



Département de Seine et Marne

# Commune de **FERICY**

## **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

**O**rientations d'**A**ménagement et de  
**P**rogrammation

**3**

Approuvé par délibération du Conseil municipal en date du : 26 juin 2020

LE MAIRE  
Daniel AIMAR



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

# SOMMAIRE

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| PREAMBULE .....                                                    | 3  |
| A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES .....                     | 3  |
| B. CONTEXTE COMMUNAL .....                                         | 4  |
| ORIENTATIONS EN MATIERE DE MISE EN VALEUR DU CADRE DE VIE .....    | 6  |
| A. DEPLACEMENT.....                                                | 6  |
| 1. Organisation fonctionnelle du territoire.....                   | 6  |
| 2. Prescriptions .....                                             | 6  |
| B. ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ..... | 8  |
| ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT .....                        | 9  |
| A. CONTEXTE GENERAL ET LOCALISATION .....                          | 9  |
| B. SECTEUR 1 : ZONE AU.....                                        | 10 |
| 1. Localisation et contexte.....                                   | 10 |
| 2. Objectifs et principes d'aménagement.....                       | 11 |
| 2.1. Accès desserte ; voirie et stationnement .....                | 11 |
| 2.2. Intégration paysagère et cadre de vie .....                   | 12 |
| 2.3. Synthèse des principes d'aménagement .....                    | 12 |
| C. SECTEUR 2 : CORPS DE FERME RUE DE L'EGLISE.....                 | 13 |
| 1. Localisation et contexte.....                                   | 13 |
| 2. Objectifs et principes d'aménagement.....                       | 14 |
| 2.1. Accès, desserte et voirie .....                               | 14 |
| 2.2. Organisation du cadre bâti .....                              | 15 |
| 2.3. Synthèse des principes d'aménagement .....                    | 17 |
| D. SECTEUR 3 : CORPS DE FERME RUE DU BON PUIITS .....              | 18 |
| 1. Localisation et contexte.....                                   | 18 |
| 2. Objectifs et principes d'aménagement.....                       | 20 |
| 2.1. Accès, desserte et voirie .....                               | 20 |
| 2.2. Organisation du cadre bâti et paysager.....                   | 20 |

# PREAMBULE

---

## **A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES**

**Article L151-6** : Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

**Article L151-7** : Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

**Article R151-6** Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

**Article R151-7** Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

**Article R151-8** Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

## **B. CONTEXTE COMMUNAL**

Dans le cadre de la mise en œuvre de son projet communal, la commune de FERICY s'est attachée à prendre en compte certaines spécificités propres à l'organisation de la trame bâtie du village en particulier au droit d'emprises foncières susceptibles de muter à un horizon court-moyen terme. En parallèle la commune a souhaité, dans le cadre de sa prospective d'aménagement et de développement, identifier un espace d'extension de l'urbanisation pour lequel des prescriptions spécifiques tant en matière d'aménagement que de prise en compte des caractéristiques paysagères de la commune et d'intégration de constructions au sein du paysage communal qui ont été définies.

Ces prescriptions sont à la fois des lignes directrices en matière d'organisation, mais également les bases d'une réflexion plus large en matière d'aménagement. Elles constituent un préalable à des réflexions plus poussées en matière d'aménagement et d'organisation de certains espaces identifiés au sein des espaces urbanisés et urbanisables (zone U et AU) et sont également définies dans une logique de conseil et de pédagogie, quant au développement de la commune et de l'intégration du bâti.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) définies dans le cadre du présent document vont d'une part mettre en place les principes généraux à respecter en matière d'aménagement des espaces urbanisables, mais elles vont également avoir pour objectifs d'apporter des prescriptions en matière de préservation des paysages communaux, de prise en compte des contraintes topographiques et d'intégration des constructions dans leur environnement. De plus celles-ci comportent également certaines indications en matière d'insertion paysagère, d'intégration architecturale ainsi qu'en matière de développement durable

Ces orientations d'aménagement visent à donner un caractère opérationnel au projet communal du PLU, concernant la commune de Féricy, il s'agit donc d'accompagner l'évolution de la commune dans le respect des objectifs qui ont mené toute l'élaboration du PLU, et qui

ont eu pour objectif principal l'accompagnement de la densification et du développement du village dans le respect de ses caractéristiques rurales et paysagères.

# **ORIENTATIONS EN MATIERE DE MISE EN VALEUR DU CADRE DE VIE**

---

Certaines des prescriptions et orientations développées ci-dessous sont également rappelées dans le cadre des orientations et prescriptions relatives à l'aménagement de certains espaces d'urbanisation de la commune.

## **A. DEPLACEMENT**

### **1. ORGANISATION FONCTIONNELLE DU TERRITOIRE**

A l'instar de nombreuses communes rurales, les déplacements à Féricy sont fortement conditionnés à l'usage de la voiture individuelle, ceci malgré la présence d'une offre de transport en commun qui certes ne correspond pas toujours aux attentes et aux besoins des usagers dans leur fonctionnement quotidien.

L'organisation linéaire de la trame bâtie joue également un rôle important en matière d'usage de la voiture individuelle y compris dans les déplacements internes au village.

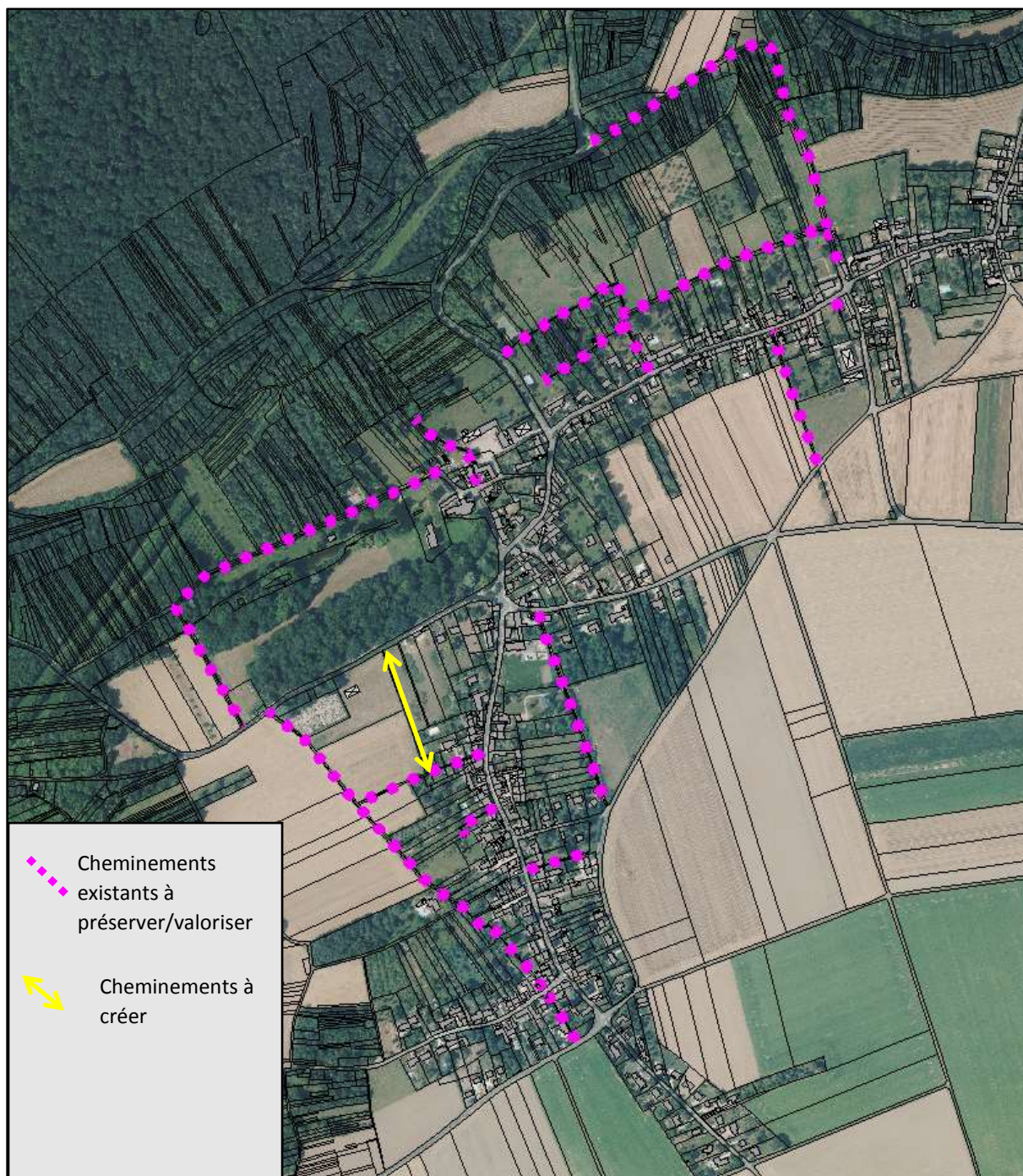
Dans le cadre du projet de PLU, la commune souhaite cependant valoriser certaines liaisons existantes, en particulier aux abords de certains équipements, ainsi que certains cheminements permettant de rejoindre les espaces agricole et naturels alentour.

Dans le cadre de la traduction des objectifs communaux de renforcement des liaisons douces et d'assurer la sécurisation des déplacements piétons, certaines prescriptions vont être mises en œuvre afin de préserver certains cheminements existants, voire d'anticiper la création de nouveaux.

### **2. PRESCRIPTIONS**

Le projet de PLU s'est attaché à préserver certains cheminements existants du village, permettant de rejoindre les espaces agricoles et naturels alentour. Toutefois dans le cadre du développement de la commune, la création de nouveaux cheminements protégés permettant de compléter les liaisons existantes est également à envisager.

En premier lieu le PLU s'est attaché à identifier au droit du règlement graphique certains cheminements spécifiques à préserver à la fois au regard des liaisons qu'ils peuvent constituer en matière de cheminements piétons et agricoles. Par ailleurs cette logique de préservation a aussi pour objectif de rappeler que ces cheminements existants ne peuvent servir d'appui à un développement de l'urbanisation, et que leur conservation en l'état est une nécessité au regard de la volonté communale de préserver et de mettre ne valeur la qualité de son cadre de vie.



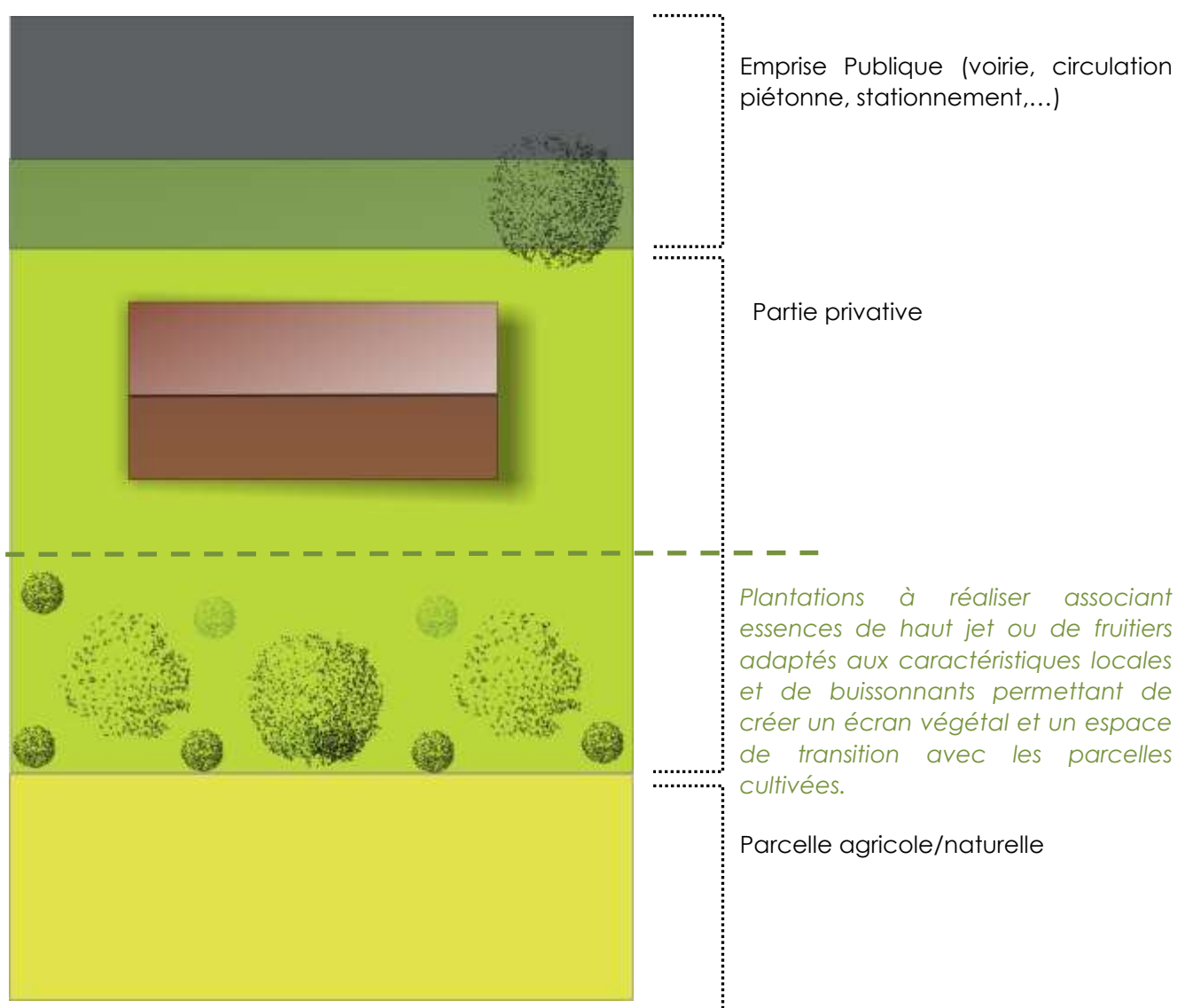
Dans le cadre de la mise en œuvre du projet communal, l'identification des cheminements à préserver s'inscrit dans les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, en parallèle le projet communal anticipe le développement de certaines liaisons au travers de la définition d'emplacements réservés.

## **B. ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Afin de tenter de conserver une organisation de la trame bâtie en cohérence avec la typologie bâtie actuelle du village, certains principes sont édictés en matière de d'organisation et d'implantation des constructions, mais également en matière de gestion des franges non bâties en limite avec les espaces agricoles et naturels.

Un principe général de composition parcellaire est défini à titre de recommandation afin de faciliter l'insertion paysagère des constructions.

Le principe général à appliquer est illustré par le graphique ci-dessous



# ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT

Dans le cadre de la mise en œuvre de son projet la commune de FERICY a souhaité, en complément aux orientations d'aménagement mises en œuvre pour les zones à urbaniser, définir des secteurs au sein de la zone urbaine où des prescriptions spécifiques s'appliquent.

## A. CONTEXTE GENERAL ET LOCALISATION

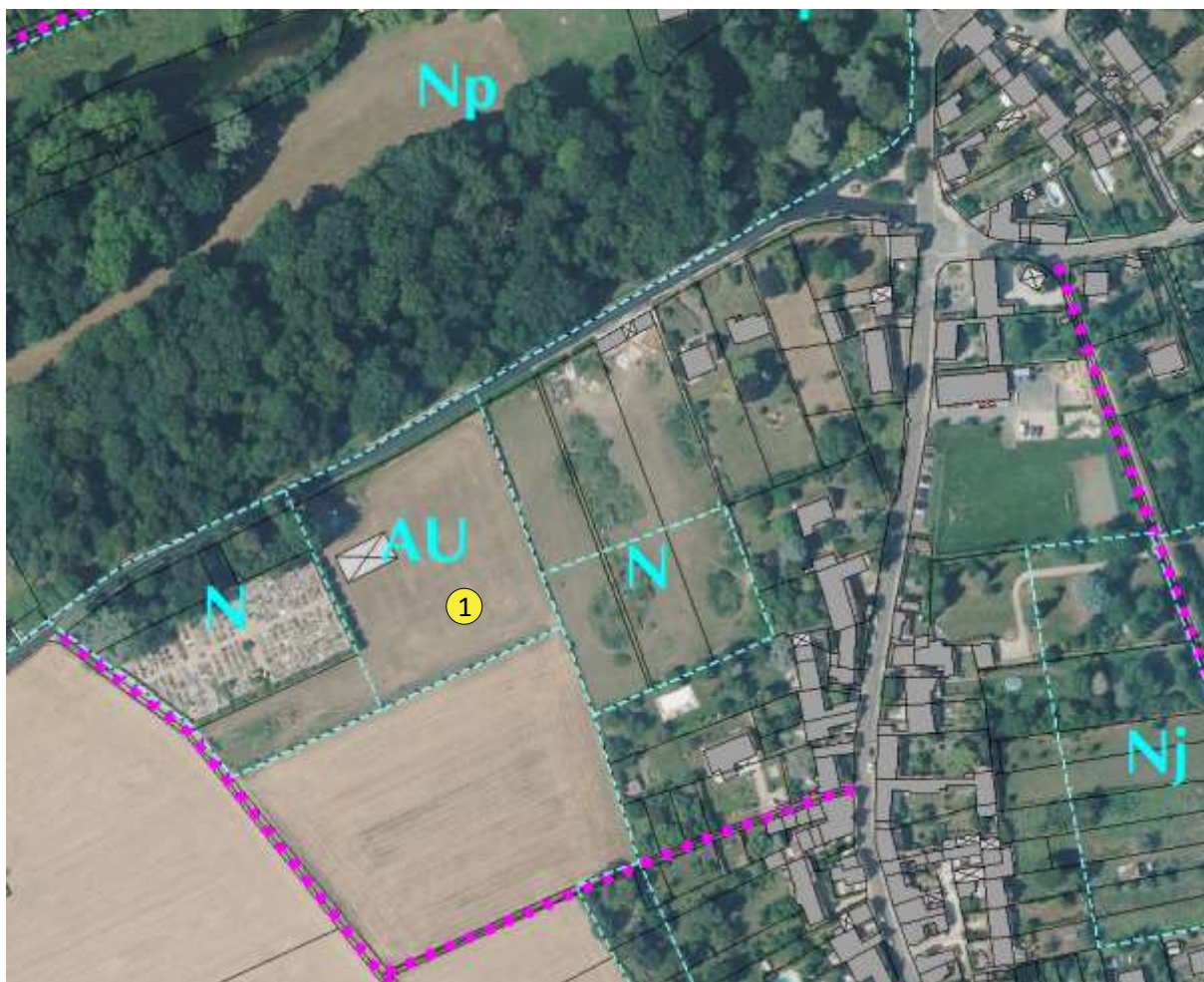


Trois secteurs font l'objet de prescriptions spécifiques dans le cadre du projet de PLU, il s'agit en premier lieu de la zone AU située à proximité du cimetière communal qui accueille aujourd'hui le bâtiment technique de la commune, et deux secteurs présents au sein de la zone urbaine actuellement occupés par des exploitations agricoles.

Concernant la zone AU l'objectif des prescriptions et orientations en matière d'aménagement visent à donner une ligne directrice à l'aménagement de ce secteur qui aujourd'hui accueille pour partie certains équipements communaux mais qui pourrait également s'inscrire dans le cadre d'une politique communale d'accueil de nouveaux habitants.

## **B. SECTEUR 1 : ZONE AU**

### **1. LOCALISATION ET CONTEXTE**



La zone AU ouvre une emprise foncière de 7360 m<sup>2</sup> aujourd'hui occupée par un bâtiment technique (hangar de stockage du matériel communal). Cet espace situé le long de la rue dit « Route de Barbeau » s'inscrit à l'interface entre le cimetière qui marque la fin du village, et les parties urbanisées.

Bordé au nord par la Route de Barbeau et le mur du Parc du Château, cet espace aujourd'hui partiellement à vocation de prairie est limitrophe de parcelle agricole au Sud, du cimetière à l'Ouest et d'emprise constructible à l'Ouest aujourd'hui à usage de prés pour des chevaux.

Les enjeux spécifiques à ce secteur en matière d'aménagement reposent sur les critères suivants :

- L'accès au droit de la Route de Barbeau, et l'anticipation d'un développement ultérieur de cet espace en lien et en liaison avec les espaces urbanisés existants et ceux ayant vocation à le devenir.
- L'organisation fonctionnelle de cet espace afin de conjuguer équipements communaux et habitat

- La gestion de cheminements et les liaisons à créer avec les cheminements doux existants
- La volonté communale d'apporter une réelle « plus-value » environnementale dans le PLU en privilégiant le caractère durable des constructions.

## **2. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

La volonté communale au travers de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est non seulement d'assurer une maîtrise du développement urbain et d'accompagner la densification, mais également de tenter d'inscrire le projet communal dans une logique de prise en compte de l'environnement, non seulement au travers d'espaces de protection, mais également au travers des réflexions pouvant porter sur les espaces de développement urbain.

Concernant ce secteur spécifique (propriété de la commune de Féricy) les principes et objectifs d'aménagement visent essentiellement à définir l'organisation de cet espace et à anticiper les liaisons voire le développement de cette emprise au droit et avec les espaces environnants.

La commune ne souhaite pas en l'état actuel définir de schéma global organisationnel en matière d'urbanisation de cet espace, mais plutôt s'appuyer sur des principes de développement s'inscrivant dans une démarche écoresponsable, alliant à la fois rationalisation du foncier, respect des problématiques en matière de construction.

Plusieurs réflexions se sont mises en place au droit de cet espace avec cependant des principes de fond auxquels la commune souhaite particulièrement la mise en œuvre : la réalisation d'un ensemble de constructions « positives » organisé sous la forme d'un mini-éco quartier, comportant des espaces partagés (jardins, vergers,...).

Ce secteur doit respecter une densité minimale de 10 logements à l'hectare, soit au minimum 5 logements.

### **2.1. Accès desserte ; voirie et stationnement**

L'accès principal à cet espace se doit de s'appuyer sur la Route de Barbeau, en privilégiant la création d'un accès unique. Toutefois pour des raisons de fonctionnalité il pourrait être envisagé un accès différencié. L'un pour la partie qui accueille le bâtiment municipal et l'autre pour les espaces à aménager et construire.

Cet accès se doit d'être accompagné d'un aménagement au droit de la voirie existante afin de souligner l'entrée en partie agglomérée pour les automobilistes et diminuer les risques en matière de sécurité routière lors de sorties de cet espace.

En matière d'accès et de desserte il convient également d'anticiper les liaisons futures avec les espaces environnants, aujourd'hui classés en zone naturelle, afin de ne pas hypothéquer d'éventuelles extensions urbaines au droit des terrains situés à proximité immédiate de cette emprise.

Toujours en matière de déplacements, l'anticipation des liaisons douces se doit également d'être prise en considération. Dans ce cadre une réserve foncière (emplacement réservé n°2) l'objectif étant de compléter le maillage des axes de circulation douces identifiés au sein du projet de PLU.

En matière de stationnement, il convient d'envisager une mutualisation de ces espaces, permettant à terme d'offrir à la fois des espaces de stationnement pour les futurs résidents de ce secteur, espaces qui seraient également susceptibles de répondre à des besoins ponctuels liés au cimetière et au fonctionnement du bâtiment technique présent au sein de cet espace

## 2.2. Intégration paysagère et cadre de vie

En parallèle à la prise en compte du caractère fonctionnel lié à la desserte et à l'évolution potentielle de cet espace en lien avec les espaces environnants, les prescriptions d'aménagement s'inscrivent également dans une logique d'anticipation en matière d'insertion paysagère des futures constructions, mais également en matière de cadre de vie.

Féricy est aujourd'hui certes une commune résidentielle, mais qui comporte un cadre bâti de qualité associé la plus souvent à des espaces d'agrément (jardins, vergers) certes le plus privés mais qui participent à la fois à la composition paysagère du cadre bâti mais sont aussi les éléments d'une qualité de vie « rurale voire champêtre ».

La définition d'un secteur de développement qui naturellement va s'inscrire dans des ratios de densité plus élevée que celle constatée actuellement au sein de la commune peut également être appréhendé sous une forme de mise en commun des espaces d'agrément, permettant ainsi d'offrir un ou des espaces d'échange et de convivialité souvent moins présents au sein des nouveaux secteurs d'urbanisation.

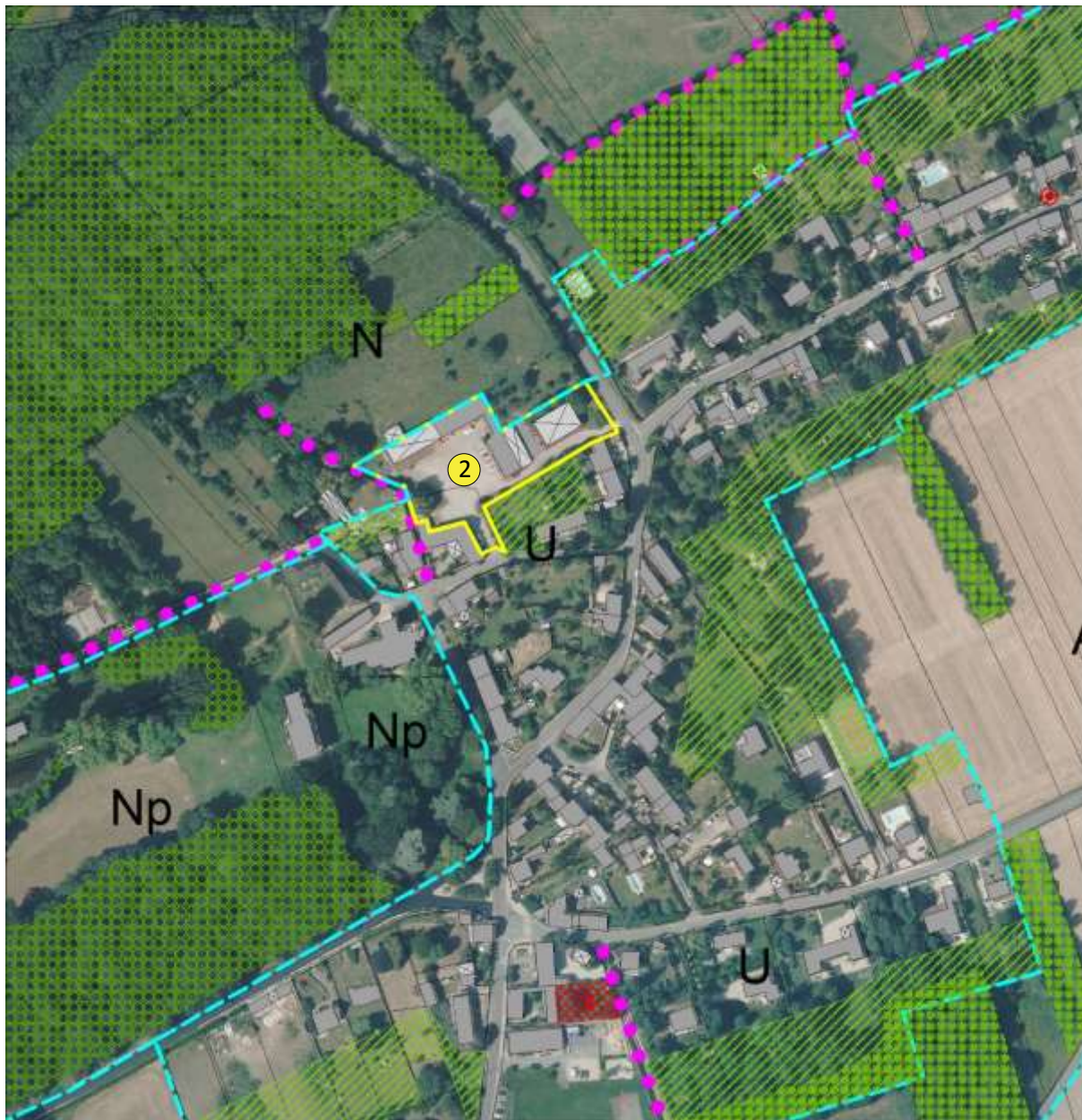
Le principe de la création d'un espace vert partagé, sous la forme d'un verger et d'un potager ouverts à tous, peut être un élément intéressant en matière d'organisation de cet espace et de création d'espace collaboratif. Cet espace pourrait ainsi aisément répondre à la fois à un espace d'échange et de convivialité, offrir un espace ludique en matière d'éducation et de respect à l'environnement, et surtout permettre une amélioration du cadre de vie au sens large.

## 2.3. Synthèse des principes d'aménagement

- Mutualiser les stationnements
- Inscrire le développement urbain dans une démarche écoresponsable
- Créer un espace partagé (jardins, vergers,...)
- Anticiper la gestion des accès et des liaisons futures
- Conforter et valoriser les cheminements doux

## **C. SECTEUR 2 : CORPS DE FERME RUE DE L'ÉGLISE**

### **1. LOCALISATION ET CONTEXTE**



Cet espace identifié au sein de la zone urbaine, correspond à l'emprise d'un corps de ferme à proximité de l'église. Cette exploitation est encore en activité, cependant dans le cadre du caractère prévisionnel du PLU, la commune souhaite anticiper les éventuelles évolutions susceptibles d'intervenir au sein de ce vaste espace bâti.

A proximité immédiate du cœur de bourg (l'église, la mairie et le château sont situés à proximité immédiate). Cet espace constitue une zone d'enjeux importants dès lors que la mutation des bâtiments sera envisagée.

Le projet communal s'est en effet attaché à anticiper la valorisation des emprises bâties aujourd'hui dévolues à l'activité agricole, afin d'une part dans le cas présent assurer la valorisation des bâtiments existants et prendre en compte les éléments de contraintes susceptibles de concerner cette emprise de plus de 4700 m<sup>2</sup>.

Les enjeux spécifiques à ce secteur en matière d'aménagement reposent sur les critères suivants :

- Valoriser les emprises à vocation agricole dès lors que cette activité a cessé tout en encadrant ces mutations
- Le devenir de la partie Est de cette emprise le long de la RD 110 actuellement occupée par un hangar agricole
- Gérer les accès à cet ensemble en prenant en compte la configuration de la rue de l'église
- Anticiper la mutation de cet ensemble bâti afin d'assurer la pérennité du « corps de ferme »

## **2. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

L'identification de cet espace au sein des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation doit permettre dans le cadre d'une mutation des emprises identifiées de prendre en considération non seulement le potentiel de mutation des bâtiments existants, mais a également pour objet de prendre en considération les dessertes actuelles et futures, l'intégration paysagère d'éventuelles nouvelles constructions.

La commune souhaite en effet que cet espace puisse faire l'objet de changements de destination, y compris à vocation d'habitat, mais en s'appuyant sur les éléments factuels en matière de desserte, de nature des bâtiments au droit d'un espace relativement contraint.

L'objectif est de permettre un changement de destination en lien avec le cadre général du village tant à vocation d'habitat que d'activités économiques, tout en encadrant ces mutations. Au droit de certaines emprises. Il est ainsi envisagée, la possibilité de constructions de nouvelles habitations. Ces différents éléments et prescriptions s'appuient également sur la prise ne compte des dessertes.

Ce secteur doit respecter une densité minimale de 10 logements à l'hectare, soit au minimum 5 logements.

### **2.1. Accès, desserte et voirie**

Cette emprise bénéficie aujourd'hui de deux accès. Un premier accès qui constitue l'entrée de la cour de ferme et qui se dessert sur la rue de l'église et un second accès aujourd'hui principalement dévolu au matériel agricole sur la RD 110 en entre de village.

L'objectif est de maintenir un maillage interne permettant d'éviter de surcharger la rue de l'église dont l'emprise ne se prête pas à un flux de circulation important, en imposant le maintien d'un accès sur la RD 110 (rue de Lorette)



## 2.2. Organisation du cadre bâti

Les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation ont également pour objectif d'encadrer la mutation des bâtiments en fonction de leur nature en interdisant pour les structures ouvertes une transformation à vocation d'habitat. L'objectif est certes de permettre une densification effective de la trame bâtie par mutation de l'existant mais conformément aux objectifs du PADD d'accompagner cette densification afin qu'elle ne se fasse pas au détriment de la collectivité.

Seules les structures fermées (anciennes étables et écuries) pourront faire l'objet d'un changement de situation à vocation de logement et d'habitation, pour les parties ouvertes (hangars) c'est bâtiment pourront être conservés mais leur évolution ne pourra se faire que dans le cadre d'accueil d'activités ou afin de répondre aux besoins de stationnement nécessaires aux logements créés.

L'emprise située le long de la rue de Lorette et actuellement occupée par un hangar agricole doit être considéré comme une espace susceptible d'accueillir à terme de nouvelles habitations, l'objectif est toutefois au sein de cet espace d'encadrer les conditions de desserte et d'intégration paysagère des constructions au droit d'un espace qui constitue aujourd'hui une entrée de village et dont les constructions actuelles sont peu perceptibles.



*(Voir illustration ci-dessous ou seul le toit du hangar agricole est perceptible en entrée de village.)*

L'objectif est de permettre au droit de cette emprise la création de nouvelles habitations qui s'appuient sur la desserte existante (chemin d'accès en appui sur la rue de Lorette).

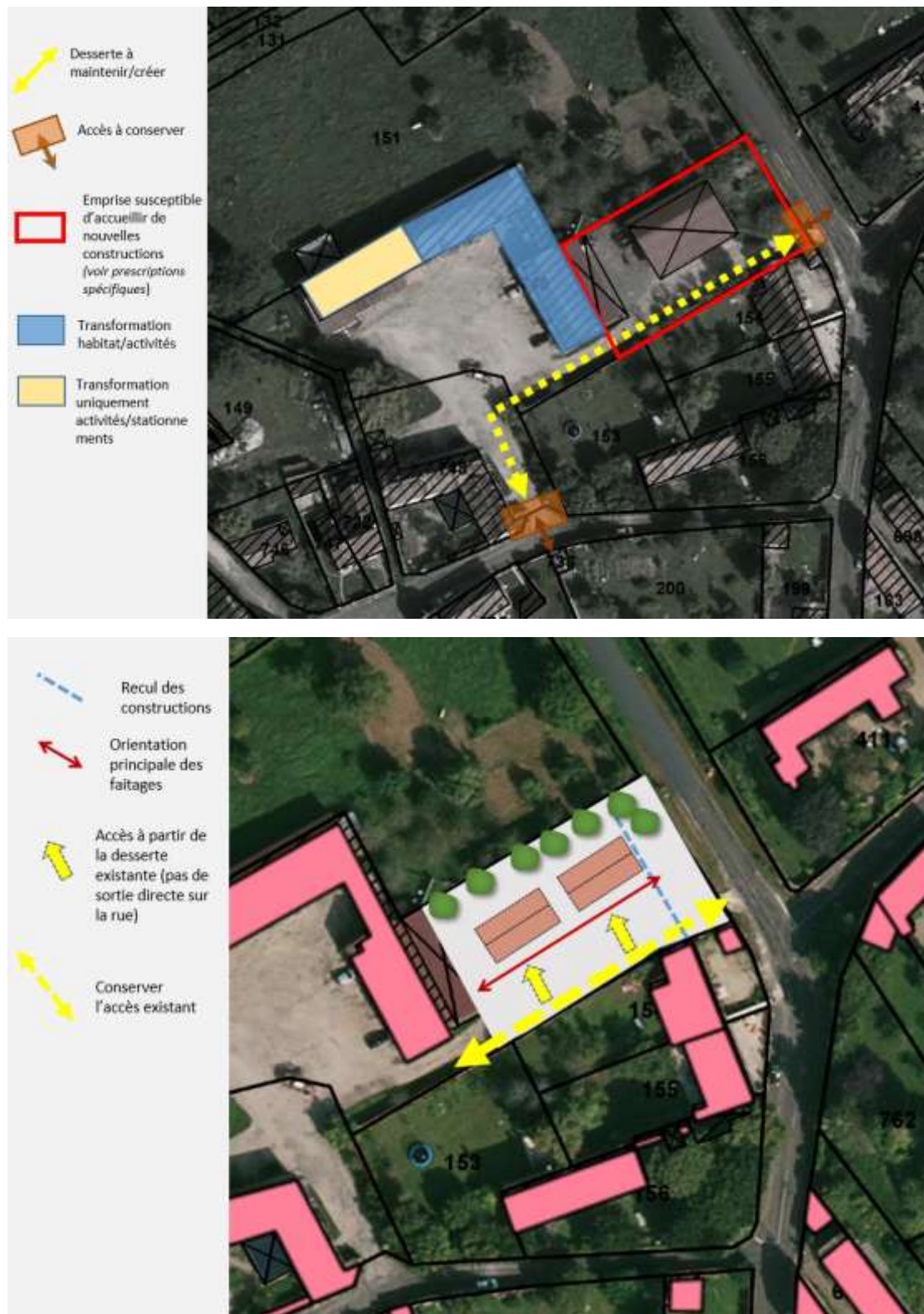
Dans ce cadre aucun nouvel accès ne sera autorisé à titre individuel sur la rue de Lorette.

Le chemin existant se doit d'être conservé afin de permettre une desserte de la cour de ferme comme il le fait actuellement, permettant ainsi d'organiser les circulations au droit de cette emprise et éviter de surcharger la rue de l'église



Concernant spécifiquement l'emprise identifiée comme un espace susceptible d'accueillir des nouvelles habitations, des prescriptions spécifiques sont édictées

### 2.3. Synthèse des principes d'aménagement



## **D. SECTEUR 3 : CORPS DE FERME RUE DU BON PUIITS**

### **1. LOCALISATION ET CONTEXTE**



Composé d'un ensemble de bâtiment (hangars métalliques) le corps de Ferme de la Rue du Bon Puits est la seconde exploitation agricole présente au sein de l'enveloppe bâtie du village de Féricy. A l'instar de l'exploitation rue de l'église, le projet de PLU s'est attaché à anticiper le devenir de cette emprise d'une superficie de 2300 m<sup>2</sup>.

Le projet communal s'est en effet attaché à anticiper la valorisation des emprises bâties aujourd'hui dédiées à l'activité agricole, afin d'anticiper la mutation éventuelle de cette emprise au terme de l'activité actuelle.

L'objectif est d'anticiper les conditions d'aménagement et d'urbanisation de cette emprise dans l'éventualité où elle soit dévolue à l'implantation d'habitations.

Les enjeux spécifiques à ce secteur en matière d'aménagement reposent sur les critères suivants :

- Valoriser une emprise à vocation agricole présente dès lors que cette activité a cessé permettant ainsi de rationaliser la consommation d'espaces
- Prévoir les conditions d'insertion paysagères des futures constructions

- Gérer les accès à cet ensemble
- Anticiper la mutation de cet ensemble bâti afin d'assurer la pérennité du « corps de ferme »

## **2. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

L'identification de cet espace au sein des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation doit permettre dans le cadre d'une mutation des emprises identifiées de prendre en considération non seulement le potentiel foncier existant, mais a également pour objet de prendre en considération les dessertes actuelles et futures, l'intégration paysagère d'éventuelles nouvelles constructions.

Au regard de son positionnement cet espace qui constitue une des entrées dans le village, revêt un intérêt important en matière de paysage et traitement des franges urbaines.

La commune doit avoir une densité d'environ 10 logements à l'hectare, soit environ 2 logements sur la zone.

### **2.1. Accès, desserte et voirie**



L'accès au bâtiment se fait actuellement par la rue du Bon Puits. Ce principe est à conserver dans le cadre d'une mutation de l'occupation de l'espace.

### **2.2. Organisation du cadre bâti et paysager**

En matière d'organisation du bâti au droit de cette emprise, aucune prescription spécifique n'est définie, par contre il convient de prescrire certaines dispositions spécifiques en matière de traitement paysager afin d'atténuer l'impact visuel de futures constructions.

Le principe général à retenir est un traitement paysager composé d'essences de hauts jets et de buissonnantes sur les abords de cette emprise afin de créer un effet de masque végétal susceptible d'atténuer l'impact paysager des futurs constructions.

L'objectif est de faciliter l'insertion des constructions dans le paysage urbain communal.

