

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

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 : 04/07/19	Dossier complet le : 06/09/19	N° d'enregistrement : 2019-008543

1. Intitulé du projet

Création d'un lotissement en 20 lots.

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

Médoc Investissement

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

M DESCUDET (Médoc Investissement)

RCS / SIRET

4 7 7 7 1 0 2 2 2 0 0 0 1 9

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.))
47a)	Réalisation d'un lotissement en 20 lots sur une superficie de 36 493m ² .

4. Caractéristiques générales du projet

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

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

- Réalisation d'un lotissement en 20 lots.
- Défrichement des parcelles section BY n°5p,6p,7p,8p,9p,10p,50,53,927p,529p.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est de permettre la réalisation d'un lotissement (Permis d'Aménager) : Aménagement d'un lotissement avec création de voirie, d'espaces communs, de dispositifs de stockage des eaux pluviales, réseaux divers et de lots. Le projet a été conçu dans l'objectif de répondre à la demande de lots à usage d'habitations. Le projet de lotissement sera intégré à l'ancienne zone UB du POS, actuellement le règlement d'urbanisme applicable et le RNU (règlement national d'urbanisme).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le Projet de lotissement intégrera dans son programme de travaux la réalisation :

- d'une voie desserte traversante selon un axe Nord/Sud raccordée à la rue de Mauricet.
- d'une circulation douce (trottoir) selon un axe Nord/Sud.
- d'une bande d'espaces verts le long de la voie de desserte et Nord de l'opération (Espace Tampon et zone débroussaillée).
- Modalités techniques des travaux (voir Programme des travaux en annexe). L'intégralité des réseaux sera raccordée sur la rue de Mauricet.
- Le stockage des eaux pluviales de la voirie se fera par l'intermédiaire de trois chaussées réservoirs d'un volume totale de 126 m³. (chaussées réservoirs en calcaire dur ou diorite de 30cm de hauteur et 936 m² de surface). Ces chaussées réservoirs seront munies de régulateur de débit de 7,9 l/s et 2,9 l/s (3l/s/ha). (voir en annexe calcul du volume de stockage des eaux pluviales de la voirie).
- Les eaux pluviales des parcelles privative seront stockées et infiltrées sur les lots à l'aide de massifs drainants.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Au niveau des espaces communs : la gestion sera confiée à une ASL dont le rôle sera de s'occuper de l'entretien des espaces communs : voiries, ouvrages de stockage des eaux pluviales, réseau eaux usées, éclairage.

Une partie des réseaux sera confiée à l'ASL qui aura des contrats d'entretien et de maintenance.

Les lots seront gérés de façon privative (habitations privatives).

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 d'aménager.
- Déclaration de loi sur l'eau.
- Demande d'autorisation de défrichement.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
- Superficie du Permis d'aménager (graphique)	36 493 m ²
- Superficie des Lots	17 957 m ²
-Superficie Voirie	2 823 m ²
- Superficie Espaces Verts	15 713 m ²
Surface de plancher cumulées : 5535 m ²	
Surface moyenne d'un lot : 898 m ²	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Commune de Hourtin
Rue de Mauricet
Lieu-dit : "Pièces du Mayne Pauvre
Sud"
section : 5p,6p,7p,8p,9p, 10p, 50, 53,
927p , 529p

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 1° 0 4 ' 4 0 " O Lat. 4 5 ° 1 1 ' 4 3 " 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) ?	☐	☒	
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☒	☐	Commune de HOURTIN
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
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 ?	☒	☐	La commune est située dans le périmètre d'un PPRIF approuvé en date du 30 Mars 2010 aléa incendie de Forêt. La commune est située dans le périmètre d'un PPRL approuvé en date du 31 Décembre 2001 aléa érosion dunaire et recul du trait de cote.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	La commune de HOURTIN est située dans une ZRE : aquifère supérieur de référence : Aquifère de l'Oligocène à l'ouest de la Garonne (230). Cote de référence -145m (NGF) . (Annexe) l'arrêté n° E2005/14 du 28 février 2005
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☒	☐	Site inscrit - SIN0000125 - Etangs girondins
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☒	☐	- Le site natura 2000 directive habitat (Zone Humide de l'Arrière Dune du Littoral Girondin- FR7200681) est situé à 635m à l'Ouest du Site.
D'un site classé ?	☐	☒	

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 ?

Veuillez 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 ?	☐	☒	Le projet engendrera de nouveaux besoins en eau potable. Ces besoins ne généreront pas la réalisation de nouveaux forages. Le réseau AEP existant (diamètre 110 PVC), présentant une capacité suffisante pour répondre à ces nouveaux besoins. De plus, des récupérateurs des eaux pluviales pourront être installés au niveau des jardins des particuliers, il serviront pour l'arrosage.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Le projet n'engendrera pas de drainage superficielle et de prélèvement dans les eaux souterraines.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Le volume estimé en déblais et décapage terre végétale sera de 800 m ³ au niveau de la future voirie (chaussée, trottoir, accès). Les déblais seront acheminés vers le dépôt de l'entreprise titulaire du marché et seront réemployés pour d'autres chantiers en remblaiement ou traités avant réemploi (si nécessaire).
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Le volume estimé en remblais sera de 400 m ³ au niveau des futures chaussées, accès, trottoirs. Les matériaux utilisés seront du type : - matériaux recyclés propres issus d'autres chantiers (matériaux inertes). - déblais issus du terrassement de la chaussée.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le projet est situé au niveau de la rue des Métairies sur commune de Hourtin. La faune située au niveau du secteur d'aménagement sera dérangée uniquement durant la période de travaux. De plus, le secteur est une zone urbanisée. Ce secteur est en exploitation avec une activité humaine présente. On peut estimer que la faune présente dans le secteur sera dérangée ponctuellement et empruntera d'autres itinéraires. Le diagnostic écologique a permis de conclure que le site représente un enjeu globalement faible sauf sur les zones à capricorne. Zones exclues du projet
	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 ?	☐	☒	- le projet ne peut pas avoir d'incidence sur un habitat car le site est suffisamment éloigné du site Natura 2000 - FR7200681.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	- le projet ne peut pas avoir d'incidence sur le site Natura 2000 car il est suffisamment éloigné du futur lotissement. (des habitations et des routes permettent de les séparer).
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☒	☐	les parcelles n'auront plus une vocation naturelle, elles seront changées au profit d'un espace urbain.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Risque feu de forêt
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	-Des déplacements de véhicules seront liés aux habitations (soit 20 lots).
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☒	☐ ☐	- Légère nuisance sonore pour le voisinage lors des travaux de terrassement. - Des mesures d'évitement et de réduction des impacts lors de la phase chantier seront réalisées (voir annexe). - Le site est à proximité d'habitations (secteur Ouest, Est et Sud).

Emissions	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☒	☐	Vibrations causées par les engins de chantiers.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	Des candélabres seront installés le long de la voirie. Réduction des impacts : - Pour réduire la luminosité, les candélabres seront réglés pour éclairer uniquement les espaces piétonniers et la chaussée. Une horloge permettra de régler la durée d'éclairage. - pour limiter la consommation d'énergie les luminaires seront équipés de LED (éclairage à basse consommation).
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	-Libération de matière en suspension (particules) dans l'air lors des déplacements d'engins de chantier en faible quantité.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	- Les eaux pluviales seront stockées dans trois chaussées réservoir puis rejetées en débit limité (3l/s/ha) vers le fossé de bordure Ouest. La chaussée réservoir sera suffisamment dimensionnée pour capter une éventuelle pollution. (captage des pollutions à travers les blocs calcaire). Voir en annexe Calcul du volume de stockage des eaux pluviales.
	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	-le projet n'engendre pas d'impact car le rejet des eaux usées sera orienté vers le réseau d'eaux usées existant.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☐	☒	- Le projet n'engendrera pas de production de déchets à l'exception des déblais. cependant, durant la phase travaux des précautions seront prises : - les réservoirs seront remplis à l'aide de pompes à arrêt automatique. - le ravitaillement et l'entretien des engins de chantier (notamment les opérations de vidange) seront effectués sur des zones étanches entourées et reliées à un point bas permettant la récupération totale des eaux ou des liquides résiduels.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	☒	☐	Le projet permettra la réalisation d'une zone d'activités, les parcelles ne seront plus à vocation agricole.

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 :

Sans Objet.

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

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

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) :

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

- Aménagement de dispositifs de stockage et d'infiltration des eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement du projet. Ceci permettra de limiter les impacts sur les écoulements des eaux.
- Aménagement d'un récupérateur d'eau au niveau des jardins privatifs (Objectif de Développement Durable).
- Mise en place de protocoles et sensibilisation du personnel de chantier lors des travaux afin de respecter l'environnement (nuisances sonores, pollution).
- Optimisation des déblais/remblais pour réduire l'impact du trafic routier (Poids lourds), réemploi des déblais inertes pour remblaiement des trottoirs.
- Mise en place d'un réseau d'éclairage propre (éclairage programmable et à faible consommation énergétique)
- Voir en annexe Mesures d'évitement et de réduction des impacts.

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.

Le projet ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale car :

- le projet de lotissement a fait l'objet d'un diagnostic écologique préalable à la réalisation du lotissement (Aucun Enjeux).
- Les zones à enjeux (Grand capricorne) seront exclues du projet et donc aucun impact sur ces zones.
- le projet de lotissement se trouve à proximité d'une zone urbaine et d'un réseau routier (Rue des Métairies).
- Les impacts sur le milieu naturels et sur la santé humaine seront réduits du fait de la mise en place de mesures d'évitement et de réductions des impacts.
- Le projet est situé dans la zone UB de l'ancien POS de la commune du HOURTIN. (Règlement applicable RNU)

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	☒
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) ;	☒
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 ;	☒
4	Un plan du projet ou, 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 ;	☒
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 ;	☒
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.	☐

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 Parcellaire - Notice Descriptive - Plan Topographique - Plan de composition - Plan des Eaux Pluviales - Plan Eaux Usées - Programme des Travaux - Mesures d'évitement et de réduction des impacts - Calcul du volume de stockage des eaux pluviales pour la voirie - Diagnostic Écologique Préalable - Etude Faune/Flore - Zone Humide (SCP ENVIRONNEMENT) - Etude Hydrogéologique (ENDEO ENVIRONNEMENT)

9. Engagement et signature

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



Fait à Lacanau

le, 01/07/2019

Signature

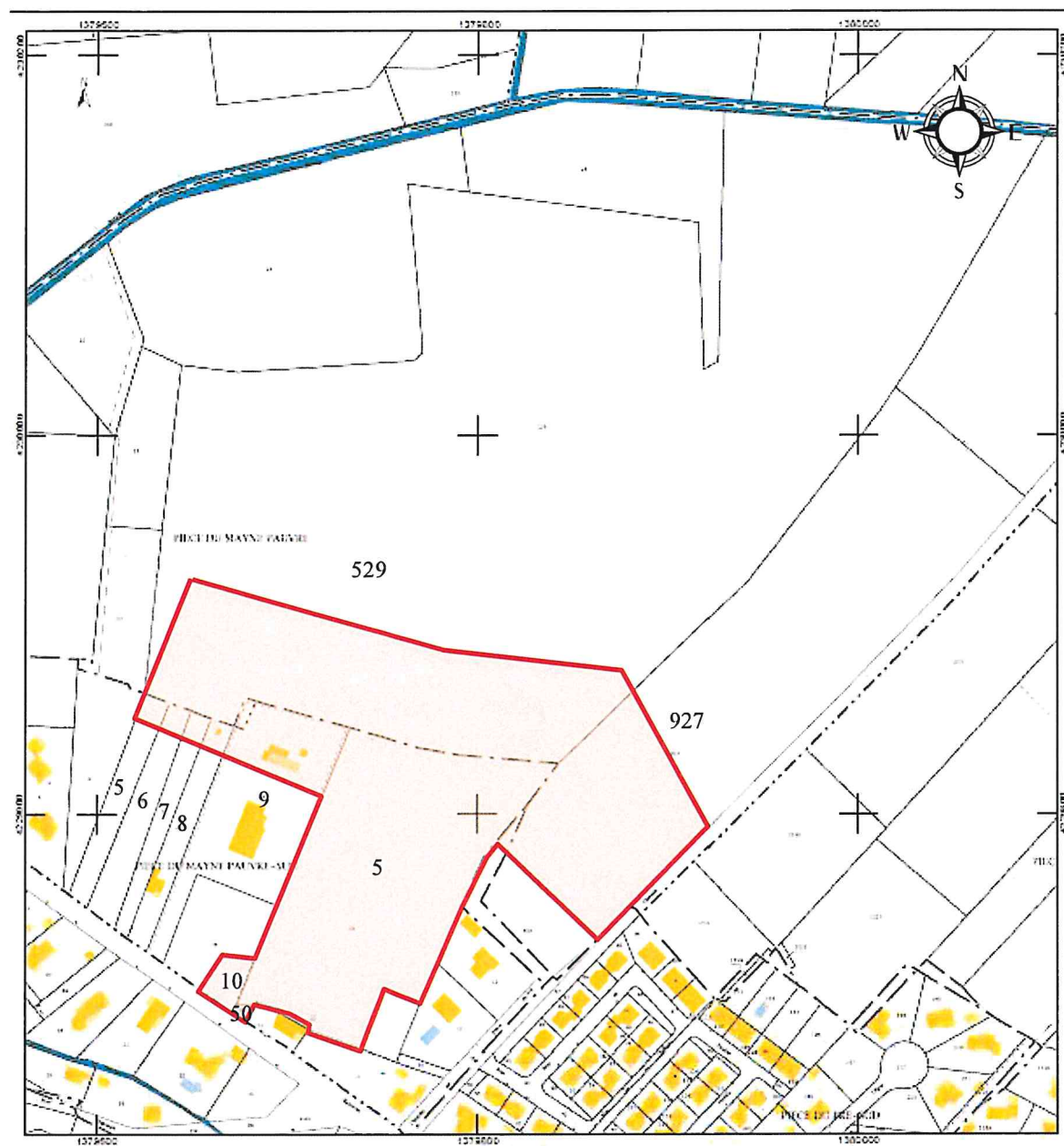
MEDOC INVESTISSEMENT
4 rue Albert 1^{er} - 33250 Pauillac
SARL au Capital de 1.440.000€
RCS Bordeaux - Siren : 477 710 222

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

PLAN PARCELLAIRE
Commune de HOURTIN
Rue de Mauricet

Section BY n°5p,6p,7p,8p,9p,10p,50,53,927p,529p

Echelle : 1/2000
Dossier 180715 – Juillet 2019 - Plan Parcellaire



Emprise du futur lotissement



Géomètres-Experts Associés

PARALLELE 45
Société de Géomètres-Experts Associés

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

TEL : 05 56 03 50 99
FAX : 05 56 03 57 41

PLAN ETABLI
A : LACANAU

Le : 02/07/2019
DOSSIER : 180715
FICHIER : 180715 – Plan Parcellaire

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Commune de Hourtin

CREATION D'UN LOTISSEMENT EN 20 LOTS
« LES ALLEES DE MAURICET »

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS
PREALABLE A LA REALISATION D'UNE ETUDE D'IMPACT

EN APPLICATION DE L'ARTICLE
Article R. 122-3 du code de l'environnement

Note complémentaire
Dossier 2019-008543

Pétitionnaire :

Médoc Investissement
Société immobilière
Siège social :
4 rue Albert Premier
33250 PAUILLAC



Geomètres-Experts Associés

Dressé par :
SARL PARALLELE 45
Société de Géomètres Experts
65, avenue de la Côte d'Argent – BP 5 – 33680 LACANAU

☎ 05 56 03 50 99 – 🖨 05 56 03 57 41 – ✉ lacanau@parallele-45.com

SOMMAIRE

I. 4-Caractéristiques générales du projet (nature du projet, procédures d'autorisation, objectifs, localisation, composantes)

II. 5-Sensibilité environnementale de la zone d'implantation

III.6-Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé (incidences, cumuls, mesures évitement/réduction)

IV. ANNEXES

1- Plan de composition (nouveau plan en 22 lots du 18/07/2019)

2- Compléments – DIAGNOSTICS PREALABLE Faune / Flore – Juillet 2019

I. 4-Caractéristiques générales du projet (nature du projet, procédure d'autorisation, objectifs, localisation, composantes)

I-1 Traitement Paysager

Dans le cadre des travaux d'aménagement du projet de lotissement, les futurs espaces verts seront plantés (essence locales) et nettoyés dans leur ensemble. On favorisera une trame verte le long de la voirie. Un accotement de 3 m de large permettra de favoriser le développement des futurs végétaux. (Voir plan de composition en Annexe 1)

Type d'arbre à planter (essences locales) :



Quercus Ilex – Chêne vert



Quercus Robur – Chêne pédonculés



Acer Campestre – Erable Champêtre

Il sera prévu de conserver le maximum d'arbres sur les lots des futurs acquéreurs, présence essentiellement de pins maritimes. Un marquage spécifique des arbres sera effectué avant le début des travaux.



En période de chantier, les impacts quantitatifs potentiels sur les eaux souterraines sont généralement liés :

- à la création de tranchées profondes,
- à l'existence de nappes peu profondes,
- au risque de rabattement de nappe,
- à l'existence de captages d'eau potable.

Il convient de préciser que les travaux seront réalisés en période favorable, c'est-à-dire en **période d'étiage normale** des nappes superficielles (niveau de nappe situé en dessous des ouvrages à réaliser : profondeur supérieur à 1.00m)

De plus, les réseaux seront mis en place, sur un laps de temps relativement court de la phase travaux de l'ensemble du projet et de façon progressive : ouverture d'un linéaire de tranchée, mise en place du réseau, rebouchage du linéaire, ouverture du linéaire suivant, etc., ne nécessitant pas, s'il y a lieu d'être, de pompages importants des eaux de la nappe saisonnière.

Ces mesures permettent ainsi d'éviter la mise en place de pompages en phase travaux. Néanmoins, si la mise en place de pompages temporaires s'avère nécessaire, l'entreprise en charge des travaux sera tenue au préalable de déposer auprès de la DDTM 33 une fiche déclarative à la réalisation de sondage, forage, création de puits ou d'ouvrage souterrain (rubrique 1.1.1.0 de la nomenclature Loi sur l'Eau).

Du point de vue quantitatif, dans le cas où l'entreprise effectuera des rabattements de nappe. Les travaux prévus auront une légère incidence sur les écoulements souterrains et les conditions d'alimentation de la nappe. En effet, d'après l'étude de sol réalisée par **la société ENDEO ENVIRONNEMENT (23 Mai 2019)**, les seuls travaux en sous-sol pouvant impacter la nappe sont :

- La pose des réseaux eaux usées (réseau situés entre 1.00m et 2.00m de profondeur).

Le dispositif de pompage sera équipé de pointes filtrantes avec crépines et tubes pleins. **Des noues provisoires ou bassins provisoires seront installés pour infiltrées les eaux pompées (systèmes de bassins tampons). De plus les rabattements de nappe pour les travaux de VRD seront relativement court et fonctionnera uniquement la journée.**

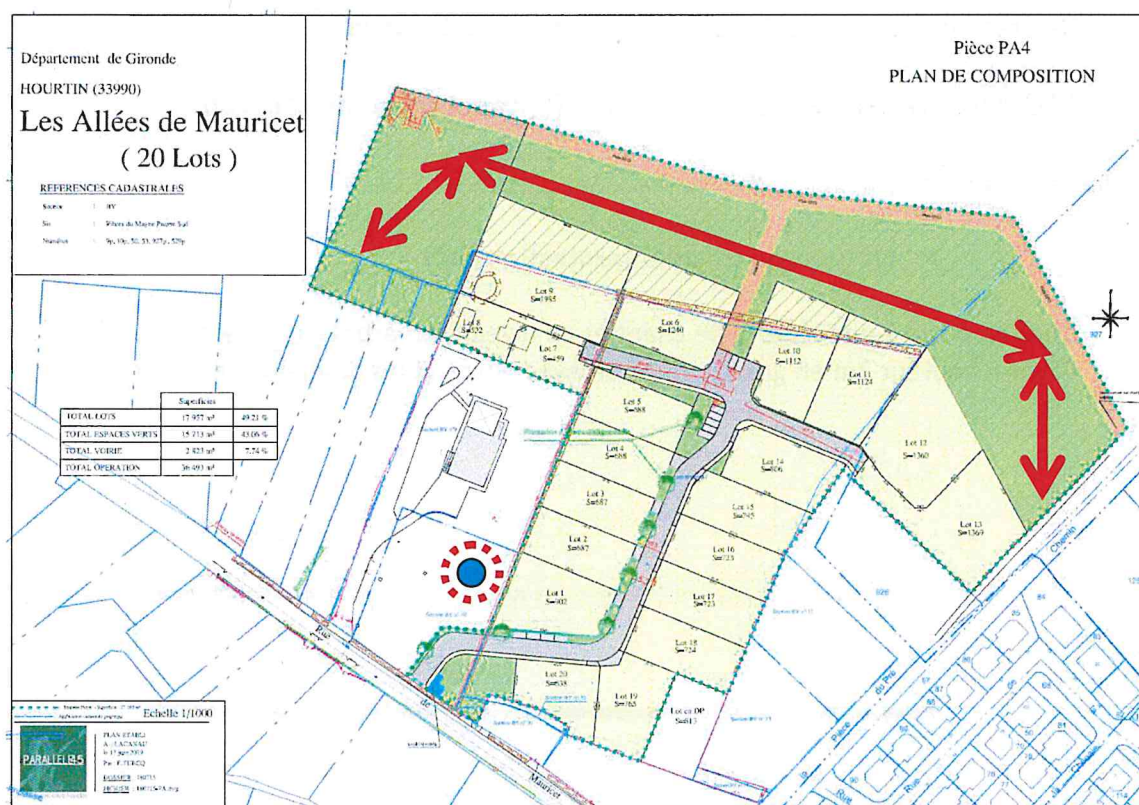
Cependant, compte-tenu de la nature du projet, les risques de modifications des conditions d'écoulement et d'alimentation de la nappe ne sont pas à craindre, **puisque les travaux de VRD seront effectués en période d'étiage (basse eaux).**

De ce fait, il semble que l'impact quantitatif du projet sur les écoulements souterrains soit peu significatif.

II. 5-Sensibilité environnementale de la zone d'implantation

*Voir page 4 en Annexe 2 – Compléments Diagnostic Préalable Faune – Flore /
Zone Humide*

Voir page 4 -5 en Annexe 2 – Compléments Diagnostic Préalable Faune – Flore / Zone Humide



Protection du Grand Capricorne et de son habitat – phase Travaux

Légende :

- Arbre à capricorne hors projet et conservé
- Périimètre de protection avec clôture - zone de 4m de diamètre autour du tronc
- ↔ Aménagement propice à la molinie est au développement du fadet des laiches et de l'engoulevent d'Europe

III-1 Mesures prévues pour limiter l'impact sur le site inscrit

Pour limiter l'impact sur le site inscrit, le projet prévoit :

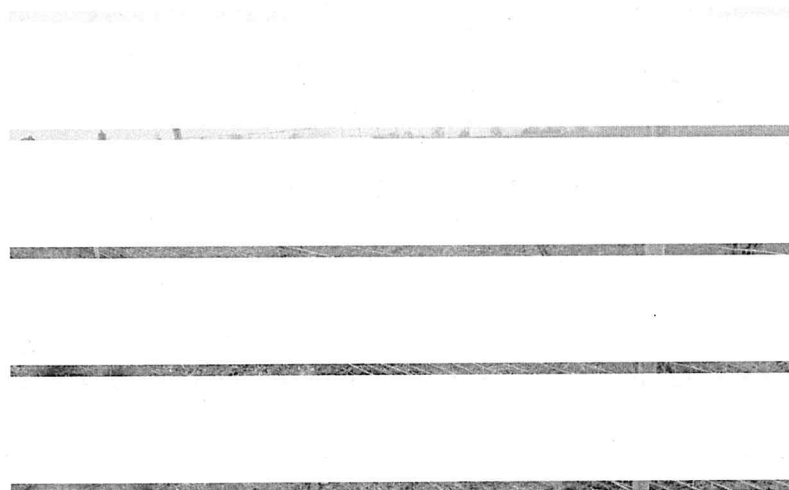
- Un aménagement doux le long des voiries avec plantation (coulée verte)
- Un espace vert au nord de l'opération permettant de jouer le rôle tampon entre la programme et la forêt et de zone de protection contre le feu de forêt.
- De conserver un maximum d'arbres sur les futurs lots
- De préserver les arbres morts en dehors de l'emprise du projet.

III-2 Mesures prévues pour limiter l'impact en phase travaux

Gestion de chantier

➤ Clôtures de chantier (protection EBC)

Mise en place d'une clôture de chantier au niveau des arbres à capricornes.
Clôture hauteur 2m en grillage mouton avec poteau bois de diamètre 10cm.



Clôture en grillage mouton

➤ Accès chantier et circulation

L'accès au chantier se fera impérativement par la rue de Mauricet.

En cas de période sèche et de soulèvement important de poussières ces voies seront arrosées.

➤ Base de vie

Il sera réalisé sur une zone à définir en accord avec le Maitre d'Ouvrage et le Maitre d'œuvre qui accueillera les différentes cabanes de chantier nécessaires.

L'entreprise proposera un schéma de principe d'organisation de la base de vie et de circulation sur la zone de chantier (Zone de bureaux, vestiaires, stockage, parking, etc.).

➤ Zone de ravitaillement et de lavage

Au cours du chantier, une zone de ravitaillement et de lavage sera réalisée en accord avec le Maitre d'Ouvrage et le Maitre d'œuvre.

Celle-ci sera réalisée sur une plateforme étanche avec cuvette de rétention et pistolet muni d'un dispositif anti-refoulement et équipée de système anti-pollution et de bacs de récupération des eaux de lavage. Des kits antipollution seront mis à disposition du personnel de chantier en cas de déversement de pollution.

Ces dispositifs seront démontés et évacués en fin de chantier, les gravats et déchets afférents seront évacués vers les sites appropriés.



Kit antipollution tous liquide

➤ Bassin temporaire (en cas de pompage)

En cas de pompage l'entreprise réalisera vers un bassin provisoire avec filtre à paille afin de récupérer et traiter les eaux de ruissellement pendant la phase chantier. Les eaux de pompages seront dirigées vers ce bassin provisoire (munie de filtre à paille) qui assurera la concentration des eaux souillées et l'évacuation d'eaux claires aux fossés existants.

Ces dispositifs seront remblayés en fin de chantier, les gravats et déchets afférents seront évacués vers les sites appropriés.

Les filtres à paille seront munis de berceau en grillage et de paille décompactée. Ces filtres à paille seront également mis en place au niveau des fossés existants.

La structure sera maintenue par des pieux ancrage en bois. Ancrage tous les 50cm.



Filtre à paille

➤ Débit mètre (en cas de pompage)

Un débit mètre sera installé en sortie de refoulement. Des relevés des volumes pompés, des heures de pompages et de la qualité sera effectué lors de chaque

➤ Nettoyage du chantier

Pendant toute la durée des travaux, les voies, accotements devront toujours être maintenus en parfait état de propreté.

En fin de semaine le chantier devra être nettoyé et notamment : les voies d'accès, notamment la rue de mauricet devront être soigneusement balayées.

➤ Protection des arbres

Un dispositif de protection des arbres à conserver sera mis en place. Dispositif de protection en planche de bois ou à l'aide de fourreau TPC sur la circonférence du sujet



Exemple de dispositifs de protection bois

III-2 Mesures prévues pour limiter l'impact en phase exploitation

➤ Entretien des ouvrages

Le services d'entretien du lotissement devra nettoyer le réseau d'assainissement pluviales pour garantir sa fonctionnalité.

Entretien des espaces verts et les plantations (proscrire l'emploi de produits phytosanitaires).

Veiller à l'entretien du réseau d'assainissement eaux usées pour éviter les engorgements.

Nettoyer et conserver la zone Nord de l'opération favorable au développement du fadet des laïches et à l'engoulement d'Europe.

Respecter et conserver les arbres morts identifiés en périphérie de l'opération.

IV. ANNEXES

- 1- Plan de composition**
- 2- Compléments – DIAGNOSTICS PREALABLE Faune / Flore – Juillet 2019**

Département de Gironde
HOURTIN (33990)

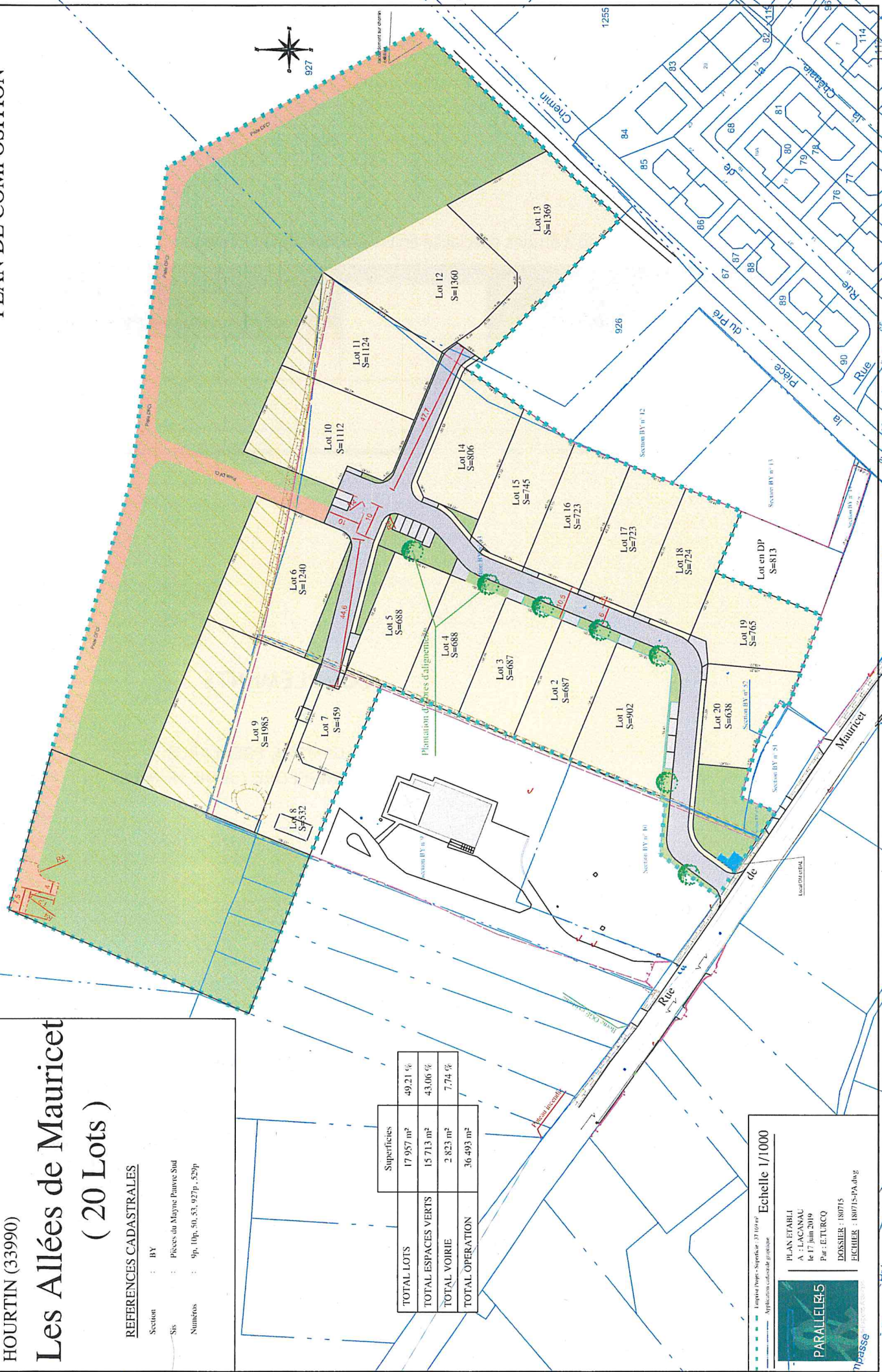
Les Allées de Mauricet (20 Lots)

REFERENCES CADASTRALES

Section : BY
Sis : Pièces du Mayne Pauvre Sud
Numéros : 9p, 10p, 50, 53, 927p, 529p

	Superficies
TOTAL LOTS	17 957 m ² 49,21 %
TOTAL ESPACES VERTS	15 713 m ² 43,06 %
TOTAL VOIRIE	2 823 m ² 7,74 %
TOTAL OPERATION	36 493 m ²

Pièce PA4 PLAN DE COMPOSITION



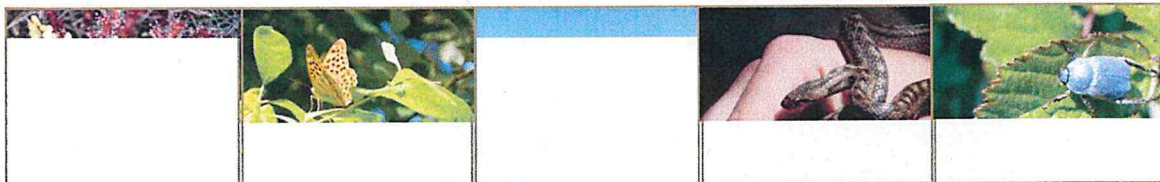
Emprise Propriété - Superficie : 37 169 m²
Application cadastrale de géométrie



PLAN ETABLI
A : LACANAU
le 17 juin 2019
Par : E.TURCO
DOSSIER : 180715
FICHER : 180715-PA.dwg

Echelle 1/1000

Bureau d'études spécialisé en Environnement et Ecologie



COMPLEMENTS

DIAGNOSTIC PREALABLE
FAUNE-FLORE / ZONE HUMIDE

PROJET IMMOBILIER - RUE MAURICET
HOURTIN, 33

MEDOC INVESTISSEMENT
4, RUE ALBERT PREMIER
PAUILLAC, 33250

Juil 2019

SOMMAIRE

1.	Points de compléments	4
1.1	Point 5 : Sensibilité environnementale de la zone d'implantation	4
1.1.1	Zone humide impactée par le projet	4
1.2	Point 6 : Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé.....	4
1.2.1	Dispositions du RNU et comptabilité de l'esquisse en cours.....	4
1.2.2	Principes de conservation du Grand Capricorne – Phase travaux	5
1.2.3	Principes de compensation de la destruction d'un habitat favorable au Fadet des Laïches	5

1. POINTS DE COMPLEMENTS

1.1 Point 5 : Sensibilité environnementale de la zone d'implantation

1.1.1 Zone humide impactée par le projet

La demande de compléments de la DREAL porte sur les espaces au nord du périmètre identifiés par le SIEAG sur le critère floristique uniquement en tant que zone humide (inventaires antérieurs à 2007). Ces milieux ont été identifiés comme étant relatifs à la *Pinède sur landes à Molinie*. Il est précisé également au rapport préalable que le protocole de définition des zones humides a dernièrement évolué, en termes d'application de la réglementation et oriente cette caractérisation vers le cumul nécessaire des 2 critères pédologique et floristique.

Le secteur d'étude a alors fait l'objet de sondages pédologiques localisés et détaillés en p 32/47, ainsi que d'un relevé floristique en saison plutôt favorable, afin de livrer une évaluation du terrain au titre des zones humides au sens de la réglementation en vigueur. Comme précisé au rapport, les sondages ne mettent en lumière aucun marqueur d'hydromorphie des sols, y compris lorsque la végétation est indicatrice de zone humide avec un recouvrement significatif (*Molinie bleue*) comme sur la partie centrale de la parcelle d'étude. De ce fait, la lecture de la réglementation actuelle (au regard de la note technique de juin 2017) classe le terrain comme non humide d'un point de vue réglementaire. La flore développée dans le périmètre pointé comme humide par le SIEAG n'est plus caractéristique des sols humides aujourd'hui, la gestion du milieu par plantation de la pinède aura certainement contribué à effacer les cortèges hygrophiles (dont *Molinie bleue*) au profit actuel des essences de la lande arbustive et ligneuse.

Par ailleurs, l'esquisse du projet revu (juin 2019) tend à maîtriser l'extension des aménagements vers le secteur pointé par la DREAL, même s'il ne correspond pas à une zone humide réglementaire. Les dispositions relatives à la défense incendie et la délimitation d'une bande de 50 m (DFCI) définissent ce secteur comme une zone tampon inconstructible, limitant tout risque d'étalement (voir esquisse - Figure 1).

Sur la zone centrale, où on note la surface couverte par la végétation hygrophile de recouvrement le plus significatif est également précisée, sans marqueur d'hydromorphie par étude de la pédologie. Cette surface est avancée, soit 4 500 m². La réglementation en vigueur ne caractérise pas le milieu comme humide.

1.2 Point 6 : Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

1.2.1 Dispositions du RNU et comptabilité de l'esquisse en cours

La commune d'Hourtin a prescrit l'évolution de son POS vers un PLU au 26/09/2008. D'après la réglementation, le PLU n'étant pas adopté à ce jour, la commune est alors soumise au RNU, hormis les lotissements de moins de 10 ans, où le règlement du lotissement continue de s'appliquer.

Dans le cas présent, la règle de constructibilité limitée du RNU est de rigueur, le zonage du POS étant réputé caduc. Etant situé dans la continuité de l'existant, en situation de « dent creuse », le projet reste compatible avec la notion d'extension dans les Parties A Urbaniser (PAU) du RNU.

D'après les données fournies par le Maître d'ouvrage et ayant évoluées en juin 2019, le projet concerne la création d'un ensemble immobilier à vocation d'habitat uniquement, desservi depuis la rue Mauricet avec un

prolongement de la voirie jusqu'aux 20 lots proposés. L'opération globalisant 36 493 m² se décompose comme suit :

- ✓ Total lots : 17 957 m² (49.21% du projet) ;
- ✓ Total espaces verts : 15 713 m² (43.06% du projet) ;
- ✓ Total voirie : 2 823 m² (7.74% du projet).

Le projet vient s'intégrer au sein du tissu urbanisé à vocation résidentielle, selon l'esquisse présentée ci-après (Figure 1).

1.2.2 Principes de conservation du Grand Capricorne - Phase travaux

La parcelle actuellement bâtie et dont l'est du jardin est destiné à accueillir une partie de la voirie de desserte de l'ensemble de lots abrite un Chêne sénescant qui porte de nombreuses traces de développement larvaire du Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*). Cet individu est pointé au rapport et sera évité lors de la réalisation du projet, comme proposé dans les perspectives du rapport (p 43-44/47). La voirie est donc repensée pour éviter la destruction et la dégradation de ce site à enjeu localisé. Durant les travaux, un dispositif de périmétrage sera apposé avant toute opération sur un diamètre suffisamment large pour conserver l'entièreté de l'arbre, soit environ Ø 4 m. Aucun stockage ne sera positionné à proximité de cette délimitation.

Si l'arbre vient à dépérir et risque de tomber, il sera procédé, en dehors des périodes de ponte du Grand Capricorne (période estivale), à la coupe de celui-ci d'un seul tenant (pas de coupe en billes) et de son export sur les parties de lisière forestières au nord de l'emprise, afin que l'espèce puisse terminer son cycle de développement (3 ans) et reporter sa zone d'évolution vers les milieux non aménagés. Les zones de report favorables sont nombreuses autour de l'emprise, les boisements de feuillus étant présents au nord sans habitation et sans projet urbain (Sources : SCoT en vigueur et PADD du PLU en cours d'élaboration – 2018).

1.2.3 Principes de compensation de la destruction d'un habitat favorable au Fadet des Laïches

La partie centre est du projet abrite un sous-bois à Molinie bleue, pouvant accueillir le Fadet des laïches (Plante hôte des chenilles de l'espèce). Ce milieu est évalué favorable mais non avéré, puisque la période de prospection était précoce par rapport à la période de vol des individus. Le projet va supprimer cette surface, soit environ 4 500 m². Dans le cadre d'une compensation par précaution, les espaces non bâtis mais inclus à l'emprise, soit le nord du périmètre seront gérés afin d'impulser une lande à Molinie bleue, en lisière du boisement existant. A ce titre, il est proposé d'éclaircir significativement le boisement et couper une partie de la Pinède en place (défrichement) dans le périmètre nord, afin que les essences pionnières comme la Molinie bleue émergent durablement. Il est proposé d'impulser à hauteur de 200% de la surface détruite (4 500m²) une lande à Molinie (sur environ 9 000 m² sur les 11 800 m² non construits en façade nord) propice à l'espèce. Cette disposition serait alors favorable au Fadet des Laïches, soit une espèce protégée et déterminante à la désignation des sites Natura 2000 alentours. En complément de gain, ces milieux seront gelés à la construction et aménagements notamment dans le cadre de la protection contre les risques de feux de forêts (DFCI de ceinture). Leur position en limite d'un large massif boisé constitue un élément favorable au territoire de chasse de l'Engoulevent d'Europe, chanteur dans ces boisements. Enfin, si cette espèce aviaire n'est pas nicheuse avérée, les landes en lisière de boisement composent des sites de nidification majeurs pour cet insectivore qui niche au sol dans les broussailles et restes de grumes. Cette mesure permettrait alors la création d'un site de nidification potentielle pour l'espèce.

Figure 1 : Esquisse du projet - Hourtin (Parallèle 45)

ITEMS	ESPECE VISEE	ENJEUX	PERSPECTIVES / MESURES	EFFETS (POST MESURES)
ESPECES A ENJEUX	Grand Capricorne – stade larvaire et reproducteur dans un Chêne sénéscent de l'emprise	Fort (5) Risque de destruction d'un site de ponte d'une espèce protégée et déterminante aux ZSC alentours	- Ajustement de la voirie permettant de conserver l'arbre et éviter la destruction d'un site de ponte du Grand Capricorne. - Disposition d'un périmètre (balisage) de Ø4m autour de l'arbre pointé. - En situation de risque avéré de chute de l'arbre pointé, coupe en dehors de la période ponte estivale et conservation des grumes (pas de coupe en billes) à disposer en lisière de boisements au nord de l'emprise.	- Conservation du Chêne dans le projet et préservation du site de ponte de l'espèce pendant les travaux - Développement des larves et report des prochaines générations de l'espèce sur les environs (cycle de 3 ans environ).

ITEMS	ESPECE VISEE	ENJEUX	PERSPECTIVES / MESURES	EFFETS (POST MESURES)
	Présence d'une aire à Molinie bleue pouvant potentiellement constituer un site de ponte pour le Fadet des Laïches (espèce volante tardive non observée)	Assez moyen (2) Risque de destruction d'une aire de ponte potentielle d'une espèce protégée et déterminante aux ZSC alentours	- Gestion des espaces non bâtis au nord de l'aménagement (Cf. Figure 1) en faveur du Fadet des Laïches potentiellement présent : - Conservation de ces secteurs par gel foncier - Eclaircissement significatif de la Pinède dense à sous-bois arbustif d'Ericacées afin d'impulser la Molinie bleue - Coupe d'une partie de cette Pinède (défrichement) et gestion conservatoire permettant le développement durable essences pionnières (Molinie bleue, éricacées herbacées). Opérations en dehors des périodes de ponte et de nidification (avril à Septembre) - Conservation de débris du défrichement sur place (pas de retournement de terres, export simple des grumes).	- Recréation de conditions favorables à l'accueil du Fadet potentiellement présent équivalent 200% de la surface détruite par le projet - Gain sur la qualité du milieu d'accueil (ensoleillement supérieur et contrôle de la fermeture du milieu) - Report éventuel de l'habitat potentiel du Fadet - Gain en surface propice à la fonction de ponte et préservation par le gel de cet espace à la constructibilité
	Engoulevent d'Europe – Territoire et aire de nidification potentielle englobant la partie boisée en limite nord de l'emprise	Moyen (3) Risque de dérangement à minima, voire de destruction d'un site de nidification potentiel d'une espèce protégée et déterminante à la ZPS alentour	- Conservation d'une partie des boisements de la pinède au nord de l'emprise par éclaircies couplées à la gestion favorable à la lande à Molinie sur une partie des boisements. Opérations en dehors des périodes de ponte et de nidification (avril à Septembre) - Conservation de ces secteurs par gel foncier - Nombreux habitats disponibles dans les alentours directs et éloignés	- Gestion des boisements favorables à l'Engoulevent potentiellement nicheur dans le secteur large - Création d'une aire potentielle de nidification par ouverture de la Pinède en lande à Molinie bleue, initialement destinée au Fadet des Laïches (potentiellement présent).

PA2 - NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMÉNAGEMENT PRÉVU

1 - L'État initial du terrain et de ses abords

1-1 Analyse du site

1-2 Cadastre et contraintes réglementaires

1-3 Analyse des dynamiques urbaines et du paysage

1-4 Synthèse : atouts et contraintes du site

2 - Insertion du Projet dans son environnement et prise en compte du paysage

2-1 Principes d'Aménagement

2-2 Réseaux et Équipements

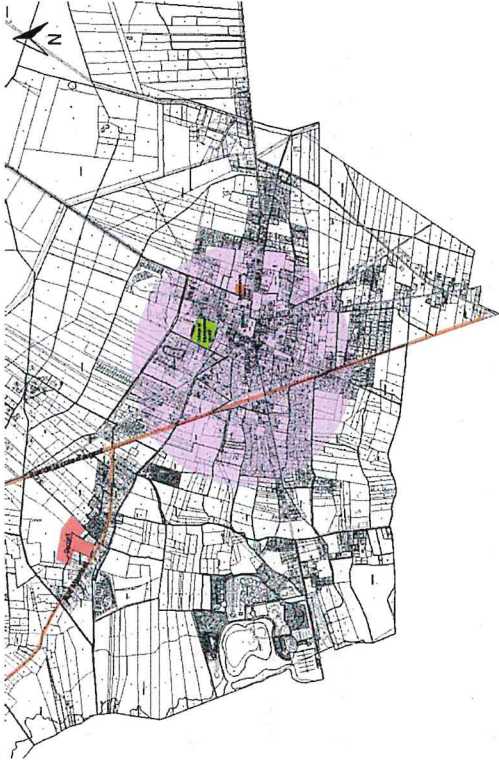


Parallèle 45
Société de Géomètres-Experts
65, Avenue de la Côte d'Argent - BP 5 - 33680 LACANAU
05.56.03.50.99
lacanau@parallele-45.com

1- L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

1-1 Analyse du site

1-1-1 Implantation du projet



Cadastre PCL Vecteur - Réalisation: Parallèle 45

Le projet se trouve à quelques kilomètres du centre bourg et proche de toutes les commodités. Le projet permet de densifier la zone en urbanisant une dent creuse.

1-1-2 Composition Forestière communale

La composition forestière se répartit comme suit :

Strate	Arborescente	Arbustive	Herbacée
Description	- pin maritime - chêne pédonculé (par endroits)	- bourdaine - brande - ajonc nain - fougère aigle - ronce	- bruyère à quatre angles - bruyère ciliée



1-1-3 Géologie et réseau hydrographique

Géologie:

La formation sableuse est majoritaire sur ce secteur (géologie de surface).

Il s'agit de résidus ou placages éoliens tel que des sables et limons (Holocène à Würm III) ainsi que des sables hydro-éoliens (Pléistocène) (Source : BRGM).

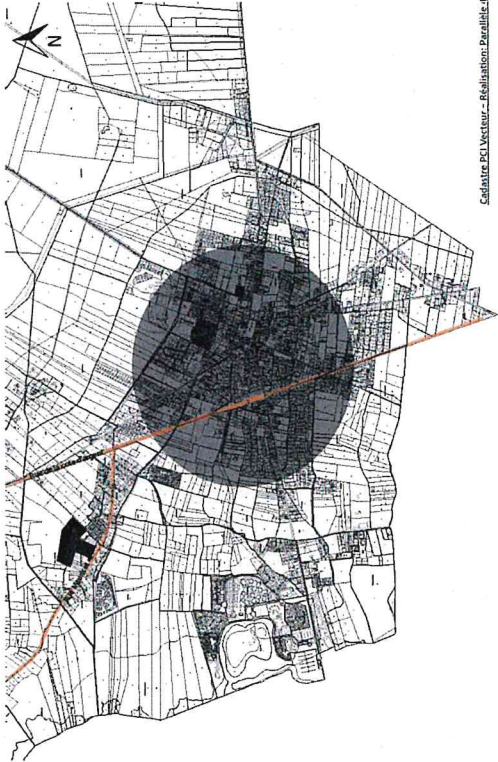
Hydrographie:

Les eaux pluviales du secteur s'écoulent vers le Lac d'Hourtin, exutoire majeur du territoire, situé 3 km environ à l'Ouest du site. Sur le reste de la commune, le système hydrographique comprend une série de crastes et de fossés orientés dans le sens Est-Ouest. Ce réseau de crastes et de fossés représente, globalement, un maillage satisfaisant pour drainer les terrains communaux.

Les cours d'eau ont les caractéristiques suivantes :

- profondeur et étendue importantes ;
- transport important de sables lors de forte hydraulicité ;
- variations hydrauliques importantes avec assèchement aux mois de juillet et août ;
- Débit et volume d'eau importants durant les mois de janvier et février.

1-1-4 Réseau routier



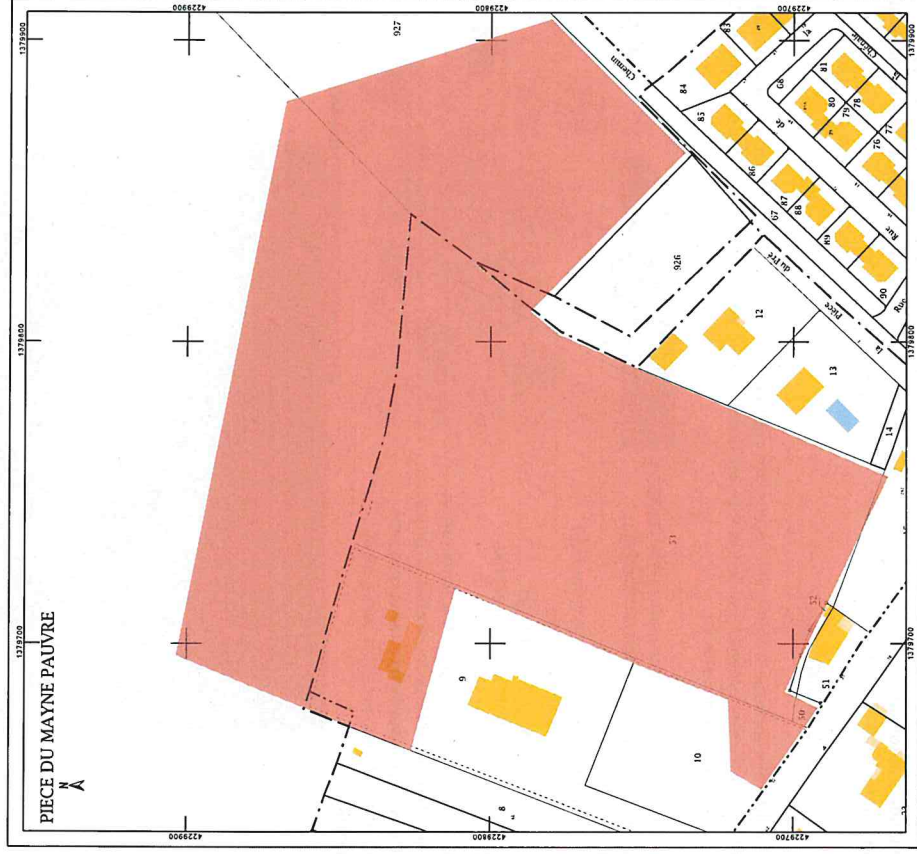
Cadastre PCL Vecteur - Réalisation: Parallèle 45

Le projet possède un accès direct rue de Mauricet qui se raccorde à l'axe principale rue de la Côte d'Argent. Le projet possède donc une très bonne accessibilité tout en étant dans un secteur résidentiel calme.

1-2 Cadastre et contraintes réglementaires

1-2-1 Parcelles cadastrales

Le projet concerne les parcelles section BY n°5 pour partie ,6 pour partie ,7 pour partie ,8 pour partie ,9 pour partie , 10 pour partie, 14, 50, 927 pour partie et 529 pour partie.



Cadastre en cours - Réalisation: Paraillet 45

Paraillet 45
Société de Géomètres-Experts
65, Avenue de la Côte d'Argent - BP 5 - 33680 LACANAU
05.56.03.50.99
lacanau@paraillet-45.com



1-2-1 Réglementation en vigueur

La commune de Hourtin est sous règlement national d'urbanisme

1-2-3 Risque Naturels

(Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du code de l'environnement)

La commune de Hourtin est concernée par deux plans de prévention des risques

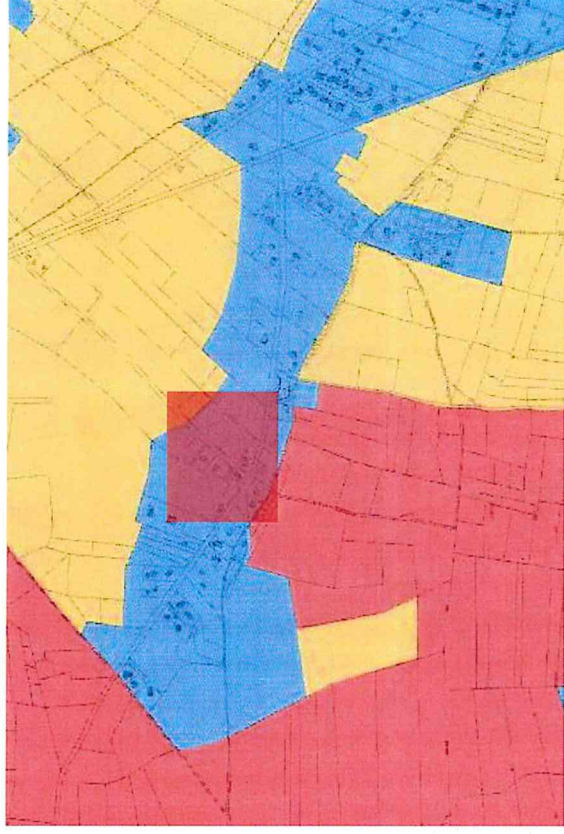
- Plan des risques littoral : notre projet n'est pas concerné
- Plan des risques incendie de feu de forêt

Notre projet se trouve en zone bleu du PPRIF et doit donc suivre les règles d'urbanisme suivantes :

«B. Prescriptions

En application de l'article L322-4-1 et R322-6-4 du Code Forestier, toute opération nouvelle d'aménagement comporte obligatoirement dans son périmètre une bande de terrain inconstructible de 50 m, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, bois, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement.

Cet aménagement est obligatoire tant que l'opération est au contact d'espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches). Si un nouveau projet vient s'installer à la place des espaces naturels, la zone non aedificandi peut être réaménagée, et éventuellement cédée au nouveau projet»



Notre projet est bordé au nord par un espace boisé, nous avons donc inclus dans notre périmètre une bande de 50m débroussaillée et un piste DFCI en lisière de l'espace boisé.

1-2-4 Contraintes patrimoniales, environnementales et inventaires

Le projet n'est concerné par aucune contrainte réglementaire de nature patrimoniale ou environnementale. De même, aucun zonage ou inventaire n'a été relevé.

1-2-5 Défrichement

D'après les photos aérienne de 1984 notre projet est soumis à défrichement et fera donc l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement et au préalable d'un examen au cas par cas étant donné que le massif forestier fait plus de 5 000 m².

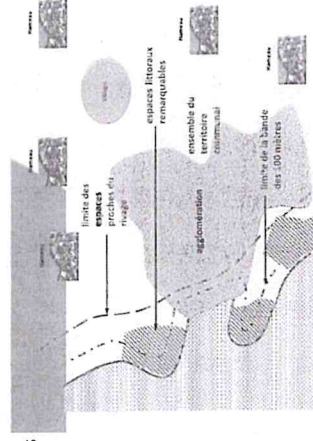
1-2-6 La loi littoral

La loi littoral s'applique à toutes les communes riveraines de la mer. La commune de Hourtin étant limitrophe de l'océan Atlantique, l'ensemble des documents et autorisations d'urbanisme doivent être en compatibilité avec cette loi.

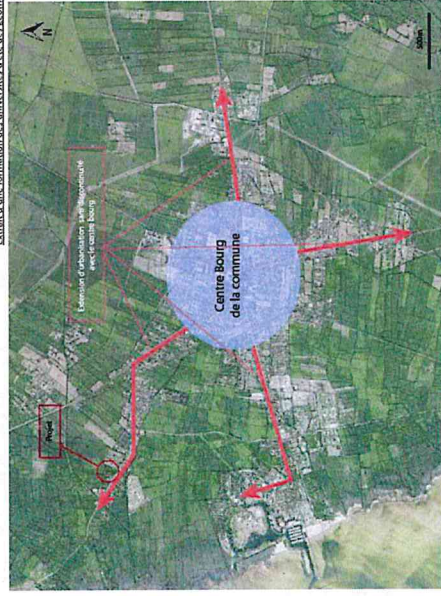
La loi littoral distingue plusieurs types d'espaces qui sont régis par des règles d'urbanisme particulières :

- L'ensemble du territoire communal
- La bande littorale des 100m
- Les espaces proche du rivage
- Les espaces littoraux remarquable

Notre projet se trouve dans l'agglomération de la commune d'Hourtin en effet, le projet se trouve dans une espace urbanisée sans discontinuité avec le centre bourg de la commune.



Extrait d'une formation des universités d'état des géomètres experts, Juin 2019 / Notice 31

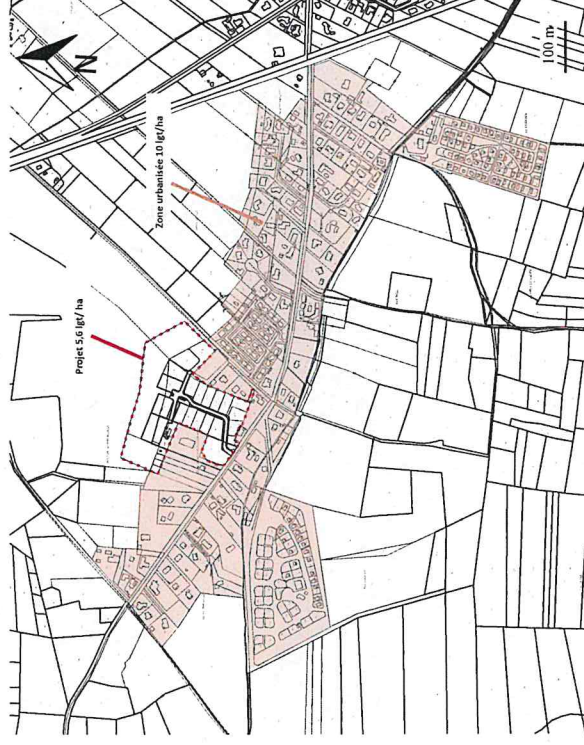


Cartographie - Réalisation: Parallèle 45

Parallèle 45
Société de Géomètres-Experts
65, Avenue de la Côte d'Argent - BP 5 - 33680 LACANAU
05.56.03.50.99
lacanau@parallele-45.com

La commune est actuellement sous RNU néanmoins au zonage du POS le projet se trouvait en zone UB, donc en secteur déjà urbanisé ou les équipements publics sont existants. L'urbanisation de la zone c'est organisée le long de la rue Mauricet avec un densité d'environ 10 logements à l'hectare.

Notre projet consiste à la densification d'une dent creuse sur la zone. En effet l'urbanisation de cette zone permettra de densifier avec la création de plus de 22 logements.



Cartographie - Réalisation: Parallèle 45

1-3 Analyse des dynamiques urbaines et du paysage

1-3-1 Dynamiques du territoire

Étapes d'urbanisation:

Avant 1945 : l'occupation humaine du territoire se limite au centre bourg, et à quelques maisons forestières disséminées dans le massif forestier.

Dans les années 1960, la dynamique de construction est beaucoup plus diffuse et concerne essentiellement des logements pavillonnaires. Cette croissance s'est effectuée en continuité du tissu existant, mais également le long de certains axes routiers comme la RD n°3, RD n°4 et RD n°101.

Tendance actuelle:

Actuellement l'urbanisation de la commune de Hourtin est localisée autour du noyau ancien initial (commune centre) et autour des quartiers lacustres et littoraux (bourgs secondaires). Le tissu urbain est relativement lâche. Il a poursuivi son expansion le long des axes de communication principaux menant à Carcans, Pauillac, Lesparre-Médoc et Montalivet.

La commune n'a commencé à s'étendre que vers les années 80, notamment en profitant du développement du tourisme (complexe touristique d'Hourtin Port, Hourtin-Plage). Des constructions récentes et des lotissements de faible importance se sont ainsi développés à proximité du centre.

Les paysages urbains sont relativement modestes. Quelques constructions anciennes permettaient au bourg de conserver des traces du style architectural passé (mairie). L'activité commerciale est constituée de quelques commerces et restaurants, souvent installés dans d'anciennes maisons d'habitation d'allure modeste.

1-3-2 L'environnement paysager

Alentours du site:

Le site est bordé :

- au Sud par la rue Mauricet
- à l'Ouest par de l'habitat ;
- au Nord par un espace forestier ;
- à l'Est par de l'habitat type lotissement.

Environnement forestier

Cet espace, caractérisé par son immense superficie, alterne espaces boisés et végétation basse.

Les paysages forestiers du Médoc sont marqués par la sylviculture. Les travaux visant à réduire la superficie des marais afin d'augmenter les surfaces boisées à exploiter n'ont cessé de se développer. Cette activité intensive fauconne les vastes étendues forestières par un réseau de fossés de drainage des terres, dont l'entretien a été facilité grâce à la mécanisation des outils.

La tempête de Janvier 2009, qui a arraché et déraciné de nombreux arbres, a quelque peu altéré les paysages forestiers.

Environnement agricole

Les parcelles utilisées aujourd'hui en agriculture, étaient, pour la plupart, d'anciennes landes humides utilisées pour le pacage des moutons. La mise en place de pare-feux cultivés pour la lutte contre les incendies de la pinède a aussi contribué au développement de l'agriculture sur de petites surfaces, en morcelant les terres.



1-3-3 Évolution socio-démographique

1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2009	2015	2016
1 998	2 063	2 290	2 048	2 072	2 324	2 404	3 001	3 490	3 487

1-4 Synthèse : atouts et faiblesses du site

Atouts:

- Continuité avec le tissu urbain existant : il s'agit davantage de densification urbaine, en accord avec les préoccupations urbaines et écologiques actuelles, plutôt que d'une poursuite de l'étalement urbain le long des axes routiers ;
- Excellente accessibilité avec la proximité de la rue de la Côte d'Argent (moins d'1 km) ;
- Présence de l'ensemble des réseaux ;
- Bonne perméabilité du sol (sol sableux) ;
- Proximité du centre-ville ;
- Proximité des atouts touristiques (lac, littoral).

Faiblesses:

- Zone de pression touristique estivale pouvant être source de nuisances pour des résidents à l'année.

2 - INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE

2-1 Principes d'aménagement

2-1-1 Enjeux urbains, paysagers et environnementaux



Les principaux enjeux sont :

- La qualité de l'offre de logement de la commune (tant architecturale que fonctionnelle et sociale) ;
 - la qualité du paysage urbain ;
 - Une gestion économe de l'espace et notamment des terres non encore urbanisées.
- Le projet répond à ces enjeux grâce à :
- Sa localisation, dans la continuité du tissu existant et qui a vocation à densifier l'espace urbanisé ;
 - Son aménagement des espaces verts communs, en faveur d'une véritable qualité paysagère.

2-1-2 Organisation viaire et accès

Le lotissement comportera une voie de desserte d'une emprise de 10.5m composée d'une chaussée en enrobé noir de 6m, d'un trottoir en béton balayé de 1.5m et d'un accotement en herbe, planté, de 3 m. Les lots posséderont chacun leur accès, aménagés en béton balayé, sur la voie de desserte interne du lotissement.

Le lotissement comprendra 22 lots avec deux lots doubles (lot 14 et 19), le lot 14 disposera de deux accès, un sur la voie interne au lotissement, l'autre sur la rue de la Pinede.

Conformément aux prescriptions du PPRI, les terrains plantés et boisés devront être maintenus en l'état débroussaillés dans une bande de 50m dans l'emprise du projet.

2-2 Réseaux et équipements

2-2-1 Eaux usées

Les eaux usées seront évacuées via un réseau interne à l'opération qui sera raccordé au réseau collectif existant rue Mauricet.

2-2-2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées via une structure réservoir sous chaussée.

2-2-3 Autres réseaux

Les réseaux AEP, électricité et téléphone seront raccordés aux réseaux existants sur la rue Mauricet par l'intermédiaire d'un réseau interne à l'opération.

2-2-4 Collecte des déchets

Un local à ordures ménagères sera prévu à l'entrée du lotissement.

Le SMICOTOM assure l'enlèvement des déchets, la valorisation, le recyclage, et l'élimination des déchets.