

# 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 :

13/03/2020

Dossier complet le :

20/04/2020

N° d'enregistrement :

2020-9646

### 1. Intitulé du projet

Défrichement d'une parcelle de 9560 m<sup>2</sup> sur le secteur OAP Pas du Braou, commune de Sanguinet

### 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

Edelis

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

LE DAIN Hervé, directeur Général adjoint

RCS / SIRET

3 3 8 4 3 4 1 5 2 0 0 8 3 5

Forme juridique

SAS

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.))
sans objet	

### 4. Caractéristiques générales du projet

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

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

Le projet d'aménagement concerne la création d'un projet immobilier situé en plein centre-ville de SANGUINET (40460), Pas du Braou, Rue Nouvelle, parcelle section AD n° 72p. Il s'agit d'un terrain communal d'une surface d'environ 9.560 m<sup>2</sup>, qui est sans habitation et non clôturé. Ce secteur de développement a été préfigurées par la révision du PLU nommée OAP « Pas du Braou en 2017 ».

## 4.2 Objectifs du projet

L'objectif de ce défrichement est la construction d'un ensemble de 4 bâtiments en R+1 ou R+2 permettant d'accueillir des commerces & des locaux professionnels (environ 1000 m<sup>2</sup>), des logements collectifs (env. 50), et des places de parkings aériennes (80) dédiées aux locaux professionnels et aux logements. Ce projet doit permettre, conformément au PLU, de renforcer l'offre de services médicaux (kiné, ostéo, vétérinaire...installés en pieds d'immeuble) et l'offre de logements (sociaux et standards) du centre bourg.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

les travaux sont planifiés sur une durée de 18 mois avec un démarrage sur le 1er trimestre 2021 et une livraison au 3ème trimestre 2022.

Une première phase de réalisation des VRD (1ère partie) et fondations devrait se dérouler sur 5 à 6 mois, puis une phase de Gros œuvre (élévation des murs et planchers), charpente et couverture d'environ 6 mois, une phase d'achèvement intérieur de 5 mois, et enfin la dernière partie des VRD, 1 mois avant la livraison.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet a pour vocation d'accueillir sur 1068m<sup>2</sup> de surfaces en pieds d'immeuble, des cabinets médicaux et paramédicaux type kinésithérapeute, ostéopathe, vétérinaire etc...

Un habitat "inclusif" de 9 chambres réparties autour d'un espace de vie commun offre une alternative pour un public en voie de réinsertion vers un habitat traditionnel.

Des logements sociaux (8) et logements standard (34) sont également proposés à la vente et/ ou location.

La diversité des publics amenés à fréquenter ce nouveau lieu de vie ainsi que son intégration dans le bourg contribueront à renforcer l'attractivité de Sanguinet.

#### 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).

- demande d'autorisation de défrichement auprès de la DDTM des Landes
- dépôt de Permis de construire auprès du service Urbanisme de Biscarosse

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Les surfaces strictes à aménager sont : Surface Toitures: 2362,94m <sup>2</sup> Surface Voiries: 2037,99m <sup>2</sup> (=4401m <sup>2</sup> de surfaces artificialisées) Surface Cheminement piétons: 384,23m <sup>2</sup> Surface Cheminement piétons (option): 370,85m <sup>2</sup>	

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Rue Nouvelle à Sanguinet

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 44° 28' 49" N Lat. 01° 04' 39" O

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 ?

<sup>1</sup> 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"/>	commune de Sanguinet
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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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"/>	
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"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site Natura 2000 "Zones humides d'arrière dune du pays de Born".
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>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lors de la réalisation des travaux et plus particulièrement lors de la réalisation des fondations, suivant la saison et l'intensité des pluies, les eaux de fond de fouilles pourront être pompées et rejetées dans le réseau existant.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	voir Note de Sensibilité écologique jointe
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	le site est classé en zone d'aléa fort en matière de risque de feux de forêt.
	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"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase travaux : intensification du trafic avec potentiellement 20 à 30 personnes présentes sur site En phase d'exploitation, étant donné la proximité avec le centre bourg, les services proposés (cabinets médicaux), et le nombre de logements (env. 40), le projet pourra générer un trafic de 100 à 150 personnes /jour (déplacements à pieds, à vélo, ou en voiture).
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Des nuisances sonores pourront survenir en phase travaux en raison des engins nécessaires. En phase d'exploitation, étant donné la cohabitation de logements et de professions médicales, le site a vocation à être un lieu de vie calme sans nuisances sonores.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux de ruissellement et des bâtiments seront stockées dans la diorite par l'intermédiaire de drains puis infiltrées en priorité. Seul un débit de fuite à 3l/s sera prévu en surverse dans le ruisseau du Pas de Braou, conformément à l'indication du PLU en vigueur
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	la création de logements et de locaux d'activité vont accentuer l'activité humaine sur ce site. Cette activité sera essentiellement localisée en bordure de la rue Nouvelle, et sur toute la partie dédiée aux stationnements. La partie arrière en bordure du ruisseau ne devrait pas être affectée par l'activité humaine.

**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) :**

Dans un souci de respect du site et de son environnement, il est notamment prévu :

- de conserver 55 arbres déjà présents sur le site, dont une chêneraie à l'extrémité ouest,
- de conserver une bande non artificialisée de 12 m, dont 6.00m, adjacent au Pas de Braou, laissée en l'état ou légèrement éclaircie, au sud du terrain pour répondre aux exigences de la DDTM en matière de risque incendie,
- de créer un espace potager partagé,

La note paysagère de la demande de permis de construire est jointe en annexe (PC4).

**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 site apparaît favorable au projet d'aménagement sur l'ensemble de la parcelle section AD n°72 en conservant de grands individus de Chêne pour le caractère paysager et la conservation de l'habitat d'espèce Lucane Cerf-volant (*Lucanus cervus*) ce qui constitue une mesure de réduction inscrite dans le projet.

La conservation d'une bande de retrait non artificialisée vis à vis de la zone humide autour du ruisseau du Braou constitue une mesure d'évitement inscrite dans le projet. Cette bande pouvant servir également au passage potentiel d'engins de lutte contre l'incendie. Une note de sensibilité écologique est annexée à ce CERFA.

Par conséquent, il ne semble pas nécessaire que le projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input 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 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 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 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

## 9. Engagement et signature

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



Fait à Méridnac

le, 11 Mars 2020

Signature

**EDELIS**  
S.A. au Capital de 25 799 500 Euros  
21-23 avenue John Fitzgerald Kennedy  
33700 MERIGNAC  
05 56 00 60 60  
RCS CRÉTEIL 338 434 1522 APE 4110A



# EDELIS

40 rue d'Arcueil - bâtiment Miami - RUNGIS (94150)  
SAS AU CAPITAL DE 25 799 500 € - RCS CRETEIL 338 434 152

## PROCURATION

Monsieur Hervé LE DAIN, Directeur Général Adjoint de la société EDELIS, agissant en vertu des pouvoirs conférés le 1<sup>er</sup> Janvier 2018 par Monsieur Sylvère HAMEL, Directeur Général de la société EDELIS, société par actions simplifiée au capital de 25 799.500,00 EUROS dont le siège social est situé à RUNGIS (94150) 40 rue d'Arcueil, Bâtiment Miami, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CRETEIL sous le numéro 338 434 152,

Confère à Monsieur Fabien Catelain et/ou Monsieur Franck Lafon

Pouvoir spécial en vue de signer le dossier de demande de permis de construire en vue de la construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation sur un terrain sis à SANGUINET (Landes) cadastré Section AD n°72 pour partie

Et plus généralement à cet effet faire tout le nécessaire.

BALMA, le 12 Mars 2020

Hervé LE DAIN  
Directeur Général Adjoint



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé  
de  
l'environnement

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

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

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

#### Personne physique

Adresse

Numéro

Extension

Nom de la voie

Code Postal

Localité

Pays

Tél

Fax

Courriel

@

#### Personne morale

Adresse du siège social

Numéro

21

Extensio  
n

Nom de la voie

Av John Fitzgerald Kennedy

Le Kennedy - Bâtiment B

Code postal

3 3 7 0 0

Localité

MERIGNAC

Pays

France

Tél

556006062

Fax

Courriel

@

#### Personne habilitée à fournir des renseignements sur la présente demande

Nom

LAFON

Prénom

FRANCK

Qualité

Directeur de programmes régional

Tél

673877080

Fax

Courriel

franck.lafon

@edelis.com

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

**EDELIS**

S.A. au Capital de 25 799 500 Euros  
21-23 avenue John Fitzgerald Kennedy  
33700 MERIGNAC  
05 56 00 60 60  
RCS CRETEIL 338 434 152 - APE 4110A

## Co-maîtrise d'ouvrage

--

--

--

--

--

--

--

--

**EDELIS**  
IMMOBILIER NEUF

21/23 Avenue J.F. Kennedy - Bâtiment B  
33700 - MERIGNAC  
Tel: 05 56 00 60 60

**E** **RESIDENCE NAHIA** **Ech: 1/500**  
Construction de 42 logements, de locaux professionnels et d'un habitat inclusif - Rue Nouvelle à SANGUINET.

PLAN MASSE  
- EXISTANT -

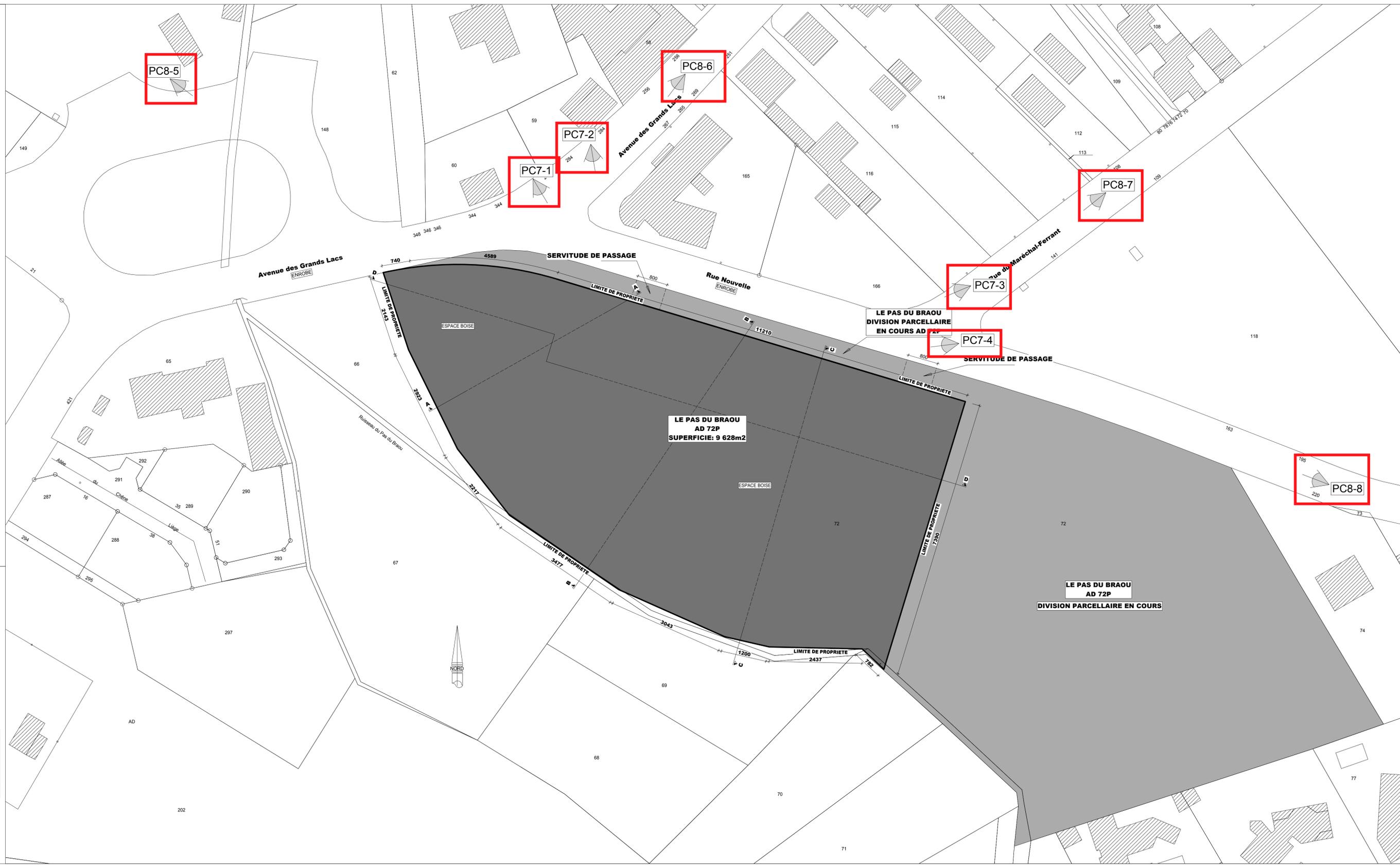
**Tétraktys atelier**  
Yolande & Fiorenzo Soncin - Architectes  
4, rue Claude Chappe - 02100 SAINT QUENTIN  
Tél. 03 23 64 22 64  
21, avenue du stade - 40460 SANGUINET  
Tél. 09 81 28 27 64  
mail : architectes@tetraktysatelier.com

**E00-1** **N° DE PIECE PC2** **PC**

Date	Ind	Modifications

Dessiné par : CG/CP le : 12/03/2020

Ce document ne peut servir en aucun cas à l'exécution des ouvrages.



**EDELIS**  
S.A. au Capital de 25 783 500 euros  
21-23 avenue J.F. Kennedy  
33700 MERIGNAC  
05 56 00 60 60  
RCS CRÉTEIL 338 434 152 - APE 4110A

LEGENDE

	LIMITE DE PROPRIETE
	LOCALISATION DU TERRAIN
	DIVISION PARCELLAIRE EN COURS
	BATIMENTS VOISINS HORS INTERVENTION

**EDELIS**  
S.A. au Capital de 25 799 500 Euros  
21-23 avenue John Fitzgerald Kennedy  
33700 LE SIGNAC  
05 56 90 60 60  
RCS CRETEIL 338 434 152 - APE 4110A



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4

**EDELIS**  
S.A. au Capital de 25 750 000 Euros  
21-23 avenue Jean Fitzgerald Kennedy  
33400 MERIGNAC  
05 56 00 60 60  
RCS CRÉTEIL 338 434 152 - APE 4110A



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8

## PC 4 : NOTICE SUR LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

### 1. PRESENTATION DU CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

Le site appartient à l'unité paysagère de la chaîne des étangs landais. Celle-ci offre un paysage remarquable à l'interface entre les paysages très attractifs du littoral (dune bordière, forêt dunaire...) et paysages du plateau Landais (forêt, clairières agricoles et airiaux).

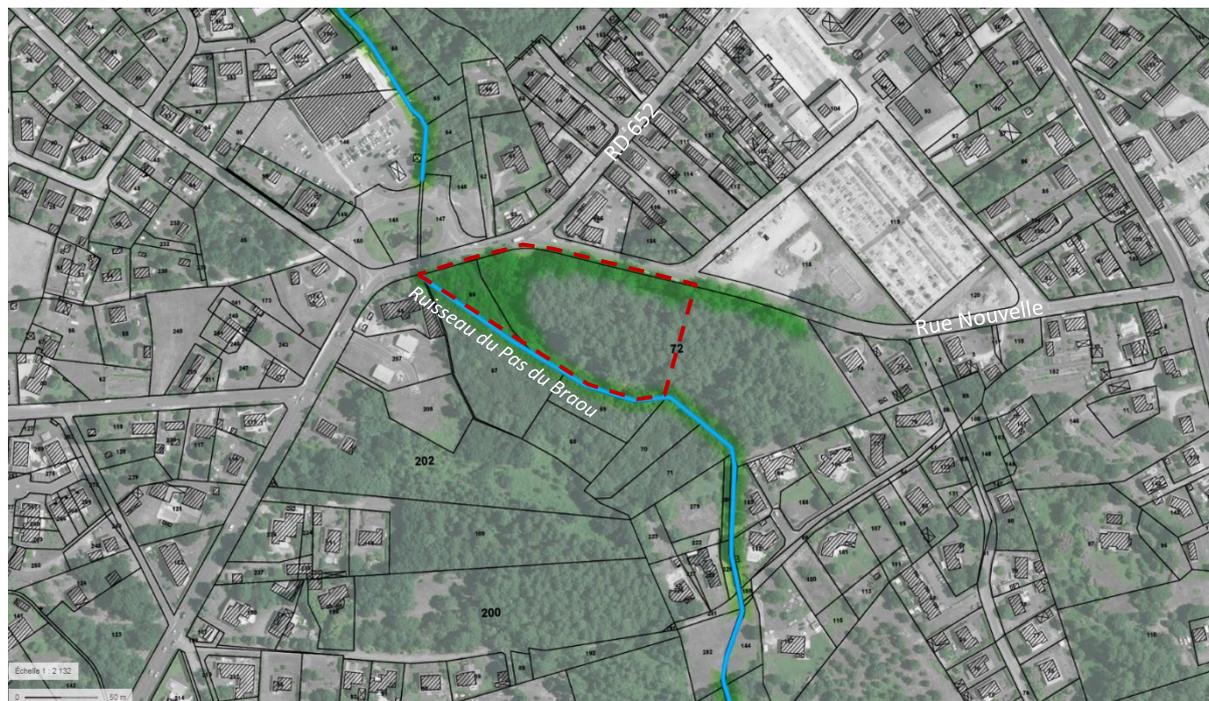
Le bourg de Sanguinet présente un tissu urbain diffus qui se fond en partie sous le couvert forestier. Il forme une clairière jardinée entre lac et forêt où la qualité des ambiances paysagères tient à la forte interpénétration des trames urbaines et paysagères et au caractère boisé de certains parcs et jardins.



Lac de Sanguinet – Source : [tourismelandes.com](http://tourismelandes.com)



Centre-ville de Sanguinet – Source : [ville-sanguinet.fr](http://ville-sanguinet.fr)



Trame paysagère du site et structures éco-paysagères à valoriser

**Localisation :** Rue Nouvelle, 40460 Sanguinet

**Superficie :** 9628 m<sup>2</sup>

## 2. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

### 2.1 Topographie

La topographie d'ensemble est plane avec une inclinaison naturelle Nord-Sud vers le ruisseau du Braou.

### 2.2 Clôtures

Le traitement des limites séparatives se décline aujourd'hui de la façon suivante :

- En façade rue sur les limites latérales : aucune clôture.
- Au sud, le ruisseau du Braou marque la limite parcellaire.

### 2.3 Constructions existantes

Aucune construction n'a été identifiée sur le site.

### 2.4 Végétation

La parcelle présente un caractère boisé. On peut distinguer 3 formations végétales offrant 3 ambiances distinctes :



*La lisière de chênes en façade rue au nord ;*



*Le peuplement de pins maritimes en cœur de parcelle*



*La ripisylve du ruisseau du Pas du Braou au sud*

Les caractéristiques paysagères du site à préserver sont les suivantes :

- Ambiance boisée de la parcelle ;
- Une structure éco-paysagère identifiée dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : la ripisylve du ruisseau du Pas du Braou ;
- La lisière de chênes le long de la rue Nouvelle ;

## **3. MESURES D'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT**

PARTIE ARCHI...

**3.1 Demande de permis de démolir**

**3.2 Emprise et implantation du bâti**

**3.3 Accès et circulations**

**3.4 Stationnement**

**3.5 Traitement architectural du bâti**

**3.6 Aspect extérieur des constructions**

**3.7 Clôtures**

### 3.8 Traitement paysager des espaces extérieurs

La composition des espaces extérieurs du projet répond en priorité aux objectifs « qualitatifs » fixés par les Orientations d'aménagement et de Programmation :

- ✓ Confortement de l'enveloppe urbaine Sud-Ouest par la préservation de la ripisylve du ruisseau du Pas de Braou et la création d'un espace collectif de transition avec les espaces constructibles d'environ 12 m de profondeur qui assure également la prise en compte du risque feu de forêt dans le cadre d'espaces collectifs de l'opération d'aménagement.
- ✓ Préservation et renouvellement des chênes existants avec une implantation aléatoire d'arbres en référence à la chênaie ;
- ✓ Préservation d'ouvertures visuelles sur la ripisylve du Pas de Braou (organisation discontinue du bâti)

#### 3.8.1 Tableaux de décomposition des surfaces maintenues en pleine terre

DETAIL DES SURFACES EN PLEINE TERRE		
	SURFACE	%
Surface gazon / prairies	3492 m <sup>2</sup>	71 %
Massifs plantés	1283 m <sup>2</sup>	26 %
Jardin potager	134 m <sup>2</sup>	3 %
Surface totale maintenue en pleine terre	4909 m <sup>2</sup>	Soit 51% de la superficie totale du terrain

### 3.8.2 Tableaux de décompte des arbres conservés, supprimés et plantés

Un total de 182 arbres a été relevé sur la parcelle.

ARBRES CONSERVES
Arbres de moyen et grand développement
50 Chênes – Quercus robur
5 Pins
<b>TOTAL : 55 arbres</b>

Des mesures de protection adéquates seront déployées en phase chantier pour garantir l'intégrité des arbres conservés : taille du houppier, protection du tronc et du système racinaire, utilisation de tapis de protection pour la circulation des engins... (voir annexe1)

ARBRES SUPPRIMES	ARBRES PLANTES
49 chênes	43 feuillus (parking 81 places)
78 pins	28 arbres le long du ruisseau
<b>TOTAL : 127 arbres</b>	<b>TOTAL : 71 arbres</b>

La réalisation du projet implique l'abattage de 127 arbres, dont 78 pins issus d'une parcelle de culture forestière. En contrepartie, le projet prévoit la préservation de 55 arbres (principalement des chênes) et la plantation de 71 arbres, soit un total de 126 arbres

BILAN DES PLANTATIONS	
<b>NOMBRE TOTAL D'ARBRES INITIAL</b>	<b>182</b>
<b>NOMBRE TOTAL D'ARBRES CONSERVES</b>	<b>55</b>
<b>NOMBRE TOTAL D'ARBRES SUPPRIMES</b>	<b>127</b>
<b>NOMBRE TOTAL D'ARBRES PLANTES</b>	<b>71</b>
<b>NOMBRE D'ARBRES FINAL</b>	<b>126</b>

### 3.8.3 Conformité du projet avec les règles du PLU concernant les espaces libres et les plantations

REGLEMENT ZONE AUh1	PROJET
<b>2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	
2.6.1 En zones d'aléa fort, il sera demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier. Cette bande devra être traitée sous la forme d'un espace collectif enherbé, ponctué d'arbres d'essences à feuillage caduc implantés de manière aléatoire tout en	Le projet intègre une bande inconstructible de 12 mètres le long du ruisseau du Braou traitée en espace collectif enherbé ponctué d'arbres à feuillage caduc et autorisant le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

<i>permettant la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.</i>	
<i>2.6.3 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.</i>	Le ruisseau du Pas du Braou et sa ripisylve sont conservés et complantés d'essences inféodées aux milieux rivulaires landais.
<i>2.6.4 Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées</i>	Le ruisseau du Pas du Braou et sa ripisylve sont conservés et complantés d'essences inféodées aux milieux rivulaires landais.
<i>2.6.5 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.</i>	La palette végétale annexée au règlement a été prise en compte. Elle a servi de base à la définition de la palette végétale du projet.
<i>2.6.6 La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables, ...) ou d'une végétation de feuillus existante sur les terrains à urbaniser devra être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des zones et des parcelles.</i>	Le ruisseau du Pas du Braou et sa ripisylve sont conservés, ainsi qu'un total de 50 chênes sur la parcelle.
<i>2.6.7 Les plantations existantes seront conservées au maximum, la conception des opérations d'aménagement et l'implantation des constructions nouvelles devront préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.</i>	L'implantation du bâti sacrifie prioritairement le bois d'exploitation (pins maritimes) et cherche à préserver une majorité de chênes. La compensation des arbres supprimés est assurée par la plantation d'essences locales permettant de composer un liant paysager intégrateur sur le thème de la chênaie.
<i>2.6.8 Dans les opérations d'aménagement un minimum de 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre.</i>	Le projet soit un total de 4909 m <sup>2</sup> . Soit un ratio de surfaces en pleine terre de 51% plantés d'essences locales. Le ratio d'un arbre pour 80 m <sup>2</sup> d'espace vert est également respecté avec un total de 126 arbres répartis sur 4909 m <sup>2</sup> d'espaces en pleine terre (soit environ 1 arbre pour 40 m <sup>2</sup> )
<i>Les bandes déterminées par les retraits par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes, lorsqu'elles sont prévues, seront obligatoirement traitées sous la forme d'une bande collective, les arbres et arbustes existants conservés et renouvelés ou plantés avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, ... et avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé).</i>	La bande de recul de 10 mètre imposée le long de la voie nouvelle est respectée. Le traitement paysager proposé vise à intégrer le stationnement tout en préservant une perméabilité visuelle entre la rue Nouvelle et la façade du bâtiment.
<i>Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.</i>	Le projet tient compte de cette règle en proposant la plantation de 43 feuillus à l'intérieur et aux abords du parking, pour 81 places de stationnement créées.

### 3.8.4 Stratégie végétale

La conformité du projet aux règles quantitatives du PLU s'accompagne d'une stratégie de qualité paysagère et environnementale pour le traitement des espaces extérieurs :

- ✓ Conformément aux préconisations du PLU, la palette végétale proposée privilégie les essences locales et les plantes communes des jardins ;
- ✓ Elle s'enrichit de plantes vivaces et de graminées permettant de développer une strate herbacée ;
- ✓ Elle se décline en une sélection de végétaux offrant de nombreuses possibilités d'associations qui permettront une gestion écologique du jardin.

### 3.8.5 Palette végétale

Les plantations ont pour objectifs de rétablir qualitativement et durablement le couvert végétal du site et de permettre une intégration harmonieuse du projet dans le paysage. Nous proposons ici une liste non exhaustive d'essences adaptées aux conditions édaphiques du sol, et sélectionnées pour leurs qualités ornementales ou leur intérêt pour la biodiversité (habitat, ressource...)

La palette se décline en plusieurs catégories pour proposer des essences adaptées aux différentes situations et contraintes générées par le projet :

- ✓ Plantation d'arbres feuillus éparses en façade rue sur la référence de la chênaie ;
- ✓ Création de volumes denses aux abords des espaces de stationnement afin d'atténuer la présence des véhicules ;
- ✓ Complantation de la ripisylve du ruisseau du Pas du Braou afin de renforcer la qualité paysagère et les fonctionnalités écologiques de ce corridor intra-urbain ;

## FACADE RUE ET ABORDS DU PARKING

### *Strate arborée*



*Quercus robur*  
(Chêne pédonculé)



*Quercus ilex*  
(Chêne vert)



*Quercus suber*  
(Chêne liège)



*Tilia cordata*  
(Tilleul)



*Acer campestre*  
(Erable champêtre)



*Cercis siliquastrum*  
(Arbre de Judée)



*Koelreuteria paniculata*  
(Savonnier)



Fruitiers sur tige au choix  
(prunier, poirier, cerisier...)

### State arbustive



*Laurus Nobilis*  
(Laurier sauce)



*Euonymus europaeus*  
(Fusain d'Europe)



*Arbutus unedo*  
(Arbousier)



*Cistus sp*  
(Ciste)



*Cornus mas*  
(Cornouiller mâle)



*Corylus avellana*  
(Noisetier)



*Crataegus monogyna*  
(Aubépine)



*Ligustrum vulgare*  
(Troène des bois)

**Strate herbacée**



*Armoise*  
(*Artemisia Powis Castle*)



*Sauge lavande*  
(*Salvia lavandulifolia*)



*Euphorbia 'cotton ash'*  
(*Euphorbe*)



*Sauge d'Afghanistan*  
(*Perovskia atriplicifolia*)



*Pteridium aquilinum*  
(*Fougère aigle*)



*Molinia caerulea*  
(*Molinie*)



*Stipa tenuifolia*  
(*Cheveux d'ange*)



*Erica cinerea*  
(*Bruyère cendrée*)

**Prairies et pelouses**



*Prairie fleurie*



*Gestion différenciée d'un espace en pelouse et prairie*

## RUISSEAU DU PAS BRAOU

### *Strate arborée*



*Quercus robur*  
(Chêne pédonculé)



*Alnus glutinosa*  
(Aulne glutineux)



*Salix alba*  
(Saule blanc)



*Prunus avium*  
(Merisier)

### *Strate arbustive*



*Salix cinerea*  
(Saule cendré)



*Salix purpurea*  
(Saule pourpre)



*Sambucus nigra*  
(Sureau noir)



*Rhamnus frangula*  
(Bourdaine)

## ANNEXE : MESURES MISES EN ŒUVRE EN VUE DE PROTÉGER LES ARBRES CONSERVÉS.

### Mesures de protection des parties souterraines

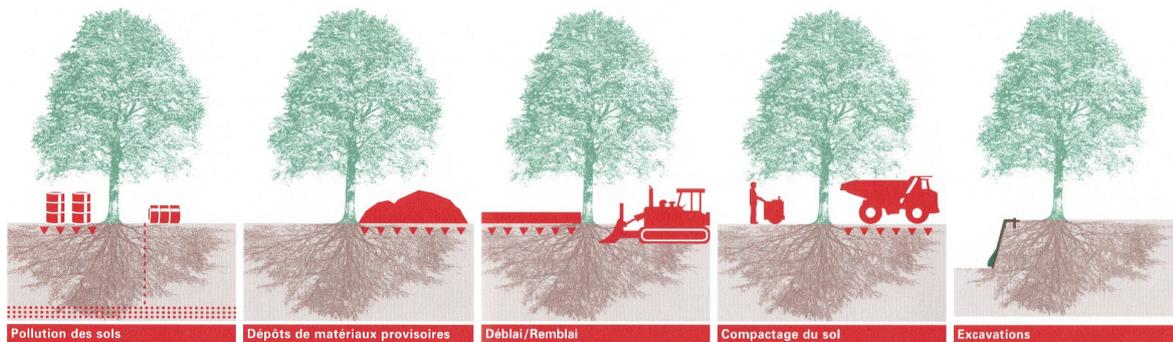
Le collet de l'arbre ne doit être ni enterré, ni déterré.

Les décaissements de plus de 10 cm à moins de 1,5 m de l'arbre sont interdits.

Le remblayage est interdit, sauf cas particuliers (validation par le paysagiste maître d'œuvre).

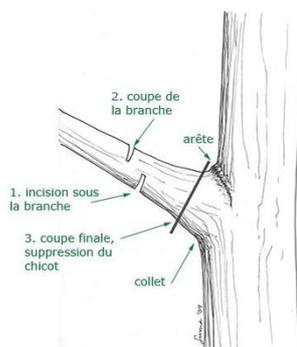
Afin d'éviter tout tassement du sol portant atteinte à l'aération des racines, on ne déposera aucun matériau et aucun engin ne passera à moins de 1,5 m de l'arbre.

Si des racines sont rencontrées pendant les terrassements, elles doivent être coupées. La coupe devra être nette et un produit cicatrisant appliqué. Si la fouille dure plus de 15 jours, la surface excavée doit être immédiatement recouverte d'une natte de protection qui sera régulièrement arrosée pour conserver l'humidité du sol.



### Mesures de protection des parties aériennes

Si des branches basses doivent être supprimées pour permettre le passage des engins, elles seront coupées à l'aide d'outils adaptés à la section (scie, tronçonneuse). La coupe devra être nette, perpendiculaire à la branche et réalisée au-dessus de l'arrête. Un produit cicatrisant sera appliqué.



### Mesures de Protection des arbres

La protection des arbres conservés sera réalisée soit par des corsets (arbres à tiges isolés) soit par des clôtures provisoires de 1,50 m de hauteur (massifs d'arbres et d'arbustes).

### 3.1 Clôture de protection



Clôture interdisant la circulation des engins et le stockage de matériaux sur les zones à protéger. Le périmètre de protection optimal correspond à l'emprise du houppier.

*Caractéristiques :*

*Clôture type ganivelle ou filet de protection ;*

*Hauteur minimale de 1,5 m.*

### 3.2 Corset de protection

Lorsqu'un périmètre de sécurité ne peut être envisagé autour de l'arbre, l'entreprise devra mettre en œuvre un dispositif de protection « rapprochée » associant :

Protection du tronc composé d'une toile de jute et d'un corset en planches ;

Protection du système racinaire par la mise en place de tapis de protection au sol.



*Caractéristiques :*

*Corset en planches de coffrage ou palissade type ganivelle ;*

*Hauteur minimale de 2,5 m (ou première branche charpentière) ;*

*Espace tampon entre l'arbre et le corset (toile de jute, fourreau ou pneu...) ;*

*L'usage de clous ou d'agrafes sur l'écorce est proscrit.*

**EDELIS**  
S.A. au Capital de 25 799 500 Euros  
21-23 avenue John Fitzgerald Kennedy  
33700 LEVIGNAC  
05 33 98 60 60  
RCS CRETEIL 338 434 152 - APE 4110A

 **RAPHAËL JUN**  
*Pour que l'Environnement soit le facteur du Développement*  
Prestation de Services en Ecologie et Photographies aériennes  
*Expertise floristique, Diagnostic pour aménagement, Conseil en gestion*  
Siret: 43411344500010  
Code APE: 7219Z

**Raphaël JUN**  
*Docteur en Biologie spécialité Ecologie  
Pilote ULM classe paramoteur*  
319 Route du Moulin Vieux  
40170 LEVIGNACQ  
Tél: 06.11.34.68.44  
E-mail: [contact@raphaeljun.net](mailto:contact@raphaeljun.net)  
Infos sur <http://www.raphaeljun.net>



## ANNEXE 2

### Note de sensibilité écologique

### Projet d'Aménagement Pas du Braou sur la commune de Sanguinet (40)

### Rapport pour EDELIS

**Février 2020**

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE – CONTEXTE ET OBJET DE LA PRESTATION</b>	<b>p3</b>
<b>1 – PRESENTATION GENERALE ET DESCRIPTION DU PROJET</b>	<b>p4</b>
1.1. Présentation générale de l'aire d'étude	
1.2. Contexte naturel local	
1.3. Présentation générale du projet d'aménagement	
<b>2 – ETAT INITIAL DU SITE</b>	<b>p12</b>
2.1. Méthodologie	
2.2. Résultats de l'expertise écologique	
2.3. Sensibilité écologique du secteur	
<b>3 – CONCLUSION</b>	<b>p18</b>
3.1. Importance du site et enjeux de conservation	
3.2.1. Mesures générales de préservation des habitats et des espèces	
3.2.2. Mesures favorables aux habitats naturels et aux espèces	
<b>4 – ANALYSES DES METHODES</b>	<b>p20</b>

## **Préambule: objet de l'étude et site d'étude**

Dans le cadre d'un projet d'aménagement commune de Sanguinet (40), EDELIS a sollicité Raphaël JUN, prestataire de services en Ecologie et photographies aériennes. L'objet de la prestation est de fournir une note de sensibilité sur le projet d'aménagement Pas du Braou sur le parcelle section AD n° 72 d'une surface d'environ 9560m<sup>2</sup> susceptibles d'être aménagées et de dégager des enjeux écologiques.

# **1 – PRESENTATION GENERALE ET DESCRIPTION DU PROJET**

## **1.1. Présentation générale de l'aire d'étude**

La commune de Sanguinet s'inscrit dans le secteur arrière-dunaire du pays de Buch, qui se caractérise par un chapelet de lacs et étangs mis en lien par un réseau de canaux; Sanguinet développée au bord de l'Etang de Cazaux-Sanguinet, n'en occupe qu'une fraction de périmètre au nord, le reste du territoire se développe en profondeur sur le plateau forestier. Le territoire présente donc une variété de milieux liée à cette double dimension, lacustre à l'ouest, forestière à l'est.

La commune, bien qu'ayant enregistré une urbanisation soutenue en bordure du lac, présente un caractère encore fortement rural, dominé par la présence de vastes espaces sylvicoles.

La pluviométrie annuelle s'élève en moyenne à 947 mm à Cazaux (données météoFrance). La topographie communale enregistre de très faibles variations altimétriques, le point le plus haut se situe à l'extrémité Sud-est à 45 m NGF, et les points les plus bas se développent en bordure du lac, à 21 m NGF ; les pentes développées entre ces deux points sont douces, de l'ordre de 0,7 %, générant de ce fait des difficultés d'évacuation des eaux lors des périodes de hautes eaux (périodes hivernale/printanière).

La commune de Sanguinet a engagé une démarche de Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales en 2008, qui a conduit à décliner un certain nombre d'éléments de connaissance sur le fonctionnement hydraulique du territoire et sur les enjeux qui en découlent. Cette démarche a conduit à l'établissement d'un zonage d'assainissement assorti de différentes prescriptions par zones en vue de la maîtrise du ruissellement pluvial, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

Ruisseau du Pas de Braou : peu de problème quantitatif actuellement (SOGREAH, 2011 d'après données PLU)

La nature à dominante sableuse des sols favorise une capacité d'infiltration des eaux satisfaisante, mais limitée par un engorgement des sols liée à la présence d'une nappe proche du sol et la présence ponctuelle de couches d'altérites imperméables ; si cette caractéristique physique ne constitue pas un problème vis-à-vis de l'assainissement autonome compte tenu de la généralisation de l'assainissement collectif, il constitue un facteur limitant vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales.

Il conviendra de veiller à ne pas aggraver les conditions d'infiltration des sols par une amplification de l'imperméabilisation dans les zones urbaines, et à améliorer la gestion des eaux pluviales par la création d'ouvrages de régulation, dans le cadre des aménagements urbains projetés mais également dans le cadre de secteurs amont à l'urbanisation susceptibles de remplir une fonction de rétention/relargage différé des eaux pluviales .

La commune de Sanguinet est concernée par le SAGE « Etangs littoraux Born et Buch ». Le SAGE « Etangs littoraux Born et Buch » est porté par le Syndicat Mixte pour la sauvegarde et la Gestion des Etangs Landais (GEOLANDES). Son périmètre a été arrêté inter-préfectoral Landes-Gironde le 23 mars 2007.

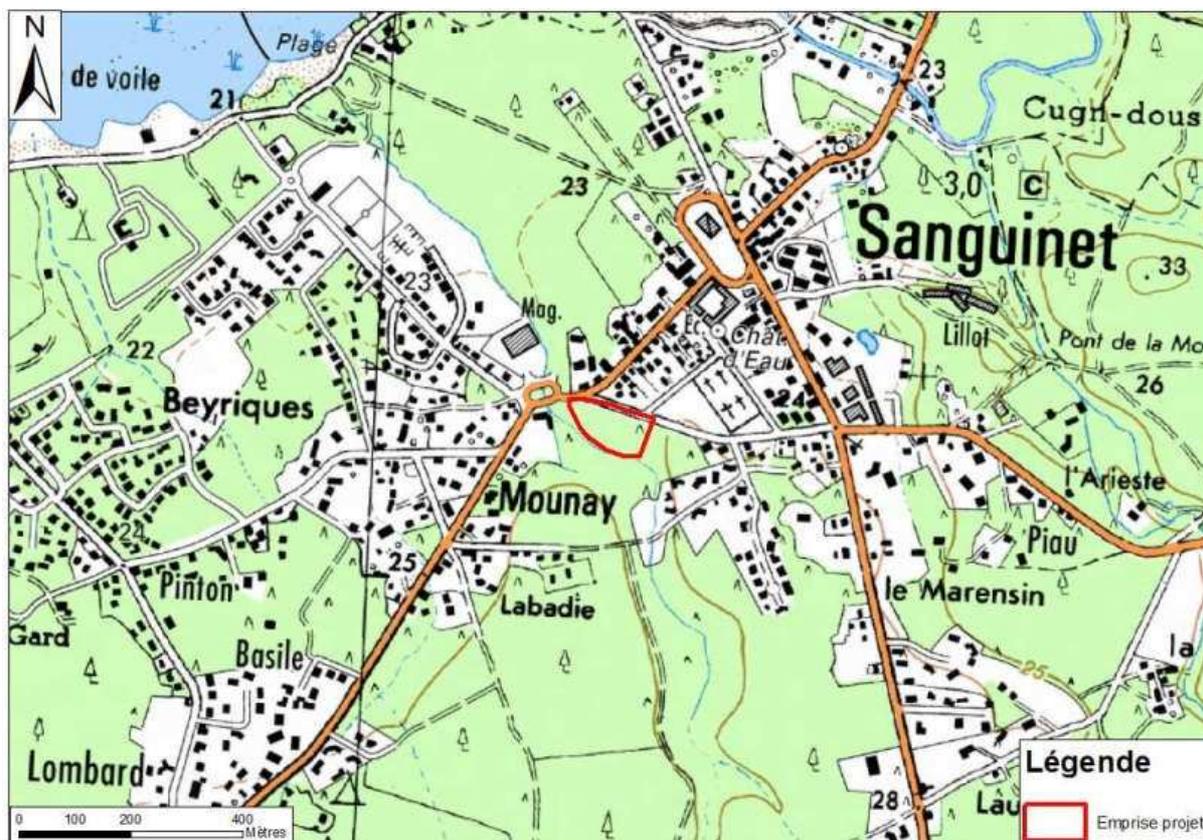
Quatre principaux objectifs ont été définis :

- la gestion hydraulique du niveau d'eau des étangs,
- la protection de la ressource superficielle d'eau potable (lac de Cazaux-Sanguinet),
- la restauration du bon état des masses d'eau au sens de la DCE,
- la compatibilité entre usages et préservation de l'environnement,
- l'érosion régressive des cours d'eau principaux situés en tête de Bassin-Versant,
- la protection de la nappe phréatique.

Afin de répondre aux objectifs du SDAGE, (mesure A3) qui demande l'identification des « écosystèmes aquatiques et des zones humides remarquables méritant une attention

particulière et immédiate à l'échelle du bassin », la Commission Locale de l'Eau (CLE) a initiée une étude inventaire et caractérisation des zones humides conduite en 2012.

Le projet d'aménagement « Pas du Braou » se situe sur le parcelle section AD n° 72 d'une surface d'environ 9560m<sup>2</sup> située dans le centre-ville de Sanguinet.



**Figure 1 : projet d'Aménagement « Pas du Braou » à Sanguinet (40)**

## 1.2. Contexte naturel local

La commune de Sanguinet présente sur son territoire des milieux naturels possédant des particularités écologiques qui ont fait l'objet d'un inventaire scientifique. L'ensemble de son territoire est soumis à la loi Littoral.

La commune de Sanguinet fait l'objet de multiples périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel, dispositions révélatrices d'un enjeu fort en la matière, la disposition majeure relevant du périmètre Natura 2000.

**A proximité du site d'étude, les principales zones à enjeux en matière de biodiversité identifiées sont :**

- le site Natura 2000 "Zones humides d'arrière-dune du pays de Born", distant à 50 mètres au nord du projet.
- les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE "Etangs littoraux Born et Buch" distantes à 50 mètres au nord du projet.

### 1.2.1. Contexte paysager

Le Site Inscrit des étangs landais nord (Arrêté du 16/08/1977) N°SIN0000200, d'une superficie de près de 43700 ha entre l'océan et la RD 652.

La procédure d'inscription a été initiée suite aux réflexions de la Mission Interservices pour l'Aménagement de la Côte Aquitaine (MIACA) qui visait à encadrer les équipements de la Côte Aquitaine et à renforcer les protections. Cette politique a permis de prendre en

compte la qualité paysagère et environnementale exceptionnelle de l'ensemble des étangs littoraux aquitains jusqu'à l'océan, par des mesures de protection au titre des sites.

Le site des étangs landais nord présente plusieurs unités paysagères :

- le littoral,
- les dunes boisées entre océan et lacs littoraux,
- le réseau hydrographique comprenant les lacs littoraux, les canaux et courants qui les relient,
- la pinède du plateau landais,
- les bourgs, hameaux et airials.

Ce site correspond à des espaces qui subissent des pressions fortes. En effet, les étangs landais subissent les inconvénients de leur succès : l'urbanisation s'étend fortement et les milieux naturels reculent. La pression à proximité des rives et des zones naturelles telles que ruisseaux, zones humides et leur cortège de forêts feuillues grandit et la demande foncière ne cesse de croître.

Ces pressions ont entraîné des changements définitifs des paysages notamment par l'extension des lotissements à proximité des bourgs, ou encore l'ouverture de zones artisanales et commerciales. L'urbanisation peut également correspondre au durcissement de nombreux campings dont l'aspect a complètement changé. Ces paysages urbanisés ne présentent pas de qualité paysagère particulière et sont pourtant situés dans le périmètre du site inscrit.

Malgré ces évolutions, les paysages emblématiques des étangs littoraux dominant et l'impression générale qui se dégage de ces lieux est celle d'espaces encore préservés et à dominante naturelle.

**Le projet d'aménagement se situe en dehors du site inscrit.**

### **1.2.2. Contexte naturel**

Le site Natura 2000 FR7200724 «Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born » est situé sur l'étang de Cazaux et le long du ruisseau de la Gourgue. Situé en Aquitaine, il couvre environ 14 950 ha, et est répartis entre le département des Landes (85% de la superficie du site) et celui de la Gironde (15%). Le Document d'Objectifs (Docob) a été validé le 03/07/2014. L'animation du site est assurée par la Communauté de communes des Grands Lacs.

Le site Natura 2000 concerne un vaste système de plans d'eau et de cours d'eau formé à l'arrière du cordon dunaire côtier, et se compose principalement d'eaux douces intérieures (environ 86%). Il abrite de nombreuses espèces rares ou menacées notamment sur les rives soumises au marnage. Malgré leur faible superficie, les habitats tourbeux y sont riches et certains sont très bien conservés. C'est un site vulnérable à la surfréquentation et aux modifications du régime hydraulique.



**Figure 2 : Situation du projet d'Aménagement « Pas du Braou » vis à vis du site Natura 2000 FR7200724 «Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born »**

Au cours des inventaires lors du diagnostic du DOCOB, ce sont 29 habitats d'intérêt communautaire (HIC) dont 7 à caractère prioritaire qui ont été recensés sur le site Natura 2000. **16 HIC sont présents sur la commune de Sanguinet dont 5 prioritaires (\*)**.

Habitats naturels d'intérêt communautaire	Code Natura 2000	Présence sur la commune
<b>Habitats naturels prioritaires</b>		
Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)	2130*	
Landes humides atlantiques tempérées à <i>Erica ciliaris</i> et <i>Erica tetralix</i>	4020*	X
Formations herbeuses à <i>Nardus</i> , riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale) * (Agrostion <i>curtisi</i> )	6230*	X
Tourbières hautes actives	7110*	X
Marais calcaires à <i>Cladium mariscus</i> et espèces du Caricion <i>davallianae</i> * (Caricion <i>davallianae</i> )	7210*	X

Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> )	91E0*	X
Tourbières boisées ( <i>Alnion glutinosae</i> )	91DO*	
<b>Habitats naturels non prioritaires</b>		
Falaise avec végétations des côtes atlantiques et baltiques ( <i>Crithmo maritimi-Limonion binervosi</i> )	1230	
Prés-salés atlantiques ( <i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i> )	1330	
Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques ( <i>Puccinellio maritimae-Halimionion portulacoidis</i> )	1420	
Dunes mobiles embryonnaires	2110	
Dunes à <i>Salix repens</i> ssp. <i>Argentea</i> ( <i>Hydrocotylo vulgaris-Schoenion nigricantis</i> )	2170	
Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale ( <i>Quercion ilicis</i> , <i>Quercion robori-pyrenaicae</i> , <i>Alnion glutinosae</i> )	2180	
Dépressions humides intradunales ( <i>Hydrocotylo vulgaris-Schoenion nigricantis</i> , <i>Scirpion compacto-littoralis</i> )	2190	
Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses ( <i>Littorelletalia uniflorae</i> )	3110	X
Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à Isoètes spp.	3120	
Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des <i>Littorelletea uniflorae</i> et/ou des <i>Isoeto-Nanojuncetea</i>	3130	X
Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	3150	X
Lacs et mares dystrophes ( <i>Sphagno cuspidati-Utricularion minoris</i> )	3160	X
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion fluitantis</i> et du <i>Callitricho-Batrachion</i>	3260	X
Rivières avec berges vaseuses avec végétation du <i>Chenopodion rubri</i> p.p. et du <i>Bidention</i> p.p.	3270	X
Landes sèches européennes ( <i>Ulicinion minoris-Ericenion ciliaris</i> )	4030	X
Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux ( <i>Juncion acutiflori</i> )	6410	X
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin	6430	X
Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle	7120	
Tourbières de transition et tremblants (Groupements à <i>Menyanthes trifoliata</i> , <i>Potentilla palustris</i> , <i>Equisetum fluviatile</i> )	7140	

Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion	7150	X
Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à <i>Quercus robur</i>	9190	X
Chênaies galico-portugaises à <i>Quercus robur</i> et <i>Quercus pyrenaica</i> ( <i>Quercion robori-pyrenaicae</i> )	9230	

**Tableau 1 : Habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000 des zones humides de l'arrière-dune du pays de Born et présence sur la commune de Sanguinet**

Les espèces mentionnées dans le Docob des zones humides de l'arrière-dune du pays de Born sont inscrites aux annexes II, IV et V de la Directive Habitats

**Sur le territoire de la commune de Sanguinet, on recense 2 ZNIEFF :**

- ZNIEFF 720000939 Rives marécageuses de l'étang de Cazaux-Sanguinet (Type I)
- ZNIEFF 720001978 Zones humides d'arrière-dune du pays de Born (Type II)

La ZNIEFF de type I « **Rives marécageuses de l'étang de Cazaux-Sanguinet** » couvre environ 978 ha dont 520 Ha sur la commune de Sanguinet. Il s'inscrit autour du lac Cazaux, des herbiers aquatiques et gazons subaquatiques des eaux assez profondes aux terrains inondables, à l'exclusion des zones anthropisées et des milieux artificialisés. Les berges du lac inscrites dans la ZNIEFF sont occupées par des landes humides, plus ou moins tourbeuses et des boisements humides dans la zone inondable. Elles se prolongent dans l'étang par un replat sableux dans une eau oligotrophe peu profondes. Ces caractéristiques permettent le développement d'habitats rares car voués à disparaître avec le vieillissement progressif de l'étang et son eutrophisation naturelle. Ces gazons amphibies oligotrophes accueillent des plantes rares et vulnérables. Cette ZNIEFF est très vulnérable, menacée par la gestion des niveaux d'eau de l'étang essentiellement axée sur les développements des activités touristiques. Ceci implique une diminution du marnage, indispensable pourtant au maintien de nombreuses espèces rivulaires et, également, une dégradation croissant des berges sous divers effets mécaniques résultant des activités sportives ou d'aménagements lourds tels que des marinas.

Ces incidences des activités humaines, combinées à l'eutrophisation naturelle de l'étang, provoquent une régression des habitats oligotrophes et des espèces qui y sont adaptées.

La ZNIEFF de type II « **Zones humides d'arrière-dune du pays de Born** » s'étend quant à elle sur 12820 ha dont 2234 ha sur le territoire communal.

L'étude « Inventaire et caractérisation des Zones Humides du Bassin versant des étangs littoraux Born et Buch » (2012) a comporté un premier volet (phases 1 et 2) consacré à la définition des Zones à Dominantes Humides. La cartographie de ces zones « potentiellement humides » a constitué une approche préalable à la définition et à la caractérisation des Zones Humides Effectives (ZHE) (phase 3).

Ces Zones Humides Effectives sont essentiellement concentrées au niveau des plans d'eau et leurs rivages, du réseau hydrographique, et plus ponctuellement au niveau du plateau landais et de la zone littorale.

### 1.3. Présentation générale du projet d'aménagement

Le projet d'aménagement concerne la création d'un projet immobilier situé en plein centre-ville de SANGUINET (40460), Pas du Braou, Rue Nouvelle, parcelle section AD n° 72p. Il s'agit d'un terrain communal d'une surface d'environ 9.560 m<sup>2</sup>, qui est sans habitation et non clôturé. Ce secteur de développement a été préfigurées par la révision du PLU nommée OAP « Pas du Braou en 2017 ».

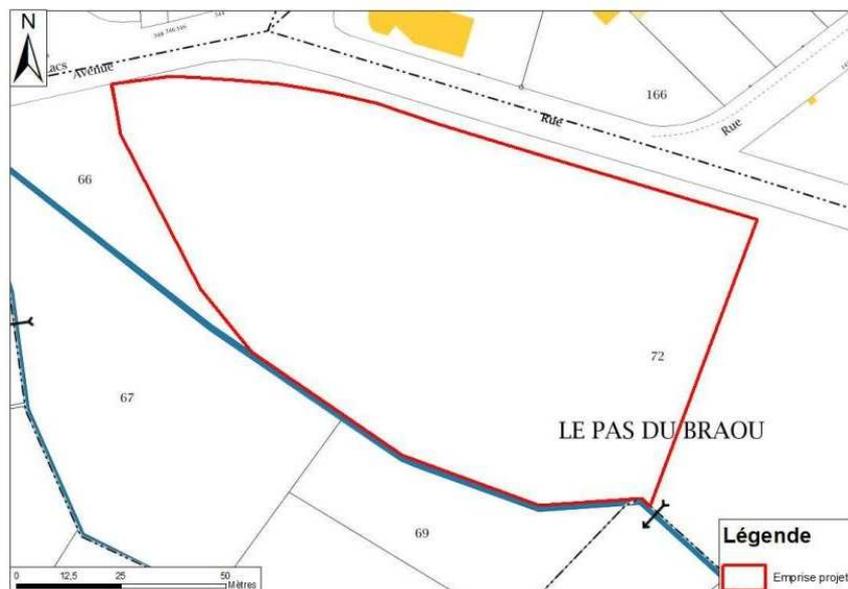
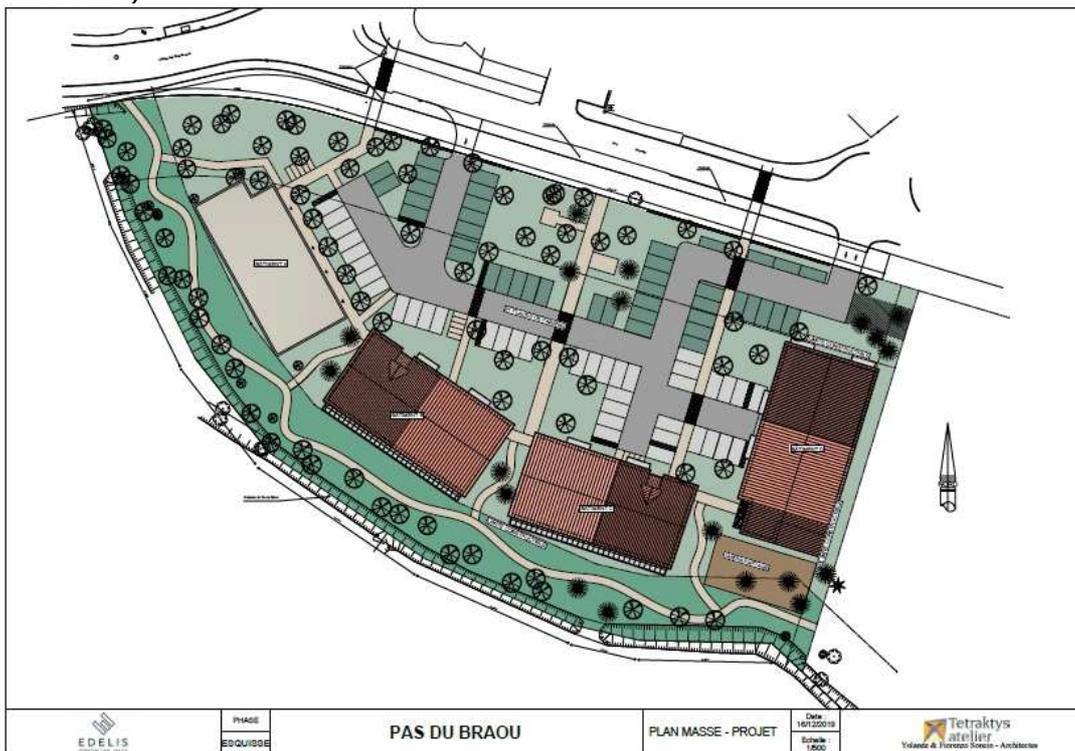


Figure 3 : Situation du projet d'Aménagement « Pas du Braou » sur le cadastre



Figure 4 : OAP « Pas du Braou » d'après document du PLU

**L'aménageur projette de réaliser 44 lots en R+1 - R+2 et des parkings aériens (cf plan de Masse)**



**Figure 5 : Plan de Masse du projet d'Aménagement « Pas du Braou »**

Les surfaces strictes à aménager sont :

Surface Toitures: 2362,94m<sup>2</sup>

Surface Voiries: 2037,99m<sup>2</sup> (=4401m<sup>2</sup> de surfaces artificialisées)

Surface Cheminement piétons: 384,23m<sup>2</sup>

Surface Cheminement piétons (option): 370,85m<sup>2</sup>



**Figure 6 : Plan de Masse du projet d'Aménagement « Pas du Braou » ; surfaces aménagées**

## 2 – ETAT INITIAL DU SITE

### 2.1. Méthodologie d'inventaire

Durant les études menées dans le cadre du PLU de Sanguinet, les visites de terrain ont été réalisées par l'opérateur à pied sur le secteur du Pas du Braou **le 9 mai 2016 et le 21 juillet 2016 (matin et fin d'après-midi)**. Des relevés phytosociologiques ponctuels ont été réalisés sur chaque parcelle afin de dresser une liste d'espèces et de caractériser les formations végétales. La liste des espèces animales a été dressée à partir de contacts directs lors de la visite et par points d'écoutes.

Il est à noter que le nombre d'espèces recensées sur chaque secteur est donné à titre indicatif, les relevés ayant été réalisés sur une journée par secteur, les listes présentées pour la flore et la faune ne sont pas exhaustives. De plus, plusieurs ordres d'animaux n'ont pas fait l'objet de relevés (ex: Chiroptères).

L'interprétation des relevés phytosociologiques a été réalisée par rapport aux référentiels CORINE Biotopes pour la France et Cahiers d'Habitats pour les habitats d'intérêt communautaire (Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 modifiée par la Directive 97/62/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore). Les habitats à caractère prioritaire sont indiqués avec un \*.

Des relevés ont permis de mettre en évidence des zones humides (par référence à l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement). La mention d'un habitat coté H » signifie que cet habitat, ainsi que, le cas échéant, tous les habitats de niveaux hiérarchiques inférieurs sont caractéristiques de zones humides. Pour les habitats cotés p » (pro parte), il n'est pas possible de conclure sur la nature humide de la zone à partir de la seule lecture des données ou cartes relatives aux habitats.

Cependant, il est à noter que dans les cartes présentées dans ce rapport, les limites strictes des habitats humides ne sont pas indiquées précisément.

#### L'évaluation patrimoniale des sites

La notation des enjeux et de la sensibilité du site s'est également appuyée sur une synthèse bibliographique de la flore et faune sur l'ensemble des secteurs.

Les tableaux proposés ci-après (Michelot, 2003) intègre l'aspect patrimonial (entrée la plus fréquemment utilisée) et des habitats. Il considère également la notion de diversité biologique. Cette notion est intéressante en vue de valoriser la « nature ordinaire ».

De plus, l'analyse paysagère sous l'angle de la distance entre les habitats et leur superficie font référence aux connexions biologiques et aux corridors importants pour éviter l'isolement des communautés et leur appauvrissement (MacArthur et Wilson, 1967).

Faune / Flore			Habitat				
Intérêts	flore	faune	Intérêts	rareté	état de conservation	aire de répartition et représentativité	distance à la zone humide la plus proche
fort	une ou plusieurs espèces protégées ou présence de plantes rares à l'échelon national, régional, départemental (listes rouges, ...)	- présence d'espèces protégées inféodées ou de passage - milieu très favorable à des espèces inféodées aux zones humides (oiseaux, amphibiens, reptiles, insectes, ...) - zone humide ponctuelle particulière représentant un habitat potentiel pour certains groupes d'animaux (mares, ...)	fort	présence de deux habitats prioritaires ou plus, ou d'un habitat de la directive.	milieu bien conservé	limite d'aire de répartition / d'une espèce / habitat ou représentativité de l'espèce > 3 15 %	moins de 200 m
moyen	4	4	moyen	2	2	2	2
	coté floristique caractéristique d'une formation hygrophile rare (fourrière botaillée, ...) ou groupement floristique présentant une forte diversité végétale et possédant potentiellement des espèces rares ou présence d'espèces rares à l'échelon local.	zone de refuge et de gainage pour les espèces de gibier (sanglier, chevreuil, ...)		2	milieu moyennement conservé.	représentativité de l'espèce de 2 à 15 %	de 200 à 500 m
Faible	2	2	faible	0	1	1	0
	- milieu pauvre sur le plan botanique - milieu mono spécifique type roselière - milieu connaissant une eutrophisation avancée : avancement de plantes nitrophiles ou fort embroussaillage.	- milieu paludéen de superficie réduite ou dégradé - milieu fortement sujet au dérangements : proximité des habitations, ...		0	0	0	0
	0	0		0	0	0	0

Intérêt patrimonial	note sur
flore	4
faune	4
rareté des habitats	4
état de conservation des habitats	2
aire de répartition et représentativité	2
proximité des zones humides	2
surface des zones humides	2

Intérêt patrimonial des sites - note sur 20.

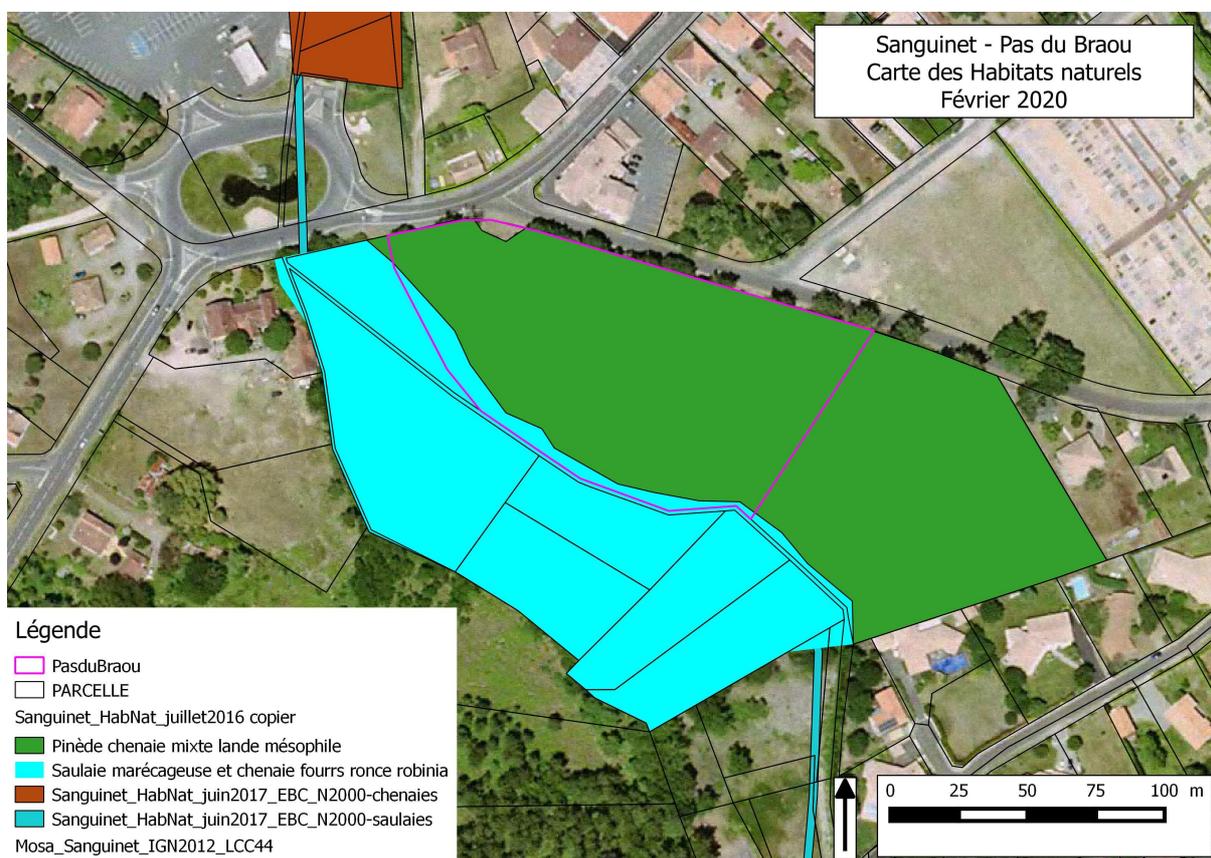
## 2.2. Résultats de l'expertise écologique de l'aire du projet

Le secteur d'étude d'environ 1 hectare a fait l'objet d'investigations à pied sur le secteur de l'OAP du Pas du Braou. 2 habitats naturels et modifiés ont été recensés (cf **tableau 2**) sur le secteur qui est composé principalement d'une pinède-chenaie mixte sur lande mésophile (code Corine 42.81x41.5x41.65x31.2x87.1). L'habitat de forêt ne peut pas être considéré d'intérêt communautaire du fait de son faible développement spatial, cependant ce boisement ainsi que les fourrés de la lande sont typique du plateau landais avec le développement en sous-bois du chêne tauzin. Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été recensé sur le secteur du projet.

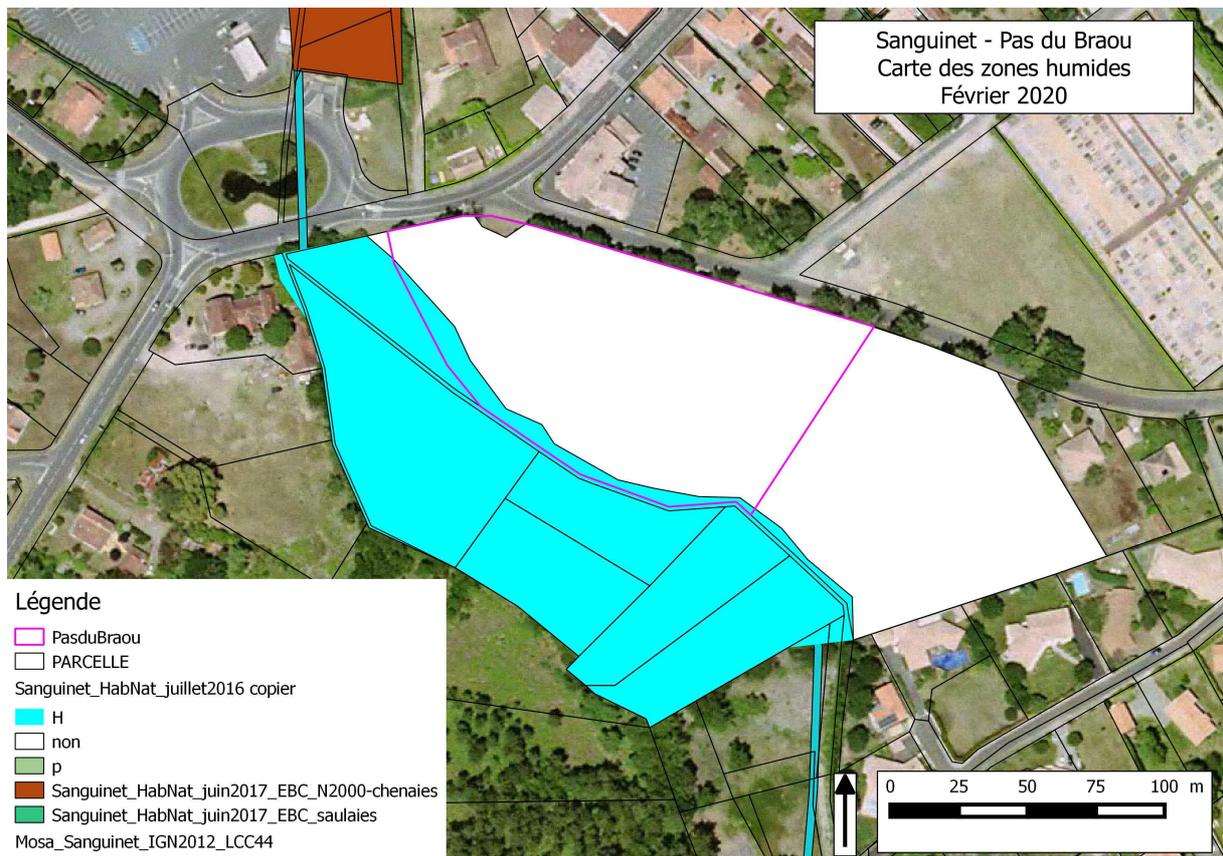
Il faut noter que la parcelle du projet est bordée dans sa partie sud d'un fossé-ruisseau du Braou où se développent des fourrés à saule et roselières-carigaie-jonçaille (code Corine 44.9x41.51x38.1x87.1). Cette zone humide n'est pas considéré comme un habitat d'intérêt communautaire.

Type de milieu	Dénomination Habitats naturels ou modifiés	Humide	Code CORINE Biotopes	Code Natura2000
Forêts et Fourrés	Pinède chenaie mixte lande mésophile	non	42.81x41.5x41.65x31.2(x87.1)	nonDH
Fourrés Humides	Saulaie marécageuse et chenaie fourrés ronce robinier	H	44.9x41.51x38.1(x87.1)	nonDH

**Tableau 2: liste des habitats naturels recensés sur le secteur d'étude.**



**Figure 2: Cartographie des habitats naturels et modifiés (typologie Corine Biotopes)**



**Figure 3: Cartographie des zones humides (H)**

L'inventaire de la faune a permis de dresser une liste non exhaustive des espèces animales présentes sur le site d'implantation. En raison de la faible surface des habitats, le cortège d'espèces rencontrées est peu représentatif des milieux forestiers et landicoles. Au total, **16 espèces animales** ont pu être recensées lors de la visite de terrain (**tableau 4**) dont :

	Nom français	Nom scientifique	CB	CBO	CW	DH	DO	PN
Oiseaux	Corneille	<i>Corvus corone</i>					II/2	
	Geai des chênes	<i>Garrulus glandarius</i>					II/2	
	Grimpereau des jardins	<i>Certhia brachydactyla</i>	III					X
	Grive musicienne	<i>Turdus philomelos</i>	III				II/2	
	Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	III					X
	Merle noir	<i>Turdus merula</i>	III				II/2	
	Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	II					X
	Pic épeiche	<i>Dendrocopos major</i>	II					X
	Pigeon ramier	<i>Columba palombus</i>					III/1 et II/1	
	Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>	III				II/2	
Reptiles	Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	II			IV		X
Papillons	Mégère – Satyre	<i>Lasiommata megera</i>						
	Mélitée du plantain	<i>Melitaea cinxia</i>						
	Tircis	<i>Pararge aegeria</i>						
	Souci	<i>Colias crocea</i>						
Mammifères	Écureuil roux	<i>Sciurus vulgaris</i>	II					X

CB : Convention de Berne (annexes II / III)  
 CBO : Convention de Bonn (annexes I / II)  
 CW : Convention de Washington (annexes A et B)  
 DH : Directive Habitats (annexe II et IV)  
 DO : Directive Oiseaux (annexes I / II / III)  
 PN : protection nationale

**Tableau 3: Liste des espèces animales recensées**

- pour **les oiseaux**: 10 espèces ont pu être contactées sur le site et dans sa périphérie dont 4 sont pour protégées au niveau national (article 3). Ce sont pour la majorité des espèces communes des fourrés et des parcs arborés. Il est à noter que la majorité des espèces ont été repérée en vol mais sont susceptibles d'être nicheuses sur le site en particulier pour les Pics. De manière générale, l'ensemble des habitats du site du projet sont susceptibles d'être utilisés par les populations d'oiseaux pour l'alimentation.

- pour **les reptiles et les amphibiens**: La présence de souches et de bâtiments permet l'accueil d'une espèce de lézard, le lézard des murailles. Cette espèce est protégée au niveau national et est susceptible de fréquenter l'ensemble du site du projet.

- pour **les insectes**: 4 espèces communes de papillons ont été recensées dans les milieux ouverts (pelouse et landes).

Il est à noter que la chênaie et en particulier les vieux individus constituent un habitat pour les espèces protégées au niveau national et au niveau communautaire, la Lucane Cerf-volant et le grand capricorne, cependant aucun chêne ne présente des traces de présence des espèces.

- pour **les mammifères**: Une espèce, l'écureuil roux, a été recensée sur le site d'étude du projet. Cette espèce est protégée au niveau national.

Il est à noter que la présence de la chênaie sur le site d'étude et dans les parcelles aux alentours est susceptible d'accueillir des espèces de chiroptères patrimoniales.

**Il faut retenir que la parcelle section AD n° 72p n'est pas concernée par la présence d'espèce d'intérêt communautaire ni par la présence d'habitat d'intérêt communautaire. Il faut noter la présence d'une zone humide qui borde la partie sud de la parcelle.**

### **2.3. Sensibilité écologique du secteur**

Deux grands types de milieux ont été identifiés dans le secteur d'étude, deux types de milieux des boisements dominés par le pins sur landes mésophiles et des boisements humides à saule avec roselière e jonçaie. Il faut considérer que l'ensemble des espèces animales recensées dans ce secteur sont susceptibles d'utiliser à un moment ou un autre les différentes parcelles comme zone de refuge ou d'alimentation.

**-Les boisements mésophiles** dominés par les pins (pinèdes chenaie plantées sur landes) à caractère patrimonial faible et des boisements dominés par les chênes. L'habitat de forêt mixte de Pin et Chêne ne peut pas être considéré d'intérêt communautaire cependant il présente un caractère patrimonial moyen et il faut noter que quelques individus plus anciens sont susceptibles de servir de milieu refuge pour de nombreuses espèces animales :

-ils peuvent héberger une entomofaune spécifique dans laquelle on trouve de nombreuses espèces rares; C'est un habitat d'espèces pour la Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) ainsi que pour le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*). Ces deux espèces sont susceptibles d'être présentes dans le secteur bien qu'elles n'ont pas été recensées lors des relevés.

- ils servent de gîte pour diverses espèces de chauves-souris dont certaines sont souvent devenues rares tant au niveau local qu'à l'échelle nationale ou internationale.

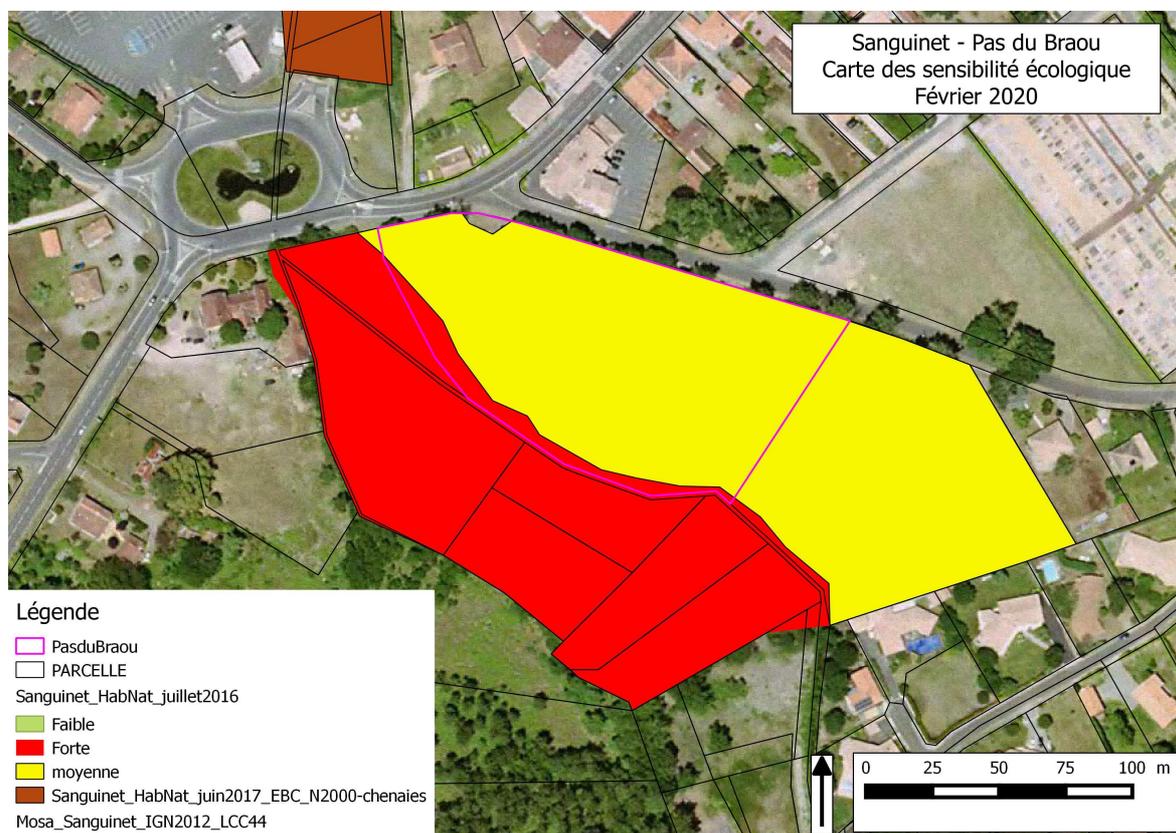
- ils constituent des sites de nidification privilégiés pour certaines espèces d'oiseaux (pics, mésanges, grimpeaux, sittelles ...) et ils participent ainsi à la diversité des peuplements de passereaux.

**-des boisements humides et fourrés à saule.** Ces zones humides présentent un caractère patrimonial fort pour les espèces animales qui sont susceptibles de le fréquenter.

Un tableau de pondération des enjeux a été réalisé prenant en compte quatre enjeux patrimoniaux pour la flore, la faune, les habitats naturels et la présence de zone humide (**tableau 4**). Une cartographie des enjeux écologiques sur le secteur d'étude est proposée (**figure 4**).

Type de milieu	Habitats naturels ou modifiés	Flore	Faune	Rareté Habitats	État de conservation	Aire de répartition représentativité	Proximité des zones humides	Surface des zones humides	Somme pondération Intérêt patrimonial	Sensibilité
Forêts et Fourrés	Pinède chenaie mixte lande mésophile	0	4	1	0	1	2	0	8	Moyenne
Fourrés Humides	Saulnaie marécageuse et chenaie fourrés ronce robinier	0	4	2	0	0	2	2	10	Forte

**Tableau 4: pondération des enjeux écologiques**



**Figure 4: Cartographie des enjeux écologiques sur le secteur d'étude:**  
**en rouge: enjeu fort ,**  
**en jaune: enjeu modéré**  
**en vert: enjeu faible**

L'analyse des enjeux patrimoniaux permet de caractériser la sensibilité des secteurs (cf. carte ci-contre).

**Les secteurs** où les habitats obtiennent une note basse (< 7/20), ils peuvent être qualifiés de site à sensibilité faible. Ils sont majoritairement constitués de milieux modifiés (état de conservation mauvais), en exploitation ou en friche.

**Les secteurs** où les habitats obtiennent une note moyenne (> 7 mais <10), ils peuvent être qualifiés de site à sensibilité modérée. Ils sont composés d'habitats naturels présents à l'état relictuel sur des linéaires (fossés, bordures de route..) ou de bas niveau topographique. Les habitats sont en mauvais état de conservation.

**Les secteurs** où les habitats obtiennent une note élevée (>10/20), ils peuvent être qualifiés de site à sensibilité forte. Plusieurs parcelles ont été identifiées sur le territoire correspondant à des boisements, dépressions et prairies humides ainsi que d'une pinède-chenaie mixte sur dune.

**-Le secteur du Pas du Braou** qui obtient une note moyenne; il peut être qualifié de site à sensibilité modérée. Des aménagements sont possibles mais sur des surfaces limitées au sein des parcelles. Ici le projet est conforme à l'OAP « Pas du Braou » décrite dans le PLU de Sanguinet.

-Les parcelles et secteurs qui obtiennent une note élevée; ils peuvent être qualifiés de site à sensibilité forte. Ils sont constitués de parcelles où ont été recensés des habitats naturels d'intérêt communautaire et des zones humides dont certaines identifiées dans le SAGE « Born et Buch ».

### 3 – CONCLUSION

#### 3.1 Importance du site et enjeux de conservation

La zone de développement préfigurées par la révision du PLU (OAP « Pas du Braou »), est majoritairement occupée par des habitats naturels ne revêtant pas d'enjeu fort d'ordre patrimonial, le plus fréquemment occupés par des habitats naturels modifiés, parfois en mauvais état de conservation ; à noter toutefois l'identification d'une zone revêtant un enjeu fort dans le secteur du fait de la présence d'une zone humide (ruisseau du Braou) à proximité du site.

Après une investigation du site potentiel en été 2016 (mai et juillet) et une analyse des enjeux écologiques (flore, faune et habitats naturels), il apparaît que le site d'étude (parcelle section AD n° 72p d'une superficie d'environ 9.560 m<sup>2</sup>) présente une relative pauvreté du fait de sa relative faible superficie, de son mauvais entretien (impact coupe de pins) et de la présence de nombreuses espèces végétales à caractère invasif (Robinier, Mimosa, Bambous).

Le site se présente sous l'aspect d'un parc entretenu en une chênaie à Chêne pédonculé sur une lande mésophile.

Le site se situe en périphérie (50m) d'un site Natura 2000 «Zones humides d'arrière-dune du pays de Born», site d'importance communautaire SIC FR7200724. Aucun habitat naturels d'intérêt communautaire n'est concerné par le projet, ni aucune espèce d'intérêt communautaire.

Par conséquent, **le site apparaît favorable au projet d'aménagement sur l'ensemble de la parcelle section AD n°72 en conservant de grands individus de Chêne pour le caractère paysager et la conservation de l'habitat d'espèce Lucane Cerf-volant (*Lucanus cervus*) ce qui constitue une mesure de réduction inscrite dans le projet.**

**La conservation d'une bande de retrait non artificialisée vis à vis de la zone humide autour du ruisseau du Braou constitue une mesure d'évitement inscrite dans le projet. Cette bande pouvant servir également au passage potentiel d'engins de lutte contre l'incendie.**

#### 3.2 – Propositions de mesures de réduction des effets dommageables

L'analyse des impacts prévisibles permet d'étudier les mesures à mettre en place. Il s'agit des « mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour supprimer, réduire, et si possible compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement ».

##### 3.2.1. Mesures générales de préservation des habitats et des espèces

En amont de la phase travaux VRD, il est conseillé d'établir un cahier des charges (document contractuel) concernant l'ensemble des recommandations environnementales afin de maîtriser les émissions de polluants (hydrocarbures, huiles), minimiser les nuisances sonores (engins de chantier), de maintenir un état de propreté du site.

De manière générale, il devra être mis en place

- un géotextile filtrant et anticontaminant afin d'éviter le départ de particules fines et les pollutions accidentelles;
- un dispositif d'assainissement afin de collecter et de traiter les eaux de chantier;
- une zone de stockage de produits dangereux.
- Mise en place de sanitaires de chantier.

##### 3.2.2. Mesures favorables aux habitats naturels et aux espèces

Afin de réduire son impact sur l'espèce de coléoptère Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*), le Maître d'Ouvrage a modifié son projet initial en limitant la coupe de certains chênes qui sont susceptibles d'accueillir l'espèce l'espèce. **Cette mesure constitue un mesure d'évitement.**

De plus, des préconisations sont également à prendre en compte par le futur aménageur dans un objectif d'intégration de la biodiversité et de maintien de la structure de paysage de chênaie et de landes dans le projet d'aménagement:

-Effectuer les travaux de viabilisation en fin d'été et automne et d'éviter certaines coupes d'arbres indigènes spontanés au niveau de la lande et à proximité du fossé.

-Reconstituer la strate arbustive des haies avec des essences strictement locales, il est préconiser de favoriser le Prunellier, *Prunus spinosa*, l'Aubépine, *Crataegus monogyna*, le Chêne pédonculé, *Quercus robur*, le Chêne tauzin *Quercus pyrenaica*, l'Arbousier *Arbustus unedo*, le Houx *Ilex aquifolium*, le Poirier sauvage *Pyrus cordata*, le Châtaignier, *Castanea sativa*, la Ronce *Rubus sp...*

-Il est à noter que vingt quatre espèces végétales à caractère invasif (EEE Espèces exotiques envahissantes) ont été identifiées sur le territoire communal de Sanguinet. Tout projet d'aménagement paysager doit prohiber l'introduction des espèces végétales adventices à caractère invasif telles que les arbustes: *Baccharis halimifolia*, *Eleagnus pungens*, *Eonymus japonica*, *Pittosporum tobira*, et les Poacées *Bambusa sp.* et *Cortaderia selloana* et un programme d'arrachage avec exportation des relcats des Robinier, Bambou et Mimosa peut être entrepris lors de la phase travaux VRD.

-Favoriser le développement des ceintures végétales dans la partie sud à proximité du ruisseau-fossé du Braou avec fourrés à Saule (*Salix acuminata*), Roseau commun (*Phragmites australis*) et de Joncs (*Juncus sp.*) dans les fossés et sur une largeur d'environ 2m minimum du fossé-ruisseau permettant de filtrer les eaux de ruissellement résiduelles en bordure de site. Sur cette partie, une fauche annuelle en fin d'été (octobre) est conseillée pour l'entretien afin d'éviter tout dérangement pendant la période de reproduction des oiseaux.

-Favoriser des fauches tardives en mosaïque fin juin-juillet des espaces ouverts (pelouses-prairies) et de sous-bois en relation avec le cycle biologique des pollinisateurs dont les papillons et pour l'entretien de la lande pour l'accueil du public autour de la zone de cheminement piéton optionnelle (partie sud) ;

-Afin d'éviter toute pollution dans les eaux de surface, il est conseiller de prohiber toute utilisation de phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts, voirie et cheminement.

## **4 – ANALYSES DES METHODES**

**Les données utilisées pour la réalisation de cette étude ont été fournies par:**

### **Bibliographie et données en ligne:**

-Le Rapport de présentation du PLU de Sanguinet (source Mairie de Sanguinet)

-le guide méthodologique de réalisation des études d'incidence Natura 2000 du Ministère de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement

-la DREAL Nouvelle-Aquitaine:

[www.aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/](http://www.aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/)

-le Museum National d'Histoire Naturelle avec l'Inventaire National du Patrimoine Naturel:

<http://inpn.mnhn.fr/isb/index.jsp>

-le Conservatoire National Botanique Sud-Atlantique:

[www.ofsa.fr/](http://www.ofsa.fr/)

### **Inventaires de terrain par un écologue:**

- une investigation de terrain effectuée en mai et juillet 2016.



Agence de MÉRIGNAC  
Le Kennedy – Bâtiment B  
21/23 avenue J.F. Kennedy  
33700 MÉRIGNAC

Tél : 05 56 00 60 60  
Fax : 05 56 00 60 69

Mérignac, le 15 avril 2020

## BORDEREAU DE TRANSMISSION DE DOCUMENTS

**EMETTEUR** : F.LAFON

**DESTINATAIRE** : HÉLÈNE GRAND – MISSION ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE -PÔLE PROJETS

**VOS RÉFÉRENCES** : 2020-9646\_INCOMPLET

**OBJET** : DEMANDE DE COMPLÉMENTS – DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS REÇUE LE 13 MARS 2020.

Madame Grand,

Pour faire suite à votre demande de complétude du 31 mars 2020, concernant une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact, reçue le 13 mars 2020, pour le projet suivant :

**Nom du projet** : Défrichement d'environ un hectare préalable à l'aménagement à la construction d'un projet immobilier

**Commune(s)** : Sanguinet (40)

Vous trouverez ci-après les éléments demandés.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame, mes respectueuses salutations.

F. LAFON

Rappel:

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

Votre projet s'implante dans un secteur soumis à 'une orientation d'aménagement et de programmation dans le document d'urbanisme en vigueur ; Veuillez présenter le zonage du secteur et son règlement, notamment la partie située au sud du ruisseau. Avez-vous connaissance du projet de construction de l'établissement public au sein de l'OAP ? Que prévoit l'OAP en matière de gestion des eaux pluviales ?

**REPONSE :**

**Le projet se situe en zone AUh1, zone à urbaniser, correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat.**

**L'extrait du PLU (zone Auh1) concernant le zonage est joint en annexe 1.**

**L'extrait du PLU (Orientation d'aménagement et de programmation) concernant l'OAP est joint en annexe 2.**

**Concernant le projet de construction, après avoir échangé avec la Mairie, la commune n'a pour l'instant, aucun projet d'équipement public d'arrêté pour la partie restant communale. De plus, la nouvelle municipalité, qui aura surement des projets, n'est toujours pas mise en place.**

**L'OAP du PLU révisé en juin 2019 est toujours d'actualité. Il n'y a rien au niveau de l'OAP de prévu pour les eaux pluviales, ça sera le PLU qui s'appliquera, avec le règlement qui précise, chapitre 4- zone à urbaniser AU, articles 3.2.9,3.2.10 et 3.2.11, les conditions de traitement des eaux pluviales ainsi que la réglementation générale notamment sur le traitement des eaux pluviales des voiries et parkings.**

**Un dossier sur les eaux pluviales devra être réalisé. Lorsque la commune réalisera son équipement public, elle devra établir un dossier loi sur l'eau reprenant le dossier du projet Edelis...**

Rappel:

5 – Sensibilité environnementale de la zone d'implantation

Vous présentez une analyse écologique qui fait référence à des investigations menées le 9 mai et le 21 juillet 2016, en précisant qu'aucune investigation n'a été menée sur les chiroptères. Veuillez préciser si le site présente des habitats potentiels pour ces espèces.

Au regard de la sensibilité du secteur, veuillez apprécier les différentes fonctionnalités écologiques du secteur (zone humide, cours d'eau..) et les cycles de vie des espèces présentes ou susceptible de l'être (en particulier sur les amphibiens.)

Le cours d'eau présent sur le site est-il en lien hydraulique avec le site Natura 2000 ? Veuillez présenter les différents milieux/habitats sur la partie sud du ruisseau qui ont dû être évalué lors des investigations menées en 2016 ;

Au regard de la sensibilité de la commune sur la gestion des eaux pluviales, quelles sont les mesures prises à l'échelle de l'OAP pour ne pas aggraver les conditions d'infiltrations des sols.

Vous prévoyez qu'une bande de retrait non artificialisé autour du ruisseau du Braou soit préservée compte tenu de son caractère humide, cependant vous envisagez un passage potentiel des engins de lutte contre l'incendie sur cette bande. Quels sont les autres moyens mis en œuvre pour la lutte contre le risque Incendie - feu de forêt

**REPONSE :**

**Voir Note de R. Jun est jointe dans l'annexe 3.**

**Le terrain étant situé en aléa fort feu de forêt, il est demandé une bande de 12.00m entre les bâtiments et la limite de propriété. Mais, sur cette bande de 12.00m, seule une bande de 6.00m sera dédiée à l'éventuel passage d'engin de secours. L'autre moitié de la bande, adjacente au Pas de Braou, sera laissée en l'état ou légèrement éclaircie.**

**Concernant les moyens mis en œuvre pour la lutte contre le risque incendie, notre projet sera défendu par un hydrant situé à l'entrée de l'hypermarché giratoire du Pas du Braou, un hydrant situé au carrefour de l'Allée Deyson avec l'avenue des Grands Lacs. De plus, le bassin du giratoire du pas du Braou est référencé en point d'eau de puisage par le SDIS 40.**

ooOoo

## CHAPITRE 4

### AU : ZONE A URBANISER

La zone AU, zone à urbaniser, composée d'un secteur AUh1 correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat, d'un secteur AUh2 correspondant aux terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation à long terme par le biais de modifications du PLU, et d'un secteur AUae destiné aux activités économiques, (activités industrielles, artisanales, de bureaux, ...), sous la forme d'opérations organisées.

Cette zone est concernée par le risque de feu de forêt matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge. Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

#### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

## 1 FONCTIONS URBAINES

### 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans le secteur AUh1 :

##### *Opérations d'aménagement*

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

##### *Constructions*

- 1.1.2 Les constructions à usage d'habitation, de commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.
- 1.1.3 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.1.4 Les constructions à usage agricole, forestier, industriel ou d'entrepôt.
- 1.1.5 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

*Carrières*

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

*Campings*

- 1.1.7 Terrains de camping et stationnement de caravanes
- 1.1.8 Les terrains de camping et de caravanning.
- 1.1.9 Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.1.10 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

**Dans le secteur AUh2 :**

- 1.1.11 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-2 sont interdites.

**Dans le secteur AUae :**

- 1.1.12 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.1.13 Les constructions nouvelles, et les changements de destination d'une construction existante de plus 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées à des fonctions de commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- 1.1.14 Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
- 1.1.15 Les constructions à usage agricole ou forestier.
- 1.1.16 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- 1.1.17 L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 1.1.18 Les terrains de camping et de caravanning.
- 1.1.19 Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.1.20 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

**1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Dans les secteurs AUh1 et AUae :**

- 1.2.1 Si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface<sup>1</sup> définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 1.2.2 Cette bande sera implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 12 m de profondeur sous la forme d'un espace collectif. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.
- 1.2.3 Les constructions nouvelles, à condition que leur niveau de plancher soit situé à minima +30cm par rapport au terrain naturel pour tenir compte des potentiels débordements des eaux pluviales ou remontées de nappes phréatiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes à l'habitation, (garage, abri de jardin, ...) ni au secteur AUh1 « Lillot ».

---

<sup>1</sup> Soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

- 1.2.4 Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**Dans les secteurs AUh1 « Lillot », « Pas du Braou », « L'Usine » et « Broustaricq » :**

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

**Dans le secteur AUae :**

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

**Dans le secteur AUh1 :**

***Opérations d'aménagement***

- 1.2.7 Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que :
- elles respectent les densités minimales suivantes :
    - AUh1 lieu dit « Lillot » avec une densité brute moyenne minimale de 27 Logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
    - AUh1 lieu dit « L'usine » avec une densité brute moyenne minimale de 19 Logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
    - AUh1 lieu dit « Le Broustaricq » avec une densité brute moyenne minimale de 18 Logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
  - elles portent sur une superficie minimum de 2 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 2 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
  - elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
  - elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1, lorsqu'ils existent.
  - elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager des bandes définie par les retraits par rapport à la limite d'emprise des voies existantes sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 2.6, lorsqu'elles existent.
  - elles comportent une affectation d'un minimum de 20% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

***Constructions***

- 1.2.8 Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 1.2.9 Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.
- 1.2.10 L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

**Dans le secteur AUh2 :*****Constructions***

- 1.2.11 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2.12 L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- 1.2.13 Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

**Dans le secteur AUae :*****Opérations d'aménagement***

- 1.2.14 Les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, ...) à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, à condition que :
- elles portent sur une superficie minimum de 3 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 3 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
  - elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
  - elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1.
  - elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager de la bande définie par le retrait de 10 m par rapport à la rue de Tasta sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 2.6.

***Constructions***

- 1.2.15 Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, ou de bureaux, situées en dehors d'une opération d'aménagement, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 1.2.16 Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 1.2.17 Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.
- 1.2.18 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 50 m<sup>2</sup> et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

***Installations Classées pour la Protection de l'Environnement***

- 1.2.19 Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

***Divers***

- 1.2.20 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

**1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT*****Modalités de calcul du nombre de places***

- 1.3.1 La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- 1.3.2 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m<sup>2</sup> de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
- 1.3.3 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- 1.3.4 Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- 1.3.5 Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

***Modalités de réalisation des places de stationnement***

- 1.3.6 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.7 Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes ou de changement de destination, il sera exigé une place de stationnement par logement créé. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- 1.3.8 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient végétalisées.
- 1.3.9 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 0,5 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.
- 1.3.10 Pour les catégories de construction autorisées dans la zone mais non prévues ci-dessous, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises sur l'unité foncière et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

***Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux dispositions suivantes :***

<u>Constructions destinées à l'habitation individuelle</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées au logement de fonction</u>	Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement de fonction
<u>Constructions destinées à l'habitation collective</u>	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- surface de plancher ≤ 40 m<sup>2</sup> : 1 place par logement.</li> <li>- 40 m<sup>2</sup> ≤ surface de plancher ≤ 75 m<sup>2</sup> : 1,5 places par logement.</li> <li>- surface de plancher &gt; 75 m<sup>2</sup> : 2 places par logement.</li> </ul>
<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	Surface de plancher ≤ 100 m <sup>2</sup> : 1 place par 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher 100 m <sup>2</sup> < Surface de plancher < 1000 m <sup>2</sup> : 1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1000 m <sup>2</sup> : 1 place par 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher

<u>Constructions destinées aux commerces</u>	Surface de vente ou recevant du public $\leq 75\text{m}^2$ : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public $> 75\text{m}^2$ , 1 place par tranche de $25\text{m}^2$ de surface vente ou recevant du public
<u>Constructions destinées à l'artisanat, l'industrie</u>	1 place par tranche de $100\text{m}^2$ de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux entrepôts</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).</li> </ul>
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</u>	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).</li> </ul>

1.3.11 Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

1.3.12 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

***Normes quantitatives de stationnement des vélos***

1.3.13 Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de  $1,50\text{m}^2$  par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement.
- Constructions destinées au commerce et à l'artisanat et aux bureaux situés en rez de chaussée d'un immeuble d'habitat collectif : 3 % de la surface de plancher avec un minimum  $3\text{m}^2$
- Constructions destinées au commerce et à l'artisanat et aux bureaux :
  - surface de plancher  $\leq 300\text{m}^2$  : 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum  $3\text{m}^2$
  - $300\text{m}^2 < \text{surface de plancher} \leq 500\text{m}^2$  : 1 % de la surface de plancher avec un minimum  $7,5\text{m}^2$
  - surface de plancher  $> 500\text{m}^2$  : 0,75 % de la surface de plancher avec un minimum  $10\text{m}^2$
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 0,25 place par chambre.

## 2 MORPHOLOGIE URBAINE

### 2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
  - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.1.3 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

#### **Dans le secteur AUh1 :**

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,50 m), doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

- 2.1.4 Par rapport à la RD 46, (routes de Bordeaux et de Parentis) : Les constructions devront s'implanter à 35 m minimum en retrait par rapport à l'axe de cette voie.
- 2.1.5 Par rapport à la RD 147, (rue de l'Arieste), à la Rue nouvelle, à la Route de Langeot : Les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.
- 2.1.6 Par rapport aux autres voies :
- Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 10 m : Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 5 m, à l'exception des garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules qui seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.
  - Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 10m et inférieure ou égale à 18 m : Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un retrait compris entre 0 et 5 m, à l'exception des garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules qui seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.
  - Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 18 m : Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée, à l'exception des garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules qui seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.

#### **Dans le secteur AUh2 :**

- 2.1.7 Non réglementé.

**Dans le secteur AUae :**

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,50 m), doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

- 2.1.8 Par rapport à la rue de Tasta : Les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de la limite d'emprise de cette voie.
- 2.1.9 Par rapport aux autres voies : Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

**2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 2.2.1 Si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface<sup>1</sup> définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 2.2.2 Cette bande sera implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 12 m de profondeur sous la forme d'un espace collectif. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.
- 2.2.3 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
  - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 2.2.4 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.5 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.

---

<sup>1</sup> Soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

**Dans le secteur AUh1 :**

- 2.2.6 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 10 m : Les constructions devront être implantées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.
- 2.2.7 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 10m et inférieure ou égale à 18 m : Les constructions devront s'implanter en ordre semi-continu sur l'une des limites latérales, et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,50 m), au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d > H/2$  avec minimum 3 m).
- 2.2.8 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 18 m : Les constructions devront s'implanter en ordre discontinu en retrait des limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,50 m), au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d \geq H/2$  avec minimum 3 m).
- 2.2.9 Quelle que soit la largeur de la parcelle :
- Les constructions pourront être édifiées sur un maximum de deux limites séparatives dans les cas suivants :
- Pour une extension de la construction principale à condition que sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative.
  - Pour un bâtiment annexe n'excédant pas 60 m<sup>2</sup> ou deux bâtiments annexes n'excédant pas au total 80 m<sup>2</sup>, et à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m et que leur hauteur absolue ne dépasse pas 4,50 m.
- 2.2.10 Les piscines devront être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives, sauf pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 10 m, où le retrait sera ramené à 1,50 m minimum.
- 2.2.11 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> pourront être implantées en retrait minimum de 0,5 m par rapport aux limites séparatives, dans ce cas la continuité de la clôture sera assurée au droit du bâtiment, cette dernière pouvant être accompagnée de plantations arbustives.
- 2.2.12 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> pourront être implantées en limite séparative d'espaces collectifs d'une opération d'aménagement.

**Dans le secteur AUh2 :**

- 2.2.13 Non réglementé.

**Dans le secteur AUae :**

- 2.2.14 Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.
- 2.2.15 Toutefois des bâtiments annexes pourront être édifiées sur une seule limite séparative à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m.
- 2.2.16 Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

**2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.*

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...

**Dans le secteur AUh1 :**

2.3.2 Dans les secteurs AUh1 « Lillot », « Pas du Braou », « l'Usine » et « Broustaricq » ou les règles s'apprécient à l'unité foncière sur laquelle porte le projet, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30 % de la surface de l'unité foncière.

**Dans le secteur AUh2 :**

2.3.3 Non réglementé.

**Dans le secteur AUae :**

2.3.4 L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.

**2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

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

*La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse. Dans le cas de terrains en pente de plus de 5%, la hauteur maximale est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère au milieu de la façade qui est parallèle à la pente, par section de 10 mètres de long de façade au maximum.*

2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles suivants :

- les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. En cas de travaux d'extension de construction existante dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

**Dans le secteur AUh1 :**

2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles destinée à l'habitation individuelle est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

2.4.3 La hauteur maximale des constructions nouvelles destinée à l'habitation collective est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.

2.4.4 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.

2.4.5 Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

**Dans le secteur AUh1 « Pas du Braou »:**

2.4.6 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.

2.4.7 Ces hauteurs peuvent être augmentées de 1,50 mètre pour réaliser :

- Soit un niveau complet semi-enterré destiné au stationnement des véhicules.
- Soit un rez-de-chaussée destiné à une activité de commerce ou de bureau occupant au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée.

**Dans le secteur AUh2 :**

2.4.8 Non réglementé.

**Dans le secteur AUae :**

2.4.9 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

**2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS****OBJECTIFS :**

*Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.*

**◆ PROJET ARCHITECTURAL**

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

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

2.5.2 Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport au contexte à dominante forestière.

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

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

**Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :**

2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.

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

2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

2.5.7 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

**Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :**

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

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

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

**Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :**

- 2.5.11 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale.

**Dans le secteur AUh1 :****◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES*****Constructions nouvelles***

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

**Couvertures**

- 2.5.12 Les couvertures des constructions pourront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées avec des pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40%, des pentes plus importantes pourront être admises pour les couvertures réalisées en tuile «plate dite de Marseille» dans le respect des règles de l'Art.
- 2.5.13 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.14 Les versants de toiture seront obligatoirement prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 50 cm y compris sur les façades pignons.
- 2.5.15 Les égouts et faîtages seront parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents pourront être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- 2.5.16 Les toitures terrasses pourront être admises si elles ne dépassent pas 25 % de la surface de couverture de la construction.

**Façades**

- 2.5.17 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.18 Selon le contexte d'implantation du projet, les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant les façades pourront être harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.
- 2.5.19 Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

**Epidermes**

- 2.5.20 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.21 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

**Couleurs des menuiseries**

- 2.5.22 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- 2.5.23 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

**◆ BATIMENTS ANNEXES**

- 2.5.24 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traitées en cohérence avec les constructions principales, ils seront généralement couverts en tuiles ; leurs façades pouvant être aussi réalisées à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

2.5.25 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> pourront être déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.

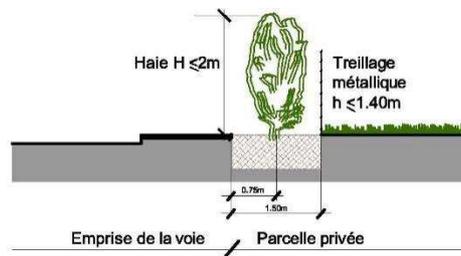
#### ◆ CLOTURES

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

2.5.27 Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.

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

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,20 m.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m surmontés d'éléments à claire voie, espacés au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique et respectant les dispositions du schéma ci-après :



2.5.29 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface<sup>1</sup> définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

#### Dans le secteur AUh2 :

2.5.30 Non réglementé

#### Dans le secteur AUae :

#### ◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

##### Volume

2.5.31 Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), une décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

### Couvertures

- 2.5.32 Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre, dans le cas de couvertures en plaques de fibrociment, la couverture et le faîtage devront être obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.
- 2.5.33 Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.
- 2.5.34 Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

### Façades

- 2.5.35 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.36 Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

### Epidermes

- 2.5.37 Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sur les bâtiments sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.
- 2.5.38 Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), les bardages en bois massif, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, matricé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué. Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté fin. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

### Couleurs

- 2.5.39 Le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.
- 2.5.40 On privilégiera pour les couleurs des parois des « tons rompus », (tons dont la luminosité et la vivacité sont adoucies par le mélange d'une autre couleur à la couleur principale) ; on évitera le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires. Les couleurs vives seront admises uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

## ◆ CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

- 2.5.41 Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

### Clôtures sur emprises et voies publiques

- 2.5.42 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), elles ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.
- 2.5.43 Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

### Clôtures sur limites séparatives

- 2.5.44 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

### ◆ ENSEIGNES (EN L'ABSENCE DE REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE)

- 2.5.45 Le nombre d'enseigne est limité à deux par établissement l'une sur la façade donnant sur la voie de desserte, l'autre le cas échéant sur la façade orientée sur la RD 46. Elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.
- 2.5.46 Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.
- 2.5.47 La hauteur maximale de l'enseigne (lettres et sigles) est fixée à 1/7ème de la hauteur de la façade du bâtiment (soit 0,70 m pour un bâtiment de 5 m), avec une hauteur maximum de 1 m.
- 2.5.48 La surface de la bande réservée à l'enseigne (lettres) et la surface destinée au logo (sigles) ne devront pas utiliser une surface supérieure à 1/6 de celle de la façade.

### 2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.6.1 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface<sup>1</sup> définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, il sera demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier. Cette bande devra être traitée sous la forme d'un espace collectif enherbé, ponctué d'arbres d'essences à feuillage caduc implantés de manière aléatoire tout en permettant la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.
- 2.6.2 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.
- 2.6.3 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.6.4 Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées.
- 2.6.5 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.

#### Dans le secteur AUh1 :

- 2.6.6 La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables, ...) ou d'une végétation de feuillus existante sur les terrains à urbaniser devra être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des zones et des parcelles.
- 2.6.7 Les plantations existantes seront conservées au maximum, la conception des opérations d'aménagement et l'implantation des constructions nouvelles devront préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.
- 2.6.8 Dans les opérations d'aménagement un minimum de 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre.
- 2.6.9 Il pourra être envisagé une répartition différente des 20 % d'espaces verts collectifs dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération, sur-largeurs plantées des emprises des voies.

<sup>1</sup> Soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

- 2.6.10 Les bandes déterminées par les retraits par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes, lorsqu'elles sont prévues, seront obligatoirement traitées sous la forme d'une bande collective, les arbres et arbustes existants conservés et renouvelés ou plantés avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, ... et avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé).
- 2.6.11 Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares avec des jeux et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).
- 2.6.12 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 2.6.13 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de la manière suivante :
- Parcelles de superficie inférieure ou égale à 350 m<sup>2</sup> : 20 %.
  - Parcelles de superficie supérieure à 350 m<sup>2</sup> et inférieures à 700 m<sup>2</sup> : 35 %.
  - Parcelles de superficie supérieure à 700 m<sup>2</sup> : 40 %.
- 2.6.14 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse, (essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé)).

#### **Dans le secteur AUh2 :**

- 2.6.15 Non réglementé.

#### **Dans le secteur AUae :**

Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux règles et recommandations suivantes :

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

- La bande paysagère le long de la rue de Tasta,
- Les bandes plantées constituant les limites avec la forêt
- Les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

Les essences seront choisies selon la palette végétale jointe en annexe du présent règlement.

- 2.6.16 **La bande paysagère le long de la rue de Tasta :**  
Cette bande sera obligatoirement traitée sous la forme d'une bande collective, engazonnée et plantée aléatoirement avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, ... et des arbustes indigènes aux formes naturelles (arbustes à port libre).
- 2.6.17 **Les bandes plantées constituant les limites avec la forêt :**  
Les limites de la zone d'activités avec la forêt seront plantées avec des arbres d'essences à feuillage caduc implantés de manière aléatoire tout en permettant la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- 2.6.18 **Les plantations d'alignement le long des voies de desserte :**  
Les voies de desserte devront être obligatoirement accompagnées d'arbres d'alignement de part et d'autre de la voie ; l'emprise des voies pourra être traitée de façon dissymétrique, un côté sera minéralisé afin de constituer un trottoir pour les éventuels déplacements piétons, l'autre étant engazonné afin de donner un caractère "naturel".

#### **Les espaces privés :**

- 2.6.19 Les limites parcellaires seront obligatoirement plantées de chaque côté de la clôture sous la forme de haie champêtre, irrégulièrement boisée, avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles.
- 2.6.20 Pour les lots situés le long des voies internes, la bande de terrain comprise entre la limite de l'emprise publique et le bâtiment sera traitée sous la forme d'un espace de représentation engazonné et planté (arbres et arbustes) avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement.

- 2.6.21 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un minimum de 20 % d'espaces libres de toute construction, installation ou délaissés des aires de circulation et de stationnement traités en pleine terre qui doivent être aménagés en espaces verts et être plantés avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranches de 500 m<sup>2</sup> de terrain avec un minimum de deux arbres.
- 2.6.22 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 2.6.23 Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts autorisés dans la zone.

### 3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

#### 3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### ◆ ACCES

##### Dans tous les secteurs :

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès devra être comprise entre 3,5 m et 6 m, pour les constructions à usage d'activités, elle devra être comprise entre 4 m et 9 m.
- 3.1.3 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.4 Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.1.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.
- 3.1.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.7 La création d'un accès à une construction sous la forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.
- 3.1.8 Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long des RD 46, 147, 652, et rue de Tasta.

##### Dans le secteur AUh1 :

- 3.1.9 Un seul accès individuel est autorisé par unité foncière, sauf nécessité technique dûment justifiée en fonction de la destination des constructions.

##### ◆ VOIRIE

- 3.1.10 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m en cas de circulation à double sens et à 3,50 m en cas de sens unique.
- 3.1.11 Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.
- 3.1.12 Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.
- 3.1.13 Les voies en impasse provisoires réalisées dans une partie de la zone AU sont autorisées ; il convient dans ce cas :
- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
  - de réaliser la voie jusqu'à la limite avec l'unité foncière riveraine afin d'assurer son désenclavement,

- de prévoir la réaffectation, à terme, de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
- 3.1.14 En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 60 m.
- Dans ce cas, elles doivent comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.
- 3.1.15 Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimales suivantes seront respectées :

**Dans le secteur AUh1 lieu-dit « Pas de Braou » :**

Accès, avec points de passage A1.

**Dans le secteur AUh1 lieu-dit « Lillot » :**

Voie primaire, emprise 12 m avec points de passage A2, B2

**Dans le secteur AUh1 lieu-dit « l'Usine » :**

Voie primaire, emprise 15 m avec points de passage A3, B3, D3

Voie secondaire, emprise 12 m avec point de passage C3, D3

**Dans le secteur AUh1 lieu-dit «Le Broustaricq » :**

Voie primaire, emprise 15 m avec points de passage A4, B4

Voie secondaire, emprise 12 m avec point de passage C4, D4

**Dans le secteur AUae lieu-dit l'Aiguille :**

Voie primaire, emprise 16 m avec points de passage A5, B5

Voie secondaire, emprise 12 m avec points de passage C5, D5

- 3.1.16 Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus dans le cadre des orientations d'aménagement.
- 3.1.17 Pour toute opération d'aménagement portant sur une superficie supérieure à 1 ha, il pourra être exigé l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux transports en commun.

**3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

◆ **EAU POTABLE**

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

◆ **ASSAINISSEMENT**

*Eaux usées*

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

- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.5 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### ***Eaux pluviales***

#### **Dans le secteur AUae :**

- 3.2.6 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet au moyen d'ouvrages qui seront obligatoirement assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, débourbeur, ...) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, ...).
- 3.2.7 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après prétraitement et sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 30 ans, avec 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha.
- 3.2.8 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

#### **Dans le secteur AUh1 :**

- 3.2.9 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.10 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans, avec 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha.
- 3.2.11 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

### **◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE**

- 3.2.12 Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.
- 3.2.13 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.14 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### **◆ COLLECTE DES DECHETS**

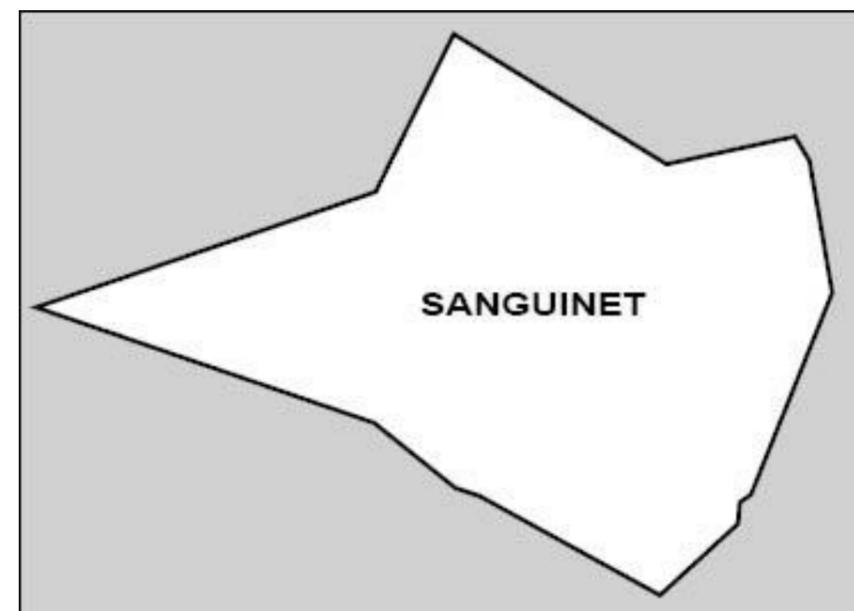
- 3.2.15 Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 10 logements et plus ou unités d'hébergement, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des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

COMMUNE DE SANGUINET

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, (OAP)

Version -APPROB MAI 2019



PROJET DE PLU ARRETE  
par délibération du Conseil Municipal  
le...25/06/2018 ...

PROJET DE PLU  
Soumis à ENQUETE PUBLIQUE  
du...8/01/2019....au ...8/02/2019...

PLU APPROUVE  
par délibération du Conseil Municipal  
le.....06 JUIN 2019.....

**SANGUINET** l'esprit village  
landes - aquitaine

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S

Paysagistes D.P.L.G.

Affaire n°15-37e

38, Quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

Tél. 05 56 29 10 70

Email :  
contact@agencemetaphore.fr





<b>PREAMBULE.....</b>	<b>1</b>
<b>LOCALISATION DES SECTEURS.....</b>	<b>3</b>
<b>I. AMENAGEMENT DU SECTEUR « CENTRE ».....</b>	<b>5</b>
I.1. PLAN DE LOCALISATION .....	5
I.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT « LE PAS DE BRAOU / LILLOT ».....	6
I.3. SCHEMA D'AMENAGEMENT « LE PAS DE BRAOU – LILLOT ».....	7
I.4. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS .....	9
I-4 PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS, (SUITE).....	10
<b>II. AMENAGEMENT DU SECTEUR « NORD ».....</b>	<b>11</b>
II.1. PLAN DE LOCALISATION .....	11
II.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT « L'USINE ».....	12
II.3. SCHEMA D'AMENAGEMENT « L'USINE» .....	13
II.4. PRINCIPES D'AMENAGEMENT « LE BROUSTARICQ ».....	14
II.5. SCHEMA D'AMENAGEMENT « LE BROUSTARICQ» .....	15
I.1. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS .....	16
I.2. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS .....	17
<b>III. AMENAGEMENT DU POLE D'ACTIVITES ECONOMIQUES « L'AIGUILLE ».....</b>	<b>18</b>
II.1. PLAN DE LOCALISATION .....	18
II.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....	19
II.3. SCHEMA D'AMENAGEMENT .....	21
II.4. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS .....	22
<b>PROFIL DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER .....</b>	<b>23</b>
<b>PROFIL DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER .....</b>	<b>24</b>
<b>PROFIL DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER .....</b>	<b>25</b>



Ce document intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation » présente les dispositions particulières venant préciser les « orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune » dans le PADD ; elles doivent par conséquent être cohérentes avec ce dernier.

Ces orientations peuvent se décliner à plusieurs échelles, celle du centre-ville ou du centre-bourg dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme indique que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »*

*Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme indique par ailleurs que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

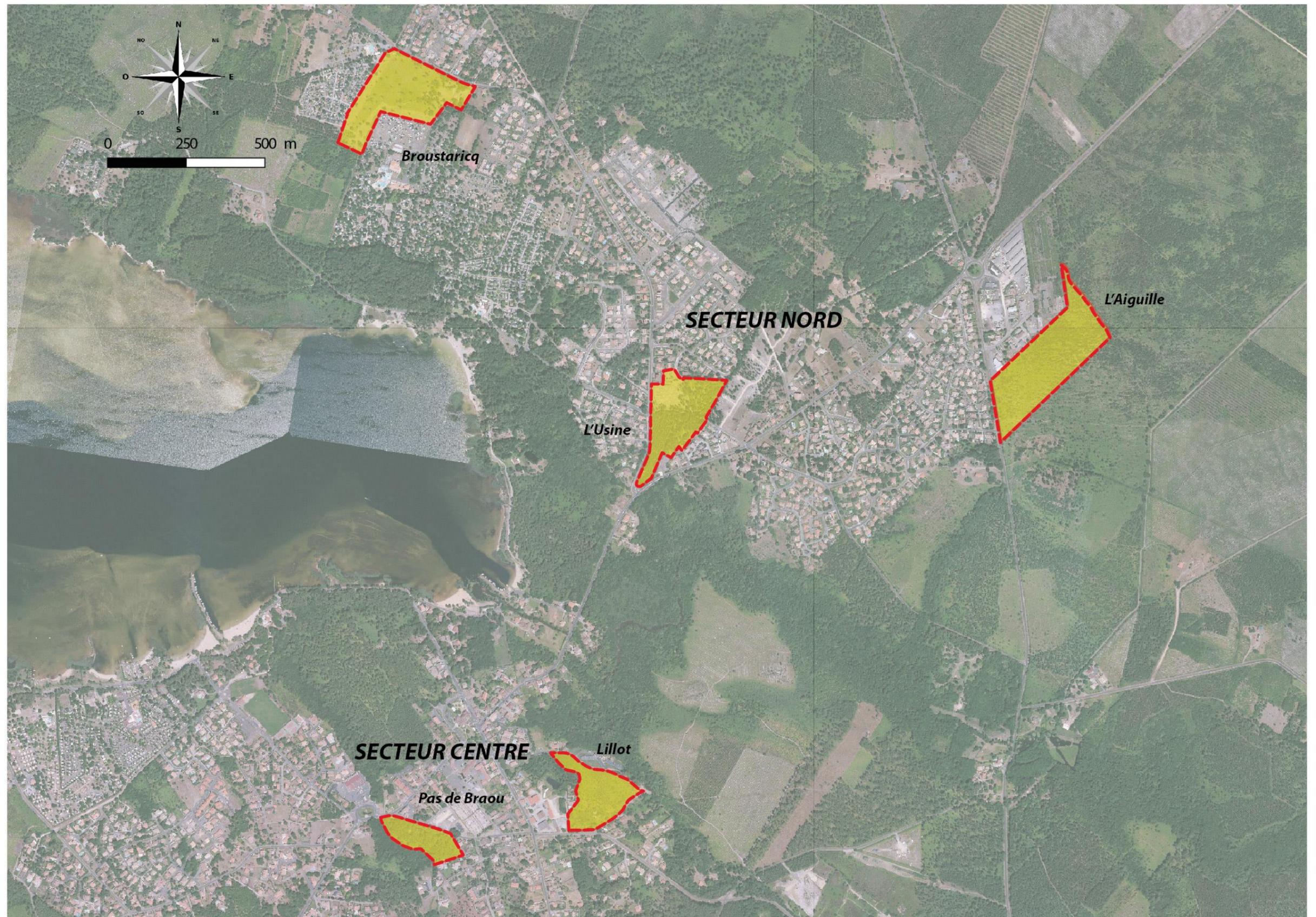
1. *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
2. *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
3. *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
4. *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
5. *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*
6. *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.»*

De plus, il précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

Aussi, dans un souci de clarté et de cohérence avec les autres pièces du PLU : zonage, règlement, les dispositions des orientations d'aménagement sont décomposées à trois niveaux :

- **des dispositions traduites dans le règlement** et le zonage et qui sont par conséquent obligatoires ;
- **des dispositions en cohérence avec les orientations du PADD** tel que l'indique l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme dont l'esprit doit être respecté ;
- **des dispositions indicatives** qui introduisent des dimensions qualitatives, à simple titre de conseil ou à valeur pédagogique.

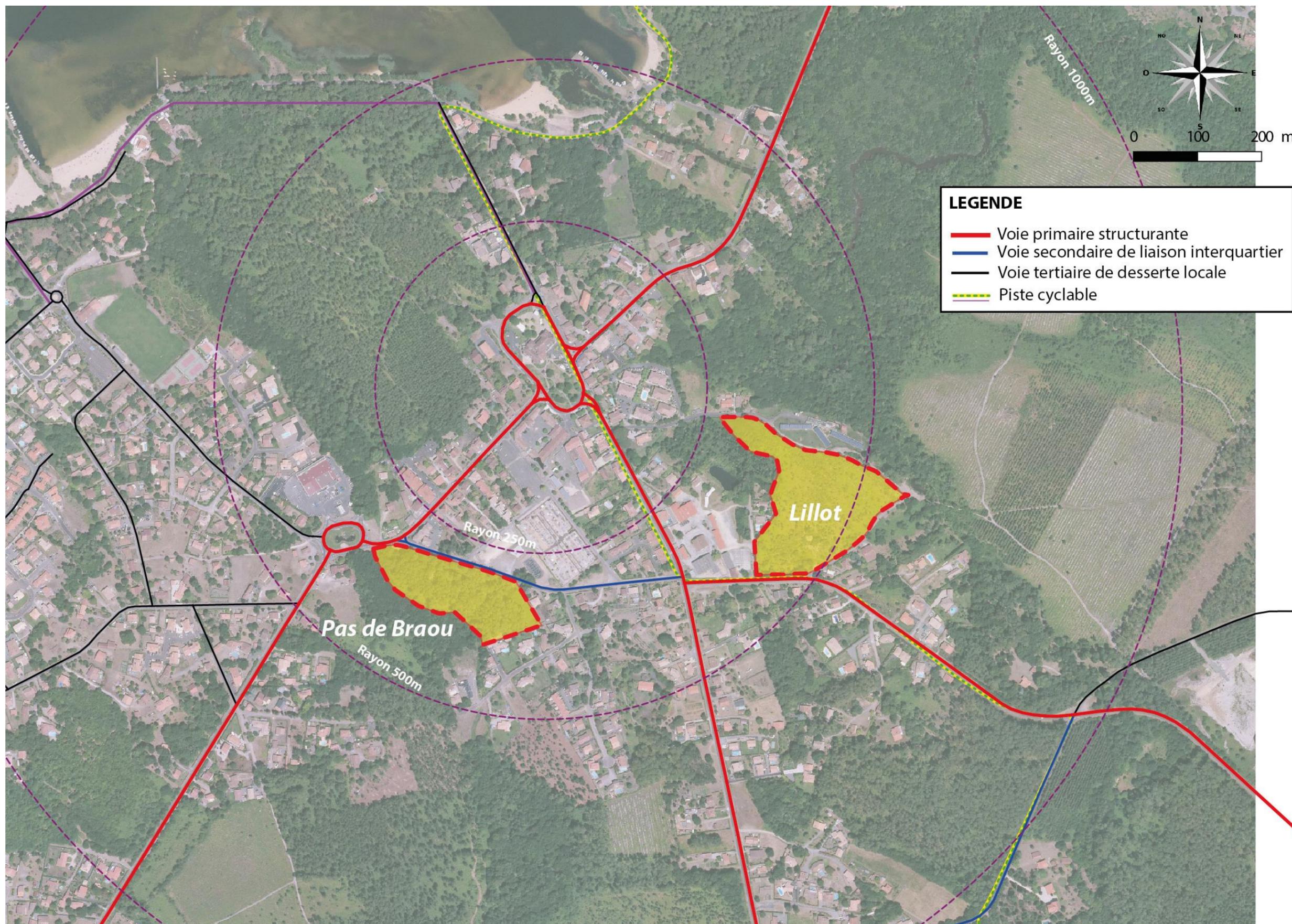






# I. AMENAGEMENT DU SECTEUR « CENTRE »

## I.1. PLAN DE LOCALISATION



# I. AMENAGEMENT DU SECTEUR « CENTRE »

## I.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT « LE PAS DE BRAOU / LILLOT »

### ➤ OBJECTIFS

Ce secteur du « centre » constitue l'une des priorités dans le développement urbain et dans la stratégie de confortement de la centralité.

Les deux premiers secteurs disposent d'un certain nombre d'atouts vis-à-vis de la stratégie de confortement de la centralité de Sanguinet au vu de leur inscription dans le rayon de proximité urbaine de 500 m :

Le secteur de Pas de Braou qui doit permettre de renforcer la mixité fonctionnelle du centre-bourg

Le secteur de Lillot qui doit permettre de développer une mixité de formes urbaines et une diversité dans les modes d'habiter.

A titre d'information un troisième secteur au lieu dit « Labadie » constitue un espace de développement à plus long terme classé en AUh2 en continuité avec le centre-bourg qui permettra d'offrir une alternative au développement linéaire par rapport à la route de Parentis en travaillant en épaisseur et en respectant la trame verte qui s'appuie sur les abords forestiers du ruisseau du Pas de Braou.

### ➤ PROGRAMME

#### Secteur le Pas de Braou

Superficie : 2 ha

Programme bâti :

-Un équipement public

-Des immeubles collectifs avec des locaux d'activités en rez-de-chaussée, environ 20 à 30 logements.

#### Secteur Lillot

Superficie : 3,2 ha

Programme bâti : environ 48 logements collectifs, 41 logements individuels groupés, soit un total d'environ 89 logements soit une densité brute minimale de 27 logts/ha

### ➤ PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### Secteur le Pas de Braou

##### ✓ SUR LE PLAN SPATIAL ET PAYSAGER :

- Confortement de l'enveloppe urbaine Sud-Ouest par la préservation de la ripisylve du ruisseau du Pas de Braou et la création d'un espace collectif de transition avec les espaces constructibles d'environ 12 m de profondeur qui assure également la prise en compte du risque feu de forêt dans le cadre d'espaces collectifs de l'opération d'aménagement.
- Préservation des chênes existants le long de la rue Nouvelle sous la forme d'un espace collectif d'environ **10 m** de profondeur.
- Préservation d'ouvertures visuelles sur la ripisylve du Pas de Braou.

##### ✓ SUR LE PLAN DU MAILLAGE VIAIRE ET DES LIAISONS DOUCES :

Création d'un axe de liaisons douces dans la bande de chênes préservés le long de la rue Nouvelle.

Création d'un axe de liaisons douces en limite Sud constituant un itinéraire de promenade et d'accès au « cœur de village » depuis le Sud.

##### ✓ SUR LE PLAN DE L'ORGANISATION DU PROGRAMME :

Implantation des bâtiments en situation de « front de parc ».

##### ✓ SUR LE PLAN DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Définition d'une organisation spatiale basée sur les principes bioclimatiques passifs :

- un découpage d'îlot favorisant une orientation Nord-Sud des logements,
  - une introduction de formes urbaines favorisant la compacité du bâti (collectif).
- Mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.

#### Secteur Lillot

##### ✓ SUR LE PLAN SPATIAL ET PAYSAGER :

Création d'un espace collectif de transition avec la Rue de l'Arieste d'environ 10 m de profondeur.

Valorisation de la zone naturelle humide qui constitue la limite sud-ouest du secteur.

##### ✓ SUR LE PLAN DU MAILLAGE VIAIRE ET DES LIAISONS DOUCES :

Création d'une voie de desserte en boucle au tracé « souple » à partir de la rue de l'Arieste.

Création d'un axe de liaisons douces Est-Ouest constituant un itinéraire d'accès au pôle d'équipements publics de « l'Espace Gemme » et d'un axe nord-ouest vers le « cœur de village ».

##### ✓ SUR LE PLAN DE L'ORGANISATION DU PROGRAMME :

- Une mixité de formes urbaines (maisons en bande, immeubles collectifs, ...) assurant une diversité dans les modes d'habiter et des statuts d'occupation (accession libre et aidée, locatif social, ...).
- Une implantation des logements collectifs et d'opérations denses autour d'un cœur d'îlot « vert » central et en situation de « front de parc » de valoriser la relation visuelle à la zone naturelle.

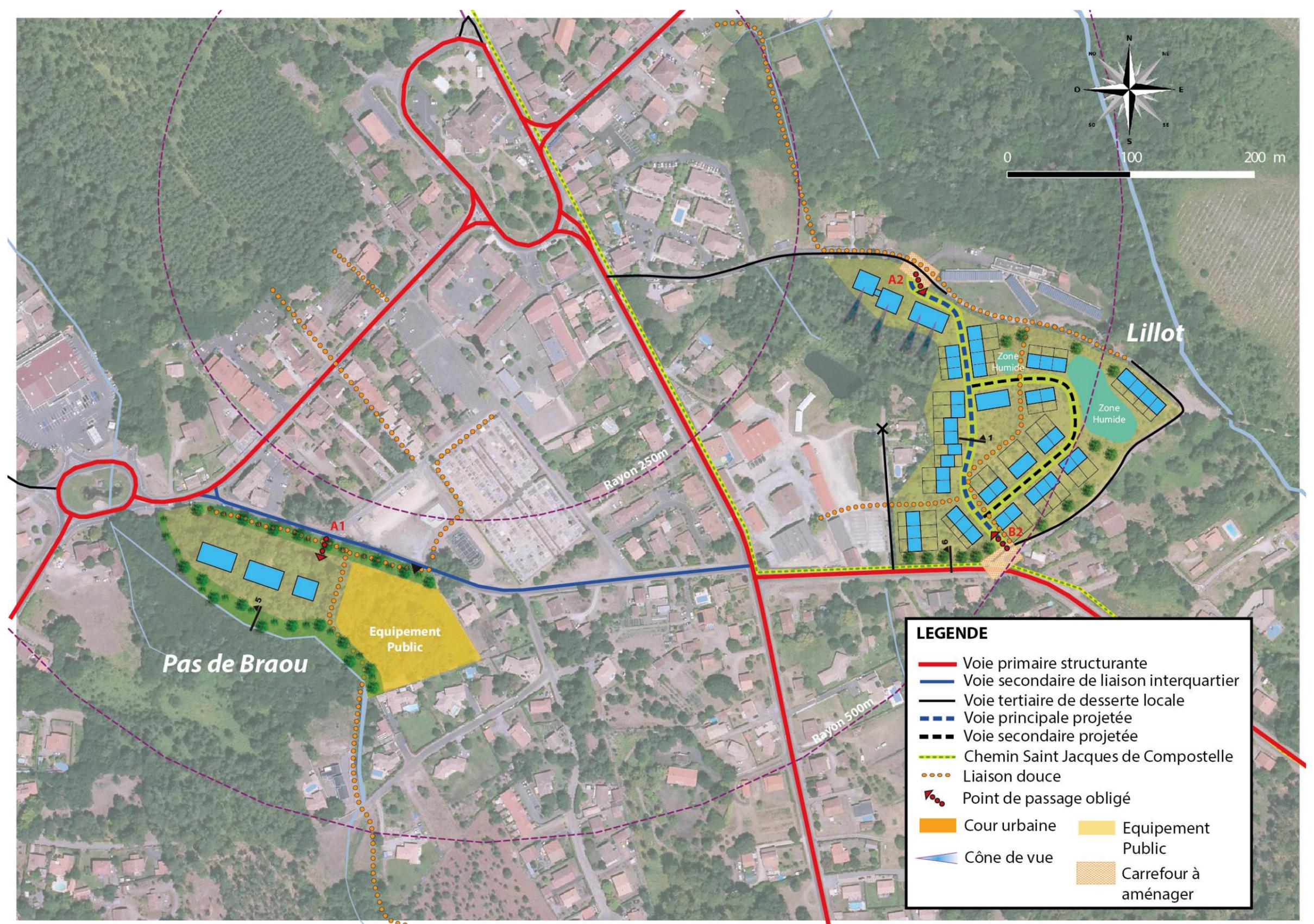
##### ✓ SUR LE PLAN DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Définition d'une organisation spatiale basée sur les principes bioclimatiques passifs :

- un découpage d'îlot favorisant une orientation Nord-Sud des logements,
  - une introduction de formes urbaines favorisant la compacité du bâti, (collectif, maisons mitoyennes, ...).
- Mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.

# I. AMENAGEMENT DU SECTEUR « CENTRE »

## I.3. SCHEMA D'AMENAGEMENT « LE PAS DE BRAOU – LILLOT »





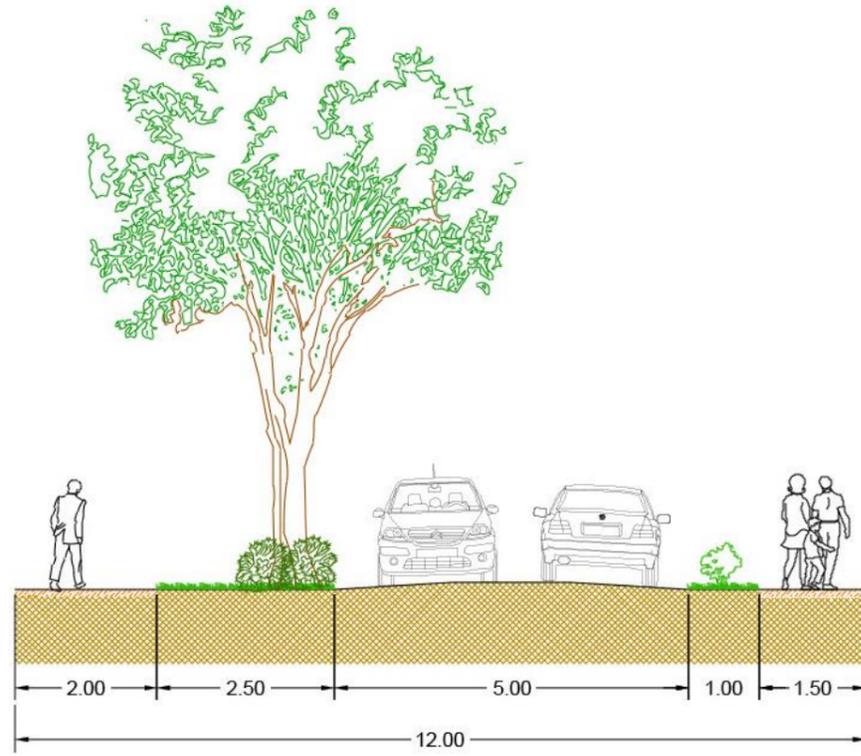
# I. AMENAGEMENT DU SECTEUR « CENTRE »

## I.4. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

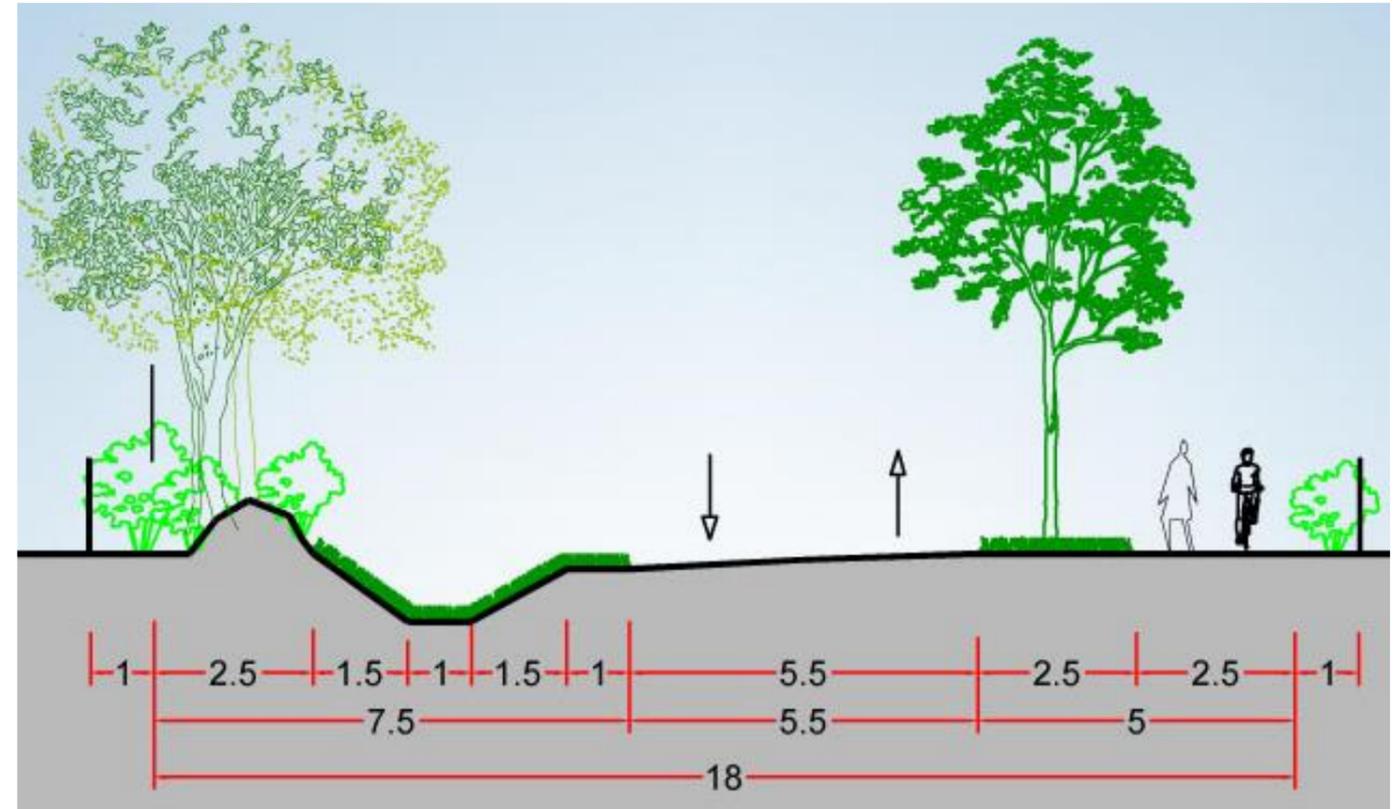
THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
<b>Circulation / Voirie :</b>	<p><b><u>Secteur Le Pas de Braou</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Création d'un accès respectant le point de passage A1</li> </ul> <p><b><u>Secteur Lillot</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Création d'une voie paysagère principale d'une emprise minimum de 12 m respectant le point de passage A2, B2.</li> </ul>	<p><b><u>Secteur Le Pas de Braou</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Création d'un cheminement doux en site propre dans la bande assurant la préservation des chênes situés le long de la rue Nouvelle.</li> <li>Création d'un cheminement doux le long du ruisseau du Pas de Braou, en direction du sud, (zone AUh2 « Labadie »).</li> </ul> <p><b><u>Secteur Lillot</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n° 1.</li> <li>Création d'un réseau de cheminements doux au sein de l'opération et en direction de l'Espace gemme à l'ouest et le centre-bourg par le chemin de Lillot.</li> </ul>	<p><b><u>Secteur Le Pas de Braou</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le tracé des cheminements doux reporté sur le plan est indicatif.</li> </ul> <p><b><u>Secteur Lillot</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif.</li> <li>Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.</li> </ul>
<b>Forme urbaine :</b>	<p><b><u>Secteur Le Pas de Braou</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Néant</li> </ul> <p><b><u>Secteur Lillot</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'implantation des constructions à vocation d'habitat devra être diversifiée en tenant compte des dispositions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 10 m : implantation en ordre continu</li> <li>Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 10 et inférieure à 18 m : implantation en ordre semi-continu</li> <li>Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 18 m : implantation en ordre discontinu</li> </ul> </li> <li>Les opérations d'aménagement comporteront une affectation d'un minimum de 20 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.</li> </ul>	<p><b><u>Secteur Le Pas de Braou</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les bâtiments seront implantés en ordre discontinu.</li> </ul> <p><b><u>Secteur Lillot</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'aménagement des secteurs assurera une mixité des formes urbaines, ( maisons en bande, immeubles collectifs, ...), grâce à des implantations de constructions diversifiées (ordre continu, discontinu).</li> <li>Le découpage du parcellaire respectera prioritairement une orientation nord-sud</li> </ul>	<p><b><u>Secteur Le Pas de Braou</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le découpage parcellaire et les implantations bâties portées sur le plan sont indicatives.</li> </ul> <p><b><u>Secteur Lillot</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le découpage parcellaire et les implantations bâties portées sur le plan sont indicatives.</li> <li>L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles sur lesquelles elles sont édifiées respecteront les principes bioclimatiques passifs (orientation Nord-Sud, logements traversants, ...)</li> </ul>

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
<p><b>Protection / Valorisation paysagère :</b></p>	<p><u>Secteur Le Pas de Braou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'un espace collectif le long de la Rue Nouvelle d'une profondeur minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise de voie afin de conserver les grands chênes existants.</li> <li>• Création d'une bande paysagère en limite sud de l'opération assurant la préservation du milieu naturel des abords du ruisseau sur une emprise publique minimum de 12 m</li> </ul> <p><u>Secteur Lillot</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'une bande paysagère le long de la Rue de l'Arieste sous la forme d'un espace collectif paysager d'une emprise minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise de voie afin de ménager une transition avec la voie.</li> <li>•</li> </ul>	<p><u>Secteur Le Pas de Braou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation et renouvellement des chênes existants avec une implantation aléatoire d'arbres en référence à la chênaie</li> <li>• Le traitement de l'emprise de la bande paysagère traitée sous la forme d'un espace collectif devra assurer la préservation et le renouvellement de la végétation existante.</li> </ul> <p><u>Secteur Lillot</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le traitement de l'emprise de la bande paysagère respectera les principes du profil n°6</li> <li>• Les espaces collectifs seront plantés d'arbres et d'arbustes à port naturel, d'essences locales implantés de manière aléatoire</li> </ul>	<p><u>Secteur Le Pas de Braou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Palette végétale, en annexe du règlement d'urbanisme</li> </ul> <p><u>Secteur Lillot</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Palette végétale, en annexe du règlement d'urbanisme</li> </ul>

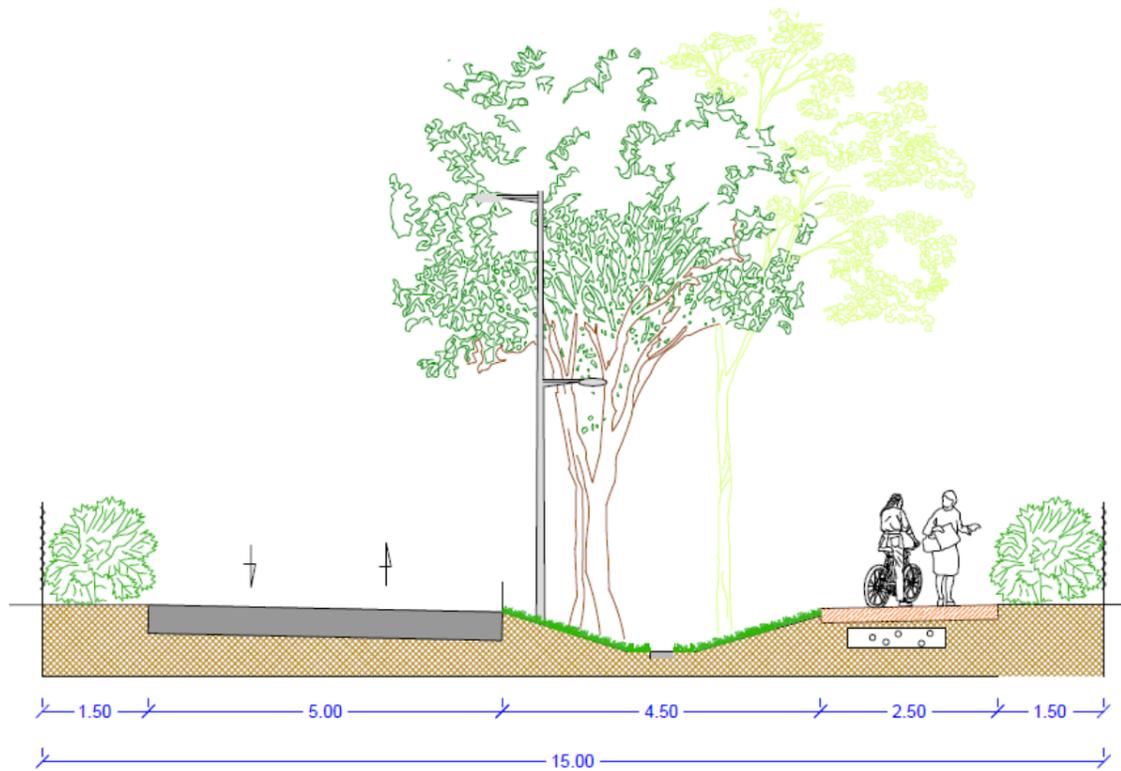
# PROFIL DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER



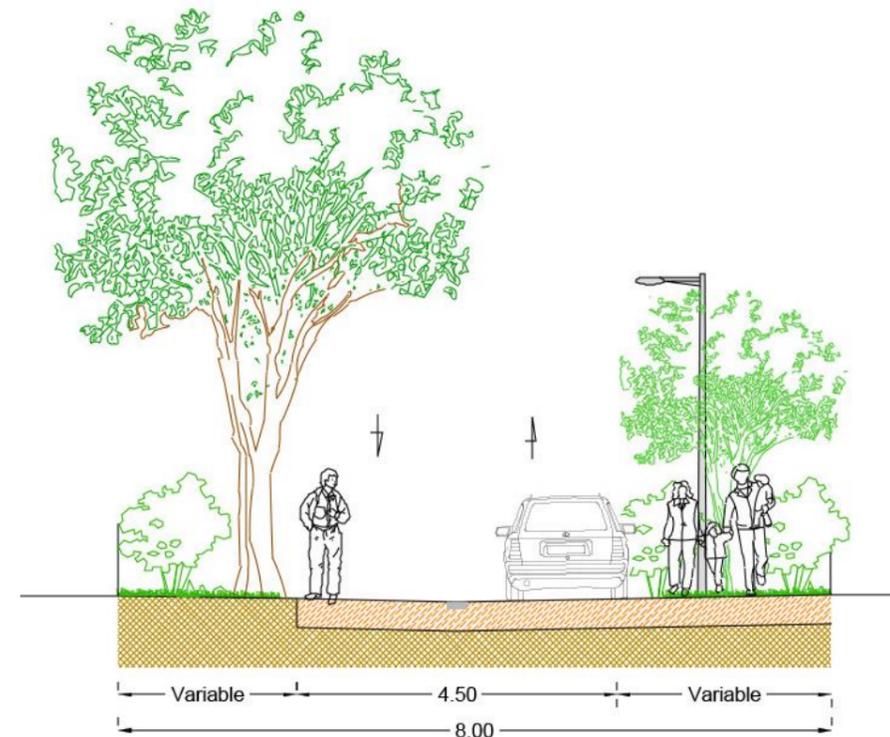
PROFIL 1 : Voie de desserte



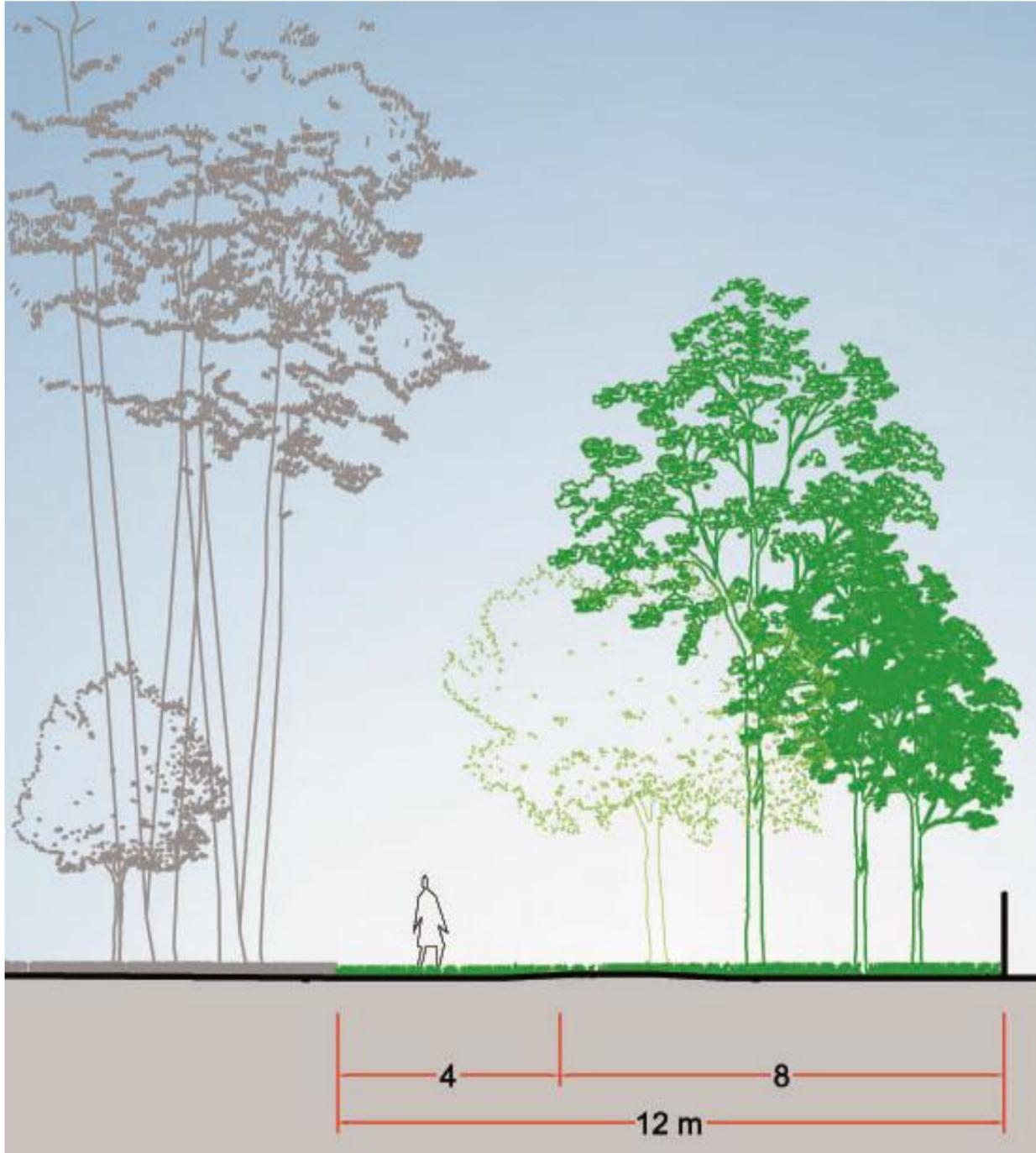
PROFIL 2 : Voie principale paysagère



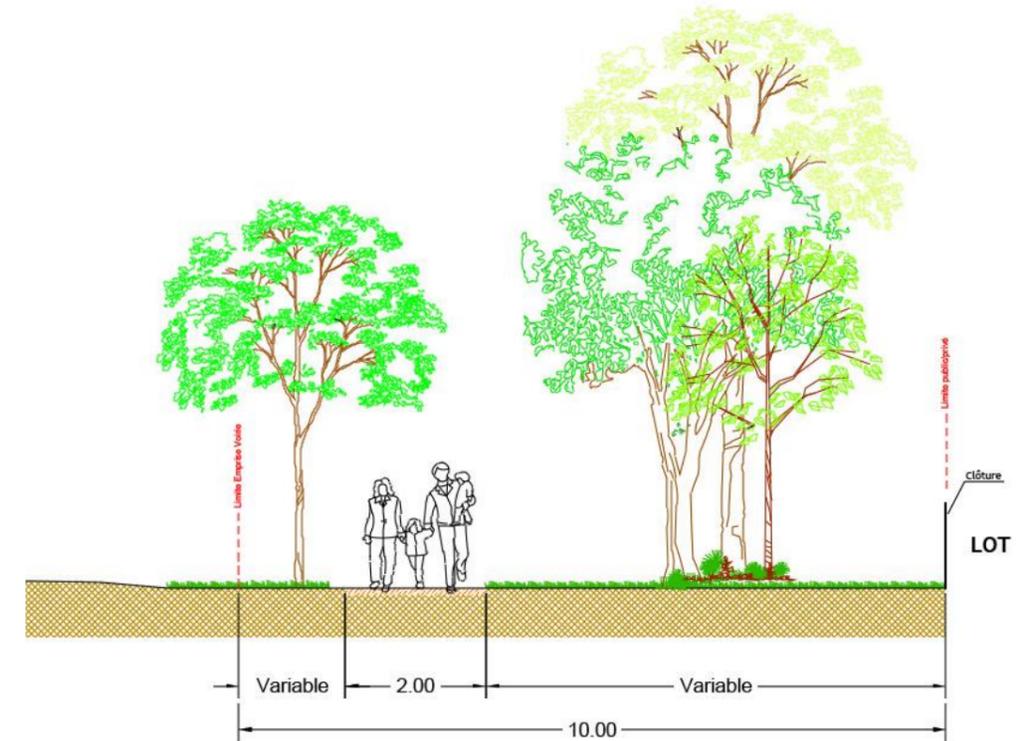
PROFIL 3 : Voie paysagère



PROFIL 4 : Cour urbaine

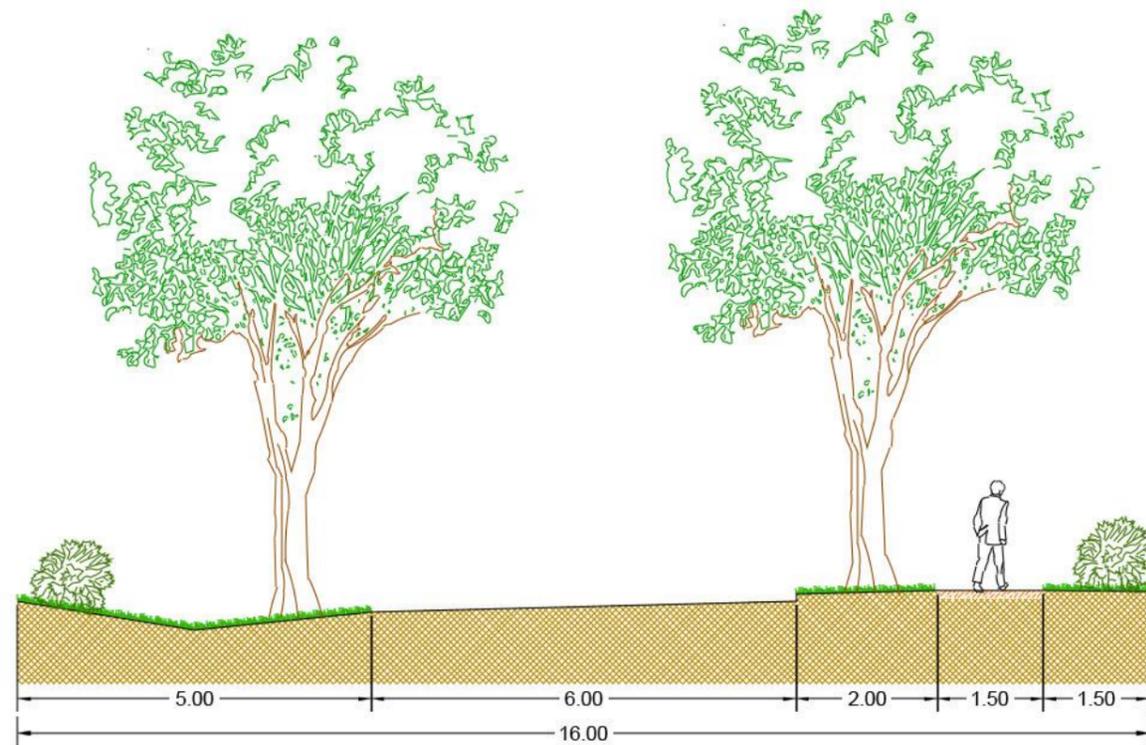


PROFIL 5 : Bande paysagère de limite de l'enveloppe urbaine

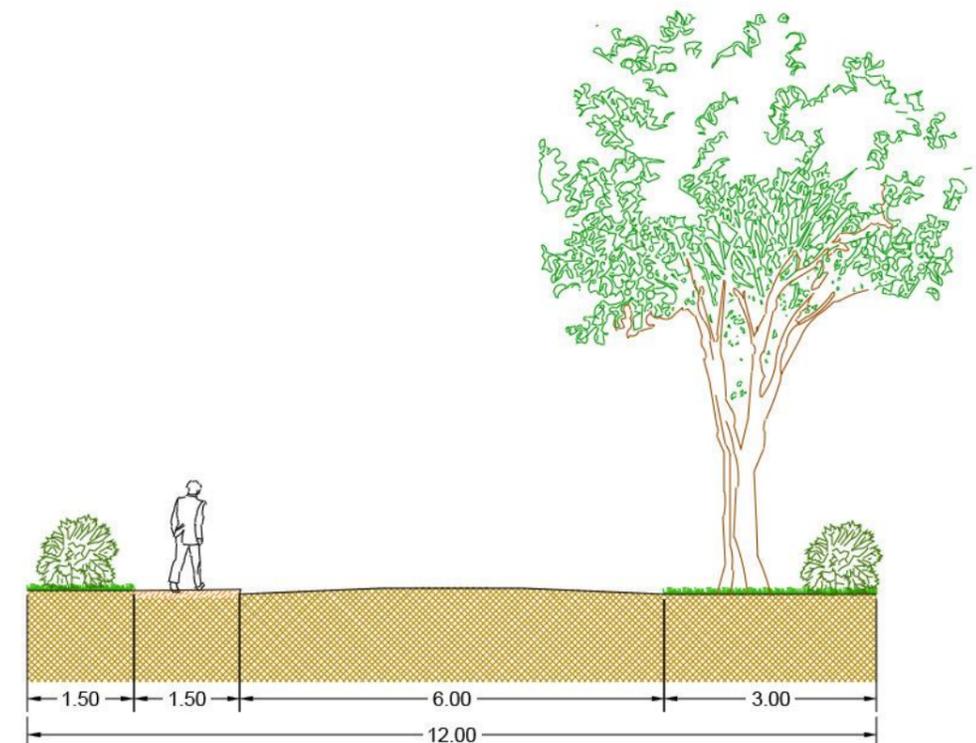


PROFIL 6 : Bande paysagère de transition

# PROFIL DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER



PROFIL 7 : Voie paysagère principale parc activités



PROFIL 8 : Voie paysagère secondaire parc activités

 **RAPHAËL JUN**  
*Pour que l'Environnement soit le facteur du Développement*

Prestation de Services en Ecologie et Photographies aériennes  
*Expertise floristique, Diagnostic pour aménagement, Conseil en gestion*  
Siret: 43411344500010  
Code APE: 7219Z

**Raphaël JUN**  
*Docteur en Biologie spécialité Ecologie*  
*Pilote ULM classe paramoteur*  
319 Route du Moulin Vieux  
40170 LEVIGNACQ

Tél: 06.11.34.68.44  
E-mail: [contact@raphaeljun.net](mailto:contact@raphaeljun.net)  
Infos sur <http://www.raphaeljun.net>



## **Annexe 3**

### **Compléments suite dépôt note de sensibilité écologique**

#### **Projet d'Aménagement Pas du Braou sur la commune de Sanguinet (40)**

#### **Rapport pour EDELIS**

**Avril 2020**

## Compléments à la Note de Sensibilité de février 2020

Dans le cadre d'un projet d'aménagement commune de Sanguinet (40), EDELIS a sollicité Raphaël JUN, prestataire de services en Ecologie et photographies aériennes. L'objet de la prestation est de fournir une note de sensibilité sur le projet d'aménagement Pas du Braou sur le parcelle section AD n° 72 d'une surface d'environ 9560m<sup>2</sup> susceptibles d'être aménagées et de dégager des enjeux écologiques.

Suite à la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact, reçue le 13 mars 2020 par la DREAL NA (2020-9646\_incomplet), pour le projet de défrichement d'environ un hectare préalable à l'aménagement à la construction d'un projet immobilier, voici mes remarques concernant le point 5 (questions DREAL entre « - »). Il est à préciser que toutes ces informations ont été partagées avec les services de l'Etat lors de la réunion PPA du PLU de Sanguinet soumis à évaluation environnementale et inscrites dans le document de présentation.:

1- « Vous présentez une analyse écologique qui fait référence à des investigations menées le 9 mai et le 21 juillet 2016, en précisant qu'aucune investigation n'a été menée sur les chiroptères. Veuillez préciser si le site présente des habitats potentiels pour ces espèces »: le site ne présente pas d'habitats potentiels pour les espèces de chiroptères (pas de zone de reproduction, ni refuge potentiel).

2- « Au regard de la sensibilité du secteur, veuillez apprécier les différentes fonctionnalités écologiques du secteur (zone humide, cours d'eau..) et les cycles de vie des espèces présentes ou susceptible de l'être (en particulier sur les amphibiens.) »: comme présenté dans la note de sensibilité environnementale, le secteur d'étude est composé principalement d'une pinède-chenaie mixte sur lande mésophile (code Corine 42.81x41.5x41.65x31.2x87.1). Le site se situe en périphérie (50m) d'un site Natura 2000 «Zones humides d'arrière-dune du pays de Born», site d'importance communautaire SIC FR7200724. La liste des espèces animales a été dressée à partir de contacts directs lors de la visite et par points d'écoutes. En raison de la faible surface des habitats, le cortège d'espèces rencontrées est peu représentatif des milieux forestiers et landicoles. Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été recensé sur le secteur du projet. Sur les 16 espèces recensées, seules 6 sont protégées au niveau national mais sont communes à l'échelle du territoire de Sanguinet. Aucun amphibien n'a été recensé sur la zone d'étude. Le site potentiel d'aménagement ne présente pas de fonctionnalité "eau", seule une bande au sud située en limite du ruisseau du Braou (mais en mauvais état de conservation) peu être identifiée comme une trame bleue dégradée parce qu'étant en mauvais état de conservation.

3- « Le cours d'eau présent sur le site est-il en lien hydraulique avec le site Natura 2000 ? »: oui, cependant le cours d'eau/fossé du Braou a été depuis longtemps été canalisé par des aménagements antérieurs (ex: parking du supermarché et rond-point..)

4- « Veuillez présenter les différents milieux/habitats sur la partie sud du ruisseau qui ont dû être évalué lors des investigations menées en 2016 »: la zone humide située au sud du projet (distance de 50m et en dehors de la zone d'aménagement) se présente sous la forme d'une saulaie marécageuse (code corine 44.92) de faible intérêt écologique et en partie envahie par du robinier faux-acacia et fourrés à ronce. Cette zone humide n'est pas considéré comme un habitat d'intérêt communautaire

5- « Au regard de la sensibilité de la commune sur la gestion des eaux pluviales, quelles sont les mesures prises à l'échelle de l'OAP pour ne pas aggraver les conditions d'infiltrations des sols »: Hors de la note de sensibilité, cf réponse de la commune sur l'OAP et le règlement de la zone.

6- « Vous prévoyez qu'une bande de retrait non artificialisé autour du ruisseau du Braou

soit préservée compte tenu de son caractère humide, cependant vous envisagez un passage potentiel des engins de lutte contre l'incendie sur cette bande. Quels sont les autres moyens mis en oeuvre pour la lutte contre le risque Incendie - feu de forêt »: Hors de la note de sensibilité sauf **l'aménageur a été destinataire des préconisations sur les mesures d'évitement** + cf réponse de la commune sur l'OAP et le règlement de la zone.