

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

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

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

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

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

02-12-16

Dossier complet le

02-12-16

N° d'enregistrement

2016-4192

1. Intitulé du projet

Aménagement d'un lotissement en 5lots

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

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

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
51°a)	- Défrichage d'une superficie cadastrale de 6822 m². (Défrichage soumis à autorisation au titre de l'article L.341-3 du code forestier et portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare et inférieure à 25 hectares).

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

- Réalisation d'un lotissement en 5 lots.
- Défrichage de chênes pédonculés, de bouleaux, de cyprès.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est la création d'un lotissement en 5 lots.
Ce programme permettra d'augmenter la capacité de logements sur la commune de Biganos.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux de VRD sont prévus pour une durée de 2 mois (défrichage compris).

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

les futures habitations seront occupées à l'année.

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
- Autorisation de défrichement

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

- Autorisation de défrichement

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
-Superficie du Lotissement (Arpentée)	6 822 m ²
-Superficie des Lots	5 312 m ²
-Superficie des Espaces verts	705 m ²
-Superficie des voiries	805 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Commune de BIGANOS
31 Rue Gambetta
section : BH n°52,132

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 ° 58 ' 38 " 0

Lat. 44 ° 39 ' 04 " 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 ?

Pas de lien fonctionnel avec d'autres travaux.

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 actuel du sol : Jardin avec chênes pédonculés, bouleaux et cyprès.
 - zonage au PLU actuel : zone UC

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

Oui Non

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

Plan Local d'Urbanisme (PLU)
 -Zone UC :
 La zone UC, secteurs d'urbanisation contemporaine pavillonnaire.

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

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

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

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

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de BIGANOS est située dans un PPRI submersion marine approuvé en date du 30 mars 2010. La commune de BIGANOS est située dans un PPRIF (Incendie de forêt) prescrit en date du 30 Décembre 2010.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Le site natura 2000 directive habitat est situé à 1,6 km à l'Ouest du projet de lotissement.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-Rabattement temporaire de nappe superficielle en phase travaux.
	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"/>	-Perturbation temporaire lors de la phase chantier.
	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 est situé à 1,6km du site natura 2000, mais il est séparé du site natura 2000 par des voies et des habitations existantes.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- les parcelles n'auront plus une vocation naturelle, elles seront changées au profit d'un espace urbain.
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Risques feu de forêt.
	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"/>	-Légère nuisance sonore lors des travaux de terrassement et de défrichage.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vibrations causées par les engins de chantiers
	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 candélabres seront installés le long de la voirie.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>-Libération de matière en suspension (particules) dans l'air lors du défrichage en faible quantité.</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 infiltrées dans le sol.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>-le projet n'engendre pas d'impact car le rejet des eaux usées sera orienté vers le réseau d'eaux usées communal.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>-Le défrichage entraînera une modification directe et permanente de la vision paysagère. Pour limiter ces impacts, 10 % de la superficie du projet seront aménagés en espaces verts collectifs et plantés. les arbres existants seront conservés dans cette zone.</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

Sans objet.

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Le projet ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'impact car :

- Le projet de lotissement en 5lots se trouve en continuité d'une zone d'habitat. et apportera une offre de logements attendue sur la commune.
- Aucune espèce sensible ou remarquable n'a été observée sur le site lors de notre visite du 24/11/2016.
- les impacts paysagers et écologiques seront réduits du fait de la conservation de la végétation existante et des plantations réalisées dans le cadre de l'aménagement du lotissement.
- Le projet est suffisamment éloigné du site natura 2000.
- Le projet est situé dans un secteur déjà urbanisé et la zone de projet est situé dans une zone UC du PLU.

Des mesures seront prises pour limiter l'impact sur l'environnement :

- Aménagement de dispositifs de stockage des eaux pluviales au niveau de la voirie et des parcelles privatives permettant de limiter les débits. (type:chaussée réservoir et tranchées drainantes).
 - Aménagement d'espaces verts le long de la voirie.
 - Préservation d'arbres existants au niveau des espaces verts ou plantation.
 - Mise en place de protocoles et sensibilisation du personnel de chantier lors des travaux afin de respecter l'environnement.
- Les réseaux seront mis en place, sur un laps de temps relativement court de la phase travaux de l'ensemble du projet et de façon progressive : ouverture d'un linéaire de tranchée, mise en place du réseau, rebouchage du linéaire. Ce procédé ne nécessite pas de pompages importants des eaux de la nappe saisonnière. Ces mesures permettent ainsi d'éviter la mise en place de pompages en phase travaux.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	X
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	X
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	X
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input 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 ;	X

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
- Plan Topographique
- Esquisse
- Extrait du Plan du PLU et règlement
- Note environnementale

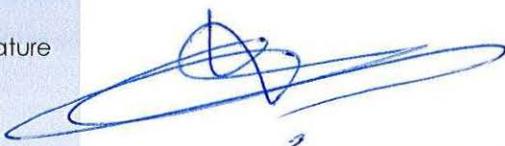
9. Engagement et signature

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

Fait à

le,

Signature





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé
de l'environnement

Annexe n°1 à la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire À JOINDRE AU FORMULAIRE CERFA N° 14734

**NOTA : CETTE ANNEXE DOIT FAIRE L'OBJET D'UN DOCUMENT NUMÉRISÉ DISTINCT
LORSQUE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EST ADRESSÉE À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
PAR VOIE ÉLECTRONIQUE**

Personne physique			
Nom	<input type="text"/>	Prénom	<input type="text"/>
Adresse			
Numéro	<input type="text"/>	Extension	<input type="text"/>
Nom de la voie		<input type="text"/>	
<input type="text"/>			
Code Postal	<input type="text"/>	Localité	<input type="text"/>
Pays		<input type="text"/>	
Tél.	<input type="text"/>	Fax	<input type="text"/>
Courriel	<input type="text"/>		
<input type="text"/>			
Personne morale			
Nom	<input type="text" value="TRAVERT"/>	Prénom	<input type="text" value="LAURENT"/>
Adresse du siège social			
Numéro	<input type="text"/>	Extension	<input type="text"/>
Nom de la voie		<input type="text"/>	
<input type="text" value="2 Allée des Greens"/>			
Code postal	<input type="text" value="33260"/>	Localité	<input type="text" value="LA TESTE DE BUCH"/>
Pays		<input type="text"/>	
Tél.	<input type="text" value="06.62.22.65.57"/>	Fax	<input type="text"/>
Courriel	<input type="text" value="l.travert-cvillas @ groupe-hdv.fr"/>		
<input type="text"/>			
Personne habilitée à fournir des renseignements sur la présente demande			
Nom	<input type="text" value="SARL PARALLELE 45"/>	Prénom	<input type="text"/>
Qualité	<input type="text" value="GEOMETRES EXPERTS Associés"/>		
Tél.	<input type="text" value="05-56-03-50-99"/>	Fax	<input type="text" value="05-56-03-57-41"/>
Courriel	<input type="text" value="lacanau @ parallele-45.com"/>		
<input type="text"/>			

En cas de co-maîtrise d'ouvrage, listez au verso l'ensemble des maîtres d'ouvrage.

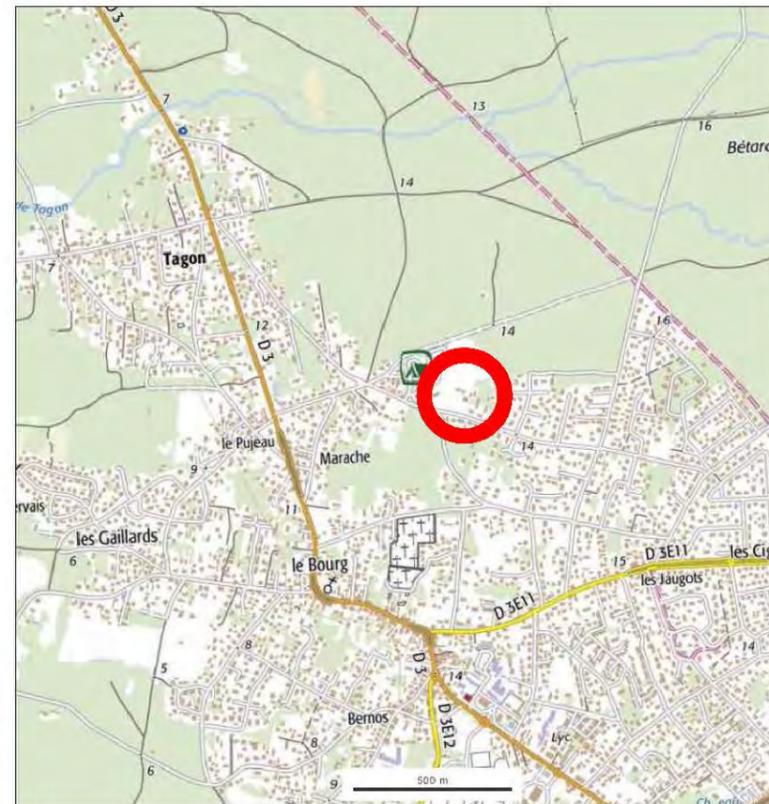
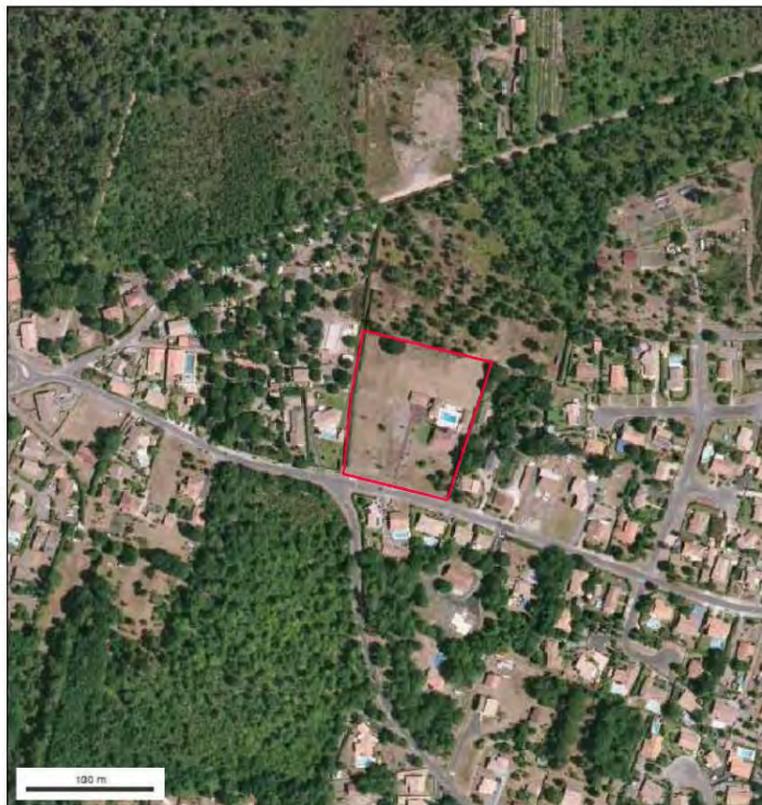
Département de la GIRONDE

COMMUNE DE BIGANOS * 33380 *

PLANS DE SITUATION

Propriété de Mme RADIGON Maryse
sise, 31 rue Gambetta

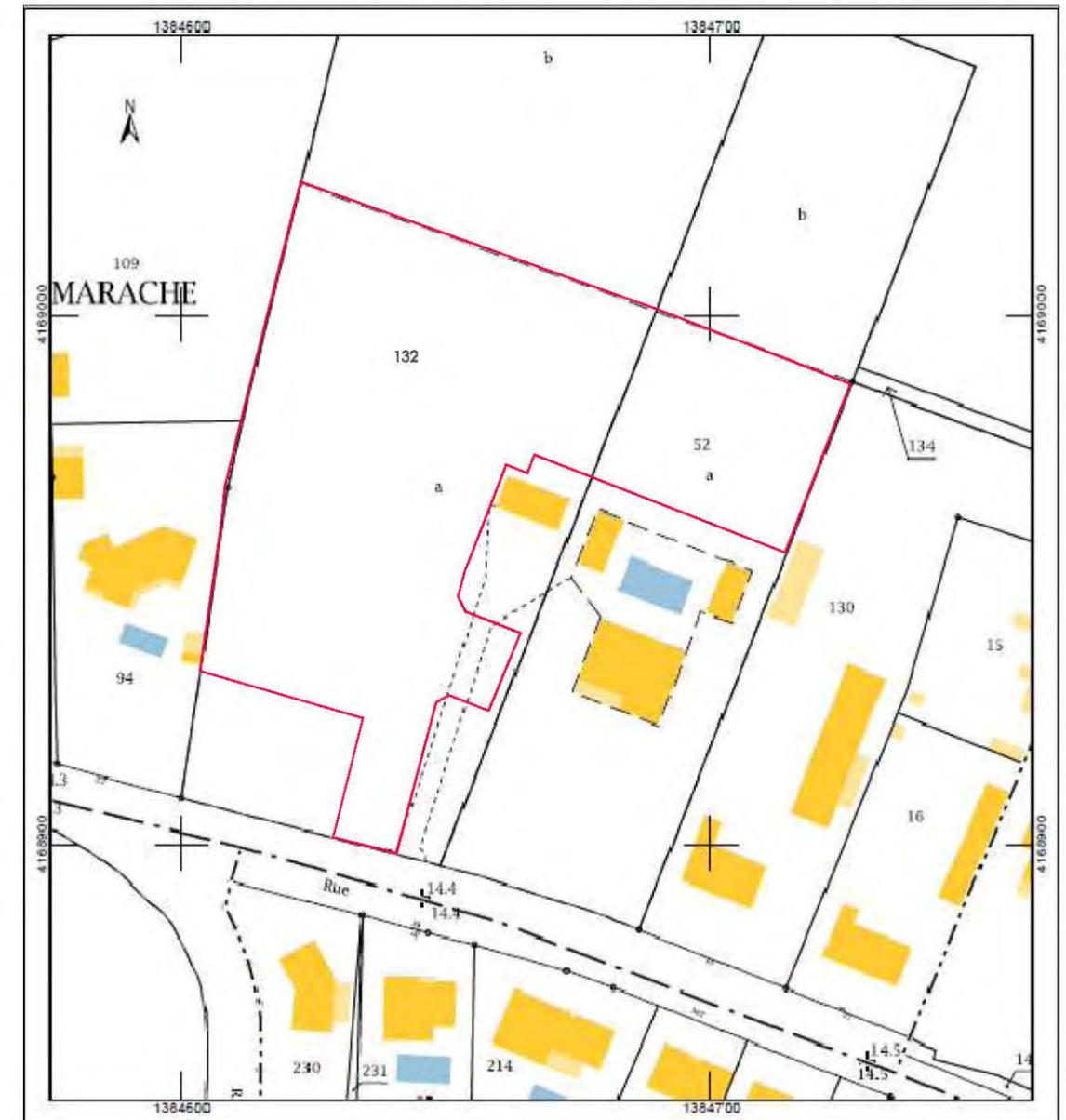
Vue aérienne



REFERENCES CADASTRALES

Section : BH
Numéro : 52 - 132

Plan Parcellaire



PARALLELE 45

Société de Géomètres-Experts Associés

Résidence "Erica"
416, Boulevard de la Plage
33120 ARCACHON
TEL: 05.56.83.09.36
FAX: 05.56.83.22.10
arcachon@parallele-45.com

PLAN ETABLI
LE : 27 OCTOBRE 2016
A : Arcachon

MODIFIE LE:

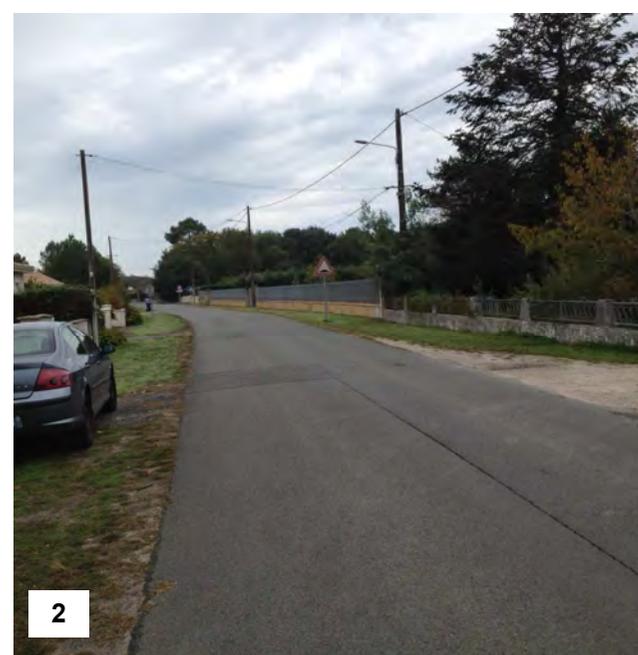
DOSSIER : 16A0902

FICHER : 16A0902-DP.DWG

Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage proche



Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain





 Emprise du futur lotissement



Géomètres-Experts Associés

PARALLELE 45
Société de Géomètres-Experts Associés

65, Avenue de la Côte d'argent
B.P 5
33680 LACANAU

TEL : 05 56 03 50 99

PLAN ETABLI
A : LACANAU

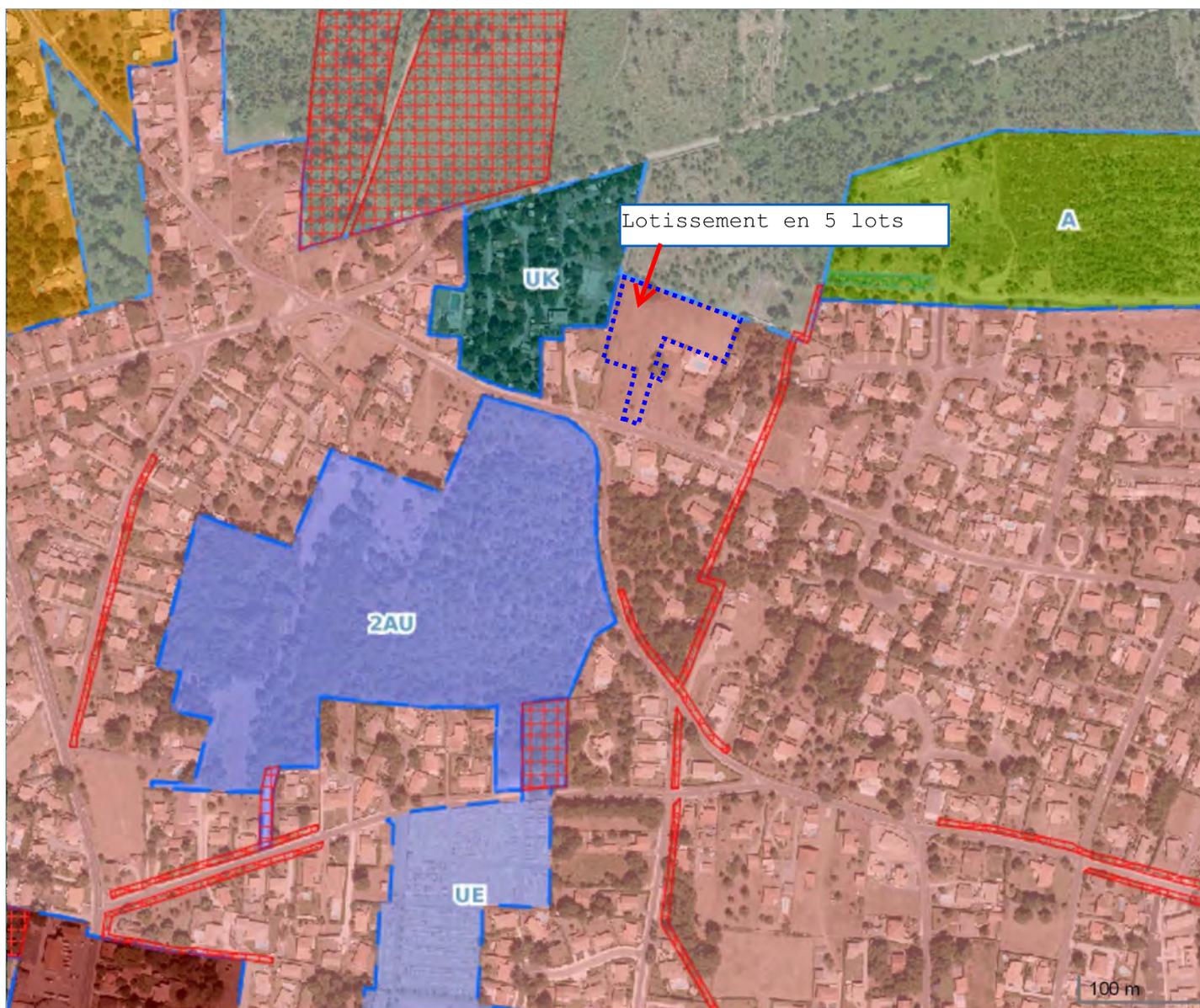
Le : 28/11/2016
DOSSIER : 16A0902/
FICHER : 16A0902 – Vue aérienne



E-URBANISME
PLAN LOCAL D'URBANISME



BASSIN D'ARCACHON
SYNDICAT INTERCOMMUNAL



NOTES

CHAPITRE 3 - ZONE UC

La zone UC, secteurs d'urbanisation contemporaine pavillonnaire.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

La zone UC est concernée par le risque d'inondation matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée. Au titre de l'article R.123-11-b du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1 - 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.
- 1.2 - Les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.3 - 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

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

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- 1.5 - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.6 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.
- 1.7 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

- 1.2 - Les caves et les sous-sols.
- 1.3 - Les affouillements et les exhaussements.
- 1.4 - Les clôtures pleines.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Non réglementé.

ARTICLE UC3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

3.1 - 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.

3.2 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.3 - 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.

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

3.5 - 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.

3.6 - La création d'un accès à une nouvelle construction issue d'un découpage parcellaire effectué à une date postérieure à celle de l'approbation du PLU prenant la forme soit d'une bande d'accès, soit d'une servitude de passage est interdite.

Cependant, un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage existant à la date d'approbation du PLU est constructible à condition que cette bande d'accès ou cette servitude de passage mesure 4 m de large au minimum et 50m de long au maximum. Dans tous les cas la bande d'accès ou la servitude de passage ne peut desservir que deux terrains au maximum.

◆ VOIRIE

3.7 - Les voies nouvelles publiques ou privées 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.

3.8 - Les voies en impasse devront 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.

ARTICLE UC4 : 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 domestiques et industrielles

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 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.(cf.annexes sanitaires)

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.

Eaux pluviales

4.5 - Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parkings, voiries, toitures...) devront prioritairement être infiltrées sur le site. Seul, un débit de fuite de ces ouvrages pourra être autorisé vers le réseau public, après accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel ne soit pas aggravé par l'aménagement. Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie décennale (50mm en 4 heures).

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

ARTICLE UC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE UC6 : 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 au domaine public ferroviaire : les constructions nouvelles devront s'implanter à 20 m minimum en retrait de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.

6.2 - Par rapport à la piste cyclable Lège/Biganos : les constructions nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 15 m de la limite et emprise existante ou projetée de la piste cyclable.

6.3 - Par rapport aux autres voies : 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.

6.4 - 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.

6.5 - Pourront déroger à l'article 6.3 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 :

 La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

 Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives. Les balcons et les avant-toits ne sont pas concernés par ce retrait.

7.2 - 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.

7.3 - 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 hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 - Les constructions annexes pourront être implantées en limite séparative si la hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m.

Toutefois, lorsque les limites seront constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation de ces constructions annexes devra se faire en retrait minimum de 4 m de ses limites.

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 4 m.

8.2 - Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

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

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

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.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8,50 m au faîtage et à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

10.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

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

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant et dans le paysage des secteurs concernés.

◆ 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 s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale, 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.

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

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 35 et 45%.

11.3 - Les débords de toit devront être supérieurs à 50 cm.

11.4 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction. Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur.

Façades

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

11.6 - Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure à la largeur).

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

11.8 – Les coffres des volets roulants doivent rester invisibles depuis l'espace public.

Epidermes

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

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

Couleurs des menuiseries

11.11 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

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

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.13 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois à lames verticales de teinte naturelle.

◆ CLOTURES

11.14 - 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.

11.15 - Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.16 - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

-  Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.
-  Les clôtures en bois de type girondine n'excédant pas une hauteur maximum de 1,20 m.
-  Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme par exemple), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

ARTICLE UC12 : 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 voies publiques.

◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

12.2 - Dans les opérations d'aménagement, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Il est exigé deux emplacements sur chaque lot pour les lotissements et au droit de chaque logement pour les groupes d'habitations, plus un emplacement pour 4 logements à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

◆ ACTIVITES

12.4 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

-  60 m² de SHON de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
-  20 m² de SHON de construction à usage d'hébergement hôtelier.

◆ AUTRES CAS

12.5 - 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.

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5000 m², 10 % de cette surface doivent être aménagés 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).

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

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

13.5 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis par exemple).

13-6 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être obligatoirement effectuées.

13.7 - Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 25 % d'espace vert planté.

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2. Le COS n'est pas applicable aux constructions et aménagements d'équipement collectif à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

14.2 - Conformément à l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Département de la GIRONDE

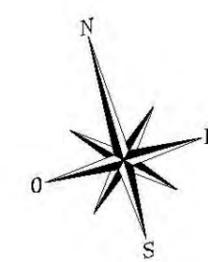
COMMUNE DE BIGANOS * 33380 *

PLAN TOPOGRAPHIQUE

Propriété de Mme RADIGON Maryse
sise, 31 rue Gambetta

BH 134

Pièce jointe DP 9



Y=4169.000

BH 109

X=1384.550

BH 94

BH 132

BH 130

Y=4168.950

X=1384.750

Y=4168.900

NOTA:

- Levé réalisé au vu des signes de possession dans un système de Coordonnées Planimétrique Rattaché en Lambert 93 CC45.
- Le Nivellement est Rattaché au N.G.F. par Teria.
- L'application parcellaire résulte de la superposition d'un agrandissement du plan cadastral sur le fond de plan topographique.
- Les limites de propriété n'ont pas fait l'objet d'un bornage contradictoire.
- Les côtes et les superficies ne seront définitives qu'après le bornage contradictoire.
- La façade sur voie n'a pas fait l'objet d'un alignement.

Tracé des réseaux suivant indications du propriétaire

⊗ Borne existante

REFERENCES CADASTRALES

Section : BH
Numéros : 52 - 132

ECHELLE : 1/500



PARALLELE 45
Société de Géomètres-Experts Associés
Résidence "Erica"
416, Boulevard de la Plage
33120 ARCACHON
TEL: 05.56.83.09.36
FAX: 05.56.83.22.10

PLAN ETABLI
LE : 27/10/2016
A : Arcachon
MODIFIE LE:
DOSSIER : 16A0902
FICHER : 16A0902-DP.DWG



Département de la GIRONDE
 COMMUNE DE BIGANOS * 33380 *

ESQUISSE

Propriété de Mme RADIGON Maryse
 sise, 31 rue Gambetta

Superficie Total PA : 6822 m²

Numéro de lot	Superficie	%
PA 1	906 m ²	13
PA 2	921 m ²	14
PA 3	1600 m ²	24
PA 4	831 m ²	12
PA 5	1054 m ²	15
Total Lots	5312 m²	78
Espaces Verts	705 m²	10
Voirie et Trottoirs	805 m²	12
Superficie PA	6822m²	100
Lot Bâti	2321 m²	—

LEGENDE COMPOSITION

	Lot / Partie privative
	Chaussée - Stationnements
	Trottoirs
	Espaces verts

Limite du PA

Tracé des réseaux suivant indications du propriétaire

Barne existante

NOTA:

- Levé réalisé au vu des signes de possession dans un système de Coordonnées Planimétrique Rattaché en Lambert 93 CC45.
- Le Nivellement est Rattaché au N.G.F. par Teria.
- L'application parcellaire résulte de la superposition d'un agrandissement du plan cadastral sur le fond de plan topographique.
- Les limites de propriétés n'ont pas fait l'objet d'un bornage contradictoire.
- Les côtes et les superficies ne seront définitives qu'après le bornage contradictoire.
- La façade sur voie n'a pas fait l'objet d'un alignement.

REFERENCES CADASTRALES

Section : BH
 Numéros : 52 - 132



ECHELLE : 1/500



PARALLELE 45
 Société de Géomètres-Experts Associés

Résidence "Erica"
 416, Boulevard de la Plage
 33120 ARCACHON
 TEL: 05.56.83.09.36
 FAX: 05.56.83.22.10

PLAN ETABLI
 LE : 22/09/2016
 A : Arcachon

MODIFIE LE:
 DOSSIER : 16A0902
 FICHER : 16A0902-Esquisse.DWG

NOTE ENVIRONNEMENTALE – CREATION D'UN LOTISSEMENT EN 5 Lots Commune de BIGANOS

I) Environnement général

1 Territoires artificialisés

11 Zones urbanisées

111 Tissu urbain continu

112 Tissu urbain discontinu

12 Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication

121 Zones industrielles et commerciales

122 Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés

123 Zones portuaires

124 Aéroports

13 Mines, décharges et chantiers

131 Extraction de matériaux

132 Décharges

133 Chantiers

14 Espaces verts artificialisés, non agricoles

141 Espaces verts urbains

142 Equipements sportifs et de loisirs

2 Territoires agricoles

21 Terres arables

211 Terres arables hors périmètres d'irrigation

212 Périmètres irrigués en permanence

213 Rizières

22 Cultures permanentes

221 Vignobles

222 Vergers et petits fruits

223 Oliveraies

23 Prairies

231 Prairies

24 Zones agricoles hétérogènes

241 Cultures annuelles associées aux cultures permanentes

242 Systèmes culturaux et parcellaires complexes

243 Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants

244 Territoires agro-forestiers

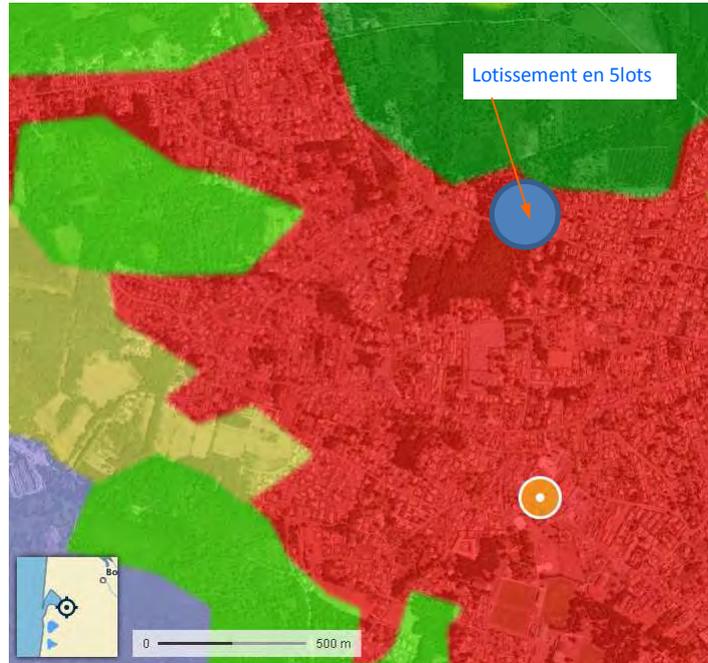
3 Forêts et milieux semi-naturels

31 Forêts

311 Forêts de feuillus

312 Forêts de conifères

313 Forêts mélangées



- Occupation des sols autour du futur lotissement – Source IFEN - Corine Land Cover 2006 –

D'après le site Land Cover France le projet se trouve entre une **zone à Tissu Urbain**.

Le site est bordé :

- à L'Est par une parcelle bâtie (section BH n°130) et une parcelle boisée (section BH n°134)
- à l'Ouest par deux parcelles bâties (section BH n°94, 109)
- au Sud par la rue Gambetta
- au Nord par deux parcelles (jardins) (section BH n°132p et 52p)

II) La végétation sur site

Au vu des observations sur le site en date du 24/11/2016, la zone d'étude se compose de chênes pédonculés, de bouleaux, de cyprès. La zone d'étude se trouve dans un jardin avec présence d'une prairie siliceuse (pelouse).

III) La faune

- Avifaune :

L'avifaune inventoriée est caractérisée par la présence d'espèces inféodées aux zones boisées (pic vert, geai des chênes, palombes, tourterelle).

Au niveau de la zone d'étude, on peut trouver la présence d'espèces ubiquistes qui supportent bien la proximité des installations humaines (merles, rouge-gorge, mésanges).

- Amphibiens et reptiles

Les visites de terrain n'ont pas mis en évidence la présence d'amphibiens ou de reptiles sur la zone d'étude (absence de fossés).

- Insectes

Les visites de terrain n'ont pas mis en évidence la présence d'insectes sur la zone d'étude.

- Mammifères

Aucun mammifère n'a été observé sur la zone d'étude. On peut soupçonner la présence de chevreuils et de sangliers.

IV) Zone de protection naturelle et équilibre écologique

La commune de Biganos possède un zonage Znieff de type 2, un zonage Znieff de type 1, un zonage directive habitat, un zonage directive oiseaux.

Le site ne fait partie d'aucun périmètre de protection. La zone de protection la plus proche est située à 1,6Km au Sud-Ouest du projet de lotissement.



Carte des zones d'Espaces protégés - Commune de Biganos

ANNEXE - RELEVÉ FLORISTIQUE

Espèces végétales	Photographie sur site
Bouleaux	
Chênes pédonculés	
Cyprès	