



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de
l'environnement

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



N° 14734*03

*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 :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :
06/11/2019	06/11/2019	2019-9125

1. Intitulé du projet

Projet d'aménagement d'un lotissement sur la commune de Soustons (40).

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

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. 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 <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
Rubrique n°47a "Premiers boisements et déboisements en vue de la reconversion de sols".	Défrichement portant sur une superficie totale de 35 359 m ²

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

Le projet consiste en la création d'un lotissement de 35 359 m² composé :

- de 30 lots, dont 29 lots libres et 1 macro-lot à usage collectif ou semi-collectif,
- de voiries/trottoirs/cheminements piétons/places de stationnement,
- d'espaces verts,

Se référer au plan de composition joint en Annexe 4.

Note : le projet présenté ici prévoit la création de 29 lots libres et d'un lot destiné à recevoir du logement collectif ou des maisons de ville. Il pourra faire l'objet d'un travail de découpage différent pour éventuellement favoriser une densité supérieure en augmentant le nombre de lots pour le porter à 43 maximum.

4.2 Objectifs du projet

Il s'agit ici d'un projet d'extension de la capacité d'accueil d'habitants sur la commune de Soustons, dans le prolongement de l'urbanisation existante, et ce en conformité avec :

- le zonage des documents d'urbanisme : Zone IAU du PLU de Soustons et Zone 1AU du PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS),
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) considérée.

Le projet a ainsi été construit dans l'esprit du PLUi tout en se conformant aux dispositions locales.

==>Se référer à l'annexe 6 qui présente :

- la carte de zonage et l'OAP du PLU de Soustons,
- la carte de zonage et l'OAP du PLUi de MACS,
- les règlements associés aux zones IAU du PLU de Soustons et 1AU du PLUi de MACS.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le projet consistera à défricher les terrains puis à aménager les lots et les parties communes (voiries, espaces verts, réseaux). Les constructions seront ensuite encadrées par des Permis de construire.

Pour mémoire, les terrains considérés étaient, jusqu'en 2015, occupés par une plantation de pins maritimes, qui a fait l'objet d'une coupe rase conformément au plan de gestion de la forêt associé.

La durée totale des travaux de viabilisation du lotissement sera d'environ 6 mois, avec les étapes suivantes :

- "défrichage" des terrains (15 jours/3 semaines) : enlèvement de la végétation ayant repoussée depuis la coupe rase de 2015,
- création des voiries internes desservant les lots avec raccordement à la voirie existante au Sud-est,
- mise en place des réseaux divers (électricité, éclairage, téléphonie, défense incendie, eau potable, eaux usées et eaux pluviales),
- aménagement des espaces verts.

Note : l'aménagement a été défini de façon à conserver les bardeaux de chênes existants en limite Sud et Est d'emprise.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Se référer au plan de composition joint en Annexe 4.

Le projet consiste en la création d'un lotissement de 35 359 m² composé :

- de 29 lots d'une superficie moyenne de 488 m² (entre 358 m² et 658 m²),
- d'un grand lot de 6 256 m², destiné à accueillir essentiellement du logement collectif ou semi collectif,
- de voiries/trottoirs/cheminements piétons/places de stationnement,
- d'espaces verts.

90 logements environ seront ainsi construits. La surface plancher totale sera de 9 200 m².

Les eaux pluviales des surfaces privées seront retenues sur chaque lot par des ouvrages d'infiltration type puisard à la charge de l'acquéreur.

Les eaux pluviales de la chaussée seront infiltrées sur site via des noues. Un système de grilles permettra de collecter ces eaux dans des tranchées drainantes. Une noue d'infiltration plus importante permettra de collecter l'ensemble des eaux en cas de mise en charge du réseau. Le calcul du dimensionnement de l'ensemble des ouvrages, établi par la méthode des pluies, permet de supporter une période de retour de 100 ans.

Les eaux usées seront collectées et dirigées vers le réseau EU existant.

Dans le cadre de l'aménagement paysager, les essences plantées seront uniquement des essences locales.

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).

- Demande de Permis d'aménager,
- Dossier de Déclaration au titre de la "Loi sur l'eau",
- Dossier de Demande d'autorisation de défrichement.

Note : les constructions seront ensuite encadrées par des Permis de construire.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface projet - Surface de défrichement	35 359 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Rue de Guicheney
40140 SOUSTONS

Coordonnées géographiques¹

Long. 1 ° 19' 1 " 79C Lat. 43 ° 45' 31" 42N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), 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 en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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"/>	Aucune zone humide n'a été recensée sur l'emprise projet (cf. carte établie dans le cadre du PLUi en Annexe 7).

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRN "40DDTM20110002 - PPRL du courant de soustons", aléa "Recul du trait de côte et de falaises par submersion marine", prescrit le 28/12/2010.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Site inscrit "Etangs landais Sud" n°SIN0000208
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"/>	Le site Natura 2000 le plus proche est localisé à environ 470 m au Sud-ouest. Il s'agit du site "Zones humides de l'arrière dune du Marensin" n°FR7200717 (Directive Habitats Faune Flore)
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 ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet concerne une ancienne plantation de pins maritimes qui a fait l'objet d'une coupe rase en 2015. La végétation qui repousse est essentiellement composée de fougères aigles, ronces, ajoncs d'Europe, robiniers faux-acacias et jeunes pins. Il ne s'agit pas d'un habitat d'intérêt communautaire. Aucune zone humide n'a été identifiée (cf. Annexe 7). ==>Les chênes existants en limite Ouest, Sud et Est seront conservés. De plus, des mesures seront prises pour éviter les risques de pollution et gérer les ruissellements. Aussi, l'impact du projet sur le milieu naturel sera faible.
	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"/>	Note : une évaluation des incidences Natura 2000 sera réalisée dans le cadre du Dossier de Déclaration "Loi sur l'eau".

	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"/>	Les terrains sont actuellement occupés par une repousse de végétation après une coupe rase de plantation de pins maritimes (2015).
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Risques naturels sur la commune de Soustons (source : georisques.gouv.fr) : - Feu de forêt ==> terrains concernés, - Inondation, par submersion marine ==> terrains non concernés, - Mouvement de terrain - Recul du trait de côte et de falaises ==> terrains non concernés, - Mouvement de terrain - Tassements différentiels ==> terrains sableux non concernés, - Risque sismique "faible" ==> terrains concernés.
	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"/>	- En phase travaux : trafic lié au défrichage et aux aménagements (engins, camions), - En phase aménagée : trafic lié aux déplacements des habitants du lotissement.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	- Nuisances sonores temporaires liées aux travaux. Ils ne seront réalisés qu'en journée et les engins utilisés seront conformes à la réglementation en vigueur en matière de bruit. - En phase aménagée, nuisances sonores liées au trafic des véhicules des habitants du lotissement.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Uniquement en phase travaux du fait de la circulation des engins : impact faible, temporaire et limité aux alentours proches des engins.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Eclairage nocturne du lotissement en projet : éclairage avec des leds équipés de minuteurs qui ne seront allumés qu'à l'aube et à la tombée de la nuit (2 x 2h) - Eclairage nocturne des lotissements/habitations voisins.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Phase travaux : rejets liés à la circulation des engins et camions (gaz d'échappement), impact faible et temporaire. - Phase aménagée : rejets liés au trafic des habitants du lotissement.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux pluviales des surfaces privées seront retenues sur chaque lot par des ouvrages d'infiltration type puisard à la charge de l'acquéreur. Les eaux pluviales de la chaussée seront infiltrées sur site via des noues. Un système de grilles permettra de collecter ces eaux dans des tranchées drainantes. Une noue d'infiltration plus importante permettra de collecter l'ensemble des eaux en cas de mise en charge du réseau. Le calcul du dimensionnement de l'ensemble des ouvrages, établi par la méthode des pluies, permet de supporter une période de retour de 100 ans.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux usées seront collectées et traitées par le réseau d'assainissement collectif.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Phase travaux : les déchets issus du chantier (DIB, inertes, etc.) seront expédiés vers des filières autorisées, et les déchets verts seront broyés et dispersés sur le site. - Phase aménagée : les déchets du futur lotissement seront gérés par les services de la commune.

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"/>	Intégration paysagère du projet : conservation des chênes existants en limite d'emprise et plantations avec des essences locales au sein du lotissement.
	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"/>	Les terrains sont actuellement occupés par une ancienne plantation de pins maritimes qui a fait l'objet d'une coupe rase en 2015 conformément au plan de gestion de la forêt associé.

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 :

Le projet le plus proche, recensé sur le site de la DREAL Nouvelle Aquitaine (au 4/11/19) est le "défrichement pour l'agrandissement du lotissement Le Grand Barrat à Soustons", en limite Sud (étude d'impact d'office, 2018). Compte tenu de la nature de ce projet, les effets cumulés sont liés aux surfaces des défrichements et au développement de nouveaux logements. Rappelons que l'aménagement du secteur est encadré par une OAP, établie dans le cadre du PLUi et qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le projet a été défini en se basant sur cette OAP.

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) :

Les mesures suivantes, prises dans le cadre du projet seront de nature à limiter les impacts sur l'environnement :

- évitement des chênes existants en limite d'emprise (maintien des corridors écologiques),
- gestion des eaux pluviales du projet (collecte et infiltration via des noues) et des eaux usées (réseau collectif existant) : aucun rejet direct vers le milieu naturel ne sera effectué,
- des mesures seront prises pour éviter les risques de pollution en phase chantier : engins maintenus en parfait état, aucun entretien d'engin sur site, des matériaux absorbants seront présents pour confiner tout déversement, aucun stockage de carburant ou de fluide ne sera présent sur le chantier, etc. Ces éléments seront précisés dans le Dossier de déclaration "Loi sur l'eau",
- le projet fera l'objet d'une intégration paysagère : plantations avec des essences locales uniquement.

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.

Nous estimons qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une étude d'impact pour ce projet. En effet,

- l'emprise du projet n'est pas concernée par des sites naturels remarquables : absence de ZNIEFF, site Natura 2000, etc.,
- aucune zone humide n'a été recensée (cf. Annexe 7),
- aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé,
- les chênes existants en limite d'emprise seront conservés (maintien des corridors écologiques),
- aucun rejet direct vers le milieu naturel ne sera réalisé,
- les mesures décrites précédemment, prises dans le cadre du projet, seront de nature à éviter les impacts sur l'environnement.

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° a), b) et c), 7° a), b), 9° a), b), c), d), 10°, 11° a), b), 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° a), b) et c), 7° a), b), 9° a), b), c), d), 10°, 11° a), b), 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
Annexe 6 : Documents d'urbanisme (plan zonage et règlement) Annexe 7 : Carte des zones humides établie dans le cadre du PLUi de MACS

9. Engagement et signature

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



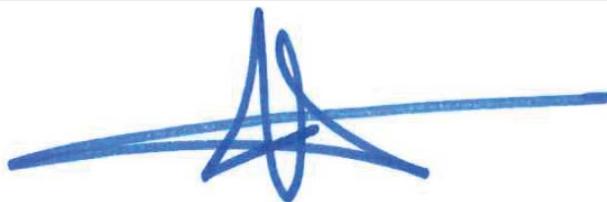
Fait à

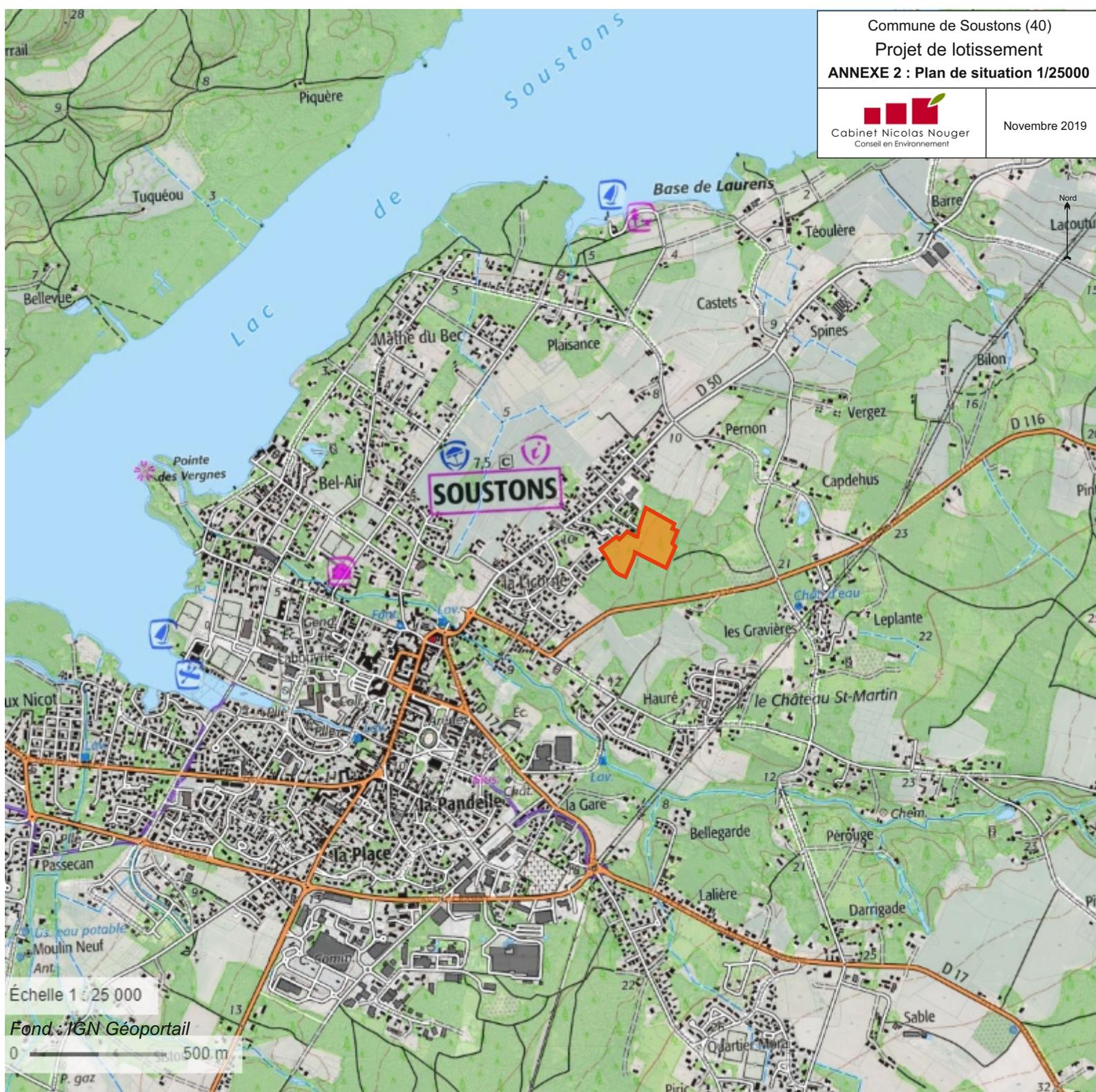
MAGESCQ

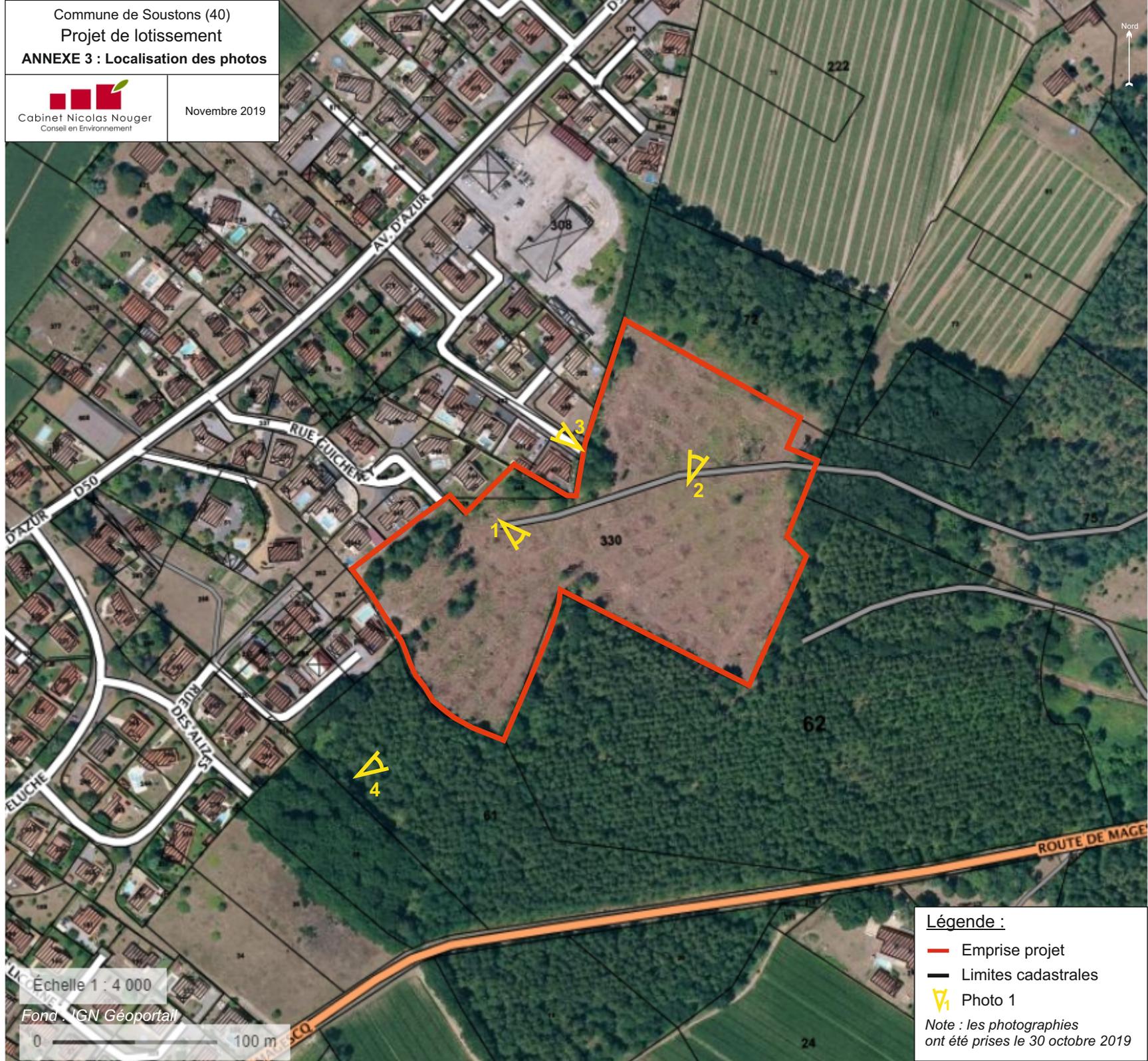
le,

05/11/2019

Signature







Échelle 1 : 4 000

Fond : IGN Géoportail

0 100 m

Légende :

-  Emprise projet
-  Limites cadastrales
-  Photo 1

Note : les photographies
ont été prises le 30 octobre 2019

ANNEXE 3 : Photographies prises le 30 octobre 2019



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4

ECHELLE : 1/500
0 5 10 15 20 25



DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU
PROJET
Lotissement " LE CLOS OIHANA " PA4
"Article R.441-4 I"

Quartier Guichény | Commune de SOUSTONS | Landes | Cadastre : Section AE

Conçu à partir du relevé topographique et du Plan établis en janvier 2019 par la SARL DUNE, Géomètres-Experts à SOUSTONS

LEGENDE :	
	Périmètre du lotissement
	Surface en béton bitumineux noir
	Surface en béton désactivé
	Surface en béton bitumineux noir pour trottoir
	Stationnement collectif en dalle gazon
	Engazonnement
	Massifs/Lande (Arbustes ; Genêts, Ajoncs...)
	Arbres à planter
	Plantation du baradeau (arbres et arbustes)
	Noue et bande plantée (arbres et arbustes)
	Talus planté (arbres et arbustes)
	Zone non aedificandi (largeur 6m)
	Espace de jeux pour enfants

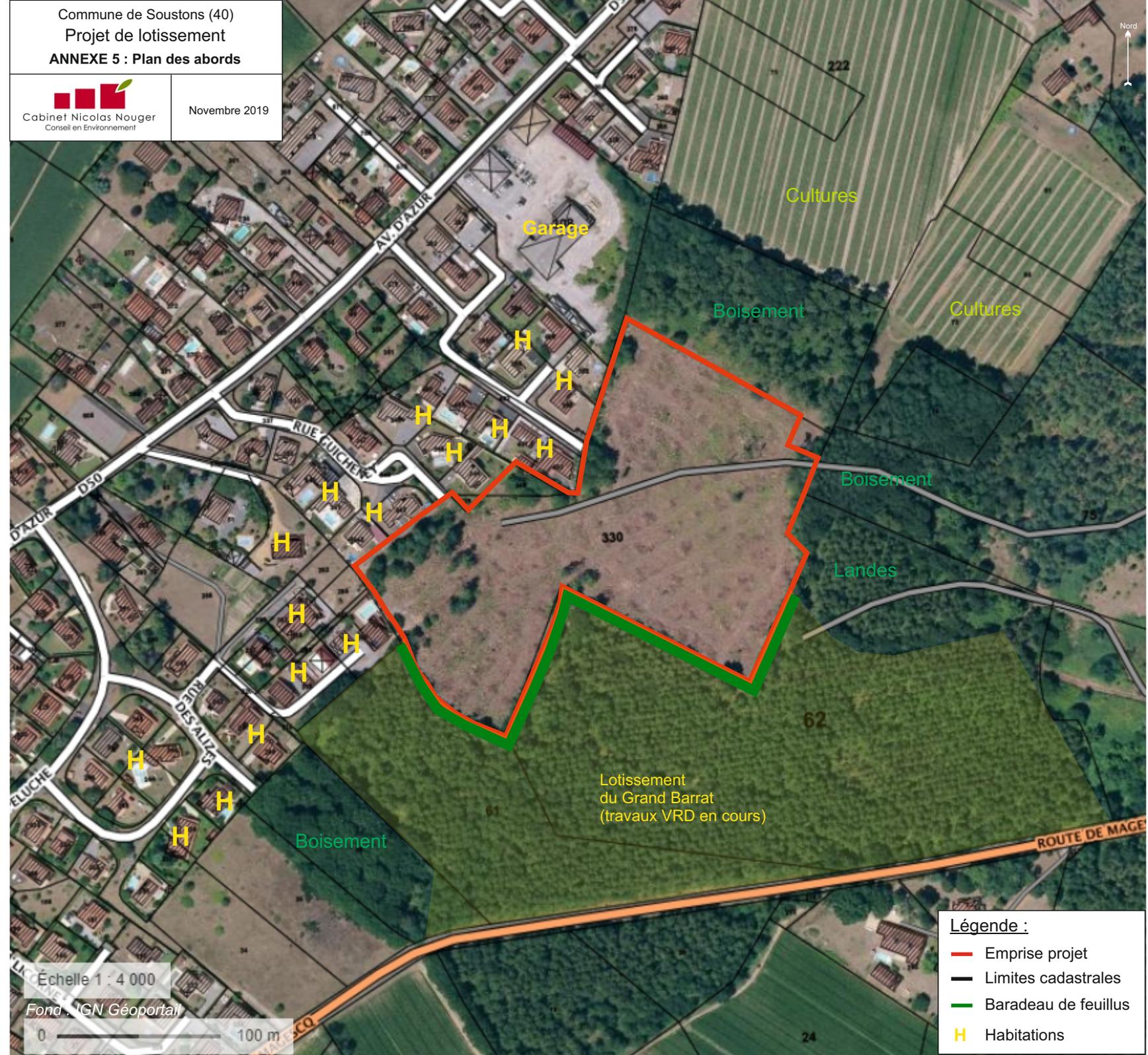
Date émission	Auteur	Observations
14/10/2019	LC	Première émission

sys. coord.	nivellement	échelle
CC44	NGF	1/500

Nota bene: Ce plan est établi sur les limites apparentes relevées. L'application cadastrale indiquée est une interprétation du plan cadastral par rapport à l'état des lieux. Ces indications ne sont en aucun cas la définition des limites réelles, qui devront faire l'objet d'un bornage contradictoire. En particulier, ce document ne pourra servir à l'implantation de bâtiment ou au calcul de prospects.

Référence dossier : 319-0427 SAGIM
Référence fichier : 319-0427 PA.svg





Légende :

-  Emprise projet
-  Limites cadastrales
-  Baradeau de feuillus
-  Habitations

Échelle 1 : 4 000
Fond : IGN Géoportail




2

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Envoyé en préfecture le 22/07/2019

Reçu en préfecture le 22/07/2019



ID : 040-244000865-20190711-20190711D01C-AU

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU :

Les zones 1AU sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 4 du PLUi).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU :

Cette zone est en l'état fermée.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLUi comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (article R.151-20 du code de l'urbanisme).

Il est important de noter que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) a été arrêté. Ce document maintient la constructibilité du terrain (zone AU) tout en revoyant l'orientation d'aménagement et de programmation.



Zone à urbaniser (AU)

 Zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



On remarquera que le terrain n'est plus grevé d'un emplacement réservé mais que la voie structurante de quartier demeure dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

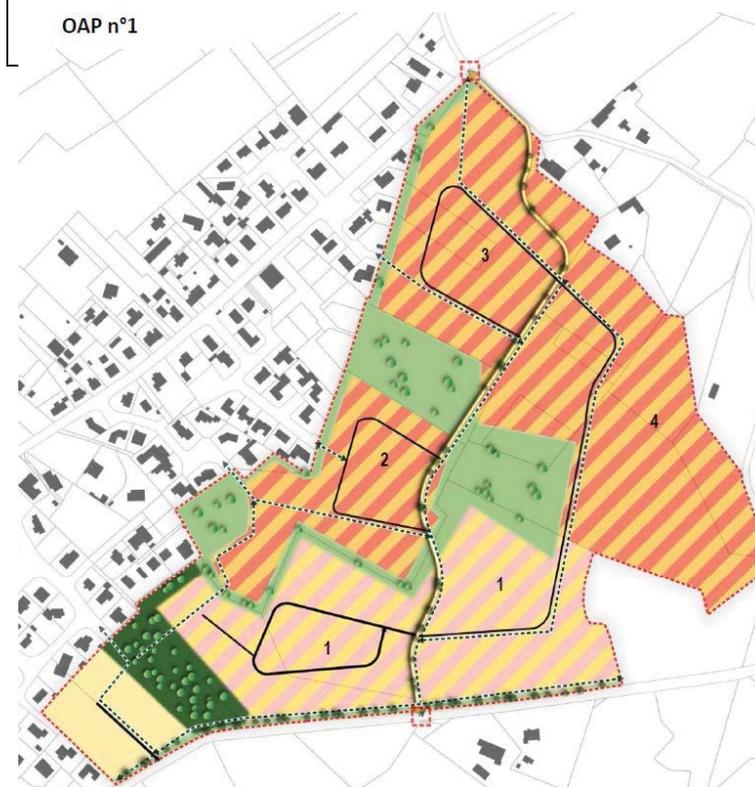
Une voie de desserte locale est projetée mais n'est plus conçue en parallèle à la voie principale, tout en étant compatible avec l'OA du PLU actuel.

La liaison paysagée est également maintenue en interface avec le quartier Guicheney en « musclant » l'espace vert Sud-Ouest.

L'espace de polarité secondaire est ici présenté comme un poumon vert de quartier.

45% des logements produits auront un caractère social

OAP n°1



CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation à court terme dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

Les équipements publics existants à sa périphérie immédiate devront avoir une capacité suffisante pour permettre la desserte des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'organisation de l'aménagement de ces secteurs a été précisée dans les orientations d'aménagement. Ces schémas de principe devront guider le développement de ces zones, dans un rapport de compatibilité avec les projets présentés.

ARTICLE IAU1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Les opérations d'aménagement qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définies dans les Orientations d'Aménagement, lorsqu'elles existent.
2. Les constructions ou installations qui, par leur nature, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.
3. Les constructions nouvelles destinées à l'industrie et l'activité agricole ou forestière.
4. Les constructions nouvelles qui ne sont pas comprises dans une opération d'aménagement.
5. Les carrières, les affouillements et exhaussements des sols, les décharges et les dépôts de véhicules usagés.
6. Le stationnement des caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
7. Les terrains aménagés de camping et caravanage y compris les "aires naturelles" de camping.
8. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE IAU2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1) OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les opérations d'aménagement à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 3 ha ; au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone ou que la superficie restant à aménager sur une zone serait inférieure à 3ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci ;
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone ;
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués dans les Orientations d'Aménagement lorsqu'elles existent ;
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager de la bande définie par le retrait de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 116 et de la Route de l'Etang d'Hardy sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté ou composé de boisements existants conformément à l'article 13 ;
- 20 % du programme de logement de chaque phase de réalisation soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux¹⁾ (PLUS, PLAI, PLS, ...). La proportion des PLS sera limitée à 20 % de la production des logements locatifs sociaux de chaque tranche d'opération. Chaque programme de logement devra comprendre au moins 10 logements sociaux (PLUS/PLAI). La servitude de 20 % ne s'applique pas en secteur 1AUa.

2) CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes.

⁽¹⁾ Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout nouveau dispositif équivalent.

ARTICLE IAU3 : ACCES ET VOIRIE

Ces zones ne sont constructibles que sous réserve que les voies publiques existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité.

1) ACCÈS

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- L'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction sera interdite pour des raisons de sécurité sur les RD N° 116, RD N°17 et de la Route de l'Etang.

2) VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations et constructions autorisées dans la zone doivent répondre aux besoins de ces dernières, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles ou ensembles d'immeubles. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne bride, etc ...).

Pour toute création ou aménagement de voie, une sur largeur de 3 mètres devra être réalisée par l'aménageur afin de permettre l'aménagement d'une bande cyclable.

ARTICLE IAU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ces zones ne sont constructibles que sous réserve que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité.

1) EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

2) ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

a- Eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

Il pourra être exigé une évacuation à la parcelle avec évacuation des trop-pleins dans les réseaux collectifs. Tout rejet sur la voie publique est interdit.

3) ELECTRICITE -TELEPHONE

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE IAU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE IAU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de :

- 25 m de la limite d'emprise publique des R.D. n° 116 et Route de l'Etang d'Hardy,
- 15 m de la limite d'emprise publique de la R.D. n° 17,
- 5 m de la limite d'emprise publique des autres voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE IAU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(cf. schéma en annexe)

Toute construction doit être implantée :

- Soit sur limite séparative,
- Soit, de telle sorte que tout point du bâtiment, à l'exception des éléments de façade décoratifs, gouttières et débords de toiture décrits à l'article UA7, soit situé à une distance de la limite séparative égale à la moitié de sa hauteur par rapport au sol naturel, avec un minimum de 3 mètres.

Aucune ouverture n'est autorisée sur les façades implantées sur la limite séparative.

La distance horizontale en tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être au moins égale à 5 mètres.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 1m60.

ARTICLE IAU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE IAU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE IAU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 m à l'égout de toit.

ARTICLE IAU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent présenter une compatibilité d'aspect et de matériaux avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Toute construction, restauration, agrandissement adjonction d'immeubles doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

L'utilisation de tous les matériaux à caractère précaire est proscrite.

Les toitures en tuiles devront respecter une pente comprise entre 35 et 45%.

A ce titre, des recommandations architecturales sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement.

ARTICLE IAU12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis au titre 1 du présent règlement.

ARTICLE IAU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération.

Les ensembles immobiliers de plus de 1000 m² de surface de plancher, les lotissements ou groupe d'habitation, doivent comporter au moins 20% d'espaces libres dont 10% d'espaces verts communs et regroupés et des espaces de jeux pour enfants.

Ce pourcentage est calculé par rapport à la superficie totale des terrains concernés par l'opération.

Les cuves de propane ou de fuel seront enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront entourées de haies vives.

Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 116 seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : Pin maritime, Chêne liège, Chêne pédonculé, Arbousier, ...

Les plantations à réaliser portées au plan de zonage et figurant dans les orientations d'aménagement devront obligatoirement être effectuées avec des essences indigènes aux formes naturelles : Pin maritime, Chêne liège, Chêne pédonculé, Arbousier, ...

ARTICLE IAU14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone 1AU est égal à 0,30.

Dans le cas de lotissements ou de groupe d'habitations, le COS s'applique à la parcelle d'origine, et le cahier des charges peut définir des COS différents pour chacune des parcelles créées dans la limite des possibilités globales découlant du COS égal à 0,30.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaire aux services publics et d'intérêt collectif.

Souston centre

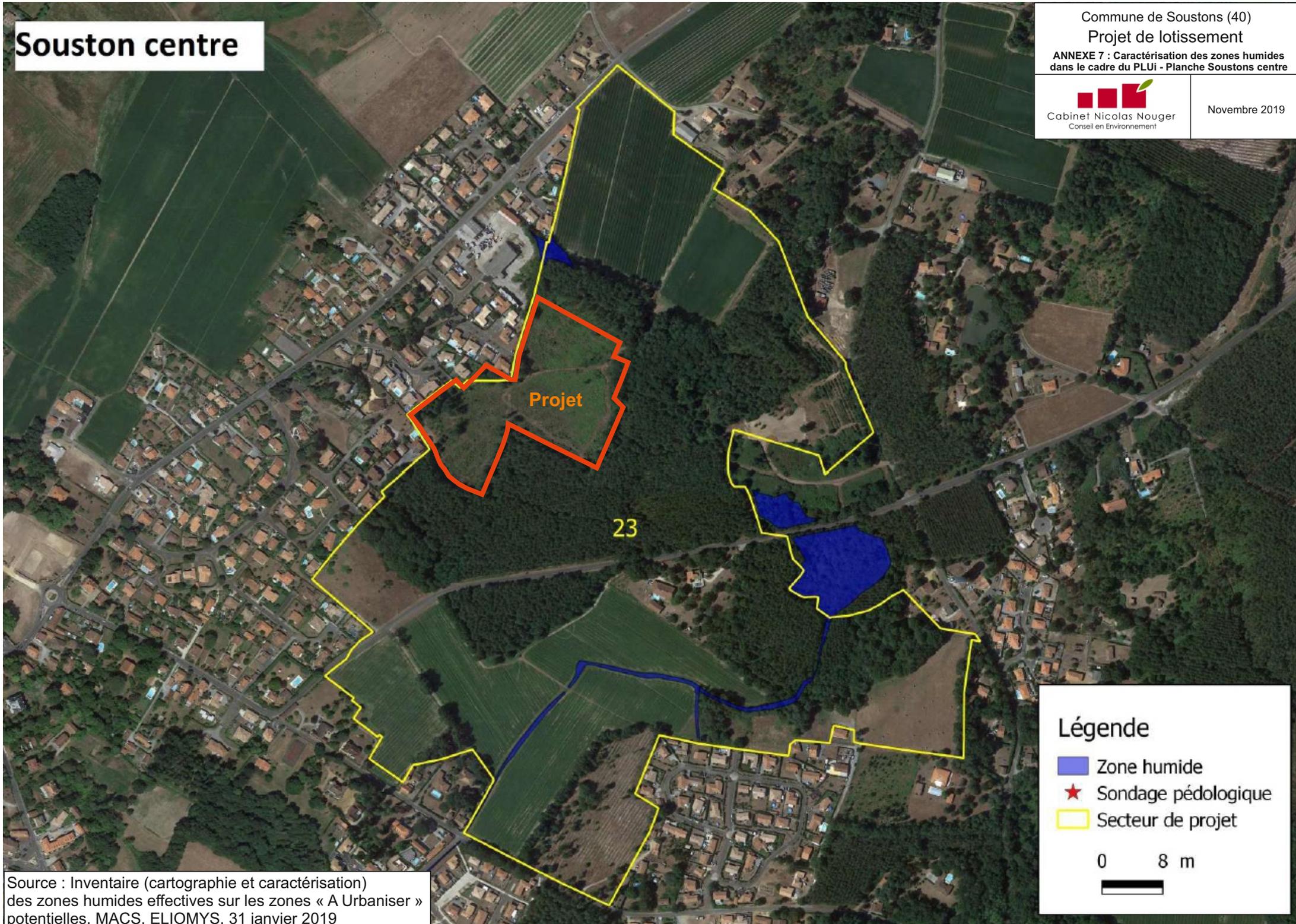
Commune de Soustons (40)

Projet de lotissement

ANNEXE 7 : Caractérisation des zones humides
dans le cadre du PLUi - Planche Soustons centre


Cabinet Nicolas Nouger
Conseil en Environnement

Novembre 2019



Projet

23

Légende

-  Zone humide
-  Sondage pédologique
-  Secteur de projet

0 8 m



Source : Inventaire (cartographie et caractérisation) des zones humides effectives sur les zones « A Urbaniser » potentielles, MACS, ELIOMYS, 31 janvier 2019