


























PC.32 Résidence "MALDAGARA"

PLAN DE DIVISION

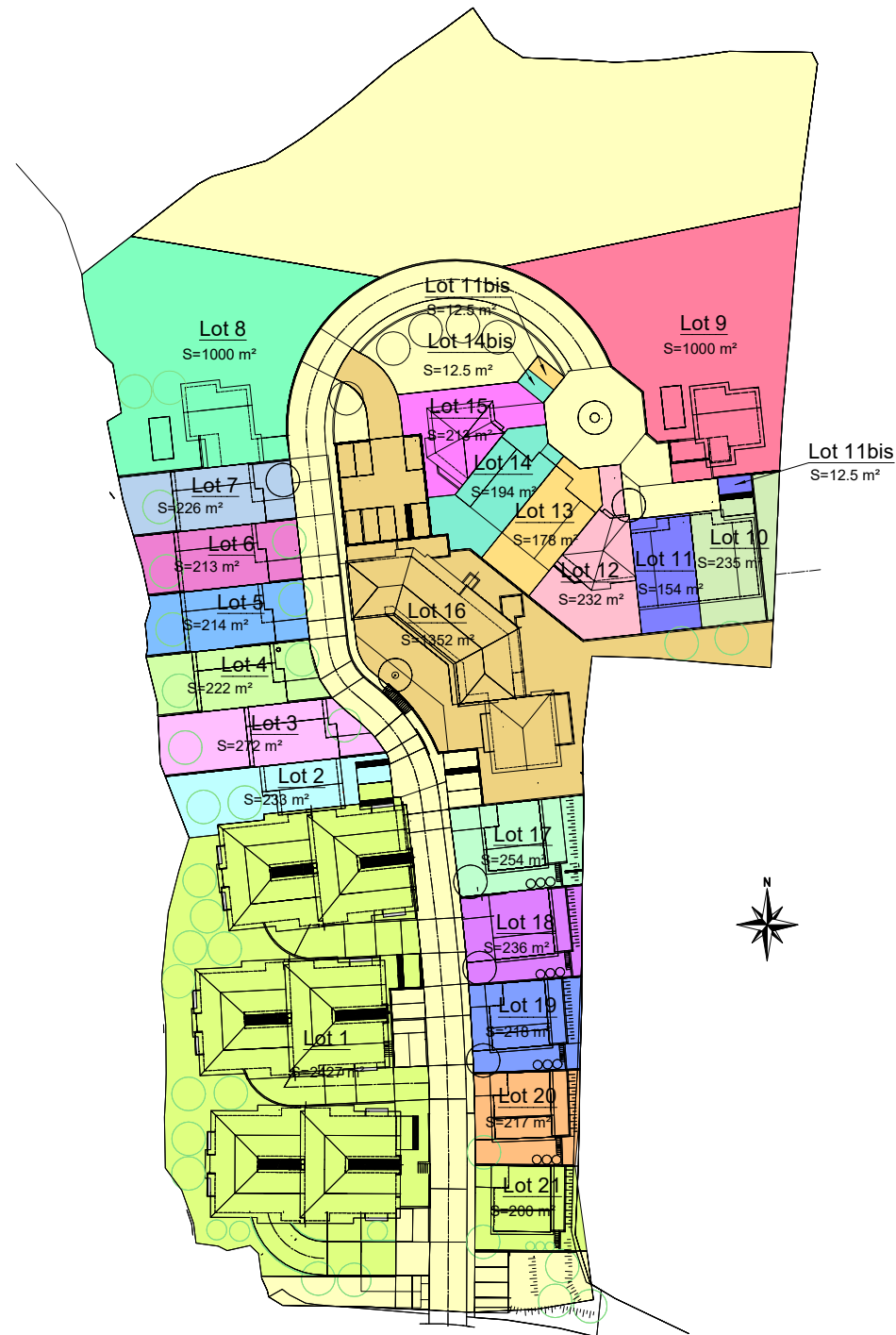
PROJET
EXEMPLAIRE PROVISOIRE
EN ATTENTE DOCUMENT D'ARPENTAGE

Echelle : 1 / 750

- | | | | |
|--|--|---|---|
|  | Lot 1 : Superficie = 2427 m ² environ |  | Lot 15 : Superficie = 213 m ² environ |
|  | Lot 2 : Superficie = 233 m ² environ |  | Lot 16 : Superficie = 1352 m ² environ |
|  | Lot 3 : Superficie = 272 m ² environ |  | Lot 17 : Superficie = 254 m ² environ |
|  | Lot 4 : Superficie = 222 m ² environ |  | Lot 18 : Superficie = 236 m ² environ |
|  | Lot 5 : Superficie = 214 m ² environ |  | Lot 19 : Superficie = 218 m ² environ |
|  | Lot 6 : Superficie = 213 m ² environ |  | Lot 20 : Superficie = 217 m ² environ |
|  | Lot 7 : Superficie = 226 m ² environ |  | Lot 21 : Superficie = 200 m ² environ |
|  | Lot 8 : Superficie = 1378 m ² environ |  | A.S.L. - Superficie = 4691 m ² environ |
|  | Lot 9 : Superficie = 2992 m ² environ | | |
|  | Lot 10 : Superficie = 235 m ² environ | | |
|  | Lot 11 : Superficie = 154 m ² environ | | |
|  | Lot 11bis : Superficie = 12.5 m ² environ | | |
|  | Lot 12 : Superficie = 232 m ² environ | | |
|  | Lot 13 : Superficie = 178 m ² environ | | |
|  | Lot 13bis : Superficie = 12.5 m ² environ | | |
|  | Lot 14 : Superficie = 194 m ² environ | | |
|  | Lot 14bis : Superficie = 12.5 m ² environ | | |

Application cadastrale (limite non garantie)

NOTA : - Système de coordonnées rattaché au RGF93-CC43
- Plan réalisé avant travaux. Les surfaces indiquées et les cotations sont approximatives.



 <p>S.C.P. Antton IRATCHET et Nelson JACQUES Géomètres-Experts associés 6, avenue du Colonel de Coulomme 64500 SAINT-JEAN-DE-LUZ 05.59.51.15.20 contact@jacques-et-iratchet.fr</p>	<p>Date du plan : 18 Mai 2021</p>
	<p>GÉOMÈTRE-EXPERT GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE</p>

DREAL
Service évaluation environnementale
Demande d'examen au cas par cas
Cité administrative
Rue Jules Ferry - Boîte N°55
33 090 Bordeaux Cedex.

Urrugne, le 16 décembre 2021.

Objet : Demande d'étude au cas par cas - Demande de compléments - dossier 11184 - Saint Pée sur Nivelle

Madame, Monsieur,

Nous faisons suite à votre demande de compléments relative au dépôt du dossier d'examen au cas par cas préalable référencé N°11184 déposé le 4 juin 2021.

Le dossier joint comporte les éléments suivants :

- CERFA de demande d'examen préalable à la réalisation d'une demande de défrichement
- L'ensemble des annexes obligatoires mentionnées en page 10 du CERFA
- L'ensemble des annexes volontairement transmises mentionnées en page 11 du CERFA
- Extrait du plan cadastral & informations littérales relatives à l'assiette foncière
- Insertion paysagère
- Plan de défrichement

Pour des raisons d'ordre pratique, les différentes pièces constitutives du dossier vous ont également été transmises individuellement via la plateforme de téléchargement « Gros fichiers ».

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.

Amanda DARTY,
Responsable des programmes.

Etat des lieux des habitats et espèces présents sur le site

1. Habitats et flore

1.1. Boisement de feuillus

Sur l'aire d'étude plusieurs habitats naturels et semi-naturels ont été identifiés. Le chêne pédonculé (*Quercus robur*) est omniprésent sur l'ensemble du site prospecté, il domine quelque peu le boisement et certains individus sont taillés en têtard. Plusieurs essences accompagnatrices sont également présentes telles que le laurier sauce (*Laurus nobilis*), le laurier palme (*Prunus laurocerasus*), le platane (*Platanus hispanica*), le frêne commun (*Fraxinus excelsior*), l'aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et le robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*). Les espèces hygrophiles telles que le frêne et l'aulne glutineux sont présentes à proximité du cours d'eau.

Le sous-bois se compose essentiellement de fougère aigle (*Pteridium aquilinum*), de ronce (*Rubus fruticosus*), de noisetier (*Corylus avellana*), de lierre grimpant (*Hedera helix*), mais également d'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), de d'herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*), du fragon petit houx (*Ruscus aculeatus*), du souchet robuste (*Cyperus eragrostis*),

1.2. Prairie mésophile à mésohygrophile

Une prairie mésophile à mésohygrophile est présente au sein du site d'étude et couvre près de 19% de sa superficie totale. Cette prairie est composée d'espèces herbacées telles que la renoncule rampante (*Ranunculus repens*), le plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), le jonc aggloméré (*Juncus conglomeratus*), le trèfle rampant (*Trifolium repens*), la centaurée noire (*Centaurea nigra*), la carotte sauvage (*Centaurea nigra*), le paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*), la menthe odorante (*Mentha suaveolens*), la pulicaire dysentérique (*Pulicaria dysenterica*), la potentille rampante (*Potentilla reptans*) et la ronce (*Rubus fruticosus*).

1.3. Roncier

Au nord du site, un roncier est présent, il se compose principalement de ronce commune (*Rubus fruticosus*).

1.4. Flore patrimoniale

Lors des investigations de terrain, aucune espèce floristique d'intérêt communautaire ou protégée n'a été identifiée sur le secteur d'étude. Toutefois, la période de prospection ne permet pas de conclure à leur absence sur le site.

Par ailleurs, le site n'apparaît pas favorable à la présence de l'angélique des estuaires (*Angelica heterocarpa*), du trichomanes remarquable (*Trichomanes speciosum*) ou de la soldanelle velue (*Soldanella villosa*), espèces citées au DocOb du site de la Nivelle.

2. Faune contactée et potentielle

2.1. Mammifères

Le vison d'Europe (*Mustela lutreola*) et la loutre d'Europe (*Lutra lutra*) sont inféodés aux milieux aquatiques. Ils fréquentent invariablement ruisseaux, rivières, fleuves, marais, étangs ou canaux.

Toutefois, le petit cours d'eau (affluent de la Nivelle) n'apparaît pas comme un habitat potentiel pour la loutre et le vison du fait de ses caractéristiques : berges abruptes, faible débit, végétation arborée essentiellement, très faible profondeur.

Les petits ruisseaux et têtes de bassin versant possèdent un niveau de favorabilité moins important car ils ne permettent pas d'accueillir un assemblage piscicole complexe, essentiel pour l'alimentation de ces espèces.

Les potentialités d'accueil du cours d'eau pourraient exister du fait de la présence de connexions directes avec la Nivelle, néanmoins ces potentialités sont faibles, par les caractéristiques défavorables du cours d'eau et la présence du fort trafic routier au droit de RD918.

Le desman des Pyrénées (*Galemys pyrenaicus*) vit dans les torrents et lacs des Pyrénées franco-espagnoles et du nord de la péninsule Ibérique. Sa présence n'est pas jugée potentielle au droit du site.

Par ailleurs, la faune locale est susceptible de fréquenter la zone qui se compose d'un boisement de feuillus et une prairie ouverte. Ainsi les petits mammifères et grands mammifères (hérisson, rat des champs, musaraigne, chevreuil, sanglier...) peuvent trouver refuge, transiter et s'alimenter dans la zone concernée par le projet. Toutefois, la présence de la RD 918 sur la zone peut potentiellement limiter leurs déplacements vers le sud et la Nivelle.

En ce qui concerne les chiroptères, les espèces affectionnent les paysages semi-ouverts, présentant une forte diversité de milieux naturels (bocage, abords des grands parcs et jardins, ...).

Ces espèces chassent potentiellement au droit du secteur d'étude (boisement et prairie mésophile à mésohygrophile). Les arbres mûres qui possèdent des cavités et notamment ceux taillés en têtard peuvent également servir de zone refuge (gîte) pour les chiroptères. Le site d'étude est favorable à la réalisation partielle ou complète de leur cycle biologique.

2.2. Reptiles et amphibien

La Cistude d'Europe habite généralement les zones humides ; on la trouve de préférence dans les étangs, mais aussi dans les lacs, marais d'eau douce ou saumâtre, mares, cours d'eau lents ou rapides, canaux, ... Elle affectionne les fonds vaseux où elle trouve refuge en cas de danger ou pendant l'hivernation et l'estivation. Elle apprécie les endroits calmes et ensoleillés, à l'abri des activités humaines. Sa présence n'est pas jugée potentielle au droit du site.

Des reptiles et amphibiens tels que le crapaud commun (*Bufo bufo*), la couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*), la couleuvre à collier (*Natrix natrix*) ou le lézard des murailles (*Podarcis muralis*) sont susceptibles de trouver refuge au niveau du site.

2.3. Insectes

Concernant les odonates telles que l'agrion de mercure (*Coenagrion mercuriale*) et le cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*), inscrites au site Natura 2000 de la Nivelle, le cours d'eau ne semble pas favorable à l'accueil de ces espèces, puisque la végétation aquatique et semi-aquatique est inexistante. Les caractéristiques du cours d'eau ne permettent pas aux odonates de réaliser leur cycle biologique au droit du site d'étude.

La prairie ouverte présente des potentialités pour les espèces de lépidoptères communs et de manière générale, la zone présente un espace ouvert favorable à la présence de l'entomofaune.

2.4. Oiseaux

Le boisement est constitué d'arbres mûres, qui présentent un intérêt en termes de nidification pour l'avifaune commune et patrimoniale. Certains oiseaux comme l'hirondelle rustique (*Hirundo rustica*) et troglodyte mignon (*Troglodyte troglodyte*) peuvent potentiellement nicher au droit des bâtiments. La prairie constitue quant à elle un lieu potentiel de chasse/alimentation. Le pic vert (*Picus viridis*), le pinson des arbres (*Fringilla coelebs*), le rougegorge familier (*Erithacus rubecula*) et la mésange charbonnière (*Parus major*) ont été identifiées.

2.5. Crustacés

L'écrevisse à pattes blanches est la seule espèce de crustacés mentionnée au DocOb du site de « La Nivelle (estuaire, Barthes et cours d'eau) ». Il s'agit d'une espèce assez largement répandue en Europe de l'ouest et en France, mais en déclin sur la majorité de son aire de répartition. Son déclin est imputable à la dégradation de ses milieux préférentiels et à l'apparition de plusieurs espèces d'écrevisses allochtones, aux stratégies souvent plus compétitives et véhiculant par ailleurs différentes pathologies.

Ses exigences écologiques sont élevées en termes de qualité d'eau et d'habitats. Fréquentant à l'origine des cours d'eau pouvant avoir des typologies très variées, elle se cantonne aujourd'hui la plupart du temps aux ruisseaux de tête de bassin encore préservés des perturbations anthropiques.

En termes d'habitat, l'écrevisse à pattes blanches recherche des cours d'eau présentant des abris multiples et variés (galets/blocs, caches sous-berges, chevelu racinaire immergé, macrophytes, etc.).

L'écrevisse à pattes blanches peut potentiellement fréquenter le cours d'eau en marge du site d'étude, toutefois, le faible débit et la faible profondeur rendent difficile la réalisation du cycle biologique de l'espèce.

2.6. Poissons et mollusques aquatiques

Le cours d'eau n'est pas classé en cours d'eau à frayères de la faune piscicole des Pyrénées-Atlantiques, d'après l'arrêté 2014289-0016.

Au droit du site, le cours d'eau ne semble pas favorable à la présence des espèces mentionnées dans le DocOb. En effet, la faible profondeur et le faible débit semblent insuffisants pour permettre aux espèces de se déplacer dans le cours d'eau et de s'y reproduire.

Ainsi la zone d'étude revêt un enjeu limité concernant l'ichtyofaune.

Caractéristiques des terrassements

1. Volumes de terrassement

Désignation	Cubage en m3
Voirie	3500
C1 - C2 - C3	1250
Villas 1 à 5	3100
Villas 6 à 12	2400
C4	2500
Villas 13 à 19	2550
TOTAL	15300

2. Mesures de sécurité

Les remaniements du sol seront inévitables pour l'aménagement de la zone.

Les sols seront décapés aux emplacements des constructions, de la voirie et des parkings par des engins courants de terrassement.

Les effets dus par les terrassements pourront être limités par certaines mesures. Des sondages devront être effectués au cours des études ultérieures pour vérifier la stabilité des sols afin de prendre les mesures techniques nécessaires pour la construction, mais aussi pour la réalisation de la nouvelle voirie et des parkings.

Les matériaux excavés excédentaires seront évacués dans des décharges agréées et autorisées.

Afin de prévenir les incidences, les engins de chantier seront vérifiés et entretenus périodiquement en vue d'éviter des fuites de fluide émanant des moteurs, systèmes de freinage, circuits hydrauliques, etc. De plus, l'entretien et le ravitaillement des engins de chantier seront effectués sur des aires imperméabilisées et conçus pour collecter les éventuelles égouttures.

PC 8



Atelier d'Architecture ARGi
1200 route de briscous
64240 URT
Tél 05 64 37 12 37
contact@argi.archi

Maître d'ouvrage
PLUS IMMOBILIER
ZA PUTILLENEA
64122 URRUGNE

Phase:
**Demande de Permis
de Construire**

PC 8

RESIDENCE MALDAGARA
64310 ST PEE SUR NIVELLE
PHOTOGRAPHIE LOINTAINE

Indice: Echelle:
0

Date:
19/05/2021

PC 7



Atelier d'Architecture ARG I
1200 route de briscous
64240 URT
Tél 05 64 37 12 37
contact@argi.archi

Maitre d'ouvrage
PLUS IMMOBILIER
ZA PUTILLENEA
64122 URRUGNE

Phase:
**Demande de Permis
de Construire**

PC 7

RESIDENCE MALDAGARA
64310 ST PEE SUR NIVELLE
PHOTO PROCHE

Indice: 0
Echelle:
Date: 19/05/2021

Les présents plans sont exclusivement destinés à la demande du permis de construire. Ils ne sont pas des plans d'exécutions et ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

PC.32 Résidence "MALDAGARA"

PLAN DE DIVISION

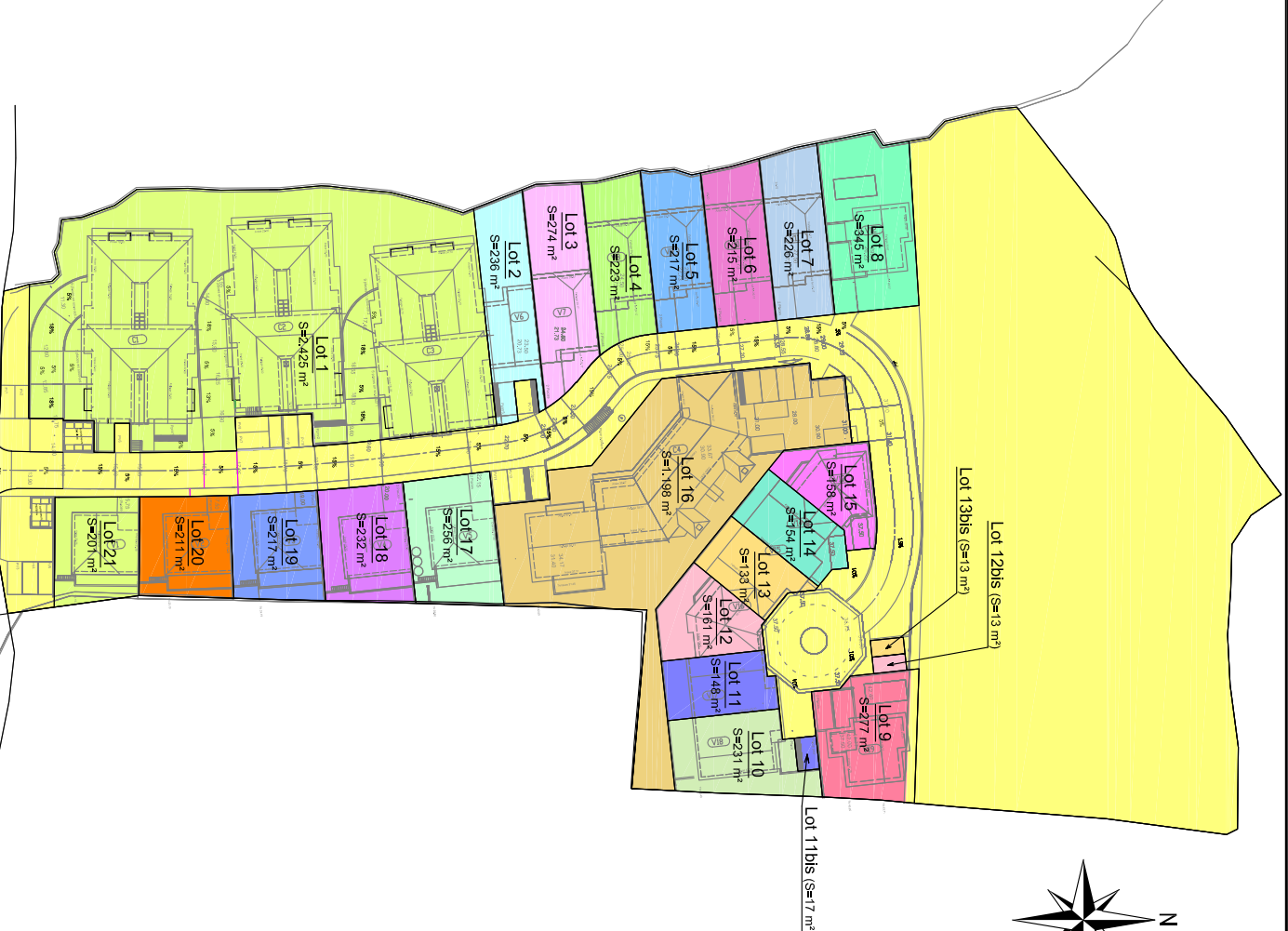
**PROJET
EXEMPLAIRE PROVISOIRE
EN ATTENTE DOCUMENT D'ARRETEMENT**

Echelle : 1 / 750

V1-02-C3	Lot 1 : Superficie = 2425 m ² environ	V15	Lot 13 : Superficie = 133 m ² environ
V6	Lot 2 : Superficie = 236 m ² environ	V15	Lot 13bis : Superficie = 13 m ² environ
V7	Lot 3 : Superficie = 274 m ² environ	V14	Lot 14 : Superficie = 154 m ² environ
V8	Lot 4 : Superficie = 223 m ² environ	V13	Lot 15 : Superficie = 158 m ² environ
V9	Lot 5 : Superficie = 217 m ² environ	C4	Lot 16 : Superficie = 1,198 m ² environ
V10	Lot 6 : Superficie = 215 m ² environ	V6	Lot 17 : Superficie = 256 m ² environ
V11	Lot 7 : Superficie = 226 m ² environ	V4	Lot 18 : Superficie = 232 m ² environ
V12	Lot 8 : Superficie = 345 m ² environ	V3	Lot 19 : Superficie = 217 m ² environ
V19	Lot 9 : Superficie = 277 m ² environ	V2	Lot 20 : Superficie = 211 m ² environ
V18	Lot 10 : Superficie = 231 m ² environ	V1	Lot 21 : Superficie = 201 m ² environ
V17	Lot 11 : Superficie = 148 m ² environ		A.S.L. - Superficie = 6,484 m ² environ
V16	Lot 11bis : Superficie = 17 m ² environ		
	Lot 12 : Superficie = 161 m ² environ		
	Lot 12bis : Superficie = 13 m ² environ		

Application cadastrale (limite non garantie)

NOTA : - Système de coordonnées rattaché au RGF93-CC43
- Plan réalisé avant travaux. Les surfaces indiquées et les cotations sont approximatives.



S.C.P. Anton IRATCHEI et Nelson JACQUES

Géomètres-Experts associés

6, avenue du Colonel de Caulomme

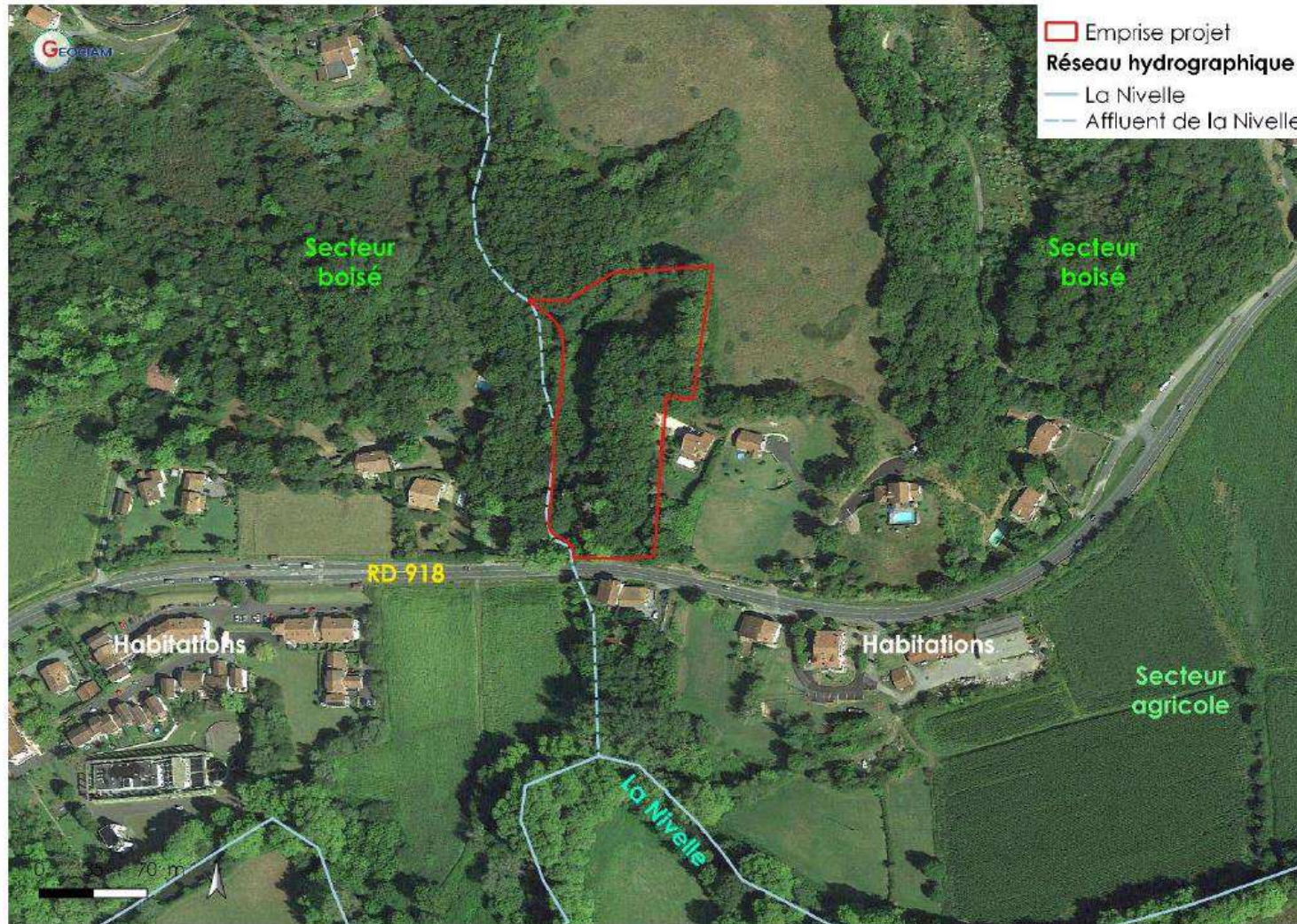
64500 SAINT-JEAN-DE-LUZ

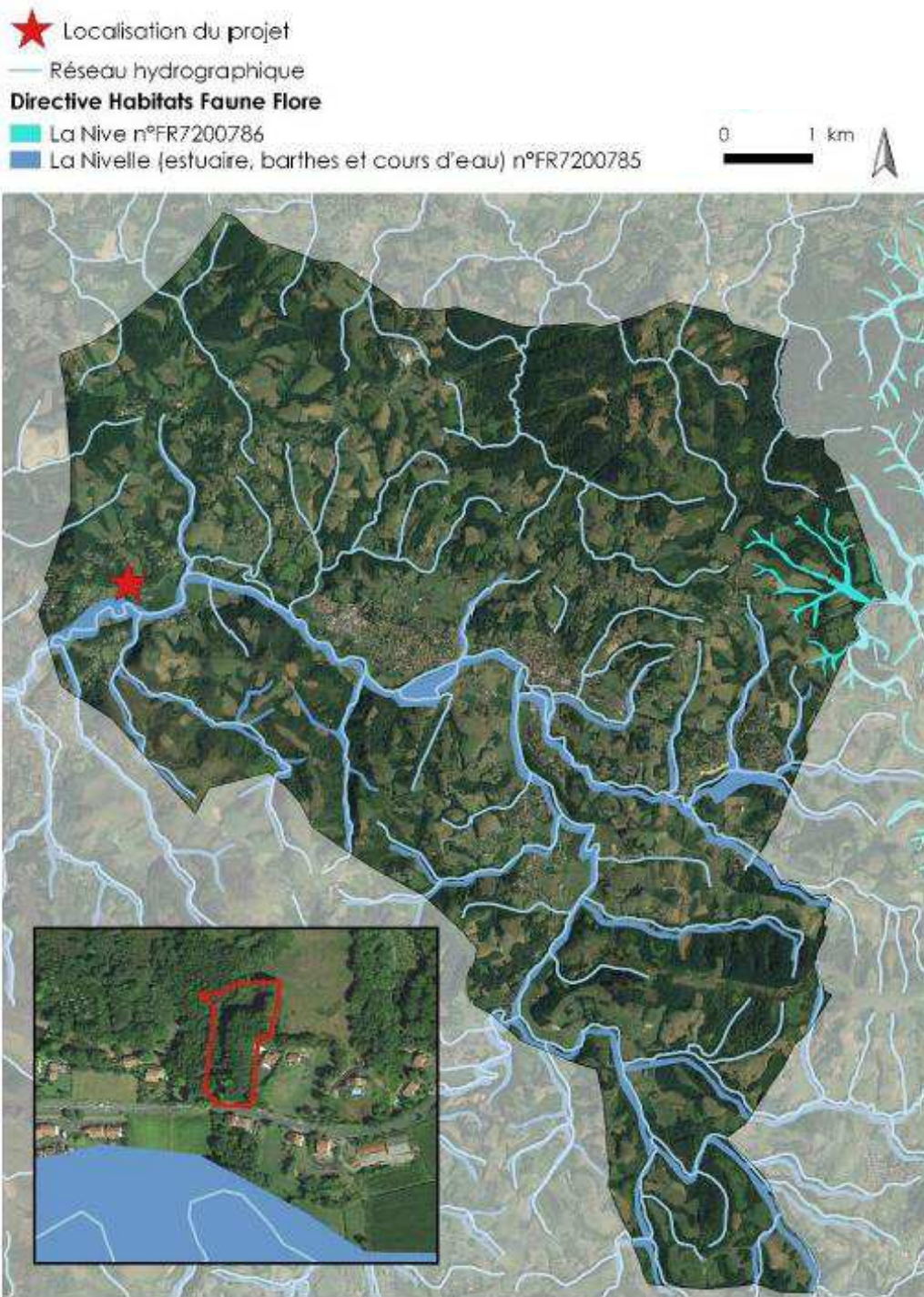
05.59.51.15.20 contact@jacques-et-iratchei.fr

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Date du plan : 03 Août 2021

Projet Maldagara Carmen immobilier
Commune de Saint-Pée-sur-Nivelle







TRAITEMENT DES BERGES DU RUISSEAU

A - Préparation des berges avant travaux :

L'ensemble des précautions nécessaires à la protection et l'entretien des berges sera réalisé, en particulier :

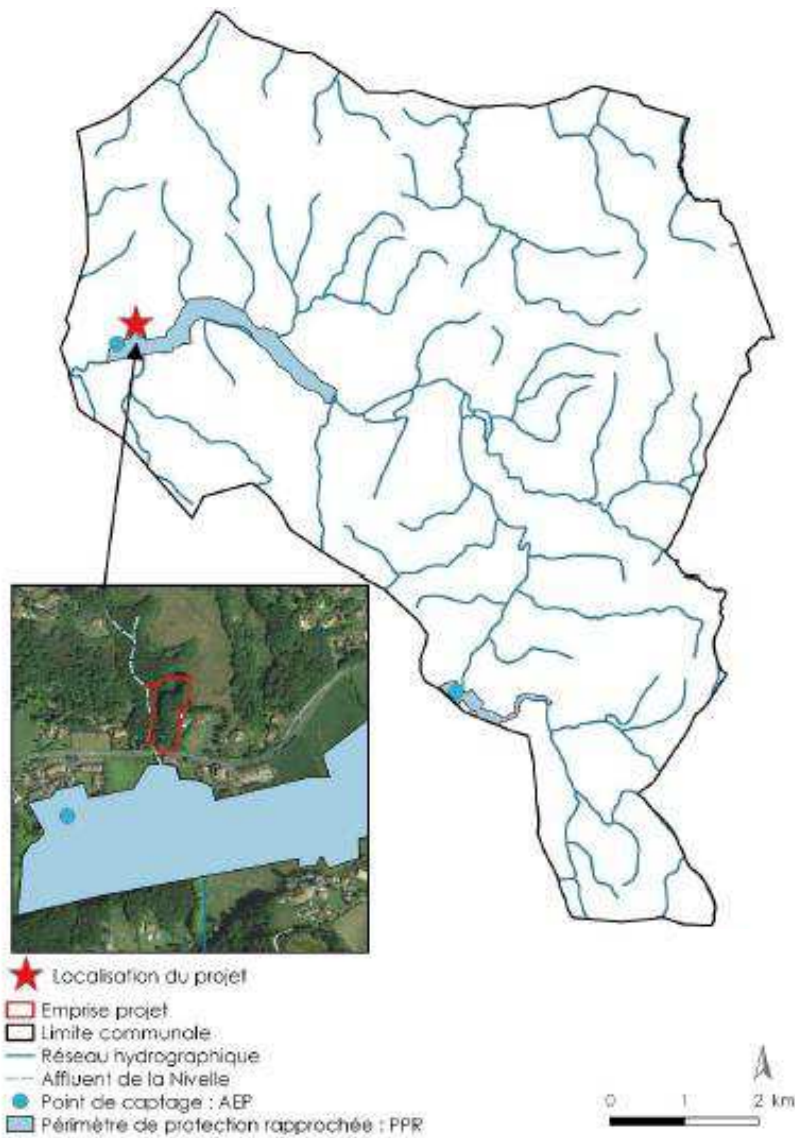
- Relevé de l'état des lieux sur toute la longueur du ruisseau ouest le long du terrain d'assiette
 - Photographique
 - Dimensionnel (largeur profondeur)
 - Descriptif (faune et flore)
- Débroussaillage éventuel des berges du ruisseau pour mise en évidence de la végétation existante et désobstruction éventuelle du lit pour fluidifier le cour d'eau
- Protection de la faune et la flore du lit et des berges du ruisseau
- Mise en œuvre de barrières provisoires le long des berges à une distance minimale de 2m pour la partie sud-ouest du ruisseau et à 5m pour la partie nord-ouest.

B - Gestion des berges pendant les travaux

- Evacuation continue et régulière des terres et déchets découlant des excavations du chantier sur une largeur minimale de 2m à l'intérieur des limites fixées par les barrières.
- Interdiction formelle, de fait, de dépôt quel qu'il soit dans la zone protégée du ruisseau
- Contrôle régulier et contractualisation d'obligations de réparations (selon des règles et contraintes préétablies dans CCTP) à leurs frais et sanctions, pour les contrevenants.
- Réception des berges en fin de chantier des lots vrd, maçonnerie et espace vert.

C - Traitement des berges après travaux

- Dépose des protections et barrières
- Nettoyage de fin de travaux
- Vérification de la conformité de l'état du ruisseau par rapport à l'état des lieux avant travaux.
 - Mise en œuvre de travaux de réparation éventuelle à mettre à la charge des entreprises concernées (gros-œuvre) établie lors des réceptions de travaux.
- Réalisation en partie haute du ruisseau d'un chemin de halage permettant l'entretien régulier des berges.
- Intégrer l'entretien des berges et du ruisseau dans les engagements des futures propriétaires des espaces bâtis.





**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Nouvelle-Aquitaine**

Mission Évaluation Environnementale
Pôle Projets

Bordeaux, le 24 juin 2021

Affaire suivie par : Cyril AUGUEUX
Tél. : 05 56 24 86 94
Courriel : cyril.augueux@developpement-durable.gouv.fr

La directrice régionale

à

Nos réf : Demande de compléments_CA_KpK_11184

**Madame Julie Norbert
PLUS Immobilier
ZA Putillena
64 122 Urrugne
julie.norbert@carmen-immobilier.com**

Madame,

Vous avez transmis une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact, reçue le 4 juin 2021, pour le projet suivant :

Nom du projet : Défrichement d'une surface de 9 350 m² sur 13 930 m² d'assiette globale en vue de la réalisation d'habitations

Commune(s) : Saint-Pée-sur-Nivelle (64).

Après examen de votre demande, il s'avère que les rubriques du formulaire CERFA cochées ci-dessous nécessitent des compléments pour l'instruction de votre demande :

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

Le projet de résidence présenté est limitrophe d'un ruisseau affluent de la Nivelle, cours d'eau protégée en tant que site Natura 2000 (FR7200785 - La Nivelle, estuaire, barthes et cours d'eau) et localisé à environ 100 m du projet. Cet habitat est vulnérable au plan de la qualité de l'eau. Il convient donc de préciser le mode d'assainissement envisagé pour le traitement des eaux usées dans le cadre de l'opération.



Le relevé topographique fourni dans le dossier montre de fortes pentes et des talus présents en partie ouest du terrain d'assiette. Veuillez préciser les caractéristiques des terrassements prévus et les mesures envisagées à ce titre pour préserver les enjeux identifiés (cours d'eau, boisements, milieux naturels).

Il convient d'indiquer si le projet est desservi par les transports en commun et de préciser les incidences du projet sur les déplacements.

Sensibilité environnementale de la zone d'implantation

L'emprise du projet est située à proximité d'un captage d'eau destinée à la consommation humaine. Ce captage, la prise d'eau d'Helbarron sur la Nivelle, a été autorisé et déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 17 juin 2005 (référence : 05-31). Merci de préciser la prise en compte par le projet des prescriptions édictées pour les périmètres de protection de ce captage.

- Le site Natura 2000 précité héberge une faune et une flore d'intérêt communautaire, protégés et susceptibles d'être présents, notamment le long du ruisseau marquant la limite ouest du terrain d'assiette de l'opération. Il convient donc d'établir un état des lieux des habitats et espèces patrimoniales présents sur le site.

Veillez préciser les risques concernant le site, en particulier le risque inondation.

Veillez compléter le descriptif des incidences Natura 2000 sur la base des compléments d'étude écologique à fournir.

Afin que votre demande puisse être instruite, je vous demande de bien vouloir me transmettre l'ensemble des compléments aux points listés ci-dessus, en rappelant le numéro de dossier figurant en objet, soit par courrier à l'adresse suivante :

DREAL Nouvelle-Aquitaine – Mission Évaluation Environnementale, Cité administrative, Rue Jules Ferry – 33 090 BORDEAUX CEDEX

soit par mél : pp.mee.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr.

L'ensemble du dossier (le CERFA, les annexes hors annexe 1, et les compléments éventuels) sera publié sur le site internet de la DREAL Nouvelle-Aquitaine (lien ci-dessous), en application de la réglementation en vigueur (article R. 122-3 III), dès le dossier jugé complet.

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/projets-examen-au-cas-par-cas-decisions-r1418.html>)

Si vous jugez que, **en application de l'article L. 122-3-4, la divulgation de certaines informations du dossier serait de nature à porter atteinte aux intérêts** mentionnés au I de l'article L. 124-4 (défense nationale, protection de l'environnement auquel elle se rapporte, protection des renseignements...) et au II de l'article L. 124-5 (politique extérieure de la France, droits de propriété intellectuelle...), **vous devez l'indiquer à l'autorité environnementale** dès transmission des compléments ci-dessus demandés.

Pour être publiable sans délai, le **dossier complet doit être fourni à l'autorité environnementale en un seul fichier, au format pdf, de moins de 20 Mo**, à envoyer à l'adresse pp.mee.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr.

Le délai d'instruction de trente-cinq jours dont je dispose pour vous informer de la nécessité ou non de réaliser une étude d'impact ne commencera qu'à compter de la réception par mon service de l'intégralité de ces éléments. Je vous informe qu'en l'absence de réponse dans un délai de six mois, votre demande sera classée sans suite.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Préfète et par délégation,
Pour la Directrice et par délégation
Le Chef de la Mission évaluation environnementale



Pierre QUINET

PC 6



SARL PLUS IMMOBILIER capital de 706 797 €
6 rue de Poutillenea ZA PUTILLENEA
64122 URRUGNE Tél. 05 59 201 201
05 59 441 646 771



Atelier d'Architecture ARGJ
1200 route de briscous
64240 URT
Tél 05 64 37 12 37
contact@argj.archi

Maitre d'ouvrage
PLUS IMMOBILIER
ZA PUTILLENEA
64122 URRUGNE

Phase:
**Demande de Permis
de Construire**

PC 6

RESIDENCE MALDAGARA
64310 ST PEE SUR NIVELLE
Insertions paysagère

Indices: Echelle:
0
Date:
19/05/2021

Les présents plans sont exclusivement destinés à la demande du permis de construire. Ils ne sont pas des plans d'exécutions et ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

Département :
PYRENEES ATLANTIQUES

Commune :
SAINT-PEE-SUR-NIVELLE

Section : E
Feuille : 000 E 02

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 15/03/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

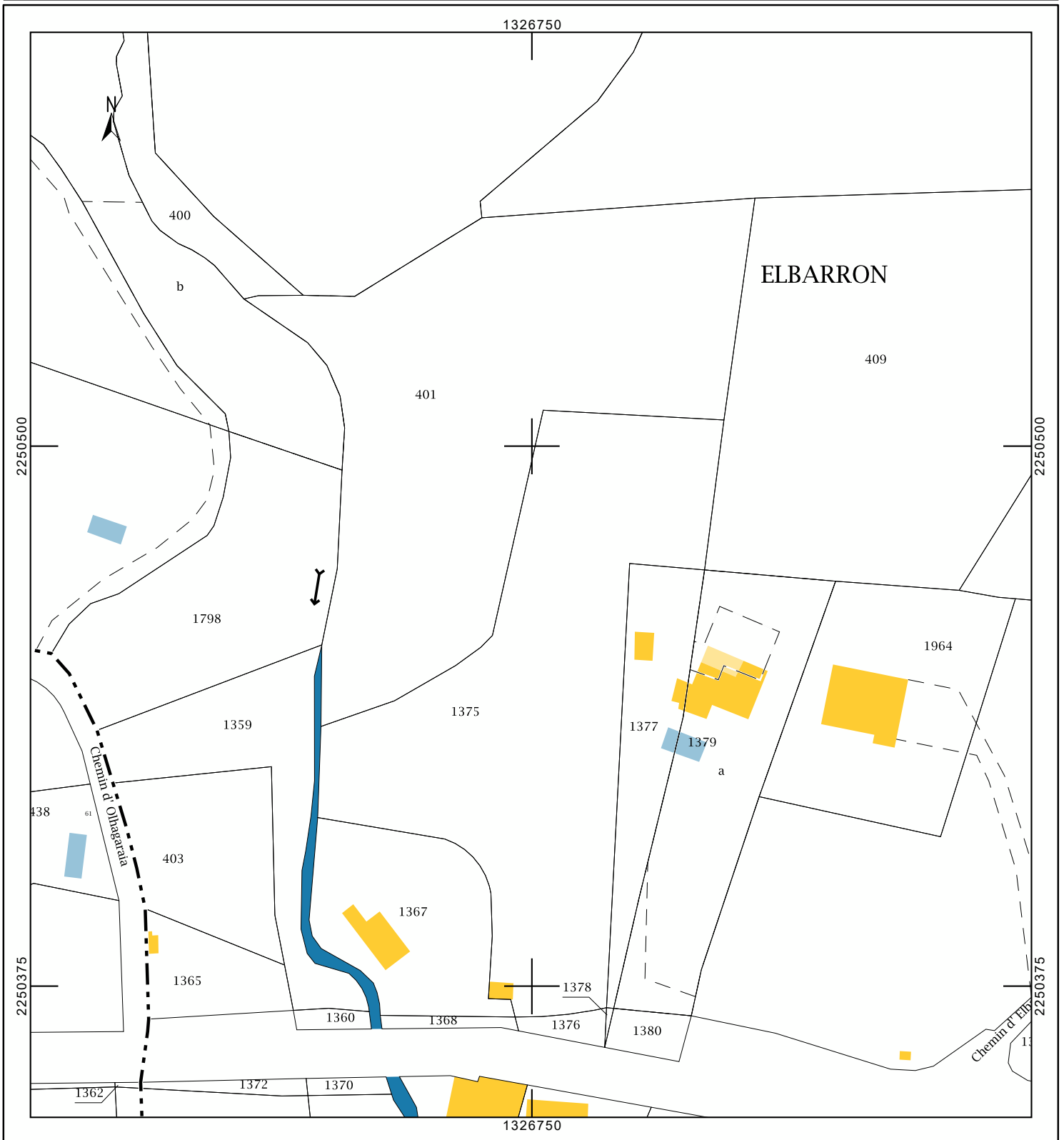
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

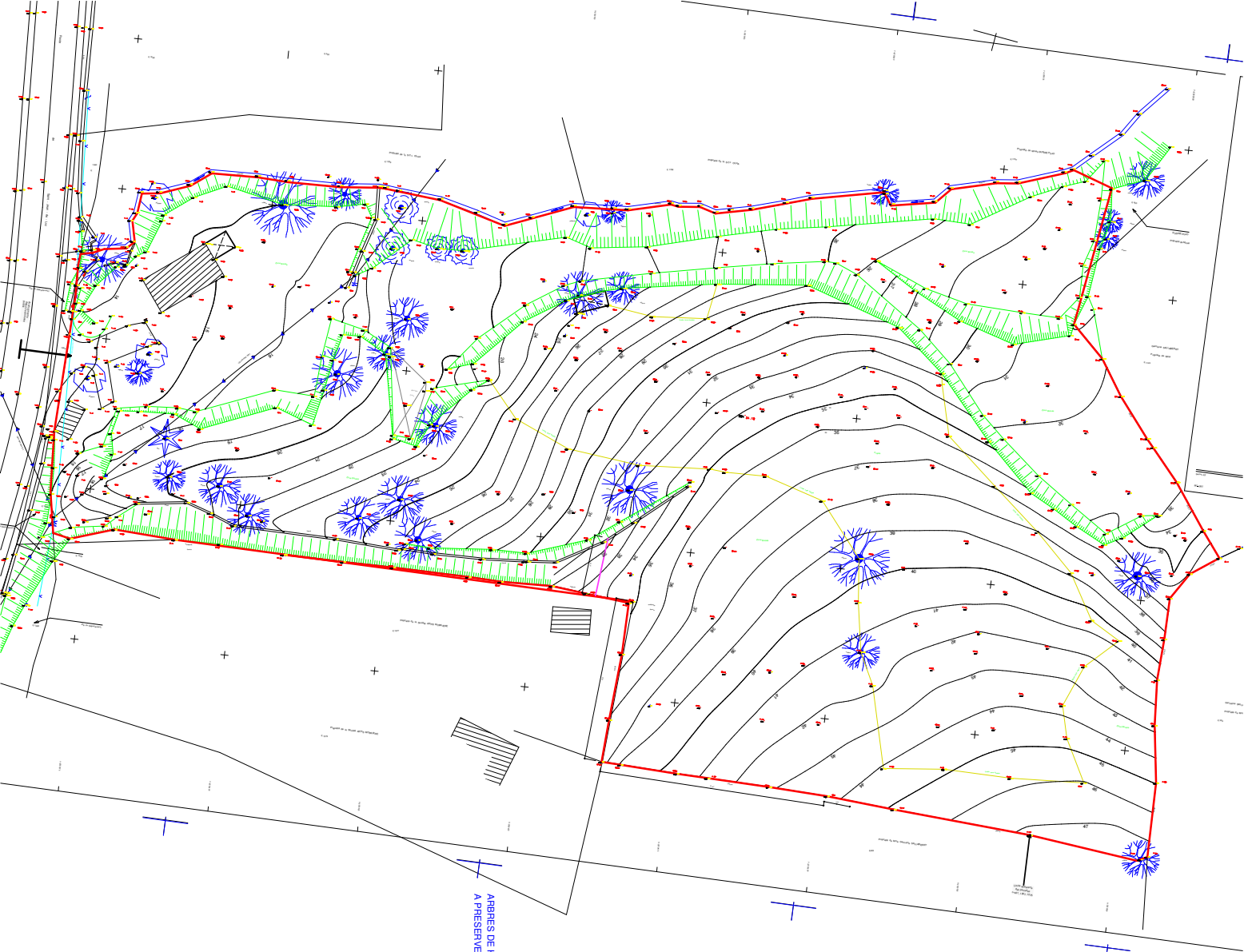
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BAYONNE
11 Rue Vauban BP 11 64109
64109 BAYONNE CEDEX
tél. 05.59.44.66.54 -fax 05.59.44.66.21
cdif.bayonne@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

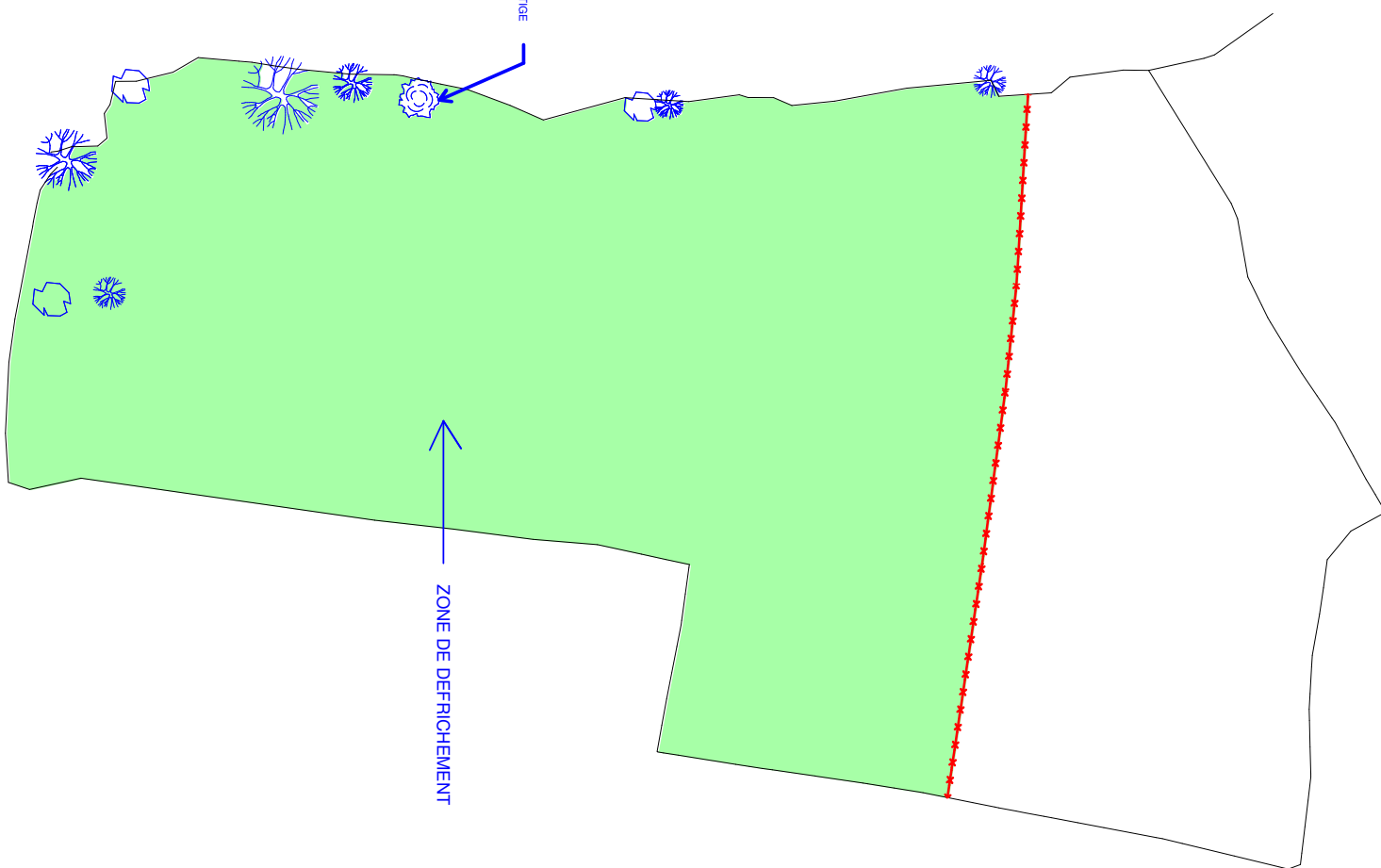
cadastre.gouv.fr





ARBRES DE HAUTE TIGE
A PRESERVER

ZONE DE DEFRIQUEMENT



Informations littérales relatives à 3 parcelles sur la commune : SAINT-PEE-SUR-NIVELLE (64).

Références de la parcelle 000 E 1367

Référence cadastrale de la parcelle	000 E 1367
Contenance cadastrale	1 540 mètres carrés
Adresse	ELBARRON 64310 SAINT-PEE-SUR-NIVELLE

Références de la parcelle 000 E 1375

Référence cadastrale de la parcelle	000 E 1375
Contenance cadastrale	5 700 mètres carrés
Adresse	ELBARRON 64310 SAINT-PEE-SUR-NIVELLE

Références de la parcelle 000 E 401

Référence cadastrale de la parcelle	000 E 401
Contenance cadastrale	6 690 mètres carrés
Adresse	ELBARRON 64310 SAINT-PEE-SUR-NIVELLE

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

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

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

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

04/06/2021

Dossier complet le :

22/12/2021

N° d'enregistrement :

2021-11184

1. Intitulé du projet

Défrichement en vue de la réalisation d'habitations individuelles & collectives, à caractère social & privé.

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

PLUS IMMOBILIER

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

Daniel Hiribarren

RCS / SIRET

44164877100034

Forme juridique

SARL

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

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

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39a	Défrichement d'une surface de 9350m ² sur 13930m ² d'assiette globale La surface de plancher créée, dans le cadre du projet de construction, est de 4170m ² .

4. Caractéristiques générales du projet

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

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

Construction d'un ensemble de 53 logements (sociaux & libres)

Ce projet est également constitué d'une voie de desserte centrale commune, d'une aire de retournement desservant 3 collectifs & une maison à caractère social ainsi que des villas et un collectif, à caractère privé.

L'ensemble sera aménagé par un traitement paysager adapté au site.

Le projet inclut la démolition de deux bâtiments désaffectés, à l'abandon, d'une surface de 83m².

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du défrichage est de permettre la réalisation de 53 logements, à caractère social, comme privé.

Le projet prévoit des villas individuelles ainsi que des petits collectifs.

L'aménagement du projet tient compte de l'espace naturel (topographie, orientation, nature des sols,...), de manière à offrir un lieu de vie en harmonie avec son environnement.

Le réaménagement des espaces naturels, après construction des habitations, permet de préserver environ neuf arbres de hautes tiges, situés en bordure sud - ouest de la parcelle.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

- Réalisation de la voie de desserte centrale
- Réalisation des terrassements et plateformes adaptés
- Construction des différents habitats, selon la programmation sociale et privée.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Plus de 65% des 53 logements seront desservis par la première moitié de la voie de desserte.

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).

Le projet est soumis à l'obtention d'un permis de construire, ainsi qu'à la présente demande d'autorisation de défrichement.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Terrain d'assiette: environ 13930m ² Emprise globale des constructions: environ 9350m ² SDP: 4170m ² Stationnement: 110 places dont 33 en aérien (2 par logement privatif - 1 par logement social - 19 places accessibles PMR - 12 places visiteurs dont 1 PMR - soit 20 places PMR) Surface voiries & autres aménagements routiers: 1736m ²	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Commune de Saint- Pée sur Nivelles
Départementale 918
Lieu dit ELBARRON

Parcelles

- E1367
- E1375
- E401

Coordonnées géographiques¹

Long. 1°6'0'72"34 Lat. 43°36'12"4

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

Point de départ :

Long. ° ' " " Lat. ° ' " "

Point d'arrivée :

Long. ° ' " " Lat. ° ' " "

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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

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

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

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

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

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

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

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Défrichement d'une surface de 9350m ²
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Remplacement de 20 arbres de hautes tiges par: - d'une part des arbres de hautes tiges au sein de chaque propriété - Minimum de 40 arbres - d'autre part, de la végétation basse et moyenne selon la notice PC4 du dossier de demande de permis de construire.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	

	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"/>	
Emissions	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

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.

La présente demande porte sur les parcelles E1367,1375 et 401 qui se situent en zone UC du PLU de la commune et partiellement en zone N, en partie NORD de l'unité foncière. Le projet préserve ladite zone N.

Le terrain est principalement constitué d'une végétation mixte, faite principalement de prairies et d'arbres d'essences quelconques.

La végétation existante sera, autant que possible, préservée et celle devant être déposée sera compensée par de nouvelles plantations.

Les espaces libres seront entièrement végétalisés, engazonnés et plantés de sujets de type laurier cerise, eleagnus, photinia, Viburnum, rosier permanent ou équivalent.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

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

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

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

Objet
- Plan de défrichement - Attestation notariée à l'appui de la présente demande - Cartographies zonage - Notice paysagère - pièce constitutive de la demande de PC - CERFA - Demande d'autorisation de permis de construire.

9. Engagement et signature

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

Fait à

Urrugne

le, 03/06/2021

Signature



SARL PLUS IMMOBILIER au capital de 706 797 €
Insérée au registre du commerce et des sociétés
6 rue de Bouillene 64122 URRUGNE TAL 05 59 201 201
RCS B 441 648 771

PC 6



SARL PLUS IMMOBILIER capital de 706 797 €
6 rue de Poutillenea 64240 URRUGNE Tél. 05 59 201 201
05 59 441 646 771



Atelier d'Architecture ARGJ
1200 route de briscous
64240 URT
Tél 05 64 37 12 37
contact@argj.archi

Maitre d'ouvrage
PLUS IMMOBILIER
ZA PUTILLENEA
64122 URRUGNE

Phase:
**Demande de Permis
de Construire**

PC 6

RESIDENCE MALDAGARA
64310 ST PEE SUR NIVELLE
Insertions paysagère

Indices: Echelle:
0
Date:
19/05/2021

Les présents plans sont exclusivement destinés à la demande du permis de construire. Ils ne sont pas des plans d'exécutions et ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

PC 8



Atelier d'Architecture ARG1
1200 route de briscous
64240 URT
Tél 05 64 37 12 37
contact@argi.archi

Maître d'ouvrage
PLUS IMMOBILIER
ZA PUTILLENEA
64122 URRUGNE

Phase:
**Demande de Permis
de Construire**

PC 8

RESIDENCE MALDAGARA
64310 ST PEE SUR NIVELLE
PHOTOGRAPHIE LOINTAINE

Indice: 0
Echelle:

Date: 19/05/2021

PC 7



Atelier d'Architecture ARG I
1200 route de briscous
64240 URT
Tél 05 64 37 12 37
contact@argi.archi

Maitre d'ouvrage
PLUS IMMOBILIER
ZA PUITLENEA
64122 URRUGNE

Phase:
**Demande de Permis
de Construire**

PC 7

RESIDENCE MALDAGARA
64310 ST PEE SUR NIVELLE
PHOTO PROCHE

Indice: 0
Echelle:
Date: 19/05/2021

Les présents plans sont exclusivement destinés à la demande du permis de construire. Ils ne sont pas des plans d'exécutions et ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

Département :
PYRENEES ATLANTIQUES

Commune :
SAINT-PEE-SUR-NIVELLE

Section : E
Feuille : 000 E 02

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 15/03/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

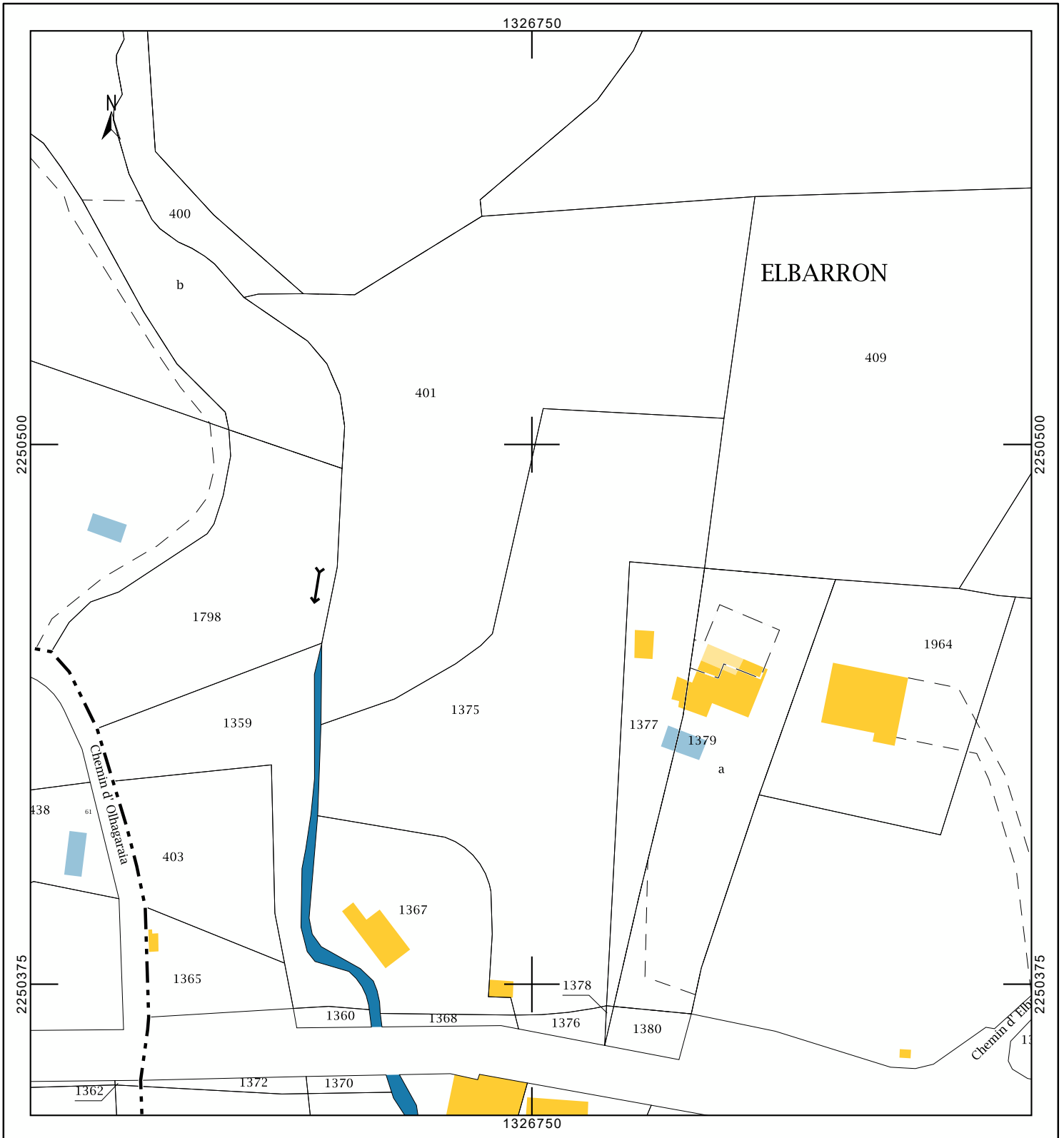
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

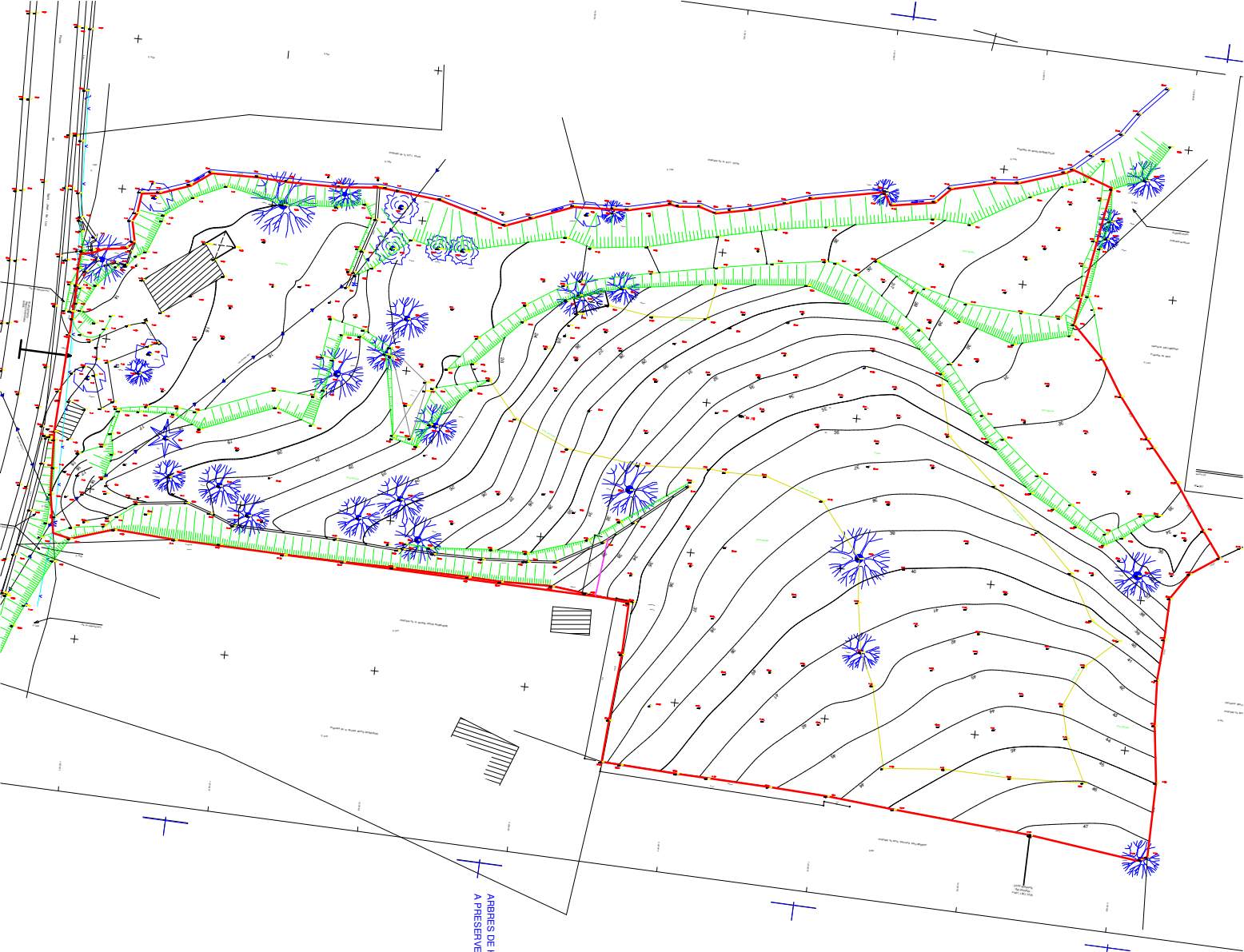
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BAYONNE
11 Rue Vauban BP 11 64109
64109 BAYONNE CEDEX
tél. 05.59.44.66.54 -fax 05.59.44.66.21
cdif.bayonne@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

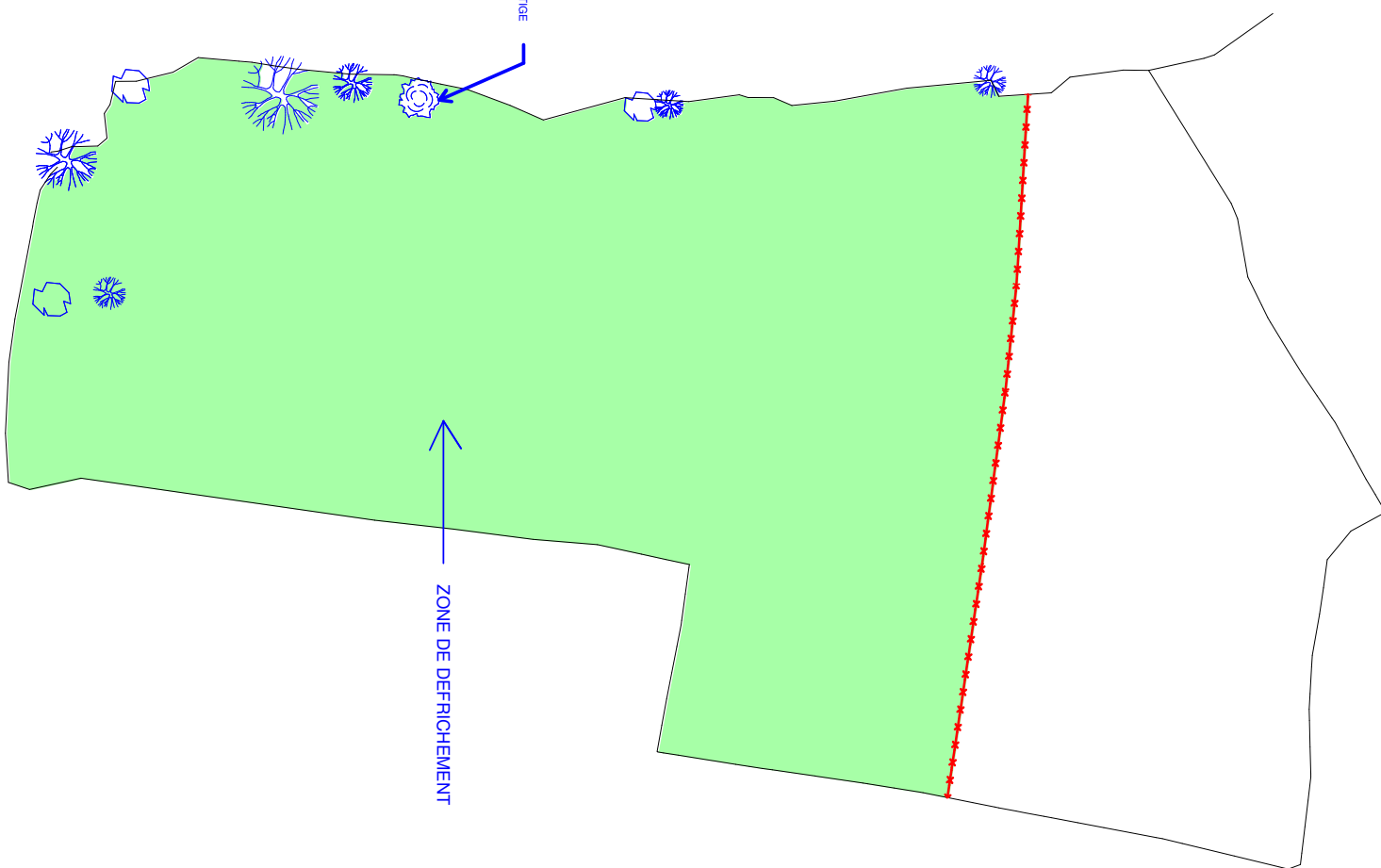
cadastre.gouv.fr





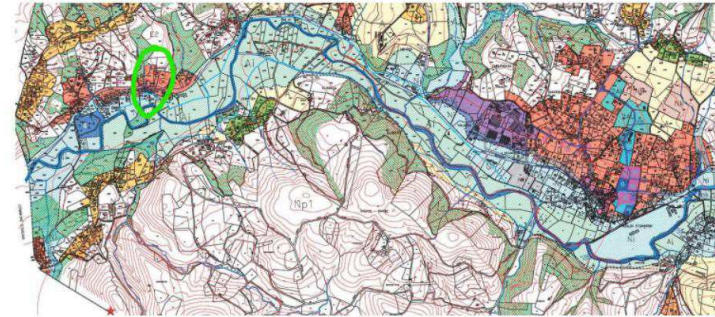
ARBRES DE HAUTE TIGE
A PRESERVER

ZONE DE DEFRIQUEMENT

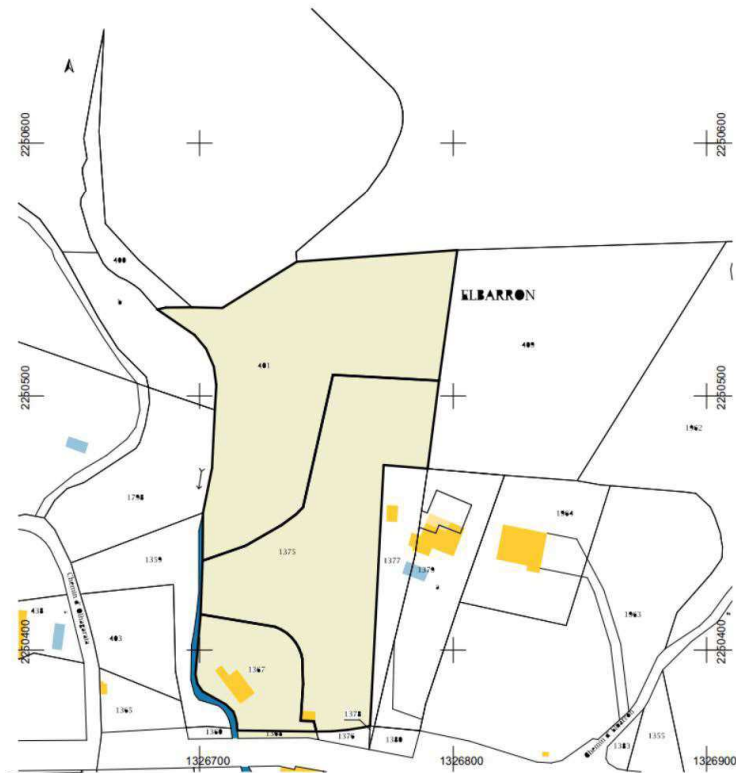




Photographie de l'entrée de la parcelle



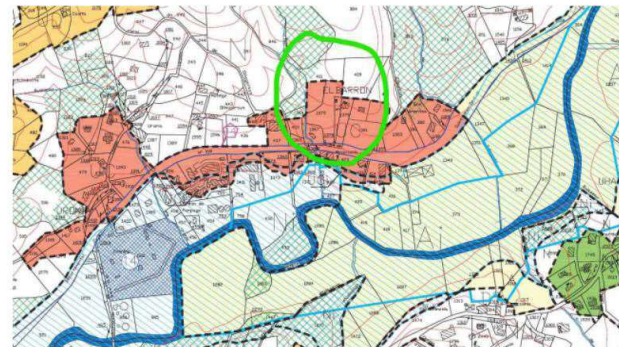
Plan de situation dans la commune



Plan de cadastre



Photographie aérienne



Plan Local d'Urbanisme



Atelier d'Architecture ARG I
 1200 route de briscous
 64240 URT
 Tél 05 64 37 12 37
 contact@argi.archi

Maître d'ouvrage
 PLUS IMMOBILIER
 ZA PUTILLENEA
 64122 URRUGNE

Phase:

RESIDENCE MALDAGARA
 Quartier HELBARRON
 Route de ST JEAN DE LUZ
 64310 ST PEE SUR NIVELLE

Indice: Echelle:

0

Plan de situation

Date:
 19/05/2021

Informations littérales relatives à 3 parcelles sur la commune : SAINT-PEE-SUR-NIVELLE (64).

Références de la parcelle 000 E 1367

Référence cadastrale de la parcelle	000 E 1367
Contenance cadastrale	1 540 mètres carrés
Adresse	ELBARRON 64310 SAINT-PEE-SUR-NIVELLE

Références de la parcelle 000 E 1375

Référence cadastrale de la parcelle	000 E 1375
Contenance cadastrale	5 700 mètres carrés
Adresse	ELBARRON 64310 SAINT-PEE-SUR-NIVELLE


Références de la parcelle 000 E 401

Référence cadastrale de la parcelle	000 E 401
Contenance cadastrale	6 690 mètres carrés
Adresse	ELBARRON 64310 SAINT-PEE-SUR-NIVELLE

MALDAGARA

Route de Saint Jean de Luz
64310 Saint Pée du Nivelles

Légende

 Zone 100m

Habitations

Habitation

Habitation

Habitation

