

NOTE NON TECHNIQUE DE LA REVISION ALLEGEE du PLU de CONCHES

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 AUz₁ 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 mesure de la réalisation des aménagements
- **Le règlement écrit et les objectifs de mise en conformité du règlement découlant des :**
 - 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 mesure de la réalisation des aménagements
- 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 alléguée 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.

Dans le cadre de la procédure d'élaboration, une réunion d'examen conjoint a été organisée, avec les Personnes Publiques Associées, le 4 novembre 2025.

Le compte-rendu de la réunion est joint à la présente note.

Le service de la DRAC ne pouvant participer à la réunion d'examen conjoint, un courrier en date du 2 juillet 2025 est également joint

Le dossier de révision alléguée a été soumis pour avis à la M.R.A.E qui a rendu son avis le 28 janvier 2026.