



# SOMMAIRE

1	Orientations d'aménagement pour les fermes du Village.....	3
1.1	Ferme de LAVALLETTE.....	4
1.2	Ferme de MAIGNIEL.....	6
1.3	Ferme du bourg .....	8
2	Orientations d'aménagement pour le terrain «Rue de la BAUVE».....	10

# 1 Orientations d'aménagement pour les fermes du Village

Les anciennes fermes de Labbeville sont classées en zone urbaine au PLU et peuvent accueillir des activités, des services ou de l'habitat. Elles pourront ainsi être préservées, en trouvant un nouvel usage si leur vocation agricole disparaît.

Ceci doit toutefois se faire dans le respect de leurs caractéristiques traditionnelles et notamment en préservant l'organisation générale du bâti autour d'une cour commune ouverte.

Dans l'hypothèse où ces fermes trouveraient principalement une vocation d'habitat, le nombre de logements est encadré spécifiquement, pour se conformer aux exigences d'un développement modéré et maîtrisé du village.

Dans cet esprit, l'aménagement des fermes du village devra respecter les orientations suivantes, déclinées pour chacune d'entre-elles :

## **1.1 Ferme de LAVALLETTE**

### **Principes d'aménagement**

- ❑ La cour doit être préservée comme cour commune et ouverte. Les plantations éventuelles devront être limitées et ne pas porter atteinte à ce principe.
- ❑ Deux accès voiture seront aménagés suivant le principe défini sur le plan ci-dessous.
- ❑ Le hangar attenant au bâtiment de ferme sera utilisé pour du stationnement ou détruit.
- ❑ Un cheminement piéton permettra d'accéder à la cour de ferme par l'arrière.
- ❑ Le poulailler pourra être démoli puisqu'il n'est plus en activité et il dénature le site. Dans ce cas, deux maisons pourront être édifiées à l'alignement de la rue de la Bauve pour prolonger le front bâti et répondre à celui de l'autre côté de la rue de la Bauve.
- ❑ Les terrains à l'arrière du bâtiment de ferme doivent être maintenus en espaces verts afin de préserver les prairies humides en bordure du sausseron.

### **Orientations spécifiques concernant l'accueil d'habitat**

- ❑ le nombre total de logements ne pourra excéder 20
- ❑ les logements créés devront présenter une diversité de taille et de surface, pour permettre de répondre à des besoins diversifiés en terme de taille de ménage et de coût d'achat.
- ❑ La création de logement à statut locatif est encouragée
- ❑ Le stationnement des véhicules est interdit dans la cour de ferme. Les places de stationnement seront réalisées dans les bâtiments existants ou dans le hangar attenant.

Vue d'ensemble





## 1.2 Ferme de MAIGNIEL

### Principes d'aménagement

- ❑ La cour doit être préservée comme cour commune et ouverte. Les plantations éventuelles devront être limitées et ne pas porter atteinte à ce principe.
- ❑ L'unique accès depuis la rue de l'ancienne gare sera préservé en accès voiture.
- ❑ Les terrains autour du bâtiment de ferme doivent être maintenus en espaces verts afin de préserver les prairies humides en bordure du Sausseron.
- ❑ Le lavoir, élément du patrimoine de la commune, sera préservé.

### Orientations spécifiques concernant l'accueil d'habitat

- ❑ le nombre total de logements ne pourra excéder 16
- ❑ les logements créés devront présenter une diversité de taille et de surface, pour permettre de répondre à des besoins diversifiés en terme de taille de ménage et de coût d'achat.
- ❑ La création de logement à statut locatif est encouragée
- ❑ Le stationnement des véhicules est interdit dans la cour de ferme. Les places de stationnement seront réalisées en intégralité dans les bâtiments existants.

Vue d'ensemble



Porche d'entrée



Vue sur la cour de ferme



Vue du lavoir à préserver

## Schéma de principe d'organisation



Echelle: 1/1000 ème

## **1.3 Ferme du bourg**

### **Principes d'aménagement**

- ❑ La cour doit être préservée comme cour commune et ouverte. Les plantations éventuelles devront être limitées et ne pas porter atteinte à ce principe.
- ❑ L'unique accès depuis la grande rue sera préservé en accès voiture.
- ❑ Les terrains autour du bâtiment de ferme doivent être maintenus en espaces verts afin de préserver les prairies humides en bordure du Sausseron.
- ❑ Le mur de façade ainsi que le bâtiment implanté au milieu de la cour, qui sont des éléments remarquables du patrimoine de la commune, seront préservés. Le dispositif réglementaire prévoit que des travaux pourront être exécutés sur ces éléments dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques esthétiques.

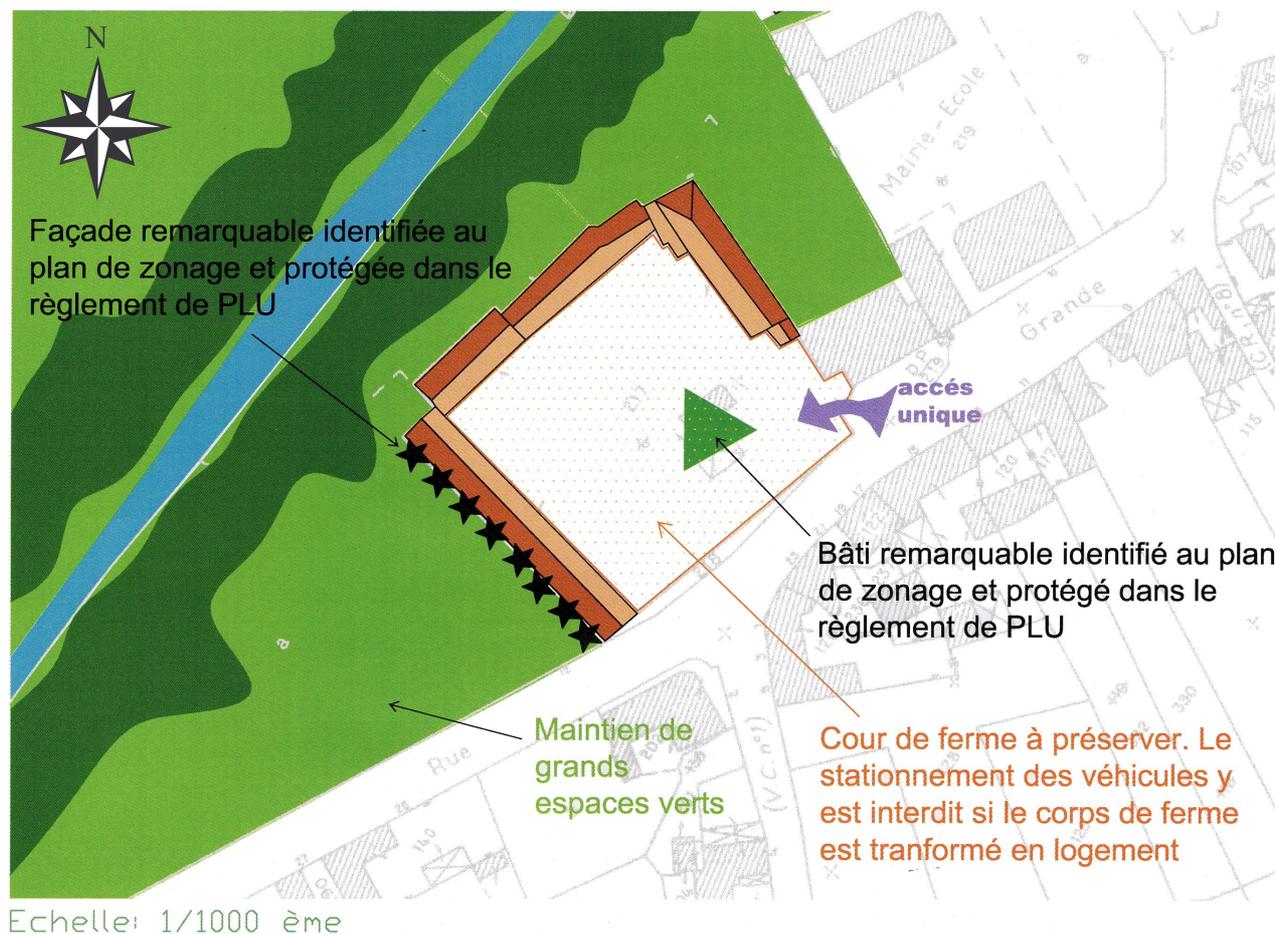
### **Orientations spécifiques concernant l'accueil d'habitat**

- ❑ le nombre total de logements ne pourra excéder 19
- ❑ les logements créés devront présenter une diversité de taille et de surface, pour permettre de répondre à des besoins diversifiés en terme de taille de ménage et de coût d'achat.
- ❑ La création de logement à statut locatif est encouragée
- ❑ Le stationnement des véhicules est interdit dans la cour de ferme. Les places de stationnement seront réalisées en intégralité dans les bâtiments existants.

Vue d'ensemble



## Schéma de principe d'organisation



## **2 Orientations d'aménagement pour le terrain «Rue de la BAUVE»**

Le terrain « Rue de la Bauve » de 2800 m<sup>2</sup> est classé en zone urbaine au PLU. Il s'agit de la dernière dent creuse dans le village, c'est un espace à valoriser situé au centre du village qui nécessite une attention particulière. Ce terrain peut accueillir des activités, des services ou de l'habitat.



*plan de situation*

Il s'agit d'un terrain étroit et long (33m sur 85m). Le terrain est encaissé (dénivelé important par rapport à la rue neuve et à la rue de l'ancienne gare) et il fait face à un bâtiment de ferme imposant. Un seul accès est possible par la rue de la Bauve et la voie de desserte interne est à créer.



Terrain « rue de la Bauve »



Ferme en face du terrain

De plus une maison haute et longue, appelée «les ombrages », est implantée en limite latérale (façade avec fenêtres donnant sur le terrain, maison d'environ 8 à 9 mètres de haut jusqu'à l'égout du toit, sur une longueur de 23 mètres.



maison « les ombrages » attenante au terrain

La présente orientation d'aménagement a pour vocation de donner les grands principes de l'aménagement de ce secteur, pour en garantir la qualité en terme d'impact dans le paysage et d'insertion harmonieuse dans le tissu villageois, de manière à valoriser cet espace.

## **Principes d'aménagement**

- ❑ L'accès se fera depuis la rue de la Bauve, la voie de desserte interne est à créer suivant le principe défini sur le plan ci-dessous.
- ❑ Les talus en fond de parcelle et le long de la rue de l'ancienne gare doivent être préservés
- ❑ Le dispositif réglementaire du PLU prévoit l'édification de constructions à l'alignement de la rue de la Bauve pour répondre au front bâti de l'autre côté de la rue de la Bauve. Il permet également à l'arrière l'édification de « maisons de ville » ou alors d'un bâtiment de même volumétrie que la maison voisine « les ombrages ». Dans ce cas, ce bâtiment devra s'insérer dans le site de manière à participer harmonieusement à la composition de l'espace visible depuis la rue neuve. Son faîtage sera parallèle à cette rue ou perpendiculaire à la maison « les ombrages ».
- ❑ Dans l'hypothèse où ce terrain serait voué à recevoir de l'habitat, le nombre total de logements ne pourra excéder 5 maisons d'habitation (dont deux constructions à l'alignement de la rue de la Bauve suivant le principe défini sur le plan ci-dessous) ou 7 logements (5 logements collectifs et deux constructions à l'alignement de la rue de la Bauve), pour se conformer aux exigences d'un développement modéré et maîtrisé du village.

## Schéma de principe d'organisation

