

Commune de MONTAGNY SAINTE FÉLICITÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

10 JUIL. 2017

4

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
ORIENTATIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A TOUS LES SITES	4
SITE N°1 – FERME RUE MARTIN– ENTREE DE VILLAGE – 0,63 HA	5
SITE N°2 – FERME RUE MARTIN – CENTRE-VILLAGE – 1,14 HA	10
SITE N°3 – FERME PLACE DU FORT – 0,61 HA	16
SITE N°4 – FERME RUE DE LA PORTE BARON – 0,72 HA	19
SITE N°5 – FERME DU TOURNEBUT – 0,24 HA	23
SITE N°6 – SITE RUE MOITIE – 0,58 HA	27

INTRODUCTION

Les « orientations d'aménagement et de programmation » permettent de mettre en œuvre des actions ou opérations déterminées, dans certains secteurs.

Elles sont déterminées en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, selon lequel : « *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* ».

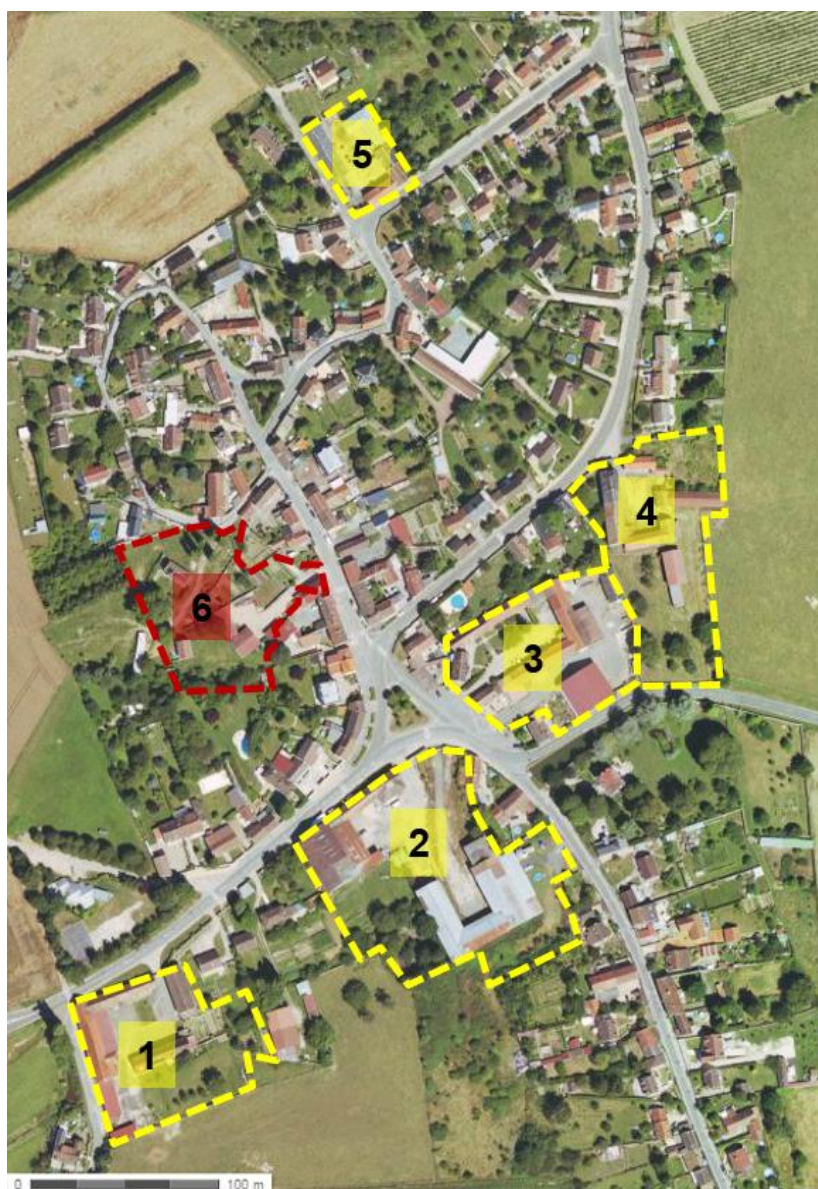
Soucieuse d'aboutir à un aménagement qualitatif et compatible avec l'identité du village, la municipalité a engagé une étude urbaine portant sur les sites qui constituent un fort potentiel de renouvellement urbain. Une réflexion globale a ainsi été menée sur la reconversion du bâti agricole privé et dégradé de Montagny-Sainte-Félicité, patrimoine important et qui tient une place essentielle dans la structure du village, lui-même affaibli par les mutations socio-économiques modernes.

L'étude avait ainsi pour problématique, en abordant la question du devenir du bâti agricole, d'expérimenter une démarche globale et d'intérêt général visant à assurer la sauvegarde et la revitalisation du village rural dans son ensemble.

Le constat de vieillissement et la question du devenir des fermes traditionnelles plus ou moins abandonnées car non adaptées aux modes de vie actuels et aux activités agricoles, pose en effet un problème grave en matières patrimoniale et socio-économique, sur lequel la municipalité a décidé de se pencher. Ces ensembles bâtis souvent remarquables de notre territoire rural sont menacés d'abandon et de délabrement. Montagny-Sainte-Félicité n'est pas épargnée, l'avenir du patrimoine agricole n'est pas assuré, alors qu'il tient une place importante dans l'identité comme dans la lecture du village. Cet état de fait accentue le phénomène de dévitalisation de la petite commune.

L'étude a abouti à la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur cinq corps de ferme et un secteur potentiel de densification :

- Secteur n°1 : Ferme rue Martin – entrée de village
- Secteur n°2 : Ferme rue Martin – centre-village
- Secteur n°3 : Ferme place du Fort
- Secteur n°4 : Ferme rue de la Porte Baron
- Secteur n°5 : Ferme du Tournebut
- Secteur n°6 : Site rue Moitié



Positionnement des secteurs soumis aux OAP

Pour les corps de ferme, plusieurs scénarios ont été retenus :

- le premier scénario (A) correspond au maintien de la vocation agricole du site. Il a été conçu pour permettre le maintien et le développement de ce secteur d'activité, représentant le caractère rural traditionnel du village.
- le second scénario (B) est le scénario préférentiel en cas de reconversion. Il a été conçu dans le cadre d'une vision d'ensemble de revitalisation et de requalification du cœur de village, afin de réunir l'ensemble des ingrédients susceptibles de redynamiser de manière innovante et durable le corps de la petite commune. Par conséquent, les vocations de chaque site sont chaînées entre elles et complémentaires :
 - Site n°1 : Entrée de village : pôle d'accueil / gîtes collectifs.
 - Site n°2 : Cœur de village : Pôle cœur de ville (pluridisciplinaire), activités, bistrot de pays, habitat.
 - Site n°3 : Pôle mixte (habitat, activités, gîtes,...).
 - Site n°4 : Pôle municipal (mairie, services techniques, salle des fêtes,...).
 - Site n°5 : Ferme pédagogique (gîtes et ferme).

Sur certains sites, considérant le caractère relativement contraignant de ce scénario qui recherche avant tout l'intérêt général, il a été convenu d'élargir les possibilités constructives propres à chaque site, par création de « compensations » et compléments de développement immobilier compatible avec les options prises. Dans ce sens, les planches graphiques font parfois apparaître les « rallonges » autorisées selon des possibilités de petites extensions immobilières pour chacun des sites, en rapport avec les contraintes liées au projet retenu par la collectivité. Ces « rallonges » ont pour objet d'alléger la charge financière des investissements liés au « recyclage » des sites.

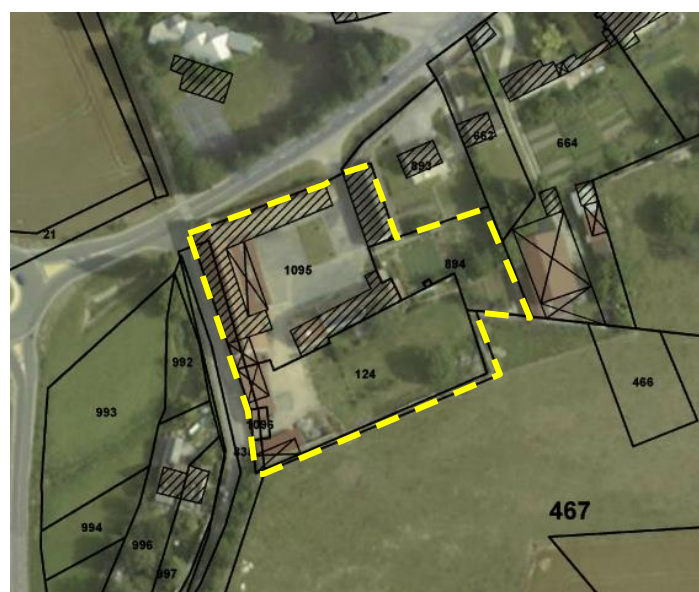
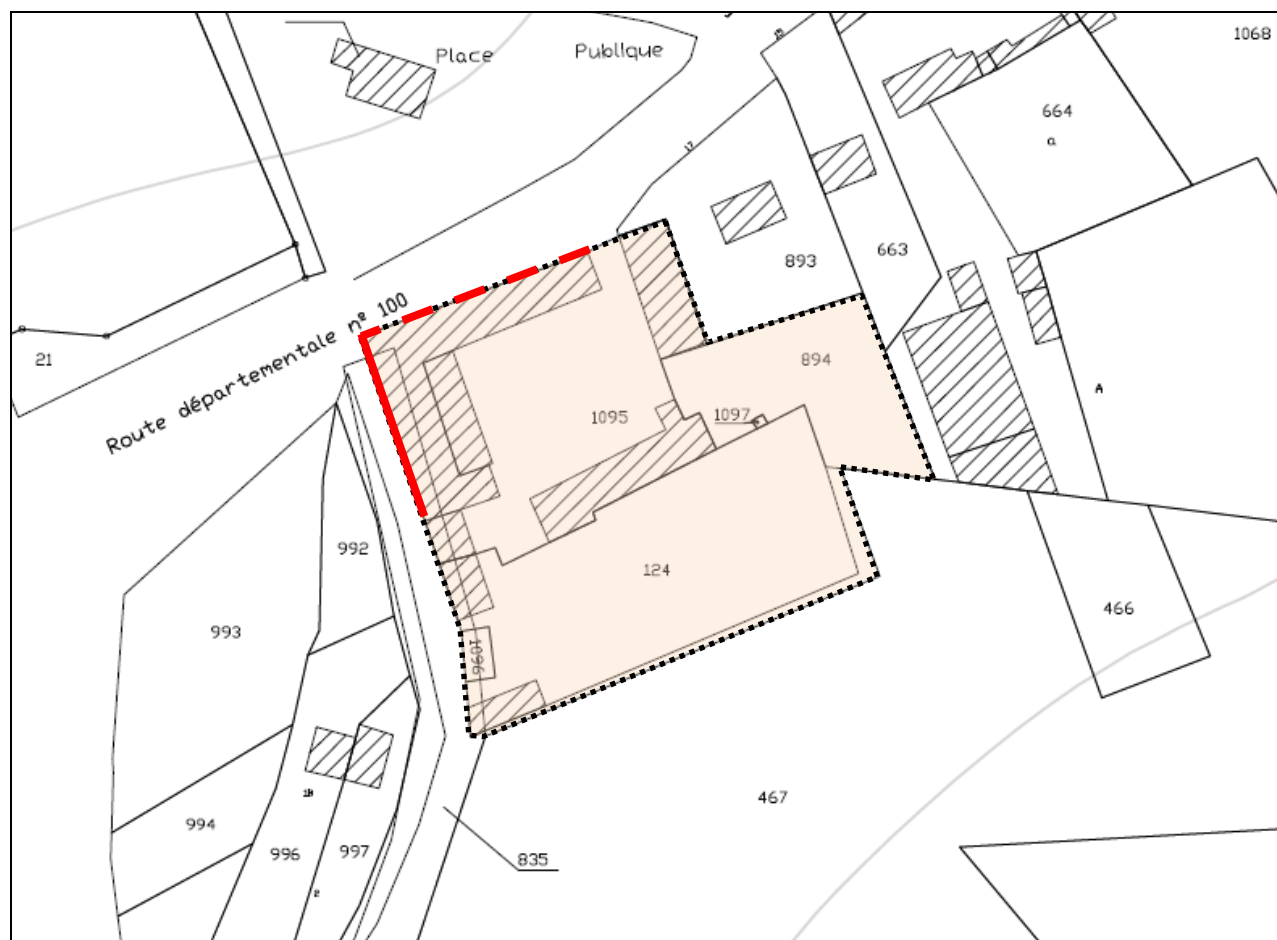
- le scénario C, lorsqu'il existe, est la variante de développement retenue par la collectivité en tant qu'opération de substitution acceptable. L'hypothèse d'une reconversion vers la seule vocation « habitat » a été prise en compte, afin d'offrir une alternative, notamment dans le cas où les autres options n'aboutiraient pas (absence d'entrepreneur intéressé, activités non rentables,...).

Pour le secteur de densification identifié rue Moitié, les OAP définies visent à garantir le bon fonctionnement de l'opération future, notamment au niveau des accès.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A TOUS LES SITES

La production totale de logements sur l'ensemble des sites soumis à des OAP est limitée à 100 logements sur les 25 ans suivant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il ne pourra être réalisé plus de 20 logements par tranche de 5 ans.

Sur chaque site, le passage d'un scénario à l'autre pourra se faire progressivement.

SITE N°1 – Ferme rue Martin– entrée de village – 0,63 ha**PROTECTION DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX**Source : www.geoportail.fr**LEGENDE**

-  Secteur concerné
-  Mur à conserver pouvant faire l'objet de modifications très légères
-  Mur à conserver pouvant faire l'objet de modifications plus importantes

Sur ce plan figurent les murs à conserver quel que soit le scénario envisagé.

Le maintien de l'aspect du mur est exigé (hauteur, matériaux apparents). Les modifications très légères sont notamment les percements de petite taille, type meurtrières. On entend par « modifications plus importantes » les nouvelles ouvertures types fenêtres, portes,...).

PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES DES ELEMENTS A CONSERVER

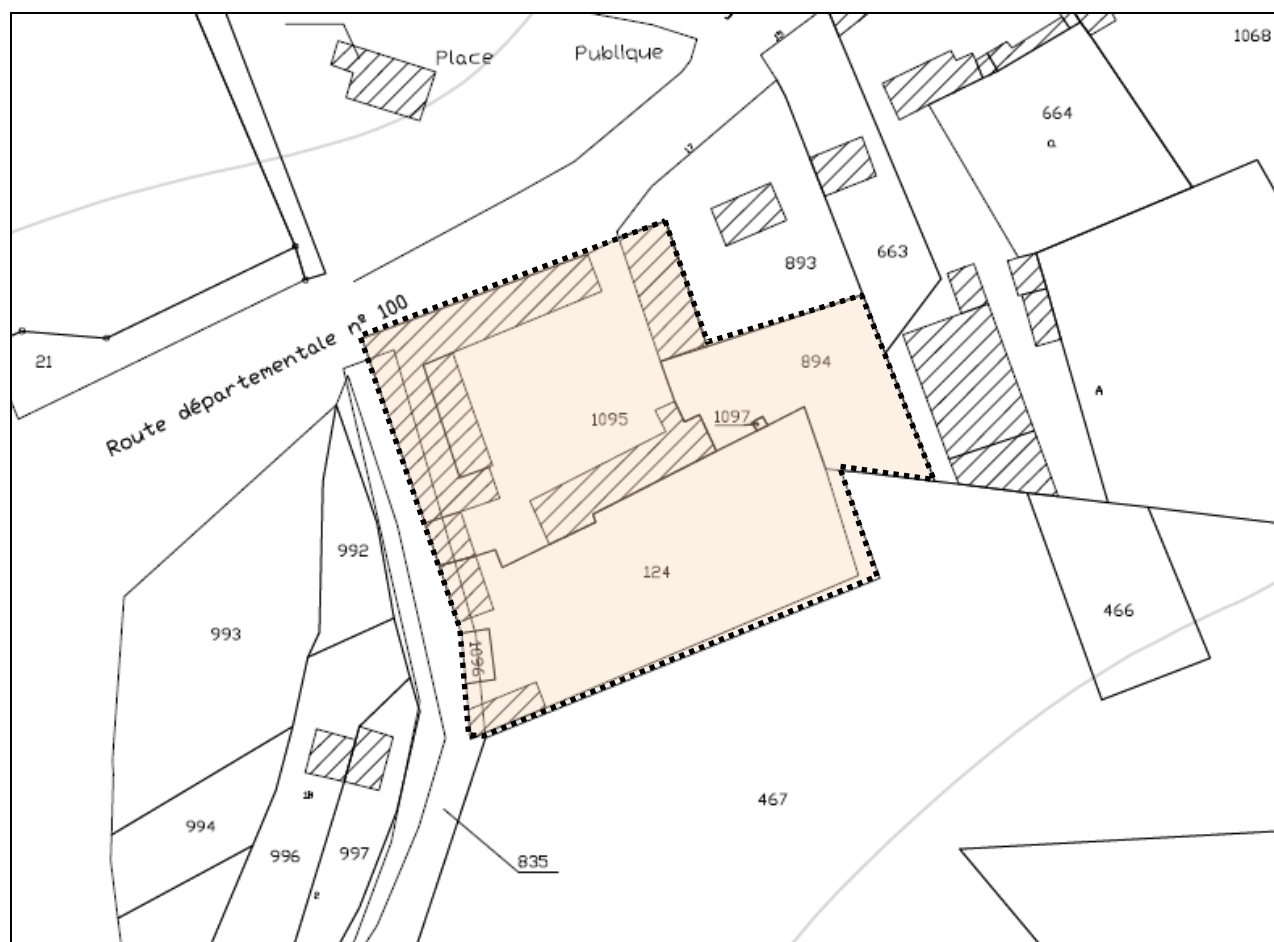
Mur à conserver pouvant faire l'objet de modifications très légères :



Mur à conserver pouvant faire l'objet de modifications plus importantes :



SCENARIO A



Le scénario A correspond au maintien de l'activité agricole sur le site.

Sur tout le secteur, sont autorisées :

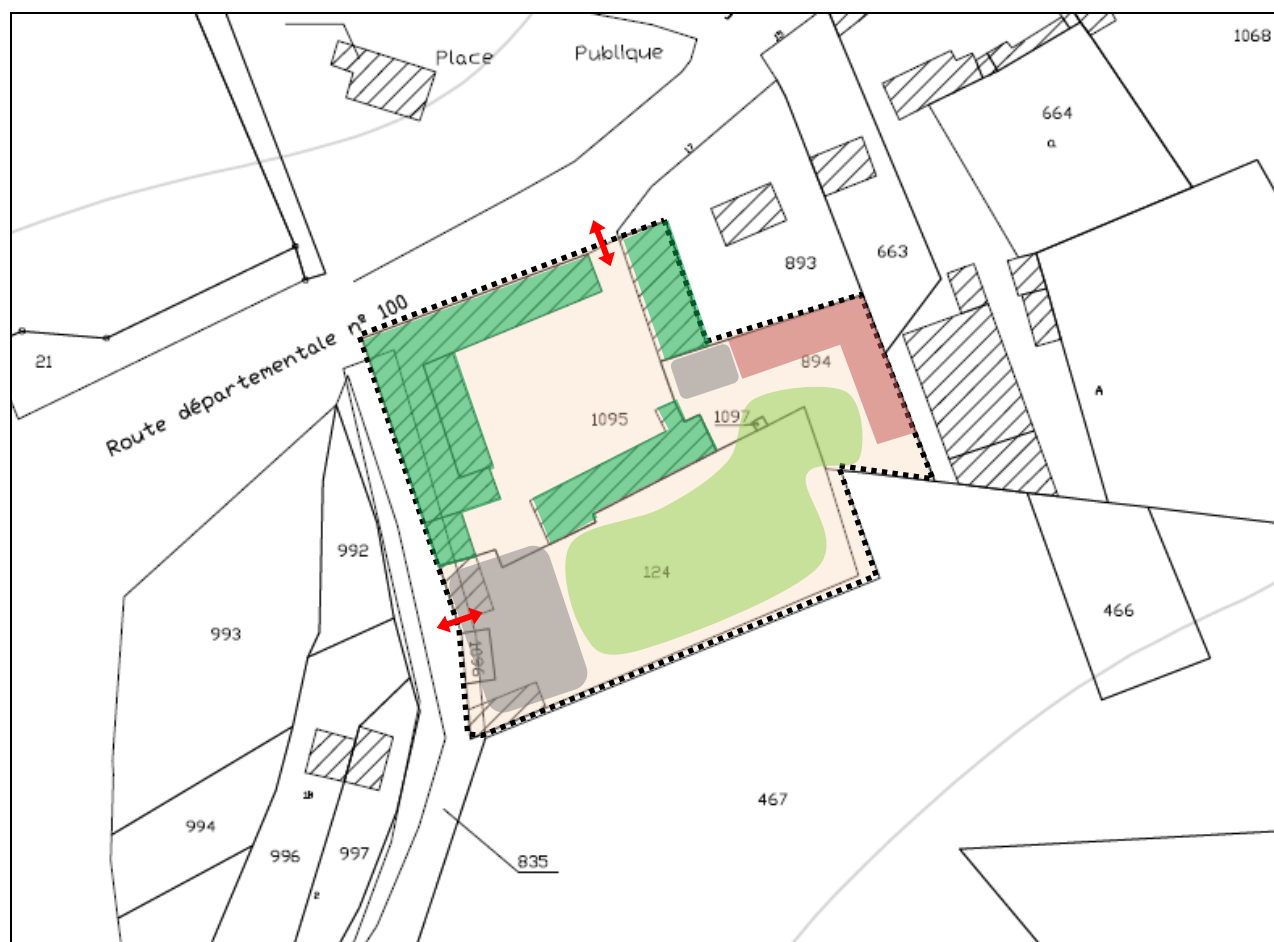
- les installations et constructions à usage agricole,
- l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...),
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

LEGENDE

 Secteur concerné

Secteur où sont autorisées :

- les installations et constructions à usage agricole
- l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...)
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

SCENARIO B

Le scénario B correspond à la reconversion du site en un pôle d'accueil sous la forme de gîtes collectifs. Les bâtiments du corps de ferme existant repérés en vert au plan pourront faire l'objet d'une reconversion pour y aménager les espaces nécessaires à cette activité (accueil, chambres, salles communes,...).

Dans cette hypothèse, la construction d'habitat sur une partie du site pourra être autorisée afin d'équilibrer l'opération (emprise au sol figurant au plan).

La cour devra rester libre de toute construction et de tout stationnement.

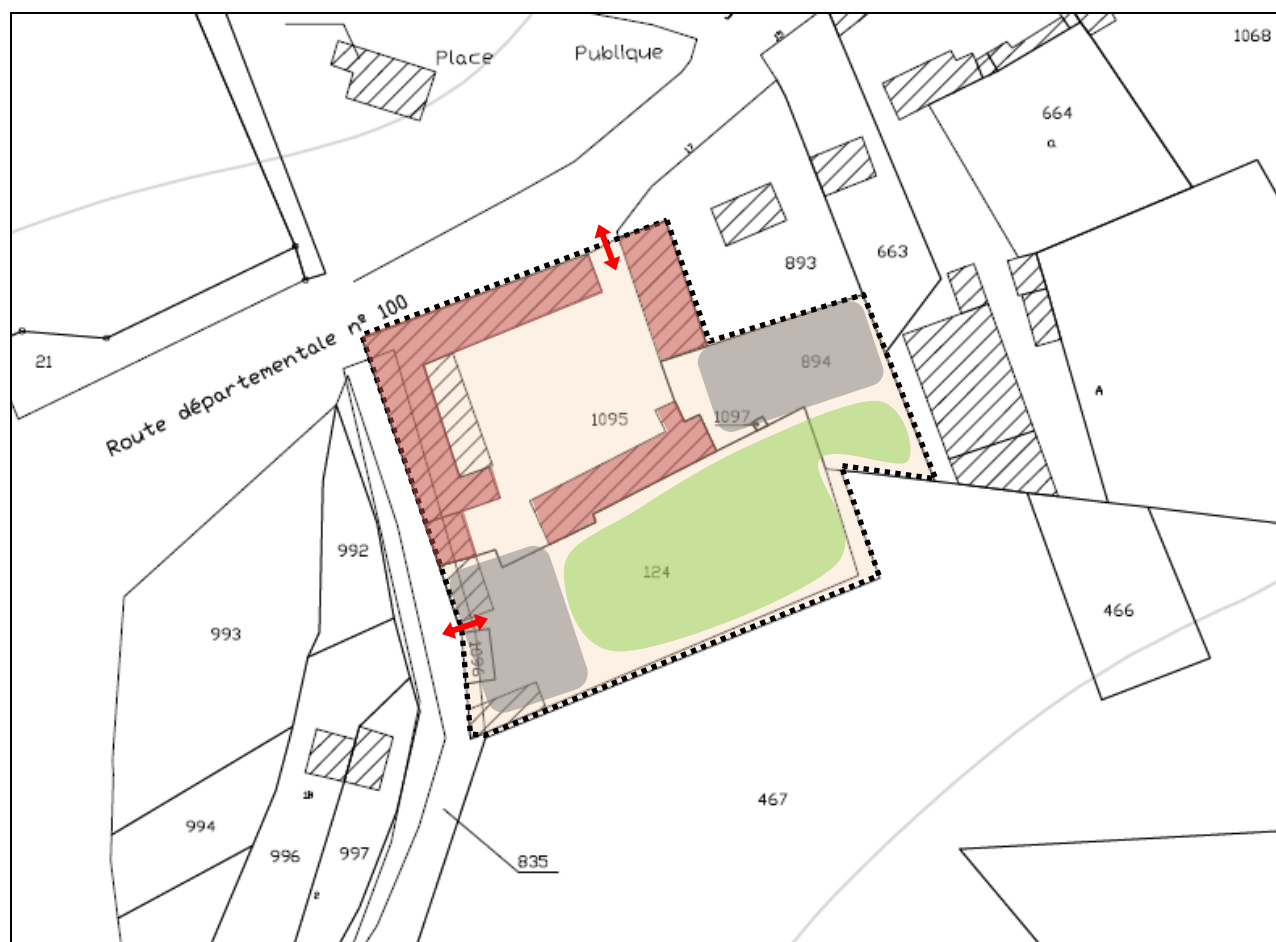
L'arrière de la ferme sera un espace vert (jardin des gîtes et de l'habitat).

LEGENDE

- Secteur concerné
- Bâtiments pouvant être reconvertis en gîtes collectifs (accueil, chambres, salles communes,...)
- Emprise au sol maximale de constructions futures pouvant accueillir de l'habitat
- Espace de stationnement
- Espace vert (jardins, potagers,...)
- Accès véhicules possible

RAPPEL : La production totale de logements sur l'ensemble des sites soumis à des OAP est limitée à 100 logements sur les 25 ans suivant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il ne pourra être réalisé plus de 20 logements par tranche de 5 ans.

SCENARIO C



Le scénario C correspond à la reconversion du site en habitat. Les bâtiments du corps de ferme existant repérés en rose au plan pourront faire l'objet d'une reconversion en logements.

Aucune extension ne sera autorisée, afin de conserver une densité compatible avec celle du village. Le nombre maximal de logements autorisés est de 20.

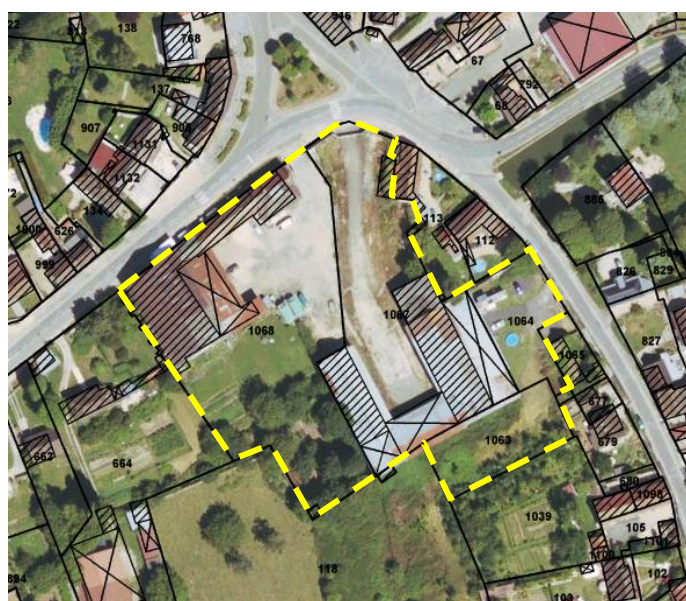
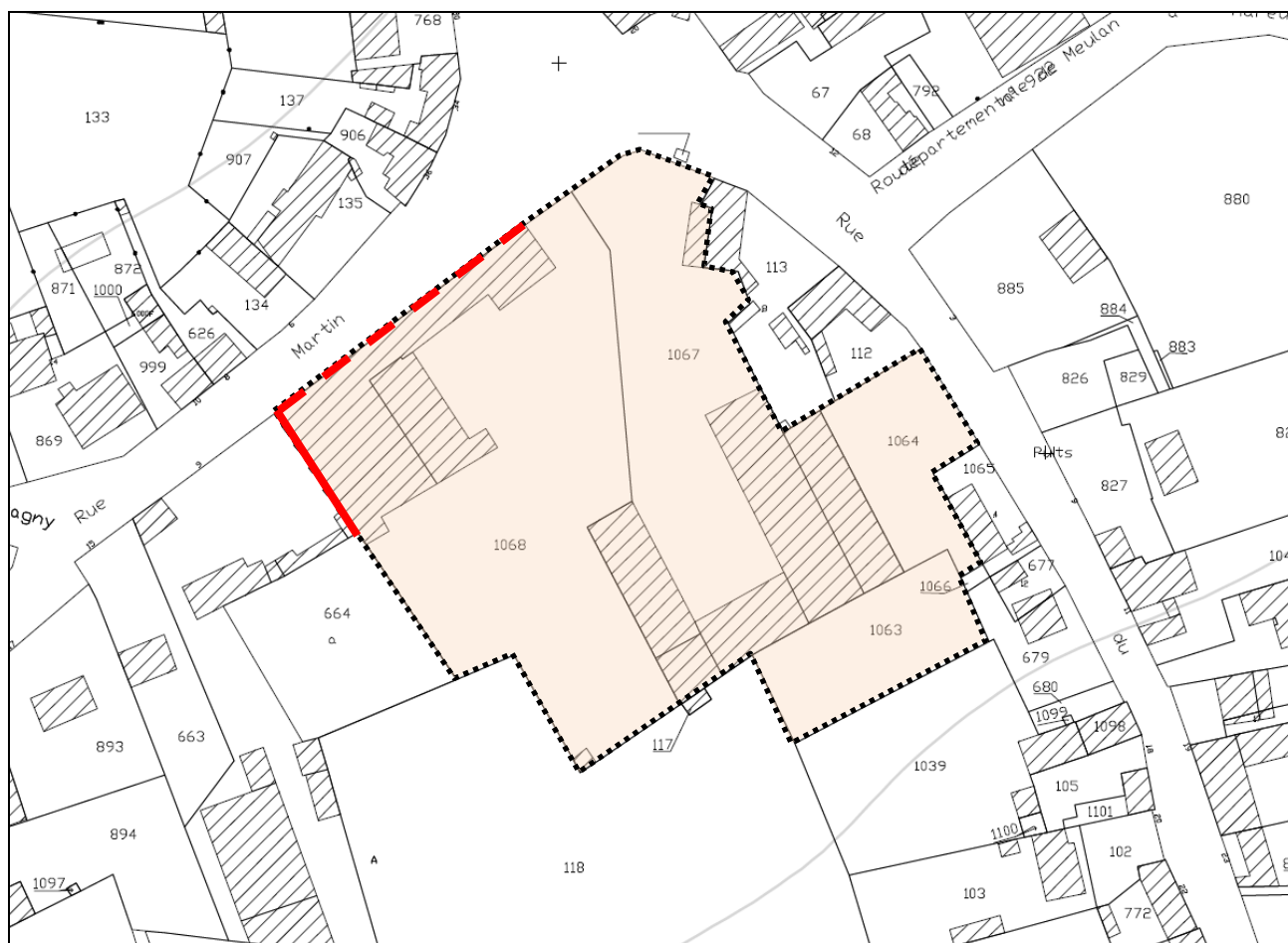
La cour devra rester libre de toute construction et de tout stationnement.

L'arrière de la ferme sera un espace vert (jardins, potagers,...).

LEGENDE

-  Secteur concerné
-  Bâtiments pouvant être reconvertis vers de l'habitat
-  Espace de stationnement
-  Espace vert (jardins, potagers,...)
-  Accès véhicules possible

RAPPEL : La production totale de logements sur l'ensemble des sites soumis à des OAP est limitée à 100 logements sur les 25 ans suivant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il ne pourra être réalisé plus de 20 logements par tranche de 5 ans.

SITE N°2 – Ferme rue Martin – centre-village – 1,14 ha**PROTECTION DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX**Source : www.geoportail.fr**LEGENDE**

-  Secteur concerné
-  Mur à conserver pouvant faire l'objet de modifications très légères
-  Mur à conserver pouvant faire l'objet de modifications plus importantes

Sur ce plan figurent les murs à conserver quel que soit le scénario envisagé.

Le maintien de l'aspect du mur est exigé (hauteur, matériaux apparents). Les modifications très légères sont notamment les percements de petite taille, type meurtrières. On entend par « modifications plus importantes » les nouvelles ouvertures types fenêtres, portes,...).

PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES DES ELEMENTS A CONSERVER

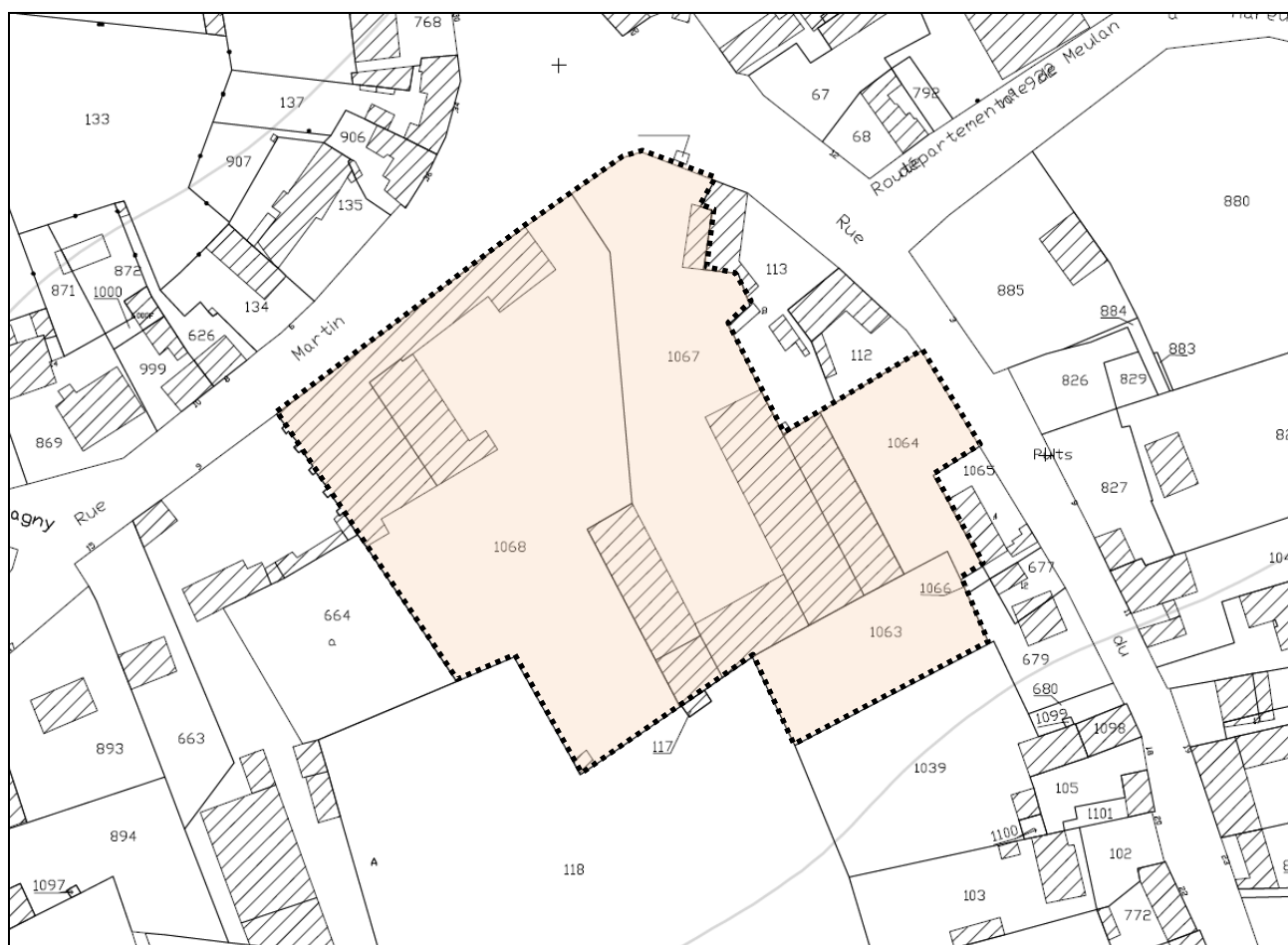
Mur à conserver pouvant faire l'objet de modifications très légères :



Mur à conserver pouvant faire l'objet de modifications plus importantes :



SCENARIO A



Le scénario A correspond au maintien de l'activité agricole sur le site.

Sur tout le secteur, sont autorisées :

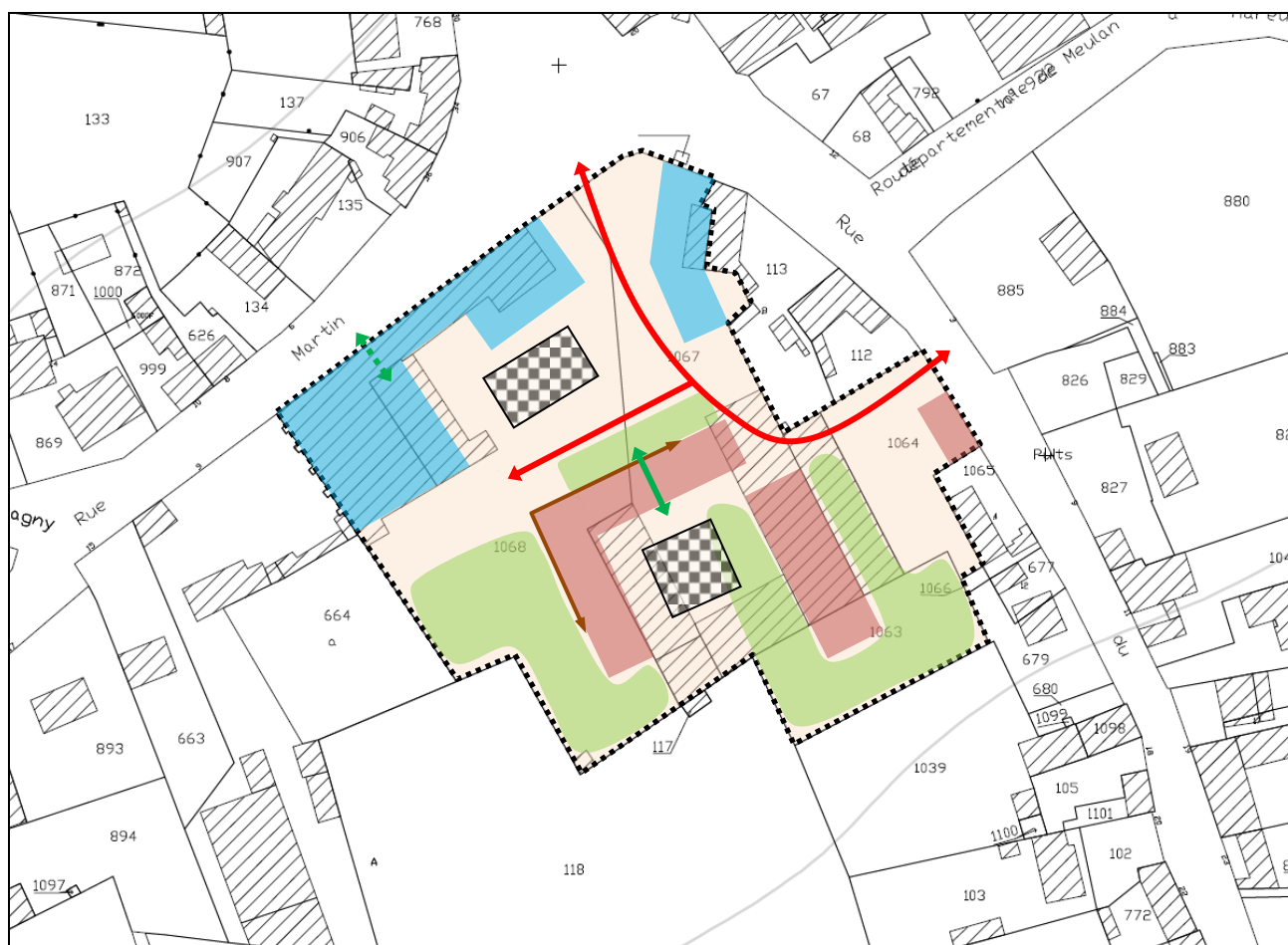
- les installations et constructions à usage agricole,
- l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...),
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme

LEGENDE

 Secteur concerné

Secteur où sont autorisées :

- les installations et constructions à usage agricole
- l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...)
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

SCENARIO B**LEGENDE**

Secteur concerné



Emprise au sol maximale de constructions futures pouvant accueillir des activités de bureaux, de commerce, de services, de restauration ou d'artisanat



Emprise au sol maximale de constructions futures pouvant accueillir de l'habitat



Espace devant rester libre de tout stationnement



Espace vert (jardins, potagers,...)



Angle fort obligatoire



Principe de desserte automobile avec un bouclage obligatoire



Accès piétons obligatoire (porche)



Accès piétons possible (porche)

Le scénario B correspond à la reconversion du site en un pôle cœur de ville pluridisciplinaire. Ce site pourrait notamment accueillir une pépinière d'entreprises (centre de télétravail, par exemple), un restaurant et des services tels qu'un relais de poste, etc. L'objectif est d'affirmer un principe de diversité des activités. Par conséquent, on évitera que la totalité des constructions à usage d'activité ne soit occupée par une activité unique.

Dans cette hypothèse, la construction d'habitat sur une partie du site pourra être autorisée afin d'équilibrer l'opération (emprise au sol figurant au plan). Le nombre maximal de logements autorisés est de 32. Considérant qu'il ne pourra être réalisé plus de 20 logements par tranche de 5 ans (cf. p.3), la création de ces 32 logements se fera nécessairement en deux temps au minimum.

Le programme de logements devra présenter au moins :

- 40% de logements dont la taille est inférieure ou égale à T3,
- 40% de logements dont la taille est strictement supérieure à T3.

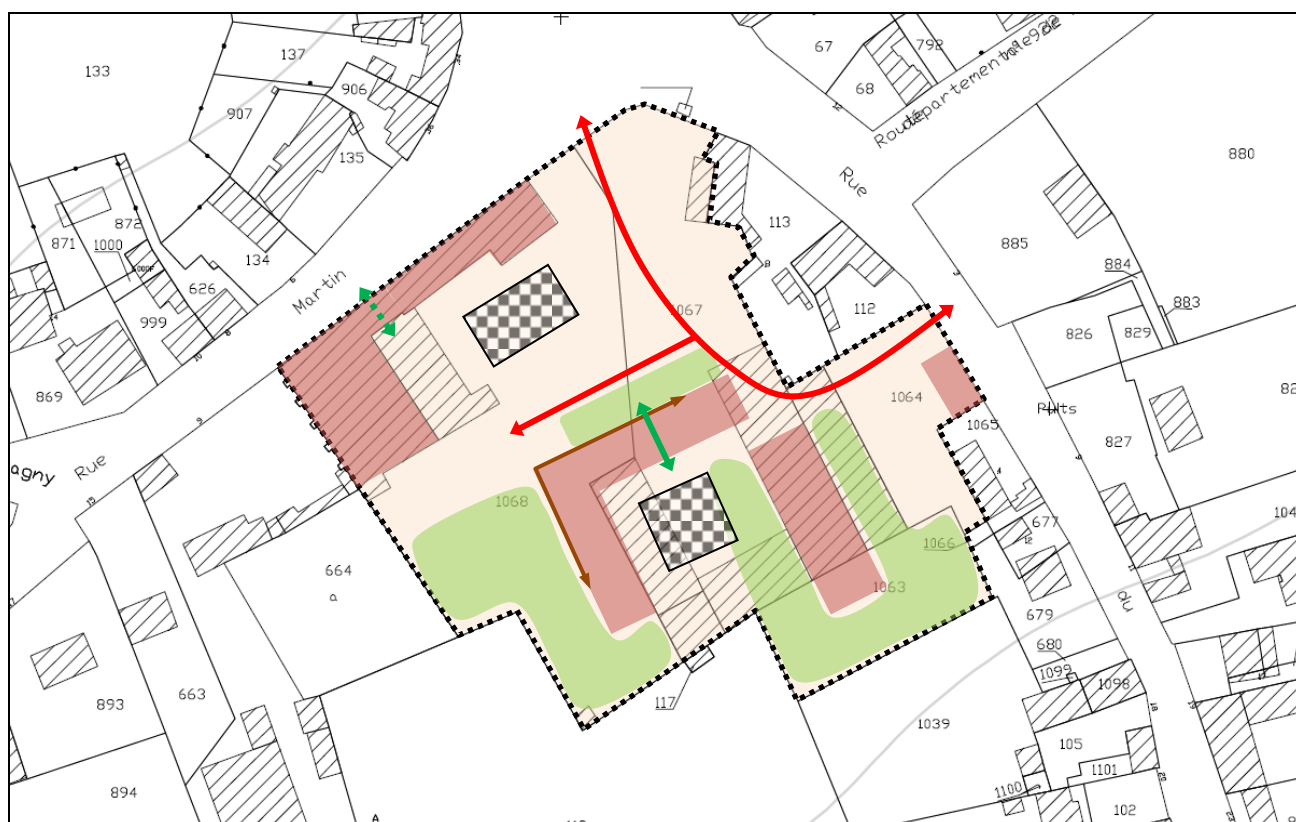
Les constructions d'habitation devront impérativement respecter l'angle fort indiqué au plan, afin de recréer une forme traditionnelle de cour de ferme. Un accès piéton devra être aménagé entre les deux cours, par le biais d'un porche. Le centre de chacune des cours devra rester libre de tout stationnement. Le stationnement pourra être aménagé sur tout le reste de la zone (sauf espaces verts et centre de cour).

Des jardins, privatifs ou partagés, seront aménagés autour des logements.

Le projet devra tenir compte de l'existence d'un passage d'écoulement des eaux (trop plein de la mare) : mise en place d'une buse, création d'un fossé ouvert,...

NB : Ce site concerne plusieurs propriétés indépendantes. Les constructions peuvent être autorisées sur chaque propriété de manière indépendante, dans la mesure où les OAP sont respectées (maintien de la possibilité de prolonger les voies pour réaliser le bouclage demandé, etc.). A priori, seule la construction centrale est située à cheval sur les deux propriétés, et devrait faire l'objet d'une entente.

RAPPEL : La production totale de logements sur l'ensemble des sites soumis à des OAP est limitée à 100 logements sur les 25 ans suivant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il ne pourra être réalisé plus de 20 logements par tranche de 5 ans.

SCENARIO C**LEGENDE**

-  Secteur concerné
-  Emprise au sol maximale de constructions futures pouvant accueillir de l'habitat
-  Espace devant rester libre de tout stationnement
-  Espace vert (jardins, potagers,...)
-  Angle fort obligatoire
-  Principe de desserte automobile avec un bouclage obligatoire
-  Accès piétons obligatoire (porche)
-  Accès piétons possible (porche)

Le scénario C correspond à la reconversion du site en habitat. Les bâtiments du corps de ferme existant repérés en rose au plan pourront faire l'objet d'une reconversion en logements.

De plus, la construction d'habitat sur une partie du site pourra être autorisée (emprise au sol figurant au plan).

Le nombre maximal de logements autorisés est de 20, sur l'ensemble du secteur. Le programme de logements devra présenter au moins :

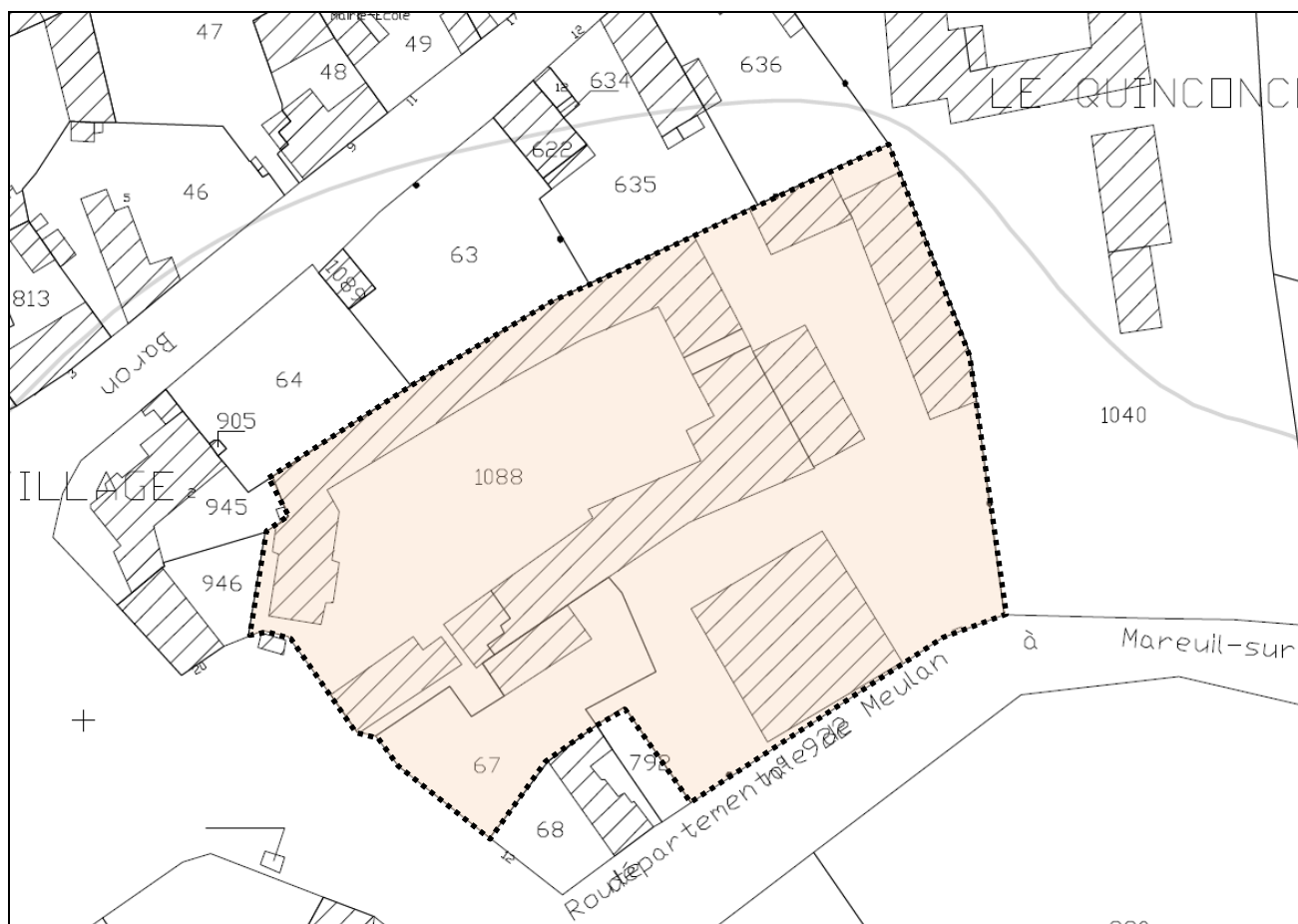
- 40% de logements dont la taille est inférieure ou égale à T3,
- 40% de logements dont la taille est strictement supérieure à T3.

Les constructions d'habitation devront impérativement respecter l'angle fort indiqué au plan, afin de recréer une forme traditionnelle de cour de ferme. Un accès piéton devra être aménagé entre les deux cours, par le biais d'un porche. Le centre de chacune des cours devra rester libre de tout stationnement. Le stationnement pourra être aménagé sur tout le reste de la zone (sauf espaces verts et centre de cour).

Des jardins, privatifs ou partagés, seront aménagés autour des logements. Le projet devra tenir compte de l'existence d'un passage d'écoulement des eaux (trop plein de la mare) : mise en place d'une buse, création d'un fossé ouvert,...

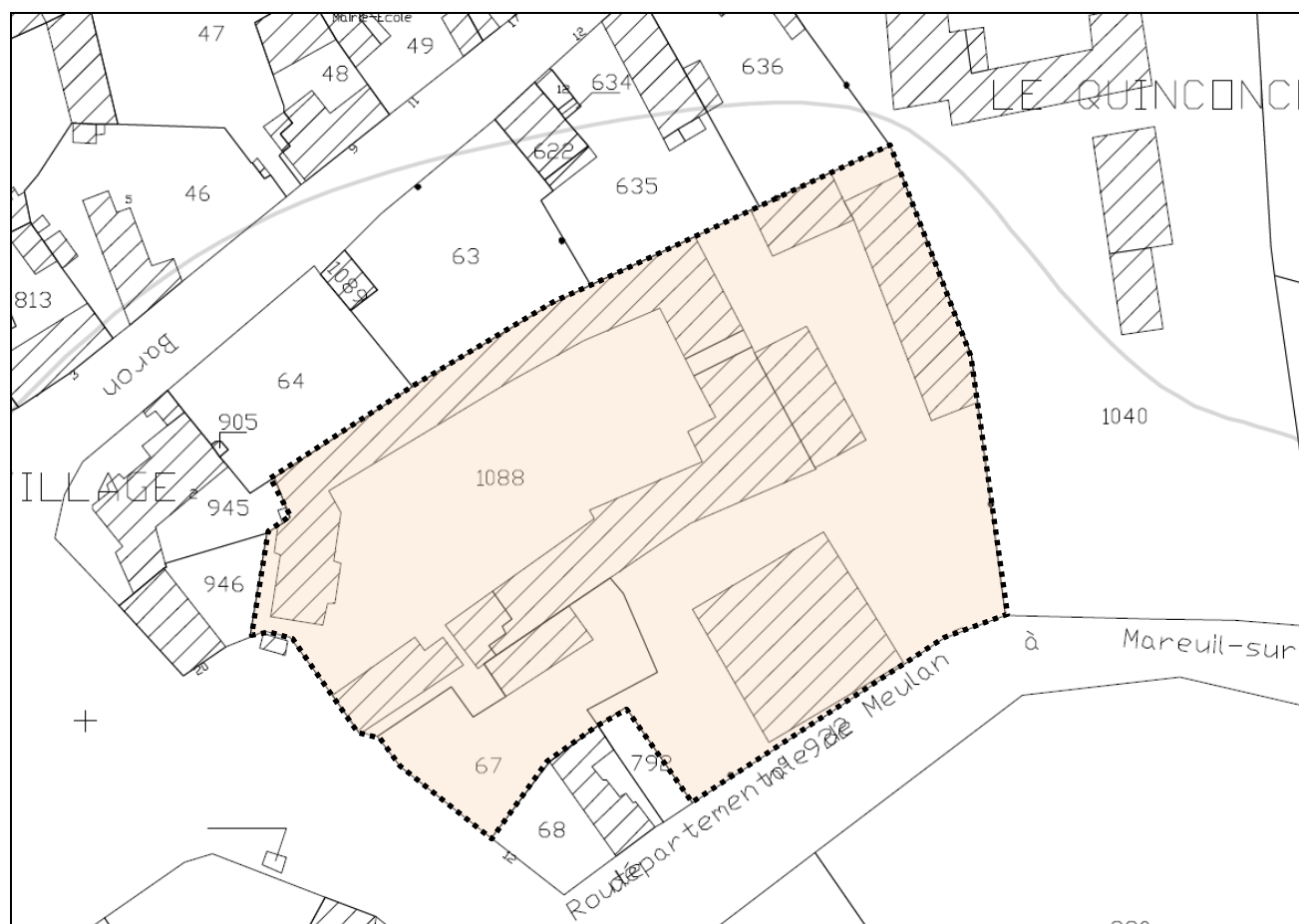
NB : Ce site concerne plusieurs propriétés indépendantes. Les constructions peuvent être autorisées sur chaque propriété de manière indépendante, dans la mesure où les OAP sont respectées (maintien de la possibilité de prolonger les voies pour réaliser le bouclage demandé, etc.). A priori, seule la construction centrale est située à cheval sur les deux propriétés, et devrait faire l'objet d'une entente.

RAPPEL : La production totale de logements sur l'ensemble des sites soumis à des OAP est limitée à 100 logements sur les 25 ans suivant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il ne pourra être réalisé plus de 20 logements par tranche de 5 ans.

SITE N°3 – Ferme place du Fort – 0,61 ha**PROTECTION DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX**Source : www.geoportail.fr**LEGENDE**

-  Secteur concerné
-  Mur à conserver

Aucun mur n'est protégé.

SCENARIO A

Le scénario A correspond au maintien de l'activité agricole sur le site.

Sur tout le secteur, sont autorisées :

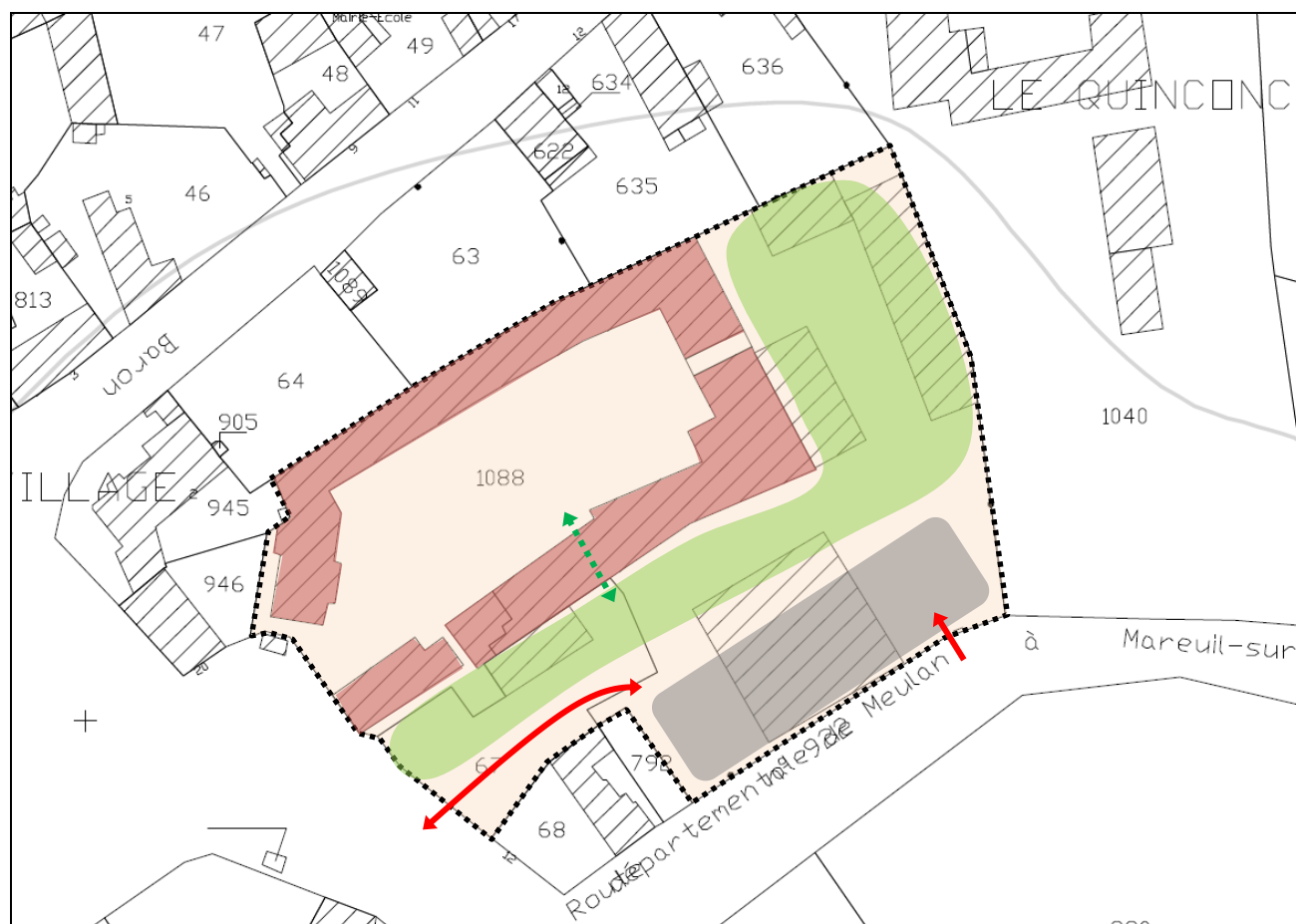
- les installations et constructions à usage agricole,
- l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...),
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

LEGENDE

 Secteur concerné

Secteur où sont autorisées :

- les installations et constructions à usage agricole
- l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...)
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

SCENARIO B

Le site pourra être reconverti en un pôle mixte. Il pourra notamment accueillir des activités et de l'habitat.

Le nombre maximal de logements supplémentaires autorisés est de 10 (le site compte déjà 3 logements). Ils devront être créés au sein des bâtiments identifiés sur le plan.

Des jardins, privés ou partagés, seront aménagés autour des constructions.

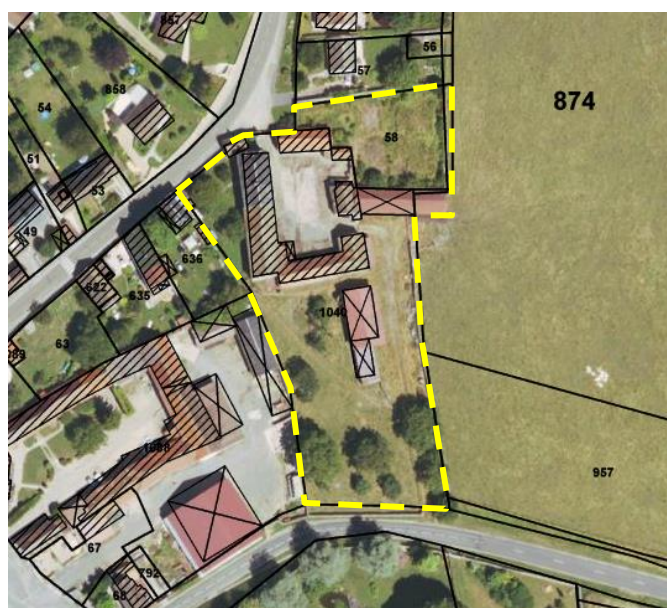
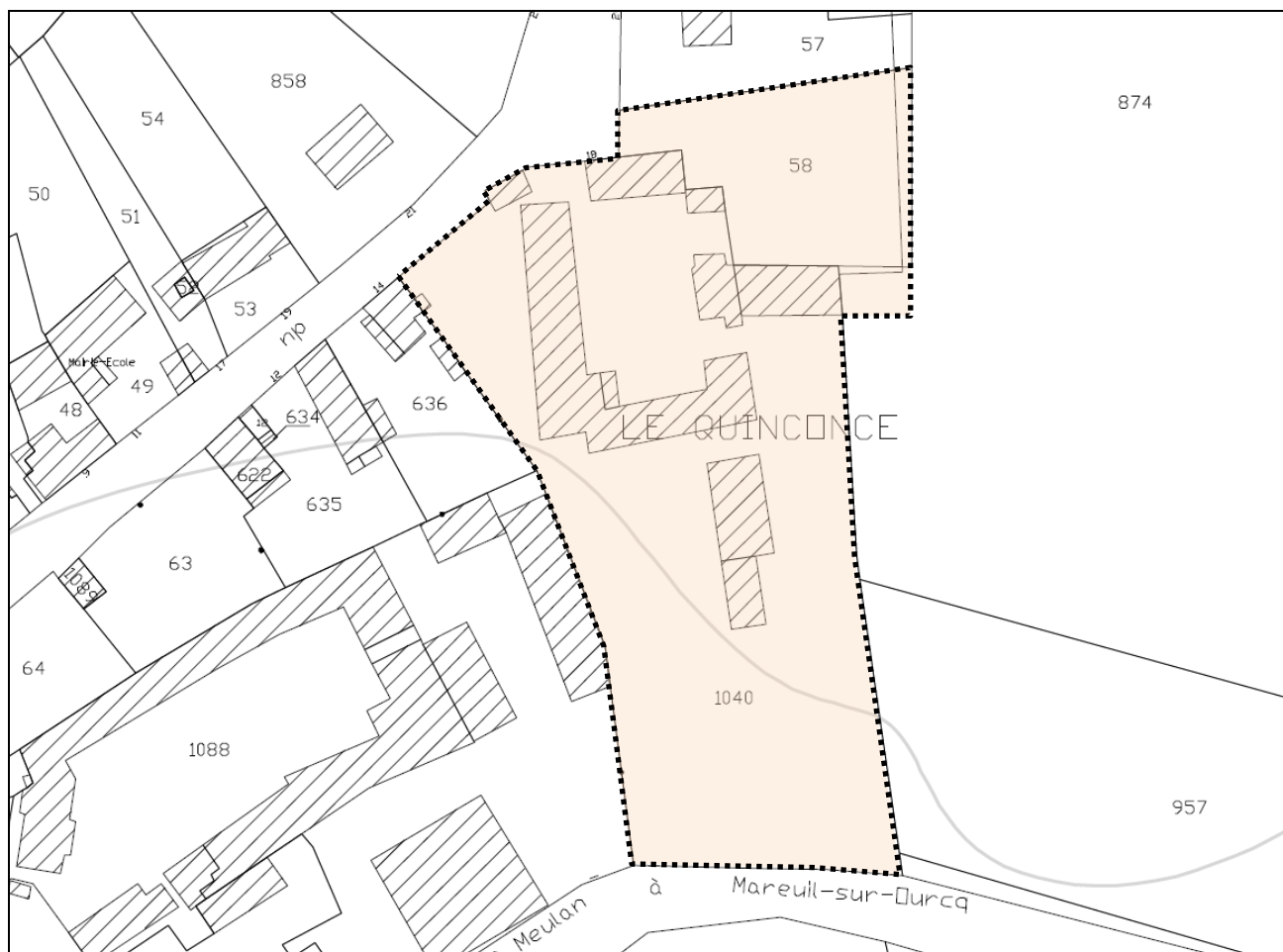
La cour devra rester libre de toute construction et de tout stationnement. L'aire de stationnement sera aménagée à l'extérieur du corps de ferme, près de la RD 922.

Deux accès sont possibles, mais celui sur la RD 922 (qui existe déjà) sera privilégié pour l'entrée des véhicules (la sortie sur la RD étant dangereuse).

LEGENDE

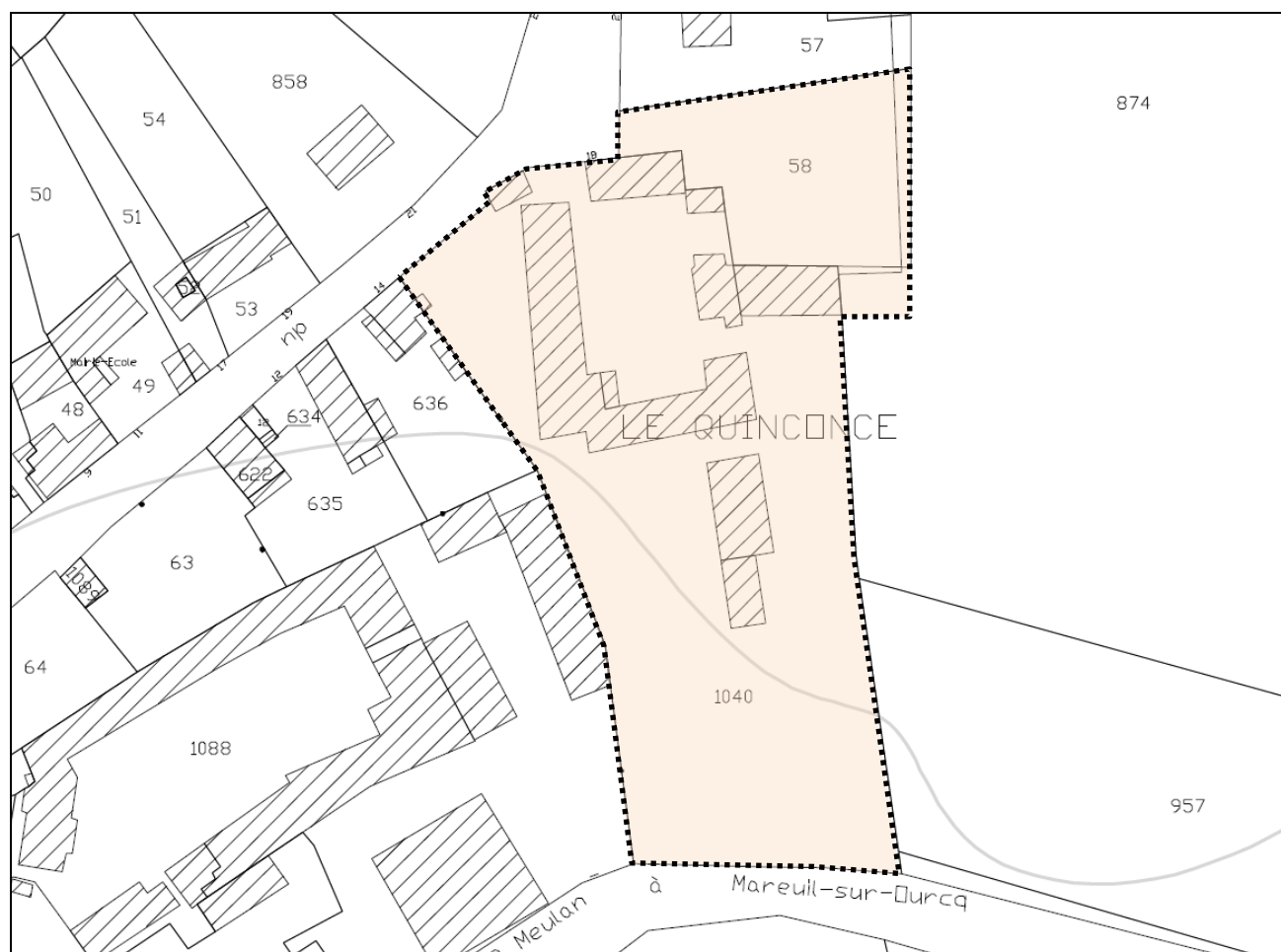
- Secteur concerné
- Bâtiments pouvant être reconvertis vers de l'habitat, des activités de commerce, de restaurant, de bureaux, ou d'artisanat
- Espace de stationnement
- Espace vert (jardins, potagers,...)
- Accès véhicules
- Entrée véhicules
- Accès piétons possible

RAPPEL : La production totale de logements sur l'ensemble des sites soumis à des OAP est limitée à 100 logements sur les 25 ans suivant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il ne pourra être réalisé plus de 20 logements par tranche de 5 ans.

SITE N°4 – Ferme rue de la Porte Baron – 0,72 ha**PROTECTION DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX**Source : www.geoportail.fr**LEGENDE** Secteur concerné Mur à conserver

Aucun mur n'est protégé.

SCENARIO A



Le scénario A correspond au maintien de l'activité agricole sur le site.

Sur tout le secteur, sont autorisées :

- les installations et constructions à usage agricole,
- l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...),
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

LEGENDE

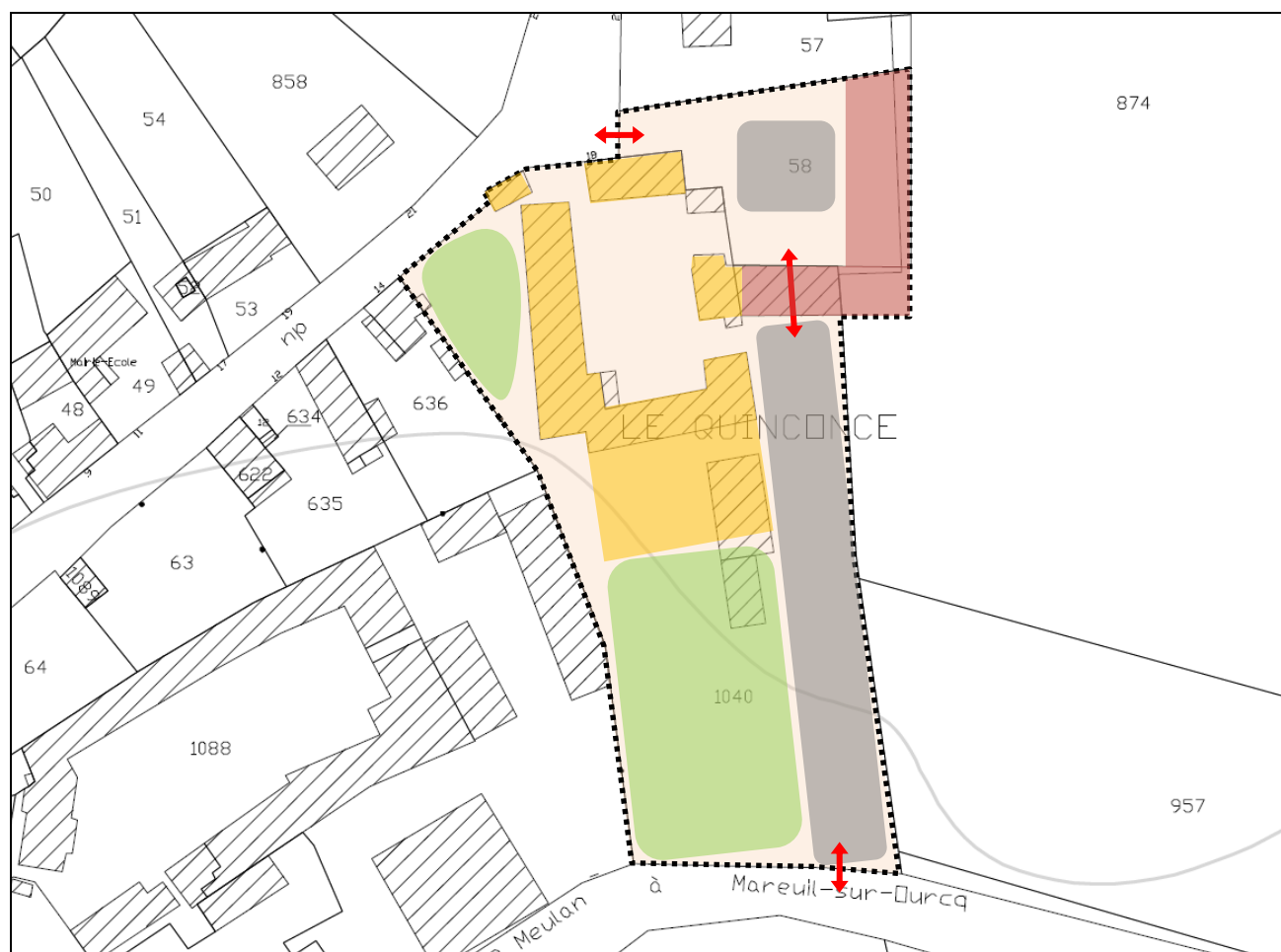
Secteur concerné



Secteur où sont autorisées :

- les installations et constructions à usage agricole
- l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...)
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

SCENARIO B



Le scénario B correspond à la reconversion du site en un pôle municipal. Ce site pourra notamment accueillir la mairie, les bureaux des services techniques, les ateliers municipaux, une salle des fêtes, etc.

De plus, la construction d'habitat sur une partie du site pourra être autorisée (emprise au sol figurant au plan). Le nombre maximal de logements autorisés est de 6, sur l'ensemble du secteur.

La cour du corps de ferme historique devra rester libre de toute construction et de tout stationnement. L'aire de stationnement principale sera aménagée à l'extérieur du corps de ferme, près de la RD 922.

Un espace vert sera préservé à l'arrière du corps de ferme, à côté de l'aire de stationnement.

LEGENDE

Secteur concerné



Emprise au sol maximale de constructions futures pouvant accueillir des équipements publics (reconversion du bâti existant ou constructions nouvelles)



Emprise au sol maximale de constructions futures pouvant accueillir de l'habitat



Espace de stationnement



Espace vert (jardins, potagers,...)



Accès véhicules

RAPPEL : La production totale de logements sur l'ensemble des sites soumis à des OAP est limitée à 100 logements sur les 25 ans suivant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il ne pourra être réalisé plus de 20 logements par tranche de 5 ans.

SCENARIO C



Le scénario C correspond à la reconversion du site en habitat. Les bâtiments du corps de ferme existant repérés en rose au plan pourront faire l'objet d'une reconversion en logements.

De plus, la construction d'habitat sur une partie du site pourra être autorisée (emprise au sol figurant au plan).

Le nombre maximal de logements autorisés est de 18, sur l'ensemble du secteur.

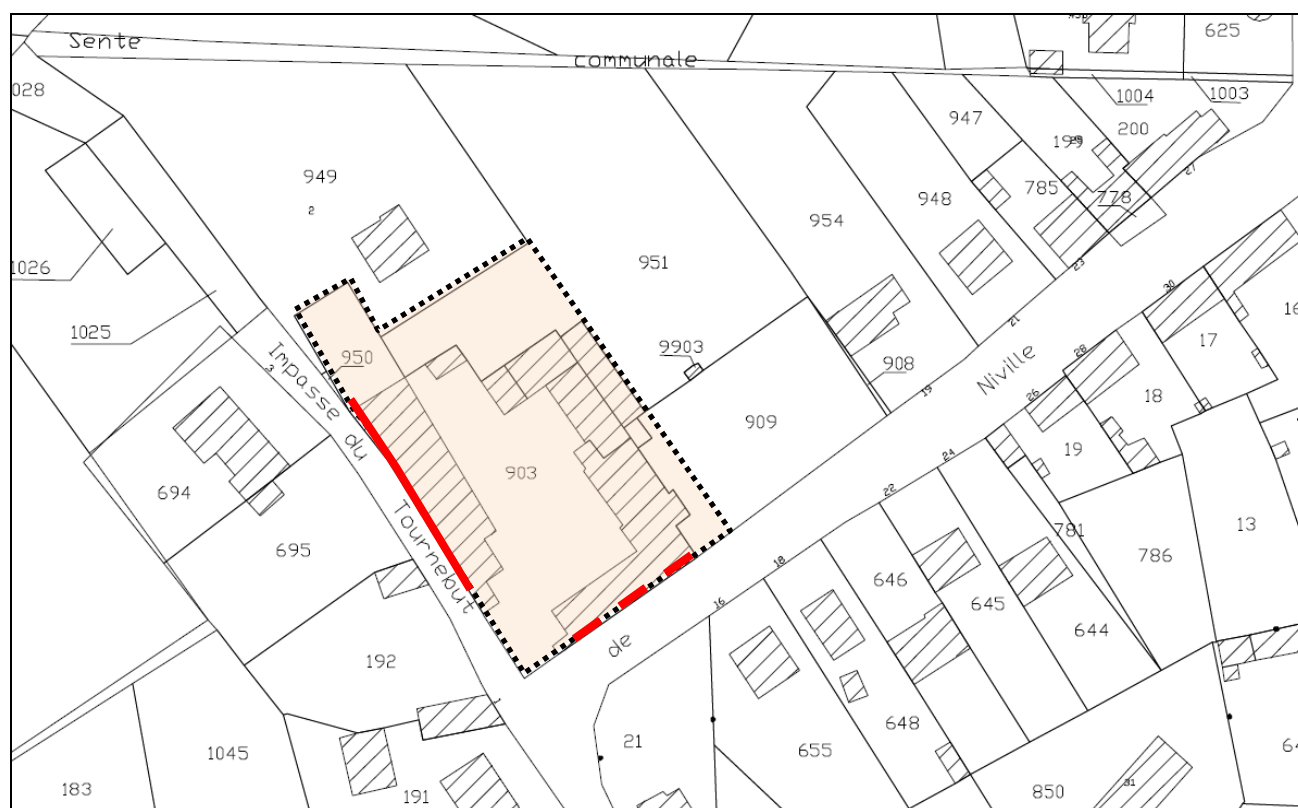
La cour du corps de ferme historique devra rester libre de toute construction et de tout stationnement. L'aire de stationnement principale sera aménagée à l'extérieur du corps de ferme, près de la RD 922.

Un espace vert sera préservé à l'arrière du corps de ferme, à côté de l'aire de stationnement.

LEGENDE

- Secteur concerné
- Emprise au sol maximale de constructions pouvant accueillir de l'habitat
- Espace de stationnement
- Espace vert (jardins, potagers,...)
- Accès véhicules

RAPPEL : La production totale de logements sur l'ensemble des sites soumis à des OAP est limitée à 100 logements sur les 25 ans suivant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il ne pourra être réalisé plus de 20 logements par tranche de 5 ans.

SITE N°5 – Ferme du Tournebut – 0,24 ha**PROTECTION DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX**

Source : www.geoportail.fr

LEGENDE

-  Secteur concerné
-  Mur à conserver pouvant faire l'objet de modifications très légères
-  Mur à conserver pouvant faire l'objet de modifications plus importantes

Sur ce plan figurent les murs à conserver quel que soit le scénario envisagé.

Le maintien de l'aspect du mur est exigé (hauteur, matériaux apparents). Les modifications très légères sont notamment les percements de petite taille, type meurtrières. La réouverture des anciens percements ayant été comblés est également autorisée.

On entend par « modifications plus importantes » les nouvelles ouvertures types fenêtres, portes,...).

PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES DES ELEMENTS A CONSERVER

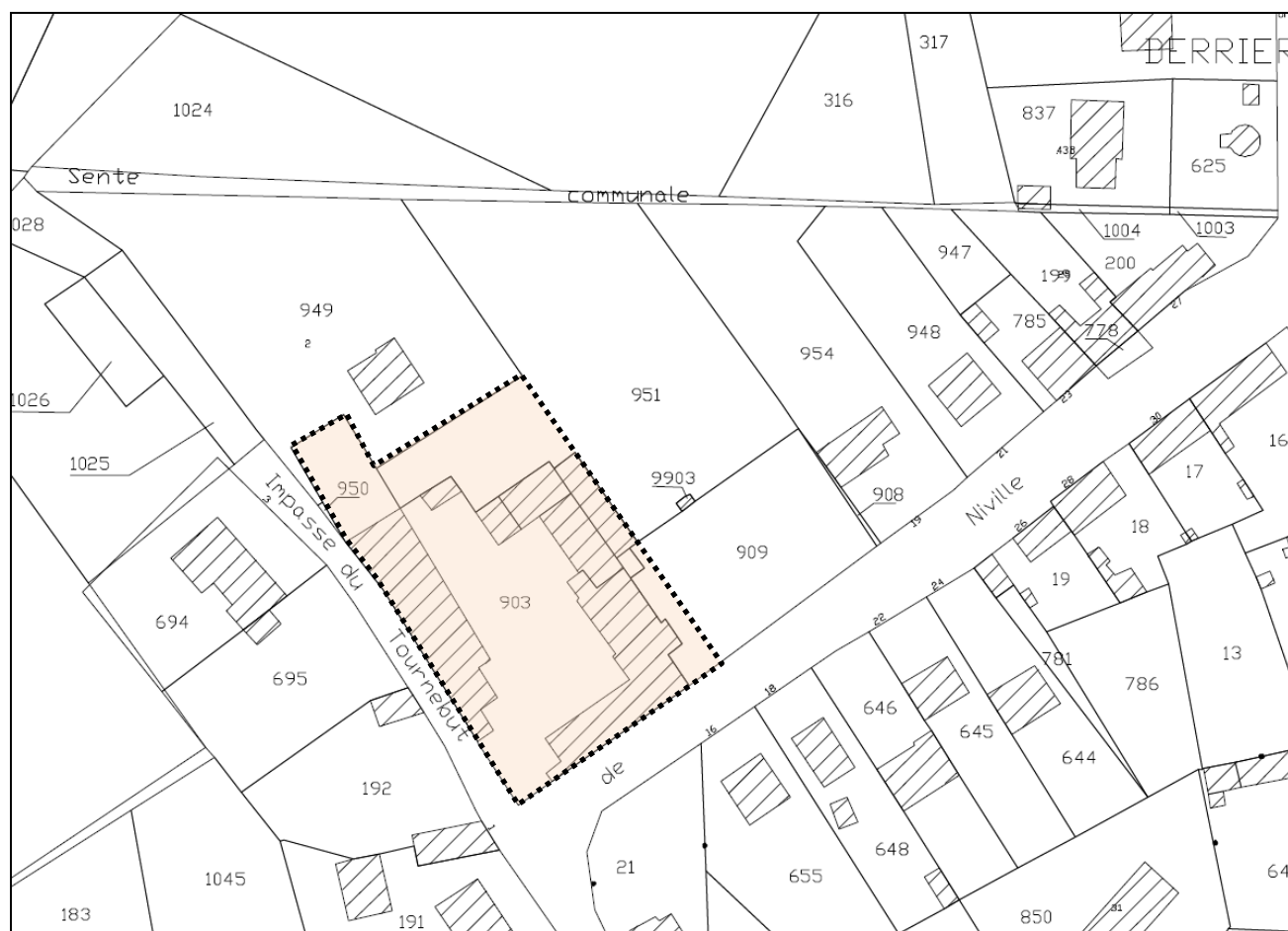
Mur à conserver pouvant faire l’objet de modifications très légères :



Mur à conserver pouvant faire l’objet de modifications plus importantes :



SCENARIO A



Le scénario A correspond au maintien de l'activité agricole sur le site.

Sur tout le secteur, sont autorisées :

- les installations et constructions à usage agricole,
- l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...),
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

LEGENDE

 Secteur concerné

Secteur où sont autorisées :

- les installations et constructions à usage agricole
- l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...)
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

SCENARIO B



Ce site pourra être reconverti en une ferme pédagogique, ou en logements. L'ancien corps de ferme pourra être réaménagé pour accueillir des chambres, des dortoirs, des espaces communs, etc. Certains bâtiments pourront être conservés dans leur fonction agricole initiale, pour que les résidents découvrent le fonctionnement d'une ferme.

Les bâtiments pourront également être convertis en chambres d'hôtes.

Les bâtiments pourront également faire l'objet d'une reconversion en logements. Le nombre maximal de logements autorisés est de 8, sur l'ensemble du secteur.

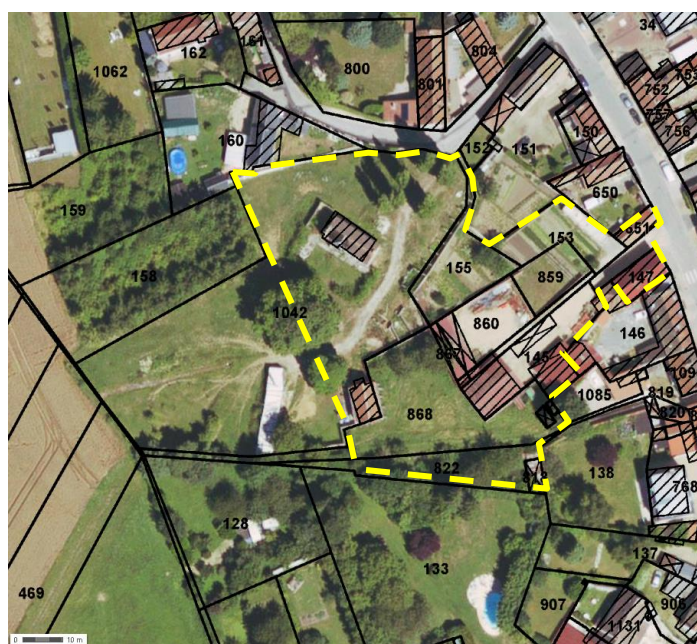
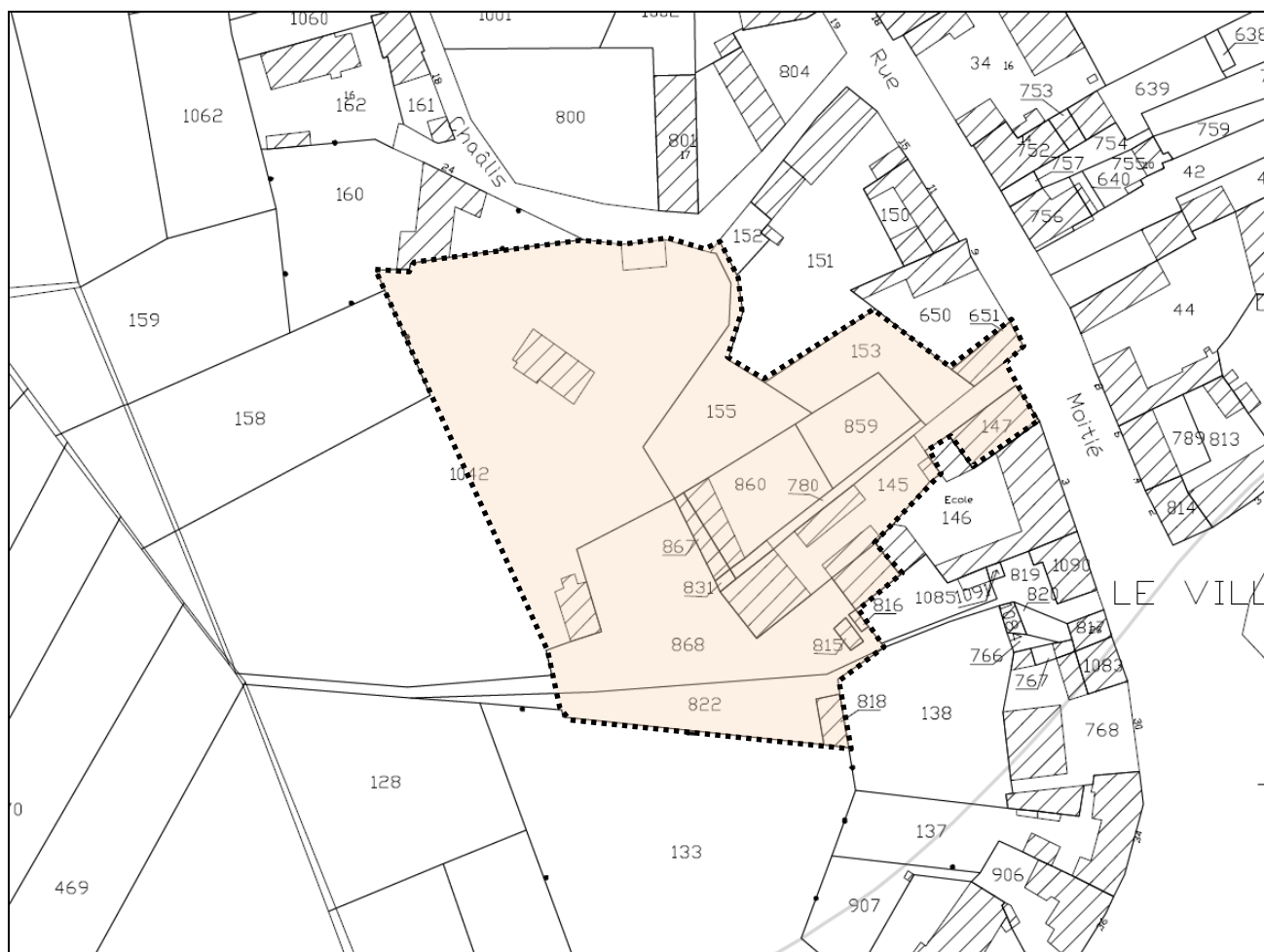
La cour du corps de ferme historique devra rester libre de toute construction et de tout stationnement.

LEGENDE

-  Secteur concerné
-  Bâtiments pouvant être reconvertis en gîtes collectifs (accueil, chambres, salles communes,...), en chambres d'hôtes ou en logements
-  Espace de stationnement
-  Accès véhiculaire possible

RAPPEL : La production totale de logements sur l'ensemble des sites soumis à des OAP est limitée à 100 logements sur les 25 ans suivant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il ne pourra être réalisé plus de 20 logements par tranche de 5 ans.

SITE N°6 – Site rue Moitié – 0,58 ha



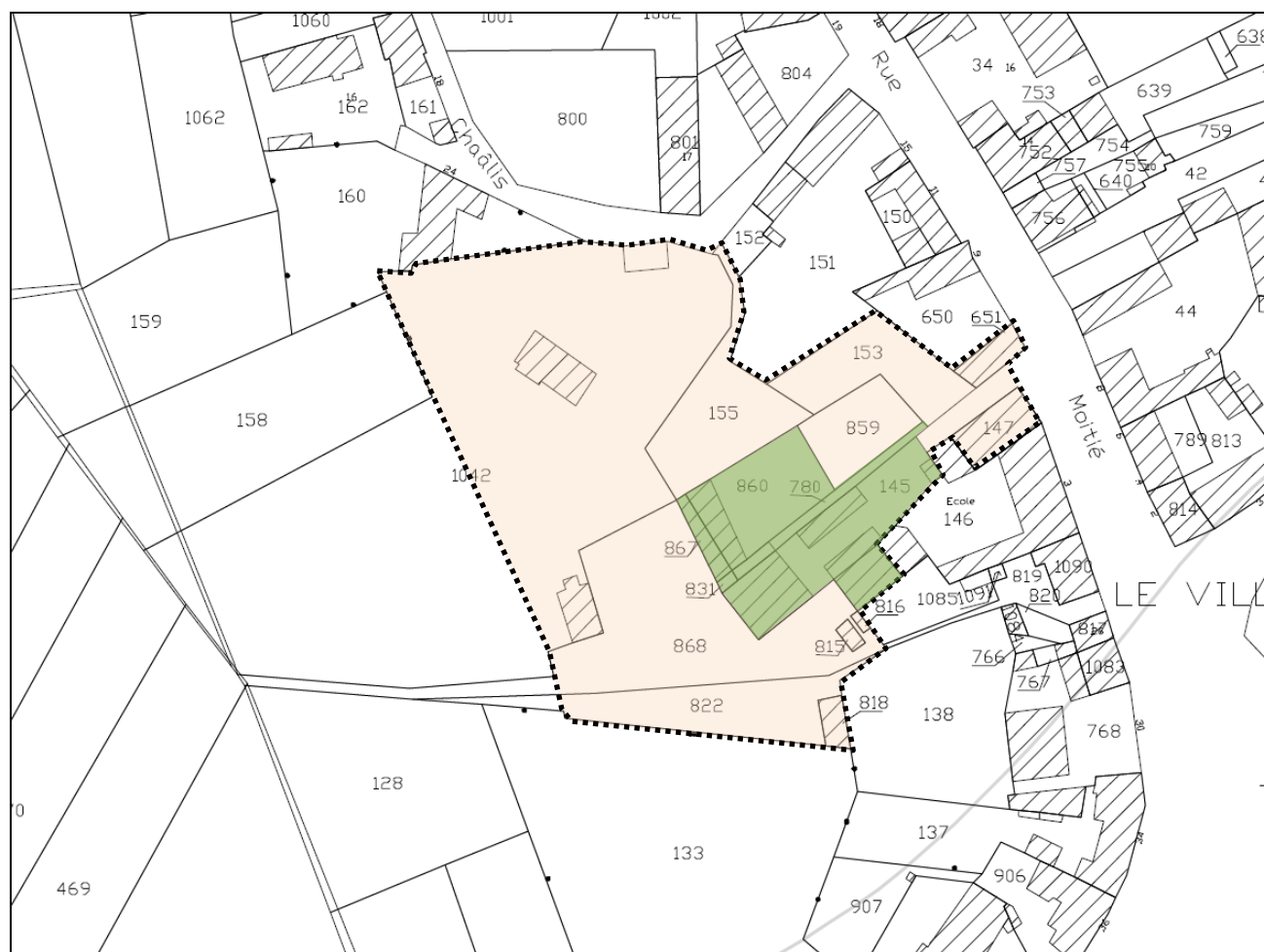
Source : www.geoportail.fr

LEGENDE



Ce site pourra faire l'objet d'une reconversion et d'une densification. Aucun bâtiment n'est protégé, considérant que le bâti est de faible qualité.

SCENARIO A



Le scénario A correspond au maintien de l'activité agricole sur le site.

Sur le secteur déjà occupé par une activité agricole (en vert au plan), sont autorisées :

- les installations et constructions à usage agricole,
- l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...).

De plus, sur l'ensemble du secteur, sont autorisées la réfection, l'adaptation et l'aménagement des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

LEGENDE



Secteur concerné

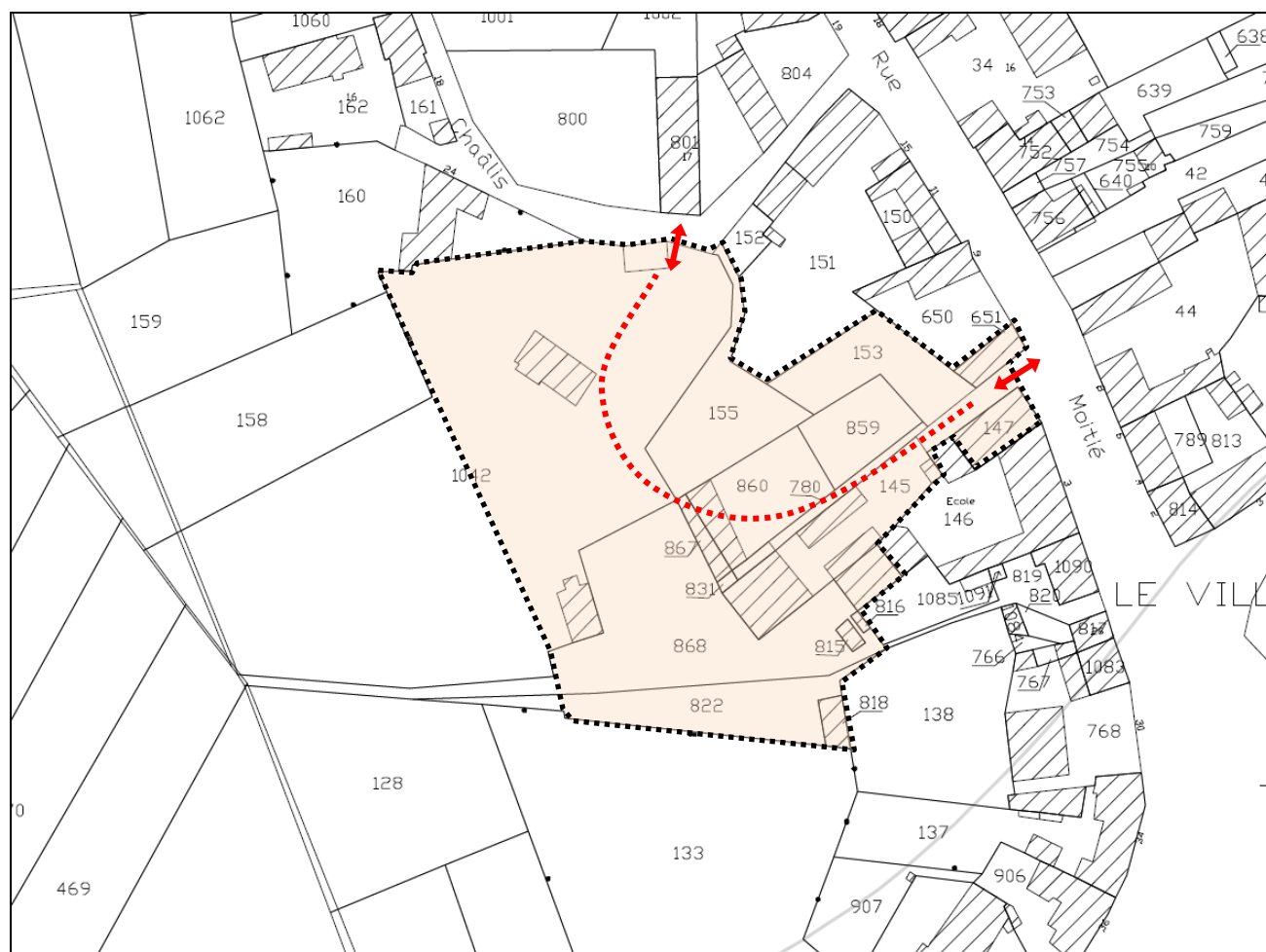
Secteur où sont autorisées la réfection, l'adaptation et l'aménagement des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.



Secteur où sont également autorisées :

- les installations et constructions à usage agricole
- l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...)

SCENARIO B



Le scénario B vise à permettre une opération de renouvellement urbain favorisant une densification du site. Le site sera desservi par un bouclage prenant accès sur la ruelle de Chaalis et la rue Moitié.

Le nombre maximal de logements autorisés est de 5, sur l'ensemble du secteur.

LEGENDE

-  Secteur concerné
-  Accès véhicules
-  Bouclage à prévoir (dont le positionnement sur le plan est indicatif)

RAPPEL : La production totale de logements sur l'ensemble des sites soumis à des OAP est limitée à 100 logements sur les 25 ans suivant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il ne pourra être réalisé plus de 20 logements par tranche de 5 ans.