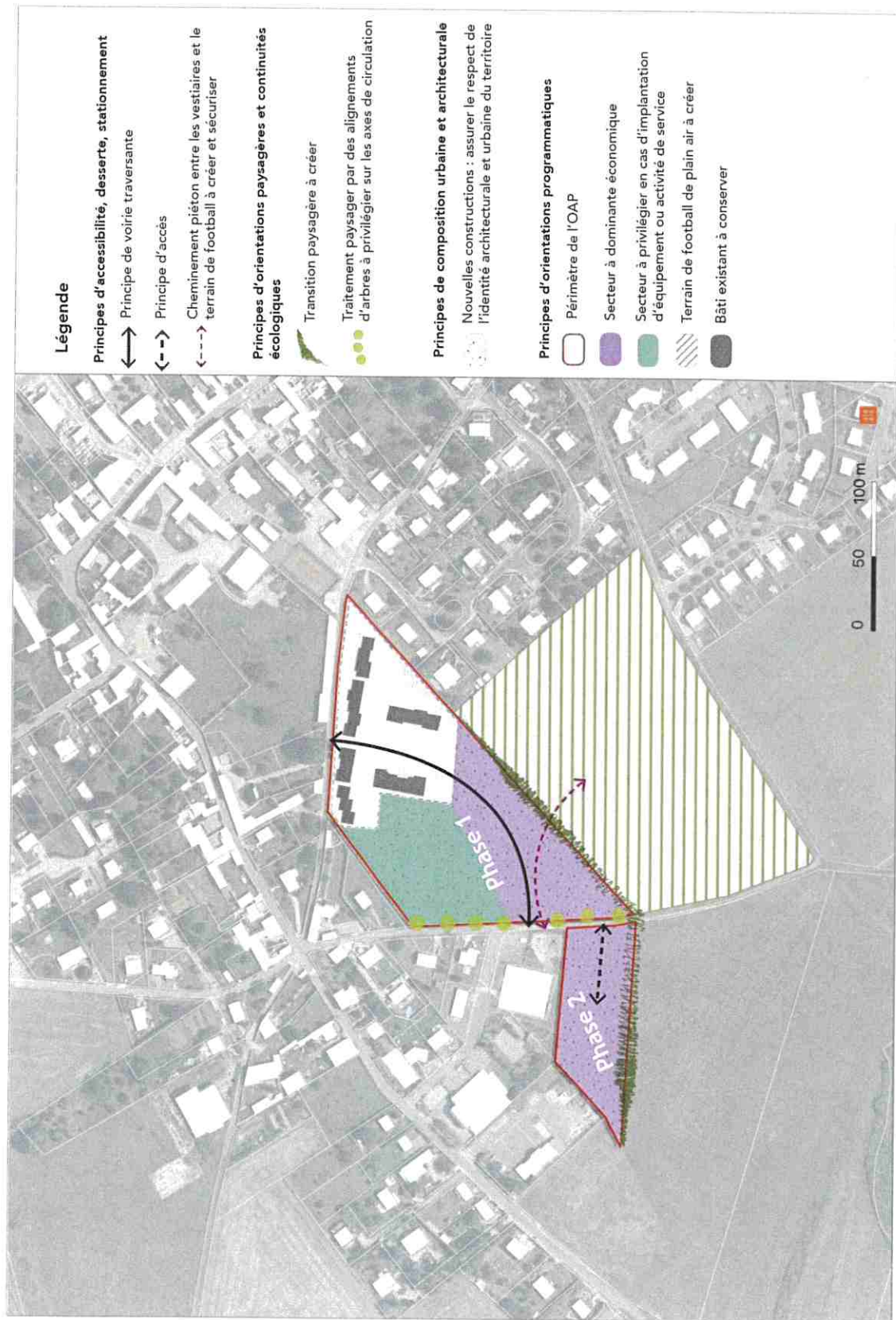
L'urbanisation du secteur constitue une opportunité pour structurer l'entrée de village sud mais également de constituer sur le territoire une nouvelle offre économique et de services publics.

2. Les enjeux

- Accompagner la création d'un secteur mixte par l'accueil d'activités économique et d'équipements.
- Assurer la cohabitation des différentes vocations du site.
- Sécuriser l'accès au site pour les différents modes de déplacement.
- Créer de nouvelles transitions paysagères avec la plaine agricole.



3. Schéma de principes



Secteur d'extension – Ecos

4. Programmation

• **Vocation**

Le secteur est dédié à une vocation d'activités économiques. A ce titre, il accueillera des **équipements publics** ainsi que des **activités économiques** artisanales et commerciales.

• **Phasage et échéancier**

L'OAP comporte un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, en deux phases :

- Phase 1 (à l'est du chemin de Larsix), sans condition d'ouverture à l'urbanisation ;
- Phase 2, (à l'ouest du chemin de Larsix) ouverture à l'urbanisation conditionnée à la fin de l'aménagement de la Phase 1.

• **Accessibilité, trame viaire, stationnement**

Les principaux accès au site sont conçus à partir du chemin de Larsix. Une nouvelle voirie traversante permettra de relier le chemin de Larsix à la rue de l'Arsenal par connexion aux voies du récent lotissement. Le département de l'Eure sera consulté préalablement à tout projet.

L'aménagement d'ensemble devra permettre une sécurisation des entrées et sorties véhiculées vers et depuis le site.

Les voies de desserte interne (non représentées sur le schéma d'OAP) irriguent les différents espaces du site et définiront les limites des îlots. Elles proposent des aménagements qui favorisent la sécurité de tous modes de déplacement (ex. zone partagée) et la perméabilité du secteur pour les déplacements doux.

L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.

L'aménagement du site encouragera une mutualisation des espaces de stationnement afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une mixité des formes urbaines. Le stationnement devra être privilégié au plus près de la voie d'accès.

• **Qualité paysagère et environnementale**

L'aménagement du site devra concevoir des espaces de transition entre les différentes vocation du site mais également avec l'habitat existant en limite du site. Ces espaces de transition seront préférentiellement végétalisés. En l'absence de cheminements existants ou à créer assurant la transition entre le site de projet et le secteur agricole, l'aménagement de transition doit être réalisé au sein du site de projet

Un traitement paysagé et végétalisé avec l'espace agricole à l'ouest du site est également attendu. Il permettra une transition entre les différentes activités. A ce titre, les clôtures en limites séparatives, sur la frange sud-ouest du site, seront accompagnées d'une haie et devront permettre le passage de la petite faune.

Les espaces libres seront largement végétalisés afin d'entretenir un cadre rural sur le village et d'accompagner l'insertion des nouveaux quartiers. En outre, les espaces libres devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.

• **Qualité urbaine et architecturale**

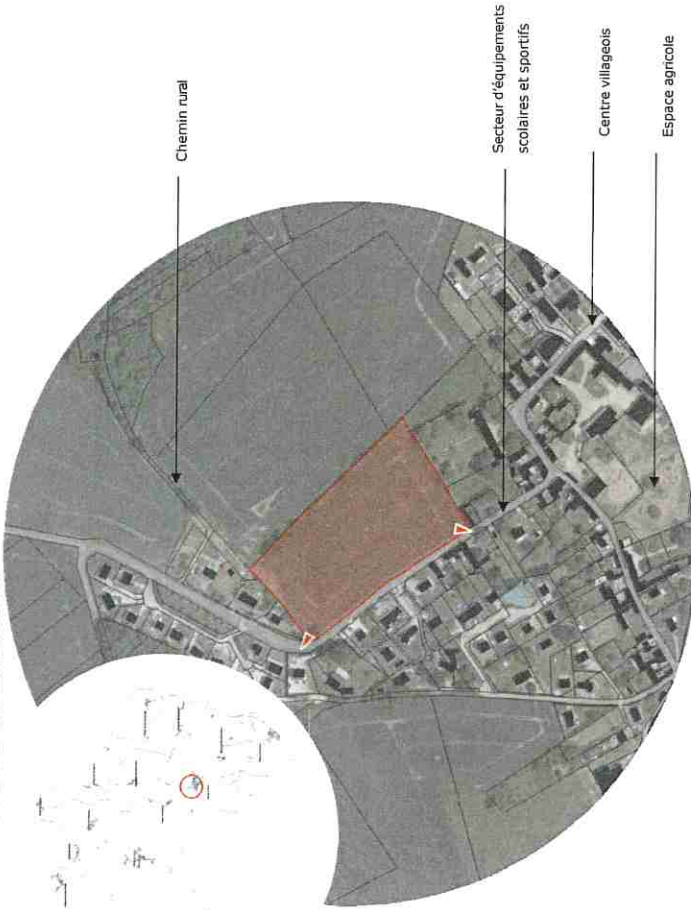
L'aménagement veillera à l'insertion qualitative des nouvelles constructions. De ce fait, les éléments végétaux, en limite du site, seront d'une hauteur proportionnelle pour permettre la dissimulation partielle des constructions.

L'intégration de chaque bâti se fera par un jeu de volumes et de teintes en cohérence avec l'environnement existant. Les bâtiments de grandes emprise au sol devront être conçus de manière à éviter les façades uniformes et monotones visible depuis l'espace public.

L'utilisation de matériaux biosourcés et les conceptions de haute qualité environnementale sera étudiée pour adapter cet espace aux enjeux climatiques et énergétiques.

Secteur d'extension – Ecos

1. Localisation et contexte



Surface l'OAP : 2,16 ha

Nombre de logements attendus : 40 (densité brute de 18,5 logements/hectare)

Le site en OAP se situe dans le village d'Ecos, desservi par la rue du Haut-Grenier, il s'agit d'une parcelle agricole délimitée au nord-est par une haie de l'ancien chemin (dit sente de Lauge) et au nord-ouest et sud-est par des terrains bâtis. Ce site prend place dans un secteur résidentiel avec un habitat individuel à la fois ancien et récent. Des vues paysagères sont présentes depuis la route de Civières, mais aucune perception directe sur le site n'est présente. Il est à noter la présence d'un ancien bassin au centre de la parcelle n'ayant aujourd'hui plus de fonction hydraulique (modification des sens d'écoulement pour alimenter les bassins de la gentilhommière.

Le site est un secteur de développement urbain de la polarité de Ecos, à proximité des services, commerces et équipements de la commune, déjà inscrit comme site de projet dans les documents d'urbanisme antérieurs. L'urbanisation du secteur constitue une opportunité de structurer le village par une offre résidentielle concentrée autour du centre villageois.

2. Les enjeux

- Accompagner la création d'un secteur résidentielle avec une offre en logements diversifiées.
- Assurer l'intégration du projet au tissu urbain existant.
- Sécuriser l'accès au site pour les différents modes de déplacement.
- Créer de nouvelles transitions paysagères avec la plaine agricole.



Secteur d'extension – Ecos

3. Schéma de principes



Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

DOSSIER APPROUVÉ

PLU de Vézin sur Epte - OAP - Ecos

Secteur d'extension – Ecos

4. Programmation

- **Vocation**

Le secteur est dédié à une vocation résidentielle. A ce titre, il accueillera de l'habitat et des équipements publics.

La densité minimale de 18,5 logements par hectare est attendue sur le site de projet. La surface du site à vocation résidentielle étant de 2 ha, un nombre minimal de 40 logements est attendu, dont la moitié en faveur de l'accueil de seniors. Une quinzaine de LLS devront être réalisés sur le site.

- **Phasage et échéancier**

L'urbanisation du secteur se fera en deux temps, par deux opérations d'ensemble :

- Première phase : création d'environ 25 logements dès l'approbation du PLU,
- Seconde phase : création d'une quinzaine de logements 2 ans après l'approbation du PLU.

- **Accessibilité, trame viaire, stationnement**

Le gabarit de la voie du Haut-Grenier, bien qu'étroit, autorise des vitesses de circulation importante. Afin d'éviter les situations accidentogènes et sécuriser au mieux les accès au projet, une voirie en boucle sera créée pour la desserte interne du site. Les entrées et sorties des nouvelles habitations devront être privilégiées sur cette nouvelle voie afin de les limiter sur la rue du Haut-Grenier.

La municipalité cherche à éviter la réalisation de formes urbaines identiques et homogènes (éviter l'implantation de construction en cœur de parcelle et en retrait important depuis le domaine public de type lotissement classique). Le tracé choisi pour la voirie, sans être sinueux doit ainsi ne pas être rectilinéaire.

Des accès secondaires peuvent être réalisés à partir de la nouvelle voirie. Ces accès devront prévoir en cas de besoin une petite aire de retournement.

La voirie doit permettre aux piétons de pouvoir se déplacer de façon sécurisée dans l'ensemble de l'opération. Il est également projeté un raccordement le long de la haie existante ainsi qu'au travers de l'espace public aménagé vers l'ancien chemin dit sente de Lauge permettant ainsi de favoriser les connexions vers le cœur de bourg et ses équipements. Ces espaces ont notamment vocation à éviter le passage des scolaires le long de la rue du Haut-Grenier.

Afin de tenir compte de ce fonctionnement local et éviter de bloquer tout accès aux parcelles agricoles, l'opération doit prévoir dans sa partie basse, le maintien d'un espace de circulation pour les engins agricoles (d'une largeur d'au moins 6m). L'aménagement du site encouragera une mutualisation des espaces de

stationnement afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une mixité des formes urbaines. Le stationnement devra être privilégié au plus près de la voie d'accès.

- **Qualité paysagère et environnementale**

L'opération doit prévoir la mise en place d'espace paysager collectif permettant la création d'échanges entre les habitants.

Dans le cadre de la réalisation des constructions individuelles, s'il est attendu l'évitement du gaspillage de l'espace par l'application d'une densité moyenne et de formes urbaines cohérentes, il est également attendu le maintien des caractéristiques rurales de village en valorisant les espaces d'intimité de chacun. Il est ainsi demandé le maintien d'espaces perméables à hauteur de 40% des emprises concernées.

Privilégier la réalisation d'un petit collectif s'inspirant des caractéristiques architecturales des anciens corps de ferme

Le site s'inscrit en proximité directe avec des habitations existantes sur ses franges Nord et Sud, une séparation végétale avec ces habitations afin de permettre à chacun de conserver ses espaces d'intimité est attendue.

L'opération veillera à s'inscrire dans la topographie existante par l'application de hauteur progressive du Nord (plus faible) au Sud (plus forte) de l'opération. Les constructions en cascade ou encastrées pourront ainsi être privilégiées.

Afin de gérer les eaux de ruissellement, des bassins de rétention sont mis en place sur les points bas du secteur (en partie Sud). Ils ont pour objectif de recueillir les eaux pluviales et de les épurer jusqu'à leur exécutoire. Selon les contraintes techniques existantes et dans le respect de la législation existante, ils pourront également être utilisés comme réserve incendie.

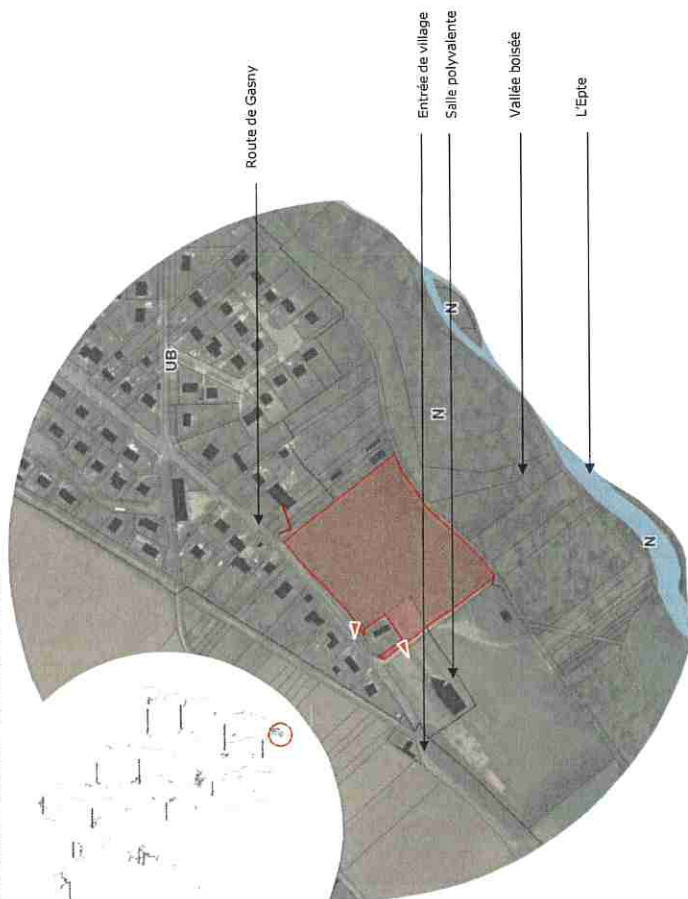
- **Qualité urbaine et architecturale**

L'aménagement veillera à l'insertion qualitative des nouvelles constructions. De fait, les éléments végétaux, en limite du site, seront d'une hauteur proportionnelle pour permettre la dissimulation partielle des constructions.

L'opération doit prévoir l'installation d'une aire de collecte de tri des déchets à l'entrée d'opération afin de limiter le nombre d'arrêt des véhicules. Ce dispositif de collecte des déchets doit être intégré dans son environnement afin d'éviter les nuisances visuelles, olfactives. Il doit être accompagné de la réalisation de quelques emprises de stationnement destinées à être mutualisées à l'ensemble de l'opération. Ces emprises de stationnement sont ainsi dédiées aux visiteurs et/ou aux habitants du quartier, tant pour les logements individuels que collectifs. Il est attendu un traitement perméable de cet espace.

Secteur d'extension – Fourges

1. Localisation et contexte



Surface l'OAP : 1,43 ha

Nombre de logements attendus : 15 (densité brute de 15 logements/hectare hors zone humide)

Le site en OAP se situe en entrée Sud du village de Fourges, le long de la route de Gasny.

Il s'agit d'un secteur de développement faisant l'objet d'un permis d'aménager à la date d'approbation du PLU, actuellement en herbage. Les terrains sont de propriété privée. L'OAP vise à encadrer un nouveau projet si le permis d'aménager en cours venait à ne pas être mis en œuvre.

Le site constitue une possibilité de développement résidentielle du village par comblement d'un terrain situé entre la salle polyvalente et le bourg.

2. Les enjeux

- Permettre le développement mesuré du village de Fourges
- Développer une offre en logements diversifiée, proche dans la vallée de l'Epte, notamment à destination des personnes âgées autonomes.
- Sécuriser l'accès au site pour les différents modes de déplacement.
- Maintenir les transitions paysagères avec la vallée de l'Epte.
- Assurer une bonne intégration du bâti en entrée de village.
- Maintenir et valoriser les équipements publics existants.



Secteur d'extension – Fourges

4. Programmation

- **Vocation**

Le secteur est dédié à une vocation résidentielle. A ce titre, il accueillera de l'habitat et des équipements publics.

La densité minimale de 15 logements par hectare est attendue sur le site de projet hors zone humide. La surface du site, en extension urbaine, à vocation résidentielle étant de 1 ha hors zone humide, un nombre minimal de 15 logements est attendu.

- **Phasage et échéancier**

Le secteur de l'OAP sera ouvert à l'urbanisation qu'à partir de la libération des OAP ci-après :

- Secteur d'extension Ecos situé au centre Sud du village

- Secteur de renouvellement urbain Ecos situé au centre du village d'Ecos

- **Accessibilité, trame viaire, stationnement**

L'accès au site s'appuiera sur la desserte existante depuis les chemins « le Costil » et « l'Epine ». Une voirie en bouclage depuis cet axe sera créée.

La création d'entrées et/ou de sorties individuelles de véhicules depuis la route de Gasny est proscrite.

Des sentes piétonnes permettront la traversée Nord-Sud du site de la route de Gasny à la vallée.

L'aménagement du site comprendra une mutualisation des espaces de stationnement et de dépôt des déchets ménagers (végétalisé et perméable) afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une mixité des formes urbaines.

- **Qualité paysagère et environnementale**

Un traitement paysagé et végétalisé avec l'espace boisé au sud-est du site est attendu. A ce titre, les clôtures en limites séparatives, sur la frange est du site, seront accompagnées d'une haie et devront permettre le passage de la petite faune. Cette frange du site sera également composée de perspectives sur la vallée de l'Epte.

La frange Nord du site, longeant la route de Giverny devra également faire l'objet d'un traitement paysagé afin de garantir un entrée de ville qualitative.

Les espaces libres seront largement végétalisés afin d'entretenir un cadre rural sur le village et d'accompagner l'insertion du nouveau quartiers. En outre, les espaces libres devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle. L'implantation de bassin de rétention des eaux pluviale devra être privilégié sur le point bas, c'est à dire sur la point sud du site.

La partie Sud du site est soumise à un risque d'inondation, l'aménagement du site devra prendre en compte ce risque afin de limiter les impacts sur les personnes et les biens.

- **Qualité urbaine et architecturale**

L'aménagement veillera à l'insertion qualitative des nouvelles constructions. De ce fait, les éléments végétaux, en limite du site, seront d'une hauteur proportionnelle pour permettre la dissimulation partielle des constructions.

L'intégration de chaque bâti se fera par un jeu de volumes et de teintes en cohérence avec l'environnement existant.

L'implantation des logements locatifs sociaux devra permettre la création d'un front urbain sur le chemin « le Costil ».

L'utilisation de matériaux biosourcés et les conceptions de haute qualité environnementale sera étudiée pour adapter cet espace aux enjeux climatiques et énergétiques.

Chapitre II

LES OAP THÉMATIQUES

Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

Les OAP Thématiques

Pour répondre aux ambitions du territoire, concernant notamment :

- l'identité rurale de son territoire et notamment le lien entre ses espaces agricoles et ses espaces urbains ;
- la vocation commerciale de ses centralités ;
- les limites de l'extraction de manière premières ;
- le développement des mobilités douces sur le territoire ;
- la prise en compte de la transition énergétique.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ont été définies.

Ces OAP permettent de porter une réflexion globale sur le territoire, de part leur portée transversale sur l'ensemble du territoire communal. Celles-ci veillent également à être en cohérence avec leur environnement extra communal et viennent en complément des règles définies dans le règlement.

LES 5 OAP THÉMATIQUES

• Franges urbaines :

Cette OAP affirme le caractère rural de la commune de Vexin-sur-Epte, aux portes de l'Île de France. La commune veille à la transition entre les zones agricoles et l'urbain pour protéger cette caractéristique (rurale) comme atout de son développement touristique, notamment en lien avec sa connexion directe avec le PNR du Vexin Français.

• Commerce :

L'OAP Commerce fixe les conditions d'implantation des commerces, de manière générale sur le territoire. Elle définit les commerces considérés comme « important » pour la commune.

• Carrière :

L'OAP Carrière a vocation à exposer les grandes orientations à suivre pour préserver la qualité de vie des habitants et éviter l'augmentation des risques et nuisances sur le territoire lors de la conception d'un projet de carrière.

• Voies douces :

La commune de Vexin-sur-Epte dispose d'une ambition importante en matière d'augmentation des déplacements cyclables et en modes doux sur son territoire. Pour cela, elle met en place une stratégie d'évolution de ses espaces publics pour organiser et sécuriser les déplacements des modes doux, tant pour ses habitants que pour le développement touristique.

• Énergies renouvelables

Dans le cadre de son PLU, et, en particulier dans cette OAP, la commune de Vexin-sur-Epte aspire à contribuer à l'essor des énergies vertes sur son territoire en s'assurant de leurs intégrations dans l'environnement et de la présentation de ses paysages.

OAP THÉMATIQUES : Conserver un lien entre nos espaces naturels et nos espaces urbains

PRÉSENTATION DU CONTEXTE

La commune nouvelle de Vexin sur Epte souhaite affirmer son caractère rural aux portes de l'île de France. Elle voit cette caractéristique comme une opportunité de développement du tourisme sur son territoire, notamment en lien avec sa connexion directe avec le PNR du Vexin Français.

Cette ambition est mise en relation avec l'ambition d'affirmer son organisation communale multipolaire :

- Un triptyque Écos-Tourmy-Fourges ;
- Des bourgs ;

La conservation du caractère rural du territoire et notamment le lien entre les espaces urbanisés en mutation et les espaces agricoles et naturels; il est nécessaire d'anticiper les espaces de transition (visuels et fonctionnels entre ces deux types d'espaces).

Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme de Vexin-sur-Epte a pour objectif :

- De traiter les franges urbaines ;
- De protéger les habitants des activités nuisibles ;
- D'améliorer la qualité paysagère des entrées de ville.

TRAITER LES FRANGES URBAINES

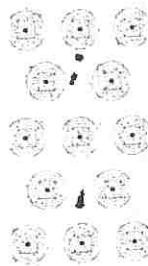
Les espaces de transition entre nos secteurs agricoles/naturels et les secteurs urbanisés sont à traiter de manière spécifique. En effet, ils assurent :

- une **séparation entre les différents usagers** du territoire et limitent les conflits d'usage (notamment agriculture/habitants) ;
- un **filtre visuel** entre les espaces offrant des vues lointaines (plaines agricoles...) et les formes urbaines constituant des ruptures paysagères marquées.

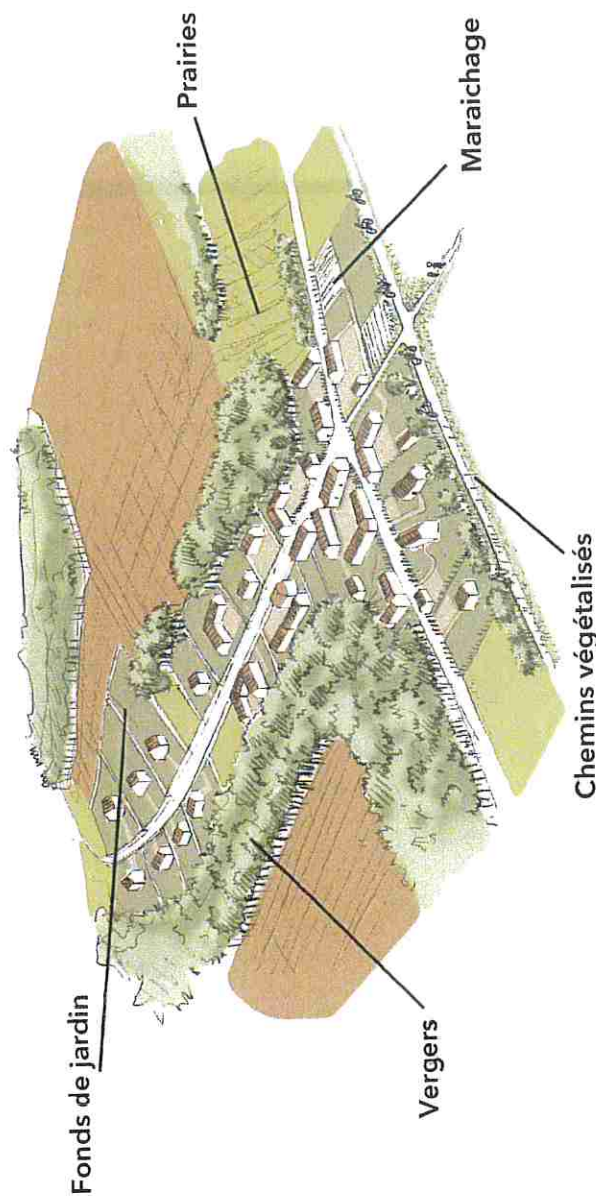
Pour assurer leur traitement, le PLU identifie des espaces spécifiques aux abords des zones urbanisées, devant conserver leur rôle d'espace de transition ou ayant vocation à être développés dans ces secteurs de transition.

Les vergers

Pour préserver les espaces caractéristiques de notre identité rurale et Normande, les espaces de vergers seront encouragés comme espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces cultivés ou naturels.



Source : EPF Normandie



OAP THÉMATIQUES : Conserver un lien entre nos espaces naturels et nos espaces urbains

Les espaces de prairies

Les espaces d'élevage existants seront conservés en prairies, en particulier dans les secteurs de transition entre espaces urbains et agricoles.



Source : Google, atopia

Les fonds de jardin

Pour les propriétés situées en bordure de zonage, il n'est pas possible de construire en second rideau, si la distance minimale entre la nouvelle construction et les parcelles cultivées n'est pas d'au moins 20 mètres.



Source : EPF Normandie

Les espaces de maraîchage

Les espaces de transition entre espace agricole et urbain, notamment en friche ou en délaissés agricoles seront aménagés pour être mis au service de la population, en particulier pour des usages de production alimentaire.



Espace de culture et de convivialité partagé à Edre-Poterie

Les espaces de loisirs/tourisme

En complément de l'ensemble des autres types d'espaces, des équipements seront aménagés en frange urbaine, notamment en lien avec le tracé de l'OAP Voies Douces.



Source : EPF Normandie

Les espaces de gestion de l'eau

La mise en place d'une gestion de l'eau par des aménagements paysagers constitue également une opportunité de travailler les franges urbaines. Pour cela, l'OAP encourage la création de dispositifs de rétention des eaux de pluie pouvant avoir une double fonctionnalité : dispositifs technique et espace public.

Ainsi, les aménagements de noues paysagères le long de voies, de bassins de rétention en parc vert public, ou encore de jardins de pluie sont à privilégier pour la gestion des eaux pluviales dans les opérations d'ensemble, en veillant à y limiter les eaux stagnantes.

AMÉLIORER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DES ENTRÉES DE VILLAGES

Le traitement des franges urbaines rend la transition entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés plus douce. Pour continuer dans cette direction, les entrées de villages sont également retravaillées pour préserver les caractéristiques vernaculaires porteuses de l'identité rurale du territoire.

Perceptions à conserver dans les entrées de villages



Privilégier les filtres végétales entre l'espace urbain et l'espace agricole - source google, atopia



Préserver les traits vernaculaire identitaires, en organisant une entrée de village progressive - source google, atopia

Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

OAP THÉMATIQUES : Conserver un lien entre nos espaces naturels et nos espaces urbains

Principes de base d'implantation du mobilier urbain, des traitements...

La commune de Vexin-sur-Epte vise une pacification de ses espaces publics, dans un objectif de développement des mobilités douces, mais également, de simplification et d'esthétisme des espaces publics.

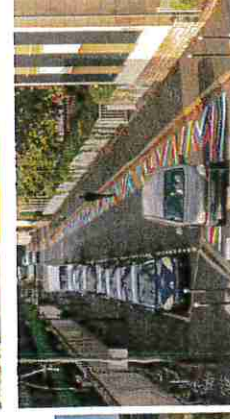
La **végétalisation des espaces publics** permettra de réduire les largeurs et de voies circulables et d'atténuer la minéralité des espaces publics pour conserver l'identité naturelle du territoire.

Les rues seront aménagées au travers de mobiliers urbains permettant de :

- **réduire la mono-fonctionnalité mobilité** et notamment la place de l'automobile et sa vitesse ;
- **rendre ces espaces plus accueillant** pour les habitants (espaces de sociabilité, mobilier modulable, aménagements participatifs).



Source : EPF Norm



Source : EPF Normandie



Mobilier de réduction de la vitesse, Giverny



Source : EPF Normandie



Végétalisation, Ville de Sancé

Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

PRÉSENTATION DU CONTEXTE

Lors de l'élaboration du PLU, la commune de Vexin-sur-Epte n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence territoriale disposant d'un DAACL. En application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, le PLU dispose d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation commerciale.

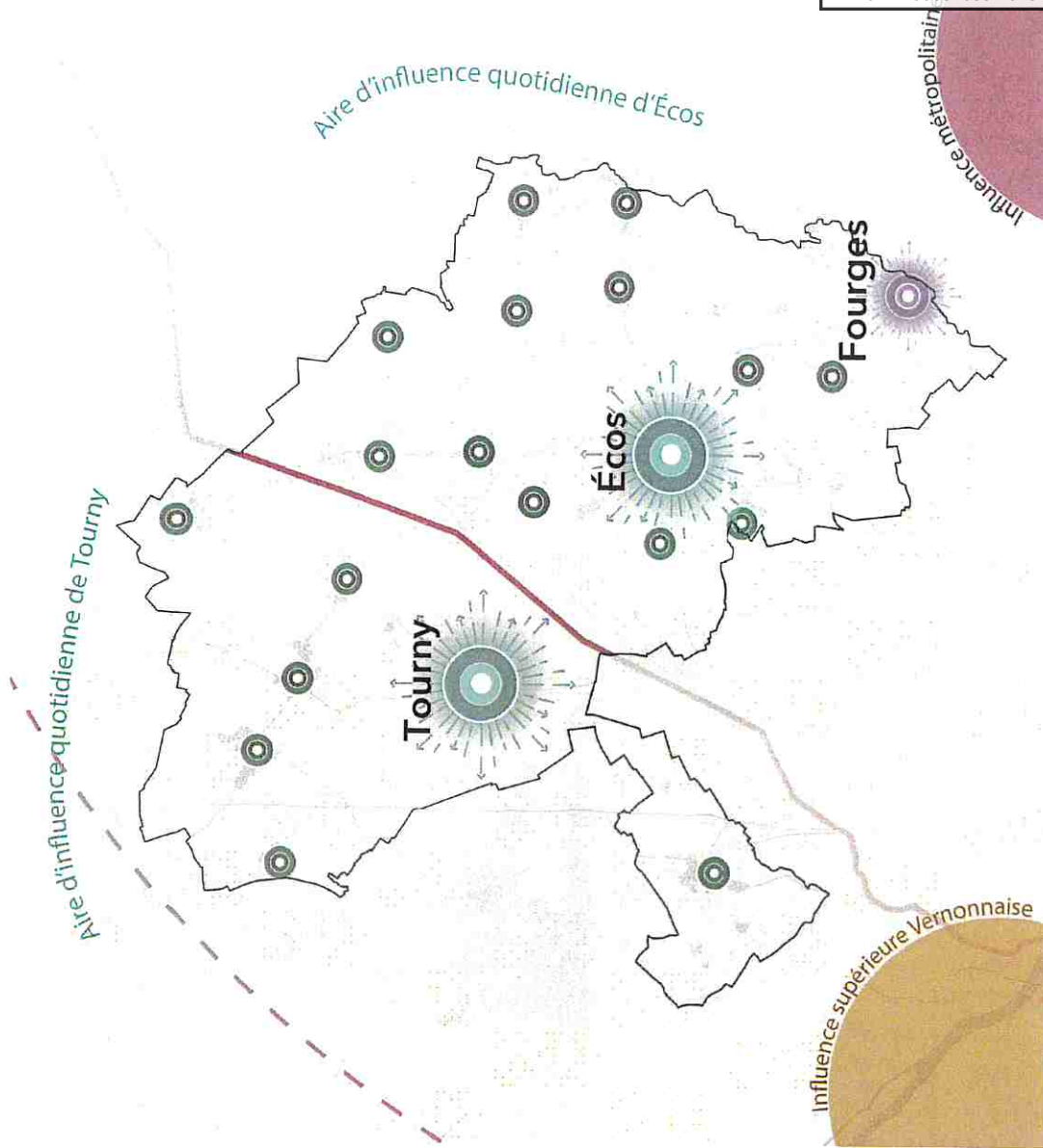
Cette OAP thématique a pour vocation d'énoncer les enjeux principes et règles pour la création, l'installation ou le changement de toute activité commerciale, peu importe sa taille, son secteur d'activité ou sa localisation. L'OAP commerce traduit réglementairement les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

Cette OAP thématique identifie :

- Des **localisations préférentielles** :
 - pour l'ensemble des commerces du territoire, au sein des secteurs déjà urbanisés ;
 - pour les commerces « importants » du territoire (plus de 300 m² de surface de vente), les secteurs urbanisés de centralité de Écos et Tourny.
- Des **conditions d'installation**.

Ces éléments poursuivent les principes identifiés dans le PADD, visant :

- sur les **centralités d'Écos et de Tourny**, l'accueil des commerces les plus importants, pour organiser la multipolarité de Vexin-sur-Epte ;
- sur le **village de Fourges**, maintenir et accueillir des commerces de proximité, en particulier ceux en lien avec la vocation touristique de la commune ;
- sur **l'ensemble des centralités de la commune**, l'adaptation à l'évolution du commerce et notamment lié à sa numérisation.



CONSERVER UNE
ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE
SUR ÉCOS ET TOURNY

MAINTENIR DES COMMERCE
DE PROXIMITÉ SUR NOS
VILLAGES

OAP THÉMATIQUES : Commerce

CONSERVER UNE ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE SUR ÉCOS ET TOURNY — LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES

L'organisation de la pluri-polarité de Vexin-sur-Epte est faite en particulier entre les communes de Écos et Tourny qui sont identifiées pour accueillir les commerces structurants de la commune (+ de 300 m²).

Pour cela, l'OAP thématique commerce a pour objectif, sur ces centralités de :

Préserver les continuités commerciales

Dans les villages d'Écos, de Tourny et de Fourges, les linéaires commerciaux sont identifiés dans le règlement. Ceux-ci doivent être pérennisés :

- la cellule commerciale doit être conservée, si celle-ci est toujours occupée ;
- la cellule commerciale peut être déplacée, si celle-ci est inoccupée et restituée à proximité du linéaire commercial dans lequel elle se trouve.



Principe de relocalisation des commerces dans la centralité - atopia

Adapter-remember les cellules commerciales, pour permettre l'accueil de locomotives commerciales. L'objectif est de permettre aux commerces de la commune disposant de surfaces de vente restreinte, d'adapter leurs locaux ou de fusionner avec d'autres cellules commerciales.

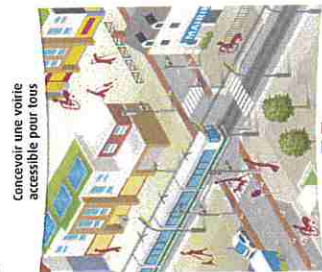


Réadaptation d'un bâtiment vacant en commerce à Tourny

Développer des commerces associés aux équipements permettant, aux habitants, de mutualiser les déplacements et d'améliorer l'aire d'attractivité des commerces de ces deux centralités. Pour cela, les services du quotidien, destinés à la population sont également identifiés comme à implanter de manière prioritaire dans les linéaires commerciaux.

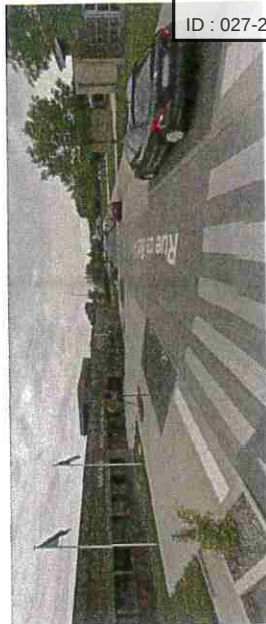
Aménager des espaces publics accessibles à tous

Afin de conserver des commerces et des centralités attractives, la commune de Vexin-sur-Epte vise la création d'espaces publics accessibles à tous (personnes à mobilité réduite, différents types de mobilité...), en lien, également, avec l'OAP Voies Douces.



Pour cela, les aménagements réalisés sur la commune respectent les recommandations du guide « concevoir une voirie accessible à tous ».

En complément, les réaménagements d'espaces publics permettront de retravailler les liens et accès entre commerces et espace publics.



Aménagement des espaces publics face à la mairie du Cœur de village (Google Maps - atopia)

Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

MAINTENIR DES COMMERCES DE PROXIMITÉ SUR NOS VILLAGES

De manière complémentaire aux équipements commerciaux structurants qui pourront être implantés sur les villages d'Ecos et de Tourny, la commune souhaite conserver les commerces de proximité ou encourager leur arrivée dans les villages du territoire afin de conserver leur attractivité.

Développer la vocation commerciale touristique sur le village de Fourges

La vocation touristique sur le village de Fourges, se traduit notamment en matière d'accueil de commerces spécifiques (loisirs, restauration, services – loueurs de vélos, réparateurs...). Ceux-ci permettent, en complément de la connexion à la voie verte de l'Epte de développer le tourisme doux sur le territoire et développer l'économie touristique.

Ces activités font en sorte de préserver les atouts touristiques (formes urbaines...) de la ville et privilégient l'accessibilité en transport doux.



Office de Tourisme sur l'île d'Atopia

Mobiliser les cellules vacantes ou bâtiments vacants

Dans le cas de cellules commerciales vacantes depuis plus de 3 ans, n'attirant pas de nouveaux commerçants, celles-ci sont à remobiliser pour d'autres fonctions que commerciale.

Pour participer à l'image de la commune, ces remobilisations de cellules commerciales vacantes doivent :

- Conserver des ouvertures le long de la vitrine commerciale d'origine ;
- Préserver la linéarité de l'ensemble architectural, si elle existe, pour ne pas affecter la visibilité des commerces restant ;
- Viser une amélioration de la qualité de la façade, permettant une augmentation de l'attractivité de l'espace, notamment au travers une végétalisation de celle-ci.

Adapter les espaces publics pour l'accueil de commerces ambulants

Pour permettre l'accueil des commerces ambulants dans les cœurs de villages du territoire, le réaménagement des espaces publics prend en compte les besoins de ce type de commerces.

Ces aménagement veillent à :

- Disposer d'espaces de stationnement adaptés à ce type de véhicule ;
- Réserver un espace surélevé, accessible aux piétons, sur l'un des côtés du stationnement pour commerce ambulant, permettant l'accueil des clients ou la mise en place de terrasses éphémères ;
- Implanter une alimentation électrique permettant au véhicule de s'y brancher aisément.



Réhabilitation d'une place de village. Duina Architectural Design



Végétation sur des bâtiments de centre-ville, Nantes (google maps, atopia)



Implantation de food truck sur espace public, Gaillac (ladepeche.fr)

PRÉSENTATION DU CONTEXTE

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de Vexin-sur-Epte met en avant la qualité de vie sur son territoire et place le bien-être de ses habitants comme socle de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

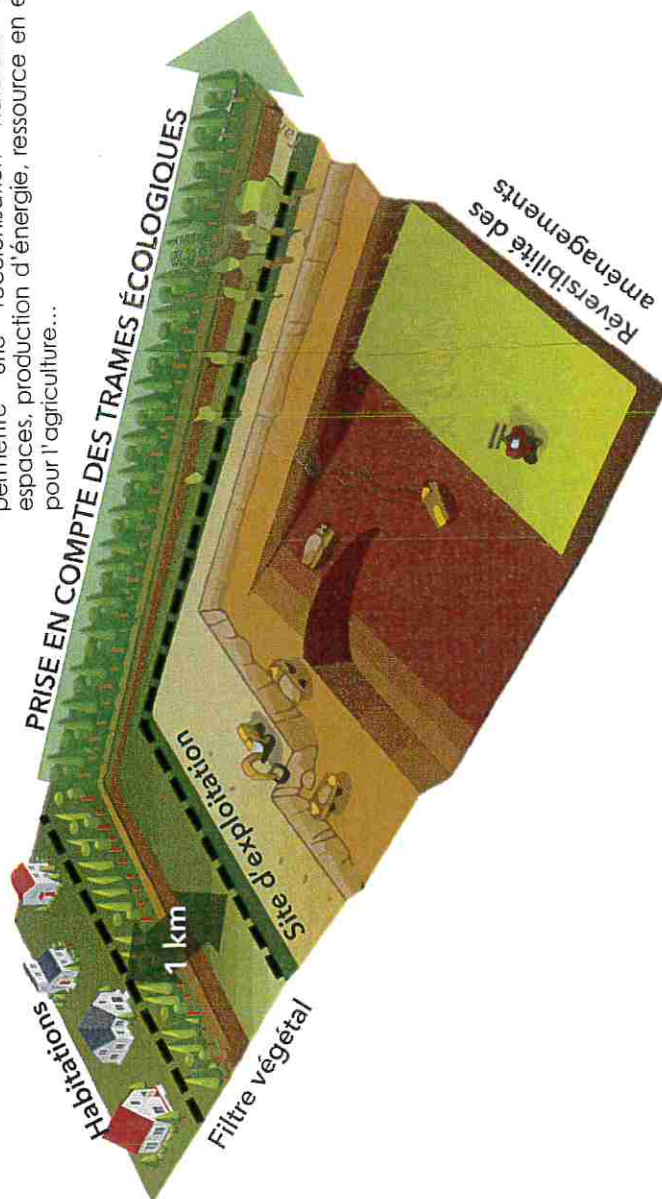
L'implantation potentielle de carrière sur le territoire est perçue comme un élément allant à l'encontre de ces principes. Pour cela, une OAP Carrière est définie, permettant de fixer l'ensemble des critères devant être respectés par un projet de ce type, lors de son implantation sur le territoire communal.

PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL DU PROJET

L'environnement riche présent sur la commune de Vexin-sur-Epte doit être préservé. Les projets de carrière répondent aux mêmes critères que les autres projet en cette matière, à savoir, la conservation des continuités écologiques existantes.

Pour cela, les projets s'assurent

- de restituer les corridors écologiques (espace de connexion entre les réservoirs de biodiversité identifiés) existant avant la création de la carrière ;
- de prévoir la réversibilité des aménagements pour les faciliter la reutilisation du site pour d'autres usages : revalorisation du sol à long terme pour permettre une recolonisation naturelle des espaces, production d'énergie, ressource en eau pour l'agriculture...



LIMITER LES NUISANCES ET LES RISQUES

La préservation de la qualité de vie des habitants et des pollutions sur le territoire passe, notamment, par la limitation des nuisances et des risques liés à l'extraction de matière premières.

Pour cela, les projets doivent :

Prendre en compte les habitations à proximité dans la création du projet, par :

- Soit le respect d'une distance d'environ un kilomètre entre les parcelles comprenant une habitation et le site d'exploitation.
- Soit, si l'exploitation de la carrière est de façon justifiée à une distance de moins d'un km d'une zone d'habitat, par l'aménagement d'une trame verte au moyen d'un ensemble boisé (châtaigneraie, truffière, noyers ou boisement) d'une profondeur d'au moins 150 mètres, dont les arbres seront plantés avant exploitation. Cet aménagement est en dehors du périmètre d'exploitation d'une carrière.
- Cette trame verte longitudinale est distincte et complète le talus végétalisé généralement exigé par la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Limitier l'impact du fonctionnement, en :

- organisant les accès de manière à permettre une liaison routière entre la carrière et les axes majeurs, en limitant le passage par les cœurs de villages ou les zones habitées ;
- prenant en compte les vents dominants dans le choix de l'emplacement et le type d'exploitation, afin de limiter la propagation de poussières et/ou de particules résultant de l'extraction de matériaux.

PRÉSENTATION DU CONTEXTE

La commune de Vexin-sur-Epte dispose d'ambition importante, en matière de :

- Liaison entre le plateau du Vexin et l'Epte ;
- Développement de la mobilité douce (tant pour les habitants au quotidien que pour les touristes) ;

Pour ce faire, la commune a pour objectif de :

AUGMENTER L'USAGE DU VÉLO POUR LES DÉPLACEMENTS LOCAUX

Créer un maillage cyclable

- Primaire et secondaire, reliant les grandes centralités et les itinéraires cyclables majeurs ;
- ... Diffus, reliant l'ensemble des villages

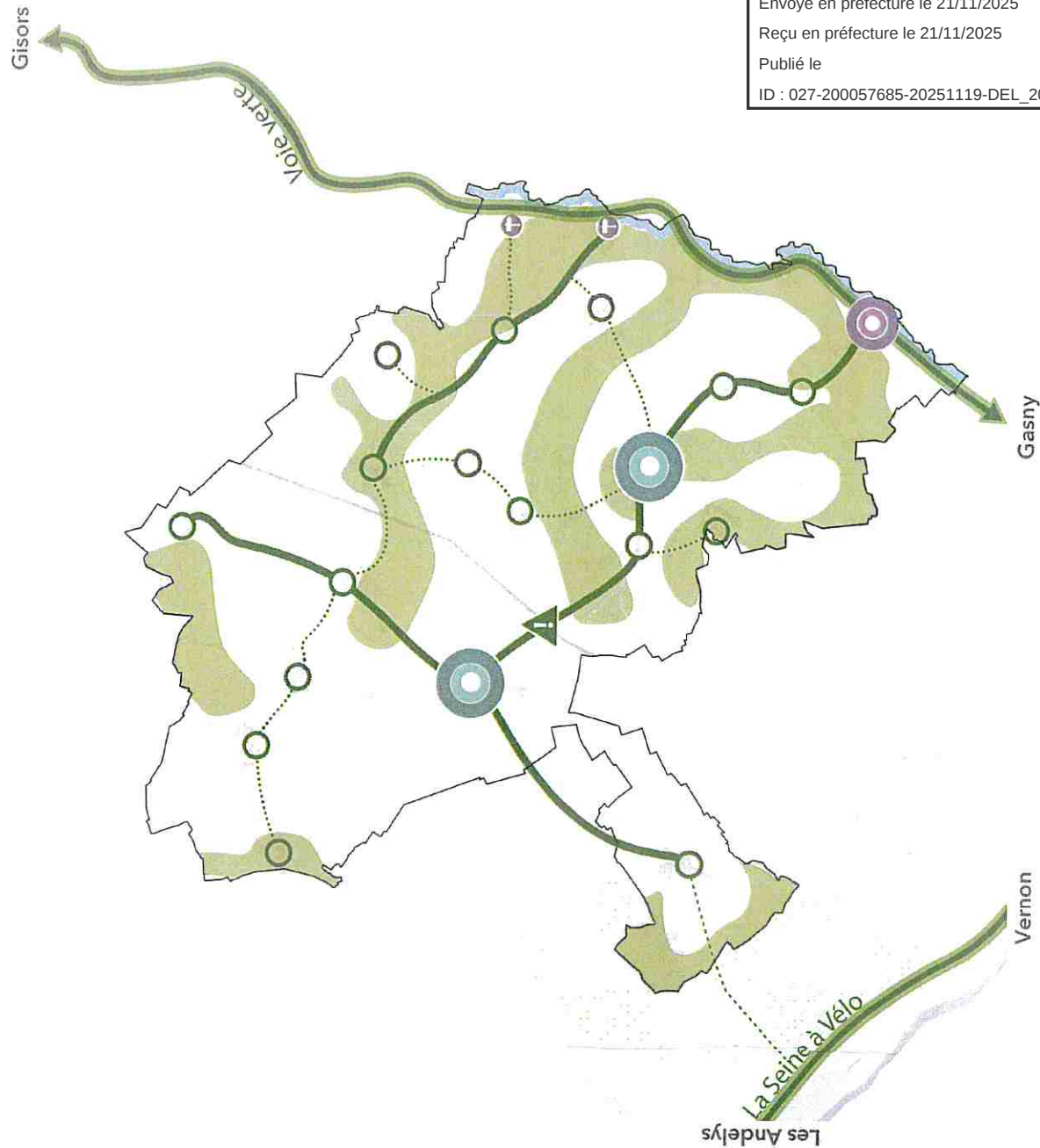
! Sécuriser et améliorer la lisibilité des voies existantes, (notamment la traversée de la RD).

Augmenter la présence physique des modes doux au sein des centralités et leur présence visuelle (perception) sur l'ensemble du territoire :

- Travailler le partage de la voirie entre les différents modes de transport (voirie apaisée dans les centralités et les routes communales faiblement empruntées).
- Rendre visible l'utilisation du vélo (stationnements vélos identifiables...).

AUGMENTER L'USAGE DU VÉLO POUR LES DÉPLACEMENTS LOCAUX

- Créer un infrastructure « signal » sur le village de Fourges, à proximité de la voie douce, incitant les passants à s'arrêter
- Améliorer la visibilité de l'offre touristique sur le territoire, depuis la voie verte.



OAP THÉMATIQUES : Voies douces

AUGMENTER L'USAGE DU VÉLO POUR LES DÉPLACEMENTS LOCAUX

Le commune de Vexin-sur-Epte a pour ambition de permettre :

- à ses habitants, un environnement de proximité cyclable, permettant de relier l'ensemble des villages du territoire aux villages structurants d'Écos et de Tourny ;
- à ses touristes, la possibilité de découvrir, le plateau du Vexin, en le reliant à la vallée de l'Epte.

Créer un maillage cyclable hiérarchisé

PRIMAIRE permettant de relier les grandes centralités du territoire (Fourges – Écos – Tourny). L'objectif est que ces villages soient reliés par une alternance de voies partagées (routes communales peu empruntées), de routes communales fermées à la circulation routière et de chemins ruraux requalifiés. La création de ce maillage cyclable primaire implique également la sécurisation de la traversée de la RD 181.

SECONDAIRE en reliant Tourny à la Seine à Vélo via Parilleuse / Corville à l'aide de voies partagées sur des routes communales et des départementales.

DIFFUS, au travers un réseau ramifiant l'ensemble des villages. Celui-ci est essentiellement réalisé à grâce à des balisages et une amélioration des chemins ruraux et voie partagée sur les routes communales peu empruntées.

Sécuriser et améliorer la lisibilité du maillage cyclable primaire et secondaire

Pour parvenir à créer ce maillage cyclable, la commune de Vexin-sur-Epte compte s'appuyer sur les chemins ruraux et voiries existantes. Pour cela, elle vise :

L'aménagement de chemins ruraux, pour permettre leur pratique cyclable, tout réduisant l'impact de ces aménagement sur l'imperméabilisation des sols.



Piste cyclable et Blays et Elauliers, Joel Damase



Revêtement perméable, Gamma



Revêtement perméable, Résineo



Traversée sécurisée, Aix-les-Bains

La création de voies partagées, par :

- l'**implantation de signalétiques et/ou barrières** identifiant ces zones
- l'**adaptation de linéaires routiers**, permettant de matérialiser la présence du vélo sur les voies et de réduire les effets de linéarité sur les axes concernés, permettant de limiter la vitesse de la voiture.



Panneau de voies partagées, ville d'Issoudun



Barrière à l'entrée d'un chemin rural cyclable, Evreux



Modification du profil de voie, réalisation atopia

OAP THÉMATIQUES : Voies douces

Augmenter la présence (physique) des modes doux et leur présence visuelle (perception) sur l'ensemble de la commune

Pour laisser toute sa place au cycle, dans les centralités, la commune de Vexin-sur-Epte a pour objectif, dans les centralités (en particulier, Écos, Tourny et Fourges), de réduire la place de la voiture au profit du vélo et des modes doux.

Au travers :

- La création de voiries apaisées ;



Espace de rencontre à Étretat, Cerema



Végétalisation rue, Ville de Paris

- L'implantation de stationnement vélos sécurisés et attractifs, en particulier à proximité des équipements publics et des services.



Abris à vélo sécurisé, Ville de Libourne



Garage à vélo, ville de Strasbourg

En tout état de cause, il convient de rappeler que le Département sera amené à préciser les conditions d'accès lors de l'instruction des autorisations de construire. Les zones d'activités plus conséquentes feront l'objet d'études spécifiques (trafics, accès sécurisés, destinations, etc...) à transmettre aux services du Département de l'Eure dès connaissance.

DÉVELOPPER LES LIAISONS DOUCES TOURISTIQUES EN LIEN AVEC LA VOIE VERTE

Pour accroître l'attractivité du territoire envers les touristes passant sur la voie Verte de l'Epte, la commune vise la création de point d'attraction suscitant l'attrait des touristes vers le territoire.

Créer une infrastructure signal à Fourges

La proximité du village de Fourges avec l'avenue Verte Paris-Londres (voie verte de la vallée de l'Epte) et son identité Normande typique en fait le point de contact le plus important du territoire avec l'infrastructure cyclable. Pour cela, la commune de Vexin-sur-Epte a pour ambition de créer en contiguïté de la voie verte un équipement signal.



Équipement signal le long de la Loire à Vélo, Divatte-sur-Loire



Halte-repos cyclable, Wallonie



Aire Cycliste du Port Buzet

Améliorer la visibilité de l'offre touristique sur le territoire depuis la voie verte

En complément du point d'appui majeur qu'est Fourges, les autres villages du territoire en lien avec la voie verte participent à l'amélioration de l'image touristique du territoire en travaillant la communication sur les éléments touristiques de la commune. Ces éléments sont notamment élaborés après un travail de recensement des facteurs de l'attractivité touristique du territoire.



Signalétique touristique, DL system



Panneaux touristique



La boucle verte, Sélesia



La ligne verte, Nantes

PRÉSENTATION DU CONTEXTE

La transition énergétique est une thématique mondiale qui interroge les territoires jusqu'aux échelles les plus locales.

Dans le cadre de son PLU, la commune de Vexin-sur-Epte aspire à contribuer à l'essor des énergies vertes sur son territoire en s'assurant de leurs intégrations dans l'environnement.

De par sa situation, le département de l'Eure semble favorable à ce type d'installation. Toutefois, divers enjeux entourent les implantations de systèmes de production d'énergies renouvelables, en particulier des enjeux paysagers, sur l'économie agricole ou encore touristique.

L'OAP thématique a pour ambition de permettre le développement de systèmes de productions d'énergies vertes tout en assurant l'intégrité du paysage rural de la commune de Vexin-sur-Epte, force de son attractivité. Il s'agit par ailleurs de ne pas négliger les opportunités d'accueil qu'offrent certains sites pour l'essor d'une révolution sociale en faveur de la préservation des ressources planétaires.

L'OAP vise également à sensibiliser les propriétaires et habitants aux possibilités d'autosuffisances énergétiques.

LES PRESCRIPTIONS DE L'OAP

De manière générale, l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables nécessite le recours à des entreprises spécialisées dans ce domaine.

Localisation préférentielle

En respect des principes de préservation de la biodiversité, des paysages et des terres agricoles, le développement de nouveaux projets d'énergies renouvelables sera conditionné à un examen approfondi des enjeux écologiques, paysagers (patrimoine bâti et non bâti) et agricoles.

Dans l'ambition de protéger les espaces agricole ou naturels fonctionnels, l'implantation des systèmes de production d'énergies renouvelables sont à privilégier sur le bâti et les espaces déjà artificialisés (friches économiques, zones d'activités, ...) ou les espaces dont le sol a été significativement dégradée pour ne plus présenter d'intérêt écologique ou agricole (anciennes carrières, ancienne décharge, ancien bassin, délaissé d'infrastructure ferroviaire ou autoroutière, ...).

La commune de Vexin-sur-Epte, offre peu d'espaces délaissés et dégradés sans vocation particulière. Toutefois, des espaces diffus, au sol dégradé (ancienne carrière, etc.) viennent compléter la liste des espaces propices à l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables. Ces sites sont à privilégier pour ce développement en raison des impacts limités sur l'activité agricole.

L'objectif recherché est d'optimiser les espaces précédemment cités en leur permettant l'implantation de système de production d'énergies renouvelables.

Installation sur du bâti

Les constructions urbaines offrent également des possibilités de déploiement de ces systèmes. Ainsi l'OAP préconise des dispositions d'implantations en milieu urbain intégrant les enjeux paysagers du territoire. En cas de réalisation d'une construction nouvelle (habitation, commerce, hangar, extension, annexes...), une attention particulière devra donc être portée quant à son implantation sur la parcelle afin de permettre au mieux l'accueil de systèmes de production d'énergies renouvelables intégrées à la façade ou la toiture de la construction.

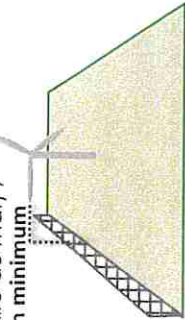
La commune de Vexin-sur-Epte invite chaque propriétaire à se doter d'un dispositif de production individuel en tenant compte d'éventuelles contraintes techniques ou de superficie ainsi que du respect de l'environnement immédiat et des autres citoyens du territoire (respect du droit des tiers : obligation contractuelle, servitude de droit telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté, de passage, etc. qui ne sont pas contrôlées au titre du code de l'urbanisme).

LES ÉOLIENNES DOMESTIQUES

Planter une éolienne dans le respect du voisinage

L'implantation des installations d'éoliennes de particulier ne génère pas de nuisance chez les voisins. Pour cela, elles respectent les critères ci-dessous :

- Le mat d'une éolienne de particuliers ne doit pas dépasser 12 mètres de haut au totale (la palme parallèle au mat) ;
- Les palmes d'une éolienne en fonction ne doivent pas survoler une parcelle avoisinante, un retrait de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives est recommandé au point le plus proche (mesurée lorsque la palme est perpendiculaire au mat) :



- Les éoliennes de particuliers ne peuvent pas être installées dans les zones urbaines résidentielles (zone UA et ses secteur). En peuvent être installées en zone UB, à condition qu'elles soient édifiées en fond de jardin, à la limite de la A ou N sur des parcelles d'au moins 3000 m². Les éoliennes domestiques peuvent être installées dans les corps de ferme isolés des habitations par une distance d'au moins 200 mètres.

L'intégration d'une éolienne en saillie sur la façade d'une construction est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de l'espace public ;

- Les installations ne doivent pas être implantées entre l'espace public et le mur de façade des constructions à vocation d'habitation.
- Les éoliennes en saillie ou sur la toiture ne doivent pas dépasser de plus de 2,5 mètres de la toiture (hauteur du mat mesurée à partir du faitage ou de l'acrotère).

Entretenir une distance de sécurité par rapport aux constructions existantes

Dans un principe de précaution, il est recommandé que les installations d'éoliennes sur mat respectent un retrait équivalant à la moitié de la hauteur du mat par rapport à toute construction.

Pour les éoliennes en saillie, il est recommandé de les installer en dehors des lieux de passage quotidien, à plus de 4m du sol au point le plus proche.

Toute installation d'éolienne ne produisant plus d'énergie ou désuète devra être démantelée.

Contribuer au respect du paysage et du cadre de vie

Afin de ne pas porter atteinte au paysage rural, force du territoire, l'aspect des éoliennes devra être choisi de manière à assurer une insertion de l'installation dans son environnement.



Exemple d'éolienne sur toiture (© Engie)



Exemple d'éolienne sur mat (© univers-nature)

LES ÉOLIENNES INDUSTRIELLES

Respect du paysage

Les éoliennes industrielles autorisées ont fait ou feront l'objet d'une étude d'impact qui déterminera la pertinence du projet au regard de divers enjeux dont la préservation du paysage.

Notamment, il est souhaité de ne pas implanter d'éoliennes industrielles dans les champs de perspectives visuelles sur les édifices de caractère patrimonial ayant un intérêt touristique.

Respect de la population

Les installations d'éoliennes industrielles devront assurer une sécurité vis-à-vis des habitants en s'implantant notamment sur des espaces distants des habitations.

Pour respecter ces orientations, la commune de Vexin-sur-Epte envisage le développement de l'énergie éolienne, uniquement en renouvellement du parc existant (équivalent en nombre et en hauteur). L'extension de ce parc est envisagée à condition que la production éolienne soit couplée d'une production d'hydrogène vert avec stockage et station-service pour les tous véhicules (voitures, camions ou encore tracteurs).



Éoliennes industrielles (© google maps)

LES INSTALLATIONS SOLAIRES

Encourager les installations solaires sur les équipements d'intérêt général ou économiques

En cas de réalisation d'une construction nouvelle (habitation, extension, annexes, bâtiments commerciaux, agricoles ou publics), une attention particulière devra être portée afin d'y envisager l'implantation de panneaux solaires. Les toits terrasses sont prédisposés à recevoir des panneaux solaires (obligation d'en implanter sur les bâtiments de plus de 1000 m² de toiture).

Lorsque les dispositifs techniques de production d'énergie solaire renouvelable sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être architecturalement intégrés comme un élément participant à l'ordonnement ou à la qualité de la façade. En cas de construction d'équipements de type ombrière pour le stationnement, l'implantation de panneaux solaires devra être privilégiée.

Les systèmes au sol en zone urbaine et à urbaniser

L'implantation des panneaux photovoltaïques devra prendre en compte les niveaux de circulation et la typologie des terrains. En outre, toute installation pouvant apporter un éblouissement aux usagers de la route est à proscrire. Des orientations variantes ou des secteurs différents devront alors être trouvés.

← Panneaux sur le toit de l'école de Montbrun-Lauragais



Gymnase Passif, Muttersholtz →
(La gazette des communes)



Privilégier une intégration harmonieuse avec le bâti et l'environnement

Afin d'assurer une intégration harmonieuse des installations solaires sur les constructions, il devra être privilégié :

- Une installation au sein de la toiture garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture (pour les toitures à pan) ou en saillie respectant une inclinaison inférieure ou égale à 45° lorsque le panneau solaire est installé sur un toit-terrasse ou une toiture de pente inférieure à 10% ;
- Une implantation la moins visible possible depuis l'espace public. Une installation soignée, prenant en compte la topographie du terrain et l'optimisation du potentiel des panneaux solaires, peut justifier une telle implantation ;
- Une implantation sur les toitures secondaires ou sur les constructions annexes ;
- Une implantation groupée sur une partie de la toiture (préférentiellement de manière horizontale en haut ou en bas de toiture ou suivant l'ordonnement des ouvertures de toit et de façade). Cf schéma page suivante.

Disposer le bâti de manière à optimiser l'ensoleillement

Pour toute nouvelle construction d'habitation, il est recommandé d'orienter les baies des pièces de vie principales vers le sud et le sud-ouest afin de profiter d'un ensoleillement optimum. Quant aux autres constructions, il est également préconisé de les disposer avec une orientation de la toiture visant à optimiser la production des panneaux solaires.

Assurer la sécurité des usagers et la préservation du paysage

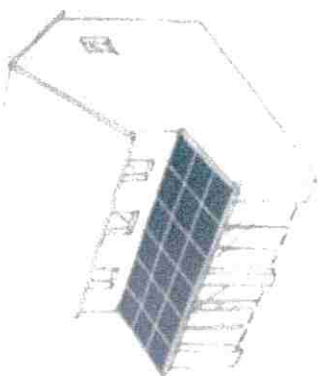
Dans un principe de précaution, il est recommandé que les installations solaires posées en saillie, soient installées en dehors des lieux de passage quotidien.

Toute installation solaire ne produisant plus d'énergie ou désuète devra être démantelée.

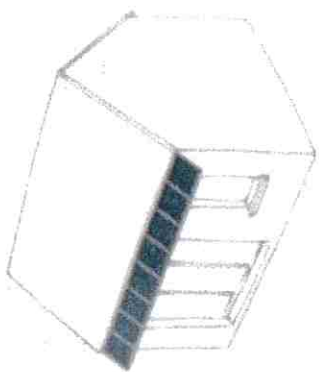
Permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques en complémentarité des productions agricoles

Les espaces agricoles représentent une surface et un potentiel solaire important sur la commune. Pour cela, celle-ci autorise le développement du photovoltaïque au sein de ses espaces agricoles. Cependant, celui-ci ne doit pas avoir d'impact sur l'activité et la biodiversité des sols :

- L'activité agricole (culture, élevage...) présente sur les terres concernées doit rester équivalente à l'installation du dispositif ;
- Le projet respecte les continuités écologiques ;
- L'agrovoltisme doit être en accord avec les ambitions de valorisation touristique de la commune, pour cela, il est proscrit dans la zone de l'Epte mais peut-être autorisé dans le secteur de Bossu et le Plateau à condition de ne pas être en covisibilité d'un élément de patrimoine remarquable.



sur extension



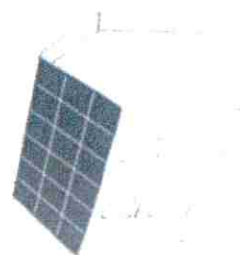
sur auvent



sur abris ouvert :
pergolas, carports, ...



sur annexe



En respect de l'ordonnance des ouvertures



En haut de toiture, au niveau du faîtage



En pied de toiture, à l'égout du toit

OAP THÉMATIQUES : Énergies renouvelables



Exemples d'implantation de
panneaux solaires sur les toitures
terrasses



Exemples d'implantation de
panneaux solaires sur les toitures de
bâtiments agricoles



Exemples d'implantation de
panneaux solaires sur les toitures
d'ombrières



Exemples d'implantation de
panneaux solaires sur les toitures de
bâtiments économiques ou publics



Exemples d'implantation
agrivoltaïques permettant le
maintien de l'activité agricole
(culture, élevage...)



Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

LES INSTALLATIONS DE MÉTHANISATION

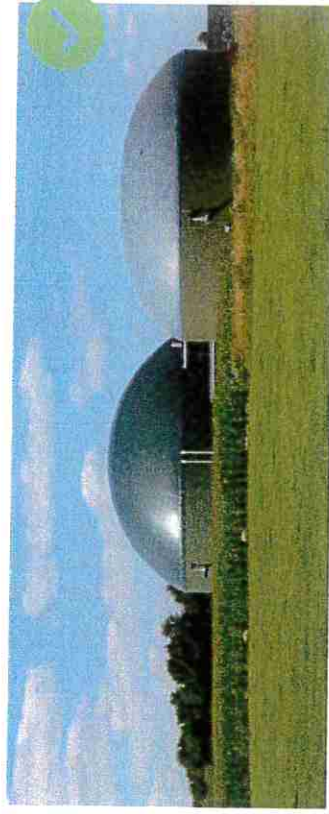
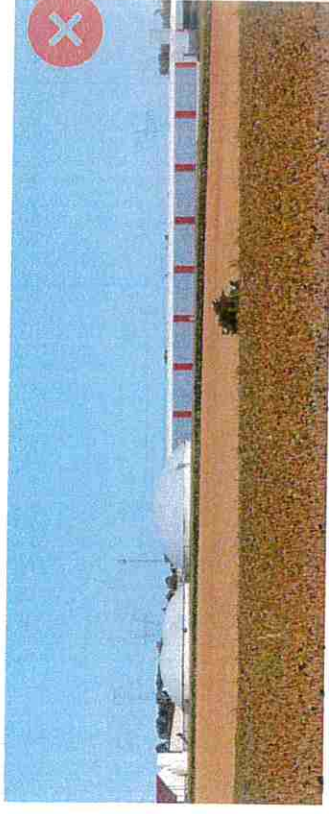
Le commune de Vexin-sur-Epte se positionne en faveur du développement des installations de méthanisation sur son territoire. L'objectif est que ces installations permettent de répondre aux ambitions de réduction de dépendance énergétique et de production locale à partir de nos ressources intrinsèques. En tant que territoire majoritairement agricole, cette énergie est identifiée comme présentant un potentiel important.

Son développement doit néanmoins se réaliser selon des conditions permettant la préservation des paysages agricoles caractéristiques du territoire et la limitation des nuisances liées à ces infrastructures. Pour cela, ces installations doivent :

- se trouver à proximité des matières premières, permettant de limiter le transport de celles-ci et ainsi, ne pas participer à l'augmentation du trafic routier ;
- s'intégrer dans le paysage d'open-field dans lequel celles-ci s'installent, notamment au travers des couleurs et filtres visuels végétales en bordure d'installation.

LES AUTRES SYSTÈMES INNOVANTS

Pour tout autre système innovant de production d'énergies renouvelables, une implantation sécurisée et discrète dans le paysage devra être recherchée. La nature de l'installation ne doit pas compromettre l'attractivité de lieux touristiques ni porter atteinte à la sécurité des habitants.



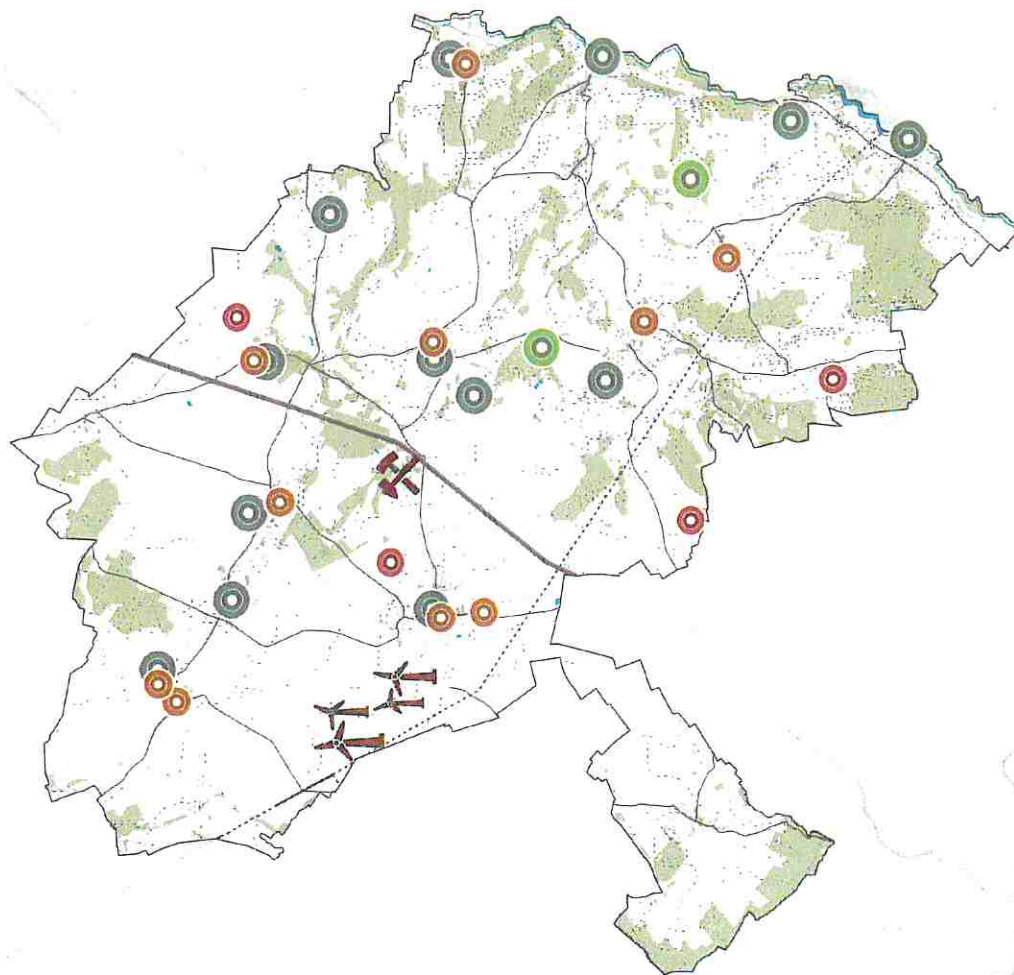
PRÉSENTATION DU CONTEXTE

Le territoire de Vexin-sur-Epte se caractérise par de nombreux éléments de patrimoine dans le paysage rappelant son identité rurale et religieuse : ferme à cours fermées, châteaux et demeures bourgeoises et religieuses.

Le paysage d'inscription de ces éléments de patrimoine détermine le cadre et la qualité de leur mise en scène : perceptions visuelles, relief, densité végétale, motifs agricoles, constructions, etc. Le maintien de ces motifs et éléments de paysage doit permettre la préservation des seuils entre différents milieux et ainsi valoriser la lecture des domaines et des fermes.

Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme de Vexin-sur-Epte a pour objectif de :

- Mettre en scène les édifices patrimoniaux ;
- Maintenir un environnement qualitatif ;
- Conforter l'harmonie des nouvelles constructions environnantes avec l'édifice patrimonial ;
- Conserver des perspectives / cônes de vue intéressants ;
- Assurer un maintien de la végétation dans les parcs des domaines.



Domaines dans les bourgs



Fermes à cours fermées dans les bourgs

Domaines isolés



Fermes à cours fermées isolées

PRÉSERVER ET VALORISER LA SCÉNOGRAPHIE PATRIMONIALE ET PAYSAGÈRE DES DOMAINES

Les seuils paysagers entre les éléments de patrimoine dans le paysage et les espaces agricoles/naturels sont à traiter de manière spécifique. Il s'agit la plupart du temps de motifs végétaux qui accompagnent et délimitent les domaines. En effet, ils assurent :

- une **séparation végétale patrimoniale** aussi appelée « **ceinture verte** » qui assurait une protection, une fonction vivrière et/ou un aspect ornemental ;
- Un **accompagnement visuel** et une mise en perspective des domaines et des fermes.

Pour assurer leur protection et valoriser leurs abords, le PLU identifie des secteurs ou des entités patrimoniales spécifiques :

- des **corps de fermes à cours fermées** ;
- Des **secteurs Ni** relatif aux domaines patrimoniaux.

Les corps de ferme à cours fermées

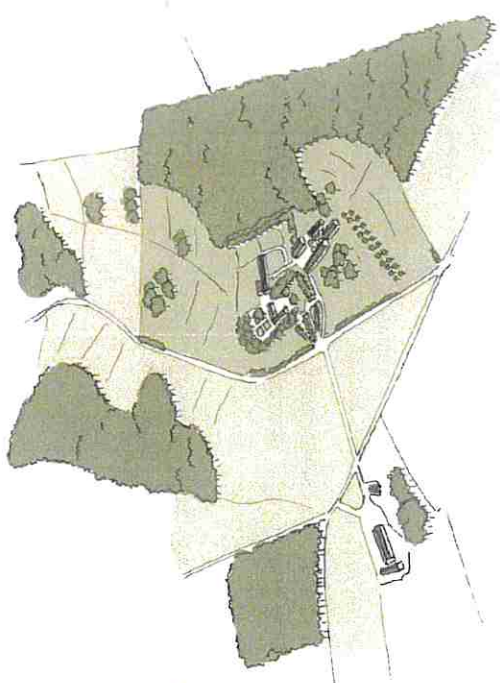
Ces fermes constituent des motifs identitaires ruraux dans le paysage. Ces fermes sont insérées de deux manières dans le paysage :

- Ponctuellement sur le plateau agricole ou sur les versants de la vallée de l'Epte, encadrées d'une ceinture verte.
- Dans les cœurs des bourgs : les façades sont à l'alignement sur la rue et l'arrière de l'exploitation donne sur des paysages agricoles ouverts.

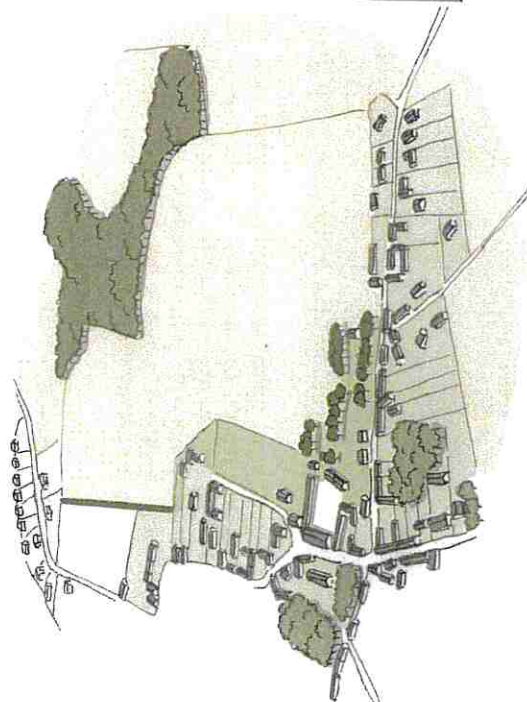
Les domaines (zone Ni)

Les domaines correspondent aux châteaux, demeures nobles et monuments religieux inscrits dans des parcs arborés paysagers. Ils s'inscrivent de deux manières dans le paysage :

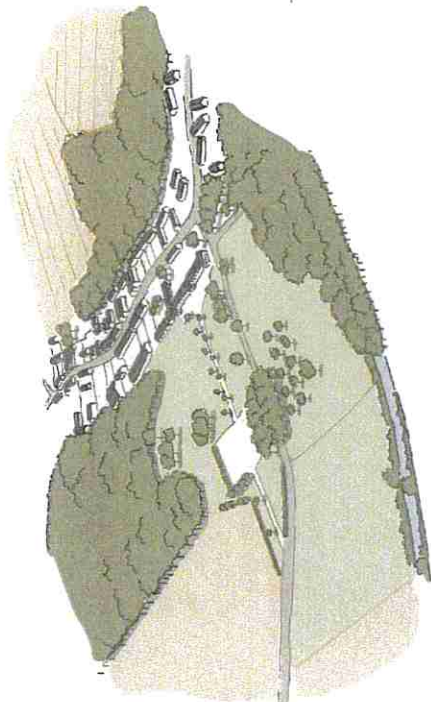
- Ponctuellement sur le plateau, à proximité de domaine boisé.
- Dans les cœurs des bourgs historiques, sur les hauteurs du relief et valorisés par une mise en scène paysagère.



• Domaines isolés



• Fermes à cours fermées isolées



• Domaines dans les bourgs

VALORISER LA SCÉNOGRAPHIE
PAYSAGÈRE DES DOMAINES ET DES
FERMES ISOLÉS

A. Maintenir et restaurer la ceinture
vivrière et de prairies pâturées

Les étendues de prairies formant une ceinture verte sur le pourtour des domaines et des fermes devront être préservées.

Les haies existantes bordant les limites des domaines et exploitations agricoles devront être maintenues et renforcées pour favoriser une protection visuelle dans le paysage. En l'absence de haies, celles-ci seront plantées pour constituer une barrière visuelle.



Prairies en bordure d'une exploitation



Zone pâturée accolée à un corps de ferme

B. Préserver et renforcer les vergers

Les espaces de vergers existants seront conservés. Ceux délaissés en friches seront valorisés par de nouvelles plantations de fruitiers locaux, en particulier dans les secteurs de transition entre les éléments de patrimoine et les espaces agricoles.



Vergers à maintenir

C. Maintenir et réintroduire des
alignements d'arbres

Les sujets arborés à l'alignement, le long d'une allée ou d'une route seront préservés. Tout arbre situé en périphérie du domaine devra être préservé. Les sujets perturbant les perspectives visuelles sur les éléments de patrimoine devront être entretenus afin de limiter la densité et la hauteur.



Grands alignements d'arbres bordant une allée

D. Entretenir les motifs qui délimitent les
voies

En bordures des différents axes routiers ou sentiers agricoles, les haies, les murs et les talus devront être entretenus pour favoriser la lisibilité du domaine ou de la ferme. Les haies seront taillées afin de ne pas obstruer les visibilitées proches ou lointaines. Les murs devront être entretenus et restaurés si besoin et ne devront pas être construit avec une autre matière que de la pierre locale.



Palissade en métal



Mur dénué



Végétation spontanée sur le mur

Exemples de limites à éviter

E. Encadrer les lisières des boisements

Les forêts et bosquets à proximité directe ou indirecte du domaine devront être maintenus et les lisières entretenues de sorte à valoriser les cônes de vues sur l'élément de patrimoine.



Exemple de lisière boisée en fond de domaine à préserver



Exemples de lisières boisées à maintenir

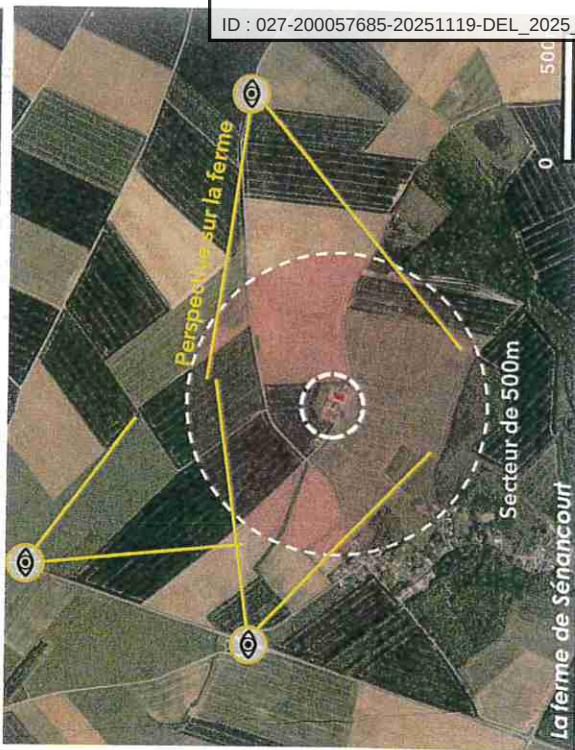
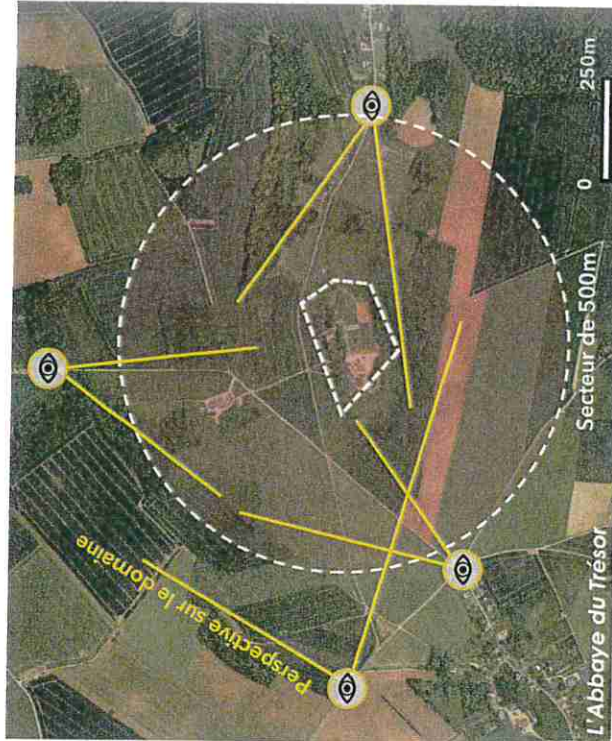
F. Limiter les constructions en périphérie sur les terres agricoles

Pour préserver la scénographie paysagère et patrimoniale du site, les espaces agricoles en périphérie du domaine ou de la ferme ne pourront accueillir de nouvelles constructions ou aménagements dans un rayon de 500m autour du domaine avec co-visibilité. Au-delà des 500m, les nouvelles constructions devront veiller à ne pas interrompre les perspectives visuelles sur le domaine/ la ferme et depuis le domaine/ la ferme.

Pour les fermes, les nouveaux bâtiments agricoles dans le prolongement du corps de ferme devront respecter les formes, dimensions, hauteurs et matériaux utilisés pour les bâtiments anciens.

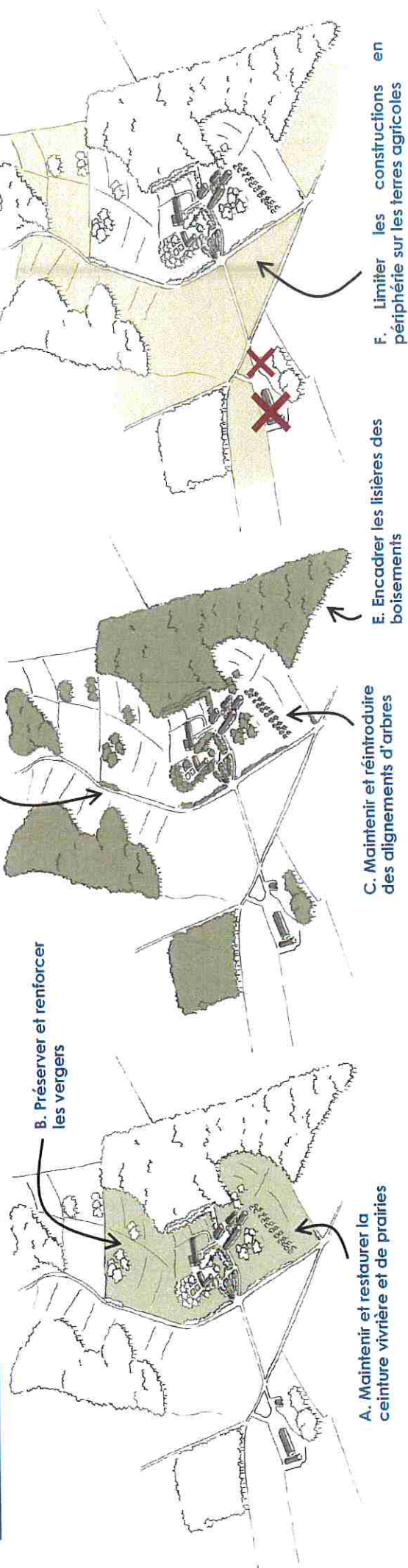


Exemples de bâtiments à ne pas reproduire

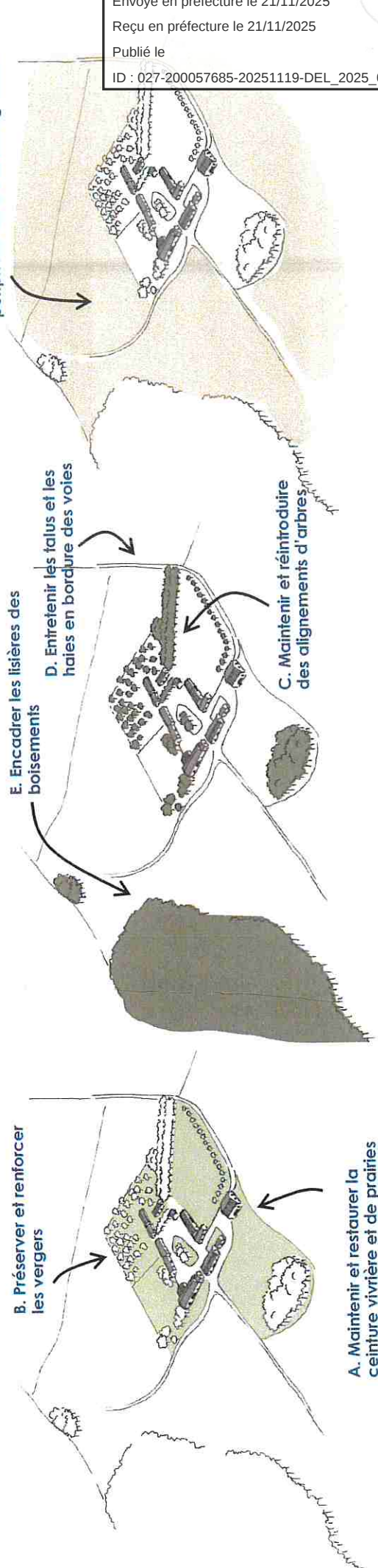


OAP THÉMATIQUES : PATRIMOINE

• Domaines isolés



• Fermes à cours fermées isolées



Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

PRÉSERVER LES PERSPECTIVES VISUELLES SUR LES DOMAINES INTÉGRÉS DANS LES BOURGS

A. Embellir et maintenir les parcs des domaines

Maintenir en état les jardins des domaines et préserver les pelouses dégagées. Les alignements d'arbres et la végétation au sein des parcs seront valorisés par une taille régulière et les abords directs des parcours seront maintenus ouverts.

B. Maintenir la ceinture verte des exploitations agricoles / vergers

Afin de favoriser la visibilité des corps de ferme et de constituer un espace tampon depuis les sentiers et les routes en périphérie du bourg, les ceintures vertes constituées de haies, de vergers, de jardins et de bosquets seront maintenues.



Exemples de prairies/vergers en bordure de fermes

B. Valoriser les murets et les façades

Les murs délimitant les domaines et les exploitations seront préservés et dégagés de toutes végétations. Ils seront remis en état si détériorés, avec des matériaux adaptés et en référence à l'histoire de construction. Les murets ne pourront être rénovés ou réalisés dans une autre matière que celle utilisée pour les murets anciens existants afin de garantir une cohérence d'ensemble. Les façades des bâtiments seront valorisées par des motifs végétalisés tels que des alignements d'arbres ou des haies. Les matériaux utilisés pour la rénovation, l'extension ou la création de nouveaux bâtiments sera cohérente aux matériaux et aux détails architecturaux des façades existantes.



Exemples d'entrées sur des corps de ferme

C. Préserver les arbres d'alignements et les haies

Les sujets arborés à l'alignement, le long d'une allée ou d'une route seront préservés. Les haies d'accompagnement aux murets ou bordant le domaine devront être maintenues et entretenues pour accompagner les perspectives visuelles. En l'absence de murets, des haies seront plantées sur les limites parcellaires afin créer un écran végétal qualitatif.



Exemples d'une haie récemment plantée en bordure de ferme

OAP THÉMATIQUES : PATRIMOINE

D. Maintenir les boisements

Les forêts et bosquets à proximité directe ou indirecte du domaine ou de la ferme devront être préservés et les lisières entretenues de sorte à valoriser la perspective visuelle sur le domaine et ne pas fermer le champs de vision.



Exemple de lisière dense fermant la perspective sur un château

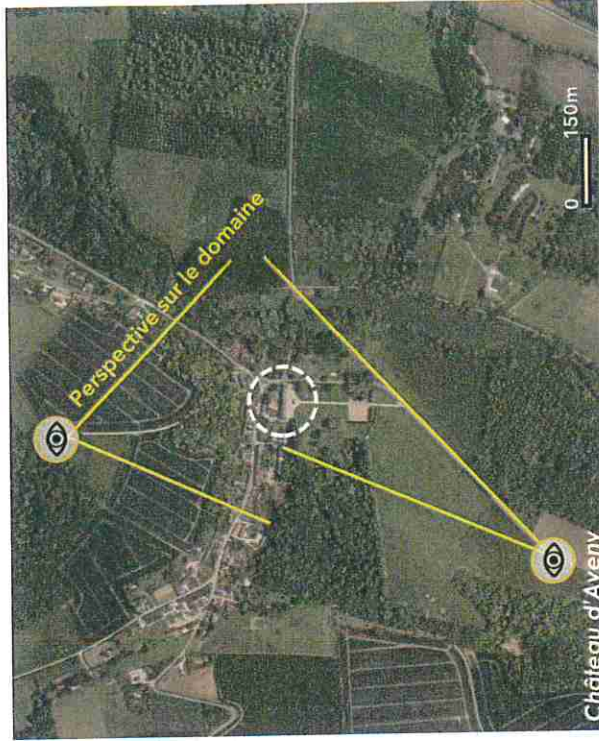
D. Encadrer les constructions aux abords des espaces agricoles

Pour préserver la scénographie paysagère et patrimoniale des sites, les espaces agricoles en périphérie du domaine ne pourront pas accueillir de nouvelles constructions ou aménagements dans le prolongement des perspectives visuelles, notamment les cônes de vue en entrée et en sortie de ville et de village.

De nouvelles habitations ou bâtiments agricoles ne pourront être implantés qu'à condition qu'elles ne perturbent pas la visibilité sur ces éléments de patrimoine, ni par leur orientation, hauteur ou matériaux.



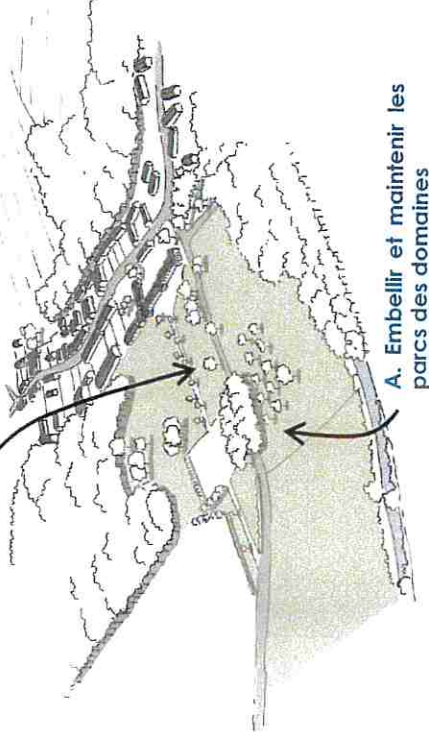
Exemple de nouvelles constructions en entrées de villes et de villages



OAP THÉMATIQUES : PATRIMOINE

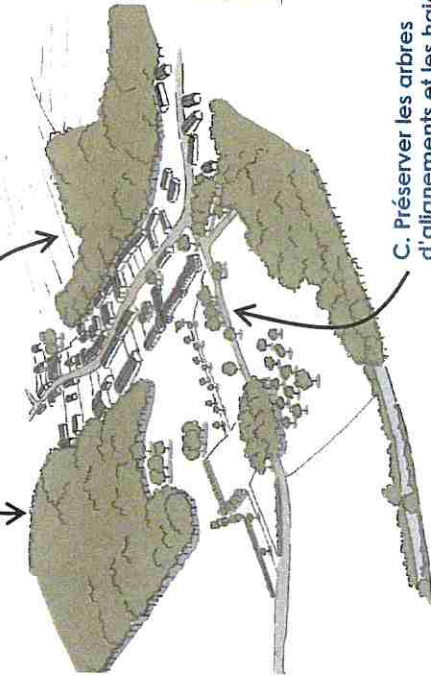
• Domaines dans les bourgs

B. Valoriser les murets et les façades



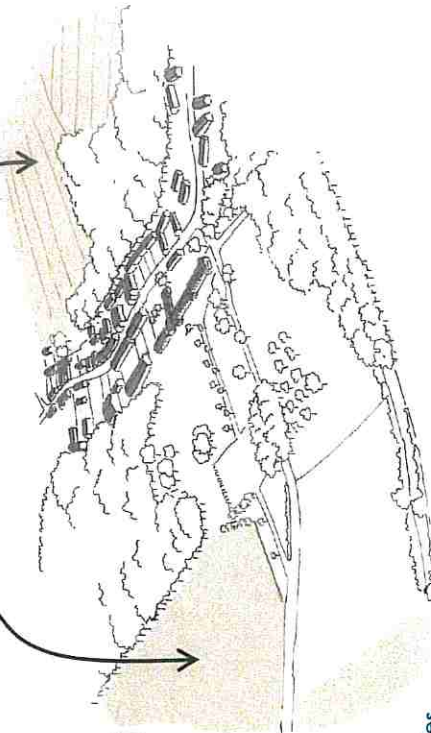
A. Embellir et maintenir les parcs des domaines

D. Maintenir les boisements



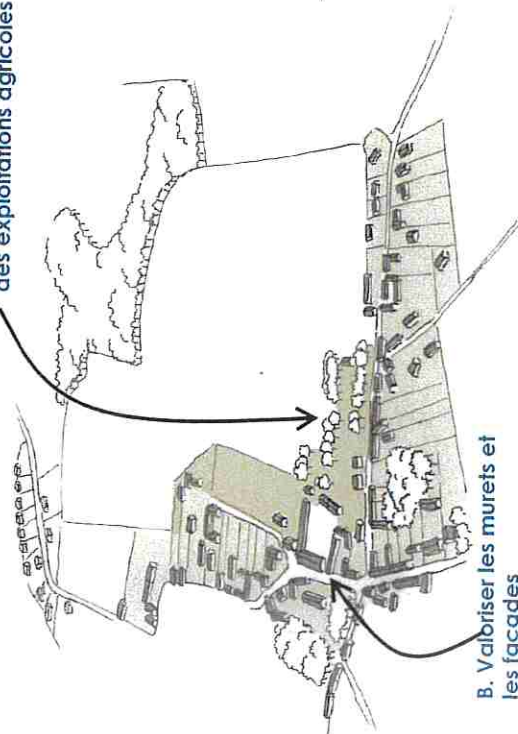
C. Préserver les arbres d'alignements et les haies

E. Encadrer les constructions aux abords des espaces agricoles



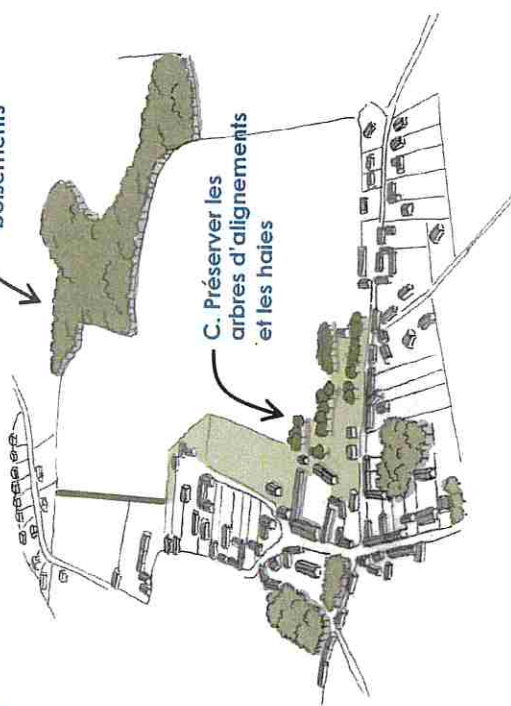
• Fermes à cours fermées dans les bourgs

A. Maintenir la ceinture verte des exploitations agricoles



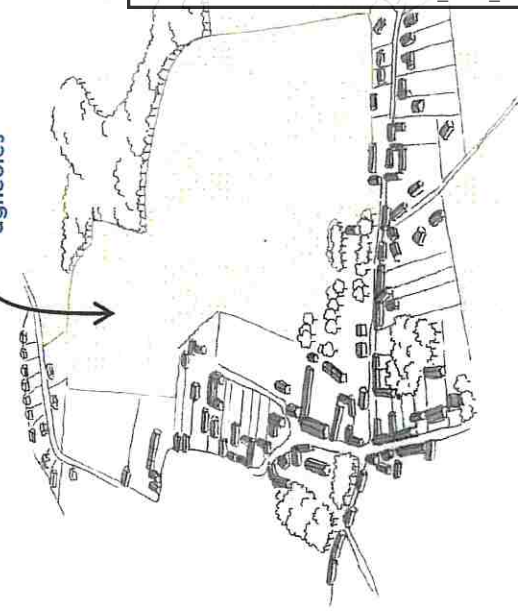
B. Valoriser les murets et les façades

D. Maintenir les boisements



C. Préserver les arbres d'alignements et les haies

C. Encadrer les constructions aux abords des espaces agricoles



Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE

Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

ID : 027-200057685-20251119-DEL_2025_061-DE