

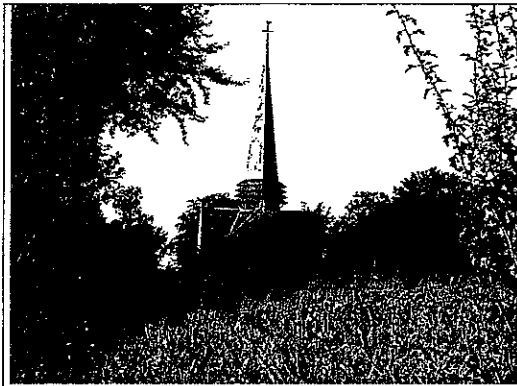
Commune de

Passais-la-Conception

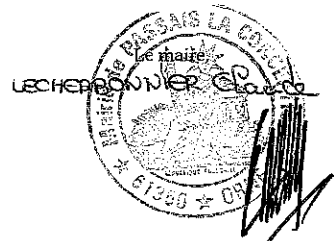
(Orne)

1^{ère} révision du plan local d'urbanisme

- Pos approuvé le 16 janvier 1980
- 4^{ème} modification approuvée le 26 juillet 1994
- 5^{ème} modification approuvée le 3 février 2003
- 6^{ème} modification approuvée le 5 septembre 2005
- 1^{ère} révision du Plu prescrite le 17 janvier 2005
- Plu révisé arrêté le 13 novembre 2006
- Plu révisé approuvé le 23 juillet 2007



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 23 juillet 2007 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Passais-la-Conception



Orientations d'aménagement

Date :

20 juillet 2007

Phase :

Approbation

2b

Mairie de Passais, 61350 Passais-la-Conception
Tel. : 02 33 38 71 12 / fax : 02 33 38 73 17 / e-mail : mairiedepassais@wanadoo.fr
Thierry Gilson architecte-paysagiste 2 rue des Côtes 28000 Chartres
Tel. : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 907 687 / e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr

REÇU A LA PREFECTURE
DE L'ORNE LE :
/ 8 AOUT 2007

1 – Principes d'aménagement généraux

Quelques principes sont à décliner par les futurs aménagements : un traitement paysager et non routier donnera aux voies internes un caractère *rural* qui devrait aussi renforcer la sécurité routière. Aucune parcelle ne tournera le dos à l'espace public mais lui présentera au contraire sa façade principale, de façon à donner un aspect soigné aux nouveaux quartiers. Des plantations en limite d'urbanisation limiteront l'impact des constructions et permettront une meilleure insertion dans le site.

La commune souhaite garder un **caractère rural** aux secteurs d'urbanisation nouvelle : haies bordant les façades des parcelles pouvant être établies sur le domaine public, plantations d'arbres d'alignement sur l'emprise des voies le long des rues et sur les placettes, recueil des eaux pluviales par noues et fossés plutôt que par tuyaux. Suivant les secteurs, les parcelles présenteront des superficies diversifiées. La végétation existante sera, dans la mesure du possible, préservée.

Une ambiance des lieux proche de celle du bourg actuel sera recherchée : implantation des constructions diversifiée, si possible à l'alignement de la rue et / ou en limite(s) séparative(s), de façon à ménager à l'arrière des habitations des jardins conséquents, tracé du futur parcellaire avec des formes variées. Pour chacune des opérations, les entrées des parcelles devront être groupées par deux dans la mesure du possible pour faciliter le stationnement du midi, pour éviter la multiplication des branchements aux réseaux. Le recul du portail d'accès au garage pourra être imposé de façon à permettre l'arrêt de 1 ou 2 véhicules légers.

Les voies devront être traitées en chaussée apaisée ; des stationnements devront être prévus à proximité immédiate des entrées de parcelles sinon les trottoirs et les espaces plantés seront envahis par les voitures en stationnement illicite ; il faudra autant que possible éviter l'aspect banal de lotissement aux parcelles toutes homogènes et au contraire promouvoir l'impression de village rural, par des parcelles hétérogènes, avec façades sur voie plutôt étroite.

L'aménagement pourra être réalisé par un aménageur public ou privé, en plusieurs phases. L'équipement en réseaux pourra être financé par la participation pour voirie et réseaux.

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

Une liaison piétonne permettra de relier la rue Normandie-Maine à la route départementale 21. La haie existante le long de la route départementale 21 est à préserver.

Passais-la-Conception (Orne)

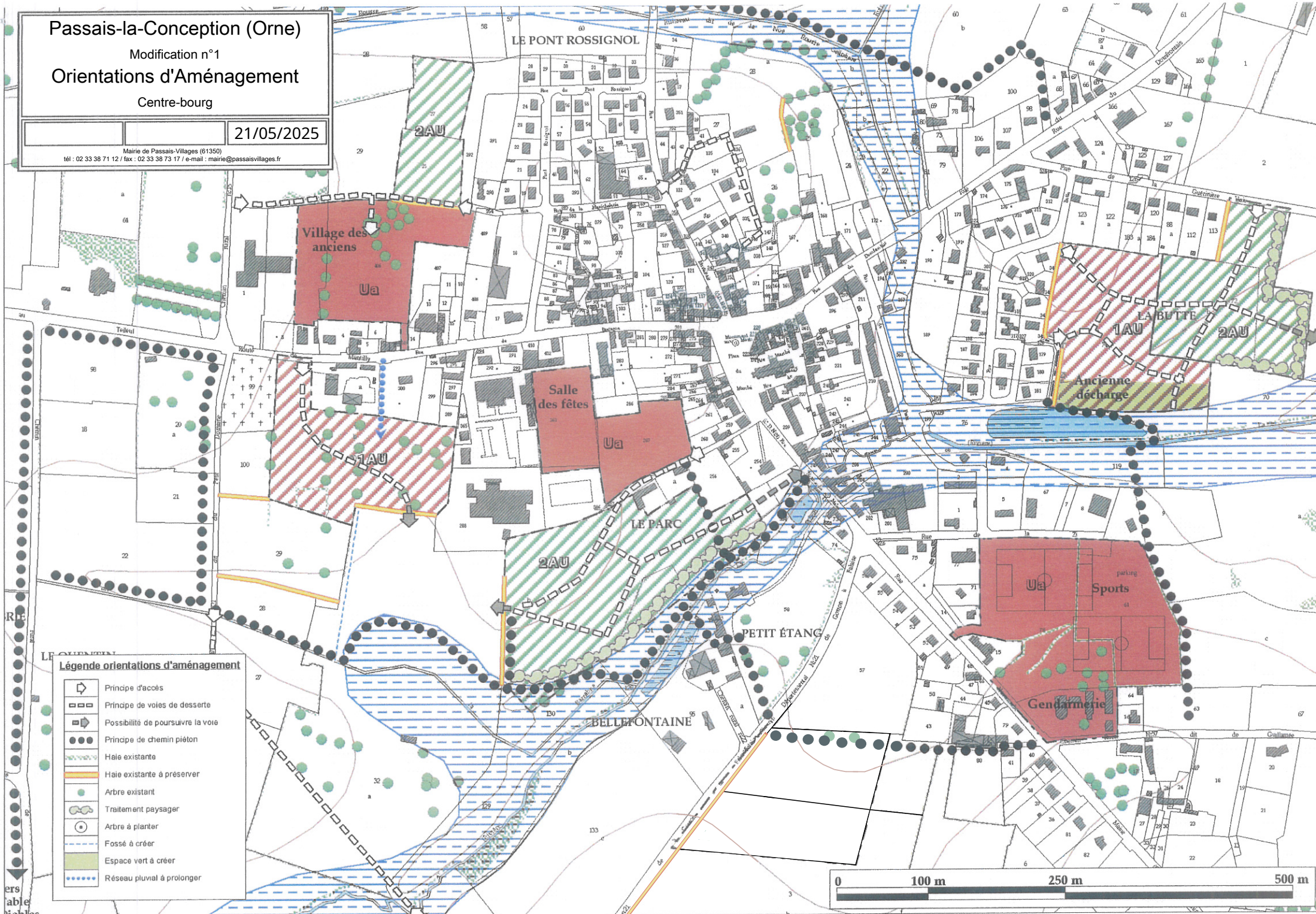
Modification n°1

Orientations d'Aménagement

Centre-bourg

21/05/2025

Mairie de Passais-Villages (61350)
tél : 02 33 38 71 12 / fax : 02 33 38 73 17 / e-mail : mairie@passaisvillages.fr



Légende orientations d'aménagement

- Principe d'accès
- Principe de voies de desserte
- Possibilité de poursuivre la voie
- Principe de chemin piéton
- Haie existante
- Haie existante à préserver
- Arbre existant
- Traitement paysager
- Arbre à planter
- Fossé à créer
- Espace vert à créer
- Réseau pluvial à prolonger

