

DEPARTEMENT DE L'EURE

Commune de CONCHES EN OUCHE

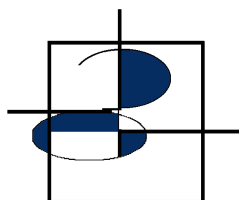
Plan Local d'Urbanisme

2.1 - PADD

Projet arrêté le : 2 JUILLET 2020

PLU approuvé le : 3 MARS 2020

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

Axe 1 : L'identité paysagère et la qualité environnementale au cœur du projet	4
<i>Objectif 1.1 : Consolider les grands équilibres paysagers et écologiques</i>	5
Préserver la richesse et la diversité paysagère et écologique	5
Dessiner le cadre de la ville et atténuer l'impact des activités humaines.....	6
<i>Objectif 1.2 : Conforter et valoriser la dimension patrimoniale du territoire</i>	7
Poursuivre une politique volontariste de protection du patrimoine	7
Favoriser la mise en valeur, la découverte et la connaissance du territoire	7
<i>Objectif 1.3 : Organiser et structurer l'urbain dans le respect du cadre paysager et écologique</i>	8
Affirmer et intensifier la place et le rôle de la nature	8
Veiller à la qualité des aménagements, formes urbaines et constructions	9
Axe 2 : Conforter la polarité du territoire et garantir un développement équilibré et harmonieux	10
<i>Objectif 2.1 : Conforter la polarité et l'attractivité du territoire</i>	11
Garantir la desserte et l'accessibilité du territoire.....	11
Consolider l'offre d'équipements et de services.....	11
Conforter le tissu économique local et développer une offre qualitative et attractive	12
<i>Objectif 2.2 : Garantir un développement équilibré</i>	13
Conforter le poids démographique et maintenir une offre de logements diversifiée et adaptée	13
Faciliter la mobilité dans la ville.....	14
<i>Objectif 2.3 : Assurer un développement maîtrisé et harmonieux</i>	15
Affirmer la cohésion du territoire	15
Maîtriser le développement.....	16
Axe 3 : Préserver les ressources et minimiser l'exposition aux risques, pollutions et nuisances.....	17
<i>Objectif 3.1 : Intégrer la gestion des risques naturels dans les constructions et aménagements.....</i>	18
Améliorer la connaissance sur les risques naturels et limiter le niveau d'exposition.....	18
Prendre en compte les autres risques, pollutions et nuisances de toute nature.....	19
<i>Objectif 3.2 : Assurer une gestion économe et durable des sols et de la ressource en eau et réduire les impacts de l'urbanisation sur l'environnement</i>	20
Préserver les équipements structurants et garantir un développement solidaire	20
Protéger les sols et restaurer leur qualité.....	21
<i>Objectif 3.3 : Préserver la qualité de l'air et favoriser la transition énergétique</i>	22
Protéger les espaces favorables au développement des énergies renouvelables	22
Faciliter la transition vers des solutions énergétiques durables.....	22
Mesure des besoins et orientations retenues pour modérer la consommation d'espace	22
Les besoins fonciers en matière de logements et d'hébergements	22
Les besoins en matière d'équilibre social de l'habitat	23
Les besoins fonciers en matière d'équipements et services à la population	23
Les besoins fonciers en matière d'équilibre et de développement économique et commercial	24
Les besoins en matière de mobilités et d'équilibre des transports.....	25
Les besoins en rapport avec la préservation des surfaces agricoles et forestières	26

Le PADD est articulé autour de 3 axes. Ils déclinent une ambition d'ensemble de protection durable de la vallée du Rouloir et une volonté de développement maîtrisé et adapté aux besoins.

- Axe 1 : L'identité paysagère et la qualité environnementale au cœur du projet
- Axe 2 : Conforter la polarité du territoire et garantir un développement équilibré et harmonieux
- Axe 3 : Préserver les ressources et minimiser l'exposition aux risques, pollutions et nuisances

Les pages qui suivent présentent et déclinent les axes du PADD.

Les axes 1 et 2 sont en outre accompagnés d'une cartographie d'intentions spatialisées.

Il est par ailleurs à noter que, au sens du présent document (textes et cartes) :

Les quartiers de la ville correspondent aux secteurs suivants :

- *Le Nouveau Conches*
- *Le Bosc Tenney*
- *Les Petits Monts (regroupe La Justice, Le Point du Jour)*
- *Le Grand Parc*
- *Goupigny (regroupe Goupigny et Les Fontenelles)*
- *Valeuil (regroupe Valeuil, Mare Sensuelle, St-Aubin)*

De fait, ne sont pas quartiers de la ville :

- *Le Vieux Conches (regroupe Le Vieux Conches, La Balivière, Les Vaux Gouins)*
- *Le fond de la vallée (regroupe La Forge, Les Fontaines, Moulin abbé)*

Objectif 1.1 :

**Consolider
les grands
équilibres paysagers
et écologiques**

*Préserver
la richesse
et la diversité
paysagère
et écologique*

*Dessiner le
cadre de la ville
et atténuer
l'impact des
activités
humaines*

Objectif 1.2 :

**Conforter et
valoriser la
dimension
patrimoniale du
territoire**

*Poursuivre
une politique
volontariste de
protection du
patrimoine*

*Favoriser la
mise en valeur ,
la découverte et
la connaissance
du territoire*

Objectif 1.3 :

**Organiser et
structurer l'urbain
dans le respect du
cadre paysager et
écologique**

*Affirmer
et intensifier
la place et
le rôle de la
nature en ville*

*Veiller à la
qualité des
aménagements,
formes urbaines
et constructions*

Objectif 1.1 : Consolider les grands équilibres paysagers et écologiques

Préserver la richesse et la diversité paysagère et écologique

- A. Reconnaître la qualité paysagère des grandes structures paysagères identitaires
- B. Protéger les réservoirs de biodiversité, supports de l'armature écologique du territoire
- C. Préserver les corridors biologiques et conforter leur fonctionnalité
- D. Préserver des coulées vertes structurantes

principes

stratégie

A	<i>Préserver la vallée du Rouloir, sa dimension naturelle et ses paysages emblématiques</i>	
A	<i>Conserver la diversité des ambiances forestières [grands massif, Bois du Grand parc, boisements de coteaux...]</i>	
A	<i>Préserver l'identité de la clairière du Vieux Conches, porte d'entrée du Pays d'Ouche</i>	
A	<i>Assurer un paysage de qualité au sein des grands plateaux cultivés</i>	
A/D	<i>Protéger la « coulée verte » du site des Promenades, au cœur de la ville</i>	
B	<i>Préserver les réservoirs de biodiversité à caractère aquatique : Le Rouloir [dont le Lème]</i>	•
B	<i>Préserver les réservoirs de biodiversité à caractère humide : zones humides liées au Rouloir, étangs, mares, thalweg du Pré Bourbeux...</i>	•
B	<i>Préserver les réservoirs de biodiversité à caractère boisé : Massif forestier, bois du Grand Parc et du vallon du Pré Bourbeux, boisements des versants, Les Promenades...</i>	
C	<i>Garantir le chemin écologique du Rouloir [depuis le Lème] et conforter l'inscription de la vallée dans le fonctionnement écologique régional</i>	•
C/D	<i>Préserver le thalweg de la vallée sèche du Pré Bourbeux et garantir sa connexion à la vallée du Rouloir</i>	
C	<i>Dégager de l'urbanisation les lisières forestières</i>	
C	<i>Renforcer les connexions écologiques entre réservoirs boisés</i>	
D	<i>Maintenir une coupure verte entre la ville et le Vieux Conches</i>	
C/D	<i>Préserver et valoriser les milieux interstitiels permanents participant de l'intensité des échanges biologiques et de la qualité du paysage (chemins verts, haies,...)</i>	

Dessiner le cadre de la ville et atténuer l'impact des activités humaines

- A. Fixer les limites de la ville tout en soignant la qualité des franges urbaines
- B. Résorber les désordres ponctuels et lutter contre les dynamiques d'évolution défavorables
- C. Minimiser l'impact des grandes infrastructures ferroviaires et routières et garantir l'intégration des bâtiments et secteurs bâtis isolés

A	<i>Contenir l'avancée du front urbain en direction du fond de vallée</i>	
A	<i>Préserver de l'urbanisation le fond de vallée</i>	
A	<i>Soigner la composition des lisières forestières</i>	
A	<i>Veiller à la qualité des lisières urbaines en limite des espaces de grande culture</i>	
A	<i>Fixer des limites stratégiques du développement urbain au Sud et assurer un traitement qualitatif des espaces de transition</i>	
B	<i>Préserver de l'enfrichement le fond de vallée et y permettre une agriculture raisonnée</i>	•
B	<i>Préserver du mitage les espaces de grande culture des plateaux en contenant les bâtiments et sites isolés dans leurs limites actuelles, et en veillant à l'intégration harmonieuse du bâti agricole</i>	
B	<i>Limiter l'impact visuel du Silo des Petits Monts</i>	
C	<i>Conforter la présence d'une ceinture verte le long de la déviation</i>	
C	<i>Préserver les aménagements décroissant [passerelle piétonne au-dessus de la rocade, possibilités de franchissement de la voie ferrée, passages le long du cours d'eau ...]</i>	
C	<i>Résorber les friches industrielles et garantir une reconquête paysagère et environnementale qualitative des sites [USMECO]</i>	
C	<i>Minimiser l'impact de la voie ferrée</i>	

Objectif 1.2 : Conforter et valoriser la dimension patrimoniale du territoire

Poursuivre une politique volontariste de protection du patrimoine

- A. Affirmer la valeur des sites emblématiques du territoire
- B. Préserver le patrimoine bâti vernaculaire et protéger les éléments paysagers ponctuels

A	<i>Protéger les monuments historiques et garantir un urbanisme de qualité à leurs abords</i>	
A	<i>Préserver les qualités architecturales, urbaines et paysagères du centre historique</i>	
A	<i>Préserver durablement la vallée du Rouloir</i>	
B	<i>Préserver les éléments ponctuels et qualifiants du paysage et du petit patrimoine identitaire (lié à l'eau, maisons bourgeoises du Grand Parc, demeures du Vieux Conches... squares, alignements plantés, murs d'enceinte...)</i>	
A	<i>Poursuivre la politique d'acquisition et de valorisation d'ensemble des espaces naturels les plus sensibles et emblématiques (vallée, massifs forestiers)</i>	
A	<i>Préserver le centre historique et le fond de la vallée des circulations de transit</i>	•

Favoriser la mise en valeur, la découverte et la connaissance du territoire

- A. Offrir une gamme d'équipements et d'aménagements diversifiés
- B. Conforter le maillage des itinéraires piétons et cyclables existants
- C. Soigner la qualité du paysage depuis les routes principales et celle des entrées de ville

A	<i>Préserver l'offre d'équipements et aménagements existants [musées, maison des arts et du tourisme, Arboretum, Parc de La Forge, site du Pré Bourbeux, pommeraie,...] et permettre son étoffement</i>	•
B	<i>Préserver les itinéraires piétons et cyclables existants et assurer leur mise en réseau</i>	•
B	<i>Développer les itinéraires de promenade dans le fond de vallée</i>	•
B	<i>Améliorer les liaisons entre la ville et la vallée [aménager des sentiers en lien avec les espaces naturels d'intérêt paysager et écologique et en lien avec le maillage de liaisons douces]</i>	
B	<i>Préserver les points de vue remarquables et les grandes ouvertures visuelles sur les sites emblématiques</i>	
C	<i>Conforter la présence d'une ceinture verte le long de la déviation</i>	•
C	<i>Préserver le caractère touristique des routes de fond de vallée</i>	•
C	<i>Soigner la qualité du paysage le long des axes menant à la rocade en veillant à un traitement paysager compatible avec les secteurs traversés</i>	
C	<i>Veiller à la qualité des ambiances paysagères le long des axes menant au centre ville</i>	
C	<i>Poursuivre l'amélioration des points d'entrées de la ville le long de la rocade</i>	
AB/C	<i>Améliorer la signalétique</i>	

Objectif 1.3 : Organiser et structurer l'urbain dans le respect du cadre paysager et écologique

Affirmer et intensifier la place et le rôle de la nature

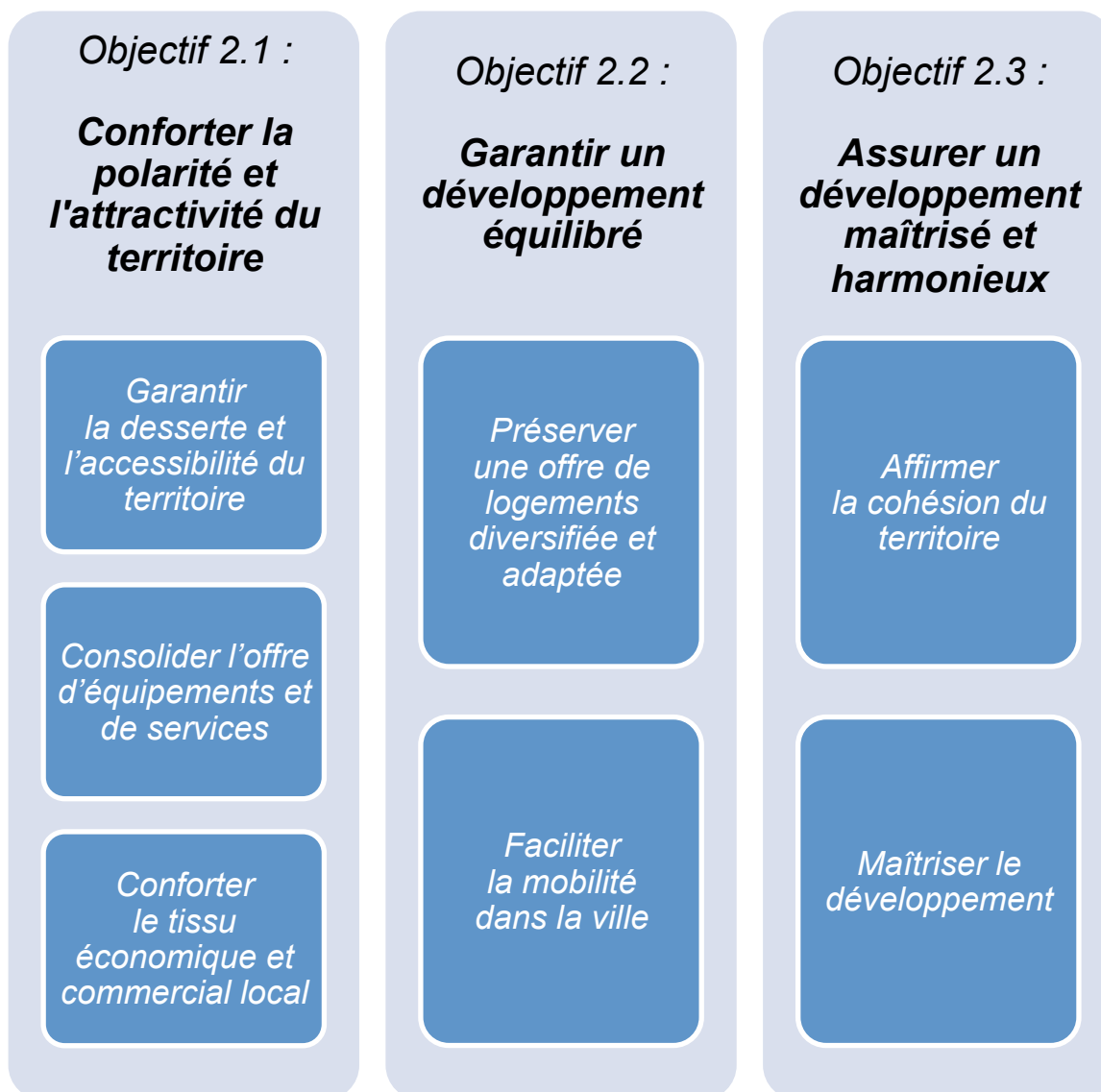
- A. Conforter l'empreinte végétale de la ville tout en respectant l'identité de chacun de ses quartiers et en favorisant sa mise en réseau avec les continuités naturelles remarquables
- B. Préserver et valoriser la dimension paysagère et les qualités écologiques des espaces naturels urbains à forte valeur identitaire [*coulée verte de l'avenue du Bosc Tenney, arboretum, pommeraie de la rue Décorchemont, square J. de la Varende, verger conservatoire...*]
- C. Composer un environnement de qualité dans les secteurs de développement

A/B	<i>Préserver les entités boisées présentes dans la trame urbaine</i>	
A/B	<i>Préserver les espaces verts publics qualitatifs existants</i>	
A	<i>Préserver l'identité paysagère du lotissement forestier du Grand Parc</i>	•
A	<i>Préserver les jardins familiaux existants et encourager leur création de même que celle de jardins partagés</i>	•
A	<i>Garantir la présence d'espaces jardinés dans les secteurs périphériques</i>	
A	<i>Préserver les atouts bocagers du Vieux Conches</i>	
A	<i>Préserver et valoriser le paysage de l'eau et de la forêt dans les secteurs des Vaux Gouins, de La Forge et des Fontaines</i>	•
A	<i>Assurer la continuité des échanges de biodiversité dans le tissu bâti [clôtures composées d'essences végétales (interdire les essences invasives) et gestion des espaces libres, respectueux des espèces et des habitats...]</i>	
B	<i>Assurer un traitement paysager qualitatif des secteurs de développement urbain, à la hauteur du cadre dans lequel ils s'insèrent</i>	•
A/B/C	<i>Favoriser de nouvelles formes urbaines et architecturales qui valorisent le paysage et la trame végétale</i>	
B/C	<i>Profiter du développement prévu au sud de la rocade pour enrichir la trame paysagère du secteur et y améliorer les perméabilités écologiques (créations de haies champêtres, d'espaces plantés, cœurs d'îlots jardinés, chemins verts...).</i>	

Veiller à la qualité des aménagements, formes urbaines et constructions

- A. Soigner l'intégration des projets, veiller à la qualité du paysage urbain et à sa lecture
- B. Favoriser des aménagements qualitatifs, encourager de nouvelles formes urbaines et architecturales

A	<i>Préserver les caractéristiques du centre ancien</i>	
A/B	<i>Assurer l'intégration harmonieuse des projets dans leur milieu environnant sans pour autant faire obstacle à des parti-pris architecturaux innovants et porteurs de performance énergétique</i>	
A/B	<i>Organiser et calibrer le stationnement et le réseau viaire dans un souci paysager qualitatif et de limitation de l'imperméabilisation des sols</i>	•
A/B	<i>Garantir l'aménagement qualitatif des secteurs de développement [organisation du bâti autour d'espaces publics et paysagers, intégration de cheminements doux, gestion optimisée des circulations et du stationnement...]</i>	
A/B	<i>Renforcer / Soigner l'intégration et la qualité paysagère des sites et zones d'aménagement à vocation économique actuelles et projetées : Les Pistes, Les Petits-Monts, Les Fontenelles, Le Grand Hangar, Valeuil. [le long des départementales encadrant les sites, traitement paysager des axes de desserte et des limites de zones, création d'une composante végétale importante sur l'ensemble du site, valorisation des espaces publics, intégration architecturale du bâti ...]</i>	
A/B	<i>Favoriser des formes urbaines et architecturales qui valorisent le paysage et la trame végétale</i>	•
B	<i>Envisager une requalification qualitative de certains axes en lien avec le développement des circulations douces</i>	



Objectif 2.1 : Conforter la polarité et l'attractivité du territoire

Garantir la desserte et l'accessibilité du territoire

- A. Conforter le réseau des infrastructures routières structurantes assurant la connexion du territoire aux grands pôles urbains régionaux
- B. Préserver la desserte ferroviaire du territoire et valoriser le pôle de la gare (dont cars de ligne)
- C. S'assurer d'une desserte numérique performante, gage d'attractivité et de dynamisme pour le territoire
- D. Encourager les pratiques alternatives au « tout voiture individuelle » et stimuler l'intermodalité

A	<i>Garantir la sécurité et de bonnes conditions de trafic [feux, ronds-points];</i>	•
A	<i>Garantir le raccordement des infrastructures routières structurantes au réseau de desserte local (pas d'effet tunnel) ;</i>	
B/D	<i>Conforter la dimension multimodale du pôle de la gare [train, voiture, vélo, bus, cars de ligne ?...]</i>	
B/D	<i>Renforcer la connexion du pôle de la gare avec les secteurs touristiques, commerciaux et d'emploi [voie verte, centre ville...] .</i>	
C	<i>Consolider la desserte numérique, notamment par le Très Haut Débit</i>	•
C	<i>Prendre appui sur les nouvelles technologies pour favoriser et valoriser la fréquentation touristique du territoire et ainsi stimuler l'économie liée au tourisme</i>	•

Consolider l'offre d'équipements et de services

- A. Répondre aux besoins à l'échelle de la commune et de son rôle structurant dans son bassin de vie
- B. Poursuivre une politique volontariste de lutte contre la désertification médicale et contre l'isolement
- C. Poursuivre une logique de mutualisation des équipements et des services

A/D	<i>Maintenir la qualité et la diversité de l'offre existante et garantir son étoffement</i>	
A	<i>Envisager la relocalisation du centre de loisirs</i>	
A/B	<i>Poursuivre une politique volontariste de renforcement du tissu médical du territoire</i>	
A/B	<i>Poursuivre le développement de services d'aide à la personne pour répondre aux besoins induits par le vieillissement de la population</i>	

Conforter le tissu économique local et développer une offre qualitative et attractive

- A. Conforter les activités existantes
- B. Créer des conditions d'accueil favorables à l'accueil de nouvelles activités et à leur diversification ; Faciliter de nouvelles formes de travail et d'organisation du travail
- C. Promouvoir un tissu commercial équilibré [visant la diversité et l'équité de service à la population ainsi que la limitation des obligations de déplacement]
- D. Stimuler l'économie du tourisme [préserver l'attractivité touristique, conforter le tourisme de pleine nature et le tourisme culturel, faciliter le tourisme d'affaires, disposer d'une offre d'hébergement touristique qui réponde à la diversité des demandes]
- E. Préserver l'activité agricole et favoriser une agriculture de proximité, « vécue » et bien insérée, qui valorise le cadre de vie

A/B/C	<i>Préserver l'attractivité du centre ville [Préserver sa forme urbaine, Consolider sa vocation commerciale en veillant à la préservation des linéaires commerciaux existants, Garantir le maintien des marchés hebdomadaires sur les places dédiées...]</i>	
A/B/C	<i>Conforter les secteurs dédiés au développement économique et commercial, en garantissant la compatibilité de leur dimensionnement avec l'échelle supracommunale</i>	
B	<i>Préserver les atouts patrimoniaux du territoire (cf. Axe 1)</i>	
B	<i>S'assurer d'une desserte numérique performante</i>	
B	<i>Faciliter de nouvelles formes de travail et d'organisation du travail : pôle numérique sur le site de l'ancienne abbaye, télégestion, vidéoprotection....</i>	•
D	<i>Préserver les espaces naturels permettant l'accueil des grandes manifestations locales (Fête de la Pomme, Comice agricole...)</i>	
A/D	<i>Garantir une offre d'hébergement diversifiée et cohérente avec l'identité de la commune [dont projet de camping sur le site de La Forge]</i>	
D	<i>Prendre appui sur les nouvelles technologies pour favoriser et valoriser la fréquentation touristique du territoire (« géoréférencement...)</i>	•
A/E	<i>Préserver les espaces agricoles périurbains stratégiques des plateaux Nord de Sud ,et ceux présents dans la clairière du Vieux Conches</i>	
A/E	<i>Protéger les exploitations agricoles en activité [en garantissant notamment les circulations agricoles et l'accès au site d'exploitation et au parcellaire]</i>	
A/E	<i>Garantir le maintien d'une activité agricole raisonnée dans le fond de vallée du Rouloir [maraîchage], en aval du pont de la rue Paul Guilbaud [reconnaître cette activité par un classement spécifique : agriculture durable (cultures biologiques, maraîchage, pâturage), y compris dans les espaces défrichés..]</i>	•
B/C/E	<i>Favoriser la diversification de l'activité agricole locale, notamment s'agissant de la vente directe aux particuliers de façon à promouvoir les « filières courtes ».</i>	

Objectif 2.2 : Garantir un développement équilibré

Conforter le poids démographique et maintenir une offre de logements diversifiée et adaptée

- A. Atteindre progressivement le seuil de 6000 habitants
- B. Conforter la présence d'un parc de logements permettant à la population d'assurer un parcours résidentiel complet
- C. Préserver la mixité sociale en maintenant une offre suffisante de logements
- D. Prendre en compte et accompagner le desserrement des ménages, notamment les besoins induits par les personnes âgées et pour les jeunes « décohabitants »
- E. Apporter une réponse adaptée aux besoins spécifiques d'accueil
- F. Favoriser la performance énergétique

A	<i>Garantir une production de logements qui permette le renouvellement et la croissance de la population ainsi que l'optimisation des équipements existants</i>	<i>Cf. 4</i>
A	<i>Garantir une offre résidentielle à la hauteur des équilibres supra communaux</i>	<i>Cf. 4</i>
B/C/D	<i>Veiller à l'adaptation de la taille des logements en favorisant notamment le développement de petits logements (T2/T3)</i>	
B/C	<i>Prévoir une proportion de logements sociaux dans les principaux pôles de développement urbain</i>	
C	<i>Favoriser la présence d'une offre de logements ajustée aux besoins des personnes âgées quittant leur logement individuel (petits logements accessibles, à proximité des services)</i>	
B/C/E	<i>Conforter les capacités d'accueil de l'EHPAD et de la MAPAD</i>	
E	<i>Favoriser la réhabilitation énergétique du parc existant</i>	<i>+ Cf 3.3</i>
E	<i>Encourager la mise en place de solutions énergétiques durables dans les nouveaux projets</i>	<i>+ Cf 3.3</i>
F	<i>Permettre la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage dans le respect des besoins identifiés par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.</i>	

Faciliter la mobilité dans la ville

- A. Compléter le maillage de circulations douces et encourager le développement des transports partagés
- B. Intégrer la gare dans le maillage et le fonctionnement urbain
- C. Favoriser la proximité et l'accessibilité
- D. Ordonner la place de l'automobile

A/C	<i>Favoriser la cohabitation des modes de circulation, à la faveur des piétons et vélos, en poursuivant l'organisation du partage de la voirie</i>	
A/B/C	<i>Compléter le maillage de cheminements doux en veillant plus particulièrement à : 1/ leur connexion aux équipements et espaces structurants : centre ville, gare, polarités commerciales, pôle culturel, collège, équipements sportifs, EHPAD..., sites et espaces de loisirs (Arboretum, Pré Bourbeux, V. Verte...) 2/ faciliter la mobilité entre les quartiers (axes Nord et Sud ; Est-vallée ; axe Nord-Est...)</i>	x
A/B/D	<i>Préserver la plateforme multimodale de la gare</i>	
A/B/C	<i>Envisager la possibilité du développement de l'habitat près de la gare</i>	
A/C	<i>Créer des conditions favorables à un étoffement de la desserte en lignes régulières de bus, et plus particulièrement la faisabilité du raccordement de Goupigny et Valeuil au centre-ville et à la gare.</i>	
C	<i>Conforter la mixité des fonctions urbaines des lieux de vie (habitat, services, activités, commerces) afin de limiter les déplacements automobiles</i>	
C/D	<i>Préserver les capacités de stationnement public en centre ville et poursuivre l'amélioration de son organisation, sur le modèle des récents aménagements [place A. Biand, place Carnot, zone bleue, report sur les parkings de l'avenue des Promenades...] afin de limiter l'engorgement de la rue Sainte-Foy</i>	
A/D	<i>Inciter à la mise en place de parkings relais mutualisés dans les secteurs stratégiques (entrées d'agglomération, parkings de grandes surfaces commerciales...)</i>	
D	<i>Ordonner la place de l'automobile dans l'espace privé en s'assurant d'un stationnement à la hauteur des besoins induits par les nouveaux projets</i>	
A/D	<i>Garantir la sécurité des déplacements</i>	Cf. 3.1

Objectif 2.3 : Assurer un développement maîtrisé et harmonieux

Affirmer la cohésion du territoire

- A. Affirmer la cohésion du territoire autour de la ville et préserver le cadre de vie
- B. Répondre aux besoins de proximité
- C. Favoriser la mixité et la diversité des fonctions urbaines tout en veillant à la qualité du cadre de vie : conforter ou développer la mixité urbaine dans le respect de la vocation des différents secteurs

A	<i>Définir les limites de la ville de Conches autour de son centre, ses faubourgs, ses quartiers (*) et renforcer son organisation urbaine en lien avec les objectifs définis dans l'axe 1</i>	<i>Cf Axe 1.1</i>
A/B	<i>Consolider les limites et la vocation généraliste du quartier de Valeuil</i>	
A/B	<i>Modérer le développement du hameau du Vieux Conches pour afin de préserver son caractère rural : y limiter les capacités d'urbanisation aux possibilités offertes à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante.</i>	
A/B/C	<i>Préserver de l'urbanisation le fond de vallée, tout en autorisant l'évolution mesurée de l'habitat présent [Les Fontaines, La Forge]</i>	
A/B/C	<i>Interdire tout développement du hameau de Valeuil en direction des bois attenants à l'ouest ainsi que vers les espaces agricoles présents au sud de son enveloppe urbaine actuelle</i>	
A/B/C	<i>Conforter et valoriser la mixité des fonctions urbaines du centre ville, garantes d'une véritable centralité et attractivité</i>	
A/B/C	<i>Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans les faubourgs et quartiers de la ville tout en ayant soin de limiter l'exposition des populations, garantir la qualité du cadre de vie, anticiper les conflits d'usage</i>	<i>Cf Axe 1.1</i>
A/B	<i>Conforter la dimension artisanale du site dit « Satherna » au Grand Parc et pérenniser sa bonne insertion dans le tissu bâti alentour</i>	
B	<i>Ajuster les limites de la zone des Petits Monts et conforter sa vocation mixte (habitat, équipements & services, commerces, activités non nuisantes), tout en veillant à sa bonne insertion dans la ville.</i>	
B	<i>Ajuster les limites de la ZI des Fontenelles à la réalité du terrain et conforter sa vocation artisanale et industrielle</i>	
B	<i>Ajuster les limites du site d'activités du Grand Hangar à la réalité des activités effectivement présentes</i>	
B	<i>Conforter les limites de la ZI des Pistes et conforter sa vocation à pouvoir accueillir les activités les moins compatibles avec le voisinage de zones habitées</i>	
C	<i>Intégrer à la ville les espaces aménagés et bâtis, et désormais bien intégrés au fonctionnement de la ville (ZA F. Mitterrand, collège, EHPAD...)</i>	

Maîtriser le développement

- A. Optimiser les possibilités de renouvellement urbain et d'occupation foncière tout en veillant à préserver les caractéristiques fondamentales de l'environnement urbain existant [principe de non uniformisation]
- B. Veiller à une organisation harmonieuse des zones d'aménagement Sud (Petits Monts,, Valeuil) et conforter leur fonction généraliste
- C. Maîtriser l'évolution urbaine
- D. Favoriser la transition énergétique du territoire

A	<i>Conforter la centralité et l'attractivité du centre ville</i>	
A	<i>Favoriser la remise sur le marché des logements vacants</i>	
A	<i>A l'exception du Bourg Castral, permettre l'investissement des « vides » urbains tout en tenant compte du cadre d'inscription des projets [aspect, hauteur, végétalisation...] et des sensibilités paysagères, environnementales, archéologiques et patrimoniales</i>	<i>Cf. Axe 1</i>
B	<i>Conditionner le « recyclage foncier » des friches à l'absence de toute pollution</i>	<i>Cf. Axe 3</i>
A/B	<i>Favoriser des formes urbaines et architecturales innovantes, tout en tenant compte des sensibilités paysagères et environnementales</i>	<i>Cf. Axe 1</i>
A	<i>Conforter la possibilité d'implantation de nouvelles activités dans les zones actuellement dédiées :</i> <i>Mobiliser les capacités foncières résiduelles présentes aux Fontenelles et aux Petits Monts</i> <i>Conforter la présence d'une offre foncière permettant d'accueillir sans délai de nouveaux établissements dans la ZI des Pistes</i>	
B	<i>Garantir et organiser la mixité des fonctions urbaines des zones d'aménagement Sud (Petits Monts, Valeuil)</i>	
C	<i>S'appuyer sur la capacité foncière publique pour garantir l'atteinte des objectifs de développement urbain tout en veillant à sa bonne régulation</i>	
D	<i>Faciliter les implantations contribuant au développement des filières vertes et ce, tout particulièrement au sein de la zone de Valeuil</i>	

Objectif 3.1 :

Intégrer la gestion des risques naturels dans les constructions et aménagements

Améliorer la connaissance sur les risques naturels et limiter le niveau d'exposition

Prendre en compte les autres risques, pollutions et nuisances de toute nature

Objectif 3.2 :

Assurer une gestion économe et durable des sols et de la ressource en eau

Préserver les équipements structurants et garantir un développement solidaire

Protéger les sols et restaurer leur qualité

Objectif 3.3 :

Préserver la qualité de l'air et favoriser la transition énergétique

Protéger les espaces favorables au développement des énergies renouvelables

Préserver les équipements structurants et garantir un développement solidaire

Objectif 3.1 : Intégrer la gestion des risques naturels dans les constructions et aménagements

Améliorer la connaissance sur les risques naturels et limiter le niveau d'exposition

- A. Prendre en compte les risques naturels
- B. Limiter l'exposition aux risques et la vulnérabilité du territoire

A	<i>Intégrer les connaissances acquises sur les risques naturels et garantir leur actualisation à mesure qu'elle se fait jour</i>	•
B	<i>Imposer des prescriptions et restrictions à la hauteur du niveau de ces risques [a minima : celles fournies par l'État]</i>	
B	<i>Préserver de l'urbanisation [a minima] les zones dont l'exposition à ces risques est avérée [cavités, bétouilles, zones de stagnation, talwegs / passages d'eau...] Exemple : Goupigny, Valeuil</i>	
B	<i>Préserver le lit majeur du Rouloir du développement urbain (USMECO)</i>	•
B	<i>Dégager de l'urbanisation les versants abrupts de la vallée et y maintenir une couverture végétale préservant la stabilité des sols</i>	•
B	<i>Veiller au bon entretien et fonctionnement du réseau hydrographique (cours d'eau, axes, fossés,...) et des ouvrages hydrauliques.</i>	•
B	<i>Protéger les éléments du paysage concourant à ralentir / réguler le chemin de l'eau, inviter à leur (re) création (haies, mares / étangs / bassins...).</i>	•
B	<i>Permettre la réalisation des aménagements hydrauliques retenus à l'issue des études de bassins versants</i>	•

Prendre en compte les autres risques, pollutions et nuisances de toute nature

- A. Intégrer les prescriptions réglementaires liées à leur présence sur le territoire
- B. Limiter l'exposition des populations, garantir la qualité du cadre de vie, anticiper les conflits d'usage
- C. Garantir la sécurité des déplacements

A	<i>Intégrer les prescriptions réglementaires d'isolation phonique liées au passage d'infrastructures génératrices de nuisances sonores (voie ferrée, rocade)</i>	
A	<i>Intégrer les prescriptions réglementaires en matière de transport de gaz (SUP)</i>	
A	<i>Intégrer les prescriptions réglementaires découlant de la régl° sur les ICPE et du RSD</i>	
A/C	<i>Intégrer les prescriptions réglementaires assurant la sécurité des accès // routes</i>	
A/B	<i>Intégrer la présence de la canalisation de gaz à haute pression présente au Sud de la rocade, en ménageant des zones non constructibles à ses abords</i>	
B	<i>Proscrire des secteurs à dominante résidentielle les activités génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat Inversement, éviter l'imbrication entre habitat et zones d'activités</i>	•
B	<i>Ménager des zones « tampon » non bâties, garantes de bonnes conditions de cohabitation entre secteurs à dominante résidentielle et secteurs dédiés aux activités. Fontenelles, P. Monts</i>	
B	<i>Conforter la zone des Pistes dans sa vocation et y permettre l'implantation d'activités incompatibles avec le voisinage de zones habitées (activités les + nuisantes, ICPE présentant risque industriel le + nuisant), s/r qualité paysagère</i>	•
B	<i>Veiller au non enclavement des corps de ferme et bâtiments agricoles pérennes. A préciser.</i>	
B	<i>Conforter la présence d'éléments de paysage dans leur fonction de limitation de l'exposition aux nuisances sonores</i>	
B/C	<i>De façon générale, assurer des conditions de trafic sécurisées à tous les utilisateurs de la voirie [Y compris la circulation des engins agricoles], tous modes de déplacements confondus, et favoriser un partage de la voirie favorable aux modes « doux »</i>	
B/C	<i>Canaliser le trafic routier dans les zones destinées à recevoir de l'habitat et rationaliser la création d'accès direct sur les routes existantes ou à créer (principe de hiérarchisation du trafic)</i>	
B/C	<i>Maintenir le réseau routier secondaire moins attractif que le réseau primaire pour le transit de moyenne distance</i>	
B/C	<i>Rechercher une meilleure séparation des trafics de transit de ceux de desserte dans la ville</i>	
B/C	<i>Garantir un dimensionnement [profil/gabarit] des voies [actuelles et projetées] compatible avec leurs usages (y compris OM)</i>	
B/C	<i>Définir des conditions d'accès, de retrait des constructions et de stationnement adaptées au contexte</i>	
B/C	<i>Poursuivre les travaux de modernisation des voies de circulation et de sécurisation de certaines intersections et traversées</i>	
B/C	<i>Sécuriser et faciliter l'accès aux îlots industriels et artisanaux (Fontenelles, Grand Parc)</i>	
B/C	<i>Limiter la création de voies en impasse</i>	
B/C	<i>Préserver la sécurité des déplacements tout en veillant à réduire la pollution lumineuse : Par des choix de développement qui limitent l'étalement urbain (cf. Axes 1/2), et en complément de la démarche de rationalisation de l'éclairage public (cf. 3.2 aussi).</i>	

Objectif 3.2 : Assurer une gestion économe et durable des sols et de la ressource en eau et réduire les impacts de l'urbanisation sur l'environnement

Préserver les équipements structurants et garantir un développement solidaire

- A. Garantir la qualité de l'eau et des milieux aquatiques
- B. Garantir la qualité de la ressource en eau potable et son approvisionnement
- C. Conditionner les projets à une gestion durable des eaux pluviales
- D. Garantir un développement compatible avec la capacité des équipements dédiés aux sortants (eaux usées, déchets)
- E. Faire évoluer les pratiques individuelles et collectives, tout en continuant à faire preuve d'exemplarité

A/B	<i>Préserver le captage d'eau potable de la Maison Verte et de ses aires de protection</i>	•
A/B	<i>Respecter les périmètres de protection autour des points d'engouffrement présents en surface (cavités)</i>	•
A	<i>Préserver le fond de vallée de l'urbanisation et favoriser la restauration des milieux aquatiques</i>	•
B	<i>Garantir la qualité du réseau de distribution de l'eau potable et la pérennité de ses équipements [châteaux d'eau / réservoirs existants, potentiels..]</i>	•
B	<i>Assurer une accessibilité égale à l'eau potable par un développement urbain en adéquation avec la ressource en eau potable mobilisable</i>	•+
C/E	<i>Protéger les éléments du paysage concourant à ralentir / réguler le chemin de l'eau, inviter à leur (re) création (haies, mares / étangs / bassins...).</i>	•
C/E	<i>Promouvoir la récupération des eaux pluviales et leur réutilisation. Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager à l'utilisation de solutions et techniques alternatives en matière de gestion des eaux pluviales (noues, infiltration, chaussée réservoir, toitures végétalisées..)</i>	
C/D	<i>Respecter la séparation des réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales</i>	
D	<i>Préserver la station d'épuration des eaux usées et ses capacités de traitement</i>	•
D	<i>Préserver le site de la déchèterie</i>	•
D	<i>Promouvoir un développement urbain proche des infrastructures existantes de gestion des sortants (eaux usées, déchets) afin de limiter le déploiement des réseaux pour les eaux usées (STEP) et les déplacements nécessaires (gestion des ordures ménagères / coûts induits).</i>	•
B/D/E	<i>Encourager à limiter la pression sur la ressource en eau tout en continuant à faire preuve d'exemplarité (télégestion de l'eau potable et de l'assainissement)</i>	
D/E	<i>Continuer à œuvrer en faveur d'une réduction des déchets à la source et d'une augmentation du recyclage et du développement de ses filières</i>	
A/B/E	<i>Encourager des pratiques individuelles respectueuses de l'environnement (jardinage...)</i>	
A/B/E	<i>Encourager des pratiques collectives respectueuses de l'environnement (agriculture,...)</i>	

Protéger les sols et restaurer leur qualité

- A. Préserver les sols
- B. Garantir et restaurer la qualité des sols pour contribuer à la qualité de la ressource en eau
- C. Faire évoluer les pratiques individuelles et collectives, tout en continuant à faire preuve d'exemplarité

A	<i>Interdire l'exploitation de carrières sur la commune [cf Schéma Dép. des Carrières]</i>	
B	<i>Garantir la reconquête qualitative des sols du site USMECO [pollution avérée]</i>	•
B	<i>Améliorer la qualité des sols susceptibles de présenter une pollution [BASIAS]</i>	
B	<i>Privilégier le développement urbain dans les secteurs raccordés ou raccordables à l'assainissement collectif</i>	
B	<i>S'assurer de la conformité des installations d'assainissement non collectives</i>	
D	<i>Encourager des pratiques individuelles respectueuses de l'environnement (jardinage...)</i>	•
D	<i>Encourager des pratiques collectives respectueuses de l'environnement (agriculture,...)</i>	•

Objectif 3.3 : Préserver la qualité de l'air et favoriser la transition énergétique

Protéger les espaces favorables au développement des énergies renouvelables

et qui contribuent à atténuer des effets du changement climatique

- A. Préserver les espaces « puits de carbone » et sources de matériaux / et énergies renouvelables [multifonctionnalité des espaces / milieux naturels]
- B. Préserver la force hydromotrice du Rouloir

A	<i>Préserver les grandes entités naturelles et forestières</i>	•
A	<i>Garantir la continuité écologique du Rouloir</i>	•

Faciliter la transition vers des solutions énergétiques durables

- A. Poursuivre une politique innovante et structurante
- B. Promouvoir la croissance verte » (lien avec les programmes TEPOS)
- C. Viser l'exemplarité dans les nouvelles constructions et encourager la mise à niveau du parc ancien
- D. Limiter les obligations de déplacement, promouvoir les transports partagés et favoriser les circulations douces

A	<i>Conforter la chaufferie bois et le réseau de chaleur lié. Envisager une éventuelle extension de ce dernier.</i>	
A	<i>Favoriser la réalisation de nouvelles solutions sous réserve de compatibilité avec l'armature écologique et paysagère du territoire. Sont déjà à l'étude : un projet d'unité méthanisation (secteur Valeuil / Grand Hangar), un projet de mini centrale hydroélectrique sur le Rouloir (au niveau de La Forge).</i>	
A/B	<i>Permettre la mise en place de filières techniques et économiques contribuant au développement des énergies et matériaux renouvelables</i>	•
C	<i>Continuer à faire preuve d'exemplarité à l'échelle de la collectivité pour ce qui concerne les bâtiments public + télégestion de l'éclairage public et du chauffage public. L'objectif serait de diminuer la consommation de façon très significative (à hauteur de 2/3 s'agissant de l'éclairage public)</i>	
C	<i>Encourager le développement de solutions durables dans les opérations d'aménagement et les constructions (nouvelles/réhabilitations/formes urbaines limitant les déperditions thermiques...)</i>	
A/D	<i>Favoriser de nouvelles formes d'organisation du travail, à l'appui des communications numériques</i>	•
D	<i>Garantir la desserte et l'accessibilité du territoire</i>	•
D	<i>Favoriser la mixité de fonctions urbaines // proximité</i>	•
D	<i>Favoriser l'alternative au tout voiture individuelle et faciliter la mobilité dans la ville</i>	•

MESURE DES BESOINS ET ORIENTATIONS RETENUES POUR MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE

Les besoins fonciers en matière de logements et d'hébergements

Le logement

L'objectif défini par la commune est une production de 35 logements nouveaux par an en moyenne, soit environ 350 logements à l'échelle d'une dizaine d'années.

Du fait de l'entrée de la commune dans un nouveau cycle de développement, la consommation d'espace sera plus importante que durant la période 2007 – 2016, période durant laquelle il s'est agi d'intégrer la nouvelle population arrivée du fait des programmes précédemment développés.

L'estimation des principales capacités et potentialités dans les principaux secteurs de développement retenus montre un potentiel théorique de près de 340 logements sur environ 20 ha :

- La maîtrise foncière publique permet déjà près de 220 logements dans la ville actuelle, avec en plus un potentiels de 58 logements sociaux sur les petits Monts.
- Les lots libres du lotissement des Riflets, à Goupigny (12 lots encore libres)
- Un projet dit « Duval » aux Riflets, à Goupigny (1,1 ha ; 20 logements)
- Un terrain rue du Gros Chêne aux Fontenelles, à Goupigny (1,5 ha ; 25 logements)
- La rétention foncière sur les terrains en propriété privée est estimée à hauteur de 12 logements

L'estimation du potentiel dans le diffus de la ville (terrains résiduels nus, divisions...) montre un potentiel de 52 dents creuses identifiées potentiellement.

L'estimation du potentiel dans le diffus sur les hameaux (terrains résiduels nus, divisions...)

Aucun potentiel, les hameaux dans un soucis de préservation de l'identité, de lutter contre la pollution, le réchauffement climatique et les déplacements ne pourront connaître qu'un développement par extension des existants et des annexes.

Concernant la taille moyenne des terrains (hors VRD), l'étude des nouvelles constructions (à savoir hors réhabilitation ou division dans l'existant) réalisées entre 2007 et 2016 montre une moyenne de terrain d'assiette comprise entre 800 à 850 m² en moyenne par logement nouveau et avec de très fortes disparités (du petit collectif rue G. Clémenceau au diffus sur des terrains allant de 500 à 4000 m²).

L'objectif retenu est de conserver la diversité des possibilités d'installation tout en tendant vers 550 m² avec 90% de logements dans le cadre d'opérations groupées et raccordées à l'assainissement collectif (taille moyenne de 500 m² par logement) + 10 % de logements en diffus (taille moyenne de 900 m²) → $(0,9 \times 500) + (0,1 \times 900) = 540 \text{ m}^2$ → soit une réduction de 25% par rapport à la période 2007 – 2016.

L'hébergement et l'accueil

Le bilan lié aux hébergements spécifiques sur la période 2007 – 2016 relève de la construction (en cours) du nouvel EHPAD sur 3,1 ha. Les besoins et perspectives doivent ainsi intégrer une assiette foncière au moins équivalente pour faire face aux besoins liés au vieillissement de la population, soit de l'ordre de 3,1 ha.

Les besoins concernant la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage seront remplis du fait d'un terrain déjà acquis par la collectivité, d'une emprise de 0,2 ha à Valeuil.

Les besoins en matière d'équilibre social de l'habitat

L'offre d'habitat social est importante sur le territoire. En effet, la commune compte en 2017 environ 670 logements sociaux (SILOGE : 105 ; Eure Habitat : 259 ; Logement Familial : 307), soit près de 27% de son parc de résidences principales. Cette offre importante est directement liée à une politique volontariste menée depuis plusieurs décennies.

Les logements sociaux sont aujourd'hui présents dans la plupart des quartiers. L'enjeu principal réside dans la confortation de ce taux mais aussi de cette mixité en favorisant la présence de logements sociaux dans tout le tissu urbain à vocation mixte. Cette volonté est affirmée dans le PADD (Axe 2) et sera relayée par des outils réglementaires concourant à l'atteinte de cet objectif.

Les besoins fonciers en matière d'équipements et services à la population

Le bilan des 10 dernières années fait apparaître :

- Le souci de la collectivité d'optimiser le foncier bâti existant (extension / reconversion et recyclage de bâtiments et sites existants), ainsi que le montrent les dernières réalisations au niveau du pôle culturel (salle de spectacle / médiathèque / salle de conférence en cours...) et des sites d'équipements sportifs.

- La réalisation de l'extension du collège qui a mobilisé 2,2 ha.

Le projet de la collectivité consiste à conforter la polarité du territoire et partant, à consolider son offre d'équipements et de services, laquelle s'inscrit dans un dimensionnement adapté aux échelles communale et intercommunale (cf. Axe 2).

Pour ce faire, il s'agit de :

- Poursuivre une politique d'optimisation du foncier sur les sites actuels (Exemple : MJC → Musée du Verre → Abbaye)
- Permettre la réalisation de nouveaux équipements structurants. Au regard de la période récente, les besoins peuvent ainsi être dimensionnés sur un minimum de 2,2 ha. En terme de localisation, et en accord avec le SCOT, ces nouveaux équipements pourront s'implanter dans les zones généralistes des Petits Monts et de Valeuil.

Il convient en outre de souligner que le choix de croissance démographique a été fait en cohérence avec la capacité d'accueil des équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs.

Concernant les espaces à des fins de loisirs, de promenade ou de jeux, la commune offre une gamme large et diversifiée (Pré Bourbeux, Arboretum, Les Promenades, site de La Forge, jardins familiaux...). Elle entend encore enrichir cette gamme. Les réponses à apporter peuvent passer par de nouvelles liaisons douces, notamment pour rendre plus accessible le fond de la vallée. Enfin, il s'agit aussi de permettre, le cas échéant, la relocalisation de certains équipements et services. La question d'une nouvelle gendarmerie peut à ce titre être évoquée. L'opportunité de la relocalisation du centre de loisirs est également à l'étude.

Les besoins fonciers en matière d'équilibre et de développement économique et commercial

Le repérage foncier effectué dans les zones et secteurs d'activités existants permet de poser le bilan suivant :

- Le site dit « Satherna » au Grand Parc, qui correspond au réinvestissement dans les années 2000 d'une friche de 2,4 ha, a aujourd'hui une vocation mixte artisanat / équipements publics. Son taux de remplissage est de 100%. Compte tenu de cette occupation, et dans un souci de mixité urbaine, il est opportun d'intégrer ce site à la zone UB, la dimension industrielle ne se justifiant plus.
- Du fait des de l'implantation très prochaine de deux nouvelles entreprises (PC accordés fin 2016 ; 1,6 ha), la zone des Fontenelles affiche un taux de remplissage de près de 100%. Ne demeure aujourd'hui disponible qu'un petit terrain de 1500 m².
- La ZI des Pistes occupe 14,5 ha sur Conches, dont 1 ha de VRD. 6,5 ha sont actuellement occupés. Demeurent ainsi disponibles 7 ha., la préservation de l'offre foncière des Pistes est d'autant plus justifiée que la zone des Fontenelles est désormais comble et que la ZI des Pistes demeure la seule ZI qui, à l'échelle intercommunale, permet l'accueil d'activités industrielles incompatibles avec le voisinage de zones habitées. D'un point de vue règlementaire, il paraît en outre important de conforter la dimension également agro-industrielle de la ZI des Pistes, certaines activités relevant en effet de ce champ.
- Le site du Grand Hangar regroupe les espaces de la déchèterie et des terrains originellement dévolus au développement de l'activité agro-alimentaire. Cette dernière vocation n'étant plus avérée, il convient aujourd'hui d'ajuster les limites de ce secteur aux seules activités présentes, ce qui permettra en outre de préserver les espaces cultivés attenants au sud.
- La ZA F. Mitterrand (mixte activités, dont commerces) est intégralement remplie, les principales arrivées étant antérieures à 2007. Sa bonne intégration au fonctionnement urbain autorise désormais son rattachement à la zone urbaine de la ville. En outre, elle ne compte pas de site mutable, le déménagement d'Intermarché sur le site des Petits Monts ayant donné lieu à l'installation de nouvelles enseignes dans les bâtiments existants.
- Le secteur des Petits Monts est celui qui a connu le plus fort développement ces 10 dernières années avec la construction du nouvel Intermarché en 2012 (sur 4,1 ha) et l'arrivée de nouvelles activités sur la ZA (centre de tri de La Poste en 2009, sur 0,4 ha + Atelier de la SCI ERIVAL 0,2 ha). La ZA des Petits Monts affiche aujourd'hui un taux de remplissage de 58% et il n'y demeure que 1,6 ha disponible.

Ainsi, et au final, il apparaît une consommation d'espaces dévoués au développement économique et commercial de l'ordre de 6,3 ha entre 2007 et 2016. De façon plus récente, il peut également être ajouté à ce bilan le projet de déménagement du Lidl, ce qui porte à 7 ha ce total.

Concernant les disponibilités foncières, celles-ci apparaissent dès lors très limitées :

- Seulement 1500 m² aux Fontenelles ;
- Les 7 ha de la ZI des Pistes permettent certes des possibilités immédiates d'implantation mais sa vocation industrielle et agro-industrielle ne répond pas à l'ensemble des segments économiques ;
- La ZA F. Mitterrand est comble et celle des Petits Monts dispose d'une offre limitée à 2,2 ha.

Les besoins fonciers sont donc réels pour assurer les conditions du développement économique du territoire, sachant par ailleurs que la commune propose un peu moins de 1 emploi par actif. Le développement économique de la commune doit ainsi et également permettre de limiter les obligations de déplacement en veillant à l'équilibre entre emplois et habitants, tout en répondant aux besoins endogènes et aux besoins exogènes (supra communaux). Le projet de la collectivité consiste à conforter le tissu économique local et développer une offre qualitative et attractive dans un contexte élargi et en favorisant par ailleurs la « croissance verte » (cf. Axe 2). En sus de la garantir la pérennité des activités en place, il s'agit ainsi de :

- Permettre l'accueil de nouvelles activités au sein des capacités résiduelles présentes aux Fontenelles (1500 m²) et aux Petits Monts (2,2 ha) ;
- Préserver l'offre disponible aux Pistes (7,0 ha) ;
- Permettre l'accueil nouveaux établissements. Au regard de la période récente, les besoins peuvent ainsi être dimensionnés sur un minimum de 6,3 ha. En terme de localisation, ces nouveaux équipements pourront s'implanter dans les zones généralistes des Petits Monts et de la Valeuil ;
- Il convient d'ajouter à ces besoins la volonté de la commune de favoriser la transition énergétique du territoire et, pour ce faire, de favoriser les implantations contribuant au développement des filières vertes. En terme de localisation, ces implantations seront notamment favorisées au sein de la zone Valeuil.

En matière d'équilibre commercial, l'offre commerciale est bien développée sur la commune, tant concernant les commerces de proximité présents en centre ville que par l'existence de surfaces commerciales importantes (Intermarché, sur la zone F. Mitterrand, Carrefour Market au Nouveau Conches. Il s'agit ainsi de :

- Préserver le commerce de proximité, ces noyaux de vie reposant sur la mixité fonctionnelle. Cela concerne le centre ville, le Nouveau Conches.
- L'équilibre commercial sous-entend également la qualité urbaine et la bonne desserte et accessibilité des surfaces commerciales importantes. Dans cette logique, la commune entend favoriser les liaisons douces permettant de s'y rendre.
- Par ailleurs, dans un souci de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerce et service, la possibilité d'implantations commerciales de proximité est encouragée dans le tissu urbain.

Les besoins en matière de mobilités et d'équilibre des transports

La commune se situe en position de carrefour d'axes routiers d'importance. En outre, elle bénéficie de la desserte ferrée la reliant notamment à Caen et Evreux puis Paris, ainsi que de la desserte par une ligne régulière de bus. Cependant, l'utilisation de la voiture est bien souvent privilégiée par rapport aux transports collectifs.

L'aménagement récent d'un pôle multimodal aux abords de la gare est un atout qu'il convient de préserver et valoriser.

Les besoins pour les années à venir relèvent de la combinaison de différents niveaux :

- Le renforcement des transports alternatifs via celui du réseau de bus intercommunal ;
- L'intégration de la gare dans le fonctionnement urbain ;
- Une réflexion sur les possibilités de densification autour de la gare, en s'appuyant notamment sur une étude menée par le CAUE ;

- Un maillage plus étoffé de liaisons douces et un meilleur partage de la voirie, autant pour les déplacements utilitaires que pour les circulations dans le cadre des loisirs
- La poursuite de la sécurisation du réseau routier structurant et des principaux croisements...

Difficilement quantifiables à ce jour, ces besoins ne devraient toutefois pas avoir un impact significatif en terme de consommation d'espace.

Les besoins en rapport avec la préservation des surfaces agricoles et forestières

Les besoins liés à la profession agricole ont été évalués dans le cadre de la révision du POS par l'intermédiaire du diagnostic établi par la Chambre d'Agriculture. L'enjeu de préservation de la Surface Agricole Utile est rappelé.

Les périmètres à fort enjeu environnemental, qui concernent principalement le fond de vallée, ne pourront donner lieu qu'à une agriculture en cohérence avec cet enjeu.

De plus, la réceptivité du territoire a été évaluée afin d'identifier le potentiel foncier mobilisable en renouvellement urbain et de limiter l'étalement urbain pour l'habitat.

Les enjeux communaux et intercommunaux en termes d'habitat, d'équipements et d'emplois nécessitent des besoins fonciers que le seul tissu urbain existant n'est plus en mesure d'absorber (cf. ci-avant). Le développement du secteur de Valeuil est prévu à hauteur de 35 ha, au sein d'espaces sous maîtrise foncière publique, déjà identifiés au POS en zone NA indiquée, conformément au SCOT CCPC/EPN en cours d'é laboration.

COMMUNE DE CONCHES-EN-OUCHE plan local d'urbanisme

PADD - axe 1 L'identité paysagère et la qualité environnementale au cœur du projet

version : PPA1 09/03/2017

Consolider les grands équilibres paysagers et écologiques

1. Préserver la richesse et la diversité paysagère et écologique

- Préserver la vallée du Rouloir, sa dimension naturelle et ses paysages emblématiques
- Conserver la diversité des ambiances forestières
- Préserver l'identité de la clairière du Vieux Conches
- Assurer un paysage de qualité au sein des grands plateaux cultivés

○ ○ ○ ○ ○ Protéger la « coulée verte » du site des Promenades

~ Préserver la valeur écologique du Rouloir

■ Préserver les boisements

● Préserver les espaces humides : étangs, mares, zones humides...

➡ Garantir le chemin écologique du Rouloir depuis le Lème

■ Préserver la vallée sèche du Pré Bourbeux

— Dégager de l'urbanisation les lisières forestières

➡ Renforcer les connexions écologiques entre réservoirs boisés

2. Dessiner le cadre de la ville et atténuer l'impact des activités humaines

----- Contenir l'avancée du front urbain en direction du fond de vallée

■ Préserver de l'urbanisation le fond de vallée

— Veiller à la qualité des lisières urbaines en limite des espaces de grande culture

■ Assurer un traitement qualitatif des espaces de transition du développement au Sud

■ Préserver de l'enrichissement le fond de vallée

■ Permettre le maintien d'une agriculture raisonnée en fond de vallée

■ Préserver du mitage les espaces de grande culture

■ Conforter la présence d'une ceinture verte le long de la rocade

■ Résorber les friches industrielles

■ Préserver les aménagements permettant la traversée de la rocade et de la voie ferrée

— Minimiser l'impact de la voie ferrée

repères

■ zone urbaine généraliste

○ principaux secteurs de développement à vocation généraliste (>1ha)

■ zone d'activités industrielles (les fontaines, les pistes)

■ secteur excentré à vocation principale d'habitat

/// secteur à dominante d'activités artisanales et commerciales

/// secteur à dominante d'activités artisanales, services et bureaux

(M) Pôle culturel

(C) Collège

(H) Nouvel EHPAD

■ site de la déchèterie

■ site isolé d'activités

● corps de ferme ou bâtiment agricole

■ aire prévue pour l'accueil des gens du voyage

● gare

▲ monument historique

△ musée

■ espace de loisirs de pleine nature

■ parc, square, jardin, verger

○ cimetière

— accès piéton au fond de vallée

Conforter et valoriser la dimension patrimoniale du territoire

1. Poursuivre une politique volontariste de protection du patrimoine

- ▲ Protéger les monuments historiques et garantir un urbanisme de qualité à leurs abords
- Préserver les qualités architecturales, urbaines et paysagères du centre historique
- Poursuivre la politique d'acquisition et de valorisation d'ensemble des espaces naturels les plus sensibles et emblématiques (vallée, massifs forestiers)

2. Favoriser la mise en valeur, la découverte et la connaissance du territoire

- Préserver l'offre d'équipements et aménagements existants
- Préserver les itinéraires piétons et cyclables existants et assurer leur mise en réseau
- Développer les itinéraires de promenade dans le fond de vallée
- Améliorer les liaisons entre la ville et la vallée
- Préserver les points de vue remarquables et les grandes ouvertures visuelles sur les sites emblématiques
- Soigner la qualité du paysage le long des axes menant à la rocade

Organiser et structurer l'urbain dans le respect du cadre paysager et écologique

1. Affirmer et intensifier la place et le rôle de la nature

- Préserver les entités naturelles et/ou boisées présentes dans la trame urbaine
- Préserver les espaces verts publics qualitatifs existants
- Préserver et valoriser le paysage de l'eau et de la forêt dans les secteurs de La Forge et des Fontaines ainsi que les atouts bocagers du Vieux Conches
- Assurer un traitement paysager qualitatif des secteurs de développement urbain
- Profiter du développement prévu au sud de la rocade pour enrichir la trame paysagère du secteur et y améliorer les perméabilités écologiques

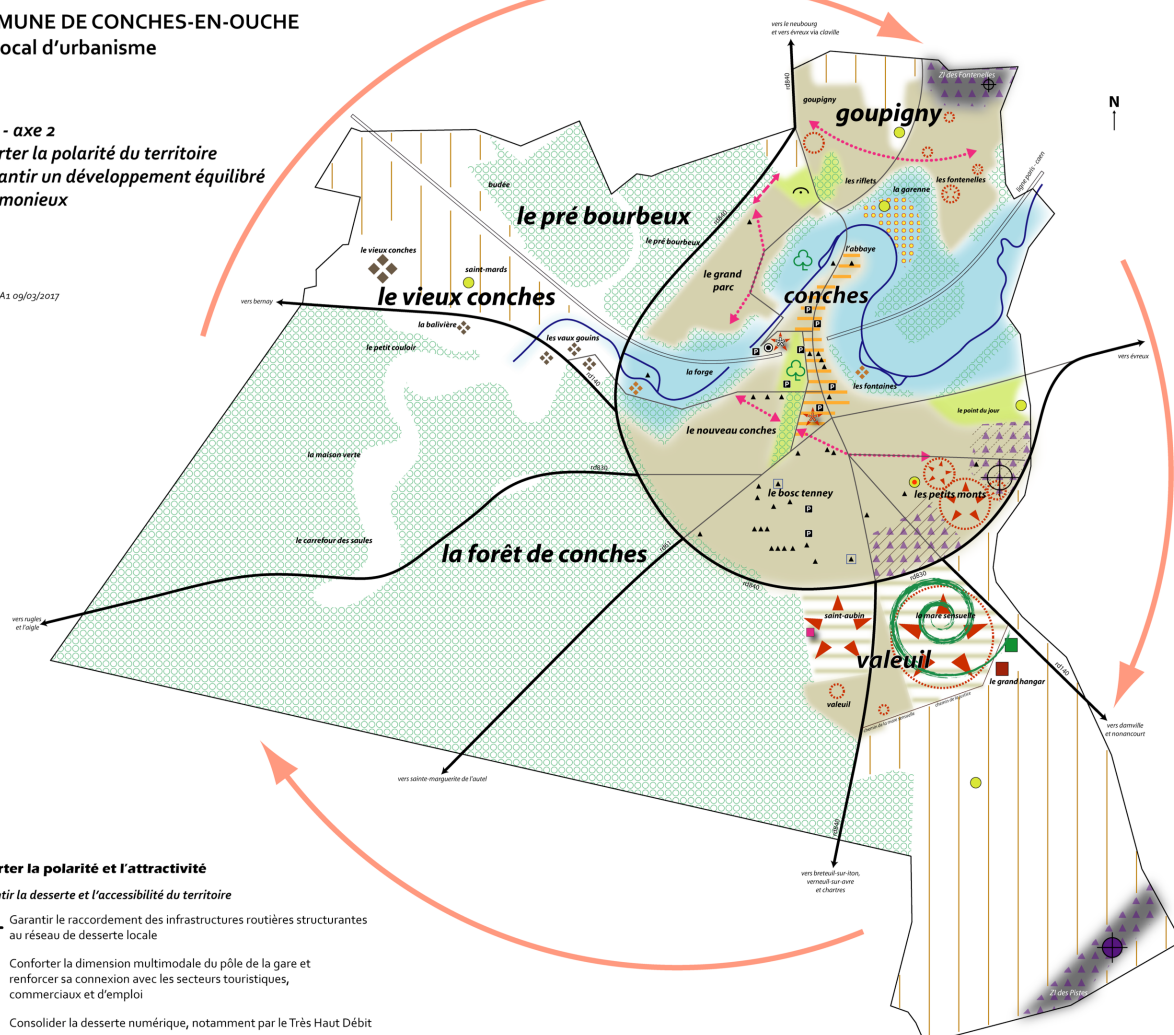
2. Veiller à la qualité des aménagements, formes urbaines et constructions

- Préserver les caractéristiques du centre ancien
- Assurer l'intégration harmonieuse des projets
- Garantir l'aménagement qualitatif des secteurs de développement
- Favoriser des formes urbaines et architecturales qui valorisent le paysage et la trame végétale

COMMUNE DE CONCHES-EN-OUCHE plan local d'urbanisme

PADD - axe 2
Conforter la polarité du territoire
et garantir un développement équilibré
et harmonieux

version : PPA1 09/03/2017



Conforter la polarité et l'attractivité

1. Garantir la desserte et l'accessibilité du territoire

- Garantir le raccordement des infrastructures routières structurantes au réseau de desserte locale
- Conforter la dimension multimodale du pôle de la gare et renforcer sa connexion avec les secteurs touristiques, commerciaux et d'emploi
- Consolider la desserte numérique, notamment par le Très Haut Débit

2. Consolider l'offre d'équipements et de services

- Maintenir la qualité et la diversité de l'offre existante et garantir son étoffement

3. Conforter le tissu économique local et développer une offre qualitative et attractive

- Préserver l'attractivité du centre ville
- Conforter les secteurs dédiés au développement économique et commercial
- Préserver les espaces naturels permettant l'accueil des grandes manifestations locales
- Préserver les espaces agricoles périurbains stratégiques
- Protéger les exploitations agricoles pérennes
- Envisager le changement de destination de la Ferme des Petits Monts en compatibilité avec le tissu bâti environnant
- Garantir le maintien d'une activité agricole raisonnée dans le fond de vallée du Roulouir

Garantir un développement équilibré

1. Maintenir une offre de logements diversifiée et adaptée

- Favoriser la présence d'une offre de logements ajustée aux besoins des personnes âgées
- Conforter les capacités d'accueil de l'EHPAD et de la MAPAD
- Permettre la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage

2. Faciliter la mobilité dans la ville

- Compléter le maillage de cheminements doux
- Conforter la mixité urbaine des lieux de vie
- Envisager la possibilité du développement de l'habitat près de la gare
- Préserver les capacités de stationnement public et la plateforme multimodale de la gare

Assurer un développement maîtrisé et harmonieux

1. Affirmer la cohésion du territoire

- Confirmer la vocation généraliste des zones urbaines
- Consolider la vocation généraliste du quartier de Valeuil dans le cadre de son développement
- Modérer le développement du hameau de Vieux Conches (urbanisation possible au sein de l'enveloppe bâtie existante)
- Préserver de l'urbanisation le fond de vallée (tout en autorisant l'évolution mesurée de l'habitat existant)
- Conforter et valoriser la mixité des fonctions urbaines du centre ville
- Ajuster les limites de la ZI des Fontenelles à la réalité du terrain et conforter celles de la ZI des Pistes en compatibilité avec le SCOT
- Ajuster les limites du site d'activités du Grand Hangar à la réalité des activités présentes

2. Maîtriser le développement

- Conforter la centralité et l'attractivité du centre ville
- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants
- Conditionner le « recyclage foncier » des friches à l'absence de toute pollution
- Faciliter les implantations contribuant au développement des filières vertes et ce, tout particulièrement au niveau de Valeuil
- Mobiliser les capacités foncières résiduelles présentes aux Fontenelles et aux Petits Monts
- Conforter la présence d'une offre foncière permettant d'accueillir sans délai de nouveaux établissements dans la ZI des Pistes
- S'appuyer sur la capacité foncière publique pour garantir l'atteinte des objectifs de développement urbain

repères

- zone urbaine généraliste
- principaux secteurs de développement à vocation généraliste (>1ha)
- zone d'activités industrielles (les fontenelles, les pistes)
- secteur excentré à vocation principale d'habitat
- secteur à dominante d'activités artisanales et commerciales
- secteur à dominante d'activités artisanales, services et bureaux
- site de la déchèterie
- service / équipement d'intérêt collectif existant
- gare
- Le Roulouir
- principaux boisements
- espaces à dominante naturelle de la Vallée du Roulouir
- espaces naturels urbains
- Arboretum, Site des Promenades & des Allées
- cimetière