

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

*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

02/12/2016

Dossier complet le

17/01/2017

N° d'enregistrement

2016-4205

1. Intitulé du projet

Réalisation d'un lotissement de 5 lots à aménager sur une assiette foncière de près de 3 ha 58 a 91 ca au sein de la commune de CESTAS (33).

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom LAFONT-BOULIN

Prénom Marie-Christine

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

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

RCS / SIRET

Forme juridique

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
51° a)	Défrichement d'une surface supérieure à 0,5ha et inférieure à 25ha.

4. Caractéristiques générales du projet

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

4.1 Nature du projet

L'opération vise à aménager un lotissement d'une contenance de 5 lots au niveau des parcelles n°7 et 107p de la section B0, sur la commune de CESTAS.

Ces 5 lots sont de surface variable comprise entre 2 333 m² et 3 216 m². Le lotissement sera desservi par une voirie nouvelle muni d'une place de retournement, l'ensemble étant relié à l'Avenue Saint Nicolas à l'ouest.

Les espaces verts et espaces communs occupent 21 839 m², soit près de 61% de la surface lotie, en grande majorité au niveau des espaces boisés classés.

L'emprise totale du périmètre loti est de 3 ha 58 a 91 ca.

4.2 Objectifs du projet

L'aménagement se situe au coeur du tissu urbain de la commune et vise à diversifier et à étoffer l'offre de logement au sein d'un secteur urbanisable.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le réalisation du lotissement suivra les étapes suivantes :

- phase de nettoyage et de défrichage : élimination des strates herbacées et arbustives, abattage et dessouchage des sujets ligneux;
- phase de terrassement : décapage, puis terrassement et pose des voiries;
- phase de viabilisation : mise en place des réseaux secs (électricité, éclairage public, téléphonie, internet), de défense incendie, et des réseaux humides (eaux usées et pluviales);
- phase de finition : revêtements divers et empierrements.

Les espaces verts seront ensuite mis en place, notamment au niveau de la placette de retournement. L'ensemble des espaces boisés classés sera conservé au sein de l'aménagement.

Les eaux pluviales issues de la voie nouvelle seront dirigées vers un massif de stockage sous chaussée puis rejetées à débit régulé au sein du réseau existant le long de l'avenue Saint Nicolas.

Au droit des lots, le stockage puis l'infiltration des eaux pluviales seront privilégiés. En ce qui concerne les eaux usées issues des constructions, ces dernières seront collectées sous la voie nouvelle puis envoyées de manière gravitaire vers le réseau communal au niveau de l'avenue Saint Nicolas.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

En phase d'exploitation, les propriétaires des lots bâtiront leur habitation et un entretien régulier des espaces verts et des divers réseaux sera prévu. Le secteur connaîtra donc un accroissement local de la population ainsi que de la circulation.

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).

- Autorisation de défrichement
- Permis d'aménager

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

Autorisation de défrichement

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Périmètre loti	35 891 m ²
Surface de plancher maximale	1 400 m ²
Surfaces privatives (5 lots)	12 884 m ²
Surfaces communes (voiries, accès, trottoirs)	1 168 m ²
Espaces verts	21 839 m ²
Surface à défricher	9 545 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Parcelles n°7 et 107p de la section BO.
Lieu-dit "Au Moulin à vent"
33 610 CESTAS

Coordonnées géographiques¹

Long. 0°41'25"O Lat. 44°44'21"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 ?

La phase de nettoyage sera suivie par la viabilisation des lots. Cela consistera en la mise en place des réseaux électriques, d'éclairage et de téléphonie mais également du réseau d'approvisionnement en eau potable, de gestion des eaux usées et pluviales. La voirie interne sera aménagée (terrassment, enrobage) ainsi que les trottoirs qui l'accompagnent. Il s'agira ensuite de mettre en place les espaces verts au niveau de la place de retournement.

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 ?

Le terrain au droit du projet est essentiellement boisé. Il présente un dénivelé d'ouest en est. A l'ouest, des boisements de chênes et de fougère aigle sont visibles. Plus en contrebas, au niveau de l'Eau Bourde, des boisements mixtes sont visibles, au sein desquels se développent des zones plus denses sous forme de fourrés arbustifs.

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

Le POS de la commune de CESTAS, actuellement en vigueur a été approuvé le 23/11/79. La dernière modification simplifiée date du 18/11/13. La révision vers un PLU a été décidée par délibération du 18/12/14.
Règlement applicable à la zone du projet :
- zone 2NAb : zone naturelle peu ou pas équipée, destinée à une urbanisation future à court terme et dans laquelle sous certaines conditions, peuvent être autorisées des opérations.

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"/>	Le site d'étude se situe à près de 1,5 km de la ZNIEFF I des "LANDES HUMIDES DES ARGUILLEYRES", (cf. Cartographie des milieux naturels remarquables).
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"/>	Le site du projet ne se trouve cependant pas au sein de la bande d'inconstructibilité inhérente à la loi littoral.
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe en partie sur une zone humide délimitée dans le cadre de l'enveloppe territoriale des zones humides du SAGE "Estuaire de la Gironde et milieux associés" (actualisée en janvier 2014).
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de CESTAS est soumise à un PPRN "Incendie de forêt" prescrit le 1er février 2007. La commune est également située en zone de sismicité très faible et exposée au risque de retrait-gonflement des argiles. L'exposition aux remontées de nappe est très faible sur le secteur du projet.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé sur un site pollué recensé sur les bases de données (BASOL), ni à proximité d'un site répertorié au sein de la base de données BASIAS (500 m).
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZRE : Aquifère de l'Oligocène à l'ouest de la Garonne (230). Commune soumise aux prescriptions de l'arrêté n° E2005/14 du 28/02/2005 - Complète et remplace l'arrêté du 28/04/1995.
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun site Natura 2000 (ZPS ou SIC) n'est à noter dans un rayon de 10 km autour du projet.
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Au niveau des espaces imperméabilisés, les habitats naturels seront remplacés par les surfaces de voiries, accès, trottoirs et lots destinés à la construction. En revanche, les espaces boisés classés demeureront intacts que cela soit en fond de lots ou au niveau des espaces verts communs. Il en est de même pour le fossé existant au sud du projet qui ne subira aucune modification. En ce sens les continuités écologiques seront conservées.
	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"/>	Les zones sensibles énumérées au 5.2 sont situées à plusieurs kilomètres du site du projet et les impacts directs sont donc à exclure. En ce qui concerne les sites Natura 2000, les eaux pluviales du projet seront rejetées à débit régulé dans le fossé qui longe l'avenue Saint Nicolas. Une incidence indirecte via le réseau hydrographique peut se produire. Cependant, au vu de la distance (plus de 10 km) et de l'effet de dilution, une pollution accidentelle est très peu probable.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'implantation du lotissement engendrera un changement d'occupation du sol au droit des parcelles concernées et donc la consommation d'espaces naturels et forestiers. Les espaces boisés classés seront cependant conservés dans leur totalité.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de CESTAS est concernée par le risque "Transport de matières dangereuses". Cependant le site du projet ne se trouve pas à proximité de canalisations à risques.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Retrait gonflement des argiles : aléa moyen sur la commune. Risque Feux de forêt : commune concernée.
	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"/>	Durant la première phase des travaux, la circulation et l'usage d'engins et véhicules motorisés provoquera des nuisances sonores temporaires et diurnes. Ces travaux s'opéreront cependant en respect de la législation en vigueur relative aux émissions sonores. Le projet ne se trouve pas à proximité d'infrastructures routières majeures de transport.
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Des émissions lumineuses nocturnes seront produites par les futures habitations et les éclairages publics (voiries).</p> <p>Le projet est concerné par les émissions lumineuses émanant des habitations alentours.</p>
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 ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées seront collectés par des bouches d'égout puis dirigées vers un massif de stockage en diorite situé sous la voie nouvelle. Ces eaux seront ensuite rejetées à débit régulé vers le réseau eaux pluviales de l'avenue Saint Nicolas. Les eaux usées seront raccordées au réseau communal le long de cette même avenue.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les déchets qui pourraient être générés lors la phase chantier seront stockés de manière contrôlée puis pris en charge au sein des filières de traitement adaptées. Au cours de la phase d'exploitation, les ordures ménagères seront collectées par les services techniques de la commune.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'opération entraîne des modifications paysagère notables. Cependant, l'aménagement se place en deuxième ligne depuis l'avenue Saint Nicolas d'où le lotissement ne sera pas ou peu visible. Côté ouest, la conservation de la totalité des boisements classés assure un masquage végétal du projet. Aucune atteinte au patrimoine culturel, architectural ou paysager n'est à noter.</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La mise en place d'un nouveau lotissement amène à reconsidérer le secteur vers une vocation d'habitat. S'en suivra une augmentation localisée du trafic et de la démographie.</p>

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.

- Le projet se situe en zonage IINA du POS, zone destinée à l'urbanisation dans le futur ou à court terme. L'aménagement est donc en accord avec les documents d'urbanisme.
- L'opération conserve près de 61% du périmètre loti sous forme d'espaces verts, au sein desquels les espaces boisés classés sont conservés en totalité et où l'avifaune contactée au sein du site pourra évoluer.
- Aucune espèce patrimoniale et/ou protégée n'a été inventoriée lors de l'investigation de terrain (3 novembre 2016). Les habitats identifiés hébergent néanmoins une flore et une faune courante, mais ubiquiste, qui trouvera refuge dans les espaces verts ainsi qu'au sein des espaces boisés classés conservés.
- Une zone humide de faible superficie a été relevée au sein du site du projet (323 m² environ, cf. Compte rendu de terrain). Cette dernière ne se situe pas dans le périmètre aménagé du projet et sera donc sauvegardée.
- Le site d'étude ne s'inscrit dans le périmètre d'aucun site naturel, remarquable ou d'une zone d'intérêt écologique floristique et faunistique.
- Une distance de près de 12 km du site Natura 2000 le plus proche. Aucune incidence directe n'est à noter. Au vu de la distance au projet, les incidences indirectes éventuellement engendrées par le rejet des eaux pluviales dans le réseau hydrographique ne sont pas de nature à impacter le site remarquable. De plus, aucune espèce inféodée au site Natura 2000 n'a été recensée au sein du projet.
- Les travaux se dérouleront de préférence en dehors de la période de reproduction de la faune et toutes les précautions seront prises pour éviter une pollution accidentelle du milieu naturel.
- Le personnel de chantier sera sensibilisé à la nécessité de préserver de façon stricte les espaces boisés classés au sein du projet.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	X
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	X
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	X
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	X
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	X

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

	Objet	
	<ul style="list-style-type: none"> - Plan cadastral (4.6) - Extrait du plan de zonage du POS (5.1) - Carte des habitats naturels et anthropiques et carte des zones humides (5.1) - Localisation des sites Natura 2000 les plus proches (5.1) - Compte-rendu de terrain (5.1) 	

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à


Mérignac

le,

1° décembre 2016

Signature

Marie-Christine Boulin

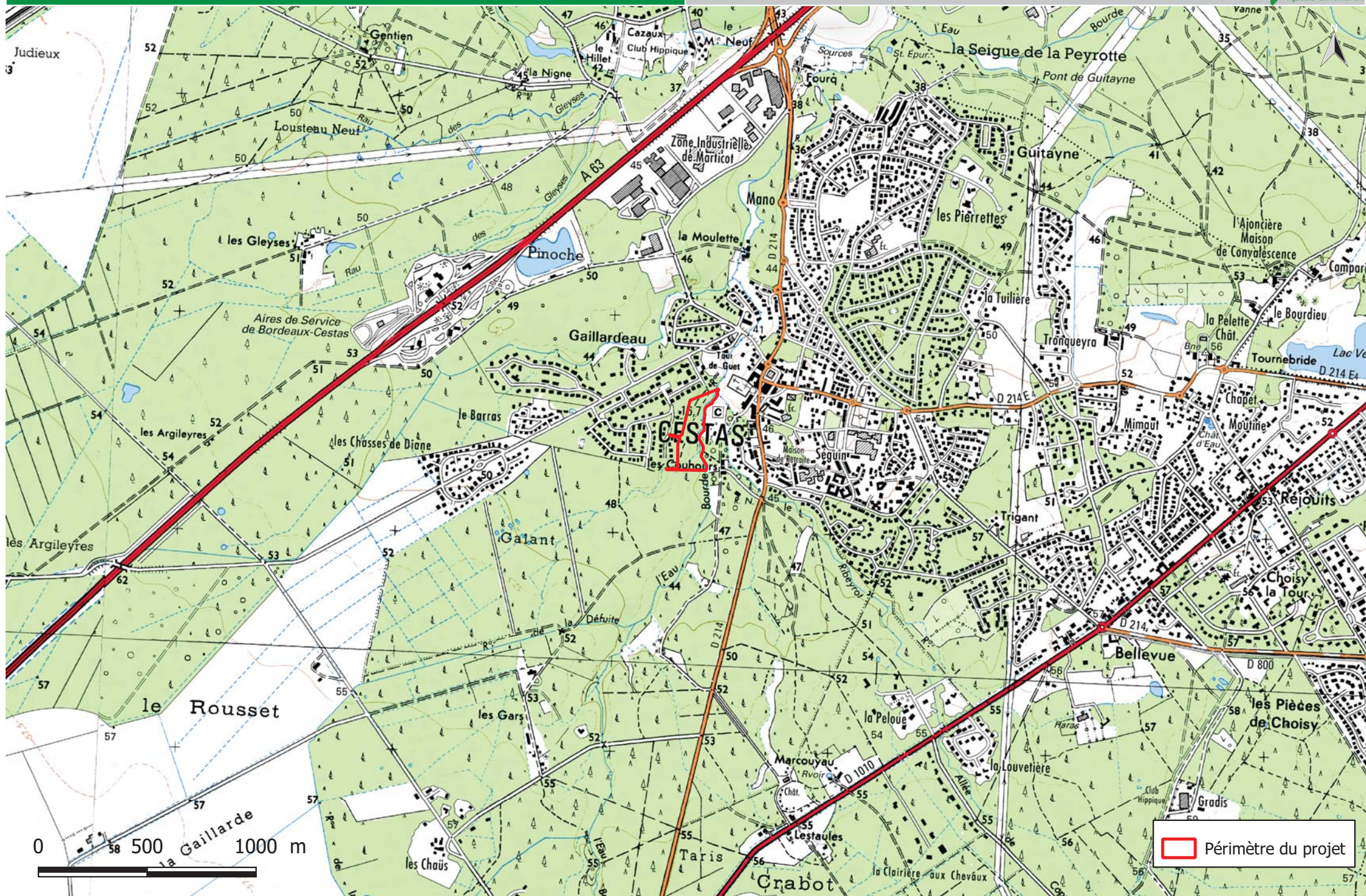


Situation Géographique

Projet de lotissement
Commune de CESTAS (33)

Source : Scan25 IGN
Auteur : ENVOLIS
Date : 22/11/16

EnVolis
Ingénierie - Environnement



PHOTOGRAPHIES DU SECTEUR D'ETUDE

Datées du 3 novembre 2016
ENVOLIS

- Milieu 1 : Roncier x Lande à Fougère aigle → Code CB : 31.831x31.86



- Milieu 2 : Clairière herbacée → Code CB : 31.87



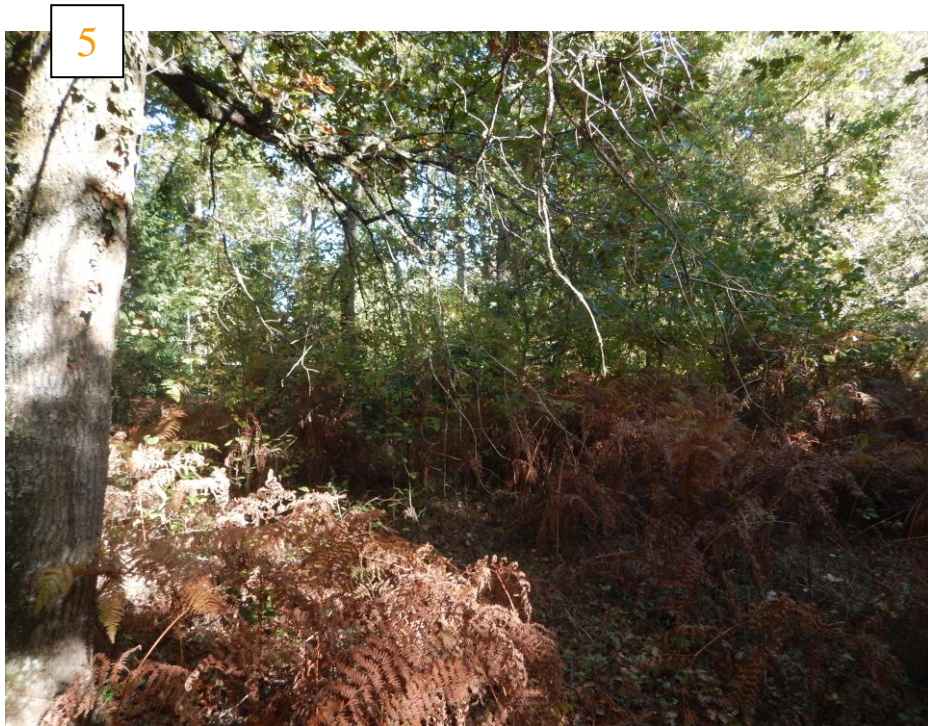
- Milieu 3 : Chênaie acidiphile → Code CB : 41.5



- Milieu 4 : Chênaie acidiphile x Lande à Fougère aigle → Code CB : 41.5x31.86



- Milieu 5 : Chênaie acidiphile x Lande à Fougère aigle x Fourré arbustif → Code CB : 41.5x31.86x31.8F



- Milieu 6 : Boisement mixte → Code CB : 43



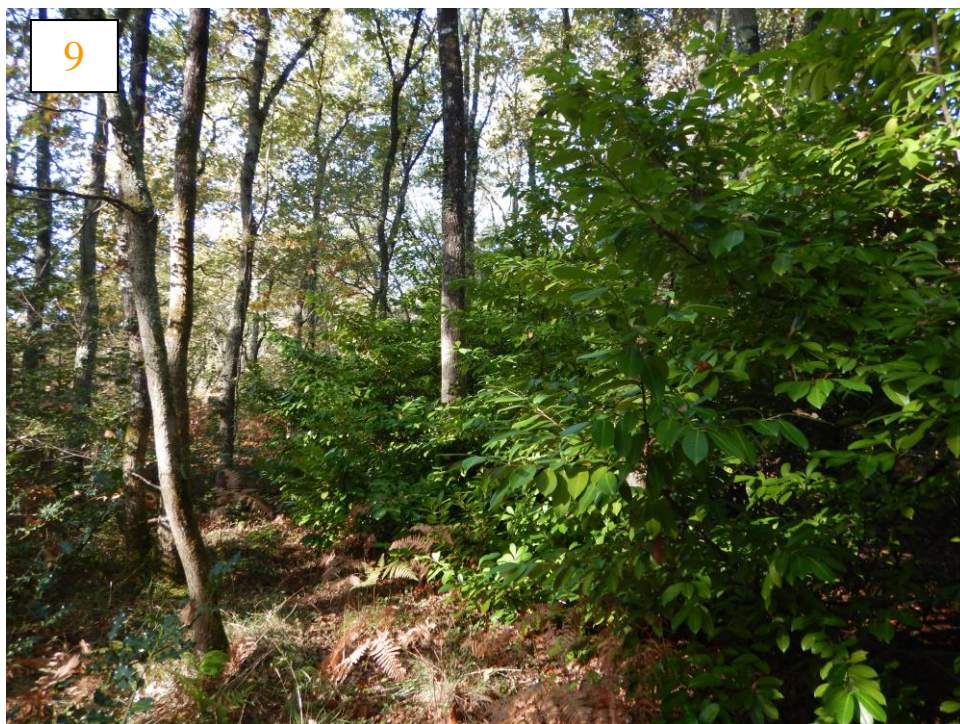
- Milieu 7 : Boisement mixte x Fourré arbustif → Code CB : 43x31.8F



- Milieu 8 : Aulnaie marécageuse oligotrophe → Code CB : 44.912



- Milieu 9 : Haie ornementale → Code CB : 41.5x31.831



- Milieu 10 : Fossés temporaires au sud du projet → Code CB : 89.22



- Vue sur le ruisseau de l'Eau Bourde (ou Estey Sainte-Croix)



- Vue sur le chemin d'accès à l'ouest



- Vue sur l'avenue Saint Nicolas en direction du sud



- Vue sur l'avenue Saint Nicolas en direction du nord



- Vue sur un accès secondaire au sud



- Vue sur le chemin Saint-Sebastien

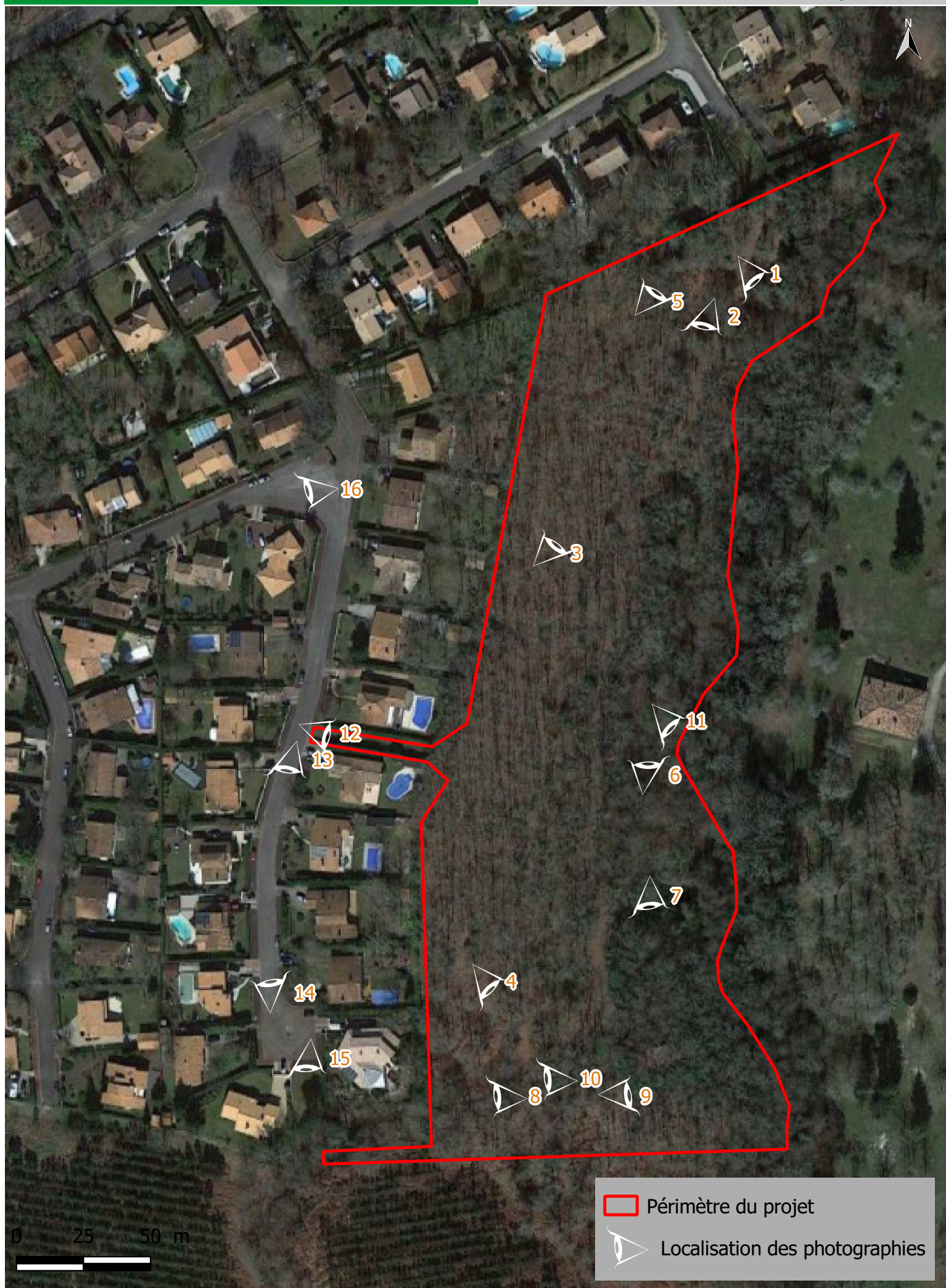


Localisation de prises de vue


Projet de lotissement
Commune de CESTAS (33)

Source : Google Satellite
Auteur : ENVOLIS
Date : 23/11/16

EnVolis
Ingénierie - Environnement



 Périmètre du projet

 Localisation des photographies

0 25 50 m

Commune de CESTAS
Immeuble sis au lieu dit " au Moulin à vent "

PA 4

Permis d'aménager

Lotissement " Le Hameau de Serey "

PLAN DE COMPOSITION

Dossier : 15-585

[Seuls les plans publiés en annexe sur le Site Web SANCHEZ certifient leur authenticité.](http://www.sancti.com)

Date : 4 Octobre 2016

GEOMETRES-EXPERTS ET MAITRES D'OEUVRE



Philippe et Mathieu SANCHEZ
25 Chemin d'Eyquem - B.P. 40001 - 33652 LA BRÈDE - TEL: 05 57 97 95 95 - FAX: 05 57 97 95 90
16 Avenue de Bordeaux - B.P. 31 - 33510 ANDERNOS - TEL: 05 56 20 11 40
Mail: contact@sancti-geometres.com Site web: www.sancti-geometres.com



PLAN DE MASSE



Echelle : 1/500

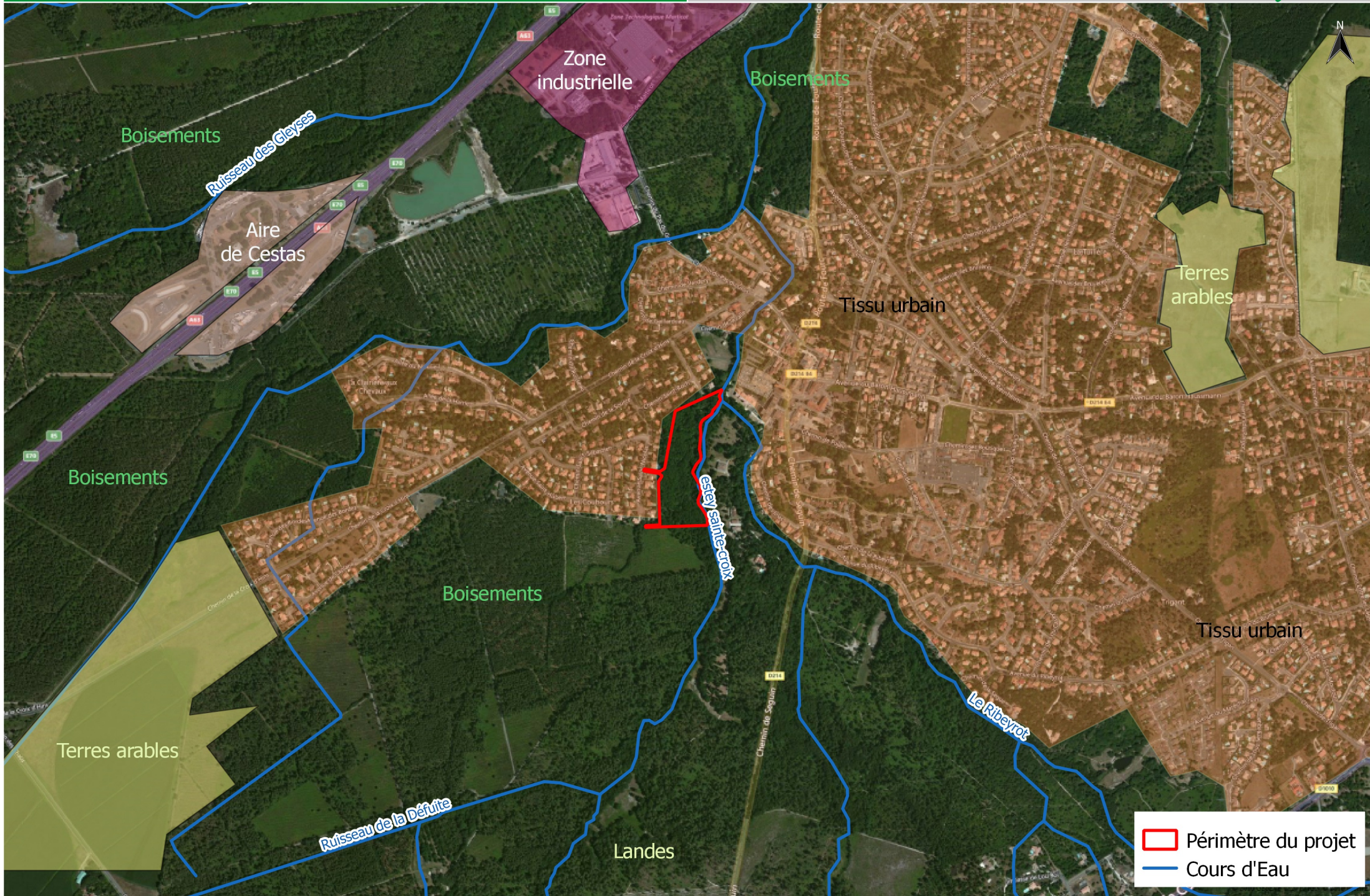
NOTA : Plan Amén. Agenc. d'ur. des lieux validé le 19 novembre 2015.
Le cadastre au 1/50000 est le référentiel de base pour la géométrie des lots.
Le cadastre au 1/20000 est le référentiel de base pour la géométrie des parcelles.
Les données de ce plan ont été vérifiées par GPS et sont donc fiables.

Abords du projet

Projet de lotissement
Commune de CESTAS (33)

Source : Google Satellite
Auteur : ENVOLIS
Date : 15/11/16

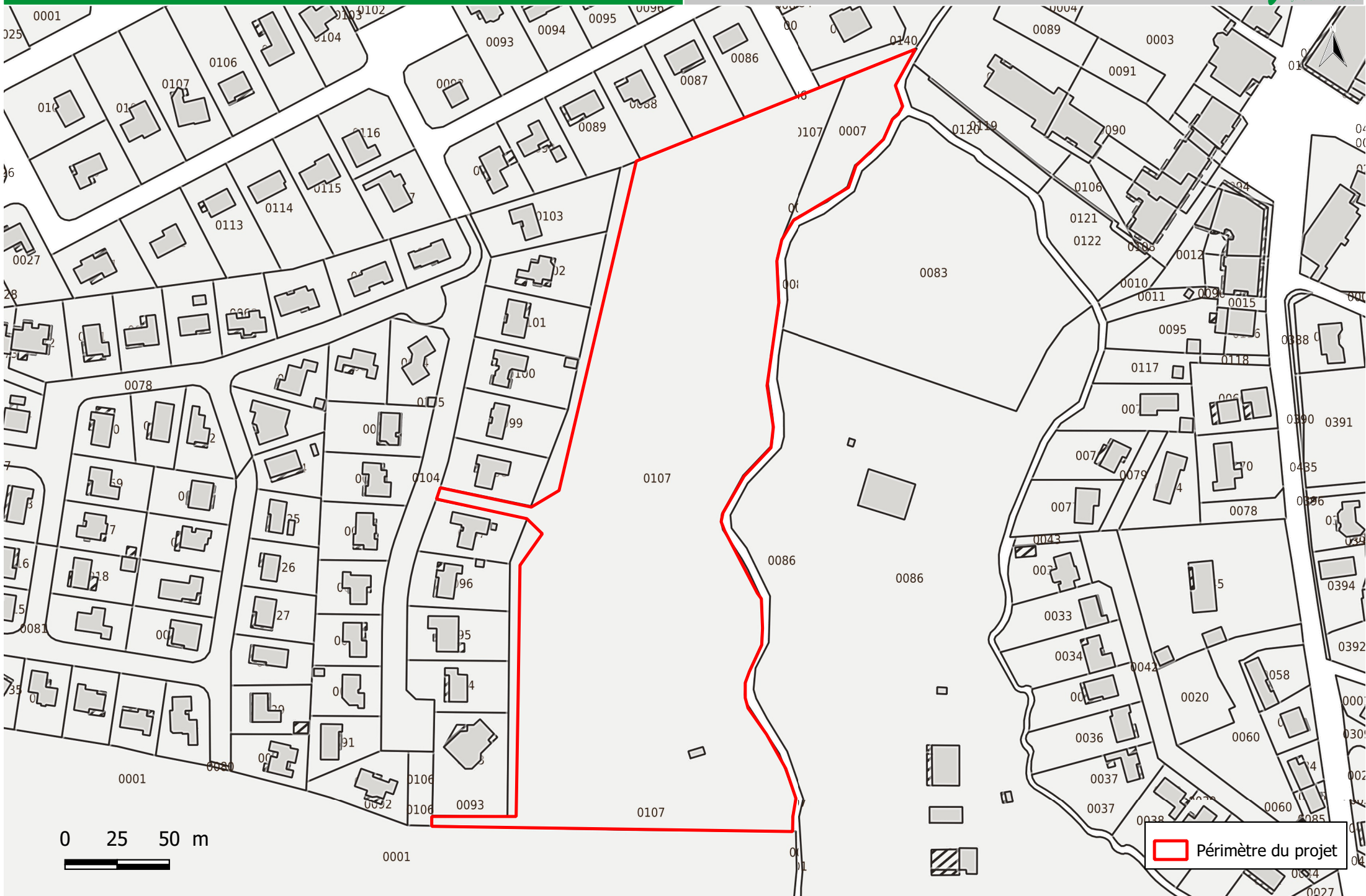
EnVolis
Ingénierie - Environnement



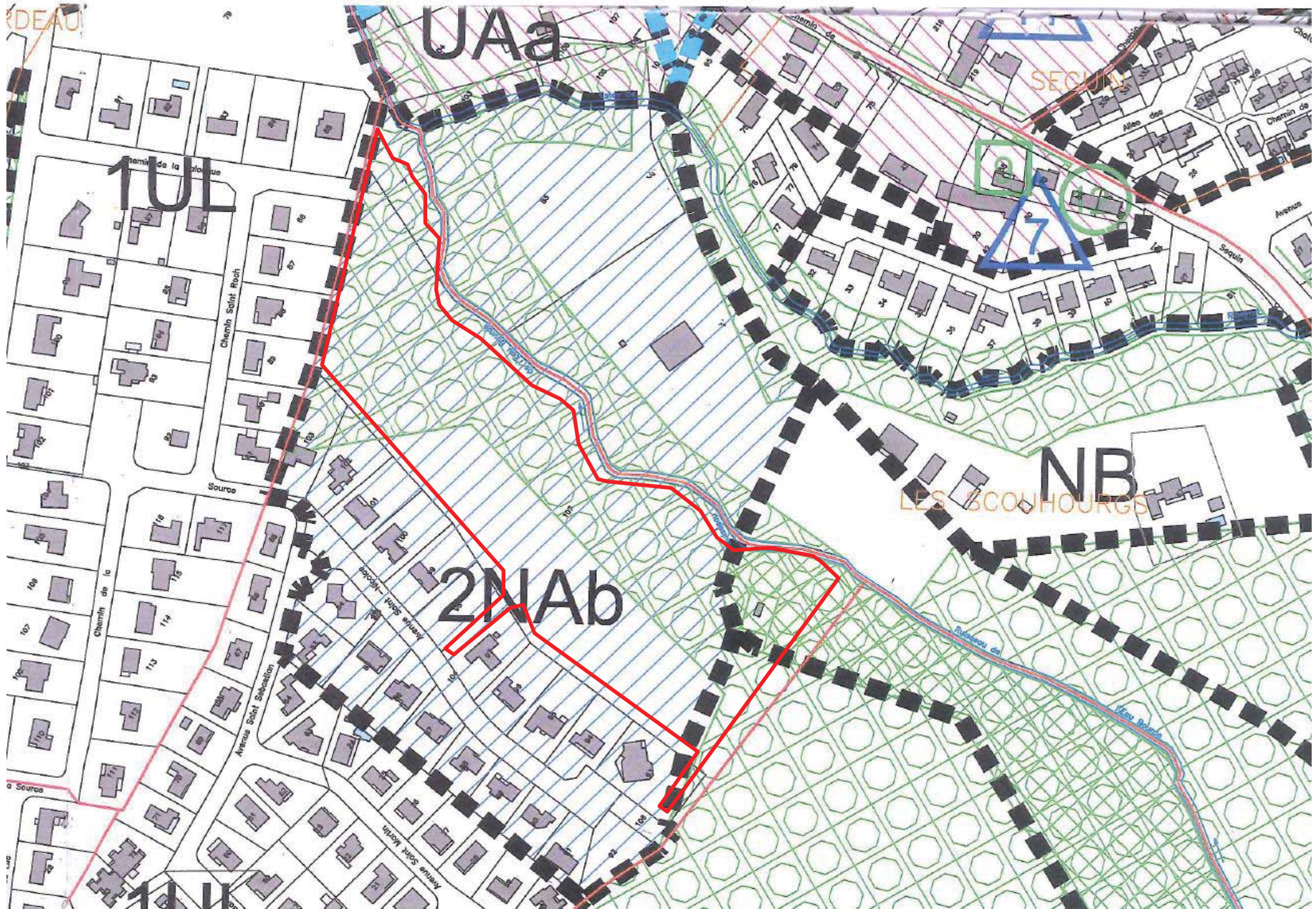
Situation Cadastre

Projet de lotissement
Commune de CESTAS (33)

Source : Cadastre
Auteur : ENVOLIS
Date : 22/11/16



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU POS DE LA COMMUNE DE CESTAS
(Source : Mairie de CESTAS)



 Périmètre du projet

Autres éléments


 Bâti

 Chemin d'accès

 89.22 Fossés temporaires


 Cours d'eau (Eau Bourde)


Habitats (Code Corine Biotope)

 31.831x31.86 Roncier x Lande
à Fougère aigle

 31.87 Clairière herbacée

 41.5 Chênaie acidiphile

 41.5x31.86 Chênaie acidiphile
x Lande à Fougère aigle

 41.5x31.86x31.8F Chênaie acidiphile
x Lande à Fougère aigle x Fourré arbustif

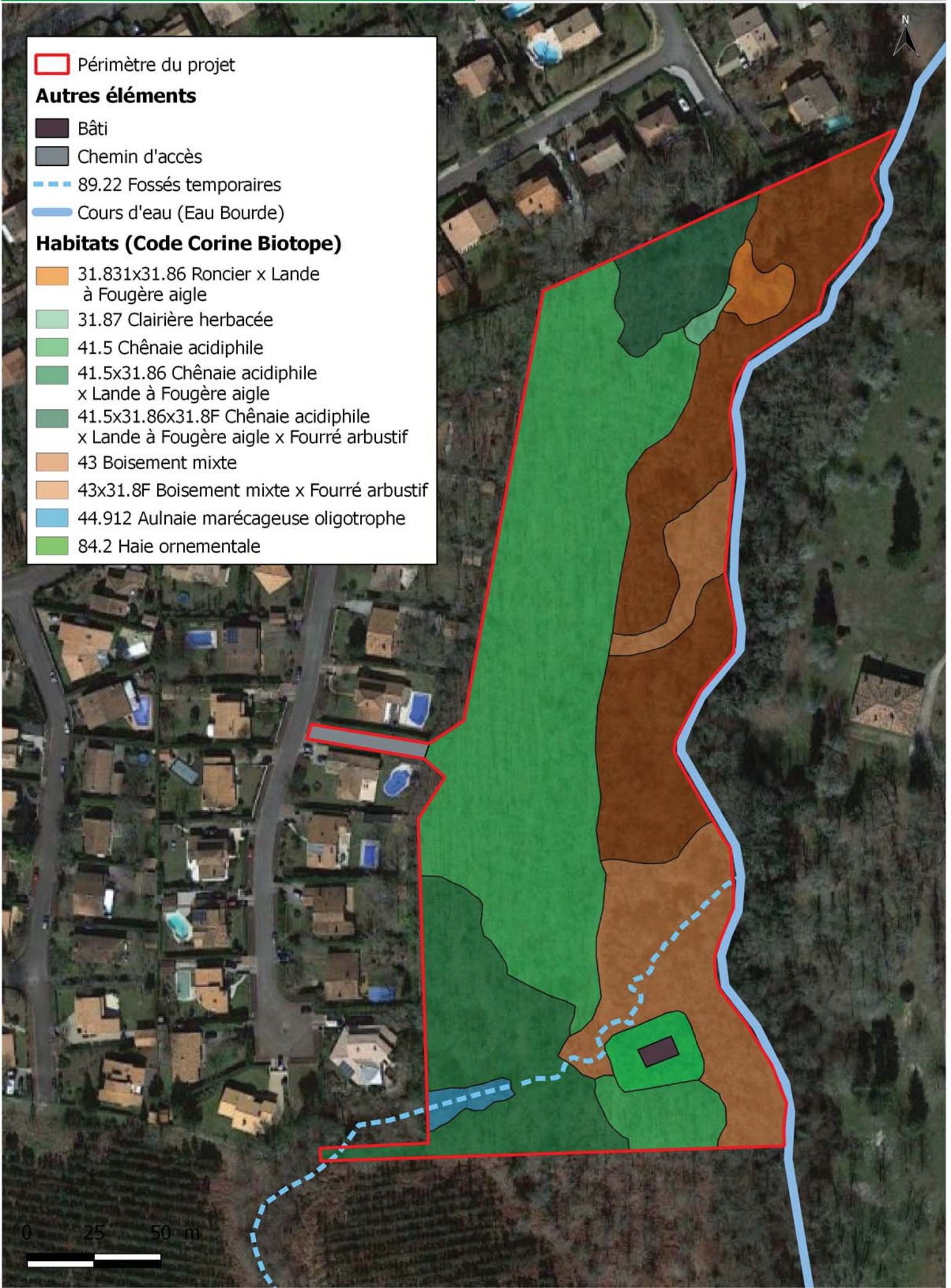

 43 Boisement mixte





 43x31.8F Boisement mixte x Fourré arbustif

 44.912 Aulnaie marécageuse oligotrophe

 84.2 Haie ornementale

0 25 50 m



-  Périmètre du projet
-  89.22 Fossés temporaires
-  Cours d'eau (Eau Bourde)
-  Zone humide (~ 323 m²)

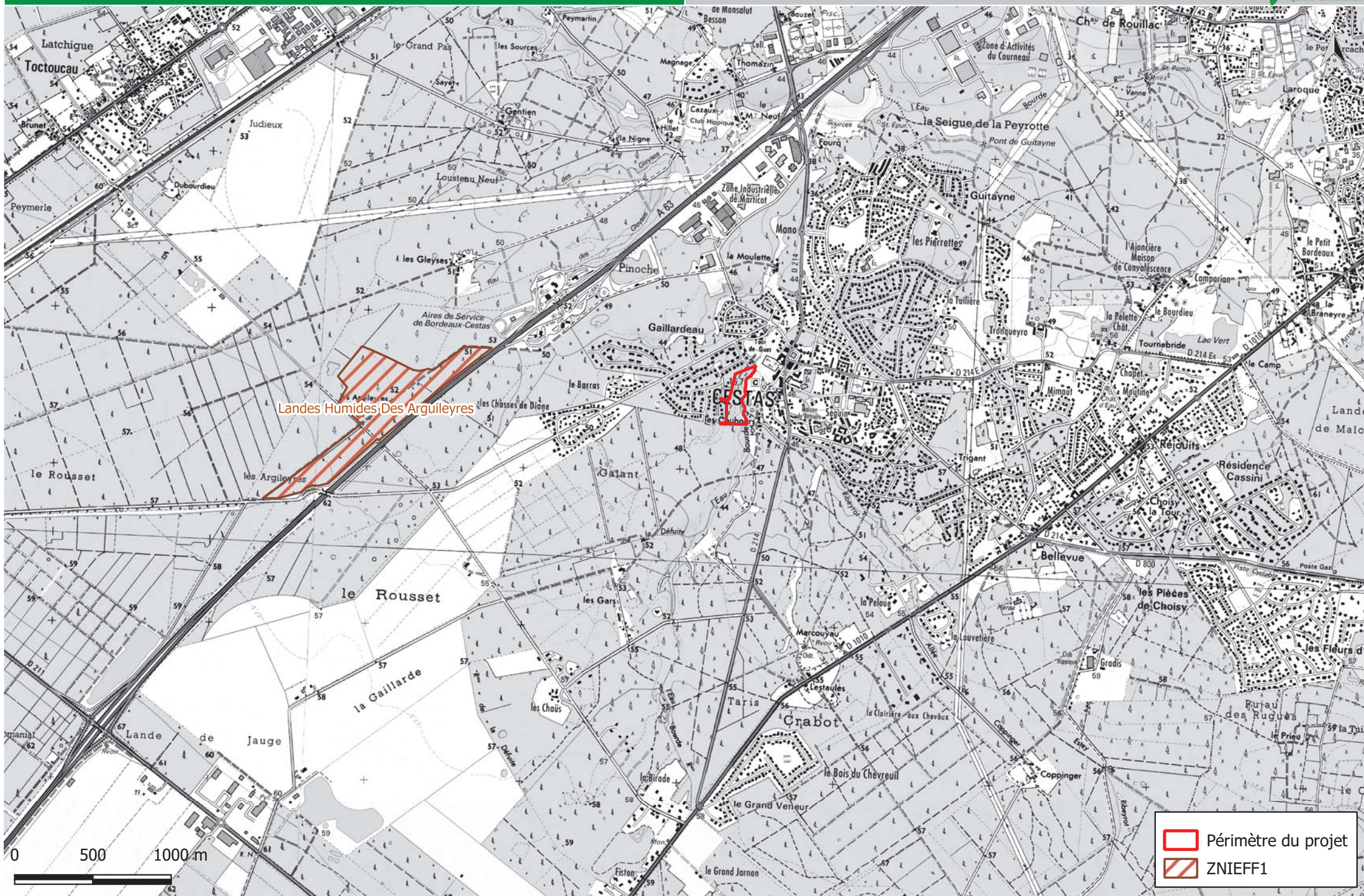


Milieux naturels remarquables

Projet de lotissement
Commune de CESTAS (33)

Sources : Scan25 IGN, CARMEN Aquitaine
Auteur : ENVOLIS
Date : 22/11/16

EnVolis
Ingénierie - Environnement



X. COMPTE-RENDU DE TERRAIN

Compte Rendu Terrain
Inventaire floristique et faunistique
Diagnostic Zones Humides
3 Novembre 2016 – Automne

I. INVENTAIRE FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE

I.1. Flore

L'ensemble des habitats naturels inventoriés au sein du site d'étude sur la commune de CESTAS est listé dans le tableau ci-dessous ainsi que leur appartenance ou non à une zone humide. Leur identification a été réalisée à l'aide de la nomenclature CORINE Biotopes (CB) créée par *Bissardon et al.* (1997).

Le tableau ci-après présente les 10 habitats définis par l'étude de la végétation :

Numéro	Nomenclature	Code Corine Biotope	Code Natura 2000
1	Roncier x Lande à Fougère aigle	31.831x31.86	/
2	Clairière herbacée	31.87	/
3	Chênaie acidiphile	41.5	/
4	Chênaie acidiphile x Lande à Fougère aigle	41.5x31.86	/
5	Chênaie acidiphile x Lande à Fougère aigle x Fourré arbustif	41.5x31.86x31.8F	/
6	Boisement mixte	43	/
7	Boisement mixte x Fourré arbustif	43x31.8F	/
8	Aulnaie marécageuse oligotrophe	44.912	/
9	Haie ornementale	84.2	/
10	Fossés temporaires	89.22	/

Les tableaux présentés ci-après reprennent les espèces végétales principales observées au sein des habitats présents dans l'emprise du projet.

Les espèces notées en gras correspondent à des espèces hygrophiles d'après l'annexe II de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008. La cartographie localisant ces habitats est présentée précédemment. Les espèces dont le recouvrement total est inférieur à 5% ne sont pas prises en compte lors de l'évaluation du caractère hygrophile de l'habitat étant donné leur faible pouvoir représentatif.

➤ **Habitat 1 : Roncier x Lande à Fougère aigle → code CB : 31.831x31.86**

Cet habitat occupe une portion réduite du site d'étude au nord-est, sous la forme d'une nappe homogène.

L'ensemble est dominé par la ronce commune (*Rubus fruticosus*), qui forme un assemblage épineux au sein duquel la Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*) croît et déploie ses frondes. En conséquence, la strate herbacée est pauvre, seulement constitué de Lierre grimpant (*Hedera helix*) et de Gaillet mou (*Gallium mollugo*) avec quelques autres espèces au recouvrement anecdotique.

Cet habitat revêt une importance pour la faune qui y trouvera des caches et qui pourra également s'y nourrir. Autrement, la flore reste relativement banale.

Tableau 1 : Liste des espèces végétales au sein du Roncier x Lande à Fougère aigle

Espèces végétales		Taux de recouvrement	Taux de recouvrement cumulé
Nom français	Nom latin		
Strate arbustive = 55%			
Ronce commune	<i>Rubus fruticosus</i>	45%	10%
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>	5%	15%
Aubépine à un style	<i>Sorbus torminalis</i>	2%	17%
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>	2%	19%
Strate herbacée = 90%			
Fougère aigle	<i>Pteridium aquilinum</i>	80%	80%
Ronce commune	<i>Rubus fruticosus</i>	5%	
Lierre grimpant	<i>Hedera helix</i>	3%	
Gaillet mou	<i>Gallium mollugo</i>	2%	
Alliaire officinale	<i>Alliaria petiolata</i>	+	

➤ **Habitat 2 : Clairière herbacée → code CB : 31.87**

Cette clairière se situe à l'interface de la chênaie et du boisement mixte qui occupe l'est du terrain. Elle couvre une faible superficie.

Seul un individu arboré est présent au sein de la clairière, l'Epicéa commun (*Picea abies*). La strate arbustive est pauvre, essentiellement composée de jeunes pousses. L'absence de couverture végétale haute et l'ensoleillement favorisent la formation d'une strate herbacée composée ici de l'Agrostis délicat (*Agrostis capillaris*) en majorité. Des tapis de sphaigne sont également visibles. Du reste, la Houlque laineuse (*Holcus lanatus*) est également bien visible. Sur les sols plus tassés, on retrouve également le Jonc des crapauds (*Juncus bufonius*).

Ce type d'habitat participe à la diversité générale du site mais reste dépendant d'un entretien pour assurer sa qualité de milieu ouvert.

Tableau 2 : Liste des espèces végétales au sein de la Clairière herbacée

Espèces végétales		Taux de recouvrement	Taux de recouvrement cumulé
Nom français	Nom latin		
Strate arbustive = 15%			
Epicéa commun	<i>Picea abies</i>	15%	15%
Strate arbustive = 10%			
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>	5%	5%
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	3%	8%
Ronce commune	<i>Rubus fruticosus</i>	2%	10%
Strate herbacée = 80%			
Agrostis délicat	<i>Agrostis capillaris</i>	40%	40%
Sphaigne	<i>Sphagnum sp.</i>	10%	50%
Houlque laineuse	<i>Holcus lanatus</i>	8%	
Géranium herbe à Robert	<i>Geranium robertianum</i>	5%	
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	5%	
Jonc des crapauds	<i>Juncus bufonius</i>	5%	
Trèfle blanc	<i>Trifolium repens</i>	5%	

➤ **Habitat 3 : Chênenaie acidiphile → code CB : 41.5**

Cette formation végétale couvre l'essentiel du site d'étude, notamment au niveau du flanc ouest du périmètre.

La strate arborée est dense avec une dominance du Chêne pédonculé (*Quercus robur*). L'étage arbustif est plus clairsemé, le Houx (*Ilex aquifolium*) étant l'espèce la plus représentée, avec quelques jeunes Chênes et Noisetiers communs (*Corylus avellana*).

Au sol, de nombreuses pousses de Chêne pédonculé sont visibles, accompagnées dans une moindre mesure de la Fougère aigle et de la Germandrée scorodaine (*Teucrium scorodonia*). D'autres espèces de sous-bois sont recensées et figurent dans le tableau suivant : l'Agrostis délicat (*Agrostis capillaris*), le Fragon faux-houx (*Ruscus aculeatus*), la Canche flexueuse (*Deschampsia flexuosa*),... .

L'ensemble forme un boisement de feuillus dense au sein duquel évolue une avifaune forestière et où la grande faune peut également circuler.

Tableau 3 : Liste des espèces végétales au sein de la Chênaie acidiphile

Espèces végétales		Taux de recouvrement	Taux de recouvrement cumulé
Nom français	Nom latin		
Strate arborée = 85%			
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	85%	85%
Strate arbustive = 15%			
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	8%	8%
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	3%	11%
Chêne pédonculé	<i>Sorbus torminalis</i>	2%	13%
Epicéa commun	<i>Picea abies</i>	1%	14%
If commun	<i>Taxus baccata</i>	1%	15%
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	+	
Strate herbacée = 85%			
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	25%	25%
Fougère aigle	<i>Pteridium aquilinum</i>	15%	40%
Germandrée scorodoine	<i>Teucrium scorodonia</i>	12%	52%
Agrostis délicat	<i>Agrostis capillaris</i>	8%	
Fragon faux-houx	<i>Ruscus aculeatus</i>	8%	
Canche flexueuse	<i>Deschampsia flexuosa</i>	5%	
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>	5%	
Laîche des sables	<i>Carex arenaria</i>	3%	
Lierre grimpant	<i>Hedera helix</i>	3%	
Molinie bleue	<i>Molinia caerulea</i>	+	
Houlque laineuse	<i>Holcus lanatus</i>	+	
Bétoine officinale	<i>Stachys officinalis</i>	+	

➤ **Habitat 4 : Chênaie acidiphile x Lande à Fougère aigle → code CB : 41.5x31.86**

La Chênaie acidiphile bascule peu à peu vers cette formation dans le secteur sud du terrain.

La physionomie générale de l'habitat est similaire à la description précédente. La couverture herbacée est en revanche dominée par des nappes étendues de Fougère aigle qui laissent moins de place à la végétation basse pour se développer. Il en résulte une moindre diversité à ce niveau.

L'habitat conserve tout de même son attractivité pour l'avifaune.

Tableau 4 : Liste des espèces végétales au sein de la Chênaie acidiphile x Lande à Fougère aigle

Espèces végétales		Taux de recouvrement	Taux de recouvrement cumulé
Nom français	Nom latin		
Strate arborée = 75%			
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	75%	75%
Strate arbustive = 12%			
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	10%	10%
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	2%	12%
Houx	<i>Sorbus torminalis</i>	2%	14%
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	+	
Strate herbacée = 80%			
Fougère aigle	<i>Pteridium aquilinum</i>	55%	55%
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	10%	
Germandrée scorodaine	<i>Teucrium scorodonia</i>	5%	
Agrostis délicat	<i>Agrostis capillaris</i>	3%	
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>	2%	
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	2%	
Callune	<i>Calluna vulgaris</i>	2%	
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	1%	

➤ **Habitat 5 : Chênaie acidiphile x Lande à Fougère aigle x Fourré arbustif → code CB : 41.5x31.86x31.8F**

Cet habitat, visible au nord du site d'étude, se place dans la continuité l'habitat n°3 avec lequel il forme une transition.

Le chêne pédonculé est toujours dominant, bien que moins densément observé. En revanche, la strate arbustive est bien plus fournie, et le Noisetier commun participe à la formation d'un fourré arbustif, en compagnie du Cerisier tardif (*Prunus serotina*). Ce dernier est par ailleurs considéré comme membre d'une espèce exotique envahissante et sa progression doit donc être surveillée et contrôlée. D'autres espèces épineuses complètent le cortège : l'Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*) et le Fragon faux-houx.

Au sol, la strate est relativement pauvre, dominée par la Fougère aigle qui couvre de grandes surfaces.

Ce type de formation tend peu à peu vers une densification de la strate arbustive en l'absence de gestion par l'homme.

Tableau 5 : Liste des espèces végétales au sein de la Chênaie acidiphile x Lande à Fougère aigle x Fourré arbustif

Espèces végétales		Taux de recouvrement	Taux de recouvrement cumulé
Nom français	Nom latin		
Strate arborée = 65%			
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	65%	65%
Strate arbustive = 45%			
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	15%	15%
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>	12%	27%
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	8%	35%
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	4%	39%
Fragon faux-houx	<i>Ruscus aculeatus</i>	3%	42%
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>	3%	45%
Strate herbacée = 65%			
Fougère aigle	<i>Pteridium aquilinum</i>	40%	40%
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>	10%	50%
Ronce commune	<i>Rubus fruticosus</i>	5%	
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	5%	
Lierre grimpant	<i>Hedera helix</i>	5%	

➤ **Habitat 6 : Boisement mixte → code CB : 43**

Ce boisement s'étend de manière discontinue sur le flanc est du projet, en suivant le ruisseau de l'Eau Bourde sur son parcours.

L'étage arboré est dense, composé de plusieurs espèces de feuillus matures : le Chêne pédonculé en majorité, le Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*) et l'Erable plane (*Acer platanooides*). De façon plus anecdotique, on retrouve le Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubras*) ainsi que l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*).

De nouveau, le Noisetier commun domine l'étage arbustif, en compagnie du Houx et du Fragon faux-houx. Au sol, on retrouve des espèces classiques de sous-bois comme la Ronce commune (*Rubus fruticosus*), le Lierre grimpant, la Fougère aigle, le Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*) ou encore la Fougère mâle (*Dryopteris filix-mas*).

Il s'agit ici d'une formation relativement originale en ce qui concerne les essences forestières retrouvées, dont le mélange est peu commun dans le secteur. L'ensemble se place dans une pente générale orientée vers l'Eau Bourde dont il constitue également les berges. On ne retrouve cependant pas une dominance d'espèces hygrophiles dans cet habitat malgré la proximité du cours d'eau. Le sol est cependant susceptible d'être régulièrement engorgé par endroits.

Tableau 6 : Liste des espèces végétales au sein du Boisement mixte

Espèces végétales		Taux de recouvrement	Taux de recouvrement cumulé
Nom français	Nom latin		
Strate arborée = 90%			
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	45%	45%
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	25%	70%
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	15%	
Chêne rouge d'Amérique	<i>Quercus rubras</i>	3%	
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	2%	
Strate arbustive = 70%			
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	35%	35%
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	12%	47%
Fragon faux-houx	<i>Sorbus torminalis</i>	8%	55%
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>	5%	
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	3%	
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>	3%	
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	2%	
If commun	<i>Taxus baccata</i>	2%	
Strate herbacée = 55%			
Ronce commune	<i>Rubus fruticosus</i>	15%	15%
Lierre grim pant	<i>Hedera helix</i>	12%	12%
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	10%	22%
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	8%	30%
Fougère aigle	<i>Pteridium aquilinum</i>	8%	38%
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>	8%	46%
Fougère mâle	<i>Dryopteris filix-mas</i>	5%	51%
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	3%	
Bryone dioïque	<i>Bryonia dioica</i>	1%	

➤ **Habitat 7 : Boisement mixte x Fourré arbustif → code CB : 43x31.8F**

Cet habitat occupe l'angle sud-est du périmètre d'étude et se retrouve également au sein de l'habitat précédent sous forme d'un changement de végétation.

La strate arborée présente une similarité avec l'habitat précédent, mais elle est moins dense et plus spécifiquement dominée par le Chêne pédonculé. A l'étage inférieur, le cortège d'espèces est nettement marqué par la présence du Laurier cerise, qui, avec le Houx et le Noisetier, crée des fourrés arbustifs très denses et parfois impénétrables. Au niveau du sol, le cortège ne présente aucune particularité notable.

Ce type d'habitat est idéal pour la faune qui y trouve une nourriture abondante et une gêne minime au vu de la configuration de la végétation et de la fréquentation du secteur. La forte représentativité du Laurier cerise peut être imputée à la présence toute proche d'une haie ornementale dont il constitue l'unique essence.

Tableau 7 : Liste des espèces végétales au sein du Boisement mixte x Fourré arbustif

Espèces végétales		Taux de recouvrement	Taux de recouvrement cumulé
Nom français	Nom latin		
Strate arborée = 50%			
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	20%	20%
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	15%	35%
Erable plane	<i>Acer platanoïdes</i>	8%	43%
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	5%	48%
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	2%	50%
Strate arbustive = 90%			
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>	35%	35%
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	25%	60%
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	12%	
Fragon faux-houx	<i>Ruscus aculeatus</i>	8%	
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	3%	
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	3%	
If commun	<i>Taxus baccata</i>	3%	
Strate herbacée = 25%			
Lierre grimpant	<i>Hedera helix</i>	10%	10%
Fragon faux-houx	<i>Ruscus aculeatus</i>	5%	15%
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>	5%	20%
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>	3%	23%
Fougère aigle	<i>Pteridium aquilinum</i>	2%	25%
Germandrée scorodaine	<i>Teucrium scorodonia</i>	+	

➤ **Habitat 8 : Aulnaie marécageuse oligotrophe → code CB : 44.912**

Tout à fait au sud du terrain, cet habitat couvre une surface très réduite limitée aux berges du fossés temporaire qu'il suit. Il est relativement encaissé vis-à-vis du boisement qui le jouxte.

L'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) domine sur le Chêne pédonculé. Même si peu d'individus sont présents, ils occupent avec leur houppier une large partie de l'habitat au vu de sa taille restreinte. De jeunes individus de Bourdaine (*Frangula alnus*) et d'Aulne composent les arbustes.

La Molinie bleue (*Molinia caerulea*) forme plusieurs touradons épars en compagnie de la Fougère femelle (*Athyrium filix-femina*) à proximité du cours d'eau. D'autres espèces hygrophiles sont présentes, comme le Roseau commun (*Phragmites australis*) ou la Laïche des rives (*Carex riparia*). L'habitat ne constitue pas une forme pure de l'aulnaie marécageuse oligotrophe mais en partage quelques espèces appartenant au cortège principal de ce type de formation tout en montrant ici un état dégradé.

Tableau 8 : Liste des espèces végétales au sein de l'Aulnaie marécageuse oligotrophe

Espèces végétales		Taux de recouvrement	Taux de recouvrement cumulé
Nom français	Nom latin		
Strate arborée = 70%			
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	65%	65%
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	5%	70%

Strate arbustive = 20%			
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	8%	8%
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	5%	13%
Ronce commune	<i>Rubus fruticosus</i>	3%	16%
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	2%	18%
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	+	
Strate herbacée = 60%			
Molinie bleue	<i>Molinia caerulea</i>	20%	20%
Fougère femelle	<i>Athyrium filix-femina</i>	10%	30%
Sphaigne	<i>Sphagnum sp.</i>	8%	38%
Roseau commun	<i>Phragmites australis</i>	8%	38%
Laiche des rives	<i>Carex riparia</i>	5%	43%
Fougère aigle	<i>Pteridium aquilinum</i>	3%	41%
Ronce commune	<i>Rubus fruticosus</i>	3%	46%
Germandrée scorodone	<i>Teucrium scorodonia</i>	2%	43%
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>	1%	47%

➤ **Habitat 9 : Haie ornementale → code CB : 84.2**

Au sud-est du périmètre d'étude, une haie ornementale ceinture une bâtisse en bois qui sert probablement d'établi.

Cette haie est monospécifique, composée du Laurier cerise (*Prunus laurocerasus*) qui s'est peu à peu multiplié aux alentours jusqu'à devenir dominant dans certains sous-bois.

Les drupes du Laurier cerise sont par ailleurs très appréciées des oiseaux qui participent ainsi à la dissémination de l'espèce.

➤ **Habitat 10 : Fossés temporaires → code CB : 89.22**

Un fossé temporaire se dessine au niveau de la frontière sud du projet qu'il longe avant de suivre de nombreux méandres et de rejoindre l'Eau Bourde plus au nord. Ce fossé est busé afin de permettre sa traversée au niveau du chemin qui traverse le site du nord au sud.

Une végétation hygrophile est souvent retrouvée au sein du lit du fossé et sur ses berges proches : Molinie bleue, Iris d'eau (*Iris pseudoacorus*), divers joncs, etc.

Il se trouve en eau au jour de l'investigation (03/11/16).

I.2. Faune

➤ **Avifaune**

10 espèces d'oiseaux ont été contactées lors de la visite de site. Le contact de ces espèces a été fait ponctuellement, lorsque les individus chantaient ou étaient en vol.

Oiseaux		Directive oiseaux Annexe 1	Convention de Berne	Protection nationale	Liste rouge France
Nom français	Nom latin				
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>	/	Annexe III	/	LC
Geai des chênes	<i>Garrulus glandarius</i>	/	/	/	LC
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	/	Annexe III	/	LC
Mésange bleue	<i>Parus caeruleus</i>	/	Annexe II et III	X	LC
Mésange à longue queue	<i>Aegithalos caudatus</i>	/	Annexe III	X	LC
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	/	/	X	LC
Pic vert	<i>Picus viridis</i>	/	Annexe II et III	X	LC
Pie bavarde	<i>Pica pica</i>	/	/	/	LC
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	/	Annexe III	X	LC
Rouge-gorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	/	Annexe II	X	LC
Sittelle torchepot	<i>Sitta europaea</i>	/	Annexe II et III	X	LC
Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>	/	Annexe III	X	LC

- **Statut UICN - LC** = Préoccupation mineure
- **Convention de Berne - Annexe II** = Espèces pour lesquelles sont interdits : toutes les formes de capture, de détention ou de mise à mort intentionnelles ; la détérioration ou la destruction intentionnelle des sites de reproduction ou des aires de repos ; la perturbation intentionnelle de la faune sauvage, notamment durant la période de reproduction, de dépendance et d'hibernation ; la destruction ou le ramassage intentionnel des œufs dans la nature ou leur détention ; la détention et le commerce interne de ces animaux, vivants ou morts, y compris des animaux naturalisés ou de toute partie ou de tout produit, obtenus à partir de l'animal.
- **Convention de Berne - Annexe III** = Espèces pour lesquels l'existence doit être maintenue hors de danger avec l'interdiction temporaire ou locale d'exploitation, des réglementations sur le transport ou la vente...
- **Protection nationale** = Selon l'Article 3 de l'Arrêté du 29 octobre 2009 qui fixe la liste des oiseaux dont sont interdits la destruction intentionnelle ou l'enlèvement des œufs et des nids, la destruction, la mutilation intentionnelles, la capture ou l'enlèvement des oiseaux dans le milieu naturel, la perturbation intentionnelle des oiseaux, notamment pendant la période de reproduction et de dépendance, pour autant que la perturbation remette en cause le bon accomplissement des cycles biologiques de l'espèce considérée sur le territoire nationale ; la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux.

Ces espèces sont très largement répandues sur le territoire, et sont donc communes.

Aucune espèce inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux ni d'espèce représentant un enjeu de protection majeur ou communautaire n'a été recensée au sein du site d'étude et aux alentours directs le jour de la visite de site. De ce fait, le site n'est pas caractérisé par une sensibilité avifaunistique particulière. Pour autant, sur les 10 espèces recensées, 6 d'entre elles bénéficient d'une protection au niveau national.

Il s'agit ici d'espèces inféodées aux milieux forestiers mais certaines fréquentent également les secteurs urbanisés et sont voisines de l'Homme.

➤ Mammifères

Des traces de présence de mammifères (empreintes, fèces, etc.) ont été observées sur le terrain d'étude. Ces mammifères sont listés dans le tableau suivant ainsi que leur protection réglementaire :

Mammifères		Directive Habitat-Faune-Flore	Convention de Berne	Protection nationale	Liste rouge des mammifères de France et d'Europe
Nom français	Nom latin				
Chevreuil européen	<i>Capreolus capreolus</i>	/	Annexe III	/	LC
Sanglier	<i>Sus scrofa</i>	/	/	/	LC

Les chevreuils européens (*Capreolus capreolus*) et les sangliers sont très fréquents sur le territoire national et ne représentent pas d'enjeux majeurs. Ils utilisent le secteur comme une zone de passage et de gagnage, tout comme les sangliers (*Sus scrofa*).

Par ailleurs, ces milieux qui composent les alentours du site d'étude sont notamment susceptibles de renfermer des espèces communes de mammifères tels que le renard roux (*Vulpes vulpes*), le lièvre d'Europe (*Lepus europaeus*), le blaireau européen (*Meles meles*), la fouine (*Martes foina*), les mulots (*Apodemus* spp.), etc. .

➤ Reptiles et amphibiens

Aucun reptile n'a été contacté lors des investigations effectuées le 3 novembre 2016. La période d'activité de ce taxon touche en effet à sa fin même si des individus peuvent être observés durant certaines journées où les températures sont douces.

Aucune observation d'amphibiens n'est à noter au jour de l'investigation. Les différents fossés présents aux alentours du projet peuvent potentiellement héberger ce taxon lors des périodes de reproduction. C'est également le cas du cours d'eau de l'Eau Bourde.

➤ Entomofaune

La période de l'année n'est pas favorable à la détection de ce taxon.

Aucune espèce n'a été observée lors de la visite de site.

II. RESULTATS DU DIAGNOSTIC ZONES HUMIDES

II.1. Zonages réglementaires

Le projet de lotissement prévu sur la commune de CESTAS ne fait pas partie intégrante d'une zone humide d'importance majeure et le site n'est pas concerné par les zones humides inventoriées dans le cadre du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021.

En revanche, le périmètre du projet est concerné par l'enveloppe territoriale des principales zones humides issue de la cartographie du SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés ». Ce document, actualisé en janvier 2014, recense et délimite les principales zones humides potentielles du périmètre du SAGE.

Il s'agit ici d'un outil d'information qui n'a pas vertu réglementaire. En effet, la disposition ZH 1 du PAGD du SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés » stipule : « Il faut noter que cette enveloppe territoriale des principales zones humides n'est pas suffisante pour délimiter les zones humides au sens de l'article L214-7-1 du Code de l'Environnement (article qui fait référence à la délimitation des zones humides [...] ».

Cette pré-localisation fournit cependant des informations utiles dans l'interprétation des résultats issus des investigations.

II.2. Critère Flore-Habitats

D'après l'inventaire de terrain mené le 3 novembre 2016 (Cf. tableau des espèces composant les habitats décrits précédemment), plusieurs habitats composent ce site d'étude (périmètre strict) et l'un d'entre eux peut être considéré comme un habitat hygrophile, à au sens de **l'annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, qui précise les critères de définition et de délimitation des zones humides.**

Il s'agit de « l'Aulnaie marécageuse oligotrophe » (Code CB : 44.912) qui occupe une surface de 323 m².

Numéro	Nomenclature	Code Corine Biotope	Code Natura 2000	Caractère humide d'après arrêté du 1er octobre 2009
1	Roncier x Lande à Fougère aigle	31.831x31.86	/	NON
2	Clairière herbacée	31.87	/	NON
3	Chênaie acidiphile	41.5	/	NON
4	Chênaie acidiphile x Lande à Fougère aigle	41.5x31.86	/	NON
5	Chênaie acidiphile x Lande à Fougère aigle x Fourré arbustif	41.5x31.86x31.8F	/	NON
6	Boisement mixte	43	/	NON
7	Boisement mixte x Fourré arbustif	43x31.8F	/	NON
8	Aulnaie marécageuse oligotrophe	44.912	/	OUI
9	Haie ornementale	84.2	/	NON
10	Fossés temporaires	89.22	/	NON

D'après les tableaux présentés précédemment, **les habitats indiqués dans les cases colorées en blanc ne sont pas classés comme des zones humides étant donné que moins de la moitié des espèces dominantes est considérée comme caractéristique de zones humides (Annexe II de la l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008).**

Par ailleurs, d'après l'article L.211-108, point IV, du Code de l'Environnement : « Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux cours d'eau, plans d'eau et canaux, ainsi qu'aux infrastructures créées en vue du traitement des eaux usées ou des eaux pluviales ». Les fossés présents au sein du site d'étude ne peuvent donc pas non plus être considérés comme des zones humides étant donné qu'ils correspondent à des réseaux de drainage des eaux pluviales.

III. CONCLUSION

IV.1. Flore - Faune

Les habitats recensés au sein de l'emprise du terrain d'étude ne représentent **pas d'intérêt communautaire** étant donné qu'ils ne sont pas inscrits au sein de la Directive Habitats.

A noter tout de même la présence d'une Aulnaie marécageuse (Code CB : 44.912), qui, même si elle ne figure pas au sein des cahiers d'habitats Natura 2000, reste tout de même relativement peu commune sur le secteur. Cependant, sa surface très réduite au sein du site, et son enclavement conséquent viennent réduire son intérêt.

En outre, aucune espèce faunistique et floristique patrimoniale n'a été observée au sein du périmètre d'étude le jour de la visite de site (période de prospection non favorable pour certaines espèces).

En ce qui concerne la flore, il s'agit ici d'espèces communes de milieux forestiers feuillus et de lisières. La flore à proximité de l'Eau Bourde ne montre pas une présence marquée d'espèces hygrophiles. Ce cours représente tout même une Trame Bleue à l'échelle locale. L'avifaune représente le taxon le plus abondamment recensé sur site, tout en étant composé d'espèces typiques de milieux forestiers et de périphérie urbaine.

Des fossés sont par ailleurs présents en limite et au sein de l'emprise du projet, et peuvent constituer des habitats aquatiques dégradés en période de hautes eaux pour les amphibiens.

IV.2. Zones Humides

Le présent projet d'aménagement **est concerné par la problématique des Zones Humides au vu des conclusions du diagnostic.**

Un habitat humide, **sous la forme d'une « Aulnaie marécageuse oligotrophe », d'une surface de 323 m²** a été diagnostiqué au sein du terrain au niveau de la frontière sud du projet, en dehors de la zone de construction des lots.

Cette zone humide sera conservée en totalité lors de la mise en place de l'aménagement.

Il est à noter que le projet est concerné par une zone humide définie dans le cadre du SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés ».

COMPLEMENT D'INFORMATIONS

Référence N°2016-4205_HG_incomplet

MAITRE D'OUVRAGE : Indivision LAFONT-BOULIN

Commune de CESTAS

Lotissement « Le Hameau de Sereys »

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE (33)



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

PROJET DE DEFRICHEMENT EN VUE DE LA CREATION D'UN LOTISSEMENT

Janvier 2017



SOMMAIRE

I. Courrier de demande de compléments d'informations émis par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement en Nouvelle-Aquitaine	3
II. Note de réponses aux questions posées	4
I. Parti d'aménagement au regard du document d'urbanisme et de la volonté communale d'aménagement.....	5
II. Parti pris d'aménagement au regard du contexte environnemental	6
III. Extrait du POS – Règlement de la zone II NA	8
IV. Plan de masse du projet et des Espaces Boisés Classés	9
V. Documents relatifs au projet d'aménagement du « Parc de Saint Roch »	10

- [Le futur PLU en cours d'élaboration a vocation à prendre en compte l'enjeu d'une utilisation économe de l'espace et de la ressource naturelle, veuillez ainsi présenter le plan d'aménagement de votre projet ainsi que la superficie de chaque lot en expliquant le parti d'aménagement au regard de cet enjeu.](#)

I. PARTI D'AMENAGEMENT AU REGARD DU DOCUMENT D'URBANISME ET DE LA VOLONTE COMMUNALE D'AMENAGEMENT

La commune de CESTAS dispose actuellement d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 23/11/79 dont la dernière modification simplifiée date du 18/11/13.

Le dossier de demande d'examen au cas par cas concernant la création du lotissement du « Hameau de Sereys », reçu le 2 décembre 2016 par l'Autorité Environnementale, a donc été déposé dans le cadre du POS actuellement en vigueur.

Le projet se situe au sein d'une zone II NAb, zone naturelle ou peu équipée destinée à l'urbanisation future ou à court terme et dans laquelle, sous certaines conditions, peuvent être autorisées des opérations. Le règlement du POS précise par ailleurs la condition suivante pour les lotissements à usage d'habitation (Dispositions applicables à la zone II NA – Section I – Article II NA 1) :

« Les lotissements à usage d'habitation et ensemble de constructions groupées à usage d'habitation ; les petits collectifs, à condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimum de 2 ha. »

L'assiette foncière du lotissement du « Hameau de Sereys » est de 3 ha 58 a 91 ca. La superficie minimum voulue par le POS est donc respectée par l'aménagement.

Des espaces boisés classés (EBC) sont présents au sein du périmètre loti. Ces espaces sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le présent projet n'a aucune incidence sur les EBC qui sont conservés en totalité au sein des parcelles lotis (cf. Plan de masse et des espaces boisés classés). Ainsi, il vient le détail suivant concernant chacune des 5 parcelles du projet :

- Parcelle n°1 : 3 216 m² dont 2078 m² en EBC à conserver soit 1 138 m² de terrain constructible ;
- Parcelle n°2 : 2 338 m² dont 829 m² en EBC à conserver soit 1 509 m² de terrain constructible ;
- Parcelle n°3 : 2 521 m² dont 1 131 m² en EBC à conserver soit 1 390 m² de superficie constructible ;
- Parcelle n°4 : 2 474 m² dont 721 m² en EBC à conserver soit 1 755 m² de superficie constructible ;
- Parcelle n°5 : 2 333 m² dont 405 m² en EBC à conserver soit 1 928 m² de superficie constructible.

Ainsi, près de 40% des surfaces privées sont occupées par des espaces boisés classés conservés dans le cadre de l'aménagement.

Le POS fixe également un coefficient d'occupation du sol (COS) au sein de son règlement (Section III – Article II NA 14). En secteur II Nab, le COS est 0,17.

Comme cela a été démontré auparavant, les parcelles privées, de superficies importantes de prime abord, sont occupées pour près de la moitié par des espaces boisés classés. Les surfaces constructibles s'en voient donc amoindries.

En conséquence, une densification des lots sur ces surfaces reviendrait à dépasser le COS autorisé par le règlement du POS en zone II NAb. Ainsi, le parti d'aménagement s'est dirigé vers des constructions individuelles dont les surfaces de plancher sont conformes au POS et respectent le COS maximal autorisé.

Par ailleurs, le « Hameau de Sereys » émane d'un projet d'aménagement plus ancien, alors nommé « Le Parc de Saint Roch ». Ce projet, ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation de lotir déposée par M. LAFONT Pierre Roger le 27 juillet 2007, a reçu l'approbation du Conseil Municipal de la commune de CESTAS. A ce titre, se reporter aux annexes de la présente réponse (Cf. Délibération du Conseil Municipal, Courriers et Plan d'aménagement du « Parc de Saint Roch »).

De plus, l'autorisation de lotir comprend la cession à titre gratuit du solde des parcelles BO n°7 et 107 à la Commune de Cestas. Ces zones, situées en dehors du lotissement, représentent près de 20 177 m² (Cf. Délibération du Conseil Municipal).

Le « Hameau de Sereys » se veut donc fidèle aux volontés initiales de M. LAFONT et de la commune de CESTAS. Les parcelles rétrocédées à la commune de CESTAS sont en outre des espaces boisés classés et s'étendent jusqu'aux rives de l'Eau Bourde. Ainsi, cette rétrocession assure la protection et la pérennisation des boisements d'intérêt du secteur et des berges de l'Eau Bourde.

II. PARTI PRIS D'AMENAGEMENT AU REGARD DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

La demande d'examen au cas par cas comprend en annexe le compte-rendu des investigations terrain effectuées le 9 novembre 2016 sur le périmètre du projet.

Concernant la flore et les habitats, aucune espèce floristique protégée n'a été inventoriée dans le secteur et aucun des habitats diagnostiqués ne présente d'intérêt communautaire ou patrimonial.

La majorité des habitats diagnostiquée fait partie des espaces boisés classés du projet et ne fait donc l'objet d'aucune atteinte ou destruction directe consécutive à l'aménagement. En effet, le porteur de projet s'engage à ne pas porter atteinte aux EBC compris dans les parcelles loties C'est notamment le cas pour les boisements feuillus d'intérêt à l'ouest du projet.

De même, concernant la faune du site, aucune espèce patrimoniale, menacée ou d'intérêt communautaire n'a été contactée. Cependant, la plupart des espèces retrouvées sont protégées au niveau national, en particulier pour l'avifaune.

Cette avifaune pourra facilement se déplacer vers les espaces verts du projet, ces derniers représentent une part conséquente de l'aménagement, soit plus de 60% de la surface du périmètre loti. Ces habitats sont également favorables aux autres taxons inventoriés dans le cadre de la visite de terrain.

La disposition de l'aménagement, en continuité du tissu urbain existant, et laissant une part importante aux espaces naturels, ne vient pas perturber les continuités écologiques du secteur. En effet, l'Eau Bourde, ainsi que ses rives, peuvent être considérées comme une véritable Trame Bleue à l'échelle de la commune de CESTAS. De même, les boisements qui bordent le cours d'eau sont également les éléments d'une Trame Verte connectée aux massifs forestiers qui avoisinent la commune.

Le projet n'est ainsi pas de nature à remettre en cause les corridors écologiques à l'échelle de la commune. La présence d'espaces boisés classés conservés, diminue l'emprise du projet sur le milieu naturel et réduit de fait la consommation d'espace disponible.

Les investigations ont conduit à la mise en évidence d'une zone humide au sein du périmètre du projet, cet habitat est décrit comme une « Aulnaie marécageuse oligotrophe (Code CB : 44.912 »). Cette formation végétale est riveraine d'un fossé qui traverse le sud du projet.

La zone humide se situe en dehors du périmètre constructible de l'aménagement, ainsi, aucune incidence n'est à noter à ce niveau. La sensibilité à l'égard des zones humides est donc nulle.

III. Extrait du POS – Règlement de la zone II NA

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE II NA**

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle peu ou pas équipée, destinée à une urbanisation future à court terme et dans laquelle sous certaines conditions, peuvent être autorisées des opérations.

Nous distinguons sept secteurs de C.O.S. différents

- II NAA, II NAB, II NAC, II NAD, II NAE, II NAF et II NAG.

Notons que sur le plan de zonage il n'existe plus de secteur IINAa : cette appellation est toutefois maintenue par souci de cohérence avec le POS précédemment opposable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'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 à conserver figurant au plan.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

**ARTICLE II NA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL
ADMIS SOUS CONDITIONS SPECIFIQUES**

Ne sont admis que :

1. les bâtiments d'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient facilement démontables.
2. les constructions isolées à usage d'habitation sous réserve qu'elles ne portent pas obstacle à l'aménagement futur du secteur, sur un îlot de propriété d'une superficie d'au moins 4 000 m².
3. les constructions à usage d'équipement collectif.
4. sous réserve que :
 - l'opération s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains : ainsi, dans le cas où un terrain fait partie d'un ensemble plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement faire l'objet d'un projet d'ensemble;
 - le programme et l'organisation de ces opérations soient établis conjointement avec la commune;
 - ces opérations soient immédiatement raccordables aux divers réseaux publics;

- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics dans le respect des conditions réglementaires, soient pris en charge par le pétitionnaire
 - 4a) les lotissements à usage d'habitation et ensemble de constructions groupées à usage d'habitation ; les petits collectifs, à condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimum de 2 ha.
 - 4b) la construction de programmes immobiliers affectés à l'habitation comprenant au minimum 30% de logements locatifs sociaux pour tout programme égal ou supérieur à TROIS logements.**
Cette mesure se traduira concrètement par la réalisation de :
1 logement par programme comprenant TROIS logements
1 logement par programme comprenant QUATRE logements
2 logements par programme comprenant CINQ logements ...
 - 4c) les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou stations services, et soient conformes à la réglementation en vigueur (protection contre l'incendie).
 - 4d) les installations classées soumises à déclaration et à autorisation (à l'exclusion des dépôts de ferrailles et de vieux véhicules en vue de la récupération, des installations d'éliminations de déchets, etc...) compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve que toutes mesures soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles sont implantées.
 - 4e) les commerces, services, bureaux.
5. les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.
6. lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, les constructions citées aux paragraphes précédents ne sont autorisées qu'à condition de satisfaire aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
7. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 2 à 15.

ARTICLE II NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- les constructions isolées à usage d'habitation, sous réserve des dispositions de l'article II NA.1,
- les constructions isolées à usage de commerce ou de bureau,
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, sous réserve des dispositions de l'article II NA.1,
- l'aménagement de terrains de campings,
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- les carrières, les affouillements et exhaussements du sol,
- le talutage autour des constructions.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Accès direct sur une voirie publique ou privée

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, etc ...

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les accès sur les routes nationales et départementales sont limités à un par propriété et aucun accès nouveau ne pourra être créé dans le cadre de détachement ou partage familial sur les routes nationales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un minimum d'accès sur voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, ce système sera situé en retrait d'au moins 3 m de l'alignement. Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.

Bande d'accès

Les terrains peuvent être desservis par une bande d'accès aménagée débouchant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Caractéristiques des bandes d'accès : longueur maximale 40 m ; largeur minimale 5 m.

ARTICLE II NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. annexes sanitaires - pièce n° 6).

2 - Assainissement : toutes les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Toutefois pour les constructions isolées autorisées dans le cadre de l'article II NA.1, en cas d'impossibilité dans l'immédiat du raccordement au réseau collectif, l'assainissement de type individuel sera assuré à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent conformément aux exigences des règlements et textes en vigueur; mais il devra être prévu des canalisations souterraines, permettant le raccordement au réseau collectif, lorsque celui-ci sera réalisé (cf. annexes sanitaires pièce n°6).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les aménagements réalisés, sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

3 - Electricité et Télécommunications : lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE II NA 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les divisions doivent aboutir à la création de parcelles d' une superficie minimale de 600 m².

Ces prescriptions s'appliquent sans préjudice des prescriptions figurant dans les annexes sanitaires pièce n° 6, qui demeurent applicables.

- En II NAF : toute création de parcelle en vue de la construction devra avoir une superficie minimale de 4000 m². Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des prescriptions figurant dans les annexes sanitaires (pièce n°6) qui demeurent applicables.

Les divisions en vue de la réalisation d'une construction destinée à l'habitation, sur des terrains déjà bâtis, constituant des lots issus à l'origine de lotissements , seront interdites.

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

Les constructions doivent être édifiées à :

- 50 m de l'axe des autoroutes,
- 35 m de l'axe des routes nationales,
- 25 m de l'axe des routes départementales,
- 10 m de l'axe des routes communales, de servitudes ou privées

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE II NA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU

Les constructions doivent être implantées à une distance L égale à la hauteur de la construction prise à l'égoût de la toiture. Cette distance L ne devant jamais être inférieure à 4 m.

Des constructions peuvent être édifiées en limite séparative si elles jouxtent des bâtiments existants, construits en limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles, lorsque le projet intéressera un îlot ou ensemble d'îlots, dans le cadre d'ensemble d'habitations ou de lotissements soumis à plan masse avec règlement ou cahier des charges particulier.

* Annexes : l'implantation des annexes peut être autorisée soit sur limites, soit "à proximité" pour tenir compte de la conservation de plantations de qualité existantes ou de servitudes.

Aucune nouvelle construction ne peut être implantée à moins de vingt mètres (20 m) des berges des cours d'eau, et ruisseaux.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises.

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Piscines simples : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.

Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.

ARTICLE II NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, prise à l'égoût des couvertures avec un minimum de 6m. Toutefois, ces distances peuvent être réduites dans le cadre d'ensembles d'habitations soumis à plan masse avec règlement ou cahier des charges particulier.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE II NA 9 - EMPRISE-AU-SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 25%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE II NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur II NAa : dans le cadre d'immeubles collectifs et groupements d'habitations, la hauteur des immeubles ne doit pas être supérieure à 6 m à l'égout des toitures et les maisons individuelles ne doivent pas dépasser

- trois mètres cinquante (3,50m) à l'égout des toitures, sauf si 50 % au moins de la construction est en R+0 (sera considérée comme telle toute partie de la construction en rez-de-chaussée surmontée par des combles de moins de 1,80 m de hauteur, ou si le projet comporte des éléments architecturaux respectant le caractère régional.
- sept mètres (7m) au faîtage.

Secteurs II NAb, II NAc, II NAd, II NAe, II NAf et II NAg : les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser

- trois mètres cinquante (3,50m) à l'égout des toitures, sauf si 50 % au moins de la construction est en R+0 (sera considérée comme telle toute partie de la construction en rez-de-chaussée surmontée par des combles de moins de 1,80 m de hauteur, ou si le projet comporte des éléments architecturaux respectant le caractère régional.
- sept mètres (7m) au faîtage.

Toutefois, suivant certaines dispositions de l'article II NA.11, la hauteur des faîtages peut atteindre 10 m.

La hauteur des murs des annexes édifiées sur les limites séparatives ne doit pas dépasser trois mètres cinquante (3,50 m). A partir de ces 3,50 m, le volume des annexes doit s'inscrire sous une ligne à 37 %.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE II NA 11 -ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants

- simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs, lorsque les couvertures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle,
- les pentes de toit seront inférieures à 37 %, les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (briques, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc ...

- **En ce qui concerne les clôtures :**

- **En façade de voie :**

- Dans les lotissements :

Ne sont autorisés dans les lotissements que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs.

Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m.

- Murs en façade de voies supportant une importante circulation :

Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, , Avenue Salvador Allende, Chemin de Loignan, Avenue saint Jacques de Compostelle

Dans ce cas seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres.

Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage , ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces.

Dans le cas de murs en plaques de béton , celles-ci devront être teintées dans la masse , ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...

- Murs entre voisins

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Il seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde (Maison Ile de France, périgourdine, etc ...)
- les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc...)
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...)
- les pastiches,
- les couvertures en fibres ciment, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises,
- les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.
- les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif, bleu clair, rouge, jaune, noir et marron foncé.

ARTICLE II NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 collective, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre de construction, avec un minimum d'1 place par logement.
- 2/ pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

- 3/ pour les constructions à usage de bureaux et bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.
- 4/ pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour deux lits.
- 5/ 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.
 - pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.
 - salles de spectacles : une place de stationnement pour 3 fauteuils.

6/ pour les établissements d'enseignement

pour tous les établissements, il sera aménagé un espace de stationnement pour les transports collectifs, en dehors de la voie publique :

- pour les établissements du premier degré, une place par classe.
- pour les établissements du second degré, deux places par classe.

De plus, ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

7/ Modalités d'application :

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 obligé d'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 les dites places.

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

ARTICLE II NA.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES

1/ Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2/ Plantations : les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes qui seront plantées entre la construction et l'emprise publique.

Lorsque les constructions ou ensembles de constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 2 ha, 30 % de cette superficie doit être plantée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre par place de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à

- secteur II NAa, C.O.S. = 0,20.
- Secteur II NAb, C.O.S. = 0,17
- secteur II NAc, C.O.S. = 0,15
- secteur II NAd, C.O.S. = 0,10
- secteur II NAe, C.O.S. = 0 ,05
- secteur II NAF, C.O.S. = 0,04
- secteur II NAg, C.O.S. =0 ,03

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures. Cette disposition devra rester strictement limitée à ces équipements.

ARTICLE II NA 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S

Un dépassement du C.O.S. peut être autorisé lorsque l'application des règles ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le C.O.S.

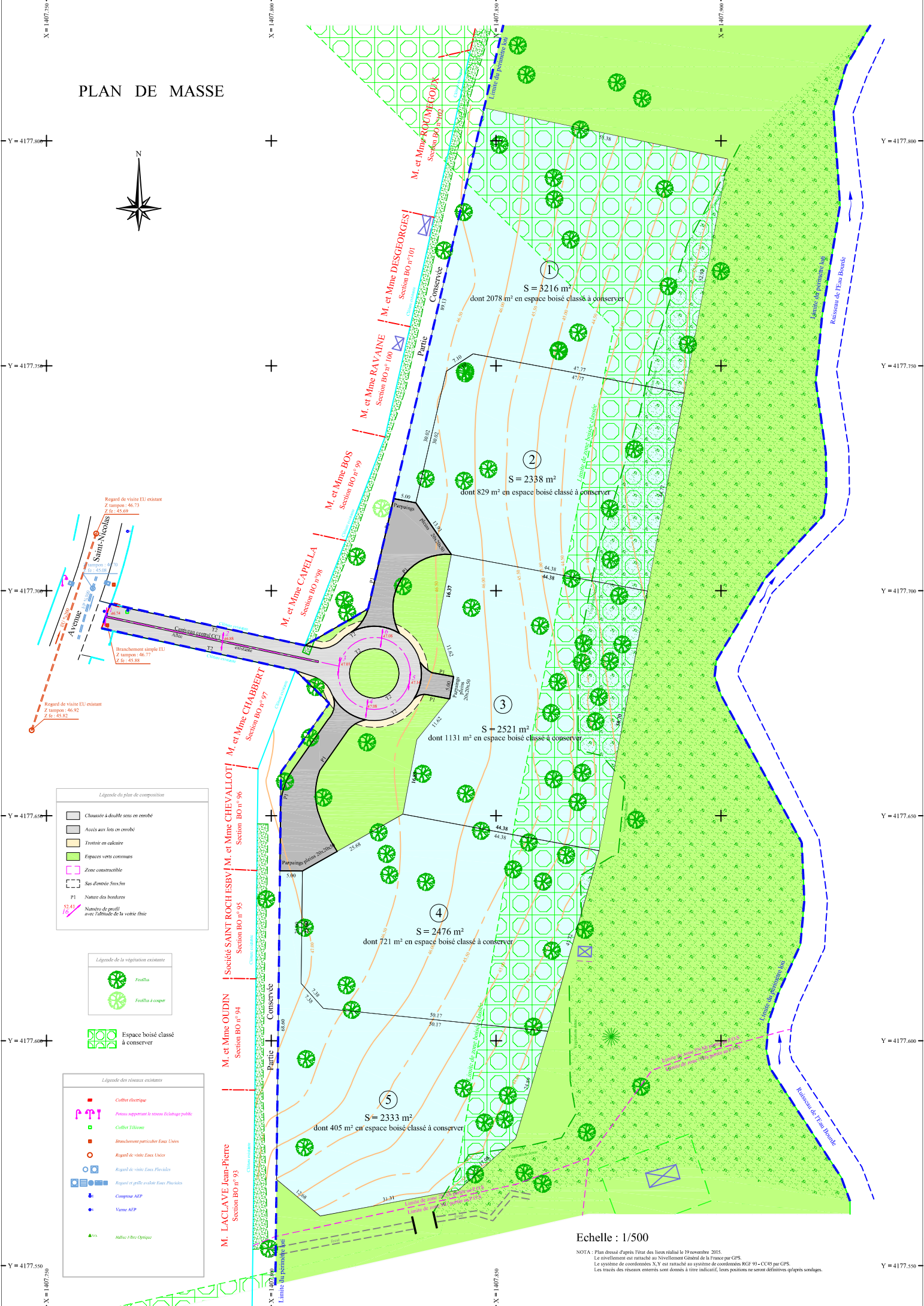
Ce dépassement ne pourra excéder 20 % du C.O.S. fixé par l'article II NA.14.

Le dépassement du C.O.S. est subordonné au paiement par le constructeur ou le lotisseur, de la participation prévue à l'article L.332.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas de lotissement ou groupement d'habitations, des transferts de C.O.S. peuvent être effectués entre lots, le C.O.S. moyen restant inférieur ou égal à celui du secteur considéré.

**IV. Plan de masse du projet et des
Espaces Boisés Classés**

PLAN DE MASSE



Légende du plan de composition

- Chaussée à double sens en enrobé
- Accès aux lots en enrobé
- Trottoir en calcaire
- Espaces verts continus
- Zone constructible
- Ses d'entrée 5m x 5m
- P1 Nature des bordures
- 52.4 / 1.6 Numéro de profil avec l'abaisse de la voirie émise

Légende de la végétation existante

- Feuillus
- Feuillus à couper
- Espace boisé classé à conserver

Légende des réseaux existants

- Coffret électrique
- Plaque supportant le réseau éclairage public
- Coffret Télécom
- Branchements particuliers Eau Usages
- Regard de visite Eau Usages
- Regard de visite Eau Pluviales
- Regard et grille avaloir Eau Pluviales
- Compteur AEP
- Vanne AEP
- Niveau à deux Optique

Echelle : 1/500

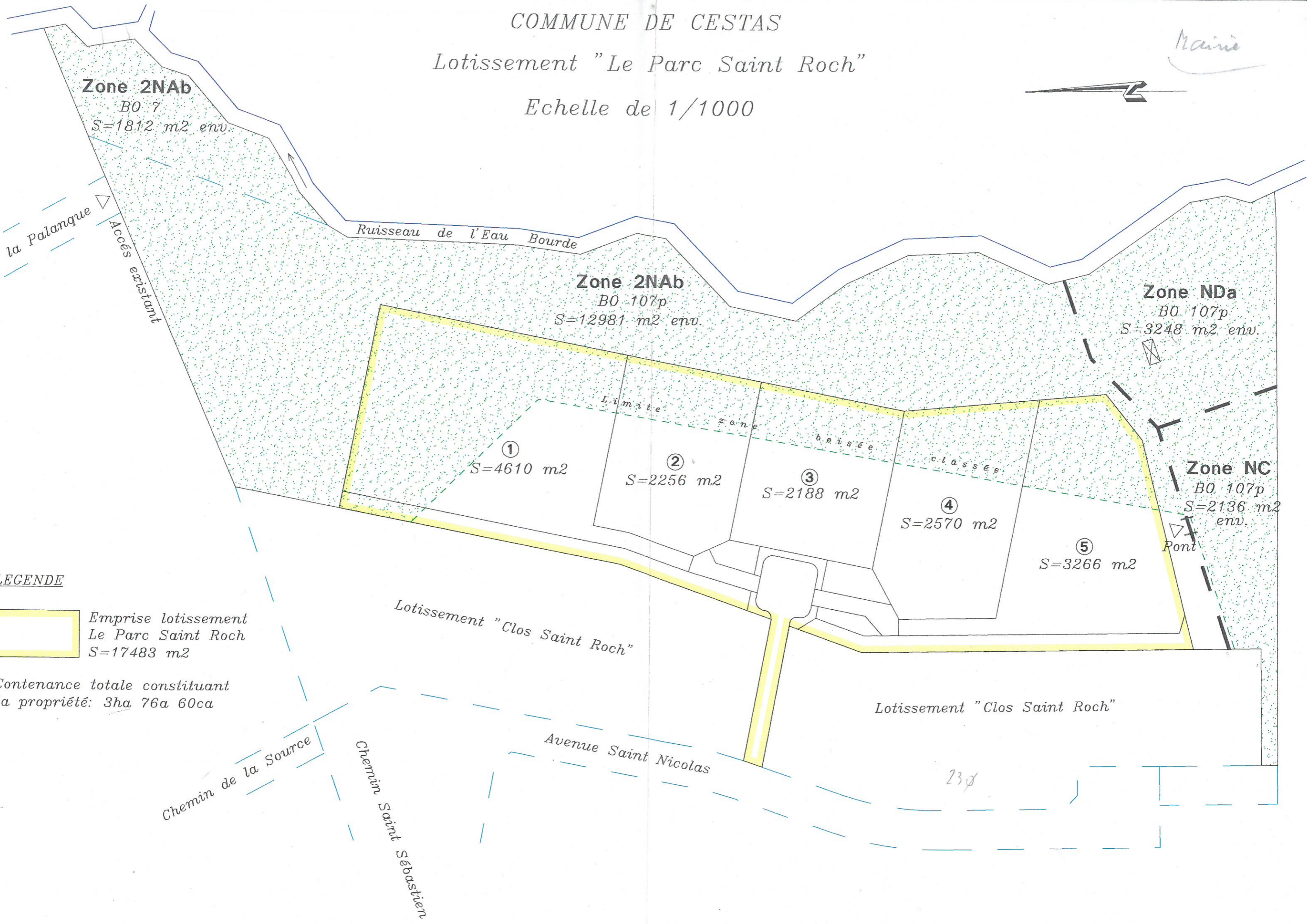
NOTA : Plan dressé d'après l'état des lieux réalisé le 19 novembre 2015.
Le nivellement est rattaché au Nivellement Général de la France par GPS.
Le système de coordonnées X,Y est rattaché au système de coordonnées RGF 93 - CC45 par GPS.
Les tracés des réseaux enterrés sont donnés à titre indicatif, leurs positions ne seront définitives qu'après sondages.

**V. Documents relatifs au projet
d'aménagement du « Parc de Saint Roch »**

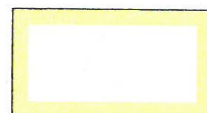
COMMUNE DE CESTAS
Lotissement "Le Parc Saint Roch"

Echelle de 1/1000

Maine



LEGENDE

 Emprise lotissement
Le Parc Saint Roch
S=17483 m²

Contenance totale constituant
la propriété: 3ha 76a 60ca

(1/2008)

PR LAFONT
94 rue de Brach
33000 Bordeaux

Monsieur le Maire de Cestas
Mairie de Cestas
33610 CESTAS

Bordeaux, le 24 juin 2008

LRAR

Concerne : URBANISME
Le Parc St Roch
Demande autorisation de Lotir

LT331 22 07V 3005 du 27/07/2007

Monsieur le Maire,

Il me faut revenir vers vous concernant mon courrier du 6/02/2008 ainsi que ma demande d'autorisation de lotir déposée le 27 juillet 2007.

Ce dossier paraissant complet, je souhaiterais que vous puissiez m'indiquer la date la plus rapprochée à laquelle vous seriez en mesure de délivrer un arrêté de lotir.

Cession gratuite à la commune :

Je reprends pour comparaison et modification mon offre faite à la commune de Cestas et contenue dans mon courrier du 6/02/2008 il était dit :

« Je vous confirme mon accord de cession gratuite à la commune du solde de parcelles B07 et BO107 concernées bordant « Eau Bourde » soit 20 177 m² (14 787 + 5390).

En ce qui concerne la partie hors lotissement classé NDa et NC pour environ 5 390 m² vous noterez que je m'en réserverais la jouissance jusqu'à mon décès. »

Cette offre s'entendrait nette de tous frais directs ou indirects, la commune devant en outre assumer toutes les charges afférentes à ce terrain, à compter de la signature de l'acte.

Or cette formulation « de jouissance jusqu'à mon décès » (Usufruit), comme vous le savez ne me plaît guère.

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU ***** 2008 - DELIBERATION N° /

Réf : Techniques - EE

OBJET : Rétrocession à la Commune de parcelles bordant l'Eau Bourde dans le cadre de la réalisation du « Parc Saint Roch ».

Monsieur CELAN expose :

« Dans le cadre de la réalisation du lotissement « Le Parc Saint Roch », Monsieur LAFONT, lotisseur, propose de céder à titre gratuit à la Commune de Cestas le solde des parcelles cadastrées section BO n°7 et 107, bordant l'Eau Bourde, situées hors lotissement, pour une surface globale approximative de 20 177 m² (voir plan ci-joint).

Cette cession s'inscrit dans le cadre de l'aménagement des bords de l'Eau Bourde en chemin piétonnier, et dans le programme de protection de ses berges.

Monsieur LAFONT nous précise qu'il se réserve la jouissance, jusqu'à son décès, d'une partie de la parcelle BO n°107 pour une contenance de 5384 m² tel que cela figure sur le plan et est indiqué dans la convention ci-jointe.

Je vous demande de vous prononcer favorablement sur la cession des parcelles BO n°7p et 107p aux conditions précitées, de m'autoriser à signer la convention et de la réitérer par la signature d'un acte authentique.

Considérant le programme d'aménagement des bords de l'Eau Bourde en chemin piétonnier et celui de protection des berges,

Considérant l'accord de Monsieur LAFONT,

Considérant que rien ne s'oppose au classement de ces parcelles dans le domaine communal.

Le Conseil Municipal, par voix, et après avoir délibéré,

- fait sienne les conclusions de Monsieur le Maire,
- émet un avis favorable pour l'incorporation dans le domaine communal public de la Commune des parcelles BO n°7p et 107p pour une contenance de 20 177 m²,
- autorise Monsieur le Maire ou l' Adjoint Délégué à signer la convention ci-jointe avec Monsieur LAFONT,
- autorise Monsieur le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'acte authentique chez Maître MASSIE, notaire de la Commune.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE MAIRE

DOCUMENT DE TRA

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur Pierre Roger LAFONT, gérant de Société, époux séparé de biens de Madame Marie DALL'AGA
Maire à Bordeaux (Gironde), 94 Rue de Brach –
à PISSOS (Landes) le 23 mai 1922.

D'UNE PART

Et la Commune de Cestas

Représentée par Monsieur Pierre DUCOUT, Maire de la Commune

D'AUTRE PART

Il est rappelé que Monsieur LAFONT a déposé le 27 juillet 2007, une autorisation de lotir un terrain sis à CESTAS, dénommé Lotissement « LE PARC SAINT ROCH ».

Dans le cadre de l'arrêté de lotir, Monsieur LAFONT s'oblige à céder à titre gratuit à la Commune de CESTAS, le solde des parcelles cadastrées section BO n°7 et 107 bordant l'Eau Bourde, situées hors lotissement, pour une contenance globale approximative de 20 177 m² ainsi qu'il résulte du plan ci-annexé (14 793 m² en zone 2NAb, 3248 m² en zone NDa et 2136 m² en zone NC).

Etant ici précisé que Monsieur LAFONT se réserve la jouissance, jusqu'à son décès, d'une partie du terrain cédé, pour une contenance approximative de 5384 m² ainsi que cela figure en liseré noir sur le plan.

Toutes les charges de quelque nature qu'elles soient, afférentes à ce terrain, seront assumées par la Commune de CESTAS à compter de la signature de l'acte authentique.

Enfin, les frais d'acte resteront à la charge de la Commune de CESTAS.

Les parties s'obligent à réitérer les présentes par acte authentique dans les trois mois de l'obtention de l'arrêté de lotir susvisé.

Fait à

Le
En trois exemplaires

Monsieur Pierre Roger LAFONT
Le lotisseur,

Monsieur Pierre DUCOUT
Maire de CESTAS,