

Département de l'Orne



Modification n° 1 du **Plan Local d'Urbanisme** de **Passais-la-Conception**

Notice de présentation



SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville

Parc d'Activités du Golf

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 63 52

📧 contact@planis.fr

www.planis.fr

DOSSIER DE CONSULTATION

SOMMAIRE

1. CONTEXTE.....	3
2. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE.....	4
2.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE	4
2.2. DONNEES DEMOGRAPHIQUES	6
2.3. OCCUPATION DU SOL ET URBANISATION.....	6
2.4. L'HABITAT SUR LA COMMUNE	8
3. OBJET DE LA MODIFICATION	10
3.1 PRESENTATION DE LA MODIFICATION	10
3.2 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	15
4. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS	20
4.1. PROCEDURE	20
5. ANNEXES.....	22
5.1 ARRETE DU PRESIDENT PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.....	22
5.2 DECISION DELIBEREE DE LA MRAE NORMANDIE	24

1. CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme de Passais-la-Conception, commune déléguée de Passais-Village a été approuvé le 23 juillet 2007. La Communauté de Communes Andaine-Passais, compétente en matière d'urbanisme, souhaite faire évoluer ce document. Il s'agit de modifier le règlement graphique pour reclasser en zone 2AU, à urbaniser future à vocation d'habitat, en zone A (agricole). La collectivité a en effet connaissance d'un projet d'implantation d'un hangar agricole sur le secteur en lien avec un centre équestre d'envergure, alors que la zone 2AU est ancienne (plus de 6 ans) et ne permet pas ce type de construction.

Considérant que les ajustements à apporter au PLU de la commune déléguée Passais-la-Conception n'imposent pas de révision du PLU conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme et qu'ils s'inscrivent dans les conditions prévues à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la Communauté de Communes Andaine-Passais, compétente en matière de gestion et d'élaboration des documents d'urbanisme, a décidé de **procéder à une modification du PLU.**

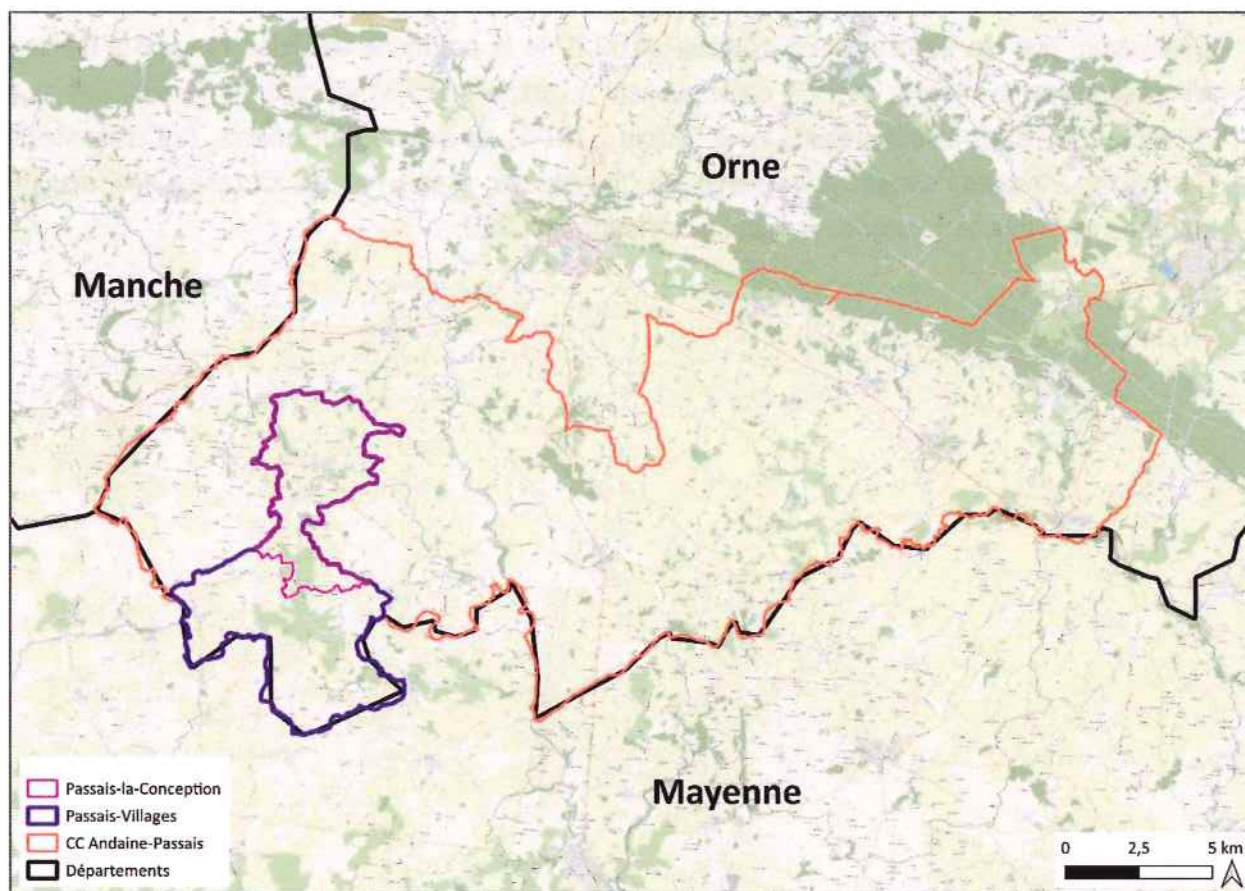
2. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

2.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Passais-la-Conception est une commune déléguée de Passais-Village. Elle se situe à l'extrême Sud-Ouest du département de l'Orne et donc à la frontière entre les départements de l'Orne, de la Manche et de la Mayenne.

La commune fait partie de la Communauté de Communes Andaine-Passais qui regroupe 12 communes pour 13 049 habitants en 2020.

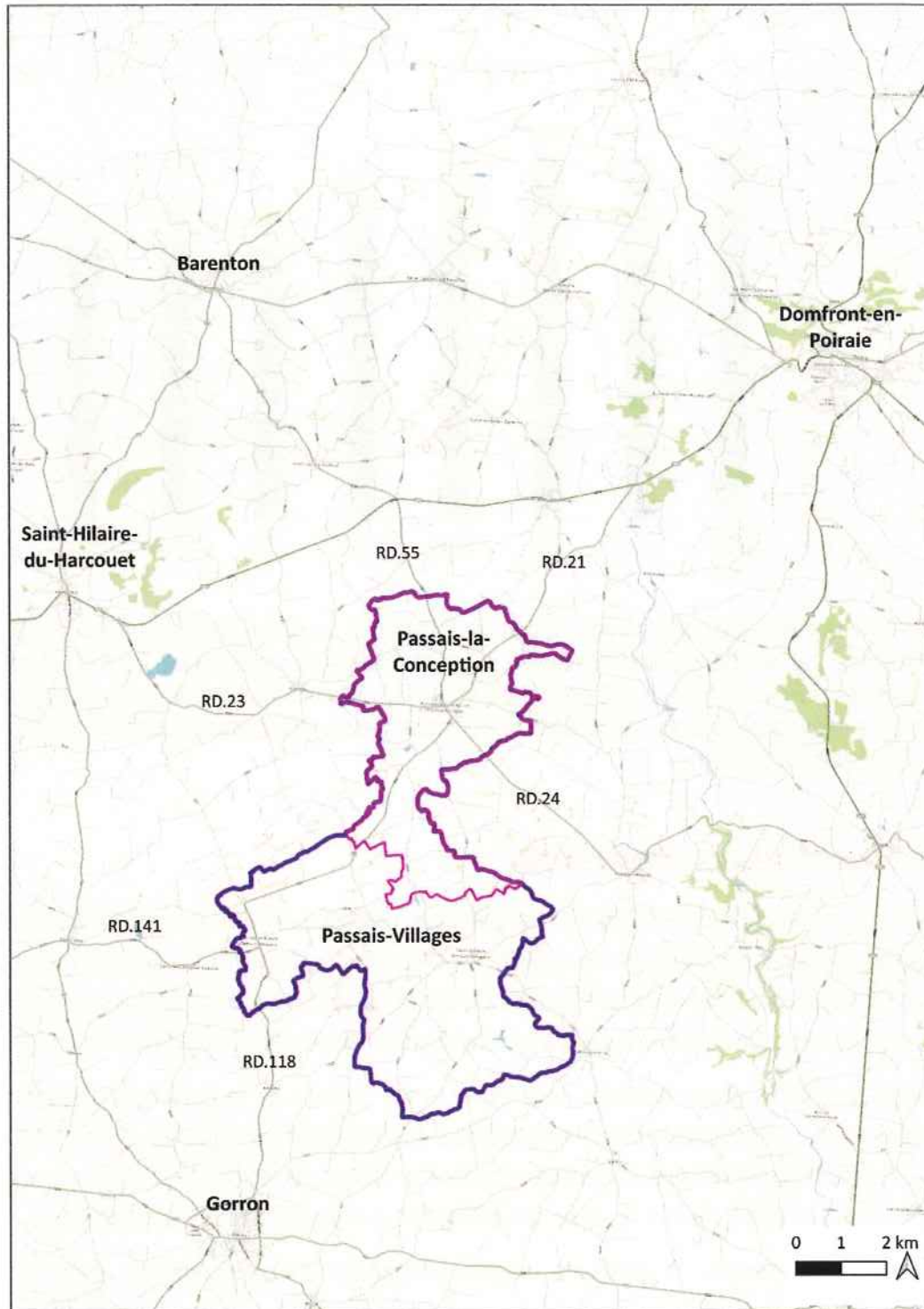
Localisation de l'EPCI ainsi que la commune nouvelle



Conception : PLANIS

La commune déléguée de Passais-la-Conception est reliée à Domfront, située à 13 kilomètres au Nord-Est, par la RD 21.

De plus, la commune se trouve à 10 km du Teilleul, que l'on peut rejoindre directement par la RD 24.

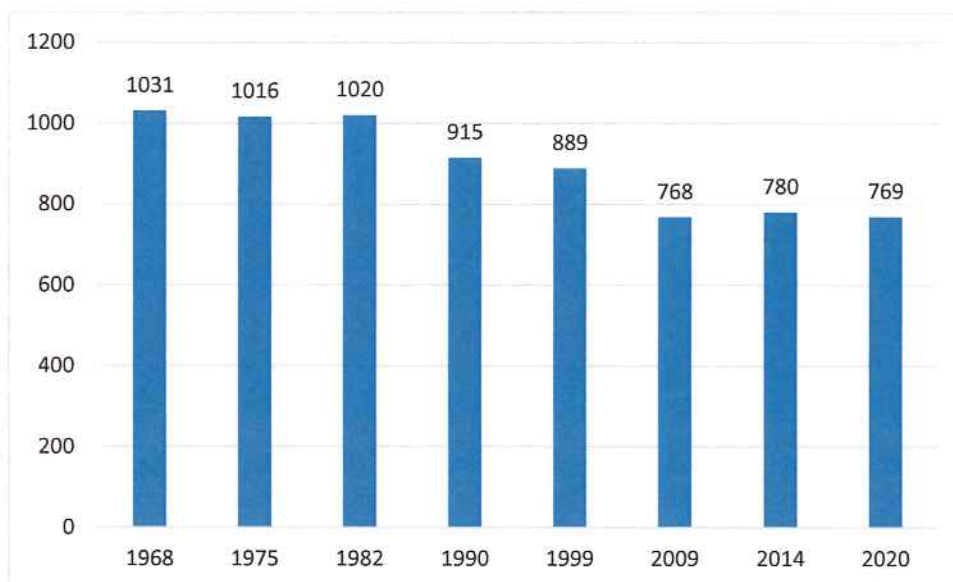


Conception : PLANIS

2.2. DONNEES DEMOGRAPHIQUES

La commune déléguée de Passais-la-Conception comptait 769 habitants en 2020 (INSEE).

Elle connaît une décroissance démographique depuis les années 1970 passant de 1 031 habitants à 769 en 2020.



A l'échelle de la commune nouvelle pour la période 2014-2020, la variation de population s'est établie à -0,6 % en moyenne par an, due en grande majorité à une diminution du solde naturel (-1,9 %) et non compensé par le solde migratoire (1,3 %). À titre de comparaison, l'évolution démographique sur la même période est de -0,4 % en moyenne par an à l'échelle de la Communauté de Communes Andaine-Passais et de -0,5 % pour le département de l'Orne.

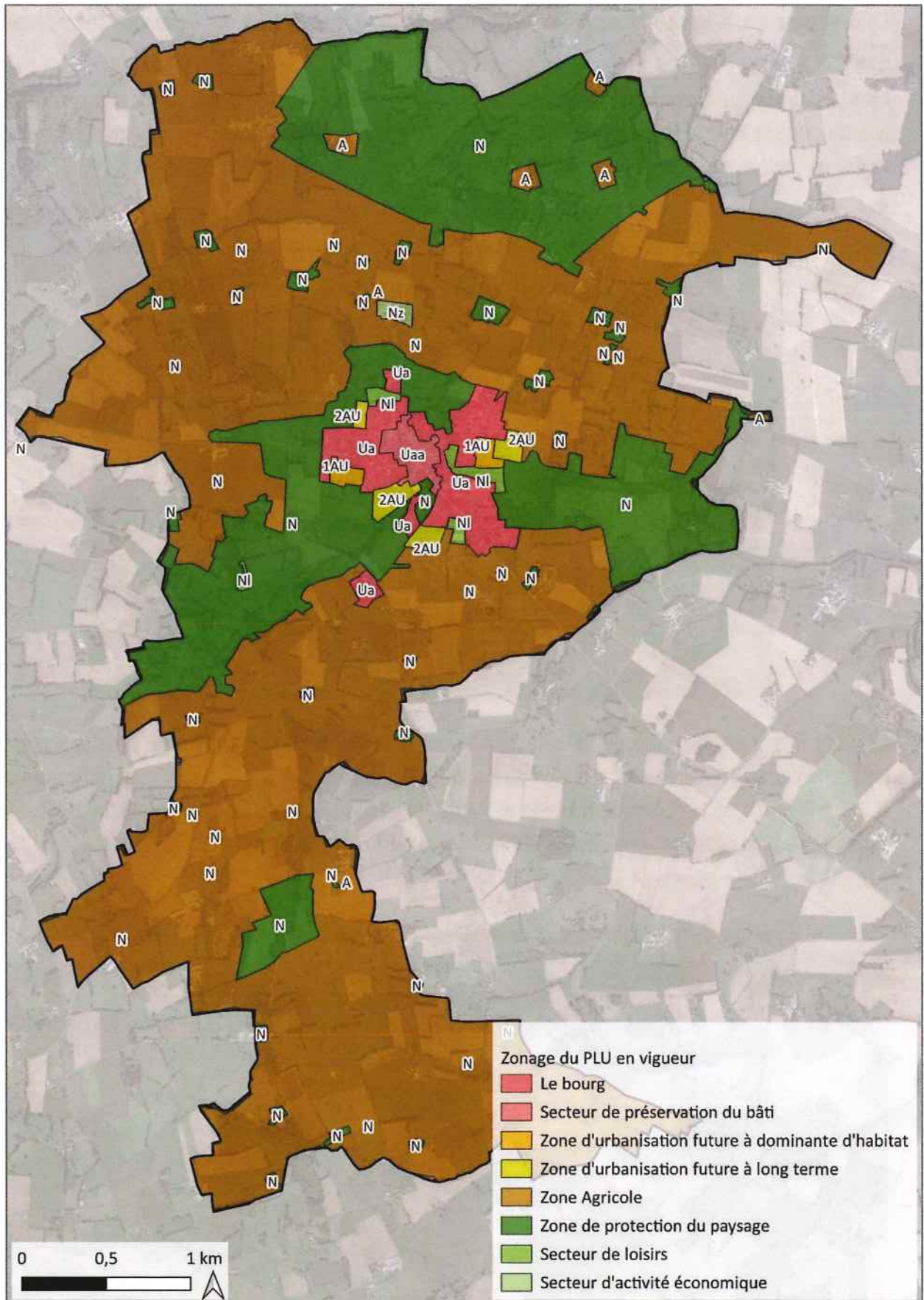
2.3. OCCUPATION DU SOL ET URBANISATION

S'étalant sur une superficie de 16,68 km², la commune déléguée de Passais-la-Conception possède une urbanisation concentrée au Nord de son territoire avec la présence du bourg. Ce dernier se situe à la jonction entre les départementales 21 et 24. Le Nord et l'Est du bourg, se composent majoritairement de lotissements pavillonnaires. Le centre ancien est quant à lui constitué de maisons de ville en pierre sur un ou deux étages.

Une vingtaine d'exploitations agricoles sont recensées à l'échelle de la commune déléguée. D'après la nomenclature de l'orientation technico-économique des exploitations agricoles (OTEX) le territoire est spécialisé dans les bovins mixtes. Les zones naturelles identifiées par le zonage correspondent à de la prairie bocagère pour la partie Nord et à la vallée de La Pisse pour la partie centrale de la commune.

En matière d'équipements, la commune dispose notamment d'un supermarché, d'une banque, d'une boulangerie, d'une gendarmerie, d'une pharmacie, d'un tabac, d'une maison de retraite (50 à 100 places), d'un groupe scolaire (maternelle, primaire et collège comprenant 150 à 200 élèves). Des gîtes sont également présents en dehors du bourg. On trouve également le Haras des Perchers qui compte 70 chevaux et 150 adhérents pour les pratiques du dressage et du saut d'obstacle. Ce haras accueille les championnats départementaux et poursuit une dynamique de développement depuis plus de vingt ans.

Présentation du zonage du PLU en vigueur de Passais-la-Conception



Conception : PLANIS

2.4. L'HABITAT SUR LA COMMUNE

La commune nouvelle compte 63,2% de résidences principales et 24,7 % de résidences secondaires en 2020.

Le taux de vacance a augmenté depuis 2009 (il était de 8,9 %) pour s'établir autour des 12,1 % en 2020 (soit une centaine de logements vacants sur la commune). À titre de comparaison, la Communauté de Communes Andaine-Passais est à 9,3 %, et ce taux est de 10,8 % pour le département de l'Orne en 2020.

Plus de la moitié du parc de logement présent sur le territoire communal est antérieur à 1970. Ce parc ancien se concentre dans le secteur Uaa correspondant au cœur du bourg de Passais-la-Conception.

Exemple de bâtis présents dans le bourg, zone Uaa (Google Earth)

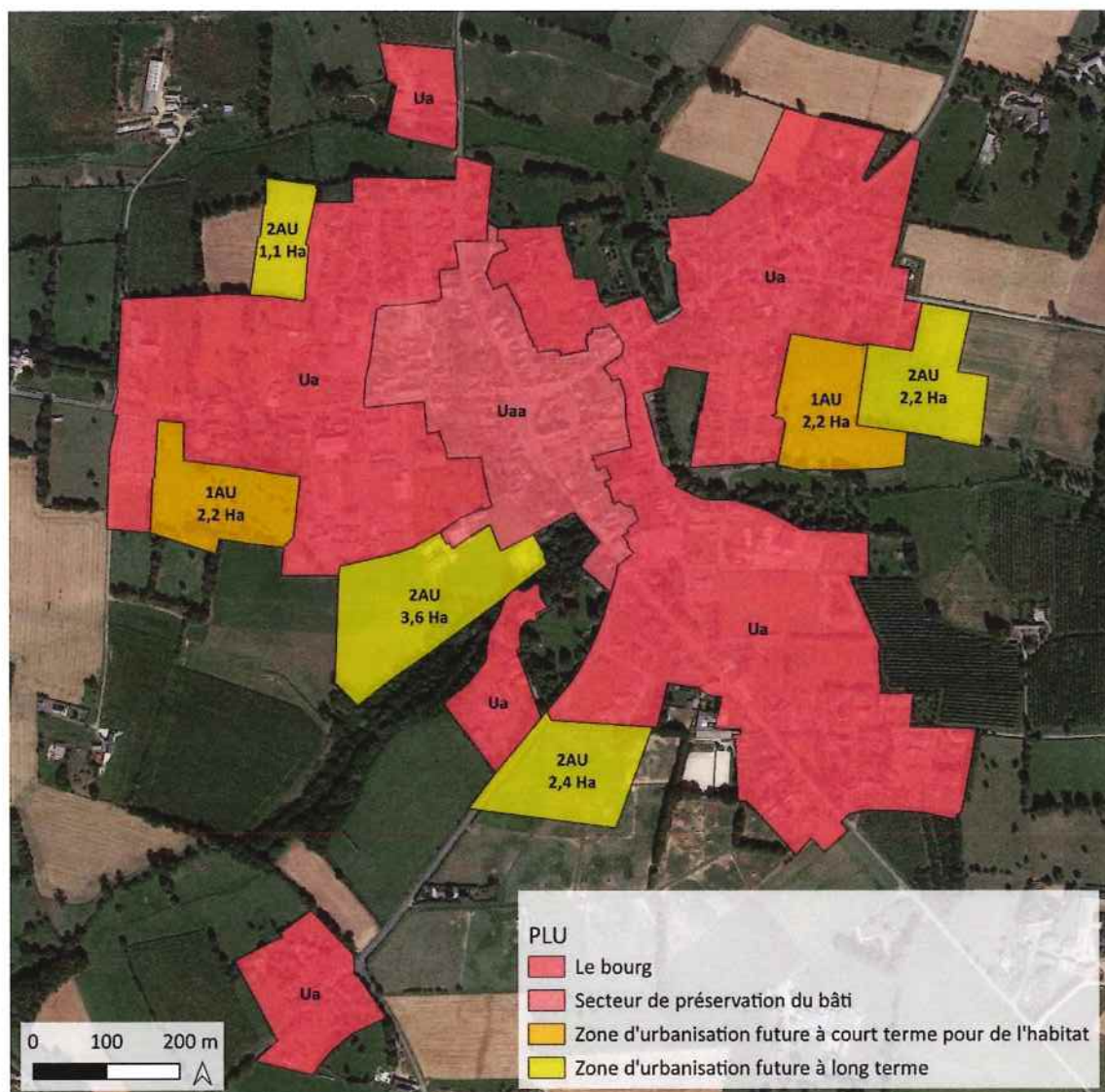


L'habitat récent de la commune se caractérise par des maisons individuelles et le développement de lotissements pavillonnaires en périphérie du centre-bourg notamment au Nord et à l'Est (en zone Ua du PLU). A l'échelle de la commune nouvelle et d'après les données SITADEL, on recense 14 autorisations d'urbanisme pour des logements depuis 2014, soit environ 1,5 par année.

Exemple de pavillons présents dans au sud du bourg dans la zone Ua (Google Earth)



Localisation et surface des zones à urbaniser (1AU et 2AU) du PLU en vigueur



Conception : PLANIS

Depuis l'approbation du PLU le 23/07/2007, aucune zone à urbaniser (1AU et 2AU) n'a été mobilisée.

3. OBJET DE LA MODIFICATION

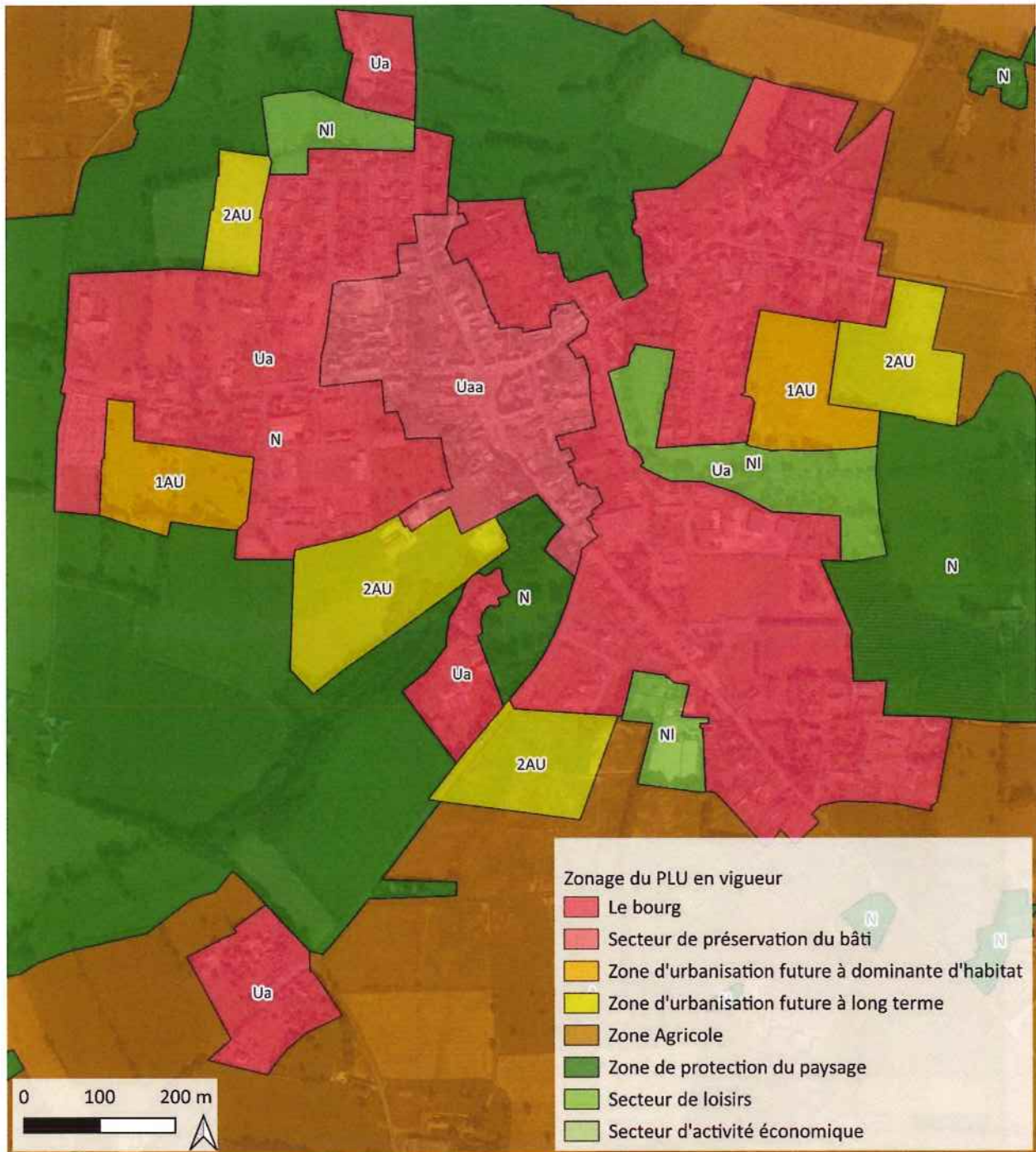
3.1 Présentation de la modification

La présente modification consiste à reclasser la zone 2AU du secteur Bellefontaine en zone Agricole. Il convient de rappeler que cette zone 2AU a été définie lors de l'élaboration du PLU de Passais-la-Conception qui a été approuvée en juillet 2007. Elle avait pour vocation d'accueillir des logements à long terme. Depuis, la zone n'a pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation, ni fait l'objet en ce sens d'acquisitions foncières par la collectivité ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Parallèlement, la commune est saisie d'un projet d'implantation d'un bâtiment agricole de stockage en lien avec le haras des Perchers situés à proximité. Les terrains concernés appartiennent déjà au haras et sont exploités par ce dernier comme pâture pour les chevaux.

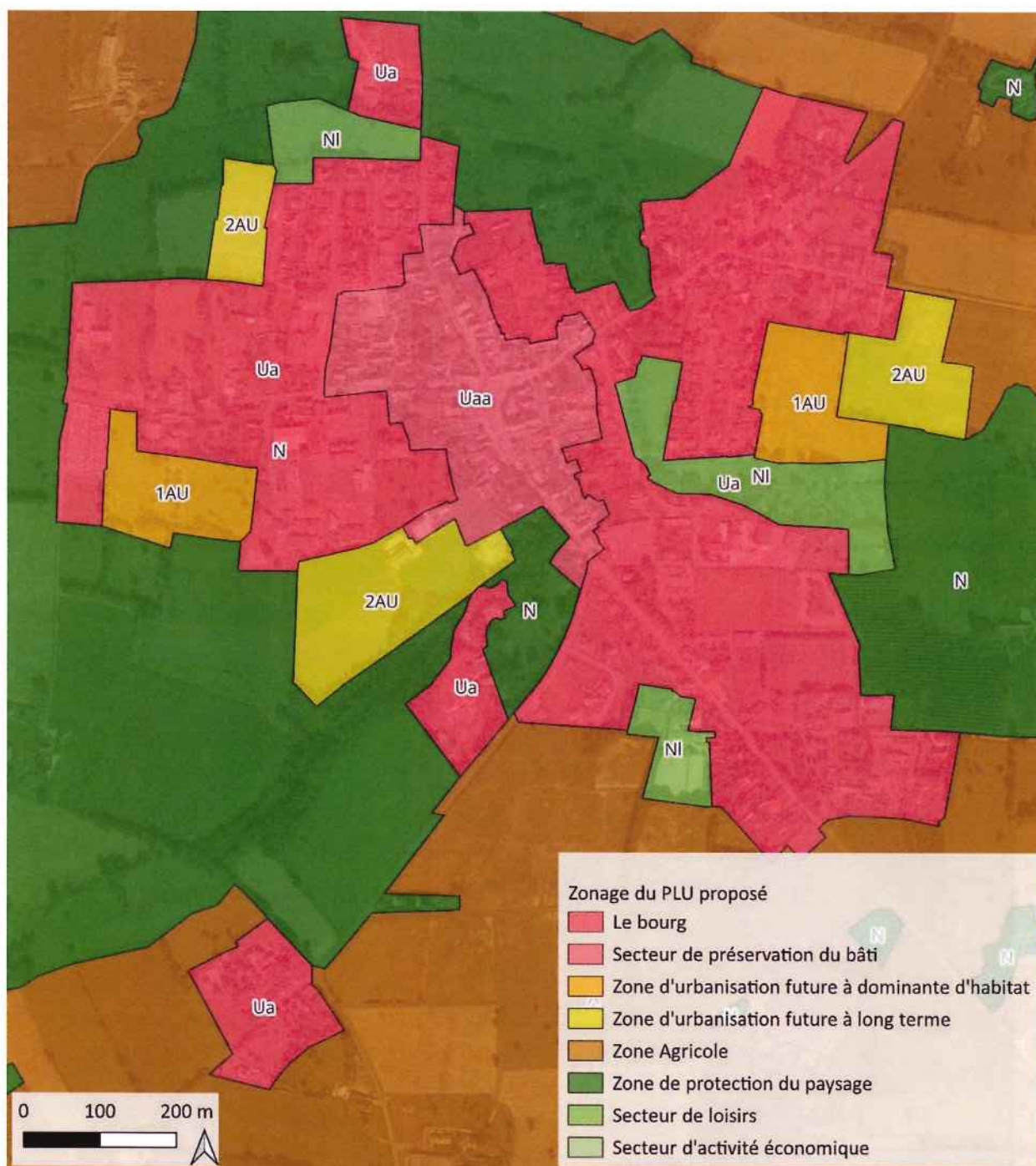
Dès lors, dans la perspective de permettre la pérennité des activités du haras qui accueille notamment les championnats départementaux et qui poursuit sa dynamique de développement depuis une vingtaine d'années, la collectivité souhaite reclasser ces terrains en zone A du PLU de Passais-la-Conception.

Extrait du règlement graphique en vigueur du PLU



Source : PLU Passais-la-Conception ; Conception : PLANIS

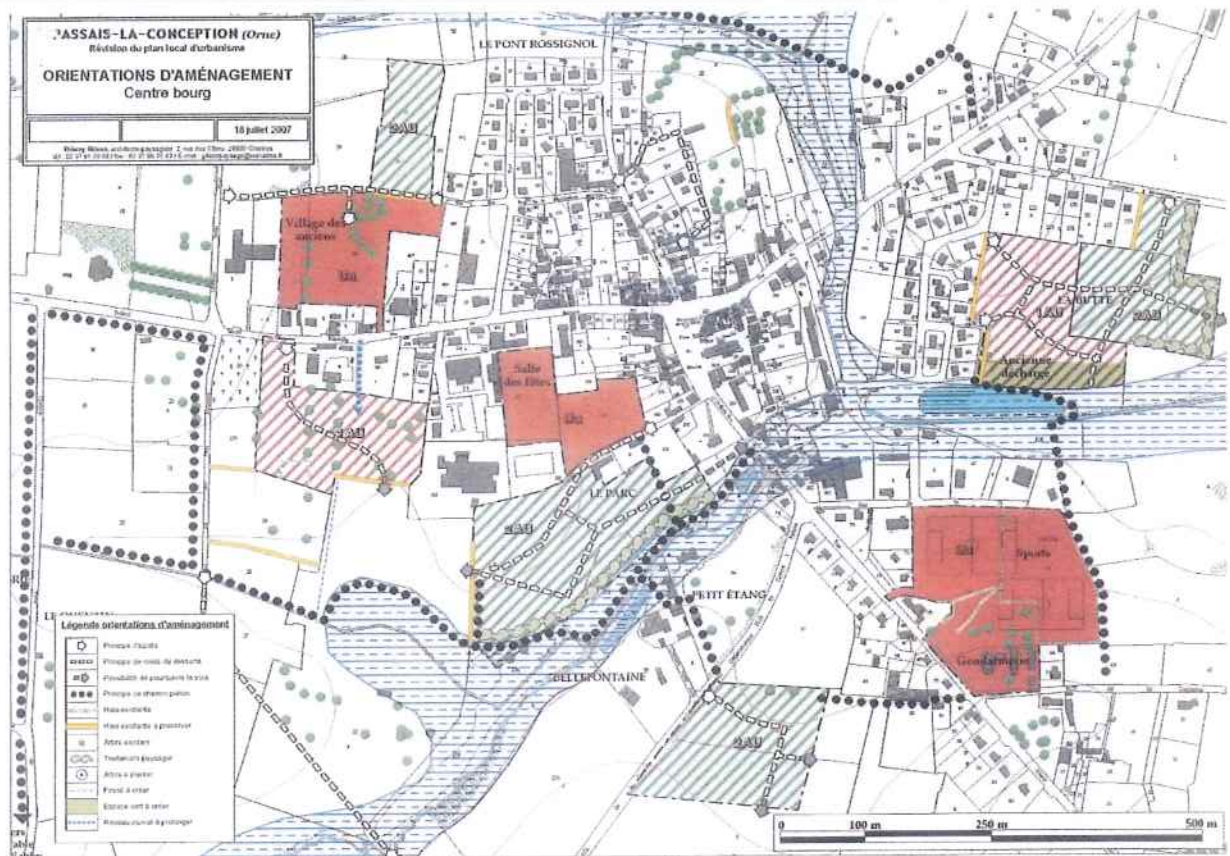
Extrait du règlement graphique proposé



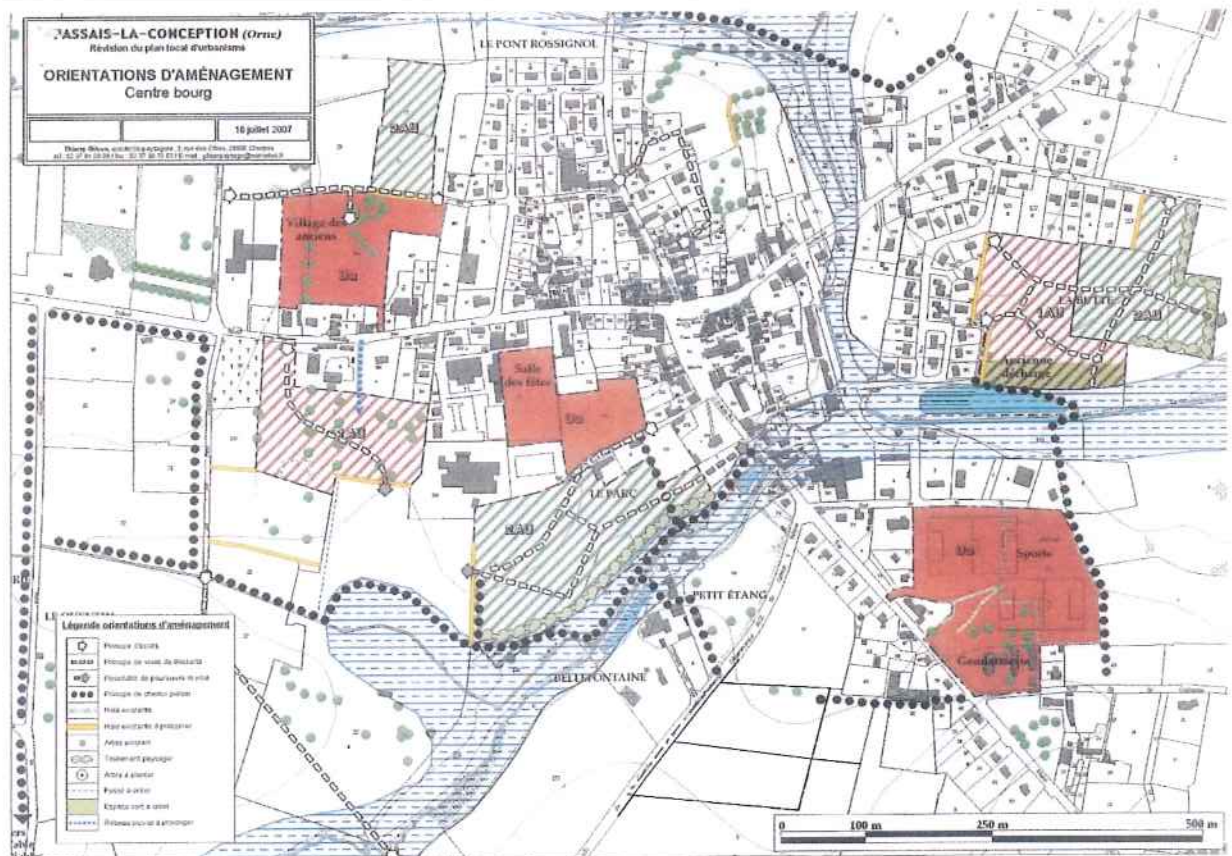
Conception : PLANIS

La zone 2AU concernée représente une surface de 2,44 Ha ; La totalité de cette surface sera reclassée en zone agricole. Le PLU comprend également des orientations d'aménagement présentant les principes d'aménagement pour les zones à urbaniser. La modification visant à retirer l'une de ces zones, il convient également de retirer les principes d'aménagement qui lui sont associés.

Orientation d'aménagement en vigueur



Orientation d'aménagement proposée



Orientation d'aménagement en vigueur

2 – Les secteurs de développement urbain

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme, article R. 123-6 du code de l'urbanisme

Le développement urbain proposé s'organise en plusieurs secteurs.

Les secteurs d'urbanisation à court terme sont les suivants.

Secteur Entrée sud-ouest du bourg, route du Quentin

C'est un secteur de 2,3 hectares et qui peut accueillir quelque vingt logements. L'accès à ce nouveau secteur s'effectuera par la rue de Bretagne et par le chemin rural n° 21 dit du Petit Domaine. Les haies et arbres existants sont à préserver dans la mesure du possible.

Secteur de la Butte ouest

C'est un secteur de 2,3 hectares et qui peut accueillir entre quinze et vingt logements. L'accès à ce nouveau secteur s'effectuera par la rue de la Butte. Une liaison serait possible à terme avec la rue de la Guérinière quand le secteur 2AU sera ouvert à l'urbanisation. La haie existant en limite ouest est à préserver. La partie sud du secteur correspondant à une ancienne petite décharge et située en bordure du plan d'eau sera traitée en espace paysager de détente pour les habitants.

Les secteurs d'urbanisation à long terme sont les suivants.

Secteur du Pont Rossignol

C'est un secteur de 1,1 hectare et qui pourrait accueillir une douzaine de logements. L'accès à ce nouveau secteur s'effectuera par la rue du Pont-Rossignol traversant le lotissement existant et par le prolongement de la rue de la Maréchalerie.

Secteur du Parc

C'est un secteur de 3,7 hectares qui pourrait accueillir une trentaine de logements. L'accès à ce nouveau secteur s'effectuera par la rue du Parc prolongée débouchant sur la rue de Normandie-Maine. Il sera ainsi possible de desservir ces nouveaux quartiers sans passer par le centre bourg. Les haies et arbres existants sont à

préserver dans la mesure du possible. En limite de la vallée, les fonds de parcelles recevront un traitement végétal et un chemin piéton sera créé le long de la rivière.

Secteur de la Butte est

Situé dans la continuité du secteur de la Butte ouest, c'est un secteur de 2,3 hectares qui pourrait accueillir une vingtaine de logements. L'accès à ce nouveau secteur s'effectuera par la rue de La Guérinière et par les rues de desserte du secteur limitrophe. Une possibilité de sortie ultérieure vers l'est reste ménagée. Une haie est à créer en limite est afin d'insérer les futures constructions dans un écran végétal. En limite de la vallée, les fonds de parcelles recevront un traitement végétal et un chemin piéton sera créé le long de la rivière.

Secteur de Bellefontaine

Situé en limite sud du bourg, c'est un secteur de 2,5 hectares qui pourrait accueillir une vingtaine de logements. Les accès à ce nouveau secteur s'effectueront par la Rd 21 et une liaison piétonne est prévue vers la rue de Normandie-Maine. Pour sécuriser les accès et les sorties, un espace vide sera ménagé le long de la Rd 21. Des possibilités de sorties ultérieures vers le sud et vers l'est seront ménagées.

Orientation d'aménagement proposée

2 – Les secteurs de développement urbain

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme, article R. 123-6 du code de l'urbanisme

Le développement urbain proposé s'organise en plusieurs secteurs.

Les secteurs d'urbanisation à court terme sont les suivants.

Secteur Entrée sud-ouest du bourg, route du Quentin

C'est un secteur de 2,3 hectares et qui peut accueillir quelque vingt logements. L'accès à ce nouveau secteur s'effectuera par la rue de Bretagne et par le chemin rural n° 21 dit du Petit Domaine. Les haies et arbres existants sont à préserver dans la mesure du possible.

Secteur de la Butte ouest

C'est un secteur de 2,3 hectares et qui peut accueillir entre quinze et vingt logements. L'accès à ce nouveau secteur s'effectuera par la rue de la Butte. Une liaison serait possible à terme avec la rue de la Guérinière quand le secteur 2AU sera ouvert à l'urbanisation. La haie existant en limite ouest est à préserver. La partie sud du secteur correspondant à une ancienne petite décharge et située en bordure du plan d'eau sera traitée en espace paysager de détente pour les habitants.

Les secteurs d'urbanisation à long terme sont les suivants.

Secteur du Pont Rossignol

C'est un secteur de 1,1 hectare et qui pourrait accueillir une douzaine de logements. L'accès à ce nouveau secteur s'effectuera par la rue du Pont-Rossignol traversant le lotissement existant et par le prolongement de la rue de la Maréchalerie.

Secteur du Parc

C'est un secteur de 3,7 hectares qui pourrait accueillir une trentaine de logements. L'accès à ce nouveau secteur s'effectuera par la rue du Parc prolongée débouchant sur la rue de Normandie-Maine. Il sera ainsi possible de desservir ces nouveaux quartiers sans passer par le centre bourg. Les haies et arbres existants sont à

préserver dans la mesure du possible. En limite de la vallée, les fonds de parcelles recevront un traitement végétal et un chemin piéton sera créé le long de la rivière.

Secteur de la Butte est

Situé dans la continuité du secteur de la Butte ouest, c'est un secteur de 2,3 hectares qui pourrait accueillir une vingtaine de logements. L'accès à ce nouveau secteur s'effectuera par la rue de La Guérinière et par les rues de desserte du secteur limitrophe. Une possibilité de sortie ultérieure vers l'est reste ménagée. Une haie est à créer en limite est afin d'insérer les futures constructions dans un écran végétal. En limite de la vallée, les fonds de parcelles recevront un traitement végétal et un chemin piéton sera créé le long de la rivière.

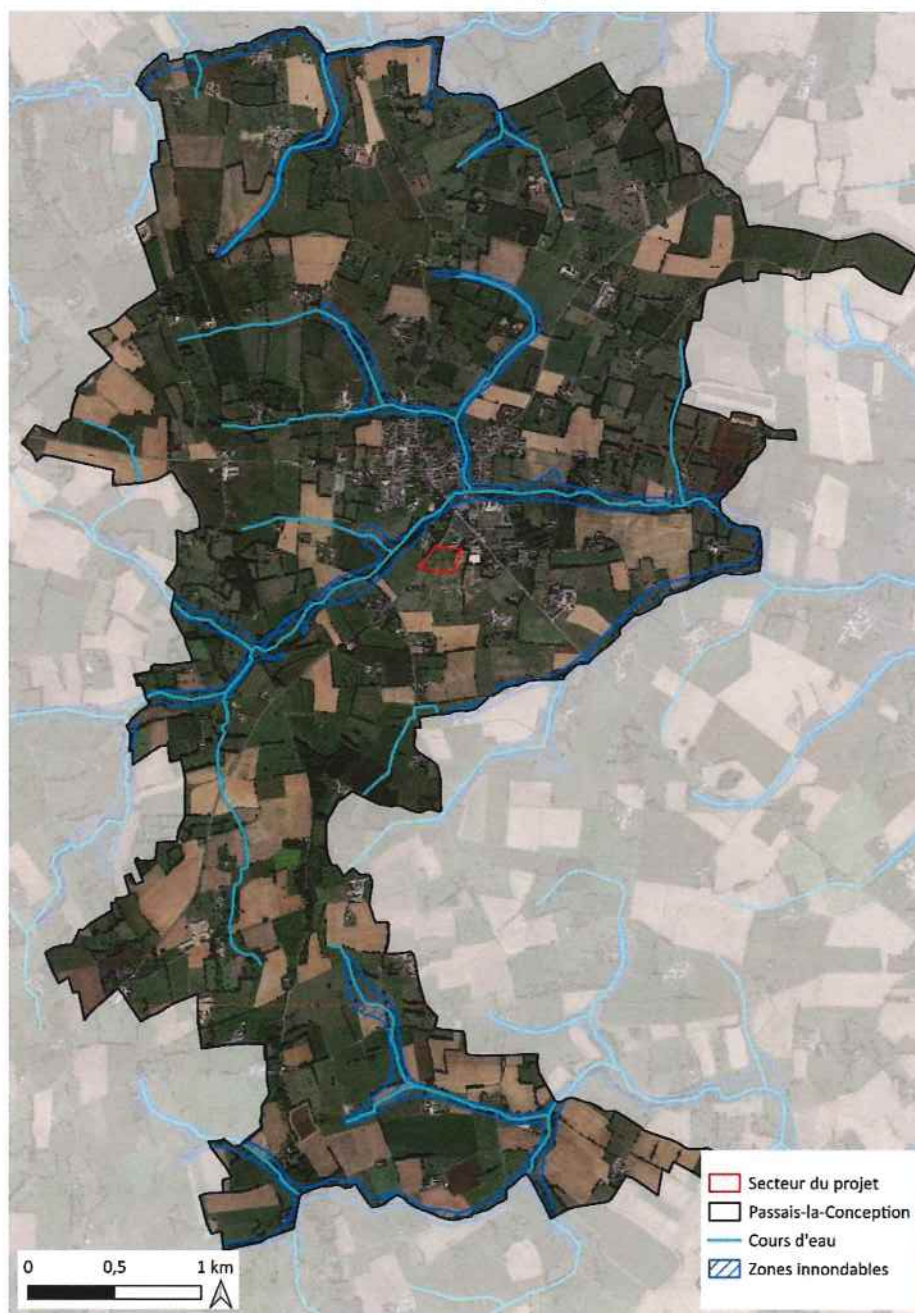
3.2 Prise en compte des enjeux environnementaux

La commune de Passais la Conception fait partie du Parc Naturel Régional Normandie Maine, compte tenu de son intérêt patrimonial.

Au regard de l'Atlas des paysages de Normandie, Passais la conception relève de l'unité paysagère : « *La poiraiie claire et humide de Domfront et ses coteaux* ». Elle comprend des plaines bocagères de pâtures, de culture et de poiriers.

Passais la conception est par ailleurs concernée par le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du bassin de la Maine.

Localisation des cours d'eau ainsi que des zones inondables



Source : DREAL Normandie ; Conception : PLANIS

Localisation des zones humides et de prédisposition à la présence de zones humides



Source : DREAL Normandie ; Conception : PLANIS

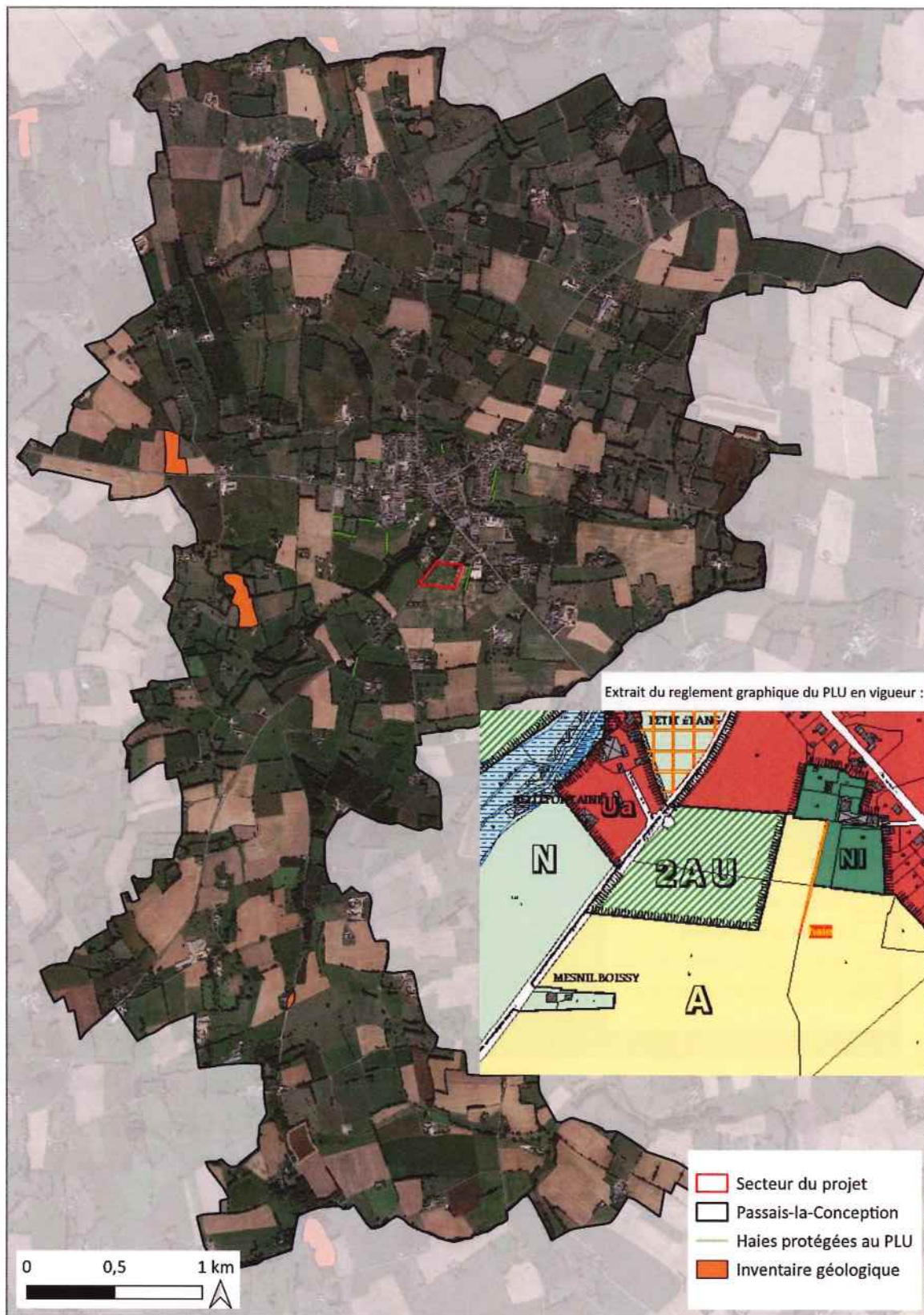
Le secteur de modification se situe en dehors des zones humides et de prédisposition.

Localisation de la zone Natura 2000 ainsi que la ZNIEFF continentale type I

Source : DREAL Normandie ; Conception : PLANIS

La zone 2AU concernée par le projet de modification du PLU se trouve à 760 mètres à l'Est de la ZNIEFF continentale de type I « Combles de l'Oratoire de Passais » ainsi que de la zone Natura 2000 « Combles de la Chapelle de l'Oratoire de Passais ».

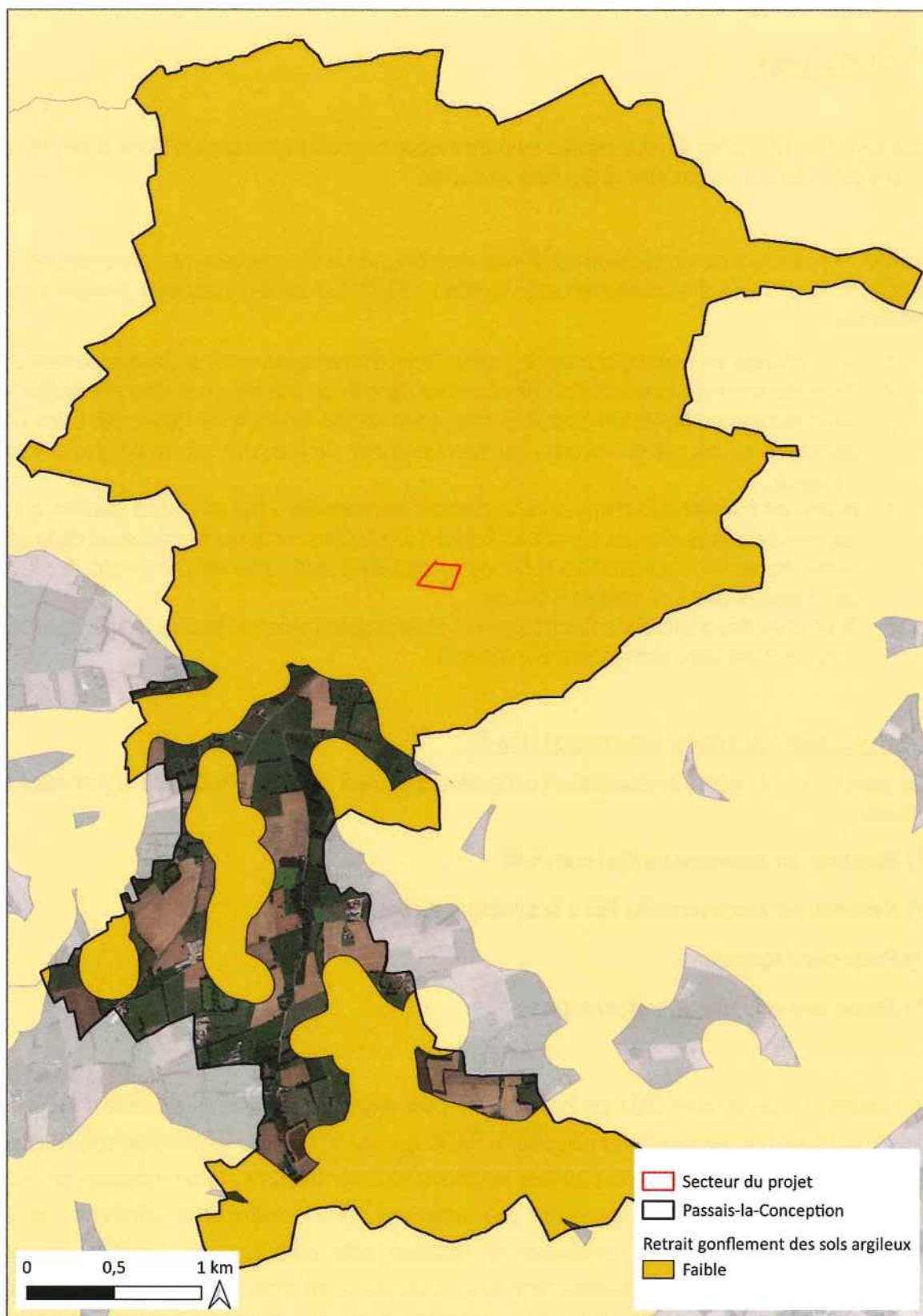
Localisation des zones d'inventaire géologique ainsi que des haies protégées au PLU



Source : DREAL Normandie ; Conception : PLANIS

Le secteur concerné par la modification se trouve en dehors des zones d'inventaire géologique. Des haies sont présentes de part et d'autre du secteur de modification dont une protégée par le PLU (à l'Est du site).

Localisation du risque de retrait gonflement des argiles



Source : DREAL Normandie ; Conception : PLANIS

La quasi-totalité de la commune déléguée de Passais-la-Conception comprenant l'ensemble du bourg et le secteur de modification se trouve en zone de risque faible de retrait gonflement des argiles.

4. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

4.1 Procédure

Pour permettre l'évolution du PLU relative au point évoqué ci-avant (reclassement d'une zone 2AU en zone A), une procédure de modification a été mise en œuvre.

En effet, la procédure de modification est utilisée dans les cas où les changements ne nécessitent pas une révision du PLU, c'est-à-dire, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, lorsque la commune n'envisage :

1. Ni de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
2. Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

→ Au regard de l'alinéa 1 de l'article L.153-31 :

Les grands axes du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune sont les suivants :

1°) Maintenir un caractère rural et convivial

2°) Résorber les inconvénients liés à la structure du bourg

3°) Préserver l'agriculture

4°) Rester une commune harmonieuse

La suppression de la zone 2AU de Bellefontaine pour reclasser les terrains en zone Agricole s'inscrit pleinement dans l'un des principaux objectifs du PADD qui vise à préserver l'activité agricole. En reclassant les parcelles en zone agricole, cela contribue notamment à la continuité et à la pérennisation de l'activité du Haras situé à proximité et assurant assure une certaine vitalité au territoire (150 adhérents, épreuves du championnat départemental...). La décision de reclasser cette zone destinée à l'urbanisation en zone agricole conforte également le caractère rural de la commune ce qui s'inscrit dans la volonté du PADD.

Ainsi, la modification du PLU n'entraîne pas de changement des orientations définies par le PADD et ne les affectent pas.

→ Au regard de l'alinéa 2 de l'article L.153-31 :

La modification vise à reclasser des terres destinées à être urbanisées en terre agricole ce qui ne vient pas réduire mais au contraire, augmenter les zones agricoles.

→ Au regard de l'alinéa 3 de l'article L.153-31 :

La modification n'affecte aucune protection du PLU. De plus elle consiste à reclasser des terres envisagées pour une éventuelle urbanisation future en terres agricoles, ce qui est déjà leur nature aujourd'hui ; Cela n'induit par conséquent pas d'augmentation des risques et des nuisances.

→ Au regard de l'alinéa 4 de l'article L.153-31 :

La modification ne correspond pas à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation. Elle consiste au contraire à supprimer une ancienne zone à urbaniser pour la reclasser en zone agricole.

→ Au regard de l'alinéa 5 de l'article L.153-31 :

La présente modification ne vise pas la création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant la création d'une zone d'aménagement concerté.

L'objet des ajustements du PLU ne correspond à aucune des cas mentionnés par l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, le recours à la procédure de modification du PLU est donc possible.

La modification du PLU de Passais-la-Conception se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par un ajustement du règlement graphique et du document relatif aux orientations d'aménagement.

La procédure de modification sera menée selon les dispositions notamment des articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Le présent dossier sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Une « enquête publique » du projet sera ensuite effectuée, afin que la population puisse formuler ses observations.

5. ANNEXES

5.1 ARRETE DU PRESIDENT PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

N°2024-03-07

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Conseil de la Communauté de Communes ANDAINE-PASSAIS

Date convocation : 15/03/2024	L'an deux mill vingt-quatre, le 21 mars à 19h, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la salle principale du CIDPA-12, rue Jean Moulin à Juvigny Val d'Andaine sous la présidence de M. JARRY Sylvain,
Nombre de membres en exercice : 37	Étaient présents, Mmes MM. ADDA Françoise, ALLEAUME Philippe, BOULENT Daniel, BOURREE Marie-France, BRETON Dominique, CHEVALIER Manuela, COUPEL Christian, DARGENT Michel à partir de 19h22, DREUX-COUSIN Virginie, DUBREUIL Benoît, DUMAINE Chantal, EUVELINE Jacques, GAIGNON Loïc, GRANDIN Philippe, HAIRIE François, JARRY Sylvain, LAUNAY Didier, LERAY Christophe, LERIVRAIN Bernard, LEROUX Éric à partir de 19h22, LEROUX Henri, LETELLIER Gislaine, MARIE Daniel, MOREAU Bernard, MOREL-GILLOT Dominique à partir de 19h22, PETITJEAN Olivier, RABLINEAU Jeannine, ROETZINGER Claudine, ROULLEAUX Éric, SERAIS Sylvie, TURCAN Philippe
Nombre de présents : 31	Absents excusés : Mmes MM. BOUVIER-WITTER Françoise, CANU Emmanuel jusqu'à 19h22, DARGENT Michel jusqu'à 19h22, DUREUIL Brigitte, LEROUX Éric jusqu'à 19h22, MARTEAU Mildred, MOREL-GILLOT Dominique jusqu'à 19h22, SORIN Véronique
Nombre de votants : 33	Présents par procuration : Mmes MM. BEAUCHEF Régis (pouvoir à M. ROULLEAUX), CANU Emmanuel (pouvoir à M. LEROUX Éric à partir de 19h22), Secrétaire de séance : M. BOULENT Daniel

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE-URBANISME

Prescription de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune déléguée de Passais la Conception-Commune de Passais Villages

La Commune de Passais Villages a été saisi par une entreprise locale d'une demande de construction d'un hangar agricole couvert de panneaux photovoltaïques sur le territoire de la Commune déléguée de Passais la Conception. Ce projet est nécessaire à la bonne activité de cette entreprise.

Les règles du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Passais la Conception en vigueur ne permettent pas la réalisation du projet de construction souhaitée. En effet, la zone concernée par le projet est classée en zone 2AU (Parcelles cadastrées AE0043, AE0080, ZS0003, ZS0050, ZS0051) et le règlement écrit correspondant n'autorise pas ce type de constructions.

Il est donc souhaitable de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de la Commune déléguée de Passais la Conception, par une procédure de modification de droit commun, visant à modifier le règlement, notamment le règlement graphique, afin de réduire la surface de la zone AU, dans le cas présent pour passer de 2AU en A.

Considérant que les ajustements envisagés ne concernent que le règlement graphique du PLU de la Commune déléguée de Passais la Conception,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 153-31 à L 153-44,

Vu le PLU de la Commune déléguée de Passais la Conception approuvé le 23 juillet 2007,

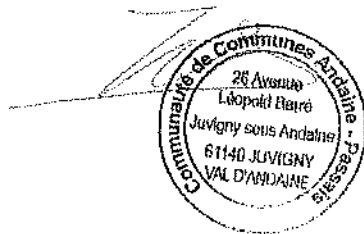
Accusé de réception en préfecture 001-200088443-20240321-2024-03-07-DE Date de télétransmission : 27/03/2024 Date de réception préfecture : 27/03/2024

N°2024-03-07

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **PRESCRIT** la modification du PLU de la Commune déléguée de Passais la Conception ;
- **DECIDE** de procéder à une modification de droit commun du PLU de la Commune déléguée de Passais la Conception en vue de modifier les articles du règlement graphique concernant les parcelles du projet ;
- **AUTORISE** M. le Président à avoir recours un cabinet d'étude pour mener à bien la procédure ;
- **AUTORISE** le Président à signer tous les actes et documents relatifs à cette affaire.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Pour copie conforme,
Le Président,



Accusé de réception en préfecture
061-200088443-20240321-2024-03-07-DIE
Date de télétransmission : 27/03/2024
Date de réception préfecture : 27/03/2024

5.2 DÉCISION DÉLIBÉRÉE DE LA MRAE NORMANDIE