

Société d'Aménagement
des Territoires et d'Équipement
des Landes



Cabinet Merlin



ACPaysages



COMMUNE DE HEUGAS

AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT

"PETIT BORDENAVE 2.1"

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER: 1ère MODIFICATION

NOTE DE PRESENTATION



DEPARTEMENT DES LANDES
COMMUNE DE HEUGAS

DOSSIER PERMIS
D'AMENAGER
1ère MODIFICATION

PA

Projet réalisé par LA SATEL
24 Bd Saint-Vincent-de-Paul
40990 Saint-Paul-lès-Dax
Tél: 05 58 91 20 90
Date: FEVRIER 2023

signature:

Localisation du Projet:
Lotissement "Petit Bordenave 2.1"
40 180 HEUGAS - Section C n° 897p,
946p - Surface: 2ha 07a 01ca

**PA2-1
2**

NOTE DE PRESENTATION 1ère MODIFICATION

40180 – HEUGAS

LOTISSEMENT « PETIT BORDENAVE 2.1 »

Réalisé par La commune

1ère MODIFICATION

PA2

NOTE DE PRÉSENTATION

I – PRÉAMBULE

Les parcelles composant le lotissement sont destinées à l'aménagement de terrains pour de l'habitat individuel et/ou collectif. La présente note s'attachera à établir les connexions du projet avec son environnement. Les deux Permis d'aménager « PETIT BORDENAVE 2.1 » et « PETIT BORDENAVE 2.2 » font partie intégrante d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les voiries, stationnements, liaisons douces, les réseaux, systèmes de récupération des eaux pluviales, bassin de rétention, les logements sociaux... sont conçus, dimensionnés et mis en relation entre ces deux Permis d'aménager afin de créer une entité d'ensemble cohérente, intégrée dans le tissu urbain et les espaces naturels et agricoles environnants.

II – SITUATION - TERRAIN - URBANISME

2.1 – LE CONTEXTE GÉNÉRAL *(cf. pièce 2.1)*

Le projet a pour cadre la Commune de HEUGAS qui se situe dans les Landes, à proximité de l'agglomération Dacquoise (10 Km), à l'Est de la Route Départementale n°6 qui relie Dax à Peyrehorade via Saint-Lon-les-Mines. Elle connaît une forte augmentation en demandes de terrains à bâtir. La proximité de ce bassin d'emploi, sa qualité de vie au cœur des paysages vallonnés, ainsi que sa situation à proximité d'un axe de communication important au niveau local, expliquent l'attraction résidentielle exercée par cette commune.

La commune de HEUGAS se situe donc en retrait (2 Km à l'Est) de la Route Départementale n°6. Le village s'implante dans un paysage vallonné fortement identitaire, caractérisé par une grande

variété de cultures : forêts de feuillus, Barthes de peupleraies, cultures céréalières et prairies de pacage. Elle est traversée en fond de vallée par deux cours d'eau dont le cour d'eau « Bassecq », qui délimite la frontière Sud de la commune. Ils se jettent plus au Nord dans la rivière du « Luy », rivière qui matérialise une partie de la limite communale au Nord.

HEUGAS est un village rural dont le bourg s'est organisé autour d'un espace central collectif, où se regroupe l'essentiel des services, commerces et équipements, pour s'étendre progressivement le long des axes de communication. Plusieurs routes permettent des liaisons avec les communes situées aux alentours et les axes de communication plus importants comme par exemple :

- Vers l'Ouest: la RD 13 se raccorde à la RD 6 vers Dax au Nord et Peyrehorade au Sud.
- Vers le Sud: la RD 13 relie Pouillon via Gaas.
- Vers l'Est : la RD 429 relie Bénésse-lès-Dax et Minbaste.

Le centre du bourg s'est développé en noyau dense autour de ces voies. Son urbanisation reste relativement contenue autour de ce noyau central du fait des contraintes liées au relief, à la nature des terrains, à leur exploitation agricole et à l'occupation traditionnelle du territoire.

Outre le noyau dense du centre bourg, l'habitat est essentiellement constitué de quartiers organisés autour d'anciennes fermes et lieux dits. De nouveaux lotissements et programmes de logements sociaux sont apparues dans les abords proches du centre bourg durant la dernière décennie.

2.2 – LE TERRAIN DANS LA COMMUNE *(cf. pièce 2.1 et annexe 1)*

Situé au niveau de l'entrée Est du centre du bourg, le terrain est longé au Sud par la route départemental n°429, ou autrement dit route de Bénésse. Cet aménagement viendra renforcer l'urbanisation du centre bourg au niveau d'un quartier d'habitation.

2.3 – LE TERRAIN DANS SON ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

L'assiette du terrain, d'une superficie totale de 20 701 m², se développe sur une partie de champ anciennement cultivé. Le terrain s'étend du Nord au Sud, et sera connecté à la route départementale n°429 grâce à l'accès crée sur la parcelle C897. Au Nord du lotissement se trouvent des terrains agricoles.

Le terrain est dépourvu d'arbres; la végétation qui s'y développe, du fait de sa mise en friche agricole récente, atteste d'un sol de qualité agronomique moyenne à passable, riche en argiles. La position dominante du terrain sur sa partie supérieure lui permet d'offrir une vue sur les terrains

attenants côté Nord et Est. Ils laissent une large part à la végétation arborée, aux courbes généreuses et aux prairies de pacages. La présence de ces éléments à caractère naturel participe à la perception d'un environnement rural qualitatif.

Les limites du site sont : (*cf. pièce 2-2 et annexe 3*)

- Au Nord et à l'Est : Ancien champ de maïsiculture, Propriété communale.
- Au Sud/Est : Commerce de proximité « Vival ».
- Au Sud : Route Départementale n° 429 sur laquelle est piqué l'accès à l'opération, Maison d'habitation (propriété Guyonnaud).
- A l'Ouest : lotissement à usage d'habitation de 5 lots.

III - DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

3.1 – LE RÈGLEMENT D'URBANISME OPPOSABLE

La commune de HEUGAS est soumise au PLUIh d(Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) du Grand Dax.

L'assiette du projet y est classé pour majorité en zone 1AU, auxquels s'appliquent des orientations d'aménagement spécifique OAP n°7.2». Un petit secteur aménagé (espaces verts au Noprd du Bassin de rétention) déborde sur la zone A.

La parcelle concernant le projet était une zone cultivée à des fins agricoles.

3.2 – LE CONTEXTE FONCIER ET DÉMOGRAPHIQUE

La situation de HEUGAS, à proximité immédiate du complexe urbain de DAX / SAINT-PAUL-LÈS-DAX (secteur d'activité tertiaire, touristique, commercial, administratif, thermal...) favorise l'implantation de nouveaux ménages sur la commune.

HEUGAS connaît aujourd'hui un regain d'intérêt pour de jeunes couples qui souhaitent s'implanter à proximité de leur lieu d'activité tout en profitant du retrait de la ville et du cadre de vie rural. De plus, la proximité du passage de la Route Départementale n°6 est un facteur aidant pour l'attractivité de la commune. De très nombreuses demandes de terrains à bâtir sont régulièrement adressées à la mairie.

IV – PARTI D'AMÉNAGEMENT : PRINCIPE D'ORGANISATION

Les terrains, au nombre total de 19 (numérotés de n°6 à 15 et de n°26 à 34) seront destinés à de l'habitat individuel ou collectif, ils auront une superficie moyenne de 720,37m² (dont 2057m² réservés au lot n°34, destiné à accueillir une opération de 10 logements sociaux). Ce futur îlot bâti est jouté par deux entités paysagères forte: un vaste espace agraire à l'Est et au Nord, anciennement voué à la maïsiculture, ouvrant des vues sur le grand paysage, et un bosquet boisé au Nord/Ouest, dont le potentiel paysager est fort. Ce qui implique une conception des aménagements paysagers du projet dans un esprit rural et végétalisé.

La desserte des terrains à bâtir s'organise autour d'un réseau viaire sous forme d'une voie centrale à sens unique desservant (en association avec la voirie du PA2.2) en boucle l'ensemble des lots des deux opérations PA2.1 et PA2.2. Cette voie d'ensemble définie donc l'organisation du projet, elle est piquée au Sud sur la RD 429. Son tracé est contraint par des facteurs liés à la configuration du site.

Le parti pris d'aménagement majeur est de créer un espace collectif central dans un esprit de « sentier rural », où les déplacements doux sont favorisés. Le parcours est rythmé par un tracé de la voirie « en chicanes », avec des resserrements et des espaces plus amples selon les contraintes (retournement, stationnements, accès...). Le traitement des espaces se fera le plus naturellement possible sous forme de coulées vertes disposées en alternance de part et d'autre de la voie interne. Des arbres à faible développement d'essence locale jalonnent le parcours et soulignent son rôle urbain et la nature rurale du village. Elle permet donc de participer de façon forte à l'intégration du projet dans son contexte.

Des liaisons douces s'inscrivent dans une logique d'aménagement d'ensemble notamment avec le projet PA1 (5lots) à l'Ouest, avec le Projet PA2.2, et également avec l'Espace boisé situé au Nord-Ouest du PA2.2. Au cœur du projet, une coulée verte axée Nord/sud, longée par une circulation douce et des noues paysagères, dessert un espace d'agrément central planté d'arbres à moyen développement. Cette qualité paysagère est complétée par l'aménagement de places de stationnement sur la voirie centrale en nombre suffisant pour éviter des utilisations sauvages de l'espace collectif du lotissement. Des stationnements privatifs seront aménagés par le lotisseur sur les lots afin d'en marquer l'accès à la manière de parkings de midi. Les clôtures des lots donnant sur les espaces collectifs feront l'objet d'une attention particulière, elles rythmeront également le parcours en alternant des séquences de clôtures à lisses bois ajourées verticales (soit ganivelles, soit clôtures rigides avec lisses bois ajourées) et de clôtures grillagées doublées de haies végétales en mélange.

Le règlement fixera les règles d'implantation des bâtiments qui permettront de cerner l'orientation générale des habitations dans un souci de favoriser une disposition cohérente des

bâtiments sur les terrains à bâtir (au Nord des lots) et entre eux. Leur forme est régulière et se rapproche de celle d'un rectangle.

4.1 – VOLET PAYSAGER (cf. pièces PA10-2, PA10-3)

Certaines prescriptions du règlement, tant au niveau architectural qu'urbanistique, tendront à appuyer la cohérence globale du lotissement.

4.1-1 – Traitement des espaces

Une haie en limite, ainsi qu'un recul des constructions le long des voies assureront l'intégration du lotissement dans son contexte.

L'implantation des bâtiments sera réglementée de façon à assurer une organisation cohérente de l'espace et de favoriser l'implantation du bâti au nord des parcelles, afin de libérer la partie Sud des lots pour les jardins d'agrément. Il sera en outre imposé des reculs par rapport à l'alignement des terrains privés de façon à préserver un espace aménagé et complémentaire de l'espace collectif, visible depuis la voie de desserte, cet espace est donc soumis à une servitude d'aménagement paysager prioritaire.

Le long des voies à créer, le traitement des limites de propriété sera imposé afin de maîtriser la perception du lotissement depuis ces axes de communication (CF PA4 et PA10-2). Ce traitement se composera d'une alternance de clôtures grillagées et de clôtures à lisses bois ajourées verticales (soit ganivelles, soit clôtures rigides avec lisses bois ajourées), doublées d'une haie vive en mélange. Des plantations en massif, en sujets isolés et des noues enherbées compléteront le traitement de l'espace collectif. Les hauteurs et natures similaires des clôtures, leur aspect homogène ainsi que le choix d'essences disposées en ordre aléatoire (haies vives) et choisies dans une liste imposée parmi les essences locales (CF liste du PLUIh) assurera une perception simple et globale du lotissement. Sur le reste du lotissement, les clôtures internes entre les lots et en fonds de lots doivent aussi respecter des principes communs, garants d'une unité dans le lotissement. Ces clôtures seront traitées dans la même logique d'alternance. Le choix des clôtures sera plus varié (Cf Typologies de clôture), ce qui permettra de répondre aux contraintes et aux budget de chaque acquéreur.

Le traitement des espaces se fera dans un souci du respect du caractère rural de la commune :

- Les voies seront dimensionnées de façon à favoriser la fluidité de la circulation sans toutefois autoriser des vitesses excessives.
- L'ensemble des réseaux (A.E.P., électricité B.T., Téléphone) sera enterré.
- Des mâts d'éclairage public marqueront le cheminement des voies sous forme de balisage.

Les espaces verts, largement dimensionnés et traités de façon rustique, ainsi qu'un recul des constructions le long des voies assureront l'intégration du lotissement dans son contexte. Leur nature est définie par le règlement (*cf. Pièce PA10*). Des reculs au sein des lots permettront de créer des espaces de verdure dont profitera l'ensemble de l'opération.

4.1-2 – Architecture

Il n'est pas imposé de modèle de construction. Cependant, l'architecture devra s'inspirer de l'habitat local traditionnel.

Dans le respect de l'habitat local, le règlement fixe notamment une gamme de couleurs pour les murs et les menuiseries, mais aussi pour les toitures. L'unité des volumes et le traitement des couvertures et des façades sont imposés dans une certaine mesure. L'architecture contemporaine n'est pas bannie dans la mesure où elle reste compatible avec son environnement bâti et où elle intègre l'utilisation de matériaux, de couleurs et de volumes intégrés.

Les annexes respecteront également des principes de volumes et de couleurs cohérents avec l'habitation et l'espace public.

V – ÉQUIPEMENT D'INFRASTRUCTURE

La largeur de la chaussée variera donc de 3,00 à 9,00 mètres. Elle fera office d'espace partagé : voie piétonne et cycle en priorité. Les bas côté seront aménagés en noues enherbées, en massifs plantés, en stationnements engazonnés.

Les accès aux lots (5 m de large), réalisés par le lotisseur, seront traités en dalle alvéolaire béton avec remplissage gravillon.

5.2 – ASSAINISSEMENT

5.2.1 – Eaux Usées

Toutes les eaux usées des lots seront collectées par un réseau à créer situé sous la voie de circulation. Les lots seront desservis par des branchements particuliers uniques dont les boîtes sont situées en limite du domaine public, qui collecteront toutes les eaux usées privées ainsi que les eaux des filtres de lavage de piscine. Ces eaux usées seront acheminées gravitairement vers un poste de refoulement situé en contre-bas, au Nord de l'opération puis toutes rejetées vers le réseau d'assainissement collectif existant située sur la RD 429, puis à la station d'épuration par ce réseau gravitaire communal existant. La capacité maximale de cette station d'épuration, autant hydraulique

que biologique n'étant pas atteinte, la viabilisation de la zone n'aura pas d'impact sur le traitement des eaux usées.

5.2.2 – Eaux Pluviales

Les Eaux Pluviales issues des espaces privatifs seront recueillies par des boîtes de branchements individuels installés sur le domaine public. Les Eaux pluviales des voiries et espaces collectifs seront également collectées via des systèmes de collecte adaptés (CF profils de voirie – Programme des travaux). L'ensemble sera acheminé gravitairement jusqu'au bassin de rétention situé en bas de l'opération, au Nord.

5.3 – ADDUCTION D'EAU POTABLE ET LUTTE CONTRE L'INCENDIE

L'alimentation en eau potable est réalisée à partir du réseau existant situé sous trottoir de la RD n° 429. Elle sera acheminée au travers d'une canalisation installée à l'intérieur de l'opération. Un poteau d'incendie est prévu d'être implanté au droit du futur lotissement (Cf. Plan des réseaux AEP). Ce dispositif viendra compléter l'équipement déjà en place au droit de l'impasse des Lotiers.

5.4 – ÉLECTRICITÉ, ÉCLAIRAGE PUBLIC ET TÉLÉPHONE Les lots seront raccordés au réseau souterrain d'électricité et de téléphone. L'éclairage public alimenté en souterrain prévoit des lampadaires de type agréée par la Commune et le lotisseur.

VI – CONDITIONS DE CONSTRUCTION : LE RÈGLEMENT

L'aménagement du lotissement obéit aux prescriptions du Code de l'Urbanisme et du document réglementaire PLUIh GRAND DAX. Ces législations sont complétées par un règlement propre au lotissement fixant notamment la Superficie de plancher par lot, des prescriptions architecturales ainsi que des modalités de traitements de clôtures et aménagements.

VII – RÉALISATION : La réalisation est prévue en une seule tranche et une seule phase.

La réalisation d'une étude de sol avant la conception et l'édification de toute construction est fortement recommandée. Elle permet de déterminer le mode constructif approprié (fondations), de prévenir les éventuelles fissures dans les murs, d'assurer la solidité de la construction et ainsi éviter les réparations ou problèmes d'assurances, de garanties...

LE LOTISSEUR