

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
12/01/2017

Dossier complet le
12/01/2017

N° d'enregistrement
2017_4328

1. Intitulé du projet

Défrichement de 22 851 m², sise allée du Cabernet à ARSAC (33), pour l'aménagement d'un lotissement de 25 140 m² comprenant 26 lots à bâtir dont un lot pour des logements sociaux

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SUD OUEST VILLAGE SOVI

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

M. OUVRARD Patrick

RCS / SIRET

3 | 1 | 6 | | 1 | 3 | 9 | 9 | 3 | 0 | | 0 | 0 | 1 | 1 | 9 |

Forme juridique

SAS

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
47)	Défrichement d'une superficie de 2,2851 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

Le projet consiste en l'aménagement d'un lotissement de 25 lots à bâtir d'une superficie moyenne de 575 m² et d'un lot pour la construction de logements sociaux de 1 028 m².

Les lots seront desservis par une voie nouvelle avec entrée et sortie sur l'allée du Cabernet. Une voie secondaire partagée et une voie tertiaire verte permettront de desservir l'ensemble des lots. Elles seront accompagnées d'accotements verts engazonnés et plantés ainsi que de l'ensemble des réseaux secs, humides et d'assainissement. Un cheminement doux mixte traversera le lotissement.

Les espaces verts auront une emprise d'environ 4 204 m² et permettront la conservation d'arbres existants notamment en limite Est, en façade de l'avenue de Ligondras où des entités végétales remarquables ont été identifiées au PLU. Ces entités végétales remarquables seront conservées à l'intérieur d'une bande tampon d'environ 16 m de largeur (2 289 m²).

Un permis d'aménager d'une assiette de 25 140 m² sera déposé.

La demande de défrichement portera sur la parcelle cadastrée AC 826p pour une surface totale d'environ 22 851 m², en effet la bande verte conservée en limite Est, d'une superficie de 2 289 m² n'entre pas dans la surface du défrichement.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est de créer un lotissement d'habitations en continuité de l'urbanisation existante à proximité (lotissements à l'Ouest et habitations au Sud-Est).

Cette zone correspond à des terrains affectés à l'urbanisation organisée.

L'ensemble projeté a pour vocation d'accueillir 25 lots privatifs et un lot pour des logements sociaux qui permettront d'augmenter la capacité d'accès de terrains constructibles viabilisés sur la commune d'ARSAC.

Le défrichement des parcelles permettra la réalisation de cette opération.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le défrichement sera réalisé par abattage et arrachage des souches des sujets, pour les sujets non conservés.

L'aménagement consistera en la viabilisation du lotissement :

- Création des voiries et cheminements doux,
- Passage des réseaux enterrés d'eaux usées et d'eaux pluviales ainsi que de l'ensemble des réseaux divers,
- Aménagement des espaces verts, conservation des entités végétales remarquables,
- Les arbres existants sur l'emprise des lots seront conservés lors de l'aménagement.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Pas de phase d'exploitation concernant le défrichement, la phase d'exploitation concernera l'opération de lotissement.

Dans sa phase d'exploitation, le projet consistera en un lotissement de 26 lots desservis par une voie nouvelle.

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).

Permis d'aménager (Code de l'Urbanisme)
Demande d'autorisation de défrichement (Code Forestier)
Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (Code de l'Environnement)

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

Demande de défrichement de moins de 25 ha

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie du défrichement :	2,2851 ha
Superficie du PA :	2,5140 ha

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Allée du Cabernet
Lieu-dit "Pénide"
Commune d'ARSAC (33)

Section AC n°825 et 826

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 ° 41 ' 11,0 " W Lat. 45 ° 00 ' 14,9 " 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 ?

Travaux de défrichement sur l'emprise de la future voie.
Travaux de création d'une voie de desserte avec accotements verts, accès aux lots et passage de l'ensemble des réseaux divers et d'assainissement.

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 ?

Usage du sol :
AC 825 : Lande
AC 826 : Futaie

L'emprise du futur lotissement est actuellement occupée par une forêt mixte (pins, chênes). Le défrichement concernera une partie de la parcelle AC 826.

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 PLU d'ARSAC a été approuvé le 3 novembre 2016
Le projet est en secteur 1AU du PLU, correspondant à des terrains affectés à l'urbanisation organisée

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 est à environ 2 400 m de la ZNIEFF 1 "Marais mouillé de Labarde" Le site est à environ 880 m de la ZNIEFF 2 "Marais de Labarde, Cantenac et Arsac"
en zone de montagne ?	<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 (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les zones humides les plus proches répertoriées par le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés se situent au niveau des ripisylves du fossé du Bernada et du ruisseau de Laurina. Le projet ne se situe pas dans une zone humide du SDAGE ou du SAGE
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Risque inondation, PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 24 octobre 2005
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zone de répartition des eaux au titre de l'aquifère de l'Oligocène à l'Ouest de la Garonne dont la cote de référence communale est +30 m NGF
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"/>	Le site Natura 2000 le plus proche est situé à 880 m : Directive Habitats n°FR7200683 "Marais du haut Médoc". L'emprise du projet ne se situe pas dans les zonages des sites Natura 2000.
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 ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera connecté au réseau d'eau potable existant
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les déblais de terrassement pourront éventuellement être réutilisés sur site
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 défrichage d'une majeure partie de l'emprise du projet réduira la biodiversité existante du site, par la destruction des habitats naturels existants sur le site du projet. Des mesures permettront d'éviter et de réduire ces impacts notamment par la préservation d'une bande verte de 16 m (2 289 m ²) en façade de l'avenue de Ligondras pour conserver des entités végétales remarquables et la préservation d'un maximum d'arbres existants au sein des lots, et au sein des espaces verts.
	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"/>	Le projet sera connecté au réseau séparatif des eaux pluviales (EP) et des eaux usées (EU). EP : Mise en place d'une solution compensatoire permettant de stocker une pluie décennale : - les eaux de ruissellement issues des lots seront infiltrées à la parcelle, - les eaux pluviales issues des espaces communs seront récupérées, stockées et infiltrées; une surverse pourra éventuellement être dirigée au fossé. EU : le réseau sera raccordé au réseau collectif desservant le secteur. L'ensemble de ces dispositifs permettra d'éviter les éventuels impacts indirects du projet sur le site.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Consommation d'espaces forestiers.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La phase travaux pourra entrainer des nuisances sonores. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et à réduire au maximum les nuisances.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La phase travaux pourra entrainer des vibrations temporaires. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et à réduire au maximum les nuisances.
	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 pourront être produites par les aménagements (candélabres, habitations). Actuellement, on observe des émissions lumineuses à proximité immédiate, issues des aménagements et habitations alentours.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Durant la phase travaux, de faibles émissions de poussières dans l'atmosphère pourront avoir lieu. Celles-ci seront cependant limitées dans le temps, à la durée des travaux.</p>
	<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 seront récupérées, stockées et infiltrées sur le site, avec une éventuelle surverse vers l'extérieur du site.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet sera raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Actuellement, l'emprise du projet est majoritairement boisée.</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.

Actuellement, les parcelles objet du défrichement sont occupées par une forêt mixte. En façade Est, des entités végétales ont été identifiées comme remarquables au PLU.

L'opération projetée consiste à poursuivre le développement pavillonnaire de la commune, afin de répondre à la demande en logements du secteur.

Les parcelles du projet sont situées en zone 1AU du PLU, correspondant à des terrains affectés à l'urbanisation organisée du secteur.

L'accès principal se fera par une voie à créer raccordée à l'allée du Cabernet.

Le lotissement sera traversé par des cheminements doux permettant de créer des liaisons interquartiers.

Le défrichement d'une partie des parcelles du projet représente environ 0,08% de la surface de la commune.

L'ensemble des impacts et mesures concernant le milieu naturel (notamment la conservation d'un maximum d'arbres existants et la mise en place d'une solution compensatoire pour la gestion des eaux pluviales) seront abordés dans la demande d'autorisation de défrichement et le dossier Loi sur l'Eau. Le projet se situe en dehors des zonages du patrimoine naturel et n'est pas concerné par la présence de zone humide.

Les entités remarquables identifiées au PLU en façade de l'avenue de Ligondras seront conservées dans le cadre du projet. Pour se faire une bande d'environ 16 m sera instituée en recul de cette avenue. Cette zone tampon aura une superficie de 2 289 m².

L'aménagement d'espaces verts communs permettra également de conserver des sujets existants en façade Ouest et Sud et de planter des arbres de haute tige ainsi que des arbres d'alignement en bordure de voirie. Les espaces verts au sein du projet auront une superficie totale de 4 204 m².

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ; <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 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 ; <input checked="" type="checkbox"/>
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 ; <input checked="" type="checkbox"/>

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
6. Patrimoine naturel et cartographie des habitats
7. Extrait du zonage du PLU et règlement de la zone 1AU

9. Engagement et signature

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

Fait à

Beychac et Caillau

le,

09. 01. 2017

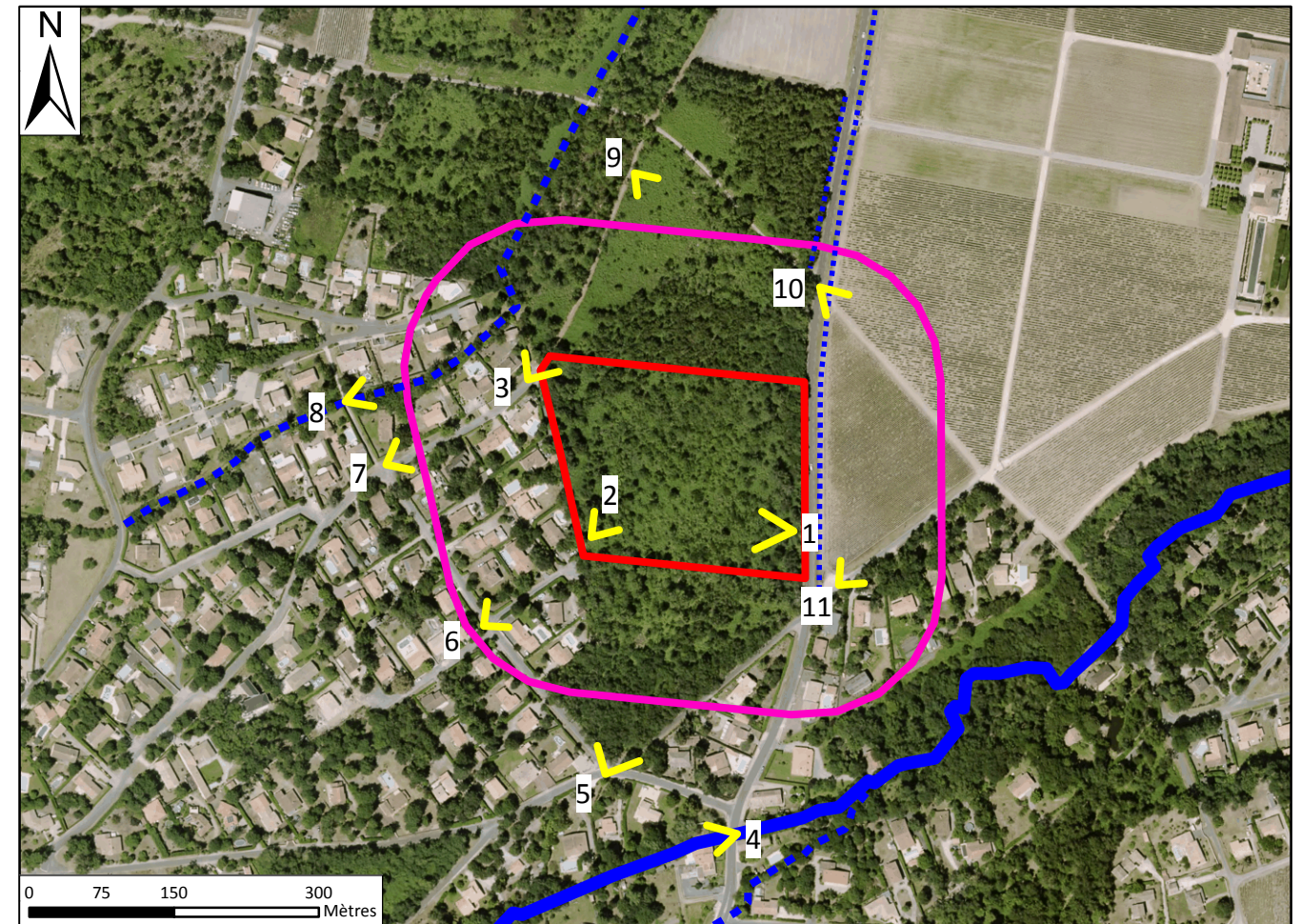
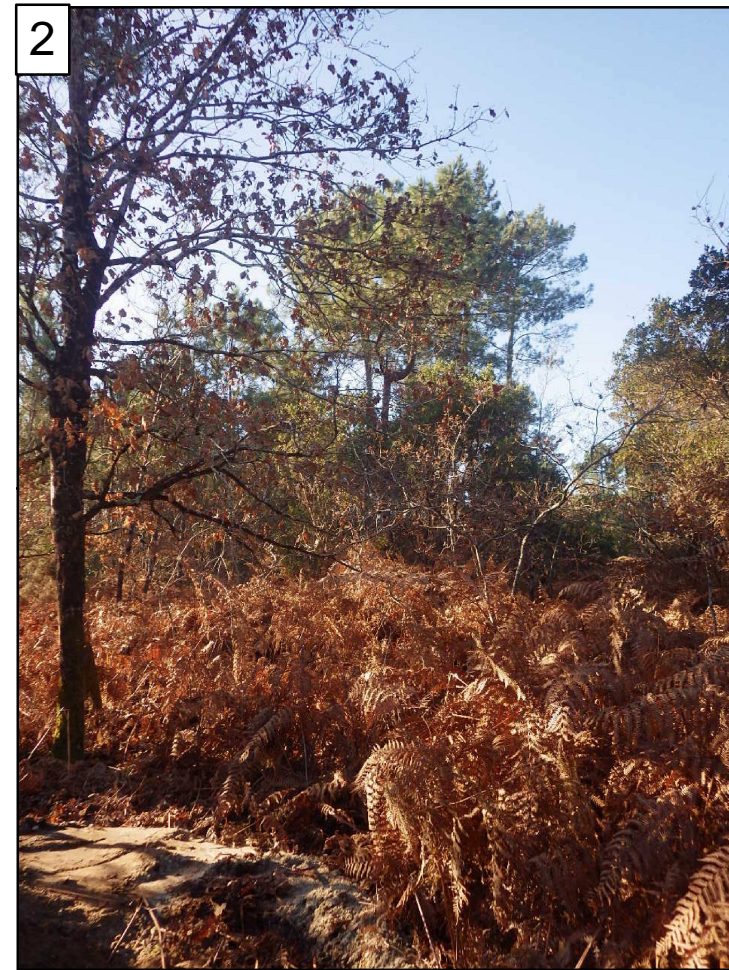
Signature

SOVI SUD-OUEST VILLAGES
SAS au capital de 5 060 000 €
2, route de la Forestière
33750 BEYCHAC ET CAILLAU
RCS Bx B 318 139 930

3. PHOTOGRAPHIES DU SITE ET DES ABORDS

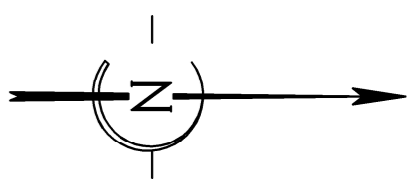
SARL CERAG - 03/01/2017

SITE














ABORDS






Légende:

-  Assiette de l'opération : S = 25140 m²
-  Lots privés
-  25 terrains libres : S = 14384 m²
-  1 lot réservé aux logements sociaux : S = 1028 m²
-  Voirie
-  Espaces verts communs : S = 4204 m²

-  Altimétrie du terrain naturel
-  Candélabres / bornes lumineuses
-  Arbres d'alignement à planter
-  Arbres à planter
-  Végétation existante

<i>Département de la Gironde</i> Commune de ARSAC	
Opération d'aménagement Lieu-dit PENIDE	
APS	PLAN DE COMPOSITION

Maître d'ouvrage:	
SOVI	
Bureau d'études urbanisme et VRD:	
 SAEL AUGE - Cabinet de Génie-Expert 57 Rue du port DE LUCH 33000 BORDEAUX Tél: 05 57 42 72 50 Fax: 05 57 42 77 43 p.ave@auge.fr	

Destiné par S.C	
Dossier n° T12.034	Fichier: T12.034 APS_20.12.16.dwg
Responsable projet: BERGERES Carole	
Date : Décembre 2016	
Mail: c.bergeres@auge.fr	

MODIFICATIONS	
Traces	Date

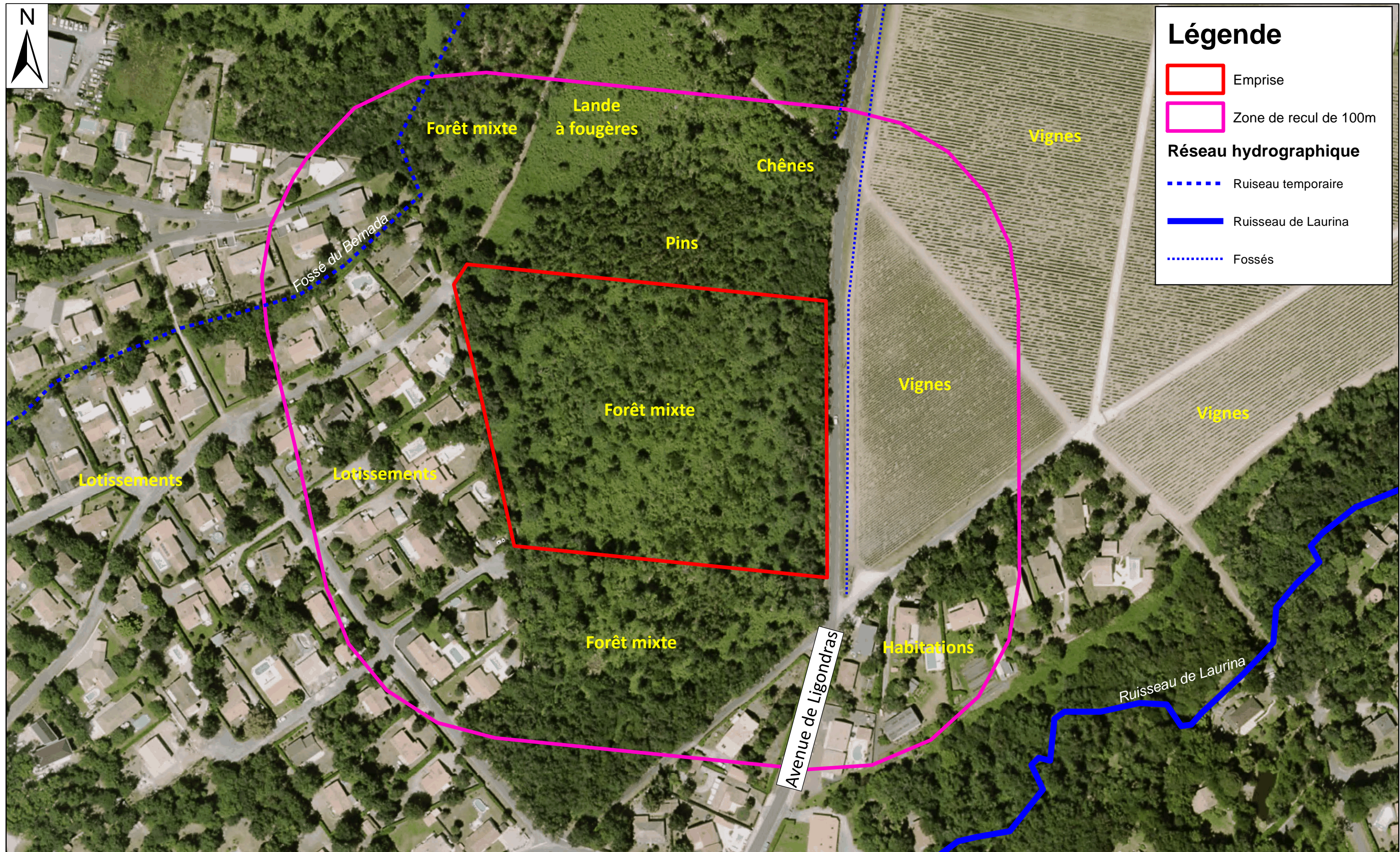
ECHELLE: 1/500

ADRESSE : Allée du cabernet - Allée du petit verdot
CADASTRE : Section 1^{re}



5. PLAN DES ABORDS

Photographie aérienne - 1/2500



COMMUNE D'ARSAC

Sise : allée du Cabernet - lieu-dit « Pénide »

Projet d'aménagement d'un lotissement de 26 lots

Patrimoine naturel *Cartographie des habitats*

Pièce 6 de la demande d'examen au cas par cas

Maître d'ouvrage



2, route forestière
33 750 BEYCHAC-ET-CAILLAU

N86-16- JANVIER 2017

Table des matières

A.	MESURES D'INVENTAIRE ET DE PROTECTION	3
1.	ZNIEFF 1	3
2.	ZNIEFF 2	4
3.	NATURA 2000 – DIRECTIVE HABITAT	4
4.	CARTOGRAPHIES DES ZONES HUMIDES (SDAGE, SAGE)	5
B.	CARTOGRAPHIE DES HABITATS NATURELS DU SITE	6
1.	FORET MIXTE (CB. 43)	7
C.	CARTOGRAPHIE DE LA ZONE NATURELLE CONSERVEE.....	9

A. MESURES D'INVENTAIRE ET DE PROTECTION

Type de zone	Dénomination	Zonage intéressant le projet
ZNIEFF 1	Marais mouillé de Labarde - 720030032	NON - distance de séparation de 2 400 m
ZNIEFF 2	Marais De Labarde, Cantenac et Arsac - 720007951	NON - distance de séparation de 880 m
Natura 2000 Directive Habitat	Marais du Haut-Médoc - FR7200683	NON - distance de séparation de 880 m

1. ZNIEFF 1



Source : DREAL Aquitaine

2. ZNIEFF 2



Source : DREAL Aquitaine

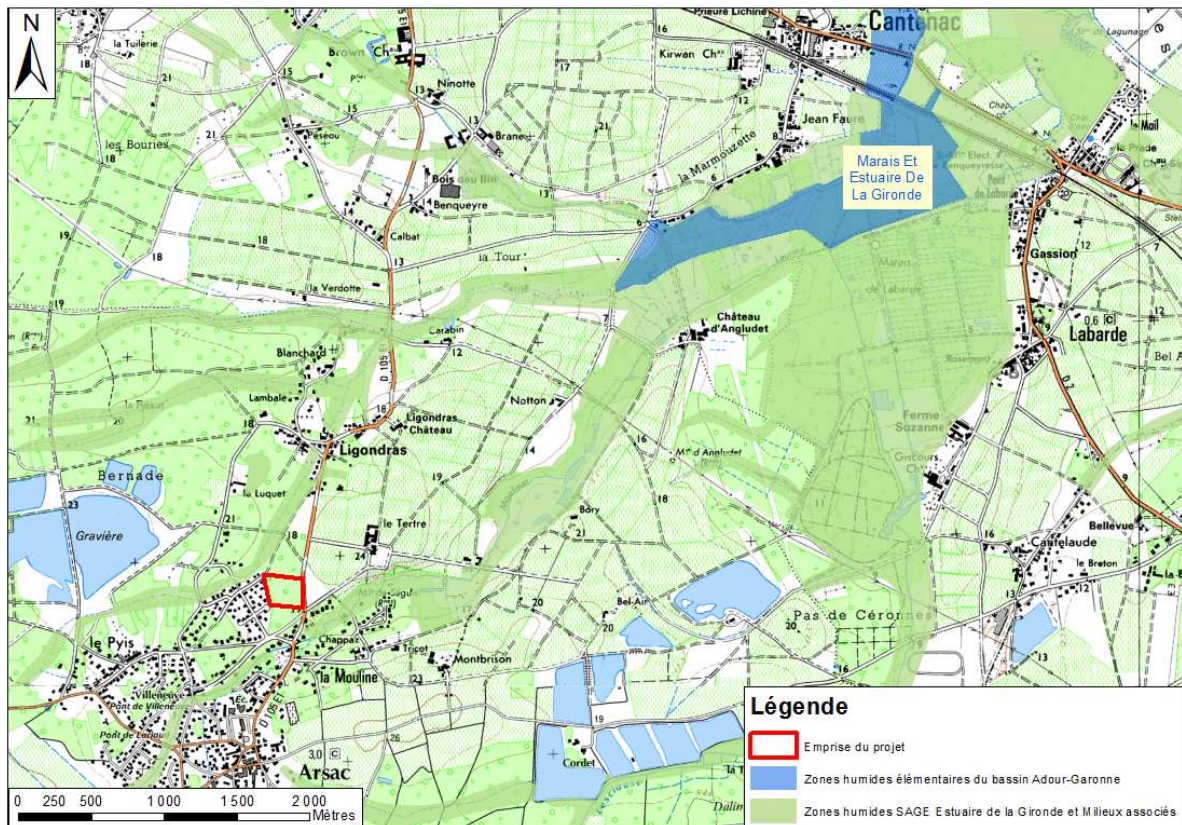
3. Natura 2000 – Directive Habitat



Source : DREAL Aquitaine

4. Cartographies des zones humides (SDAGE, SAGE)

La zone d'étude se situe en dehors des zones humides élémentaires cartographiées sur le bassin Adour-Garonne et des zones humides référencées au SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés ». Les zones humides les plus proches répertoriées par le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés se situent au niveau des ripisylves du fossé du Bernada et du ruisseau de Laurina



Carte des zones humides référencées au SDAGE et SAGE

Sources : BD Carthage et SMIDDEST

B. CARTOGRAPHIE DES HABITATS NATURELS DU SITE

En raison de la ponctualité des relevés, nous ne pouvons garantir l'exhaustivité du recensement, cependant, les principales espèces représentatives des habitats présents sur le site ont été identifiées. Les prospections de terrain ont été effectuées le 3 janvier 2017. Les principales formations végétales identifiées sur la parcelle sont :

- Une forêt mixte

NB : Les espèces relevées sont distribuées selon des classes d'abondance pour chaque strate (arborée, arbustive et herbacée) avec ici :

- 4 : >75%
- 3 : 40 à 75%
- 2 : 20 à 40%
- 1 : ≤20%
- + : quelques individus.

Le site est bordé sur sa façade Ouest par des parcelles avec des constructions à usage d'habitation avec jardins. Au Nord, le terrain du projet confronte une pinède et au Sud, se poursuit la forêt mixte. La limite Est est marquée quant à elle par l'avenue de Ligondras.



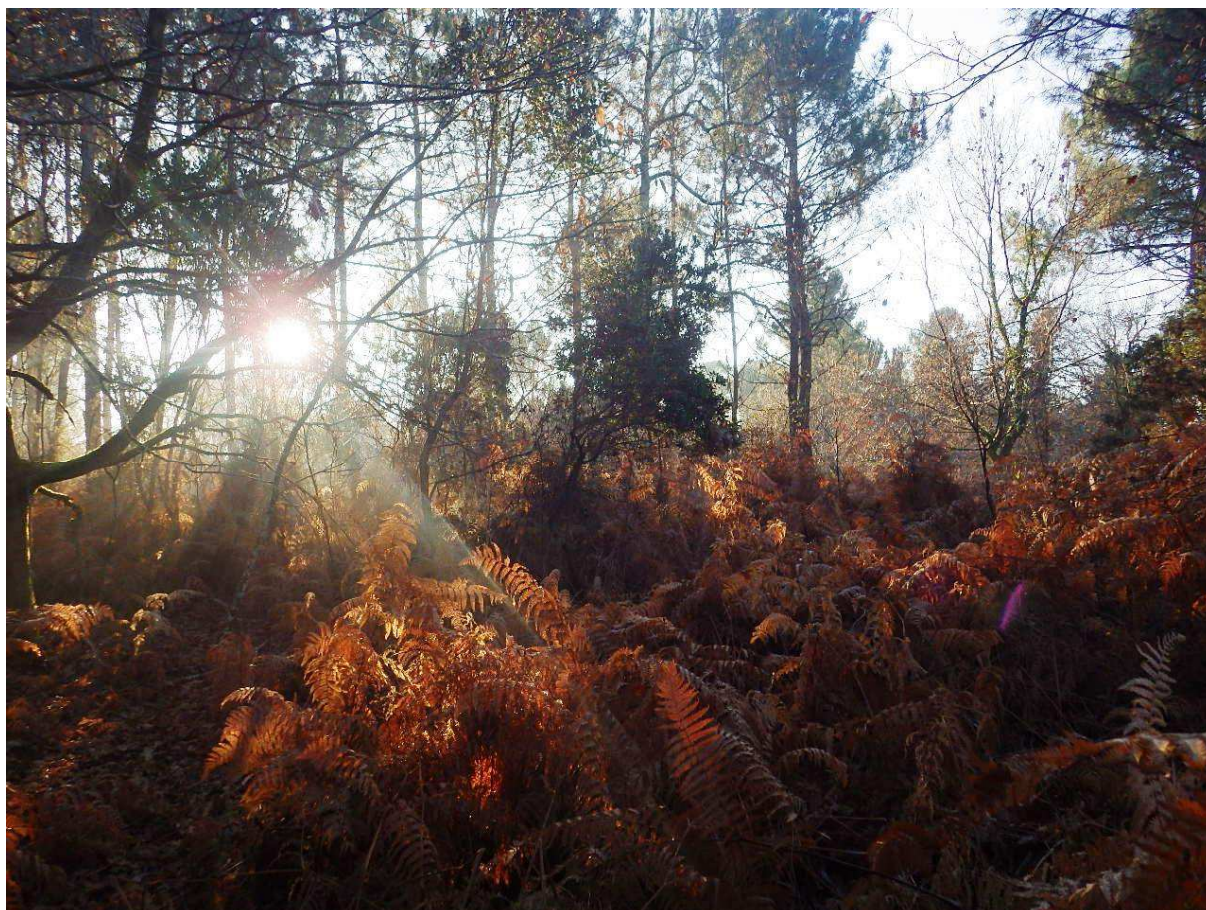
Carte de végétation sommaire - Examen du 3 janvier 2017
(SARL CERAG)

1. Forêt mixte (CB. 43)

Cette formation recouvre l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

Les principales espèces identifiées au sein de cette formation sont (liste non exhaustive) :

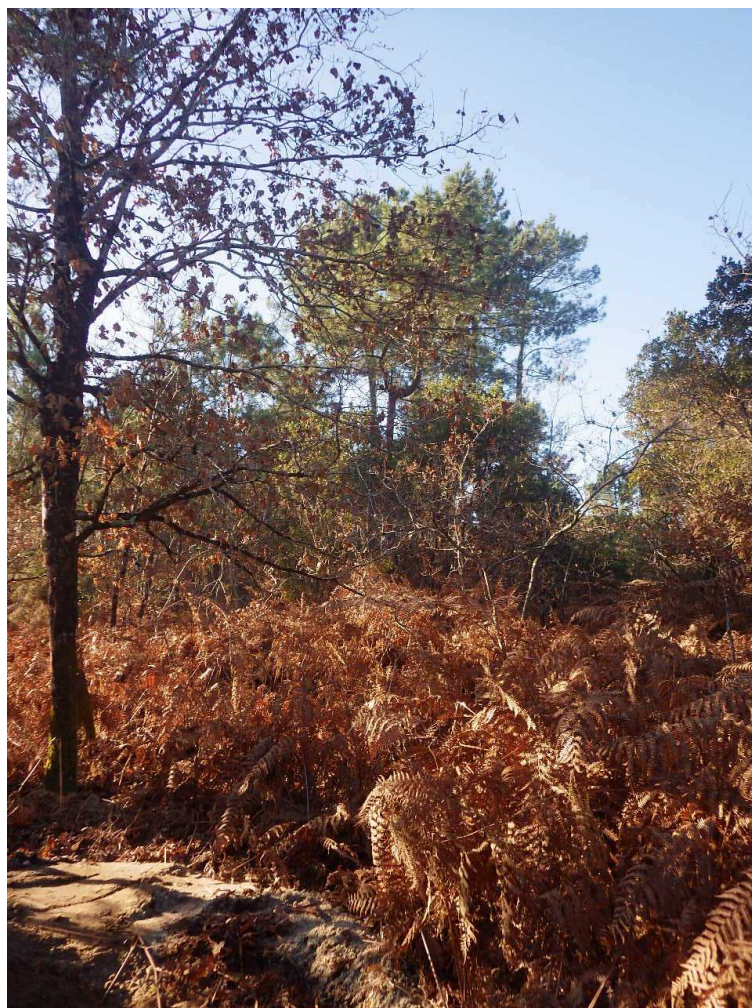
Nom vernaculaire	Nom scientifique	Abondance
	Strate arborée	
Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>	3
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	2
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	+
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	+
	Strate arbustive	
Arbousier	<i>Arbustus unedo</i>	1
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europeus</i>	1
	Strate herbacée	
Fougère aigle	<i>Pteridium aquilinum</i>	3
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	1
Lierre rampant	<i>Hedera helix</i>	+
Ronce	<i>Rubus sp</i>	+



Photographies de la forêt mixte en partie Nord-Ouest (© SARL CERAG - 03/01/2017)



Photographies de la forêt mixte en partie Sud-Ouest (© SARL CERAG - 03/01/2017)



Photographies de la forêt mixte en partie Sud-Est (© SARL CERAG - 03/01/2017)

C. CARTOGRAPHIE DE LA ZONE NATURELLE CONSERVEE

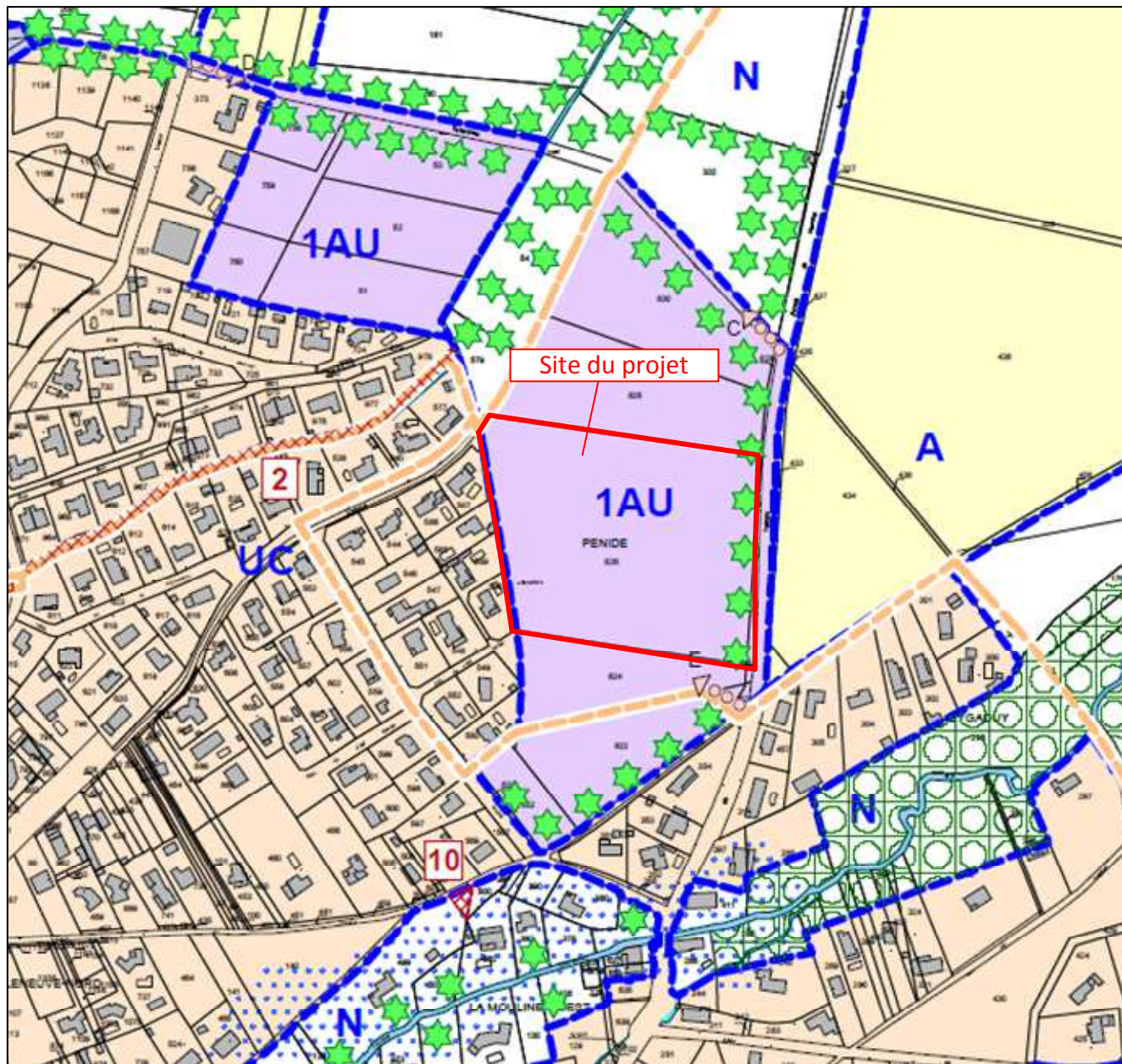
Dans le cadre du projet et conformément au PLU, une bande naturelle sera conservée en façade Est. Un recul d'environ 16 m permettra de préserver des entités végétales remarquables. Il s'agit de chênes principalement.










**Carte de la bande de recul en façade de l'avenue de Ligondras
(Source : Orthophotographie, Réalisation : CERAG)**

D'autres beaux individus d'arbres seront conservés au sein des espaces verts communs, ces entités sont détaillées sur le plan de composition fourni en pièce n°4 de la présente demande d'examen au cas par cas.

7. PLU



Légende

-  Emplacement réservé
-  Espace Boisé Classé à conserver
-  Cheminements doux existants ou à créer
-  Recul des constructions au titre de l'article L.111-6 du Code de L'Urbanisme.
-  Secteurs soumis au risque d'inondation et concernés par les dispositions prévues par le PPRI
- Elements de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 153-19 :**
 -  Plantation à réaliser
 -  Entité végétale remarquable

CHAPITRE 7 - ZONE 1AU

La zone 1AU, terrains affectés à l'urbanisation organiséeRappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*Opérations d'aménagement*

1.1 - Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Constructions

1.2 - Les constructions à usage d'habitation, de commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.

1.3 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.4 - Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôt.

1.5 - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

Carrières

1.6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.7 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.8 - Les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les résidences mobiles.

1.9 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*Opérations d'aménagement*

2.1 - Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, 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 au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité les aménagements paysagers suivants :

Dans le secteur du Prince Nord :

- Création d'un espace public engazonné et boisé de 15m minimum le long de la voie nouvelle située à l'Ouest du secteur et de l'Avenue du lac.

Dans le secteur de Pénide

- Création d'un espace public engazonné et boisé de 10m minimum le long de l'Avenue de Ligondras.
- elles comportent une affectation d'un minimum de 15% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires.

2.2 - Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Constructions

2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.4 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

Dans le secteur 1AUh :

2.5 - Les opérations d'aménagement à condition que :

- elles intègrent dans leur programme des constructions destinées à un usage d'hôtellerie,
- elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, 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,

Constructions

2.6 - Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.7 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

Dans le secteur 1AUs :

2.8 - Les opérations d'aménagement à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, 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 comportent une affectation d'un minimum de 80% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires.

Constructions

2.9 - Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.10 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**◆ ACCES**

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, ces accès pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise des voies.

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.4 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour pouvoir y placer un container de collecte des ordures ménagères.

3.6 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.7 - Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la RD 208 et de la RD105E1.

◆ VOIRIE

3.8 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.9 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.

1AU

3.10 - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

3.11 - Les voies en impasse provisoires sont autorisées ; il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
- de prévoir la réaffectation, à terme, de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 60 m. Dans ce cas, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

3.12 - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

Dans le secteur du Prince Nord

- Voie primaire, emprise 15 m minimum avec points de passage A et B.
- Voie secondaire, emprise 14 m minimum

Dans le secteur de Pénide

- Voie primaire, emprise 15 m minimum avec points de passage C et D.
- Voie secondaire, emprise 12 m minimum avec point de passage E.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.7 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

Autres réseaux

4.8 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.9 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les aménageurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport à RD 208 : les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la RD 208. Ce retrait détermine une emprise collective publique de 15 mètres qui sera obligatoirement plantée et engazonnée conformément aux prescriptions de l'article 13.

6.2 - Par rapport à RD 105^{E1} : les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la RD 105^{E1}. Ce retrait détermine une emprise collective publique de 5 mètres qui sera obligatoirement plantée et engazonnée conformément aux prescriptions de l'article 13.

6.3 - Par rapport aux autres voies :

- Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12 m : les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 5 m, à l'exception des garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules qui seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.
- Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

Pourront déroger à ces articles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel : les équipements collectifs d'infrastructure (poste de transformation électrique, ...) et de superstructure (bâtiment à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles, ...

1AU

Dans le secteur 1AUh :

6.4 - En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

6.5 - Pourront déroger à l'article 6.4 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- Les piscines.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12 m : les constructions devront être implantées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.

7.2 - Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m et inférieure ou égale à 20 m : les constructions devront s'implanter en ordre semi-continu sur l'une des limites latérales, et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

7.3 - Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 20 m : les constructions devront s'implanter en ordre discontinu en retrait des limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

7.4 - Quelle que soit la largeur de la parcelle : les constructions et leurs bâtiments annexes ainsi que les piscines devront respecter un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite séparative arrière.

7.5 - Dans tous les cas, lorsque les limites sont constituées par un fossé nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions devra se faire en retrait minimum de 3 mètres de ses limites.

Dans le secteur 1AUh :

7.6 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale à celle-ci.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d \geq H/2$ avec minimum 4 m).

7.7 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

7.8 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface n'excède pas 20 m², pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.9 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du code de l'urbanisme).

9.1 - Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12 m : l'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas excéder 40 % de la surface de la parcelle.

9.2 - Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m : l'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas excéder 30 % de la surface de la parcelle.

9.3 - Quelle que soit la largeur de la parcelle, il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure (poste de transformation électrique, ...) et de superstructure (bâtiment à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles, ...

Dans le secteur 1AUh :

9.4 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout et à 9 m au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 6 m à l'acrotère.

10.2 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure (poste de transformation électrique, ...) et de superstructure (bâtiment à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles, ...

Dans le secteur 1AUh :

10.4 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout et à 12 m au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 9 m à l'acrotère.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**◆ OBJECTIFS**

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations par exemple) de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Constructions nouvelles

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

11.2 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

11.3 - Les tuiles bétons de couleur grise anthracite ou noire disposées conformément aux règles de l'Art sont admises.

Façades

11.4 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.5 - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

Epidermes

11.6 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre de Gironde, sable, crème, ivoire.

11.7 - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

11.8 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

11.9 - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

11.10 - Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Dans le cas où les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.11 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales. Ils pourront également être traités à base de bardages ou clins en bois de teinte naturelle ou de matériaux à l'aspect équivalent.

◆ CLOTURES

11.12 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.13 - Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.14 - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes : les haies vives pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

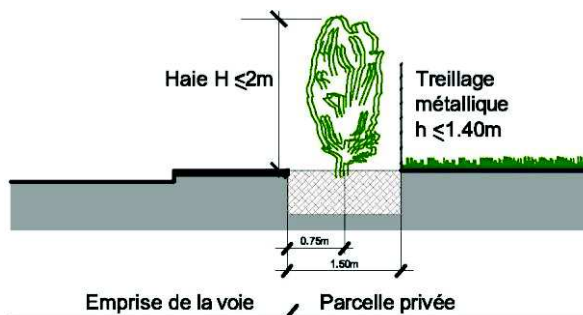


Schéma 11.4

1AU

ARTICLE 1AU12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

12.2 - Le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison de :

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Constructions à usage d'habitation collective :

Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement :

- surface de plancher $\leq 50 \text{ m}^2$: 1 place par logement ;
- $50 \text{ m}^2 \leq$ surface de plancher $\leq 100 \text{ m}^2$: 1,5 places par logement ;
- surface de plancher $\geq 100 \text{ m}^2$: 2 places par logement.

Dans tous les cas, il sera exigé au minimum un emplacement supplémentaire pour quatre logements à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

Hébergement hôtelier :

Il est exigé au minimum 1 place par chambre.

Bureaux - Artisanat - Commerces :

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 50 m^2 de surface de plancher, à l'exception des constructions à usage de commerce et d'artisanat d'une superficie inférieure à 150 m^2 .

Autres cas :

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le nombre de place de stationnement à réaliser sera déterminé en fonction de leur nature, de leur fréquentation, de leur localisation par rapport aux parkings publics existants à proximité et de l'éventuel foisonnement (usage non simultané).

12.3 - Dans les opérations d'habitat groupé, il est exigé une aire de stationnement de vélo couverte par logement.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres plantés pourront être répartis sur la zone de stationnement.

13.2 - Dans les opérations d'aménagement, un minimum de 15 % de la surface du terrain doit être aménagé en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Il pourra être envisagé une répartition différente des 15 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération ; emprises plantées des voies.

13.3 - Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 25 % d'espace vert planté comprenant également les plantations d'arbres et d'arbustes.

13.4 - Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.

13.5 - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

13.6 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

13.7 - Les arbres et arbustes existants dans les bandes déterminées par les retraits de 15 m par rapport aux limites d'emprise publique de la voie nouvelle Ouest, de l'Avenue du lac et de l'Avenue de Ligondras seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : pins, chênes, ...

13.8 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage ou figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation devront être obligatoirement effectuées conformément aux prescriptions suivantes :

Espaces collectifs publics : l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- les bandes boisées,
- les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

Les bandes boisées :

Cette bande sera engazonnée et plantée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre).

Les plantations d'alignement le long des voies de desserte :

Les voies de desserte devront être obligatoirement plantées d'arbres d'alignement et d'arbustes conformément au document n°3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

13.9 - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1- Sans objet.

ARTICLE 1AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Les opérations immobilières, groupe d'habitations et lotissement de 10 logements et plus devront être équipés d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts collectifs si ceux-ci sont conçus pour être arrosés.

15.2 - Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

ARTICLE 1AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Non réglementé.