

ETUDE URBAINE ET TECHNIQUE DANS LE CADRE DE
L'AMENAGEMENT DU LIEU DIT "BELLOC"
Montsoué (40)

PA

maître d'ouvrage

SATEL 40
24 Boulevard Saint-Vincent-de-Paul
40990 Saint-Paul-lès-Dax

PERMIS D'AMENAGER

date

Janvier 2024

n°

PA 10 - règlement modifié version Janvier 2024

indice

3

échelle

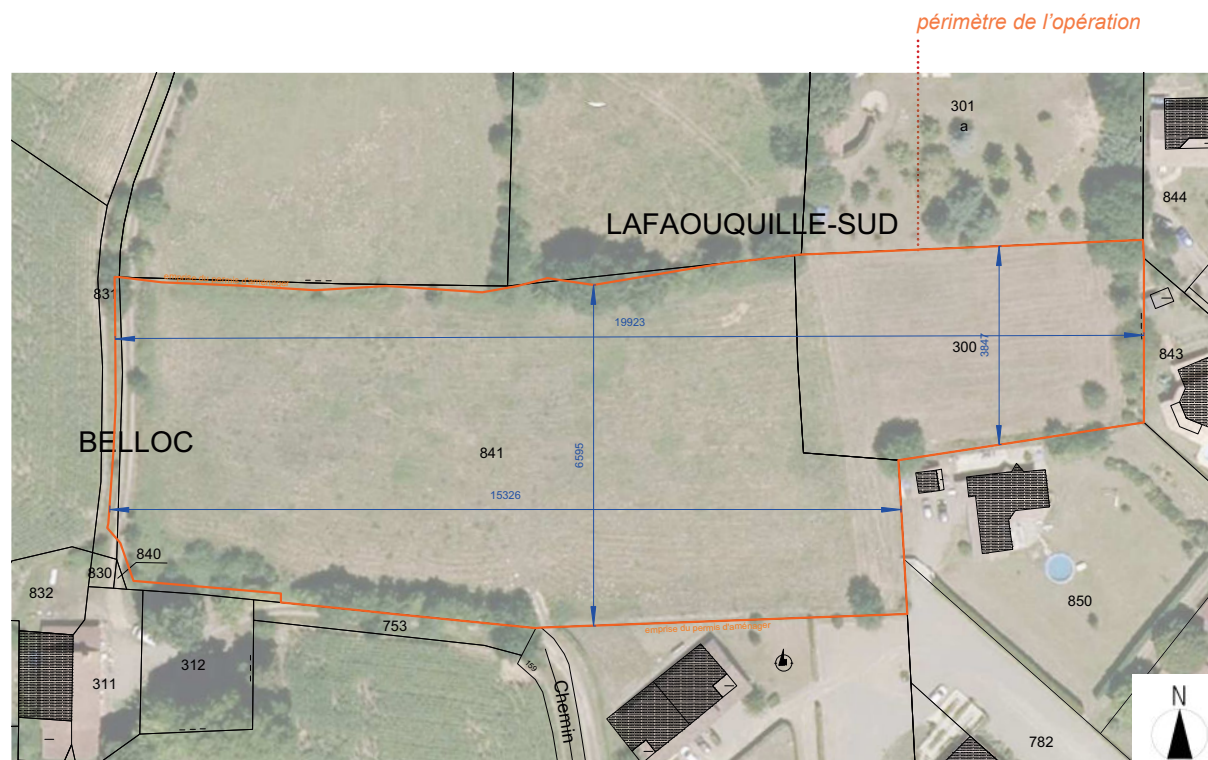
sans objet

IND	MODIFICATIONS	DATE
0	émission originale	03/08/2018
1	modification des règles d'implantation	18/06/2019
2	modification des règles d'implantations	24/04/2023
3	modification des accès aux lots	19/01/2024

n° dossier/

SITUATION

Le contexte foncier a longtemps freiné le développement urbain du bourg qui envisage aujourd'hui une remise à plat de sa stratégie d'urbanisation. Les élus portent une volonté forte de renforcer l'attractivité de la commune autour d'un vrai coeur de village et d'une offre en logements adaptés aux jeunes familles.



localisation des parcelles n°841 et n°300

Les parcelles concernées par l'aménagement du nouveau quartier (n°841 et n°300), dont l'acquisition foncière par la commune remonte à 2017, se situent au coeur du centre bourg, à proximité immédiate des équipements majeurs : école, mairie, salle des sports.

Le périmètre opérationnel a une superficie de 11 665m².

Le futur quartier prévoit la réalisation de 11 lots.

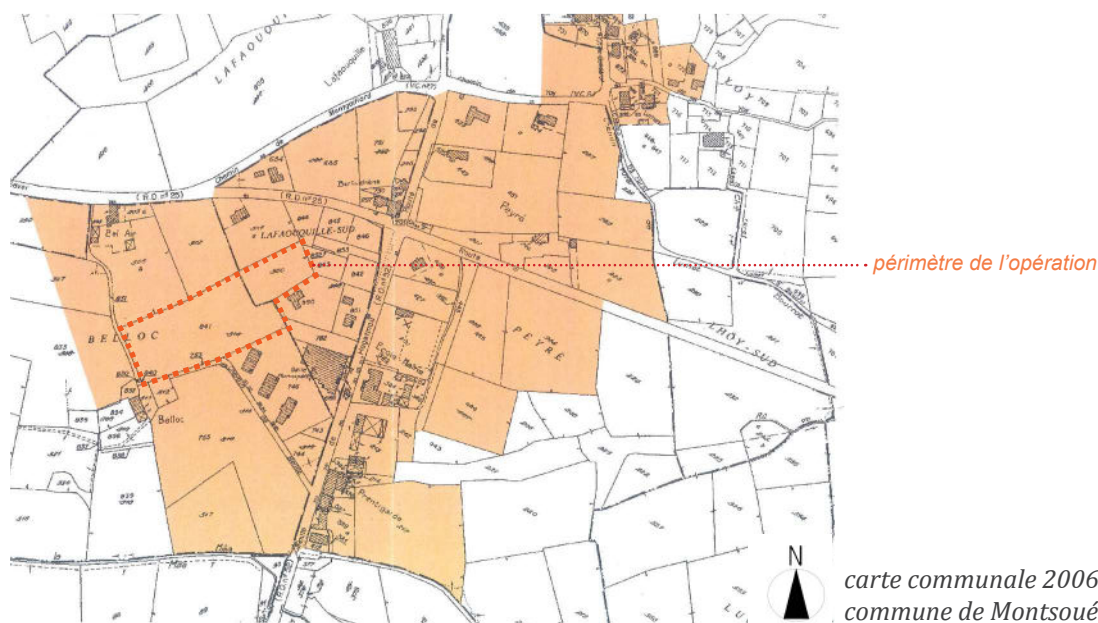
Les surfaces privées/publiques se répartissent de la façon suivante :

- surfaces privées : 8 525m²
- surfaces publiques : 3 140m²
- surface totale : 11 665m²

Le présent règlement s'applique aux parcelles situées dans le périmètre opérationnel.

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La carte communale est le document d'urbanisme de référence de la commune. C'est un document d'urbanisme simple qui identifie et délimite les secteurs de la commune où des permis de construire peuvent être délivrés.



carte communale 2006 : source commune de Montsoué

Le SCOT Adour Chalosse Tursan, vient compléter la carte communale et définit les objectifs stratégiques de planification à l'échelle du territoire intercommunal au travers un PADD (projet d'aménagement et de développement durable) :

- axe 1 : conforter une organisation du territoire autour de ses bassins de vie
- axe 2 : soutenir un développement équilibré reposant sur l'économie présentielle et l'économie productive
- axe 3 : mettre en oeuvre une stratégie environnementale et énergétique qui valorise les ressources du territoire

Le PLU intercommunal est en cours d'élaboration et viendra compléter les prescriptions et orientations du SCOT et du PADD.

Le plan de composition tient compte et intègre les principes développés dans les axes de planification et les orientations définis dans le SCOT et le PADD.

Le présent règlement définit des règles d'occupation ou d'utilisation du sol, compatibles avec les prescriptions et orientations du SCOT et du PADD. Elles complètent ou apportent des adaptations ou restrictions pour assurer une bonne intégration du futur quartier dans son environnement ainsi qu'un aménagement cohérent et harmonieux.

Chaque projet, lors de sa conception et de la réalisation des travaux devra respecter le présent règlement ainsi que le PLUi.

ADHÉSION AUX PRÉSENTES

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement et à l'esprit qui l'anime.

Un exemplaire du règlement doit être remis à chaque acquéreur de lot.

OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du présent quartier d'habitation.

Il doit être annexé à tout acte translatif ou locatif de parcelle à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

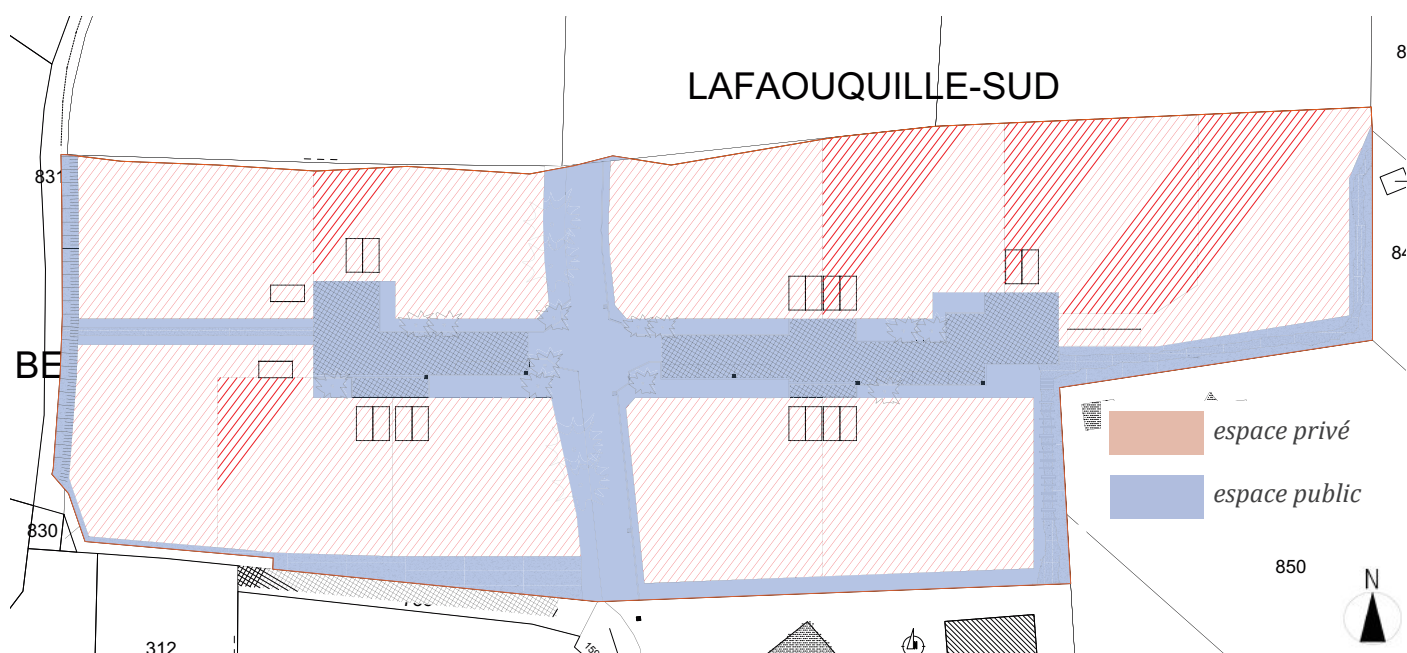
En application de l'article L315.1 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'applique pendant une période de dix ans à partir de la date d'obtention du Permis d'aménager, sous réserve des dispositions de l'article L315.8 du code de l'urbanisme.

A l'expiration de cette date de dix ans, ce sont les règles d'urbanisme en vigueur qui s'appliqueront. Toutefois, le présent règlement pourrait continuer de s'appliquer, si les colotis en effectuaient la demande.

PLAN D'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN



PLAN DES DOMANIALITÉS



ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec la vie de quartier, notamment les installations incommodes, insalubres ou dangereuses.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation : lots 1 à 11
- les ouvrages de services publics et d'infrastructures, les installations ou équipements publics et d'intérêt collectif tels que : aménagement de voies d'accès, réseaux et bassin de rétention des eaux pluviales
- l'aménagement d'espaces publics communs paysagers et conviviaux : courées, stationnement de proximité ayant un caractère paysager, plantations d'arbres, d'arbustes et vivaces, prairies fleuries

Les constructions, ouvrages, installations et aménagements mentionnés ci-dessus devront être compatibles avec la vocation de la zone définie dans le futur PLU intercommunal.

Un seul usage d'habitation est autorisé par lot.

ARTICLE 3- ACCÈS ET VOIRIE

Accès et mode de desserte du lotissement

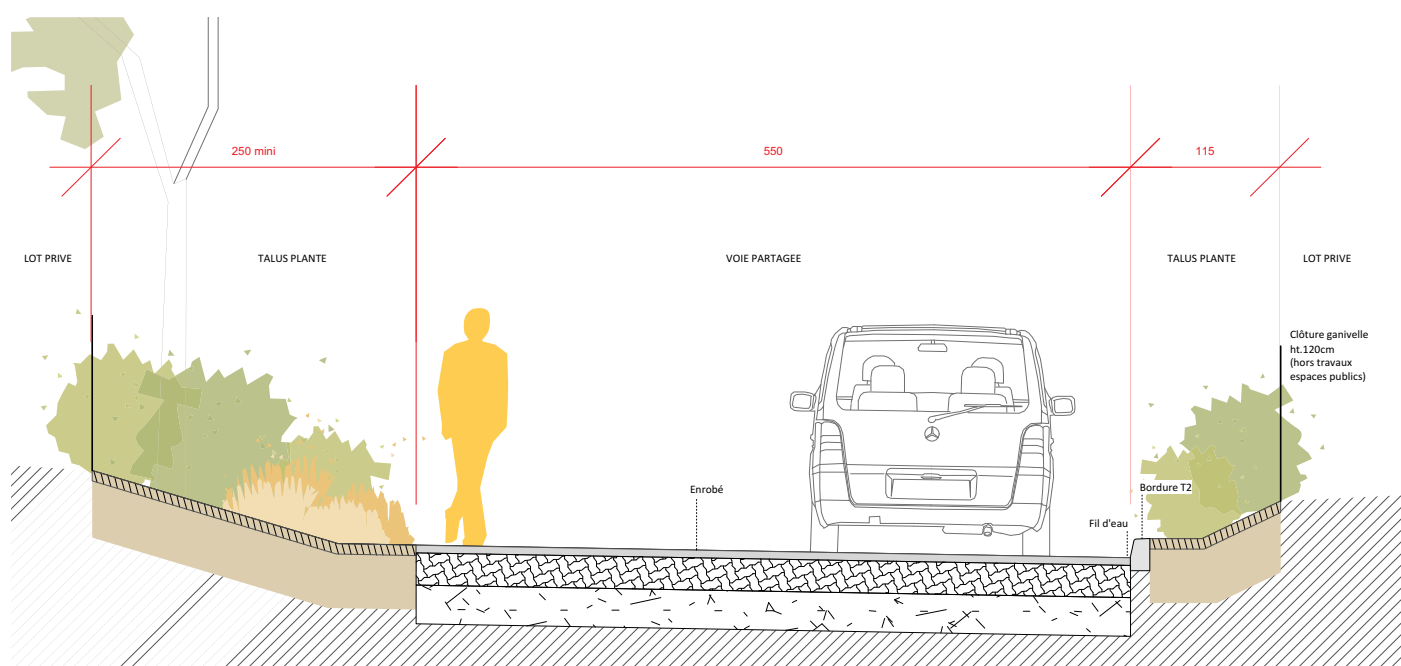
L'accès au nouveau quartier se fera via le Chemin de Belloc dont l'élargissement et le reprofilage est prévu par la commune.

Au coeur du quartier, une voie de desserte principale Nord/Sud permettra de desservir les courées depuis cet accès. Cette voie de quartier à double sens est une voie partagée sur laquelle la vitesse est réduite et qui peut accueillir les déplacements doux (piétons - cycles).

Cette voie possède le profil type suivant, d'Ouest en Est :

- un talus planté d'arbres tiges, d'arbustes, graminées et vivaces d'une largeur minimale de 2.50m
- une voie partagée en enrobé d'une largeur de 5.50m
- une bordure T2 avec création d'un fil d'eau pour les eaux pluviales
- un talus planté d'arbustes, graminées et vivaces d'une largeur constante de 1.15m

Les accès des lots 8 et 9 se feront depuis la voie de desserte partagée



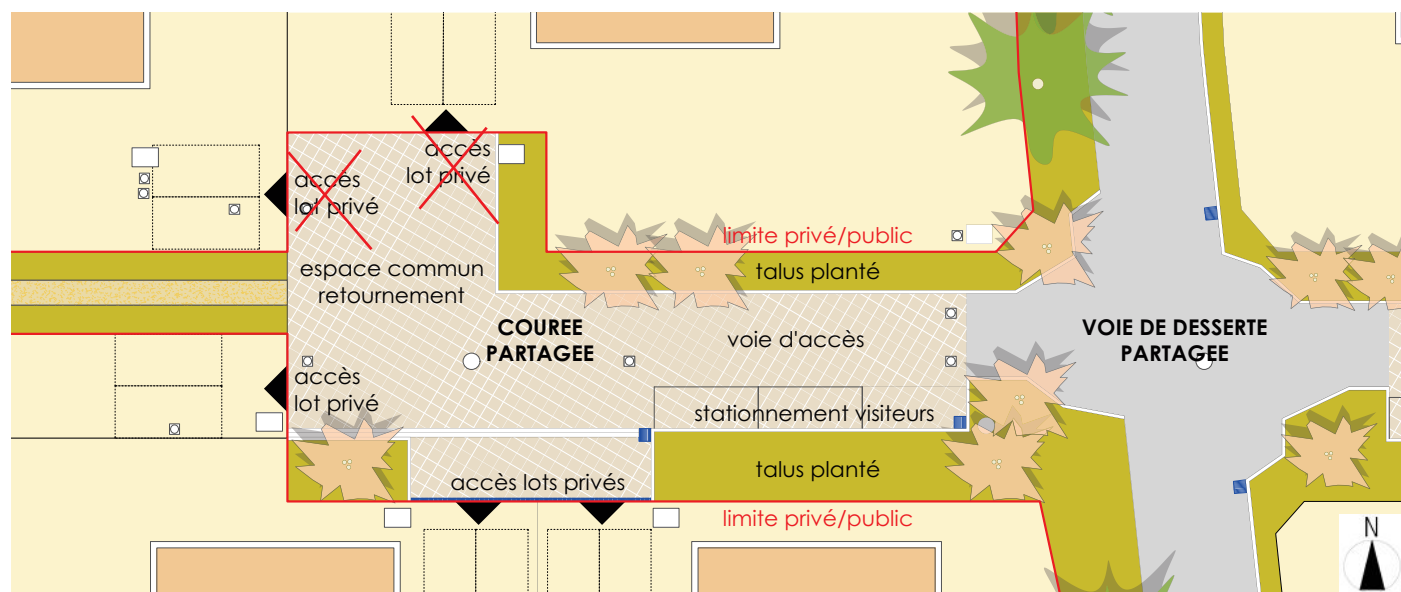
COUPE TYPE SUR VOIE DE DESSERTE PARTAGEE

Accès et mode de desserte des lots

La voie d'accès partagée dessert les courées, unités de vie collective de proximité au sein desquelles le piéton est prioritaire. Ces courées sont traitées dans un esprit champêtre : revêtement de sol en graves calcaire et ambiance paysagère soignée.

Les courées s'organisent selon le principe suivant :

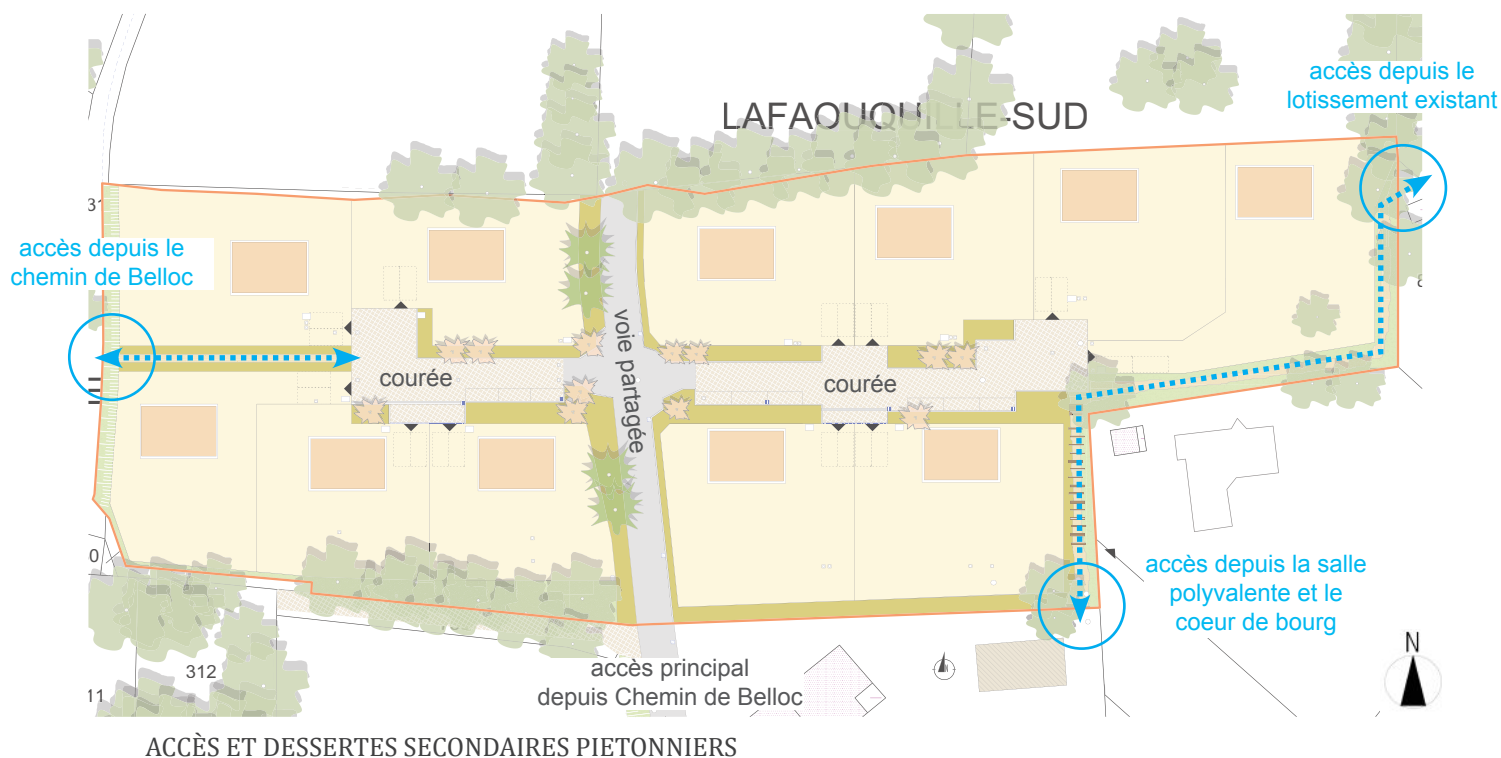
- talus plantés d'arbres, d'arbustes, de graminées et vivaces pour gérer la limite public/privé
- stationnement de proximité pour les visiteurs
- espace d'usage commun servant au retournement des véhicules et sur lequel le stationnement est interdit



PRINCIPE D'ORGANISATION D'UNE COUREE

Autres accès et traverses secondaires

Des cheminements secondaires en copeaux de bois ou en écorce de Pin proposent un maillage plus fin du réseau piéton et complètent celui de la voie et des courées pour faire du futur quartier un lieu de vie ouvert sur le bourg :



ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Branchement et desserte réseaux

Toutes les constructions édifiées sur les lots seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par l'aménageur, en utilisant les amorces de branchement installées à cet effet, et en respectant les contraintes techniques et législatives en vigueur :

- adduction en eau potable
- assainissement des eaux usées
- assainissement des eaux pluviales
- électricité
- télécom

Les logettes seront positionnées en limite de domaine public, soit dans le volume du bâtiment, soit intégrées dans un ensemble «portail et clôture».

D'une manière générale, les acquéreurs devront s'assurer de la compatibilité de leurs projets avec les branchements effectivement mis en place sur leur propriété.

La position des branchements (logettes EDF, AEP, etc..) est donnée à titre indicatif sur le plan des réseaux projetés (PA8-2) et elle est susceptible d'être modifiée en cours d'exécution pour des raisons techniques ou selon les prescriptions des concessionnaires. L'acquéreur fera son affaire de l'adaptation de son projet de construction aux réalités d'exécution.

Gestion des déchets

Le ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif sera effectué au niveau d'un point collecte situé à l'arrière de la salle des sports.

L'acquéreur est chargé de déposer ses ordures ménagères et son tri sélectif au niveau de ce point de collecte.

Le compostage des déchets organiques à la parcelle est encouragé.

Gestion des eaux pluviales

Les acquéreurs des parcelles privées devront limiter leur imperméabilisation de manière à favoriser au maximum l'infiltration sur place.

Les eaux de ruissellement de la parcelle et des toitures devront être raccordées par l'acquéreur au système collectif permettant un rejet dans l'ouvrage de rétention collectif (bassin).

Les eaux de ruissellement privées et publiques sont prises en charge dans un ouvrage de rétention de type bassin à ciel ouvert et paysager situé en dehors de l'emprise du permis d'aménager.

Servitude de passage des réseaux

Les lots privés 2 - 3 - 4 - 5 - 6 seront grévés d'une servitude de passage de réseaux publics le long de leurs limites Sud, d'une emprise de 4 mètres de large non constructible. Ces servitudes figureront sur les actes notariés des futurs acquéreurs.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

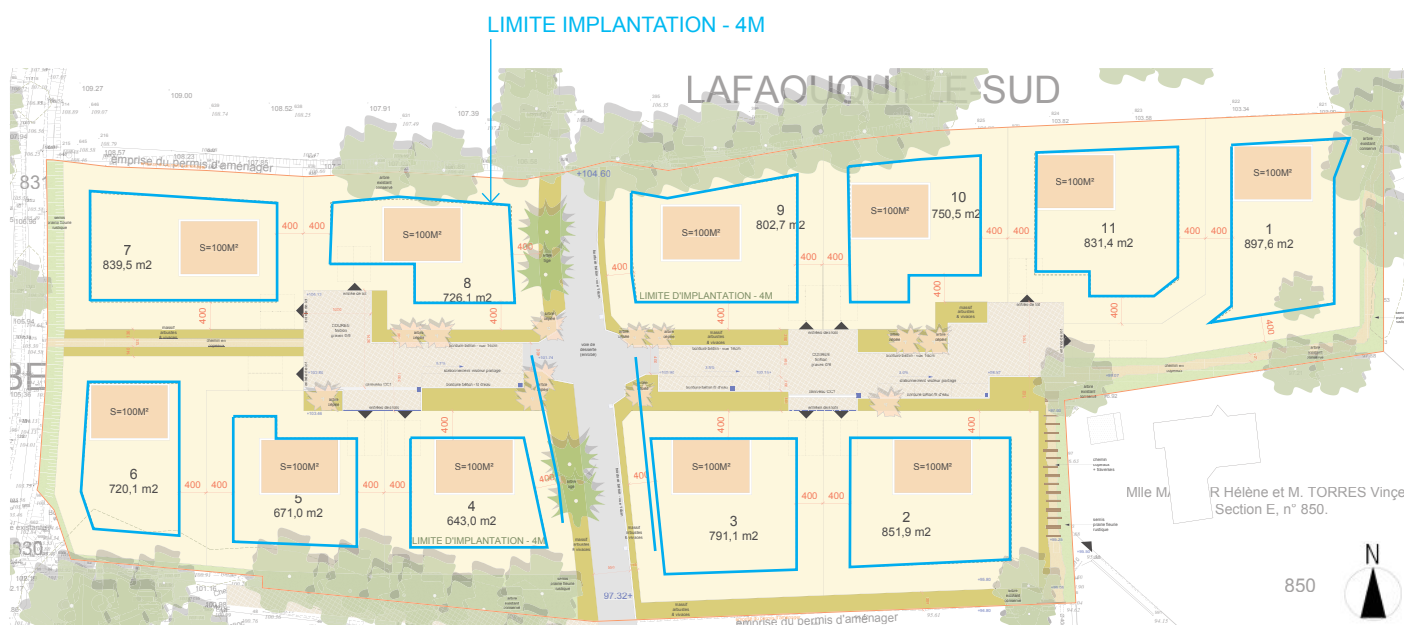
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Une limite d'implantation est imposée à 4 m de toutes limites de propriété (limites avec l'espace public et limites entre deux lots). En dehors de cette contrainte, les constructions seront implantées librement sur la parcelle dans le respect des prescriptions du PLUi.

Les constructions devront respecter la volumétrie spécifique définie aux articles 10 et 11.

L'implantation des constructions devra tenir compte, si possible, de la topographie et des percées visuelles. Elle devra également permettre aux constructions de maintenir des percées visuelles ou des dégagements pour les constructions voisines.

L'implantation des constructions définie au plan de composition pièce PA 09 du présent Permis d'aménager est donnée à titre indicatif.



LIMITE D'IMPLANTATION AU DROIT DE LA VOIE PRINCIPALE

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Une limite d'implantation est imposée à 4 m de toutes limites de propriété (limites avec l'espace public et limites entre deux lots).

L'implantation des constructions est suggérée par le plan de composition PA09 de l'opération, dans un objectif de cohérence d'ensemble et de prise en compte des perspectives paysagères et des objectifs environnementaux.

Les piscines seront implantées conformément aux prescriptions du PLUi.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

La surface imperméabilisée au sol ne peut excéder la moitié (50%) de la surface de la parcelle.

Les surfaces de SDP attribuées par lot sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

N° lot	Surface (M²)	SDP attribuée (M²)
Lot n°1	898	269,4
Lot n°2	852	255,6
Lot n°3	791	237,3
Lot n°4	643	192,9
Lot n°5	671	201,3
Lot n°6	720	216
Lot n°7	840	252
Lot n°8	726	217,8
Lot n°9	803	240,9
Lot n°10	751	225,3
Lot n°11	830	249
TOTAL (M²)	8525	2557,5

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux (R+1) dans la limite de 8.00m au faîtage.
 Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du terrain naturel au point le plus haut.
 La hauteur des bâtiments annexes et des dépendances ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
 La hauteur des constructions s'inscrit conformément au PLUi.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, les constructions neuves devront s'harmoniser avec l'architecture caractéristique de la région et le bâti environnant. Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est toutefois pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

Des dispositions différentes aux règles ci-après sont autorisées pour des contraintes techniques à justifier.

1- La volumétrie, l'implantation et les mouvements de sol

Les volumes devront être simples et s'harmoniser avec le bâti environnant.

L'implantation des constructions devra, dans le respect des articles 6 et 7 du présent règlement, permettre de limiter la longueur des accès notamment si ces derniers sont constitués en matériaux imperméables.

2 - Les toitures

On retiendra de préférence une solution de toiture à 2 pentes (un pan possible pour les petites annexes). La pente sera comprise entre 33 et 45%.

Le nombre maximal de pans autorisé par toiture ne pourra excéder 4 pans.

Dans la mesure du possible et afin de s'inscrire dans le langage architectural local, le faîtage sera disposé parallèlement aux courbes de niveaux et non perpendiculairement.

Les toitures présenteront un débord minimum de 50cm sauf en limite séparative ou en cas de contrainte technique à justifier.

Les couvertures des constructions seront en tuiles de terre cuite, de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis.

Les toitures auront :

- soit un aspect de tuiles en terre cuite caractéristiques de la région
- soit un traitement permettant une continuité architecturale avec la façade

Les toitures en bacs acier sont proscrites.

Les toitures-terrasses sont autorisées :

- pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité
- en cas d'extension d'un bâtiment existant supportant une toiture-terrasse
- lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments
- lorsqu'elles sont nécessaires à la mise en oeuvre d'installations de production d'énergies renouvelables et pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique.

Les toitures terrasses seront traitées avec soin comme cinquième façade. Aucun équipement technique ne sera visible à l'exception des cheminées.

Les panneaux solaires peuvent être établis en superstructure sur la toiture s'ils suivent la pente du toit ou sont intégrés à son volume.

Les antennes et paraboles doivent être implantées en toiture de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

3 - Les façades

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Les parpaings doivent être enduits et les pierres ne doivent pas être peintes. L'emploi des matériaux d'imitation est interdit.

Les enduits à la chaux teintés dans la masse sont préférés aux peintures. Les teintes devront s'inspirer des couleurs pratiquées habituellement dans la région et s'intégrer harmonieusement à l'environnement naturel et bâti. Les enduits seront globalement de teinte claire : beige, blanc, ocre,... Les couleurs vives seront proscrites.

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Les abris voiture seront à minima ouverts sur deux côtés. Leur végétalisation est fortement recommandée.

Les garages et annexes devront être réalisées en cohérence avec la construction principale.

4 - Les clôtures

Les clôtures pourront être installées en limite de propriété et seront constituées soit :

- d'une clôture légère de type ganivelle (écartement entre piquets 4cm), d'une hauteur de 150cm maximum, accompagné ou non d'une haie végétale champêtre côté privatif,



- d'un grillage ajouré de type grillage à mouton à maille carré, d'une hauteur de 150cm maximum, doublé ou non d'une haie végétale champêtre côté privatif



- d'une clôture en bois simple, d'une hauteur de 150cm maximum, doublé ou non d'une haie végétale champêtre côté privatif.

La hauteur des clôtures est calculée en tout point par rapport au terrain naturel de la propriété sur laquelle est édifié l'ouvrage.

Les matières plastiques sont proscrites pour les clôtures, portails et dispositifs de pare-vues.

Les clôtures entre les différentes parcelles présenteront une maille suffisamment grande pour permettre le passage de la petite faune locale (petits mammifères comme les hérissons).

Au delà d'une hauteur de 1,20m, les portails pleins sont proscrits.

5- Les plantations

Les haies constituant les limites ou doublant les clôtures seront des haies vives en port libre.

Les plantations de haies et d'arbres seront précisées au dossier de permis de construire des constructions. Le dépositaire indiquera la taille et la nature des végétaux plantés.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de haies vives composées d'une variété d'essences adaptées au climat local (cf. article 13).

6 - Les accès aux constructions

L'accès aux constructions sera réalisé, dans la mesure du possible, en matériaux perméables : graves calcaires, graviers, dalles alvéolées avec remplissage gravier ou enherbé, ...

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnements sont plantées d'au moins un arbre pour deux emplacements.

A l'échelle du quartier le stationnement s'organise comme suit :

- une gestion à la parcelle pour le stationnement privé (2 places par habitation)
- des stationnements visiteurs de proximité sur chaque courée

Sauf en cas d'implantation de la construction principale en limite de propriété, les garages en entrée de parcelle sont interdits. Les lots pourront disposer d'abris voiture marquant l'entrée des lots et servant de stationnement / place de « midi ».

Les portails pourront être intégrés à un ensemble pergola afin de constituer un ensemble sur courée.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement des espaces libres et les plantations autour des constructions devra être réalisé dans le but de valoriser l'identité rurale et villageoise du bourg et favoriser l'intégration des nouvelles réalisations dans le paysage local.

Afin de permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie, au moins 15 % de la surface de la parcelle devra être traitée en pleine terre (c'est à dire en dehors de l'emprise au sol des constructions et sans stationnement automobile) et végétalisés.

Les essences régionales devront être recherchées et les espèces invasives proscrites ; leurs listes respectives sont données en annexe. Les plantations de haies et d'arbres seront précisées au dossier de permis de construire des constructions. Le dépositaire indiquera la taille et la nature des végétaux plantés.

La composition paysagère des haies situées en limite de propriété sera souple et variée et s'inspirera des plantations réalisées à proximité, sur l'espace public, afin de garantir son intégration dans un paysage d'ensemble.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées et l'implantation des constructions devra se structurer autour des plantations remarquables (bosquets de feuillus).

La localisation des espaces visés à l'alinéa précédent devra, le cas échéant, être compatible avec les orientations d'aménagement au sens de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme.

ANNEXES

Liste non exhaustive des essences locales à privilégier (arbres et arbustes)

ARBRES

Nom Français	Nom latin
Alisier torme	<i>Sormus torminalis</i>
Bouleau blanc	<i>Betula verrucosa</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Châtaigner commun	<i>Castanea sativa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne Tauzin	<i>Quercus pyrenaica</i>
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Érable plane	<i>Acer platanoïdes</i>
Frêne à feuilles étroites	<i>Fraxinus angustifolia</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Marronnier blanc	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Marronnier rouge	<i>Aesculus carnea</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Mûrier platane	<i>Morus bombycis</i>
Néflier	<i>Crataegus germanica</i>
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyraster</i>
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Tilleul commun	<i>Tilia europaea</i>
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
Tilleul argenté	<i>Tilia tomentos</i>
Tremble	<i>Populus tremula</i>

ARBUSTES

Nom Français	Nom latin
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>
Buis commun	<i>Buxus sempervirens</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>
Groseillier sanguin	<i>Ribes sanguineum</i>
Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>
Obier	<i>Viburnum opulus</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>

Liste non exhaustive des essences exotiques invasives à proscrire

Nom Français	Nom latin
Ailante glanduleux	<i>Ailanthus altissima</i>
Ambroisie à feuilles d'armoise	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>
Arbre à papillons	<i>Buddleja davidii</i>
Buisson ardent	<i>Pyrracantha sp</i>
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>
Fusain du Japon	<i>Euonymus japonicus</i>
Herbe de la Pampa	<i>Cortaderia selloana</i>
Laurier-cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Mimosa	<i>Acacia dealbata</i>
Raisin d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i>
Renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia L.</i>
Souchet vigoureux	<i>Cyperus eragrostis</i>
Troène de Chine	<i>Ligustrum lucidum</i>