



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de
l'environnement

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

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



N° 14734*03

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

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

29-10-18

Dossier complet le :

09-11-18

N° d'enregistrement :

2018-7350

1. Intitulé du projet

Lotissement "LA LUCATE" de 7 lots environ.

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

IDEAL HETZEL

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

Monsieur Richard ANDRIEUX

RCS / SIRET

5 0 3 1 5 3 8 8 4 0 0 0 1 3

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 (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
47 a)	Lotissement de 8654 m2 environ.

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

Défrichement d'environ 8654 m2 de jeunes chênes.

L'opération consiste à l'aménagement de la voirie et des réseaux en vue de lotir 7 lots à bâtir sur une superficie de 8654 m2.

La superficie des lots varie de 841 m2 à 1079 m2.

La voirie à créer et les réseaux se raccordent sur la Route de Lucate, à l'Ouest.

4.2 Objectifs du projet

Défrichement en vue de l'aménagement d'un lotissement de 7 lots environ.

Le projet se situe en zone UCa (secteur spécifique de la zone UC). Ce secteur a été créé pour gérer les extensions Nord-Est de la zone agglomérée de Parentis en Born, aux Lieux-dits "Le Mouliès", "Mouquet" et "La Burle" qui présentent une urbanisation plus lâche et moins organisée, mais toujours desservie par l'assainissement collectif.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le chantier suivra les étapes suivantes:

- La phase de nettoyage et de défrichement: élimination des strates herbacées et arbustives, abattage et dessouchage des sujets ligneux au niveau des futures voies d'accès,
- La phase de viabilisation: Pose des réseaux souterrains sous l'emprise des voies: réseaux basse tension, eau potable et assainissement des eaux usées et des eaux pluviales par chaussée drainante.
- La phase de finition: empierrement des voies d'accès en grave non traitées, puis enrobés.

A noter que les résineux non gênants pour la réalisation des travaux seront conservés. La durée prévue des travaux est estimée à 8 semaines.

Les eaux usées seront collectées puis raccordées au réseau communal. Les eaux pluviales seront collectées par des drains d'infiltration puis rejetées en surverse dans le fossé, Route de Lucate.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

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).

- Autorisation de défrichement.
- Permis d'aménager.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface défrichée.	8654 m2.

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Route de la Lucate
PARENTIS EN BORN

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 1° 03' 16" _ Lat. 44° 21' 33" _

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

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

Point d'arrivée :

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

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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

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

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

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

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

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La Commune de Parentis en Born est concernée par la Loi Littoral du 3 Janvier 1986, définissant les conditions d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZRE: Aquifère de l'oligocène à l'Ouest de la Garonne. Commune soumise aux prescriptions de l'arrêté n° E2005/14 du 28/02/2005. Complète et remplace l'arrêté du 28/04/1995.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet entraîne une altération du milieu naturel consécutive à la création de lots d'habitation. Cette opération entraînera l'abattage de certains arbres gênants dans le cadre des travaux. La faune associée à ces milieux sera perturbée, mais trouvera aisément refuge dans les milieux alentours. Le projet entraîne une imperméabilisation minimale du sol qui n'est pas de nature à modifier les continuités écologiques.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendre la consommation de l'espace naturel inhérente à la création de voirie. Les espaces verts du lotissement tendront à conserver la végétation existante. L'implantation de lots d'habitation engendrera un changement d'occupation du sol au droit des parcelles concernées. Cependant, la nature du projet n'entraîne pas d'imperméabilisation majeure du site. Ainsi, le secteur conservera un aspect semi-naturel adapté à sa fonction.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Parentis en Born est concernée par le risque "Transport de matières dangereuses". Cependant, le site du projet ne se trouve pas à proximité de canalisations à risques.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Risques feux de forêt: commune concernée. La commune est également située en zone de sismicité de niveau 1 (Très faible).
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Lors de la phase chantier, la circulation d'engins sera source de bruit en période diurne, et uniquement les jours ouvrés. La législation en vigueur concernant les émissions sonores sera respectée. Le projet ne se trouve pas à proximité d'infrastructures routières majeures de transport.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Des émissions lumineuses nocturnes seront engendrées par l'éclairage de la zone d'extension.</p> <p>Le projet est concerné par les émissions lumineuses émanant du lotissement à l'Est de "Meysouet".</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées seront collectées au sein du projet puis dirigées vers le réseau communal situé sous la Route de Lucate. Concernant les eaux pluviales, le projet dispose d'une chaussée réservoir avec drains de rétention, infiltration, captant ainsi les eaux de ruissellement. Une surverse s'évacuera dans le fossé existant Route de Lucate.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'opération n'implique pas de changement paysager majeur étant donné sa nature. La présence de lots bâtis n'entraîne pas d'imperméabilisation du milieu naturel et s'insère de manière douce dans le paysage. Le projet n'est pas de nature à porter atteinte au patrimoine archéologique ou culturel.
	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"/>	Passage d'une activité agricole à une occupation urbaine de type résidentiel prévu par le PLU de la Commune. Il entraînera de fait une hausse de l'activité humaine dans le futur quartier.

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) :

Le projet se situe en zone UCa du PLU. Le projet entre donc en accord avec les orientations du document d'urbanisme et le zonage actuel du PLU. De plus, il s'inscrit dans une démarche visant à étoffer l'offre sur le secteur, orientation favorable à la commune.

- Le projet se trouve compris au sein du périmètre d'un site inscrit. Il n'entraîne cependant pas de modification paysagère notable: surface imperméabilisée quasi inexistante (voirie en grave non traitée), conservation des résineux non gênants.
- Aucune espèce patrimoniale et /ou protégée n'a été inventoriée lors de l'investigation du terrain. La faune dérangée par les travaux pourra trouver refuge au sein des terrains naturels situés à proximité du projet, en particulier au sud (ZSC des "Zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born").
- Cet habitat est également inscrit en tant qu'habitat d'intérêt communautaire présent dans le site Natura 2000 limitrophe. Néanmoins, aucune espèce floristique ou faunistique ayant justifié la désignation de la ZSC n'a été relevée dans le périmètre lors des investigations. Les espèces pourront continuer d'évoluer au sein de la zone. De plus, l'état de conservation de cet habitat est jugé moyen à mauvais, son altération n'est donc pas de nature à remettre en cause la sauvegarde du site ou des habitats qui le composent. Les eaux usées seront raccordées au réseau communal et les eaux pluviales collectées à l'aide d'une noue, puis infiltrées au niveau du point bas. Aucun bassin de rétention ne sera créé.

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.

Les travaux auront lieu de préférence en dehors des périodes de reproduction de la faune et toutes les mesures seront prises pour éviter une pollution accidentelle du milieu naturel.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

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

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

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

Objet
- Plan de composition

9. Engagement et signature

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

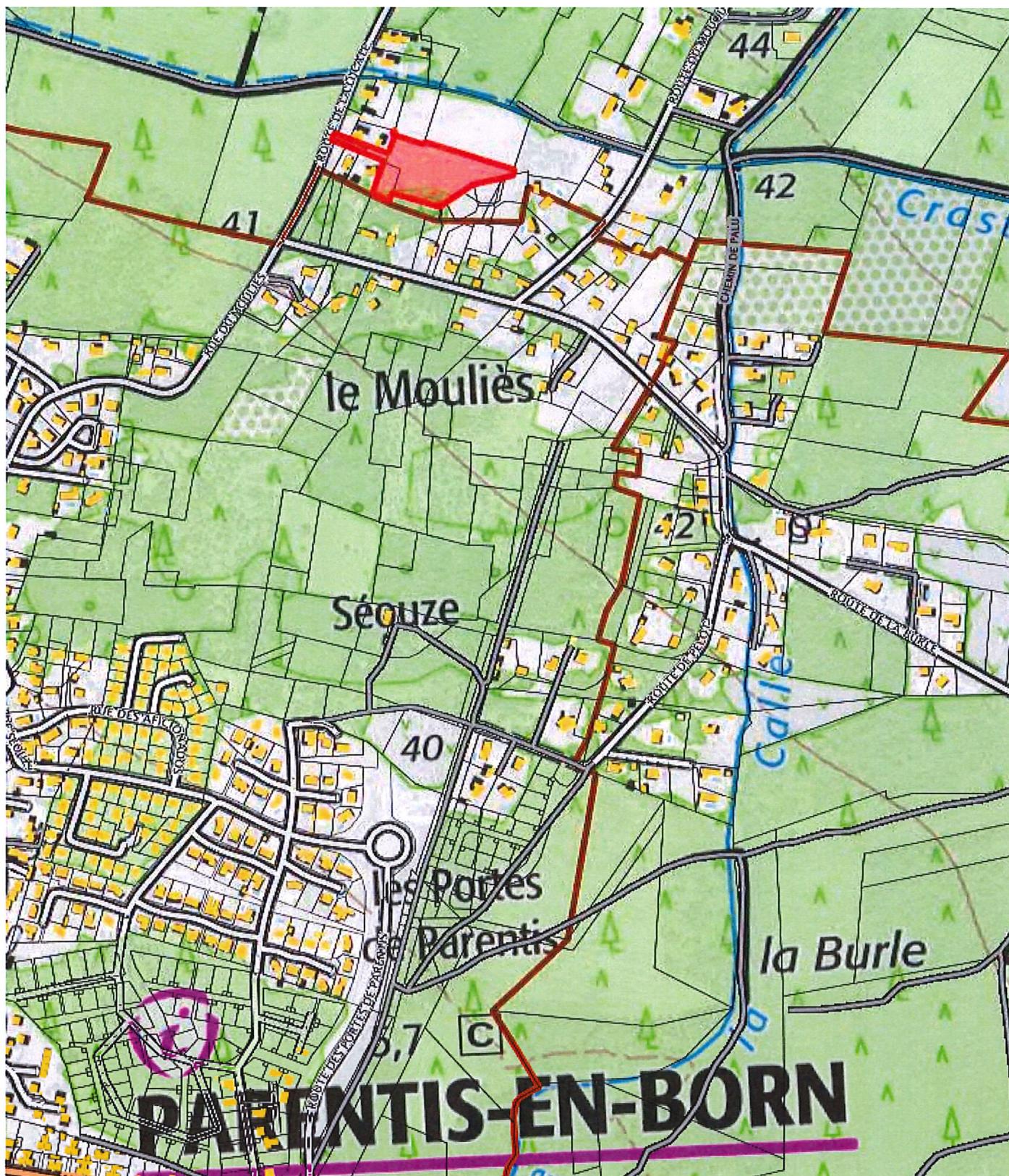


Fait à

BISCARROSSE

le, 25/10/2018

Signature



Commune de PARENTIS EN BORN

Lotissement « LA LUCATE »

PA6 PA7 – PHOTOGRAPHIES
Plan prises de vues
Du 25/10/2018

PHOTO 1



PHOTO 2



PHOTO 3



PHOTO 4



PHOTO 5



PHOTO 6

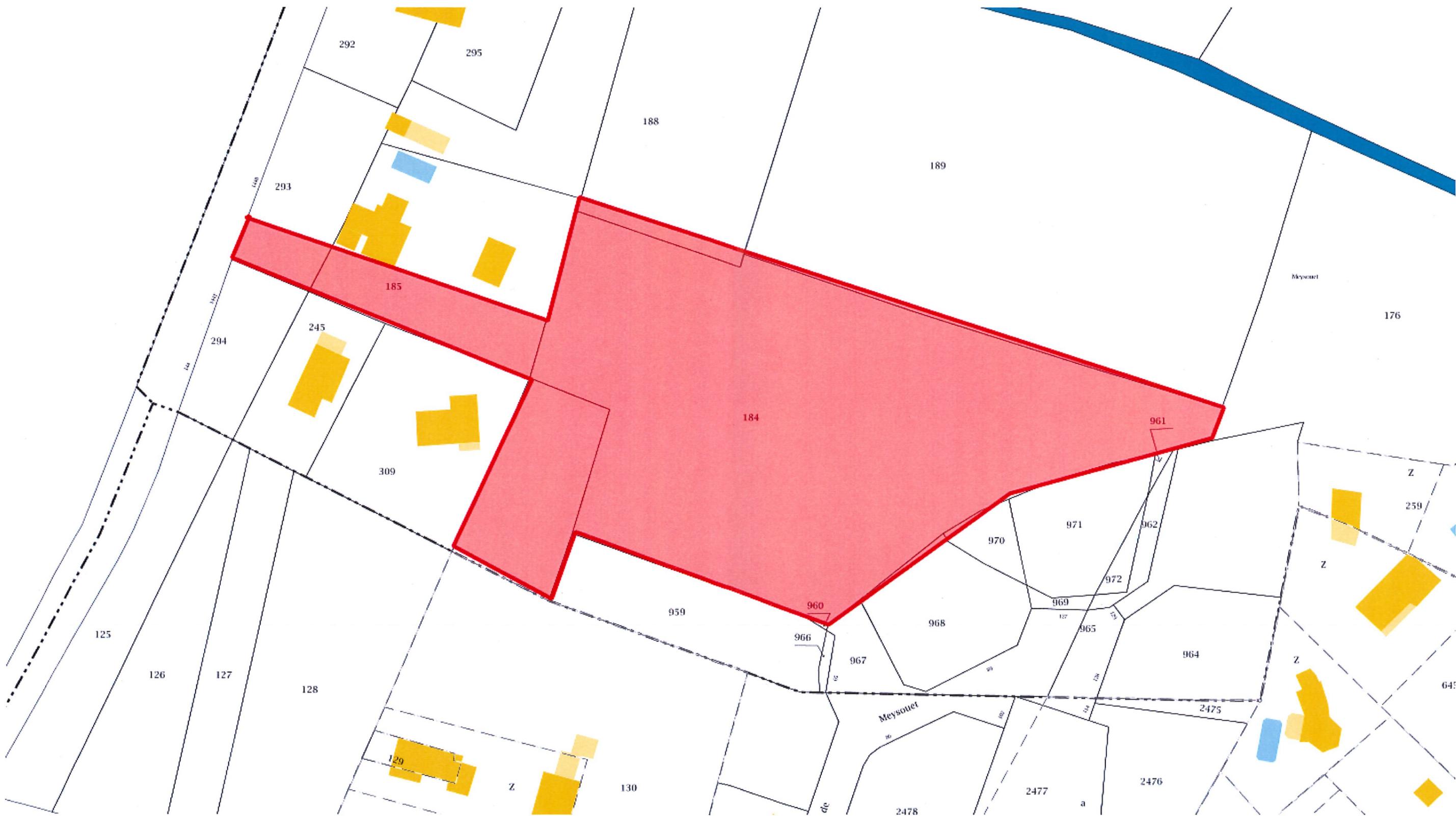


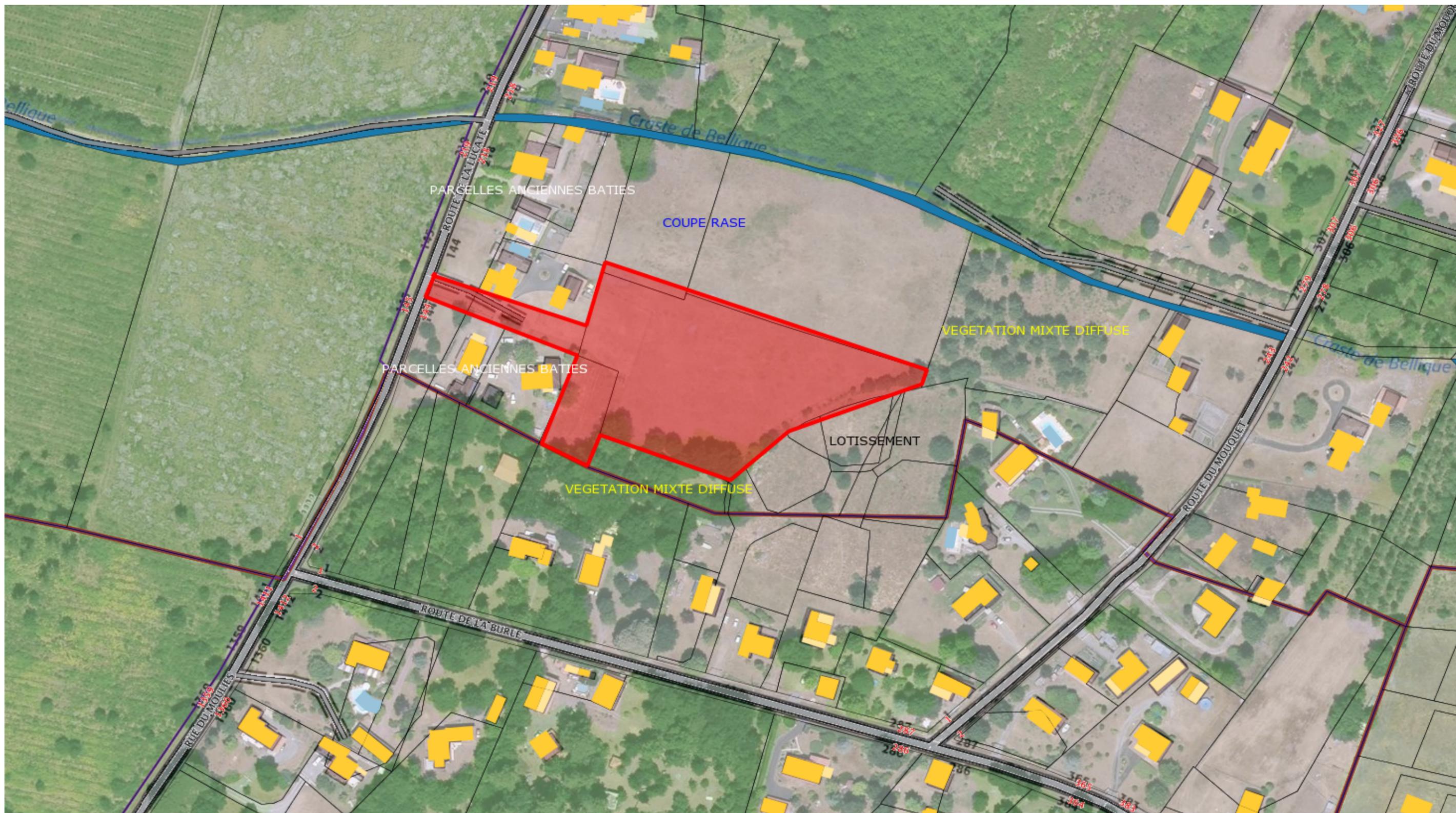
PHOTO 7



PHOTO 8







Sujet : Re: Votre dossier n°7350

De : "Didier Boury (par Internet)" <boury@geocean.org>

Date : 09/11/2018 10:22

Pour : <pp.mee.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr>

Copie à : <pp.mee.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr>, <andrieuxrichard2@wanadoo.fr>, BART Frederic - DREAL Nouvelle-Aquitaine/MEE/PP <frederic.bart@developpement-durable.gouv.fr>

Bonjour,

Je viens par ce mail répondre à votre demande d'incomplet.

Point n° 4-5 et 4-6:

Nous vous avons joint un plan de composition avec toutes les données demandées (données cadastrales et toutes les surfaces); Je suis étonné que vous ne l'ayez pas. Je vous le re-joins néanmoins à ce mail.

La surface de plancher, n'étant plus contrôlée par un COS dans les PLU, est bien difficile à appréhender... L'emprise au sol maximale du lotissement dans sa globalité sera par contre de 1298 m².

Point n° 6-1:

Vous dites: "Vous déclarez que le projet est susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante: Faune, Flore, habitats, continuités écologiques"

Ce n'est pas ce que nous avons déclaré:

"Le projet entraîne une altération du milieu naturel consécutive à la création de lots d'habitation. Cette opération entraînera l'abattage de certains arbres gênants dans le cadre des travaux. La faune associée à ces milieux sera perturbée, mais trouvera aisément refuge dans les milieux alentours. Le projet entraîne une imperméabilisation minime du sol qui n'est pas de nature à modifier les continuités écologiques."

De plus, le taux de boisement du terrain assiette du projet est très faible (environ 5%) avec conservation des arbres dans l'espace vert où se situe essentiellement des chênes pédonculés. (Voir photo aérienne du dossier); Le reste de la parcelle est constituée de végétation de prairie avec quelques zones plus denses en graminées.

Il n'y a pas de milieux naturels particuliers.

Vous dites : "Vous indiquez que le projet ne va pas générer de nuisances sonores et de vibrations"

C'est exactement le contraire qui est affirmé:

"Lors de la phase chantier, la circulation d'engins sera source de bruit en période diurne, et uniquement les jours ouvrés. La législation en vigueur concernant les émissions sonores sera respectée. Le projet ne se trouve pas à proximité d'infrastructures routières majeures de transport."

Vous dites: "Vous déclarez que le projet ne va pas engendrer la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux"

Nous n'avons donc pas prévu de mettre en place un dispositif de suivi et de traitement de ces derniers qui sont inexistantes...

Point n° 6-4:

Les mesures d'évitement des quelques points soulevés dans le chapitre 6-1 sont décrits dans le chapitre 6-4 (voir cerfa joint). Je précise que l'espace vert sera dédié à la conservation des arbres voire à la plantation de nouveaux qui joueront un rôle écologique notable de compensation. De plus chaque colotis devra implanter des arbres sur son lot ce qui augmentera dans les années à venir le couvert végétal et forestier par rapport à ce qu'il supporte aujourd'hui.

Les incidences inhérentes au chantier décrits dans ce même chapitre, seront jugulées en respectant les règles en vigueur et les entreprises seront aussi choisies en fonction de leur mémoire technique et écologique.

Point n° 8:

Voir plan joint.

Je vous remercie de me transmettre la complétude de ce dossier dès que possible.

Bien cordialement.

Didier Boury
Géomètre-Expert

GEOCEAN
Didier BOURY - Philippe BERGES
SELARL de Géomètres-Experts DPLG
166 rue du Lieutenant de Vaisseau Paris - 40600 BISCARROSSE
Tél: 05.58.78.14.05
Fax: 05.58.78.79.76

GEOMETRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR
N° inscription : 2017C200016

-----Original Message-----

De : "DREAL Nouvelle-Aquitaine/MEE/PP (Pôle projets) emis par MARCHADOUR Laetitia (Assistante) - DREAL Nouvelle-Aquitaine/MEE/PP" [laetitia.marchadour.-pp.mee.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr]

Reçu : 08/11/2018 09:12:10

A : andrieuxrichard2@wanadoo.fr; boury@geocean.org[andrieuxrichard2@wanadoo.fr;boury@geocean.org]

Cc : BART Frederic - DREAL Nouvelle-Aquitaine/MEE/PP

Sujet : Votre dossier n°7350

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint une demande de compléments d'information.

Cordialement.

La Mission Évaluation Environnementale

—Pièces jointes : —

18083-PLAN DE COMPOSITION.pdf	628 Ko
18083-PLAN IMPLANTATION BATIS.pdf	511 Ko
PA2_Note de présentation.pdf	1,7 Mo

Commune de PARENTIS en BORN
Lotissement « La LUCATE »

PA2 – NOTE de PRESENTATION



GEOCEAN
Didier BOURY - Philippe BERGES
SELARL de Géomètres-Experts DPLG
166 rue du Lieutenant de Vaisseau Paris - 40600 BISCARROSSE
Tél: 05.58.78.14.05
Fax: 05.58.78.79.76

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR
N° inscription : 2017C200016

Commune de PARENTIS en BORN

Projet de Lotissement « La LUCATE »

NOTE de PRESENTATION

N/Réf.18-083/

DB/

Z:\DAO\TRAV2018\18083\Permis d'aménager

le 28 octobre 2018

1 – Objet de la note et origines de propriété :

Elle a pour objet de présenter un projet d'aménagement d'un lotissement de 7 lots à bâtir.

Le Permis d'aménager est demandé par :

La SARL IDEAL HETZEL

Rue de la DUNE PONTAC

33120 ARCACHON

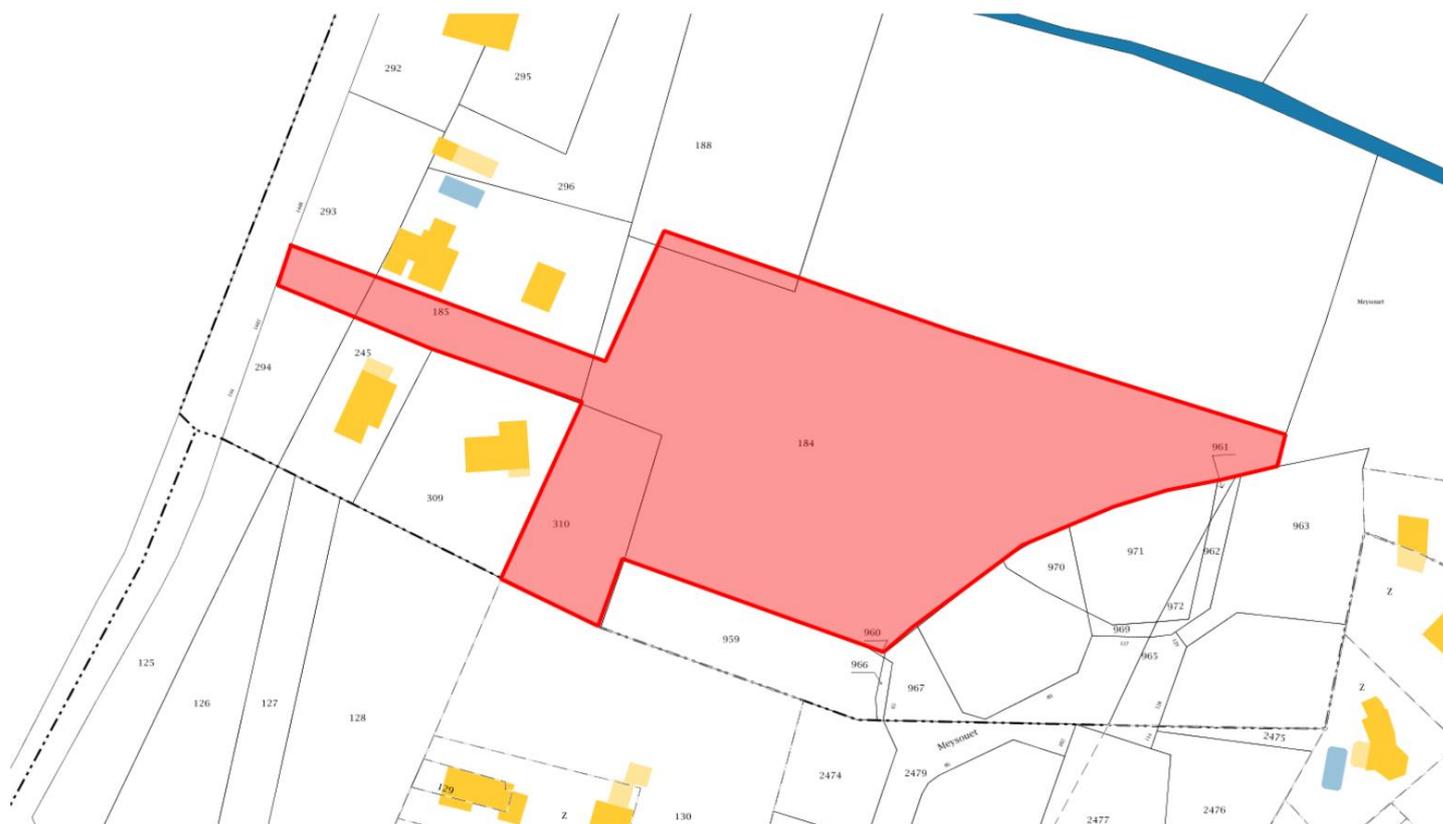
1.1 CADASTRE

Commune : PARENTIS en BORN

Lieu-dit : « Meysouet » Route de la LUCATE

Section AN Numéros 184 - 310 - 185 partie -188 partie - 293 partie

Pour une superficie apparente de : 8 654 m²



1-2 ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles, objet de cette demande, sont propriété de M. FRANCOIS Jacques et sont en cours d'acquisition par la SARL IDEAL HETZEL demanderesse du présent permis d'aménager.

2 – Présentation du site dans son contexte

2-1 – Localisation géographique à grande échelle :

La commune de PARENTIS en BORN est située au nord-ouest du département des Landes, en bordure de celui de la Gironde. Elle se place sur l'axe secondaire des étangs du Pays de Born, à environ 10 km à l'Est de BISCARROSSE, 15 km au sud de SANGUINET et à 20 km de l'océan.

Elle est le chef-lieu de canton qui comprend également les Communes de BISCARROSSE, GASTES, Ste EULALIE en BORN, SANGUINET et YCHOUX, englobant ainsi toute la pointe nord-ouest du département.

A l'image de nombreuses communes de l'espace landais, le territoire de PARENTIS en BORN est très vaste. Il couvre 11 155 hectares de terrain, dont 9000 ha de forêts de pins, auxquels il faut ajouter les 2 014 hectares de l'étang de PARENTIS - BISCARROSSE inclus dans les limites communales. Cet étang constitue l'un des principaux plans d'eau de la côte Aquitaine et l'attrait touristique principal de la Commune.

La situation de PARENTIS en BORN dans le contexte territorial nord-landais – sud-gironde, peut être qualifiée à 3 niveaux :

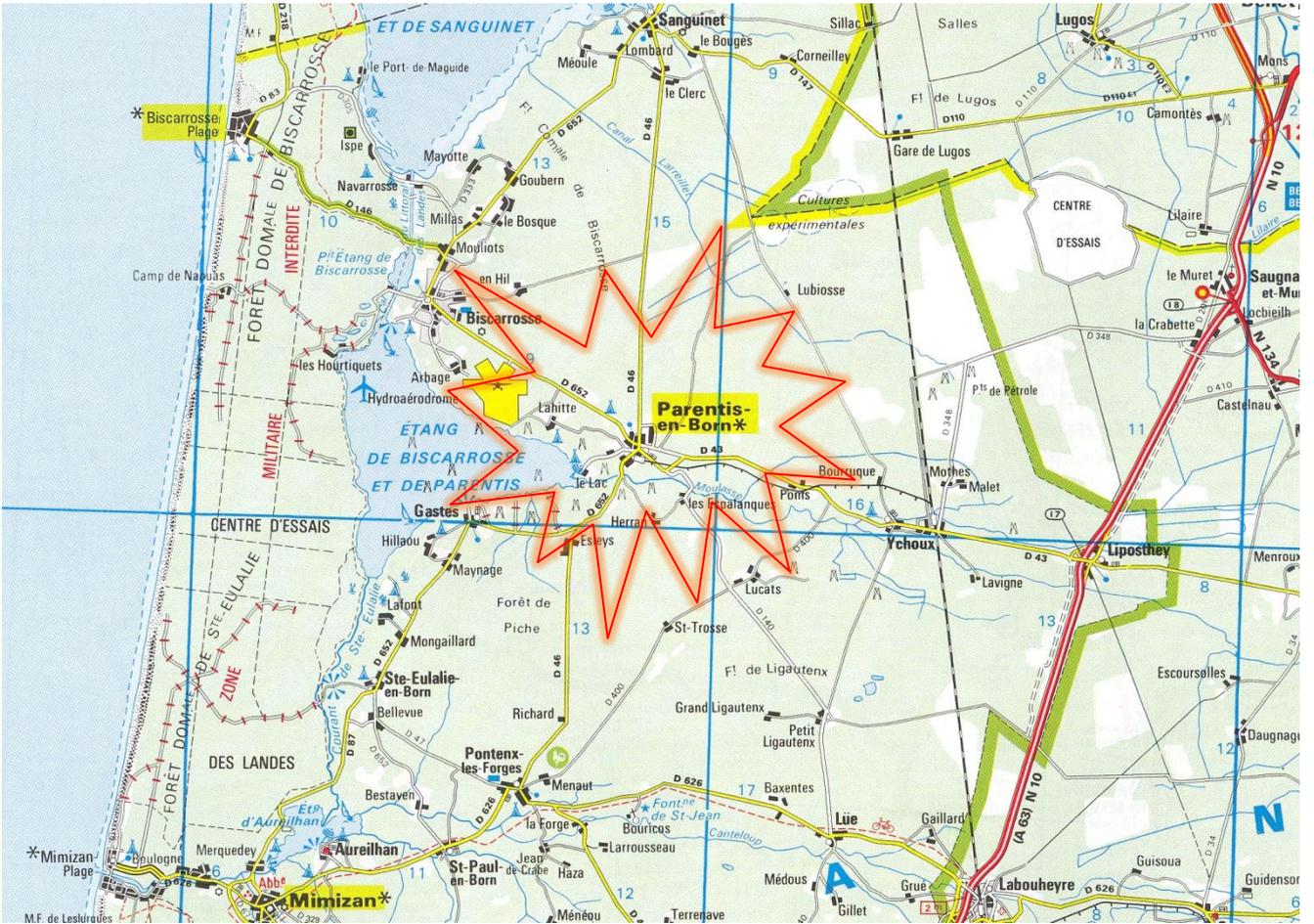
- Un positionnement intermédiaire entre
 - l'espace touristique littoral, lieu de concentration des centres d'intérêt touristique et des capacités d'accueil pour des populations saisonnières et résidentes,
 - l'espace dominé par la forêt des Landes, vaste territoire rural où les fonctions urbaines et économiques sont moins développées.
- Un positionnement en périphérie
 - des limites administratives départementales et cantonales,
 - d'entités juridiques à vocation de réflexion et d'action collective en matière d'aménagement et de développement : le Schéma Directeur du Bassin d'ARCACHON et le parc Naturel Régional des Landes de Gascogne,
 - de zones militaires réglementées de CAZAUX et BISCARROSSE, contraignantes en termes de possibilités de liaisons intercommunales littorales et de servitudes mais qui pèsent un poids important dans la vie économique du secteur.
- Un positionnement de proximité avec :
 - les agglomérations de BORDEAUX et ARCACHON – La TESTE de BUCH – GUJAN MESTRAS : la concentration des emplois sur ces zones urbaines alimente la majeure partie des migrations alternatives (Domicile - travail) du secteur,
 - la ville de BISCARROSSE, principal pôle de commerces et de services du nord des Landes.

La situation géographique de PARENTIS en BORN confère à la ville une image de carrefour de la région des grands lacs. En effet, trois routes départementales de bonne qualité convergent vers la cité et la transforment en nœud routier incontournable pour accéder à l'Océan Atlantique et ses plages de sable fin, aux étangs naturels riches en faune et en flore ou aux grands espaces boisés de la Haute Lande.

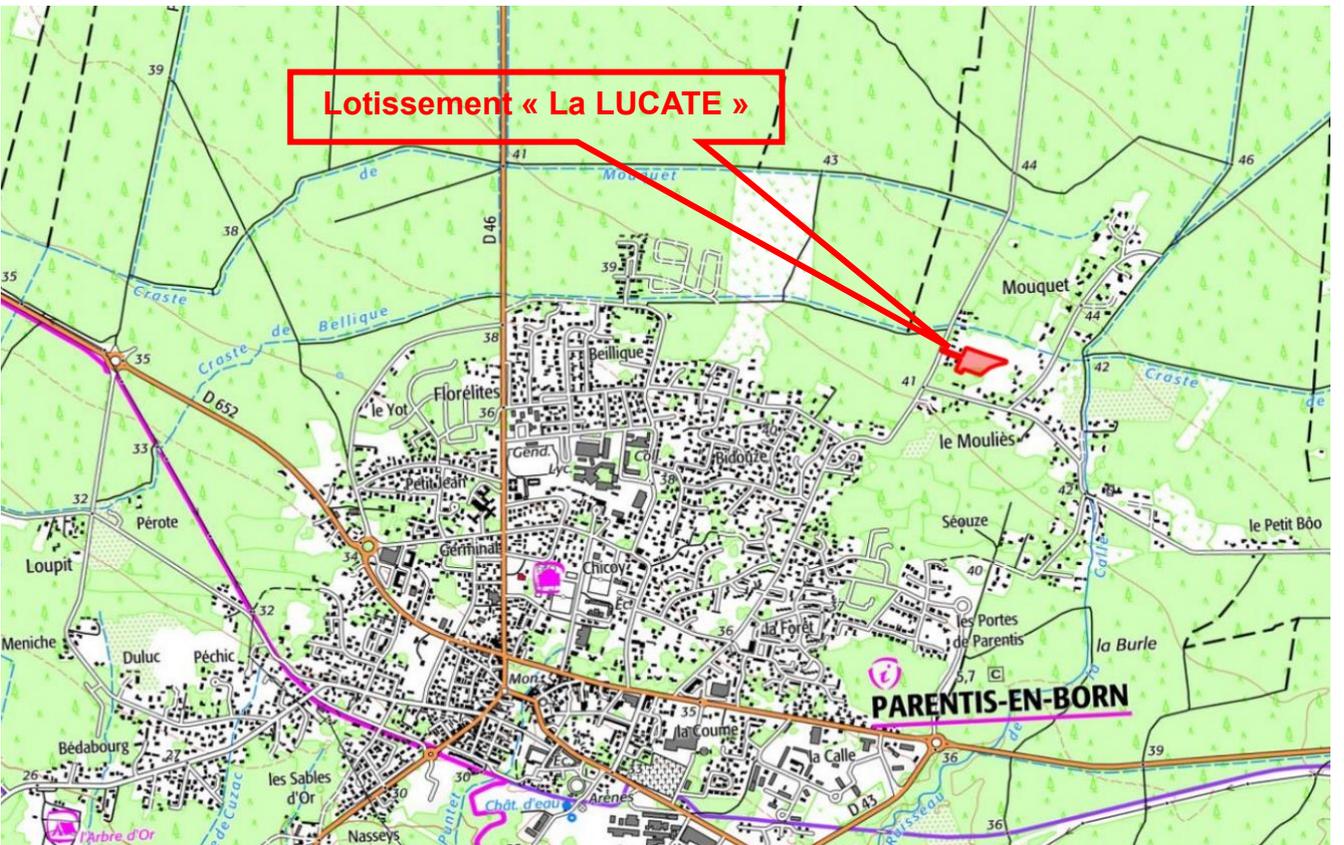
Ce réseau départemental quadrille le territoire communal, desservant ainsi de manière directe ou indirecte la majeure partie des secteurs urbanisés de la Commune.

La population est principalement localisée dans la zone agglomérée autour du centre-ville où l'habitat est relativement dense, mais également dans les secteurs tels que ceux situés à l'ouest du bourg (Le Blaise, Lahitte, Rozan, Roupit, Herroun) ou bien dans des hameaux ou quartiers tels que Esleys, Herran, Palu, Boô, Naoutoy, Poms, Lucats, Le Pierron, Pirrique, Bernad de Jacques où l'habitat est relativement dispersé et de type pavillonnaire ou rural.

Carte au 1/250 000



Echelle 1/25 000



2-4 – Analyse du territoire urbain et paysager environnant

Le projet est situé en limite de la zone urbaine, et constitue une « dent creuse » dédiée à l'aménagement de parcelles à bâtir.

L'accroissement de la population de PARENTIS constaté lors du dernier recensement (+15% en 10 ans) se confirme et s'accélère.

Ce terrain sera correctement desservi par tous les réseaux à la viabilisation de ce projet par la route de la LUCATE (eau potable, électricité, éclairage public, eaux usées et voirie) et couvert par la protection incendie grâce au raccordement de la voirie au lotissement de « Meysouet » à l'Est.

Il s'intègre de plus parfaitement dans le périmètre à urbaniser déterminé par le P.L.U. et constitue le comblement logique des lotissements précédents.

Les habitations existantes à proximité immédiate, sont des habitations individuelles édifiées sur des lots plus ou moins grands.

Ils sont clôturés par de petites clôtures souvent doublées de haies végétales pour préserver l'intimité des lots, des arbres sont plantés dans les propriétés, et le caractère boisé reprend le dessus dès qu'ils ont atteint une dizaine d'années.

Le terrain est aujourd'hui constitué essentiellement de prairie dédiée à l'élevage de chevaux. Le terrain, objet de ce lotissement, n'est pour autant pas soumis à autorisation de défricher puisque n'étant pas intégré à un massif forestier de plus de 4 hectares.



Route de la LUCATE

2-5 – Analyse du site

Les parcelles concernées sont des parcelles en prairie entourées essentiellement de zones urbaines. Elles présentent un relief peu prononcé avec une faible déclivité du nord-est vers le sud-ouest. Il se compose d'une urbanisation récente très peu dense à l'Ouest et au sud, et au Nord par une parcelle de prairie. Le raccordement sur la route de la LUCATE permet la sortie des véhicules en toute sécurité car situé sur une longue ligne droite de cette route au trafic assez limité.

Ce projet s'inscrit donc pleinement dans la volonté de la Commune d'urbaniser cette zone et concrétisée par le PLU en vigueur qui scellent le futur visage de PARENTIS et l'organisation viaire désirée.

Il n'existe pas de point de vue ou de perspective particulière sur ce terrain.



Vue du lotissement « Meysouet »

2-6 – Synthèse de l'analyse

Il ressort de cette analyse que le projet s'intégrera parfaitement à son environnement et dans l'urbanisation de ce secteur Nord-est de PARENTIS en BORN.

3 – Principe d'aménagement

3-1 – Les objectifs

Le projet doit s'intégrer dans le tissu urbain existant, notamment par le type de constructions, tout en respectant les règles édictées par le règlement du PLU et le paysage dans lequel il s'insère. Participer à la création d'un nouveau quartier en privilégiant notamment une certaine densité des constructions et la qualité des espaces collectifs, telle est la ligne directrice et le parti d'aménagement.

Afin de permettre à une population jeune d'accéder à la propriété, nous avons créé des lots de surfaces variées, allant de 841 m² à 1079 m², permettant ainsi une offre variée et de diminuer le prix du foncier. Il favorisera de fait une mixité sociale avec des personnes plus âgées désirant un petit lot ne nécessitant pas trop d'entretien.

Les mentalités évoluent, et la demande des clients aussi. Nous voulons donc répondre à la demande actuelle avec ce projet.

4 – Projet Architectural et Paysager

4-1 – Le plan de composition du projet

Il est établi en tenant compte de la forme géométrique de la parcelle, des contraintes topographiques et de celles issues du PLU en vigueur. Il adoptera de plus les caractéristiques du lotissement du « Meysouet » à l'est sur lequel ce projet se raccordera. La chaussée aura une largeur de 5m00 et sera bordée au nord par un trottoir de 0m50, au sud par un trottoir de largeur 1m00 séparé de la chaussée par une bande d'espace vert de 1m00 de largeur. L'espace vert à l'est du lotissement supportera une noue de rétention-infiltration de faible profondeur. Une raquette de retournement sera aménagée à l'extrémité de la voie et répondra aux dimensions imposées par les services du SDIS.

Enfin, des parkings seront aménagés dans l'espace public à l'extrémité de la voie dont une dédiée au stationnement PMR.

4-2 – L'intégration urbaine et paysagère du projet

Conformément aux OAP le projet appréhende au mieux les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère.

Il se fondera dans son environnement puisqu'il adoptera les mêmes caractéristiques. Un seul logement sera autorisé par lot et son implantation devra se faire en s'inspirant du schéma d'intention (PA9) joint au dossier qui a été établi pour favoriser un coin d'intimité pour chacun des lots et de répondre à la réglementation thermique 2012.

Les constructions seront similaires à celles existantes sur les terrains environnants, c'est-à-dire des pavillons individuels entourés d'un terrain traité en jardin d'agrément sur lequel des arbres et des arbustes sont plantés. Avec le temps le couvert végétal se reforme et donne un aspect arboré à l'ensemble.

Les arbres et la végétation caractéristiques seront conservés au maximum. Les arbres présents dans l'espace vert font donc partie intégrante de l'aménagement paysager.

Vue Sud-Est



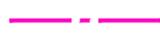
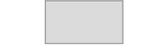
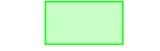
Vue Sud-Ouest



Lotissement " La LUCATE "

Plan de Composition

Lieu-dit : " Meysouet "
ECHELLE 1/500

- LEGENDE**
-  Périmètre du lotissement
 -  Limite zone constructible
 -  Parking de midi
 -  Chaussée-Accès-Parkings
 -  Trottoir
 -  Espaces verts
 -  Emplacement pour 1 container poubelles
 -  Fossé
 -  Altitude rattachée au NGF



SECTION	AN
Numéros	184 310
	185p 188p
	293p

SUPERFICIE REELLE : 8 654 m²

Superficie des lots: 6 540 m²
Superficie de la voirie: 1 424 m²
Espaces verts: 690 m²

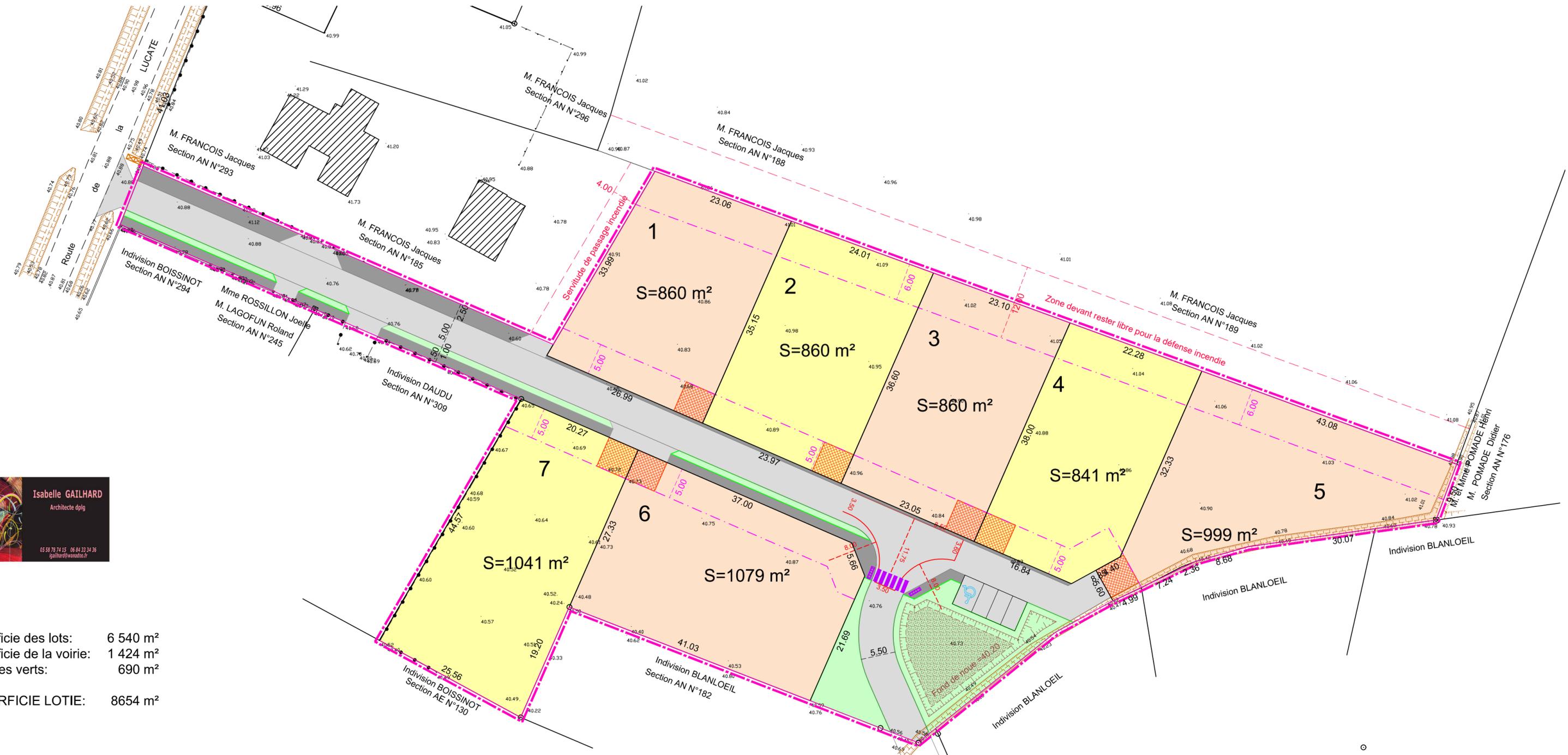
SUPERFICIE LOTIE: 8654 m²

PA 4
Plan Réf 18-083 dressé le 18 octobre 2018

GEOCEAN
Didier BOURY - Philippe BERGES
SELARI de Géomètres-Experts DPLG
166 rue du Lieutenant de Vaisseau Paris - 40600 BISCARROSSE
Tél: 05.58.78.14.05
Fax: 05.58.78.79.76



N.B. Les cotes et les surfaces ne seront définitives qu'après bornage contradictoire.



Lotissement " La LUCATE "

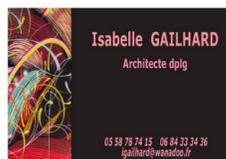
Plan d' Hypothèse d'Implantation des Bâtiments

Lieu-dit : " Meysouet "

ECHELLE 1/500

LEGENDE

- Périmètre du lotissement
- Limite zone constructible
- Parking de midi
- Chaussée-Accès-Parkings
- Trottoir
- Espaces verts
- Emplacement pour 1 container poubelles
- Fossé



SECTION AN	184	310
Numéros	185p	188p
	293p	
SUPERFICIE REELLE : 8 654 m²		

Superficie des lots:	6 540 m ²
Superficie de la voirie:	1 424 m ²
Espaces verts:	690 m ²
SUPERFICIE LOTIE: 8654 m²	

PA 9
Plan Réf 18-083 dressé le 18 octobre 2018

GEOCEAN
Didier BOURY - Philippe BERGES
SELARL de Géomètres-Experts DPLG
166 rue du Lieutenant de Vaisseau Paris - 40600 BISCARROSSE
Tél: 05.58.78.14.05
Fax: 05.58.78.79.76



N.B. La position et la forme des bâtiments sont indicatives.

