

# Orientation d'aménagement et de programmation N°3 : Secteurs chemin et ferme du château

Commune de Maisse



- INTEGRATION DANS LE PAYSAGE
  - vue sur l'église à protéger
  - et vue depuis la zone agricole à protéger
- COMPOSANTES DU PROJET
  - habitat, commerces, bureaux
  - aire de stationnement paysagée et jardin
  - Espace Boisé Classé
  - zone tampon non aedificandi
  - traitement végétal des abords de la zone donnant sur l'espace public permettant une meilleure circulation des engins agricoles
  - espace de transition végétale avec les parcelles voisines
- PRINCIPES DE MAILLAGE
  - Accès routier
  - limite de zone

Ces secteurs ont pour vocation d'accueillir des programmes mixtes de logements individuels, intermédiaires et collectifs de hauteur maximale R+1+Combles ou R+2.

Le parti d'aménagement doit permettre à ces opérations de se raccrocher au tissu environnant en appliquant les principes d'accès routiers chemin du château et rue de la Ferté Alais.

Certaines interfaces entre les projets et les parcelles voisines seront aménagées sous la forme de plantations d'essence locale.

Les aires de stationnement communes seront paysagées et implantées en entrées de zones.  
Les clôtures seront homogènes sur l'ensemble de la zone.

Une zone tampon devra être aménagée entre un secteur de projet et la ferme de château et ne pourra pas accueillir de bâti mais des aires de stationnement, des jardins,...

Le long du chemin du château, les futures opérations devront traiter de manière paysagée leurs limites afin d'améliorer la circulation des engins agricoles.

Deux cônes de vue vers l'église sont à préserver et le projet le plus à l'ouest devra présenter des découpés importants dans ses façades ouest et nord afin de préserver la vue depuis l'espace agricole.

L'aménagement des parcelles ne devra pas accentuer le ruissellement sur celles-ci, et les eaux pluviales pourront être récupérées.

Une densité minimum de 23 logements à l'hectare s'applique pour chaque site  
Taux de logements sociaux : 25%