

Commune de Saulx-Marchais (78)
Mairie de Saulx-Marchais
Rue de la Mairie
78650 - Saulx-Marchais
Tél : 01 34 87 45 18

MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAULX-MARCHAIS

Approuvée le 18/12/2019

PIECE 4.B. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

NB : ce document vient en complément de l'OAP actuelle du secteur AUL élaborée en 2012

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 18.12.2019
approuvant la modification n°1 du Plan
Local d'Urbanisme de Saulx-Marchais
Le Maire, Jacques CHAUMETTE

Elaboration du dossier :



Manon DRUET, Urbaniste indépendante
www.md-urbanisme.com
37240 CIRAN - Tél: 06.87.43.12.28
Mail : manondruet@gmail.com

4b. Orientations d'aménagement et de programmation En complément de l'OAP actuelle portant sur le secteur AUL

Rôle du présent document

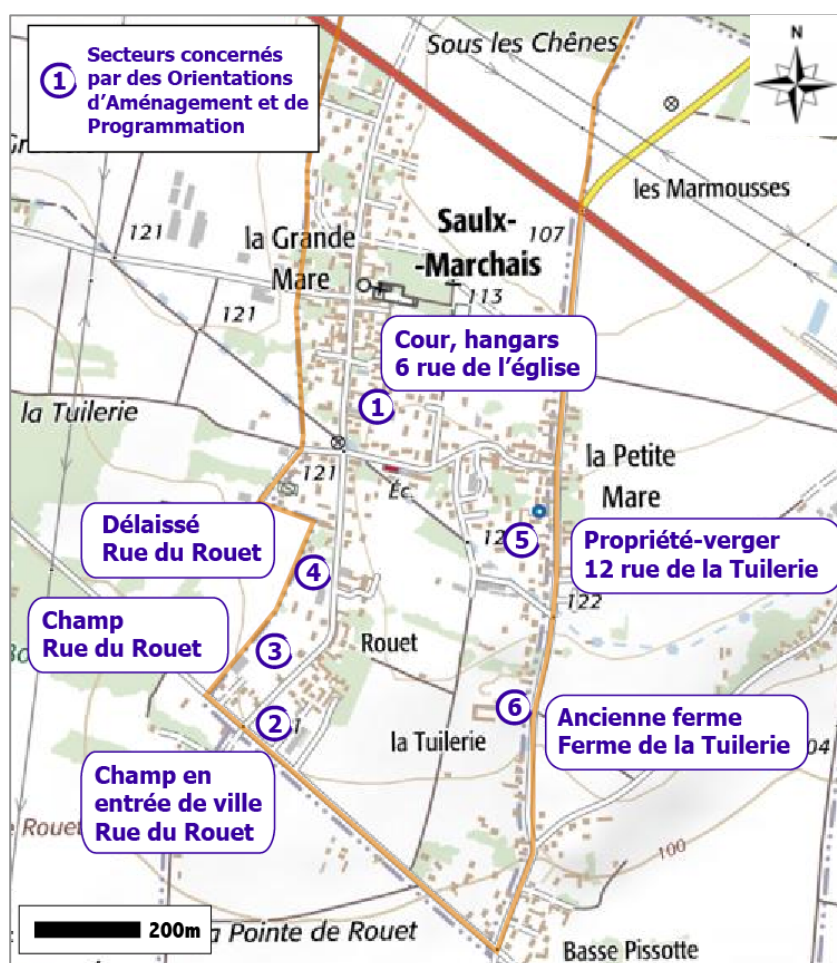
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent être exprimées sous forme d'orientations écrites et/ou graphiques. Leur rôle est de **cadre les opérations futures** sur certains secteurs en mettant en avant des **principes d'urbanisation et préservation**, mais sans figer leur contenu définitif.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. La **compatibilité** signifie qu'elles doivent être respectées « dans l'esprit » (ce qui laisse aux concepteurs agissant sur la zone une certaine latitude d'action).

Pourquoi des OAP ?

La commune a décidé de créer des OAP dans les secteurs non urbanisés de taille importante dans le bourg, car ils présentent des enjeux importants du point de vue des modalités d'urbanisation et/ou de préservation.

Il semble important de rappeler que **la commune ne souhaite pas encourager la vente ou l'urbanisation de ces espaces, encore moins se les approprier. Il s'agit simplement d'anticiper les éventuels projets qui pourraient y avoir lieu et d'affirmer des principes généraux pour garantir de bonnes conditions de développement urbain, dans l'intérêt de la commune dans son ensemble.**



SECTEUR 1- 6 RUE DE L'ÉGLISE

► PRESENTATION DU SITE

Ce secteur de 0,3 hectares est situé en plein cœur de ville, le long de la rue de l'église, au sud d'une des parties anciennes du bourg. Il est composé des bâtiments annexes d'une ancienne ferme d'élevage.

Parcelles cadastrales : A 1021 (2503 m²), A 1024 (464 m²), A1018 (86m²) ; A1019 (32m²) et A 1020 (45m²).

► CONTEXTE GENERAL

Le rôle des OAP Tout aménagement ayant lieu dans le secteur devra **être compatible** avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le principe : poser des principes préalables à l'urbanisation éventuelle de la zone.

Les objectifs : éviter de reproduire une urbanisation pavillonnaire standardisée et inscrire l'urbanisation en cohérence avec la taille et les capacités du village.



► CONTENU DE L'OAP : LES GRANDS PRINCIPES A RESPECTER

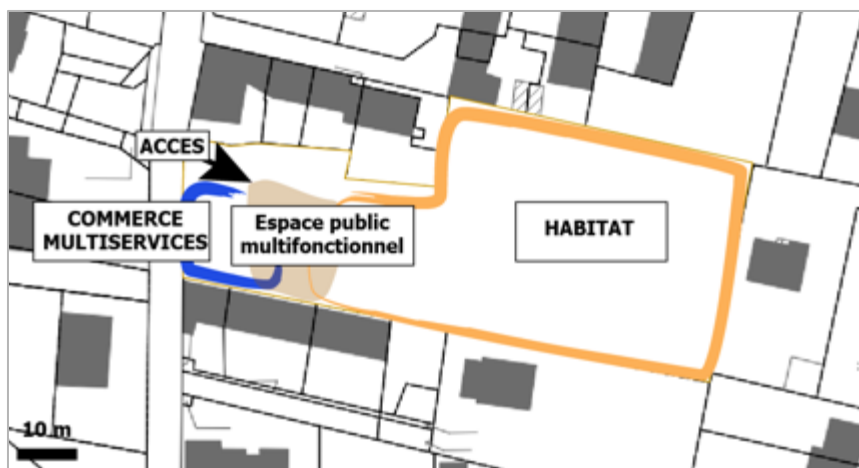
Les grands principes à respecter pour tout porteur de projet ou toute personne faisant une demande d'autorisation d'urbanisme dans ce secteur sont les suivants :

Vocation, capacités d'accueil et densité

Ce site doit permettre d'accueillir :

- un commerce multiservices,
- un espace public qualitatif permettant de mutualiser une partie du stationnement et divers équipements (boîtes aux lettres, stockage des ordures ménagères...) pour l'ensemble du site,
- des logements adaptés pour personnes âgées (ordre de grandeur : 2), à proximité de la zone de stationnement,
- des constructions d'habitation individuelle (ordre de grandeur : 5).

**Schéma de principe n°1 :
affectation des espaces**



Accès et desserte

- ⊢ L'accès au site a lieu depuis la rue de l'église, et sera mutualisé avec la desserte des maisons mitoyennes déjà implantées au nord de la zone. Le mur récemment construit en partie nord-est du site, entre les quatre logements et le site, sera alors démoli.
- ⊢ La voie débouchera sur un espace de stationnement mutualisé qui pourra comporter des parties couvertes.
- ⊢ A partir de cette emprise, une voie permettra de desservir le site :
 - Elle aura une largeur minimale de 5 mètres et pourra comporter des élargissements ou rétrécissements.
 - Elle comportera un revêtement non imperméabilisé.

Exemple de typologie de voie souhaitée pour la desserte interne du site :



Éléments patrimoniaux

- ⊢ Les éléments patrimoniaux du site seront maintenus au maximum : rénovation des murs de clôtures en pierres plutôt que destruction, bâti agricole de l'entrée à conserver.



Découpage des lots

- ⊢ Le découpage des lots sera varié et sera basé sur une implantation qualitative des constructions.
- ⊢ L'organisation spatiale s'inspirera de la trame d'urbanisation ancienne située au nord de l'ilot et du schéma ci-contre.



Schéma (réalisation CAUE 78)

Implantation des constructions, forme urbaine et espaces non bâtis

Le permis d'aménager devra faire apparaître clairement le parti d'aménagement et indiquer les choix retenus pour « **tenir l'alignement** » en précisant l'implantation possible du bâti et les typologies de clôtures.

Le long de la rue de l'église, l'objectif est de conserver un front bâti à l'alignement, ou en léger recul par rapport à la voie publique, tel qu'existant.

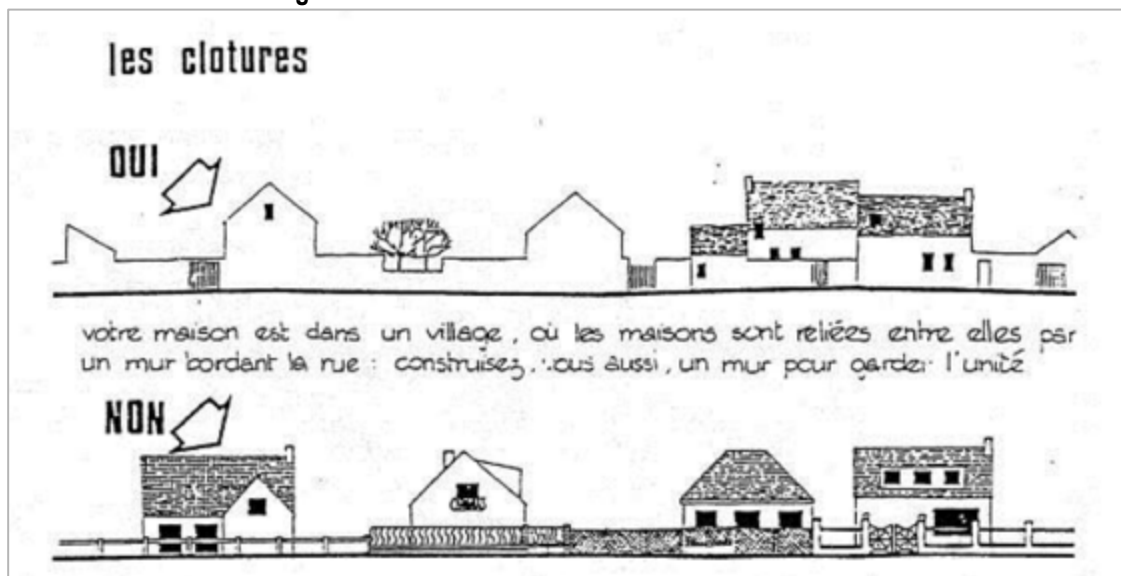
Au niveau de l'espace public mutualisé, il s'agit de :

- ▷ Mutualiser une partie du stationnement (par exemple pour chaque lot : un emplacement sur cette emprise, un emplacement au niveau de chaque parcelle privative), le ramassage des ordures ménagères et le rassemblement des boîtes aux lettres.
- ▷ Permettre une emprise suffisante pour le retournement des véhicules publics (lutte contre l'incendie, etc)
- ▷ Créer un espace public fédérateur qualitatif comprenant des espaces verts et un parti paysagé affirmé.

Le long de la voie de desserte interne, il s'agit de créer une unité visuelle au niveau de l'interface avec l'espace public en marquant l'alignement. L'interface de chaque lot avec l'espace commun fera l'objet :

- ▷ D'une emprise vouée à l'accès véhicules. Il pourra rester ouvert ou être fermé par un portail discret et en harmonie avec la clôture.
- ▷ D'une **implantation de bâti à l'alignement sur le reste du linéaire situé à l'interface avec l'espace commun** :
 - Soit la construction sera implantée à l'alignement (pignon ou façade, ou construction annexe), et le reste du linéaire sera traité en mur reprenant la typologie de clôture précisée ci-dessous.
 - Soit la construction sera implantée en recul et l'interface sera alors traitée en mur de clôture reprenant la typologie de clôture précisée ci-dessous.
- Une **typologie de clôture** identique sera utilisée sur l'ensemble de la voie : mur d'une hauteur maximale de 1,5 mètres ; les murs devront être en continuité les uns des autres et notamment avoir une continuité de hauteur.

Extrait des annexes du règlement du PLU :



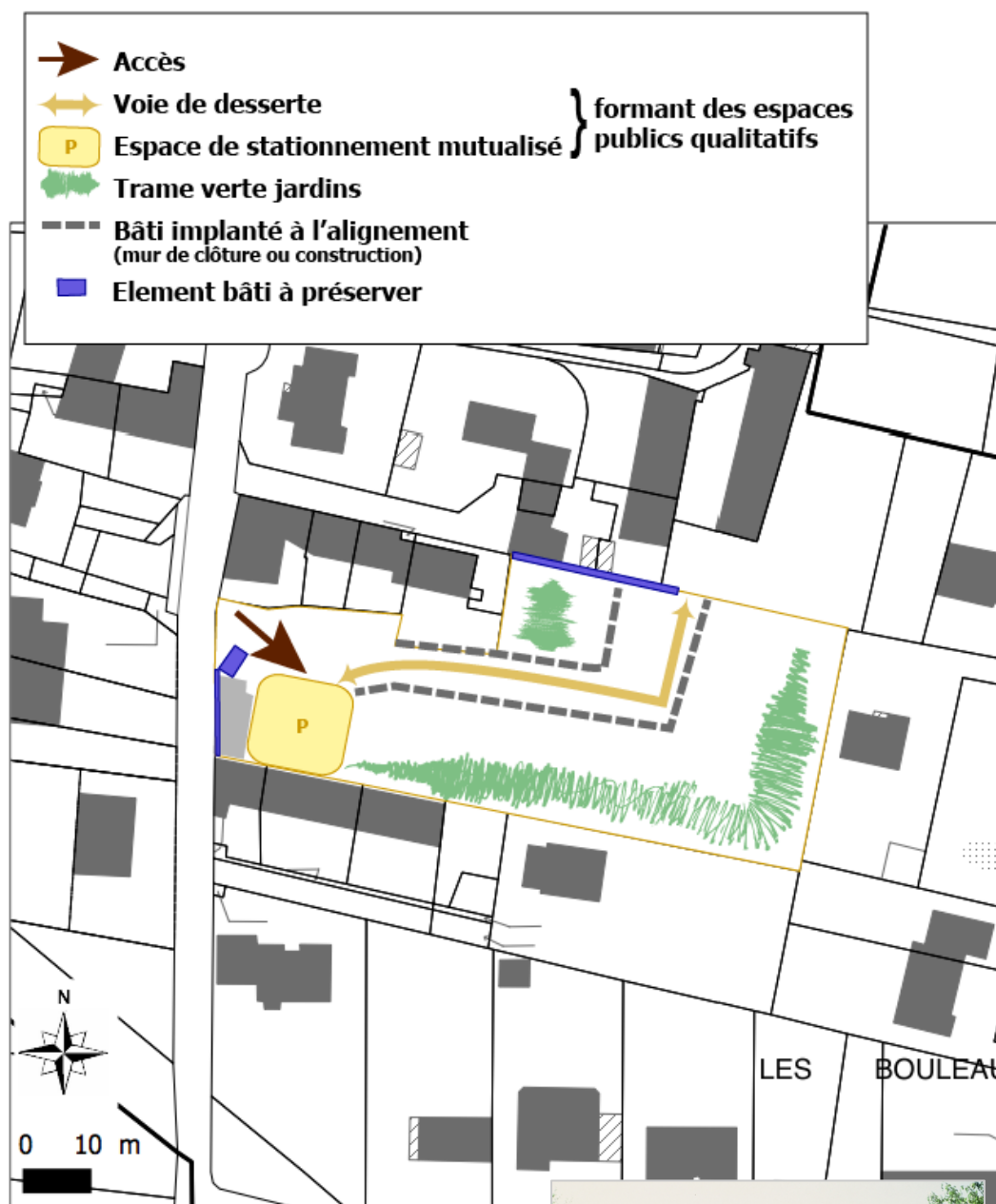
Sur les limites séparatives entre constructions :

- ▷ L'implantation des constructions doit permettre de disposer les espaces de vie et les espaces libres extérieurs privatifs à l'abri des covisibilités (limiter les vues directes).
- ▷ Les clôtures peuvent être constituées d'une haie, pouvant être doublée d'un grillage, ou d'un mur de 1,5 mètres pour se protéger des co-visibilités.

Gestion des eaux pluviales

- ▷ La problématique de gestion des eaux pluviales devra être intégrée en limitant l'imperméabilisation des espaces non bâtis (incluant les espaces communs et privés) et en permettant une infiltration à la parcelle.

Schéma de principe n°2 : organisation du site



Exemple d'espaces publics qualitatifs :



Source : CAUE 78

SECTEUR 2- LE CHEMIN DE MANTES, RUE DU ROUET

► PRESENTATION DU SITE

Ce secteur de 0,4 hectares est situé en limite communale, en entrée de bourg à l'intersection de la rue de la Treille et de la rue du Rouet.

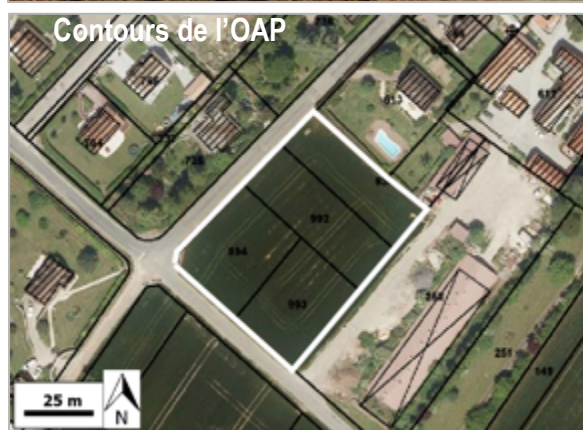
Parcelles cadastrales : A994 (1016m²), A993 (1002m²), A992 (1002m²) et A934 (en partie, 890m² sur 1016m²)

► CONTEXTE GENERAL

Le rôle des OAP Tout aménagement ayant lieu dans le secteur devra **être compatible** avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces orientations restent **souples**, afin de laisser aux futurs porteurs de projets et/ou personnes qui demanderont des autorisations d'urbanisme dans ce secteur une latitude d'action et la possibilité de proposer des partis d'aménagement divers et innovants.

Le principe : poser quelques « garde-fous » et principes préalables à l'urbanisation éventuelle de la zone.

Les objectifs : éviter de reproduire une urbanisation pavillonnaire standardisée, valoriser les atouts paysagers du site, inscrire l'urbanisation en cohérence avec la taille et les capacités du village.



► CONTENU DE L'OAP : LES GRANDS PRINCIPES A RESPECTER

Les grands principes à respecter pour tout porteur de projet ou toute personne faisant une demande d'autorisation d'urbanisme dans ce secteur sont les suivants :

Vocation, capacités d'accueil et densité : constructions d'habitations individuelles (ordre de grandeur : 5 à 6)

Accès et desserte

- ⊢ Prévoir au maximum deux accès sur la rue du Rouet, qui **devront être mutualisés**, c'est-à-dire communs à au moins deux logements.
- ⊢ Prévoir une bande non bâtie afin de conserver une possibilité d'accès ultérieur vers la partie nord est du site (cf. schéma) pour la désenclaver.
- ⊢ Ne pas prévoir d'accès véhicules sur la rue de la Treille
- ⊢ Prévoir une ou plusieurs voies de desserte interne mutualisées et partagées, qui pourront :
 - Avoir un revêtement non imperméabilisé.
 - Comporter une emprise commune mutualisée en entrée de site, ayant par exemple du stationnement, le ramassage des ordures ménagères, le rassemblement des boîtes aux lettres, le retournement des véhicules publics (lutte contre l'incendie, etc), ...

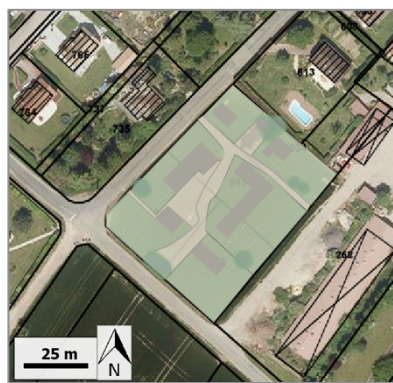
Découpage des lots :

- ⊢ Le découpage des lots n'est pas imposé.
- ⊢ Il doit avant tout découler des principes généraux d'accès mis en avant précédemment et faire preuve de cohérence dans la trame viaire, la prise en compte de la pente, des co-visibilités entre constructions, de l'ensoleillement et la bonne exposition des espaces de vie, ...
- ⊢ L'ouverture sur le paysage de la plaine de Neauphle est à promouvoir.
- ⊢ Quelques exemples d'organisation spatiale sont présentés à titre purement indicatif.

Exemples indicatifs d'organisation spatiale



- ☞ Maisons orientées au sud et vers le paysage
- ☞ En quinconce pour s'affranchir des covisibilités
- ☞ Espace commun central libéré des voitures (stationnement mutualisé)



- ☞ Maisons reprenant la typologie de l'urbanisation ancienne du nord du site, organisation autour d'une cour commune, tailles de parcelles variées.

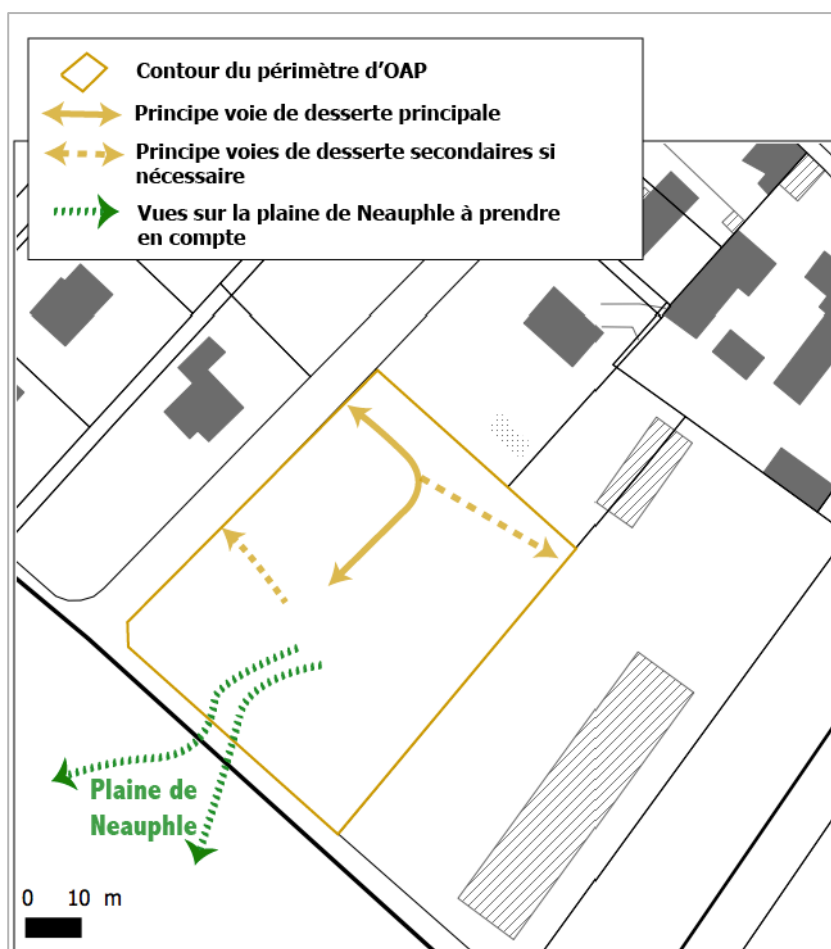
Implantation des constructions et forme urbaine

- ⊢ Faire apparaître clairement le **parti d'aménagement** et indiquer les choix retenus pour un aménagement d'ensemble cohérent du site.
- ⊢ Créer une fenêtre sur le paysage mettant en valeur la **vue prolongée sur la plaine de Neauphle**.
- ⊢ Prévoir les modalités de traitement des **interfaces entre lots privatifs et espaces communs** (typologie de clôture, etc) préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Gestion des eaux pluviales

- ⊢ Intégrer la problématique de gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des espaces non bâtis (incluant les espaces communs et privatifs) et en permettant une infiltration à la parcelle.

Schéma de principe : organisation du site

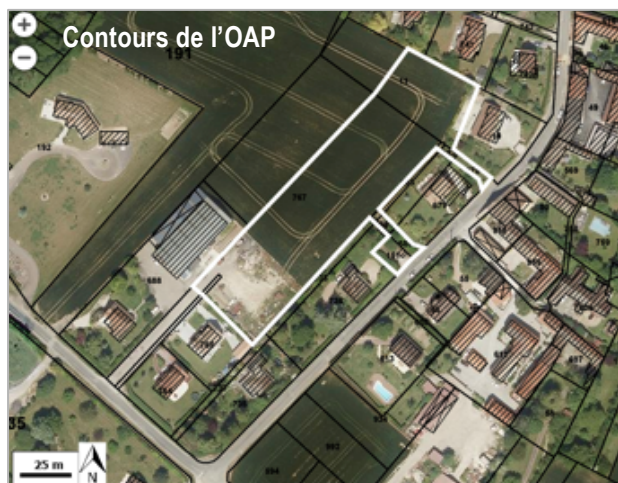


SECTEUR 3- « DEVANT ROUET », RUE DU ROUET

► PRESENTATION DU SITE

Ce secteur de 0,68 hectares est situé en limite communale, à l'interface avec une parcelle agricole.

Parcelles cadastrales : ZB767 et A11 en partie (env. 6450 m²) ; ZB 686 (12m²), ZB 680 (66m²), ZB 681 (29m²) ; ZB 683 (27m²), ZB 678 (80m²), ZB 684 (12m²) ; ZB 151 (155m²).



► CONTEXTE GENERAL

Le rôle des OAP Tout aménagement ayant lieu dans le secteur devra **être compatible** avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces orientations restent **souples**, afin de laisser aux futurs porteurs de projets et/ou personnes qui demanderont des autorisations d'urbanisme dans ce secteur une latitude d'action et la possibilité de proposer des partis d'aménagement divers et innovants.

Le principe : poser des principes préalables à l'urbanisation éventuelle de la zone.

Les objectifs : éviter de reproduire une urbanisation pavillonnaire standardisée et inscrire l'urbanisation en cohérence avec la taille et les capacités du village.

► CONTENU DE L'OAP : LES GRANDS PRINCIPES A RESPECTER

Les grands principes à respecter pour tout porteur de projet ou toute personne faisant une demande d'autorisation d'urbanisme dans ce secteur sont les suivants :

Vocation, capacités d'accueil et densité : constructions d'habitations individuelles (ordre de grandeur : 6 logements).

Accès et desserte

- Conserver l'accès principal au site depuis la rue Neuve.
- Prévoir une voie de desserte se prolongeant dans le site :
 - en l'absence de possibilité de jonction avec la rue du Rouet, cette voie se terminera en un espace commun permettant le retournement des véhicules ; une emprise sera néanmoins prévue pour anticiper une possibilité de venelle ultérieure vers la rue du Rouet.
 - si la réalisation d'une voie donnant sur la rue du Rouet est directement faisable, alors la voie de desserte pourra desservir l'ensemble du site et déboucher sur cette rue.

Découpage des lots

- Prévoir un découpage des lots varié et permettant de rythmer l'aménagement (formes parcellaires diverses, décrochés de parcelles pour éviter un tracé trop linéaire de la voie, ...).

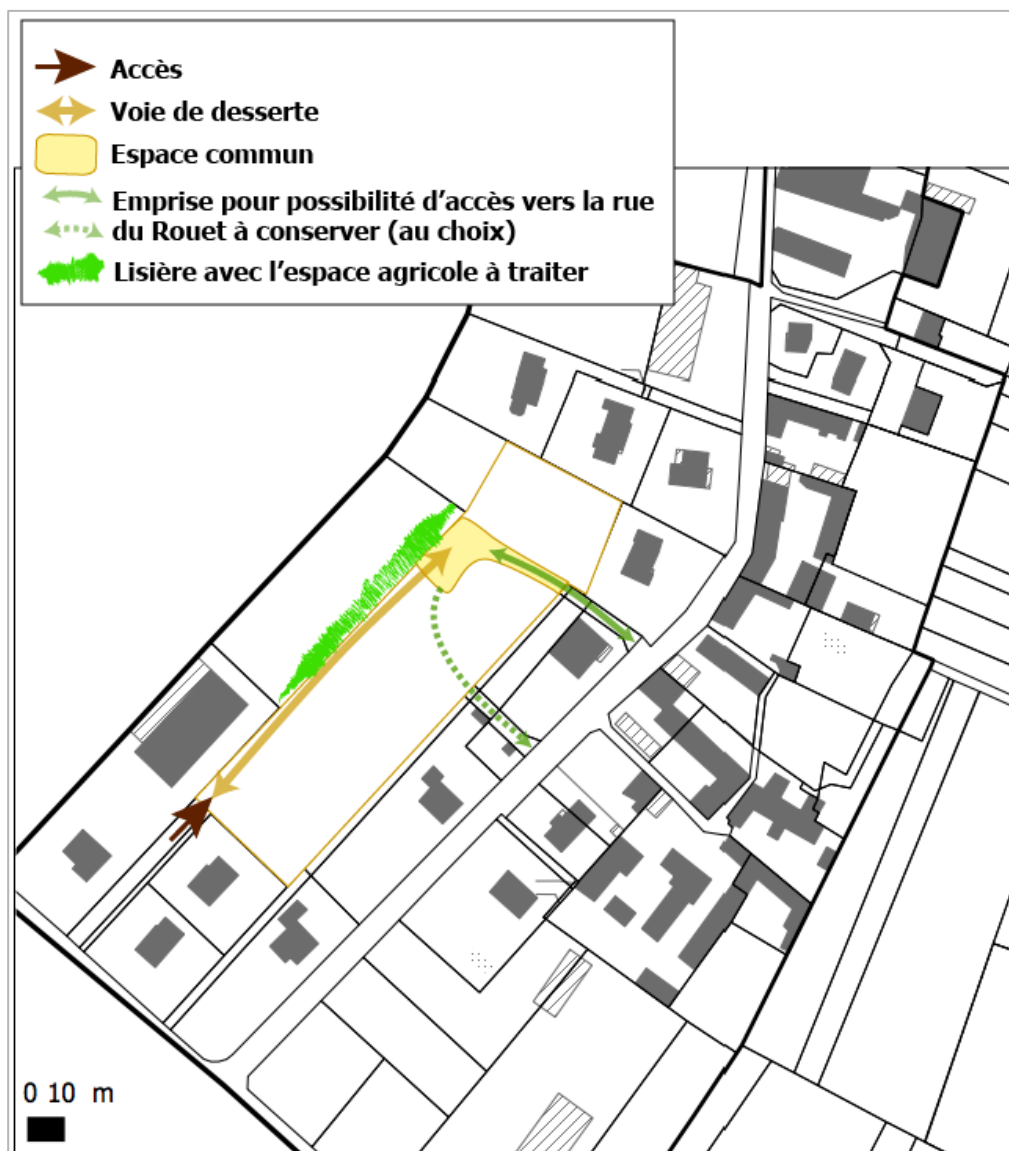
Implantation des constructions et forme urbaine

- ⊢ Traiter l'interface avec l'espace commun de manière à créer une unité visuelle : apporter une cohérence par une **typologie de clôture** identique sur l'ensemble de la voie, à dominante végétale et d'essences locales.
- ⊢ Favoriser une implantation des constructions permettant de disposer les espaces de vie et les espaces libres extérieurs privés à l'**abri des covisibilités** (limiter les vues directes).
- ⊢ Prendre en compte **la lisière avec l'espace agricole cultivé** jouxtant le secteur pour limiter les risques de conflits d'usage : privilégier le tracé de la voie de desserte le long de cette lisière pour faire office d'espace tampon, ne pas favoriser l'implantation des constructions d'habitation trop proches de cette limite, mettre en place des clôtures végétales.

Gestion des eaux pluviales

- ⊢ Intégrer la problématique de gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des espaces non bâtis (incluant les espaces communs et privés) et en permettant une infiltration à la parcelle.

Schéma de principe : organisation du site



SECTEUR 4 - RUE DU ROUET

► PRESENTATION DU SITE

Ce secteur de 0,67 hectares est situé à proximité du centre bourg, le long de la rue du Rouet.

Parcelles cadastrales : A13 (1268m²), A14 (2056m²), ZB713 (3385m²).

► CONTEXTE GENERAL

Le rôle des OAP Tout aménagement ayant lieu dans le secteur devra **être compatible** avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces orientations restent **souples**, afin de laisser aux futurs porteurs de projets et/ou personnes qui demanderont des autorisations d'urbanisme dans ce secteur une latitude d'action et la possibilité de proposer des partis d'aménagement divers et innovants.

Le principe : poser des principes préalables à l'urbanisation éventuelle de la zone.

Les objectifs : éviter de reproduire une urbanisation pavillonnaire standardisée et inscrire l'urbanisation en cohérence avec la taille et les capacités du village.



Aperçu du site



Contours de l'OAP

► CONTENU DE L'OAP : LES GRANDS PRINCIPES A RESPECTER

Les grands principes à respecter pour tout porteur de projet ou toute personne faisant une demande d'autorisation d'urbanisme dans ce secteur sont les suivants :

Vocation, capacités d'accueil et densité :

- ⊢ constructions à vocation d'habitat individuel (ordre de grandeur : 6 logements, et davantage si le hangar est démolé).
- ⊢ espace pour le stationnement, soit mutualisé (mutualisant une partie du stationnement du site mais également des maisons situées en face de l'autre côté de la rue), soit dispersé dans le site.

Accès et desserte

- ⊢ Prévoir un accès principal au site aura lieu depuis la rue du Rouet, en partie nord du site.
- ⊢ A partir de cette emprise, prévoir une voie pour desservir le site ; il s'agira d'une voie partagée, formée par un système de cours et décrochés.
- ⊢ La voie pourra déboucher sur un accès secondaire en partie sud, selon le devenir du hangar actuel.

Découpage des lots

- ⊢ Prévoir un découpage des lots varié et permettant de rythmer l'aménagement (décrochés de parcelles pour éviter un tracé trop linéaire de la voie, ...).

Implantation des constructions, forme urbaine et espaces non bâtis

Au niveau de l'espace commun mutualisé :

- ⊢ Mutualiser le ramassage des ordures ménagères et le rassemblement des boîtes aux lettres, et éventuellement le stationnement ; permettre une emprise suffisante pour le retournement des véhicules publics (lutte contre l'incendie, etc)
- ⊢ Créer un espace fédérateur qualitatif comprenant des espaces verts et un parti paysagé affirmé.

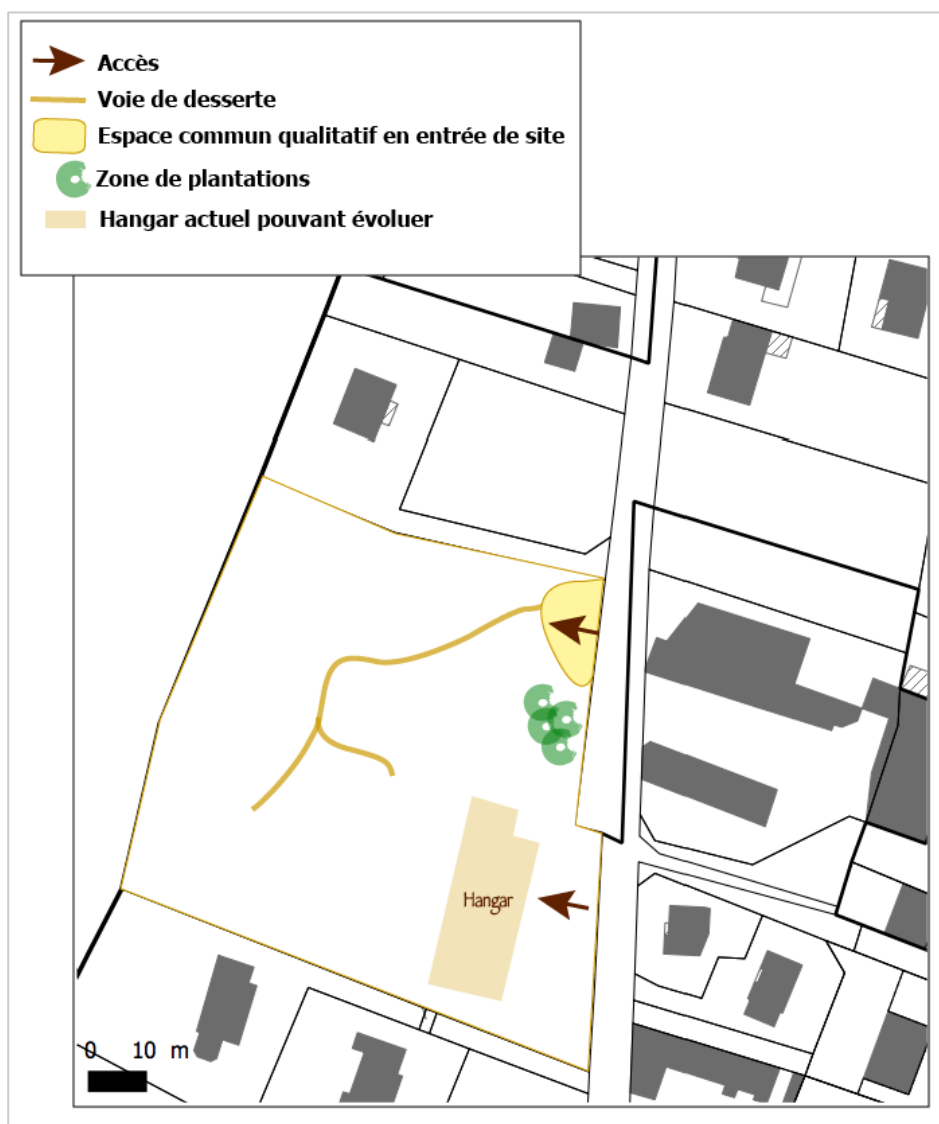
Le long de la voie de desserte interne : traiter l'interface avec l'espace public pour créer une unité visuelle :

- ⊢ Apporter une cohérence par une **typologie de clôture** identique sur l'ensemble de la voie formées par des **clôtures végétalisées** avec un grillage simple peu visible, permettant le passage de la petite faune et intégré dans la végétation qui devra dominer visuellement (détails à définir par le permis d'aménager).
- ⊢ Favoriser une implantation des constructions permettant de disposer les espaces de vie et les espaces libres extérieurs privés à **l'abri des covisibilités** (limiter les vues directes).

Gestion des eaux pluviales

- ⊢ Intégrer la problématique de gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des espaces non bâtis (incluant les espaces communs et privés) et en permettant une infiltration à la parcelle.

Schéma de principe : organisation du site



SECTEUR 5 – 8,10 ET 12 RUE DE LA TUILERIE

► PRESENTATION DU SITE

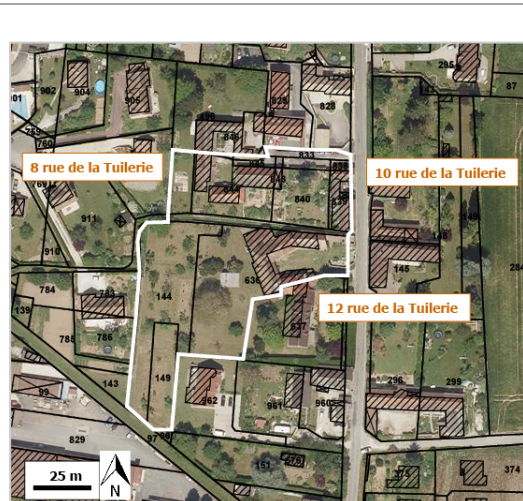
Ce secteur de 0,8 hectares est situé dans un des pôles anciens urbanisés de la commune, rue de la Tuilerie.

Dans la partie sud du secteur, l'ensemble des bâtiments a conservé son caractère d'origine et a très peu été altéré par des interventions contemporaines. L'imbrication des volumes est très intéressante. Les bâtiments sont recouverts en majorité par des tuiles plates assez claires qui étaient fabriquées à Saulx-Marchais. Certaines parties ont été remplacées par une tuile mécanique orange assez courante dans la région. Les façades sont en moellons calcaires recouverts d'un enduit à base de chaux. La maison d'habitation a été badigeonnée à l'ocre rouge, les autres façades étant plutôt beige clair. Les ouvertures accueillent des ouvertures en bois peint avec des volets en bois peints pour l'habitation. Les lucarnes sont engagées dans le mur « à la capucine ». Malgré sa détérioration, cet ensemble représente un témoignage remarquable de l'architecture rurale.

Au nord de la sente piétonne, les bâtiments ont aussi conservé leur caractère d'origine.

Les espaces vides autour des bâtiments mettent en valeur le caractère ancien et rural de ce noyau du bourg.

Contours de l'OAP



Aperçu du site



► CONTEXTE GENERAL

Le rôle des OAP : Tout aménagement ou demande d'urbanisme ayant lieu dans le secteur devra **être compatible** avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les objectifs : **préserver le caractère patrimonial** de ce noyau du bourg.

► CONTENU DE L'OAP : LES GRANDS PRINCIPES A RESPECTER

Les grands principes à respecter pour tout porteur de projet ou toute personne faisant une demande d'autorisation d'urbanisme dans ce secteur sont les suivants :

Espaces bâtis

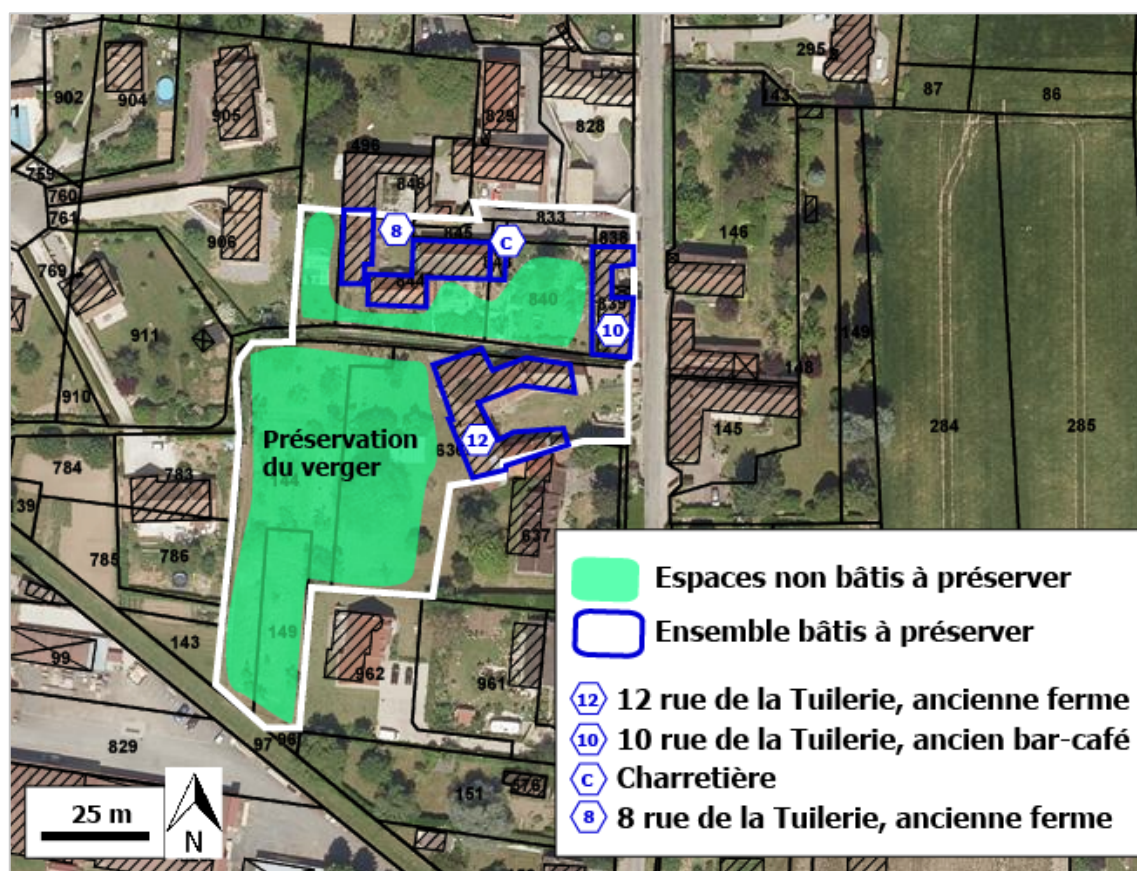
- Sur les **bâtiments identifiés** sur le schéma ci-dessous, les travaux devront permettre de respecter l'architecture d'origine de la construction et contribuer à la mise en valeur de ses caractéristiques culturelles, historiques et architecturales. Aucune destruction n'est autorisée.

- ⊢ Les murets de **clôtures** doivent être mis en valeur et, en cas de restauration, conserver les caractéristiques d'origine (matériaux, hauteur,)
- ⊢ Les clôtures grillagées laissant passer les vues depuis la sente piétonne dit « sentier des amoureux » ne doivent pas être occultées. La portion en parpaings anciens patrimoniaux est à conserver.

Espaces non bâtis

- ⊢ Les **espaces non bâtis identifiés** sur le schéma ci-dessous doivent être préservés : toute urbanisation y est proscrite.

Schéma de principe : préservation du site



SECTEUR 6 – FERME DE LA TUILERIE, 30 RUE DE LA TUILERIE

► PRESENTATION DU SITE

Cette ancienne ferme comprend des corps de bâtiments organisés en U autour d'une grande cour (date de construction estimée : 19ème siècle). On y trouve également une ancienne tuilerie seigneuriale datant du XVIIè siècle (vestiges du Four de l'Ancienne Tuilerie inscrits au titre des Monuments Historiques).

Des logements ont été progressivement aménagés dans les anciens bâtiments d'exploitation. On compte une dizaine de logements. Une très grande grange pourrait encore être aménagée. Les espaces constructibles sont importants de part et d'autre de l'ensemble bâti.



Aperçu du site

► CONTEXTE GENERAL

Le rôle des OAP Tout aménagement ayant lieu dans le secteur devra **être compatible** avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces orientations restent **souples**, afin de laisser aux futurs porteurs de projets et/ou personnes qui demanderont des autorisations d'urbanisme dans ce secteur une latitude d'action et la possibilité de proposer un parti d'aménagement.

Le principe : poser des principes préalables à l'urbanisation éventuelle de la zone.



Les objectifs : préserver le caractère patrimonial de cet ensemble bâti et encadrer les modalités d'urbanisation autour du site pour maintenir son intérêt architectural et paysager, éviter de reproduire une urbanisation pavillonnaire standardisée et inscrire l'urbanisation en cohérence avec la taille et les capacités du village.

► CONTENU DE L'OAP : LES GRANDS PRINCIPES A RESPECTER

Les grands principes à respecter pour tout porteur de projet ou toute personne faisant une demande d'autorisation d'urbanisme dans ce secteur sont les suivants :

Vocation, capacités d'accueil et densité :

- ⊢ Dans les entités bâties : logements, suite à réhabilitation et changement de destination (non limités).
- ⊢ Dans les espaces libres : constructions à vocation d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif (ordre de grandeur : 6 logements), sous réserve de minimiser au maximum l'impact des constructions sur le paysage.

Accès et desserte :

- ⊢ En cas d'urbanisation nouvelle, réutiliser l'accès existant et le mutualiser.
- ⊢ Une éventuelle autre possibilité d'accès au lieu de la servitude de cour commune actuelle au nord du site pourra être étudiée.

Mise en valeur des espaces non bâtis

- ⊢ Maintenir un **espace non bâti avec un sol perméable** au devant du site, afin de conserver et valoriser la perspective sur le site.
- ⊢ Ménager un **périmètre non bâti** autour du bâtiment situé au nord (cf. plan) afin de conserver la perspective sur la façade nord du bâtiment, reflétant son architecture rurale.
- ⊢ Préserver les **arbres identifiés**.
- ⊢ Préserver la **mare** ; son comblement est interdit.

- ⊢ Maintenir un **périmètre non bâti** et non imperméabilisé autour de la mare (espace tampon).
- ⊢ En cas de plantations de haies, les réaliser avec des **essences locales**.

Organisation des espaces bâtis, en cas de constructions

Dans la partie nord du site, assurer une continuité des espaces bâtis à l'image de la structuration actuelle du corps de ferme :

- ⊢ Soit un seul bâtiment sous forme de longère, soit plusieurs bâtiments distincts continus (implantation sur les limites séparatives des constructions principales et/ou de leurs annexes bâties) afin de former un ensemble bâti cohérent d'un seul tenant.
- ⊢ Desserte des constructions via une cour commune.
- ⊢ Typologie de clôture précise mettant en valeur le site depuis l'entrée.

Dans la partie sud du site, le maintien de l'espace non bâti est souhaitable afin de conserver les perspectives sur l'ancien corps de ferme. Néanmoins, en cas de volonté d'urbanisation, l'édification de constructions est possible. Le parti d'aménagement proposé devra alors démontrer :

- ⊢ La réelle prise en compte du caractère patrimonial du site et des vues sur cet ensemble.
- ⊢ Un **traitement cohérent des interfaces entre espaces bâtis et espaces communs**, notamment par une typologie des clôtures identique imposée sur l'ensemble du site.

Gestion des eaux pluviales

- ⊢ Intégrer la problématique de gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des espaces non bâtis (incluant les espaces communs et privés) et en permettant une infiltration à la parcelle.

Schéma de principe : organisation du site

