

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

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

Ministère chargé de
l'environnement

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

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Projet de résidence de tourisme composé 252 hébergements hôteliers, au niveau des rues Saint-André et du Pont Neuf sur la commune de Le Teich (33).

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

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SARL PROMOBAT

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

RCS / SIRET

| 4 | 1 | 0 | | 0 | 4 | 8 | | 7 | 5 | 5 | | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 |

Forme juridique

SARL

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

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

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
40 - Villages de vacances et aménagements associés	Villages de vacances et aménagements associés dont les travaux créent une surface plancher de 13 557 m ² et dont le terrain d'assiette couvre une superficie de 4,2 ha. A minima rubriques 2.1.5.0 de la nomenclature Loi sur l'Eau pour le rejet des eaux pluviales et 3.3.1.0 pour l'impact sur les zones humides

4. Caractéristiques générales du projet

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

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet consiste en l'aménagement d'une résidence de tourisme comprenant 252 logements pour une surface de plancher de 13 557 m² environ, sur un terrain d'une superficie totale de l'ordre de 4,2 ha.

Les poches de stationnement seront localisées en limite Est du site et accessibles directement depuis la rue du Pont Neuf, ce qui permet de limiter la voirie interne à l'intérieur de la résidence à des cheminements doux (cycles et piétons) qui desservent les logements ainsi que les services offerts par la résidence (terrains de sport, accueil et restaurant, centre de remise en forme...). Des abris à vélo seront réalisés sur l'ensemble de l'opération afin de promouvoir les déplacements doux.

Les espaces verts dégagés s'attachent à préserver un maximum des arbres existants et le projet a été dessiné autour de la trame paysagère existante de type bocagère. Les haies et bosquets sont ainsi préservés au maximum et offrent des arbres et arbustes matures, permettant de conférer une certaine intimité aux différents logements projetés.

Les espaces verts auront une emprise de plus de 29 190 m², soit environ 69 % de l'emprise du projet.

Un permis de construire sur un terrain d'assiette de 4,2 ha sera déposé.

Actuellement le site est exempt de toute construction, ainsi, aucun travaux de démolition ne sont prévus.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est de créer une résidence hôtelière touristique à proximité de zones touristiques (port de plaisance, zone de baignade aménagée, réserve ornithologique) et en continuité de l'urbanisation existante sur la commune du Teich.

L'ensemble projeté a pour vocation d'accueillir 252 logements qui permettront d'augmenter la capacité d'accueil touristique sur la commune tout en réussissant son intégration paysagère dans un secteur en transition entre l'urbanisation pavillonnaire et résidentielle et des milieux naturels se développant à proximité du Bassin d'Arcachon.

Le porteur du projet souhaite créer une résidence de tourisme de moindre impact écologique et dans l'esprit d'un tourisme durable mettant en valeur les ressources patrimoniales du secteur qu'elles soient naturelles ou culturelles. Il s'agit de promouvoir un tourisme de proximité, soucieux de réduire son empreinte écologique.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Phase travaux d'aménagement et de construction:

- La mise en défens des zones à protéger (zones humides préservées, arbres...),
- Le passage des réseaux enterrés d'eaux usées, d'eaux pluviales ainsi que de l'ensemble des réseaux divers dans des tranchées,
- L'aménagement des voies nouvelles, des cheminements doux et des stationnements (terrassements, mise en place des couches de fondation et de forme, mise en place des bordures et du revêtement),
- La construction d'hébergements de tourisme (terrassements pour les fondations, coulage des dalles, montage des murs, mise en place des charpentes et des ouvertures, toiture, ...),
- L'aménagement des espaces verts paysagés et des espaces communs : programme de nettoyage doux des espaces naturels conservés, programme de plantations d'espèces indigènes, aménagement d'espaces de convivialité et rencontres, mise en place le long des cheminements piétons de panneaux pédagogiques informant sur les espèces et espaces protégés...

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La phase d'exploitation concernera l'opération d'aménagement d'une résidence de tourisme.

Le projet connaîtra donc la vie d'un ensemble de logements touristiques tournés vers le tourisme durable :

- zones de stationnements accessibles directement depuis la rue du Pont Neuf en limite Est : il est prévu environ 264 places de stationnement pour les résidents ainsi que 20 places de parking dédiées au pôle Accueil et Bien être,
- cheminements doux permettant l'accès aux hébergements et aux divers services : terrains de tennis, petit stade, terrain de pétanque, centre de remise en forme, piscine,
- observatoire au niveau de la zone de restauration permettant de découvrir les espaces naturels environnants (bras de l'Eyre à l'Est, bassin d'Arcachon au Nord...),
- Abris à vélos répartis sur l'ensemble de la résidence pour promouvoir les déplacements doux à l'intérieur de la résidence, tout comme vers l'extérieur,
- présentation des ordures ménagères au niveau d'espaces en bordure des voies existantes : rue Saint-André au Sud et du Pont Neuf à l'Est évitant l'intervention des services de collecte à l'intérieur de la résidence,
- promenade traversant la résidence et reliant au Nord le parc du Teich, la zone de baignade, le port, le parc ornithologique...,
- logements de haute qualité environnementale et énergétique,
- panneaux pédagogiques sur les espaces et espèces protégées recensés sur le site du projet,
- conservation de la trame paysagère de type bocagère marquant les lieux.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de construire (Code de l'Urbanisme)

Dossier d'incidence au titre de la Loi sur l'Eau (Code de l'Environnement)

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Assiette du permis de construire :	42 000 m ²
Surface de Plancher:	13 557 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Rue du Pont Neuf

Commune de le Teich (33)

Cadastre:

Section BF n°17p, 18p, 19p, 20p, 22p,
23p, 24p, 25p

Coordonnées géographiques¹

Long. 1_°00'52"W Lat.44°38'18"N

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

Point de départ :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Point d'arrivée :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

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

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

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

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

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

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La ZNIEFF 2 n°720001949 "Bassin d'Arcachon", occupe une petite surface de la pointe Nord-Est du site du projet. Les autres ZNIEFF sont situées à plus de 60 m des limites du projet (cf. annexe 7)
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le Teich (33)
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe au sein du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Classement sonore des infrastructures de transports terrestres Arrêté préfectoral du 2 juin 2016 Le site du projet n'est cependant pas concerné par une de ces infrastructures
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zone humide d'importance internationale RAMSAR présente l'Est, de l'autre côté de la rue du Pont Neuf. Zone humide élémentaire adjacente limite Nord et Est du site.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(PPRn) - Feu de forêt, prescrit le 01/10/2004 (PPRn) - Inondation - par submersion marine, prescrit le 10/11/2010
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"/>	La commune de le Teich est concernée par la ZRE "Oligocène à l'Ouest de la Garonne" à partir de la côte de référence " -95 m NGF".
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Directive Habitat n°FR7200679 "Bassin d'Arcachon et Cap Ferret", à 65 m au Nord. Directive Habitats n°FR7200721 "Vallées de la Grande et de la Petite Leyre", à 35 m à l'Est. Directive Oiseaux n°FR7212018 "Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin", à 65 m au Nord
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera connecté au réseau d'eau potable public existant. Il s'agira de raccorder les logements, le restaurant, l'accueil et le centre de remise en forme au réseau AEP. Ce raccord sera étudié dans le cadre du permis de construire et fera l'objet d'un accord du gestionnaire dudit réseau.
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les matériaux issus des terrassements seront réutilisés sur site ou revalorisés sur un site de même fond géochimique. Le cas échéant les déblais seront transférés vers un centre de traitement agréé.
	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"/>	Les premiers impacts prévisibles du projet sont appréhendés dans la notice jointe en annexe 7. Ils seront plus amplement qualifiés à la fin du diagnostic 4 saisons amorcé depuis janvier 2018. Le projet tiendra compte de la doctrine ERC, en favorisant les mesures d'évitement et de réduction de l'impact. Des mesures compensatoires seront prévues et formalisées pour les impacts résiduels.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe en dehors du réseaux Natura 2000 mais est proche, à cet effet, une étude d'incidence Natura 2000 est prévue dans le cadre du diagnostic en cours devant couvrir un cycle biologique et amorcé en janvier 2018. L'étude d'incidence sera jointe au dossier Loi sur l'Eau ainsi qu'au dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées si ce dernier s'avère nécessaire.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne devrait pas avoir d'impact sur la ZNIEFF 2 "Bassin d'Arcachon" dont le zonage concerne une toute petite surface en zone Nord-Est (les éventuels impacts seront traités dans le cadre des dossiers réglementaires). Les autres ZNIEFF ne seront pas impactées. Par ailleurs, le projet n'engendrera pas de prélèvement d'eaux souterraines notamment au niveau de la ZRE. Il respectera la charte paysagère du Parc Naturel Régional.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Consommation d'espaces de fauche et de pâture
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du projet se situe en zone bleue et bleue claire au niveau des cartes "projet" du Plan de Prévention du Risque de Submersion Marine du territoire du Bassin d'Arcachon. Il s'agit d'une zone constructible avec prescriptions, où l'aléa est faible à moyen. Le PPRSM n'est pas encore approuvé et a été soumis à enquête publique du 2 mai au 4 juin 2018.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet entraînera la circulation d'engins de chantier lors de la phase de travaux, cet impact sera temporaire, limité à la phase chantier. Du fait de la création de nouveaux logements touristiques, le projet sera à l'origine de l'augmentation saisonnière de la population, résidents amenés à se déplacer en voiture, mais plus particulièrement en vélo ou à pieds et notamment en transports en commun, dans une zone desservie par ces services (à l'année ou en période estivale vers les plages et lieux touristiques).
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	La phase travaux pourra entraîner des nuisances sonores temporaires. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et de réduire au maximum les nuisances.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>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 de réduire au maximum les nuisances.</p>
	<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>Un éclairage public sera mis en œuvre sur la résidence. L'utilisation éventuelle de candélabres à variation ou détection pourra limiter les émissions lumineuses. Cette démarche s'inscrit dans l'esprit d'un tourisme durable.</p>
	<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>Actuellement, on observe des émissions lumineuses à proximité immédiate, issues de l'urbanisation voisine.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées du projet seront récupérées, stockées et restituées de façon régulée vers l'extérieur du site, notamment dans le réseau des eaux pluviales existant à proximité. Les dispositifs de traitement seront superficiels et ne seront pas étanchés afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales selon les périodes.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet sera à l'origine de la création d'eaux usées, ces dernières seront collectées par un réseau séparatif propre au projet qui sera connecté au collecteur public existant. Les eaux usées seront ainsi traitées au niveau de la station d'épuration.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet sera à l'origine de la production de déchets ménagers qui seront collectés et traités par la collectivité.</p> <p>Les déchets produits lors de la phase travaux seront triés et évacués selon les normes en vigueur. Cet impact est limité à la phase de chantier.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	cf. Annexe 7 La résidence respectera la charte du Parc Naturel des Landes de Gascogne. La résidence comportera des logements et bâtiments dans le style d'architecture historique du Bassin d'Arcachon.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'aménagement de cette zone permettra de créer des logements touristiques dans le secteur, en cohérence avec le développement touristique de la ville et en cohérence avec le règlement du PLU du Teich (site en zone 1AUp : terrains affectés à l'urbanisation future organisée).

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

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

Mesures de réduction/compensation sur les habitats et espèces naturels:

- Évitement des arbres à Grand Capricorne et Lucane Cerf-Volant et des arbres gîtes à chiroptères,
- Prélèvement des graines superficielles de Lothier hérissé et dépose du substrat dans les espaces verts communes du projet,
- d'autres mesures d'évitement et réduction seront prévues à l'issue du diagnostic écologique sur un cycle complet,
- conservation au maximum de la trame bocagère et de l'identité paysagère du site,
- plantation d'essences locales et adaptées au milieu au niveau des espaces verts et communs,
- création de panneaux et parcours pédagogiques,
- réduction de l'impact sur les zones humides (cf. annexe 7).

Autres mesures:

- Réduction du flux de véhicules par la création de poches de stationnement périphériques et de collecte des déchets,
- Promotion d'un tourisme durable favorisant les déplacements doux et de moindre impact écologique,
- Sensibilisation du public à l'équilibre des zones naturelles environnantes,
- Traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales au niveau du site du projet avec rejet régulé vers l'extérieur
- etc. (cf. annexe 7).

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

L'ensemble des impacts et mesures concernant l'eau et les milieux aquatiques seront abordés et traités dans le dossier d'incidence au titre de la Loi sur l'Eau (eaux pluviales, zones humides, ZNIEFF, Natura 2000, doctrine ERC, compensations...). A l'issue du diagnostic écologique, les impacts sur les milieux naturels et les espèces seront quantifiés et analysés quant à la nécessité de réaliser un dossier de demande de dérogation "espèces protégées". La maîtrise d'ouvrage s'engage à favoriser l'évitement et la réduction sur les espaces naturels à intérêt patrimonial et les espèces protégées.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

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

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

Objet
7. Présentation du site et du projet

9. Engagement et signature

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



Fait à

Pessac

le,

03/08/2018

Signature

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

SARL PROMOBAT

20/24 Avenue de Canteranne

33608 PESSAC Cedex

Tél. : 05 56 07 47 00

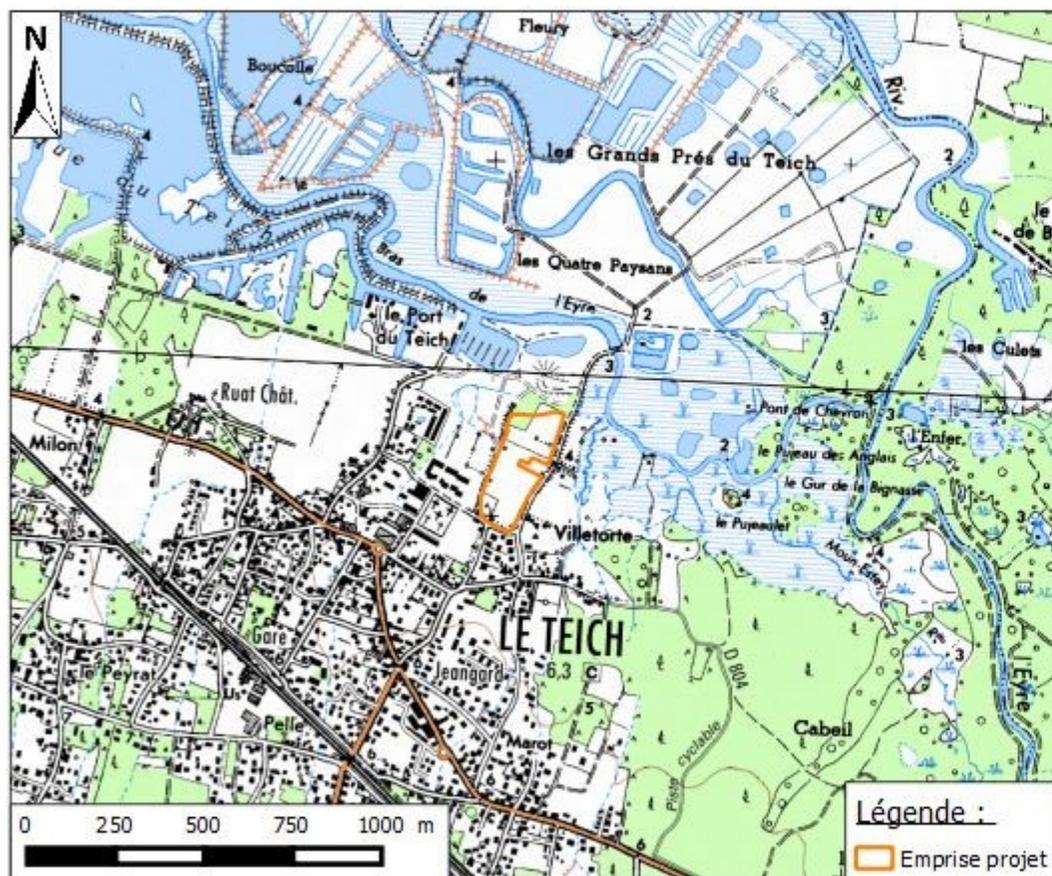
Fax : 05 56 07 47 01

SIRET : 410 048 755 00020 - Code APE 452A

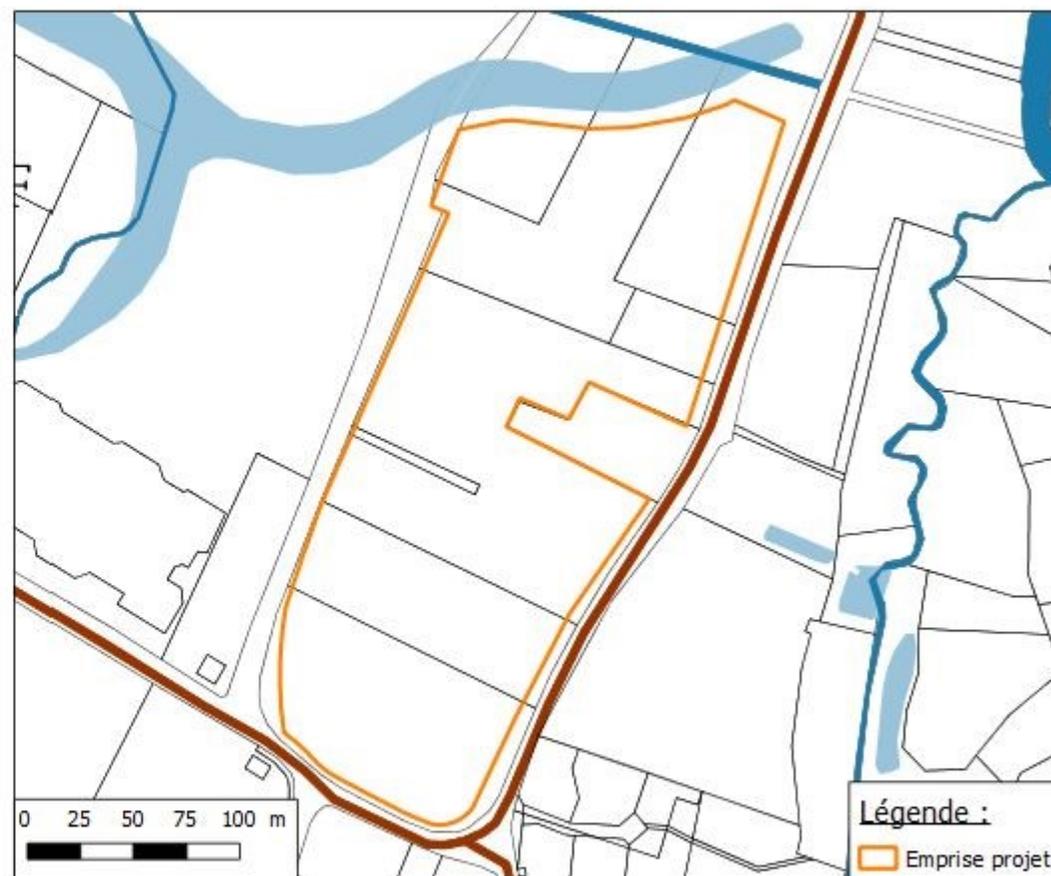


2. LOCALISATION DU SITE

Plan de situation - 2010 (carte IGN)
Échelle 1 / 15 000



Extrait du plan cadastral
Échelle 1 / 2 500



COMMUNE DU TEICH (33)

Sise rue du pont neuf

Présentation du site et du projet

Projet d'aménagement d'une résidence de tourisme



Maître d'ouvrage :

SARL PROMOBAT

20 / 24 avenue de Canterranne

33 600 PESSAC

Sommaire

I.	Situation et contexte du site.....	2
1.	Localisation du site sur le territoire communal.....	2
2.	Vue aérienne sur le site et ses abords.....	3
II.	Rubriques concernées par le projet	4
III.	Contexte environnemental du site du projet.....	5
1.	Caractérisation du milieu physique.....	5
a)	Géologie.....	5
b)	Hydrographie.....	5
c)	Prospections in situ	7
2.	Plan de prévention du risque de submersion marine (PPRSM)	8
3.	Mesures d’inventaire et de protection	8
a)	Site inscrit	9
b)	ZNIEFF 1	10
c)	ZNIEFF 2	10
d)	Natura 2000 DH.....	11
e)	Natura 2000 DO.....	12
f)	ZICO	12
g)	Parc Naturel.....	13
4.	Flore/habitats	14
5.	Synthèse des composantes faunistiques du site d’étude	15
6.	Zones humides.....	16
a)	Cartographies existantes des zones humides (SIE AG, SAGE)	16
b)	Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux.....	16
c)	Cartographie zone humide d’importance internationale Ramsar	17
d)	Expertise in situ - Synthèse.....	18
IV.	Impacts potentiels du projet et Mesures en faveur de l’environnement et de la santé humaine	19
1.	Les mesures d’évitement/réduction	19
2.	Les grands principes d’aménagement.....	21
3.	Le traitement des eaux pluviales.....	22
4.	Le traitement des eaux usées.....	22

I. Situation et contexte du site

La maîtrise d'ouvrage projette la construction d'une résidence de tourisme de 252 logements au niveau de la rue du Pont Neuf, au Nord du centre-bourg de la commune de LE TEICH (33), dans un secteur occupé par des habitations, des résidences, des espaces naturels (parc ornithologique) et des zones de loisirs (parc du Teich, port de plaisance, zone de baignade).

La zone d'étude de la présente demande est cadastrée section BF n°17p, 18p, 19p, 20p, 22p, 23p, 24p, et 25p du plan cadastral communal. La surface du projet est d'environ 4,2 ha.

1. Localisation du site sur le territoire communal

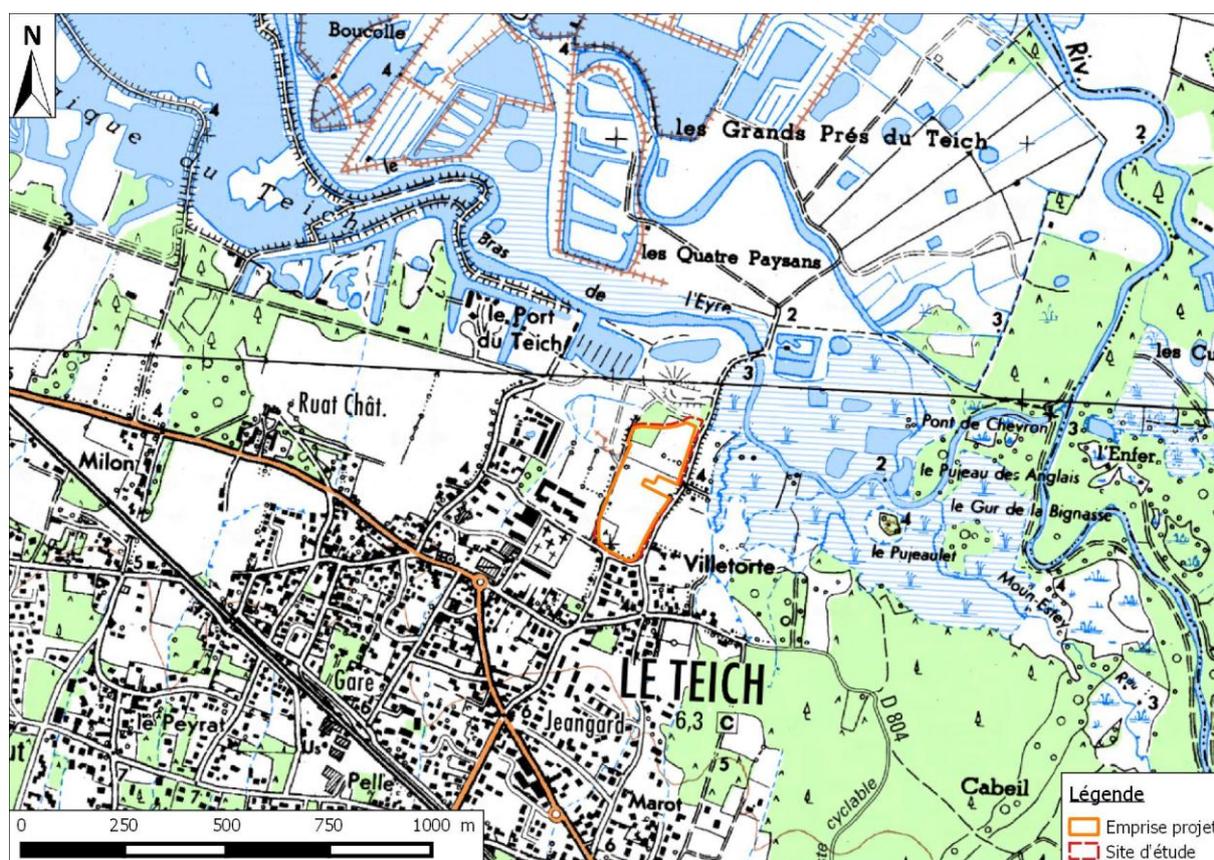


Figure 1 : Localisation du site sur fond de carte IGN (Scan 25 ©IGN)

2. Vue aérienne sur le site et ses abords

Le site objet de l'étude est implanté au Nord du centre-bourg de la commune, à proximité du bassin d'Arcachon, au Sud du Port de plaisance.

Le site est bordé sur sa façade Ouest par une prairie piquetée d'arbres tiges et par une résidence. Au Nord, un petit chenal longe la limite du projet. Au Sud le site est bordé par la rue Saint-André et à l'Est, par celle du Pont Neuf.

Le site du projet est actuellement occupé par une alternance de prairies de fauche et pâturées, plus ou moins délimitées par des haies et alignements d'arbres. On retrouve également quelques bosquets de chênes, notamment en partie Nord-Ouest.



II. Rubriques concernées par le projet

Le projet est soumis à l'article R122-2 du code de l'environnement, au titre de la rubrique suivante :

N° de la rubrique, intitulé et sous rubrique	Projet soumis à la procédure de cas par cas
40 - Villages de vacances et aménagements associés.	Village de vacances et aménagements associés dont les travaux créent une surface de plancher supérieur ou égale 10 000m ² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale 3 ha.

Figure 3 : Extrait de la nomenclature « étude d'impact »
(Source : art. R122-2 du code de l'Environnement)

Le projet de construction d'une résidence de tourisme est donc soumis à la procédure au cas par cas car la surface de plancher est de 13 557 m² et le terrain d'assiette a une superficie de 4,2 ha.

III. Contexte environnemental du site du projet

1. Caractérisation du milieu physique

a) Géologie

Selon les informations livrées par la carte géologique de la France au 1/50 000 - feuille de BELIN - n°850, cette partie du territoire de la commune du Teich est recouverte par les alluvions récentes, cartographiées Fy-z. Cette formation est constituée principalement de sables fins organiques, d'argiles grisâtres, de vases sombres, voire de tourbes noires ou brunes.

Au Nord, les prés salés sont recouverts par une formation biosédimentaire, appelé "Schorre", et cartographié SCH. Cette lithologie correspond à des argiles sableuses à silteuses brunâtres.

On retrouve au Sud, la partie inférieure de la formation du Sable des Landes, appelée « formation de Castets » (NF1). Cette formation plus ou moins épaisse est constituée de sables fins blanchâtres.

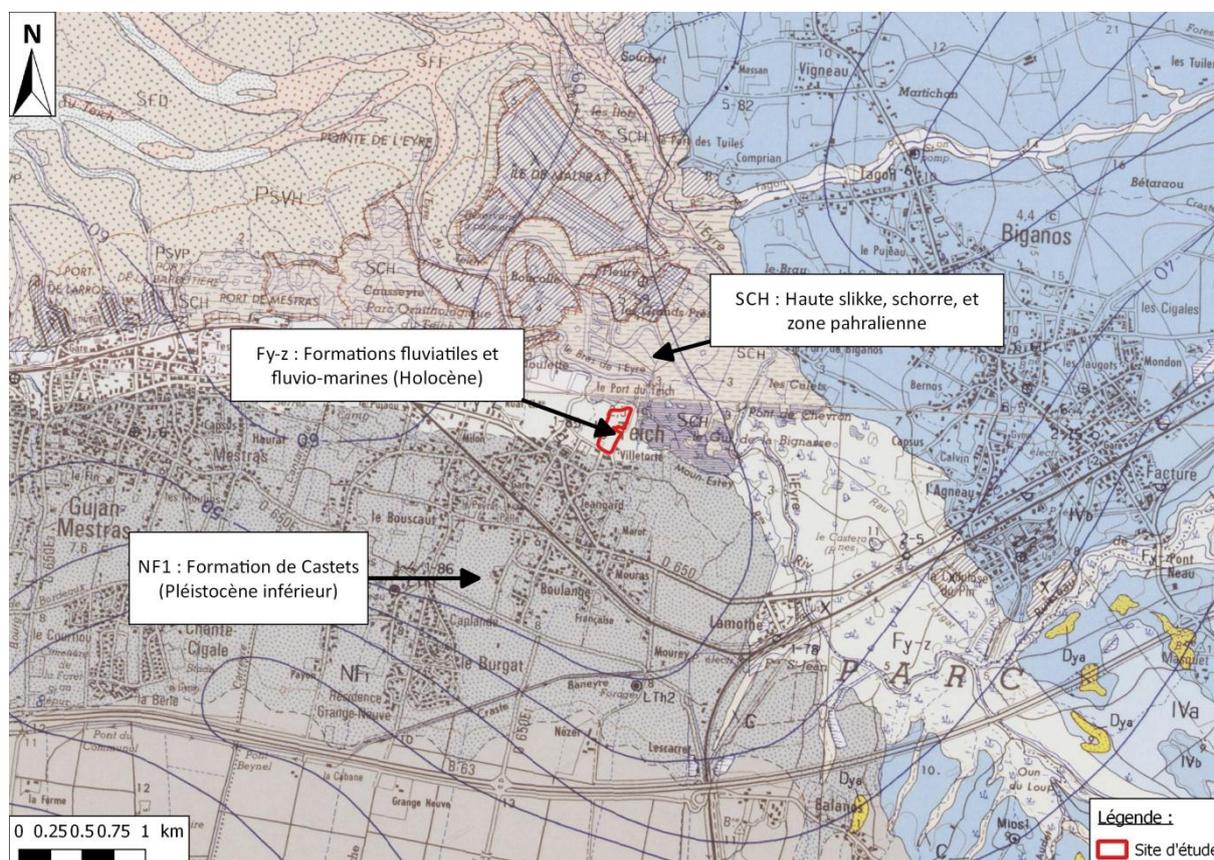


Figure 4 : Extrait de la carte géologique de la France 1/50 000 (Infoterre)

b) Hydrographie

Le terrain objet du projet se situe à cheval sur deux bassins versants hydrographiques :

- Pour la majeure partie du projet au niveau du bassin versant hydrographique dit « Le Canal des Landes du bassin d'Arcachon au confluent de la craste Baneyre (incluse)»,

- Pour la pointe Nord-Est au niveau du bassin versant hydrographique dit «La Leyre du confluent du Lacanau au bassin d’Arcachon»

La limite Nord du site est longée par un petit chenal identifié, au niveau du réseau « eaux pluviales » du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d’Arcachon), comme « bassin de stockage et d’infiltration » relié au port du Teich, situé à approximativement 100 m au Nord-Ouest.

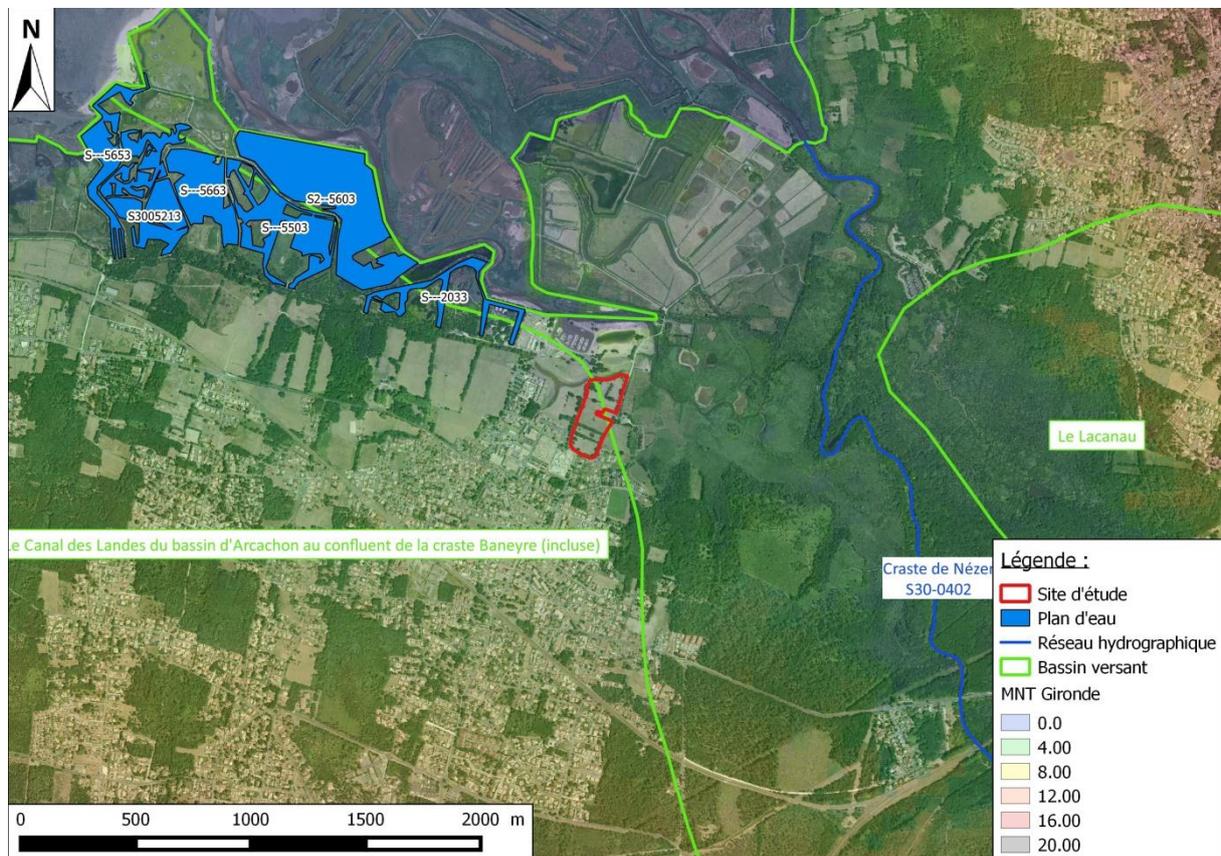


Figure 5 : Contexte hydrographique du secteur d'étude
(Source : BD Carthage SIEAG - MNT Gironde ; Réalisation : CERAG)

c) *Prospections in situ*

Une enquête hydrogéologique a été effectuée sur le site du projet en février 2018 : des investigations spécifiques (sondages à la tarière manuelle, essais de perméabilité au sein des matériaux superficiels de recouvrement, relevés de niveau de nappe) ont donc été réalisées sur le terrain concerné par le projet.

Les résultats des observations in situ sont présentés dans le tableau suivant :

Composante	Observations
Altimétrie du terrain	Terrain relativement plat, légère pente grossièrement du Sud vers le Nord Altimétrie qui oscille globalement autour de +2/+3 m NGF
Lithologie des matériaux superficiels	Matériaux de recouvrement (jusqu'à 1,20 m/TN) globalement homogènes avec la succession lithologique suivante : Sables fins puis sables moyens avec présence d'une matrice limoneuse à argileuse
Perméabilité	Matériaux de recouvrement superficiels (tranche de sol inférieure à 1 m/TN) dotés d'une perméabilité moyenne à faible avec un coefficient K compris entre de $3,0 \cdot 10^{-5}$ et $8,8 \cdot 10^{-6}$ m/s (en période de recharge des nappes superficielles)
Niveau piézométrique de la nappe	Nappe libre contenue dans la formation Fy-b à une profondeur comprise entre 0,55 et 1,05 m/TN (soit entre +1,57 m NGF et + 2,66 m NGF) en février 2018, au droit des sondages réalisés
Niveau piézométrique des plus hautes eaux	Niveau piézométrique plus proche de la surface du sol en période de crue maximale des nappes superficielles et/ou d'intense pluviométrie prolongée, avec un niveau à plus ou moins 0,25 m/TN et supposé subaffleurant par endroits

Dans ces conditions, il apparaît que le traitement des eaux pluviales par infiltration in-situ est limité par la présence d'une nappe proche de la surface du sol en période de recharge des nappes superficielles. Les eaux pluviales issues du projet seront donc collectées, stockées puis restituées par infiltration et de façon régulée vers l'extérieur du site, pour les excédents, notamment dans le réseau des eaux pluviales existant à proximité.

2. Plan de prévention du risque de submersion marine (PPRSM)

L'élaboration du Plan de Prévention du Risque inondation par Submersion Marine sur la commune du Teich a été prescrit le 10/11/2010.

Depuis le PPRSM est en cours d'élaboration et vient d'être soumis à enquête publique du 2 mai 2018 au 4 juin 2018.

L'approbation du PPRSM par arrêté préfectoral est envisagée d'ici la fin de l'année 2018.

A l'heure actuelle, les cartes de l'aléa submersion marine réalisées dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention du Risque (mars 2016), restent applicables jusqu'à l'approbation du PPRSM.

Dès l'approbation du PPRSM (que l'on peut prévoir pour fin 2018-début 2019), les cotes de seuil applicables seront celles des documents opposables dont les cartes « projet » ont été diffusées sur le site de la préfecture.

Au niveau du site du projet :

- la carte « projet » du zonage réglementaire indique que les terrains se situent en zone d'aléa faible à moyen (zone bleue et bleue clair). Ils sont constructibles, avec prescriptions.
- la carte « projet » des cotes seuil indique une cote de seuil de +4.05 m NGF à respecter pour le projet.

NB : il n'est pas exclu des modifications possibles des futures cartes opposables jusqu'à l'arrêté d'approbation du PPRSM.

3. Mesures d'inventaire et de protection

La zone d'étude, objet du projet, est située à proximité ou pro parte au niveau des zones d'inventaire ou de protection réglementaire suivantes :

Type de zone	Dénomination	Zonage intéressant le projet
NATURA 2000 DH	Vallées de la Grande et Petite Leyre - FR7200721	NON - distance de séparation de 35 m
NATURA 2000 DH	Bassin d'Arcachon et Cap Ferret – FR7200679	NON - distance de séparation de 65 m
NATURA 2000 DO	Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin	NON - distance de séparation de 65 m
ZNIEFF 1	Domaine endiguée du delta de la Leyre – 720002370	NON - distance de séparation de 250 m
ZNIEFF 1	Milieux humides et marécageux de la basse vallée de l'Eyre – 720001997	NON - distance de séparation de 110 m
ZNIEFF 2	Bassin d'Arcachon – 720001949	OUI – pro parte en limite Nord-Est
ZNIEFF 2	Vallées de la Grande et de la petite Leyre – 720001994	NON - distance de séparation de 75 m
ZICO	Bassin d'Arcachon et Réserve Naturelle du Banc d'Arguin – Z00000603	NON – à proximité en limite Est
Site inscrit	Val de l'Eyre - SIN0000203	NON - distance de séparation de 120 m
Site inscrit	Château du Ruat – SIN0000202	NON – distance de séparation 700m
Parc Naturel	Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne	OUI – recouvre site d'étude

a) Site inscrit

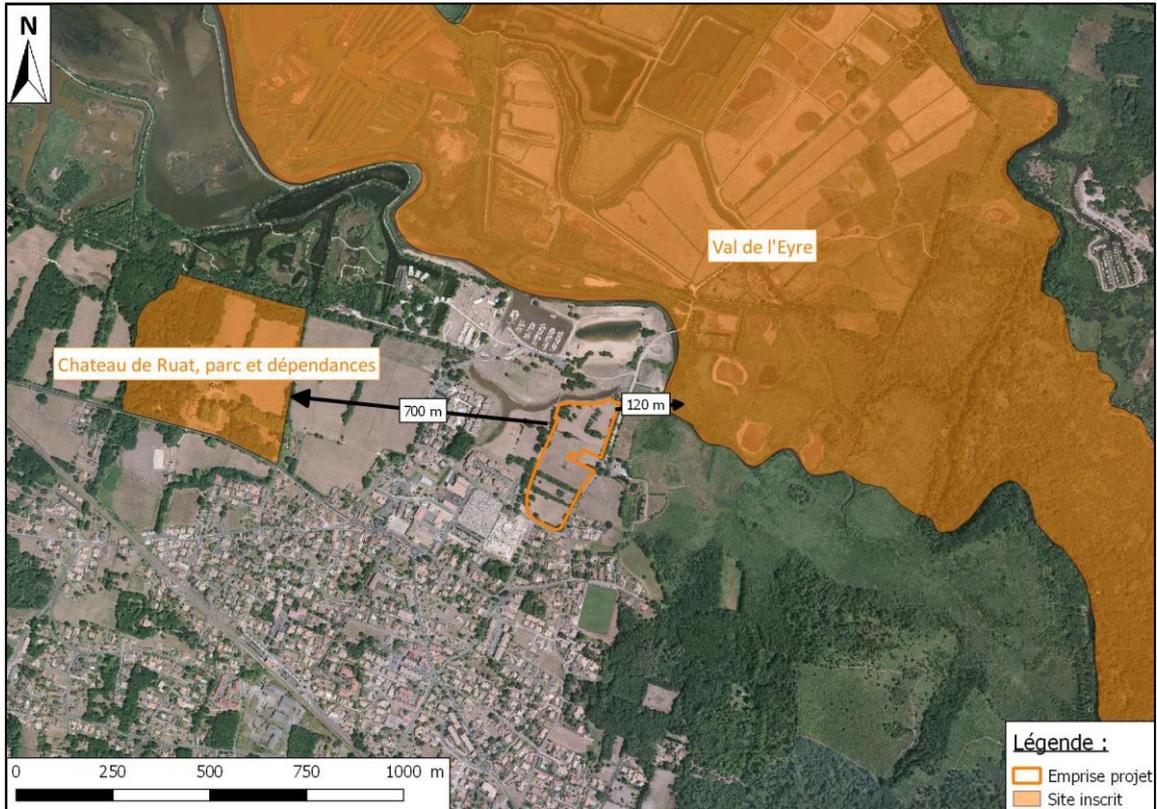


Figure 6 : Localisation des sites inscrits (DREAL Aquitaine)

b) ZNIEFF 1

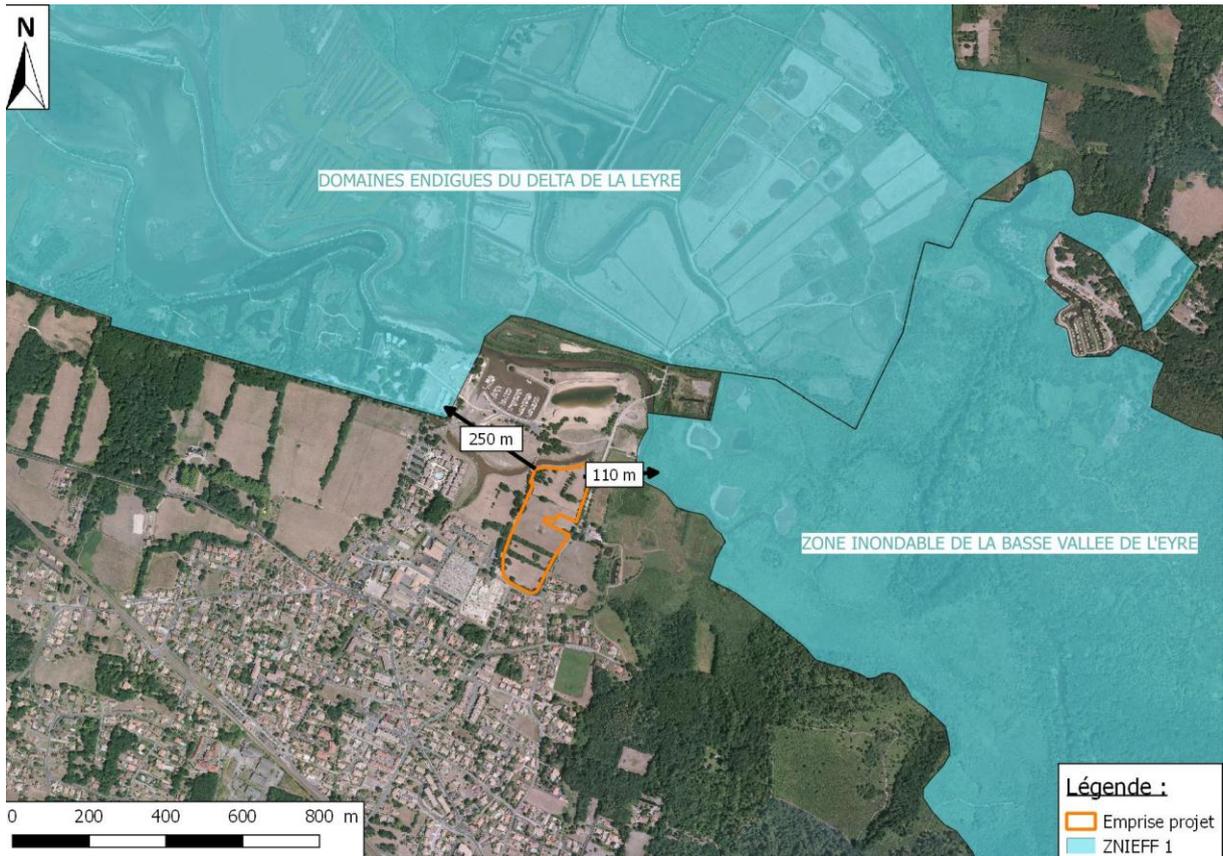


Figure 7 : Localisation des ZNIEFF 1 (DREAL Nouvelle Aquitaine)

c) ZNIEFF 2



Figure 8 : Localisation des ZNIEFF 2 (DREAL Nouvelle Aquitaine)

d) Natura 2000 DH

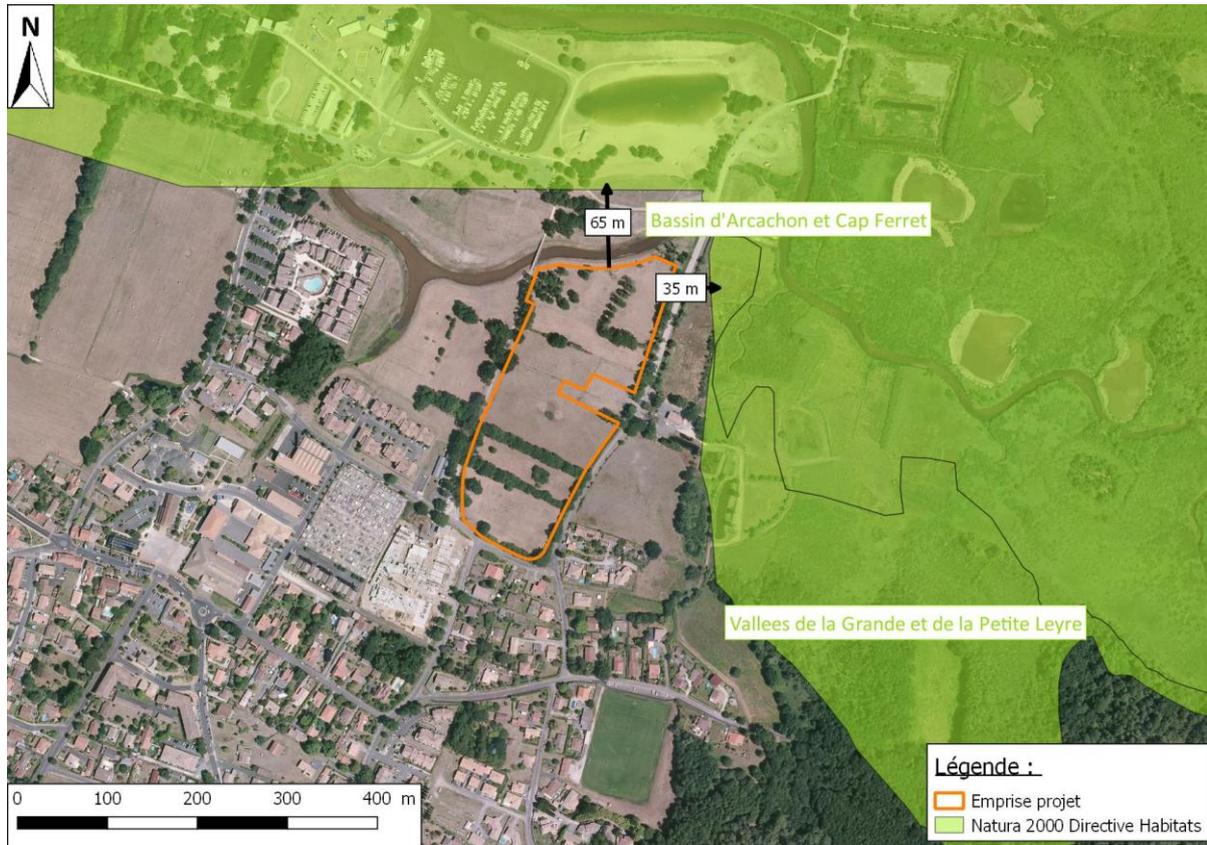


Figure 9 : Réseau NATURA 2000 DH (DREAL Nouvelle Aquitaine)

e) Natura 2000 DO

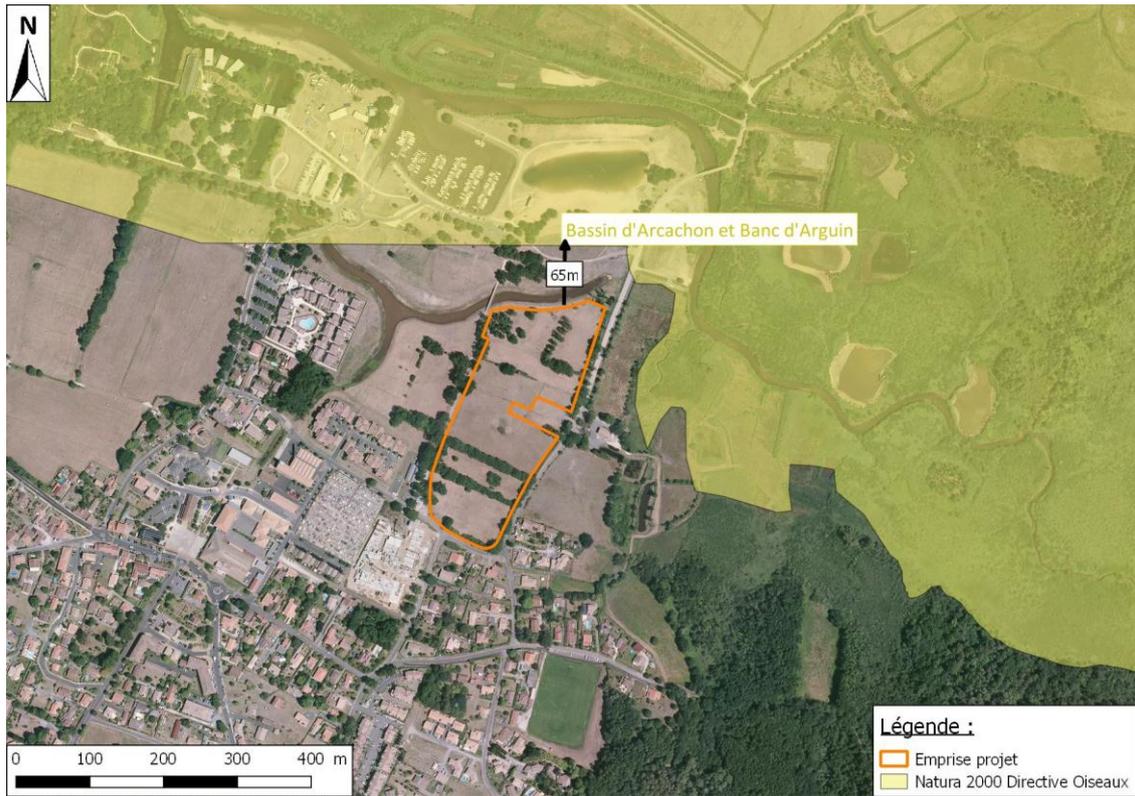


Figure 10 : Réseau NATURA 2000 DO (DREAL Nouvelle Aquitaine)

f) ZICO

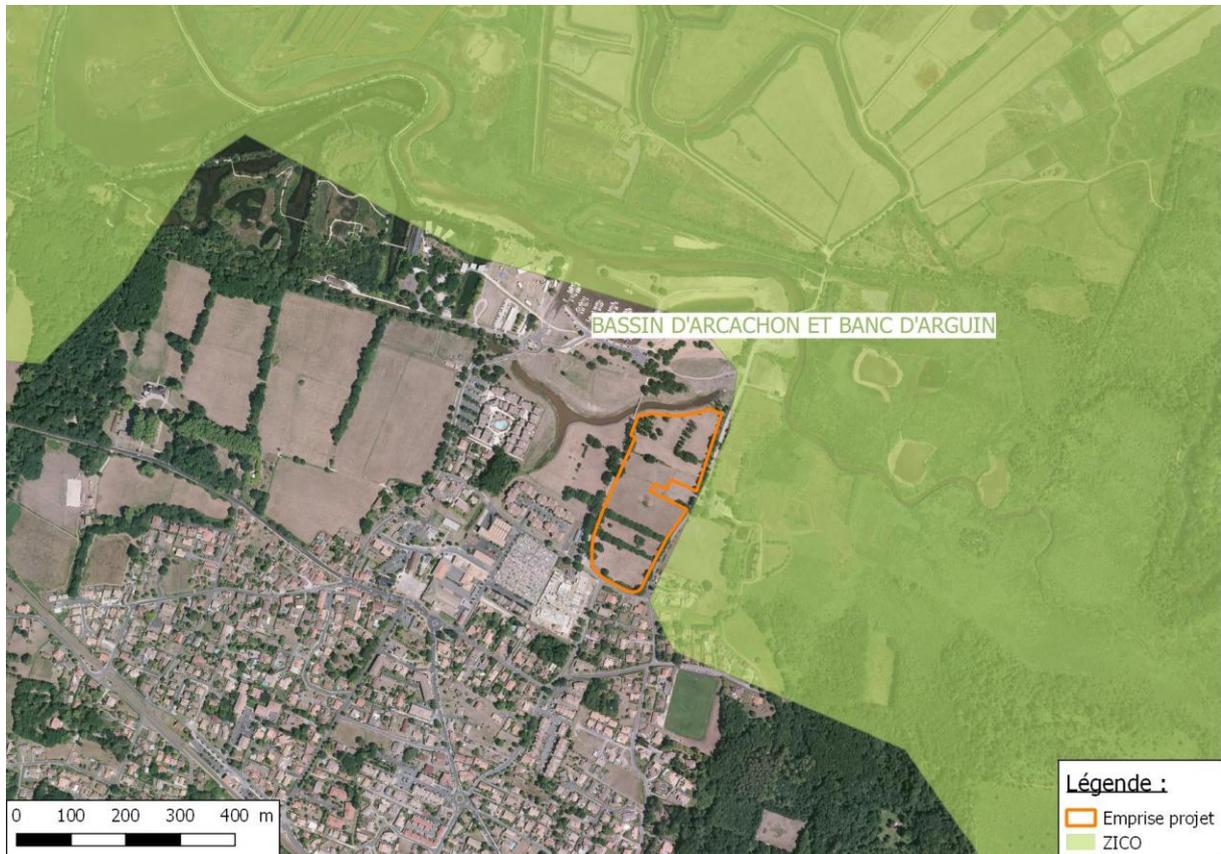


Figure 11 Localisation ZICO (DREAL Nouvelle Aquitaine)

g) Parc Naturel



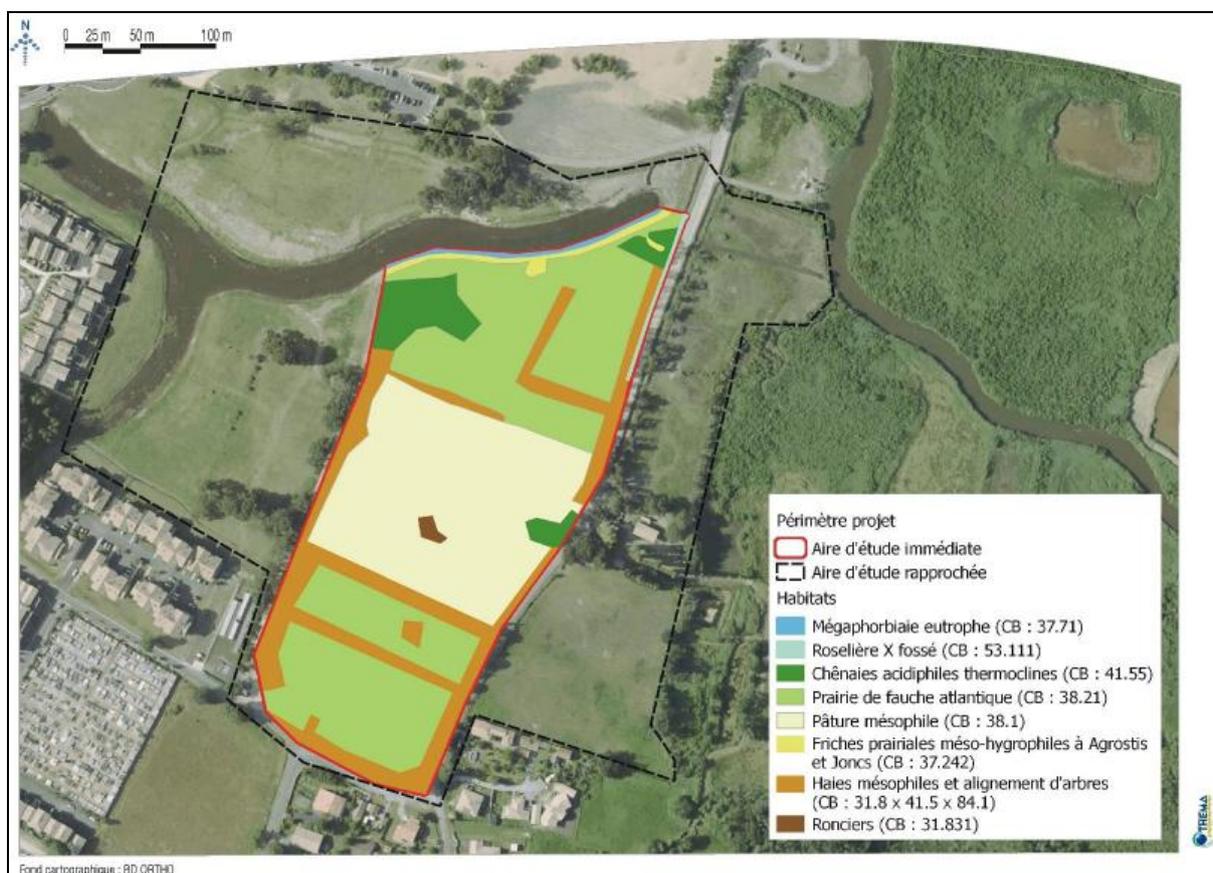
Figure 12 : Localisation Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne (DREAL Nouvelle Aquitaine)

4. Flore/habitats

Un pré-diagnostic, réalisé par la société THEMA Environnement, est en cours depuis janvier 2018 pour identifier les principaux habitats et espèces floristiques présents sur le site. A ce jour, les prospections de terrain ont été effectuées entre janvier et juillet 2018.

Dans le pré-diagnostic, l'aire d'étude rapprochée est caractérisée par des habitats mésophiles rattachés à un système bocager. A l'heure actuelle des investigations, les habitats identifiés constituent des enjeux faibles à moyens voire localement assez forts pour la mégaphorbiaie en bordure de canal.

Toutefois, dans un contexte d'urbanisation croissante, la structure bocagère du site revêt un intérêt particulier pour la « nature ordinaire », notamment pour les espèces animales qui trouvent sur ce site une zone de quiétude.



Le suivi des prospections floristiques fait état, en juillet 2018, de la présence **d'une espèce protégée relativement commune dans le secteur, le lotier hérissé, identifié au niveau de la pâture mésophile.**

Au regard des habitats présents, les cortèges attendus sont représentatifs de la flore commune. Les potentialités de présence d'espèces végétales à forte valeur écologique sont donc relativement faibles.

Dans le cadre des prospections à venir, une attention particulière sera portée aux zones écorchées pouvant potentiellement accueillir des espèces des pelouses acidiphiles. De même, les peuplements d'espèces invasives seront surveillés dans les prochains inventaires.

5. Synthèse des composantes faunistiques du site d'étude

Au vu du résultat des inventaires réalisés par THEMA Environnement, en juillet 2018, l'intérêt faunistique de l'aire d'étude rapprochée repose sur :

- La présence de deux espèces de coléoptère saproxylophages, le Grand Capricorne et la Lucane cerf-volant,
- Le cortège avifaune, avec 28 espèces inventoriées,
- L'absence de la Pie-grièche à tête rousse,
- Un cortège de chiroptères qui fréquente le site, certains arbres pourraient être utilisés comme des gîtes estivaux ou hivernaux,
- La présence de 11 espèces de lépidoptères non protégés,
- La présence de 9 espèces d'orthoptères communes sans statut de protection,
- La présence de 3 espèces d'odonates non protégés,
- La présence de la couleuvre à collier,
- Le contact d'une seule espèce d'amphibiens au niveau du canal en limite Nord (Crapaud épineux),
- L'absence de rapaces nocturnes.

Les enjeux concernant la faune seront, selon les observations faunistiques réalisées en 2018, globalement moyen à localement assez fort, notamment au niveau des haies et arbres favorables aux chiroptères et coléoptères.

6. Zones humides

a) Cartographies existantes des zones humides (SIE AG, SAGE)

La zone d'étude se situe en dehors des zones humides élémentaires cartographiées sur le bassin Adour Garonne. Seul un secteur en partie Nord de la zone d'étude est considéré en zone humide élémentaire. Les limites Nord et Est des parcelles du projet sont longées par des zones humides élémentaires.



Figure 14: Carte des zones humides élémentaires présentes à proximité du site d'étude
(Sources : ORTHO et BD Carthage)

b) Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La commune du Teich appartient à trois périmètres de Schéma d' Aménagement et de Gestion des Eaux :

- SAGE « Etangs littoraux Born et Buch »
- SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés »
- SAGE « Nappes profondes de Gironde »

Les SAGE « Etangs littoraux Born et Buch » et « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés » ont délimité des zones humides sur l'emprise de leur zonage. Le site du projet ne fait pas partie des zones humides prioritaires répertoriées au niveau de ces SAGE.

c) *Cartographie zone humide d'importance internationale Ramsar*

Le site d'étude est situé à l'Ouest de la zone humide d'importance internationale au titre de la convention de RAMSAR "Bassin d'Arcachon -Secteur du delta de la Leyre" (n°555543095).

Ce zonage n'entraîne aucune recommandation particulière vis-à-vis d'un futur aménagement.

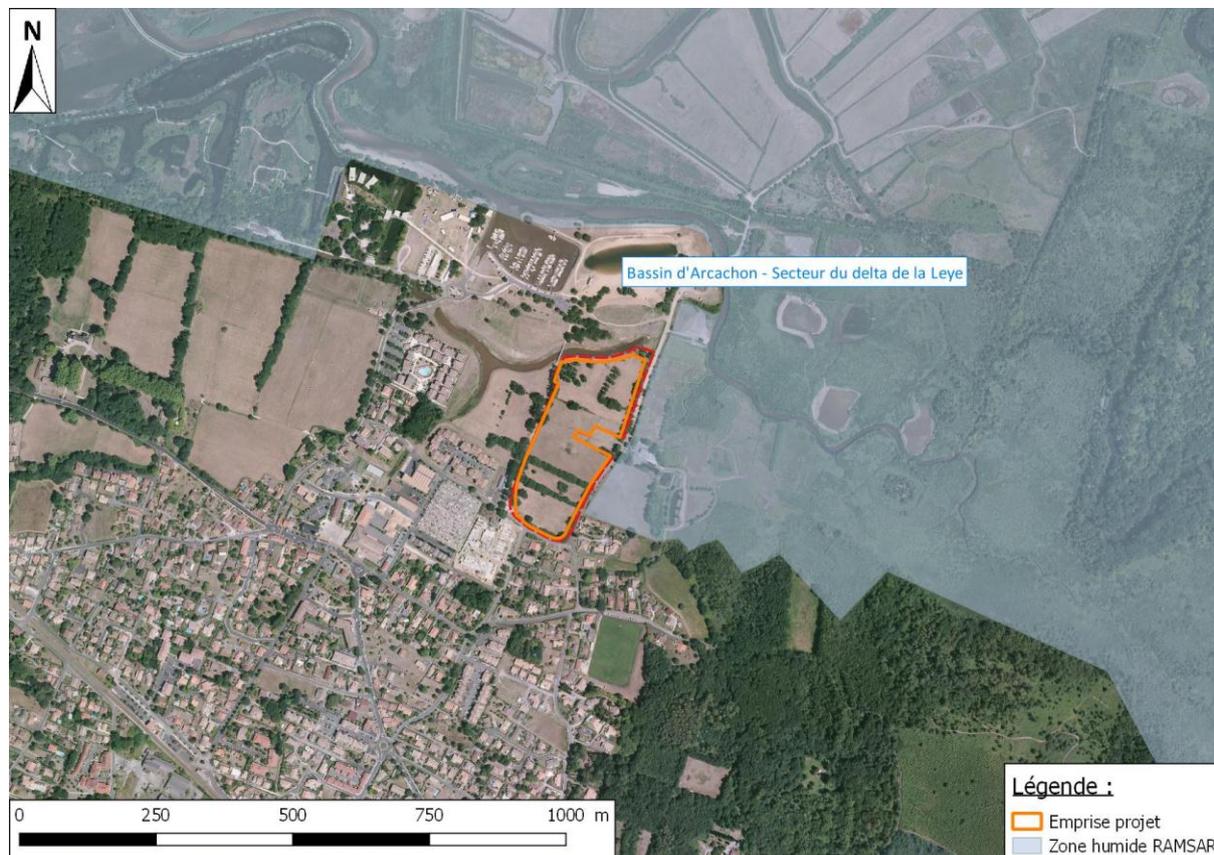


Figure 15 : Carte des zones humides d'importance internationale Ramsar (Source : BD ORTHO 2015 ; Réalisation : CERAG)

La Convention de Ramsar a pour objet de préserver les fonctions écologiques fondamentales des zones humides en tant que régulateur du régime des eaux et en tant qu'habitats d'une flore et d'une faune caractéristiques et, particulièrement, des oiseaux d'eau.

L'Etat signataire de la convention doit faire application du principe d'utilisation rationnelle de ces zones, c'est-à-dire en assurer le maintien des caractéristiques écologiques. Pour se faire, il s'engage à élaborer et à appliquer des plans d'aménagement de façon à favoriser la conservation de ces zones humides, notamment en créant des réserves naturelles.

Bien que ratifiée par la France en 1986, la Convention de Ramsar n'est codifiée au Code de l'Environnement que depuis la loi « biodiversité » d'août 2016¹. Cette reconnaissance est néanmoins limitée, dans la mesure où le texte prévoit seulement que les sites sont « gérés de façon à favoriser leur conservation et leur utilisation rationnelle. »²

¹ Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

² Article L. 336-2 Code de l'Environnement

d) Expertise in situ - Synthèse

Les prospections menées in situ en janvier, février, et mai 2018, respectivement par le bureau d'études en écologie THEMA Environnement pour le critère végétation et CERAG pour le critère sol font état, sur le site du projet de la présence de 3 zones humides avérées répondant à la décision du CE du 22/02/2017.

La surface totale définitive des zones humides présentes au droit du site du projet fait suite aux prospections écologiques printanières (mai 2018). En l'état actuel des prospections (janvier, février, et mai 2018), le site du projet présente 14 069 m² de zones humides, dont 67 m² en partie extrême Nord, et de 14 002 m² au niveau de la pâture (centre du site).

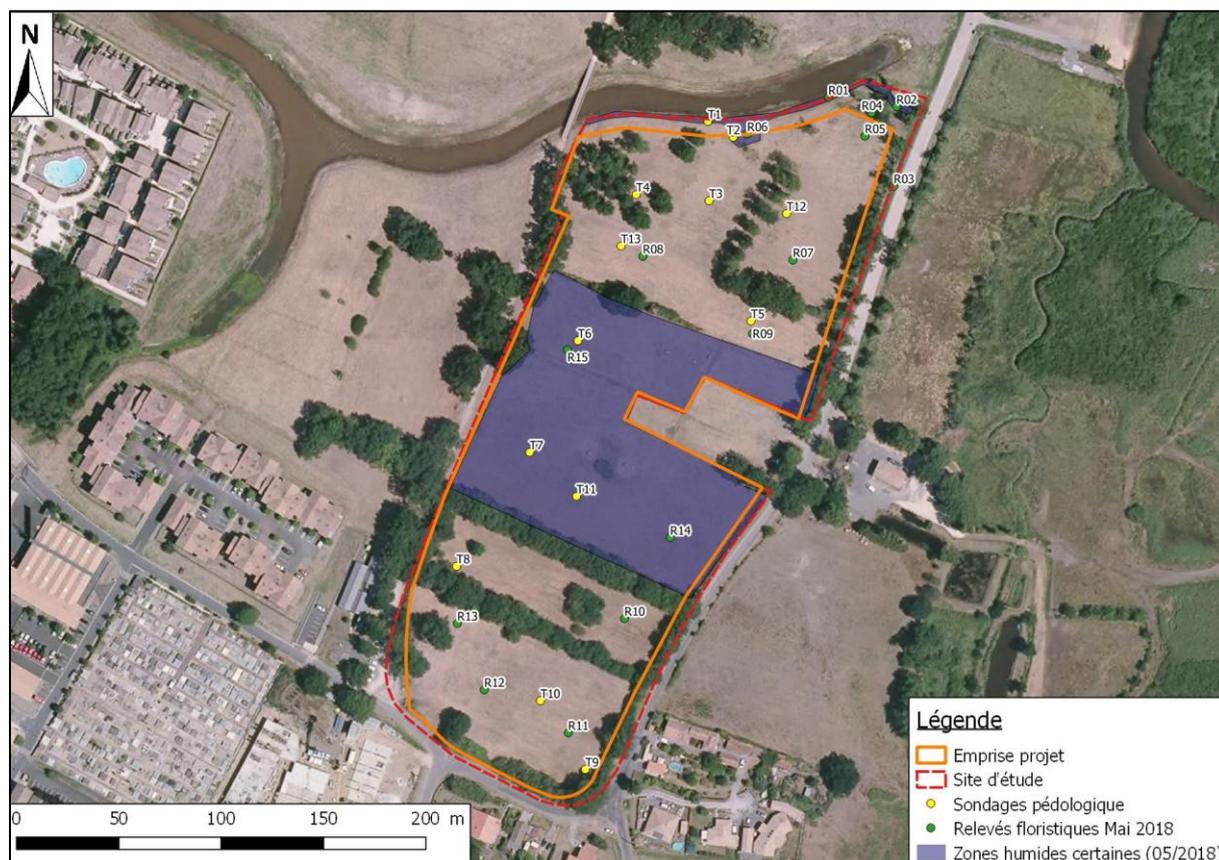


Figure 16 - Cartographie faisant état des zones humides certaines
(Source : BD ORTHO - Réalisation : CERAG)

IV. Impacts potentiels du projet et Mesures en faveur de l'environnement et de la santé humaine

1. Les mesures d'évitement/réduction

Le porteur du projet souhaite créer une résidence de tourisme de moindre impact écologique et dans l'esprit d'un tourisme durable mettant en valeur les ressources patrimoniales du secteur.

Dans le cadre du projet, **l'implantation du bâti visera à conserver le maximum de la trame bocagère et d'identité paysagère du site**. Les arbres existants et les zones boisées présents en partie Sud, en limite Est, et Ouest du site seront conservés dans leur grande majorité. **Des mesures d'évitement seront menées au niveau des arbres accueillant les coléoptères saproxylophages et les chiroptères** identifiés lors des prospections écologiques (THEMA Environnement). La conservation de la trame boisée bocagère sera favorable à l'avifaune. Par ailleurs, **l'habitat du Crapaud épineux au niveau du canal en limite Nord sera conservé**.

Concernant, l'espèce de Lothier hérissé, une mesure de réduction visera à prélever la banque de graines superficielles au moment des travaux et de redéposer ce substrat au niveau des espaces verts communs du projet.

L'étude zone humide a mis en évidence la présence d'une pâture humide en partie centrale du terrain du projet, sur un peu plus d'1,4 ha. **A cet effet, il a été dégagé un vaste espace libre de toute construction d'une superficie minimale de 5 000 m² dans le cadre du projet**. Cette mesure de réduction vise à minimiser l'impact du projet sur la zone humide, tout en envisageant également des mesures d'accompagnement au niveau des espaces adjacents, notamment dans le cadre du traitement des eaux pluviales. Les impacts et mesures concernant l'eau et les milieux aquatiques seront abordés et traités dans le dossier d'incidence au titre de la Loi sur l'Eau (eaux pluviales, zones humides, ZNIEFF, Natura 2000, doctrine ERC³, compensations...). Il est envisagé une compensation à hauteur de 1,5 m² pour 1 m² de zone humide détruite : **la recherche de parcelles de compensation est en cours en privilégiant la proximité géographique**.

Les déplacements sur site se feront par **des cheminements doux limitant la voirie interne et les flux de véhicules au secteur de stationnement à l'Est du site**.

Dans une démarche de tourisme durable, l'éclairage de la résidence disposera de candélabre à variation ou détection afin de réduire les émissions lumineuse. Des panneaux et parcours pédagogiques seront mis en place afin de sensibiliser le public à la protection des zones naturelles environnantes.

Dans le cadre de déplacement durable, le site est desservi par plusieurs lignes de bus, dont une ligne reliant le port du Teich aux plages océanes, et par une piste cyclable.

³ Eviter, Réduire, Compenser

De nouvelles mesures d'évitement et de réduction seront prévues à l'issue du diagnostic écologique sur un cycle complet. Les impacts du projet seront plus amplement abordés dans le cadre du dossier de dérogation au titre des espèces protégées, si celui-ci s'avère nécessaire à l'achèvement du diagnostic quatre saisons amorcé en janvier 2018. La doctrine « éviter, réduire, compenser » sera appliquée en favorisant les mesures d'évitement et de réduction de l'impact. Des mesures compensatoires seront prévues et formalisées pour les impacts résiduels.

Le projet est proche du réseau Natura 2000 du secteur. Une étude d'incidence Natura 2000 est prévue dans le cadre du diagnostic en cours devant couvrir un cycle biologique et amorcé en janvier 2018. L'étude d'incidence sera jointe au dossier Loi sur l'Eau ainsi qu'à toute autre demande d'autorisation nécessaire.

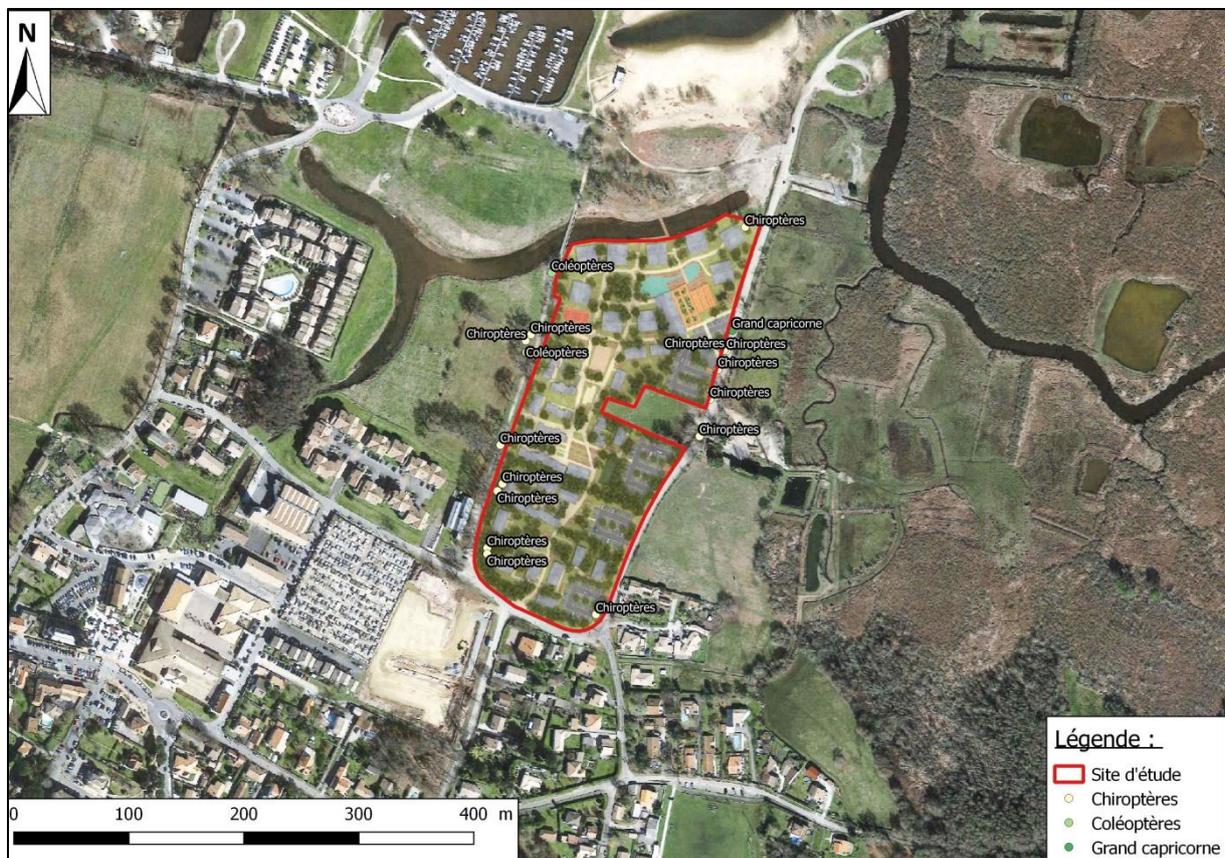


Figure 17 : Impact et mesure d'évitement sur les masses boisées (Source : Plan de masse-AUIGE)

2. Les grands principes d'aménagement

Au vue de la présence de zonages de protection du patrimoine architectural et paysager, la résidence respectera la charte du Parc naturel des Landes de Gascogne, et comportera des bâtiments dans le style d'architecture historique du Bassin d'Arcachon.

Le projet consiste en l'aménagement d'une résidence hôtelières de tourisme comprenant 252 logements, d'une surface de plancher de 13 557 m². Le projet comprendra des lieux de vie collectifs, comme un observatoire, un centre de remise en forme, des équipements sportifs et de loisirs, ainsi qu'un restaurant. Il disposera de cinq poches de stationnement en limite Est, accessible directement depuis la rue du Pont Neuf. Il est prévu environ 252 places de stationnement pour les résidents, ainsi que 20 places de parking dédiées au pôle accueil et Bien être.

L'accès aux logements et les déplacements au sein de la résidence se feront par des cheminements doux (cycles et piétons), accompagnés par des zones engazonnées. Des abris à vélo seront répartis sur l'ensemble de l'opération afin de promouvoir les déplacements doux.

Les espaces verts s'attachent à préserver un maximum des arbres existants, auxquels s'ajouteront des essences locales et adaptées au secteur. Le projet a été dessiné autour de la trame paysagère existante de type bocagère, préservant au maximum les haies, bosquets, arbres, et arbustes. Ces mesures permettront de conserver les limites de l'opération, d'implanter les futures logements en fonction des milieux à préserver, et de leurs conférer une certaine intimité.



Figure 18 : Plan de masse (Source : ADVENTO)

3. Le traitement des eaux pluviales

Etant donné la nature des matériaux de recouvrement et leur perméabilité moyenne à faible, les eaux pluviales du projet seront collectées, stockées, puis restituées de façon régulée vers l'extérieur du site, notamment dans le réseau des eaux pluviales existant à proximité. Le dispositif ne sera pas étanché et permettra dans une certaine mesure et selon les saisons l'infiltration des eaux pluviales.

4. Le traitement des eaux usées

La résidence sera équipée d'un réseau séparatif de collecte des eaux usées qui se raccordera au réseau public de la rue du Pont Neuf ou de la rue Saint-André. Chaque construction sera raccordée au réseau EU commun.

Table des figures :

Figure 1 : Localisation du site sur fond de carte IGN (Scan 25 ©IGN)	2
Figure 2 : Plan des abords de la zone d'étude (BD Ortho 2015 ©IGN).....	3
Figure 3 : Extrait de la nomenclature « étude d'impact »	4
Figure 4 : Extrait de la carte géologique de la France 1/50 000 (Infoterre).....	5
Figure 5 : Contexte hydrographique du secteur d'étude (Source : BD Carthage SIEAG - MNT Gironde ; Réalisation : CERAG)	6
Figure 6 : Localisation des sites inscrits (DREAL Aquitaine)	9
Figure 7 : Localisation des ZNIEFF 1 (DREAL Nouvelle Aquitaine).....	10
Figure 8 : Localisation des ZNIEFF 2 (DREAL Nouvelle Aquitaine).....	11
Figure 9 : Réseau NATURA 2000 DH (DREAL Nouvelle Aquitaine).....	11
Figure 10 : Réseau NATURA 2000 DO (DREAL Nouvelle Aquitaine).....	12
Figure 11 Localisation ZICO (DREAL Nouvelle Aquitaine)	12
Figure 12 : Localisation Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne (DREAL Nouvelle Aquitaine)	13
Figure 13 - Carte provisoire des milieux naturels (1 ^{er} passage)	14
Figure 15: Carte des zones humides élémentaires présentes à proximité du site d'étude (Sources : ORTHO et BD Carthage).....	16
Figure 16 : Carte des zones humides d'importance internationale Ramsar (Source : BD ORTHO 2015 ; Réalisation : CERAG)	17
Figure 17 - Cartographie faisant état des zones humides certaines.....	18
Figure 18 : Impact et mesure d'évitement sur les masses boisées (Source : Plan de masse-AUIGE)	20
Figure 19 : Plan de masse (Source : ADVENTO)	21