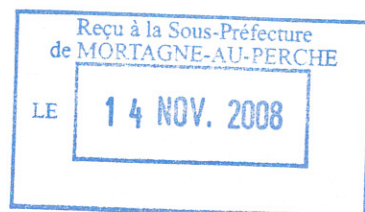


CETON

Le Maire,



HABITAT & DEVELOPPEMENT 61
52 Boulevard du 1^{er} Chasseurs – BP 36 61001 ALENCON Cedex
Tél. : 02.33.31.48.16 – Fax : 02.33.31.49.77E.mail : hd61@wanadoo.fr

L'objet des orientations par secteur

Ce document intitulé « orientations d'aménagement par secteur » constitue une pièce facultative du dossier PLU.

Ce document « comporte des orientations relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ». Il peut en outre « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

La portée des orientations d'aménagement par secteur

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme instaure un lien de **compatibilité** entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

L'articulation des orientations d'aménagement par secteur avec les autres pièces du PLU.

Articulation avec le PADD

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales.

Articulation avec le règlement

Les orientations par secteur sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations par secteur et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

Les secteurs concernés

Cinq zones sont concernées par les orientations d'aménagement :

Zone 1Au : Zone à urbaniser ouverte

- La Grande Bruyère
- La Carrière
- La Boussardière
- La Vallée

Zone 1Auz : Zone à urbaniser ouverte à dominante d'activité

- Les Près-sous-Malpeau

Les orientations d'aménagement reposent sur des principes simple :

- 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 d'espaces végétalisés sur les franges
- Insertion du bâti dans l'environnement naturel et urbain environnant
- Sécuriser les entrées et sorties de ces zones
- Favoriser les liaisons inter-quartiers par la création de liaisons douces

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 et de l'habitat à caractère résidentiel.

L'accroche à la voirie existante est limitée à un accès unique 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. Cette voie devrait à terme desservir la zone des Vaux-Gomberts dans le cadre du projet de contournement du centre bourg.

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.

Des liaisons douces vers le centre bourg seront à créer à hauteur du lotissement Barentin et du chemin rural. Des emplacements ont été réservés afin de relier cet espace aux rues de la Barre et du Pilon.

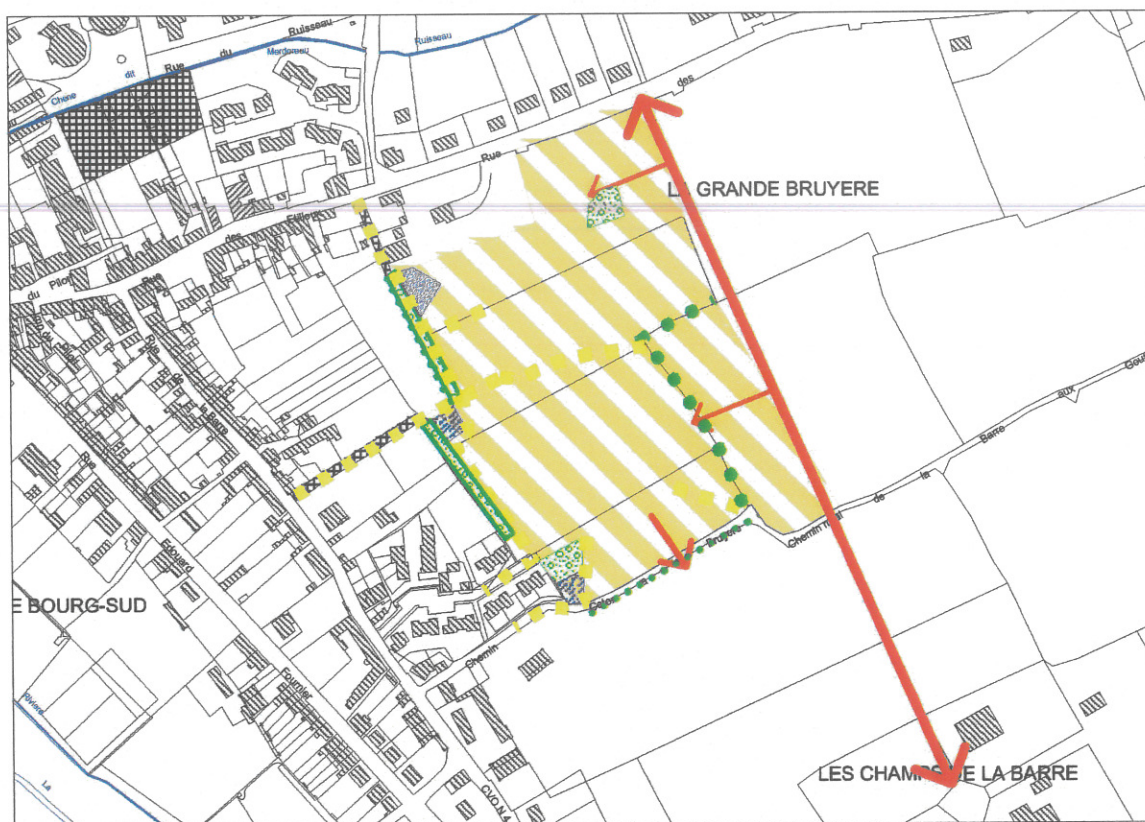
Des bassins de rétention seront créés afin de gérer quantitativement et qualitativement le débit des eaux de ruissellement.

Les haies bocagères existantes situées le long du chemin de la Barre aux Goutiers et sur la limite nord et sud de la zone seront préservées.

Des plantations à réaliser seront imposées sur les franges sud afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation de cette zone depuis les coteaux situés au sud-ouest du bourg.

L'insertion du bâti doit s'intégrer au mieux dans l'environnement urbain du secteur.

Quartier de la Grande Bruyère



voie principale



Plantations à créer



Voie mixte



Haies à préserver



Liaison piétonne à créer



Bassin de rétention

Les quartiers de la Boussardière et de la Carrière

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

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

Les haies bocagères existantes situées le long du chemin rural de la Boussardière seront, dans la mesure du possible, préservées.

Pour la zone de la Boussardière, des voies secondaires pourraient être créées à hauteur de la résidence d'habitat collectif de la Maroisse (logis Familial).

Des mesures d'accompagnement végétal sont imposés 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.

L'insertion du bâti doit s'intégrer au mieux dans l'environnement urbain du secteur.

Des cheminements piétonniers pourront être créés pour rejoindre le centre bourg, les équipements scolaires via la maison de retraite et la vallée de la Maroisse.

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.

Des bassins de rétention seront créés afin de gérer quantitativement et qualitativement le débit des eaux de ruissellement.

Quartier de la Boussardière/La Carrière



Voie principale



Voie mixte



Liaison piétonne à créer



Espace de centralité



Plantations à créer



Espaces verts à créer



Bassin de retention des eaux pluviales



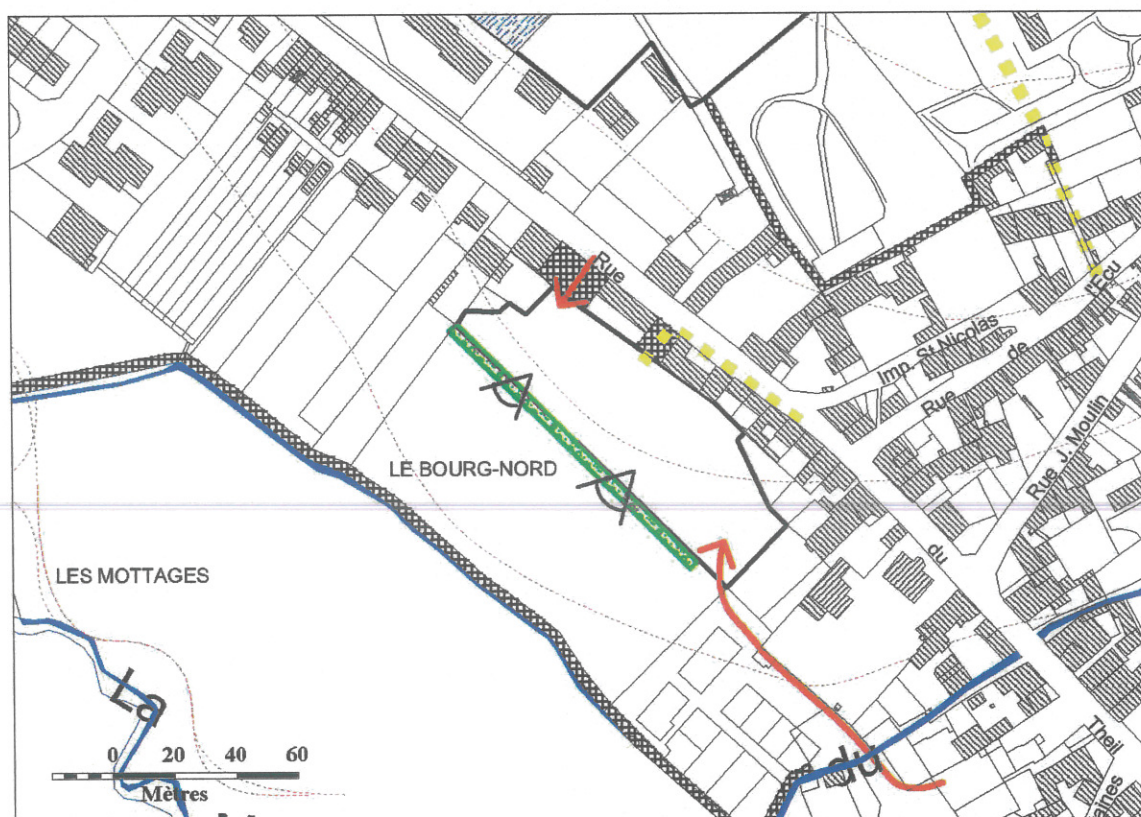
Aménagement des accès principaux

Ce quartiers est situé au cœur du bourg le long de la rue du Theil-sur-Huisne.

Un traitement paysager fort devra être réalisé au sud de la zone dans la continuité du front bâti existant afin de préserver la vallée de La Maroisse.

L'insertion du bâti doit s'intégrer au mieux dans l'environnement urbain du secteur.

Quartier de la Maroisse



[1](#)
[2](#)
[3](#)
[4](#)
[5](#)
[6](#)
[7](#)
[8](#)
[9](#)
[10](#)

Conserver des cônes de vue sur la vallée

La zone d'activité des Prés-sous-Malpeau :

Cette zone est située en entrée de bourg le long de la RD 107 et en continuité avec la zone d'activité actuelle. Le paysage est fortement ouvert sur la vallée de la Maroisse.

Les entrées de bourg constituent la vitrine d'une commune et assure une transition entre les espaces urbains et agricoles.

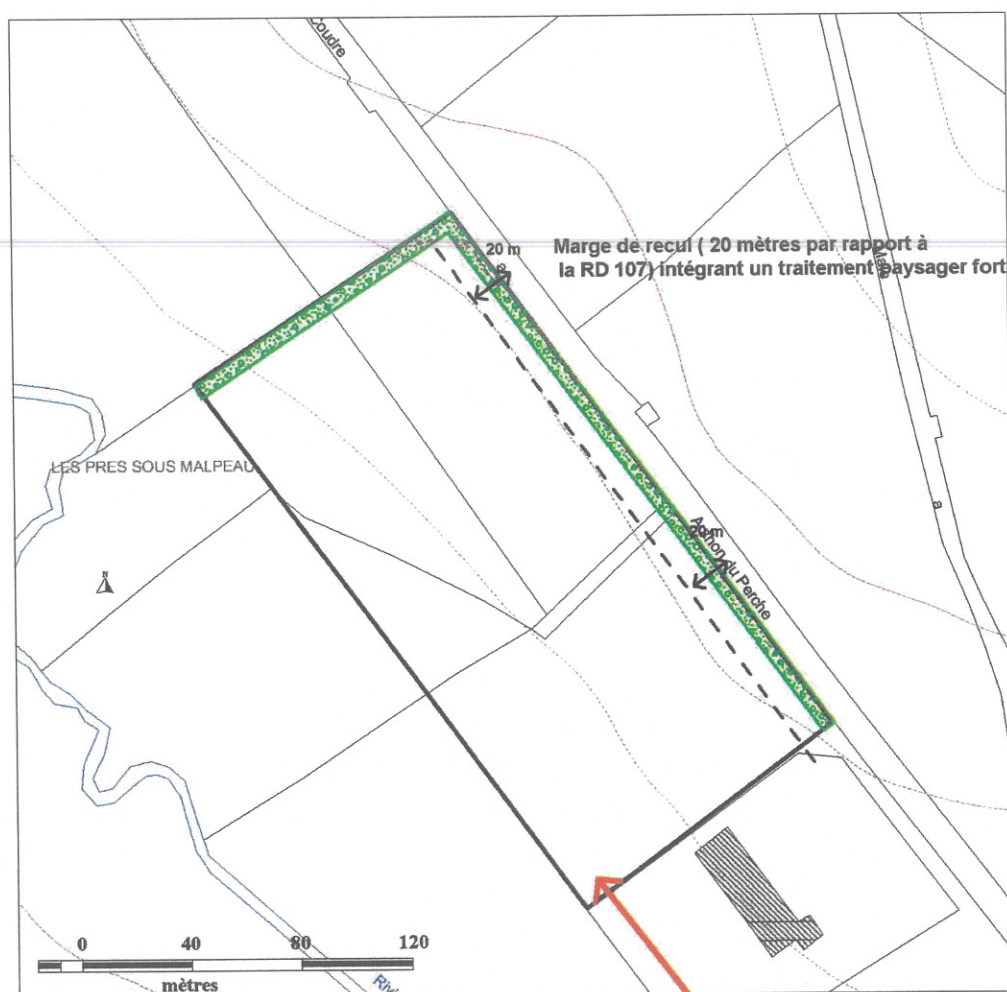
Il apparaît essentiel d'imposer un recul pour l'implantation des bâtiments (20 mètres) par rapport à la RD 107. En effet le traitement paysager imposé entre la voie et les bâtiments d'activité préserve l'entrée du bourg et participe à la valorisation des entreprises. La zone d'activité est située en contre bas par rapport à la RD 107 et une haie basse permettrait de maintenir l'ouverture visuelle sur les coteaux de la commune.

Les accès et sorties de cet espace sont interdits depuis la RD 107.

Le principe d'aménagement prévoit un seul accès/sortie avec une voirie centrale desservant les futurs lots situés de part et d'autre de celle-ci. Un système de giration suffisant devra être réalisé en fond de parcelle afin de permettre les manœuvres de véhicules aux volumes importants.

Des plantations à réaliser (haies) seront imposées sur la frange nord et ouest de la parcelle afin d'assurer d'une part une transition correcte avec les espaces agricoles et d'autre part un traitement de l'entrée de bourg.

Zone des Prés-sous-Malpeau



↔ Accès principal

Plantations à créer