

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

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

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception : 20/02/2019 Dossier complet le : 21/03/2019 N° d'enregistrement : 2019-7925

1. Intitulé du projet

ARSAC - Lotissement " Le Clos des Bois "

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale ACANTHE

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

RCS / SIRET 422 586 123 000 322 Forme juridique SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(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 catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
47	Déboisement d'une surface supérieure à 0,5 ha Surface de déboisement du projet 0,64 ha.

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, y compris les éventuels travaux de démolition

Réalisation d'un lotissement d'habitations " Le Clos des Bois " composé de 16 lots libres à usage d'habitation individuelle, dimensionnés de 410 m² à 654 m² pour une surface moyenne de 510 m². Pour ce faire, il est nécessaire de procéder au défrichement d'une surface d'environ 0,64 ha.

4.2 Objectifs du projet

Aménagement d'un lotissement conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, afin de répondre à la demande de logements sur la commune d'ARSAC.

Ce projet consiste à :

- s'inscrire dans le tissu urbain environnant : accès par un lotissement pavillonnaire,
- paysager l'ensemble du lotissement, en conservant notamment au maximum les arbres existants, et en replantant des arbres à haute tige le long de la future voie,
- créer des lots de tailles diverses pour amener une mixité sociale dans le lotissement et répondre au besoin des personnes à budget limité,
- aménager des stationnements et des cheminements doux dans le projet, notamment le long de la voie principale.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Projet de lotissement à vocation d'habitation - avec la création de 16 lots individuels.

=> Planning prévisionnel de réalisation :

- Dépôt du Permis d'aménager : 24 octobre 2018 (instruction en cours),
- Dépôt d'un Dossier de déclaration au titre du code de l'Environnement (Dossier "Loi sur l'Eau") - 13 décembre 2018
- Récépissé de déclaration et de non-opposition à la "Loi sur l'Eau" : 17 janvier 2019
- Viabilisation : 2ème semestre 2019
- Construction des logements : à partir de début 2020
- Arrivée des premiers habitants : début 2021
- Achèvement des travaux : 2023 environ

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Construction des logements à partir de 2020

L'accès au site se fera par l'allée de La Dame Blanche.

4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Notre projet se réfère à la zone UC (Zone d'urbanisation contemporaine pavillonnaire) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Le projet s'inscrit donc dans le cadre du PLU et de ses orientations d'aménagement.

Le projet a été réalisé en concertation avec la commune d'ARSAC.

- Le Permis d'aménager a été déposé en octobre 2018,

- Un dossier de déclaration réglementaire au titre du code de l'Environnement (dossier "Loi sur l'eau") a été déposé et obtenu en janvier 2019

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie globale du projet	1,16 ha
Surface à défricher	0,64 ha
Nombre d'arbres à abattre	Environ 180 à 200 sur 250 au total
Nombre de logements	16 lots individuels (surf moy de 510 m ²)
Surface Plancher maximum autorisée	2880 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Commune d'ARSAC

Allée de la Dame Blanche

Coordonnées géographiques¹

Long. 0°4'1''44"O Lat. 45°0'9"N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a, 9°a), 10°, 11°a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Point d'arrivée :

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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 évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique 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 un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<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 (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<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"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<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"/>	Déboisement/ Défrichage d'une surface d'environ 0,64 ha située actuellement au milieu d'une zone pavillonnaire. Environ 180 à 200 arbres sur 250 seront abattus. Les arbres restants seront conservés et de nouveaux arbres seront plantés le long de la voie principale.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'existe pas de zone Natura 2000 à proximité. Le projet est donc hors zone NATURA 2000 et n'affectera aucun site NATURA 2000.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres 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"/>	Terrain identifié dans le PLU en zone urbanisable immédiate. L'essentiel du terrain est en friche / Boisement et n'est pas exploité. Le projet prévoit le déboisement d'une surface d'environ 0,64 ha (environ 180 à 200 arbres à abattre). Les arbres restants seront conservés et de nouveaux arbres seront plantés le long de la voie principale.
Risques	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 ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lotissement d'habitations pavillonnaires en lien avec le quartier d'habitations existant Allée de la Dame Blanche.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	En phase travaux : bruit en journée, surtout lié à l'activité des artisans et constructeurs (limité). Pas de bruits en période nocturne. Après les travaux : zone pavillonnaire, pas de bruits particuliers autre que le trafic routier.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<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"/>	<p>Eclairage à LED sur les espaces communs du lotissement.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement collectif de la commune et traitées dans la station d'épuration (STEP de 6000 EH et charge actuelle d'environ 50 %) et les eaux pluviales feront l'objet d'un ouvrage de régulation (Bassin de rétention) dimensionné dans le cadre du Dossier au titre de La Loi sur l'Eau.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet s'inscrit dans le tissu urbain et pavillonnaire environnant.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Création d'un lotissement d'habitations.

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

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 :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

- Respect du PLU
- gestion globale des eaux pluviales => dossier de déclaration
- Conservation au maximum des arbres existants

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Cet aménagement vient s'inscrire dans le PLU en vigueur et au centre d'un quartier résidentiel (dent creuse d'urbanisation). Il a été élaboré en concertation avec la commune d'ARSAC et fait l'objet d'un récépissé de déclaration au titre de La Loi sur l'Eau et d'un Permis d'Aménager.
Il n'a pas d'impact particulier et l'essentiel des réponses au questionnaire sont négatives. Il ne semble donc pas nécessaire de faire une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : 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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

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

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

Objet

9. Engagement et signature

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



Fait à RENNES

le, 20/02/2019

Signature

ACANTHE
93, avenue Henri Fréville
CS 80711 - 35207 RENNES Cedex
~~TÉL 02 23 45 00 51 - Fax 02 23 45 00 52~~
~~SAS au capital de 30 000 € - 01 47 82 82 82~~

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus



Département de LA GIRONDE

Commune d'ARSAC

Projet de lotissement

Le Clos des Bois

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

**PLAN DE SITUATION
PHOTOGRAPHIES
PLAN CADASTRAL
VUE AERIENNE**

Dressé le 19/02/2019

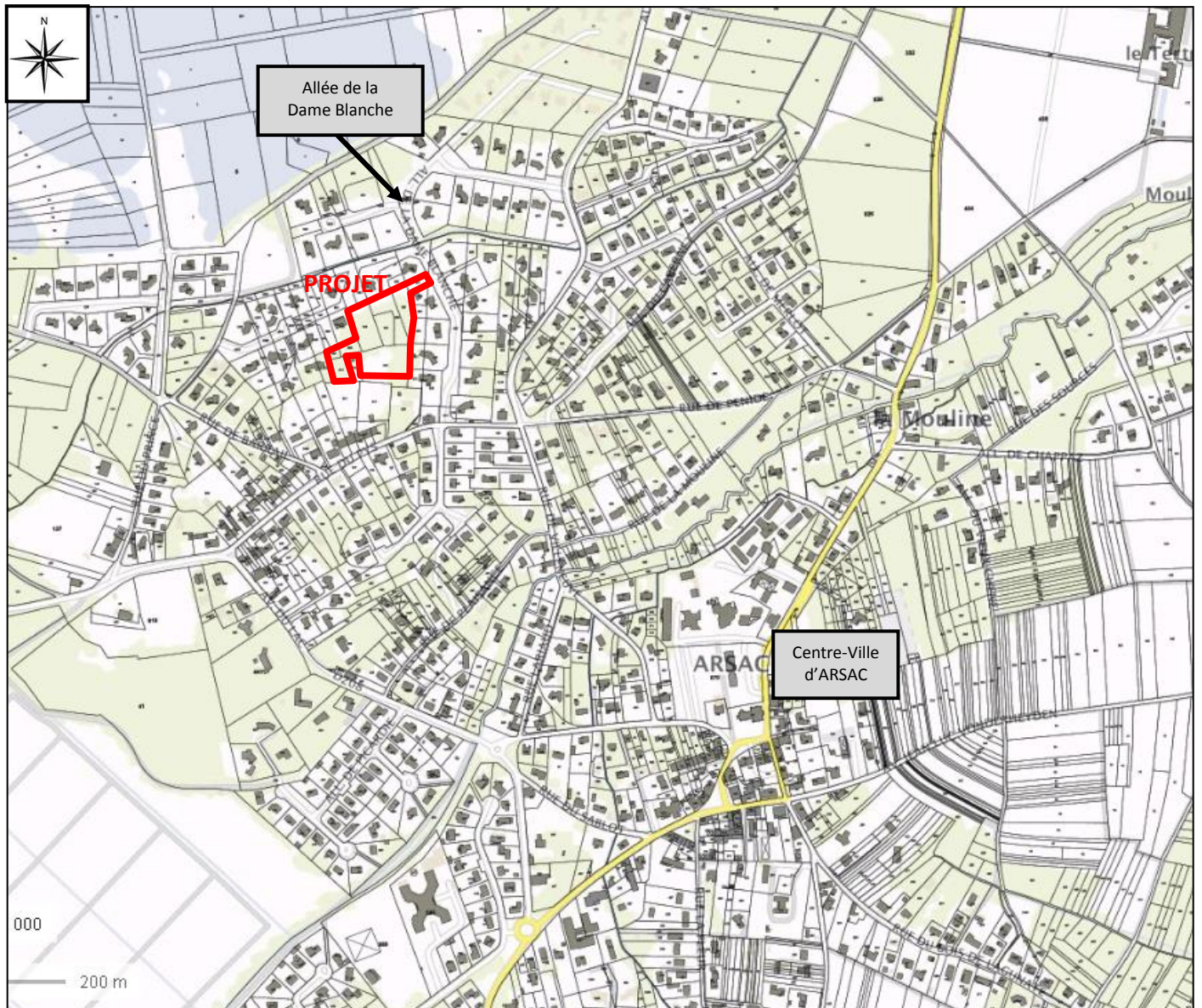
1 – LOCALISATION GEOGRAPHIQUE A GRANDE ECHELLE

La commune d'ARSAC est située à environ 20 km au nord de BORDEAUX.



2 - LOCALISATION A L'ECHELLE DE LA VILLE -

Le projet se situe au nord du centre-ville d'ARSAC.
On y accède par l'Allée de la Dame Blanche.



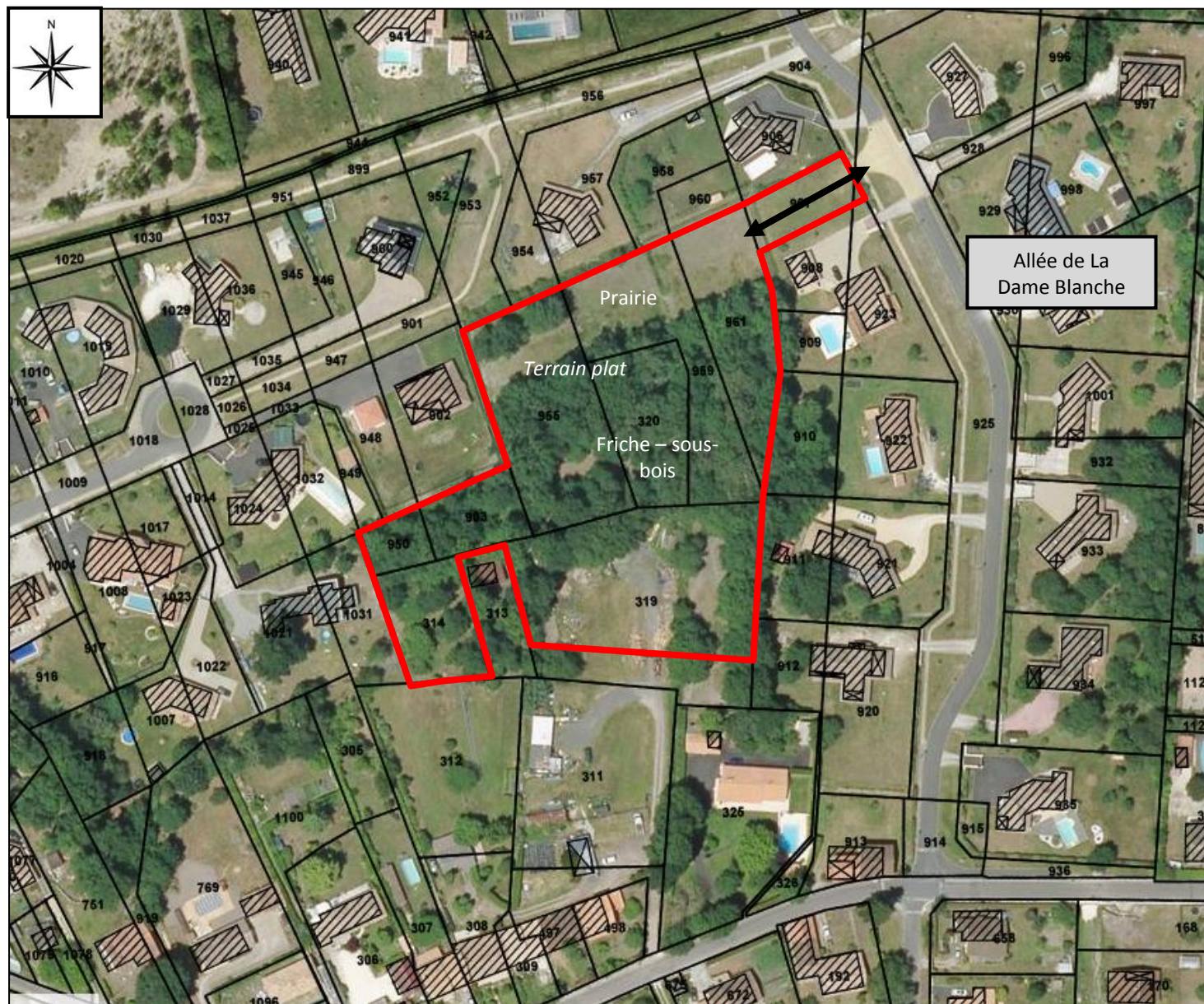
3 – LOCALISATION A L'ECHELLE CADASTRALE

Le terrain à lotir, objet de la présente demande de lotissement, est cadastré :

Commune d'**ARSAC**

Section **AC** numéros **314, 319p, 320, 903, 907p, 924, 955, 959, 961**

pour une contenance de **11605 m²**



Vue aérienne du site d'étude

Légende	
	Zone d'étude
	Pente

5 -PHOTOS

Photo 1 : Vue depuis le fond de la parcelle côté Ouest



Photo 2 : Vue depuis de l'Allée de La Dame Blanche





ACANTHE
terrains

93 avenue Henri Fréville - CS 80711 - 35207 RENNES
Tél : 02.23.45.00.51 - Fax : 02.23.45.00.52
email : contact@acanth-web.fr

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE D'ARSAC

Lotissement " Le Clos des Bois "

- PA2 - NOTE DE PRESENTATION -

Dressé le 08/10/2018 à Rennes
Modifié le 28/11/2018 à Rennes

URBANE

Aménagement urbain

72 Boulevard Albert 1^{er} - CS 80711 - 35207 RENNES Cedex
02.90.75.35.38 - contact@urbane-web.fr

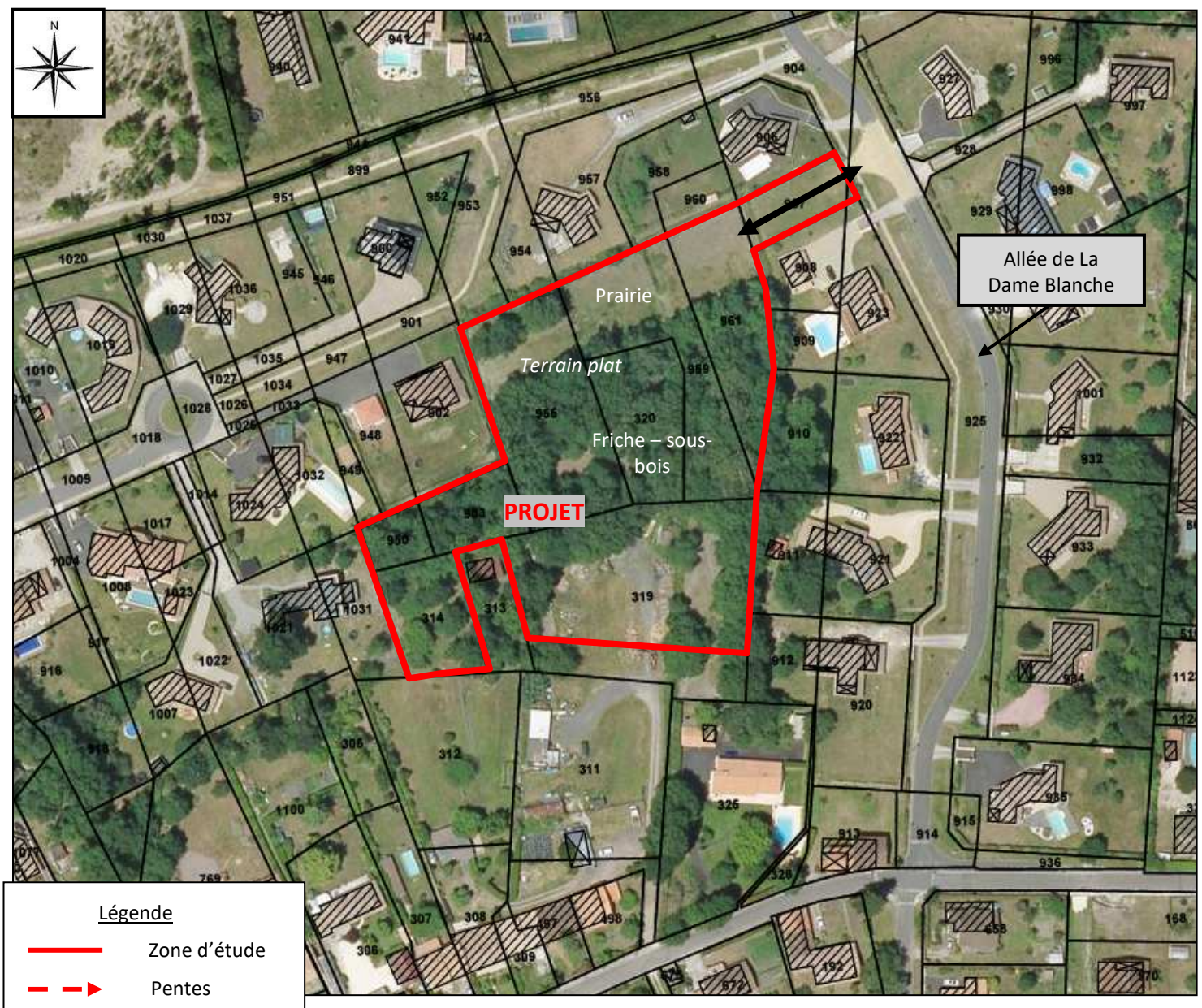
1. ETAT INITIAL DU SITE -

L'occupation du sol actuelle a été relevée sur le site afin d'établir un état des lieux avant aménagement.

Le terrain est en continuité de l'espace urbain. Il est situé au cœur d'une zone pavillonnaire au nord de la ville.

Le projet est desservi par l'Allée de La Dame Blanche à l'Est du projet. Le projet est donc une extension de l'urbanisation existante.

La totalité du terrain est actuellement en prairie et en sous-bois.
Le terrain est quasiment plat.



Vue aérienne du site de l'étude

L'expertise de terrain n'a pas permis de repérer d'espèce floristique particulière.
 Le site n'est soumis à aucune protection environnementale de type ZNIEFF, Natura 2000, zone humide...

Caractéristiques de la parcelle avant aménagements	
N° et section du cadastre	Section AC N°314, 319p, 320, 903, 907p, 924, 955, 959, 961
Surface	11605 m ²
Occupation du terrain	Prairie – Friche – Sous-bois
Pente	Terrain plat
Cote NGF du point le plus haut	20,5 m NGF
Cote NGF du point le plus bas	19,5 m NGF
Éléments remarquables	-
Haies	Sous-bois sur la partie sud du projet
Classement dans le règlement d'urbanisme	PLU, zone UC
Distance par rapport aux habitations les plus proches	Habitations pavillonnaires riveraines du site
Distance par rapport au centre bourg	A environ 800 m du centre-bourg
Accès	Par l'Allée de La Dame Blanche

2. PRESENTATION DU PROJET -

2.1. Contexte réglementaire du site

Cette opération est nécessaire afin de répondre à une demande de terrains à bâtir et permettre un développement rationnel et harmonieux de la commune d'ARSAC.

La commune dispose d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme). Notre projet se réfère à la zone UC (Zone d'urbanisation contemporaine pavillonnaire).

2.2. Principes d'aménagement

Ce projet consiste à :

- s'inscrire dans le tissu urbain environnant,
- paysager l'ensemble du lotissement, notamment par des arbres à hautes tiges pour conforter l'esprit paysager,
- créer des lots de tailles diverses pour amener une mixité sociale dans le lotissement et répondre au besoin des personnes à budget limité,
- aménager des stationnements dans le projet.

Le lotissement est dénommé « **Le Clos des Bois** ».

Le projet a été défini à partir d'une observation des demandes de terrains à bâtir tout en conciliant la volonté de la municipalité et les impératifs commerciaux du lotisseur puisqu'il s'agit d'un lotissement privé afin :

- d'obtenir une bonne qualité de l'espace public,
- de proposer des lots de surfaces de tailles diverses pour satisfaire au plus grand nombre de demandes et permettre une mixité sociale,
- d'offrir un cadre naturel.

Le projet se compose de 16 lots libres à usage d'habitation individuelle, dimensionnés de 410 m² à 654 m² pour une surface moyenne de 510 m².

2.3. Le schéma d'aménagement

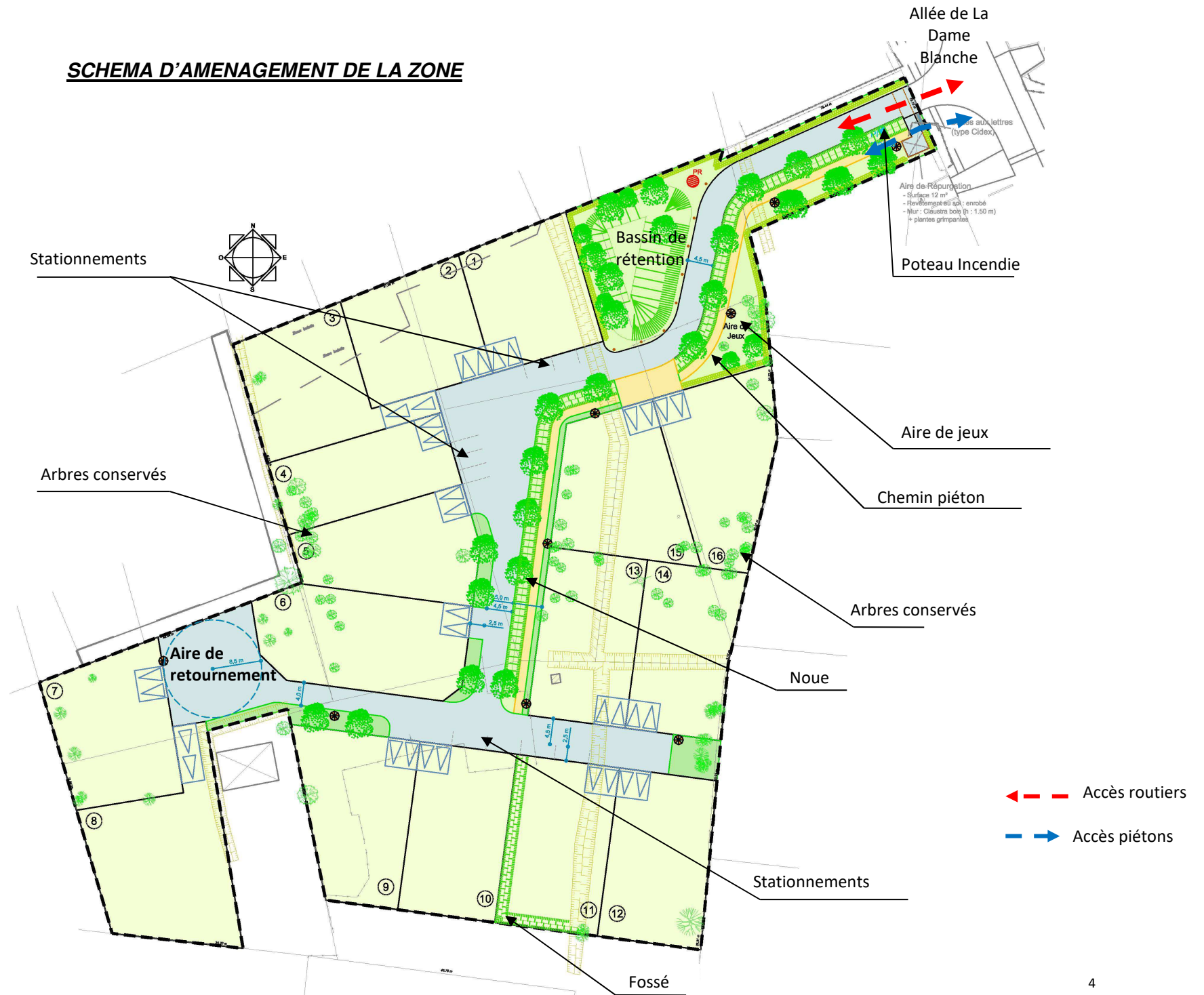
Le schéma ci-après explique les points forts de l'aménagement proposé.

- Une entrée paysagée depuis l'allée de la Dame Blanche
- Une voie de desserte principale du lotissement depuis l'Allée de la Dame Blanche avec une placette de retournement à l'Est.
- Un espace piéton en continuité de la voirie.
- Des places de parking au centre de l'opération.
- Une noue de récupération des eaux de ruissellement sera réalisée le long de la voie principale et au niveau du lot 11 de manière à conserver le profil du fossé existant.
- Un bassin de rétention sera aménagé pour gérer le flux des eaux pluviales.
- Une petite aire de jeux sera créée en entrée d'opération.
- Les arbres existants seront conservés au maximum tel que figuré au plan de composition.

La collecte des Ordures Ménagères s'effectuera au niveau d'un point d'apport volontaire, en entrée d'opération.

Afin de conserver le caractère champêtre de la zone, il est recommandé que toute haie plantée dans le lotissement soit constituée d'essences « champêtres ». L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies est interdit. L'utilisation d'essences locales variées plantées sur un ou deux rangs sera privilégiée.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA ZONE



2.4. *Traitement paysager*

Toutes les précautions ont été prises pour intégrer de la meilleure façon possible le lotissement dans son environnement et limiter l'impact sur le paysage.

Des arbres de rue seront plantés conformément aux indications portées au plan de composition et les arbres existants seront conservés autant que faire se peut.

Les essences à planter seront choisies en concertation avec la municipalité et devront s'inscrire dans le cadre actuel afin de respecter l'environnement alentour à l'opération.

Les petits espaces verts seront plantés et bâchés.
Les espaces verts plus importants seront engazonnés.

Les espaces verts représentent une surface de 1742 m², soit 15 % de la surface totale du projet.

Environ 180 à 200 arbres, sur environ 250, seront supprimés dans le cadre du projet au niveau des futures voiries et emprises constructibles.

2.5. *Traitement architectural*









Les constructions devront privilégier les matériaux nobles, afin de bien intégrer le lotissement dans la commune.

Par ailleurs, la dimension architecturale nécessitera une approche spécifique dans l'objectif de concilier modernité et tradition, dans un esprit de simplicité et de modestie des traitements et des volumes.





Toute architecture faisant référence à des typologies architecturales d'une autre région ne pourra pas être acceptée.

LEGENDE






Voirie

-  Arbres
-  Haie bocagère
-  Espaces verts engazonnés
-  Espaces verts bâchés et plantés
-  Voirie
-  Chemin piétons
-  Marquage au sol stationnement
-  Bordures




Eaux pluviales

-  Boîte de branchement à passage direct
-  Regard de visite
-  Branchement
-  Conduite principale



Eaux usées

-  Boîte de branchement à passage direct
-  Regard de visite
-  Branchement
-  Conduite principale
-  Conduite de refoulement



Adduction en eau potable

-  Citerneau
-  Réseau AEP
-  Poteau incendie



Eclairage public

-  Candélabre
-  Réseau d'éclairage



Téléphone et fibre optique


-  Citerneau
-  Réseau téléphonique et fibre optique

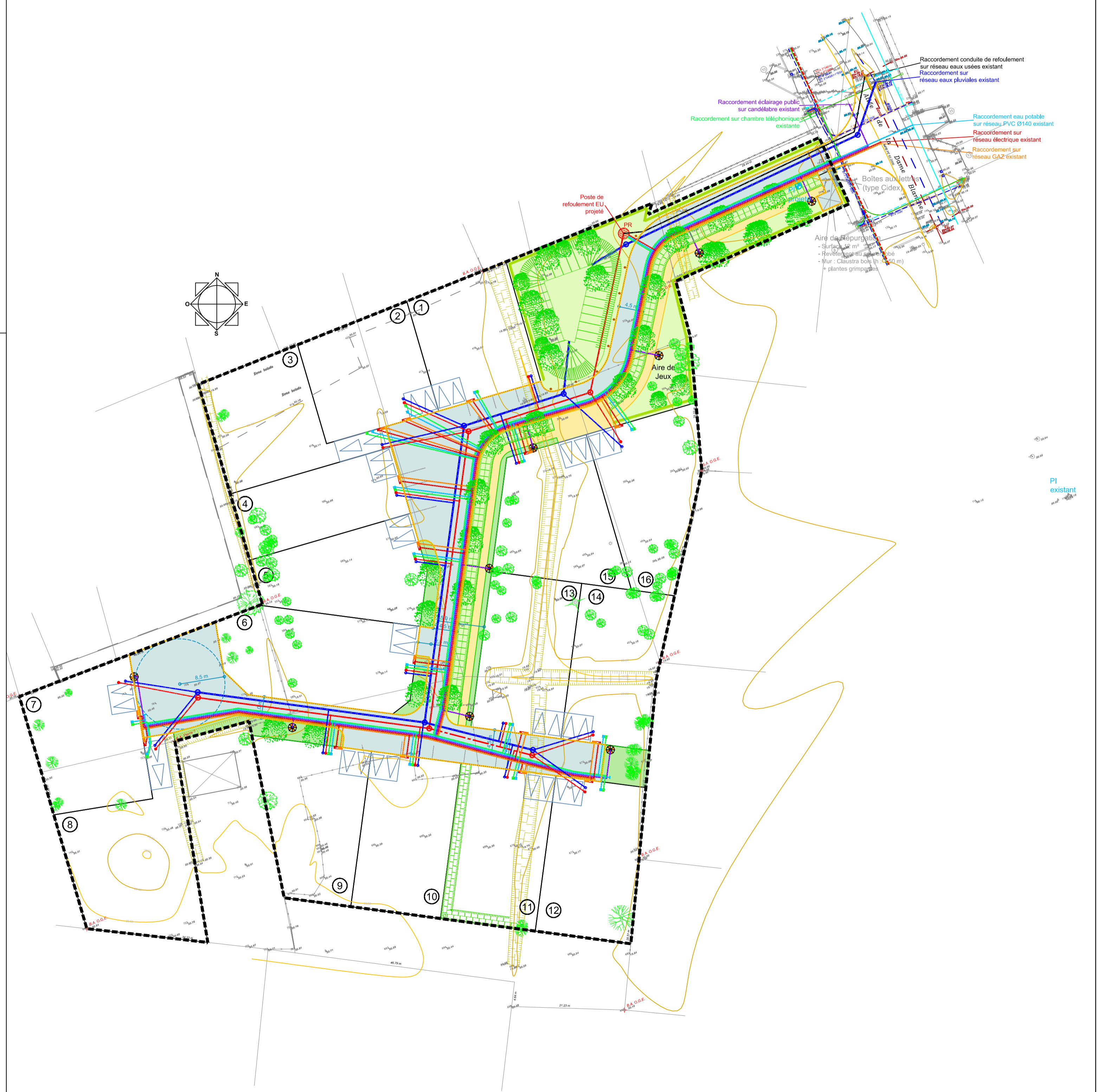
EDF

-  Coffret EDF
-  Réseau BT

GDF

-  Coffret GDF
-  Réseau GDF

-  Arbre existant à conserver



93 avenue Henri Fréville - CS 80711 - 35207 RENNES
 Tél : 02.23.45.00.51 - Fax : 02.23.45.00.52
 email : contact@acanthé-web.fr

Département de la Gironde
Commune d'Arsac

Lotissement " Le Clos des Bois "

PLAN DES TRAVAUX

PA8

Dressé le 08/10/2018

Echelle : 1/500



72 boulevard Albert I - CS 80711 - 35207 RENNES
 Tél : 02.90.75.35.38 - Fax : 02.23.45.00.52
 email : contact@urbane-web.fr

Indice	Date	Auteur	Modifications

PLAN EN COUPE

PA5

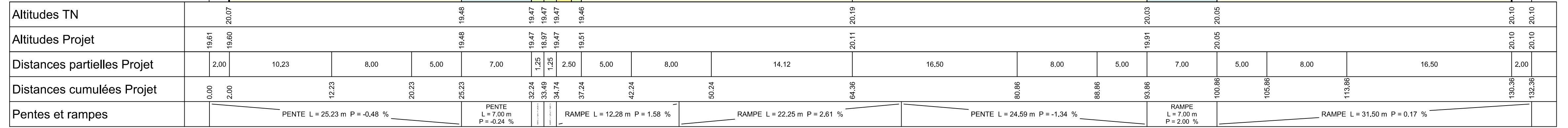
Echelles : X=1/250 et Y=1/250

Profil A-A'

Echelle en X : 1/250

Echelle en Y : 1/250

PC : 15.00 m

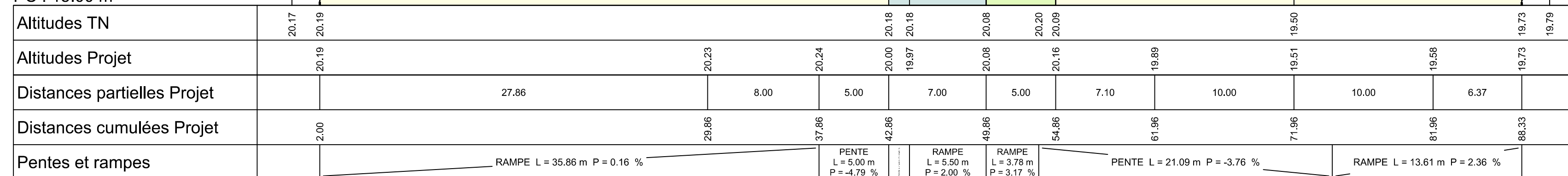


Profil B-B'

Echelle en X : 1/250

Echelle en Y : 1/250

PC : 15.00 m



LEGENDE

- Périphérie du lotissement
- N° du lot
- Surface du lot
- Limite de zone d'implantation des constructions (hors abris de jardin)
- Accès lot imposé et emplacement privatifs des stationnements non clos (dimensions 5.5 m de large par 5 m de profondeur)
- Candélabre
- Zone de non-implantation des constructions (hors abris de jardin)
- Zone d'implantation des constructions
- Zone d'accroche de 50% minimum de la façade principale de la construction
- Marquage au sol stationnement
- Arbres
- Haie bocagère
- Espaces verts engazonnés par l'aménageur
- Espaces verts bâchés et plantés par l'aménageur
- Voirie
- Chemin piétons
- Sens de faitage du volume principal de la construction
- Arbre existant à conserver



PA9

HYPOTHESE D'IMPLANTATION DU BATI

Echelle : 1/500



93 avenue Henri Fréville - CS 80711 - 35207 RENNES
Tél : 02.23.45.00.51 - Fax : 02.23.45.00.52
email : contact@acante-web.fr

Département de la Gironde
Commune d'Arsac

Lotissement " Le Clos des Bois "

PLAN DE COMPOSITION

PA4

Dressé le 08/10/2018

Echelle : 1/500

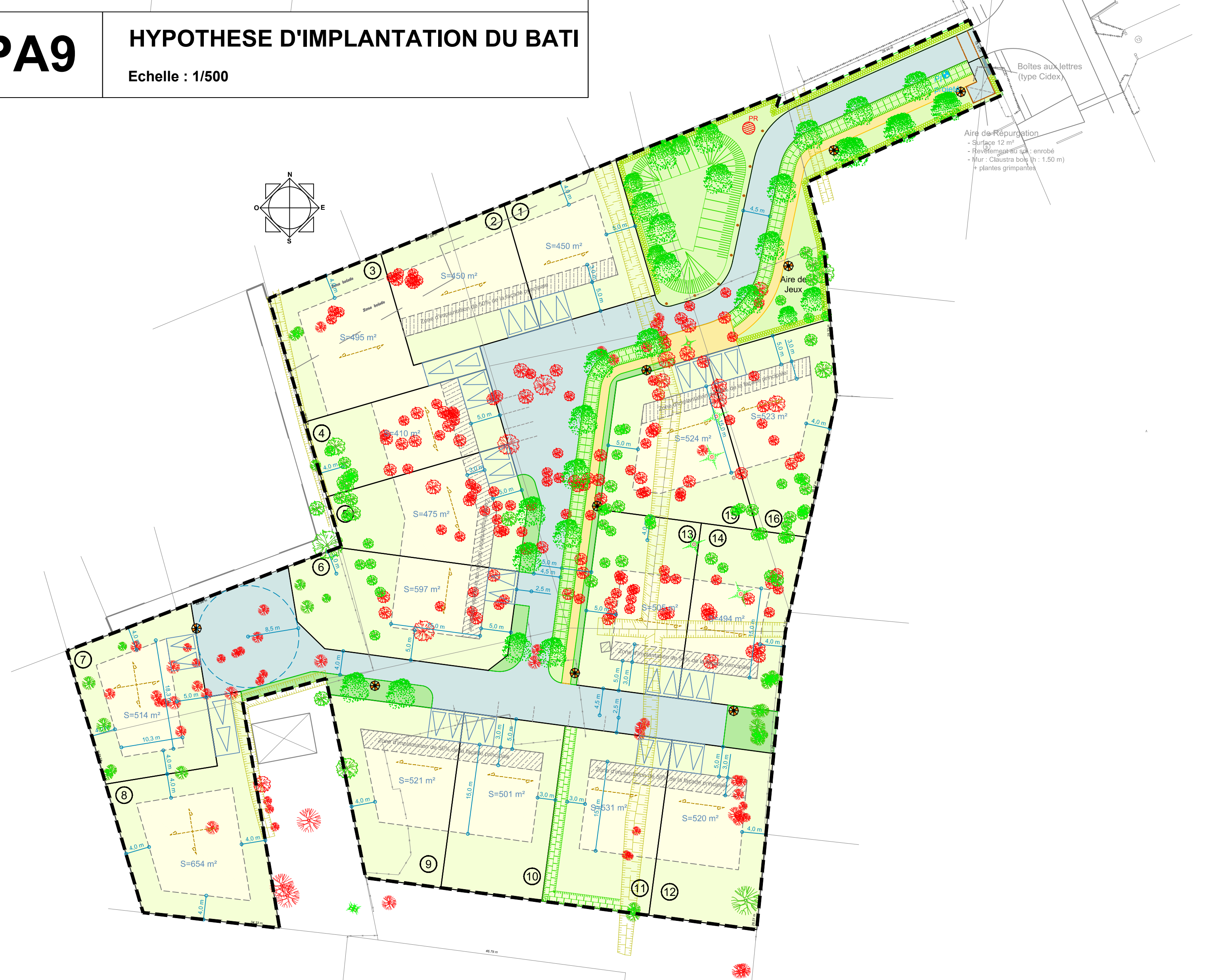
Urbane Aménagement urbain

72 Boulevard Albert 1er
CS 80711
35207 RENNES Cedex
Tél. : 02 90 75 35 38
contact@urbane-web.fr



LES BUREAUX DU SILLON
8 avenue des Thébaudières
26ème Etage - Allée B
44000 SAINT-HERBLAIN
Téléphone : 02 85 52 84 93

Indice	Date	Auteur	Modifications



LEGENDE

■■■■■ Périètre du lotissement

LEGENDE :

- Application fiscale issue du plan cadastral
- AC n° 320 Anciennes références cadastrales
- Clôtures existantes
- Compteur d'eau
- ⌚ Compteur EDF
- ⌚ Compteur gaz
- Regard de branchement
- Bouche à clé eau
- Repère Télécom
- Lampadaire
- BA-◇ Borne ancienne
- Numéro de voirie
- Canalisations EU existantes
- Canalisations EP existantes

Le présent document ne sera reproduit qu'en couleur
 Nota: Plan levé et dressé à partir des signes apparents de possession relevés en septembre 2017 et en avril 2018 et de l'application fiscale issue de la documentation cadastrale. Les cotes et superficies de la propriété ne sont donc données qu'à titre indicatif et ne seront définitives qu'après bornage de son périmètre. Nivellement rattaché au N.G.F. par C.P.S.



93 avenue Henri Fréville - CS 80711 - 35207 RENNES
 Tél : 02.23.45.00.51 - Fax : 02.23.45.00.52
 email : contact@acante-web.fr

**Département de la Gironde
 Commune d'Arsac**

Lotissement " Le Clos des Bois "

PLAN TOPOGRAPHIQUE

PA3

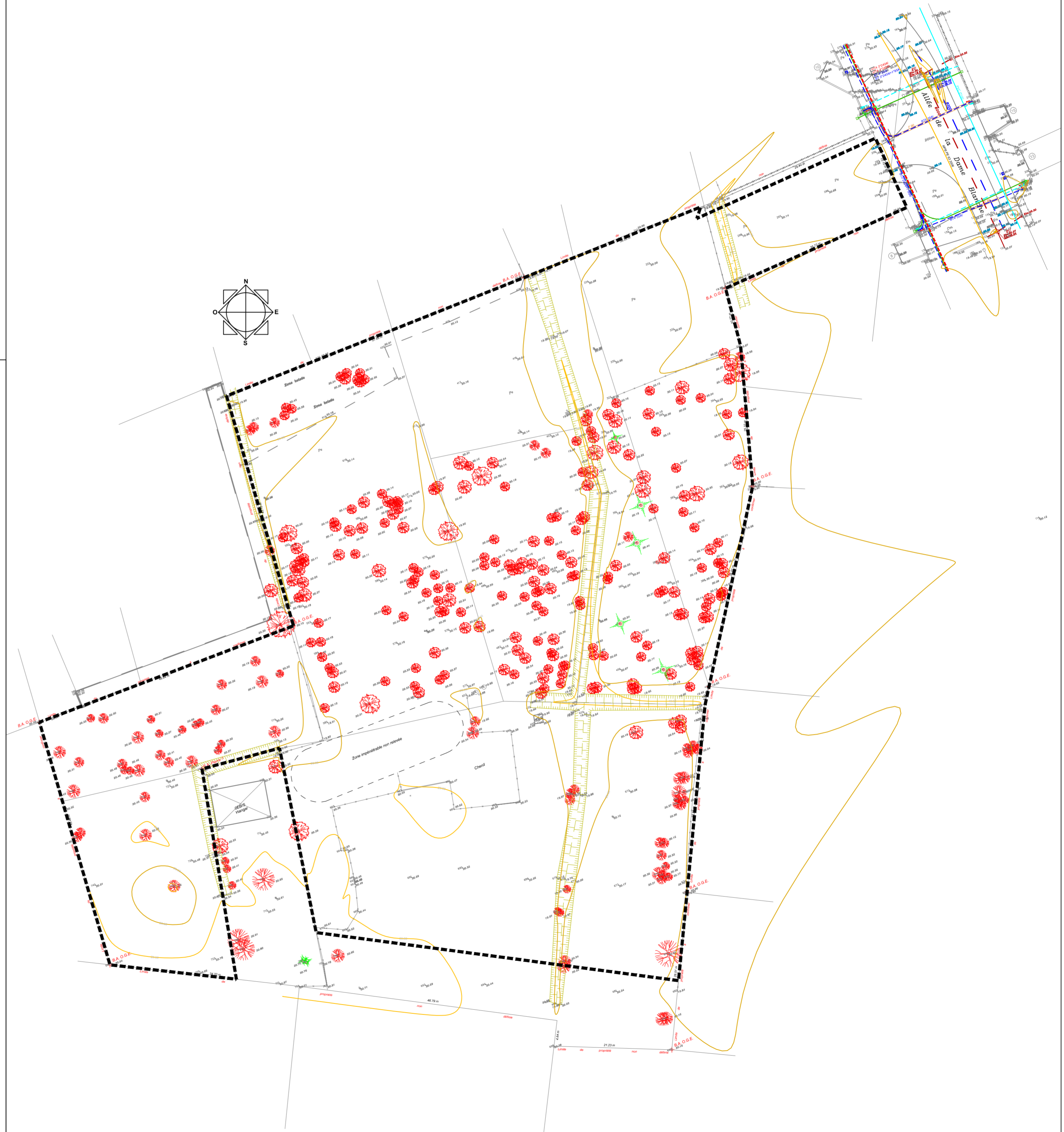
Dressé le 08/10/2018

Echelle : 1/500



72 boulevard Albert I - CS 80711 - 35207 RENNES
 Tél : 02.90.75.35.38 - Fax : 02.23.45.00.52
 email : contact@urbane-web.fr

Indice	Date	Auteur	Modifications



ARSAC

Projet de lotissement « Le Clos des Bois »

**Complément à la demande d'examen au cas par cas pour la réalisation d'une étude
d'impact
N°2019-7925_HG_incomplet**

1 « État des lieux » du terrain et de son environnement proche :

- Zones humides :

Aucune zone humide n'a été répertoriée à proximité du site, la zone humide la plus proche se situe à environ 2,8 km au Nord-est du projet. Deux (2) critères permettent de certifier que la zone n'est pas humide, la végétation rencontrée sur le site et la perméabilité du sol.

En effet, les essences de végétaux présentent sur le site, comme le chêne pédonculé ou les prairies mésophiles, ne sont pas caractéristiques de zones humides.

Les sondages réalisés sur la première tranche du sol, lors de l'étude de perméabilité n'ont pas montré de saturation ou de trace d'oxydoréduction. Ces phénomènes sont souvent liés à la présence de zones humides.

- Zones naturelles :

Le projet n'est implanté dans aucune zone naturelle. Les zones naturelles les plus proches sont :

- « le Marais du Haut Médoc » (site classé Natura 2000) situé à 1,6 km à l'Est du projet.
- « les Landes de Lesqueblanque » (site classé ZNIEFF 1) situé à 5,4 km à au Sud-ouest du projet.
- « la Marais Mouillé de Labarbe » (site classé ZNIEFF 2) situé à 3,2 km à l'Est du projet.
- « les Marais de Labarbe, Cantenac et Arsac » (site classé ZNIEFF 3) située à 1,6 km à l'Est du projet.

- **Habitat & flore :**

Le premier milieu pouvant servir d'habitat à la faune est le boisement, qui occupe une majeure partie de la parcelle.

Les essences pouvant servir d'habitat pour la faune ont été observées selon les différentes strates :

- La strate arborée composé de Chêne pédonculé (majoritairement), Charme commun, Pin maritime, Robinier faux-acacia et Peuplier tremble.
- La strate arbustive composée de Laurier, Aubépine et Noisetier.
- Et la strate herbacée composée de Fougères, Ronces, Pâturin des bois et Lierre rampant.

Le deuxième milieu pouvant servir d'habitat à la faune est la prairie mésophile située en partie basse de la parcelle (secteur nord).

Elle se compose d'une strate arbustive avec des Ronces et d'une strate herbacée composée de Fétuque, Gaillet, Géranium, Amarante, Brome, Lotier corniculé, Gesse des prés, Orge sauvage, Pâturin, Plantin majeur, Potentille rampante, Séneçon commun et Trèfle.

Le troisième milieu pouvant servir d'habitat à la faune est la zone anthropisée située au sud de la parcelle, elle se compose d'un dépôt de bois et dépôts divers et du chenil.

Remarque : La strate herbacée sous le boisement de chênes est peu développée en raison de la présence d'animaux domestiques (chèvres...).

- **Faune :**

Aucune espèce sensible éventuellement nicheuse n'a été rencontrée. Parmi les espèces d'oiseaux, seuls des passereaux assez communs ont pu être observés (ils peuvent nicher sur le site ou aux alentours) comme par exemple :

Le merle, moineau domestique, moineau friquet, mésange charbonnière, chardonneret, corneille noire, bergeronnette grise, sittelle torchepot.

Le boisement apparaît sain et il n'a pas été rencontré de traces de Lucane ou de Cérambyx.

Aucun reptile ou batracien comme les grenouilles, crapauds, salamandres, couleuvres, lézards n'a été rencontré notamment dans les fossés bordant la parcelle.

Au final, l'expertise de terrain n'a pas permis de repérer d'espèce floristique particulière mais des habitats semi-naturels relativement banaux avec des espèces floristiques et faunistiques ordinaires.

La présente étude ne constitue pas un inventaire exhaustif de la faune et de la flore existant sur la parcelle. Cependant, lors de la visite de terrain, il n'a pas été mis en évidence d'éléments naturels remarquables.

Enfin, pour rappel, le projet a fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre du Code de l'Environnement (Dossier Loi sur l'Eau – récépissé de déclaration du 26 décembre 2018).

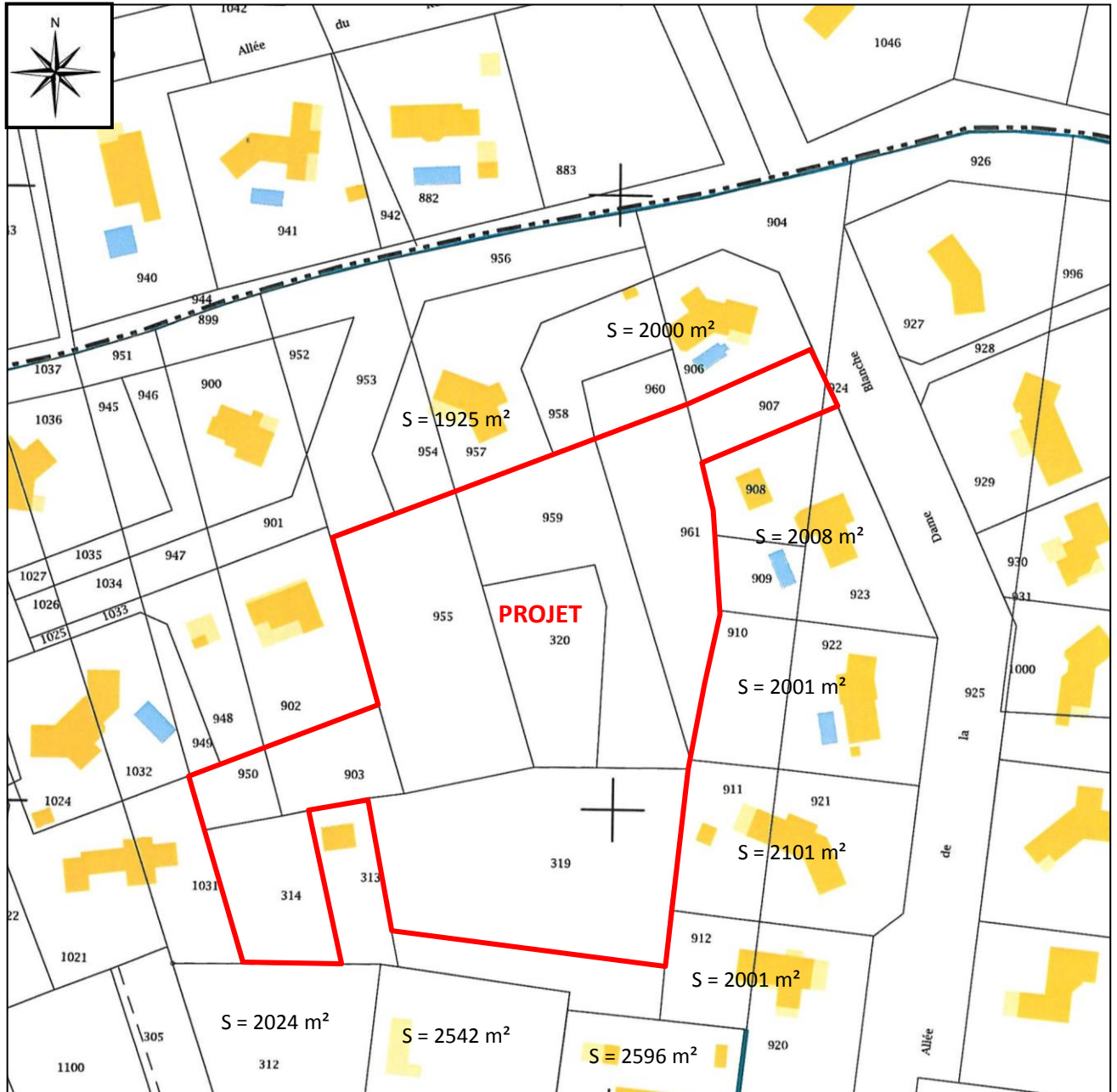
2 Principes d'aménagement

Le projet a été défini en partenariat et en concertation avec la mairie d'ARSAC et en concordance avec les documents d'Urbanisme en vigueur sur la commune (PLU, SCOT).

L'opération se situe dans une « dent creuse » de l'urbanisation pavillonnaire du secteur. Dans ce cadre, il était important de conserver la configuration actuelle du quartier et obtenir une bonne qualité de l'espace public avec un cadre naturel compatible avec l'habitat pavillonnaire riverain.

Le projet prévoit la réalisation de 16 lots avec une surface moyenne de 510 m². Les terrains riverains ont tous une surface de plus de 2000 m². En ce sens, le projet contribue largement à densifier le quartier avec une surface de terrains 4 fois plus petites.

Par ailleurs, compte tenu de la forme du terrain, des contraintes urbanistiques (notamment retrait des constructions de 4 m par rapport aux limites du terrain), des contraintes techniques (gestion de eau pluviales, voie accessible pour les pompiers,...), du souhait de conserver des arbres existants sur les parcelles privées, il n'est pas possible de modifier le plan masse de l'opération.



Surfaces cadastrales aux abords du projet