

Commune de

Champsecret

(Orne)

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

Prescription de la révision du Plu
le 28 février 2003

Plu arrêté le 10 novembre 2006

Arrêté du maire prescrivant
l'enquête publique le 2 mars 2007

Plu approuvé
le 26 novembre 2007



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 26 novembre 2007
approuvant le plan local
d'urbanisme de la commune de
Champsecret

Le maire,

Orientations d'aménagement

Date :

1^{er} octobre 2007

Phase :

Approbation

2b

Mairie de Champsecret, rue du Colonel-Lefèvre 61700 Champsecret
Tel. : 02 33 30 40 16 / fax : 02 33 37 17 99 / e-mail : mairie.champsecret@wanadoo.fr
Thierry Gilson architecte-paysagiste, 2, rue des Côtes, 28000 Chartres
Tél. : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 907 687 / e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr

Les orientations d'aménagement proposés pour l'aménagement des zones à urbaniser ont été conçues suivant les principes de bases suivants :

- intégrer ces futurs secteurs au tissu bâti existant,
- desservir les parcelles avec cohérence en évitant dans la mesure du possible les impasses,
- éviter l'aspect banal de lotissement aux parcelles toutes homogènes et au contraire promouvoir l'impression de village rural,
- préserver le végétal existant,
- traiter avec soin les espaces publics,
- enfin intégrer ces secteurs dans leur environnement.

L'aménagement des zones à urbaniser s'effectuera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble par tranche(s) dont la superficie minimum est précisée au règlement. Pour les zones à urbaniser à long terme, leur ouverture à l'urbanisation nécessitera la modification ou la révision du plan local d'urbanisme. Cette ouverture sera programmée en fonction de la desserte par les réseaux, des opportunités foncières et de l'évolution démographique de la commune.

La création des équipements internes (voiries et réseaux divers notamment) sera à la charge de l'aménageur ; un éventuel renforcement des réseaux à l'extérieur de la parcelle à aménager pourra faire l'objet de convention, de participation... préalable avec l'aménageur. La participation pour voiries et réseaux n'a pas été votée sur la commune.

1 – Le Champ-du-Logis, zone 1AU

L'emplacement de cette zone à urbaniser a été choisi pour compléter le bâti existant en frange est du bourg. Ce site permet d'assurer une bonne desserte des constructions et des équipements scolaires. La voie interne principale reliera les routes départementales n° 208 et 260. Pour ne pas servir de *périphérique*, cette voie devra être traitée en chaussée *apaisée*. Les espaces publics devront être traités avec soin : un axe visuel, dont la qualité sera renforcée par des alignements d'arbres, permettra une ouverture vers le coteau situé à l'est : le point focal serait la maison située à Bellevue. Un élargissement de l'emprise de la route départementale n° 260 permettra de créer une liaison piétonne via Bellevue vers le stade, sur un trottoir (qui n'existe pas aujourd'hui) et embellie par un alignement d'arbres (attention à la ligne électrique aérienne). Une place offrant du stationnement permettra la dépose des enfants à l'école par leurs parents, en sécurité. Le parcellaire devra dans la mesure du possible être hétérogène, tant en termes de surface que de formes et permettre la cohabitation de logements résidentiels et de logements collectifs et/ou mitoyens tels que ceux qui caractérisent le centre bourg. Si possible, les logements mitoyens seront implantés en partie en recul par rapport à l'alignement pour permettre le stationnement d'au moins un véhicule devant le garage. Des voies piétonnes seront créées pour desservir l'école, les jardins familiaux (qui pourraient être créés le long de la route départementale n° 208) et pour ménager une promenade ceinturant ce secteur en direction du cimetière. Des stationnements devront être prévus à proximité immédiate des entrées de parcelles sinon les trottoirs et les espaces plantés seront envahis par les voitures en stationnement illicite. Pour assurer l'intégration paysagère, les futurs abords de l'opération seront végétalisés ainsi que les espaces publics, en particulier les sentes piétonnes et les voies de desserte permettant d'obtenir des alignements d'arbres.

2 – Le Champ-du-Logis, zone 2 AU sud

Rappel : la modification ou la révision du plan local d'urbanisme est nécessaire pour pouvoir ouvrir ce secteur à l'urbanisation.

Sans créer d'extension linéaire, ce secteur viendra prolonger l'urbanisation décrite ci-dessus de l'autre côté de la route départementale n° 260. Ce secteur pourrait être la première phase d'une liaison (piétonne par exemple) du bourg et de La Touche : pour ce faire une possibilité d'accès a été conservée. Cette possibilité d'accès futur permet d'accepter une desserte par une impasse principale débouchant sur la route départementale n° 208 et de laquelle partent deux petites impasses terminées par des placettes. Cette disposition devrait permettre de tenir compte des différences de niveau existantes.

L'embellissement des abords de la route départementale n° 208 se fera en liaison avec l'opération prévue au nord : alignement d'arbres, création de trottoirs voire de stationnement.

La voie principale interne pourrait être prolongée vers le sud et constituer une voie d'accès à très long terme. L'espace public devra comporter des places de stationnement en plus des places de *stationnement du midi* ménagées par le recul d'une partie de l'habitation par rapport au trottoir et ainsi éviter l'encombrement de l'espace public par les véhicules. Les habitations seront essentiellement mitoyennes afin de reprendre l'ambiance d'une place de centre bourg.

L'intégration paysagère sera assurée par une haie ceinturant le secteur et prolongeant la haie existante à conserver à l'ouest. Ces plantations permettront d'éviter les vues directes sur les fonds de parcelles, espaces toujours peu attractifs.

3 – Le Champ-du-Logis, zone 2 AU nord

Rappel : la modification ou la révision du plan local d'urbanisme est nécessaire pour pouvoir ouvrir ce secteur à l'urbanisation.

Ce secteur a été choisi pour compléter l'urbanisation récente à l'entrée du bourg en arrivant par la route départementale n° 260. Il réserve un espace tampon le long de la route départementale n° 260 pour mettre en valeur l'entrée du village et occuper des terrains très humides, qui pourraient accueillir une mare. Ce secteur sera desservi par une voie à sens unique dont l'entrée et la sortie seront différentes mais toutes deux se branchant sur la route départementale n° 260.

Ce secteur permettra d'offrir de grandes parcelles comparativement aux autres secteurs et ce pour assurer un bâti aéré renforçant la présence du végétal : il en va de la bonne intégration de ce secteur situé à l'entrée de village. L'intégration paysagère sera complétée par la conservation des haies situées à proximité et par la plantation d'une haie ceinturant le secteur pour atténuer l'impact des futures constructions dans le paysage.

4 – La Brigaudière, zone 1AUa

Ce secteur tient compte de la très forte pente des terrains et, vu sa situation, impose une prise en compte stricte de l'insertion paysagère. Il s'organise autour du bâti existant constituant le lieu-dit de La Brigaudière. De grandes parcelles sont prévues pour favoriser un bâti aéré et une végétation sur domaine privé permettant de renforcer l'intégration paysagère. La haie existante doit bien évidemment être préservée et les espaces publics devront être bordés d'arbres. La desserte en impasse se fera par le chemin rural de La Brigaudière ; la voie pourra être à sens unique de façon à garantir la sécurité des usagers et pour permettre une faisabilité économique à cette opération. Pour ne pas empêcher le prolongement de la voirie, une possibilité d'accès sera conservée le long la frange nord.
