

DEPARTEMENT DE L'EURE

Commune **CONCHES EN OUCHE**

# Plan Local d'Urbanisme

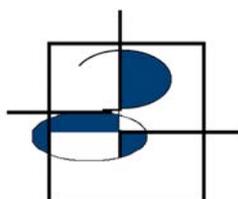
**REVISION ALLEGEE**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**Document PROVISoire**  
**Réunion du 08/07/25**

Projet arrêté le : 2 JUILLET 2019  
PLU approuvé le : 3 MARS 2020  
Mise à Jour le : 5 DECEMBRE 2022  
Révision allégée le : 2025

Cachet de la mairie	Signature



**CBC – Architecture & Urbanisme**  
Céline BOUDARD CAPON  
Urbaniste Architecte DPLG

---

1 Ter rue de Verdun - BP 243 - F- 27 002 Evreux CX  
Email : [cbc.archi.urba@orange.fr](mailto:cbc.archi.urba@orange.fr)



# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

- 1- L'historique des procédures
- 2- Objectif de la procédure
- 3- Le contexte réglementaire et justification du choix de la procédure

## LES PROJETS D'EVOLUTION DU PLU

### **A- MODIFICATIONS SUR LES SECTEURS AUZ**

- 1- EXPOSE DES MOTIVATIONS DE LA COLLECTIVITE
- 2- MODIFICATION 1 – Plan de zonage secteur AUZ
- 3- MODIFICATION 2 – OAP 5
- 4- MODIFICATION 3 – Règlement de la zone AUZ

### **B- MODIFICATIONS SUR LES SECTEURS AUb**

- 1- EXPOSE DES MOTIVATIONS DE LA COLLECTIVITE
- 2- MODIFICATION 4 – Plan de zonage secteur AUb Les Petits Monts
- 3- MODIFICATION 5 – OAP 4
- 4- MODIFICATION 6 – OAP 7
- 5- MODIFICATION 7 - Règlement de la zone AUb –caractère de la zone AUb

### **C- MODIFICATIONS SUR LE SECTEUR NJ**

- 1- EXPOSE DES MOTIVATIONS DE LA COLLECTIVITE
- 2- MODIFICATION 8 – Plan de zonage secteur Nj - La forge
- 3- MODIFICATION 9 - Règlement de la zone Nj

### **D- MODIFICATIONS REGLEMENT : ASSOULPISSEMENT DES REGLES DE REcul D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT à la RD830 et RD 840 (secteurs UE, AUb, UB)**

- 1- EXPOSE DES MOTIVATIONS DE LA COLLECTIVITE :
- 2- MODIFICATION 10 – Règlement de la zone UE – article 6
- 3- MODIFICATION 11 - Règlement de la zone AUb – article 6
- 4- MODIFICATION 13 - Règlement de la zone UB – article 6

### **E- MODIFICATION REGLEMENT ARTICLE UA11- ESPACE EXTERIEUR-TOITURES-CLOTURES**

- 1- EXPOSE DES MOTIVATIONS DE LA COLLECTIVITE :
- 2- MODIFICATION 13 – Règlement de la zone UA– article 11

# INTRODUCTION

La commune de CONCHES EN OUCHE est dotée d'un P.L.U (Plan Local d'Urbanisme).

## 1- L'historique des procédures est le suivant :

- Arrêt de projet du PLU :	Le 02.07.2019
- Approbation du projet de PLU :	Le 03.03.2020
- Mise à jour du PLU (abrogation de la servitude PT2) :	Le 05.12.2022
- Prescription révision allégée du PLU :	Le 07.04.2025

## 2- Objectif de la procédure

Il s'agit d'une procédure multiple portant sur les :

- **Les OAP N°4, N°5, N°7 et les objectifs suivants :**
  - Alléger les contraintes d'implantation et d'occupation du sol sur le secteur AUb Les Petits Monts (OAP N°4 et OAP N°7)
    - Création d'un sous secteur AUb1
    - Réduction de 30 mètres à 15 mètres de la bande inconstructible le long de la RD 830 et RD 840 pour les nouvelles constructions permettant de maintenir une ceinture verte autour de la déviation pour prendre en compte les risques, pollutions et nuisances de toute nature.
    - Extension des activités possibles au commerce.
  - Rectifier les erreurs de Numérotation des zones AUz (OAP N°5)
  - Supprimer le phasage d'ouverture à l'urbanisation compte tenu des capacités d'urbanisation de la zone AUz<sub>1</sub> atteintes au regard de projets structurants sur lesquels des autorisations d'urbanisme ont été déposées, à savoir la construction d'une centrale biométhane autorisée par arrêté en date du 18 Avril 2024 et construction d'une centrale photovoltaïque dont l'autorisation d'urbanisme a été délivré le 2 Mai 2024. (OAP N°5)
- **Le règlement écrit :**
  - Ajustement de l'article UA11- Aspect extérieur – Toitures – Clôtures, pour permettre l'installation de Carport.
- **Le plan zonage et les objectifs de mise en conformité du zonage découlant :**
  - Des modifications des OAP :
    - modification de la zone AUb sur le secteur des Petits monts, avec création d'un sous secteur AUb1
    - modification des zones AUz1, AUz2 et AUz3, qui deviennent respectivement les zones AUz, AUza et AUzb avec une ouverture à l'urbanisation au fur et à mesures de la réalisation des aménagements
  - De la rectification d'une erreur matérielle, avec le reclassement du site de la forge où se situe les activités du mini golf, et des tennis , classé en zone Nj (jardin) par erreur et qu'il convient de reclasser en zone NL, *zone naturelle à caractère d'équipements sportifs et de loisirs de plein air.*

- **Le règlement écrit et les objectifs de mise en conformité du règlement découlant des :**
  - o modifications des OAP et modifications du zonage :
    - Modification du règlement de la zone AUb :
      - Caractère de la zone , création d'une zone AUb1, activité élargie aux commerces
      - Article 6, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique : réduction du recul de 30m à 15m depuis la RD840 et 830
    - Modification du règlement de la zone AUz :
      - Caractère de la zone, AUz, AUz2 et AUz3, qui deviennent respectivement les zones AUz, AUza et AUzb avec une ouverture à l'urbanisation au fur et à mesures de la réalisation des aménagements
    - Modification du règlement de la zone N :
      - Article 2, occupation et utilisations du sol admise sous condition, avec précision des annexes autorisées dans le cadre des activités sportives de pleins airs.
  - o modifications des règles d'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la RD 830 ET RD 840
    - modification du règlement de la zone AUb : Article 6, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique : autorisation des annexes des constructions principales pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul minimum de 5m de toutes les voies et emprises publiques, y compris la RD840 et la RD830
    - Modification du règlement de la zone UB : Article 6, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique : autorisation des annexes des constructions principales pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul minimum de 5m de toutes les voies et emprises publiques, y compris la RD840 et la RD830
    - Modification du règlement de la zone UE : Article 6, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique : réduction du recul de 30m à 15m depuis la RD840 et 830

### 3- Le contexte réglementaire et justification du choix de la procédure

La révision des plans locaux d'urbanisme est définie par les articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme.

La révision allégée est utilisable dans les cas suivants :

- La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Plusieurs procédures peuvent être menées conjointement, elles sont inscrites dans le présent rapport.

**Le présent rapport complète le rapport de présentation du PLU approuvé le 03/03/2020.**

**A- MODIFICATIONS SUR LES SECTEURS AUz**

1- **EXPOSE DES MOTIVATIONS DE LA COLLECTIVITE**

**La commune de CONCHES EN OUCHE, souhaite :**

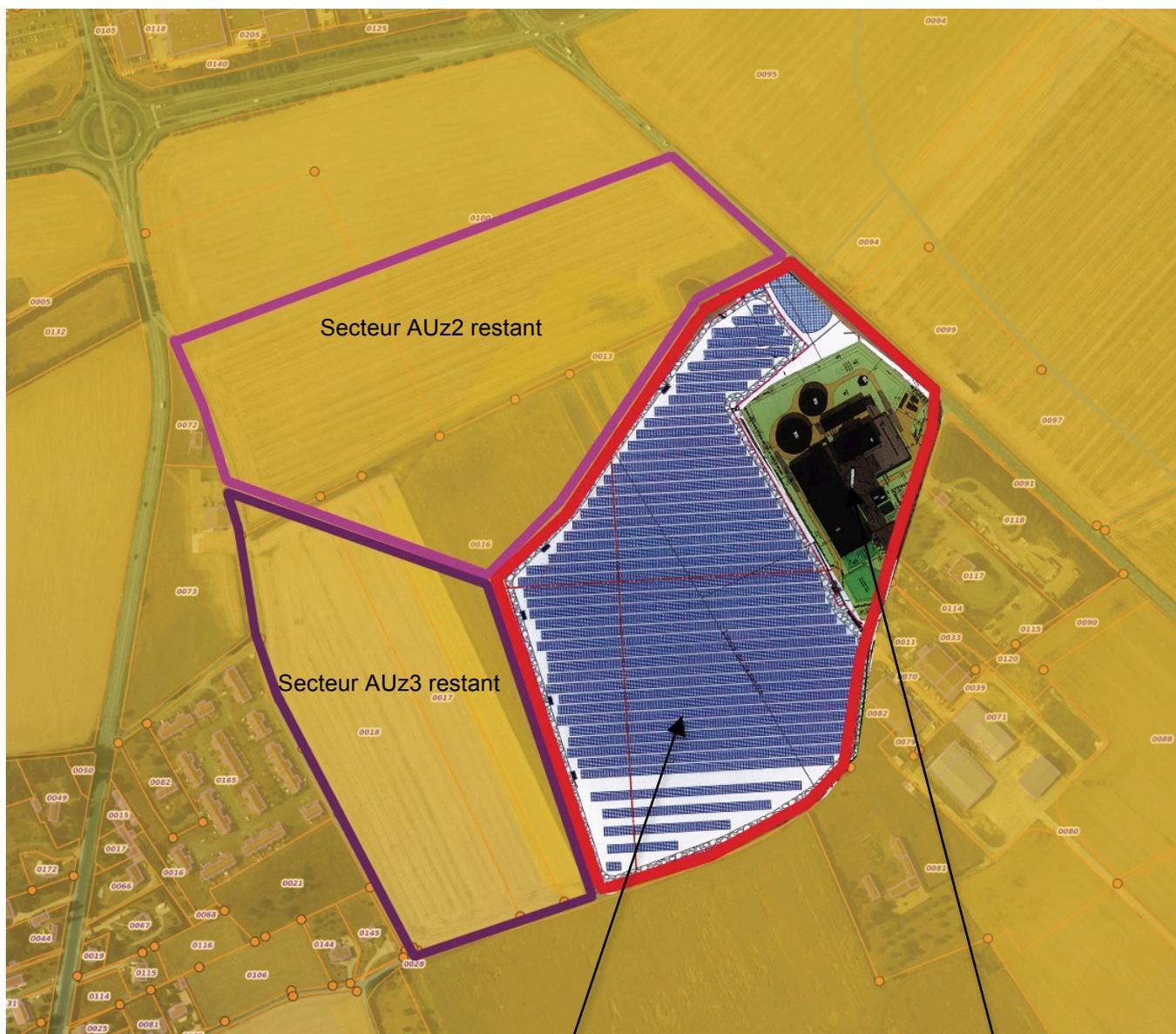
- Rectifier les erreurs de Numérotation des zones AUz : OAP N°5 et mise en conformité du règlement écrit de la zone AUz et du plan de zonage.
- Ouvrir la totalité des secteurs AUz à l'urbanisation et supprimer le phasage mis en place :
  - o compte tenu des capacités d'urbanisation de la zone AUz<sub>1</sub> atteintes au regard de projets structurants sur lesquels des autorisations d'urbanisme ont été déposées, à savoir construction d'une centrale biométhane autorisée par arrêté en date du 18 Avril 2024 et construction d'une centrale photovoltaïque PC autorisé le 2 Mai 2024. (OAP N°5).
  - o compte tenu de la capacité d'accueil limité dans les secteurs existants à vocation économique (UE, UZ).
  - o compte tenu des OAP 5 :
    - qui limitent la surface constructible de la zone AUz<sub>2</sub> (zone tampon verte sur totalité de l'emprise de la servitude de transport de gaz I3)
    - qui imposent des aménagements environnementaux et de gestion des risques naturels d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, qui pour être réalisés doivent être étudiés et réalisés en une seule phase.

**Justification :**

**ANALYSE DES CAPACITES D'ACCUEIL**

**Secteur AUZ.**

Le secteur AUZ délimité en rouge sur la cartographe a fait l'objet de deux permis de construire accordés, qui portent le taux d'occupation de ce secteur à 100%.

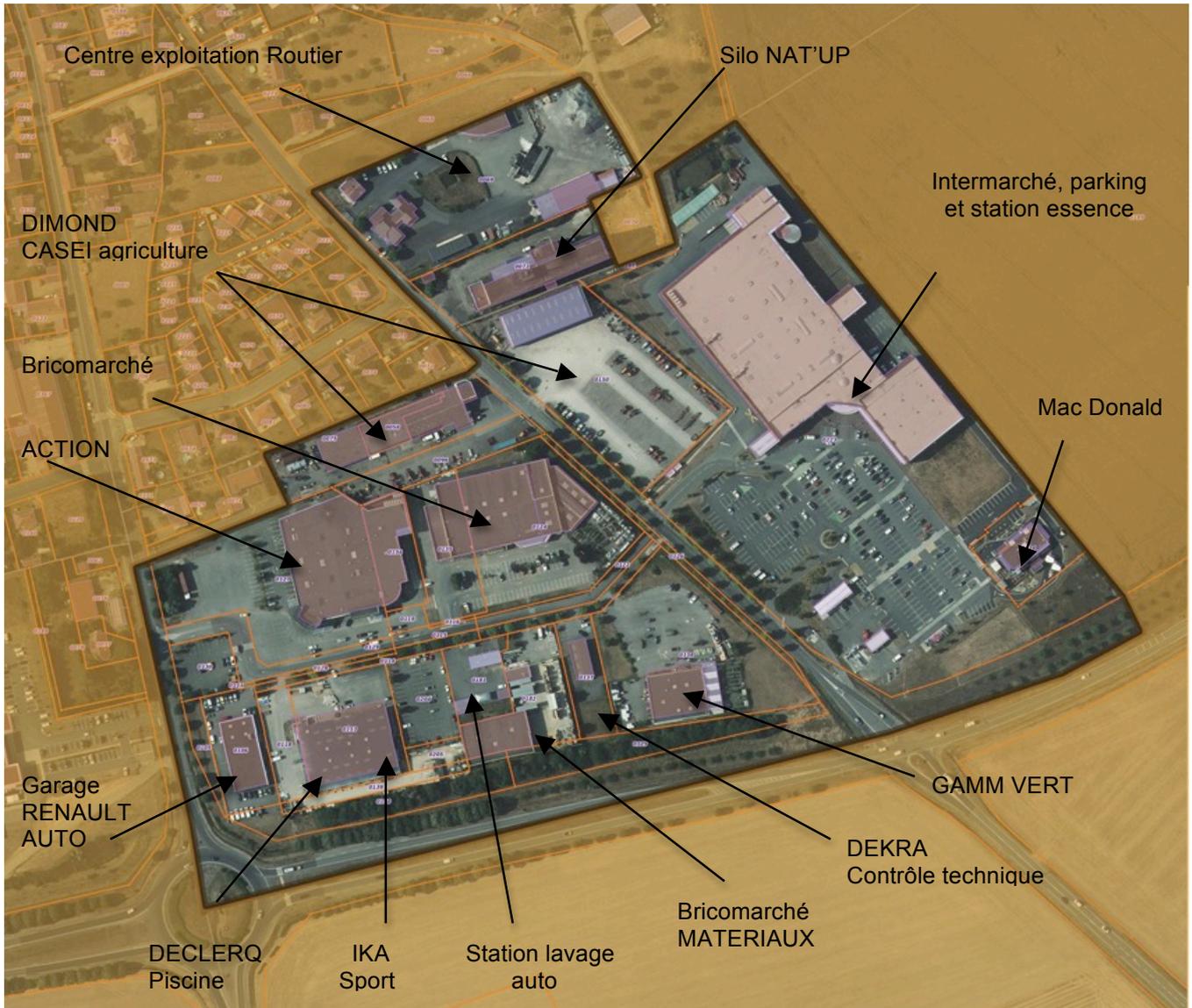


PC 027 165 22F0026  
Accordé le 02/05/2024  
Ferme photovoltaïque

PC 027 165 23F0013  
Accordé le 18/04/2024  
Méthaniseur

Secteur UE, zone économique Intermarché

Comme on peut le constater sur la vue aérienne illustrée du cadastre, Les capacités de remplissage sont atteintes, aucune parcelle n'est disponible. Le taux de remplissage est de 110% contre 100% au moment de l'élaboration du PLU. Les 10% supplémentaires correspondent à la construction sur l'emprise de l'Intermarché du Mac Donald et à l'agrandissement du parking.



Secteur UE, zone économique Les petits monts

Comme on peut le constater sur la vue aérienne illustrée du cadastre, Les capacités de remplissage sont atteintes.

Ce secteur au moment de l'élaboration du PLU avait un taux d'occupation de 60%, il est à ce jour de 100%.

La dernière grande parcelle a fait l'objet d'un lotissement de 7 lots à vocation commerciale et de services qui est complet, PA 027 165 F0002 (périmètre rose sur le plan).

Les permis de construire ont été délivrés ou en cours instruction :

Numéro sur plan	Parcelle	Numéro PC	DESTINATION
1	AK 227	PC 027 165 22F0004	Assurance
2	AK 228	PC 027 165 22F0010	Magasin de livre occasion SETHYBOOK
3	AK 229	PC 027 165 24F0004	Réparation Parebrise
4	AK 230	PC 027 165 22F0017	BC 27 Action nuisible
5	AK 231	PC 027 165 23F0002	2 bâtiments artisanaux
6	AK 232 AK 233	PC 027 165 22F0016	Garage Automobile



Secteur UZ, zone Nord - Les Fontenelles

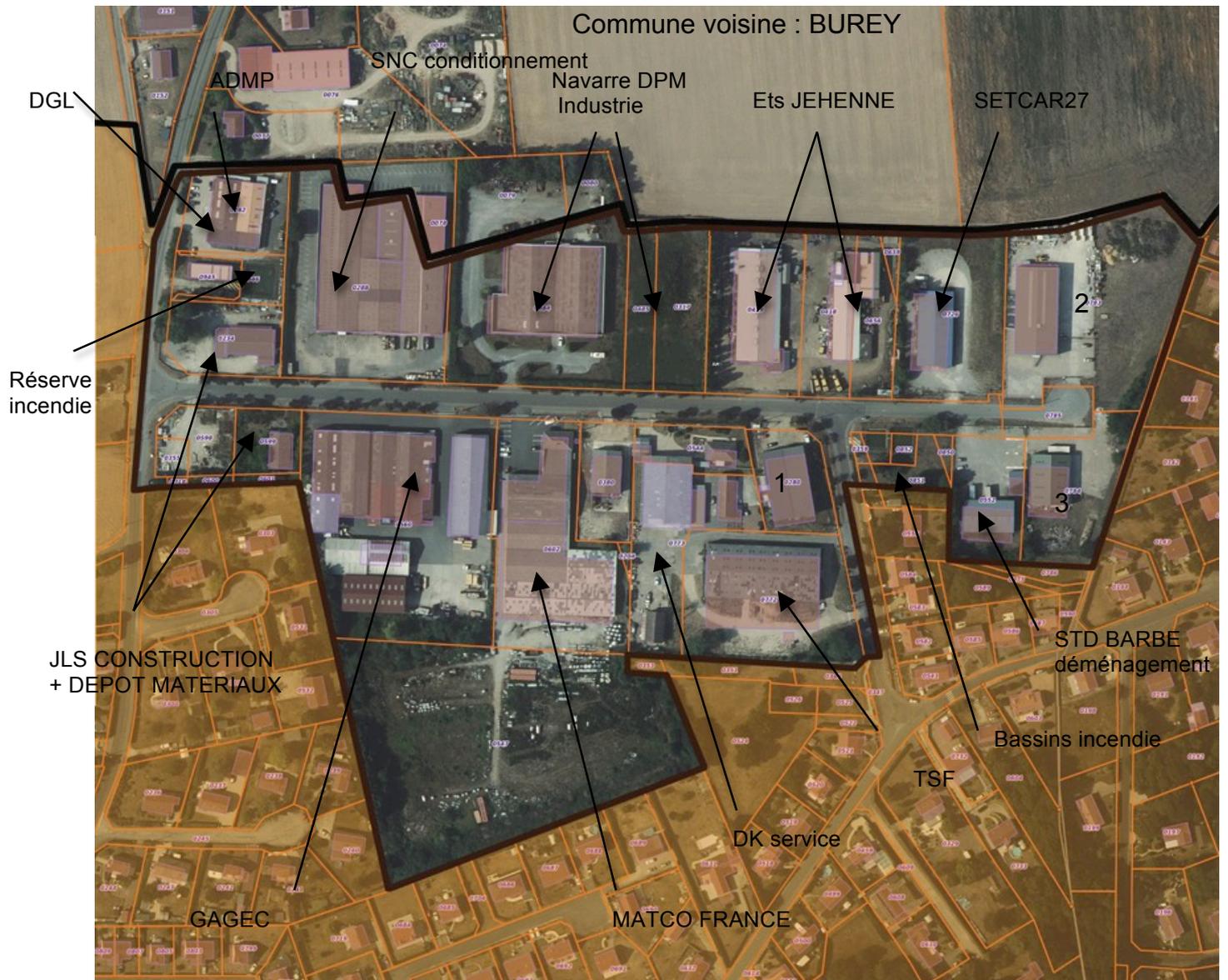
Comme on peut le constater sur la vue aérienne illustrée du cadastre, Les capacités de remplissage sont atteintes.

Ce secteur au moment de l'élaboration du PLU avait un taux d'occupation de 80%, qui est maintenant de 100%, avec un local qui est à louer , N°1 au plan

Deux permis de construire depuis le PLU :

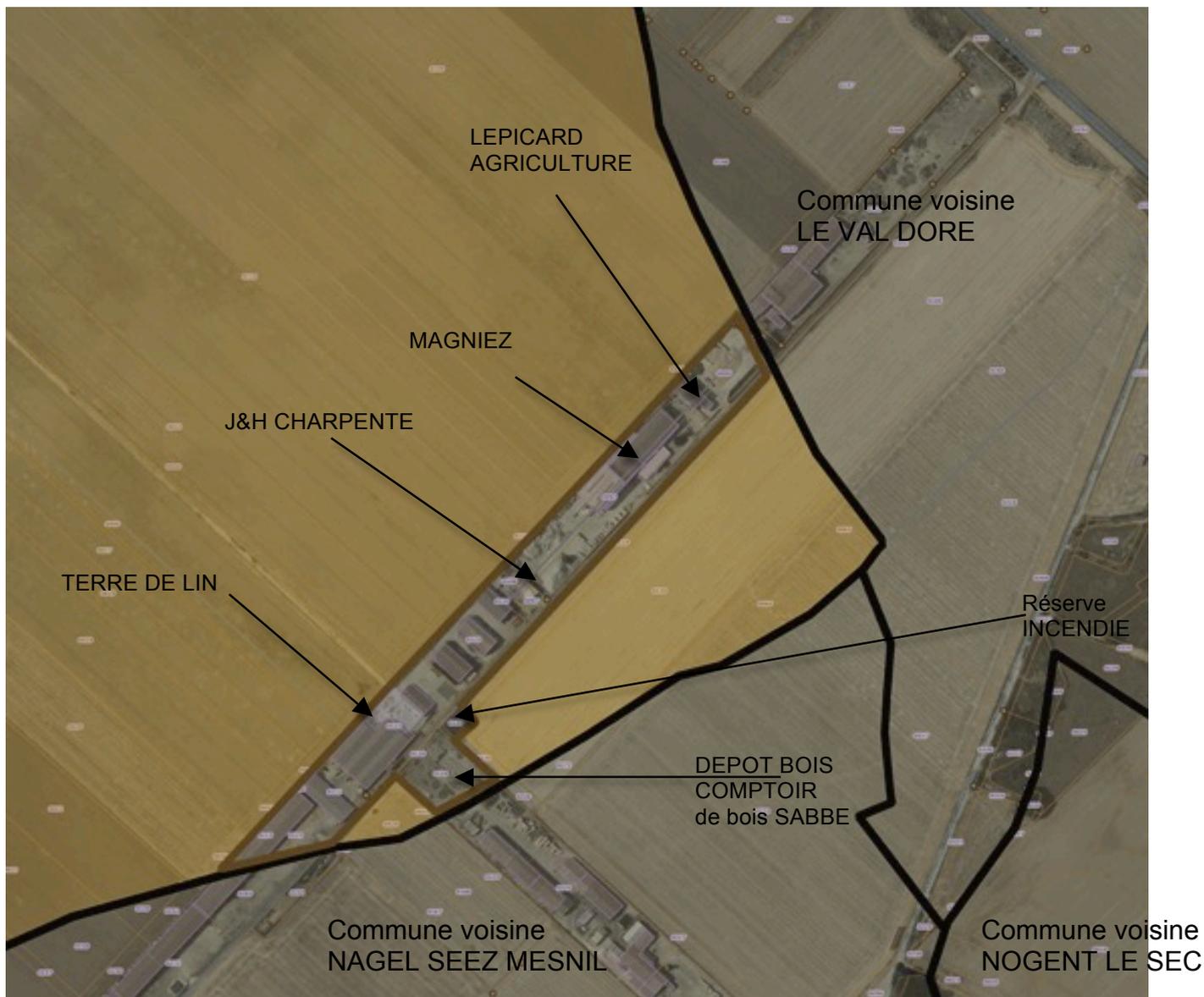
N°2 au plan - PC 027 165 16F0011

N°3 au plan - PC 027 165 16F0012



Secteur UZ, zone sud - Les Pistes

Comme on peut le constater sur la vue aérienne illustrée du cadastre, les capacités de remplissage sont atteintes. Le taux d'occupation est actuellement de 100% identique à celui connu lors de l'élaboration du PLU.



**En conclusion les capacités d'accueil dans les différents secteurs UE, UZ, et le secteur AUz sont arrivés à un taux de remplissage de 100%, qui bloquent le développement économique communal.**

**La zone AUz2 et AUz3, avec des orientations d'aménagement importantes :**

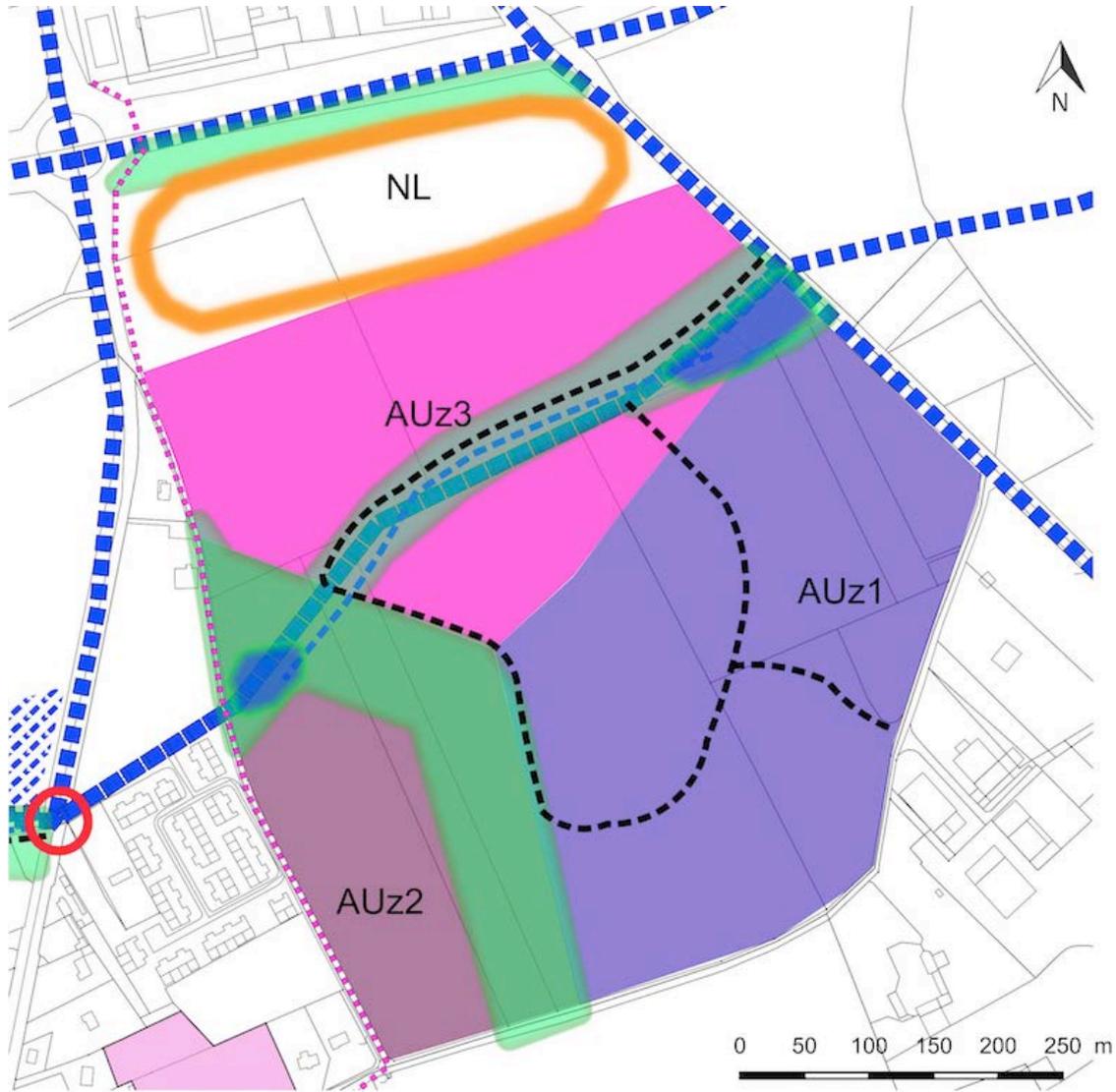
- qui limitent la surface urbanisable ( servitude canalisation transport gaz)
- qui nécessitent d'être étudiés et aménagés en une phase unique (ruissellement, inondation, continuité écologique)

**Obligent à ouvrir à l'urbanisation en même temps les deux secteurs AUz restants, renommés AUzA et AUzB pour respecter les OAP en terme de surface non bâtie de chacun de ces deux sous .**

**L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUzA et AUzB doit permettre la poursuite du développement en répondant aux demandes des acteurs économiques en attente.**

**Secteurs AUz à vocation développement activités liées au développement Durable et aux énergies renouvelables.**

Situation au plan de zonage du PLU : AUz1, AUz2, AUz3, NL

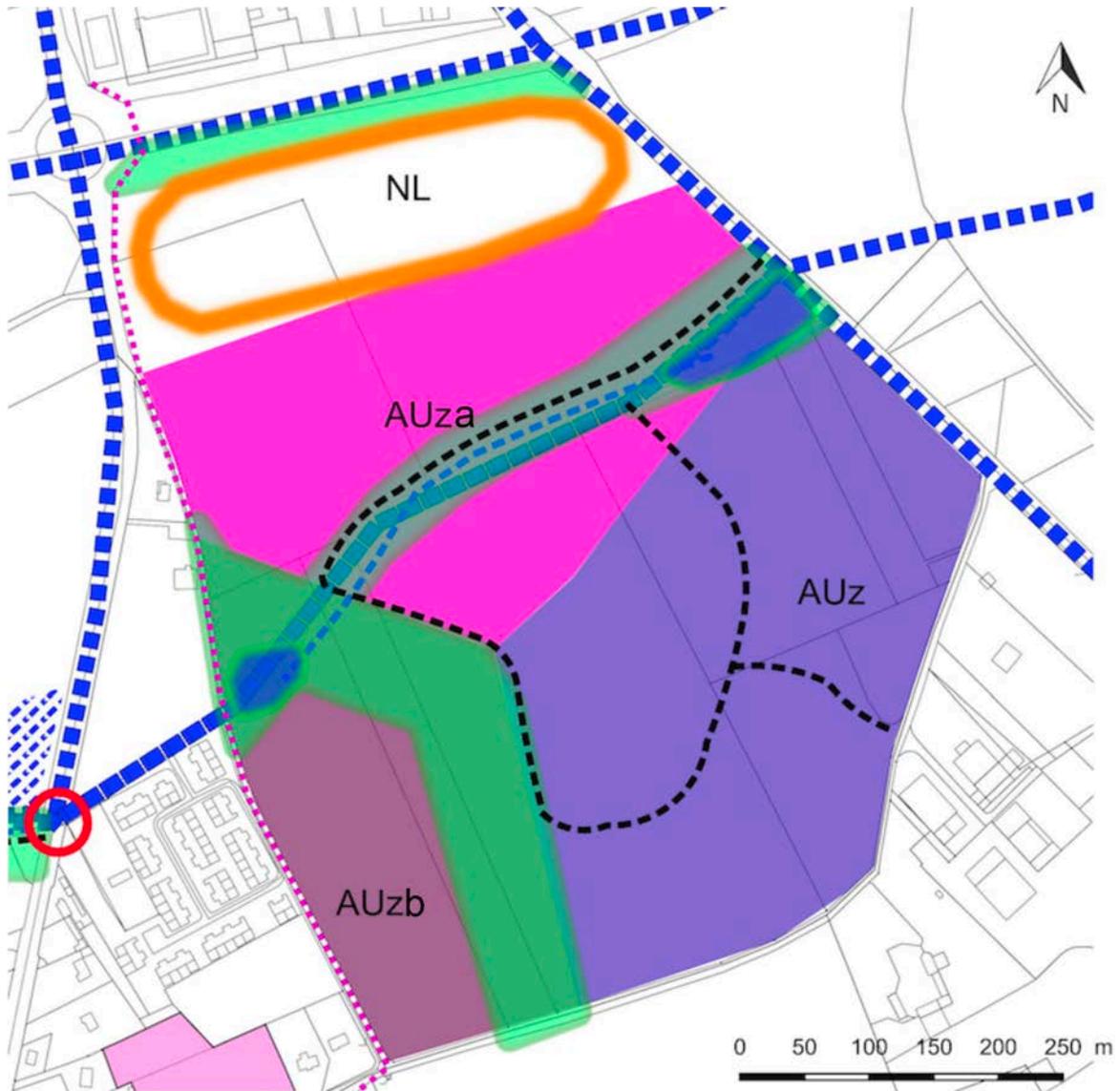


Légende

- Voie de desserte double sens
- ↔ Liaison Piétonne - Vélo à créer
- Bassin de rétention Eaux Pluviales
- Noe d'absorption Eaux Pluviales
- Espace paysager tampon
- Talwegs de ruissellement Eaux Pluviales
- Zone de développement des terrains sports piste athlétisme

**Secteurs AUz à vocation développement activités liées au développement Durable et aux énergies renouvelables.**

Situation au plan de zonage du PLU : AUz, AUza, AUzb, NL



Légende

- Voie de desserte double sens
- ↔ Liaison Piétonne - Vélo à créer
- Bassin de rétention Eaux Pluviales
- - - Noe d'absorption Eaux Pluviales
- Espace paysager tampon
- Talwegs de ruissellement Eaux Pluviales
- Zone de développement des terrains sports piste athlétism

**Secteur 5** - VALEUIL (AUZ)

*AUz1, Parcelles concernées :*

*AK, 11, 12, 14, 41, 42, 91*

*Superficie cadastrée : 12,58 ha.*

*AUz2 Parcelles concernées :*

*AK16(pour partie), 16, 17, 18*

*Superficie cadastrée : 10,43 ha.*

*AUz3 Parcelles concernées :*

*AK100, 13, 14, 16, 17, 18*

*Superficie cadastrée : 7,16 ha.*

■ *Vocation et urbanisation*

**VOCATION DOMINANTE :**

- Activités artisanales, industrielles, technologiques, de production d'énergie (usine de méthanisation, ferme photovoltaïque...), innovantes et toutes les productions participant en liaison avec le développement durable.

**CALENDRIER ET REALISATION :**

- Urbanisable de suite
- Opération aménageable au fur et à mesure de la réalisation des infrastructures de desserte et de réseaux.

**CALENDRIER ET REALISATION :**

- Seconde phase d'urbanisation,
- son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

**CALENDRIER ET REALISATION :**

- Seconde phase d'urbanisation,
- son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

**PART NON CONSTRUCTIBLE :**

- 15% (correspondant au desserte viaire à créer)

**PART NON CONSTRUCTIBLE :**

- 35% (correspondant à la servitude de transport de gaz I3)

**PART NON CONSTRUCTIBLE :**

- 26% (correspondant à L'aménagement paysager, de desserte et de lutte contre le ruissellement)

**TYPE ASSAINISSEMENT :**

- Collectif

**TYPE ASSAINISSEMENT :**

- Collectif

**TYPE ASSAINISSEMENT :**

- Collectif

■ *Programme de logements*

- **AUCUN LOGEMENT**

**Secteur 5** - VALEUIL (AUZ)

**AUz Parcelles concernées :**

AK, 11, 12, 14, 41, 42, 91

**Et pour partie : AK16**

Superficie cadastrée : 12,58 ha.

**AUza Parcelles concernées :**

AK, 13,

**Et pour partie : AK100, 16, 17, 18**

Superficie cadastrée : 10,43 ha.

**AUzb Parcelles concernées :**

**Pour partie : AK100, 16, 17, 18**

Superficie cadastrée : 7,16 ha.

■ **Vocation et urbanisation**

**VOCATION DOMINANTE :**

- Activités artisanales, industrielles, technologiques, de production d'énergie (usine de méthanisation, ferme photovoltaïque...), innovantes et toutes les productions participant en liaison avec le développement durable.

**CALENDRIER ET REALISATION :**

- Urbanisable de suite
- Opération aménageable au fur et à mesure de la réalisation des infrastructures de desserte et de réseaux.

**CALENDRIER ET REALISATION :**

- Urbanisable de suite
- Opération aménageable au fur et à mesure de la réalisation des infrastructures de desserte et de réseaux.

**CALENDRIER ET REALISATION :**

- Urbanisable de suite
- Opération aménageable au fur et à mesure de la réalisation des infrastructures de desserte et de réseaux.

**PART NON CONSTRUCTIBLE :**

- 15% (correspondant au desserte viaire à créer)

**PART NON CONSTRUCTIBLE :**

- 35% (correspondant à la servitude de transport de gaz I3)

**PART NON CONSTRUCTIBLE :**

- 26% (correspondant à L'aménagement paysager, de desserte et de lutte contre le ruissellement)

**TYPE ASSAINISSEMENT :**

- Collectif

**TYPE ASSAINISSEMENT :**

- Collectif

**TYPE ASSAINISSEMENT :**

- Collectif

■ **Programme de logements**

- **AUCUN LOGEMENT**

## ZONE AUz

Caractère de la zone AUz :

La zone AUz est une zone urbaine à caractère d'équipements publics, d'activités artisanales, industrielles, technologiques, de production d'énergie et innovantes en liaison avec toutes les productions participant au développement durable. Elle est divisée en trois sous secteurs, qui reprennent le phasage dans le temps du développement de l'urbanisation. La zone AUz1 pouvant être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements.  
Sur ces secteurs s'appliquent des OAP, Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant au document 5.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE 1 zone AUz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1.1 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.3 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.4 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.5 - Les exploitations agricoles.
- 1.6 - Les bâtiments commerciaux
- 1.7 - Toutes les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

#### **ARTICLE 2 zone AUz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 GENERALITES.
- 2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.
- 2.3 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation, ou à enregistrement, ou à déclaration dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec la vocation de la zone AUz, et en relation avec le développement durable et de la proximité de l'habitat voisin
- 2.4 - Les logements de gardien et de fonction, à raison d'un logement maximum par activité et qu'il soit intégré au volume de la construction à usage d'activités.
- 2.5 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage :
  - Aucune construction ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine et il doit exister sur la parcelle une zone suffisamment grande non comprise dans le périmètre de risque, permettant la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales, eaux usées).
  - Seules les extensions mesurées sont autorisées, soit 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
  - Seules les annexes mesurées sont autorisées en périmètre de risque, soit 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants sur la parcelle.
  - Les changements de destination sont interdits.
- 2.6 - Les bâtiments commerciaux dans le cadre du SHOWROOM en continuité de l'activité de production.

## ZONE AUZ

Caractère de la zone AUZ :

La zone AUZ est une zone urbaine à caractère d'équipements publics, d'activités artisanales, industrielles, technologiques, de production d'énergie et innovantes en liaison avec toutes les productions participant au développement durable. ~~Elle est divisée en trois sous-secteurs, qui reprennent le phasage dans le temps du développement de l'urbanisation. La zone AUZ1 pouvant être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements.~~

~~Sur ces secteurs s'appliquent des OAP, Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant au document 5.~~

Elle se compose des secteurs AUZ, AUZa, AUZb sur lesquels s'appliquent des OAP, Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant au document 5.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

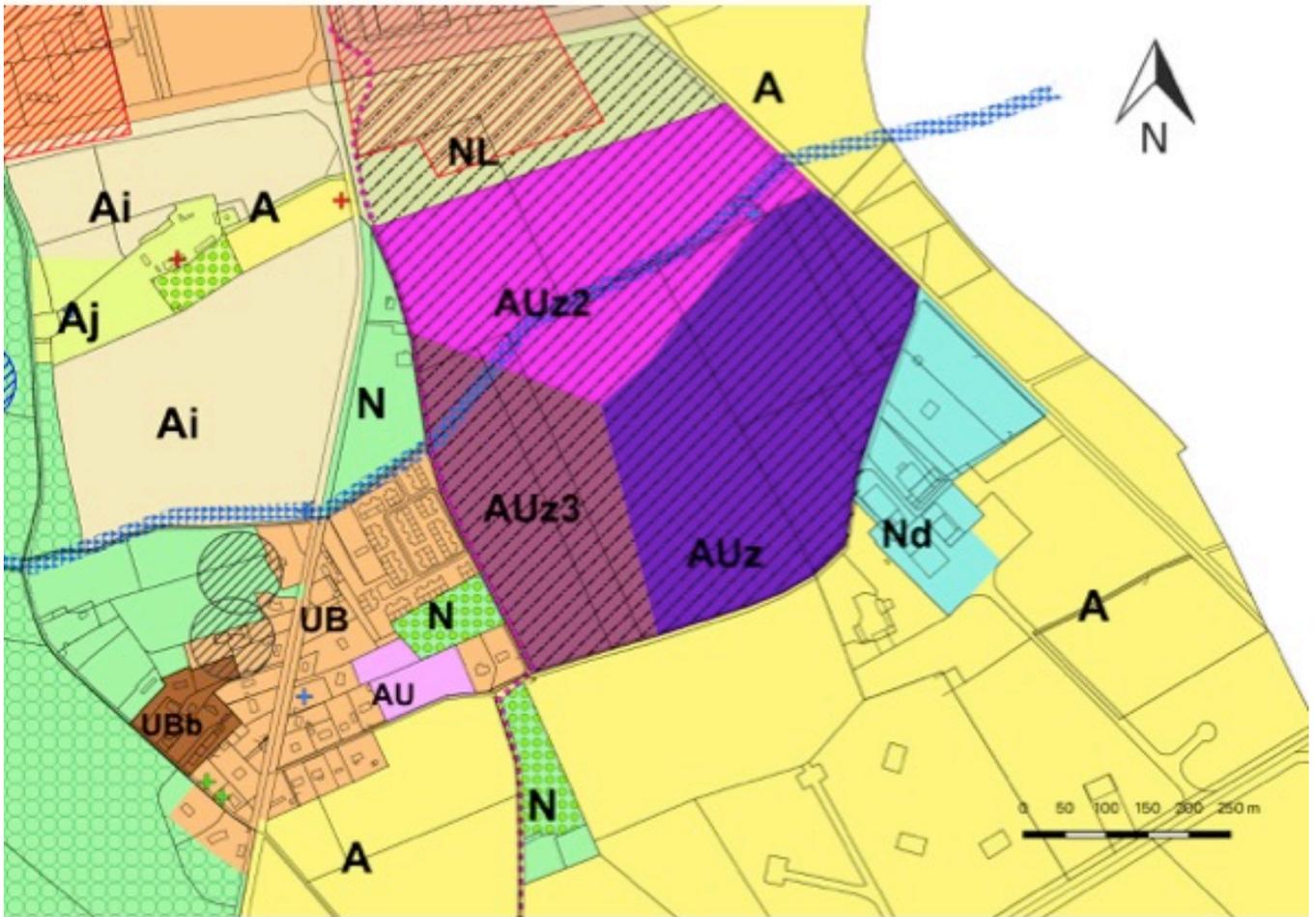
#### **ARTICLE 1 zone AUZ - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1.1 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.3 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.4 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.5 - Les exploitations agricoles.
- 1.6 - Les bâtiments commerciaux
- 1.7 - Toutes les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

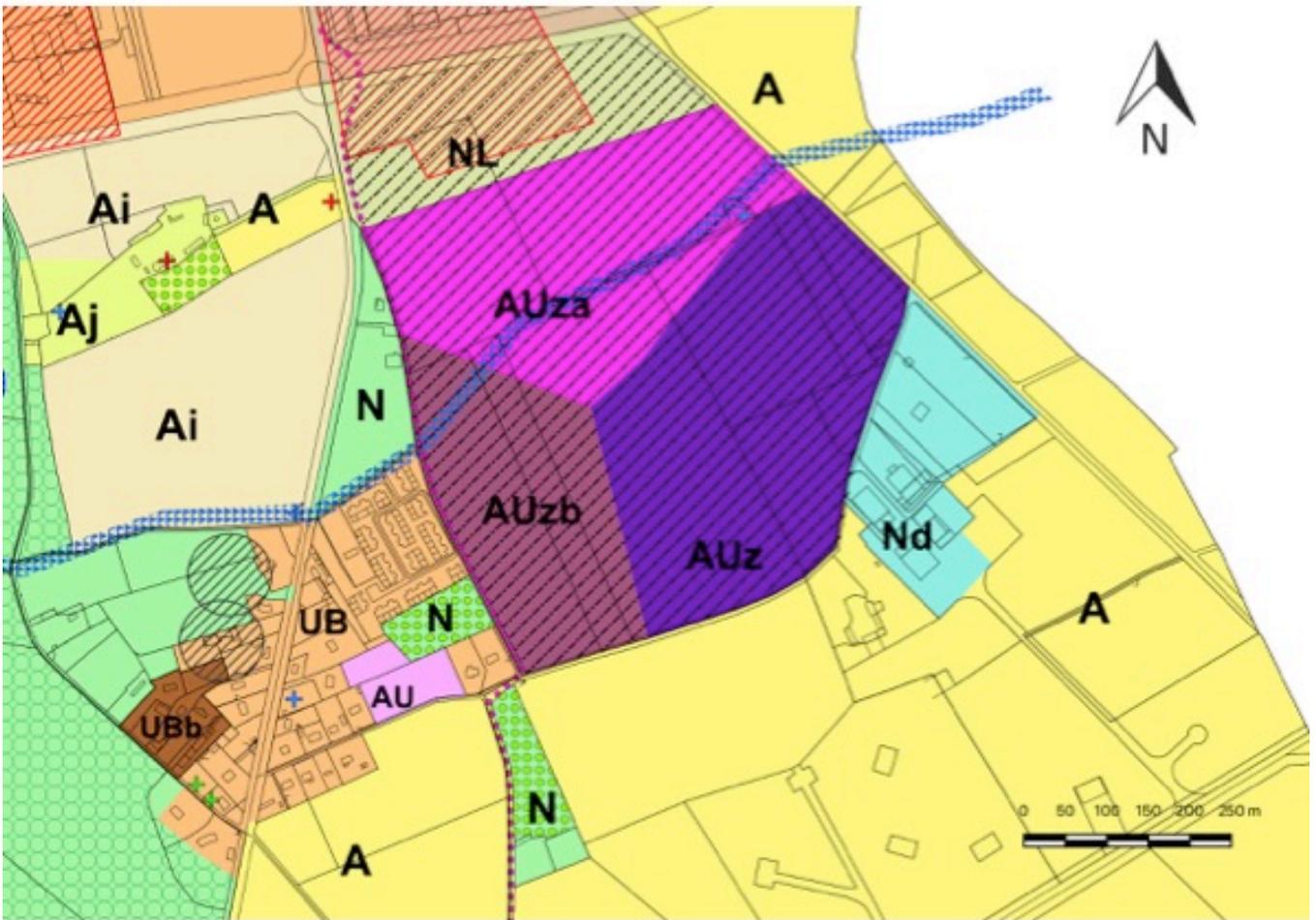
#### **ARTICLE 2 zone AUZ - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 GENERALITES.
- 2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.
- 2.3 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation, ou à enregistrement, ou à déclaration dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec la vocation de la zone AUZ, et en relation avec le développement durable et de la proximité de l'habitat voisin
- 2.4 - Les logements de gardien et de fonction, à raison d'un logement maximum par activité et qu'il soit intégré au volume de la construction à usage d'activités.
- 2.5 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage :
  - o Aucune construction ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine et il doit exister sur la parcelle une zone suffisamment grande non comprise dans le périmètre de risque, permettant la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales, eaux usées).
  - o Seules les extensions mesurées sont autorisées, soit 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
  - o Seules les annexes mesurées sont autorisées en périmètre de risque, soit 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants sur la parcelle.
  - o Les changements de destination sont interdits.
- 2.6 - Les bâtiments commerciaux dans le cadre du SHOWROOM en continuité de l'activité de production.

AVANT MODIFICATION



EXTRAIT PLAN DE ZONAGE



EXTRAIT PLAN DE ZONAGE

## **B- MODIFICATIONS SUR LES SECTEURS AUb**

### 1- EXPOSE DES MOTIVATIONS DE LA COLLECTIVITE

#### **La commune de CONCHES EN OUCHE, souhaite :**

- Alléger les contraintes d'implantation et d'occupation du sol sur le secteur AUb Les Petits Monts (OAP N°4 et OAP N°7) , pour permettre l'installation de services et de commerces compatibles avec la proximité de l'habitat sur une partie du secteur AUb, ce qui a pour incidence :
  - o Différencier les deux secteurs AUb sur le site des Petits Monts, au plan de zonage, dans les OAP et au sein du règlement écrit de la zone AUb en :
    - secteur AUb au NORD à vocation d'habitat, Opération SILOGE, étude en cours.
    - secteur AUb1 Au SUD, afin de pouvoir autoriser les commerces et les services et :
      - o Pallier aux manques de disponibilités de cases commerciales et de services dans le centre bourg UA et UP, et dans les zones UE voisines.
      - o Répondre aux demandes d'installation de commerce et de service en liaison avec la santé (dentiste, vétérinaire, médecin...)

#### **Justification :**

#### **ANALYSE DES CAPACITES D'ACCUEIL en matière de services et de commerces**

Secteur UP, zone commerciale au centre bourg (place Carnot, rue Sainte Foy, rue Saint Etienne, Rue Paul Doumer, rue Roger Loutrel, rue de l'Hotel Dieu, rue Paul Guilbaud), sont recensé sur la matrice taxe foncière 2022 :

BUREAU : 19 cases

MAGASIN : 90 cases

HOTEL/HEBERGEMENT TOURISTIQUE : 5 unités

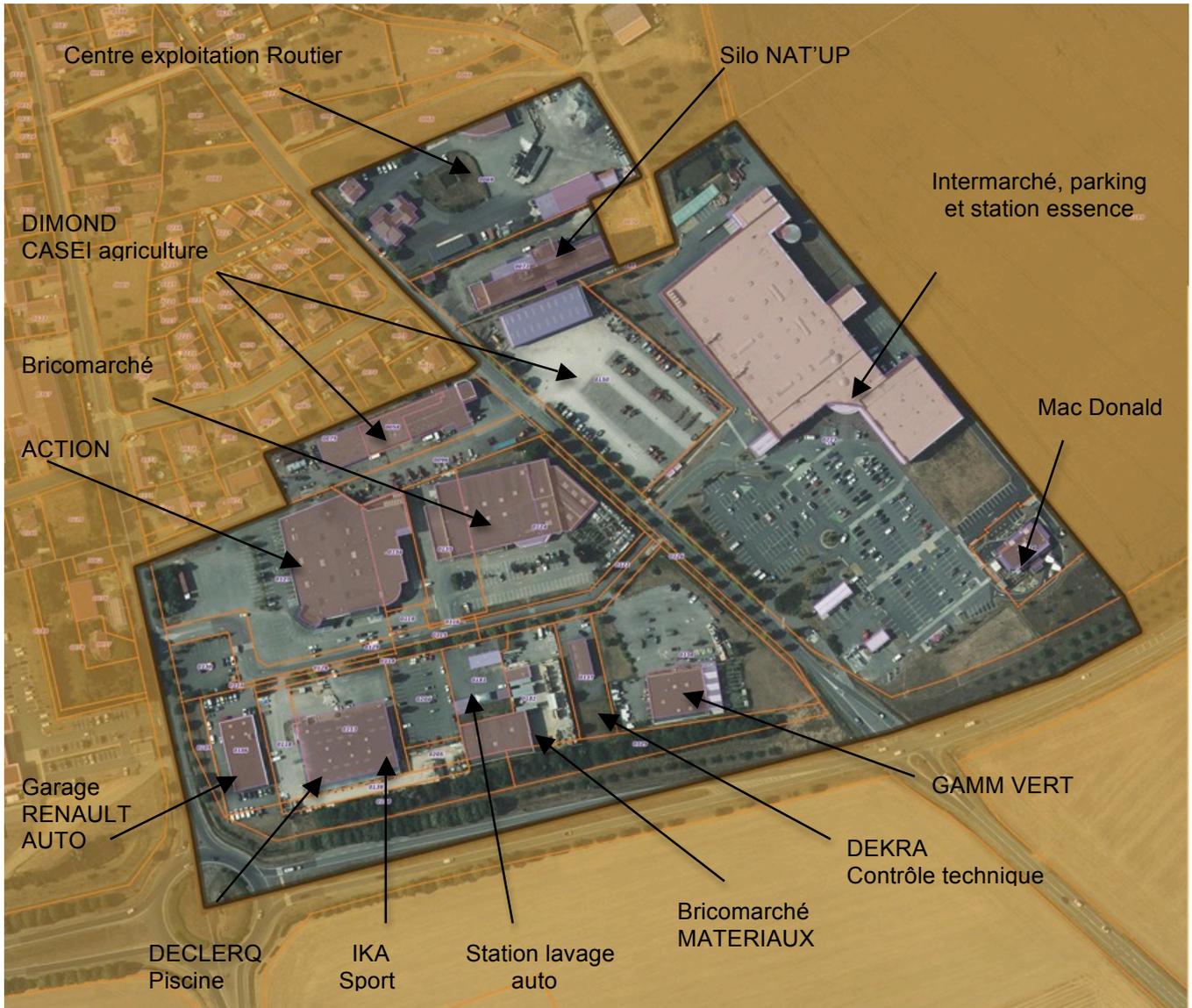
Avec les travaux de d'aménagement de la place Carnot, le secteur commercial du centre bourg s'est retrouvé dynamisé, sur les 90 magasins et 19 Bureaux, soit 109 cases d'activités 10 sont à ce jour vide, dont 3 en cours de mutation.

Ce pourcentage de vacance de 9,17% est en dessous du taux de moyen de vacances des commerces en centre ville qui est en Février 2025 de 10,65% selon la fédération des commerçants PROCOS. Il sera difficile de le faire descendre plus bas, car il prend en compte :

- les rotations de commerces
- les difficultés d'aménagement et de reconversion (stationnement, Accessibilité PMR, accessibilité des logements en étage)
- L'attractivités des commerces de centre bourg, axé suivant l'INSEE sur des commerces de Loisirs.

Secteur UE, zone économique Intermarché

Comme on peut le constater sur la vue aérienne illustrée du cadastre, Les capacités de remplissage sont atteintes, aucune parcelle n'est disponible. Le taux de remplissage est de 110% contre 100% au moment de l'élaboration du PLU. Les 10% supplémentaires correspondent à la construction sur l'emprise de l'Intermarché du Mac Donald et à l'agrandissement du parking.



Secteur UE, zone économique Les petits monts

Comme on peut le constater sur la vue aérienne illustrée du cadastre, Les capacités de remplissage sont atteintes.

Ce secteur au moment de l'élaboration du PLU avait un taux d'occupation de 60%, il est à ce jour de 100%.

La dernière grande parcelle a fait l'objet d'un lotissement de 7 lots à vocation commerciale et de services qui est complet, PA 027 165 F0002 (périmètre rose sur le plan).

Les permis de construire ont été délivrés ou en cours instruction :

Numéro sur plan	Parcelle	Numéro PC	DESTINATION
1	AK 227	PC 027 165 22F0004	Assurance
2	AK 228	PC 027 165 22F0010	Magasin de livre occasion SETHYBOOK
3	AK 229	PC 027 165 24F0004	Réparation Parebrise
4	AK 230	PC 027 165 22F0017	BC 27 Action nuisible
5	AK 231	PC 027 165 23F0002	2 bâtiments artisanaux
6	AK 232 AK 233	PC 027 165 22F0016	Garage Automobile

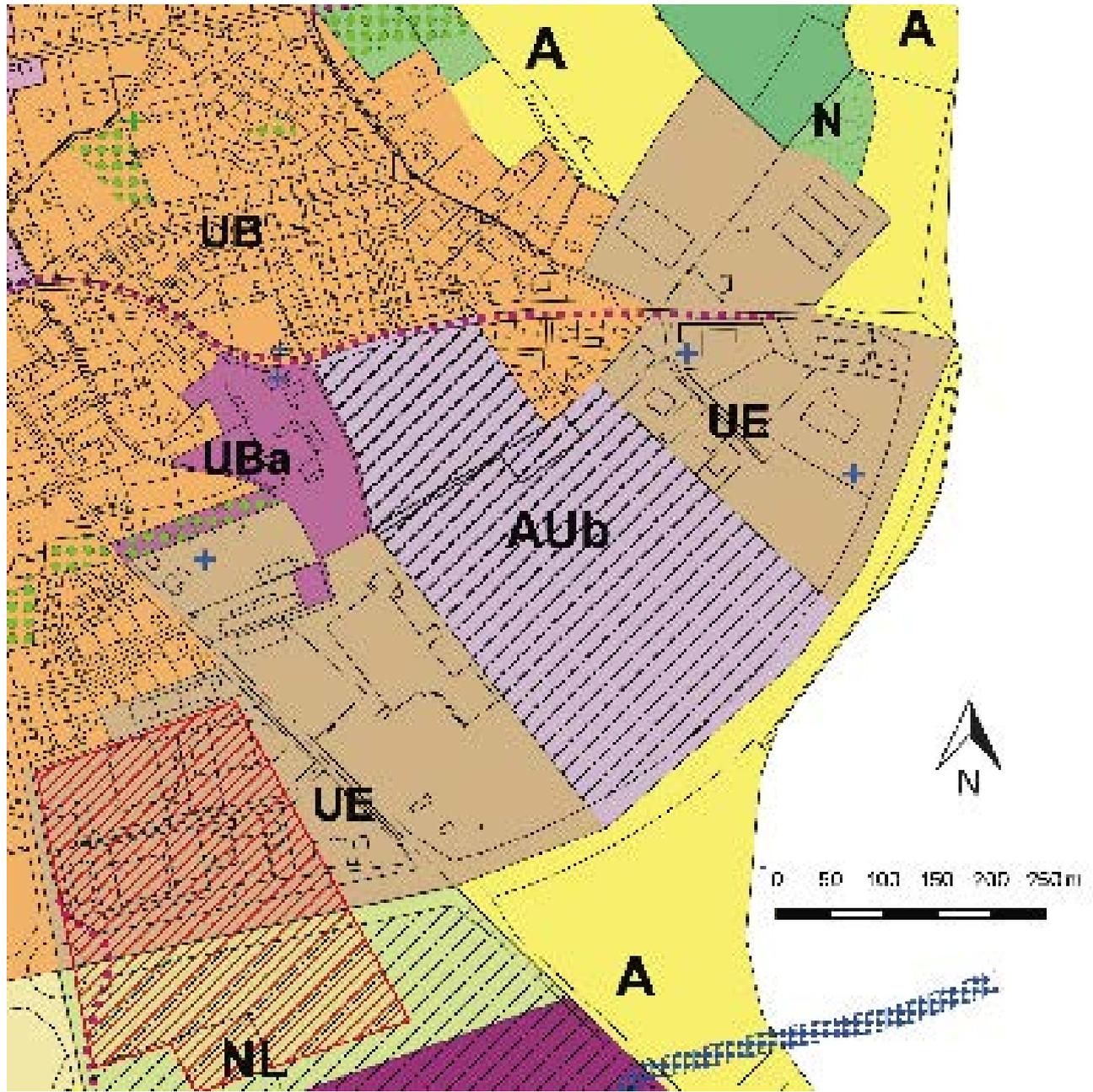


**En conclusion les capacités d'accueil dans sont arrivés dans:**

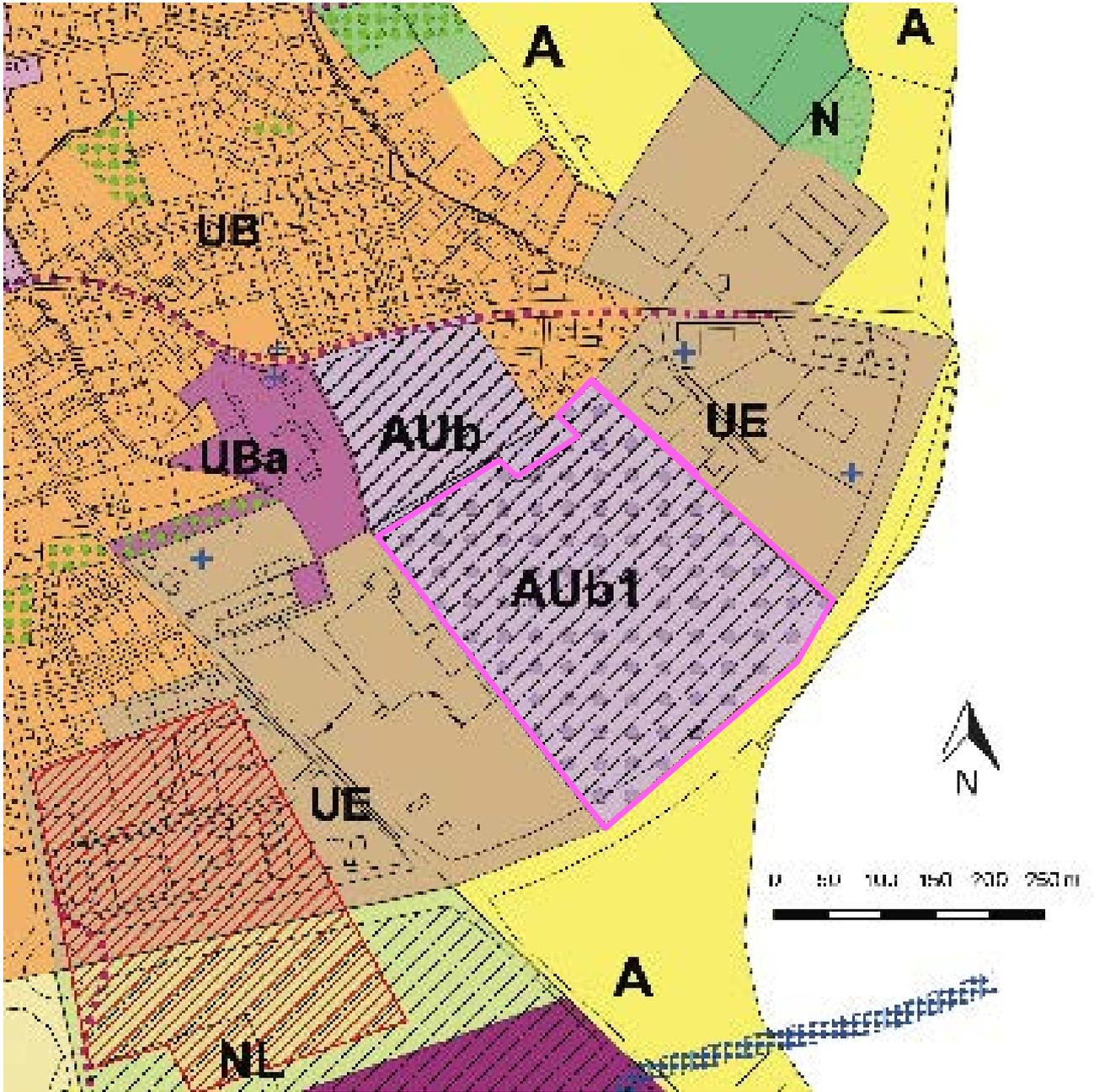
- **Le secteur UA à un taux de remplissage de 92% avec une vacances commerciales qui est en dessous de la moyenne et qui ne pourra descendre plus bas (rotation, attractivité lié au commerce de loisir et délocalisation des commerces de bouche et d'équipements en périphérie)**
- **Les secteurs UP et UE approchant les 100%,**

**Ces taux de remplissage et la configuration du commerce en centre bourg, bloquent l'installation de professionnels de santé et de services indispensables au maintien d'une qualité de cadre de vie des habitants pour une commune ville centre en milieu rural (chef lieu de Canton) et identifiée au SCOT CCPC/EPN comme pôle de développement secondaire.**

AVANT MODIFICATION



EXTRAIT PLAN DE ZONAGE



EXTRAIT PLAN DE ZONAGE

**Secteur 4** - LES PETITS MONTS (AUb)

*Parcelles concernées : A1536,  
Superficie cadastrée : 2,3 ha.*

■ *Vocation et urbanisation*

## VOCATION DOMINANTE :

- Habitat

## CALENDRIER ET REALISATION :

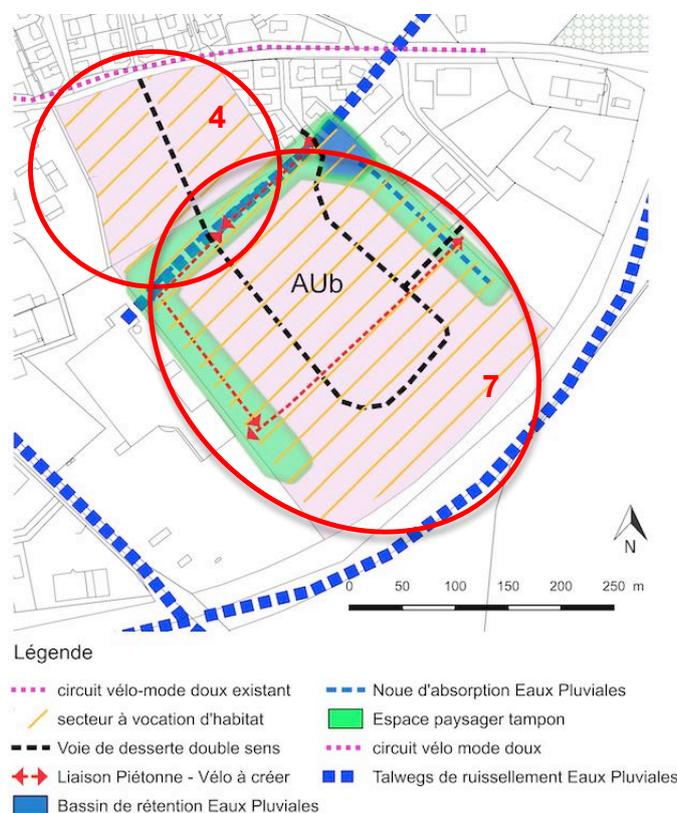
- Le secteur est équipé et à vocation d'habitat social. Le secteur est en attente du PLU pour dépôt d'un permis d'aménager.

## PART NON CONSTRUCTIBLE :

- 20%

## TYPE ASSAINISSEMENT :

- Collectif

*Situation au plan de zonage du PLU : AUb*■ *Programme de logements*

## NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS (ÉQUIVALENT DENSITE NETTE) :

- 69 logements (30 logements/ha)

## TYPOLOGIE BATIE ATTENDUE :

- Habitat dense individualisé
- Habitat en petit collectif

■ *Principes d'aménagement*

## CONDITIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT

*Mobilités et principes de desserte :*

- **Création d'une voie de desserte interne** à l'opération, à partir de la rue des Petits Monts avec attente sur le secteur arrière (10) en vue de la réalisation d'un bouclage avec la rue Alphonse Lamartine et la Rue Raymond Devos.

**Secteur 4** - LES PETITS MONTS (AUb)

**Parcelles concernées : AI536, AK239**

**Superficie cadastrée : 2,62 ha.**

*Situation au plan de zonage du PLU : AUb*

■ **Vocation et urbanisation**

**VOCATION DOMINANTE :**

- Habitat

**CALENDRIER ET REALISATION :**

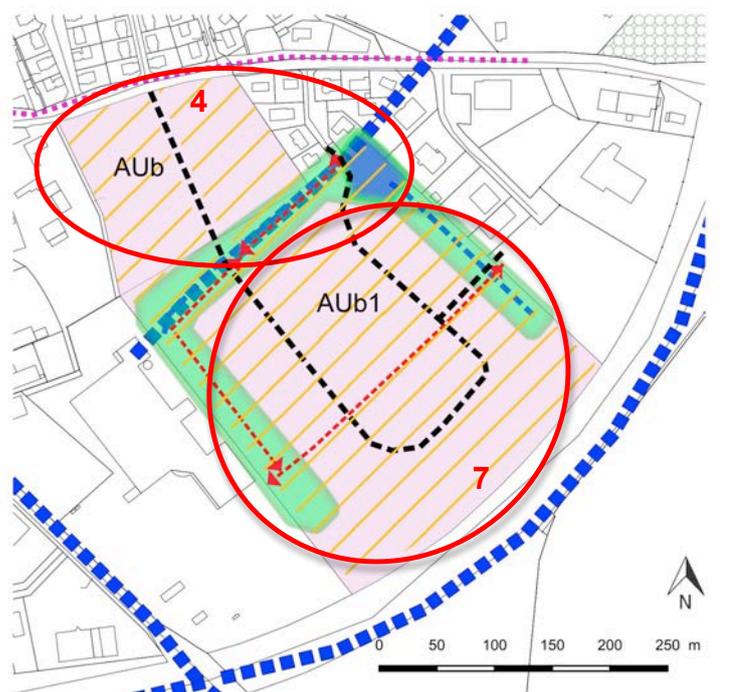
- Le secteur est équipé et à vocation d'habitat social. Le secteur est en attente du PLU pour dépôt d'un permis d'aménager.

**PART NON CONSTRUCTIBLE :**

- 20%

**TYPE ASSAINISSEMENT :**

- Collectif



**Légende**

- circuit vélo-mode doux existant
- secteur à vocation d'habitat
- Voie de desserte double sens
- ↔ Liaison Piétonne - Vélo à créer
- Bassin de rétention Eaux Pluviales
- Nœud d'absorption Eaux Pluviales
- Espace paysager tampon
- circuit vélo mode doux
- Talwegs de ruissellement Eaux Pluviales

■ **Programme de logements**

**NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS (ÉQUIVALENT DENSITE NETTE) :**

- 69 logements (30 logements/ha)

**TYPLOGIE BATIE ATTENDUE :**

- Habitat dense individualisé
- Habitat en petit collectif

■ **Principes d'aménagement**

**CONDITIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT**

*Mobilités et principes de desserte :*

- **Création d'une voie de desserte interne** à l'opération, à partir de la rue des Petits Monts avec attente sur le secteur arrière (10) en vue de la réalisation d'un bouclage avec la rue Alphonse Lamartine et la Rue Raymond Devos.

*Parcelles concernées : AK189,  
Superficie cadastrée : 8,6 ha.*

### ■ *Vocation et urbanisation*

#### VOCACTION DOMINANTE :

- Habitat
- Artisanat
- Service

#### CALENDRIER ET REALISATION :

- Secteur partiellement équipé, son niveau de viabilisation peut toutefois être parfait dans un délai raisonnable.
- L'urbanisation du secteur sera progressive : elle s'effectuera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

#### PART NON CONSTRUCTIBLE :

- 20%

#### TYPE ASSAINISSEMENT :

- Collectif

### ■ *Programme de logements*

#### NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS (ÉQUIVALENT DENSITE NETTE) :

- 172 logements (20 logements/ha)

#### TYPOLOGIE BATIE ATTENDUE :

- Habitat individuel

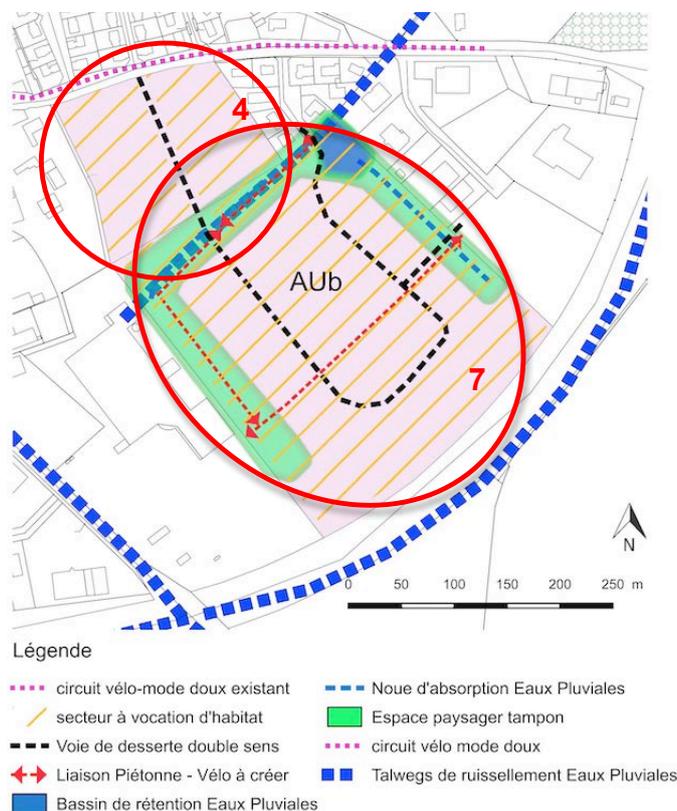
### ■ *Principes d'aménagement*

#### CONDITIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT

#### *Mobilités et principes de desserte :*

- **Création d'une voie de desserte interne** à l'opération, à partir de la rue des Petits Monts depuis la voie interne réalisée par l'opération de la SILOGE (5) avec la réalisation d'un bouclage avec la rue Alphonse Lamartine et la Rue Raymond Devos.

#### *Situation au plan de zonage du PLU : AUb*



**Secteur 7 - LES PETITS MONTS (AUb1)**

**Parcelles concernées : AK238,  
Superficie cadastrée : 8,34 ha.**

**Vocation et urbanisation**

**VOCATION DOMINANTE :**

- Habitat
- Artisanat
- Service
- **Commerce**

**CALENDRIER ET REALISATION :**

- Secteur partiellement équipé, son niveau de viabilisation peut toutefois être parfait dans un délai raisonnable.
- L'urbanisation du secteur sera progressive : elle s'effectuera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

**PART NON CONSTRUCTIBLE :**

- 20%

**TYPE ASSAINISSEMENT :**

- Collectif

**Programme de logements**

**NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS (ÉQUIVALENT DENSITE NETTE) :**

- 172 logements (20 logements/ha)

**TYPOLOGIE BATIE ATTENDUE :**

- Habitat individuel

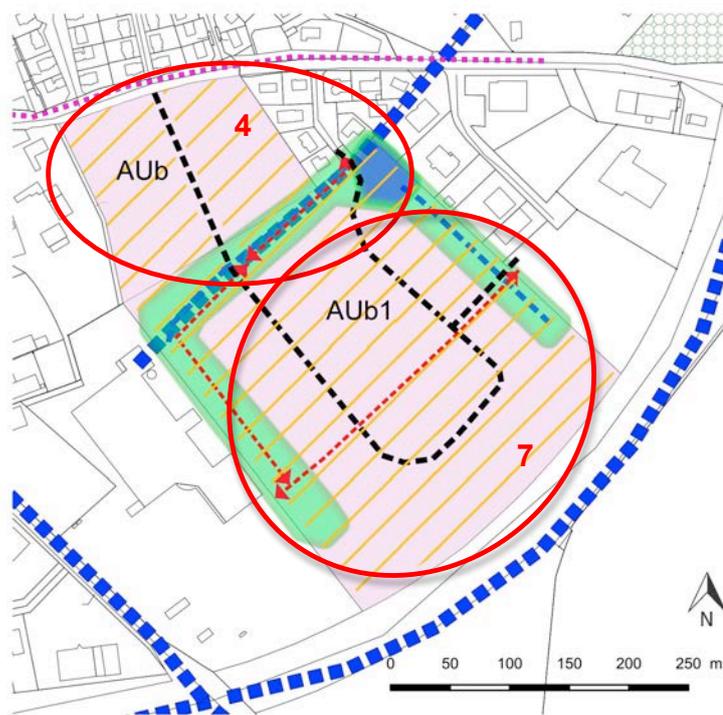
**Principes d'aménagement**

**CONDITIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT**

*Mobilités et principes de desserte :*

- **Création d'une voie de desserte interne** à l'opération, à partir de la rue des Petits Monts depuis la voie interne réalisée par l'opération de la SILOGE (OAP4) avec la réalisation d'un bouclage avec la rue Alphonse Lamartine et la Rue Raymond Devos.

Situation au plan de zonage du PLU : **AUb1**



Légende

- circuit vélo-mode doux existant
- secteur à vocation d'habitat
- Voie de desserte double sens
- ↔ Liaison Piétonne - Vélo à créer
- Bassin de rétention Eaux Pluviales
- Noe d'absorption Eaux Pluviales
- Espace paysager tampon
- circuit vélo mode doux
- Talwegs de ruissellement Eaux Pluviales

*Principes d'insertion du projet dans son environnement et protection du patrimoine naturel :*

- **Habitat mixte avec artisanat et services.**
- **Création d'une zone tampon, espace vert collectifs et support des noues d'absorptions des eaux pluviales et des sentes piétonnes** en transition avec l'aménagement de la partie Sud et d'une sente piétonne reliant le secteur nouvellement bâti à la rue Alphonse Lamartine à la zone Commerciale de l'Intermarché et à la Zone de service de la rue Devos (Poste, clinique Vétérinaire...).
- **Création d'un espace vert collectif**, permettant aux habitants de se retrouver et de conserver les caractéristiques paysagères d'une transition avec le centre Castral très urbain et une périphérie moins dense et plus rurale : Conforter les perspectives de grands paysages.

*Dispositions complémentaires du règlement écrit :*

- **Emprise au sol des constructions (article AUB.9) :** 50%
- **Hauteur maximale des constructions principales à destination d'habitation (article AUB.10) :**  
Habitat individuel, artisanal ou de service, 9 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel
- **Espace de pleine terre (article AU.13) :** 40%

**INFORMATIONS :**

- **Servitudes d'utilité publique (hors T7) :** Aucune.
- **Risque « Mouvement de terrain » :** Pas d'indice recensé

*Principes d'insertion du projet dans son environnement et protection du patrimoine naturel :*

- **Habitat mixte avec artisanat, services et commerces.**
- **Création d'une zone tampon, espace vert collectifs et support des noues d'absorptions des eaux pluviales et des sentes piétonnes** en transition avec l'aménagement de la partie Sud et d'une sente piétonne reliant le secteur nouvellement bâti à la rue Alphonse Lamartine à la zone Commerciale de l'Intermarché et à la Zone de service de la rue Devos (Poste, clinique Vétérinaire....).
- **Création d'un espace vert collectif**, permettant aux habitants de se retrouver et de conserver les caractéristiques paysagères d'une transition avec le centre Castral très urbain et une périphérie moins dense et plus rurale : Conforter les perspectives de grands paysages.

*Dispositions complémentaires du règlement écrit :*

- **Emprise au sol des constructions (article AUb.9) :** 50%
- **Hauteur maximale des constructions principales à destination d'habitation (article AUb.10) :**  
Habitat individuel, artisanal ou de service, 9 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel
- **Espace de pleine terre (article AUb.13) :** 40%

**INFORMATIONS :**

- **Servitudes d'utilité publique (hors T7) :** Aucune.
- **Risque « Mouvement de terrain » :** Pas d'indice recensé

## ZONE AUb

Caractère de la zone AUb :

La zone AUb est une zone urbaine à caractère mixte d'habitat, et de services, qui s'étend du centre ancien jusqu'au boulevard de contournement Sud, sur lequel s'appliquent des OAP, Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant au document 5. Elle est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 zone AUb - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1.1 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.3 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.4 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.5 - Les bâtiments industriels.
- 1.6 - Les entrepôts de stockage de matériels et de véhicules.
- 1.7 - Toutes constructions dans les cœurs d'îlots vert urbain, figurant aux OAP.
- 1.8 - Toutes constructions dans les bois et forêts repérés au plan de zonage et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 2 zone AUb - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 GENERALITES.
  - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.
- 2.3 - Les constructions à usage d'activités, artisanales, industrielles compatibles avec l'habitat.
- 2.4 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation, ou à enregistrement, ou à déclaration dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.
- 2.5 - Les abris de jardins sont autorisés à raison d'un abri de jardin par unité foncière et avec une surface maximale de 20m<sup>2</sup> pour les habitations.
- 2.6 - Les exhaussements et affouillements de sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'il soient rendus nécessaires pour la recherche et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- 2.7 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage :
  - o Aucune construction ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine et il doit exister sur la parcelle une zone suffisamment grande non comprise dans le périmètre de risque, permettant la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales, eaux usées).
  - o Seules les extensions mesurées sont autorisées, soit 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
  - o Seules les annexes mesurées sont autorisées en périmètre de risque, soit 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants sur la parcelle.
  - o Les changements de destination sont interdits.

## ZONE AUb

Caractère de la zone AUb :

La zone AUb est une zone urbaine à caractère mixte d'habitat, et de services, ~~qui s'étend du centre ancien jusqu'au boulevard de contournement Sud, sur lequel s'appliquent des OAP, Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant au document 5. Elle est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements.~~

La zone AUb1 est une zone urbaine à caractère mixte d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces, qui s'étend du centre ancien jusqu'au boulevard de contournement Sud.

Sur les secteurs AUb et AUb1 s'appliquent des OAP, Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant au document 5. Elles sont urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 zone AUb - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1.1 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.3 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.4 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.5 - Les bâtiments industriels.
- 1.6 - Les entrepôts de stockage de matériels et de véhicules.
- 1.7 - Toutes constructions dans les cœurs d'îlots vert urbain, figurant aux OAP.
- 1.8 - Toutes constructions dans les bois et forêts repérés au plan de zonage et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 2 zone AUb - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et 8 à 15 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11 GENERALITES.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.
- 2.3 - Les constructions à usage d'activités, artisanales, industrielles compatibles avec l'habitat.
- 2.4 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation, ou à enregistrement, ou à déclaration dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.
- 2.5 - Les abris de jardins sont autorisés à raison d'un abri de jardin par unité foncière et avec une surface maximale de 20m<sup>2</sup> pour les habitations.
- 2.6 - Les exhaussements et affouillements de sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'il soient rendus nécessaires pour la recherche et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- 2.7 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage :

## C- MODIFICATIONS SUR LE SECTEUR NJ

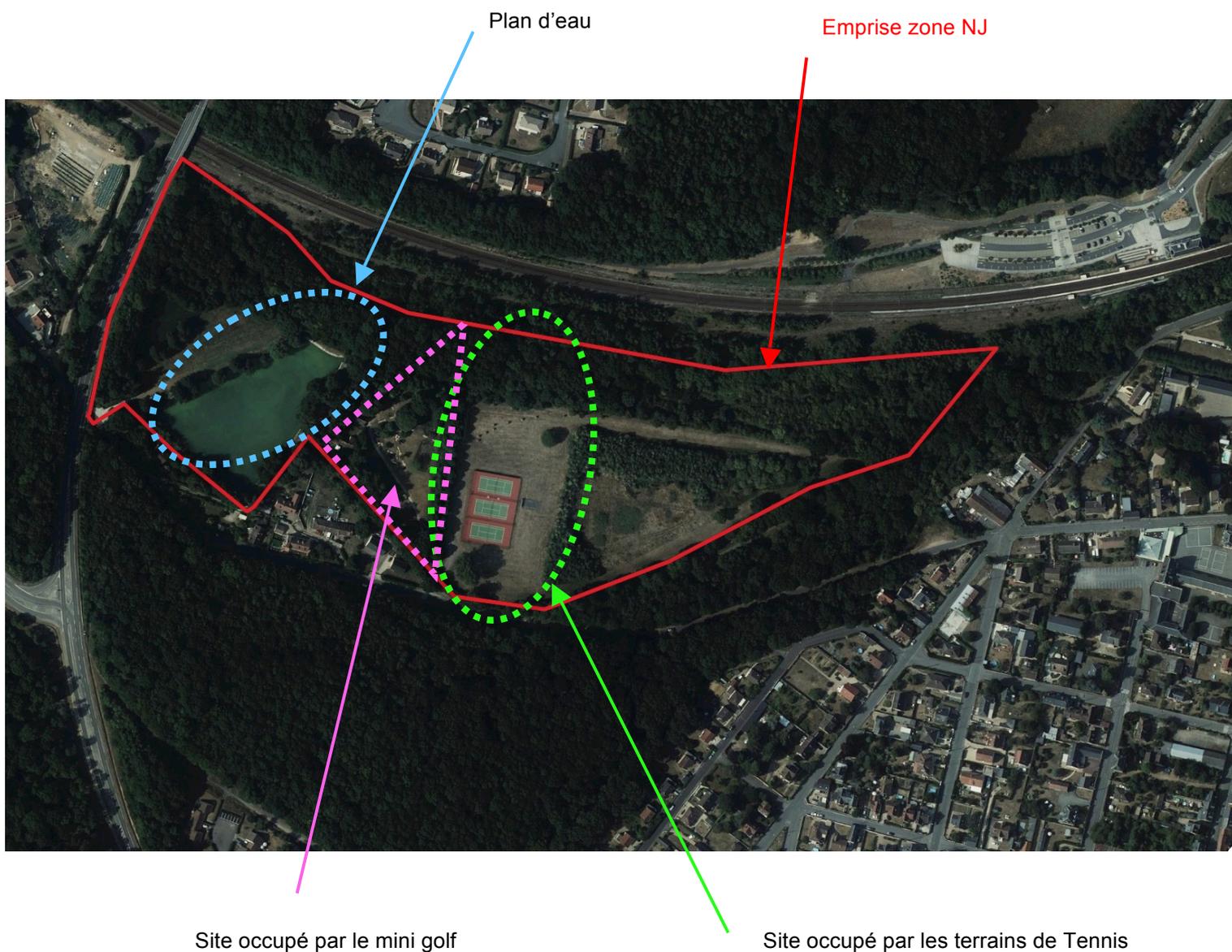
### 1- EXPOSE DES MOTIVATIONS DE LA COLLECTIVITE

**La commune de CONCHES EN OUCHE, souhaite :**

- Rectifier une erreur matérielle de zonage
- Pérenniser son document d'urbanisme
- Renforcer l'attractivité et permettre le maintien des services sportifs et de loisirs existants.
- Faciliter les mises en conformité et la qualité d'accueil du public au sein des services sportifs et de loisirs existants.

**Justification :**

Etat actuel – occupation de la Forge



## Contraintes réglementaires

### - Règlement de la ZONE N :

« Caractère de la zone N :

La zone N constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage, du caractère des éléments naturels faunistiques et floristiques qui le composent, des risques naturels et industriels, des reconquêtes qualitatives de sols, restauration des milieux et des continuités écologiques.

La zone Np constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage, du caractère des éléments naturels faunistiques et floristiques qui le composent, des risques naturels et industriels, des reconquêtes qualitatives de sols, restauration des milieux et des continuités écologiques, dans l'emprise patrimoniale du Bourg Castral.

La zone Nj correspond aux grands parcs publics, naturels et urbains.

La zone Njp correspond aux grands parcs publics, naturels et urbains, dans l'emprise patrimoniale du Bourg Castral.

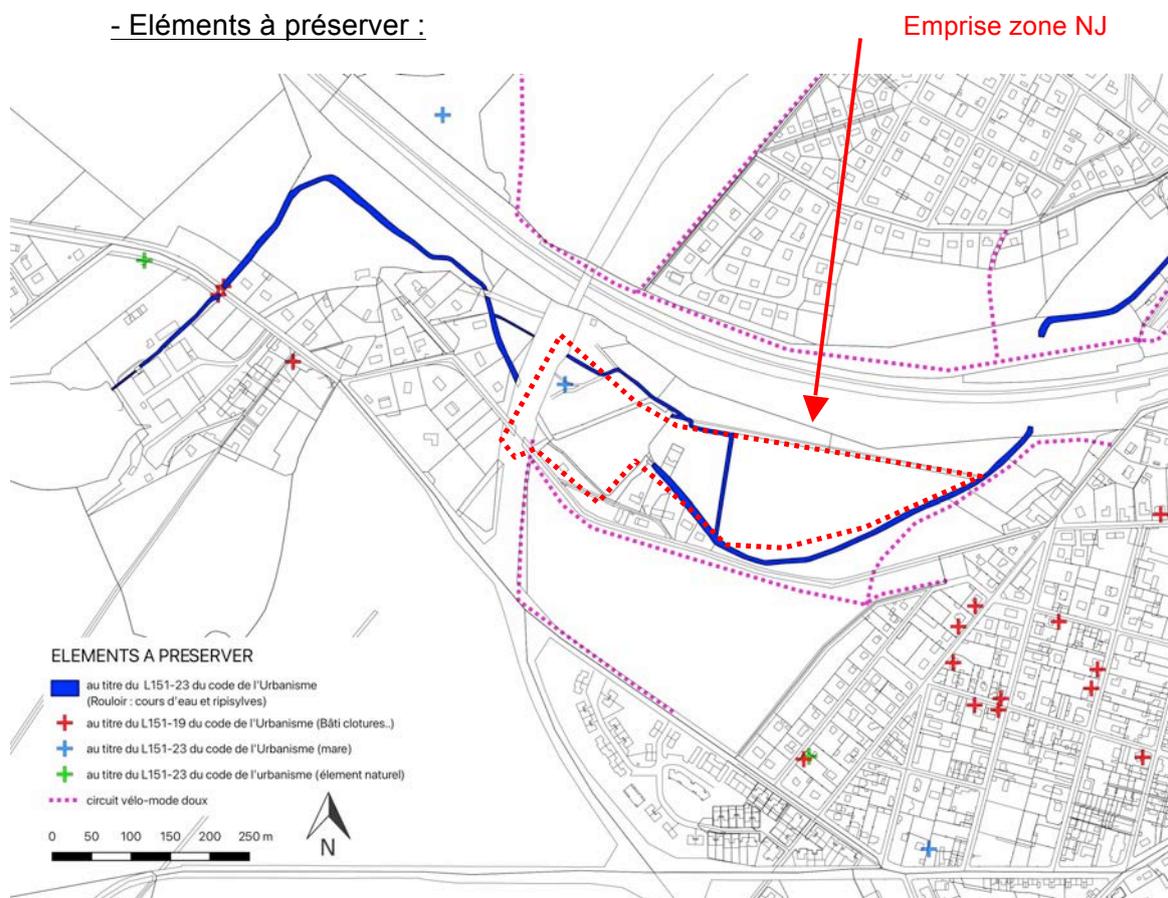
La zone Nd correspond au site existant de la déchetterie.

La zone Nh, correspondant à l'urbanisation sous forme de hameaux hors périmètre du bourg, aussi bien sur le Vieux Conches, que sur Valeuil. Sur ces secteurs, aucun renforcement de l'urbanisation n'est prévu, seules les extensions sont autorisées.

La zone NL, est une zone naturelle à caractère d'équipements sportifs et de loisirs de pleins airs. »

**Le secteur est actuellement classé sous secteur Nj, aucun développement des activités de loisirs existants n'est possible.**

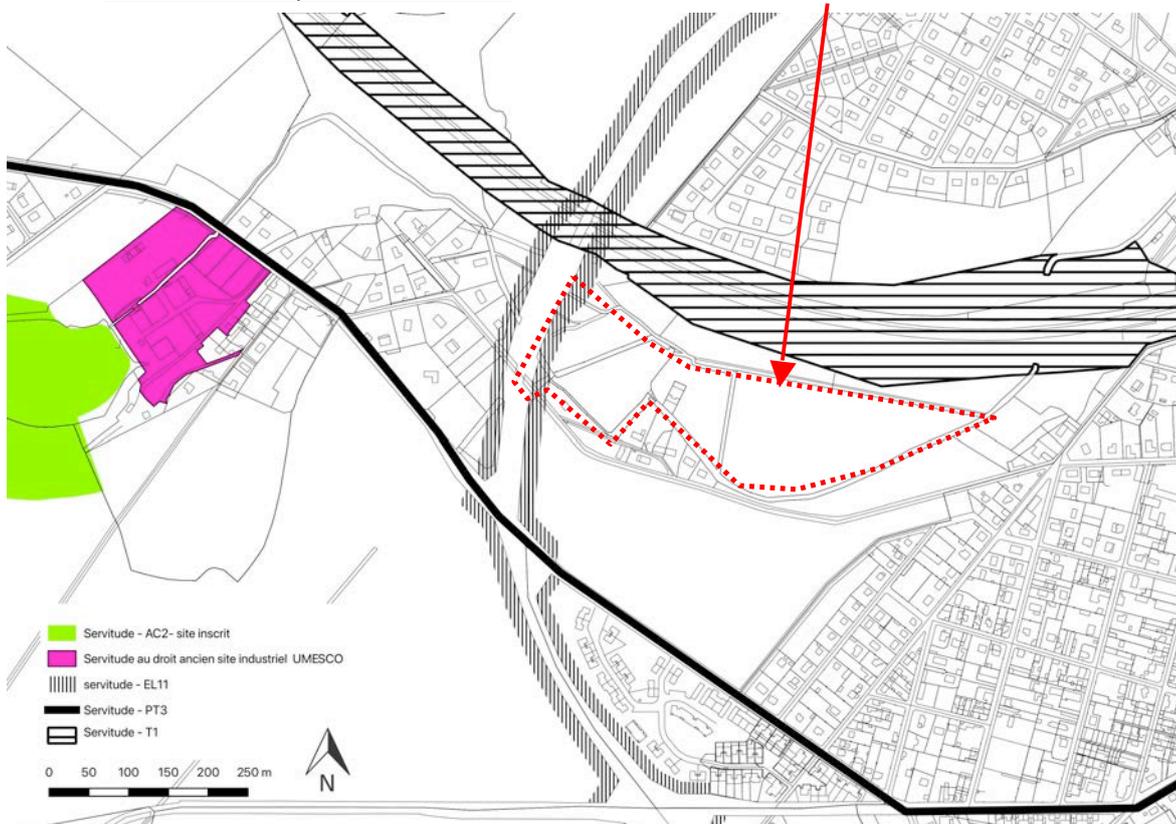
### - Eléments à préserver :



**Le Rouloir, la mare bordant et occupant le site sont classés à préserver au titre du L151-23 du code de l'Urbanisme, les circuits mode doux existants sont aussi à préserver**

### Contraintes supra communales

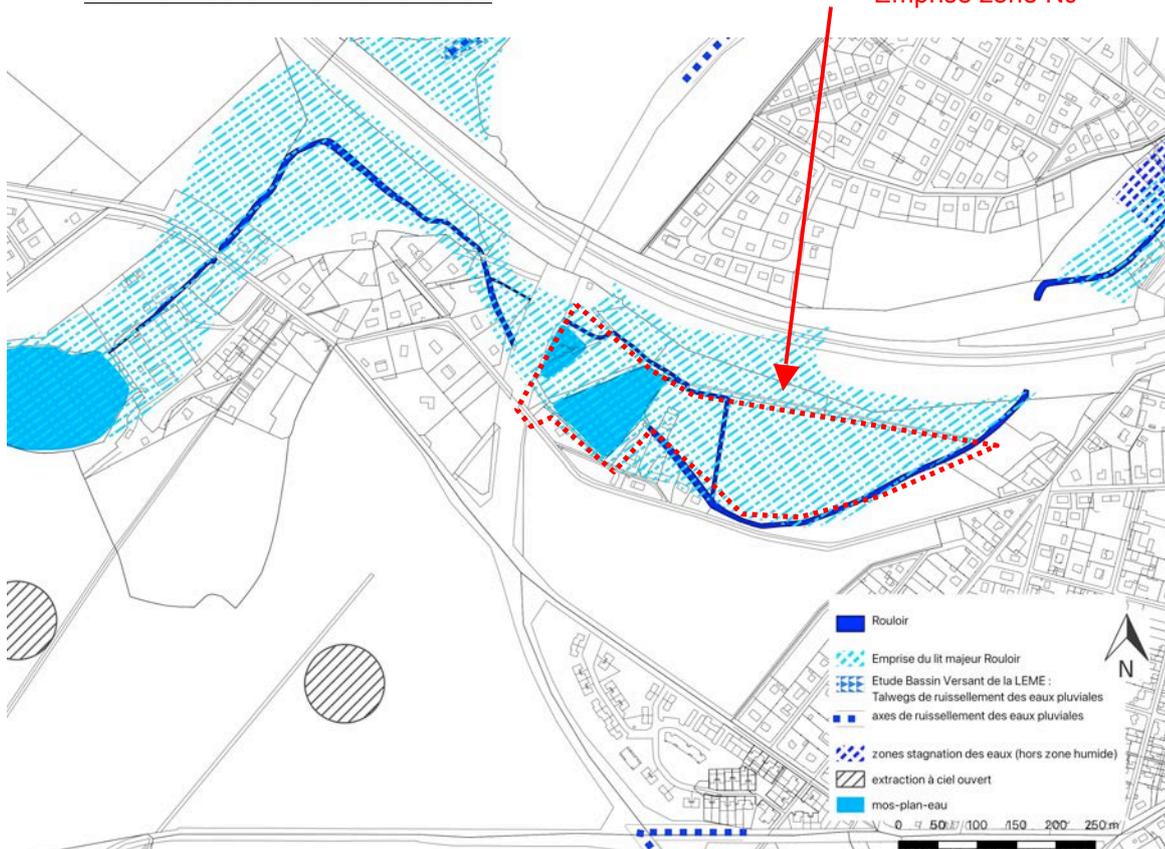
Emprise zone NJ



Le secteur est actuellement uniquement concerné par la servitude EL11, relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération

### Contraintes environnementales

Emprise zone NJ



Le secteur est principalement concerné par le Rouloir et son lit majeur, ainsi qu'une mare préservée et un plan d'eau recensé au MOS de 1999.

## Evolution règlementaire du secteur

L'évolution du secteur porte sur deux points :

- **Le plan de zonage (modification 8):**
  - o La zone NJ au secteur de la Forge, sera reclassée partiellement en zone NL, sur emprise du mini golf, des terrains de tennis et d'un emplacement pour un futur paddle tennis.
- **Le règlement écrit de la zone NL (modification 9):**
  - o L'article article 2 - Occupation et utilisations des sols admises sous conditions :  
Le sous secteur NL, au 2.26, seront précisées les constructions annexes autorisées dans le cadre des activités sportives de pleins airs.

## Incidence de l'évolution du site sur l'environnement

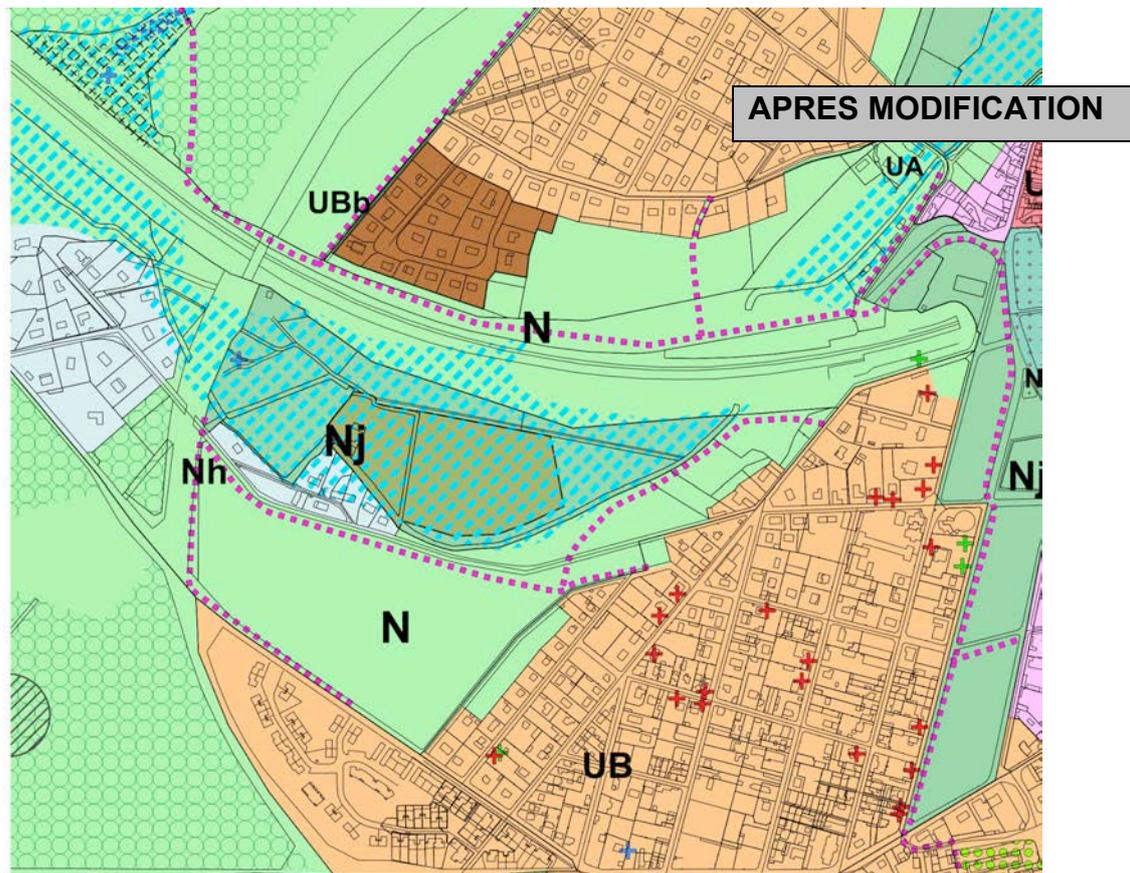
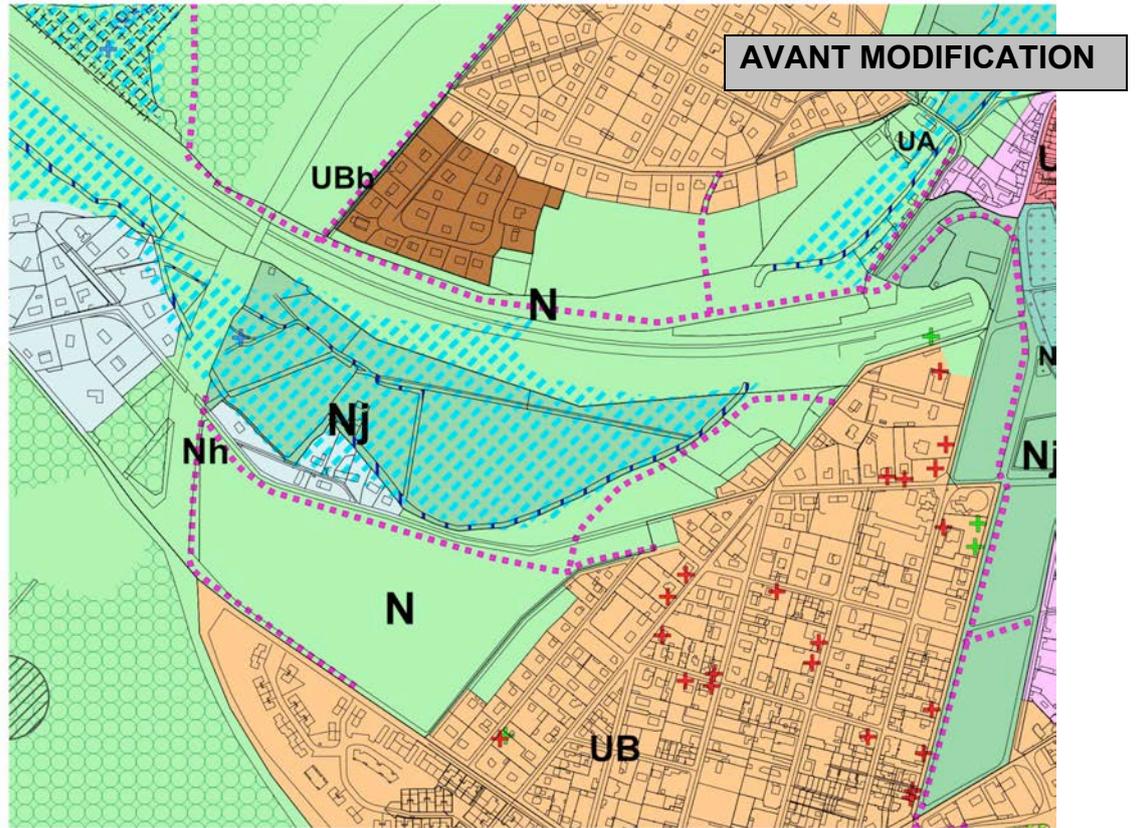
**La modification du zonage de zone NL à NJ, permet de rectifier une erreur matérielle, sans incidences sur l'environnement :**

- Les équipements : le mini golf et les terrains de tennis non couverts étant antérieurs au PLU et à la révision allégée.
- les équipements : le mini golf et les terrains de tennis non couverts, n'empêchent pas les inondations potentielles dans le lit majeur dur Rouloir, ni les écoulements des eaux de surface.
- les préservations mise en place sur le Cours d'eau, ripisylves et mares restent inchangées.

**La modification du règlement écrit de la zone NJ, permet de clarifier et de limiter les annexes, uniquement à la création de sanitaires, abri de stockage de matériel, vestiaires, et club house, avec une incidences positives sur l'environnement par rapport aux usages existants :**

- Accueillir le public dans des conditions sanitaires correctes.
- Limiter les pollutions liées aux activités humaines à proximité du Rouloir et plan d'eau (rejets eaux usées, déchets..)

2- MODIFICATION 8 – Plan de zonage secteur Nj - La forge





**Secteur NL :**

2.25 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.

2.26 - Les constructions annexes dans le cadre des activités sportives de pleins airs.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 3 zone N - ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les RD 830, 840, 61, 140.

Les circuits de randonnées et chemins reportés aux plans de zonage, devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

**ARTICLE 4 zone N - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain. Aucun apport en eau (rejet d'eaux pluviales ou d'eaux usées) n'est autorisé en zone d'effondrement en lien avec une cavité souterraine.

**ARTICLE 5 zone N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE 6 zone N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul

Les extensions des constructions existantes et les bâtiments annexes à la construction sont implantés soit en limites soit en recul des voies et emprises publiques.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ( $d=h/2$ ) sans être inférieure à 5 mètres.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul identique à l'existant et en continuité au minimum d'une façade existante.

**Secteur Nh :**

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour effet de rapprocher la construction plus avant de la RD840 et de la RD140.

**ARTICLE 7 zone N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul.

Les extensions de constructions existantes à vocation d'habitat, et leurs annexes lorsqu'elles sont implantées en recul des limites séparatives, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux sans être inférieure à 5 mètres.

**Secteur N, Nj, Nd, Np, Njp:**

Dans le cas d'extension de constructions existantes, ne respectant pas cette règle, les constructions seront implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul identique à l'existant et en continuité au minimum d'une façade existante.

**Secteur NL :**

- 2.25 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.
- 2.26 - Les constructions annexes (sanitaires, stockage, vestiaires et club house) dans le cadre des activités sportives de pleins airs.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 3 zone N - ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les RD 830, 840, 61, 140.

Les circuits de randonnées et chemins reportés aux plans de zonage, devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

**ARTICLE 4 zone N - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain. Aucun apport en eau (rejet d'eaux pluviales ou d'eaux usées) n'est autorisé en zone d'effondrement en lien avec une cavité souterraine.

**ARTICLE 5 zone N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

**ARTICLE 6 zone N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul

Les extensions des constructions existantes et les bâtiments annexes à la construction sont implantés soit en limites soit en recul des voies et emprises publiques.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ( $d=h/2$ ) sans être inférieure à 5 mètres.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul identique à l'existant et en continuité au minimum d'une façade existante.

**Secteur Nh :**

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour effet de rapprocher la construction plus avant de la RD840 et de la RD140.

**ARTICLE 7 zone N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul.

Les extensions de constructions existantes à vocation d'habitat, et leurs annexes lorsqu'elles sont implantées en recul des limites séparatives, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux sans être inférieure à 5 mètres.

**Secteur N, Nj, Nd, Np, Njp:**

Dans le cas d'extension de constructions existantes, ne respectant pas cette règle, les constructions seront implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul identique à l'existant et en continuité au minimum d'une façade existante.

## **D- MODIFICATIONS REGLEMENT : ASSOUPPLISSEMENT DES REGLES DE RECU D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT à la RD830 et RD 840 (secteurs UE, AUb, UB)**

### 1- EXPOSE DES MOTIVATIONS DE LA COLLECTIVITE

#### **La commune de CONCHES EN OUCHE, souhaite :**

Un allègement des règles de recul des constructions vis à vis de la RD 830 et RD 840 pour les secteurs concernés : UE, AUb, UB :

- Réduire la bande inconstructible de 30m à 15m dans les secteur UE et AUb
- Conserver la bande de recul de 30m pour les habitations nouvelles en secteur UB, mais permettre l'implantation des annexes aux constructions existantes dans la bande de recul.

#### **justification :**

1- Les secteurs UE et AUb, sont fortement contraints par le recul imposés de 30 mètres depuis l'emprise depuis la RD 830, ce qui bloque l'aménagement de la zone AUb :

- Emprise foncière constructible réduite, rendant la réalisation du nombre de logements attendus dans les OAP avec des hauteurs règlementées à 9m en logements individuels et 12 mètres en logements collectifs complexe à réaliser.
- Et va à l'encontre :
  - des obligations de densification dans les zones urbanisées
  - de reconstruire la ville sur la ville....

Cette contrainte de recul vis à vis des secteurs d'activités inscrite au PADD a été instauré pour conserver une gangue végétalisée entre urbanisation afin de :

- assurer une continuité écologique
- masquer les éventuels stockages qui auraient pu nuire au cadre paysagé de la commune,
- assurer la gestion des risques, pollutions et nuisances de toutes natures (risque accident, ruissellement, nuisances sonores et olfactives..)
- conserver une ceinture végétalisée accessible au piéton



Extrait carte : <https://www.geoportail.gouv.fr>



Extrait carte : <https://www.geoportail.gouv.fr>

2- Une partie du secteur UB est fortement impacté par la contrainte de recul vis à vis de la RD 840. Cette contrainte est justifiée vis à vis des constructions neuves, habitations (nuisances sonores, risque de collision..).

Cependant dans certains secteurs anciens en zone UB à VALEUIL et UBb à GOUPIGNY:

- les parcelles sont de faibles profondeurs, - de 30m
- les habitations sont déjà bâties dans la bande des 30m.

La règle de recul empêche la réalisation de toutes annexes, garage ou abris de jardin, ce qui n'est pas le cas dans le reste des secteurs UB dont les limites de propriété sont en recul de plus de 20mètres en moyenne des emprises de la RD840.



Extrait carte : <https://www.geoportail.gouv.fr>



Extrait carte : <https://www.geoportail.gouv.fr>

Au regard du plan de zonage et des photographies aériennes illustrées du cadastre :

- La bande paysagée, plantée d'un double alignement d'arbres dans l'emprise de RD830 représente en moyenne 20 mètres de recul, vis à vis des parcelles privées des zones UE et AUb., ce qui permet d'assurer la continuité végétale et la liaison écologique.
- L'autorisation d'annexes de constructions en zone UB, ne touche que deux petits secteurs en zone UB en entrée Nord Goupigny et en entrée Sud Valeuil. Le nombre d'annexes qui seront construites sont faibles en quantité, mais permettront :
  - d'améliorer le cadre de vie des habitants de ces secteurs (garage, abris de jardin, piscine..), qui a ce jour n'ont aucune possibilité de construire
  - d'harmoniser les relations entre les différents quartiers et supprimer ce sentiment d'inégalité.

***Les assouplissement des règles de recul vis à vis des RD 830 et 840 pour les secteurs UE, AUb et UB sont sans incidence notable sur le PLU et l'environnement***



## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 zone UE - ACCES ET VOIRIE**

- 3.1 - Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2 - Lorsque les voies sont en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour : raquette de retournement avec un diamètre minimum de 25m.  
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).
- 3.3 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.4 - La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de chaussée : 7 mètres
  - largeur minimale de plate-forme : 12 mètres.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé à partir de la RD 830

### **ARTICLE 4 zone UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain. Aucun apport en eau (rejet d'eaux pluviales ou d'eaux usées) n'est autorisé en zone d'effondrement en lien avec une cavité souterraine.

- 4.1 - Eau :
- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- 4.2 - Assainissement :
- 4.2.1 - Eaux usées :
- Les réseaux et les raccordements répondront à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 - Eaux pluviales :
- Les réseaux réalisés répondront à la réglementation en vigueur.  
Le rejet des eaux pluviales dans le réseaux d'eaux usées est interdit.
- 4.3 – Gestion des déchets :
- Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un endroit spécifique et suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.
- 4.4 - Autres réseaux :
- Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

### **ARTICLE 5 zone UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé

### **ARTICLE 6 zone UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 30 mètres de l'emprise de la RD 830
- avec un recul minimum de 6 mètres des autres voies de desserte, publiques ou privées.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour effet de rapprocher la construction plus avant de la RD830.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 zone UE - ACCES ET VOIRIE**

- 3.1 - Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2 - Lorsque les voies sont en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour : raquette de retournement avec un diamètre minimum de 25m.  
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).
- 3.3 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.4 - La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de chaussée : 7 mètres
  - largeur minimale de plate-forme : 12 mètres.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé à partir de la RD 830

**ARTICLE 4 zone UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain. Aucun apport en eau (rejet d'eaux pluviales ou d'eaux usées) n'est autorisé en zone d'effondrement en lien avec une cavité souterraine.

- 4.1 - Eau :
- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- 4.2 - Assainissement :
- 4.2.1 - Eaux usées :
- Les réseaux et les raccordements répondront à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 - Eaux pluviales :
- Les réseaux réalisés répondront à la réglementation en vigueur.  
Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.
- 4.3 - Gestion des déchets :
- Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un endroit spécifique et suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.
- 4.4 - Autres réseaux :
- Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

**ARTICLE 5 zone UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé

**ARTICLE 6 zone UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- avec un recul minimum de ~~30m~~ **15 mètres** de l'emprise de la RD 830
- avec un recul minimum de 6 mètres des autres voies de desserte, publiques ou privées.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour effet de rapprocher la construction plus avant de la RD830.

## 4.3 – Gestion des déchets :

Toute opération de plus de deux logements sur la même unité foncière doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un endroit spécifique et suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions dérogent à la précédente règle.

## 4.4 - Autres réseaux :

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

**ARTICLE 5 zone AUb - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé

**ARTICLE 6 zone AUb - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantés dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant à la pièce 5. Lorsqu'il n'y a aucune spécification à la pièce 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation les implantations répondront aux règles décrites ci-dessous :

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 30m minimum par rapport à l'emprise de la RD840 et de la RD830 ;

Toutes les constructions à usage d'habitation, services, artisanats doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul des voies publiques existantes hors RD840 et RD830, à modifier ou à créer avec un maximum de 50 mètres.

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en un recul.

Lorsque la clôture est recensée et préservée, pour les murs au titre de L151-19 et/ou pour les haies au titre du L151-23, du code de l'urbanisme, la construction peut être implantée en recul, ou en appui sur le mur de clôture préservé.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour effet de rapprocher la construction plus avant de la RD840 et de la RD830.

**ARTICLE 7 zone AUb - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantés dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant à la pièce 5. Lorsqu'il n'y a aucune spécification à la pièce 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation, les implantations répondront aux règles décrites ci-dessous :

Les constructions nouvelles sont implantées soit en recul soit en limite de la parcelle ; sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur divisée par deux avec un minimum de 3 mètres, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour objet d'accentuer la situation avec un recul identique à l'existant.

Les piscines enterrées, les limites du bassin doivent être implantées à 3 mètres minimum de toutes les limites séparatives.

**4.3 – Gestion des déchets :**

Toute opération de plus de deux logements sur la même unité foncière doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un endroit spécifique et suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions dérogent à la précédente règle.

**4.4 - Autres réseaux :**

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

**ARTICLE 5 zone AUB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé

**ARTICLE 6 zone AUB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantés dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant à la pièce 5. Lorsqu'il n'y a aucune spécification à la pièce 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation les implantations répondront aux règles décrites ci-dessous :

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de ~~30m~~ **15 mètres** minimum par rapport à l'emprise de la RD840 et de la RD830 ;

Toutes les constructions à usage d'habitation, services, artisanats doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul des voies publiques existantes hors RD840 et RD830, à modifier ou à créer avec un maximum de 50 mètres.

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en un recul.

Lorsque la clôture est recensée et préservée, pour les murs au titre de L151-19 et/ou pour les haies au titre du L151-23, du code de l'urbanisme, la construction peut être implantée en recul, ou en appui sur le mur de clôture préservé.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour effet de rapprocher la construction plus avant de la RD840 et de la RD830.

**Les annexes des constructions principales pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul minimum de 5m de toutes les voies et emprises publiques, y compris la RD840 et la RD830.**

**ARTICLE 7 zone AUB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantés dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant à la pièce 5. Lorsqu'il n'y a aucune spécification à la pièce 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation, les implantations répondront aux règles décrites ci-dessous :

Les constructions nouvelles sont implantées soit en recul soit en limite de la parcelle ; sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur divisée par deux avec un minimum de 3 mètres, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour objet d'accentuer la situation avec un recul identique à l'existant.

Les piscines enterrées, les limites du bassin doivent être implantées à 3 mètres minimum de toutes les limites séparatives.

## 4.2 - Assainissement :

## 4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront à la réglementation en vigueur.

## 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseaux d'eaux usées est interdit.

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront traitées à 100% sur la parcelle objet de la demande, par infiltration, stockage (cuve enterrée ou non, drain d'infiltration...)

## 4.3 – Gestion des déchets :

Toute opération de plus de deux logements sur la même unité foncière doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un endroit spécifique et suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions dérogent à la précédente règle.

## 4.4 - Autres réseaux :

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

**ARTICLE 5 zone UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé

**ARTICLE 6 zone UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 30m minimum par rapport à l'emprise de la RD840 et de la RD830 ;

Toutes les constructions à usage d'habitation, service, artisanat doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul des voies publiques existantes hors RD840 et RD830, à modifier ou à créer avec un maximum de 50 mètres.

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en un recul.

Lorsque la clôture est recensée et préservée, pour les murs au titre de L151-19 et/ou pour les haies au titre du L151-23, du code de l'urbanisme, la construction peut être implantée en recul, ou en appui sur le mur de clôture préservé.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour effet de rapprocher la construction plus avant de la RD840 et de la RD830.

**ARTICLE 7 zone UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles sont implantées soit en recul soit en limite de la parcelle ; sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur divisée par deux avec un minimum de 3 mètres, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour objet d'accentuer la situation avec un recul identique à l'existant.

Les piscines enterrées, les limites du bassin doivent être implantées à 3 mètres minimum de toutes les limites séparatives.

**4.2 - Assainissement :****4.2.1 - Eaux usées :**

Les réseaux et les raccordements répondront à la réglementation en vigueur.

**4.2.2 - Eaux pluviales :**

Les réseaux réalisés répondront à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseaux d'eaux usées est interdit.

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront traitées à 100% sur la parcelle objet de la demande, par infiltration, stockage (cuve enterrée ou non, drain d'infiltration...)

**4.3 – Gestion des déchets :**

Toute opération de plus de deux logements sur la même unité foncière doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un endroit spécifique et suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions dérogent à la précédente règle.

**4.4 - Autres réseaux :**

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

**ARTICLE 5 zone UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

**ARTICLE 6 zone UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 30m minimum par rapport à l'emprise de la RD840 et de la RD830 ;

Toutes les constructions à usage d'habitation, service, artisanat doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul des voies publiques existantes hors RD840 et RD830, à modifier ou à créer avec un maximum de 50 mètres.

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en un recul.

Lorsque la clôture est recensée et préservée, pour les murs au titre de L151-19 et/ou pour les haies au titre du L151-23, du code de l'urbanisme, la construction peut être implantée en recul, ou en appui sur le mur de clôture préservé.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour effet de rapprocher la construction plus avant de la RD840 et de la RD830.

**Les annexes des constructions principales pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul minimum de 5m de toutes les voies et emprises publiques, y compris la RD840 et la RD830.**

**ARTICLE 7 zone UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles sont implantées soit en recul soit en limite de la parcelle ; sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur divisée par deux avec un minimum de 3 mètres, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour objet d'accentuer la situation avec un recul identique à l'existant.

Les piscines enterrées, les limites du bassin doivent être implantées à 3 mètres minimum de toutes les limites séparatives.

## **E- MODIFICATION REGLEMENT ARTICLE UA11- ASPECT EXTERIEUR-TOITURES-CLOTURES**

### **1- EXPOSE DES MOTIVATIONS DE LA COLLECTIVITE :**

La commune souhaite :

La modification l'article UA11 – Aspect extérieur – Toitures – Clôtures, pour permettre l'installation de CARPORT

#### ***justification :***

L'article 11 du règlement de la zone UA, autorise les toitures terrasses en extension des constructions existantes à la condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction.

Cependant devant la densité du bâti existante en zone UA, il est relativement souvent impossible d'accoler le CARPORT avec sa toiture terrasse à la construction existante.

Les CARPORTs sont des structures préfabriquées qui sont difficilement modifiables pour être installer en mitoyenneté de constructions sans risque.

Devant un nombre de demande plus important et de refus (4 sur l'année en cours), la commune souhaite autoriser dans le secteur UA, l'installation de CARPORTs avec toiture terrasse, sans qu'il n'y ait besoin qu'ils soient accolés aux constructions existantes.

Afin de préserver le caractère de la zone UA, les CARPORT seront autorisés s'il ne sont pas accolés sous réserve d'une surface maximale de 20m2.

***Cet ajustement est sans incidence sur le PLU et l'environnement***



## 2- MODIFICATION 13 – Règlement de la zone UA– article 11

**AVANT MODIFICATION**

Plan Local d'Urbanisme - Commune **CONCHES EN OUCHE**- Règlement

**TITRE II- Zone UA**

- La pente des toiture à une pente est comprise entre 15 et 45° degrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées en extension des constructions existantes à la condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures à pente sont les suivants :
  - en ardoise naturelle (ou similaire dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
  - en tuile de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à brun non vernissée à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 55 tuiles (ou similaire dans l'aspect, la teinte et le vieillissement)
  - en zinc.
  - en matériaux identiques à celui de la construction existante.
  - en bac acier non brillant et de teinte sombres, et plaques de fibre ciment teinte dans la masse de couleur sombre uniquement pour les constructions à usage d'intérêt général, les commerces et les constructions nécessaires à l'exploitation de réseaux.
- Les percements en toiture sont :
  - Des lucarnes, engagées dans le mur, soit sur le versant du toit, les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la couverture, la construction qui les porte ou que les encadrement des autres ouvertures.
  - Des fenêtres de toit (Velux) sur la façade arrière.

### **LES CLOTURES :**

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres.

Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peinte ou engravillonnée ou en imitation pierre, sont interdits.

Les matériaux pleins ou creux prévus pour être enduits, ne doivent pas être laissés apparents et doivent être obligatoirement enduits.

Les clôtures identifiées au titre du L151-19 et/ou pour les haies au titre du L151-23, du code de l'urbanisme, ne peuvent être démolis font l'objet d'une déclaration préalable à tout travaux.

Les clôtures donnant sur la zone N et la zone A seront entièrement constituées soit de haies vives, soit de grillages à grande maille, soit de haies vives doublées de grillages à grande maille permettant le passage de la petite faune.

### **ARTICLE 12 zone UA - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules et leurs zones de manœuvres, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il s'agit des automobiles, mais aussi des deux roues, vélos et des poussettes.

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après,

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations individuelles :
  - 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
- en habitations collectives :
  - 2 places par logement
  - 1 local poussette et vélos, clos et couvert de 3m<sup>2</sup> pour 2 logements et de 1,5m<sup>2</sup> par logement supplémentaire.
- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
  - 1 place pour 4 personnes.
- en commerce et artisanat :
  - 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.
- en bureaux :
  - 1 place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

- La pente des toitures à une pente est comprise entre 15 et 45° degrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées, en extension des constructions existantes à la condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction, **et dans le cas d'installation de CARPORT d'une surface maximale de 20m2.**
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures à pente sont les suivants :
  - en ardoise naturelle (ou similaire dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
  - en tuile de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à brun non vernissée à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 55 tuiles (ou similaire dans l'aspect, la teinte et le vieillissement)
  - en zinc.
  - en matériaux identiques à celui de la construction existante.
  - en bac acier non brillant et de teinte sombres, et plaques de fibre ciment teinte dans la masse de couleur sombre uniquement pour les constructions à usage d'intérêt général, les commerces et les constructions nécessaires à l'exploitation de réseaux.
- Les percements en toiture sont :
  - Des lucarnes, engagées dans le mur, soit sur le versant du toit, les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la couverture, la construction qui les porte ou que les encadrements des autres ouvertures.
  - Des fenêtres de toit (Velux) sur la façade arrière.

**LES CLOTURES :**

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres.

Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peint ou engravillonnée ou en imitation pierre, sont interdits.

Les matériaux pleins ou creux prévus pour être enduits, ne doivent pas être laissés apparents et doivent être obligatoirement enduits.

Les clôtures identifiées au titre du L151-19 et/ou pour les haies au titre du L151-23, du code de l'urbanisme, ne peuvent être démolies sans l'objet d'une déclaration préalable à tout travaux.

Les clôtures donnant sur la zone N et la zone A seront entièrement constituées soit de haies vives, soit de grillages à grande maille, soit de haies vives doublées de grillages à grande maille permettant le passage de la petite faune.

**ARTICLE 12 zone UA - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules et leurs zones de manœuvres, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il s'agit des automobiles, mais aussi des deux roues, vélos et des poussettes.

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après,

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations individuelles :
  - 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
- en habitations collectives :
  - 2 places par logement
  - 1 local poussette et vélos, clos et couvert de 3m<sup>2</sup> pour 2 logements et de 1,5m<sup>2</sup> par logement supplémentaire.
- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
  - 1 place pour 4 personnes.
- en commerce et artisanat :
  - 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.
- en bureaux :
  - 1 place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.