

LOTISSEMENT DES SARRADETS

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

2.1 NOTICE DE PRESENTATION



ECTAUR

Expert

Philippe COUTURE
Géomètre-Expert
Rue Jean-Loup Chrétien
65000 TARBES
geometre.tarbes@ectaur.fr
Tél : 05.62.93.07.33



SOMMAIRE

1. DESIGNATION ET SITUATION REGLEMENTAIRE	2
1.1 DESIGNATION	2
1.2 DEMANDEUR	2
1.3 SITUATION REGLEMENTAIRE	2
2. ETUDE ENVIRONNEMENTALE	3
2.1 ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN ET PAYSAGER ENVIRONNANT	3
2.1.1 BESOINS DE LA COMMUNE	3
2.1.2 ORGANISATION DU TERRITOIRE	3
2.1.3.1. IMPLANTATION DU BATI	4
2.1.3.2. MATERIAUX UTILISES	5
2.1.3.3. VOLUMES DES CONSTRUCTIONS	5
2.1.4. RESEAUX PUBLICS	6
2.2. ANALYSE DU SITE	6
2.2.1 ASPECT GENERAL	6
2.2.2 CONSTRUCTIONS EXISTANTES	6
2.2.3 VEGETATION EXISTANTE	7
2.2.4 ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS	7
2.3 SYNTHESE DE L'ANALYSE	8
3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	8
3.1 OBJECTIFS	8
3.2 INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT	8
3.2.1. AMENAGEMENT DU TERRAIN	8
3.2.2. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LE PROJET	8
3.2.2.1. COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET	8
3.2.2.2. PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS ET DES PAYSAGES AVOISINANTS	9
3.2.2.2.1. GESTION DES POINTS DE VUE REMARQUABLES OU A DISSIMILER	9
3.2.2.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	9
3.2.2.2.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	10
3.2.2.2.4. ASPECT EXTERIEUR	11
3.2.2.2.5. CLÔTURES	11
3.2.2.3. TRAITEMENT MINERAL ET VEGETAL DES VOIES ET DES ESPACES PUBLICS ET COLLECTIFS	11
3.2.2.3.1. LES ESPACES VERTS	11
3.2.2.4. STATIONNEMENT DES VEHICULES	11
3.2.3. LES RESEAUX	12
3.2.4. REPARTITION DES SUPERFICIES	12
4. REGLE D'URBANISME	12

1. DESIGNATION ET SITUATION REGLEMENTAIRE

1.1 DESIGNATION

Le terrain faisant l'objet du présent projet est situé sur la Ville de TARBES, cadastré **section CL numéros 338 et 340**, pour une contenance cadastrale 13 434 m², adresse du terrain : chemin Lalette 65000 TARBES.

1.2 DEMANDEUR

Au dépôt du permis d'aménager, le terrain appartient à la SCI du Monge.

Le futur acquéreur et demandeur est la société PROMO TERRE, aménageur foncier dont le siège social est Zone Industrielle du Marmajou 65700 MAUBOURGUET, le gérant étant M. Lionel TERRE.

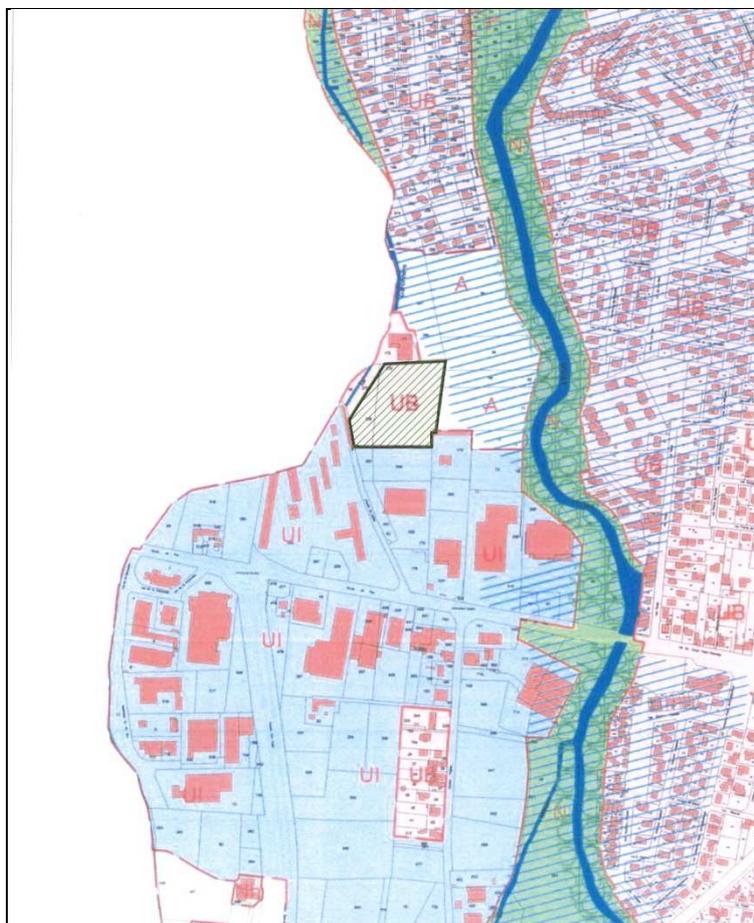
Le lotissement aura pour nomination « Lotissement des Sarradets ».

1.3 SITUATION REGLEMENTAIRE

Le terrain est classé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de TARBES, approuvé le 17 février 2014.

Particularité : le terrain est situé dans une zone de sismicité 4 et de protection de biotope.

Le lotissement portant sur une superficie > à 1 hectare, est soumis à déclaration préalable de rejet des eaux pluviales, le dossier loi sur l'eau est en cours d'instruction.



Extrait du plan de zonage du PLU

2. ETUDE ENVIRONNEMENTALE

2.1 ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN ET PAYSAGER ENVIRONNANT

2.1.1 BESOINS DE LA COMMUNE

La Ville de TARBES, rattachée à la CATLP, est soumise à une baisse de sa population depuis plusieurs années. La demande croissante de logements hors centre ville suite à la pandémie de 2019 permet à ce projet de valoriser son potentiel territorial tout en assurant l'équilibre économie/habitat.

2.1.2 ORGANISATION DU TERRITOIRE

La Ville de TARBES s'étend sur 15.30 km² avec une altitude moyenne de 300m.

Sa population est d'environ 41 000 habitants pour une densité de 2768 habitants au km².

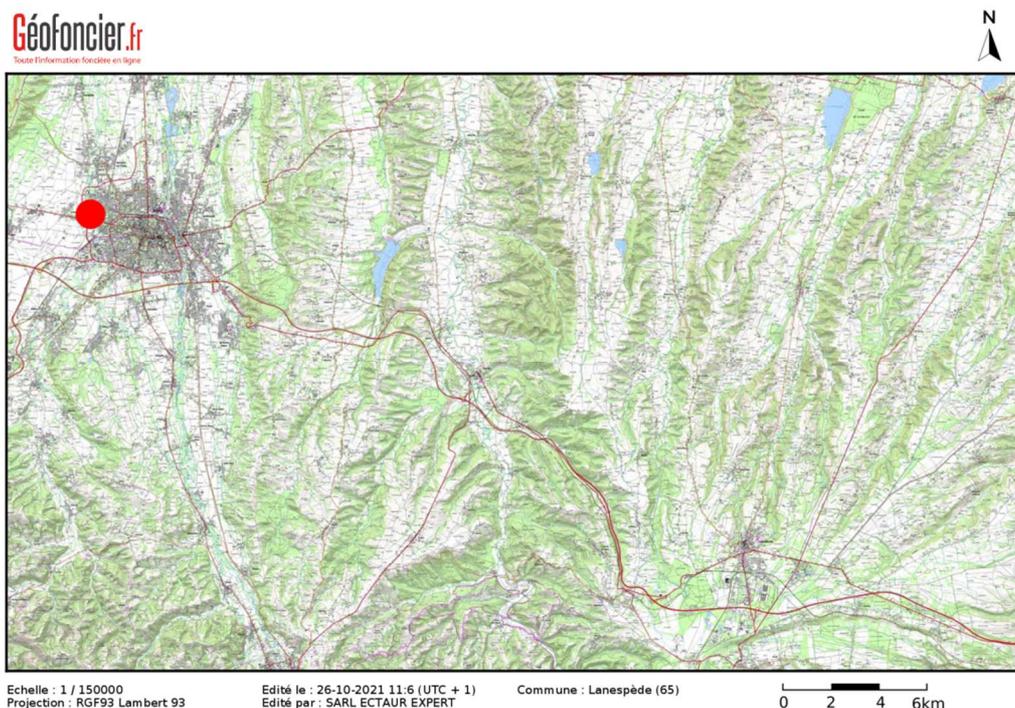
Elle est rattachée à la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées d'une population d'environ 125 000 habitants.

Le contournement de Tarbes se fait par une rocade débutant au Sud-Est depuis l'Autoroute A64 à SEMEAC et contournant l'Ouest de TARBES pour déboucher au Nord sur la RD 935 direction BORDEAUX.

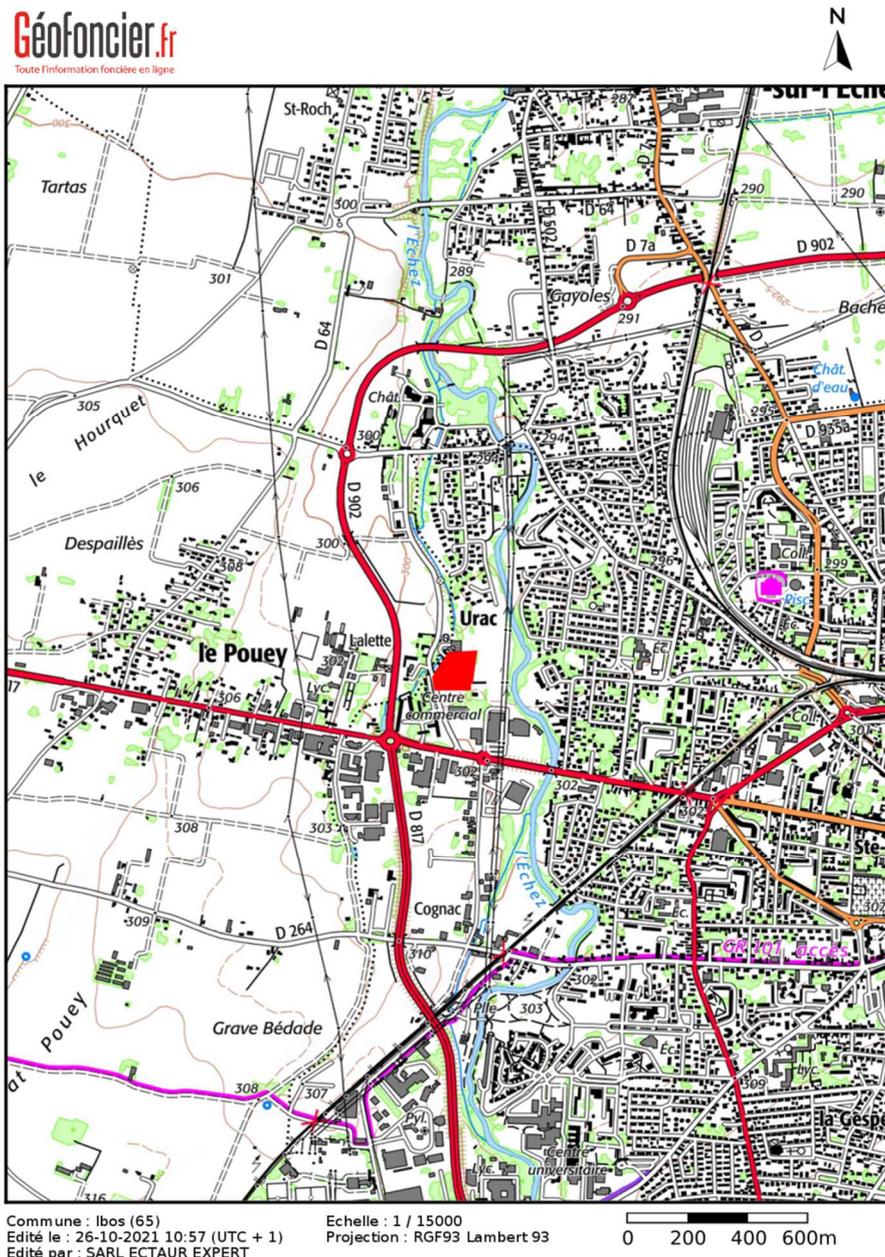
A noter au Sud de TARBES, l'autoroute A64 traversant d'Ouest en Est de Bayonne à TOULOUSE

Les rivières l'Adour et l'Echez cheminent dans le sens Sud-Nord la Ville de TARBES.

La Garounère, affluent de l'Echez est à une distance d'environ 15m à l'Ouest du lotissement, l'Echez étant à 200m environ à l'Est du lotissement.



Situation à l'échelle départementale



Situation à l'échelle communale

2.1.3 CONSTRUCTIONS EXISTANTES

2.1.3.1. IMPLANTATION DU BATI

Au Nord du terrain, à 5 m environ est bâti un gymnase servant à l'origine à diverses activités au personnel appartenant à la Compagnie des Coteaux de Gascogne.

Plus au Nord, vers le quartier Urac, des lotissements à maisons individuelles (R ou R+1) ont été édifiés il y a 30 ans environ.

A l'Est du terrain, une ferme isolée est située sur le territoire d'IBOS, les bâtiments monolithiques rectangulaires appartenant à la Compagnie des coteaux de Gascogne.

Au Sud du terrain se trouve une zone commerciale débouchant sur la Route de Pau (RD N°817).

A l'Est du terrain est située une zone agricole en prairie.



Commune : Ibos (65)
Edité le : 26-10-2021 10:47 (UTC + 1)
Edité par : SARL ECTAUR EXPERT

Echelle : 1 / 5000
Projection : RGF93 Lambert 93

0 100 200 300m

Vue aérienne de la commune

2.1.3.2. MATERIAUX UTILISES

Les éléments de couverture des maisons situées au Nord sont essentiellement en tuile rouge. La plupart des façade des constructions sont enduites de crépis.

2.1.3.3. VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

La majorité des maisons situées au Nord sont des maisons individuelles plein pied à proximité du terrain. Plus au Nord, dans le quartier Urac, on trouve des maisons de ville avec un étage ne dépassant pas une dizaine de mètres.

Les constructions d'habitations ont un volume légèrement cubique, d'une superficie d'environ 100m².

2.1.4. RESEAUX PUBLICS

Réseau d'eau potable : avis favorable donné par le SEABB. Extension prise en charge par le Syndicat.
Réseaux assainissement, eaux pluviales, défense incendie : accord donné par la CATLP suivant les recommandations données dans le CU N° 654402100852.

2.2. ANALYSE DU SITE

2.2.1 ASPECT GENERAL

Le terrain de l'opération projetée est entourée :

- Au Nord : parcelles CL 171, CL 172, CL 260 bâtiment des Coteaux de Gascogne. parcelle CL 342 : terrain agricole appartenant à M. VIGNO Jean.
- A l'Est : Zone agricole : parcelles CL66, CL 69, CL 70.
- Au Sud : Zone commerciale : CL 337, CL 339, CL 333, CL 331 bâtiment GIFl.
- A l'Ouest : Chemin de Lalette, le ruisseau « La Garounère ».

Suite le plan topographique et les profils en long avec altitudes rattachées au NGF, le terrain présente une légère pente de l'ordre de 2% orienté Nord Est avec une altitude moyenne de 298m.

2.2.2 CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Aucune construction n'est située sur le terrain.

Les constructions les plus proches au Nord sont récentes et à usage d'habitation.





Constructions environnantes

2.2.3 VEGETATION EXISTANTE

L'îlot est partiellement en friches au Nord.

2.2.4 ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

On retrouve à 200 m à l'Est les bordures de l'Echez avec arbres de hautes futaies.

Zone agricole en prairie à l'Est légèrement en contrebas de l'îlot.

Le site est inscrit dans un environnement hétéroclite dû essentiellement à la nature des bâtiments à proximité.

- Bâtiments commerciaux au Sud.
- Bâtiments professionnels à l'Ouest (CACG).
- Seul le Nord Est laisse un visuel à dominance agricole avec bordure d'arbres le long de l'Echez.



Photographie dans l'environnement proche du lotissement

2.3 SYNTHÈSE DE L'ANALYSE

Le futur lotissement de maisons individuelles de part sa proximité avec les axes routiers, et avec la zone de commerces, permettra de compléter la zone pavillonnaire existante située au Nord et s'intégrera dans le paysage alentour.

3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

3.1 OBJECTIFS

Le projet devra répondre aux objectifs suivants :

- Intégrer le lotissement à l'urbain existant au Nord et au paysage environnant,
- Insérer le lotissement en continuité des aménagements proches réalisés au Nord,
- Traiter les limites de l'opération et leur perception dans le paysage environnant,.
- Intégrer les principes de développement durable dans la conception de l'aménagement.

3.2 INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT

3.2.1. AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

De façon à respecter l'objectif du projet et son insertion dans l'environnement, seules seront admises, les constructions individuelles à usage d'habitation.

Le lotissement sera composé de lots privatifs et d'un espace vert intégrant un bassin de rétention des eaux pluviales.

On tiendra compte, dans les dispositions et l'organisation du projet, de la mise en valeur de l'environnement existant et de la dissimulation des éléments paysagers gênants.

3.2.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE PROJET

3.2.2.1. COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET

Tous les lots auront un accès direct sur la voie interne à créer laquelle débouchant sur le chemin de Lalette (VC N°4)..

Le lotissement comprendra 17 lots privatifs constructibles.

Un bassin de rétention situé en pont bas au Nord-Est du lotissement, permettra de réguler les eaux pluviales.



Composition du lotissement

3.2.2.2. PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS ET DES PAYSAGES AVOISINANTS

3.2.2.2.1. GESTION DES POINTS DE VUE REMARQUABLES OU A DISSIMILER

De façon à favoriser l'insertion du lotissement dans l'environnement, les acquéreurs seront tenus de traiter de manière paysagère, avec au minimum la réalisation d'espaces engazonnés et la plantation d'arbres de moyenne tige d'essence locale, tout espace non affecté à l'emprise de la construction ou équipements, au déplacement ou au stationnement des véhicules.

3.2.2.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Afin de valoriser un espace de vie aéré au sein du lotissement la position des constructions devra respecter les règles suivantes :

- Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade des constructions et installations doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer ;
- soit à une distance de l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres, à condition que l'alignement soit matérialisé par une clôture établie sur les caractéristiques définies à l'article 11.8.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

- Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, les constructions et installations doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre limite séparative aboutissant également à la voie (ordre continu) ;
- soit sur une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu). Dans ce cas, la distance entre la construction ou l'installation et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande d'implantation de 15 mètres, mesurée à partir de l'alignement, les constructions et installations peuvent s'implanter :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur (prospect), sans toutefois être inférieure à 4 mètres ;
- sur la limite séparative, si la hauteur de la construction au droit de cette limite ne dépasse pas 3,50 mètres à l'égout du toit, mesurée à partir du terrain naturel de la propriété, et si la pente de la couverture, dans une bande de 4 m mesurée à partir de la limite séparative, s'inscrit sous un pan à 45°. Au delà tout point de la construction devra respecter le prospect (hauteur/2).

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

3.2.2.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Dans la bande d'implantation des 15 mètres, les constructions et installations ne peuvent pas dépasser une hauteur de 13 mètres de façade et de 18 mètres au faîtage.

Au-delà de la bande des 15 mètres, la hauteur des constructions et installations autorisées ne doit pas dépasser 9 mètres de façade et 12 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.2.2.4. ASPECT EXTERIEUR

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions seront conçues avec des matériaux traditionnels dans une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec la bonne économie et la tenue générale du lotissement, en conservant ou en adaptant au mieux les caractères traditionnels des habitations locales ou contemporaines classiques, afin de s'insérer discrètement dans le paysage.

3.2.2.2.5. CLOTURES

Article UB11.8 - Les clôtures

Clôtures sur voies publiques et emprises publiques ainsi que sur voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun :

Les clôtures opaques ne devront pas dépasser 2 mètres. Elles seront constituées par un mur maçonné, surmonté le cas échéant, d'une grille de fer ou d'autres éléments (masque métallique plein ou ajouré, claustras,...). Le mur sera enduit sur ces deux faces. Les extrémités au droit des raccordements aux limites séparatives aboutissant à la voie, des accès véhicules, piétons et autres, seront marquées par un décrochement en saillie sur l'alignement.

Les clôtures en limite séparative ne pourront excéder 1,80 mètre, constituées par une murette surmontée d'une grille ou par une grille doublée d'une haie végétalisée, les haies de résineux (cyprès de Leyland, tuyas, etc...) sont interdites.

Les limites du périmètre du lotissement seront constituées par des clôtures ne pourront pas excéder 1.80m, sauf au Sud du lotissement où une clôture de type « grillage rigide » est existante et réalisée par les propriétaires des parcelles CL n°337 et 339.

Les clôtures seront constituées par une murette surmontée d'un grillage doublée d'une haie végétalisée, les haies de résineux étant prohibées.

La clôture du lot n°1 situé en bordure du chemin Lalette sera de type « grillage rigide » sans haie végétalisée pour ne pas obstruer le champ de vision des automobilistes.

3.2.2.3. TRAITEMENT MINERAL ET VEGETAL DES VOIES ET DES ESPACES PUBLICS ET COLLECTIFS

3.2.2.3.1. LES ESPACES VERTS

Les espaces verts du lotissement seront engazonnés. L'entretien s'effectuera de préférence en gestion différenciée pour un souci d'économie de moyens mais également dans une volonté esthétique d'intégration répondant à l'identité de ce territoire.

3.2.2.4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les accès aux lots auront une largeur de 5,00 mètres, les portails d'accès seront positionnés en retrait.

Le stationnement sera positionné dans la largeur de plate-forme.

L'accès au lotissement depuis le chemin Lalette se réalisera sur une largeur de 45m à double sens avec une emprise totale de 12m. Au-delà de cette distance, l'accès se fera dans le sens contraire des aiguilles d'une montre avec une emprise de totale de 9m. Pour la sortie des véhicules du lotissement, un arrêt sera obligatoire matérialisé par un marquage au sol réglementaire et un panneau de position « Stop ». La collecte des déchets se fera par un emplacement conteneur d'ordures ménagères. Ce point de ramassage unique sera situé à l'entrée du lotissement en limite du chemin Lalette permettant de recevoir les bacs, en poste fixe et à usage collectif et à l'ensemble des habitations. Cet emplacement permettra aux véhicules de collecte un passage sans encombre et sans entraver la libre circulation des véhicules et des piétons. En ce qui concerne la gestion des déchets verts, il appartiendra aux propriétaires des lots de se rapprocher au SYMAT dans le but de les réduire.

3.2.3. LES RESEAUX

Toute construction édifée sur le lotissement devra être obligatoirement raccordée aux différents réseaux par l'intermédiaire des regards de branchements mis en place par le lotisseur.

Les 17 lots seront desservis par les réseaux suivants :

- Assainissement eaux usées raccordé au réseau public,
- Assainissement eaux pluviales,
- Adduction eau potable,
- Electricité basse tension,
- Télécommunication,
- Télédistribution

Tous ces réseaux seront enterrés afin de n'avoir aucune pollution visuelle au sein du futur lotissement.

3.2.4. REPARTITION DES SUPERFICIES

L'ensemble se décompose de la façon suivante :

• Surface privative.....	: 9 538 m ²
• Lot 1.....	: 552 m ²
• Lot 2.....	: 550 m ²
• Lot 3.....	: 550 m ²
• Lot 4.....	: 550 m ²
• Lot 5.....	: 555 m ²
• Lot 6.....	: 484 m ²
• Lot 7.....	: 495 m ²
• Lot 8.....	: 487 m ²
• Lot 9.....	: 578 m ²
• Lot 10.....	: 570 m ²
• Lot 11.....	: 629 m ²
• Lot 12.....	: 675 m ²
• Lot 13.....	: 581 m ²
• Lot 14.....	: 581 m ²
• Lot 15.....	: 543 m ²
• Lot 16.....	: 543 m ²
• Lot 17.....	: 614 m ²

Les superficies seront définitives qu'après bornage des lots.

• Voirie, Parking, Trottoirs.....	: 2 167 m ²
• Espaces verts, gestion EP.....	: 1 516 m ²

Superficie totale..... : 13 221 m²

4. REGLE D'URBANISME

Le lotissement projeté est soumis au règlement du PLU de la Ville de TARBES approuvé le 17 février 2014.

Fait à TARBES, le 10 novembre 2021
 Notice rédigée en collaboration avec M. David NAUDE, Architecte
 Le Géomètre-Expert
 M. Philippe COUTURE