

P.L.U.


Plan Local d'Urbanisme

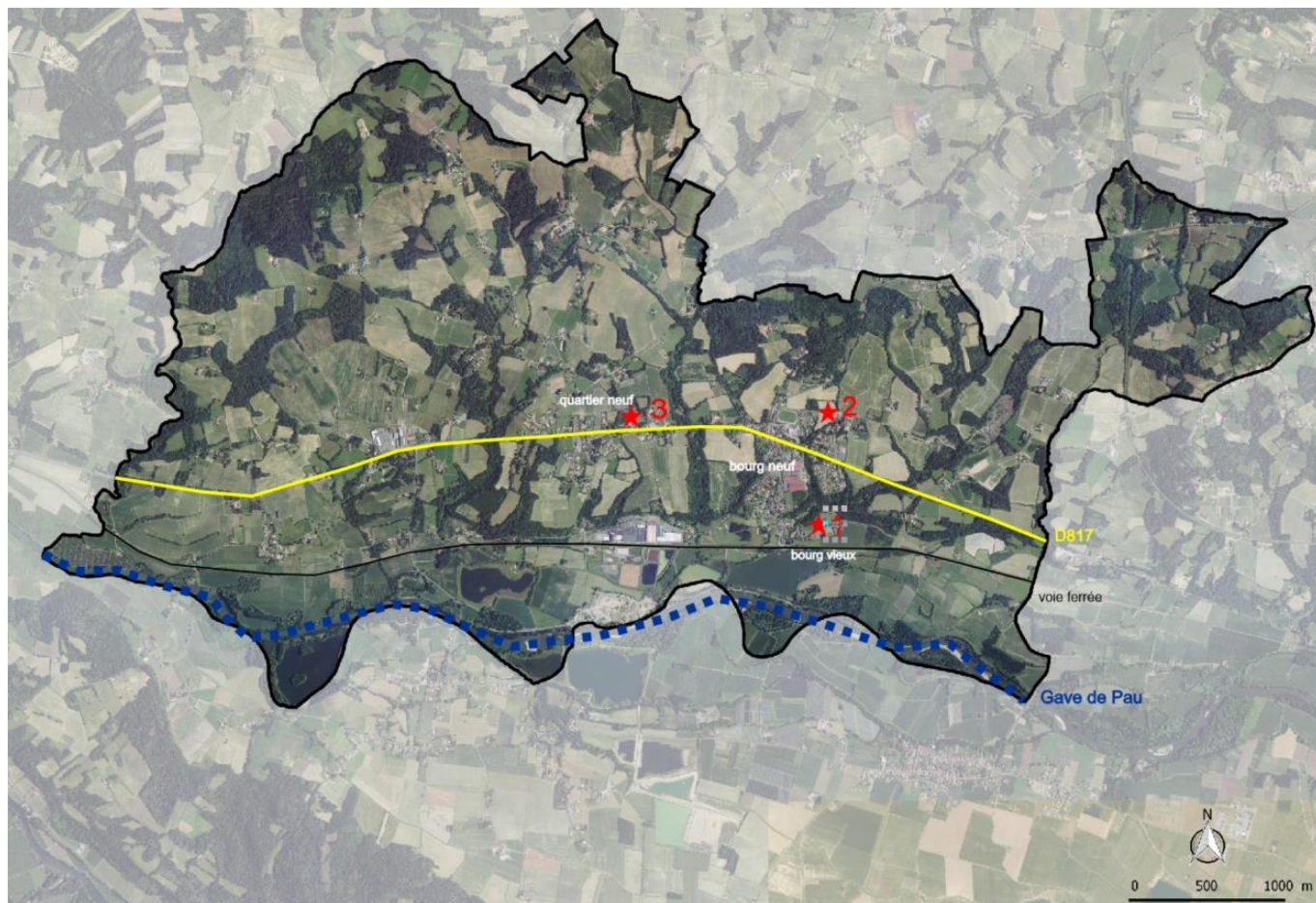
LABATUT

3

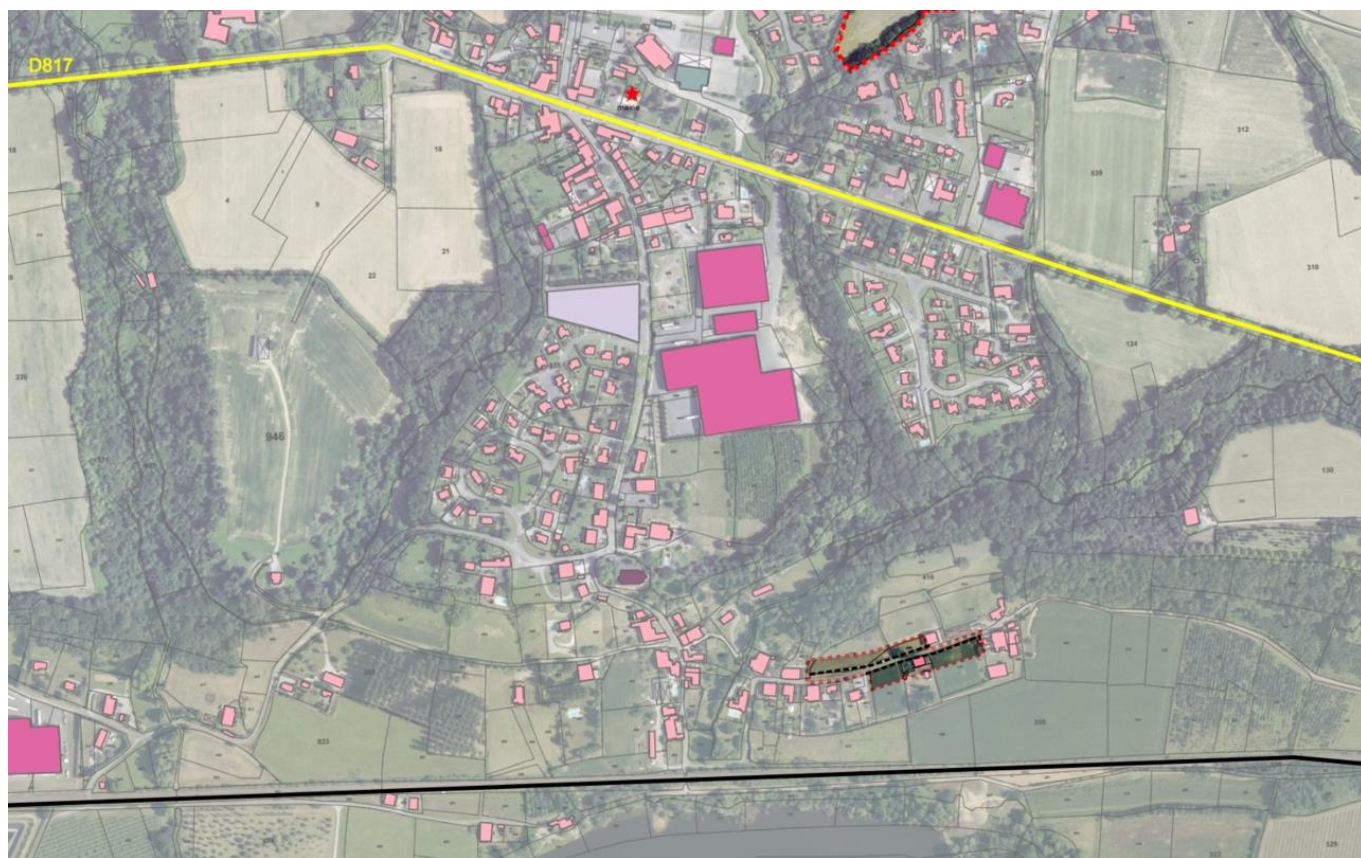
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier d'Approbation

P.L.U. PRESCRIPTION	PADD Commune	ARRET Communauté de Commune	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION Communauté de Communes
09 juillet 2014	07 juin 2016	19 juin 2018	12 novembre au 13 décembre 2018	
<div><div>A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine ingénieur agronome écologue C. Barroso</div></div>				



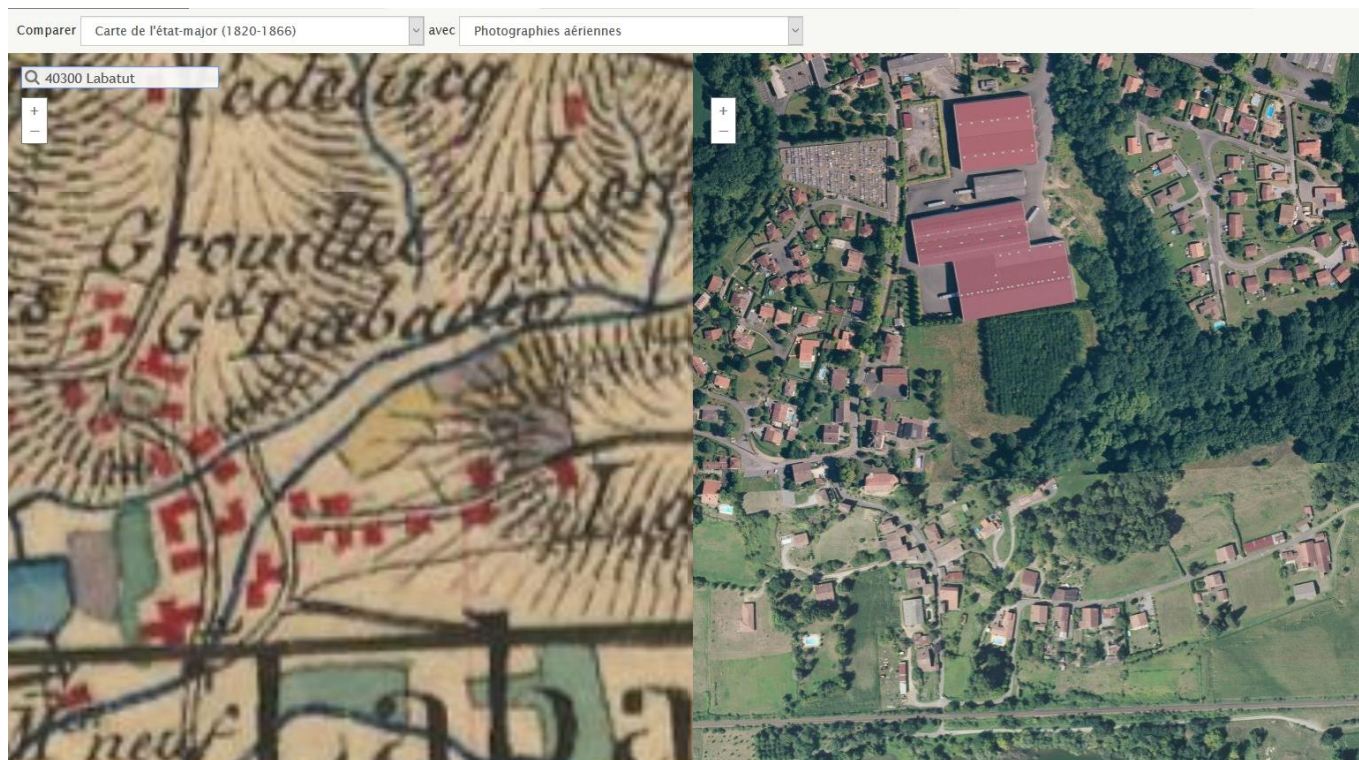
Situation des orientations d'aménagement sur le territoire



Le « bourg vieux » constitue le lieu historique de la commune au plan de l'urbanisme.

Il représente un potentiel constructible faible mais pour autant très sensible sur le plan de la forme urbaine.

Il s'agit ici de guider cette urbanisation en lien avec l'implantation historique des constructions, de sorte à maintenir et mettre en valeur les qualités urbaines, architecturales et paysagères de ce quartier.



Le bourg vieux constitue l'espace urbain historique et originel de Labatut.
 La cartographie du milieu du 19^{ème} siècle rend compte de l'occupation des sols de cette époque et de la constitution d'un espace sur lequel les bâtiments forment la voirie par leur implantation en alignement.
 Pour autant ce bourg n'est pas constitué d'édifices accolés mais au contraire de maisons toutes séparées les unes des autres par des espaces au moins équivalents à leur propre volumétrie.



Prise de vue axe & site



Prise de vue Google Street







Prise de vue Google

Sous la forme d'un village-rue, le quartier du bourg ancien est formé de maisons qui dessinent la rue par l'alignement de leurs façades. Ces dernières se déclinent avec un mur pignon sur la rue, le faitage est disposé perpendiculairement à l'axe de la voie. Les différents volumes sont indépendants les uns des autres. Le maisons ne sont pas implantées de limite séparative à limite séparative mais laissent d'importants espaces non bâtis entre elles., qui laissent paraître les éléments végétaux qui constituent les jardins.



Les grandes lignes d'Orientation d'Aménagement

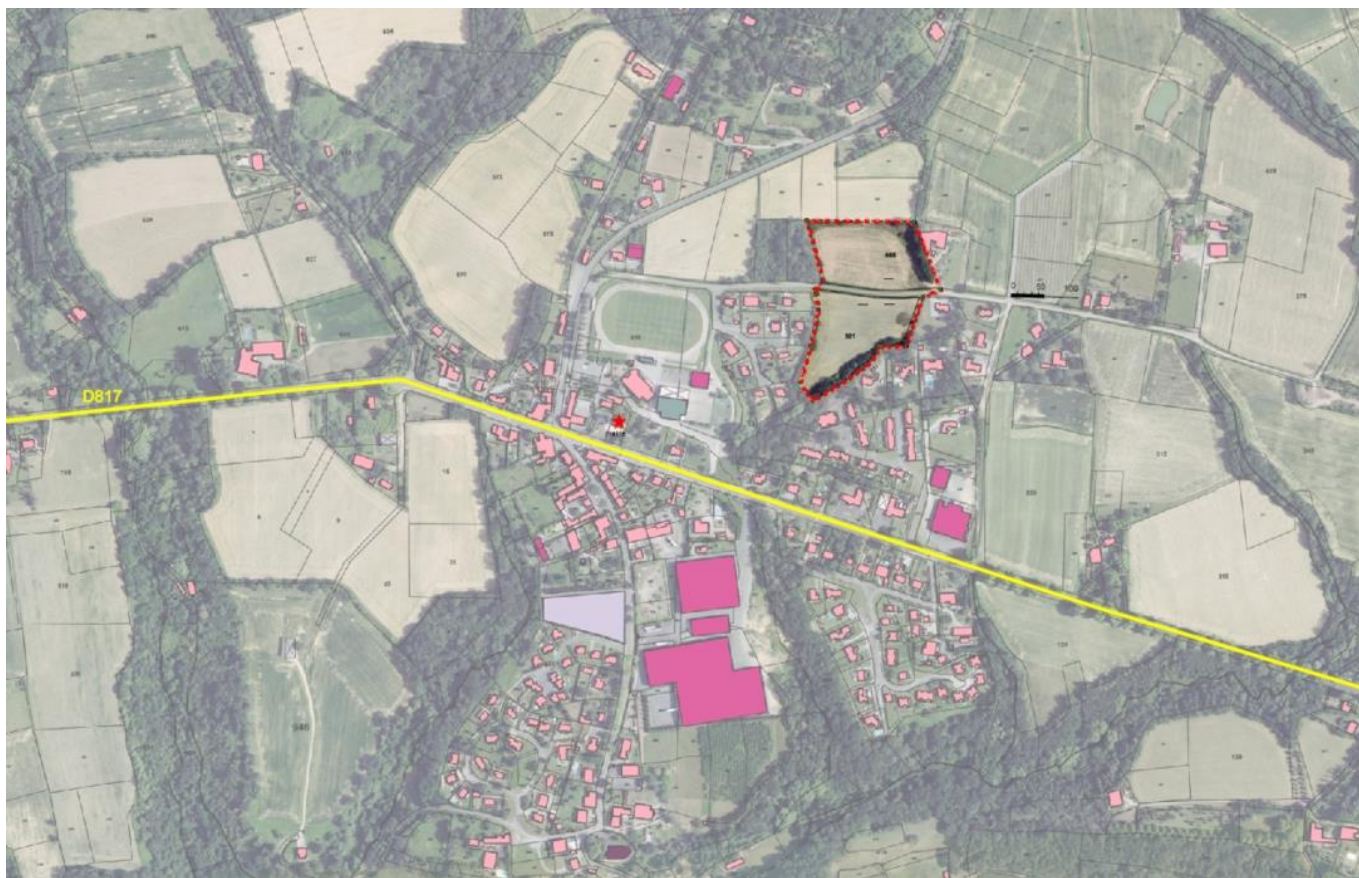
LEGENDE

-  emprise de l'OAP
-  bande constructible
-  toiture à sens de faitage perpendiculaire à la voie
-  végétal projeté à titre indicatif

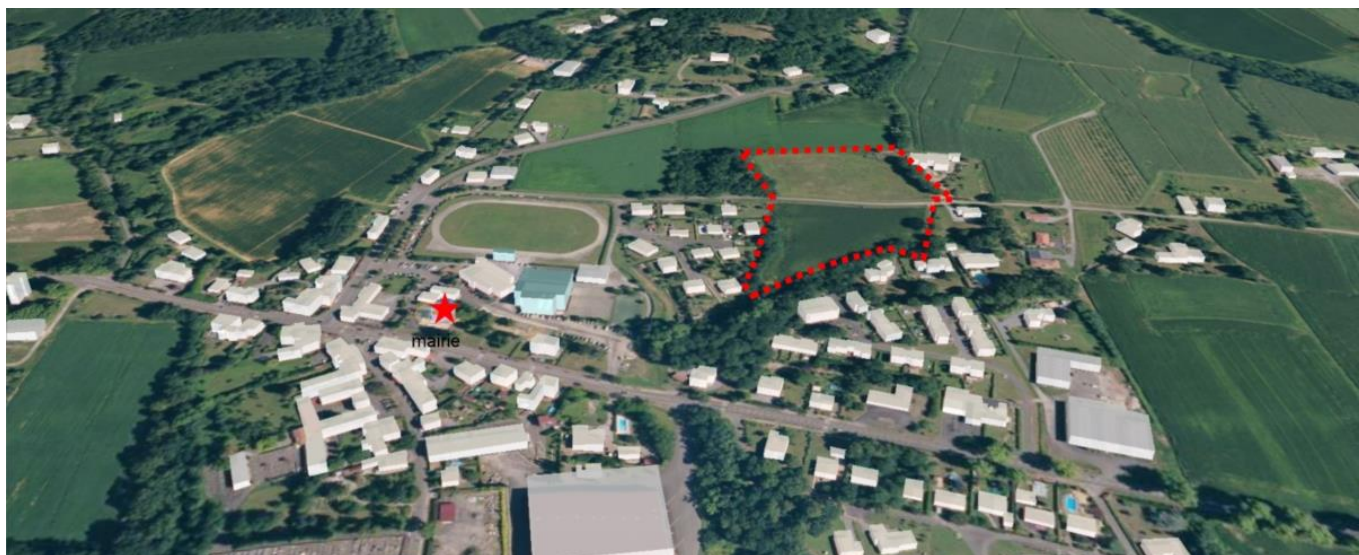
La volonté est ici de conserver ce lieu dans son environnement d'origine en respectant la structure urbaine existante. En conséquence, on s'attachera au respect de quelques points particuliers :

- Une bande constructible peu épaisse dans laquelle doivent prendre place les constructions
- Un alignement des constructions sur la voie
- Des toitures à double pente avec un sens de faitage perpendiculaire à la voie,
- Des espaces entre chaque construction

L'image proposée est une illustration de construction qui restent dans l'esprit du lieu.



Situé en partie Nord du bourg neuf, ce secteur constitue pour partie une « dent creuse » dans l'enveloppe urbaine de ce quartier. Deux espaces font l'objet d'une réflexion dans la composition urbaine, d'une part la partie Sud, encadrée dans l'urbanisation, d'autre part la partie Nord qui se cale entre des boisements et une propriété bâtie à l'Est, ce qui permet d'y contenir l'urbanisation future.



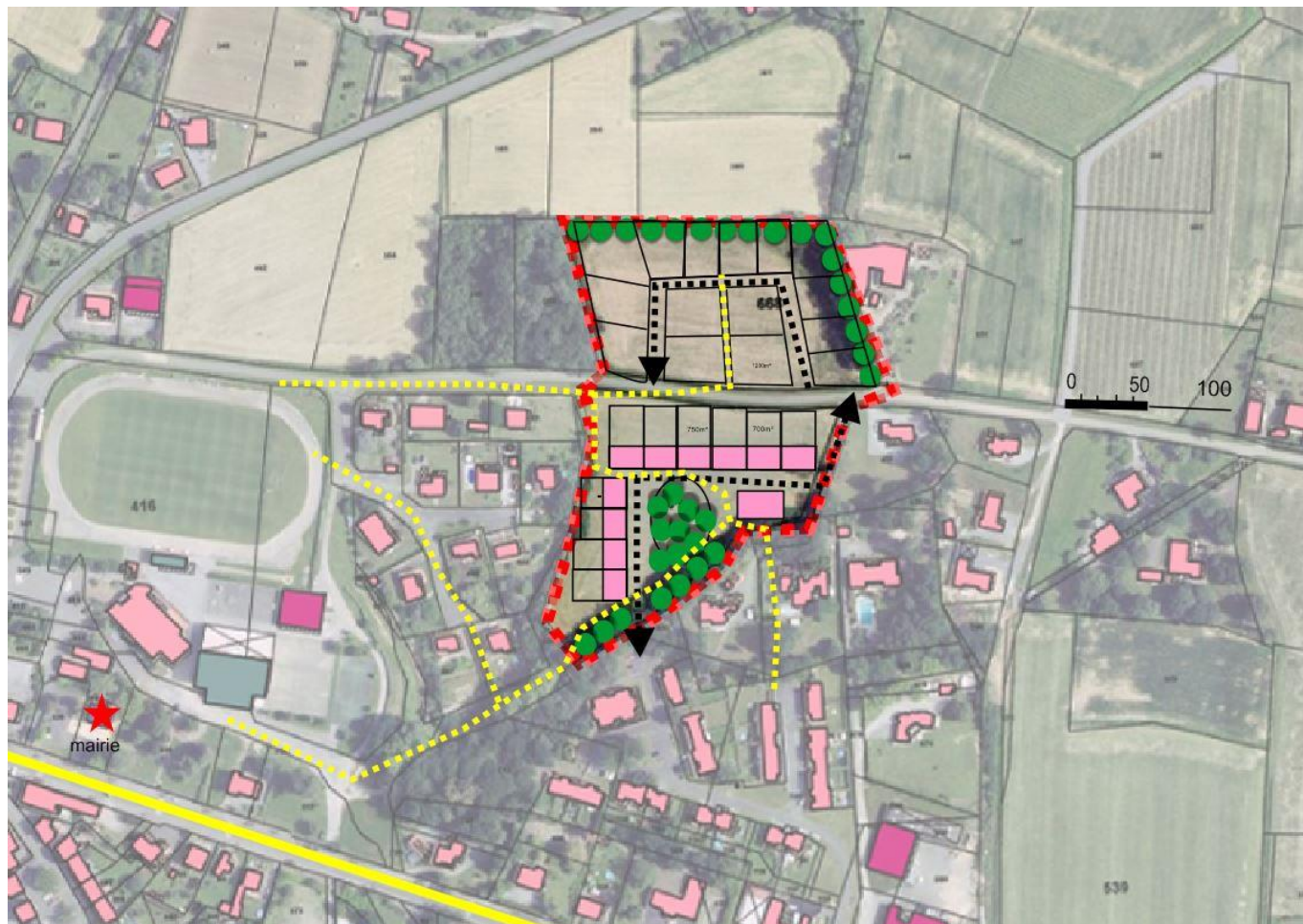
Le secteur se situe de part et d'autre de la route de Lauga. Il se trouve à proximité de la mairie, et des équipements sportifs. La partie Ouest par des logements sous forme de pavillons. La partie Sud Est du site est bordée par une opération de logements collectifs (voir photos ci-dessous). *Prises de vue axe&site.*



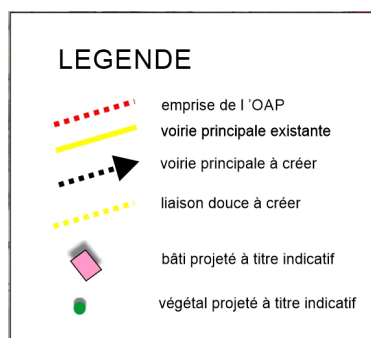
Prise de vue axe&site



Prise de vue axe&site



Les grandes lignes d'Orientation d'Aménagement



Deux principes différents d'urbanisation de ces secteurs :

- Au Nord une urbanisation sous forme de lots, visant à accueillir des maisons individuelles à l'instar de l'urbanisation située vers le Sud-Ouest du site.
Une voirie en sens unique permet de limiter l'emprise des voies tout en assurant une meilleure sécurité avec un seul point d'entrée et un seul point de sortie des véhicules.
Une liaison piétonne pourrait se situer à l'abri de la voirie automobile pour rejoindre le stade et le reste du quartier.
- Au Sud, ce sont des maisons accolées et un (ou deux) immeuble collectif. Une urbanisation plus dense qui trouve sa place à proximité d'un espace végétalisé commun à vocation publique.
Les maisons ne sont pas en contact direct avec les limites latérales de l'opération mais tournées vers cet espace central végétalisé et arboré dans l'esprit de celui qui existe sur l'opération au Sud.
Une voirie assure le lien avec l'opération existante de logements vers le Sud. Des liaisons piétonnes permettent de conforter ce qui existe déjà en lien avec le centre bourg (mairie, stade).

L'ensemble représente une superficie de 2h48.

Une densité moyenne de 15logements/ha est prévue en moyenne sur l'ensemble des zones constructibles du PLU dans le Document d'Orientation et d'Objectif du SCoT.

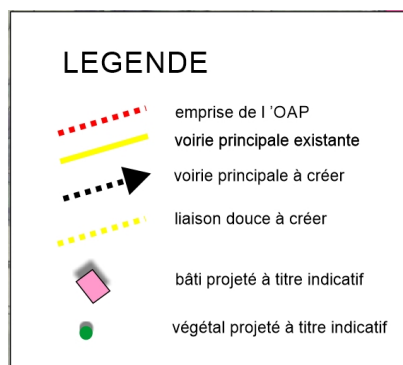
Compte tenu du type d'urbanisation prévu sur les autres secteurs constructibles du Plu avec une partie dédiée à des logements individuels, il est nécessaire de prévoir une densité plus importante dans les zones AU de manière à obtenir une moyenne générale acceptable au sens du SCoT.

Avec une densité théorique de **18logts/ha**, la densité globale du PLU est alors compatible avec celle du SCoT.

Il s'agira donc de produire sur ce secteur de l'ordre de **45 logts** répartis de la façon suivante : environ 15 logements sur la partie Nord et 30 logements en partie Sud dont une quinzaine sous forme de logements collectifs, le reste avec des maisons accolées.



Les grandes lignes d'Orientation d'Aménagement



L'urbanisation permet de proposer des logements individuels sous forme de maisons accolés de manière à optimiser la surface du terrain. Des logements collectifs apportent une offre complémentaire de logements visant à modérer la consommation de l'espace. Ils se répartissent sur le site de manière à éviter des effets de masses.

La voirie reprend des voies existantes en les prolongeant sur le site de manière à permettre un bouclage sans impasse. Le choix d'une voie à double sens ou à sens unique sera à faire au moment de l'étude du projet.

Des liaisons douces (pointillés jaunes) sont prévues pour permettre des liens internes au quartier.

Une attention est portée sur les végétaux en particulier lorsqu'ils forment un espace de transition avec le voisinage, que ce soit les champs aussi bien que les maisons existantes. Ces derniers pourront permettre la création d'espaces à vocation publique au sein de l'opération.

L'ensemble représente une superficie de 3ha05.

Une densité moyenne de 15logements/ha est prévue en moyenne sur l'ensemble des zones constructibles du PLU dans le Document d'Orientation et d'Objectif du SCoT.

Compte tenu du type d'urbanisation prévu sur les autres secteurs constructibles du Plu avec une partie dédiée à des logements individuels, il est nécessaire de prévoir une densité plus importante dans les zones AU de manière à obtenir une moyenne générale acceptable au sens du SCoT.

Avec une densité théorique de **18logts/ha**, la densité globale du PLU est alors compatible avec celle du SCoT.

Il s'agira donc de produire sur ce secteur de l'ordre de **55 logts** répartis de la façon suivante : environ 15 logements sous forme individuelles et/ou accolés et une quarantaine sous forme de logements collectifs.