



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé
de l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement



N° 14734*02

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception :

23/11/2016

Dossier complet le :

30/01/2017

N° d'enregistrement :

2016-4158

1. Intitulé du projet

"L'ESPACE SCHUBERT"

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Société Aménagement Foncier d'Aquitaine

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

M. Alain CHAUMEIL

RCS / SIRET

14121416181011811711111111

Forme juridique

S.A.S.

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
51a	Défrichement soumis à autorisation au titre de l'article L311-2 du Code Forestier et portant sur une superficie totale même fragmentée inférieure à 25 hectares.

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1

4.1 Nature du projet

L'opération consiste à réaliser sur une superficie de 8391 m² un lotissement de 7 lots destinés à la construction à usage d'habitation. Tous les lots seront desservis par une voirie et se terminera par une raquette circulaire. La voie sera équipée de tous les réseaux réglementaires. Une demande d'autorisation de défrichement sera déposée sur l'ensemble de l'opération ainsi qu'une demande de permis d'aménager.

4.2 Objectifs du projet

l'objectif du projet est la réalisation d'un lotissement composé de 7 lots destinés à la construction à usage d'habitation. Tous les lots seront desservis par une voirie intérieure et viabilisés.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux de viabilisation devraient se dérouler courant de l'année 2017.

Dans le détail on prévoit :

- Travaux de bûcheronnage
- Travaux de nettoyage et terrassement.
- Travaux d'assainissement eaux usées.
- Travaux d'assainissement eaux pluviales (drains et première couche de diorite).
- Pose des bordures et caniveaux.
- Pose des réseaux secs et adduction d'eau potable.
- Finition diorite/GNT voirie.
- Enrobés.
- Trottoirs et accotements.
- Enherbage des surlargeurs et plantation diverses le long des voies.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Il n'y aura pas de phase d'exploitation, il y aura simplement la réalisation des travaux d'un lotissement et la construction des futurs pavillons.

Tous les lots seront destinés à la vente.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Demande d'autorisation de défrichement (Code forestier)

Demande de permis d'aménager (code de l'urbanisme)

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Autorisation de défrichement de moins de 25 ha

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie de l'opération :	8391 m ²
dimensions :	145 m x 65 m

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Commune d'ANDERNOS LES
BAINS
Lieu-dit "Le Moulin-Nord"
Rue Frantz Schubert

Coordonnées géographiques¹ Long. 1_°04'43" O Lat. 44°44'38" N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Point d'arrivée : Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ? Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Le programme des travaux consistera uniquement en la viabilisation des lots du lotissement projeté

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Forêt de pins maritimes et chênes épars

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui

Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Plan d'occupation des Sols de la Commune d'Andernos les Bains
Zone 1NA : c'est une zone naturelle ou non équipée, destinée à l'urbanisation future dans laquelle des constructions ou des opérations d'une certaine importance peuvent être autorisées sous conditions spéciales

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La Commune d'Andernos les Bains
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRn inondation par submersion marine prescrit le 10.11.2010 PPRn feu de forêt prescrit le 01.10.2004 approuvé le 19.08.2010
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SIC n° FR 7200679 : Bassin d'Arcachon et Cap-Ferret ZPS n°FR 7212018 : Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin Les deux sites se situent à 1500 mètres environs de l'opération.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Forêt de pins maritimes et chênes épars
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La phase "Travaux" sera génératrice de nuisances sonores. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la réglementation en vigueur (chantier aux heures et jours ouvrables, Vérification du matériel), afin de réduire les nuisances au maximum.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'infiltration des eaux de ruissellement de voirie et des constructions sur le site est imposé par les services du S.I.B.A. Il est prévu de stocker les eaux pluviales dans les fondations des chaussées pour une infiltration dans le sol sablonneux. Les eaux de ruissellement des parties privatives (lots) seront infiltrées autour des constructions dans des tranchées drainantes privées.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

La propriété est ceinturée par des lotissements anciens. L'opération est compatible avec la zone 1NA du POS de la Commune. Le projet n'est pas inscrit dans une zone remarquable et ne semble pas être fréquenté par des espèces protégées. Il n'entraîne aucun impact envers les zones Natura 2000 les plus proches étant donné la gestion des eaux pluviales par infiltration prioritaire sur le site et le raccordement des eaux usées au réseau public.

Dans ces conditions, on conclut que le projet n'entraîne pas d'impacts notables sur l'environnement. La rédaction d'une étude d'impact ne semble donc pas nécessaire.

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE D' ANDERNOS-LES-BAINS

Lieu-dit : " Le Moulin-Nord"

LOTISSEMENT
" L'ESPACE SCHUBERT "

PLAN DE COMPOSITION

Société lotisseur-aménageur :

S.A.S SAFAQ

Société Aménagement Foncier d'Aquitaine
BP 52

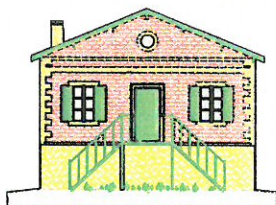
33 510 ANDERNOS-LES-BAINS

PA 4

Terr : NB / SR Dess : CG

Date : 16.12.2016

Réf : 16.005.554



Jean-François BLADIER
Géomètre Expert Foncier
Ingénieur E.S.G.T.
9, rue du Colonel Robert Picqué
33380 MARCHEPRIME
Tél: 05.57.71.11.84-Fax: 05.57.71.10.99
bladier.geometre@wanadoo.fr



- Légende -

- Périmètre apparent de l'opération
S=8371 m²
- Voie à abattre
- Revêtement en pépite pour délimiter la zone 20
- Accotement enherbé
- Espace vert : S=5646m²
- Espace commun : S=2725m² (32.5% de l'opération)
- Accès en dalles béton-gazon sur 5 mètres de large
- Eclairage

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

- Clôture existante
- Clôture existante

Nota : Nivellement rattaché au système NGF, système de coordonnées Lambert 93 CC45
Les dimensions et superficies ne seront définitives qu'après bornage.

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Commune d ' ANDERNOS-LES BAINS

" L'ESPACE SCHUBERT "

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PREALABLE

A LA REALISATION D'UNE ETUDE D'IMPACT

PIECES COMPLEMENTAIRES

Géomètre – Expert – N° d'Ordre : 05661
Diplômé de l'Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes

*Successeur de Monsieur Christian Pata-Lavigne
Archives de Monsieur Christian Lemouland*

9 rue du Colonel Robert Picqué – 33380 MARCHEPRIME
Tél. 05 57 71 11 84 - Fax. 05 57 71 10 99
E-mail : bladier.geometre@wanadoo.fr

Marcheprime, le 10 Janvier 2017

Direction Régionale de l'Aménagement
et du Logement - DREAL
A l'attention de M. Le Directeur
Cité Administrative
2 rue JULES FERRY
33090 BORDEAUX CEDEX

16005554-ANDERNOS-YG/JLS/MCT
Propriété LESTYNEK
Demande de permis d'aménager en 7 lots
Projet de lotissement
Aménageur :
SAFAQ
M. Alain Chaumeil
BP 52
33510 ANDERNOS LES BAINS

Monsieur Le Directeur,

Veillez trouver sous ce pli l'imprimé Cerfa 14734*02 après la mise à jour de la case 5.2. Par erreur, il a été écrit en fin de paragraphe PPRn : « les 2 sites se situent à 1500 mètres environ de l'opération ». La phrase a donc été supprimée. Elle ne concernait que l'emplacement des deux sites Natura 2000 par rapport à l'opération en projet.

Les interventions topographiques se sont déroulées sur deux journées ce qui a permis d'observer et de noter la faune fréquentant le site et de décrire la flore existante.

Le dossier a été étudié à partir du document d'urbanisme en vigueur sur la commune d'Andernos Les Bains : le Plan d'Occupation des Sols qui exige une superficie minimale de 800 m² et un cercle inscriptible de 20 mètres de diamètre pour chaque lot. Un pourcentage de 32.5 % d'espaces communs de la totalité de l'opération représentant une superficie de 2725 m² a été préservé de toutes constructions.

Le plan d'aménagement prévoit la création de 7 lots sur une superficie totale de 8371 m². On constate que la propriété concernée est une « dent creuse » dans le quartier urbanisé du Moulin du Bétay. On ne peut pas considérer l'opération comme du mitage ou une extension inconsidérée du secteur. Ce projet viendra simplement compléter dans le même esprit d'aménagement le reliquat resté libre dans la zone.

Il apparaît normal de terminer l'aménagement de ce terrain en créant des parcelles identiques à celles des alentours afin de ne pas créer une autre forme urbaine.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et de son annexe, je vous prie de croire, Monsieur Le Directeur, à l'assurance de mes salutations les meilleures.

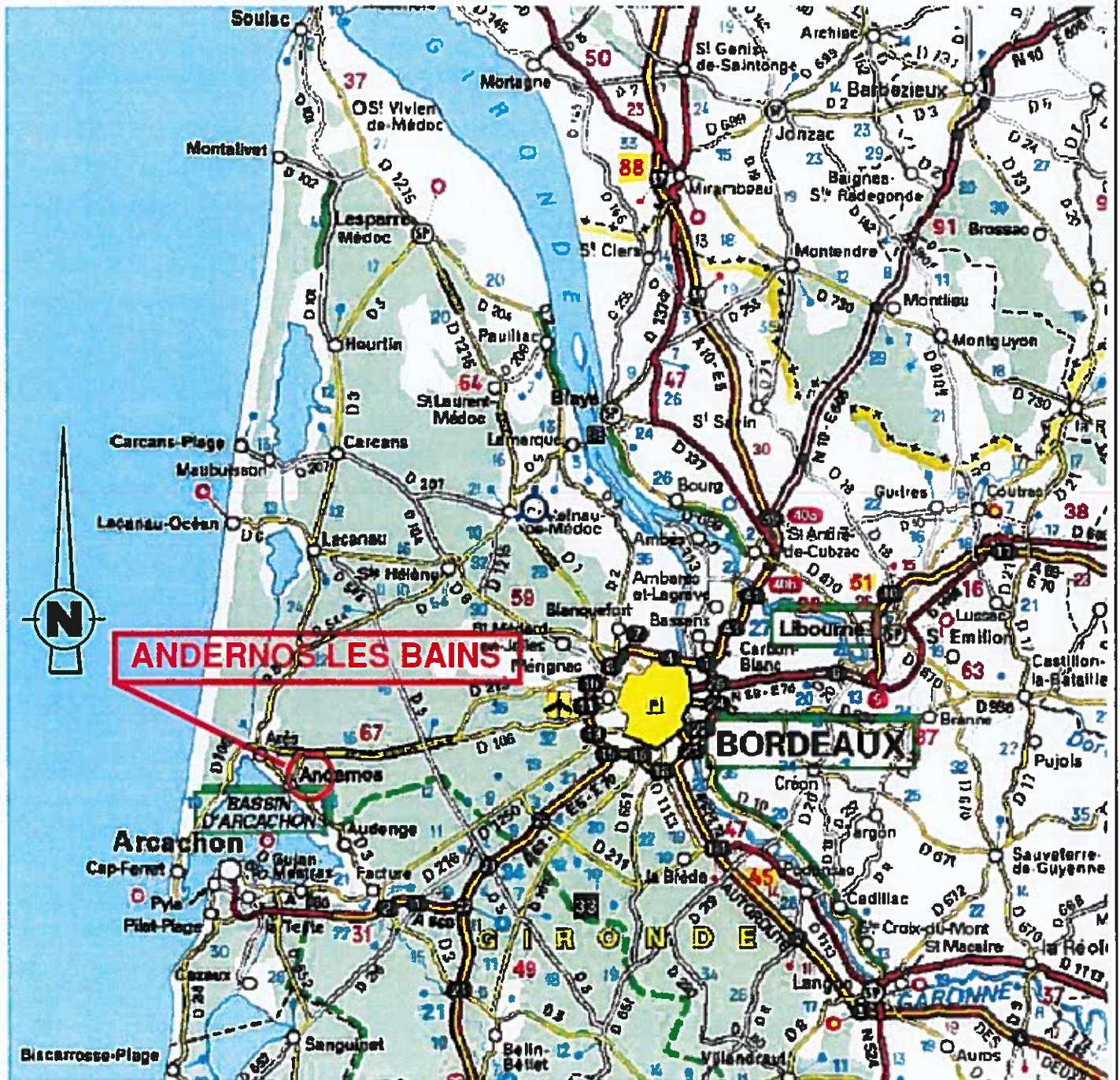
Le Géomètre-Expert



Yann Guénolé
Géomètre-Expert
Successesseur Christian Pata-Lavigne
245, Avenue Louis Barthou - BP 132
33020 BORDEAUX Cedex
Tel. 05 56 08 59 22
Ordre des Géomètres-Experts - n° 5661

Département de la GIRONDE
Commune d'ANDERNOS LES BAINS

LOCALISATION DU PROJET A GRANDE ECHELLE



Sans échelle



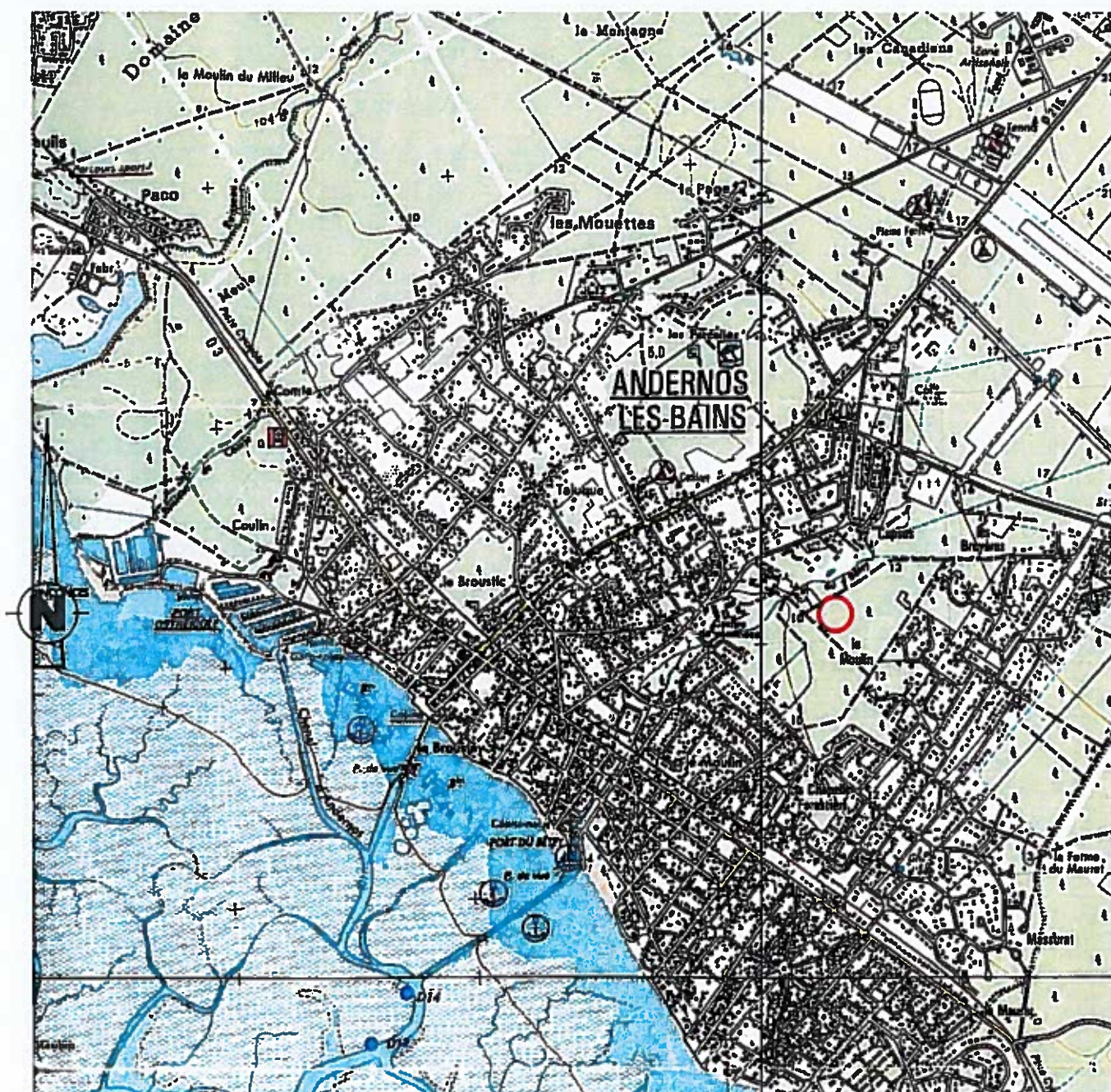
Jean-François BLADIER
Géomètre Expert Foncier
Ingénieur E.S.G.T.
9, rue du Colonel Robert Picqué
33380 MARCHEPRIME
Tél:05.57.71.11.84-Fax:05.57.71.10.99
bladier.geometre@wanadoo.fr

Département de la GIRONDE

Commune d'ANDERNOS LES BAINS

-PLAN DE SITUATION-

Echelle : 1 / 25 000



Dess : CG



Jean-François BLADIER
Géomètre Expert Foncier
Ingénieur E.S.G.T.
9, rue du Colonel Robert Picqué
33380 MARCHEPRIME
Tél:05.57.71.11.84-Fax:05.57.71.10.99
bladier.geometre@wanadoo.fr

Département de la GIRONDE
Commune d'ANDERNOS LES BAINS

LOCALISATION DU PROJET A L'ECHELLE DE LA COMMUNE



Bassin
d'Arcachon

ANDERNOS-LES-BAINS

Sans échelle



Jean-François BLADIER
Géomètre Expert Foncier
Ingénieur E.S.G.T.
9, rue du Colonel Robert Picqué
33380 MARCHEPRIME
Tél:05.57.71.11.84-Fax:05.57.71.10.99
bladier.geometre@wanadoo.fr



CADASTRE

Département :
GIRONDE

Commune :
ANDERNOS-LES-BAINS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC

Cité Administrative - Tour B 14ème
étage 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax 05 56 24 86 21

Section : AK
Feuille : 000 AK 01

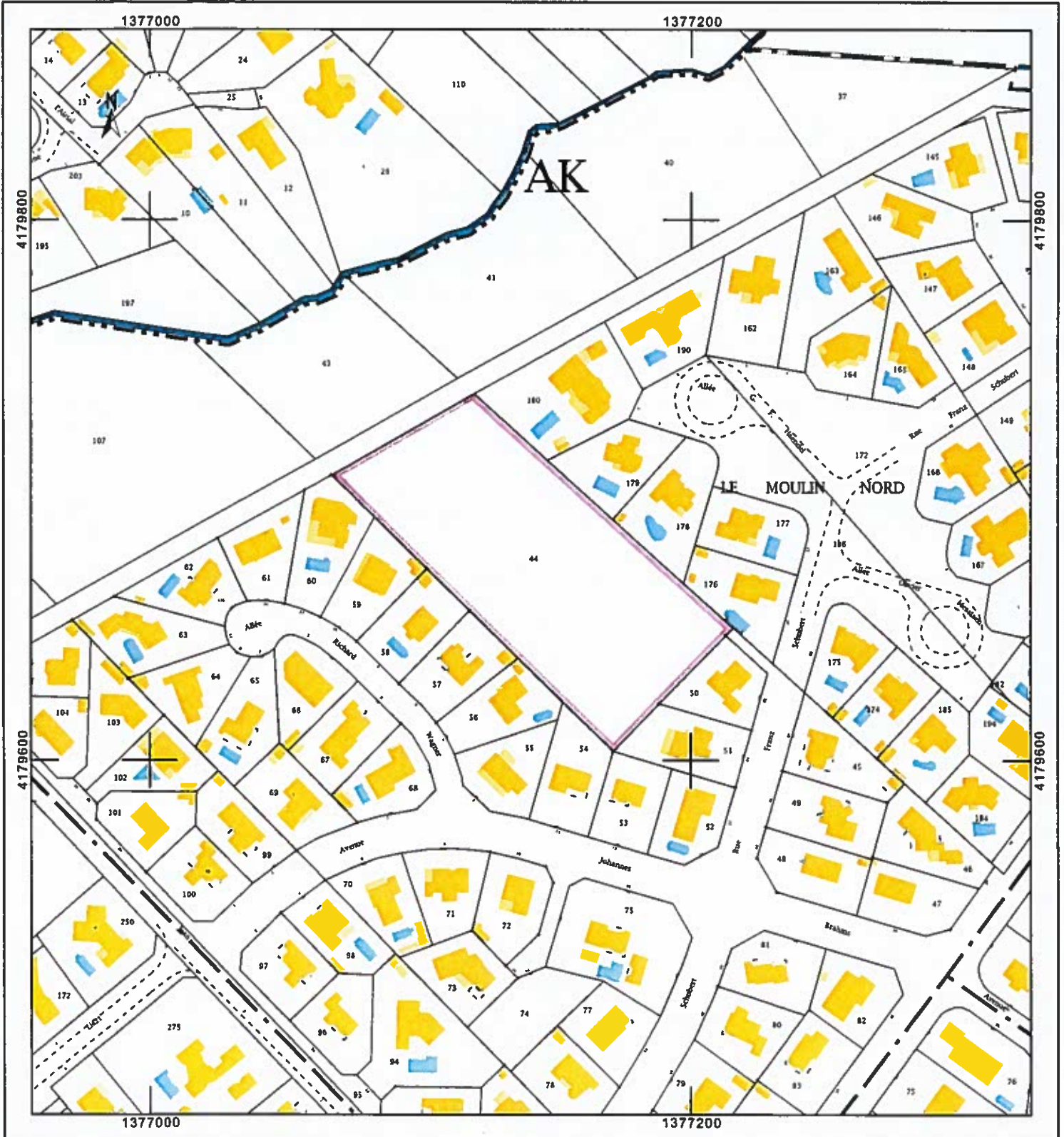
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 10/11/2016
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2016 Ministère des Finances et des
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



SITES NATURA 2000 LES PLUS
PROCHES

Environnement : aménagement, nature, paysage, risques, autorité environnementale, développement durable en Aquitaine

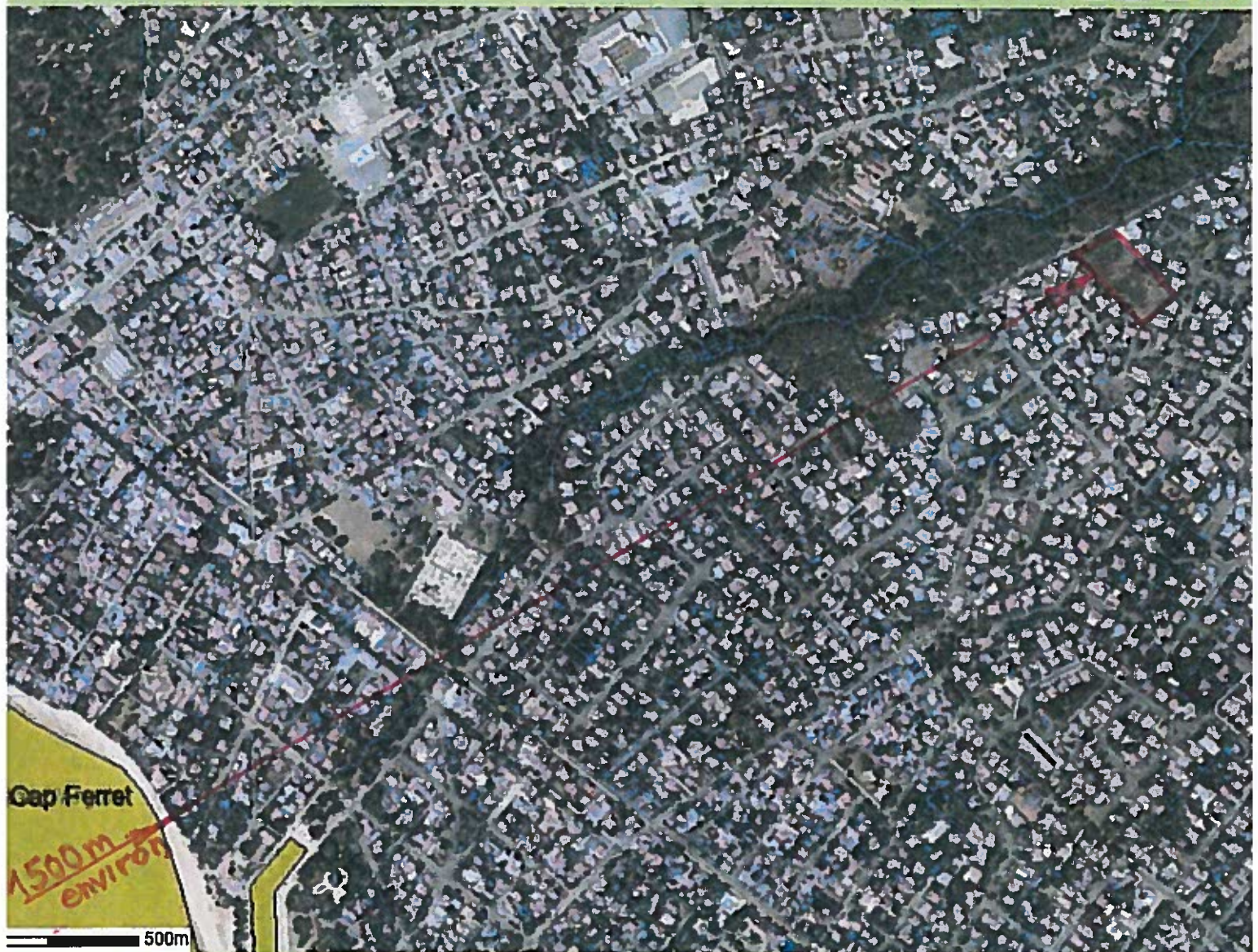
Mode d'emploi

Catégorie de webservices

aménagement et du Logement

Choisissez une échelle

Zones favorites

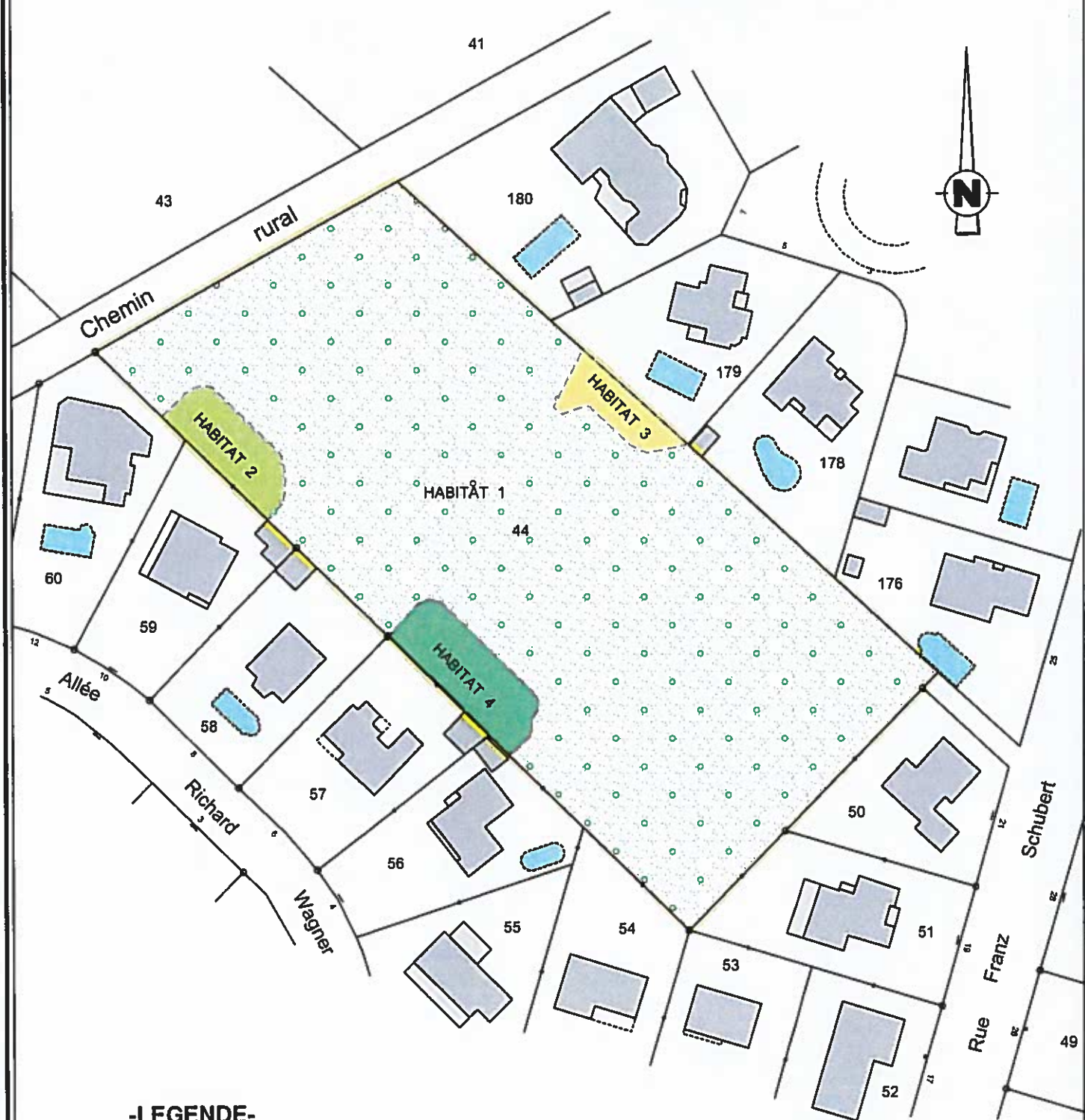


Position : 376075.57, 6413064.32

Navigation icons: Home, Back, Forward, Full Screen, Print, Share, etc.

CARTE DES HABITATS NATURELS ET
ANTHROPIQUES DANS L'OPERATION

Echelle : 1 / 1 000



-LEGENDE-

 Périmètre de la propriété.

Plan destiné aux formalités administratives. Ne peut définir les limites de propriété.



Jean-François BLADIER
Géomètre Expert Foncier
Ingénieur E.S.G.T.
9, rue du Colonel Robert Picqué
33380 MARCHEPRIME
Tél:05.57.71.11.84-Fax:05.57.71.10.99
bladier.geometre@wanadoo.fr

INVENTAIRES

PERIODE D'INVENTAIRE

Les investigations de terrain ont été réalisées en Novembre 2016. C'est une période peu favorable à l'inventaire faune- flore pour inventorier les différents types d'habitats Faune-Flore. Cependant les investigations ont permis de répertorier 4 habitats naturels sous une température plutôt douce pour cette saison.

INVENTAIRE FLORISTIQUE :

Les observations présentées ci-après reprennent les espèces végétales principales observées pour chaque habitat présent au sein du site. La cartographie localisant les habitats est présentée précédemment.

- Habitat 1 : Pinède et chênaie acidiphile avec un sous-bois non entretenu. Code corine : 42.81 x 41.5

Strate arborée (supérieure à 7.00 m):

Pins maritimes de 15 ans environ

Jeunes chênes pédonculés et quelques vieux chênes épars de 30 cm de diamètre.

Strate arbustive (de 1.00 m à 7.00 m) :

Elle se compose essentiellement d'arbousiers, ajoncs, genêts, et bruyère.

Strate herbacée :

Graminées disséminées dans le sous-bois

- Habitat 2 : Mimosas

Strate arborée (supérieure à 7.00 m):

Mimosas (formation très dense).

Strate arbustive (de 1.00 m à 7.00 m) :

Pousse de mimosas anarchiques

Strate herbacée :

Graminées apparentes entre les pieds de mimosas.

Habitat 3 : Bamboueraie.

Habitat 4 : pelouse entretenue

INVENTAIRE FAUNISTIQUE :

La situation de la propriété entièrement ceinturée par des propriétés bâties proches a considérablement réduit les habitats pour la faune.

Cinq groupes ont été retenus pour procéder aux observations, les oiseaux, les mammifères, les amphibiens, les reptiles, et les insectes.

Les oiseaux :

Aucune espèce patrimoniale n'a été observée. Les trois espèces rencontrées sont des oiseaux ubiquistes

Nom Commun	Nom Scientifique	Statut de présence	Statut de protection	Statut de conservation
Pigeon Ramier 1 spécimen observé	Colomba Palmbus	alimentation	-	Effectifs stables.
Tourterelle des bois 2 spécimens observés	Streptopelia turtur	Nicheuse	-	Effectifs globalement stables, mais diminution des populations nicheuses
Corneille 4 spécimens observés	Corvus corone	Nicheuse	-	Espèce ubiquiste abondante en France

Les mammifères :

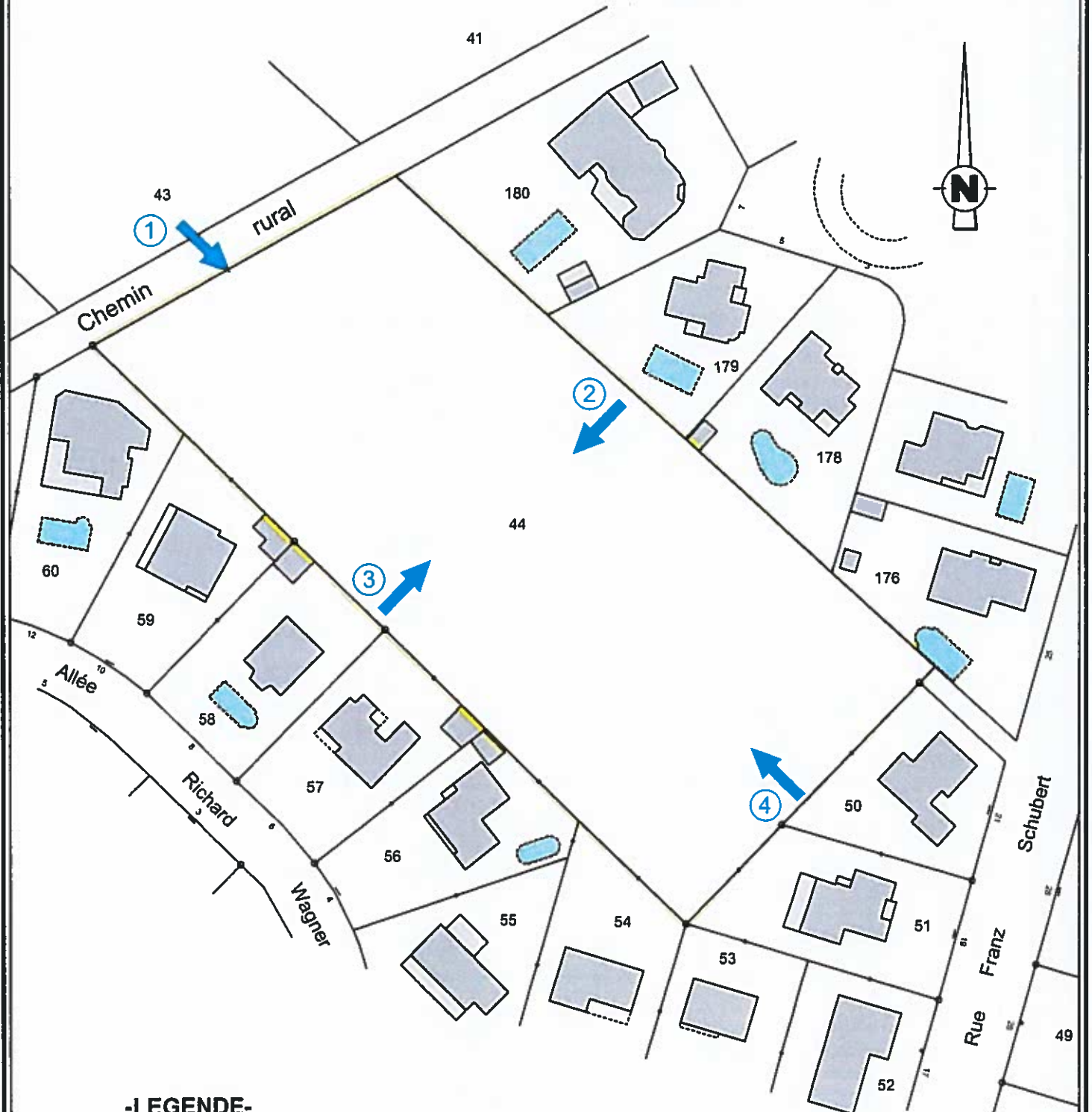
Les micromammifères n'ont pas fait l'objet d'investigations spécifiques. Un certain nombre de petits rongeurs est susceptible de fréquenter le site. Ces espèces ubiquistes supportent parfaitement la présence proche de zones urbanisées.

Les Amphibiens, reptiles et les insectes

Lors des investigations, il n'a pas été constaté la présence d'animaux dans ces trois groupes.

PRISES DE VUES

Echelle : 1 / 1 000



-LEGENDE-

 Périimètre de la propriété.

Plan destiné aux formalités administratives. Ne peut définir les limites de propriété.



Jean-François BLADIER
Géomètre Expert Foncier
Ingénieur E.S.G.T.
9, rue du Colonel Robert Picqué
33380 MARCHEPRIME
Tél:05.57.71.11.84-Fax:05.57.71.10.99
bladier.geometre@wanadoo.fr

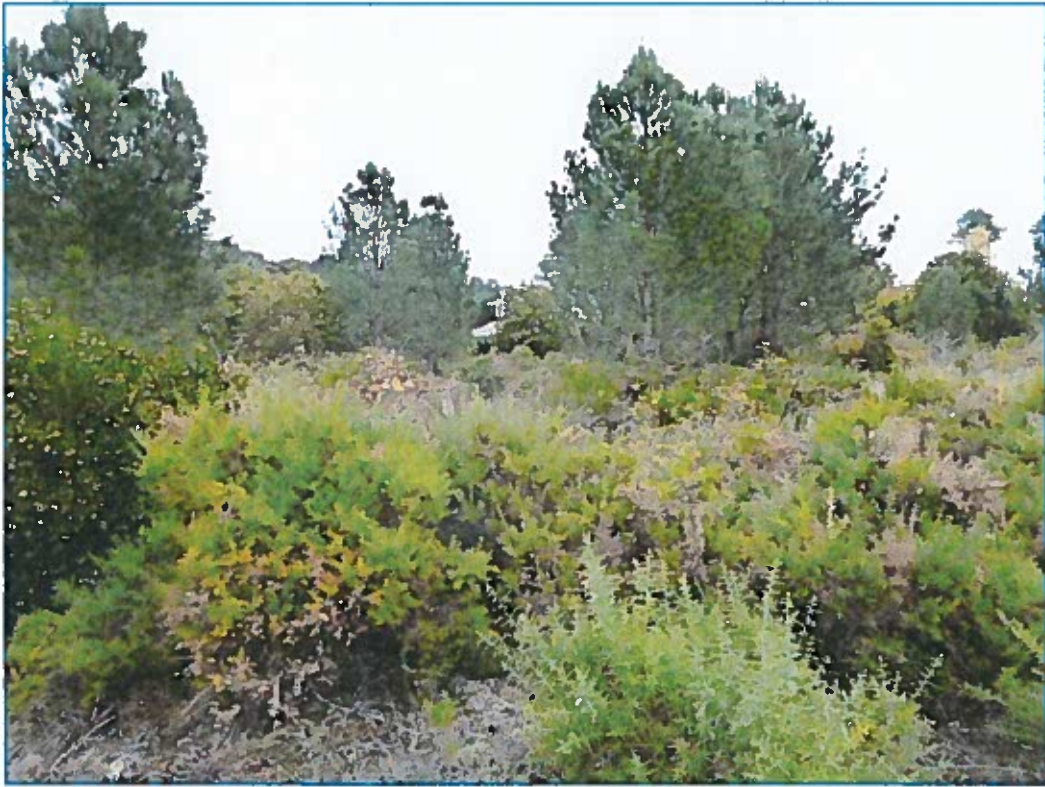
①



②



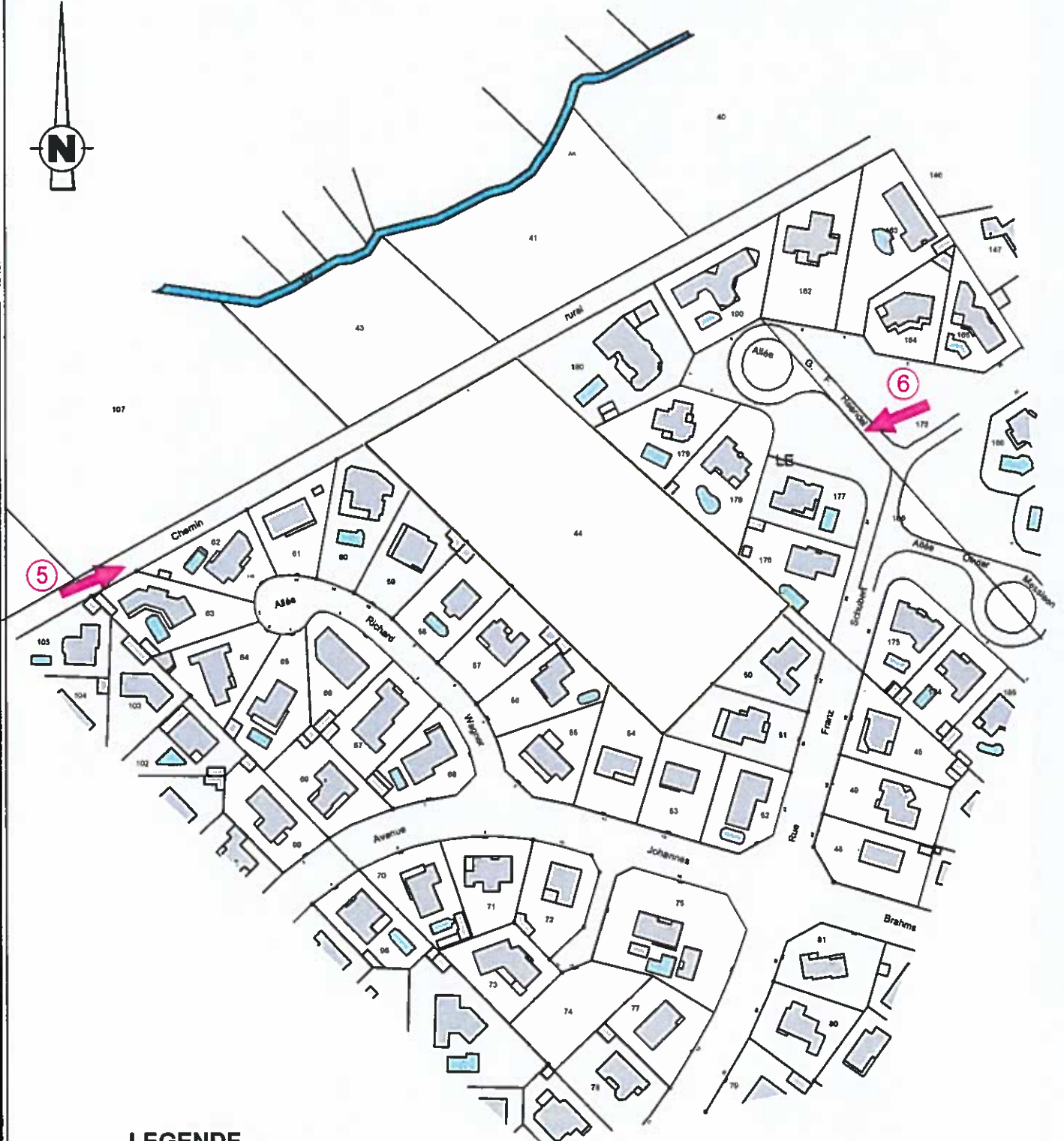
③



④



Echelle : 1 / 2 000



-LEGENDE-

 Périmètre de la propriété.

Plan destiné aux formalités administratives. Ne peut définir les limites de propriété.

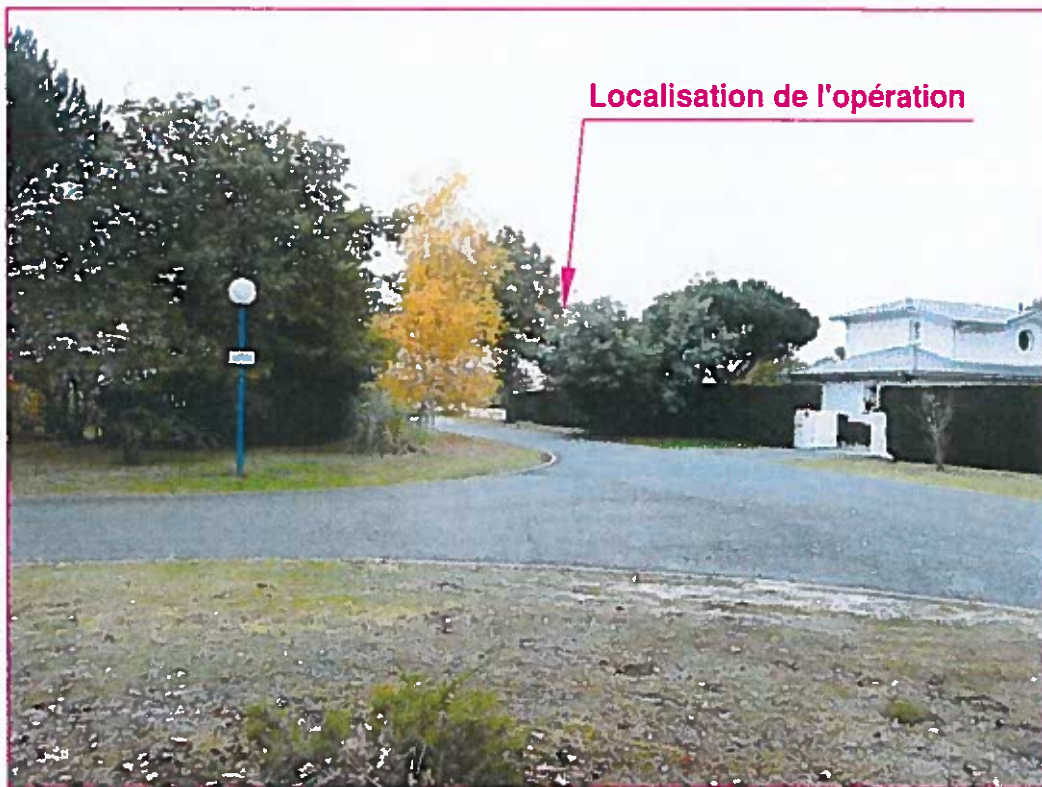


Jean-François BLADIER
Géomètre Expert Foncier
Ingénieur E.S.G.T.
9, rue du Colonel Robert Picqué
33380 MARCHEPRIME
Tél:05.57.71.11.84-Fax:05.57.71.10.99
bladier.geometre@wanadoo.fr

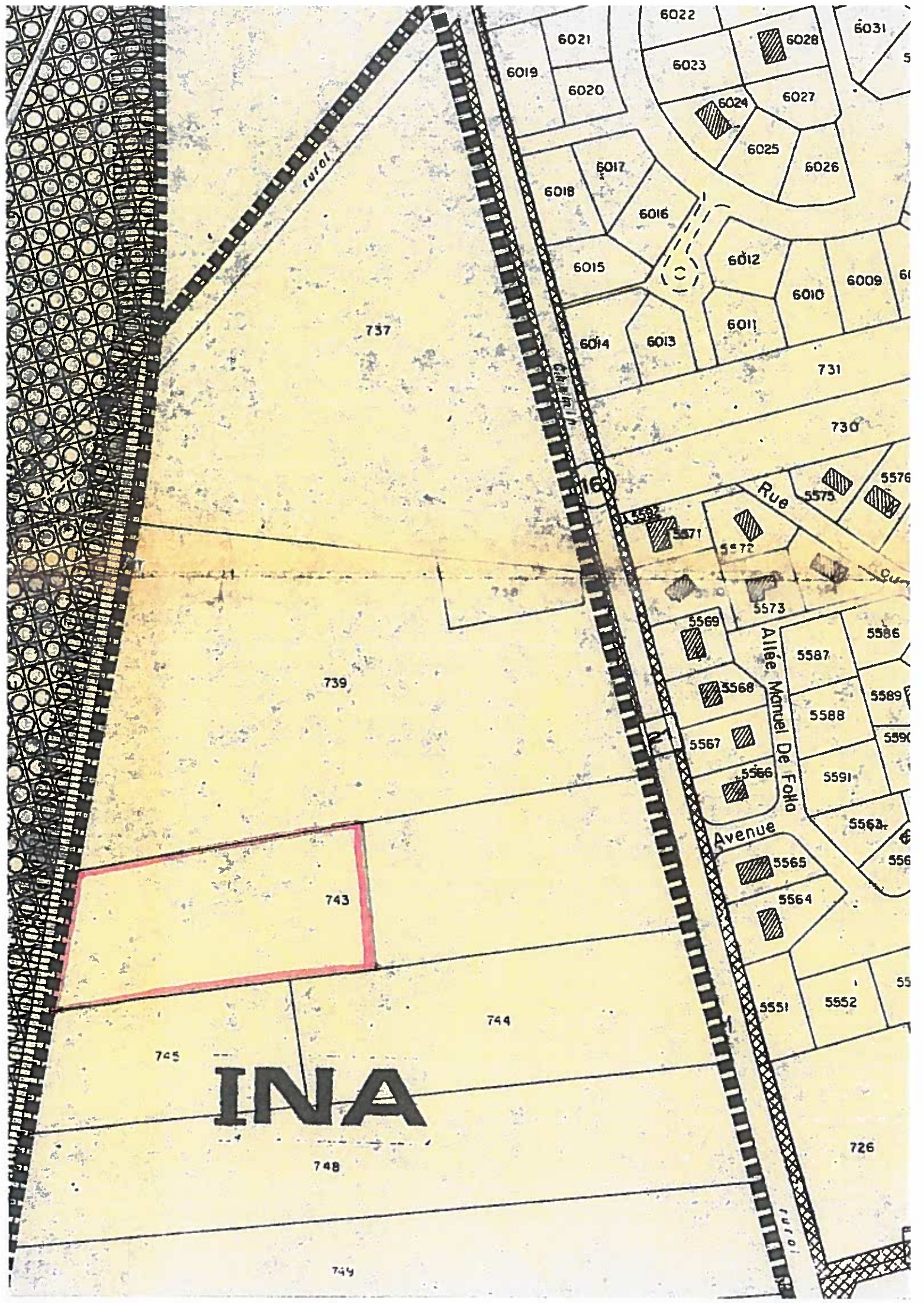
⑤



⑥



**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**



rural

737

739

743

745

INA

748

749

6019

6021

6020

6022

6023

6024

6028

6027

6031

6018

6017

6016

6015

6012

6010

6009

6014

6013

6011

731

730

16

Rue

5575

5576

5571

5572

5573

5569

5587

5586

5568

5588

5589

5567

5588

5590

5566

5591

Avenue

5565

5562

5564

556

5551

5552

55

726

rural

EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZONE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INA

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone INA est une zone naturelle ou non équipée, destinée à l'urbanisation future dans laquelle des constructions ou des opérations d'une certaine importance peuvent être autorisées sous conditions spéciales.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- 1) L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- 4) Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE INA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Peuvent être autorisés :

- 1) Les installations classées soumises à autorisation (à l'exclusion des gravières ou carrières, dépôts de ferrailles et de vieux véhicules en vue de la récupération, des installations d'élimination de déchets, etc...) et à déclaration compatible avec le caractère de la zone, sous réserve que toutes mesures soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles sont implantées.
- 2) Les bâtiments liés à l'exploitation agricole et sylvicole,
- 3) La réfection des bâtiments existants ou l'agrandissement des constructions existantes à condition que l'ensemble de la construction ne dépasse pas 250 m² de plancher,

4) Les groupes d'habitation, les lotissements à usage d'habitation et les constructions à usage d'habitations individuelles s'intégrant dans les lotissements ou groupes d'habitation, à condition :

- qu'ils fassent partie d'une opération portant sur une unité foncière d'une superficie d'au moins 1,50 ha,
- que le programme et le plan d'aménagement de l'opération aient, après consultation des éventuels services et commissions compétentes, recueilli l'avis favorable du Maire de la commune concernée,
- que les charges internes à l'opération et celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, dans les conditions fixées par le Maire, et la Direction Départementale de l'Équipement, soient prises en charge par le pétitionnaire.

Cette clause ne sera opposée lorsque le regroupement des unités foncières non construites contiguës restantes ne permet pas d'atteindre le seuil de 1,5 ha. Dans ce cas, la demande d'occupation du sol devra porter sur l'ensemble des unités foncières non construites contiguës du secteur.

5) les affouillements et exhaussements du sol nécessités pour des raisons techniques de construction.

ARTICLE INA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article INA.1 sont interdites et notamment :

- les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de nuisance du bruit du CD.3 indiquées sur le plan, si ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique, des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs (arrêté ministériel du 06.10.1978).
- les constructions d'habitation isolées ne respectant pas l'article INA.1
- les lotissements ou groupes d'habitation ne respectant pas les conditions de INA.1
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration
- l'ouverture de toute carrière ou gravière
- l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes ainsi que le stationnement isolé en dehors d'un terrain aménagé
- les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les maisons de type maisons mobiles

- les installations et travaux divers :
 - les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules.
 - les affouillements et exhaussements de sol supérieurs à 100 m² de surface et à 2 m de dénivelé
- les commerces ne respectant pas l'environnement

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA 3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouverte à la circulation et susceptibles d'être incorporées dans le domaine public devront avoir au minimum 10 m de plate forme et 5 m de chaussée.

Pour celles qui seront privées, la largeur de chaussée pourra être réduite à 4 mètres et la plate-forme à 6m.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsqu'un raccordement à la voie existante constituera un danger pour la circulation (ex : voie débouchant à moins de 25 m d'un carrefour).

Les voies en impasse à créer (une seule entrée/sortie sur une voie publique) ne doivent pas excéder 150m de longueur y compris les palettes de retournement.

ARTICLE INA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle dans le cadre de lotissement ou d'ensemble d'habitations doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions isolées :

- un assainissement individuel peut être autorisé conformément aux exigences des textes et règlements en vigueur et éventuellement après une enquête hydrogéologique,
- Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.
- L'évacuation dans les fossés des eaux et matières usées, même traitées est interdite.

3. Electricité - Téléphone

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées communes, voirie de lotissement, d'ensemble d'habitation...) les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être si possible réalisés en souterrain.

ARTICLE INA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucun morcellement ne peut avoir pour effet de créer des unités foncières (destinées à la construction), dont la superficie moyenne serait < 800 m², et à l'intérieur desquelles ne pourrait être inscrit un cercle de 20 m de diamètre.

Dans le cas de lotissements ou de groupe d'habitations comprenant des espaces communs, la surface moyenne des « parcelles privées » peut être inférieure à 800 m² à condition que la différence soit affectée aux espaces collectifs (non aménagés en voirie). Dans tous les cas, aucune division ne doit avoir pour effet de créer des parcelles constructibles inférieures à 750 m².

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

Les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et d'au moins 35 m par rapport à l'axe du C.D. 106.E.

En cas de reconstruction, la nouvelle construction pourra conserver la même implantation que celle du bâtiment démoli.

ARTICLE INA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

Les constructions seront édifiées :

- en ordre discontinu : c'est-à-dire à une distance des 2 limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie, au moins égale à la moitié de leur hauteur (mesurée au faîtage) avec un minimum de 4 mètres.

- en cas de reconstruction, la nouvelle construction pourra conserver la même implantation que celle du bâtiment démoli.

- une annexe, non habitable, pourra être implantée dans le dernier tiers du terrain avec possibilité d'implantation sur les limites séparatives et postérieures.

ARTICLE INA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une à l'autre soit au moins égale à la hauteur (mesurée au faîtage) de la plus grande d'entre elles. La distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de pièces habitables (ateliers et bureaux sont assimilés aux pièces habitables). En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m quand un des murs en vis-à-vis comporte des ouvertures.

ARTICLE INA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 30%.

En cas de reconstruction, la nouvelle construction pourra conserver la même emprise que celle du bâtiment démoli.

L'annexe, mentionnée à l'article INA.7 ne pourra excéder 30 m² de superficie.

ARTICLE INA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures (R+1 étage) et 9 m au faîtage.

2) Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires sur l'alignement de la voie.

En cas de reconstruction, la nouvelle construction pourra conserver la même hauteur que celle du bâtiment démoli.

ARTICLE INA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions chercheront à s'intégrer à l'environnement existant en s'attachant au respect des points suivants :

Volume et échelle : se rapprocher de l'échelle et du volume des constructions environnantes. Cette règle peut conduire, dans le cas d'un programme important situé dans un contexte très morcelé, à morceler ce programme.

En cas de reconstruction, la nouvelle construction pourra conserver le volume du bâtiment démoli.

Proportions : en terrain plat, on fera prédominer les proportions allongées (1/3) et les lignes horizontales.

Couleur : s'attacher au respect des couleurs dominantes de l'environnement.

Le respect de ces règles sera d'autant plus strict que l'environnement construit est plus proche.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

Les imitations de matériaux seront proscrites. On cherchera, au contraire, à mettre en valeur les matériaux de la construction.

L'appréciation sur l'architecture sera faite par la commission municipale compétente.

La publicité est interdite sur les constructions non commerciales et en dehors des emplacements réservés par la commune.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 40%

Pour l'annexe mentionnée en INA.7, les tuiles et les toitures devront être identiques à celles du bâtiment principal, les matériaux de construction devront être similaires à ceux du bâtiment principal.

Clôtures : la hauteur en façade sur rue sera de 1,20 m maximum. Les matériaux dangereux sont exclus.

Sur les limites séparatives, elles seront en grillage avec poteaux en béton ou métalliques. Leur hauteur maximum sera de 1,20 m.

ARTICLE INA 12 STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1) pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

• deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

2) pour les établissements industriels :

Une place de stationnement par 80 m² de la surface hors oeuvre de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

3) pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- 50 places de stationnement pour 100 lits.

4) pour les établissements commerciaux :

• commerces courants :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement.

• hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant

Ces règles peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

• salles de spectacles et de réunions :

- des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

5) pour les établissements d'enseignement :

• Un établissement du premier degré :

- 1 place de stationnement par classe

• un établissement du deuxième degré :

- 2 places de stationnement par classe

• universités et établissements d'enseignement pour adultes :

- 25 places de stationnement pour 100 personnes.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement de bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

6) modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- soit à verser la participation fixée par le Conseil Municipal pour la réalisation des parcs de stationnement.
- soit à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE INA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Le long des axes routier, l'application de cette mesure a des conséquences particulièrement importantes car elle permet de préserver la qualité du paysage.

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à limiter au minimum la destruction de la couverture existante. Le déboisement est limité à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Tout lotissement et ensemble d'habitations doit comporter 30% au moins d'espaces communs dont au moins 10% d'espaces verts d'un seul tenant à caractère collectif, plantés. Deux arbres devront être plantés par 100 m² de plancher construits

Les aires de stationnement doivent être également plantées : 1 arbre par 50 m² de terrain.

Des terrains sont classés par le plan d'occupation des sols comme espaces boisés à conserver. Les défrichements sont interdits, les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que dans la limite de la réglementation correspondante.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de lotissements ou de groupes d'habitations, le règlement pourra définir des COS différents pour chacune des parcelles créées, dans la limite des possibilités globales découlant de la zone sans pouvoir toutefois dépasser un COS parcellaire égal à 1.

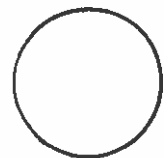
Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements techniques liés au service public.

ARTICLE INA 15 DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.

En cas de reconstruction, la nouvelle construction pourra conserver la surface de plancher du bâtiment démoli.



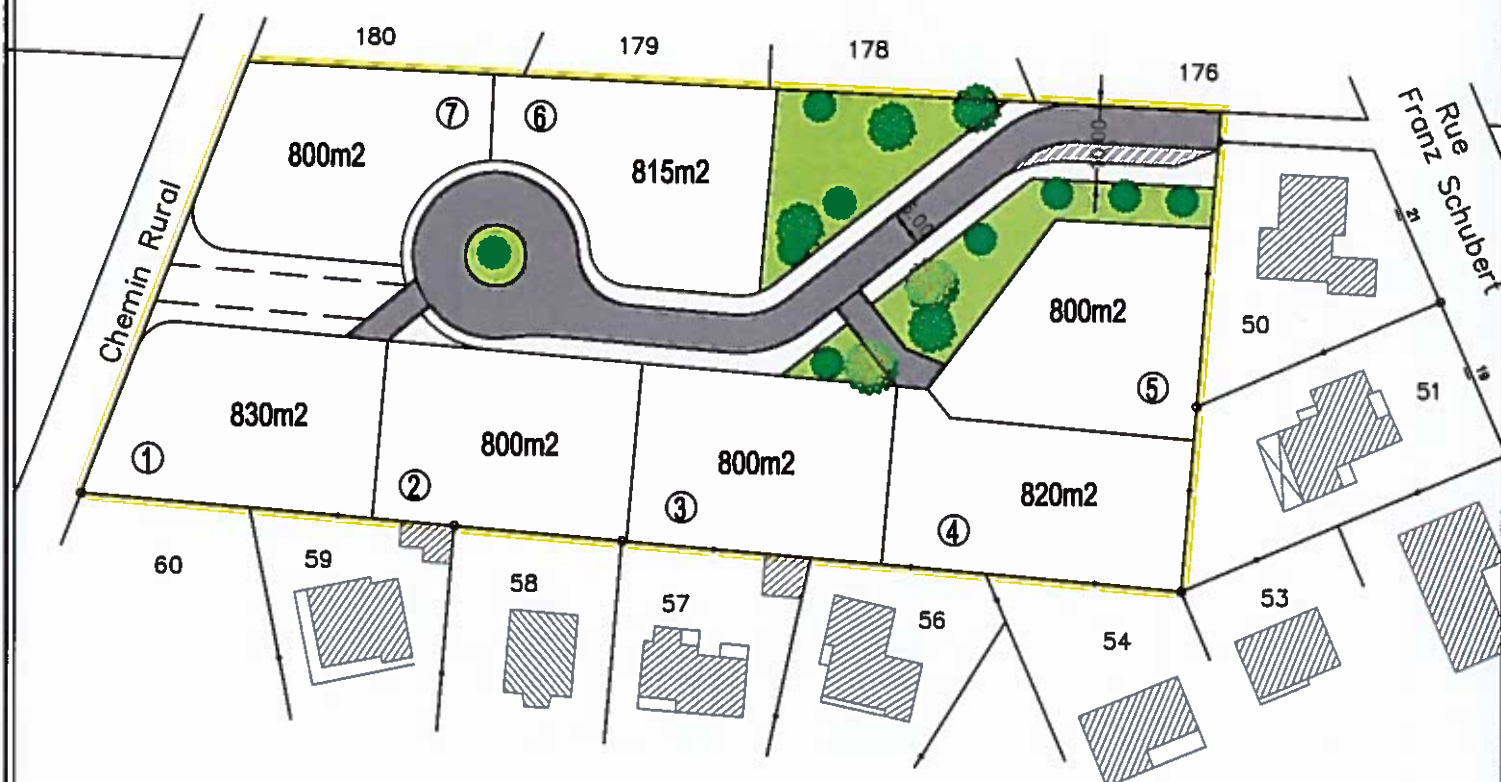
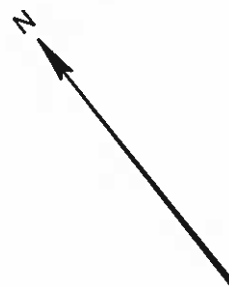
PLANS ET DOCUMENTS GRAPHIQUES

Département de la Gironde
Commune d'ANDERNOS-LES-BAINS



Lieu-dit : "Le Moulin Nord"

PROJET DE LOTISSEMENT

Echelle 1 /1000
-Esquisse n°7-



-Légende-

-  Périmètre de l'opération. Contenance=8391m²
- 7 lots à bâtir : Superficie totale =5665m²
-  Espace vert commun: S=840m²

PLAN PROVISOIRE
ne peut être annexé à
un acte de propriété.

N.B: Plan dressé selon l'agrandissement du parcellaire cadastral.
Les dimensions et les superficies sont approximatives et seront précisées après le bornage.

Cadastre= Section AK n° 44

REF : 16.005.

Date : 12/11/2016



Jean-François BLADIER
Géomètre Expert Foncier
Ingénieur E.S.G.T.
9, rue du Colonel Robert Picqué
33380 MARCHEPRIME
Tél: 05.57.71.11.84-Fax: 05.57.71.10.99
bladier.geometre@wanadoo.fr