DEPARTEMENT DE L'EURE

Commune de CONCHES EN OUCHE

Plan Local d'Urbanisme

5.0 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Projet arrêté le : 2 JUILLET 2019
PLU approuvé le : 3 MARS 2020
Mise à Jour le : 5 DECEMBRE 2022
Révision allégée arrêtée le : 15 SEPTEMBRE 2025
Révision allégée approuvée le : 6 JUILLET 2026

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
Tél : 02.32.38.01.96
Email : cbc.archi.urba@orange.fr

Sommaire

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation suivantes sont prises en application de l'article L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

LES OAP SECTORIELLES EN ZONES AU

Liste des OAP dans les zones à urbaniser (AU) - secteurs concernés

Secteurs AUb à vocation d'habitat

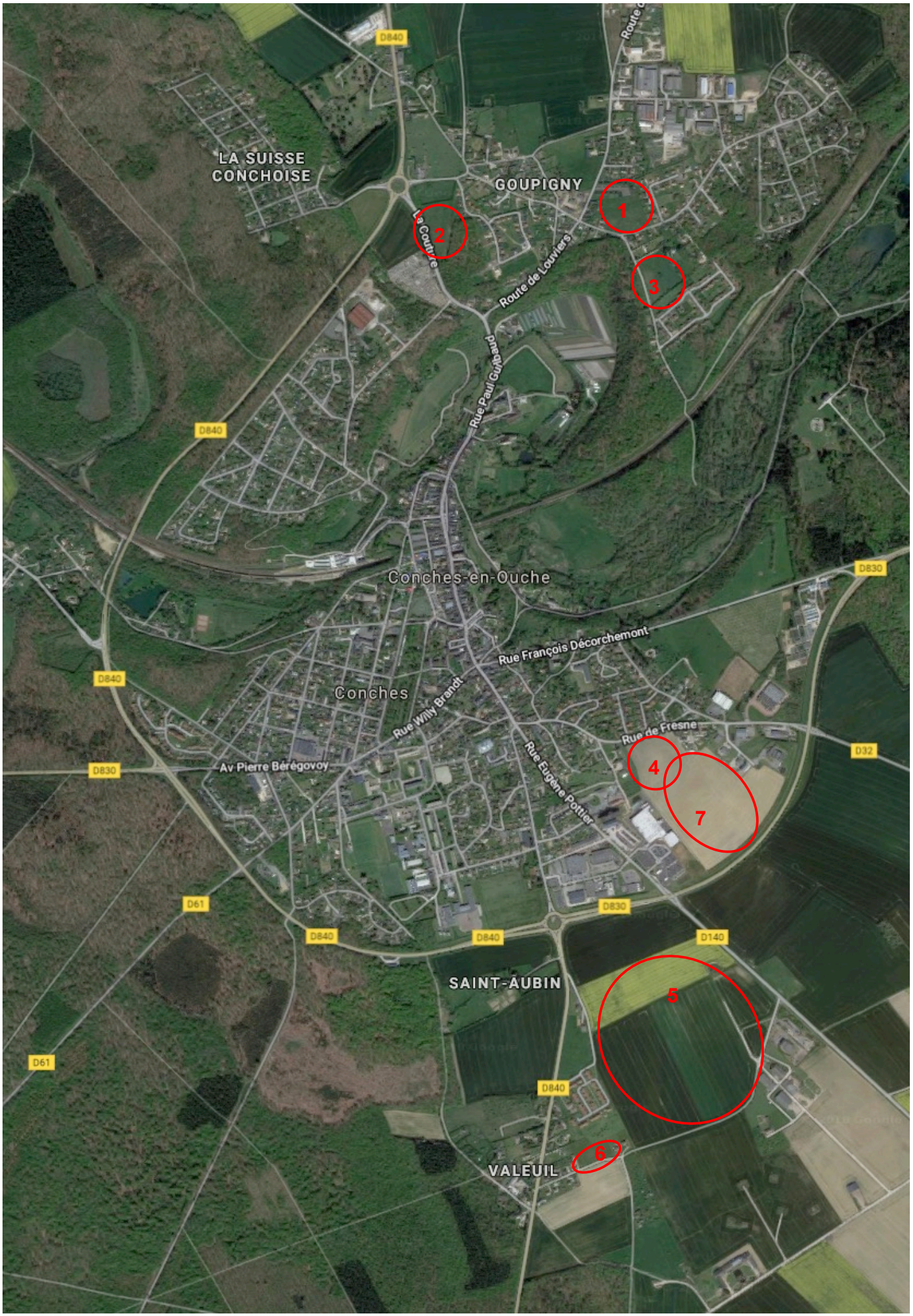
- Secteur AUb de la rue des Fontenelles *(Cf. 1 au plan de localisation)*
- Secteur AUb de Goupigny *(Cf. 2 au plan de localisation)*
- Secteur AUb, et AUB1 des Petits Monts *(Cf. 4, 7 au plan de localisation)*

Secteurs AU à vocation d'habitat

- Secteur AU de la Rue du Gros Chêne *(Cf. 3 au plan de localisation)*
- Secteur AU du Chemin de la Mare Sensuelle *(Cf. 6 au plan de localisation)*

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

- Secteur AUz de Valeuil *(Cf. 5 au plan de localisation)*



LA SUISSE CONCHOISE
GOUPIGNY
Route de Louviers
Rue Paul Guilbaud
Conches-en-Ouche
Conches
Rue François Décorchemont
Rue Willy Brandt
Rue de Fresne
Rue Eugène Pottier
Av Pierre Bérégovoy
SAINT-AUBIN
VALEUIL
D840
D830
D32
D61
D140
1
2
3
4
5
6
7

Fiche OAP sectorielles dans les zones AUb et AUz : mode d'emploi

Les principes définis dans les OAP sectorielles en AUb et AUz doivent être compris au regard des définitions suivantes :

Vocation et urbanisation

VOCATION DOMINANTE :

La vocation est dite « dominante » quand elle impose ladite vocation au moins aux deux tiers de la part constructible du secteur objet de l'OAP.

La vocation dominante « habitat » ne fait pas obstacle à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et aux activités et services compatibles avec un environnement résidentiel.

CALENDRIER ET REALISATION :

« Calendrier » indique l'échéance envisageable de l'urbanisation du secteur compte tenu, notamment, de son degré de viabilisation* et de la dynamique foncière.

« Mode de réalisation » : Il s'agit notamment de préciser si l'urbanisation du secteur est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'ensemble*.

PART NON CONSTRUCTIBLE :

Cette part désigne les espaces communs nécessaires à l'aménagement du secteur concerné pour assurer sa desserte : circulation, réseaux, gestion des eaux pluviales, stationnement... **Exprimée en % du terrain, elle correspond à une estimation** basée sur différentes opérations d'ensemble déjà réalisées alentour, sur des sites de configurations identiques.

LEXIQUE :

Degré de viabilisation* : Un secteur est dit équipé lorsqu'il est doté d'équipements de dimension suffisante en périphérie immédiate.

Il est constructible dans les conditions définies par les présentes OAP et le règlement soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

Opération d'ensemble*: Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : lotissement, permis groupé, division, ZAC,...

TYPE D'ASSAINISSEMENT :

Cette partie définit la filière d'assainissement, soit assainissement autonome, soit l'assainissement collectif sur lequel il est possible via des extensions du réseau à réaliser de se raccorder.

Programme de logements

NOMBRE DE LOGEMENTS (ÉQUIVALENT DENSITE NETTE) :

Le nombre de logements correspond au nombre de logements attendus dans le secteur visé : il est exprimé selon un ordre de grandeur à respecter. **L'équivalent « densité nette »** correspond au nombre moyen de logements à l'hectare calculé sur la part constructible du terrain.

TYPOLOGIE BATIE ATTENDUE :

La typologie bâtie attendue en matière d'habitat est précisée au regard des définitions suivantes :

- **Maison individuelle :** On entend par « maison individuelle » un habitat de type pavillonnaire individuel.
- **Habitat dense individualisé :** L'habitat dense individualisé correspond à différentes formes urbaines groupées (habitat jumelé, habitat en bande, habitat dit « intermédiaire »).
- **Habitat en petit collectif :** On parle de « collectif » dès lors qu'il existe une entrée commune pour deux logements. Le « petit » collectif s'entend ici comme une construction de hauteur contenue et avec un nombre limité de logements. Exemple : un petit collectif de 6 logements dans une construction à 2 niveaux (R+C ou R+1).

Lorsque plusieurs typologies sont indiquées, le porteur de projet peut choisir soit de n'en retenir qu'une, soit de combiner tout ou partie des typologies indiquées.

■ *Principes d'aménagement*

CONDITIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT :

Ces conditions répondent aux choix retenus pour répondre enjeux spécifiques du secteur ; elles complètent et se superposent aux dispositions du règlement.

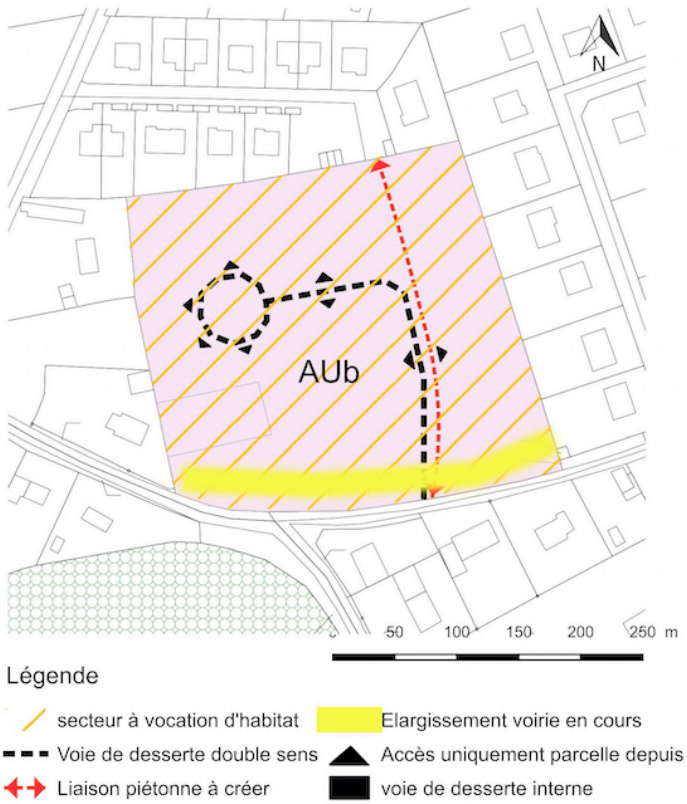
Une rubrique « Informations» est portée à la connaissance des porteurs de projet afin de rappeler tout ou partie des contraintes affectant le terrain, telles qu'elles sont connues à la date d'approbation du PLU.

Secteurs AUb à vocation d'habitat

Secteur 1 - Rue des Fontenelles (AUb)

Parcelles concernées : A60, A61
Superficie cadastrée : 1,5 ha.

Situation au plan de zonage du PLU : AUb



Vocation et urbanisation

VOCATION DOMINANTE :

- Habitat

CALENDRIER ET REALISATION :

- Cette vaste unité foncière équipée peut être urbanisée à court terme sous la forme d'une opération d'ensemble portant sur son intégralité.

PART NON CONSTRUCTIBLE :

- 20%

TYPE ASSAINISSEMENT :

- Collectif

Programme de logements

NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS (ÉQUIVALENT DENSITE NETTE) :

- 25 logements (17 logements/ha)

TYPOLOGIE BATIE ATTENDUE :

- Maisons individuelles
- Habitat dense individualisé

Principes d'aménagement

CONDITIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT

Mobilités et principes de desserte :

- **Aucun accès direct** individuel n'est autorisé sur les Rues des Fontenelles et du Gros Chêne.
- **Création d'une voie de desserte interne** à l'opération, à partir de la rue des Fontenelles, et intégrant un cheminement doux reliant le lotissement voisin à la rue des

Fontenelles. L'aménagement de cheminement doux, le long de la rue des Fontenelles (acquisition du terrain par la collectivité en cours) doit permettre l'aménagement sécuritaire d'un arrêt de bus et une continuité de trottoir entre la route de louviers et les lotissements existants des Fontenelles et à venir rue des Gros chêne.

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

- **Retrait des constructions de la limite d'emprise** des Rues des Fontenelles et du Gros Chêne : au moins égal à 5 mètres. En outre, ce retrait sera paysagé de façon à garantir l'intégration paysagère du secteur.

- **la haie champêtre** existante à l'alignement sera à replanter après réalisation de l'aménagement sécuritaire : trottoir et arrêt de bus.

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, 9 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel
  Habitat collectif, 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel
  Service public ou intérêt collectif, 16 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel

- **Espace de pleine terre (article AUb.13) :** 40%

INFORMATIONS :

- **Servitudes d'utilité publique (hors T7) :**

  Le terrain est situé dans le périmètre de la SUP suivante : AC1.

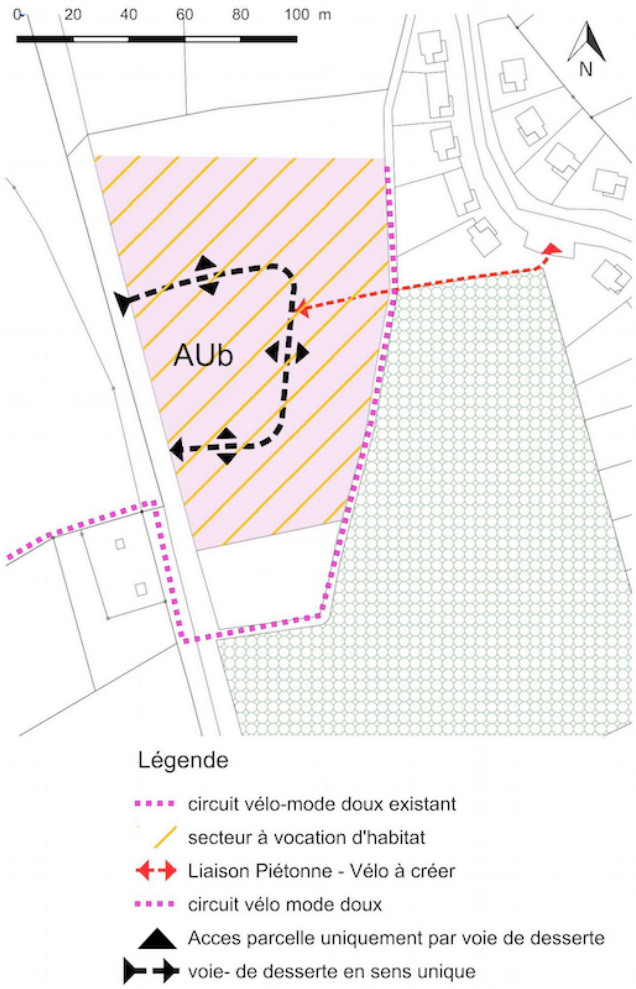
- **Risque « Mouvement de terrain » :**

  Pas d'indice recensé

Secteur 2 - GOUPIGNY (AUb)

Parcelles concernées : A124 (pour partie).
Superficie cadastrée : 1,1 ha.

Situation au plan de zonage du PLU : AUb



Vocation et urbanisation

VOCATION DOMINANTE :

- Habitat

CALENDRIER ET REALISATION :

- Ce vaste terrain peut être urbanisé à court terme sous la forme d'une opération d'ensemble portant sur son intégralité.

PART NON CONSTRUCTIBLE :

- 20%

TYPE ASSAINISSEMENT :

- Collectif

Programme de logements

NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS (ÉQUIVALENT DENSITE NETTE) :

- 20 logements (18 logements/ha)

TYPOLOGIE BATIE ATTENDUE :

- Maisons individuelles
- Habitat dense individualisé

Principes d'aménagement

CONDITIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT

Mobilités et principes de desserte :

- **Aucun accès direct** individuel n'est autorisé sur la route du Neubourg.

- **Création d'une voie de desserte interne** à l'opération en sens unique, avec un accès et une sortie à partir de la route du Neubourg.

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

- **Retrait des constructions de la route du Neubourg : au moins égal à 10 mètres.** En outre, ce retrait sera paysagé de façon à garantir l'intégration paysagère du secteur
- **la haie champêtre** existante à l'alignement de la route du Neubourg sera préservée. Il en va de même s'agissant du **talus** existant, hormis sur 10 m de part et d'autre des deux points de sortie de la voirie nouvelle (visibilité et sécurité).

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, 9 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel

  Habitat collectif, 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel

  Service public ou intérêt collectif, 16 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel

- **Espace de pleine terre (article AUb.13) :** 40%

INFORMATIONS :

- **Servitudes d'utilité publique (hors T7) :**

  Le terrain est situé dans le périmètre de la SUP suivante : AC1,INT1.

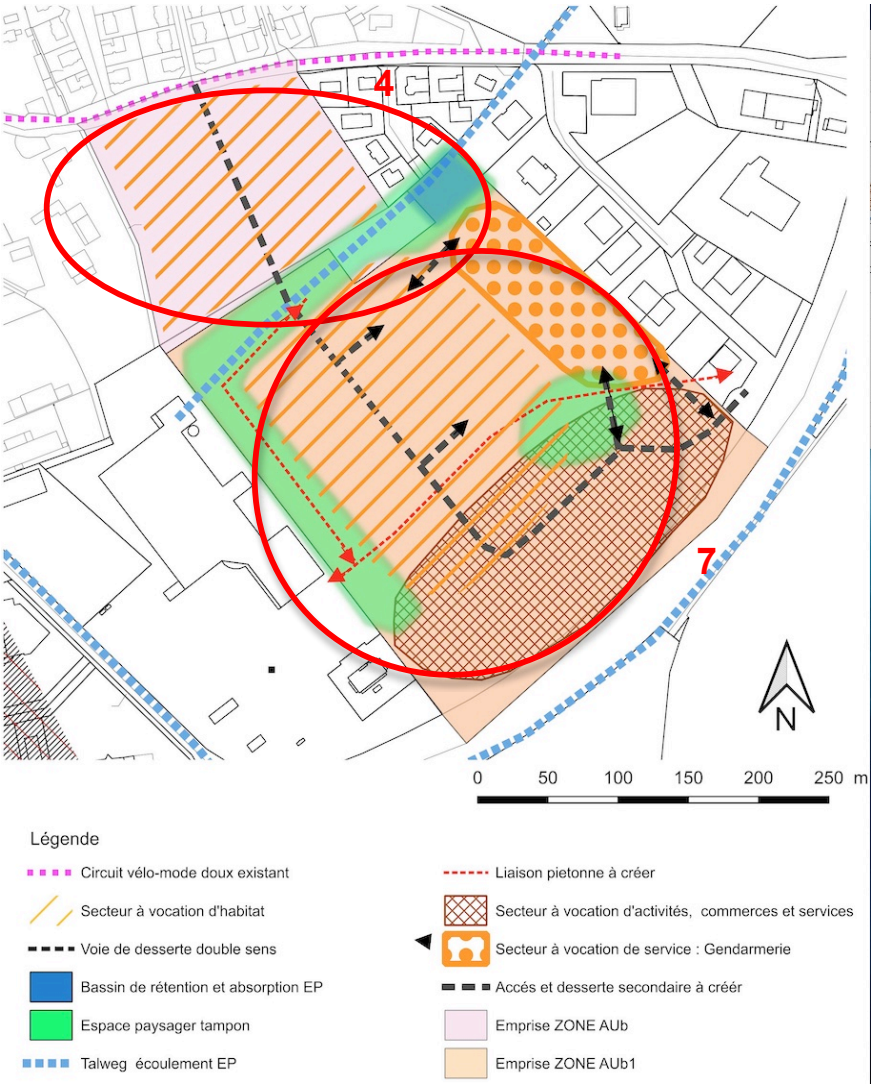
- **Risque « Mouvement de terrain » :**

  Pas d'indice recensé

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

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 Raymond Devos.

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

- **Habitat dense,** en bordure de la rue des Petits Monts pour garantir une continuité urbaine sur la rue des Petits Monts
- **Création d'une zone tampon, espace vert collectifs et support des noues d'absorptions des eaux pluviales** 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.

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, 9 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel
Habitat collectif, 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel
Service public ou intérêt collectif, 16 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel

- **Espace de pleine terre (article AUb.13) :** 40%

INFORMATIONS :

- **Servitudes d'utilité publique (hors T7) :**

Aucune.

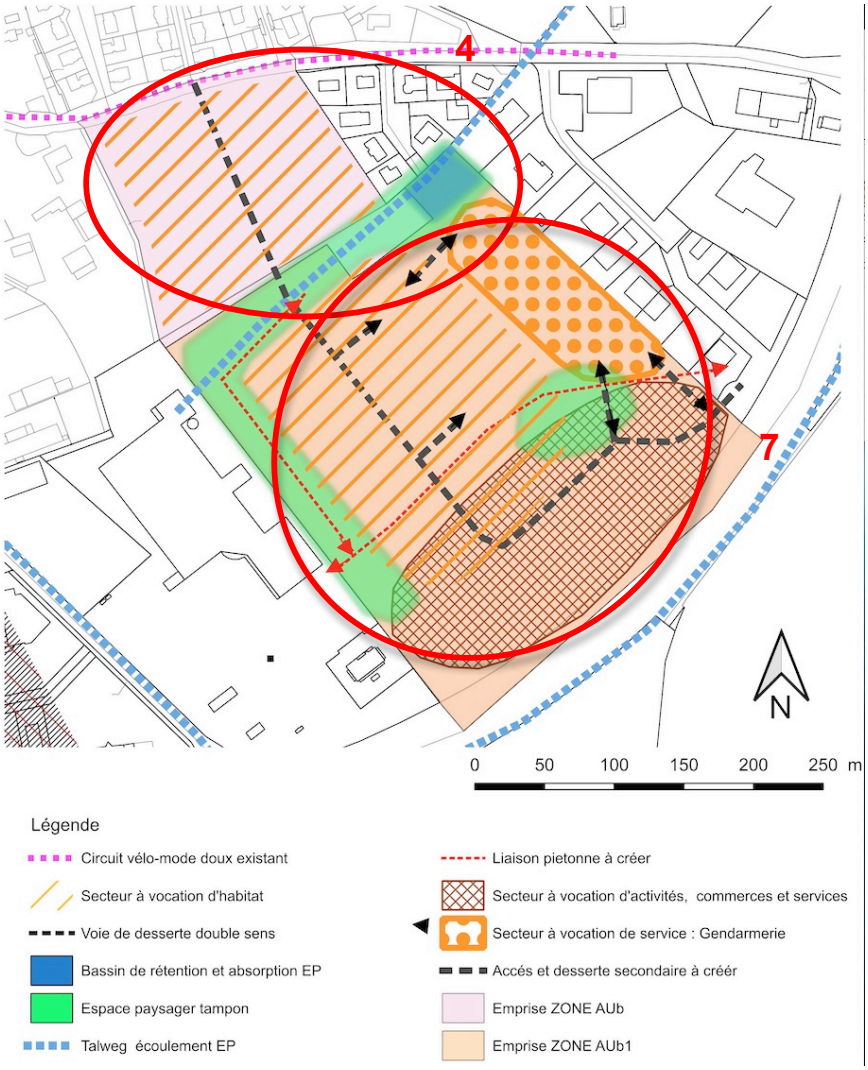
- **Risque « Mouvement de terrain » :**

Pas d'indice recensé

Secteur 7 - LES PETITS MONTS (AUb1)

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

Situation au plan de zonage du PLU : AUb1



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
- 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 depuis la voie interne réalisée par l'opération de la SILOGE (OAP4) avec la réalisation d'un bouclage avec la Rue Raymond Devos.

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.
- **Création d'un secteur GENDARMERIE,** implantation de la nouvelle gendarmerie et des logements de fonction des gendarmes
- **Création d'un secteur réservé aux activités artisanales, commerciales et de services**

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, 9 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel
  Habitat collectif, 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel
  Service public ou intérêt collectif, 16 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel

- **Espace de pleine terre (article AUb.13) :** 40%

INFORMATIONS :

- **Servitudes d'utilité publique (hors T7) :**

  Aucune.

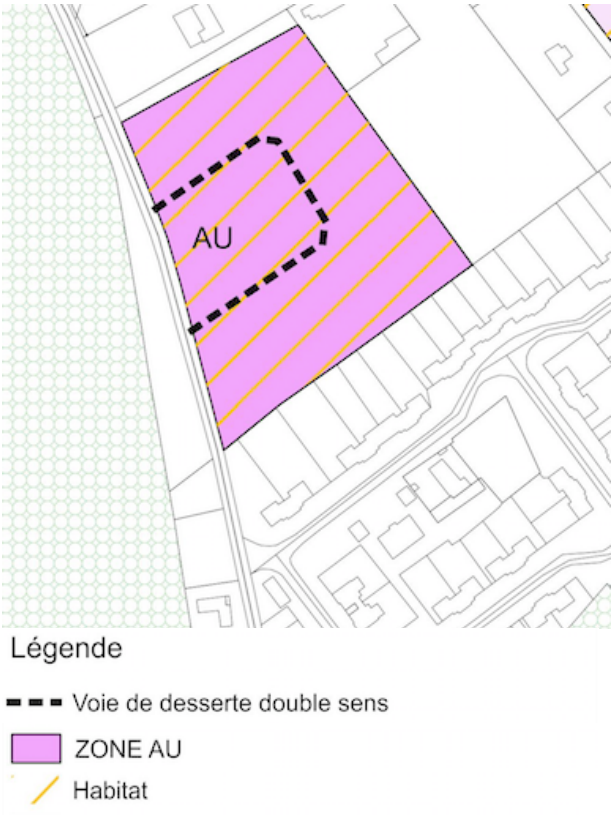
- **Risque « Mouvement de terrain » :**

  Pas d'indice recensé

Secteur 3 – RUE DU GROS CHENE (AU)

Parcelles concernées : A295,
Superficie cadastrée : 1,4 ha.

Situation au plan de zonage du PLU : AU



Vocation et urbanisation

VOCATION DOMINANTE :

- Habitat

CALENDRIER ET REALISATION :

- Ce terrain est équipé. Il peut être urbanisé sous la forme d'une opération d'ensemble portant sur son intégralité.
- son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

PART NON CONSTRUCTIBLE :

- 10%

TYPE ASSAINISSEMENT :

- Collectif

Programme de logements

NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS (ÉQUIVALENT DENSITE NETTE) :

- 48 logements (20 logements/ha)

TYPOLOGIE BATIE ATTENDUE :

- Habitat dense individualisé

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 du Gros Chêne (1 à 2 accroches maximum), intégrant un cheminement doux.
- **Préservation de la liaison douce existante** le long de la rue du Gros Chêne.

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

- Retrait des constructions de la limite d'emprise de la rue du Gros Chêne : au moins égal à 5 mètres. En outre, ce retrait sera paysagé de façon à garantir l'intégration paysagère du secteur.
- Préservation de la haie champêtre en bordure Sud du terrain.
- Construction en espalier pour accompagner le terrain et permettre une meilleure insertion dans le site

Dispositions complémentaires du règlement écrit :

- **Emprise au sol des constructions (article AU) :**

  A définir dans le cadre Opérationnel et de la modification du PLU

- **Hauteur maximale des constructions principales à destination d'habitation (article AU.10) :**

  A définir dans le cadre Opérationnel et de la modification du PLU

- **Espace de pleine terre (article AU.13) :**

  A définir dans le cadre Opérationnel et de la modification du PLU

INFORMATIONS :

- **Servitudes d'utilité publique (hors T7) :**

  AC1, AC2

- **Risque « Mouvement de terrain » :**

  Pas d'indice recensé

Secteur 6 – Chemin de la MARE SENSUELLE (AU)

Parcelles concernées : AL116, AL 106
Superficie cadastrée : 0,8 ha.

Situation au plan de zonage du PLU : AU

Vocation et urbanisation

VOCATION DOMINANTE :

- Habitat

CALENDRIER ET REALISATION :

- Ce terrain peut être urbanisé en opérations individuelles.
- son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

PART NON CONSTRUCTIBLE :

- **A DEFINIR**

TYPE ASSAINISSEMENT :

- Individuel

Programme de logements

NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS (ÉQUIVALENT DENSITE NETTE) :

- 8 logements (10 logements/ha)

TYPOLOGIE BATIE ATTENDUE :

- Maison individuelle

Principes d'aménagement

CONDITIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT

A définir dans le cadre de la modification du PLU pour ouverture de la zone à l'urbanisation

INFORMATIONS :

- **Servitudes d'utilité publique (hors T7) :**

  Aucune

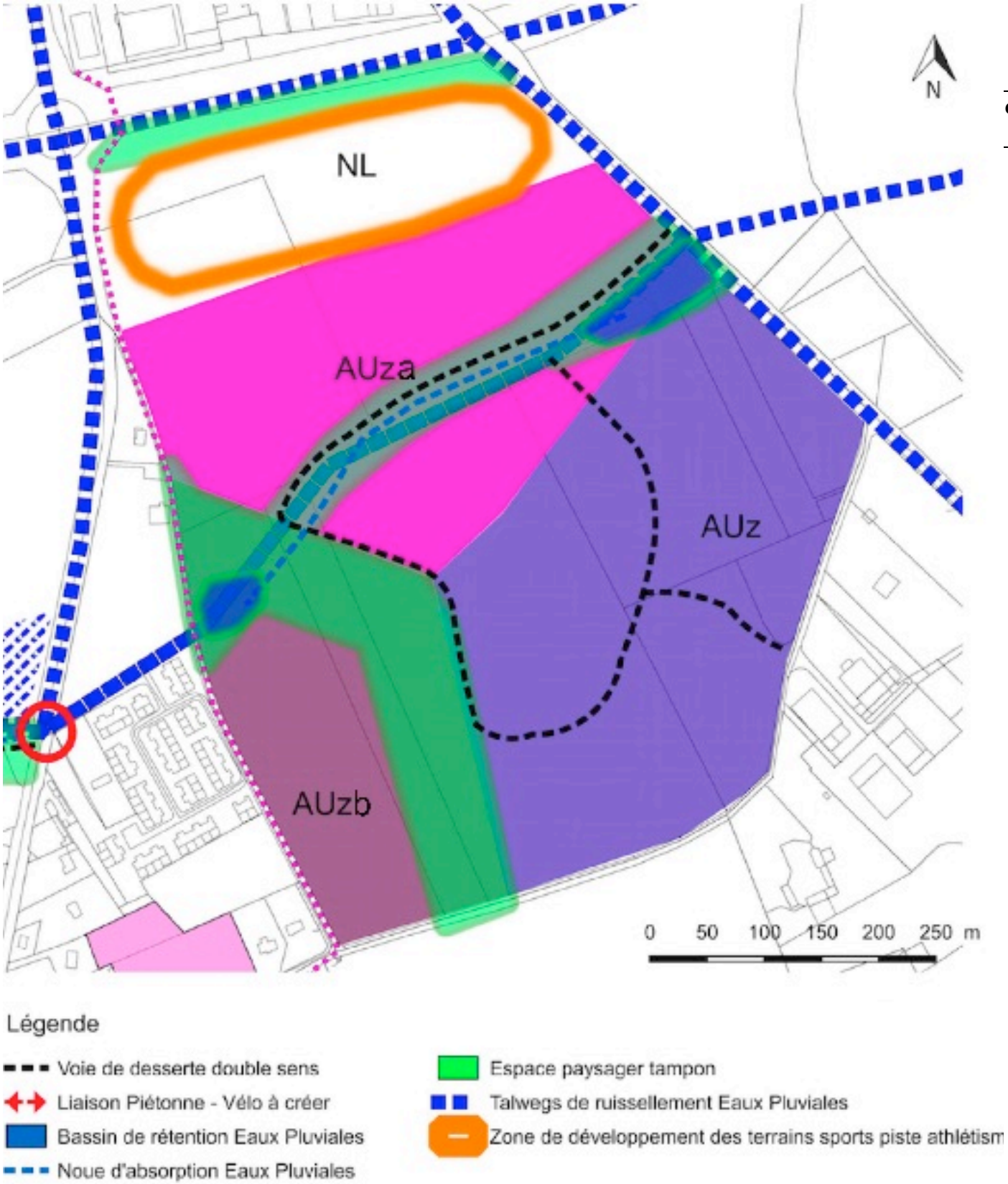
- **Risque « Mouvement de terrain » :**

  Pas d'indice recensé

- **Patrimoine archéologique :**

  Présence de vestiges archéologiques dans ce secteur, ayant notamment justifié le classement en zone naturelle (secteur N) de l'un des terrains attenants (parcelle A21) et susceptibles de toucher les parcelles AL106, AL 116 .

e et


N
NL
AUza
AUz
AUzb
0 50 100 150 200 250 m
Légende
Voie de desserte double sens
Liaison Piétonne - Vélo à créer
Bassin de rétention Eaux Pluviales
Noue d'absorption Eaux Pluviales
Espace paysager tampon
Talwegs de ruissellement Eaux Pluviales
Zone de développement des terrains sports piste athlétism

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 phovoltaïque…), 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**

Principes d'aménagement

CONDITIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT

Mobilités et principes de desserte :

- **Aucun accès direct** individuel n'est autorisés sur la RD140 et RD830

- **Création d'une voie de desserte interne** à l'opération, à partir de la voie existante accès par le chemin de la justice, et accès depuis la RD140, route de Damville.

- **Création d'un secteur dédié aux sports et loisirs de pleins air SECTEUR NL** (piste d'athlétisme) sur le secteur nord faisant transition entre urbanisation et zone de développement d'activités en liaison avec le développement durable, prenant en compte la problématique de cavités souterraines non localisés précisément.

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

- **Aménagement d'une zone paysagé tampon entre RD830 et espace de loisirs et sport de pleins air (SECTEUR NL),** préservation du paysage, traitement des émissions de carbone des véhicules.
- **Création d'une zone tampon, espace vert support des noues d'absorptions des eaux pluviales et des voiries et éventuellement de sentes piétonnes** en transition avec l'aménagement de la partie Nord et Sud.
- **Création d'un espace vert collectif, sur l'emprise de la Servitude I3**
- **Création d'aménagements hydrauliques, Mares (préservation de la Mare existante), et noues d'absorption** afin d'enrayer le problème de ruissellement descendant par la rue Risle à Valeuil pour rejoindre la Mare Sensuelle, avant de rejoindre la vallée par la Forêt.

Dispositions complémentaires du règlement écrit :

- **Emprise au sol des constructions (article AUz.9) :** 70%

- **Hauteur maximale des constructions (article AUz.10) :**
  15 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel

- **Espace de pleine terre:**
  Espace tampon défini aux OAP soit :
  - 35% de la zone AUz2
  - 20% de la zone AUz3

INFORMATIONS :

- **Servitudes d'utilité publique (hors T7) :**
  Le terrain est situé dans le périmètre de la SUP suivante : I3.

- **Risque « Mouvement de terrain » :**
  Présence potentielle dans la partie Nord du secteur.

- **Risque « Inondation par ruissellement des eaux de surface » :**
  Présence d'un couloir de ruissellement.