



PLAN LOCAL D'URBANISME

CETON

Rapport de présentation

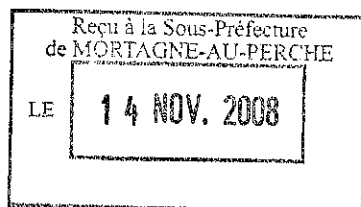
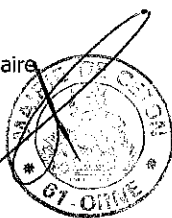


Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal

en date du 03 octobre 2008

APPROBATION

Le Maire



INTRODUCTION	6
Situation géographique	
Contexte administratif et intercommunal	
Le Pays du Perche	
Le Parc Naturel Régional du Perche	
TITRE I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	11
I.1 - GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL	12
I.1.1 - La géologie	
I.1.2 - La topographie	
I.1.3 - L'hydrographie	
<i>a. Le bassin versant</i>	
<i>b. L'hydrologie</i>	
<i>c. L'hydrogéologie</i>	
<i>d. La qualité de l'eau</i>	
<i>e. La ressource en eau potable</i>	
<i>f. La gestion de l'eau</i>	
I.1.4 - Données climatiques	
I.2 - PATRIMOINE NATUREL	21
I.2.1 - La faune	
I.2.2 - La flore	
I.2.3 - La Z.N.I.E.F.F. de type 2 « Haut Bassin de l'Huisne »	
I.2.4 - Les zones humides	
I.2.5 - La gestion des milieux naturels	
I.3 - PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL	29
I.3.1 - Le patrimoine archéologique	
I.3.2 - Les monuments historiques	
I.3.3 - Le patrimoine bâti	
I.4 - PAYSAGE	33
I.4.1 - Des collines et plateaux entrecoupés de vallons	
I.4.2 - Les prairies permanentes et la ripisylve	
I.4.3 - Les boisements, vergers et haies bocagères	
I.4.4 - Aménagement de l'espace	
<i>a. Le village et les extensions récentes</i>	
<i>b. L'habitat dispersé</i>	
I.4.5 - Les points noirs paysagers	
I.5 - LES RISQUES ET NUISANCES	41
I.5.1 - Les risques naturels	
<i>a. Le risque inondation</i>	
<i>b. Le risque mouvement de terrain</i>	
<i>c. Le risque cavité souterraine</i>	
I.5.2 - Le risque technologique	
<i>a. Les installations classées pour la protection de l'environnement</i>	

b. Les exploitations agricoles

I.5.3 - Le risque d'exposition au plomb

I.5.4 - Les nuisances sonores

I.6 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE _____ 45

I.6.1 - Servitude AC 1 : Servitude pour la protection des monuments historiques

I.6.2 - Servitude EL7 : Servitude d'alignement

I.6.3 - Servitude I3 : Etablissement et exploitation des canalisations transport de gaz

I.6.4 - Servitude PT1 : Transmissions radioélectriques concernant la protection des centre de réception contre les perturbations électromagnétiques

I.6.5 - Servitude PT2 : Transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

I.6.6 - Servitude PPRI : Plan de Prévention des risques d'inondation du bassin de l'Huisne

I..6.7 – Servitude PPRM : Plan de Prévention des risques « mouvements de terrain »

TITRE II - SOCIODEMOGRAPHIE ECONOMIE _____ 48

II.1 - POPULATION _____ 49

II.1.1 - Evolution de la population

a. Une croissance relative

b. Causes des variations de la population

II.1.2 - Structure de la population

a. Répartition par âge de la population

b. Des ménages de petite taille

II.2 - HABITAT _____ 52

II.2.1 - Evolution du parc de logement

II.2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

a. Ancienneté du parc

b. Taille des logements

c. Confort des logements

d. Statut d'occupation des logements

e. La mobilité résidentielle

II.2.3 - Quelques éléments sur le marché du logement dans Le Perche

a. Le marché de l'habitat ancien

b. Le marché de la construction neuve

II.3 - ECONOMIE _____ 58

II.3.1 - La population active

a. Evolution de la population active

b. Répartition de la population active par âge

c. Evolution du chômage

d. La répartition par secteur d'activité

e. Les catégories socioprofessionnelles

f. Les conditions d'emplois de la population active

g. Les déplacements domicile-travail

II.3.2 - L'industrie et l'artisanat

a. Des commerces en nombre suffisant

b. L'offre commerciale alimentaire

c. L'offre commerciale non alimentaire

d. L'offre artisanale

e. Les zones d'activité

II.3.3 - La fonction touristique

II.3.4 - L'agriculture

a. La production agricole

b. Les exploitations

II.4 - EQUIPEMENTS ET SERVICES _____ 67

II.4.1 - Les réseaux de communication

a. Le réseau viaire

b. Les transports collectifs

c. Les liaisons douces

d. Le plan de circulation

e. L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

II.4.2 - Les réseaux d'assainissement, d'eau potable et autres réseaux

a. L'assainissement collectif

b. L'assainissement individuel

c. Le réseau d'eau potable

d. Le service incendie

e. Le réseau électrique et canalisations de gaz

II.4.3 - Le traitement des ordures ménagères

II.4.4 - Les équipements de superstructures

a. Les équipements scolaires

b. Les équipements sportifs et socioculturels

c. Les équipements de santé et d'action sociale

d. Les services publics

TITRE III - PARTI D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATION REGLEMENTAIRE _____ 82

III.1 - BESOINS ET CHOIX RETENUS _____ 83

III.1.1 - Les enjeux et orientations

a. Maîtriser le développement urbain

b. Permettre un développement des activités économiques et maintenir et préserver les espaces agricoles

c. Adapter et anticiper les infrastructures au village de demain

d. Préserver l'environnement, le cadre de vie, les paysages

III.1.2 - La définition des besoins

a. Besoins en terme de logement et de foncier

b. Besoins en terme économique

c. Besoins en terme d'équipement de superstructures

d. Besoins en terme d'équipement d'infrastructures

e. Besoins en terme environnemental et paysager

III.1.3 - Le parti d'aménagement retenu

a. Les contraintes du territoire

b. Les choix d'urbanisation

III.2 - PRESENTATION DU PARTI D'AMENAGEMENT PAR THEME _____ 92

III.2.1 - Orientations en matière de développement de la commune

a. Maîtriser le développement urbain

b. Permettre un développement des activités économiques

c. Adapter et anticiper les infrastructures au village de demain

III.2.2 - Orientations en matière de préservation du territoire

a. Préserver le patrimoine bâti

b. Préserver et mettre en valeur les milieux naturels, les espaces fragiles et les paysages

c. Prendre en compte les risques naturels

III.3 - PRESENTATION DES SUPERFICIES PAR ZONE _____120

III.4 - COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME _____121

III.4.1 - Les grands principes d'équilibre

III.4.2 - La Charte du Parc Naturel Régional du Perche

III.4.3 - SAGE des bassins Loire Bretagne et SAGE du bassin de l'Huisne

III.4.4 - Les servitudes d'utilité publique

TITRE IV : INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT _____125

IV.4 - L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE _____126

IV.4.1 - La topographie

IV.4.2 - L'hydrosphère

IV.4.3 - Le climat

IV.5 - LES MILIEUX NATURELS _____127

IV.5.1 - Protection de la faune, de la flore et des continuités écologiques

IV.6 - LES RESSOURCES NATURELLES _____128

IV.6.1 - Les richesses du sous-sol

IV.6.2 - Les sols

IV.6.4 - Le traitement des ordures ménagères

IV.7 - INCIDENCES SUR LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES _____129

IV.7.1 - Les nuisances

IV.7.2 - Les pollutions

IV.8 - LES RISQUES _____130

IV.8.1 - Les risques technologiques

IV.8.2 - Les risques naturels

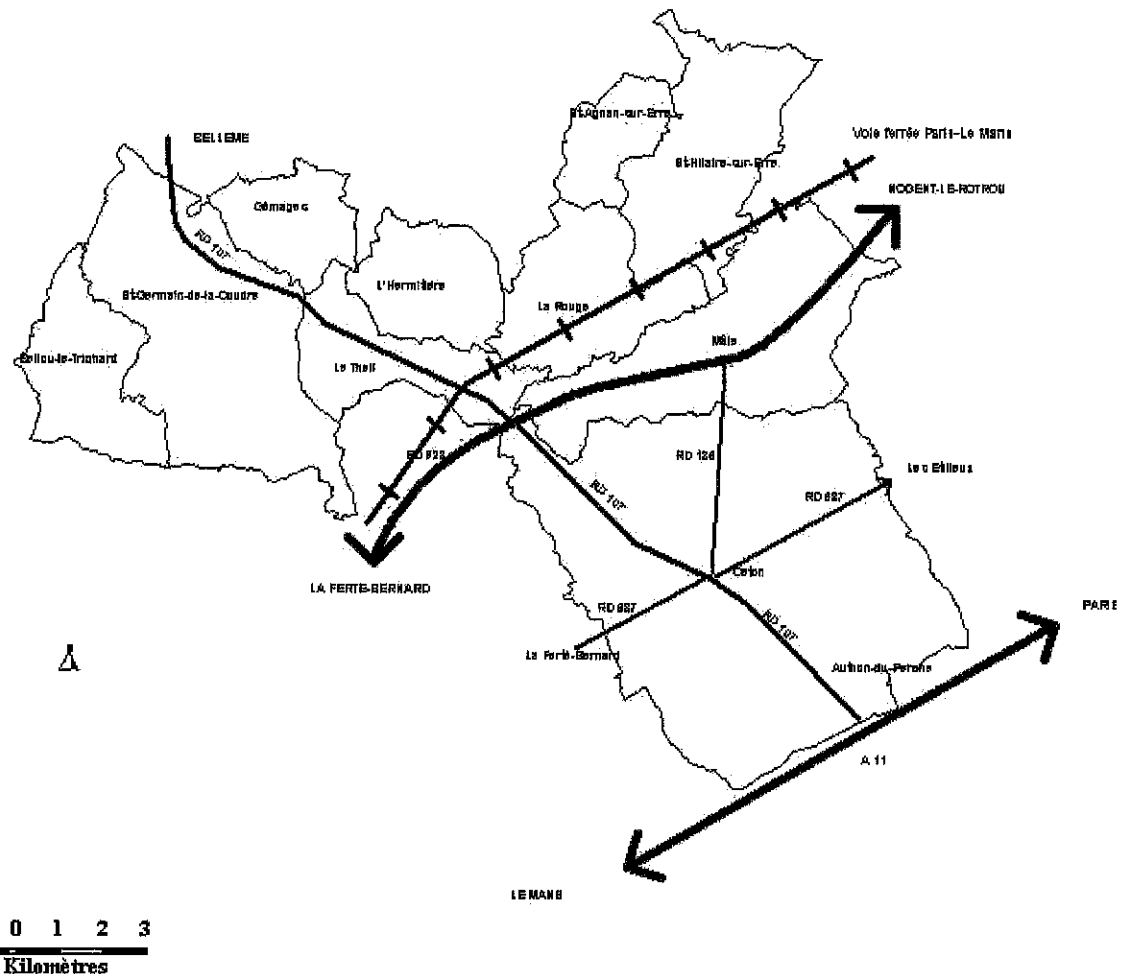
IV.9 - LE CADRE DE VIE _____131

IV.9.1 - Les paysages

IV.9.2 - Le patrimoine archéologique et bâti

INTRODUCTION

SITUATION GEOGRAPHIQUE



La commune de Ceton est située au sud-est du département de l'Orne avec la particularité d'être à l'interstice entre trois régions : Basse-Normandie/Pays-de-Loire/Centre et trois départements : Orne/Sarthe/Eure-et-Loir.

La commune est desservie par des axes de communication important : la RD 923 au nord qui relie les deux principales agglomérations : La Ferté-Bernard et Nogent-le-Rotrou, l'autoroute A 11 au sud qui relie Paris au Mans et la voie ferrée Paris-Le Mans avec des arrêts au Theil-sur-Huisne.

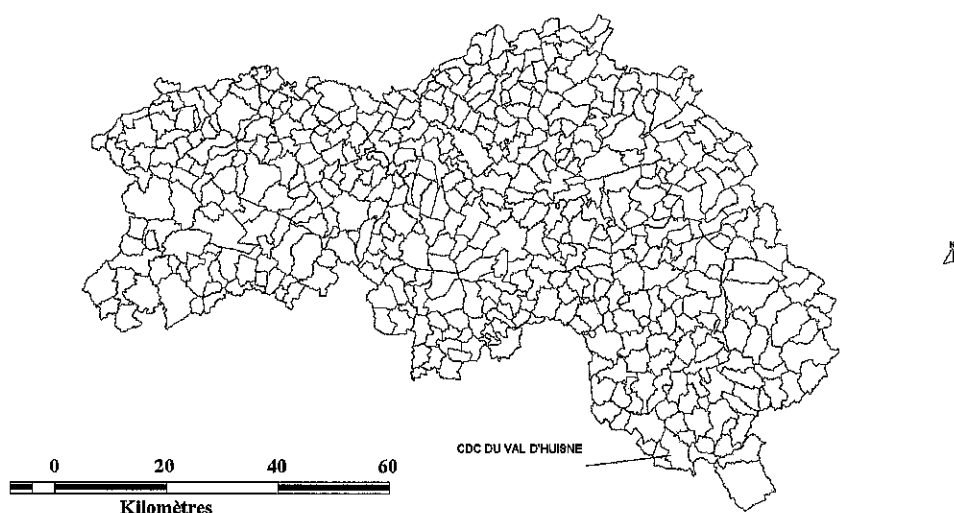
Le territoire de la commune de Ceton est très important : il s'étend du nord au sud sur près de 8 kilomètres et sur plus de 8 km d'ouest en est, ce qui représente une superficie de 5 939 hectares. Cette commune est inscrit dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Perche.

CONTEXTE ADMINISTRATIF ET INTERCOMMUNAL

Créée par arrêté préfectoral du 23 décembre 1994, la Communauté de communes du Val d'Huisne regroupe 10 communes.

Outre ses compétences obligatoires d'aménagement de l'espace et de développement économique, elle intervient dans différents domaines :

- culture, tourisme, loisirs,
- Environnement, habitat, cadre de vie,
- Voirie,
- Politique sociale,
- Subventions,
- Enfance et jeunesse.



Le périmètre de la Communauté de communes représente 7 200 habitants au 1^{er} janvier 1999. Les communes de Ceton et du Theil-sur-Huisne concentrent 53 % de l'ensemble de la population du périmètre d'étude soit 3 888 habitants.

Evolution de la population par commune entre 1982 et 1999

Commune	1982	1990	1999	Variation annuelle 1982- 1990	Variation annuelle 1990- 1999	Variation totale 1982- 1999
Bellou-le-Trichard	190	180	202	-0.67	1.29	6.3
Ceton	1 809	1 786	1 919	-0.16	0.80	6.1
Gémages	89	96	90	0.95	-0.71	1.1
L' Hermitière	209	268	276	3.15	0.33	32.1
Mâle	611	643	661	0.64	0.31	8.2
La Rouge	759	751	663	-0.13	-1.37	-12.6
Saint-Agnan-sur-Erre	156	166	167	0.78	0.07	7.1
Saint-Germain-de-la-Coudre	714	752	783	0.65	0.45	9.7
Saint-Hilaire-sur-Erre	421	460	520	1.11	1.37	23.5
Le Theil	1 597	1 836	1 919	1.76	0.49	20.2
CDC du Val Huisne	6 555	6 938	7 200	0.71	0.41	9.8

LE PAYS DU PERCHE

La commune de Ceton appartient au Pays du Perche qui s'organise autour de 8 Communautés de communes et regroupe 48 714 habitants.

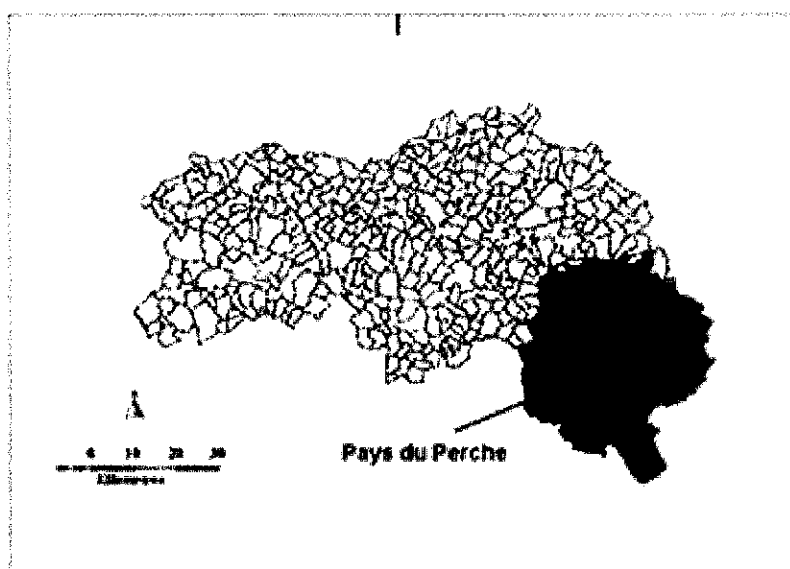
L'animation et l'organisation économique du Perche se sont organisées autour d'un ensemble de structures et de programmes qui ont contribué à l'amélioration de ses performances :

- syndicat de développement touristique du Perche,
- associations de développement rural,
- Parc naturel Régional du Perche,
- structures d'insertion,
- zonages Européens.

L'ensemble de ces forces et ressources sont réunies au sein du Pays du Perche pour mettre en œuvre un projet de développement ambitieux.

Des axes de développement ont été définis et se traduisent par des missions d'aménagement du territoire, d'organisation des services, de soutien de l'économie locale, de cohésion sociale et de valorisation du patrimoine :

- Satisfaire les besoins des habitants, favoriser une gestion durable de l'environnement, diffuser la culture et les loisirs.
- Organiser un territoire attractif, mettre en place des aides ciblées, renforcer le développement de filières.
- Valoriser un atout patrimonial de qualité, développer la capacité d'accueil, améliorer et préciser l'offre touristique.



LE PARC NATUREL REGIONAL DU PERCHE

La commune de Ceton fait partie du Parc Naturel Régional du Perche qui s'étend sur les régions de Basse-Normandie et des Pays-de-Loire. Le Parc naturel régional du Perche regroupe 118 communes dont 78 sur le département de l'Orne.

Les parcs naturels régionaux sont réglementés par les articles L. 333-1 du Code de l'Environnement.

Un parc naturel régional s'applique à tout territoire fragile et au patrimoine naturel et culturel riche et menacé, faisant l'objet d'un projet de développement fondé sur la préservation et la valorisation du patrimoine.

Les objectifs sont de protéger ce patrimoine, de contribuer à l'aménagement du territoire, et au développement économique, sociale, culturel et à la qualité de vie, d'assurer l'accueil, l'éducation, l'information du public, de réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans ces domaines et à contribuer à des programmes de recherche.

Le parc naturel régional est régi par une charte. Celle-ci comporte un plan et un rapport déterminant les mesures qui sont applicables sur le territoire du parc pour les dix prochaines années. Le PLU devra être compatible avec les dispositions de la Charte du Parc Naturel Régional du Perche conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

La Charte constitue le fondement du projet de protection, de mise en valeur et du développement adapté du territoire du Perche.

L'obligation de compatibilité, liée à la loi Paysage, entre le PLU de Ceton et la Charte du Parc naturel régional du Perche, suppose que les dispositions du PLU répondent aux objectifs et ne remettent pas en cause les mesures et les orientations de la Charte du Parc que la commune a approuvées.

Les différents enjeux déterminés sont

- **Pour le patrimoine naturel** : L'enjeu consiste à maintenir la diversité en espèces et en milieux naturels, d'assurer la sauvegarde et la gestion des éléments rares ou typiques conférant au Perche sa grande valeur patrimoniale

- **Pour le patrimoine paysager** : L'enjeu est de maintenir, voire de conforter la bonne qualité des paysages, ainsi que celle des composantes identitaires, et de réduire les atteintes paysagères existantes.

- **Pour le patrimoine culturel** : L'enjeu est de sauvegarder, de faire connaître et apprécier les éléments culturels identitaires et de renforcer le sentiment de l'appartenance des habitants à leur pays.

- **Pour une gestion équilibrée du territoire** : L'enjeu est de préserver autant que de tirer parti de la qualité du patrimoine percheron, de sa richesse, de sa diversité, en incitant les différents intervenants à prendre en compte, avec ses atouts et fragilités, l'environnement naturel et bâti de tout projet.

- **Pour le développement économique et social** : L'enjeu est d'enrayer la désertification, d'améliorer la qualité de vie et d'orienter le développement économique existant vers la valorisation des ressources locales et la recherche de la qualité. Les actions du parc prennent place dans un programme plus vaste de développement du Grand Perche.

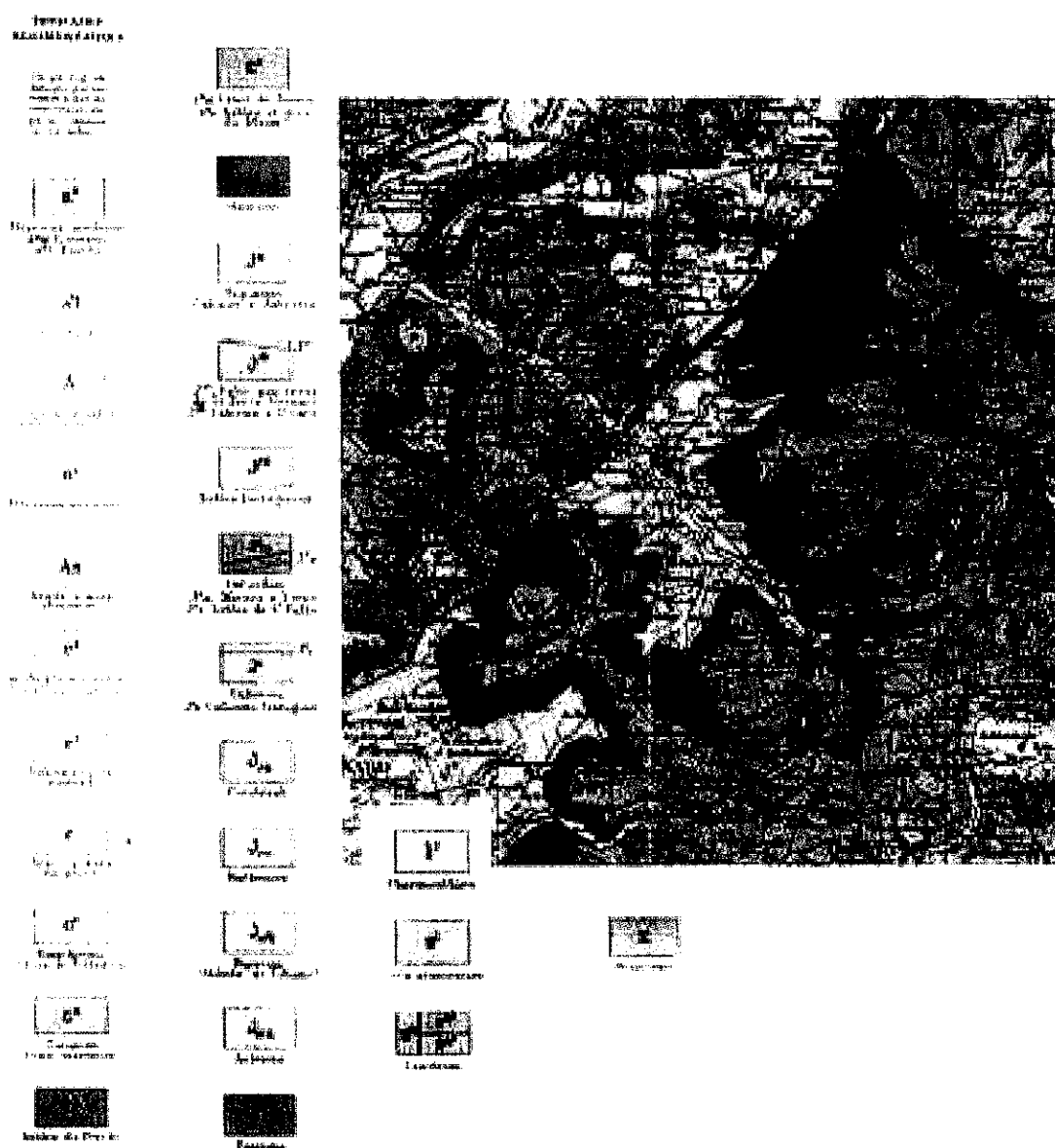
**- TITRE I -
ANALYSE DE L'ETAT
INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

I.1 - GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL

I.1.1 - La géologie

Source : Extrait de la carte géologique de la France (BRGM), feuille de Nogent-le-Rotrou, 1989.

La géologie a un rôle primordial dans la construction des paysages. Elle détermine la topographie, l'hydrographie, du fait de la nature des roches, la végétation et les matériaux composants le bâti. La commune de Ceton appartient au Perche qui constitue un espace de transition entre le bassin parisien et le massif armoricain. Le Perche a une géologie correspondant au bassin parisien mais qui a été modelé par la présence du socle hercynien.



Même s'il apparaît comme un pays de collines, le Perche fait géologiquement partie d'une zone s'étant affaissée lors de l'ère secondaire où l'on retrouve une majorité de sédiments du jurassique et du crétacé.

La commune est traversée, du nord-est à l'est, par une importante faille géologique qui a créé une discordance entre les matériaux au nord et au sud de cette faille.

Les formations du crétacé sont constituées de succession de matériaux du Cénomaniens :

- Argile à silex présent sur les buttes (bois de Beauvais, La Creusière, Mont Avis, Mont Rée, la Souplerie, butte de Glatigny),
- Sables du Perche en partie haute des versants des collines, sous l'argile à silex (Nord),
- Craie de Rouen sur les pentes (Nord du territoire, Est et Sud/Ouest),
- Matériaux alluviaux à hauteur des vallées,
- La Glauconie située entre la faille et les calcaires du jurassique.

Des glissements de terrain sont présents le long de fortes pentes. De nombreuses marnières existent sur le plateau. En effet, le cénomaniens crayeux et marneux a été très exploité à des fins d'amendement calcaires pour l'agriculture locale.

I.1.2 - La topographie

Source :

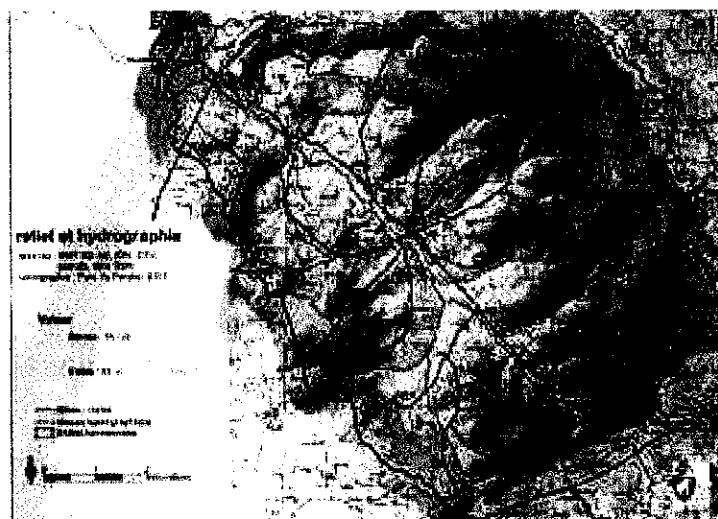
- IGN Scan 25.

- Parc naturel Régional du Perche, 2003.

La commune de Ceton s'étend sur environ 8 kilomètres d'est en ouest et du nord au sud.

Son relief est relativement vallonné et découpés par de multiples vallées et vallons.

La commune appartient au bassin versant de l'Huisne situé au Nord du territoire d'étude, et alimenté par plusieurs vallées dont celles de la Jambette et de la Maroisse. La vallée de la Maroisse, située en dessous de 120 mètres d'altitude, reste relativement étroite. Ces petites vallées découpent d'étroits plateaux. Des talwegs aux pentes très marquées supérieurs à 20 % sont présents et constituent les espaces de transition entre ces vallons et ces plateaux.



Le relief présente des dénivelés importants avec des altitudes variant de 90 à hauteur de la vallée de l'Huisne jusqu'à 271 mètres au Mont Rée. Quelques bois et bosquets sont présents sur les hauteurs des collines et se situent souvent en limite communale (bois de Beauvais, bois de Ballerey, bois de Frileuse, bois de Luptière).

Le territoire de Ceton est caractérisé par un relief marqué et la présence de plateaux entrecoupés de multiples vallons. Cette topographie accidentée limite le développement du bourg sur ces franges sud-ouest.

I.1.3 - L'hydrographie

Sources :

- Direction Régionale de l'Environnement
- Agence de l'eau Loire Bretagne-Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire-Bretagne- juillet 1996.
- SAGE du Bassin de l'Huisne.
- Etude hydrogéologique, géologique, géophysique des sources de Ceton, Octobre 1999, Pascal Bouton, géologue.

a. Le bassin versant

La totalité du réseau hydrographique appartient au bassin versant de l'Huisne.

La principale rivière, La Maroisse, est alimentée par un réseau dense de ruisseaux donnant ainsi naissance à une tête de bassin versant.

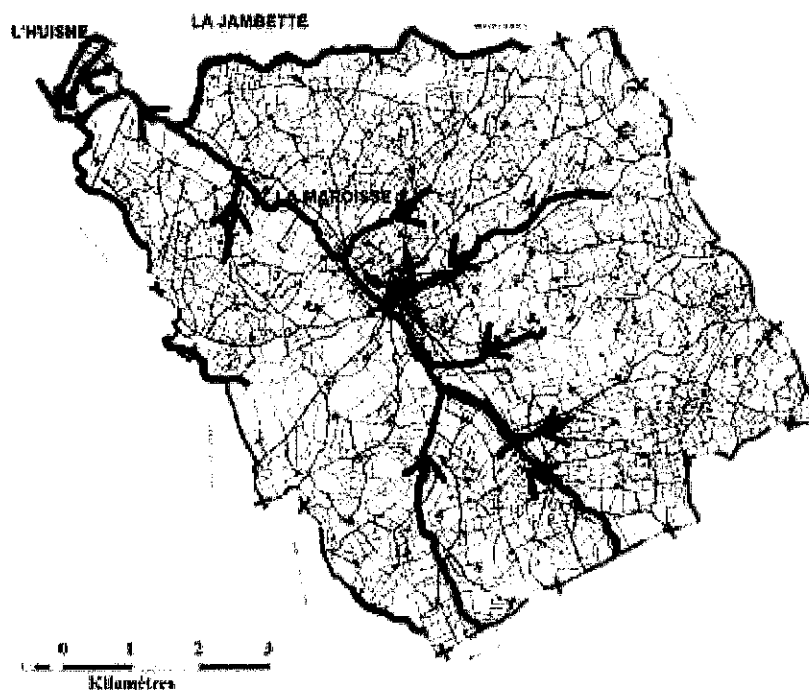
Ces divers ruisseaux prennent leur départ dans les sables du Perche :

- les ruisseaux des Marais, du Frêne, de Gombert, de la Tour au sud et sud-est de la commune,
- les ruisseaux du Merdereau, de la Bousselière, du Gué aux Chevaux, de la Jambette au Nord de la commune,

Le ruisseau des Fontenelles situé au nord de la commune est un affluent direct de l'Huisne.

Au sud-ouest de la commune, un départ de talweg avec ruisseau est présent en amont du lieu dit de la Bouillaudière, et à l'est, on retrouve le ruisseau de Jault qui provient de l'étang situé en amont.

Le territoire est composé de mares et étangs dispersés sur l'ensemble du territoire communal.



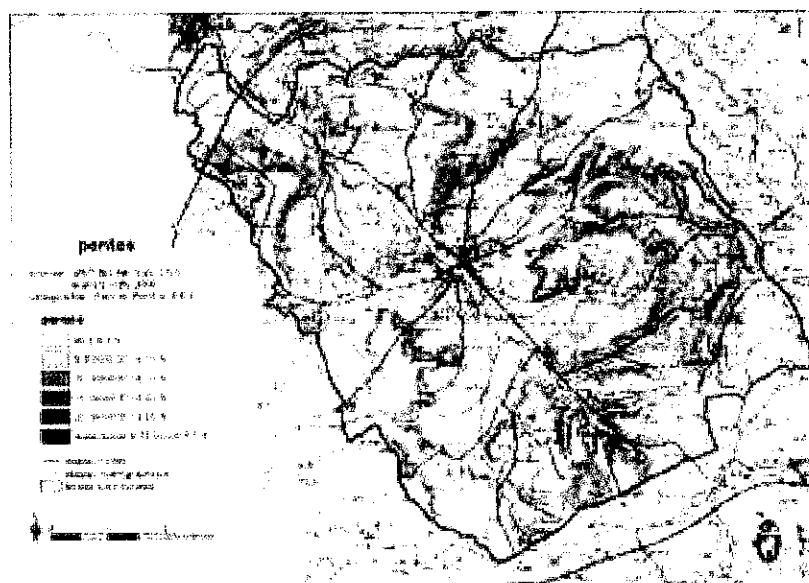
b. L'hydrologie

L'érosion est le processus de dégradation et de transformation du relief qui est causé par tout agent externe. L'érosion est favorisée par la pente, par la composition physique et chimique de la roche, par le climat, l'absence ou la présence de couvert végétal et l'action de l'homme.

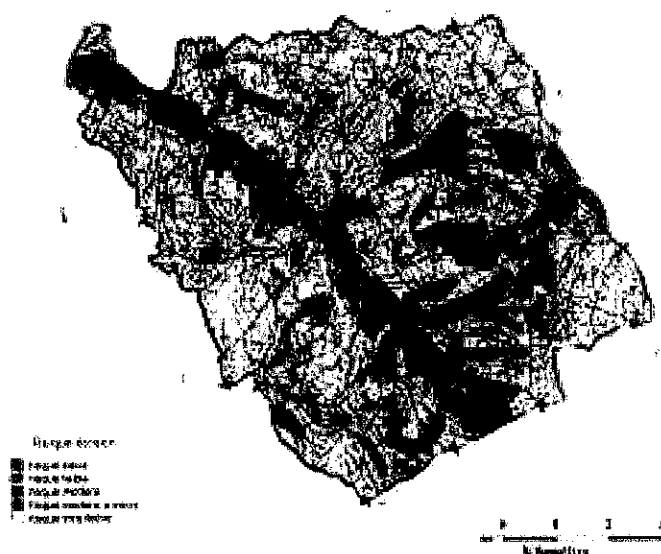
Les sols de la commune présentent une sensibilité à l'érosion surtout lorsque les terrains crayeux à faciès argilo-marneux sont mis en culture.

Les versants dont les pentes sont supérieures à 8 % sont sensibles à l'érosion. Sur le sommet des plateaux et dans les vallées, des pentes inférieures à 2 % rendent difficiles l'écoulement des eaux.

Les sols constitués de sables du Perche sont sensibles à l'érosion même avec une pente relativement faible (5 %). La commune de Ceton a connu une disparition accélérée de son réseau de haies bocagères qui a pour conséquence d'amplifier les phénomènes de ruissellement sur les espaces agricoles. D'après les études menées par le SAGE de l'Huisne, les espaces situés autour de la vallée de la Maroisse présentent un risque d'érosion modéré à élevé.



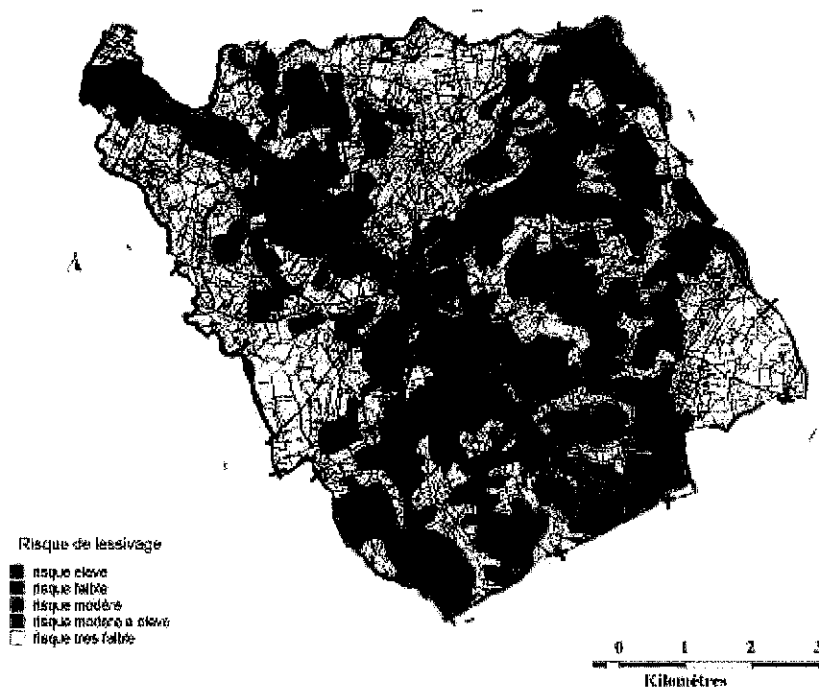
Risque d'érosion



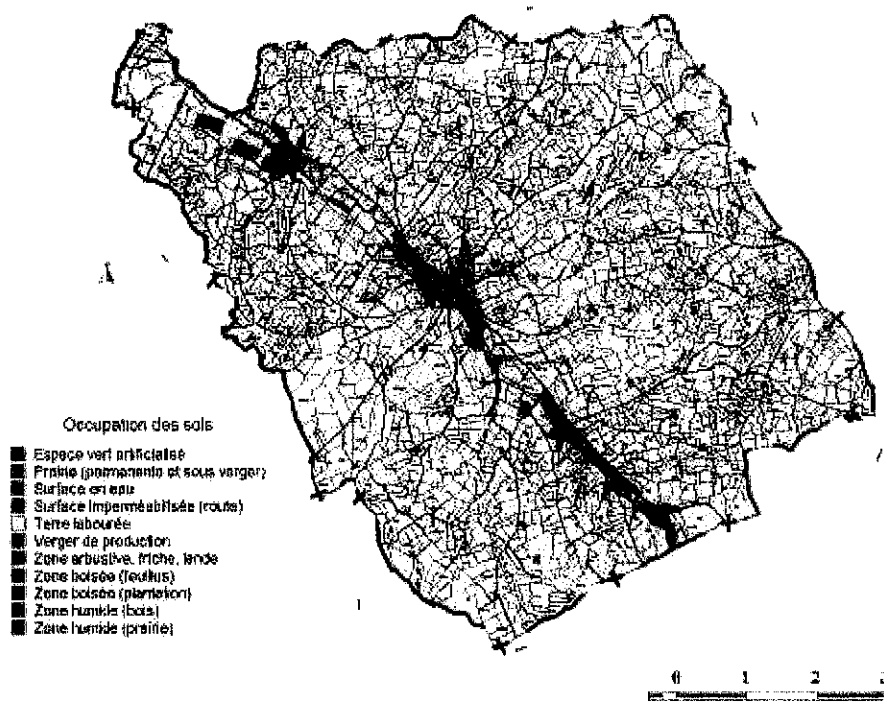
Le lessivage correspond à l'entraînement en profondeur des sels solubles et des colloïdes du sol. Les nitrates et certains produits phytosanitaires peuvent ainsi atteindre des nappes d'eau et en altérer la qualité.

Sur la commune de Ceton, le risque de lessivage apparaît modéré à élevé le long de la rive gauche de la Maroisse. Le risque de lessivage apparaît fortement corrélé avec l'occupation des sols notamment avec les surfaces en labours.

Risque de lessivage



Occupation du sol



c. L'hydrogéologie

Les argiles à silex recouvrent le sommet des plateaux et des buttes témoins. Elles reposent souvent directement sur les sables du Perche. Il s'agit de matériaux très imperméables et acides avec des sols lourds à forte pierrosité. Les nappes ont un faible potentiel.

Les sables du perche affleurent les pentes fortes et constituent un matériaux poreux et perméable avec un sol sensible à l'érosion. Ce sont des aquifères qui présentent de bonnes potentialités.

La craie de Rouen compose l'assise des plateaux intermédiaires et présente un faciès perméable présentant de plus fortes potentialités.

Une cinquantaine d'ouvrages sont présents sur le territoire communal (36 puits, 13 sources, 1 forage). L'écoulement général s'effectue du nord-est vers le sud-ouest. L'émergence de la nappe au-dessus des argiles donne ainsi lieu à de nombreuses sources qui alimentent les ruisseaux du Frêne et de Tirefontaine.

Les principaux captages d'eau potable sont compris entre deux couches imperméables :

- au sommet, les marnes supra crayeuses (épaisseur de 15 à 20 m)
- à la base, la glauconie albienne (épaisseur de 10 à 20 m)

d. La qualité de l'eau

La rivière La Marois et le ruisseau du Frêne sont de bonne qualité sur la carte des objectifs de qualité des eaux superficielles du département de l'Orne.

Toutefois, les teneurs en pesticides et en nitrates ont tendance à augmenter avec des taux en nitrates supérieurs à 50 mg/l qui explique l'abandon de trois captages sur la commune de Ceton.

Cette dégradation de la qualité des eaux s'explique par la vulnérabilité des affleurements des sables du Perche aux pollutions superficielles notamment dues à une agriculture intensive.



e. La ressource en eau potable

Les ressources en eau de la commune étaient assurées par quatre sources captées sur le territoire communal (La Roche, Le Parc, La Sbinère, Le Bas Mont-Morant). Ces sources ne bénéficiant pas de périmètres de protection, la qualité de l'eau n'évolue pas positivement.

En effet, la protection de l'aquifère crayeux est essentiellement assurée par la présence de marnes supra crayeuses sur des surfaces limitées, une large surface de l'aquifère est affleurante.

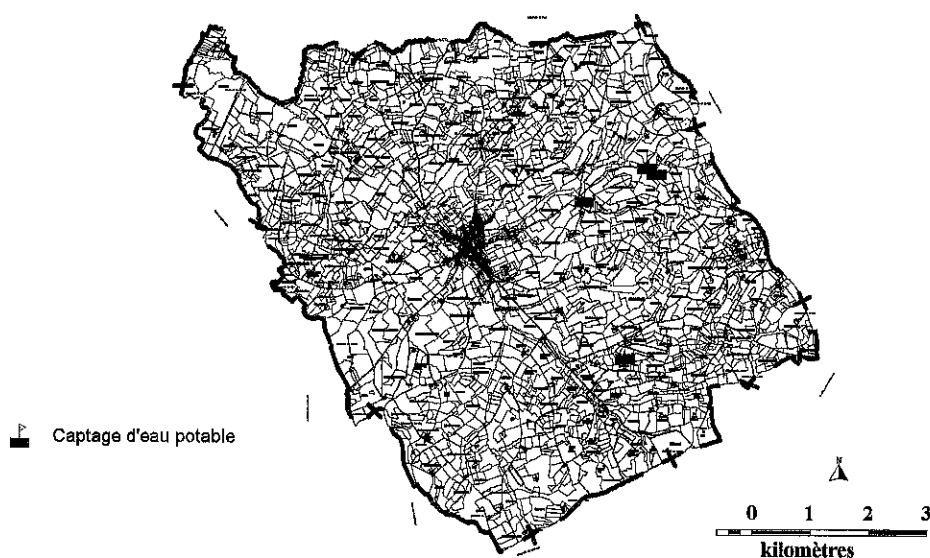
Les captages du Ménil, de la Roche, et de la Sbinère sont très vulnérables :

- Pour le captage du Ménil, la craie aquifère n'est protégée que par quelques centimètres d'argile calcaire.
- Pour les captages de la Sbinère et de La Roche, la craie qui affleure sur les coteaux cultivés sus-jacents n'est protégée que par un sol peu épais.

Afin d'éviter les risques futurs, la commune a décidé de transférer sa compétence en eau potable au syndicat d'alimentation du bassin de l'Huisne.

Les bassins d'alimentation des sources du Ménil, de la Roche et de la Sbinère semblent réduits. Le captage de Bas Mont Morant semble plus étendu vu sa bonne productivité (exploitation de 30 m³ par heure pour une capacité de 45 m³) mais est difficilement quantifiable en raison notamment du caractère multicouche des aquifères.

Localisation des captages en eau potable



f. La gestion de la ressource en eau

La loi sur l'eau du 03 janvier 1992 affirme la nécessité d'une gestion équilibrée et institue le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux qui fixe sur chaque grand bassin les orientations fondamentales de cette gestion équilibrée.

Un SDAGE est un outil de l'aménagement du territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un développement durable.

La commune appartient également au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne. Il a été approuvé le 26 juillet 1996 et entré en vigueur le 1^{er} décembre 1996.

Les sept objectifs vitaux du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne sont :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- réussir la concertation notamment avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre les crues.

Le SDAGE Loire-Bretagne précise l'intérêt des zones humides comme rôle irremplaçable dans le cycle de l'eau en régulant les débits et en réalimentant les eaux souterraines. Elles sont parmi les écosystèmes les plus productifs sur le plan biologique. Le SDAGE a mis en place une véritable politique de préservation et de gestion basée sur la reconnaissance de leur statut d'infrastructure naturelle.

A ce titre, les SAGE doivent établir des inventaires et la cartographie des zones humides dans leur périmètre, en tenant compte de la valeur biologique et de leur intérêt pour la ressource en eau.

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne préconise que les communes intègrent les zones humides dans leurs documents d'urbanisme en prenant des mesures de protection telles que :

- interdiction d'affouillement et d'exhaussement du sol,
- interdiction stricte de toute nouvelle construction,
- protection des boisements par classement en espace boisé.

Des objectifs de qualité ont été définis au point nodal du bassin de l'Huisne, situé en amont du Mans, au droit de la prise d'eau de la station de pompage de l'usine de potabilisation de l'eau

Objectifs de qualité

Paramètres	Concentration	Classe de qualité
Nitrates	<20 mg NO ₃ /l	Passable
Phosphore	<0,4 mg P _{tot} /l	Passable
Pesticides	<1 ug/l	Bonne

Les enjeux définis par le SDAGE Loire Bretagne à ce point nodal sont les suivants :

- Amélioration de la qualité de l'eau pour l'approvisionnement en eau potable
- Amélioration de la qualité général de l'eau en aval des agglomérations et réduction des risques de pollutions
- Lutte contre l'eutrophisation des cours d'eau situés à l'aval
- Protection des populations piscicoles et des sites de reproduction

Cet on fait également partie du schéma d'aménagement et de gestion (SAGE) du bassin de l'Huisne qui est en cours d'élaboration.

Ce SAGE a pour vocation la définition et la mise en œuvre de politique locale cohérente en matière de gestion de l'eau et des milieux aquatiques. Il fixe les objectifs d'utilisation, de valorisation et de protection des ressources en eau et des milieux aquatiques de son périmètre. Un SAGE est donc

conçu pour fixer des objectifs de gestion et d'aménagement sur une unité hydrographique cohérente : le bassin versant.

Le SAGE couvre la totalité du bassin versant de l'Huisne (2 404 km²) à cheval sur les départements de l'Orne (Région Basse-Normandie), d'Eure-et-Loir (Région Centre) et de la Sarthe (Région Pays-de-Loire), ce sont 187 communes qui sont comprises en totalité ou en partie dans ce périmètre.

Le bassin versant de l'Huisne fait partie du bassin de La Maine (22 000 km²) : La Maine conflue avec la Loire dans la région d'Angers.

Arrêté le 27 janvier 1999, le périmètre du SAGE est en cours d'élaboration :

- diagnostic validé le 24 novembre 2004
- rapport scénario tendance validé le 29 juin 2005
- rapport correspondant à l'étape d'élaboration des scénarios contrastés validés le 31 janvier 2006.
- Janvier 2007 : Règlement du SAGE est en cours d'élaboration

Les principaux enjeux identifiés par le SAGE du bassin de l'Huisne et qui concernent la commune de Ceton sont :

- **La lutte contre les inondations** : en stoppant l'urbanisation dans les zones inondables et en améliorant la protection des zones exposées déjà urbanisées.
- **L'amélioration de la qualité des eaux de surface**. Un objectif de qualité a été assigné au point nodal situé en amont de l'agglomération du Mans. Les teneurs en nitrate devront être inférieures à 20 mg/l, les teneurs en phosphore en dessous de 0,40 mg/l et les teneurs en pesticides totaux inférieurs à 1 µg/l.
- **L'amélioration des ressources en eau potabilisable**. L'Huisne est la principale ressource en eau de la région mancelle, et présente donc un enjeu sanitaire important. D'autre part, il faudra accélérer la protection des points de relèvement et favoriser les activités non polluantes dans les périmètres de protection.
- **La protection des populations piscicoles**. Etablir des objectifs de protection et organiser le suivi des milieux et des peuplements
- **La lutte contre l'eutrophisation**. En réduisant les rejets, en limitant le ralentissement des eaux provoqué par les ouvrages présents dans le lit des cours d'eau.

Les documents d'urbanisme constituent de fait, pour partie, des documents qui relèvent du domaine de l'eau, notamment en ce qui concerne l'alimentation en eau potable, l'assainissement et les risques d'inondation. Sur ces thèmes, le PLU devra être établi de manière cohérente et être compatible avec le SDAGE du bassin Loire-Bretagne et le SAGE du bassin de l'Huisne lorsque ce dernier sera approuvé.

Les problématiques de l'eau sont multiples sur la commune de Ceton (dégradation de la qualité de l'eau, augmentation des phénomènes de ruissellement et d'érosion). La prise en compte de l'hydrosphère apparaît essentiel dans l'élaboration du PLU.

I.1.4 Données climatiques

Source : Météo France.

Le territoire communal, à l'abri du massif armoricain, est en limite orientale de la zone océanique : le climat océanique est caractérisé par une tendance continentale.

En effet, Ceton est localisée au sud du Perche. Cette région du Perche se situe à proximité d'un carrefour climatique situé en Eure-et-Loir et subit les influences continentales.

Les précipitations mensuelles moyennes relevées à la station de Préaux-au-Perche se situent entre 700 et 800 millimètres avec une pluviométrie maximale pour l'automne (moyenne de 739 mm sur 30 ans).

La température moyenne annuelle est de 10,3° C, avec un maximum en août et un minimum en janvier.

I.2 - PATRIMOINE NATUREL

Source :

- DIREN 2006.
- Parc Naturel Régional du Perche (Inventaire écologique intercommunal, Etude Chouette chevêche)
- SAGE de l'Huisne
- Analyse terrain

L'obligation de compatibilité, liée à la loi Paysage, entre le P.L.U de Ceton et la charte du Parc Naturel Régional du Perche, suppose que les dispositions du P.L.U. répondent aux objectifs et ne remettent pas en cause les mesures et orientations de la charte du Parc que la commune a approuvée. La commune de Ceton fait partie des unités paysagères n° 10 et n° 12 et 13 du Parc naturel régional du Perche.

Ces trois unités sont :

- les collines bocagères des abords d'Argenvilliers et du Perche-Gouët (unité n° 10),
- les vallonement de Ceton (unité n° 12),
- la vallée de l'Huisne, de Nogent-le-Rotrou au Theil-sur-Huisne (unité n° 13).

Toutefois la majorité du territoire communal se situe dans l'unité 12 « Vallonnements du Perche ». Cet espace ne renferme pas d'éléments majeurs du patrimoine naturel mais subit diverses pressions (urbanisation, dégradation du bocage...).

De nombreux inventaires du patrimoine naturel ont été réalisés à l'initiative du Parc Naturel Régional du Perche : Inventaire écologique intercommunal, étude Chouette chevêche, inventaire sur les coteaux calcaires et les zones humides. Ces inventaires participent à la détermination des espaces les plus riches et sensibles du patrimoine naturel de la commune de Ceton.

I.2.1- La faune

L'avifaune est très diversifiée et permet d'établir une relation forte entre les espèces recensées et le milieu étudié.

L'inventaire s'est avéré très riche sur la Communauté de communes du Val d'Huisne puisque 88 espèces d'oiseaux ont été recensées dont :

- des espèces nicheuses/ sédentaires,
- des espèces nicheuses/ migratrices (coucou gris, loriot, martinet noir, rossignol, philomène, rougequeue noir, tarin des aulnes, grives),
- des espèces protégées (chouette chevêche, bécassine des marais, l'alouette lulu, le pic noir, le martin pêcheur, le busard Saint Martin, le bruant des roseaux, le grand cormoran...).

La Chouette chevêche présente une régression de cette espèce protégée au niveau national. La chevêche est une espèce typique des vergers, des prairies, des zones d'agriculture traditionnelle (polyculture), des steppes et des zones de garrigues à végétation clairsemée.

La chevêche est victime de la destruction d'habitats (suppression des vergers, déprise agricole entraînant la reforestation des parcelles et de pâturages, périurbanisation) et des sites de reproduction de l'espèce (démolition des granges, abattage des arbres creux et des haies).

Les causes de mortalité sont les suivantes :

- Utilisation de pesticides
- Poteaux creux électriques
- Trafic routier

Sur la commune de Ceton, certaines zones du sud-est du territoire apparaissent fragilisées en raison notamment de leur isolement par rapport au noyau principal de population.

La présence de congénères, d'habitat isolé, la diversité de l'occupation des sols ont une influence positive sur la présence de la Chouette Chevêche.

Une forte diversité avifaunistique a été identifiée en milieux forestiers (44 espèces recensées), en milieu prairial (35 espèces), bocagers et urbains (31 espèces).

Les espaces bocagers concentrent 85 % des espèces rencontrés et les haies présentent la plus forte diversité et le plus grand nombre de contact.

Un certain nombre de mammifères sont présents sur la Communauté de communes du Val d'Huisne.

Cet inventaire n'est pas exhaustif mais a permis de recenser 12 espèces : lièvre, lapin de garenne, chevreuil, sanglier, renard, taupe, fouine, hérisson, lérot, ragondin, rat musqué, campagnol amphibie. Les milieux les plus favorables aux mammifères sont les systèmes bocagers ou alternent pâtures, cultures, bosquets, haies.

Neuf espèces d'amphibiens sur les 13 présents dans le Perche sont présentes sur la Communauté de communes du Val d'Huisne. Ces différentes espèces sont la grenouille argile, grenouille verte, grenouille rousse, rainette verte, crapaud accoucheur, salamandre tachetée, triton ponctué, triton alpestre, triton palmé.

7 espèces de reptiles sur les 10 présentes dans le Perche sont présentes sur la communauté de communes du Val d'Huisne.

Ces différentes espèces sont le lézard vert, lézard agile, couleuvre d'esculape, couleuvre à collier, l'orvet, lézard vivipare, lézard des murailles

Ces espèces sont extrêmement sensibles à la pollution de l'eau, aux comblements des mares.

L'ensemble des batraciens et des reptiles est protégé au niveau national.

Les orthoptères (criquets, sauterelles, grillons) sont d'excellents indicateurs de la richesse et du bon état de conservation des habitats naturels.

32 espèces de sauterelles sur les 45 que compte le Perche ont été recensées dans la vallée de l'Huisne et sur les coteaux de Ceton (La Roche et Mont Rée).

Ce territoire se distingue par la présence d'espèces rares ou absentes plus au nord.

Deux espèces méridionales sont absentes du reste de la Basse-Normandie :

- *Ruspolia nitidula*
- *Calliptamus italicus*
- Criquet des mouillères

40 espèces de rhopalocères (papillons de jour) sur les 79 recensés dans l'Orne sont présents sur la communauté de communes du Val d'Huisne.

Trois espèces bénéficient d'un statut de protection :

- Le damier de la Succise
- L'azuré du Serpolet
- La grande tortue

Un certain nombre d'espèces est recensé dans les cours d'eau de la Communauté de communes dont l'écrevisse à pattes blanches dans la Jambette marquant la limite entre Mâle et Ceton

1.2.2- La flore

L'inventaire écologique réalisée à l'échelle intercommunale par le Parc Naturel Régional du Perche a permis de recenser 450 espèces végétales soit 39 % de la richesse botanique percheronne.

Certaines espèces ont un statut de protection à l'échelle régionale : la prêle d'hiver, l'orchis singe, l'orchis à fleur lâche, l'isopyre faux-pigamon, l'orpin pinaculé

D'autres espèces font l'objet de réglementation dans la récolte à l'échelle du département de l'Orne : l'aspergette, l'osmonde royale, le fragon petit houx

Une espèce remarquable à tendance écologique méditerranéenne est présente sur la commune de Ceton : l'andryale à feuilles étroites.

Les espèces les plus communes se retrouvent dans des milieux riches en nitrate. Il s'agit par exemple du liseron des haies, de la prêle des champs, de la grande chélidoine. On retrouve ces espèces dans des espaces tels que les jachères, les bords de route, les chemins forestiers, les lisières, les cultures ou les jardins.

La commune de Ceton ne possède pas le plus grand potentiel comparé à une commune comme Mâle qui possède une topographie très hétérogène et une forte diversité de ces habitats.

Toutefois, la commune de Ceton possède des milieux intéressants de la part la faune et la flore qu'ils regroupent.

Il s'agit notamment des coteaux calcaires et pelouses sèches de Ceton. Ces milieux se caractérisent par un sol nu ou faiblement recouvert de terre végétale. Ainsi 17 coteaux calcaires ont été recensés

- La centaurée scabieuse
- Le circe acaule
- L'orchis singe
- L'ornithogale des Pyrénées

La partie nord-est du territoire appartient au bassin de l'Huisne. La variété et la qualité des habitats y sont remarquables et génèrent la présence d'espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial.



I.2.3 - La Z.N.I.E.F.F. de type 2 « Haut Bassin de l'Huisne »

Une Z.N.I.E.F.F. se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, sur lequel sont identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.

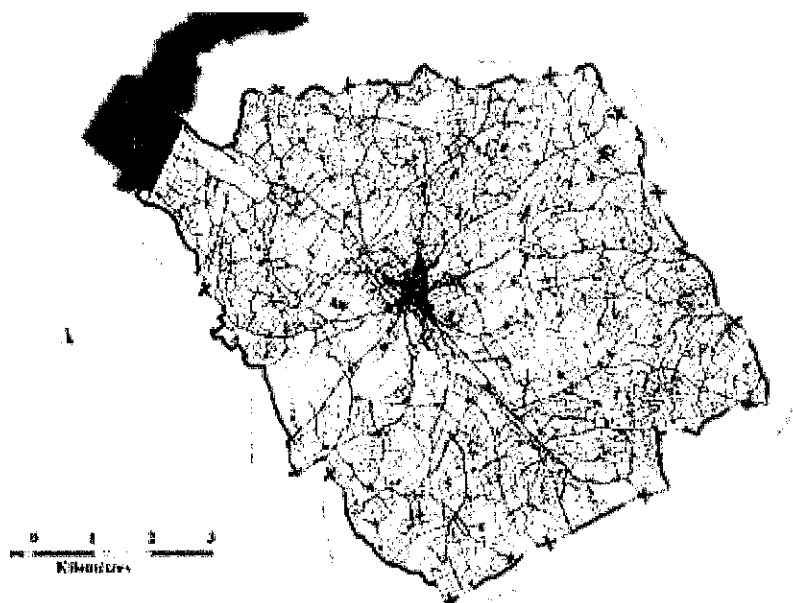
L'ensemble de ces secteurs constitue ainsi l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs.

Une Z.N.I.E.F.F. de type 2 se définit comme « un grand ensemble naturel ou peu modifié, ou offrant des potentialités importantes ». Elle contient des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

Une Z.N.I.E.F.F. de type 2 « Haut-bassin de l'Huisne » est présente au nord-ouest du territoire avec la vallée de l'Huisne qui offre des potentialités biologiques importantes. Cette vallée de l'Huisne constitue un axe privilégié pour le déplacement de nombreux oiseaux migrateurs et une escale pour de nombreux échassiers et canards. L'intérêt est de maintenir les prairies naturelles qui conditionnent la richesse naturelle du secteur.

Ces espaces n'ont pas de valeur juridique. Toutefois, la jurisprudence leur accorde aujourd'hui une valeur juridique indirecte : elles peuvent en effet justifier « une erreur manifeste d'appréciation » lorsqu'un P.L.U. ne les auraient pas prises en considération.

ZNIEFF DE TYPE 2 HAUT BASSIN DE L'HUISNE



I.2.4 - Les zones humides

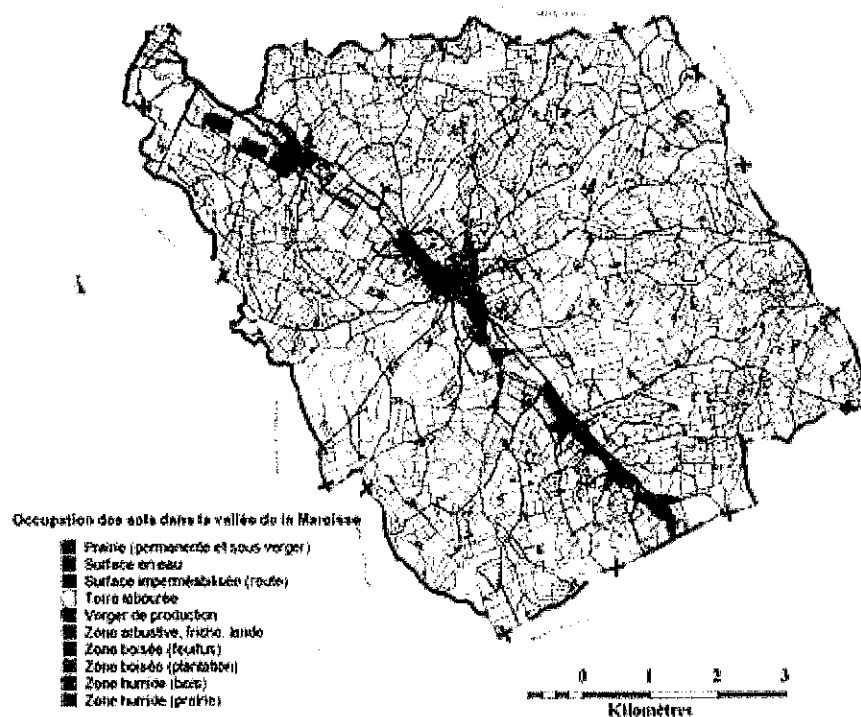
La terminologie « zones humides » englobe plusieurs types de terrains et font l'objet de deux définitions qui ont un statut juridique en France :

- Convention de Ramsar : « Etendues de marais fagnes, de tourbières ou d'eaux naturelles ou artificielles permanentes ou temporaires, où l'eau est stagnante ou courante, douce ou saumâtre ou salée, y compris les étendues d'eau marine dont la profondeur à marée basse n'excède pas 6 mètres ». Cette première définition permet de localiser des espaces remarquables d'intérêt majeur.

- Loi sur l'eau reprise par le code de l'environnement : « terrain exploité ou non habituellement inondé ou gorgé d'eau douce saumâtre ou salée de façon permanente ou temporaire : la végétation quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles au moins une partie de l'année ».

De part leurs différentes fonctions, elles sont de réelles infrastructures naturelles. Elles jouent un rôle prépondérant pour la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant.

Occupation des sols dans la vallée de la Maroisse



L'analyse de l'occupation des sols dans la vallée montre la prédominance des terres labourées qui a pour conséquence une pollution des eaux superficielles par ruissellement et lessivage.

Un inventaire régional des zones humides piloté par la DIREN Basse Normandie a été réalisé par le Parc Naturel Régional du Perche. Cet inventaire repose sur la photo-interprétation visuelle de photos aériennes. La méthode apparaît fiable même s'ils existent quelques limites (zones humides situées sous couvert forestier, évolution de l'occupation des sols sachant que les photos datent de 2001, oubli de certaines zones présentant un faciès peu caractéristique).

Des vérifications terrains à partir des routes et chemins ont permis de valider la présence d'une trentaine de zones humides. En revanche 14 zones humides n'ont pu être validées sur le terrain. Enfin, la commune présente des espaces boisés au nord et les zones humides présentes n'ont pas pu être repérées en raison du couvert végétal.

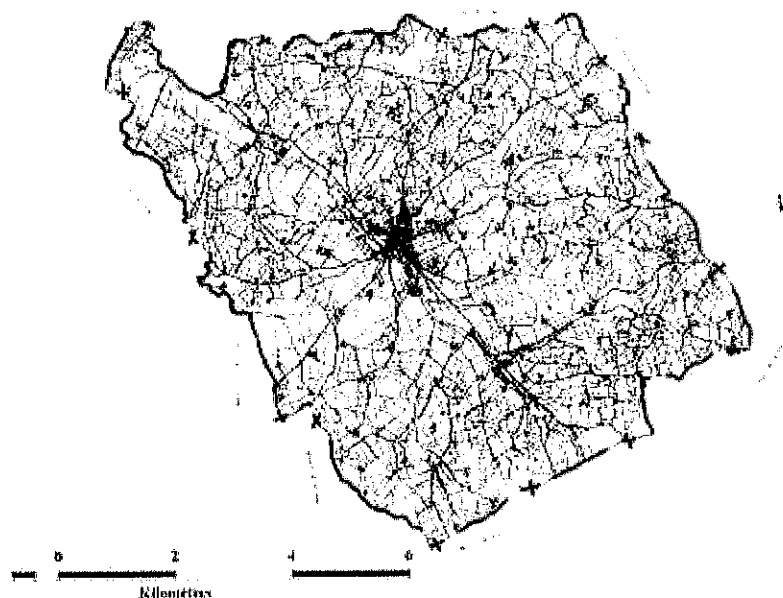
Au total, 136 zones humides ont été repérées par cet inventaire préliminaire, représentant une superficie de 35,6 hectares, dont :

- 81 mares et plans d'eau, représentant une surface de 17,8 hectares,
- 2 boisements humides, représentant une surface de 1,4 hectares,
- 34 prairies humides, représentant une surface de 11,4 hectares,
- 5 friches humides, représentant une surface de 2,6 hectares,
- 14 « zones humides à valider », représentant une surface de 2,4 hectares.

Proportion des différents types de zones humides (en surface)



Zones humides



I.2.5 - La gestion des milieux naturels

L'obligation de compatibilité, liée à la loi Paysage, entre le P.L.U de Ceton et la charte du Parc Naturel Régional du Perche, suppose que les dispositions du P.L.U. répondent aux objectifs et ne remettent pas en cause les mesures et orientations de la charte du Parc que la commune a approuvée.

La commune ne possède pas de zones d'intérêt majeur du patrimoine naturel répertoriées au plan du Parc.

Le territoire communal se situe principalement dans l'unité 12 «Vallonnements de Ceton» et l'unité 13 « Vallée de l'Huisne entre Nogent-le-Rotrou et Le Theil-sur-Huisne ».

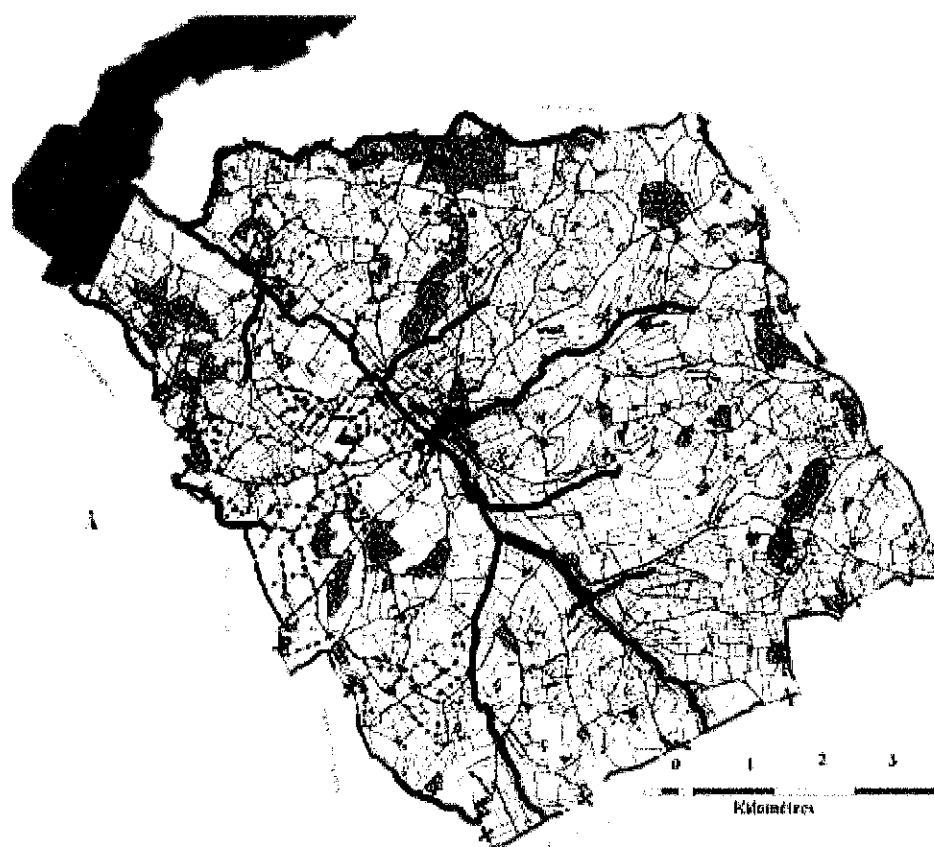
Le Parc a défini un objectif principal à cette unité à savoir contribuer au maintien de la qualité de l'eau et des habitats piscicoles dans le cadre du SAGE de l'Huisne.

L'unité 13 située au nord-ouest du territoire est constituée par la Vallée de l'Huisne qui constitue un axe migratoire privilégié et une escale pour de nombreux limicoles (échassiers) et anatidés (canards).

Le Parc a défini un objectif principal à cette unité à savoir contribuer à la mise en place de mesures de gestion adaptées pour le maintien des prairies naturelles conditionnant la richesse naturelle du secteur.

La commune de Ceton bénéficie d'une flore et d'une faune riche qu'il convient de préserver notamment en protégeant les corridors écologiques constitués par les vallées, les boisements, haies bocagères et les espaces les plus riches et fragiles tels que les zones humides ou les coteaux calcaires.

Enjeux Environnementaux



LEGENDE

-  Cours d'eau
-  Zone inondable
-  Zones humides
-  Coteaux calcaires
-  Haies bocagères et ripisylvies
-  Espaces boisés
-  Z.N.I.E.F.F. de type2 Haut Bassin de l'Huisne

I.3 - PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

Source :

- Porter à connaissance, décembre 2004.
- Questionnaire communal, novembre 2004.
- Parc Naturel Régional du Perche
- Analyse terrain.

I.3.1 – Le patrimoine archéologique

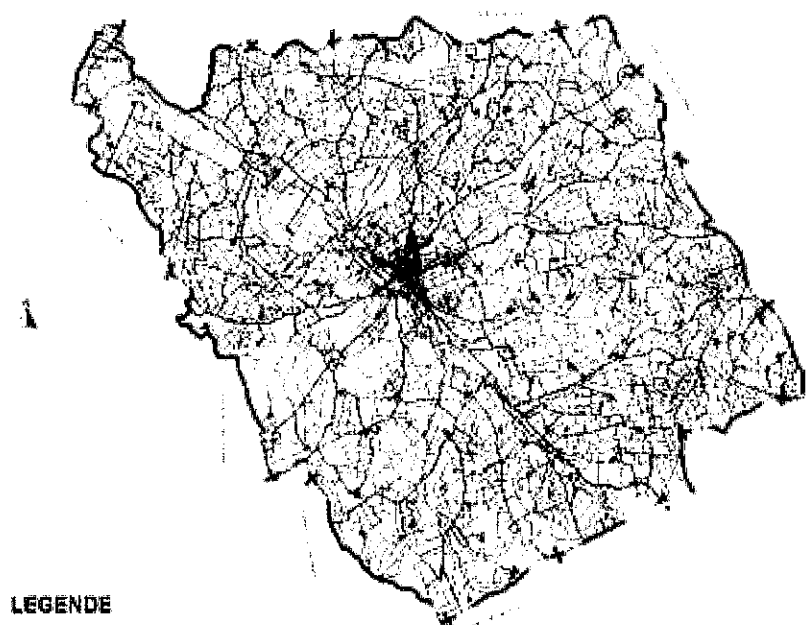
25 sites archéologiques ont été recensés sur la commune de Ceton. Compte tenu de l'intérêt de ce patrimoine, le territoire communal pourrait faire l'objet prochainement d'un arrêté préfectoral créant un zonage archéologique autour des sites majeurs.

Le site archéologique situé au lieu-dit « Les Grandes Haies – La Mutte », situé sur la section K de la parcelle 27, a fait l'objet d'un arrêté du Préfet de Région en date du 13 octobre 2004 portant délimitation de zonage archéologique.

Les principaux sites archéologiques sont :

- Le site de La Mutte mis en évidence en 1852 et partiellement exploré en 1883. Ces fouilles ont révélé la présence de substructions de villas avec une partie résidentielle de 26 pièces disposées dans un rectangle de 60 mètres sur 20. Un système de chauffage par le sol (hypocauste) a été mis en évidence. Cette habitation s'ouvrait sur une cour quadrangulaire limitée par un mur de clôture de 115 m de longueur. Des inhumations sont présentes à proximité de cette construction. La phase d'occupation de cet édifice est fixée aux trois premiers siècles de notre ère. Les mobiliers retrouvés sur place sont de différents ordres : moellons, tuiles, céramiques, fragments d'enduits peints, mosaïque, ossements humains, monnaies, fragments de verre, de marbre, déchets culinaires, scories, outils en fer...
- Les vestiges du Château de Beauvais qui a été inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté préfectoral en date du 26 juin 1992.

Patrimoine archéologique



LEGENDE

■ Sites archéologiques

— Voie Gallo-romaine

0 1 2 3
Kilomètres

La loi n° 2001-44 du 17/01/2001, modifiée par la loi 2003.707 du 1/08/2003 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme. Ainsi, les projets de lotissements, les zones d'aménagement concerté, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur immeuble protégés au titre de la loi sur les monuments historiques devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction régionale des Affaires culturelles (DRAC) de Basse-Normandie. Ils pourront, le cas échéant, faire l'objet de prescriptions archéologiques.

Par ailleurs, des découvertes de nature archéologique sont toujours susceptibles d'être effectuées. Afin d'assurer la protection de ce patrimoine, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la DRAC soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture de l'Orne.

I.3.2 - Les monuments historiques

Le patrimoine bâti remarquable est important sur la commune de Ceton avec une concentration de châteaux, de manoirs.

Deux édifices sont protégés sur la commune :

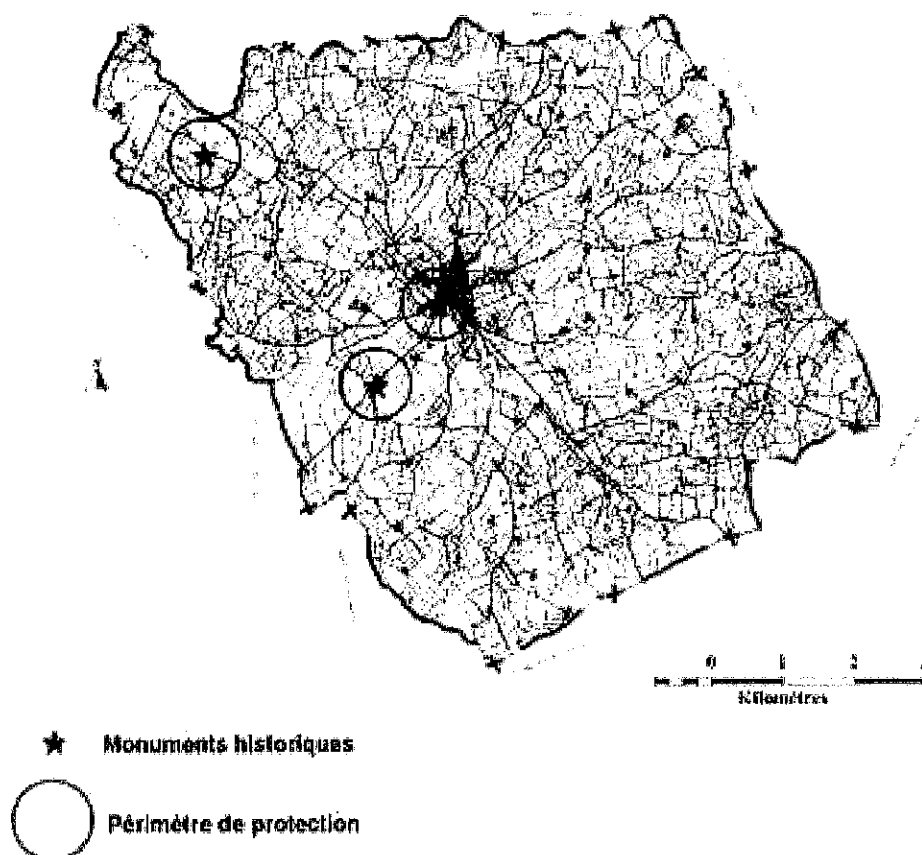
- L'Eglise Saint Pierre est protégé en totalité (à l'exclusion de la chapelle du XIXème siècle) puisqu'elle a été classée monument historique par arrêté ministériel en date du 16 décembre 1974. Elle est localisée sur la parcelle n°14 de la section AC.
- Manoir de Mont-Gâteau (le logis en totalité, les façades et toitures de la grange). Il a été inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté préfectoral en date du 6 juillet 1992. Il est localisé sur la parcelle n°188 de la section M.

Nom	Protection	Localisation	Date classement	Totale ou partielle
Manoir du Mont-Gateau	ISMH	Section M°188	6 juillet 1992	Logis en totalité, façades et toitures de la grange
Vestiges du château de Beauvais	ISMH	Sections Q n°59 et 60	26 juin 1992	Totale
Eglise St Pierre	Classée	Section AC n°14	16 décembre 1974	Totale

Eglise Saint-Pierre-ès-Liens



Monuments historiques protégés

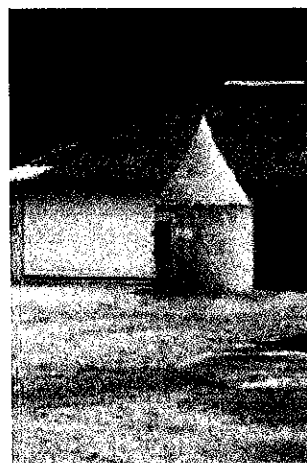
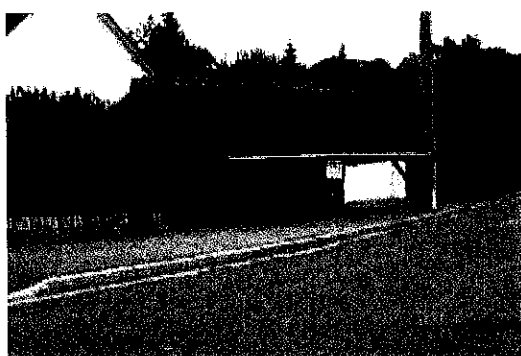
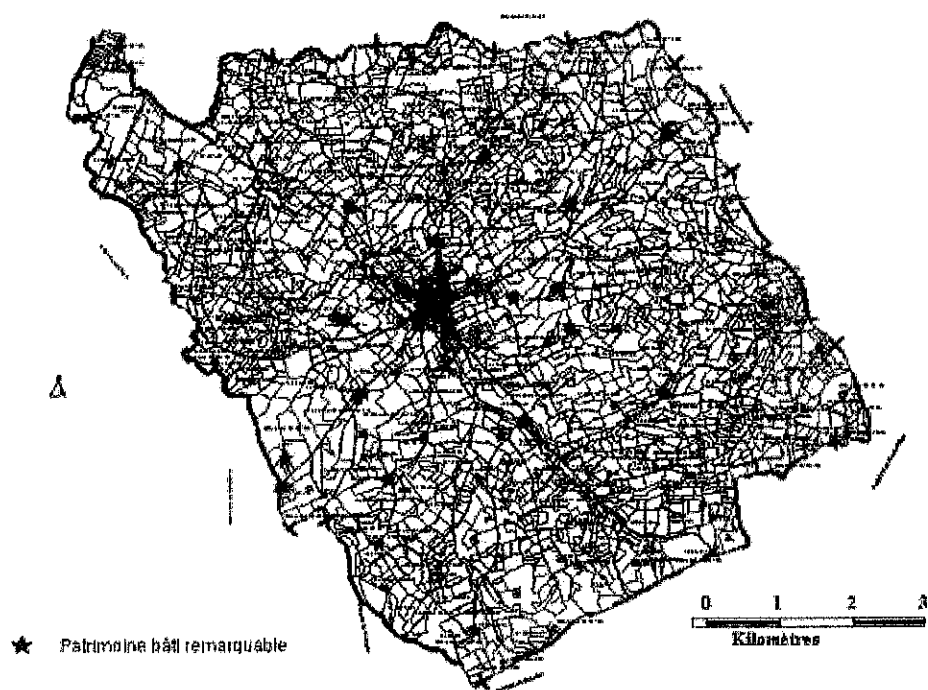


I.3.3 - Le patrimoine bâti

Au-delà de ce patrimoine protégé, la commune présente un intérêt patrimonial bâti qu'il convient de développer et valoriser en facilitant l'accès touristique à ces différents sites.

Type	Identification	Localisation
Habitat remarquable	Mairie	Le bourg
Habitat remarquable	Le Presbytère	Le bourg
Petit patrimoine	Lavoir	Le Bourg
Patrimoine artisanal	Moulin	L'Aunay
Château	Château de Glaye	Sud de la commune
Manoir	Manoir de la Tour	La Tour
Manoir	Manoir de la Chardaunière	La Chardaunière
Château	Château de Beauvais	Beauvais
Manoir	Manoir du Gué	Le Gué

Patrimoine bâti remarquable



La commune possède un patrimoine historique qu'il convient de protéger dans le cadre de l'élaboration du PLU notamment en valorisant et préservant les espaces situés à proximité des sites classés monument historique et en identifiant au titre de la loi Paysage, certains éléments du patrimoine bâti.

I.4 PAYSAGE

Source :

- DIREN 2006.
- Parc Naturel Régional du Perche, Atlas des Paysages, 2003,
- Analyse terrain

La commune de Ceton se situe sur le territoire du Parc naturel régional du Perche. A ce titre, le plan du parc a défini des zonages de lecture et de protection du patrimoine naturel et du paysage, dont il convient de tenir compte pour l'élaboration du P.L.U.

L'obligation de compatibilité, liée à la loi Paysage, entre le P.L.U de Ceton et la charte du Parc naturel régional du Perche, suppose que les dispositions du P.L.U. répondent aux objectifs et ne remettent pas en cause les mesures et orientations de la charte du Parc que la commune a approuvée.

La commune de Ceton fait partie des unités paysagères n° 10 et n° 12 et 13 du Parc naturel régional du Perche.

Ces trois unités sont :

- les collines bocagères des abords d'Argenvilliers et du Perche-Gouët (unité n° 10),
- les vallonnements de Ceton (unité n° 12),
- la vallée de l'Huisne, de Nogent-le-Rotrou au Theil-sur-Huisne (unité n° 13).

Les enjeux et préconisations définies sur ces unités sont les suivants :

Unité n°10 :

- *Maintenir et valoriser cette unité présentant un intérêt patrimonial,*
- *Valoriser cette unité sur les plans touristiques et pédagogiques*

Unité 12 :

- *Inciter au traitement des atteintes paysagères,*
- *Inciter à la restauration du bâti (bâtiments typiques, bâti agricole, éléments du petit patrimoine bâti),*
- *Prendre en compte les tendances à l'urbanisation liées à la construction résidentielle et économique.*

Unité 13 :

- *Contribuer à la mise en place de mesures de gestion adaptées pour le maintien des prairies naturelles conditionnant la richesse naturelle du secteur,*
- *Inciter au traitement des atteintes paysagères sur cet axe d'entrée du parc,*
- *Favoriser la découverte des paysages par l'aménagement et la promotion de points d'observation des sites intéressants le long de la RD 923.*

I.4.1 Des collines et plateaux entrecoupés de vallons

La commune de Ceton appartient au bassin versant de l'Huisne situé au Nord du territoire d'étude, et alimenté par plusieurs vallées dont celle de la Maroisie. Ces petites vallées découpent d'étroits plateaux dessinant un ensemble vallonné assez accidenté en certains endroits.

Du point de vue paysager, la commune de Ceton est principalement caractérisée par des paysages vallonnés correspondant à des collines et plateaux.

Les vallons et coteaux sont rarement recouverts de bois dispersés. Les bois sont présents dans la partie Nord et Ouest du territoire.

Des landes composées d'arbrisseaux sont présents autour de certains boisements et concentrent une faune variée (présence de la Chouette Chevêche).

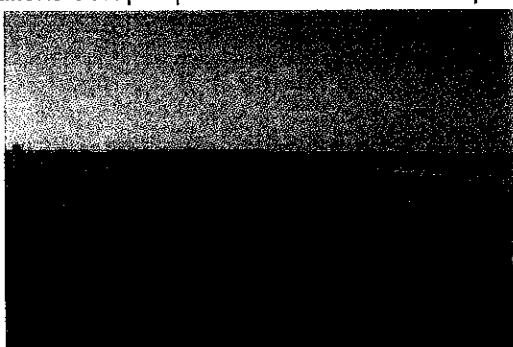
Les multiples vallées présentes sur le territoire ont érodé le substrat sédimentaire pour donner naissance à d'étroits plateaux où la céréaliculture domine. En effet, les cultures occupent la majorité des surfaces agricoles et les prairies se sont installées principalement dans les fonds de vallée et sur les versants escarpés.

Le bocage est lâche et discontinu et la disparition des haies a permis de développer des surfaces agricoles importantes ou l'exploitation du blé et du maïs domine.

Le territoire possède également un réseau d'étangs assez dense qui se sont constitués dans des fonds de vallées peu profondes (vallée de la Jambette). Ces étangs sont présents dans des espaces boisés tels que l'étang du Pont-Girard en limite du bois de Luptière, dans des espaces agricoles (La Chevalerie) ou urbains (base de loisirs du bourg).

Au nord-ouest, la limite communale est matérialisée par la rivière de l'Huisne. Ce fonds de vallée est relativement ouvert en raison de la grande largeur du lit majeur. Le fond de vallée est relativement ouvert au niveau du Theil-sur-Huisne et cet espace est fortement anthropisé par la présence de l'échangeur de la Bance.

La partie sud-est constituée par les hameaux des Alleux, Les Rafouleries, Les Souplieries et La Pichardièrre est une zone de transition entre les vallons de Ceton et les collines et massifs boisés du Perche-Gouët. Elle se caractérise par des collines bocagères. La départementale 107 en direction de Saint-Bomer est encaissée dans une vallée relativement étroite entourée de buttes (Mont-Avis : 246 mètres). Les prairies vertes occupent principalement les fonds de vallées des ruisseaux du Frêne et des Marais. Elles sont également présentes d'une manière disparate au milieu de plateaux et vallons occupés par des cultures et bois épars.



I.4.2 - Les prairies permanentes et la ripisylve

La vallée de la Maroisie traverse la commune de Ceton du sud-est au nord-ouest et le bourg s'est construit le long de cette cuvette donnant l'aspect linéaire au village, renforcé par la route départementale 107, parallèle au lit de la rivière. A hauteur du bourg de Ceton, des prairies grasses et quelques ripisylves occupent le fond de vallée.

La ripisylve est une formation végétale se trouvant en bord de cours d'eau et qui joue plusieurs rôles :

- écologique : présence d'une faune et flore variées (herbacés semi-aquatiques tels que les roselières ou cariçaies), rôle d'ombrage limitant le phénomène de l'eutrophisation

- mécanique : fixation du fond des berges

- esthétique : identification du cours d'eau, variété du paysage.

- filtre et protection : résorption des excédents d'engrais et autres produits phytosanitaires issus du ruissellement des terres, ralentissement de l'érosion, limitation des inondations.

La ripisylve conditionne également la dynamique des cours d'eau (impact sur la vitesse d'écoulement de l'eau, stabilité des berges...)

Même si leurs surfaces ont diminué de près de moitié en 20 ans, à hauteur du bourg de Ceton, le fond de vallée de la Maroisie est occupé par une prairie permanente et des jardins étroits organisés perpendiculairement au lit du cours d'eau. Cet espace de verdure est une entité paysagère qui valorise le cadre de vie Cetonnaise. Cependant cette vallée de la Maroisie reste peu accessible à hauteur du bourg et sa valorisation apparaît nécessaire.



I.4.3 - Les boisements, vergers et haies bocagères

La commune de Ceton possède un certain nombre de haies bocagères plus ou moins denses selon les secteurs de la commune. Ces espaces sont occupés par des animaux et leur confinement permet de maintenir un réseau de haies contrairement à la céréaliculture qui nécessite la disparition des obstacles.

Depuis 50 ans, les éléments constitutifs du bocage apparaissent comme une contrainte pour les pratiques agricoles.

Pourtant ces haies vives présentent de nombreux intérêts :

- paysager : elles permettent de mieux intégrer un bâtiment agricole ou une habitation dans le paysage. Elles permettent également de marquer le relief et l'horizon, de promouvoir le tourisme, de valoriser les chemins.
- écologique : les haies abritent une végétation diversifiée. Pour la faune, les talus et les haies offrent de larges possibilités d'accueil et d'abris. Par ailleurs, la structure en réseau des haies et talus constitue des couloirs de déplacements pour la faune.
- agronomique : les haies ont un rôle de brise-vent et assurent par la même un rôle de protection des cultures, des animaux domestiques, des bâtiments. Les haies ont également un rôle anti-érosif avec leur positionnement en travers de la pente limitant ainsi le ruissellement et l'appauvrissement des sols.

Ces haies sont soumises à deux formes de menaces :

- Dans les espaces de vallées, le manque d'entretien conduit à la constitution de friches spontanées ;
- Sur la Maroisse, et à l'aval du bourg, la principale menace est liée à l'intensification des cultures agricoles et à l'abattage des haies.

En 2001, la commune de Ceton a fait l'objet d'une opération collective d'aide à la plantation de haies. 1 000 hectares de la commune ont été concernés par cette opération et 6 740 mètres de haies ont été plantés.

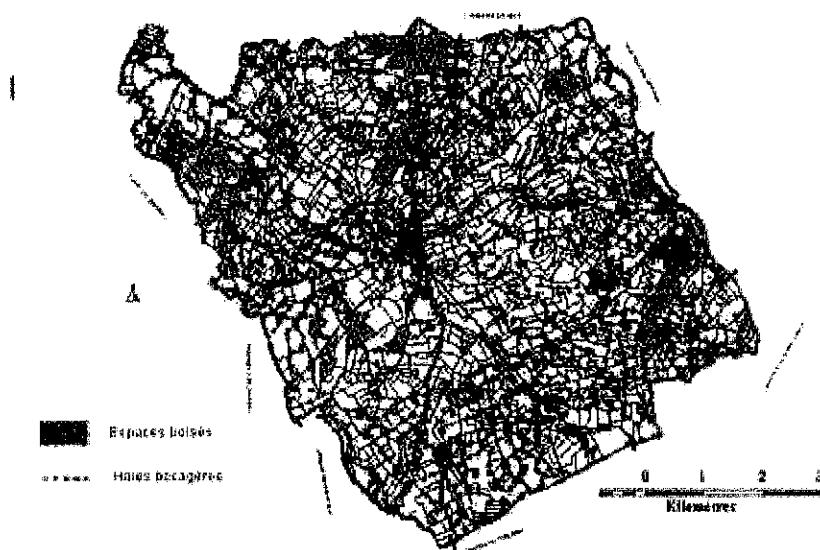
Les bois sont présents dans la partie nord et est de la commune. Ces boisements sont principalement constitués de feuillus. Toutefois, des résineux sont présents sur les hauteurs des bois de Beauvals et de Ballerey.

Les vallons et coteaux sont rarement recouverts de bois dispersés. Des landes composées d'arbrisseaux sont également présentes autour de ces boisements.

Le pommier fait partie intégrante de l'histoire Cetonnaise. En effet, les rangs de pommiers avaient, dans les années 1950, un rôle aussi important que les haies bocagères. A la différence des haies bocagères, ces vergers ont pratiquement disparu. Quelques exploitations agricoles ont préservé des vergers de pommes (Fée).



Haies bocagères et boisements



Ces linéaires de haies bocagères, ripisylves et boisements devront faire l'objet d'une attention particulière à travers le classement en espaces boisés classés (art L.130-1 du code de l'urbanisme) ou l'identification au titre de la loi paysage.

I.4.4 - Aménagement de l'espace

L'aménagement de l'espace sur la commune de Ceton est organisé à l'image du paysage percheron : au-delà du centre bourg, l'habitat y est relativement dispersé.

Il est réparti en 3 types de pôles d'habitat :

- le centre bourg et l'agglomération,
- les hameaux,
- les habitations rurales isolées (exploitations agricoles).

Les zones urbanisées, en dehors du bourg et de l'agglomération, se présentent, soit sous formes de hameaux (regroupements de maisons rurales, généralement développées autour d'un point d'eau), soit sous forme d'exploitations agricoles et de fermes (une seule habitation, généralement située au bout d'un chemin reliant la route principale).

On observe un bâti qui présente une mixité de deux architectures typiques du Perche : une architecture faite à la fois de pierre calcaire mais également de brique (encadrement de portes et fenêtres notamment).

a. Le village et les extensions récentes

Le tissu urbain de la commune s'est développé à partir du noyau historique puis en suivant les voies de communication. Le bourg de Ceton s'est formé dans le fond de vallée de La Maroisie avec une extension vers le ruisseau du Merdereau. Le cœur historique de Ceton (église, mairie) se situe à la cote 110-115 alors que de chaque côté, des monts atteignent rapidement des hauteurs de 150 mètres (sud-est). Ce site et l'ancienneté de l'urbanisation se traduisent par un patrimoine bâti riche et un tissu urbain dense fait de rues et de ruelles avec des constructions à l'alignement.

La localisation du bourg au centre du territoire communal, la convergence des axes de communication et la présence des fonctions administratives et commerciales lui confèrent un rôle stratégique à l'échelle communale.



Lieu central du bourg, le secteur de la place de la poste et la rue départementale 107 regroupent les principaux équipements de la commune (mairie, commerce). Les places de la commune (place de la Poste, parking du foyer rural) ont pour principale fonction le stationnement.



Plusieurs passages dont celui situé le long du ruisseau du Merdereau permettent des cheminements piétonniers et font découvrir les arrières des rues occupés le plus souvent par des jardins. Ce chemin du ruisseau du Merdereau est structurant et sécurisant (non motorisé) en permettant de connecter la maison de retraite et les écoles à la place de la Poste. Cette place de la Poste est peu valorisée et fortement minéralisée. Pourtant cet espace central et capital dans la structure urbaine mérite d'être mis en valeur par différents aménagements qualitatifs (aménagement végétal, béton désactivé, pavés, sécurisation de l'accès).

Les divers équipements publics (équipements scolaires et sportifs) sont situés à proximité du noyau ancien.

Plus récemment, l'urbanisation et l'extension urbaine se sont concentrées aux abords immédiats du centre ancien (sur les coteaux nord-est) sous forme de lotissements pavillonnaires avec une urbanisation non plus linéaire à l'alignement, mais plus en profondeur.

Un lotissement s'est également développé sur les coteaux escarpés situés au sud est du bourg (La Pécotterie).

En 2006, un lotissement a été créé dernièrement sur les coteaux sud du ruisseau du Merdereau et dix lots ont été vendus très rapidement.



b. L'habitat dispersé

La commune de Ceton a la particularité de posséder un grand nombre d'hameaux dont certains possèdent plus de 5 habitations.

13 hameaux dont la taille varie d'une ou deux habitations (Les Pinsonnières) à une dizaine (Neuville) sont présents sur le territoire communal.

Les zonages NB avaient l'inconvénient d'autoriser l'implantation de constructions de façon désorganisée de secteurs naturels, sans que le P.O.S. ait examiné les besoins d'équipements générés par ces constructions nouvelles.

I.4.5 - Les points noirs paysagers

La commune de Ceton est concernée par un certain nombre de nuisances visuelles qui dégradent le paysage. Il s'agit principalement de bâtiments agricoles situés sur la voie communale des Bordes (Le Ménil, Les Bordes, Le Grand-Pavé,, sur la route des Étilleux (Le Ménil, La Tuilerie du Vau-Roux, Le Vaux Roux, Les Goutiers) et sur la route du Theil (à hauteur de l'échangeur avec le N 23).

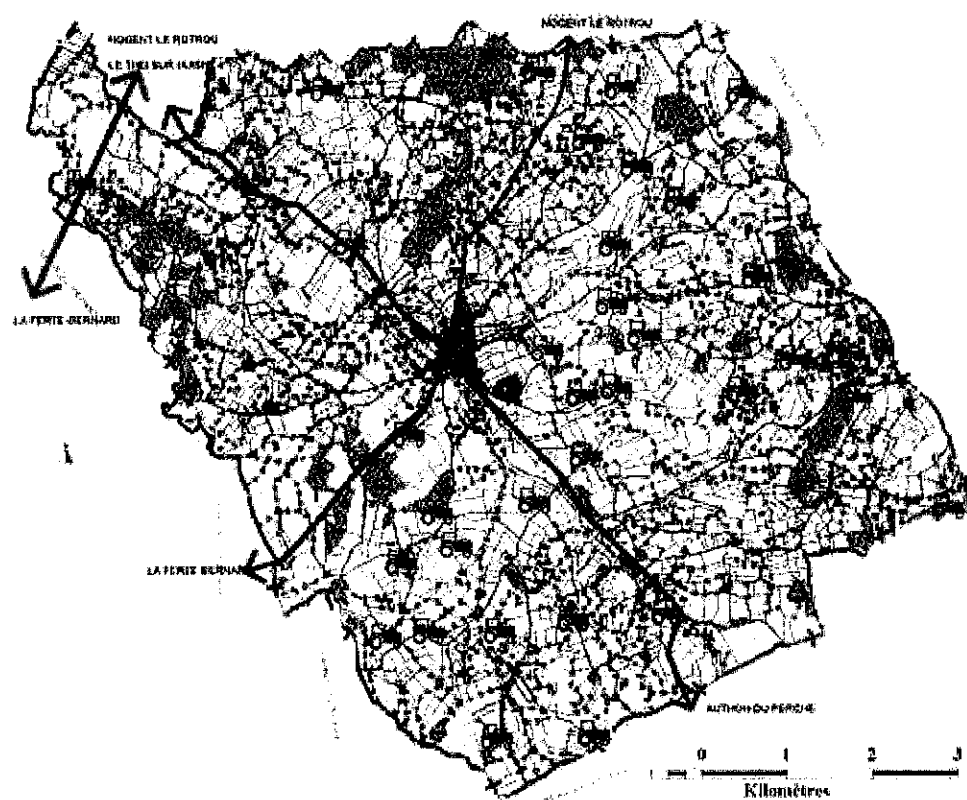
La présence d'une friche industrielle (établissement en ruine suite à un incendie) nuit à l'attractivité de la zone d'activité des Vaux-Gomberts.

Les lignes électriques participent également à la dégradation des paysages sur la commune de Ceton (Le Bois-Gaillard, Les Brouardières avec un croisement de multiples lignes et sur le centre bourg où une opération d'enfouissement est en cours).

Enfin, la tour située en limite communale avec la commune des Étilleux (Bel Air), est, par son implantation et sa hauteur, fortement visible dans le paysage Cetonnais.



Occupation et Aménagement de l'espace



Espace naturel

Boisements et haies bocagères

Espace humanisé

Centre ancien

Zone agglomérée

Zone d'activité

Hameaux structurés

Exploitation agricole

Principales infrastructures de transports terrestres

I.5 - LES RISQUES ET NUISANCES

Source :

- DIREN 2007.

- Etude CETE, mars 2007.

- PPRI de l'Huisne, avril 2006.

- Diagnostic hydrologique et hydraulique du bassin versant du Grand Mont Gateau à Ceton, DDE/SADET-IRD, décembre 2007.

I.5.1 - Les risques naturels

a. Le risque inondation

La commune de Ceton a déjà connu des inondations. Elle est d'ailleurs concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin de l'Huisne qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 avril 2006.

Il est nécessaire de prendre en compte ces différentes dispositions dans l'élaboration du PLU en poursuivant les objectifs suivants :

- limiter l'urbanisation dans les zones à risques,
- améliorer la sécurité des personnes dans les zones exposées au risque,
- maintenir le libre écoulement et la capacité d'expansion des crues en préservant les milieux naturels.

Des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales et d'inondation sont présents à hauteur du cimetière situé en aval du bassin versant du Grand Mont Gateau qui représente une superficie de 88 hectares avec une pente moyenne de 4 %.

Ces inondations dépendent de la période de culture, le ruissellement étant plus important sur des sols nus et compacts. Le recul des haies bocagères (moins 500 mètres entre 1984 et 1996), la transformation de 2 hectares de vergers en culture, l'augmentation des parcelles limitant la diversité des cultures favorise le ruissellement et la vitesse de concentration des eaux et donc l'érosion des sols. De plus, le travail des sols est souvent parallèle à la pente.

Au-delà de l'insuffisance des réseaux, des mesures préventives telles que la protection des haies bocagères situées sur le bassin versant ont été définies dans le cadre du diagnostic hydrologique et hydraulique du bassin versant du Grand Mont Gateau. Cette préservation des haies doit participer à limiter la vitesse de concentration des eaux, limitant ainsi l'érosion.

b. Le risque mouvement de terrain

Un plan de prévention du risque mouvements de terrain a été approuvé le 05 juin 2008.

Le zonage décrit les terrains susceptibles d'être affectés d'instabilité en raison de la présence de couches géologiques et de pentes défavorables. Cette instabilité ne peut se déclencher par voie naturelle qu'au cours ou à la suite d'événements climatiques rares, exceptionnels par sa durée et son intensité. Elle est souvent conditionnée à la présence de facteurs aggravants induits par des processus d'érosion par le trop-plein d'une nappe phréatique ou par des travaux d'aménagement.

Il apparaît nécessaire d'interdire l'urbanisation sur ces espaces soumis à un aléa fort ou moyen.

c. Le risque cavité souterraine

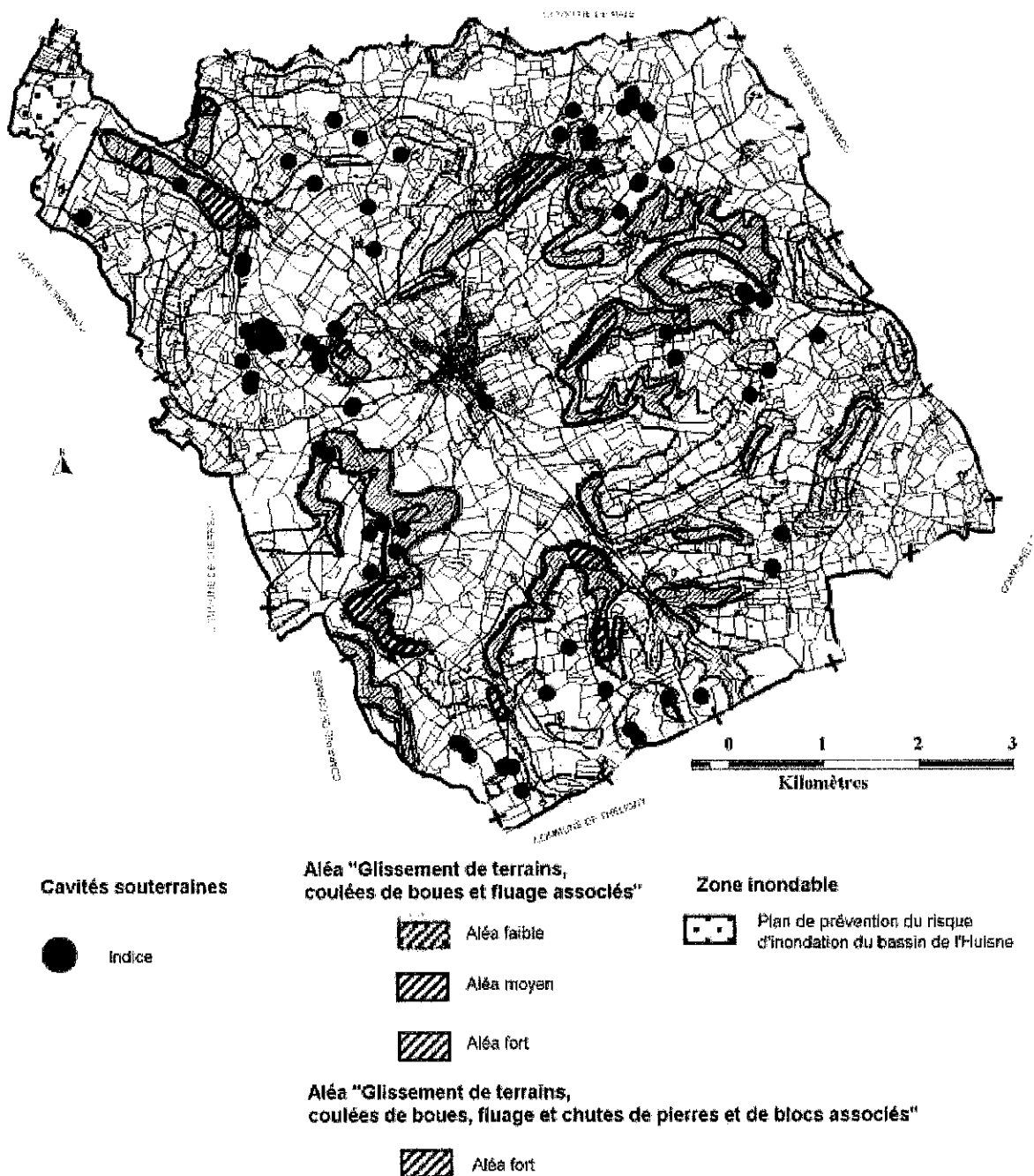
L'étude a également permis de découvrir 72 indices de cavités souterraines. Ces indices proviennent de différentes sources (archives, enquête orale, indice de terrain, exploitation à ciel ouvert).

La nature des indices sur la commune est principalement liée à la présence d'extraction à ciel ouvert mais également d'origine karstique (points d'infiltration, bétouille naturelle).

Toutefois, de nombreux indices n'ont pas d'origine déterminée et lors de la visite terrain, de nombreuses présomptions de carrières souterraines ont été mises à jour (effondrement, affaissement, dépression topographique). D'ailleurs, une carrière souterraine a été identifiée au nord de la petite Rosaye.

Dans le cadre de l'élaboration du zonage, il apparaît nécessaire d'éviter le développement de zones d'urbanisation futures sur des espaces où le risque de cavités souterraines est présent.

Risques naturels



I.5.2 - Le risque technologique et pollutions

a. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Selon l'article L.511-1 du code de l'environnement, les installations classées sont les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générales toutes les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, pouvant présenter des dangers et des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité publique, l'agriculture, l'environnement, la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. En août 2007, la commune de Ceton compte 5 installation classées sur son territoire dont deux soumise à autorisation.

Etablissement	Régime	Activité principale
BARBET	déclaration	
Coopérative agricole Le Dunois	autorisation	Stockage de céréales
EARL des Ménillières	déclaration	
Station d'épuration	déclaration	
SPIC société de peinture industrielle	autorisation	Application de peinture

b. Les exploitations agricoles

L'article L.111-3 du code rural a imposé une réciprocité de l'éloignement entre les bâtiments à usage agricole et les constructions à usage d'habitation. La règle générale de base est un éloignement de 100 mètres vis à vis des tiers.

A la date de la prescription du P.L.U. (février 2003), il existe **34 installations classées** sur la commune de Ceton au titre des exploitations agricoles, d'après le fichier des installations classées pour la protection de l'environnement.

I.5.3 - Le risque d'exposition au plomb

L'ensemble du département de l'Orne a fait l'objet d'un classement en zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.

I.5.4 - Les nuisances sonores

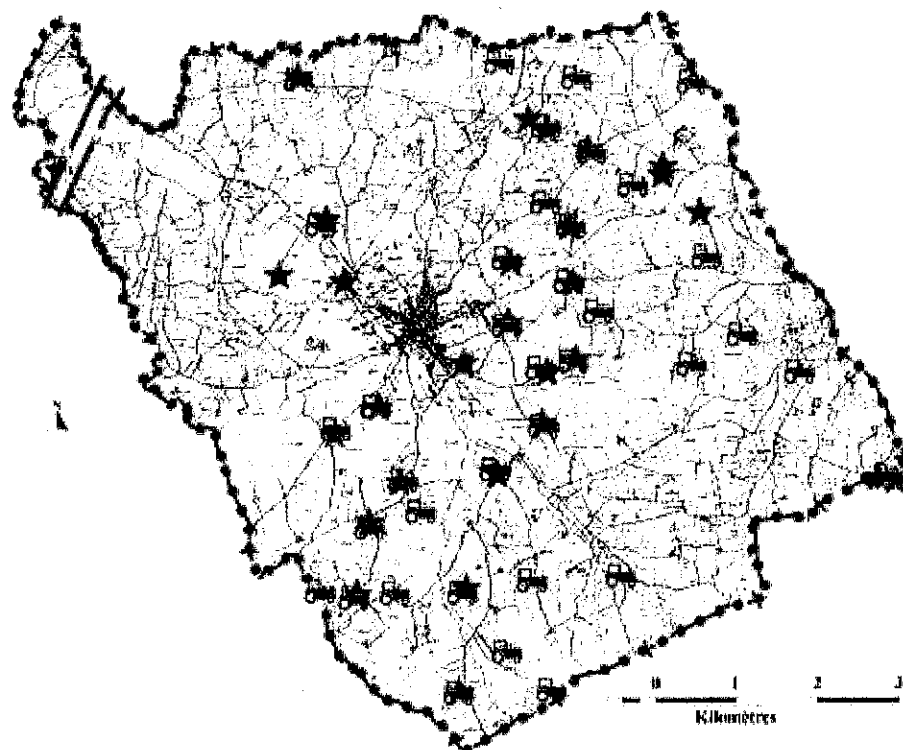
La commune est également concernée par l'arrêté préfectoral du 16 septembre 2005 afin de protéger les constructions contre les nuisances sonores.

Ce classement des voies bruyantes du département de l'Orne prend en compte des secteurs déterminés en fonction d'un niveau sonore de référence et à l'intérieur desquels les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de soins, d'action social, de même que les établissements d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

La commune est concernée par la route départementale 923 qui est classée dans la catégorie 3 correspondant à une largeur de 100 mètres des secteurs affectés par le bruit.

Le report de ces secteurs aura pour conséquence d'imposer aux constructeurs un niveau d'isolation acoustique en fonction de leur situation par rapport à l'infrastructure.

Risques et Nuisances



I.6 - SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

I.6.1 - Servitude AC1 : Servitude pour la protection des monuments historiques (classés ou inscrits)

Service concerné : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Orne

Caractéristiques de la servitude : Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de visibilité de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des « abords ».

Dans ces zones, le permis ne pourra être délivré qu'avec l'accord expresse du ministre chargé des monuments historiques et des sites ou de son délégué ou de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection.

Interdiction de toute publicité sur les immeubles classés ou inscrits dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits à moins de 100 mètres de ceux-ci.

Interdiction d'installer des campings, sauf autorisation préfectorale, à moins de 500 mètres d'un monument classé ou inscrit.

I.6.2 - Servitude EL7 : Servitude d'alignement

Les plans d'alignement fixent la limite de séparation des voies publiques et des propriétés privées et frappent de servitude de reculement et d'interdiction de travaux confortatifs les propriétés bâties ou closes de murs.

Service concerné : Direction Départementale de l'Equipeement

Les actes qui ont institué cette servitude sur la commune sont :

- Arrêté préfectoral du 25 février 1862 concernant la R.D. 136 ;
- Une décision du Conseil Général du 10 avril 1888 relative la R.D. 107 (traversée du bourg) ;
- Une décision du Conseil Général du 10 avril 1888 relative la R.D. 107 (lieu-dit Neuville) ;
- Une décision de la commission départementale du 31 janvier 1896 relative à la R.D. 637 (Ex V.C.3) ;
- Une décision de la commission départementale du 31 janvier 1896 relative à la rue de la Barre (Ex V.C.4).

Caractéristiques de cette servitude :

Il est interdit pour un propriétaire d'un terrain bâti de procéder sur la partie frappée d'alignement :

- à l'édifice de toute construction nouvelle, qu'il s'agisse de bâtiments neufs remplaçant des constructions existantes, de bâtiments complémentaires ou d'une surélévation,
- à des travaux confortatifs tels que renforcement des murs, établissement de dispositifs de soutien, substitution d'aménagements neufs à des dispositifs vétustes, application d'enduits destinés à maintenir les murs en parfait état.

I.6.3 - Servitude I3 : Etablissement et exploitation des canalisations transport de gaz

Ces servitudes permettent d'établir à demeure, d'exploiter et d'entretenir les ouvrages projetés dans des terrains non bâtis qui ne sont pas fermés de murs et autre clôtures équivalentes.

La commune est concerné par le passage de la canalisation DN 100mm Ceton/MORTAGNE et la canalisation DN 900 mm CHERRE/BEYNES.

Service concerné: Gaz de France, Direction Régional de l'Industrie et de la Recherche.

Caractéristiques de la servitude :

en fonction des conventions :

Une bande non-aedificandi est définie de la manière suivante :

- DN 900 : 10 mètres de large : 7 mètres à droite et 3 mètres à gauche de l'axe de la canalisation dans le sens Cherré vers Beynes.
- DN 100 : 2 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

L'accès aux ouvrages gaziers sera maintenu pendant la durée de leur exploitation de manière à en assurer l'entretien et les réparations et ce, sur une largeur suffisante pour permettre les manœuvres des engins lourds.

Dans la zone non-aedificandi, aucune modification de profil de terrain, ni construction, ni plantation d'arbres ou d'arbustes, ni aucune façon culturale à une profondeur de 0,60 mètres ne peuvent de réaliser.

I.6.4 - Servitude PT1 : Transmissions radioélectriques concernant la protection des centre de réception contre les perturbations électromagnétiques

L'acte qui a institué cette servitude sur le territoire de la commune est un décret ministériel en date du février 1974 relatif à la liaison hertzienne PARIS-RENNES station de Ceton.

Service concerné: France Télécom

Caractéristiques de la servitude : Le plan des servitudes détermine autour des centres de réception classées en trois catégories , des zones de protection radioélectrique.

I.6.5 - Servitude PT2 : Transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

Il s'agit de la liaison hertzienne entre Paris et Rennes, tronçon Ceton - Le Mans et Paris-Rennes II bis Tronçon Senonches-Ceton.

Service concerné: France Télécom

Caractéristiques de la servitude : Le plan des servitudes détermine , autour des centres d'émission et de réception, différentes zones possibles de servitudes (zone primaire de dégagement, zone secondaire de dégagement, zone spéciale de dégagement).

I.6.6 - Servitude PPRI : Plan de Prévention des risques d'inondation du bassin de l'Huisne

Le plan de prévention des risques d'inondation du bassin de l'Huisne a été approuvé le 26 avril 2006 et vaut servitude d'utilité publique.

Infraction au plan de prévention des risques naturels :

Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un PPR ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation, ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues à l'article L.480-4 du code de l'urbanisme.

Réparation des dommages – régime d'assurance :

Deux situations peuvent se présenter :

- l'inondation est reconnue catastrophe naturelle par arrêté ministériel ;
- l'inondation n'est pas reconnue catastrophe naturelle. Il s'agit de crues non débordantes ou faiblement débordantes. Dans ce dernier cas, le versement d'indemnités dépend des conditions prévues dans les clauses du contrat d'assurance.

La plupart des contrats présents sur le marché excluent, pour les particuliers, le versement d'indemnité en cas d'inondation non reconnue catastrophe naturelle. Les clauses « dégâts des eaux » ne prennent pas en compte généralement ces risques.

Des contrats peuvent couvrir ce risque. Dans ce cas, aucun texte législatif ne conditionne le versement d'indemnité au respect ou non-respect des prescriptions du PPR prévisibles. Les clauses du contrat doivent être étudiés cas par cas.

I.6.7 - Servitude PPRI : Plan de Prévention des risques mouvements de terrain de Ceton

Le plan de prévention des risques mouvements de terrain a été approuvé le 05 avril 2008 et vaut servitude d'utilité publique.

Ce plan a pour objet :

- de délimiter les zones exposées aux risques, dites « zones de danger, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire certaines constructions, ouvrages, aménagements et prescrire des conditions pour les constructions qui pourraient y être autorisées.
- de délimiter les zones, dites « zones de précaution » qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages ou aménagement.
- de définir sur ces zones à travers un règlement, les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ;
- de définir sur ces zones à travers un règlement, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date d'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

Le territoire de Ceton a été divisé en deux auxquelles a été attribué un règlement particulier :

- une zone rouge exposé à un aléa fort et considéré comme globalement inconstructible ;
- une zone bleue, elle même divisée en trois zones (indices B1, B2v et B2p) en fonction de l'intensité de l'aléa, considéré comme constructible au regard du risque, sous réserve de mesures de prévention.

**- TITRE II -
SOCIODEMOGRAPHIE
ECONOMIE**

II.1 - POPULATION

Source :

- INSEE 1999.

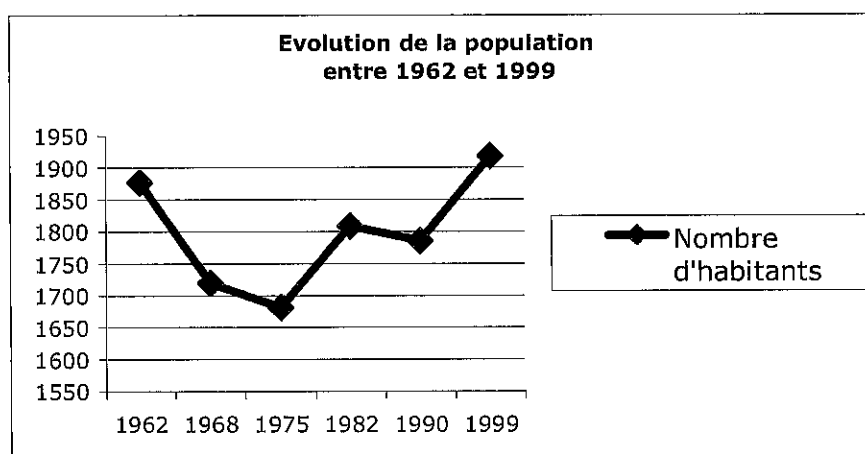
- Questionnaire communal, novembre 2004.

II.1.1 - Evolution de la population

En 1999, la commune de Ceton compte 1 919 habitants répartis sur un territoire de 5 939 hectares soit une densité très faible (32 habitants/km²) inférieure à celle du département de l'Orne (48 habitants/km²).

a. Une croissance relative

Les principales augmentations de la population correspondent aux périodes 1975-1982 et 1990-1999. Toutefois, cette croissance démographique succède à une période de forte diminution de la population puisque la commune a perdu entre 1962 et 1975 près de 10 % de ses habitants. Ainsi, entre 1962 et 1999, le nombre d'habitants n'a augmenté que de 2 % soit 42 habitants. Depuis le dernier recensement de 1999, la population a augmenté de manière significative (+ 32 habitants en 2004).



Plusieurs facteurs expliquent cette croissance démographique depuis 1999 :

- Un certain nombre de retraités en résidence secondaire sont venus s'installer définitivement sur la commune.
- Phénomène de décohabitation.
- Installation de jeunes ménages actifs ayant un emploi sur la commune.

b. Causes des variations de la population

Le taux moyen annuel de variation de la population de Ceton de 1990 à 1999 illustre la croissance démographique sur cette période : **+ 0,80 % par an**. Ce taux est nettement supérieur à celui de l'Orne (-0,03%), à celui des communes rurales de 1 000 à 1 999 habitants (+ 0,10 %) et à celui de la Communauté de communes du Val d'Huisne (+ 0,41 %).

L'évolution de la population d'un territoire s'explique par deux composants majeurs que sont le solde naturel et le solde migratoire.

Le solde naturel : il correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès pour une période donnée. Par conséquent, lorsque ce dernier est négatif, cela signifie, que le nombre de naissances est inférieur au nombre de décès.

Le solde migratoire : il s'agit, pour une période donnée, de la différence entre la variation de la population totale d'un territoire et la valeur du solde naturel. S'il est négatif, il traduit un départ de population, et à l'inverse, s'il est positif une arrivée de nouveaux habitants venant de l'extérieur.

**Solde naturel et solde migratoire
entre 1982 et 1999**

1982-1990			1990-1999		
Solde naturel	Solde migratoire	Evolution démographique	Solde naturel	Solde migratoire	Evolution démographique
- 54	31	- 23	- 195	328	+ 133

Lors de la dernière période intercensitaire, l'INSEE recense 168 naissances pour 363 décès sur la commune soit un solde naturel de - 195. Ce solde naturel négatif est supérieur à celui observé au cours de la période précédente (- 54).

La croissance de la population entre 1990 et 1999 est donc assurée par un apport de populations extérieures à la commune (+ 328).

L'augmentation de la population de Ceton depuis 1990 s'explique par la présence d'un solde migratoire largement positif, qui compense le déficit du solde naturel.

II.1.2 - Structure la population

a. Répartition par âge de la population

**Évolution de la répartition par âge
Entre 1982 et 1999**

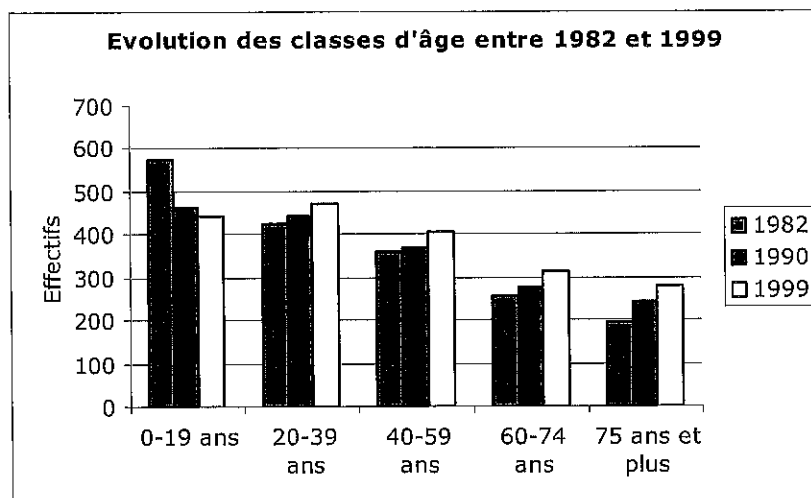
	1982		1990		1999		Evolution 1982-1999	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
0-19 ans	572	31.6	460	25.7	443	23.1	-129	-22.55
20-39 ans	427	23.6	442	24.7	470	24.5	43	10.07
40-59 ans	360	19.9	368	20.6	406	21.2	46	12.78
60-74 ans	256	14.2	275	15.4	315	16.4	59	23.05
75 ans et plus	194	10.7	242	13.5	281	14.7	87	44.85
TOTAL	1809	100	1787	100	1915	100	106	5.86

L'analyse de la structure par âge d'un territoire permet de révéler la tendance au vieillissement ou non de sa population.

L'évolution de la structure par âge de la population de Ceton est marquée par un vieillissement de la population depuis 1982 :

- La part de la population âgée de 75 ans et plus est passée de 11 % de la population totale en 1982 à 15 % en 1999 (9 % dans le département).
- La proportion des jeunes de moins de 20 ans a diminué entre 1982 et 1999 passant de 32 % de la population à 23 % (25 % dans le département).

Le vieillissement de la population est confirmé par la diminution de l'indice de jeunesse. L'indice de jeunesse est le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans. Lorsqu'il est supérieur à 1, les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans et inversement lorsqu'il est inférieur à 1. Cet indice de jeunesse est de 0,74 en 1999 contre 1,27 en 1982 (En 1999, la commune de Ceton comptait 74 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans contre 127 en 1982.)



Cette évolution est confirmée par l'analyse des décès et naissances entre 1999 et 2004. En effet, l'estimation communale permet de chiffrer à 75 le nombre de naissances sur cette période contre 216 décès (solde naturel : - 141).

Si ce phénomène de vieillissement de la population est commun à l'ensemble de l'Orne, il est accéléré sur la commune de Ceton. Toutefois, il est nécessaire de tenir compte dans cette analyse statistique de la présence d'équipements adaptés à l'accueil des personnes âgées. En effet, en 1999, 141 personnes sont accueillies dans ces structures et 113 d'entre elles avaient plus de 80 ans.

On remarque que le poids de la tranche d'âge des personnes actives (20-59 ans) est en forte augmentation depuis 1982. Cette classe d'âge n'est pas à négliger, d'une part parce qu'elle constitue aujourd'hui la tranche de la population la plus importante, et d'autre part, elle représente une source importante de développement économique et démographique.

b. Des ménages de petite taille

En 1999, la commune de Ceton comptait 731 ménages et deux tiers d'entre eux sont composés d'une ou deux personnes (moyenne de 2,3 personnes par ménage).

- 29 % des ménages sont composés d'une seule personne.
- 36 % des ménages sont composés de deux personnes.
- 35 % des ménages sont composés de trois personnes et plus.

Ce constat confirme le **vieillissement croissant de la population** (en effet, les petits ménages sont en majorité composés de personnes âgées, seules ou en couple ; la présence des deux maisons de retraite accentue le phénomène). Les ménages de plus de 60 ans représentent 41 % de l'ensemble des ménages présents sur la commune.

Toutefois, ce constat doit être relativisé par le maintien du poids des ménages de trois à cinq personnes entre 1982 et 1999. Ces ménages composés de trois personnes et plus sont en général des ménages avec enfants, souvent jeunes et actifs.

En comptant de plus en plus de décès et de moins en moins de naissances, la commune de Ceton s'oriente vers un vieillissement de sa population. Toutefois, une dynamique est bien présente sur le centre bourg avec un vieillissement moins marqué, confirmé par le maintien des effectifs dans les établissements scolaires.

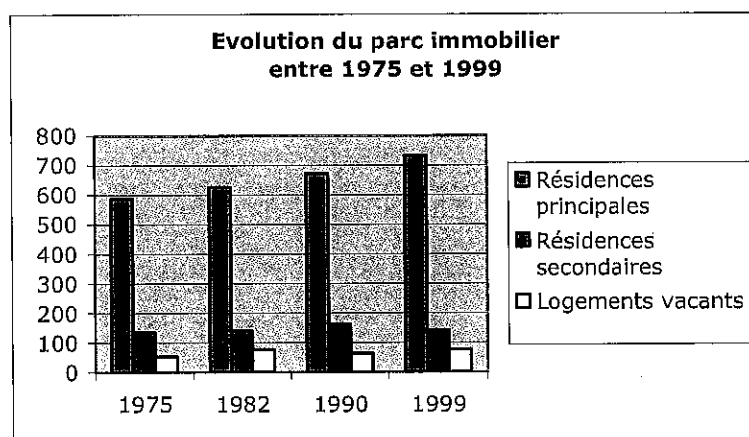
II.2 - HABITAT

Source :

- INSEE 1999.
- Questionnaire communal, novembre 2004.

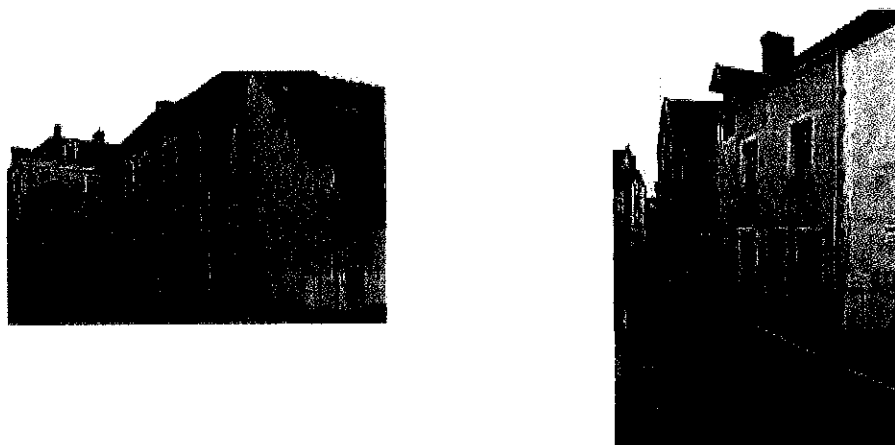
II.2.1 - Evolution du parc de logement

En 1999, le parc immobilier de Ceton comptait 951 logements contre 774 en 1975, soit une croissance de + 18,6 %, et concerne principalement des résidences principales (+ 147). Cinq des 6 lotissements présents sur la commune ont vu le jour entre 1970 et 1980. Ces 6 lotissements ont été réalisés à l'initiative de la commune et ont permis de commercialiser 87 lots.



En 1999, seulement 142 résidences secondaires sont présentes sur le territoire communal et représentent 15 % de l'ensemble du parc immobilier (50 % pour certaines communes de la C.D.C. du Val d'Huisne). De plus, le poids des résidences secondaires dans le parc total est en diminution constante depuis 1990 (163 résidences secondaires et 18 % du parc immobilier). Il s'agit de personnes venant s'installer sur la commune à l'âge de la retraite.

Le nombre de logements vacants est assez élevé et a tendance à s'accroître (76 en 1999 contre 62 en 1990). Les logements vacants représentent une part plus importante de l'ensemble du parc immobilier que sur la Communauté de communes du Val d'Huisne (8 % contre 6 % pour la C.D.C.).



Si la vétusté de ces bâtiments et l'offre de solutions d'habitat « moderne et confortable » expliquent leur abandon progressif, ces logements constituent néanmoins un potentiel important, tant par les possibilités quantitatives de logements qu'ils offrent que par leur importance dans la constitution des espaces bâtis et du paysage.

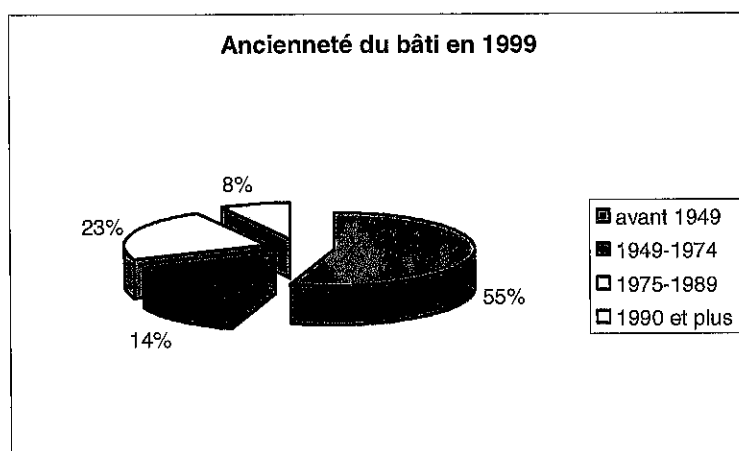
En analysant l'état du bâti des logements vacants sur la commune, on peut constater que certains logements sont « habitables en l'état ». La vacance des « bâtiments en l'état » résulte en effet, d'éléments conjoncturels (décès récents, placement en maison de retraites, problèmes de succession). La remise sur le marché locatif de ces logements vacants est possible du fait de la présence d'un marché tendu.

Au 31 décembre 2006, l'animation de l'OPAH a permis de remettre sur le marché locatif deux logements vacants sur la commune.

II.2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

a. Ancienneté du parc

Le parc ancien est très présent ; les logements construits avant 1949 représentent 62 % du parc immobilier (588 logements dont 404 résidences principales). Toutefois, depuis 1970 et la naissance de lotissements, la construction de résidences pavillonnaires a permis un rajeunissement du parc immobilier (227 résidences principales construites depuis 1975).

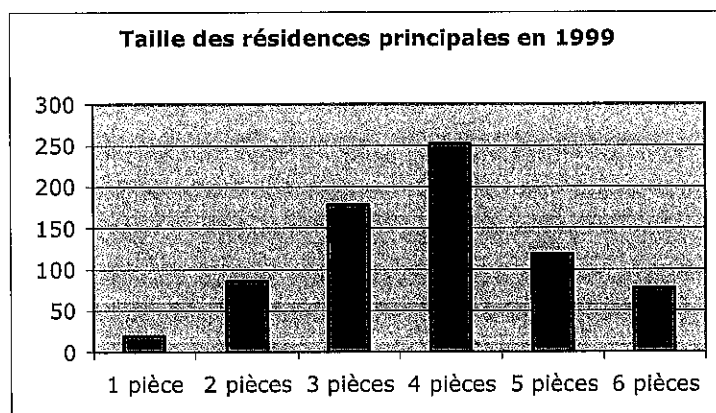


b. Taille des logements

Près de deux résidences principales sur trois sont composées de quatre pièces et plus.

Ce constat est lié à **l'ancienneté du parc**.

En général, les maisons anciennes se présentaient sous forme de trois parties distinctes : la partie habitation, la grange et l'étable. Après restauration, cela donne de grandes maisons avec de nombreuses pièces.



Le centre de Ceton est constitué de maisons de bourgs avec deux niveaux représentant des surfaces moindres aux longères.

L'importante surface des logements provoque une sous occupation d'une partie du parc de résidences principales. Ainsi, près d'un logement sur deux est sous occupé, le logement type étant un logement de quatre pièces occupé par deux personnes.

c. Confort des logements

Le niveau de confort du parc de résidences principales est assez élevé ; 76 % des résidences principales sont équipés des trois éléments de confort (au sens de l'INSEE : baignoire ou douche, W.C. intérieurs et chauffage central) et le manque de confort ne concerne que l'absence de chauffage central (128 résidences principales sans chauffage central). L'OPAH en cours a permis d'améliorer au 31 décembre 2006, d'améliorer 23 logements sur la commune de Ceton.

d. Statut d'occupation des logements

En 1999, près de deux résidences principales sur trois sont occupées par le propriétaire (68 % soit 497 logements).

Les locataires occupent 29 % du parc de résidences principales : 114 logements dans le parc public social et 113 dans le parc privé.

Les ménages logés à titre gratuit sont au nombre de 20.

Le parc locatif social de Ceton est composé de 114 logements qui représente 16 % du parc de résidences principales (99 individuels et 15 collectifs). Le taux de rotation est faible dans le parc individuel et plus élevé dans le parc collectif composé de logements de type 2. Au mois d'avril 2004, seulement trois logements sont vacants, deux dans le parc collectif et un dans le parc individuel. La vacance des logements collectifs est de type structurel et s'explique par une inadéquation avec la demande (logement individuel de type 3 et 4 avec terrain) et par une vétusté du système de chauffage électrique.

Maître d'ouvrage	Localisation	Type de logement	Nombre de logements
Le logis familial	La Maroisse	Collectif	30
Le logis familial	Rue du Theil	Collectif	7
Le logis familial	Tour Brière	individuel	14
Le logis familial	Rue du Ruisseau	Individuel	11
Le logis familial	Chemin Barentin	Individuel	10
Le logis familial	Chemin Barentin	Individuel	11
SAGIM	La Carrière	Individuel	11
SAGIM	Le Dunois	Individuel	6
SAGIM	Le Chêne	Individuel	14
TOTAL			114

Le parc locatif privé est peu développé sur la commune de Ceton. Ce parc est composé de 113 logements et ne représente que 15,4 % du parc de résidences principales. Ce parc locatif privé est vétuste en raison de son ancienneté : 69 % des ces logements ont été construits avant 1915. D'ailleurs, les professionnels de l'immobilier soulignent le mauvais état de la majorité de l'offre locative. Une grande partie des logements locatifs présente une mauvaise isolation, un système de chauffage rudimentaire (poêle, bain d'huile, cheminée) et surtout une inadéquation entre le chauffage et l'isolation du logement. Le niveau de confort est satisfaisant sur les pavillons plus récents.

L'offre locative s'avère largement insuffisante. Les professionnels de l'immobilier soulignent la pénurie de logements individuels de surface moyenne possédant un jardin et situés sur le bourg (3 et 4 pièces). Cette tension sur le marché locatif est confirmée par l'analyse des demandes locatives recensées par la commune. Ces demandes sont relativement nombreuses avec 26 demandes pour l'année 2003 soit une moyenne supérieure à 2 par mois.

Deux conclusions :

- **un parc locatif largement insuffisant face à une demande locative croissante ;**
- **une offre locative qualitativement inadaptée et quantitativement insuffisante.**

g. La mobilité résidentielle

En 1999, plus de la moitié des habitants de Ceton n'habitait pas le même logement qu'en 1990 (858 habitants). Ce taux de mobilité élevé peut s'expliquer par la présence d'un parc locatif social conséquent qui est par sa vocation plus sujet à rotation que les résidences principales de propriétaires occupants.

Sur la population totale résidant à Ceton en 1999 :

- 47 % habitait le même logement qu'en 1990,
- 16 % habitait sur la commune mais ont changé de logement depuis 1990,
- 37 % sont des nouveaux arrivants venus s'installer depuis 1990

Au regard du solde migratoire positif entre 1990 et 1999 (+ 328), ces constats montrent que la commune de Ceton est attractive (elle a un potentiel de développement et d'attractivité intéressant). En effet, 715 habitants sont venus s'installer à Ceton entre 1990 et 1999 (soit 37,3% de la population totale, ce qui représente un peu plus d'un habitant sur trois).

Depuis 1999 et d'après l'estimation communale, 139 habitants se seraient installés sur la commune et il s'agirait essentiellement de jeunes ménages actifs.

Parmi ces nouveaux arrivants, on peut observer plusieurs catégories :

- l'arrivée de retraités,
- l'arrivée d'actifs, ayant un ou deux emplois sur la commune,
- l'arrivée d'actifs, ayant des emplois dans deux communes différentes et pour qui Ceton comporte les avantages suivants : la centralité entre deux lieux de travail et la présence d'équipements, notamment scolaires,
- l'arrivée d'actifs sans emploi.

Ainsi, en 2000, 28 foyers représentant 67 personnes sont venus s'installer sur la commune de Ceton. Il s'agit principalement de couples avec un ou deux enfants.

**Composition familiale
des nouveaux arrivants en 2000**

Composition familiale	Nombre de foyer
Célibataire	4
Couple sans enfant	2
Couple avec un enfant	9
Couple avec deux enfants	8
Couple avec trois enfants	9
Couple avec quatre enfants	1
Couple avec six enfants	1
TOTAL	28

L'analyse par âge des migrations entre 1990 et 1999 confirme la mobilité des plus jeunes. Ainsi, 81 % de la population 25-29 ans ont changé de logement entre 1990 et 1999. La classe d'âge la plus stable est celle des 40-59 ans puisque les 2/3 n'ont pas déménagé sur la période 1990-1999.

Les plus de 75 ans connaissent également une mobilité importante en raison de la difficulté du maintien à domicile des personnes âgées. Ainsi plus d'un sur deux, ont changé de domicile entre 1990 et 1999.

II.2.3 - Quelques éléments sur le marché du logement dans le Perche

a. Le marché de l'ancien

Le **marché de l'ancien** est également dynamique et, par conséquent, les niveaux de prix de vente immobilière à Ceton sont relativement élevés : la plupart des ventes concernent des produits au-dessus de 100 000 €.

Les ventes immobilières concernent, en grande majorité, des **résidences secondaires**. C'est un créneau sur lequel l'offre est la plus active puisque que les résidences secondaires représentent plus de 70 % des ventes.

Certaines résidences secondaires changent de statut d'occupation et deviennent des résidences principales lorsque le propriétaire s'y installe à l'âge de la retraite (cas de nombreux Parisiens).

Le prix des ventes est surévalué en raison de la présence de la demande parisienne. Ainsi les ménages travaillant sur la commune rencontrent des difficultés pour accéder à la propriété. En effet, le marché des longères et corps de ferme apparaît inaccessible pour la population locale, ces produits étant destinés à une population plus aisée (parisienne).

Les maisons en très mauvais état sont vendues relativement chères et en l'état, c'est-à-dire avec un niveau de confort relativement faible. Les jeunes couples achètent dans l'objectif de rénover alors que les couples plus âgés recherchent des logements habitables immédiatement.

Les couples plus âgés n'ont souvent plus d'enfants à charge et souhaitent se rapprocher des services et commerces. Ils investissent le plus souvent dans des pavillons de plain-pied situés à proximité du centre bourg.

L'attrait des pavillons est réel sur le secteur car ceux-ci présentent un niveau de confort supérieur à l'ancien pour un coût d'achat identique.

b. Le marché de la construction neuve

Ceton bénéficie d'une certaine dynamique immobilière pour une commune rurale ; cette dynamique se traduit par des demandes régulières de permis de construire. 57 permis de construire pour un logement neuf ont été accordés sur la commune de Ceton entre 1995 et 2002 (18 en 1999) soit une moyenne de 7 permis/an. Les autres motifs de demandes concernent des changements d'affectation de bâtiments en logements, d'agrandissement ou des bâtiments industriels, artisanaux, agricoles ou communaux.

Toutefois, depuis 1999, le rythme de la construction neuve s'est fortement ralenti (6 permis de construire accordés en 4 ans) et s'explique par la raréfaction de l'offre foncière, la demande étant toujours présente.

Cette situation, associée à la faiblesse de l'offre locative, pourrait, à terme, poser le problème d'un difficile renouvellement de la population.

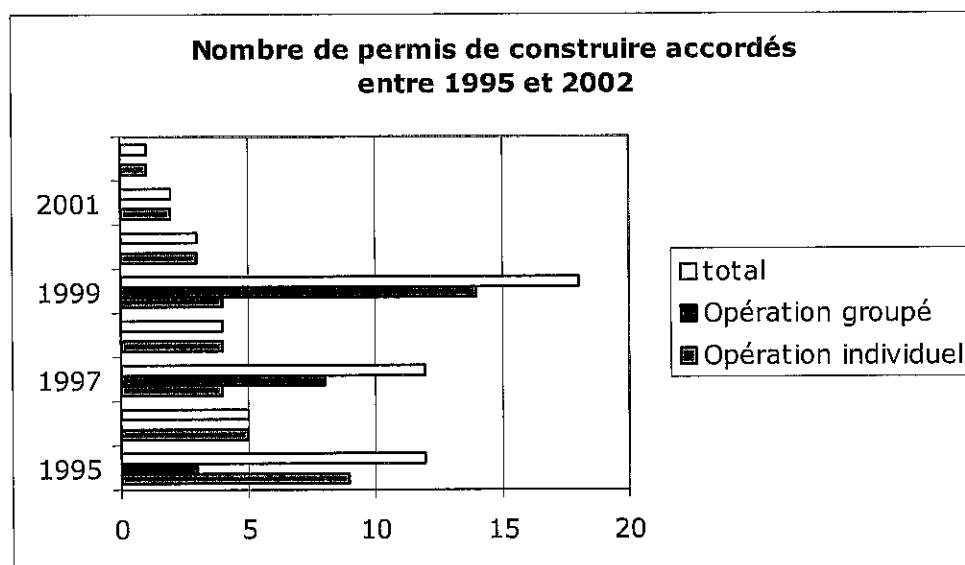
C'est pourquoi la commune de Ceton a utilisé une partie de la réserve foncière située au lieu-dit « La Chenaie » (section C n° 505), rue des Bordes d'une superficie de 20 000 m² afin de réaliser un lotissement. 12 000 m² sont constructibles et sont viabilisés pour l'accession à la propriété. Le but est de réaliser 10 lots d'une surface moyenne de 800 m² par lot.

Sur cette même unité foncière, une seconde tranche de 20 000 m² sera viabilisée et commercialisée pour l'accession à la propriété.

Actuellement, une dizaine de personnes ont acquis un terrain sur la commune ; ce sont des personnes qui résident actuellement dans un logement locatif et qui souhaitent s'installer durablement sur la commune. Ce sont principalement de jeunes ménages actifs, avec ou sans enfants, en début de parcours résidentiel. Ils constituent pour la commune une **véritable force de développement et de dynamisme**. Il s'avère important que la commune soit en mesure de satisfaire leur demande.

Cet engouement pour la construction neuve s'explique donc par la présence d'un marché de l'ancien relativement tendu, accentué par la pression de la demande parisienne sur les résidences secondaires mais également par le contexte économique et financier. En effet, les prêts à taux zéro et prêts P.A.S. sont largement diffusés sur le secteur en raison de la présence d'une population à faibles ressources. De plus, les taux d'emprunt sont au plus bas et la durée d'emprunt s'est assouplie (possibilité d'emprunter sur 25 voire 30 ans).

Le prix du foncier (terrains constructibles) est en augmentation en raison de sa rareté. Il est actuellement de 20 € au m². L'achat d'une parcelle constructible n'excède quasiment jamais 16 000 € ; la superficie moyenne des parcelles étant de 900 m².



Le marché de la construction neuve est dynamique en raison d'un marché de l'ancien tendu et paralysé par le manque de produits. Il apparaît nécessaire de répondre à cette demande par la mise à disposition de zones constructibles.

II.3 - ECONOMIE

Source :

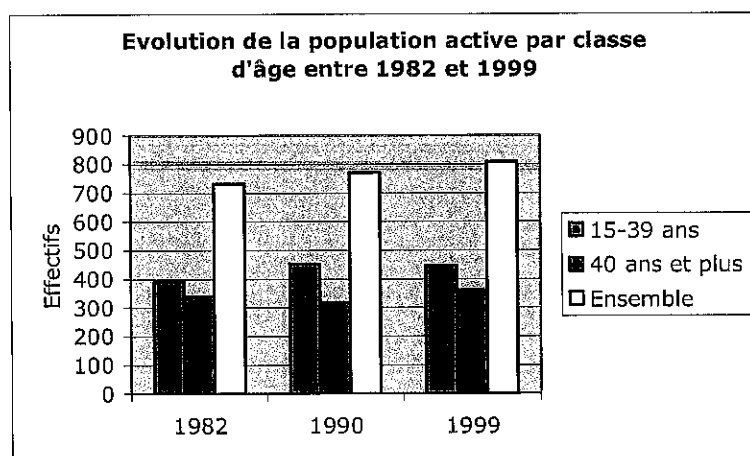
- INSEE 1999.
- RGA 2000.
- Questionnaire communal, novembre 2004.

II.3.1 - La population active

a. Evolution de la population active

La population active comprend la population ayant un emploi, les chômeurs et, depuis 1990, les militaires du contingent. Elle comprend les personnes de plus de 15 ans. Les actifs ayant un emploi sont les personnes qui ont une profession et l'exercent au moment du recensement.

La population active a augmenté de 9,5 % entre 1982 et 1999 soit une évolution contraire à celle enregistrée sur le département de l'Orne (- 2,7 %). En effectifs, la population active était constituée de 732 actifs en 1982 et en possède 809 en 1999 (+ 77 actifs entre 1982 et 1999). La croissance de la population active est souvent en corrélation avec l'augmentation de la population totale. Ce constat révèle un apport de populations jeunes ; par conséquent une progression démographique fiable et durable car générée par de jeunes actifs.



En 1999, le taux d'activité à Ceton est de 50,8 % (53 % dans l'Orne). Ce faible taux d'activité est lié à la présence de deux maisons de retraite, et de foyers logements accueillant des personnes âgées. Les taux d'activité masculin (57,9 %) et féminin (44,3 %) sont inférieurs au département de l'Orne (respectivement 59,5 % pour les hommes et 46,8 % pour les femmes).

b. Répartition de la population active par âge

Au niveau de l'évolution par classe d'âge des actifs, la commune de Ceton a connu un rajeunissement de sa population active entre 1982 et 1999 (427 actifs entre 20 et 39 ans en 1999 contre 354 en 1982). Toutefois, le nombre d'actifs entre 40 et 59 ans a également augmenté pendant cette période (+ 58).

1982			1999			Evolution 1982-1999 (en %)		
20-39 ans	40-59 ans	total	20-39 ans	40-59 ans	total	20-39 ans	40-59 ans	total
427	360	787	470	406	876	10.1	12.8	11.3

c. Evolution du chômage

Entre 1982 et 1999, le nombre de chômeurs a augmenté de 29 % (62 demandeurs d'emploi en 1982 contre 87 en 1999) ce qui représente **25 demandeurs d'emplois en plus** sur la période. L'évolution du nombre de chômeurs est fortement différente dans le temps. Ainsi le nombre de chômeurs a diminué entre 1982 et 1990 (- 12,7 %) alors qu'il a augmenté de 37 % depuis 1990 (+ 32 demandeurs d'emploi). Il semblerait que le nombre de chômeurs sur la commune soit en augmentation constante depuis cette date et est atteint 100 chômeurs en 2004 (40 hommes, 60 femmes). Cette augmentation du nombre de chômeurs s'explique en partie par la disparition, en 2001, de l'entreprise de parfum (80 emplois) qui employait un certain nombre de Cetonnais. La commune de Ceton a ainsi perdu 218 emplois entre 1990 et 2004

1982			1990			1999		
Population active	Nbre de demandeurs d'emploi	%	Population active	Nbre de demandeurs d'emploi	%	Population active	Nbre de demandeurs d'emploi	%
732	62	8,5	771	55	7,1	809	87	10,8

Toutefois, l'évolution du taux de chômage (part des demandeurs d'emploi dans la population active) pour l'ensemble du secteur d'étude est depuis 1982 inférieure à celle du département :

- 1982 : 8,5 % contre 9 % pour le département,
- 1990 : 7,1 % contre 10 % pour le département,
- 1999 : 10,8 % contre 12,5 % pour le département.

Le chômage touche principalement la classe d'âge des 20-24 ans (22,2 % sans emploi en 1999). Sur les 21 jeunes au chômage en 1999, 8 le sont depuis plus d'un an.

Sur l'ensemble de la population au chômage sur la commune, près d'une personne est au chômage depuis plus d'un an.

La population active ayant un emploi a diminué de 5,3 % entre 1990 et 1999 (- 41).

d. La répartition par secteur d'activité

La répartition par secteur d'activité fait ressortir l'importance du secteur tertiaire qui représente **56 %** des emplois présents sur la commune.

Emplois en agriculture	Emplois en industrie	Emplois en construction	Emplois en tertiaire	Total
68	156	24	313	561

e. Les catégories socioprofessionnelles

Les deux catégories socioprofessionnelles les plus représentées sur la commune de Ceton sont les ouvriers et les retraités qui représentent 62,4 % des C.S.P. déclarés.

La particularité de Ceton est son nombre important d'agriculteurs exploitants (82) nettement supérieur aux autres communes de la C.D.C. du Val d'Huisne.

Sur les 404 ouvriers déclarés, 159 soit 39 % sont manœuvres ou ouvriers qualifiés, 127 sont des ouvriers qualifiés.

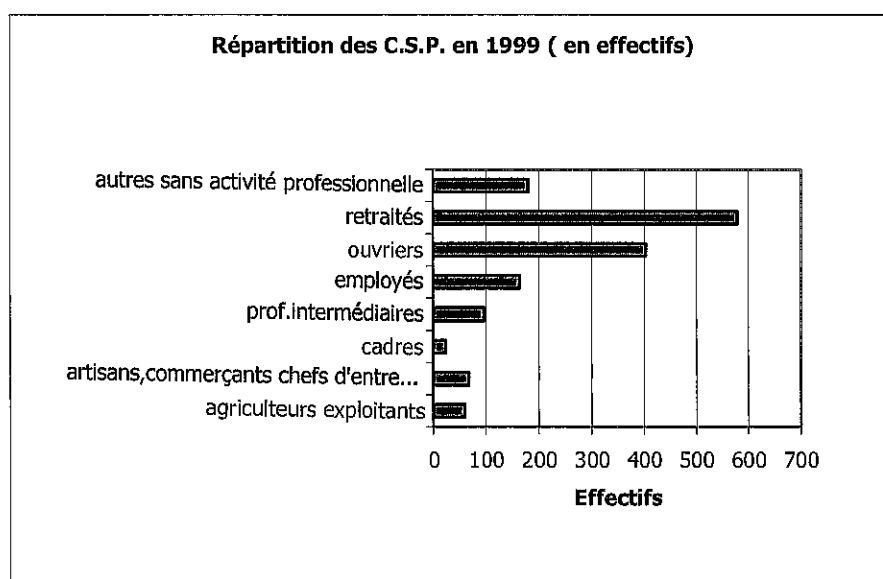
Sur les 164 employés déclarés, 67 soit 41 % sont agents de service ou aides-soignants et 50 d'entre eux sont employés de commerce et de service.

Sur 96 professions intermédiaires déclarés, 25 soit 26 % appartiennent à la catégorie B de la fonction publique. Les 71 autres salariés appartenant à la catégorie profession intermédiaire sont agents de maîtrise, techniciens ou V.R.P.

Enfin, les artisans, commerçants et chefs d'entreprise sont bien représentés sur la commune avec un effectif de 94 personnes.

Les cadres et salariés de la fonction de la publique catégorie A sont au nombre de 30 sur la commune de Ceton.

Agriculteurs exploitants	Artisans, Commerçants Chefs d'entreprise	Cadres	Prof.inter- médiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres sans activité.prof- essionnelle.
60	68	24	96	164	404	580	180



f. Les conditions d'emplois de la population active

Pour les **591 personnes salariées résidant sur la commune**, les conditions d'emploi sont différentes et se répartissent comme suit :

- 416 sont en contrat à durée indéterminée dans une entreprise privée soit 70,3 %,
- 63 appartiennent à la fonction publique,
- 46 soit 7 % sont en contrat à durée déterminée,
- 38 sont en Intérim,
- 28 sont apprentis, stagiaires rémunérés ou emplois aidés.

Ainsi **81 % des salariés ont un emploi fixe et durable** (contrat à durée indéterminée ou fonction publique) et **87 % ont un emploi à temps complet**.

Salariés Apprentis	Salariés Intérim	Salariés Emplois Aidés	Salariés stage rémunéré	Salariés CDD	Salariés fonction publique	Salariés CDI	Salariés
15	38	12	1	46	63	416	591

g. Les déplacements domicile-travail

En 1999, sur les 719 actifs ayant un emploi :

- 304 habitent et travaillent sur Ceton soit 42 %,
- 171 travaillent dans la même zone d'emploi et principalement sur le Theil-sur-Huisne,
- 240 travaillent en dehors de la région et principalement sur les départements de l'Eure-et-Loir et de la Sarthe. En effet, la proximité des deux pôles d'emplois que sont Nogent-le-Rotrou et La Ferté-Bernard expliquent l'importance des migrations alternantes (58 %).

Les migrations quotidiennes vers d'autres communes sont élevées ; 415 actifs sortent de la commune pour se rendre à leur travail alors qu'ils n'étaient que 259 en 1990 (+ 62 %)

198 actifs viennent travailler sur la commune de Ceton et ce nombre est identique à 1990.

Les pôles d'attraction de l'emploi sont principalement les communes du Theil-sur-Huisne, La Ferté-Bernard, Mâle et Nogent-le-Rotrou.

La mobilité des ménages ne cesse de s'accroître et la conséquence est l'augmentation du nombre de véhicules par ménage. En 1999, 32 % des ménages de Ceton possédaient au moins 2 véhicules contre 24 % 10 ans auparavant.

48 % ont une voiture et la proportion des ménages n'ayant aucun véhicule est passée de 29 % en 1990 à 19 % en 1999.

D'ailleurs, sur 719 personnes ayant un emploi, 71,5 % utilisent leur voiture particulière pour se rendre sur leur lieu de travail.

La commune de Ceton offre encore un certain nombre d'emplois malgré la diminution depuis 1990.

En 1999, sur les 502 emplois présents sur la commune, 40 % sont occupés par des actifs ne résidant pas sur la commune d'où la nécessité de développer les possibilités d'accueil.

II.3.2 - L'industrie et l'artisanat

a. Des commerces en nombre suffisant

La commune de Ceton appartient à l'aire de chalandise de La Ferté-Bernard qui polarise naturellement les achats des habitants en raison de l'importance et de la diversité de ses équipements.

Toutefois l'offre commerciale sur la commune de Ceton est assez diversifiée pour satisfaire la population résidentielle ainsi que les occupants des résidences secondaires.

b. L'offre commerciale alimentaire

L'offre alimentaire traditionnelle représente 8 commerces répartis en 4 groupes :

- 2 épicerie,
- 1 boucherie,
- 2 boulangeries,
- 2 café bars, 1 restaurant.

De plus, des commerces ambulants proposent régulièrement une offre alimentaire (poissonnerie, pizza).

c. L'offre commerciale non alimentaire

L'offre commerciale non alimentaire représente 15 commerces répartis en 5 groupes :

- 3 garages,
- 6 commerces en culture-loisirs (presse, librairie...),
- 2 commerces en hygiène-santé-beauté (coiffeur),
- 2 commerces en équipement de la maison (décoration, brocante...),
- 2 services aux particuliers (banque, assurance...).

Aucun commerce en équipement de la personne (vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, mercerie...) n'est présent sur la commune.

La densité commerciale de Ceton est relativement faible avec 9,90 commerces pour 1 000 habitants.

Un camion « Quincaillerie » effectue une tournée mensuelle sur la commune.

Chaque dimanche matin a lieu un petit marché regroupant 3 à 4 commerçants (fruits et légumes, habillement...)

d. L'offre artisanale

En juin 2003, 15 entreprises artisanales sont présentes sur la communes de Ceton. La densité artisanale est de 12,51 artisans pour 1 000 habitants soit un taux supérieur à celui de la Communauté de communes du Val d'Huisne (10,97 artisans pour 1 000 habitants).

L'analyse de l'offre artisanale se décline en 3 groupes :

- **artisans du bâtiment** comprenant : carrelage, charpente, couverture, électricité, maçonnerie, menuiserie, peinture...
- **artisans en métaux et mécanique** comprenant : mécanique automobile, tracteur, réparation, carrosserie, tôlerie, peinture.
- **artisans de production** : ébénisterie.

La commune de Ceton a la particularité de détenir une station service communale.

Deux banques et une agence notariale sont également implantées sur la commune.

e. Les zones d'activité

Avant 1975, l'activité principale reposait sur l'exploitation agricole.

Depuis cette date, la commune de Ceton a développé différentes zones d'activités sur son territoire.

La commune compte 2 zones artisanales (Les Vaux- Gomberts, Les Près-sous-Malpeau) et une zone industrielle (Les Étilleux).

La zone industrielle des Étilleux :

La réalisation de cette zone s'est faite en deux temps : la première tranche a été réalisée en 1963 et la seconde en 1973. L'entreprise « Cazelles : cartonnage » présente sur le site est propriétaire et gère une superficie de 1,68 hectare. La totalité des surfaces disponibles est utilisée.

La zone artisanale des Vaux-Gomberts :

L'initiative de cette zone est communale et son ouverture date de 1979. La gestion de cette zone est privée.

En 2004, 4 entreprises occupent le site : Établissement DE LA TULLAYE (Tolerie fine), CETONOR (matériel arrosage sous serres), S.P.I.C. (Société Peinture Industrielle Cetonnaise), PASQUIER (Peinture).

En 2001, l'entreprise de parfum « Ceton Parfums » a été détruite par un incendie. Depuis cette date, le site n'a pas été réhabilité et constitue une véritable friche industrielle.

Sa superficie totale est de 7,21 hectares dont 1,54 viabilisé sont encore disponibles.

La zone artisanale des Près-sous-Malpeau :

L'initiative de cette zone est également communale et son ouverture date de 1991. La gestion de cette zone est privée, et en 2004, 1 seule entreprise (S.A.R.L. PAPIILLON : Atelier Relais) occupe le site. Sa superficie totale est de 1,57 hectares mais des terrains contigus peuvent être aisément aménagés. La station service communale et une station de lavage est également présente sur ce site.

Ces zones d'activités ont permis d'accueillir quelques entreprises artisanales qui ont été créateurs d'emplois pour la commune de Ceton.

Aujourd'hui, l'inflation des zones d'activités et leur mauvaise localisation (Vaux Gomberts) n'ont pas permis de vendre tous les terrains mis à disposition.

Les zones d'activités sont une compétence communautaire depuis 1994. A l'échelle de la Communauté de communes du Val d'Huisne, les réserves à usage d'activité sont essentiellement concentrées sur la commune de Ceton mais leur situation géographique excentrée des principaux axes de communication ne permet pas de valoriser ces sites.

II.3.3 - La fonction touristique

En 1999, 142 résidences secondaires sont présentes sur la commune de Ceton et représentent 14,9 % de l'ensemble du parc de logement, taux supérieur à celui du département (11 %).

Ceton est une commune dotée d'attraits touristiques certains, tant d'un point de vue architectural qu'environnemental :

- attraction due au caractère percheron du site (bâti traditionnel, patrimoine et paysage),
- attraction due aux activités de chasse et de pêche,
- attraction due à la promenade (ballade à cheval) et à la présence de sentiers de randonnée (V.T.T., randonnées pédestres),
- attraction due à des sites remarquables : sites archéologiques, zones d'intérêt majeur du patrimoine naturel et du paysage, patrimoine bâti (château, manoirs, église classée),
- attraction due à la gastronomie (production de miel, de cidre, dégustation de produits régionaux),
- attraction de la base de loisirs (étang de pêche, piscine, mini-golf, tennis, boulodrome, volley-ball).

L'église, classée monument historique, draine un certain nombre de touristes avec des visites guidées. De ce fait, l'hébergement touristique devrait accompagner l'attrait du territoire mais il est néanmoins insuffisant sur la commune de Ceton et n'est pas assez diversifié.

Il est composé de :

- Deux gîtes dont un gîte d'étape de 28 lits ;
- un gîte d'étape 2 épis (2 chambres pour 5 personnes) ;

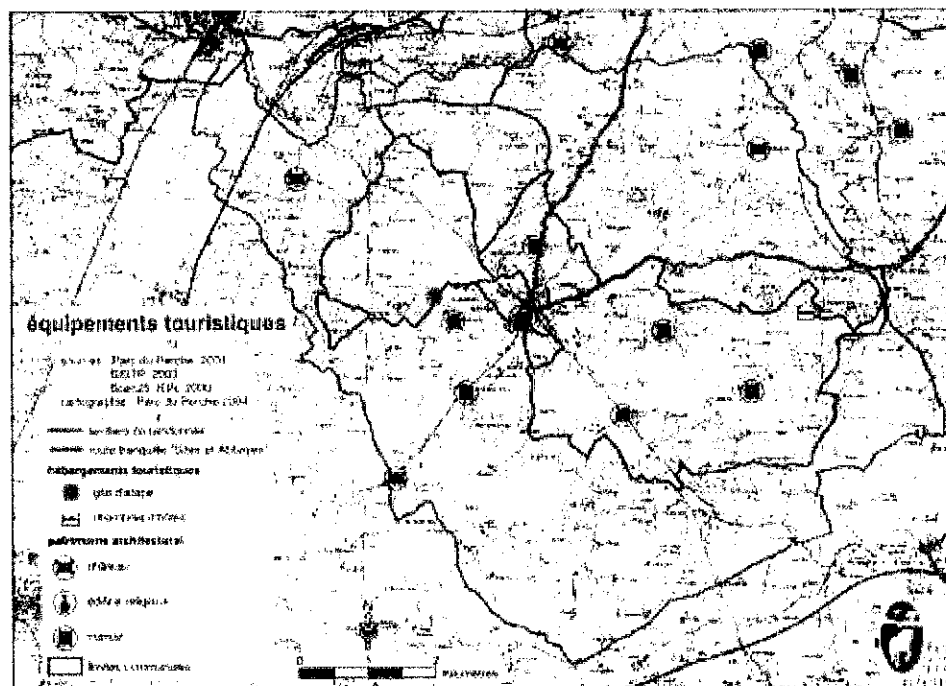
La capacité totale d'accueil touristique est de **33 lits**.

La capacité d'hébergement du site de la Petite Motte est insuffisante pour répondre à la demande. De plus, les propriétaires souhaitent diversifier leur activité par l'accueil de classes vacances.

Le site de la Borde Château présente un patrimoine architectural de qualité et les propriétaires souhaitent développer une activité touristique en créant des hébergements dans le respect du patrimoine bâti existant.

Le site de L'étang Pont Girard est caractérisé par différentes activités de loisirs : pêche, salle de fêtes, discothèque, hébergement.

La commune possède cinq circuits de randonnées inscrits dans un topo-guide et un certain nombre de chemins sont inscrits au P.D.I.P.R. (Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées). Elle est également traversée par une des « routes tranquilles du Perche », le circuit « Sites et abbayes ».



Il apparaît nécessaire de conserver une masse démographique pour maintenir l'offre commerciale existante.

La situation géographique actuelle des zones d'activité n'apparaît pas satisfaisante pour répondre à une dynamique économique locale.

La situation de Ceton, son potentiel touristique doit permettre de développer une activité touristique. L'attractivité touristique du territoire passe par la préservation du cadre de vie mais également par l'augmentation et la diversification de ses capacités d'accueil.

II.3.4 - L'agriculture

Les résultats du recensement agricole 2000 permettent de préciser le contexte économique actuel ainsi que son évolution depuis 1979.

L'activité agricole de Ceton est basée principalement sur la polyculture avec valorisation des céréales pour les animaux.

La dynamique agricole est bien présente avec une adaptation permanente de ses structures.

Le paysage de Ceton est fortement marqué par l'activité agricole se traduisant par une exploitation maximale des espaces présentant pour certains des contraintes topographiques et des terrains de qualité agronomique moyenne.

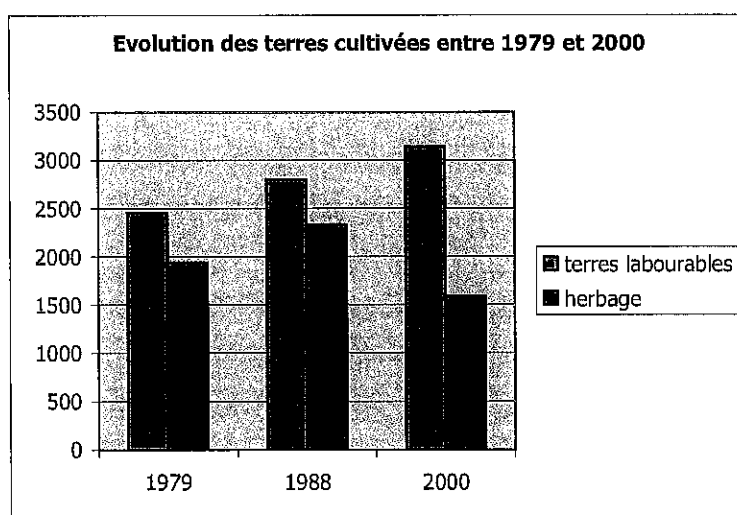
a. La production agricole

En 1999, la superficie agricole utilisée est de 4 632 ha soit 78 % du territoire communal est mis en valeur par l'agriculture. L'activité agricole est importante et occupe donc plus des deux tiers du territoire communal.

Sur l'ensemble de la région naturelle du Perche ornaïs (155 969 ha), la proportion de la S.A.U. (99 904 ha) par rapport à la totalité du territoire est de 64 %.

Entre 1979 et 2000, la part des terres consacrées à la **culture des céréales** sur la commune a augmenté de 200 hectares (de 1 734 à 1 942 hectares) et représente 47 % de la surface agricole utilisée.

A l'inverse, la part des superficies destinées aux **herbages** par les agriculteurs a, quant à elle, diminué de 44 % entre 1979 et 2000 (diminution de 1 245 hectares).



La concentration des terres s'accompagne de la concentration des cheptels, avec de moins en moins d'exploitations et une augmentation du nombre d'animaux par exploitation. Ainsi, le cheptel de bovins est passé de 5 398 unités en 1979 à 3 208 en 2000 mais la concentration s'est amplifiée (39 exploitations en 2000 contre 111 en 1979 qui entraîne une croissance forte du nombre de bovins par exploitation : 82 en moyenne en 2000 au lieu de 48 en 1979).

Le cheptel des porcins a presque triplé entre 1979 et 2000 passant de 1 847 à 5 031 alors que le nombre d'exploitations a été divisé par 3. Cet élevage de porcs a tendance à diminuer.

Les équidés sont également en forte augmentation : 30 en 1979 et 71 en 2000.

Les élevages de volailles sont très nombreux sur la commune et se sont surtout développés entre 1988 et 2000. Le nombre d'équivalents/animaux s'élève à 219 272 répartis dans une dizaine de poulaillers. Certains poulaillers ont des effectifs supérieur à 60 000.

Des produits régionaux tels que le cidre et le miel sont également installés sur le territoire communal.

Evolution du Cheptel entre 1979 et 2000

	1979	1988	2000
Bovins	5398	4608	3208
dont vaches	1439	1336	1224
Porcs	1847	3955	5031
Equidés	30	54	71
Brebis	475	267	389
volailles	16470	22559	104513

b. Les exploitations

En 2000, 82 exploitations (dont 40 professionnelles) ont leur siège sur la commune contre 104 en 1988 et 127 en 1979 (dont 94 professionnelles).

Entre 1979 et 2000, la commune de Ceton a donc perdu 45 exploitations agricoles (leur nombre est passé de 127 à 82).

La S.A.U. des exploitations dont le siège est situé sur la commune a diminué entre 1979 et 2000, passant de 4 692 ha à 4 136 ha.

En 2000, la taille moyenne d'une exploitation est de 50 ha (37 ha en 1979). Si on ne prend en compte que les exploitations professionnelles, les tailles moyennes ont doublé passant de 47 ha en 1979 à 91 ha en 2000.

Ce phénomène d'apparition de plus grandes structures est général dans la région naturelle du Perche ornaïs et, de façon plus globale, dans le département de l'Orne.

Aujourd'hui, lors du départ en retraite du chef d'exploitation, les exploitations agricoles sont reprises. D'ailleurs, d'après le questionnaire communal réalisé en avril 2004 auprès des élus de la commune, le nombre d'exploitations professionnelles a augmenté depuis 2000, 43 exploitations individuelles, E.A.R.L. (Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée), ou G.A.E.C. (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun). La superficie moyenne de ces exploitations est en 2004 supérieure à 100 hectares.

En 2004, les activités d'élevage sont dominantes avec 29 exploitations dont 14 étables laitières, 9 productions de volailles sous label et 5 élevages de porcs.

L'activité agricole sur la commune de Ceton est marquée par une forte mécanisation : en 1999, on comptabilisait 169 tracteurs et 26 moissonneuses batteuses. Le dimensionnement de ces engins agricoles engendrent des nuisances et des problèmes de sécurité dans la traversée du bourg.

L'activité agricole apparaît fortement dynamique sur la commune de Ceton. Afin de conserver cette dynamique, il convient de préserver l'outil de travail et d'éviter les conflits d'usage entre activités agricoles, activités touristiques et l'habitat. Les problèmes de la pérennisation de l'activité agricole, du maintien du paysage agricole de la commune doivent également être pris en compte dans la révision du P.L.U. La problématique de la traversée du bourg devra également être prise en compte.

II.4 - EQUIPEMENTS ET SERVICES

Source :

- Porter à connaissance, novembre 2004.
- Questionnaire communal, novembre 2004.
- Bilan syndicat du bassin de l'Huisne 2005.
- Bilan SATESE 2005.
- Cabinet d'études ASTER 2004.
- Etude du zonage d'assainissement, octobre 2004.
- Analyse terrain.

II.4.1 - Les réseaux de communication

a. Le réseau viaire

L'organisation viaire de la commune de Ceton est peu structurante. En effet, le bourg de Ceton est traversé par des axes routiers de faible gabarit (entre 5 et 7 mètres) où le tonnage est limité à 7,5 tonnes.

La voirie communale de Ceton représente 35 kilomètres. La commune de Ceton est également traversée par **6 routes départementales (30 km)** :

- la RD 923 à l'extrême Nord qui relie Nogent-le-Rotrou à La Ferté-Bernard,
- la RD 107 qui traverse la commune du nord-ouest au sud-est et relie Le Theil-sur-Huisne à Authon-du-Perche,
- la RD 136 qui traverse la commune du nord au sud et relie la nationale 23 à La Ferté-Bernard,
- la RD 637 qui traverse la commune d'ouest en est et relie Ceton à la commune des Étilleux.

VOIE	LIAISON	TRAFFIC EN 2002
RD 923	Nogent le Rotrou-La Ferté-Bernard	7 976 véhicules / jour
RD 107 Nord	Ceton-Le Theil	1 386 véhicules / jour
RD 107 Sud	Ceton-Authon-du-Perche	791 véhicules / jour
RD 136 Ouest	Ceton-La Ferté-Bernard	968 véhicules / jour
RD 136 Est	Ceton-N23	791 véhicules / jour
RD 637	Ceton-Les Etilleux	Pas de comptage possible

Les **liaisons sur la commune** se font principalement par des axes principaux (en général des routes départementales) et par des routes communales, plus ou moins étroites, permettant d'accéder aux hameaux et exploitations agricoles. De nombreux hameaux sont des impasses (du souvent à leur développement autour d'une exploitation agricole).

La circulation au cœur du bourg est problématique à plusieurs endroits et nuit à la fluidité du fonctionnement urbain.

En effet, la circulation sur la R.D. 107, compte tenu du trafic, de 1 386 véhicules par jour sur sa partie Nord est particulièrement difficile à hauteur du bourg. Camions, voitures et engins agricoles y circulent et le stationnement ne permet pas le croisement de deux voitures.

Par ailleurs, les intersections de cet axe avec les départementales 136 et 638 sont dangereuses en raison d'un trafic important (968 véhicules par jour sur la RD 136 Ouest) et du manque de visibilité de ces carrefours.

La liaison Le Theil/Ceton par la route départementale 107 est également délicate avec une voirie sinueuse et une chaussée fortement déformée.

Accidentologie

De 1997 à 2001, 8 accidents corporels ont été recensés sur la commune :

- 3 se sont produits sur la RD 923 hors agglomération,
- 2 sur la R.D. 107 hors agglomération,
- 1 sur la R.D.637 en agglomération,
- 2 sur la V.C. dont 1 en agglomération.

Sur l'ensemble de ces accidents, on dénombre 1 mort, 8 blessés graves et 15 blessés légers. Les circonstances de ces accidents sont liées soit à de l'imprudence, de l'inattention, soit à de l'alcool. Elles ne sont pas liées à l'inadaptation du réseau routier.

La D.D.E. ne recense **pas de zones d'accumulation d'accidents corporels** sur Ceton de 1997 à 2002, selon les critères retenus pour permettre de caractériser de telles zones (au moins 4 accidents corporels et au moins 4 victimes graves en 5 ans sur une distance de 850 mètres).

Toutefois, les élus ont précisé la présence de zones à risque sur l'axe Ceton-Le Theil-sur-Huisne dans la traversée de « Neuville » ou encore sur la départementale 136 à hauteur de « Glaye ».

b. Les transports collectifs

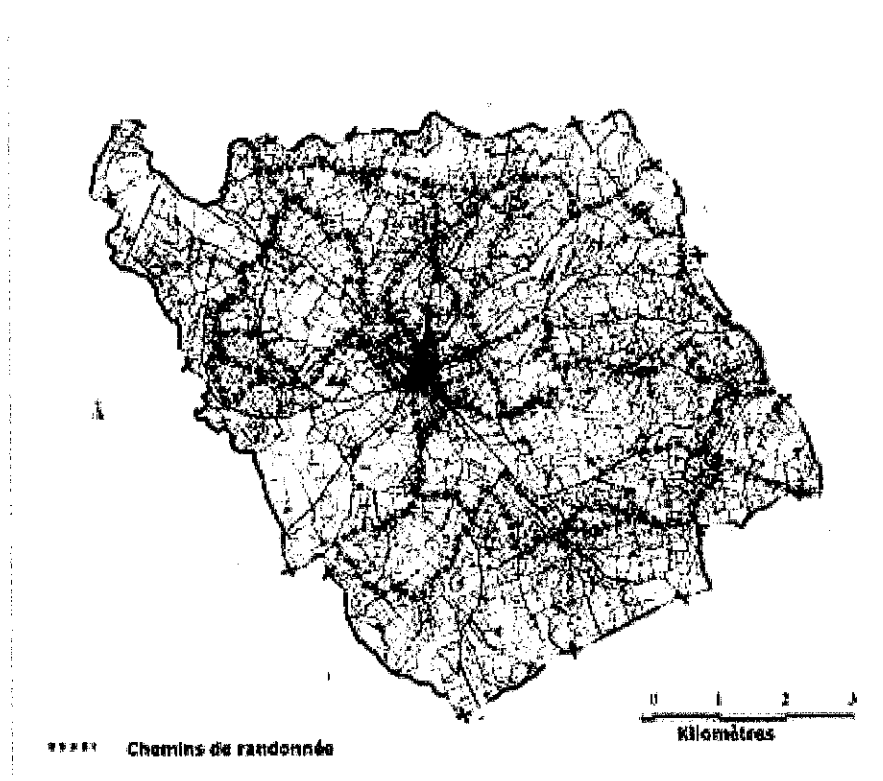
Les bus de la S.T.A.O. assurent des transports scolaires tous les jours de la semaine vers Le Theil-sur-Huisne et La Ferté-Bernard. Les élus ont souligné la nécessité d'un transport entre Ceton et Nogent-le-Rotrou avec un accès à la gare. En effet, la commune est dépourvue de desserte S.N.C.F et la gare la plus proche se situe au Theil-sur-Huisne.

Un taxi est présent sur le territoire communal et représente le seul moyen de locomotion.

c. Les liaisons douces

Des chemins ruraux irriguent le territoire de Ceton. Un certain nombre est répertorié au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée. De nombreuses liaisons douces innervent le centre bourg notamment le long du ruisseau du Merdereau.

Chemins de randonnée



d. Le plan de circulation

d.1 Les dysfonctionnements

Les plans de circulation doivent répondre à un objectif d'amélioration conjointe des conditions de circulation des différents modes et de la qualité du vie du secteur.

Ils portent en particulier sur les thèmes suivants :

- améliorer la sécurité
- organiser les déplacements motorisés en dissociant les trafics de véhicules légers et les poids lourds
- développer des cheminements piétons confortables entre les principaux pôles du bourg
- organiser le stationnement

L'organisation des circulations et la configuration de la voirie créent en certains points des nuisances quant à la sécurité et au cadre de vie :

- sortie du groupe scolaire sur la RD 136 sur des espaces piétons peu adaptés à cet usage
- vitesse de circulation excessive aux entrées d'agglomération
- carrefours peu sécurisants en raison notamment de leur manque de visibilité (La Ferté-Bernard)

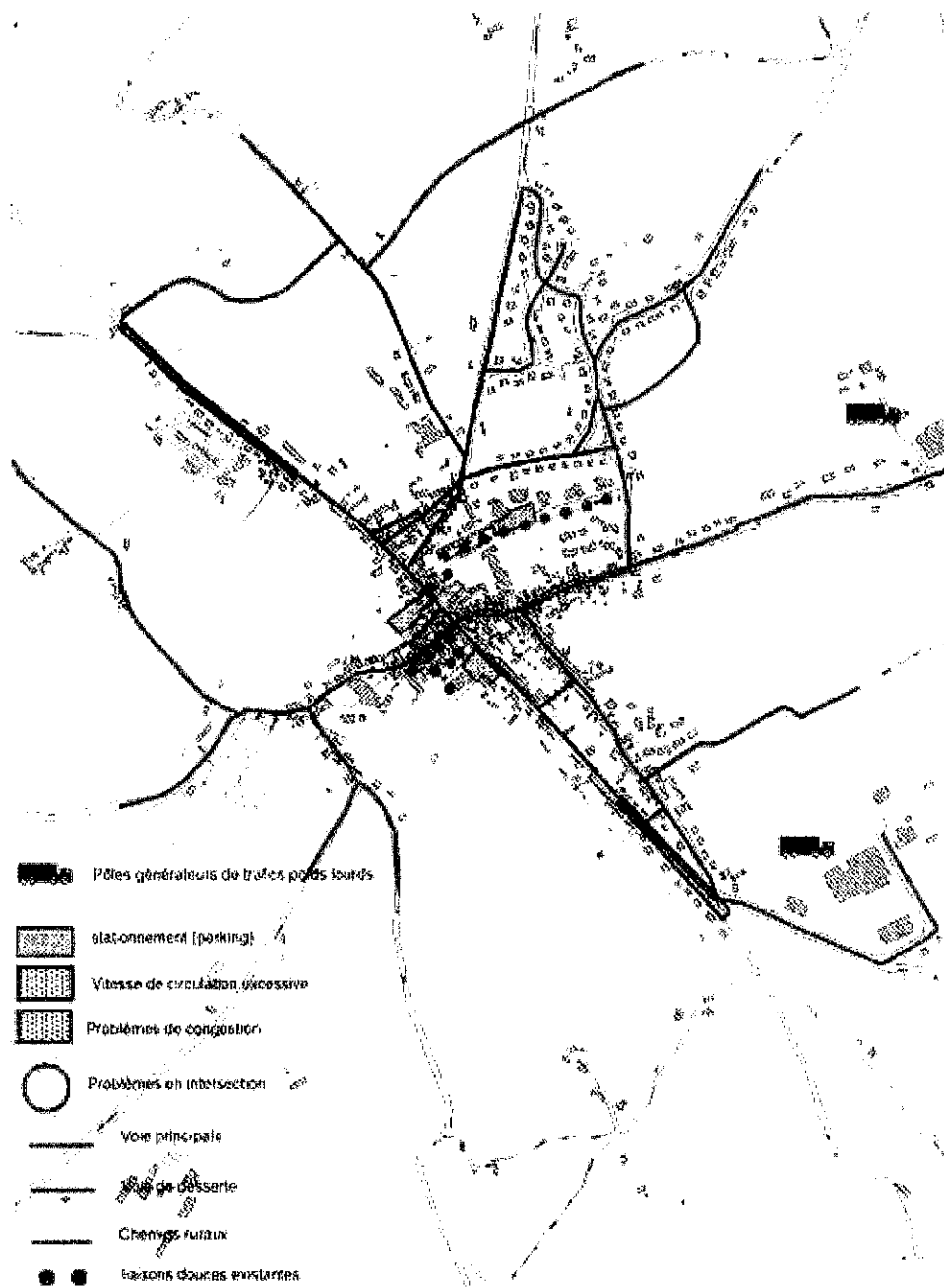
Des problèmes sont posés par les poids lourds et les engins agricoles :

- Les flux sur la RD 136 en allant sur La Ferté-Bernard sont inadaptés à la voie notamment à hauteur de l'église et du carrefour avec la RD 107.
- La traversée du centre bourg provoque des nuisances importantes en terme de voirie, de sécurité et de qualité de vie.
- La traversée des poids lourds sur la rue du Pilon pour rejoindre la zone des Etilleux.

En terme de déplacements doux, on compte un certain nombre de chaînons manquants dans un optique de maillage :

- Le manque de liaisons confortables entre la place de la poste et l'église
- La sécurité de la traversée de la rue du Theil et de la rue de l'église

Dysfonctionnements en terme de circulation



d.2 Hiérarchisation des voies

La hiérarchisation de voies permet de construire une typologie des voiries en fonction de leurs caractéristiques puis de déterminer des types d'aménagement appropriés à chaque type de voie.

Le premier niveau de voirie se structure autour des RD 136, RD 107.

Afin d'optimiser son utilisation pour relier les différents pôles de trafic sur l'agglomération (lotissement, centre ville, zone d'activité, future zone constructible), il est nécessaire de le connecter à un réseau maillé de liaisons secondaires.

Une dissociation claire des fonctions de ces deux types de voirie est impérative, et notamment le réseau à l'échelle de la commune ne doit pas constituer un itinéraire principal de transit (en provenance de la RD 136 coté La Ferté-Bernard), de la même manière que les voies de desserte ne doivent pas supporter des trafics de transit (lotissement).

La hiérarchisation des voies peut améliorer en effet les conditions de circulation et la lisibilité du réseau ; elle représente par ailleurs un enjeu en terme de sécurité.

C'est pourquoi certains axes sont à requalifier ou réaménager :

- les axes qui traversent le centre bourg et notamment les entrées ; ils doivent être réaménagés de manière à réduire les vitesses et à laisser une place suffisante aux piétons pour leur sécurité (rue de l'église, rue du Theil à hauteur de la place de la Poste, rue du Pilon). La requalification de ces axes doit à terme reporter le trafic sur la RD 923 via la RD 107.
- donner priorité aux modes de déplacements doux par la création de liaisons douces.

d.3 Circulation des poids lourds et engins agricole

Les points problématiques :

- La zone d'activité des Etilleux

Cette zone d'activité, située sur la RD 637, induit un trafic en provenance de l'autoroute A 11. Les poids lourds empruntent cette voie avec la RD 136 comme alternative à l'itinéraire RD 107-RD 923-A11.

Ainsi le trafic induit doit passer par les voies suivantes :

- à l'aller, la rue de l'église et la rue du Pilon
- au retour, la rue des Bordes, rue du Theil et rue de l'église.

- La zone d'activité des Vaux-Gomberts

Cette zone d'activité, située en sortie d'agglomération sur la route d'Authon-au-Perche induit également un trafic en provenance de l'autoroute A 11 et de la RD 923.

Ainsi le trafic induit doit passer par les voies suivantes :

- rue de l'église, rue Edouard Fournier avec des difficultés de giration entre la rue de l'église et la rue Edouard Fournier.
- Rue du Theil

Les mesures à prendre :

- Optimiser le réseau existant

Il s'agit de supprimer les trafics de transit à travers le centre bourg. Pour cela des aménagements contraignants les usagers en transit seront à réaliser sur la rue de l'église.

Il est important dans un premier temps d'interdire la traverse de la rue du Theil entre la rue Jean Moulin et la rue de l'église pour les poids lourds en provenance de la zone d'activité des Etilleux. A ce titre, il est nécessaire d'orienter à hauteur du carrefour de la rue Jean Moulin et la rue du Theil, les

trafics de poids lourds en provenance de la zone d'activité des Etilleux sur la RD 923 par l'amélioration de la signalétique (panneaux à hauteur du carrefour entre la rue du Theil et la rue Jean Moulin). La solution à long terme est une interdiction des poids lourds sur les rues du Theil, rue Edouard Fournier, rue de l'église si une nouvelle liaison est créée pour desservir la zone d'activité des Vaux-Gomberts. Cette interdiction est impérative quant à l'amélioration de la sécurité et de l'environnement du centre bourg.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les zones d'activités des Vaux-Gomberts et des Etilleux ont été contraintes dans leur développement afin de ne pas densifier le trafic.

Un principe d'aménagement a été formalisé afin de relier à terme la RD 637 à la zone d'activité des Vaux-Gomberts.

Les véhicules n'auraient plus à traverser le centre bourg en utilisant la voie de contournement créée entre la RD 107 et la RD 136 et pourraient rejoindre ainsi les zones d'activités via la rue du Chemin Ferré. Des aménagements spécifiques devront être réalisés sur la rue du Chemin Ferré afin de sécuriser les espaces piétonniers dans un espace à caractère résidentiel.

- Sécuriser les entrées de bourg

Des aménagements réducteurs de vitesse peuvent être réalisés aux entrées du bourg avec la réalisation d'effets de porte notamment en provenance d'Authon au Perche et Nogent le Rotrou.

d.4 Les déplacements doux

Le développement d'un réseau cohérent pour les modes doux est d'autant plus important qu'une part non négligeable de la population utilise la marche à pied pour les déplacements de la vie quotidienne.

- Améliorer la sécurité des riverains :

Les rues du Theil et rue Edouard Fournier, axes structurants de la commune traversent la zone urbanisée. Elles sont par conséquent coupées par de nombreux itinéraires automobiles et piétons.

Il apparaît nécessaire :

- d'interdire aux poids lourds d'emprunter la rue du Theil par la mise en place d'une signalétique à hauteur du carrefour avec la rue Jean Moulin pour orienter les véhicules vers la RD 923.

- d'interdire les sorties du groupe scolaire à hauteur de la rue Jean Moulin, les trottoirs n'étant pas assez large et l'absence de stationnement engendre des problèmes de sécurité et de fluidité du trafic.

- Rendre plus attractive les liaisons piétonnes :

Actuellement certains pôles de la commune (église, place de la poste) ne sont reliées entre eux que par des itinéraires peu attractifs empruntant des axes motorisés.

Pour cela, il apparaît nécessaire de relier cette zone de l'église par un espace sécurisé en dehors de la rue de l'église notamment pour prendre en compte le transfert futur de la Mairie sur le site du Presbytère.

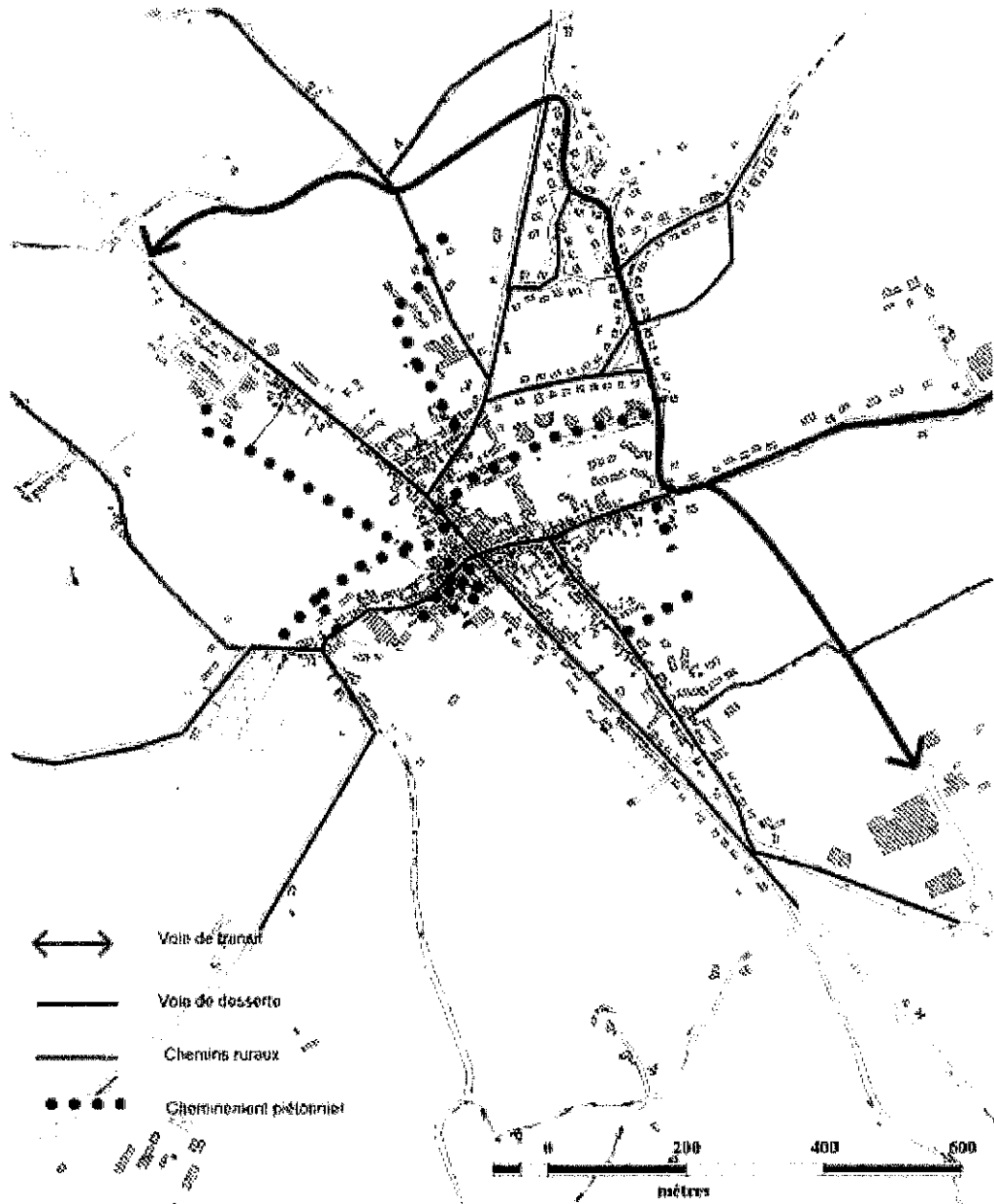
Il s'agit de :

- relier la place de la poste à l'église et au cimetière en créant une liaison piétonne le long des jardins des habitations situées sur la rue de l'église.
- Continuer les liaisons entre la place de la poste et la zone de loisirs via le site de l'église et de la Mairie.
- Relier le résidence de la Maroisie et le place de la poste en dehors de la rue du Theil

Il apparaît également nécessaire de relier les zones d'urbanisation future entre elles mais également au centre bourg par des liaisons douces :

- du secteur de la grande Bruyère via la rue de la Barre et la rue du Pilon
- du secteur de la Boussardière en créant une liaison via la vallée de la Maroisie.

Hiérarchisation des voies



d.5 Les réaménagements de secteur

- Les entrées de bourg :

La RD 107 qui traverse le centre ville de Ceton apparaît comme la voie principale et l'on constate des vitesses excessives à chaque entrée du bourg en raison de leur caractère linéaire (RD 107 et RD 136).

Il apparaît important de marquer le passage d'un environnement de rase campagne à un environnement urbain par un aménagement ponctuel.

Il existe différents types d'effets de porte dont le principe général est de ralentir les automobilistes (chicane, ajout de plantation, revêtement différencié)...

Le traitement de l'entrée en provenance du Theil devra être appréhendé notamment dans le cadre de la création d'un futur contournement et l'urbanisation des zones de la Boussardière et de la Carrière.

- Mise en place d'une zone 30 :

Cette zone recouvrirait la mise en place d'une zone 30 sur la rue de l'église, la rue du Theil jusqu'à son intersection avec la rue Jean Moulin et sur la rue du Pilon.

Le cheminement piétonnier en provenance de la maison de retraite et du groupe scolaire en direction de la place de la poste devra être sécurisé à hauteur de l'intersection avec la rue du Theil notamment par la mise en œuvre de plateaux surélevés.

- Lotissement du chêne :

La rue des Bordes située en zone résidentielle, supportent aujourd'hui les trafics en provenance de la route des Etilleux depuis la mise en sens unique de la rue du Pilon. Cette voie constitue un itinéraire direct pour rejoindre d'une part les RD 107 et 136. En outre, son dimensionnement et son caractère linéaire autorisent des vitesses excessives fortement préjudiciables quant à la sécurité et au cadre de vie des riverains. Il s'agit de mettre en place des dispositifs obligeant les véhicules à ralentir.

Les mesures suivantes peuvent être prises :

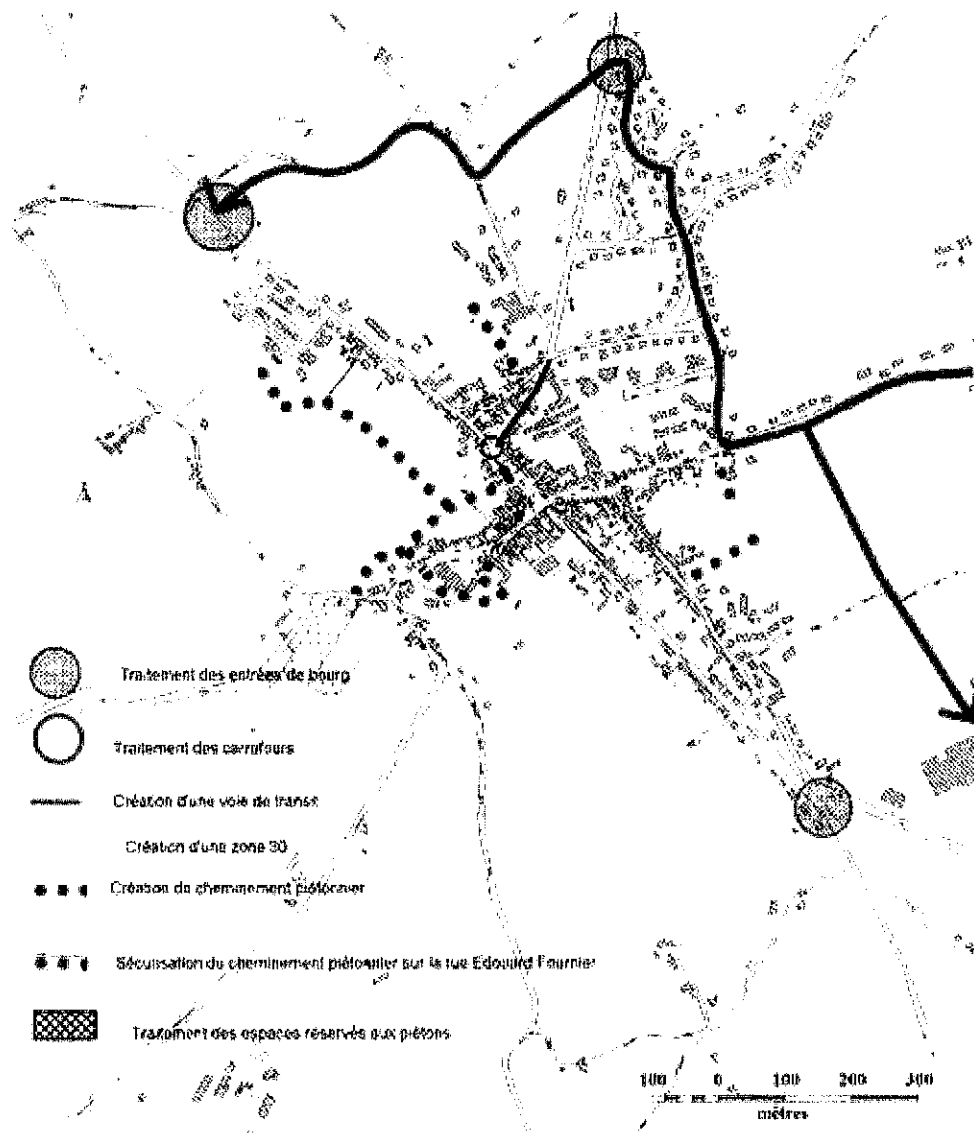
- réduire les vitesses sur l'axe principal du lotissement (chemin ferré)

- matérialiser les carrefours avec la RD 136.

- Réalisation régulière de passage piétons avec avancée du trottoir par suppression du stationnement à hauteur du passage.

A long terme, la voie de contournement empruntera la rue du Chemin Ferré qui dessert le lotissement du Chêne. La liaison avec la zone des Vaux-Gomberts pourra à terme être réalisée par la création d'une voie située sur les limites nord de la zone d'urbanisation future de la Grande Bruyère.

Traitement routier



e. L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

La RD 923 qui traverse la commune est classée voie à grande circulation et est donc concernée par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. L'objectif de l'article L.111-1-4 est une valorisation du territoire. L'enjeu majeur est souvent de gérer la transition entre la ville et son paysage rural.

Le territoire communal est traversé au nord ouest par la route départementale 923 qui est classée voie à grande circulation.

Par conséquent, selon l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, toutes nouvelles constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 923. Cette disposition s'applique en dehors des espaces urbanisés des communes.

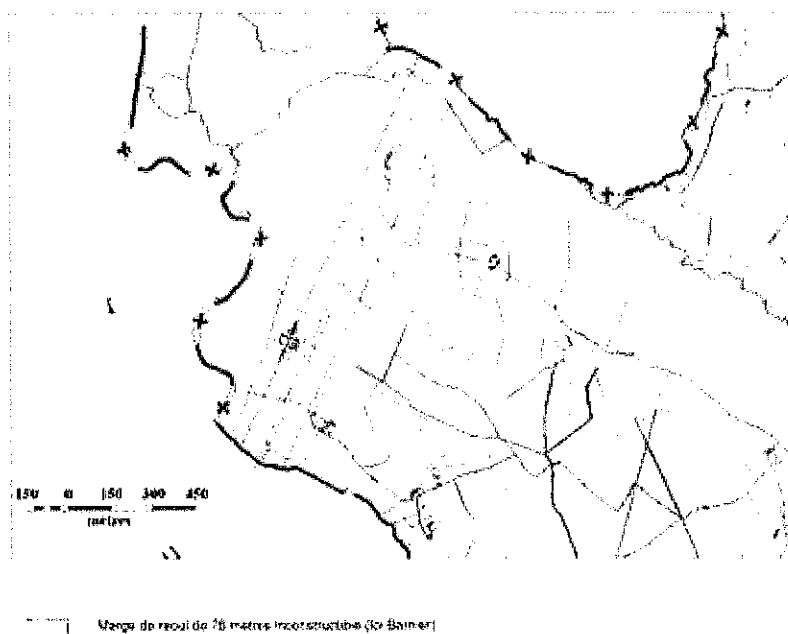
La notion d'espace urbanisé s'apprécie en fonction de la présence de constructions, et non pas en fonction du statut juridique du terrain ou de sa desserte en réseaux. Le panneau ne délimite pas non plus la partie urbanisée.

Un faisceau d'indices permet de déterminer si l'on est dans une partie urbanisée :

- le nombre de constructions existantes ;
- la distance du terrain en cause par rapport au bâti existant ;
- la contiguïté avec des parcelles bâties ;
- le niveau desserte par les équipements.

Cet article ne s'applique pas, aux constructions ou installations liées ou nécessaires infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments agricoles, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

La loi n° 2005-157 du 23 février 2005 a précisé les conditions dans lesquelles ces interdictions pouvaient être levées dans les communes dotées d'un PLU. Cette faculté est ouverte dès lors que le PLU comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



II.4.2 - Réseaux d'assainissement et d'eau potable et autres réseaux

a. L'assainissement collectif

La commune de Ceton est située hors zone sensible. La commune est dotée d'un système d'assainissement collectif sur la partie bourg et le hameau de La Grande-Bruyère y est également rattaché (600 logements). La station a une capacité d'épuration de 2 000 équivalents/habitants. Actuellement, 1 300 habitants sont raccordés à cette station qui utilise un système d'épuration par roseaux et traitement des boues.

Les résultats de l'étude de zonage d'assainissement vont guider le choix des zones à urbaniser.

Les eaux pluviales et de ruissellement font l'objet d'une évacuation en milieu hydraulique superficiel.

Les dispositifs d'absorption de type puisard sont à proscrire en raison du risque de pollution des nappes phréatiques.

Le bourg de Ceton est soumis à des phénomènes de ruissellement important notamment à hauteur du cimetière.

A ce titre, les zones d'urbanisation future devront être étudiées de telle façon que des mesures soient prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, traiter et réguler les eaux pluviales.

b. L'assainissement individuel

Les conclusions de l'étude du zonage d'assainissement réalisée en octobre 2004 font apparaître plusieurs éléments importants :

- taille du parcellaire correcte dans la majorité des situations renseignées (59 % des surfaces sont supérieures à 1000 m²)
- 59 % des fosses septiques avec présence ou non de bac dégraisseur, 29 % de fosses toutes eaux ;
- Pratique de l'épandage assez répandue (46%),
- rejets en puisard et dans le milieu superficiel.

Au regard d'une conformité concernant les dispositifs d'assainissement non collectif :

- 70 % des systèmes de prétraitement seraient à modifier avec fosse toutes eaux à mettre en place,
- 50 % des dispositifs de traitement seraient à revoir.

L'aptitude des sols nécessite dans la majorité des cas la mise en place soit d'un massif sableux drainé, d'un sol reconstitué ou d'un épandage en grand.

Aptitude des sols à l'épandage souterrain

Type de sols	Contraintes	Aptitude	Traitement
sols de plateau sur argile à silex	Sol peu à moyennement épais engorgement à partir de 20/40 cm	Mauvaise (type 3)	Massif sableux drainé
Sols sur sable du Perche	Sol peu épais, absence de traces d'engorgement	Mauvaise (type 2)	Sol reconstitué
	Sol moyennement épais, absence de traces d'engorgement	Possible	Epandage souterrain en grand
	Sol épais, absence de traces d'engorgement	Bonne	Epandage souterrain ou lit d'épandage
Sols sur craie	Sol peu épais, absence de traces d'engorgement	Mauvaise (type 2)	Sol reconstitué
	Sol moyennement épais, absence de traces d'engorgement	Possible	Epandage souterrain en grand
Sols sur argile d'altération de la craie	Sol peu à moyennement épais, pas de trace d'engorgement nette	Mauvaise (type 3)	Massif sableux drainé
	Sol moyennement épais à épais, traces d'engorgement vers 20/40 cm	Mauvaise (type 3)	Massif sableux drainé
	Sol moyennement épais à épais, pas de traces d'engorgement avant 70 cm	Possible	Epandage souterrain en grand
Sol de nature colluviale	Sol moyennement épais pas de trace d'engorgement	Possible	Epandage souterrain en grand
	Sol moyennement épais pas de trace traces d'engorgement vers 30/50 cm	Mauvaise (type 3)	Massif sableux drainé
	Sol moyennement épais, pas de traces d'engorgement avant 70 cm	Possible	
	Sol moyennement épais à épais, traces d'engorgement à partir de 20/40 cm	Mauvaise (type 3)	Massif sableux drainé
Sols sur limons de recouvrement	Sol épais, traces d'engorgement dès 30/50 cm de profondeur	Mauvaise (type 3)	Massif sableux drainé
Sols de nature anthropique	Sol peu à moyennement épais, traces d'engorgement dès les premiers 20/30 cm.	Mauvaise (type 3)	Massif sableux drainé

c. Le réseau d'eau potable

L'eau potable est distribuée par le SIAEP du bassin de l'Huisne qui regroupe les communes de Ceton, La Rouge, Le Theil et Mâle.

En 2005, les ressources propres au syndicat représentent 421407 m³ et proviennent des sites suivants :

Nature	Localisation	Désignation	Capacité de production (m ³ /j)	Production annuelle (m ³)
	MALE	Forage des Côtiers (Mâle)	1000	103339
Forage en nappe	LE THEIL	Forage La Pecherie	1200	99413
Source	Ceton	Source du Bas Mont Morant	700	218655

La gestion du prélèvement et de la distribution de l'eau captée est assurée par la S.A.U.R de Bellême.

En 2005, les abonnés domestiques ont consommé 297 027 m³ soit en moyenne 159 litres par habitant et par jour et les abonnés industriels ou gros consommateurs 11 849 m³ soit un total de 308 876 m³. Compte tenu des fuites et des besoins en eau du service (purges du réseau, poteaux incendie, lavage de réservoirs,...) le rendement du réseau était de 74,8% en 2005.

En 2006, un diagnostic des réseaux a été réalisé sur la commune de Ceton pour comptabiliser notamment le nombre de branchements en plomb restant à changer.

d. Les réseaux électriques et canalisations de gaz

La commune est concernée par le passage de la canalisation de transport de gaz DN 100mm Ceton/MORTAGNE et la canalisation DN 900 mm CHERRE/BEYNES pour lesquelles des servitudes d'utilité publique ont été instaurées.

II.4.3 - Le traitement des ordures ménagères

Le ramassage et le traitement des ordures ménagères sont assurés par le S.I.T.C.O.M. de Nogent-le-Rotrou de l'Eure-et-Loir, à raison de deux fois par semaine dans le bourg et d'une fois par semaine sur le reste du territoire. Un tri sélectif est également présent sur le territoire communal avec quatre groupes de conteneurs. Une déchetterie est disponible sur la commune du Theil-sur-Huisne.

II.4.4 - Les équipements de superstructures

La commune de Ceton présente un niveau de services, d'équipements et d'infrastructures satisfaisant pour tous types de ménages.

a. Les équipements scolaires

Ceton offre à ses habitants les équipements scolaires permettant aux enfants d'être scolarisés jusqu'au primaire :

- une école maternelle : 3 classes avec un effectif de 81 élèves ;
- une école primaire : 5 classes avec un effectif de 135 élèves.

En général, les collégiens se rendent aux collèges du Theil-sur-Huisne et de La Ferté-Bernard. Les lycéens se répartissent équitablement entre La Ferté-Bernard et Nogent-le-Rotrou ou suivent ailleurs des enseignements différents et spécialisés.

La fondation Louise KOPPE situé au château de Glaye est un établissement à caractère social : 72 enfants et une cinquantaine d'employés (39 chambres, 22 douches, 2 logements particuliers) y sont présents.



Les ménages avec de jeunes enfants ont à leur disposition une garderie ouverte de 7h00 à 9h00 et de 16h30 à 18h00 tous les jours scolaires sauf le mercredi après-midi.

b. Les équipements sportifs et socioculturels

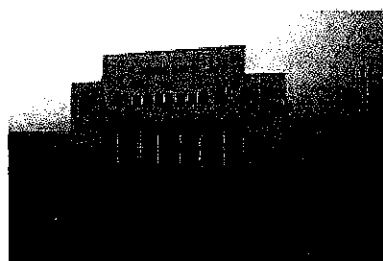
La commune dispose d'un terrain de foot, terrain de tennis, terrain de boule, minigolf, étang de pêche, piscine, qui participent à l'attractivité touristique du site. Le réaménagement programmé de la piscine doit permettre une utilisation tout le long de l'année. Le football, le judo, la gymnastique, des chemins de randonnée entretenus sont également présents sur la commune.

Une politique de développement territorial apparaît nécessaire au niveau des moyens de locomotion à l'échelle intercommunale afin de mieux exploiter les potentialités de ces équipements de loisirs.

Ils sont constitués d'un foyer rural et d'une maison des arts et des loisirs destinés aux associations (chorale, atelier peinture sur soie, club de tarot, école de danse). Cette maison des arts propose diverses activités pratiques et de loisirs : activité bureautique, poterie, photos numérique, pratique musicale, jonglerie. Le foyer rural devrait être réhabilité à court et moyen terme avec pour objectif de permettre une utilisation plus souple pour des locations privées et les associations.

La commune de Ceton a mis en place un C.L.S.H. (Centre de Loisirs Sans Hébergement). Un C.L.S.H. est une entité administrative habilitée pour accueillir de manière habituelle et collective des mineurs à l'occasion des loisirs, à l'exclusion des cours et apprentissages particuliers.

Dans le cadre de son projet éducatif local, la commune a mis en place un contrat temps libres (C.T.L.) en partenariat avec la C.A.F. de l'Orne et un Contrat éducatif local (C.E.L) en partenariat avec la Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports (D.D.J.S.).



c. Les équipements de santé et d'action sociale

Le territoire communal est couvert par un certain nombre de services : 1 médecin, 1 pharmacie, 1 dentiste, 1 orthophoniste, 1 ambulancier. Les soins infirmiers ne sont pas présents sur la commune de Ceton.

Depuis juin 2000, en association avec l'ASSAD de Nocé et avec le concours du Conseil Général, l'ASSAD du Theil-sur-Huisne propose deux nouveaux services mis à la disposition de la population.

Ces deux services sont :

- le portage des repas à domicile (7 repas par semaine) ;
- le service « Homme toutes mains » : ce service est à la disposition de la population pour tous les petits travaux de bricolage, de jardinage.

Deux maisons de retraite sont implantées sur le territoire communal :

- une maison communale Sainte Venisse de 91 lits qui emploie 35 agents ;
- un établissement privé : résidence Neyret de 60 lits qui emploie 28 personnes ;
- un foyer logement de 15 locatifs (résidence du Ruisseau).

Les élus ont souligné la nécessité de développer davantage de services à domicile pour les personnes âgées et particulièrement pour celles qui sont éloignées du centre-bourg.



d. Les services publics

La commune possède sur son territoire un bureau de poste et un centre de secours. Les services de la gendarmerie sont situés au Theil-sur-Huisne.



Concernant les équipements manquants, il convient de souligner que la commune de Ceton est située à environ 9 kilomètres de La Ferté-Bernard et à 12 kilomètres de Nogent-le-Rotrou qui bénéficie d'une gamme élargie d'équipements et de services : lycée, hôpital, cinéma, salle de spectacles ainsi que des magasins de grande distribution.

- TITRE III -

PARTI D'AMENAGEMENT

ET JUSTIFICATION REGLEMENTAIRE

III.1- BESOINS ET CHOIX RETENUS

III.1.1 - Les enjeux et orientations

a. Maîtriser le développement urbain

thème	Forces	Faiblesses	enjeux
démographie	- Un solde migratoire de plus en plus important - Evolution positive de la population depuis 1990, confirmée en 1999 - Augmentation de la population active - Commune attractive	- Dégradation du solde naturel : vieillissement de la population - Baisse constante de la taille des ménages - Arrivée de population active sans emploi - Seuls 40 % des Cetonnais actifs travaillent sur la commune - Seulement 60 % des emplois présents sur la commune sont occupés par des résidents	→ Confirmer la relance économique en optimisant l'attractivité du territoire et notamment en augmentant l'offre de terrains à construire → Les personnes travaillant sur la commune doivent également y habiter et franchir les différentes étapes du parcours résidentiel
Habitat/foncier	- Croissance du parc de logements depuis 1975 : → dynamisme de la construction neuve. - Des résidences principales confortables. - Un marché foncier et immobilier dynamique : beaucoup de demandes.	- Un parc de logements ancien : 62 % datent d'avant 1949 - Un parc important de logements vacants - Un marché de l'accession paralysé par l'absence de produits - Une pénurie de terrains constructibles	→ Permettre aux habitants du parc social de continuer leur parcours résidentiel → Permettre aux nouveaux arrivants de trouver une offre adaptée à leur demande
Aménagement de l'espace	- Multitude de petits hameaux susceptibles d'être développés - Urbanisation maîtrisée du bourg - Capacité foncière du bourg à accueillir des zones d'habitat supplémentaire - Présence de cheminements piétonniers sur le bourg	- Circulation difficile dans le centre bourg - Place centrale peu attractive - Relief contraignant au sud-est du bourg - Absence d'une voirie au gabarit important	→ Maîtriser le développement de la construction : - Eviter le développement linéaire de l'urbanisation le long des voies d'entrées de l'agglomération - en évitant la construction sur des coteaux pouvant perturber l'image du bourg - en privilégiant l'implantation de zones organisées d'habitat en zone d'agglomération - en privilégiant l'imbrication du végétal au bâti → Profite de la présence de hameaux existants et structurés pour étendre le développement de l'urbanisation → Améliorer la fluidité du centre bourg

Orientations :

- Prévoir une capacité d'accueil suffisante des futures zones constructibles sur l'agglomération, et leur condition d'ouverture à l'urbanisation afin de permettre à la commune de maîtriser son développement ;
- Permettre la continuité du parcours résidentiel en développant une mixité sociale et de qualité par la commercialisation de lots.

- Permettre la création de logements sur des hameaux existants, dans le respect et l'équilibre de l'harmonie des hameaux
- Permettre la transformation de certains bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et architectural, en zone agricole (A).

b. Permettre un développement des activités économiques

Maintenir et préserver les espaces agricoles

thème	Forces	Faiblesses	enjeux
Economie	- Un niveau d'équipement commercial suffisant - Présence de nombreux emplois sur la commune et à proximité - Présence de zones d'accueil pour les entreprises - Maintien de l'espace agricole - Attraites touristiques typiques du Perche	- Diminution du nombre d'actifs agricoles - Situation géographique moyenne de certaines zones d'activité - Insuffisance de l'hébergement touristique	→ Réduire les surfaces réservées aux zones d'activités peu attractives → Maîtriser la pression de l'élevage hors-sol sur l'environnement → Maintenir les paysages agricoles → Maintenir l'activité agricole : Trouver un équilibre entre le maintien de l'agriculture et le développement de l'urbanisation. → Développer l'attractivité touristique : diversifier l'offre touristique, valorisation des sites archéologiques, chemins de randonnée, base de loisirs → Faire cohabiter activités agricoles et activités touristiques → Inscription au PLU des voies et chemins actuellement balisés

Orientations :

- Favoriser la fonction commerciale en facilitant le stationnement et le déplacement des personnes ;
- Conserver les potentialités de développement de la zone d'activité des Près-sous-Malpeau ;
- Réduire les surfaces destinées aux activités sur la zone des Vaux-Gomberts ;
- Réserver une zone d'activité attractive à proximité de l'échangeur de la route départementale 923 ;
- Accroître l'offre touristique notamment sur les courts et très courts séjours ;
- Maintenir la protection des espaces agricoles :
 - o Par le classement des exploitations agricoles pérennes en zone A, afin de les protéger.
 - o Par la possibilité de développer des équipements d'accueil touristique ayant comme support l'exploitation agricole.

c. Adapter et anticiper les infrastructures au village de demain

thème	Forces	Faiblesses	enjeux
Services et infrastructures	- Un niveau correct de services et d'équipements, permettant le maintien et l'arrivée de populations jeunes avec enfants - Proximité appréciable de deux communes importantes pour les équipements manquants - Capacité du réseau d'assainissement collectif	- Encadrement insuffisant des jeunes pendant les vacances - Absence d'une salle polyvalente fonctionnelle - Déficit de moyens de transports - Circulation difficile dans le centre bourg - Absence d'une voirie à gabarit important - Voirie en mauvais état (RD 107)	→ Le développement de l'urbanisation devra tenir compte de la capacité des équipements publics de la commune notamment dans les domaines scolaires, sportifs et culturels (apport de populations jeunes avec enfants) → Mise en place d'un service intercommunal de déplacements → Création de dispositifs d'accompagnement auprès des jeunes → Améliorer la fluidité de circulation dans le bourg

Orientations :

Offrir des équipements adaptés et de qualité :

- Revitaliser le centre ancien avec le réaménagement de la place de la poste et le transfert de la mairie à proximité de l'église ;
- Inscrire un certain nombre d'emplacements réservés afin de valoriser les entrées de bourg sur la RD 107 ;
- Compléter l'offre en équipements sportifs et de loisirs ;
- Adapter le périmètre du droit de préemption urbain à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

Mettre en œuvre une politique de déplacement :

- Sécuriser la traversée du centre bourg en permettant la réalisation d'un contournement ;
- Faciliter et sécuriser les liaisons entre le bourg, les différents quartiers et l'accès aux équipements publics ;
- Encourager les cheminements piétonniers ;
- Adapter la voirie aux besoins actuels et futurs.

d. Préserver l'environnement, le cadre de vie, les paysages

thème	Forces	Faiblesses	enjeux
Environnement et paysage	- Diversité paysagère : présence de vallées, de collines, de coteaux, - De nombreux éléments naturels remarquables : ZNIEFF de type 2, richesse de la faune et de la flore, coteaux calcaires, zones humides - Patrimoine archéologique et architectural remarquable	- Zones inondables, - Mouvements de terrain - Présence de Marnières - Maillage bocager lâche et peu structuré - Disparition des haies contribuant à la banalisation des paysages - Présence de points noirs paysagers	→ Trouver un équilibre entre le développement prévisible de l'urbanisation et la préservation des paysages (impact visuel). → Utiliser au maximum les dents creuses → Éviter l'urbanisation linéaire le long des voies de transit → Concilier les activités touristiques, agricoles et industrielles avec l'urbanisation et le maintien de la qualité paysagère et environnementale, → Apporter une attention particulière à la qualité paysagère et environnementale → Valoriser le patrimoine archéologique et architectural. → Concilier le maintien des haies bocagères et les pratiques agricoles. → Préserver les vergers. → Préserver et valoriser les prairies, les fonds de vallées.

Orientations :

Préserver le patrimoine bâti :

- Par l'identification et la localisation de monuments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural au titre de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme ;

Préserver et mettre en valeur les milieux naturels, les espaces fragiles et les paysages :

- Par une réglementation adaptée de la zone N ;
- Protéger les haies, bois et bosquets, zones humides, mares par l'identification au titre de l'article L.123-1.7 avec soumission à autorisation d'installation et travaux divers (ITD).
- Par l'inscription au PLU des voies et chemins actuellement balisés et des liaisons potentielles
- Par le classement en zone naturelle du captage d'eau potable du Bas Mont Morant.

Prendre en compte les risques naturels :

- Par la prise en compte du risque inondation ;
- Par la prise en compte du risque cavité souterraine ;
- Par la prise en compte du risque mouvement de terrain.

III.1.2 - La définition des besoins

a. Besoins en terme de logement et de foncier

La commune s'est fixée comme objectif d'atteindre 2600 habitants dans les quinze prochaines années soit 650 habitants supplémentaires par rapport à 2004. Afin de répondre à cet objectif, la croissance démographique annuelle doit être de 1,6 %. Cet objectif est motivé par la volonté communale de maintenir les équipements, commerces et services existants sur le territoire communal et de les adapter aux besoins futurs.

La taille des ménages était de 2,3 personnes en 1999. Pour les hypothèses de développement, la commission a souhaité une base de 2,5 personnes par ménage qui apparaît optimiste compte tenu de l'évolution sociologique (veuvage, décohabitation des jeunes, monoparentalité...). Le nombre de résidences principales était estimé à 820 en 2006.

Estimation des besoins en résidences principales

Objectif démographique en 2022	2600 habitants
Taux d'occupation	2.5
Besoins en résidence principale	1040 logements
Besoins en constructions neuves	220 logements
Rythme annuel de construction	9 par an

Les besoins représentent 220 constructions neuves en prenant en compte une base de 2,5 personnes par logement.

Il est nécessaire de tenir compte du potentiel de constructions futures sur les projets de lotissements en cours, les permis de construire accordés et la réhabilitation de certains logements vacants sur la commune qui représentent 35 résidences principales :

- 10 lots sur le lotissement du Chêne
- 25 logements vacants et changements de destination seraient remis sur le marché entre 2007 et 2022 soit un tiers du parc actuel.

Les besoins réels représentent 185 résidences principales.

Sur la base des besoins en résidence principale, il est possible de calculer les surfaces constructibles. Les hypothèses de développement se sont basées sur les paramètres suivants :

- taille moyenne des parcelles de l'ordre de 800 m² pour la construction de logements individuels
- Application d'un coefficient de 0,2 pour les aménagements nécessaires à chaque opération.

Estimation des besoins en résidences principales

Objectif démographique en 2022	2600 habitants
Taux d'occupation	2.5
Besoins réels en construction neuve	185 résidences principales
Besoins en terrains constructibles	14,8 hectares
coefficient de 0,2 applicable pour l'aménagement (accès, voirie, traitement paysager).	2,96 hectares

Les besoins en foncier réel seraient de **17,76 ha**.

Cette analyse est purement cartésienne et démographique, d'autres paramètres interviennent dans l'évolution d'une population sur une période de 15 ans (solde naturel, solde migratoire, migration résidentielle, évolution socio-économique....) et dans l'évolution du marché immobilier et foncier (inertie, rétention foncière, mutations...).

b. Besoins en terme économique

b.1 Préserver l'activité agricole :

L'activité agricole permet à la fois la gestion de l'espace et le maintien de certains milieux particuliers (telles les prairies), mais doit être également considérée comme une activité économique à part entière.

Les exploitations agricoles pérennes doivent être identifiées et protégées afin d'éviter tout conflit d'usage. A proximité de ces exploitations agricoles, aucune zone constructible ne doit être réservée afin d'éviter la présence de tiers qui pourrait à terme compromettre le développement d'une exploitation.

Dans le cadre de l'étude agricole, certains bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et architectural en zone agricole (A) ont été identifiés pour permettre leur transformation.

b.2 Permettre une extension de la zone d'activité des Près- sous-Malpeau, anticiper le développement économique à une échelle intercommunale

La compétence développement est une compétence obligatoire de la communauté de communes du Val d'Huisne.

La présence de secteurs d'urbanisation future à vocation économique apparaît nécessaire pour répondre à une demande locale.

Les zones d'activités en dehors de celle des Près-sous-Malpeau présentent des difficultés de desserte importantes et entraînent des nuisances dans la traversée du bourg.

La zone des Près-sous-Malpeau, par sa localisation géographique favorable en amont du bourg et par les surfaces potentielles, permet de répondre au développement d'une dynamique locale. Ainsi l'extension de cette zone d'activité doit permettre non seulement l'extension de bâtiments existants mais également l'implantation de nouvelles entreprises. Elle permet également de compenser la diminution des surfaces réservées sur la zone des Vaux-Gomberts.

Les études menées par le CEDO en juillet 2003 ont montré que l'offre d'accueil économique était nettement insuffisante à l'échelle de la CDC du Val d'Huisne (terrains, locaux) et ne permet pas de répondre à une demande conséquente. L'offre au niveau des zones existantes est généraliste (pas de zone spécialisée) apparaît relativement peu importante. Cette offre peut cependant répondre à une demande locale, notamment artisanale.

La présence au cœur d'un « bassin de vie » important et dynamique est génératrice de concurrence mais semble en réalité moins porteuse de menaces que d'émulations et d'atouts complémentaires.

Les conclusions de l'étude CEDO pour l'avenir du territoire sont les suivantes :

- poursuivre sur la voie du développement industriel en renforçant ses structures d'accueil et en engageant une démarche agressive de prospection et de communication
- développer une voie alternative : s'appuyer sur des acquis économiques forts à consolider et à diversifier tout en renforçant les équipements et services dans une optique de qualité de vie.

La commune a souhaité définir des terrains dans une vision à long terme du développement économique du territoire du Val d'Huisne. La décision sur la faisabilité de cette zone à hauteur de la RD 923 devra être appréhendée dans une réflexion stratégique d'aménagement du territoire de la CDC du Val d'Huisne. La Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis favorable sur la réservation d'un espace à proximité immédiate de la RD 923.

b.3 Développer l'activité touristique

Les équipements touristiques actuels ne permettent pas de répondre à la demande. Il s'agit pour la commune de développer qualitativement et quantitativement l'accueil touristique sur son territoire. En effet, l'attractivité du territoire de Ceton est aussi liée au développement d'une activité touristique de proximité.

c. Besoins en terme d'équipement de superstructures

Le diagnostic montre que la commune de Ceton possède des équipements suffisants pour répondre aux besoins futurs même si certains nécessiteront des adaptations (salle polyvalente). Le transfert de la mairie dans le presbytère doit faciliter le fonctionnement de celle-ci.

L'aménagement de la place de la Poste doit lui redonner son rôle de centralité et permettre de valoriser le centre bourg.

La localisation actuelle du stade de football au cœur d'un espace résidentiel apparaît comme un obstacle à un développement cohérent de l'urbanisation. La commune a souhaité engager une réflexion pour déplacer cet équipement sportif sur un espace plus approprié.

d. Besoins en terme d'équipements d'infrastructures

En matière d'infrastructures, la commune souhaite initier une politique de projets visant notamment à résorber des problèmes de circulation (création d'un voie de contournement) participant ainsi à l'amélioration du cadre de vie mais également par la création de liaisons douces permettant de relier les différents équipements publics présents sur le territoire.

d.1 Réseau viaire et liaisons douces

L'organisation de la trame viaire s'organise autour de la RD 107 et entraîne des nuisances dans la traverse du bourg notamment pour rejoindre les zones d'activités des Etilleux et des Vaux-Gomberts. Il apparaît nécessaire à moyen terme de permettre un contournement de la commune de Ceton à travers l'urbanisation des espaces de la Boussardière et de la Carrière.

Les liaisons douces doivent être appréhendées afin de limiter l'usage de l'automobile et de développer de nouvelles pratiques de déplacements. Des liaisons douces doivent être prévues sur chaque zone d'urbanisation future afin de connecter ces espaces avec le cœur du bourg.

Un réseau de liaisons douces doit permettre de répondre au déplacement géographique de la mairie.

L'identification des chemins de randonnée doit participer au maintien d'un cadre de vie de qualité.

d.2 Réseau d'assainissement

La station d'épuration permet de répondre au projet démographique défini par la commune.

La station de Ceton a une capacité de 2000 équivalents habitants. En 2004, la charge mesurée en équivalent habitant représentait 1286 EH pour un nombre d'habitants raccordés de 1058 habitants.

Les projets d'urbanisation situés sur le site de la Boussardière nécessiteront la création d'un réseau d'assainissement de type gravitaire.

Le schéma d'assainissement ainsi que la capacité nominale de la station d'épuration permettent d'assurer le traitement actuel et celui des zones d'urbanisation future.

d.3 Réseau d'eaux pluviales :

La problématique des eaux pluviales est présente sur la commune de Ceton. Il apparaît nécessaire de limiter le développement des surfaces imperméabilisées dans des secteurs où le réseau d'eaux pluviales est insuffisant. Le choix d'une urbanisation principale en amont du bourg (La Boussardière) doit permettre d'optimiser le traitement des eaux pluviales.

Les projets d'urbanisation vont conduire à une extension des surfaces imperméabilisées engendrant une augmentation des écoulements superficiels (augmentation des volumes ruisselés et des débits).

Actuellement les trois sites d'implantation des zones à urbaniser sont occupés par des prairies et des céréales. Les eaux de pluie tombées sur ces sites s'infiltrent ou ruissellent de façon diffuse vers des exutoires naturels. Après urbanisation, les eaux pluviales devront être gérées de manière à limiter les débits rejetés dans le milieu récepteur. Cet objectif est compatible avec les recommandations générales du SDAGE du bassin Loire Bretagne qui recommandent de maîtriser le ruissellement des eaux pluviales en zone urbaine. Cette maîtrise doit être à la fois quantitative mais aussi qualitative afin de préserver les milieux urbanisés et naturels situés en aval de ces sites.

Sur chaque site, le rejet pluvial devra être contrôlé par un bassin de rétention. Le volume de chaque bassin sera dimensionné pour stocker les apports de pluie de fréquence décennale.

d.4 Eau potable :

Le captage du Bas Mont Morant est situé sur le territoire communal. Ce captage est relativement vulnérable par une protection essentiellement assurée par la présence de marnes supra crayeuses. Ce captage est implanté à une trentaine de mètres en contrebas de champs cultivés soumis à des épandages de fumier. La craie aquifère n'est protégée que par quelques décimètres d'argile calcaire. Dans le cadre du PLU, il apparaît nécessaire de classer dans un secteur naturel protégé le site de la source du Bas Mont-Morant.

e. Besoins en terme environnemental et paysager

Ceton est située dans le Parc Naturel Régional du Perche et dans un espace relativement préservé d'un point de vue paysager et environnemental (boisements, zones humides, haies bocagères, vallées...). L'eau est omniprésente sur le territoire de Ceton avec la présence de multiples cours d'eau, zones humides et mares dispersés sur l'ensemble du territoire.

Le réseau de haies et les boisements ont subi une pression agricole importante sur l'ensemble du territoire et il apparaît nécessaire de protéger ces corridors écologiques.

En raison de la topographie accidentée du centre bourg, les projets d'urbanisation devront tenir compte des préoccupations environnementales et paysagères.

La commune possède également un patrimoine archéologique et architectural de qualité. Le patrimoine bâti privé doit faire l'objet d'une attention particulière afin de le protéger de toute destruction.

La préservation de l'environnement et des paysages est une orientation transversale du PLU qui rejoint l'ensemble des autres orientations et notamment la préservation de l'agriculture et l'organisation de l'urbanisation de la commune.

En effet, la prise en compte de l'environnement et des paysages participe fortement à l'attractivité d'un territoire en valorisant le cadre de vie et l'activité touristique.

III.1.3 - Le parti d'aménagement retenu

Suite au diagnostic, deux scénarios d'évolution ont été présentés à la commission urbanisme.

Ces différents scénarios ont été mis en œuvre en fonction des différents enjeux validés au terme du diagnostic, des perspectives de développement et des différents choix d'orientation formulés.

Deux thématiques communes aux deux scénarios étaient présentes :

- la valorisation du centre bourg,
- la préservation des équilibres entre les espaces urbanisés, économiques et naturels.

Le premier scénario proposait :

- de concentrer la capacité d'accueil en habitat sur le bourg et d'encourager la mixité sociale,
- de limiter l'urbanisation dans les hameaux.

Le deuxième scénario proposait :

- de maîtriser le développement de l'habitat sur le centre bourg et d'encourager la mixité sociale,
- de répartir le développement des fonctionnalités sur l'ensemble du territoire (habitat, zone d'activités).

La commission urbanisme s'est positionnée pour le second scénario tout en considérant que peu de hameaux présentaient un véritable potentiel de développement.

Elle considérait que cette seconde proposition était nettement plus séduisante pour un développement durable de la commune.

a. Les contraintes de la zone agglomérée

Le territoire de la Ceton est caractérisé par une forme longitudinale nord-ouest/sud-est résultant de contraintes naturelles qui limitent les potentiels de développement.

Les contraintes topographiques au sud-ouest du bourg et la présence de La Marois limitent le développement de l'urbanisation.

Le développement de l'urbanisation devait tenir compte de la gestion des eaux pluviales mais également de la nécessité de réduire le transit sur le cœur de bourg.

b. Les choix d'urbanisation

En raison des différentes contraintes présentes sur le bourg (topographie, ruissellement, traversée difficile du centre bourg), la commune a priorisé le développement résidentiel en amont du bourg sur la RD 107 en intégrant le contournement du bourg dans la détermination du projet d'aménagement.

D'autres sites de taille et de surface plus modeste ont été déterminés sur le territoire communal. La zone de la Grande Bruyère a été réservée pour permettre le déplacement du terrain de football.

Leur volonté a donc été de conserver et d'étendre les surfaces urbanisables situées à proximité des réseaux et du bourg. La densification pourra s'opérer par l'absence de surfaces minimales dans les zones urbaines agglomérées.

La commune souhaite développer l'habitat et favoriser le développement économique du territoire :

- en intégrant dans la zone constructible les terrains situés à proximité immédiate des réseaux et (secteur Uc en continuité avec le lotissement du Chêne) ;
- en définissant de nouvelles zones d'urbanisation futures sur l'agglomération en cherchant à lier ces espaces au centre bourg et de réaliser à terme un contournement de ce centre bourg ;
- en permettant l'implantation de constructions neuves sur certains hameaux afin de diversifier l'offre ;
- en recentrant le développement des activités économiques en amont du bourg en continuité avec la zone actuelle des Près-sous-Malpeau ;
- en réservant une zone d'activité à long terme le long de la RD 923 ;
- en développement et diversifiant le potentiel touristique Près mais également en permettant des équipements d'accueil touristique ayant comme support l'exploitation agricole ;
- en protégeant les espaces agricoles présentant un potentiel économique, agronomique important.

La commune souhaite également préserver son cadre de vie par :

- la protection des espaces naturels et de protection écologique (identification des espaces boisés, des haies bocagères, des coteaux calcaires, des zones humides au titre l'article L.123-1-7, protection des cours d'eau par la protection des ripisylves, classement des zones sensibles en zone naturelle) ;
- l'identification des éléments du paysage présentant un intérêt certain (patrimoine bâti et archéologique, chemin de randonnée...) ;
- la prise en compte des risques naturels (inondations, cavités souterraines, glissement de terrains) et nuisances ;
- la création de liaisons douces inter quartiers et intra quartiers notamment en créant un maillage entre le cœur de bourg et les équipements scolaires et sportifs.
- la revitalisation du centre ancien par le réaménagement de la place de la Poste et en privilégiant les cheminements piétonniers sur le centre bourg.

III.2 - Présentation du parti d'aménagement par thème

III.2.1 - Orientations en matière de développement de la commune

a. Maîtriser le développement urbain

a.1. Le développement de l'habitat sur l'agglomération (zone urbaine (Ua, Ub, Uc))

Art R.123-5 : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les élus ont souhaité densifier les zones déjà urbanisées en favorisant l'urbanisation à l'intérieur des parties déjà agglomérées.

Leur volonté a donc été de conserver et d'étendre les surfaces urbanisables situées à proximité des réseaux et du village. La densification pourra s'opérer par l'absence de surfaces minimales, de coefficient d'occupation des sols, dans les zones urbaines, favorisant une gestion économe des espaces urbains.

Description de la zone :

La zone urbaine recouvre les parties du territoire constituant le bourg de Ceton. Il s'agit d'un secteur réservé à l'habitat et au développement des services et activités compatibles avec une zone d'habitat. En raison des spécificités particulières liées aux volumes, à l'implantation et la qualité du bâti, des secteurs ont été définis.

Le secteur Ua représente le centre bourg qui est principalement affecté aux commerces, à l'artisanat et à l'habitat. Le bâti est dense, vernaculaire avec une implantation majoritairement à l'alignement par rapport aux voies et en limite séparative.

Cette zone a pour vocation à recevoir de l'habitat, des équipements d'intérêt général. Le secteur Ub correspond aux équipements collectifs comme la maison de retraite, les équipements scolaires et sportifs qui présentent des volumes spécifiques.

Le secteur Uc correspond à une urbanisation plus récente de type pavillonnaire sous forme groupée et diffuse et présente une densité plus faible. Le bâti est majoritairement composé de pavillons enduits et recouverts de toiture en ardoise et en tuile. Les parcelles ont des surfaces plus importantes et l'implantation est principalement en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Les règles appliquées ont pour but d'harmoniser ces zones pavillonnaires actuelles.

Le secteur du Chêne (3ha) en continuité du lotissement du Chêne a été intégré en secteur Uc car cet espace peut être aisément desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires à son urbanisation.



Justification du règlement :

Le règlement s'attache à conserver la morphologie urbaine actuelle propre chaque secteur et respecte les principes de diversité énoncés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme en permettant la diversité des affectations.

Dans cette zone seuls sont interdits, les implantations d'activités incompatibles avec une zone d'habitat, dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, dépôts et véhicules désaffectés sauf dans le cas d'une activité artisanale existante à l'approbation du PLU (garage de la Maroisse), le stationnement de caravanes, l'implantation d'habitations légères et de loisirs, les parcs résidentiels et de loisirs.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation (pharmacie, pressing, etc.) sont autorisées dans la zone urbaine.

Les accès et voirie, stationnement

Les accès et voirie ne présentent pas d'enjeux particuliers sur le bourg de Ceton et cet article n'a donc pas fait l'objet d'une réglementation particulière. De même, les problèmes de stationnement ne nécessitent pas une réglementation particulière. Le stationnement a été réglementé dans le secteur Uc afin qu'il soit organisé en dehors de la chaussée.

Desserte par les réseaux

Dans la zone urbaine, toute construction à usage d'habitation doit être raccordée aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées. L'ensemble des terrains classés en zone urbaine est desservi par l'assainissement collectif.

Les eaux pluviales doivent être orientées obligatoirement dans le réseau collecteur existant. S'il n'existe pas de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits notamment par la mise en place de techniques alternatives (stockage des eaux pluviales).

Afin de permettre une intégration paysagère maximale, les branchements privatifs devront être réalisés en souterrain.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cette implantation est aisément identifiable sur le secteur Ua.

Dans le centre bourg (secteur Ua), l'implantation à l'alignement est la règle. Dans certains cas d'espèces, il existe un léger recul par rapport à l'alignement ou des décrochements entre les constructions qui l'encadrent, la réglementation a été adaptée pour prendre en compte cette particularité.

Dans les secteurs d'extension récente (secteur Ub et Uc), les implantations sont principalement en retrait par rapport aux voies, la règle retenue est un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas pour les opérations d'aménagement faisant l'objet d'un permis groupé, et pour l'extension de constructions existantes.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Cette implantation ne présente pas de spécificités particulières sur le bourg même si l'implantation en limite séparative est majoritaire dans le secteur Ua. Toutefois, des implantations en recul de limite séparative sont présentes dans cette même zone c'est pourquoi le règlement laisse une certaine souplesse d'implantation.

Dans le secteur Uc, l'implantation en recul est la règle et celle-ci a été maintenue en imposant un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives sauf pour les annexes dont la hauteur au faitage est inférieure à 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les opérations d'aménagement faisant l'objet d'un permis groupé et les extensions.

Les hauteurs des constructions

Les formes et les volumes sont fortement différents dans le centre bourg et dans les zones pavillonnaires.

Une réglementation individualisée a donc été définie afin de prendre en compte les caractéristiques des volumes propres à chacun de ces secteurs. Ces mesures visent à harmoniser la hauteur afin que le volume des constructions neuves ne nuise pas au caractère du site qui les entoure et renforcer ainsi la nécessaire intégration des constructions dans le paysage urbain environnant.

Dans le secteur Ua, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée, un étage et des combles non compris le sous-sol.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres.

Dans le secteur Uc (habitat récent), les volumes sont moins importants que sur le centre bourg notamment en terme de niveaux c'est pourquoi la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée et des combles non compris le sous-sol. Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation qui font l'objet d'un permis groupé est limité au rez-de-chaussée, deux étages et des combles non compris le sous-sol. Cette dernière règle peut favoriser l'implantation de logements sociaux et la densification sur les zones urbaines tout en respectant les volumes environnants.

Sur ces espaces, certaines constructions présentent des volumes et des hauteurs différentes et il est apparu nécessaire d'adapter le règlement pour permettre une évolution de ce bâti dans les limites du volume existant.

Aspect extérieur, Espaces libres, plantations

L'article R-111.21 concernant l'aspect extérieur est applicable puisqu'il s'agit d'un article d'ordre public qui s'applique même en présence d'un document d'urbanisme.

La commune a voulu compléter la réglementation de l'aspect extérieur des constructions afin d'affirmer sa volonté de mettre en valeur son patrimoine bâti et paysager. Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières.

La commune a voulu réglementer l'aspect des façades notamment en précisant que les façades devront être réalisées avec des couleurs ocrées identiques aux matériaux locaux ou en matériaux d'aspect bois naturel.

Les toitures sont essentiellement composées de tuiles ou d'ardoises avec des pentes supérieures à 45°. L'aspect de la toiture a été réglementé en n'autorisant que la tuile de teinte ocre patinée et vieillie, l'ardoise noire ou bleue, ou matériaux similaires d'aspect et de teinte. La pente des habitations est réglementée en imposant une pente à 45° sauf pour les projets de qualité présentant une architecture contemporaine.

Afin de préserver la spécificité du centre bourg (secteur Ua) et notamment le site classé de l'église, les couvertures en ardoises noires ou bleue et les couvertures en tuiles devront respecter un ratio de 70 tuiles par m².

Les clôtures représentent également un enjeu important dans le paysage urbain.

La commune, tout en laissant un choix important dans le type de clôture, a voulu l'encadrer en précisant la nature des clôtures autorisées.

Les équipements techniques ont tendance à se multiplier dans les espaces urbains en raison des avancées technologiques (parabole, pompe à air...). La commune ne souhaite pas contraindre le développement des énergies renouvelables mais a voulu encadrer leur mise en œuvre afin de protéger le paysage urbain.

Les volets roulants ont un impact visuel fort sur les espaces constitués d'habitat vernaculaire.

S'il est aisé d'intégrer les volets roulants dans les constructions neuves, l'intégration n'est pas toujours techniquement possible sur de l'habitat ancien. La commune n'a pas souhaité interdire les volets roulants mais a souhaité une intégration paysagère de ces équipements à travers la pose d'un lambrequin.

Pour les ouvrages techniques, l'impact visuel peut être difficile à maîtriser notamment pour les équipements aux hauteurs importantes (lignes électriques). Toutefois, certains ouvrages peuvent faire

l'objet d'une intégration paysagère dans le respect du site (transformateur) et la commune a décidé de réglementer ces ouvrages.

La commune a souhaité instaurer une palette végétale correspondant aux essences locales et en proscrivant les essences exogènes.

a.2. Le développement de l'habitat sur l'agglomération (zones à urbaniser (1AU et 2AU))

Art R.123-6 : 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 la zone (Décret n°2004-531 du 9 juin 2004, art.2-V) 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 pour le projet d'aménagement et de développement durable 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 PLU.

Description de la zone :

Cinq zones à urbaniser ont été définies sur le territoire communal. Quatre de ces zones sont urbanisables immédiatement en raison de la présence des réseaux et d'une desserte suffisante à proximité immédiate de ces zones. Ces zones s'inscrivent dans la continuité de l'espace urbanisé. La zone 1 AU correspond à des espaces partiellement desservis par les voies et réseaux divers situés à sa périphérie immédiate. Elle est réservée à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Des orientations d'aménagement ont été définies sur chacune des zones 1AU afin d'appréhender notamment la sécurité routière et l'intégration paysagère.

Appellation	Surface
Résidence de la Vallée	0,39 ha
Quartier de la Boussardière	3,5 ha (zone 1AU)
Quartier de la Boussardière	5,1 ha (zone 2AU)
Quartier de la Carrière	3,51 ha
Quartier de La Grande Bruyère	5,05 ha
Total	17,55 ha

Le quartier de La Carrière et de la Boussardière

Ces quartiers sont situés à l'entrée Ouest du bourg.

Le développement de ces espaces est lié à la création d'un contournement permettant de relier la RD 107 à la RD 136 sans traverser le centre.

Les sorties de ce contournement sur les RD 107 et RD 136 se feront à des endroits où la visibilité est maximale.

Ce contournement se situe aux marges de la zone de la Boussardière permettant de limiter les nuisances alors qu'il traverse la parcelle de la Carrière.

La sortie de ce contournement à hauteur de la RD 136 est localisée volontairement en face la sortie du lotissement du Chêne.

Sur ces espaces, la création de voies internes aux opérations d'aménagement doit permettre d'éviter au maximum la desserte de parcelles à partir de cette voie de contournement.

Pour la zone de la Boussardière, une voie secondaire pourrait être créée à hauteur de la résidence d'habitat collectif de la Maroisse (logis Familial).

Pour la zone de la carrière, des boucles pourront être créées à partir de la voie de contournement afin de limiter les sorties directes sur cette voie.

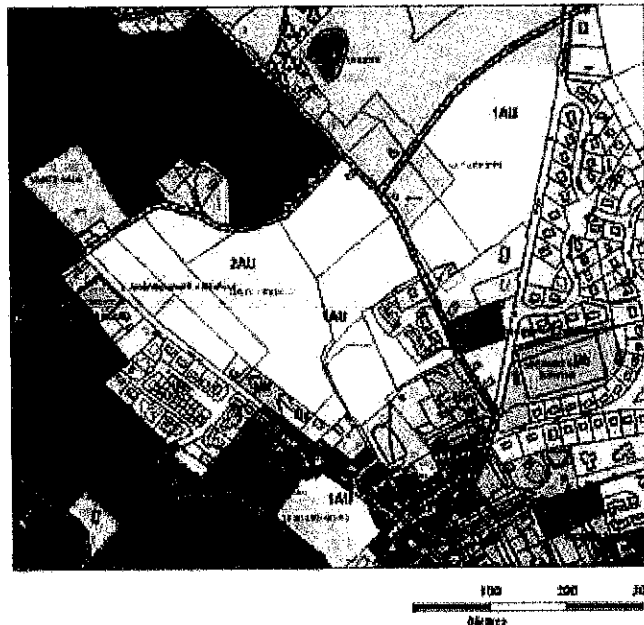
Des mesures d'accompagnement végétal sont imposées notamment à l'entrée du contournement et de la RD 107 et sur la sortie du contournement à hauteur de la RD 136.

Ces aménagements devraient à terme permettre une intégration paysagère réussie.

Des cheminements piétonniers pourront être créés pour rejoindre le centre bourg, les équipements scolaires via la vallée de la Maroisse et le chemin de la Boussardière qui aura un usage mixte.

Un mail végétal sera réalisé au cœur de l'opération de la Boussardière accompagné éventuellement d'aires de jeux, cet espace isolé du contournement participerait au développement du lien social.

Les orientations d'aménagement participent donc au développement cohérent de l'ensemble de cet espace.

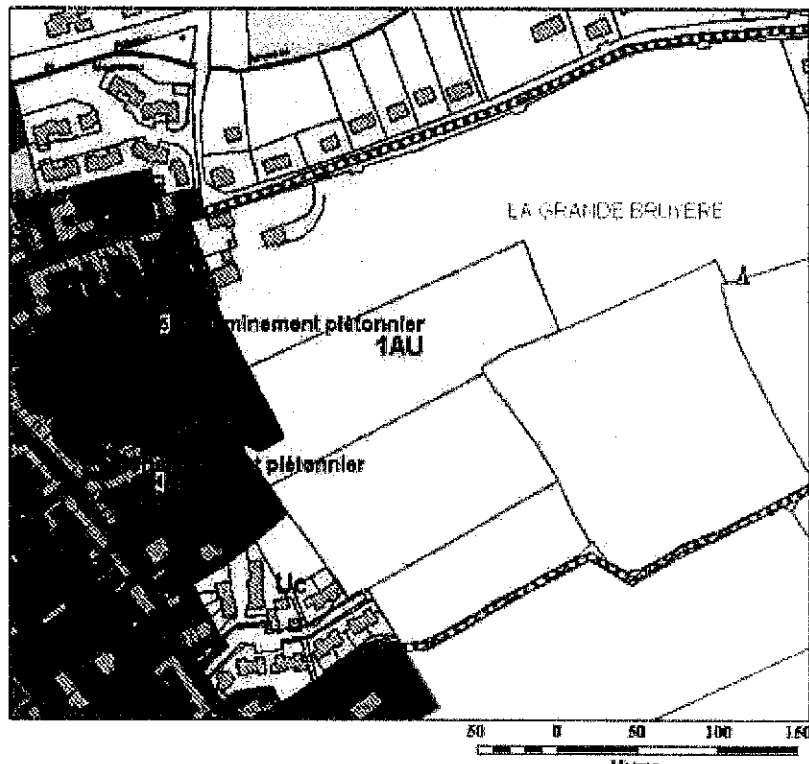


Le quartier de La Grande Bruyère

Le quartier situé au nord-est du bourg est un espace de mixité urbaine puisque le site est pressenti pour accueillir un équipement sportif (transfert du terrain de football) et de l'habitat.

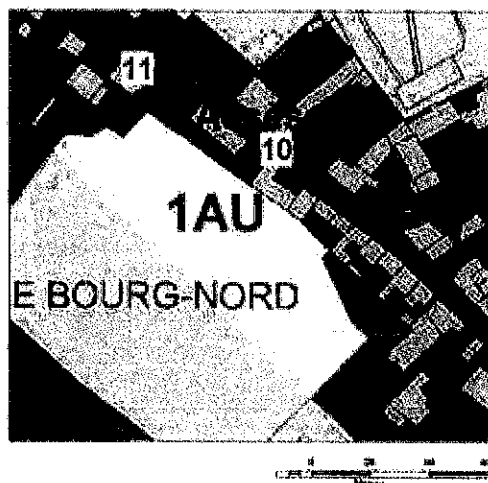
La voie desserte interne sera composée d'un accès principal à hauteur de la rue des Etilleux à un niveau où la visibilité est supérieure à 100 m de part et d'autre de cet accès. La présence d'un talus nécessitera que le dessin de la voirie épouse au mieux les lignes de niveaux afin d'éviter des phénomènes de talutage trop important. Cette voie pourra à terme desservir la zone d'activité des Vaux-Gomberts afin d'éviter la traversée du centre bourg.

Des plantations à réaliser seront imposées d'une part sur la frange nord de la parcelle afin d'assurer une transition correcte avec les espaces agricoles et d'autre part sur les franges sud afin de limiter l'impact visuel de l'équipement collectif depuis les coteaux situés au sud-est du bourg. Des cheminements piétonniers seront créés pour connecter cet espace au centre bourg.



La résidence de la Vallée

Les accroches à l'existant sont limitées à un accès unique sur la RD 107. Un second accès pourrait être créé à partir de la place de la Poste. Les limites sud de la zone ont volontairement été définies en continuité du front bâti existant afin de préserver la vallée de la Maroisse.



Sur une base de 800 m² par construction et en appliquant un coefficient de 0,2 pour les aménagements des différentes zones, les besoins réels en terme de surface sont de l'ordre de 17,76 ha. Cette analyse est purement cartésienne, il est nécessaire de tenir compte des contraintes propres à chaque espace (assainissement, topographie).

Les surfaces réservées à l'urbanisation future (zones 1AU) représentent 17,55 ha et une capacité d'une centaine de lots. Il est nécessaire de tenir compte du projet de contournement de la Boussardière. En effet, le développement des infrastructures des zones 1AU de la Boussardière et de la Carrière sont liées à une maîtrise de l'ensemble de cet espace et notamment de la zone 2AU de La Boussardière.

Dans l'attente de la définition d'un projet global sur cet espace, la commune a souhaité réserver des terrains aisément aménageables et notamment en continuité avec le lotissement du chêne (3ha), La Maroisse (0,39 ha) et la Grande Bruyère (5,50 ha).

L'urbanisation des parcelles isolées sur le bourg et les hameaux (15 lots) ainsi que la remise sur le marché de 25 logements vacants devrait permettre d'atteindre les objectifs définis par la commission urbanisme à savoir atteindre 2 600 habitants en 2022 soit 550 habitants supplémentaires.

Justification du règlement :

L'affectation principale de ces zones est l'habitat mais l'implantation d'activités ou d'équipements compatibles avec cette zone d'habitat est possible (équipements sportifs sur la Grande Bruyère). En effet, il s'agit par ce règlement de permettre une certaine mixité urbaine, principe de diversité édicté par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Les accès et voirie, stationnement

Les accès et voirie présentent des enjeux particuliers sur ces zones d'urbanisation future. Les accès individuels directs sur les différentes routes départementales ont été interdits afin d'éviter de multiplier les sorties et les risques d'accidents.

Des principes forts ont été déterminés dans les orientations d'aménagement afin de sécuriser les accès et sorties sur les routes départementales.

Comme dans le secteur Uc, le stationnement a été réglementé en précisant que ce dernier doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des chaussées.

Desserte par les réseaux

Dans les zones d'urbanisation future, toutes les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées.

Des dispositifs propres à chaque opération devront être réalisés afin de limiter de surcharger le réseau collecteur existant. Ces dispositifs de type bassin de rétention permettront à la fois de gérer qualitativement et quantitativement les rejets d'eaux pluviales.

Les branchements privatifs devront être réalisés en souterrain.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les zones 1AU, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Cette règle ne correspond pas l'implantation des zones de lotissements actuels qui impose un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette règle est assouplie afin de permettre la création de petites parcelles en facilitant l'implantation du bâti sur chaque parcelle. Cette souplesse d'implantation doit favoriser les économies d'énergie (exposition des façades principales au sud) et d'améliorer le rendement des équipements d'énergie renouvelables notamment solaires. Cet article ne s'applique pas pour les opérations qui font l'objet d'un permis groupé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait minimum de trois mètres par rapport à celles-ci. Cette règle est assouplie afin de permettre la création de petites parcelles en facilitant l'implantation du bâti sur chaque parcelle.

Cet article ne s'applique pas pour les opérations d'aménagement qui font l'objet d'un permis groupé.

Les caractéristiques des terrains, l'implantation sur une même propriété l'emprise au sol des constructions, le coefficient d'occupation au sol

Les élus n'ont pas souhaité réglementer les surfaces des terrains sur les futures zones urbaines, ceci afin de densifier au maximum ces espaces dans l'esprit de la loi SRU. L'emprise au sol, l'implantation sur une même propriété, le coefficient d'occupation au sol ne sont pas réglementés dans les zones à urbaniser ; l'objectif recherché étant également de densifier au maximum ces espaces.

Hauteur des constructions

La réglementation reprend les hauteurs rencontrées dans les zones d'extension récente de Ceton.

La hauteur des constructions autres qu'à usage d'habitat a été volontairement limitée à 8 mètres au faîtage afin d'éviter des volumes trop importants dans des zones qui sont principalement réservées à de l'habitat résidentiel.

Une souplesse a été apportée pour les opérations d'aménagement qui font l'objet d'un permis groupé en autorisant un étage supplémentaire (RDC + étage+ combles).

Aspect extérieur, espaces libres, plantations

L'article R.111-21 concernant l'aspect extérieur est applicable puisqu'il s'agit d'un article d'ordre public qui s'applique même en présence d'un document d'urbanisme.

La commune a voulu compléter la réglementation de l'aspect extérieur des constructions afin d'affirmer sa volonté de mettre en valeur son patrimoine bâti et paysager. Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières.

La commune a repris la réglementation applicable dans la zone urbaine afin de dégager à terme une homogénéité sur l'ensemble de la zone agglomérée.

Des orientations d'aménagement par secteur complètent le règlement en s'appuyant sur des principes simples : limiter la rupture franche entre espace urbain et espace agricole ou naturel en créant un espace de transition par le maintien des haies existantes, la création de haies bocagères, sécuriser les accès sur les routes départementales, créer des liaisons douces intra quartiers et inter quartiers vers le centre bourg. Ceci se traduit par des orientations graphiques qui précisent, sur ces zones à urbaniser, le maintien de haies existantes, la création de haies et d'espaces verts, l'identification de liaisons douces.

Ces orientations paysagères s'inscrivent dans l'aménagement global de la zone.

a.3 Le développement de l'habitat sur certains hameaux (zone Nh)

Description de la zone :

La commune possède peu de hameaux structurés sur territoire communal (La Guittière, Neuville).

La zone Nh correspond à des ensembles bâtis situés dans l'espace rural ayant une fonction principalement résidentielle et où certaines parcelles sont disponibles.

L'affectation de cette zone est l'habitat même si la création de bâtiments à usage artisanal et commercial est possible s'il reste compatible avec une zone d'habitat (Neuville).

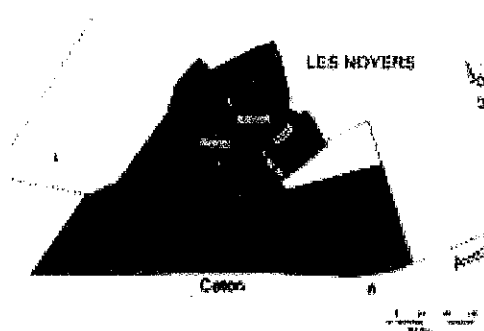
Sur l'ensemble des hameaux classés en Nh, environ 15 parcelles sont potentiellement constructibles.

Elle comprend un secteur Nha pour le hameau de la Guittière où des prescriptions particulières ont été édictées pour préserver l'harmonie du hameau.

Le schéma d'assainissement précise l'aptitude des sols sur chacun de ces hameaux et le traitement possible pour la mise en place d'un assainissement individuel.

Aptitude	Contrainte	Traitement possible
Les Noyers (mauvaise type 3)	Peu épais Peu poreux	Massif sableux drainé
Les Pressoirs (mauvaise type 3)	Engorgé	Massif sableux drainé
La Guittière (mauvaise et possible)	Peu épais assez filtrant Moyennement épais	Sol reconstitué Epandage souterrain en grand
Neuville (mauvaise type 3)	Engorgé Moyennement épais peu engorgé	Massif sableux drainé Epandage souterrain en grand ou massif sableux drainé
Les Jouvetteries d'en haut (mauvaise type 3)	Peu à moyennement épais Engorgement	Massif sableux drainé

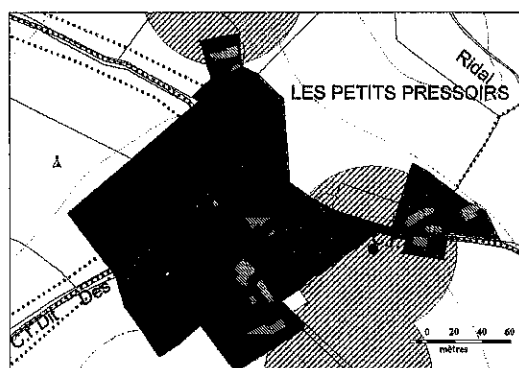
Les Noyers



La Guittière



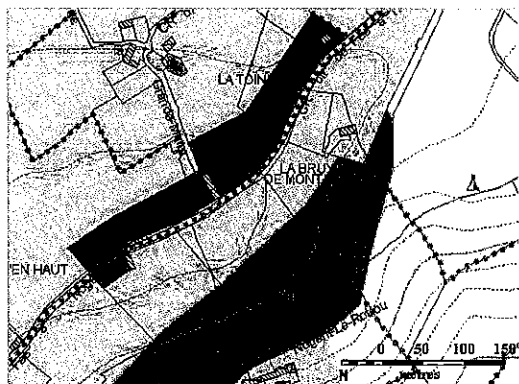
Les Petits Pressoirs



Neuville



Les Jouvetteries d'en haut



Justification du règlement :

Sur ces zones Nh, seules sont autorisées, la réhabilitation et extensions de constructions existantes avec ou sans changement de destination, les annexes à l'habitation existante. Du fait de la présence d'activités artisanales sur certains hameaux (Neuville), les constructions à usage artisanal sont autorisées si elles sont compatibles avec une zone d'habitat.

Pour permettre la création d'abris pour animaux de loisirs, les constructions destinées à accueillir des animaux sont autorisées si l'ensemble bâti n'excède 40 m² d'emprise au sol et à raison d'une construction par unité foncière et seulement si cette construction est édifiée avec des matériaux légers. La règle d'un seul bâtiment par unité foncière doit permettre d'éviter la multiplication de ses abris dans ces espaces naturels.

Les accès et voirie, stationnement

Les accès et voirie et stationnement présentent des enjeux particuliers sur ces hameaux. En effet, les sorties de ces ensembles bâtis sont localisés pour certains sur des routes départementales où les vitesses peuvent être élevées.

Ainsi, aucun nouvel accès individuel n'est autorisé sur la RD 107 . Cette règle a été introduite pour gérer les accès et sorties des parcelles situées sur les hameaux de Neuville.

Desserte par les réseaux

Sur les hameaux, toutes les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées quand il existe. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conformes au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

Sur les hameaux, les eaux pluviales doivent être orientées vers le réseau collecteur existant. S'il n'existe pas de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits notamment par la mise en place de techniques alternatives (stockage des eaux pluviales).

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies. Cette règle a été établie afin de permettre une évolution du gabarit de la voirie. Cet article ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et la reconstruction après sinistre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Toute construction doit être implantée en limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Cette règle permet de respecter la morphologie propre à chaque hameau. Cet article ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et la reconstruction après sinistre.

Les caractéristiques des terrains, l'implantation sur une même propriété, l'emprise au sol des constructions, le coefficient d'occupation au sol

La superficie du terrain doit être compatible avec la mise en place d'un assainissement individuel conformément au schéma d'assainissement.

Afin de conserver le caractère naturel de ces espaces, il est important d'éviter une densification excessive de ces espaces c'est pourquoi l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 50 %.

Hauteur des constructions

Afin de favoriser une meilleure intégration paysagère sur les hameaux, les élus ont décidé de limiter la hauteur de ces constructions au rez-de-chaussée et aux combles non compris le sous-sol et à 8 mètres pour les autres constructions.

Cet article ne s'applique pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

Sur ces espaces, certaines constructions présentent des volumes et des hauteurs différentes et il est apparu nécessaire d'adapter le règlement pour permettre une évolution de ce bâti dans les limites du volume existant.

Aspect extérieur, espaces libres, plantations

L'article R-111.21 concernant l'aspect extérieur est applicable puisqu'il s'agit d'un article d'ordre public qui s'applique même en présence d'un document d'urbanisme.

La commune a voulu compléter la réglementation de l'aspect extérieur des constructions afin d'affirmer sa volonté de mettre en valeur son patrimoine bâti et paysager.

La commune a réglementé l'aspect des façades qui doivent être réalisées avec des couleurs ocrées identiques aux matériaux locaux ou en matériaux d'aspect bois naturel. Pour les annexes, les matériaux de construction utilisés devront être en cohérence avec le bâti avoisinant. Les teintes blanches sont interdites.

Les toitures sont assez uniformes tant dans leur forme (deux pans) que dans leur pente (45°) et dans les matériaux (tuiles ou ardoises) utilisés. La forme, l'aspect de la toiture et la pente ont été réglementés avec une volonté de conserver l'harmonie des hameaux existants. Sur le secteur de la Guittière l'orientation du faîtage doit être dans le sens de la pente.

Sous réserve d'une intégration paysagère dans le site, une souplesse est accordée pour les constructions adoptant une architecture contemporaine.

Les clôtures devront être composées d'une haie libre ou taillée accompagnée ou non de grillages afin de respecter le caractère naturel de cette zone.

Les équipements techniques ont tendance à se multiplier en raison des avancées technologiques (parabole, pompe à air). La commune ne souhaite pas contraindre le développement des énergies renouvelables mais a voulu encadrer leur mise en œuvre afin que l'impact visuel de ces équipements soit appréhendé.

Pour les ouvrages techniques, l'impact visuel peut être difficile à maîtriser notamment pour les équipements aux hauteurs importantes (lignes électriques). Toutefois, certains ouvrages peuvent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect du site (transformateur) et la commune a décidé de réglementer ces ouvrages.

La commune a souhaité instaurer une palette végétale correspondant aux essences locales et en proscrivant les haies de conifères.

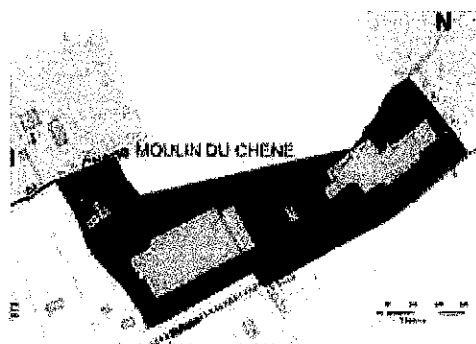
b. Permettre un développement des activités économiques

b.1. La zone UZ

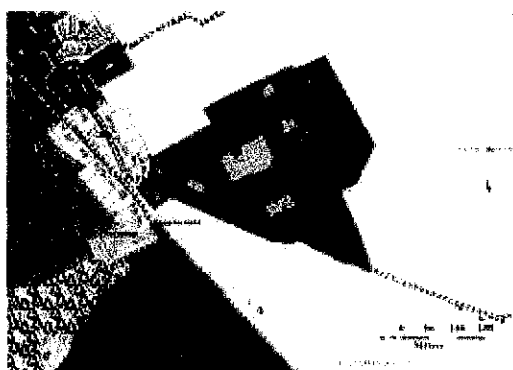
Description de la zone :

La zone UZ correspond aux zones urbaines consacrées au développement de zones d'activités économiques. Cette zone est destinée à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services. Trois sites sont présents sur la commune de Ceton.

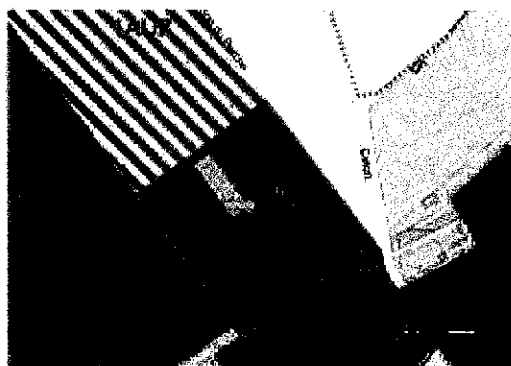
La zone de la route des Etilleux est occupée par l'entreprise Cazelles et ne possède aucune surface constructible.



La zone des Vaux-Gomberts a été volontairement réduite afin de limiter les nuisances dans la traversée du bourg. Cette zone dispose de deux lots pouvant recevoir de petites structures artisanales.



La zone des Près-sous-Malpeau présente une meilleure localisation géographique en amont du bourg le long de la RD 107. Les terrains situés en continuité de cet espace présentent des capacités de développement pouvant répondre à une dynamique locale.



Justification du règlement :

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services ainsi que les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires à l'activité et seulement si la construction est intégrée au bâtiment d'activité.

Des conditions particulières ont été définies pour tenir compte de la nature des activités et de leur impact paysager notamment pour les dépôts de ferrailles.

Les accès et voirie, stationnement

Les accès et sorties à hauteur des routes départementales 637 et 107 ont été réglementés pour les zones d'activités des Etilleux et des Près-sous-Malpeau.

Le stationnement a fait l'objet d'une réglementation particulière.

Le stationnement doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des chaussées.

Il est exigé :

- pour les établissements industriels ou artisanaux, une place de stationnement par tranche de 80 m² de la surface hors œuvre nette de la construction. Ce nombre de places peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche de 200 m² si la densité d'occupation des locaux industriels et artisanaux est inférieure à un emploi pour 25 m².
- pour les établissements commerciaux, une surface affectée au stationnement équivalente aux besoins d'accueil du commerce implanté.

Desserte par les réseaux

Dans les zones d'activité, toutes les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées quand il existe. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conformes au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur en absence de réseau d'assainissement collectif (Secteur nord-est de la zone des Vaux Gomberts).

Les eaux pluviales doivent être orientées obligatoirement dans le réseau collecteur existant.

S'il n'existe pas de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion quantitative et qualitative des débits notamment par la mise en place de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de permettre une intégration paysagère maximale, les réseaux EDF et téléphone doivent être enterrés si le réseau public est lui-même enterré et ceci dans la limite des impératifs techniques.

La commune a souhaité également déterminer l'enveloppe générale des constructions par la combinaison de différents articles : implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, emprise au sol, hauteur, aspect extérieur.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques sauf pour les extensions.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Toute construction peut être implantée avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives sauf pour les extensions. L'implantation en limite séparative est autorisée si des dispositions particulières sont prises pour assurer la sécurité.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions a été appréhendée notamment pour permettre une intégration paysagère satisfaisante des bâtiments dans l'environnement urbain.

La hauteur maximale ne pourra pas excéder 12 mètres mesurés à l'égout du toit sauf impératifs techniques, antennes et silos...

Aspect extérieur, espaces libres, plantations

L'article R-111.21 concernant l'aspect extérieur est applicable puisqu'il s'agit d'un article d'ordre public qui s'applique même en présence d'un document d'urbanisme.

La commune a voulu compléter l'intégration paysagère de ces zones d'activités.

Les vues directes depuis la RD 107 (zone des Près sous Malpeau) et la RD 637 (zone des Etilleux) sur les aires de stockage, de dépôt doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies et de plantations.

Les élus ont souhaité également réglementer l'aspect des bâtiments en n'autorisant que les teintes permettant une intégration discrète des bâtiments dans le paysage.

Les équipements techniques ont tendance à se multiplier en raison des avancées technologiques (parabole, pompe à air). La commune ne souhaite pas contraindre le développement des énergies renouvelables mais a voulu encadrer leur mise en œuvre afin que l'impact visuel de ces équipements soit appréhendé.

Pour les ouvrages techniques, l'impact visuel peut être difficile à maîtriser notamment pour les équipements aux hauteurs importantes (lignes électriques). Toutefois, certains ouvrages peuvent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect du site (transformateur) et la commune a décidé de réglementer ces ouvrages.

La commune a souhaité instaurer une palette végétale correspondant aux essences locales et en proscrivant les haies de conifères.

Les caractéristiques des terrains, l'implantation sur une même propriété, l'emprise au sol des constructions, le coefficient d'occupation au sol

Ces articles n'ont fait l'objet d'aucune réglementation particulière afin de ne pas contraindre le développement de certaines activités situées sur des sites présentant des surfaces peu importantes (Zone des Etilleux).

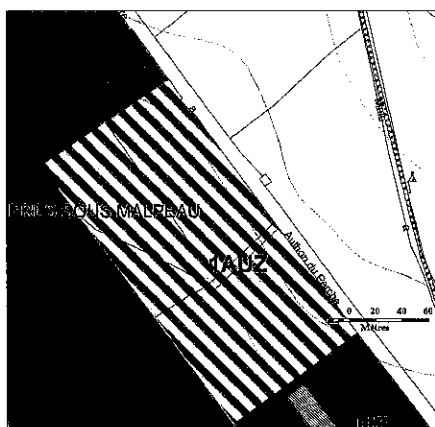
b.2 Les zones à urbaniser à caractère artisanal et industriel (1AUz et 2AUz)

Dans le projet d'aménagement, la commune a souhaité permettre un développement local des activités artisanales. Suite aux nuisances liées à la traversée du bourg, les élus avec l'aval de la Communauté de communes du Val d'Huisne et de la Chambre de commerce et d'Industrie ont souhaité déterminer une zone constructible à hauteur des Près sous Malpeau afin de répondre à toute opportunité pouvant se présenter.

Description de la zone :

Cet espace d'une superficie moyenne de 2,80 hectares est localisée sur la RD 107 et a pour vocation de répondre à une demande locale. Sa desserte routière est de qualité moyenne mais cette zone présente le double avantage d'être contiguë à une zone d'activité actuelle et d'être localisée en amont du bourg. Cet espace présente également l'avantage d'être desservi par l'ensemble des réseaux et notamment par l'assainissement collectif.

Le règlement de la zone 1AUz reprend la règle instaurée dans la zone UZ sauf pour l'implantation par rapport à la RD 107 où une marge de recul de 20 mètres est imposée afin de permettre le traitement paysager de l'entrée de bourg (voir orientations d'aménagement). Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire afin de préserver la Maroisse située à proximité.



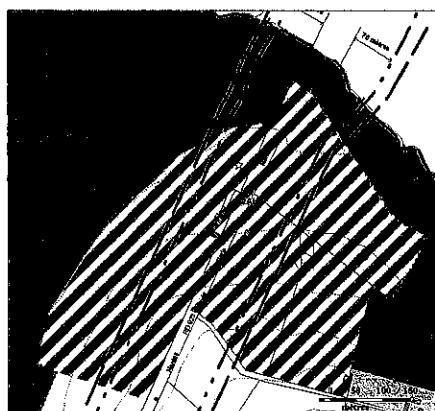
Afin d'appréhender le fonctionnement du territoire à une échelle intercommunale, la commune a souhaité définir des terrains dans une vision à long terme du développement économique du territoire du Val d'Huisne. La Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis favorable sur la réservation d'un espace à proximité immédiate de la RD 923.

Cette zone est située à proximité de l'échangeur de la Bance et représente une superficie de 24,60 hectares. Cet espace est soumis à l'article L.111-1-4 qui impose une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de la RD 923.

La loi n° 2005-157 du 23 février 2005 a précisé les conditions dans lesquelles ces interdictions pouvaient être levées dans les communes dotées d'un PLU. Cette faculté est ouverte dès lors que le PLU comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cet espace ne sera ouvert à l'urbanisation qu'après une modification du PLU résultant d'une étude spécifique prenant en compte les conditions précisées par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

L'ouverture de cette zone à l'urbanisation devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble portant à la fois sur les accès à cette zone et sur l'aménagement de l'échangeur de la Bance afin de créer un projet routier cohérent et lisible sur ce tronçon.



b.3 Maintenir et préserver les espaces agricoles

Art R.123-7 : Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. (Décr.n°2004-531 du 09 juin 2004, art.2-VI)
« Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Description de la zone :

Les élus ont décidé de maintenir la protection des espaces agricoles par le classement des exploitations agricoles comportant une activité d'élevage et dont la pérennité est assurée en zone A. Le zonage prend également en compte les surfaces potentiellement épandables.

Le choix a également été de sortir de cette zone toute occupation du sol non liée et nécessaire à une exploitation agricole.

Un recensement exhaustif de l'espace agricole a donc été réalisé lors de la révision du POS.

Ainsi 40 sites d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole :

Les Gages	Les Ferrandières	Mon Mont
La Reinière	Courgeon	La Tuilerie du Vau Roux
Fée	La petite Bruyère	La Pichardière
La Grande Hardonnière	Frileuse	La Souplerie
Le Grand Mont Gateau	Le Haut Boulay	Les Roucherais
Saint Denis	Le Petit Pavé	La Vove
Le Pont Mercier	Le Grand Pavé	La Haie
Loiret	Les Bordes	La Ferrie
La Petite Borde	La Groulière	La Chevalerie
Le Petit Mont Gateau	Le Ménil	Le Brihauday
La Moutonnière	Les Goutiers	La Diablière
Le Rippé	La Tour	La Percherie
Le Tertre	La Cibottière	La Davière
La Blanchisserie		

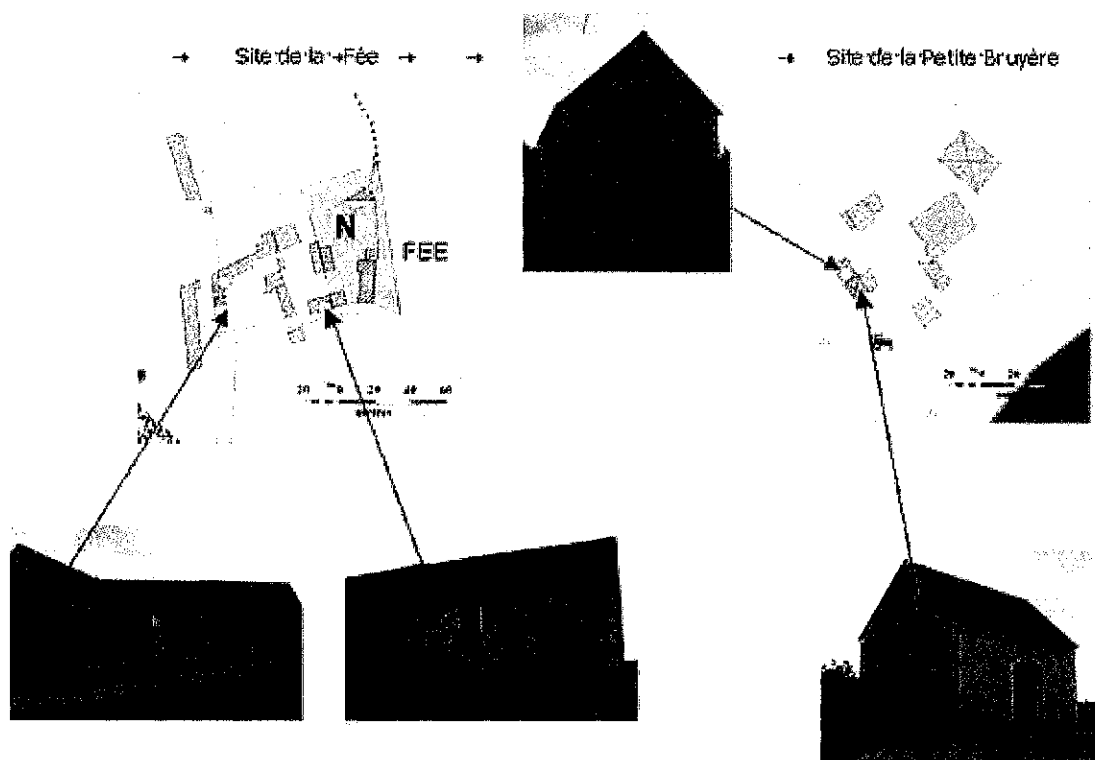
Par conséquent, les bâtiments ou groupes de bâtiments qui n'ont pas de vocation agricole ont été sortis de la zone agricole et ont été intégrés dans les zones N et Nh.

Ainsi la zone agricole telle qu'elle est délimitée dans le PLU correspond à l'espace agricole comme il est composé aujourd'hui, à savoir des terrains à vocation agricole et des constructions liées et nécessaires à une exploitation agricole.

Une attention particulière a été apportée au zonage afin qu'aucune zone d'habitat réservée à l'urbanisation notamment sur les écarts (Nh) ne remette en cause le développement éventuel d'une exploitation.

Pour les terrains classés en réserve foncière à caractère industriel à hauteur de la Bance, la réflexion d'aménagement sur le développement de cette zone devra prendre en compte le préjudice subi par l'exploitant agricole présent sur ce site. La réflexion à moyen long terme doit permettre d'appréhender cette problématique agricole dans les meilleures conditions.

Trois bâtiments agricoles ont été identifiés sur deux sièges d'exploitation (Fée, La Petite Bruyère) afin de donner la possibilité de changer la destination de ces bâtiments au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.



Justification du règlement :

Dans la zone A, seules sont autorisées les constructions, et installations nécessaires à l'activité agricole, les constructions et réhabilitations à usage d'habitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole édifiées dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments qui abritent les bâtiments d'élevage et ceci dans tous les cas ou cela s'avère possible, les constructions et installations relevant des activités complémentaires exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole et qui ont pour support l'exploitation.

Sont également autorisées les changements de destination à usage d'habitation identifié au plan de zonage à condition que ce changement de destination ne nuise par à l'activité agricole.

Les accès et voirie, stationnement

Les accès et voirie ne présentent pas d'enjeux particuliers sur ces zones agricoles. Toutefois, aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 923, classée route à grande circulation.

Desserte par les réseaux

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conformes au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits notamment par la mise en place de techniques alternatives (stockage des eaux pluviales).

Les branchements privatifs devront être réalisés en souterrain.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Afin de protéger les vues depuis l'espace public et protéger notamment l'intégrité des chemins de randonnée et un élargissement éventuel de certaines voies communales, les élus ont souhaité

contraindre l'implantation des constructions par rapport à la voie (retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies communales et chemins de randonnée). Ce retrait est de 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des routes départementales et de 30 mètres par rapport à la RD 923. Cet article ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les élus ont souhaité également contraindre l'implantation des constructions en limite séparative en considérant qu'un bâtiment agricole peut amener un certain nombre de nuisances (retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives). Toutefois les annexes dont la hauteur au faîtage est inférieure à 5 mètres peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Cet article ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

Les caractéristiques des terrains, l'implantation sur une même propriété, l'emprise au sol des constructions, le coefficient d'occupation au sol

L'emprise au sol, l'implantation sur une même propriété et le coefficient d'occupation au sol n'ont pas été réglementés afin de ne pas contraindre la construction ou l'extension d'un bâtiment agricole existant.

Hauteur des constructions

Afin d'éviter l'impact visuel d'une construction neuve à usage d'habitation dans ces espaces agricoles, les élus ont décidé de limiter la hauteur de ces constructions au rez-de-chaussée et aux combles. Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction à l'identique après sinistre. Sur ces espaces, certaines constructions présentent des volumes et des hauteurs différentes et il est apparu nécessaire d'adapter le règlement pour permettre une évolution de ce bâti dans le respect du volume existant.

Aspect extérieur, espaces libres, plantations

L'article R. 111-21 concernant l'aspect extérieur est applicable puisqu'il s'agit d'un article d'ordre public qui s'applique même en présence d'un document d'urbanisme.

La commune a souhaité protéger les vues directes depuis l'espace public en réglementant notamment les aires de stockage.

La commune a voulu compléter la réglementation de l'aspect extérieur des constructions afin d'affirmer sa volonté de mettre en valeur son patrimoine bâti et paysager. Les élus ont souhaité également réglementer l'aspect des bâtiments agricoles en imposant des teintes sombres et uniformes permettant une intégration discrète des bâtiments dans le paysage. Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières.

La commune a voulu réglementer l'aspect des façades des habitations en imposant que celles-ci soient réalisées avec des couleurs ocrées identiques aux matériaux locaux ou matériaux d'aspect bois naturel.

Les toitures des habitations sont assez uniformes tant dans leur forme (deux pans) que dans leur pente (45°) et dans les matériaux (tuiles ou ardoises) utilisés. La forme, l'aspect de la toiture et la pente ont été réglementés avec une volonté de conserver l'harmonie du bâti existant. Sous réserve d'une intégration paysagère dans le site, une souplesse est accordée pour les constructions adoptant une architecture contemporaine.

Les clôtures doivent reprendre un aspect de haies bocagères composées d'essences locales.

Les équipements techniques ont tendance à se multiplier en raison des avancées technologiques (parabole, pompe à air). La commune ne souhaite pas contraindre le développement des énergies renouvelables mais a voulu encadrer leur mise en œuvre afin que l'impact visuel de ces équipements soit appréhendé.

Pour les ouvrages techniques, l'impact visuel peut être difficile à maîtriser notamment pour les équipements aux hauteurs importantes (lignes électriques). Toutefois, certains ouvrages peuvent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect du site (transformateur) et la commune a décidé de réglementer ces ouvrages.

La commune a souhaité instaurer une palette végétale correspondant aux essences locales et en proscrivant les haies de conifères.

b.4 L'activité touristique

A travers le zonage et le règlement, la commune a souhaité favoriser le développement d'activités touristiques.

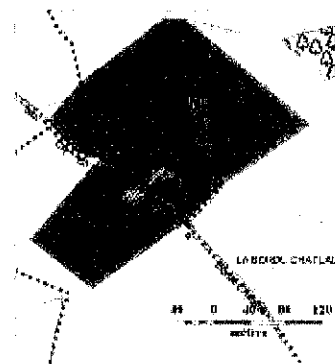
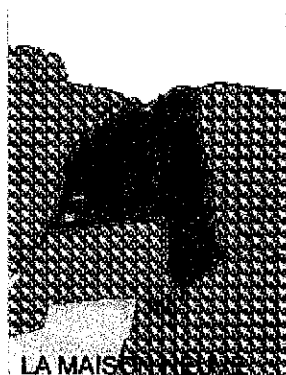
Dans un premier temps, en autorisant dans la zone agricole, les activités complémentaires exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole et qui ont pour support l'exploitation et qui se traduisent par la possibilité de développer des ventes de produits fermiers ou l'accueil touristique à travers la création de gîtes.

Cette volonté de développer l'activité touristique se traduit également par le classement en espace de loisirs (secteur NI) de différents sites ayant déjà une vocation touristique : L'étang Pont Girard, La Petite Motte, la base de loisirs du bourg, ou souhaitant développer une activité touristique : La Borde Château.

Sur ces espaces sont autorisées les constructions, installations et travaux divers à usage collectif nécessaires à des activités sportives, de loisirs et de tourisme, stationnement de caravanes et aménagement de terrains de camping.

Enfin, la protection des ensembles paysagers remarquables au titre de la loi paysage, des milieux naturels fragiles (haies bocagères, espaces boisés, zones humides l'identification du patrimoine bâti) des sites archéologiques, des chemins de randonnée participent à l'attractivité touristique du territoire communal par le maintien de la qualité du cadre de vie.

L'Etang Pont Girard → → → La Petite Motte → → → La Borde Château →
→ →



Base de loisirs du bourg



c. Adapter et anticiper les infrastructures au village de demain

La commune a décidé une politique ambitieuse de valorisation du centre bourg avec le réaménagement de la place de la Poste et le déplacement géographique de la mairie sur l'ancien presbytère.

c.1 Offrir des équipements adaptés et de qualité

La commune souhaite instaurer un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser afin de répondre à de nouveaux besoins tels que des équipements d'intérêt général. La commune a également souhaité utiliser la procédure des emplacements réservés.

« **Art L.123-17** : Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposé en cours validité, exiger de la collectivité ou du service public bénéficiaire duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. »

La commune a souhaité identifier un emplacement réservé situé à proximité des équipements scolaires et des zones d'urbanisation futures de la Carrière et de la Boussardière afin de développer un équipement public (emplacement réservé n°13).

Un autre emplacement réservé a été identifié afin de permettre la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales pour la zone d'urbanisation future de la Boussardière. En effet, la topographie du site de la Boussardière en surplomb par rapport à la RD 107 présente des contraintes pour l'aménagement de ce type d'équipement (emplacement réservé n°14).

Numéro de la réserve	Désignation	Collectivité demandant l'inscription	Superficie
13	Equipement public	Commune	3123 m ²
14	Equipement public	Commune	782 m ²

c.2 Mettre en œuvre une politique de déplacement

L'objectif des élus est de mettre en place des emplacements réservés afin de permettre l'adaptation de la voirie aux besoins actuels et futurs, favorisant les déplacements et améliorant par conséquent le cadre de vie.

Favoriser et sécuriser les liaisons entre le bourg, les différents quartiers et l'accès aux équipements publics, encourager les cheminements piétonniers :

L'objectif communal a été de rechercher des liaisons douces notamment entre le centre bourg et les espaces réservés à l'urbanisation future. A ce titre, des cheminements piétonniers ont été réservés pour relier les zones d'urbanisation futures de La Grande Bruyère et de la Boussardière au centre bourg (emplacements réservés n°1,4,5). A travers les orientations d'aménagement définies sur ces espaces, des liaisons piétonnes en dehors des axes routiers seront à créer (voir orientations d'aménagement).

La commune a également souhaité développer des liaisons piétonnes entre la place de la Poste et la future mairie, la zone de loisirs et le cimetière en dehors de la rue de l'église dangereuse pour les piétons (emplacement réservé n°2 et 3). L'intérêt de ces cheminements piétonniers est également d'ouvrir et de rendre accessible la vallée de la Maroisie.

Numéro de la réserve	Désignation	Collectivité demandant l'inscription	Superficie
1	Cheminement piétonnier	Commune	2472 m ² (3 mètres de largeur)
2	Cheminement piétonnier	Commune	687 m ² (3 mètres de largeur)
3	Cheminement piétonnier	Commune	79 m ² (2,5 mètres de largeur)
4	Cheminement piétonnier	Commune	558 m ² (5,5 mètres de largeur)
5	Cheminement piétonnier	Commune	237 m ² (4 mètres de largeur)

c.3 Adapter la voirie aux besoins actuels et futurs

La commune a souhaité réserver des emplacements réservés afin de permettre la desserte routière des zones d'urbanisation futures notamment le long de la RD 107.

Une bande d'une largeur de 4 mètres a été réservée afin d'aménager le carrefour desservant la zone d'urbanisation future de la Boussardière (emplacement réservé n°8).

Des espaces constituant une « dent creuse » ont été réservés le long de la RD 107 et l'objectif est de permettre une desserte de la zone d'urbanisation future de la Maroisse. En effet, cette réservation permet d'éviter l'enclavement de cette parcelle et de préserver une liaison piétonne vers le centre bourg (emplacement n°10 et 11).

Un emplacement réservé a été défini à hauteur de la zone d'activité des Vaux-Gomberts (emplacement réservé n°9).

L'objectif de la réservation est de permettre une desserte de la parcelle située en continuité avec la zone 1AU de la Grande Bruyère. En effet, cette réservation permet d'éviter l'enclavement de cette parcelle et de préserver une liaison piétonne et routière vers le centre bourg. L'objectif est de prévoir à long terme un développement cohérent de cet espace potentiellement urbanisable.

Numéro de la réserve	Désignation	Collectivité demandant l'inscription	Superficie
8	Accès	Commune	189 m ²
9	Accès	Commune	490 m ²
10	Accès	Commune	109 m ²
11	Accès	Commune	257 m ²

III.2.2 - Orientations en matière de préservation du territoire

a. Préserver le patrimoine bâti

« **Art L.123-1-7** : Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement.

A ce titre, ils peuvent :

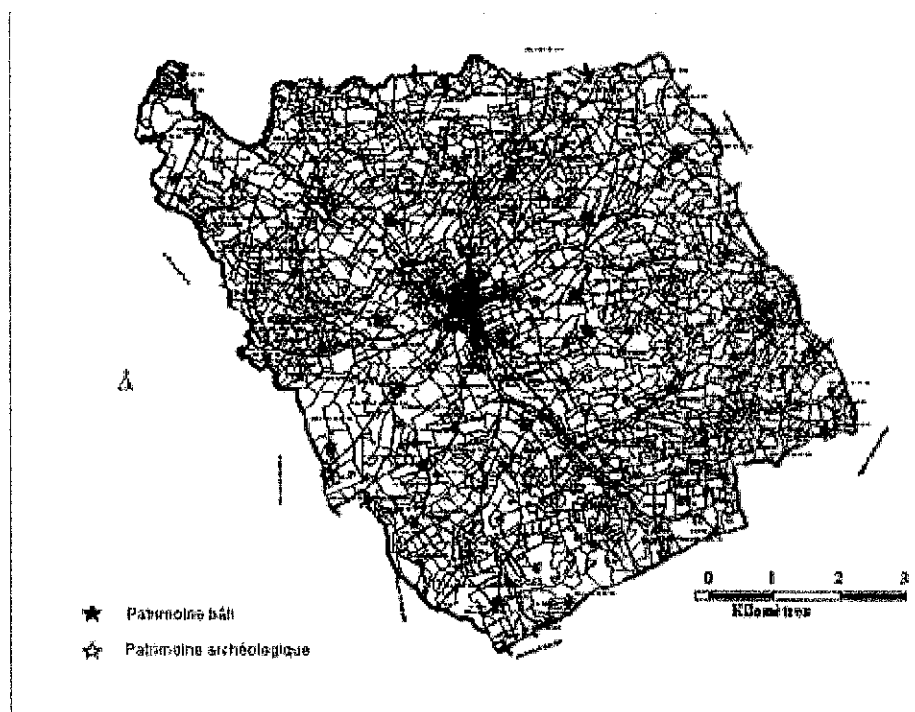
7° : identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Le diagnostic a permis de recenser certaines constructions existantes qui ont été identifiées comme présentant un intérêt architectural et patrimonial. Ce recensement a été enrichi par de l'inventaire du patrimoine bâti réalisé par le Parc naturel Régional du Perche. Le report des sites archéologiques correspond aux données transmises par la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Les élus ont décidé de protéger le patrimoine architectural et historique riche et important de la commune, et entendent promouvoir une image architecturale de qualité sur leur territoire et protéger ses richesses historiques :

- par l'identification et la localisation de monuments à protéger pour des motifs d'ordre archéologique, historique et architectural au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme avec soumission à permis de démolir.

Éléments du patrimoine bâti et archéologique identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme



b. Préserver et mettre en valeur les milieux naturels, les espaces fragiles et les paysages

« **Art R. 123-8** : Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de qualité de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

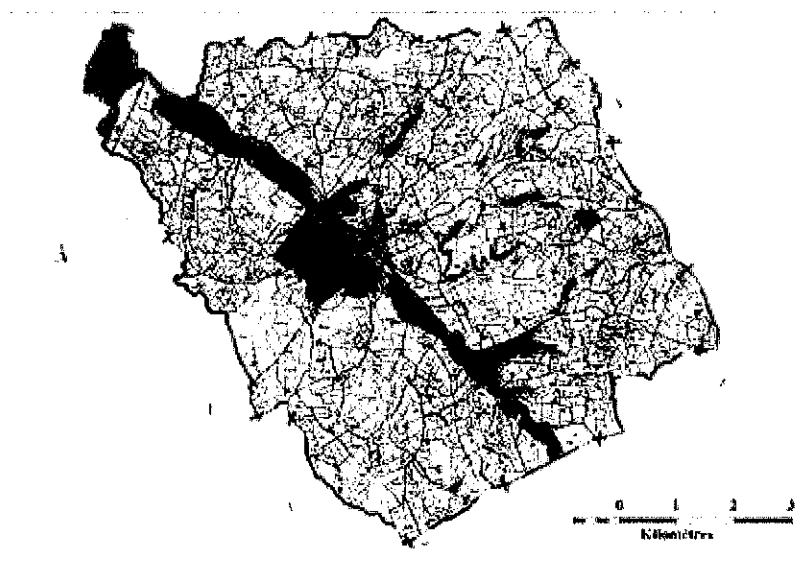
Description de la zone :

La zone naturelle est une zone à protéger pour la qualité de ces milieux naturels et des paysages notamment Les prairies permanentes situées dans la ZNIEFF de type 2 du Haut bassin de l'Huisne, les zones inondables et zones humides, les coteaux calcaires ainsi que les espaces encadrant le captage du Bas Mont-Morant ont fait l'objet d'un classement en secteur naturel protégé.

Au-delà de ces espaces présentant un potentiel écologique fort, il est apparu nécessaire de protéger des corridors écologiques comme la vallée de La Maroisse. A ce titre, la commission urbanisme a souhaité limiter les constructions dans cette zone naturelle.

L'intérêt est également de protéger l'intégrité des sols des vallées où l'eau est omniprésente.

Secteur naturel protégée



Certains espaces naturels ordinaires notamment des terrains agricoles ont été classés en zone naturelle en raison de leur faible potentialité agronomique, biologique ou économique. Il s'agit principalement d'espaces vallonnés. Certains boisements ont également été classés en zone naturelle (La Grande Forêt, Beauvais, La Coispiillère, Bel Air).

Est identifié également l'ensemble du bâti situé sur les écarts qui était dans un passé encore récent le siège d'activités agricoles et qui est aujourd'hui occupé par des tiers. Afin de leur permettre de faire évoluer leur bâti, il est apparu nécessaire de les sortir de la zone agricole. De même, à proximité immédiate de sièges d'exploitation, il est apparu nécessaire de sortir les tiers de la zone agricole lorsque cela s'avérerait possible (Fée, La Diablière, Les Ferrandières, Le Haut Boulay, Le Brihauday, Le Grand Mont Gateau, La Glaudière).

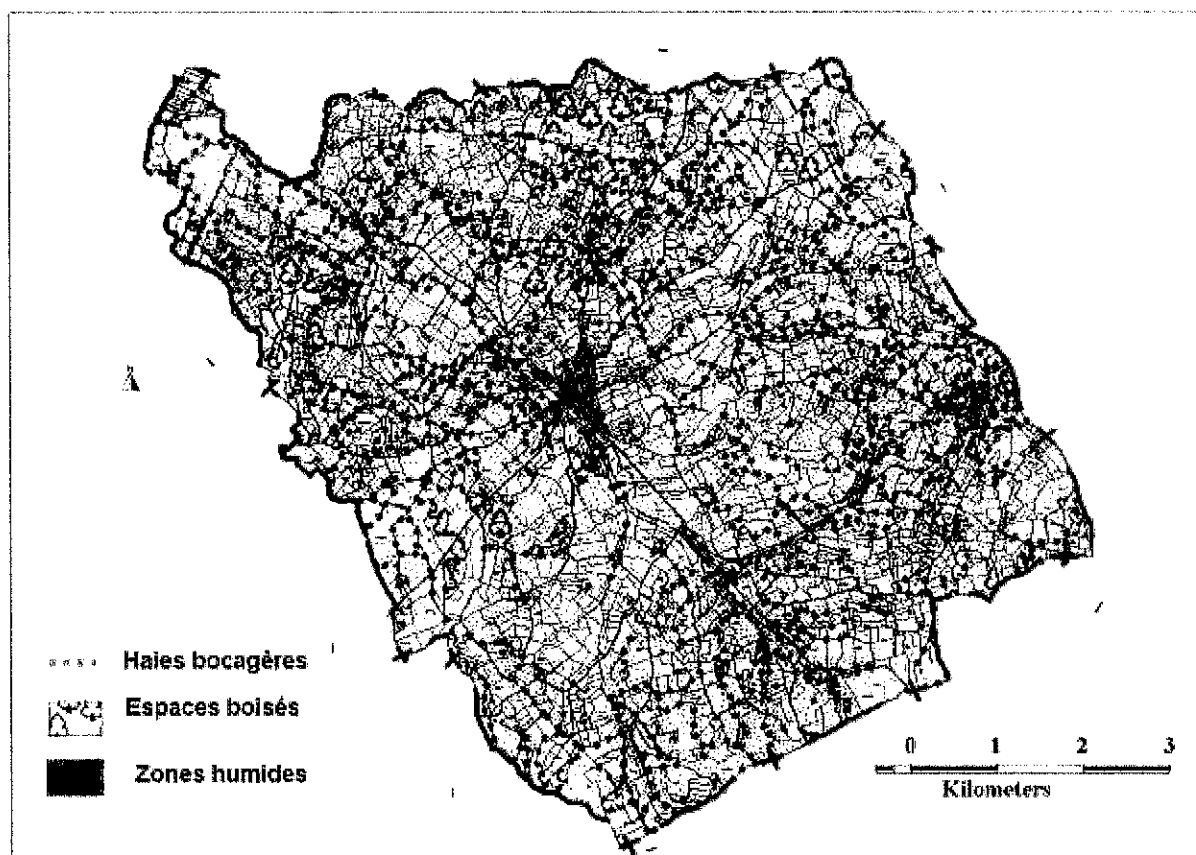
Sur ces ensembles bâtis situés en zone naturelle, est admise une évolution du bâti existant.

Les espaces sensibles et fragilisés ont fait l'objet d'une attention particulière à travers l'identification au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme des zones humides et de l'ensemble des haies bocagères du territoire communal. La protection des haies présente également des intérêts environnementaux (biodiversité, protection des sols, brise-vent, anti-érosif, rôle purificateur...).

La commune a souhaité instaurer une palette végétale correspondant aux essences locales et en proscrivant les essences exogènes.

Cette protection s'inscrit dans cette volonté de protéger l'environnement.

Éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme



Afin de prendre en compte le paysage, il est apparu nécessaire d'éviter toute implantation de bâtiments agricoles dans un cône de vue sur les coteaux sud-ouest fortement perceptibles depuis le village. Le classement de cette zone agricole en zone naturelle protégé ne compromet en aucun cas le développement de l'exploitant présent sur ces espaces.

La détermination des zones naturelles assure ainsi la préservation des paysages remarquables, et des milieux naturels de la commune.

Des emplacements réservés ont été définis afin d'améliorer le paysage et le cadre de vie des habitants.

L'emplacement n°6 est localisé à proximité des équipements publics composés du groupe scolaire et de la maison de retraite Sainte Venisse. L'objectif est de créer un espace vert accessible au public.

L'emplacement n°7 localisé sur la route d'Authon-au-Perche doit améliorer la transition entre espace agricole et espace urbanisé. L'aménagement paysager doit permettre de marquer l'entrée de bourg et favoriser le ralentissement des véhicules.

Numéro de la réserve	Désignation	Collectivité demandant l'inscription	Superficie
6	Espaces verts	Commune	3759 m ²
7	Espaces verts	Commune	1302 m ²

Justification du règlement :

Dans cette zone naturelle, seules sont autorisées la réhabilitation des constructions existantes avec ou sans changement de destination, les extensions de construction (max de 100 m² de SHON supplémentaire), les annexes à l'habitation existante, les constructions à usage artisanal et commercial limitées à 200 m² de SHON, les constructions destinées à accueillir des animaux dans la limite de 40 m² et à raison d'une unité foncière, les constructions nécessaires à la gestion du milieu naturel sylvicole.

Dans le secteur Np, seules sont autorisées, les constructions nécessaires à la gestion du milieu naturel sylvicole et les constructions et extensions destinées à accueillir des animaux à raison d'une construction par unité foncière et seulement si cette construction est édifiée avec des matériaux légers. L'ensemble bâti ne pourra pas excéder 40 m².

Les accès et voirie, stationnement

Les accès et voirie ne présentent pas d'enjeux particuliers sur ces zones naturelles. Ainsi, l'article R.111-4 du code de l'urbanisme s'applique sur l'ensemble de la zone N. Il s'agit d'un article d'ordre public qui s'applique sur l'ensemble des communes possédant ou non un document d'urbanisme opposable. Tout nouvel accès direct est interdit sur la RD 923.

Desserte par les réseaux

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conformes au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits notamment par la mise en place de techniques alternatives (stockage des eaux pluviales).

Les branchements privatifs devront être réalisés en souterrain.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies afin de préserver l'intégrité des chemins de randonnée et notamment les talus fragilisés. Ce recul est porté à 75 mètres le long de la RD 923.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Toute construction doit être implantée avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Les annexes dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 5 mètres peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les caractéristiques des terrains, l'implantation sur une même propriété, l'emprise au sol des constructions, le coefficient d'occupation au sol

L'emprise au sol est limitée à 50 % de la superficie de la parcelle. L'objectif recherché est de conserver le caractère naturel de ces espaces en évitant toute densification.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage. Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

Sur ces espaces, certaines constructions présentent des volumes et des hauteurs différentes et il est apparu nécessaire d'adapter le règlement pour permettre une évolution de ce bâti dans le respect du volume existant.

Aspect extérieur, espaces libres, plantations

L'article R. 111-21 concernant l'aspect extérieur est applicable puisqu'il s'agit d'un article d'ordre public qui s'applique même en présence d'un document d'urbanisme.

La commune a voulu compléter la réglementation de l'aspect extérieur des constructions afin d'affirmer sa volonté de mettre en valeur son patrimoine bâti et paysager. Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières.

La commune a voulu réglementer l'aspect des façades des habitations en imposant que celles-ci soient réalisées avec des couleurs ocrées identiques aux matériaux locaux ou matériaux d'aspect bois naturel.

Les toitures des habitations sont assez uniformes tant dans leur forme (deux pans) que dans leur pente (45°) et dans les matériaux (tuiles ou ardoises) utilisés. La forme, l'aspect de la toiture et la pente ont été réglementés avec une volonté de conserver l'harmonie du bâti existant.

Sous réserve d'une intégration paysagère dans le site, une souplesse est accordée pour les constructions adoptant une architecture contemporaine.

Les clôtures doivent reprendre un aspect de haies bocagères composées d'essences locales.

Les équipements techniques ont tendance à se multiplier en raison des avancées technologiques (parabole, pompe à air). La commune ne souhaite pas contraindre le développement des énergies renouvelables mais a voulu encadrer leur mise en œuvre afin que l'impact visuel de ces équipements soit appréhendé.

Pour les ouvrages techniques, l'impact visuel peut être difficile à maîtriser notamment pour les équipements aux hauteurs importantes (lignes électriques). Toutefois, certains ouvrages peuvent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect du site (transformateur) et la commune a décidé de réglementer ces ouvrages.

La commune a souhaité instaurer une palette végétale correspondant aux essences locales et en proscrivant les haies de conifères.

c. Prendre en compte les risques naturels

Les élus ont décidé de prendre en compte les risques naturels présents sur la commune. Aucune nouvelle zone d'urbanisation n'a été définie dans des espaces présentant des risques naturels. Le PLU aboutit à un renforcement de la protection contre les différents risques présents sur le territoire.

Le risque inondation :

La commune présente un risque inondation déterminé par le prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Huisne. Le zonage du PLU a pris en compte ce PPRI en classant, les terrains concernés en secteur naturel protégé. Dans le périmètre défini par le PPRI, les occupations et utilisations du sol devront, pour être autorisées, satisfaire tout à la fois au règlement du PLU et aux dispositions réglementaires du PPRI.

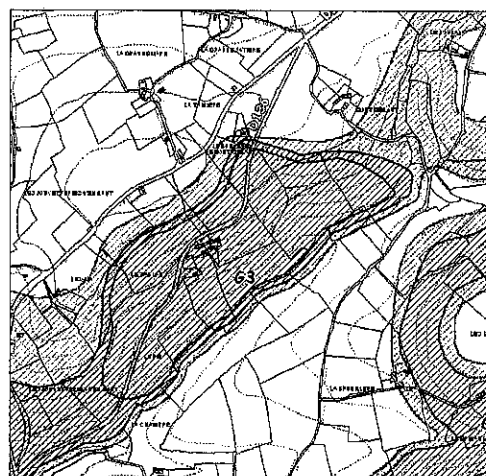


Le risque mouvement de terrain :

Un plan de prévention du risque mouvements de terrain a été approuvé le 05 juin 2008.

Les espaces présentant un risque glissement de terrain ont été classées en zone agricole et naturelle. Seuls les ensembles bâtis situés sur le Pin sont localisés en zone d'aléa fort pour les glissements de terrain, coulées de boue et fluage associés. Dans le périmètre défini par le PPRM, les occupations et utilisations du sol devront, pour être autorisées, satisfaire tout à la fois au règlement du PLU et aux dispositions réglementaires du PPRM.

Afin d'être en cohérence avec diagnostic hydrologique et hydraulique du bassin versant du Grand Mont Gateau, l'ensemble des haies bocagères situées sur le bassin versant ont été identifiées au titre de la loi paysage. Cette préservation des haies doit participer à limiter la vitesse de concentration des eaux, limitant ainsi l'érosion.



Le risque cavité souterraine :

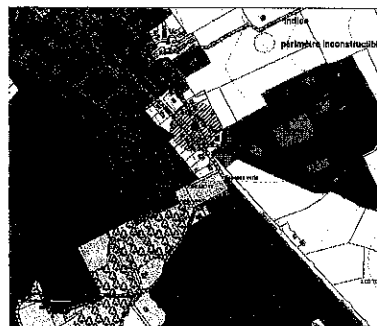
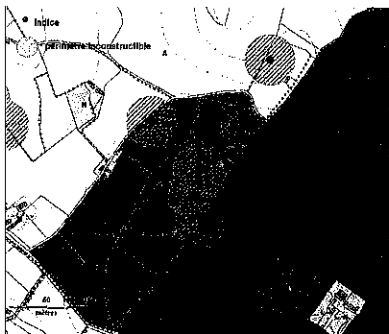
Le contexte morphologique de plateaux et la nature essentiellement crayeuse du sous-sol de la commune sont deux facteurs favorables à l'exploitation de la marne.

La commune a souhaité prendre en compte l'étude réalisée par le CETE afin de prendre en compte l'ensemble des indices recensés dans le cadre de l'étude.

Un périmètre d'inconstructibilité a été défini dans un rayon de 60 mètres autour de ces indices.

Les investigations visant, soit à la suppression des cavités souterraines inventoriées, soit à attester de l'absence de vides sur le terrain d'assiette du projet, ne pourront en aucun déboucher sur l'obtention d'un permis de construire dès lors que le PLU sera approuvé. L'autorisation de construire ou d'aménager ne pourra être délivrée qu'après modification du PLU.

Ces périmètres sont principalement localisés dans les zones naturelles et agricoles. Seuls deux sites présentent un enjeu dans le cadre du projet d'aménagement de la commune : rue de la Barre situé en secteur Uc et le site de la Petite Motte où un développement des activités touristiques est envisagé. Sur le site de la rue de la Barre, il s'agit d'un indice mentionné lors de l'enquête orale non visible ou non accessible sur le terrain. Sur le site de la Petite Motte, il s'agit d'indices d'origine indéterminée qui ont été repérés lors de la visite terrain (affaissements).



III.3 - PRESENTATION DES SUPERFICIES PAR ZONE

	Superficie des zones (en hectares)	%
Zones urbaines	71,88 ha	1,21
Ua	17,96 ha	0,30
Ub	4,82 ha	0,08
Uc	35,96 ha	0,61
Uz	13,14 ha	0,22
Zones à urbaniser	44,89 ha	0,76
1AU	12,45 ha	0,21
2AU	5,05 ha	0,09
1AUz	2,79 ha	0,05
2AUz	24,60 ha	0,41
Zones agricoles	4230,94 ha	71,24
A	4230,94 ha	71,24
Zones naturelles	1591,29 ha	26,79
N	853,64 ha	14,37
Np	696,43 ha	11,73
NI	31,81 ha	0,54
Nh	9,41 ha	0,16
TOTAL	5939 ha	100

III.4 - COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III.4.1 - Les grands principes d'équilibre

Le PLU prend en compte les besoins en matière d'habitat, d'activités, d'équipements, et de transport dans le respect du principe d'équilibre fixé par l'article L.110 du code de l'urbanisme.

Le PLU détermine les conditions permettant :

- la prise en compte des besoins en matière d'habitat, d'activités, de déplacements
- une gestion économe de l'espace
- la protection des milieux naturels et des paysages
- la sécurité et la salubrité publique

Le PLU est en cohérence avec les principes énoncés dans l'article L.121-1 :

- un développement urbain maîtrisé correspondant aux besoins définis dans un souci de gestion économe de l'espace (adéquation entre besoins et surfaces réservées à l'urbanisation, absence de règles d'emprise au sol et de densité en zone urbaine, règles d'implantations souples en zone urbaine).
- la sauvegarde du patrimoine bâti et du patrimoine naturel par l'identification au titre de la loi paysage et par l'introduction de règles propres à chaque forme urbaine.
- la diversité des fonctions dans les zones urbaines et rurales, la diversité de l'offre foncière permettant également une mixité sociale (art 1 des zones U, 1AU et Nh).
- la préservation des activités agricoles par le recensement des sièges et bâtiments d'exploitation agricoles et la préservation des zones agricoles présentant richesse économique et agronomique (art 2 de la zone agricole, identification des exploitations agricoles, zone exclusivement à usage agricole par l'absence tiers).
- la préservation des espaces forestiers et haies bocagères par l'identification au titre de la loi paysage et le classement en zone naturelle.
- la protection des zones inondables et des zones humides par le classement en zone naturelle protégée et l'identification des ripisylves au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.
- le maintien et la création de liaisons douces pour améliorer les déplacements piétons et contribuer à limiter les pollutions et préserver la qualité de l'air.
- la prévention des risques naturels en prenant en compte le risque inondation, mouvement de terrains, cavité souterraine pour assurer la sécurité des biens, des personnes et de l'environnement (secteur inconstructible et/ou classement en zone naturelle).
- la prévention des pollutions des sols et atmosphériques et des nuisances sonores et olfactives (localisation en amont de l'agglomération de la zone d'activité des Près-sous-Malpeau).
- la préservation des paysages, des milieux naturels remarquables (zones humides, coteaux calcaires, corridors écologiques des écosystèmes (classement en zone naturelle)).

III.4.2 - La Charte du Parc Naturel Régional du Perche

Ceton appartient au Parc Naturel Régional du Perche.

Le PLU respecte les principes énoncés dans la Charte du Parc Naturel Régional du Perche.

Les élus ont souhaité **assurer la protection des espaces naturels** de la commune en classant en zone naturelle les espaces présentant un intérêt écologique d'après les inventaires reconnus aux plans national et européen :

- La ZNIEFF de type 2 du Haut Bassin de l'Huisne. La réserve 2AUz à usage d'activité située à proximité de l'échangeur de la Bance a préservée l'ensemble des prairies permanentes présentes sur le site.

La protection a été renforcée par l'identification des haies, bois et ripisylves, des zones humides situées dans les vallées de La Maroisse, de la Jambette, et des multiples ruisseaux au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Cette protection s'inscrit dans cette volonté de protéger l'environnement. Cet acte doit permettre de reconstruire à terme une structure bocagère. Ce souci de reconstruire un bocage percheron se traduit également par la volonté affichée de la commune d'éviter l'introduction d'espèces exogènes au Perche. Ainsi, à travers l'article 13 consacré aux espaces verts et ceci dans chaque zone, les élus ont décliné l'ensemble des essences locales présentes sur le Perche. Les coteaux calcaires ont également été classée en secteur naturel protégée.

La préservation des corridors écologiques a été favorisée avec un classement en secteur naturel protégée de la vallée de la Maroisse ainsi que les prairies permanentes et espaces agricoles contigus au lit de la Maroisse. Ce classement en secteur naturel protégé, l'identification des ripisylves le long des berges de la Maroisse doit contribuer au maintien de la qualité de l'eau et des habitats piscicoles sur ce lit de rivière soumis à une forte pression agricole.

Le PLU prend en compte **la préservation des paysages** :

- une limitation de l'urbanisation sur les écarts.
- à travers une réglementation adaptée de la zone naturelle notamment par l'application de l'article 11 et 13 permettant une insertion réussie des constructions dans le paysage. Le règlement de chaque zone est adapté pour prendre en compte les particularités de chacune d'entre elles dans un souci permanent de favoriser l'intégration dans l'environnement immédiat.
- par l'instauration de principes d'intégration paysagère dans les orientations d'aménagement de zones à urbaniser notamment par la création de zones tampons à l'interface entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels.
- par l'inscription au PLU des chemins actuellement balisés qui participent à la qualité du cadre de vie.
- par la prise en compte des zones de grande visibilité à travers le zonage (secteur naturel protégée pour les espaces situés en covisibilité avec le bourg).
- par l'identification de certains éléments du patrimoine bâti et naturel au titre de la loi paysage et toute destruction devra faire l'objet d'un permis de démolir.
- par le traitement particulier des paysages perçus depuis les axes de circulation pour permettre notamment un traitement qualitatif des entrées du bourg à hauteur de la zone d'urbanisation future à usage d'activité des Près-sous-Malpeau.

III.4.3 - SDAGE des Bassins Loire Bretagne et SAGE du Bassin de l'Huisne

Le PLU respecte les grands principes du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable : classement en secteur naturel protégé du captage de Bas Mont-Morant.
- **Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface et retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer** : gestion des eaux pluviales, protection du lit de la Maroisse par un classement en secteur naturel protégé, protection des ripisylves ayant un rôle épurateur, classement des prairies permanentes en zone naturelle, instauration de principes de gestion qualitative de débits sur les zones d'urbanisation futures.
- **Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides** : Préservation des zones humides par un classement en zone naturelle ou agricole et une identification au titre de la loi paysage.
- **Savoir mieux vivre les crues** : préservation des champs d'expansion des crues avec l'absence d'urbanisation dans des zones inondables, instauration de principes de gestion quantitative des débits dans les zones d'urbanisation futures.
- **Mesures de protection dans les zones humides** telles que la limitation des affouillements et exhaussements du sol.

Le PLU respecte les grands principes du SAGE du bassin de l'Huisne :

- **lutte contre les inondations** : aucune zone d'urbanisation future n'est localisée dans une zone inondable, préservation des champs d'expansion des crues, identification du PPRI du bassin de l'Huisne au plan de zonage classé en secteur naturel protégé.
- **Amélioration de la qualité des eaux de surface** : gestion des eaux pluviales à la parcelle, protection du lit des rivières par un classement en zone naturelle, protection des haies bocagères ayant un rôle épurateur, instauration de principes de gestion qualitative de débits sur les zones d'urbanisation futures.
- **Amélioration des ressources en eau potabilisable** : classement en secteur naturel relatif du captage du Bas Mont Morant, caractéristiques des terrains doit permettre la mise en place d'un assainissement individuel de qualité conforme au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur, gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- **Protection des populations piscicoles** : protection stricte des zones humides et du lit des rivières par un classement en zone naturelle, protection des berges par l'identification des ripisylves.
- **Lutte contre l'eutrophisation** : Les zones d'urbanisation futures ouvertes (1AU et 1AUz) sont aisément raccordables au réseau d'assainissement collectif et le raccordement de toute construction à usage d'habitation et d'activité est obligatoire sur ces zones.

III.4.4 - Les servitudes d'utilité publique

Le PLU prend en compte l'ensemble des servitudes présentes sur le territoire communal :

- Servitude AC1 : Servitude pour la protection des monuments historiques (classés ou inscrits)
Les trois sites présents sur le territoire communal (Manoir du Mont-Gateau, Vestiges du Château de Beauvais, église St Pierre) ont été préservés de toute urbanisation à proximité immédiate. Les zones d'urbanisation futures localisées sur l'agglomération ne sont pas en covisibilité avec le site de l'église St Pierre sauf celle de la Maroisse qui a été volontairement limitée dans son développement afin de s'intégrer au front bâti existant.
- Servitude PT1 et PT2 : Transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques et contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.
Les fuseaux concernés par ces transmissions radioélectriques ont été préservés de toute urbanisation dense.
- Servitude I3 : Etablissement et exploitation des canalisations transport de gaz

Les canalisations situées à hauteur de la RD 923 sont situées dans le périmètre sud de la réserve à usage d'activité (zone 2AUz). La présence de cette desserte en gaz représente un atout pour le développement de cet espace.

- Plan de prévention du risque d'inondation du bassin de l'Huisne : Le risque inondation a été appréhendé en classant en secteur naturel protégé l'ensemble du périmètre du PPRI.

- Plan de prévention du risque mouvement de terrain de Ceton: Le risque mouvement de terrain a été appréhendé en classant en secteur naturel ou agricole les zones présentant un risque d'aléa fort sauf le secteur du Pin où un ensemble bâti est présent.

- TITRE IV -

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

IV.4 - L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

IV.4.1 - La topographie

Impacts :

- Le développement de constructions nouvelles peut engendrer de fortes modifications de la topographie par d'importants mouvements de terrains.

Mesures de préservation :

- Les exhaussements et affouillements du sol notamment dans la zone naturelle et agricole font l'objet d'une réglementation stricte.
- Sur les zones à urbaniser, les orientations graphiques d'aménagement ont été établies de telle sorte que les aménagements s'adaptent aux caractéristiques topographiques des sites.
- Préservation des haies bocagères sur l'ensemble du territoire participant à une limitation de l'érosion et des phénomènes de mouvements de terrain.
- Instauration de marges de recul par rapport aux chemins en zone naturelle et agricole afin de protéger les talus fragilisés de ces chemins.

IV.4.2 - L'hydrosphère

Impacts :

- L'aménagement de ces zones aura pour conséquence d'imperméabiliser des surfaces provoquant des ruissellements avec un débit et une fréquence plus élevée.
- L'aménagement de ces zones aura pour conséquence de développer les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'eau potable.
- L'urbanisation pourrait engendrer des pollutions des cours d'eau, des phénomènes de ruissellement pouvant engendrer des risques d'inondation.

Mesures de préservation :

- L'un des préoccupations permanentes de la commission urbanisme a été d'appréhender les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales sur les zones d'urbanisation futures. Cette préoccupation se traduit par une urbanisation en amont du bourg limitant les phénomènes d'engorgement à hauteur du bourg, par la définition d'emplacements réservés pour la création de bassins de rétention.
- La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales est appréhendée dans l'article 4 du règlement de chaque zone.
- Pour les zones d'urbanisation futures, des bassins de rétention sont préconisés dans les orientations d'aménagement afin d'assurer une gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales.
- Protection des zones humides et des zones d'expansion des crues avec un classement en zone naturelle. Les sites d'urbanisation futures sont situés en dehors des zones inondables et des zones humides.
- Identification des zones humides au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.
- Afin de limiter les phénomènes de ruissellement, Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de manœuvre et de stockage doivent être plantés et/ou engazonnés. Les haies bocagères et ripisylves ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-7 afin de limiter les phénomènes d'érosion et de lessivage des sols. L'identification des ripisylves situées le long des berges de la Maroisie doit favoriser le rôle épurateur de ces réseaux naturels.
- Classement en zone naturelle des abords des cours d'eau pour protéger la qualité de l'eau de ces cours d'eau.
- Dans les zones urbaines et d'urbanisation future, les eaux pluviales et eaux usées seront traitées par le réseau d'assainissement collectif protégeant ainsi l'intégrité des sous-sols. La modification du zonage d'assainissement intègre l'ensembles des zones 1AU et 1AUz et 2 AU dans le zonage d'assainissement collectif.

Au niveau des eaux usées domestiques, la capacité de la station d'épuration apparaît suffisante pour accueillir de nouveaux branchements. La station de Ceton a une capacité de 2000 équivalents

habitants. En 2004, la charge mesurée en équivalent habitant représentait 1286 EH pour un nombre d'habitants raccordés de 1058 habitants.

Considérant l'ensemble des terrains potentiellement raccordables sur l'agglomération à 200 lots, on peut estimer la charge supplémentaire à 500 EH (en prenant en compte un potentiel de 200 lots avec une moyenne de 2,5 EH par habitation). La charge pourrait alors atteindre 1786 EH. La capacité restante doit permettre le raccordement de la zone d'activité des Près-sous-Malpeau.

- Les projets d'urbanisation situés sur le site de la Boussardière nécessiteront la création d'un réseau d'assainissement de type gravitaire.
- Raccordement obligatoire de la zone 1AUz des Près-sous-Malpeau à l'assainissement collectif afin de limiter les risques de pollutions dans la Maroisie.
- Prise en compte du captage du Bas Mont Morant dans le zonage.

IV.4.3 - Le climat

Impacts :

Le développement des zones d'urbanisation futures peut engendrer une augmentation des émissions de gaz à effet de serre par l'accroissement des déplacements qu'elles entraînent.

Mesures de préservation :

- Les zones d'urbanisation futures ont été localisées en continuité avec l'agglomération afin de limiter les déplacements.
- Des cheminements doux sont intégrés à ces espaces et relient ces quartiers au centre bourg.
- L'exposition de ces terrains et les règles d'implantation du bâti assouplies doivent permettre le développement de constructions à basse consommation énergétique notamment en autorisant des constructions contemporaines de qualité.
- Les énergies renouvelables notamment solaires ne font l'objet d'aucune restriction dans le règlement du PLU.
- Localisation de la réserve à usage d'activité à hauteur de la RD 923 limitant les trafics de transit entre axes de communication et zones d'activité.

IV.5 - LES MILIEUX NATURELS

IV.5.1 - Protection de la faune, de la flore et des continuités écologiques

Impacts :

- Le développement de l'urbanisation pourrait mettre en danger la pérennité d'espèces animales et végétales.
- Le développement d'espèces végétales exogènes participe à un appauvrissement floristique et faunistique.
- L'aménagement des zones d'urbanisation futures aura pour conséquence de modifier l'écosystème en place et peut entraîner des coupures physiques dans les réseaux naturels des espèces animales.

Mesures de préservation :

- Les espaces naturels fragiles (vallées, zones humides, espaces boisés) protégées ou non ont fait l'objet d'un classement en zone naturelle afin de préserver faune et flore.
- Préservation des principaux corridors écologiques de La Maroisie et de l'Huisne par un classement en secteur naturel protégé.
- L'aménagement des zones d'urbanisation futures prévoit la création d'espaces tampons à réaliser entre les secteurs à urbaniser et les secteurs agricoles et naturels permettant la création de corridors pour la faune.
- L'aménagement des zones d'urbanisation futures tient compte de la végétation existante et maintient, dans la mesure du possible, les éléments existants (haies) en les identifiant au titre de la loi paysage.

- Identification au titre de l'article L.123-1-7 des haies bocagères constituant des réseaux naturels essentiels pour la faune (déplacements, abris).
- Identification au titre de l'article L.123-1-7 des zones humides présentant richesse floristique et faunistique.
- Le règlement précise les essences locales présentes sur le Perche.
- Le périmètre de la zone 2AUz à usage d'activité située à hauteur de la Bance a été défini afin de préserver les prairies permanentes et zone humides situées à hauteur de la Vallée de l'Huisne.

IV.6 - LES RESSOURCES NATURELLES

IV.6.1 - Les richesses du sous-sol

Impacts :

- Le développement de l'urbanisation pourrait entraîner une pollution des sols et une dégradation de la qualité des eaux.

Mesures de préservation :

- Le classement en secteur naturel protégé des zones sensibles (cours d'eau, zones humides) avec une réglementation adaptée des exhaussements et affouillements du sol doit assurer une gestion raisonnée des ressources du sous-sol.
- Le classement en zone naturelle protégée du captage du Bas Mont-Morant ne permet pas une protection totale du captage sachant que le périmètre d'alimentation du captage n'est pas déterminé et englobe des espaces agricoles.
- Le raccordement obligatoire des principales zones d'urbanisation futures et d'activité au réseau d'assainissement collectif.
- Le schéma d'assainissement a été pris en considération notamment en précisant que la superficie du terrain doit être compatible avec la mise en place d'un assainissement individuel notamment sur les zones Nh.
- L'identification des haies participe, par son action purificatrice, au maintien de la qualité du sous-sol.

IV.6.2 - Les sols

Impacts :

- La diminution de l'activité agricole pourrait entraîner une déprise agricole forte avec un appauvrissement des sols.
- Le développement de l'urbanisation peut entraîner une artificialisation des sols.
- La localisation des zones d'urbanisation futures va engendrer une disparition de certains espaces agricoles.
- La création des zones d'urbanisation futures va engendrer le recul des zones d'épandages.
- L'urbanisation de certains hameaux peut entraîner des contraintes pour certaines exploitations agricoles.
- L'identification de certaines haies bocagères et boisements peut engendrer des contraintes fortes pour l'accès et l'exploitation de certaines parcelles.

Mesures de préservation :

- La limitation de la consommation de l'espace aux stricts besoins recensés permet de limiter l'artificialisation des sols et un recul conséquent des zones d'épandages.
- Le classement en zone d'urbanisation future de terrains agricoles ne remet pas en cause la pérennité des exploitants. En outre, les zones d'urbanisation futures ne seront pas urbanisées en même temps.
- Le périmètre de la zone 2AUz a pris en compte le développement éventuel de l'exploitation agricole du Pont Mercier.
- Le règlement des zones urbaines favorise la densité (absence de surface minimale, absence de COS), la limitation de l'artificialisation par l'introduction d'espaces verts sur les espaces libres de construction.

- L'identification des haies bocagères au titre de l'article L.123-1-7 permet le maintien de pratiques culturales extensives et notamment des prairies limitant les phénomènes d'érosion.
- L'interdiction en zone A de toute construction non strictement liée à l'activité agricole aura pour effet de protéger ces espaces agricoles.
- La limitation des phénomènes de mitage à proximité d'exploitations agricoles pérennes.
- Le classement en zone naturelle autorisant les constructions liées à l'activité sylvicole.

IV.6.3 - Le traitement des ordures ménagères

Impacts :

- Le développement de l'urbanisation va entraîner une augmentation des circuits de ramassage et du volume de traitement des ordures ménagères.

Mesures de compensation :

- Les zones d'urbanisation futures sont localisées en continuité avec l'agglomération et n'ont pas pour conséquence d'augmenter fortement le circuit de ramassage.
- Les constructions potentielles sur les hameaux devrait s'intégrer à la collecte hebdomadaire déjà présente.

IV.7 - LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

IV.7.1 - Les nuisances

Impacts :

- Le développement de l'urbanisation peut entraîner des nuisances sonores et olfactives.
- Les principales nuisances sonores sont constituées par la RD 923 qui traverse le territoire au nord-ouest et par la desserte des zones d'activités.

Mesures de préservation :

- Afin de limiter les nuisances sonores et olfactives dans les zones urbaines à dominante d'habitat, le règlement écrit interdit les installations classées soumise à autorisation et à déclaration s'il ne s'agit pas d'activités compatibles avec une zone d'habitat.
- Le développement des activités industrielles en amont du bourg permet de limiter les nuisances dans la traversée du bourg tout en lui assurant une bonne desserte.
- Les zones d'activités de la route des Etilleux et des Vaux-Gomberts ont volontairement été contraintes dans leur développement afin de ne pas aggraver les nuisances dans la traversée du bourg.
- A long terme, la définition d'un contournement doit réduire les nuisances sur le centre bourg même si ces nuisances seront reportées sur les espaces résidentiels. Toutefois le trafic induit par les zones d'activités des Etilleux et des Vaux Gomberts restent relativement faibles.
- La RD 923 est classée en catégorie 3 imposant des normes acoustiques dans une bande de 100 mètres à partir du bord extérieur de la voie. Cette bande est reportée au plan de zonage conformément à l'arrêté préfectoral du 16 septembre 2005. Le long de cet axe, l'urbanisation n'est destinée qu'au développement d'activités industrielles, artisanales, commerciales.

IV.7.1 - Les pollutions

Impacts :

- Un développement mal maîtrisé de l'urbanisation pourrait entraîner des pollutions multiples (air, eau).
- L'activité agricole peut entraîner des pollutions accidentelles des cours d'eau.

Mesures de préservation :

Eau/sol :

- La capacité de la station d'épuration apparaît suffisante pour absorber les effluents des zones d'urbanisation futures qui seront pour celles situées dans l'agglomération et les espaces raccordables définis dans le zonage (La Boussardière, La Carrière, La Grande Bruyère, Le Chêne, La Vallée, La Guittière).
- L'aptitude des sols a été appréhendée dans le cadre des systèmes d'assainissement individuel avec la nécessité d'une superficie suffisante pour réaliser un dispositif de qualité limitant les pollutions du sol.
- Le règlement de la zone d'urbanisation future à caractère artisanal et industriel sur le site des Prés-sous-Malpeau impose le raccordement à l'assainissement collectif afin de préserver l'intégrité du cours d'eau de la Maroisie.
- Le classement en zone naturelle des principaux cours d'eau et vallées permet de les protéger d'une pollution agricole accidentelle.

Air :

- La localisation des principales zones d'urbanisation futures en continuité avec l'agglomération permet de limiter les déplacements et par-là même la pollution atmosphérique. La détermination de liaisons douces permet également de limiter les déplacements routiers.
- La localisation de la réserve à usage d'activité le long de la RD 923 limite les transits tout en lui assurant une bonne desserte.
- L'identification des chemins de randonnée au P.D.I.P.R. et la création de nouvelles liaisons participent également à la qualité de l'air.

IV.8 - LES RISQUES

IV.8.1 - Les risques technologiques

Impacts :

- Les risques technologiques sur le secteur de Ceton sont liées principalement à la présence des infrastructures terrestres (RD 923) et à l'implantation possible d'industries présentant un risque technologique à hauteur de cette zone d'activité (zone 2AUz) située le long de cet axe.

Mesures de préservation :

- Aucune site d'urbanisation future à dominante d'habitat n'a été localisée à proximité de cet axe et de cette zone d'activité.

IV.8.2 - Les risques naturels

Impacts :

- Une localisation de l'urbanisation sur des sites où un risque naturel est présent et non appréhendé peut engendrer un danger pour la sécurité des biens et des personnes.
- Les risques naturels sont de plusieurs ordres sur la commune de Ceton : risque inondation, risque glissement de terrain, risque cavités souterraines.

Mesures de préservation :

- La commune présente un risque inondation déterminé par le plan de prévention des risques du bassin de l'Huisne. Le risque inondation a été identifié au plan de zonage. Ainsi aucune zone d'urbanisation future n'a été déterminée dans le périmètre du PPRI.
- La commune présente un risque mouvements de terrains déterminé par un plan de prévention des risques. Aucune zone constructible n'a été définie sur les espaces présentant un aléa fort. Seul le hameau du Pin est situé en zone d'aléa fort et le règlement n'y autorise que l'extension des constructions existantes.
- Pour les cavités souterraines identifiées au plan de zonage ont fait l'objet d'un périmètre de 60 mètres inconstructible autour duquel toute construction est interdite.
- Pour les phénomènes de coulées à hauteur du cimetière, l'ensemble des haies bocagères situées sur le bassin versant du Grand Mont Gateau ont été identifiées afin d'appréhender les phénomènes de ruissellement et d'érosion.

IV.9 - LE CADRE DE VIE

IV.9.1 - Les paysages

Impacts :

- L'implantation de nouvelles constructions présente le risque de porter atteinte aux paysages urbains et naturels.
- Certaines liaisons douces pour accéder aux zones naturelles pourraient être perturbées pour le développement de l'urbanisation.

Mesures de préservation :

- Toutes les zones de grande visibilité ont été prises en compte à travers le zonage (zone N ou A) se traduisant notamment par la préservation des espaces en covisibilité avec le bourg.
- Cette préservation des paysages a également été prise en compte à travers la détermination des hameaux où des constructions nouvelles sont admises. Certains hameaux bien que présentant l'ensemble des réseaux nécessaires à leur urbanisation n'ont pas été retenus afin de préserver l'intégrité des paysages (Les Jouvetteries).
- Le règlement écrit des différentes zones participe également à la préservation des paysages. La rédaction de l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions et le règlement graphique a fait l'objet de prescriptions précises dans un souci d'insertion paysagère des constructions notamment sur le hameau de La Guittière.
- Les paysages perçus depuis les grands axes de circulation ont fait l'objet d'un traitement particulier pour permettre notamment un traitement qualitatif de l'entrée du bourg à hauteur des zones d'urbanisation futures (zone d'activité des Près-sous-Malpeau sur la RD 107, zone de la Carrière sur la RD 136).
- Des emplacements réservés ont été définies afin de traiter la transition entre espace urbain et espace agricole à hauteur de l'entrée de bourg (route d'Authon-au-Perche).
- Identification des haies, boisements et vergers au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.
- Localisation des zones d'urbanisation futures dans l'enveloppe urbaine du bourg. La zone de la Carrière a volontairement été limitée sur sa partie haute afin de limiter l'impact paysager.
- La zone à usage d'activité située à hauteur de la RD 923 devra faire l'objet d'une étude paysagère, architecturale et urbanistique afin d'intégrer cette zone dans un paysage au demeurant relativement ouvert.
- Création de zones tampons à l'interface entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels notamment dans les orientations d'aménagement définies sur les espaces à urbaniser.
- Limitation du risque de dispersion des constructions dans le secteur naturel protégé (seuls sont autorisés les abris pour animaux de loisirs et bâtiments liés à la gestion sylvicole).
- Identification et protection des chemins de randonnée au titre de la loi paysage participant à la mise en valeur du paysage communal et permettant une activité physique de proximité (jogging, VTT).
- Détermination d'emplacements réservés (cheminements piétonniers) afin de rendre accessible la vallée de la Maroisse aux habitants.

- Classement en zone naturelle des forêts, boisements, vallées afin de préserver leur qualité paysagère.
- Instauration de marges de recul par rapport aux chemins en zone agricole et naturelles afin de protéger notamment les vues depuis ces chemins.

IV.9.2 - Le patrimoine archéologique et bâti

Impacts :

- Modification de la forme urbaine
- Impact visuel des zones d'urbanisation futures depuis les axes de circulation
- Disparition de certains éléments du patrimoine bâti

Mesures de préservation :

- Les trois sites classés présents sur le territoire communal (Manoir du Mont-Gateau, Vestiges du Château de Beauvais, église St Pierre) ont été préservés de toute urbanisation à proximité immédiate. Les zones d'urbanisation futures localisées sur l'agglomération ne sont pas en covisibilité avec le site de l'église St Pierre sauf celle de la Vallée qui a été volontairement contrainte dans son développement afin de s'intégrer au front bâti existant.
- La détermination des zones d'urbanisation en continuité avec l'existant avec la création de nouvelles voies de desserte doit limiter les risques de développement d'une urbanisation anarchique.
- Des orientations d'aménagement ont été définies sur les zones d'urbanisation futures pour intégrer ces espaces dans le paysage urbain.
- L'obligation d'urbanisation sous forme de schéma d'ensemble (sauf la zone 1AUz) et la définition d'orientations d'aménagement vont permettre un développement cohérent de ces espaces.
- Le règlement de chaque zone est adapté pour prendre en compte les particularités de chacune d'entre elles dans un souci permanent de favoriser l'intégration dans l'environnement immédiat.
- La zone urbaine est scindée en différents secteurs avec pour objectif de préserver la morphologie urbaine existante (hauteur, implantation, aspect extérieur). Des règles particulières ont été émises dans le secteur Ua afin de préserver le cachet paysager de cet espace (toitures, clôtures...)
- Les éléments bâtis et archéologiques remarquables sont identifiés au titre de la loi paysage avec soumission à permis de démolir.