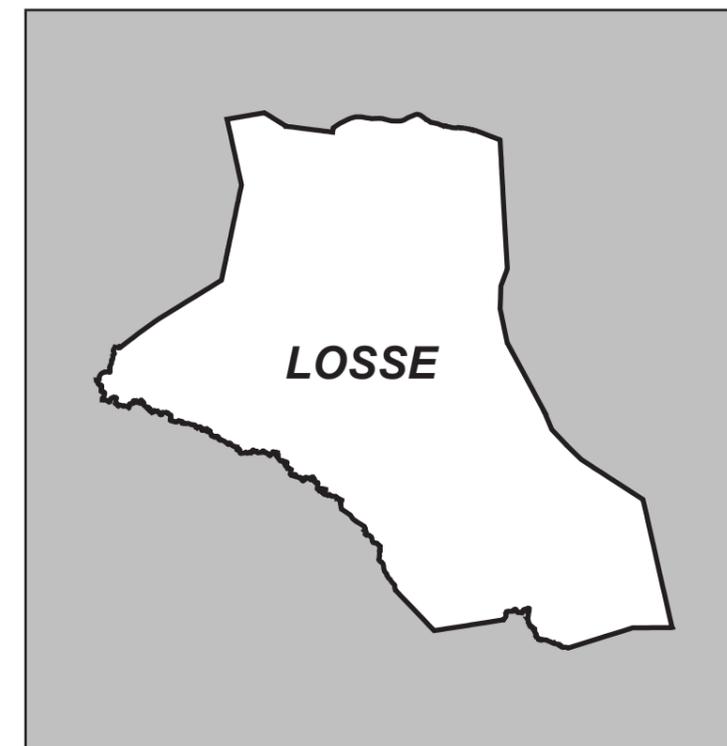


COMMUNE DE LOSSE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



### ELABORATION DU PLU

PROJET DE P.L.U. ARRETE  
par délibération du Conseil Communautaire  
Le **26 Juin 2012**

PROJET DE P.L.U.  
soumis à ENQUETE PUBLIQUE  
du ..... au .....

PROJET DE P.L.U. APPROUVE  
par délibération du Conseil Communautaire  
le .....

*Architectes D.P.L.G.*

*Urbanistes D.E.S.S.*

*Paysagistes D.P.L.G.*

38, quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70  
Fax : 05 56 43 22 81

Email :  
mtph@agencemetaphore.fr



Affaire n°06-34e

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>1. LOCALISATION DU SECTEUR DE LOUS-BRUNS .....</b>	<b>4</b>
<b>2. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE LOUS-BRUNS.....</b>	<b>5</b>
<b>3. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE LOUS-BRUNS.....</b>	<b>6</b>
3-1. PRINCIPES GENERAUX .....	6
3-2. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS.....	6
<b>4. LOCALISATION DU SECTEUR DE LAPEYRADE.....</b>	<b>7</b>
<b>5. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE LAPEYRADE.....</b>	<b>8</b>
<b>6. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE LAPEYRADE.....</b>	<b>9</b>
6-1. PRINCIPES GENERAUX .....	9
6-2. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS.....	9
<b>7. PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CRÉER.....</b>	<b>10</b>

Ce document intitulé «Orientations d'Aménagement» présente les dispositions particulières venant préciser les «orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune» dans le PADD ; elles doivent par conséquent être cohérentes avec ce dernier.

Ces orientations peuvent se décliner à plusieurs échelles, celle du centre-bourg dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme indique que «ces orientations peuvent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics».

De plus, il précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

Aussi, dans un souci de clarté et de cohérence avec les autres pièces du PLU : zonage, règlement, les dispositions des orientations d'aménagement sont décomposées à trois niveaux :

- des dispositions traduites dans le règlement et le zonage et qui sont par conséquent obligatoires ;
- des dispositions soumises à compatibilité tel que l'indique l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme dont l'esprit doit être respecté ;
- des dispositions indicatives qui introduisent des dimensions qualitatives, à simple titre de conseil ou à valeur pédagogique.

# 1. LOCALISATION DU SECTEUR DE LOUS-BRUNS



# 2. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE LOUS-BRUNS



# 3. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE LOUS-BRUNS

## 3-1. PRINCIPES GENERAUX

### → Objectif

Conforter le centre-bourg de Losse en assurant un développement cohérent du secteur stratégique de Lous-Bruns situé au contact du futur plan d'eau. Les orientations proposées viseront à promouvoir une ambiance forestière à la future opération d'aménagement.

### → Programme

- 5 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat (soit entre 30 et 35 logements) intégrant :
  - de l'habitat individuel,
  - de l'habitat mitoyen (ordre semi-continu),
  - de vastes espaces publics paysagers.

### → Parti d'aménagement

#### ■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES :

- La desserte du secteur sera assurée par une voie de desserte de 5 mètres de large qui sera bordée par de larges accotements enherbés de largeur variable. Ces accotements intégreront une noue (dougue) pour gérer les eaux pluviales et un talus planté. Certains lots seront desservis par de courtes voies en antenne. La voie de desserte principale ménagera la possibilité à long terme d'être prolongée vers l'Ouest, sous forme de voie en attente dont l'extrémité sera traitée provisoirement en espace vert planté.
- Des cheminements doux seront intégrés aux espaces publics de manière à relier la RD 24 au futur plan d'eau.

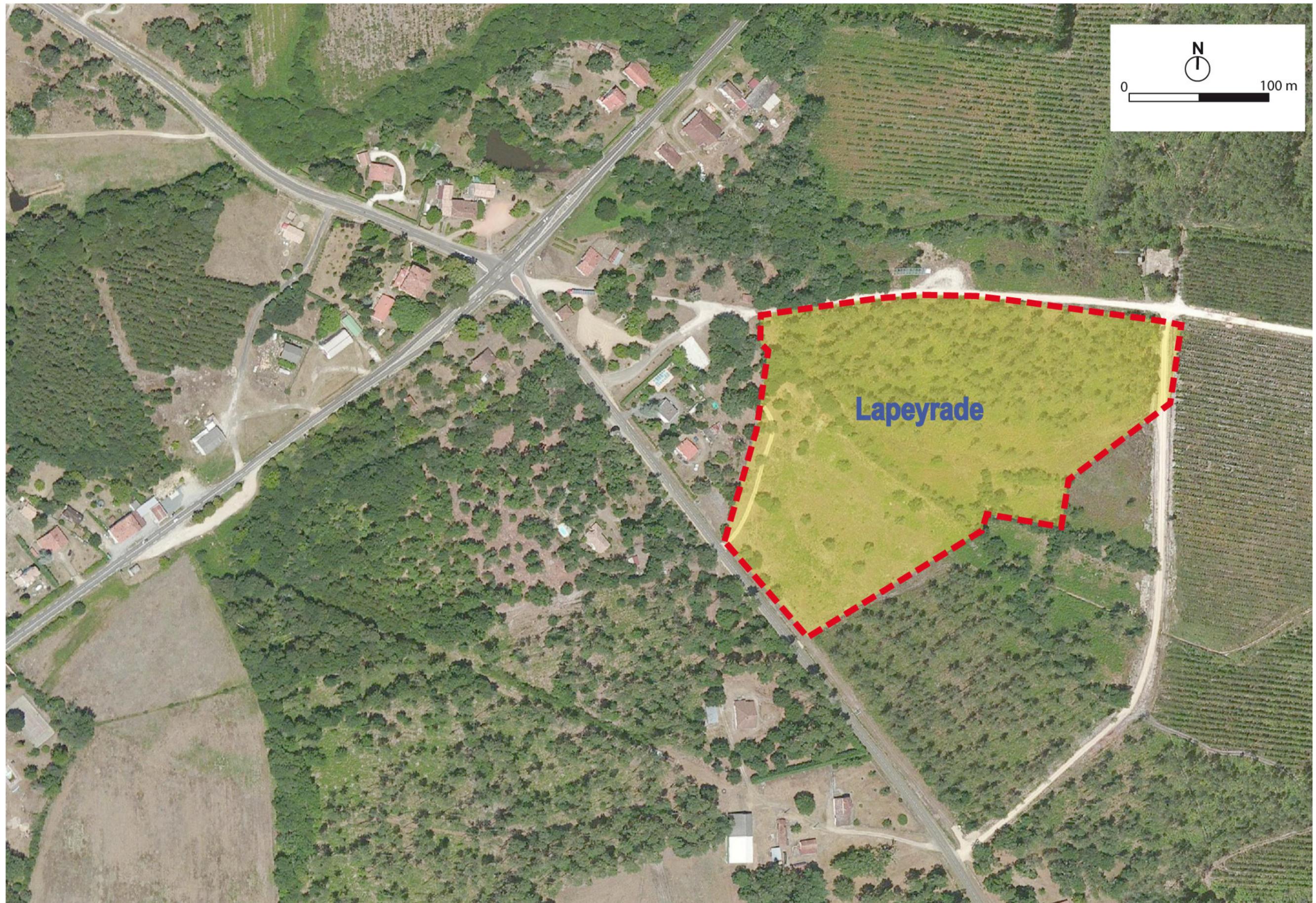
#### ■ FORME URBAINE :

- A l'intérieur du secteur, l'objectif est de constituer un quartier arial où l'implantation du bâti, le plus souvent à l'alignement des lots (pour au moins une façade), permettra de réinterpréter l'imbrication terrains privés/terrains collectifs qui caractérise les quartiers arials. Un espace vert collectif généreux sera ainsi réalisé au cœur de la zone. De même, le découpage des lots ne sera pas uniforme. L'implantation proposée des futures constructions s'appuie sur une orientation Nord-Sud dominantes et une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

## 3-2. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

Thématiques	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTÈRE OBLIGATOIRE traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES À COMPATIBILITÉ dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
<b>Circulation / Voirie :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'une voie de desserte depuis la RD 24 (Route de Lussolle) d'une emprise minimum de 18 m et respectant les points de passage A et B.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°1.</li> <li>• Création d'un réseau de liaisons douces à l'intérieur des emprises publiques paysagères permettant de relier la RD 24 au futur plan d'eau.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif.</li> <li>• Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.</li> </ul>
<b>Forme urbaine :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement du secteur de Lous-Bruns comportera une affectation d'un minimum de 15 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement du secteur de Lous-Bruns assurera une mixité des formes urbaines grâce à des implantations de constructions diversifiées (semi-continu, discontinu).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.</li> </ul>
<b>Protection / Valorisation paysagère :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'une bande paysagère le long de la RD 24 d'une emprise publique minimum de 20 m traitée sous la forme d'espace enherbé sur lequel sera planté de manière aléatoire des arbres de haute tige.</li> <li>• Création d'une bande boisée correspondant à une emprise publique minimum de 15 m en limite Sud d'opération respectant les principes de profil n°2.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbres-tiges à port naturel d'essences locales.</li> <li>• Arbres / Arbustes à port naturel d'essences locales</li> <li>• Création d'un vaste espace vert en cœur d'opération traité sous la forme d'espace enherbé et planté de manière aléatoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Palette végétale : pin, chêne, ...</li> <li>• Palette végétale : chêne, érable, noisetier, aubépine, cornouiller, ...</li> </ul>

# 4. LOCALISATION DU SECTEUR DE LAPEYRADE



# 5. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE LAPEYRADE



# 6. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE LAPEYRADE

## 6-1. PRINCIPES GENERAUX

### ➔ Objectif

Conforter la polarité urbaine de Lapeyrade en assurant un développement urbain en épaisseur des terrains communaux situés à proximité de la ZA du Gabardan et en proposant des aménagements adaptés au contexte forestier des lieux.

Il s'agit par ailleurs de prendre en compte les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme en respectant un recul de 75 m par rapport à la RN 524.

### ➔ Programme

- 4 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat (soit entre 25 et 30 logements) intégrant :
  - de l'habitat individuel,
  - de l'habitat mitoyen (ordre semi-continu),
  - de vastes espaces publics paysagers.

### ➔ Parti d'aménagement

#### ■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES :

- La desserte du secteur sera assurée par une voie de desserte de 5 mètres de large qui sera bordée par de larges accotements enherbés de largeur variable. Ces accotements intégreront une noue (dougue) pour gérer les eaux pluviales et un talus planté. Certains lots seront desservis par de courtes voies en antenne.

#### ■ RISQUE DE FEUX DE FORÊT :

- L'interface entre l'opération d'aménagement et la lisière du massif forestier sera traité sous la forme d'un espace enherbé accompagné d'arbres et d'arbustes non combustibles (feuillus).

#### ■ FORME URBAINE :

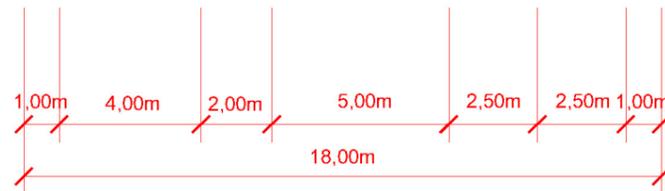
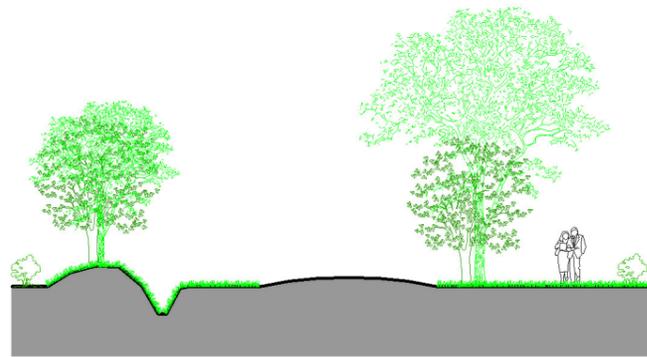
- A l'intérieur du secteur, l'objectif est de constituer un quartier arial où l'implantation du bâti, le plus souvent à l'alignement des lots (pour au moins une façade), permettra de réinterpréter l'imbrication terrains privés/terrains collectifs qui caractérise les quartiers arials. Un espace vert collectif généreux sera ainsi réalisé au cœur de la zone. De même, le découpage des lots ne sera pas uniforme. L'implantation proposée des futures constructions s'appuie sur une orientation Nord-Sud dominantes et une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

## 6-2. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

Thématiques	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTÈRE OBLIGATOIRE <i>traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	DISPOSITIONS SOUMISES À COMPATIBILITÉ <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	DISPOSITIONS INDICATIVES <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
<b>Circulation / Voirie :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'une voie de desserte depuis la RN 524 et le chemin rural d'une emprise minimum de 18 m et respectant les points de passage C, D et E.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°1.</li> <li>• Création d'un réseau de liaisons douces à l'intérieur des emprises publiques paysagères et s'appuyant sur le chemin existant Est/Ouest.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif.</li> <li>• Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.</li> </ul>
<b>Forme urbaine :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement du secteur de Lapeyrade comportera une affectation d'un minimum de 15 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement du secteur de Lapeyrade assurera une mixité des formes urbaines grâce à des implantations de constructions diversifiées (semi-continu, discontinu).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.</li> </ul>
<b>Protection / Valorisation paysagère :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'un espace enherbé correspondant à une emprise publique de 12 m sur lequel sera planté de manière aléatoire des arbres et arbustes non combustibles.</li> <li>• Création d'une bande boisée le long de la RN 524 correspondant à une emprise publique de 75.</li> <li>• Création d'une bande boisée le long du chemin rural correspondant à une emprise publique de 15 et respectant les principes du profil n°2.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbres / Arbustes à port naturel d'essences locales.</li> <li>• Arbres / Arbustes à port naturel d'essences locales</li> <li>• Arbres / Arbustes à port naturel d'essences locales</li> <li>• Création d'un vaste espace vert en cœur d'opération traité sous la forme d'espace enherbé et planté de manière aléatoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Palette végétale : chêne, érable ...</li> <li>• Palette végétale : chêne, pin, érable, noisetier, aubépine, cornouiller, ...</li> <li>• Palette végétale : chêne, pin, érable, noisetier, aubépine, cornouiller, ...</li> </ul>

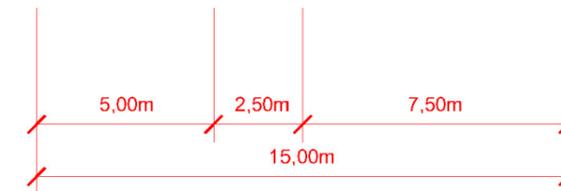
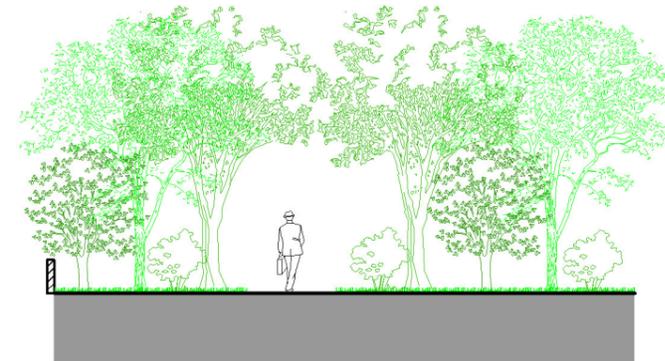
# 7. PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CRÉER

➔ **Profil 1 :**  
principe de traitement des voies nouvelles



Etat Projeté éch : 1/200

➔ **Profil 2 :**  
principe de traitement des bandes boisées à créer



Etat Projeté éch : 1/200