

Les éléments du Cerfa sont sélectionnés de sorte que les rubriques avec beaucoup de texte puissent être relues dans leur intégralité et non tronquées par le logiciel de dépôt de l'examen au cas par cas. Ainsi, les rubriques avec peu de textes n'apparaissent pas ci-après, car elles pourront être relues correctement. Il peut arriver que par manque de place dans les rubriques, le texte se reporte sur la rubrique suivante.

### 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<br>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 47) a) // 39) b) // 6)a)          | Défrichements soumis à autorisation [...] portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare. // Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher [...] ou l'emprise au sol [...] est supérieure ou égale à 10 000 m². // Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'Etat [...] |

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

Le projet prévoit la création d'une zone d'activité en 3 lots, sur la commune de GUJAN-MESTRAS (33), au lieu-dit "Chante-Claire". L'aménagement est situé sur les parcelles cadastrales section DD n°21-22-24-25-26-29 d'une superficie de 31 757 m². Les terrains sont destinés à recevoir des bâtiments d'entreprises. Chaque lot sera raccordé aux divers réseaux (eau potable, téléphone, électricité, etc.). Le projet comprend des espaces verts communs (15 003 m²). Le projet sera desservi par la Route des Grands Lacs (D 652) et par la création d'une voirie dans le cadre du "Programme du parc d'activité du Lac" et d'une voirie desservant les trois lots. Concernant le "Programme du parc d'activité du Lac" qui sera situé en continuité immédiate du projet, au nord, il avait fait l'objet d'un examen au cas par cas, d'une dispense d'étude d'impact et d'un dossier de demande d'autorisation de défrichement. A ce stade, cette opération voisine a eu son Permis d'Aménager déposé en mairie le 19/12/2024 et a obtenu l'autorisation le 06/05/2025. D'autre part, la gestion des eaux pluviales est propre à chaque opération. Pour le réseau d'eaux usées, le raccordement est prévu sur un des regards EU prévus dans le projet « Le Parc d'Activités du Lac » (cf. annexe "7-PLAN SCHEMATIQUE DES TRAVAUX-20250909"), la mutualisation est ainsi privilégiée. Toutefois, la société OPUS TWO dispose d'une servitude de passage et réseau. Donc, sauf avis contraire mentionné dans la convention de servitude, la société pourrait obtenir les raccordements à la voirie et au

réseau sans que le Parc d'Activités ne soit réalisé. Les calculs de dimensionnement des réseaux ne pourront être faits que lorsque les projets dans les lots seront arrêtés. A ce stade, il n'est pas possible de le réaliser. Nous disposons d'un avis du SIBA datant du 23/09/2025 indiquant les modalités de raccordement du réseau d'assainissement des eaux usées (cf. annexe "2-AVIS\_SIBA\_20250923").

#### 4.2 Objectifs du projet

##### Objectifs :

La superficie totale du terrain d'assiette du parc d'activités du lac sera de 6,5 ha : 3 ha pour le présent projet et 3,5 ha pour le « Programme du parc d'activités du Lac ». Le nombre de lots sera de 7 : 3 lots pour le présent projet et 4 pour le « Programme du parc d'activités du Lac ». Le présent projet, destiné à créer 3 lots d'implantations d'entreprises de type commerce ou service, vient étoffer l'attractivité économique sur le territoire de GUJAN-MESTRAS. Ce projet est situé en zone à urbaniser, en continuité avec le tissu urbain. La zone classée EBC dans le PLU est protégée. Les constructions qui composeront le présent projet respecteront le PLU en vigueur, chaque lot pouvant avoir une hauteur totale maximale autorisée de 11 m.

### 4.3 Décrivez sommairement le projet

#### 4.3.1 Dans sa phase travaux

Le projet suivra les étapes suivantes : - mise en défens des espaces naturels à conserver et des espaces boisés classés : mise en place de filet de chantier pour protection des EBC (partie Nord) et mise en place d'une clôture spécifique à l'EBC (perméable à la faune) le long de la limite Sud du lot 3. Ces clôtures seront maintenues pendant toute la durée du chantier.

-phase de défrichement jusqu'à 12m autour des constructions : la superficie de ce défrichement est de 16 583 m<sup>2</sup> (cf. annexe "3-VUE\_AERIENNE\_SURFACE\_A\_DEFRICHER\_20251105"). En revanche, le maximum de Chênes et de Pins seront conservés (cf. annexe "14-IMPACT DU PROJET SUR HABITATS REFERENCE\_20260427").

- phase de terrassements : décapage de la terre végétale sur l'emprise de la voirie (ép. 0,20) et régalaie sur place dans les conditions édictées dans le règlement environnemental. Les déblais issus des tranchées d'assainissement et les terres issues du terrassement seront régalaies sur place. Un raccordement à la voirie existante et une création de la nouvelle voirie seront effectuées.

- phase de viabilisation : mise en place des réseaux secs (électricité, eau potable, éclairage public, téléphonie, internet) et des réseaux humides (eaux potables usées et pluviales).

- phase de finition : aménagement et engazonnement des espaces verts en surlargeur de voie avec reprise des terres végétales stockées en première phase. Mise en place d'arbres de haute tige et arbustes, sur les espaces libres et surlargeurs suivant le plan de composition. Les espèces choisies pour la plantation des haies, arbres, arbrisseaux ont été toutes choisies dans le guide de plantation du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne. La surlargeur de voie support du fossé à l'entrée de l'opération, sera conservée à l'état naturel.

#### 4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

En phase d'exploitation, les propriétaires des lots construiront leurs bâtiments dans la zone constructible et un entretien régulier des divers réseaux sera prévu.

Un réseau d'eaux usées Ø200 va être créé dans le lotissement « Le Parc d'Activités du Lac ».

Les eaux pluviales de voirie seront collectées par le biais de grilles dotées de décantation et de coudes plongeurs et injectées par des canalisations dans le drain routier, placé dans des structures dites "réservoir" en fond de forme de la voirie. Les eaux en provenance des futures constructions seront infiltrées sur les lots, aucun rejet ne sera admis. Le fossé présent à l'entrée de l'opération sera busé pour permettre l'accès à l'opération. Deux têtes de pont seront mises en place. Contrôle caméra du réseau EP à la charge de l'entreprise titulaire du lot voirie/assainissement, implantations et plans de récolement également.

La collecte des ordures ménagères pourra se faire au porte à porte, la voirie étant adaptée aux préconisations de la COBAS et du SDIS, néanmoins l'aménageur devra se plier à l'avis de la COBAS.

Chaque lot ayant vocation à y installer du commerce ou du service, les projets devront adapter leur aire de collecte en façade de lot, après avoir évalué leurs dimensions et leurs volumes avec les services de la COBAS.

Celle-ci sera intégrée à la demande individuelle de permis de construire de chaque lot.

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

| Grandeurs caractéristiques du projet                           | Valeurs                                                            |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Aire totale :                                                  | 31 757 m <sup>2</sup>                                              |
| Surface de plancher possible (lot 1) : / (lot 2) : / (lot 3) : | 4 300 m <sup>2</sup> / 3 600 m <sup>2</sup> / 7 000 m <sup>2</sup> |
| Surface de plancher possibles totales :                        | 14 900 m <sup>2</sup>                                              |
| Espaces verts :                                                | 15 003 m <sup>2</sup>                                              |
| Surface voirie :                                               | 1 844 m <sup>2</sup>                                               |

## 5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

| Le projet se situe-t-il :                                                                                                                                    | Oui                                 | Non                                 | Lequel/Laquelle ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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"/> | Un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'Etat 4e échéance 2024-2029 a été publié par arrêté préfectoral n° 2024/07/01 le 18 juillet 2024 dans le département de la Gironde. Cependant, l'emprise projet ne se situe pas sur un territoire couvert par ces PPBE, selon les cartes de bruit associées.                                                                                                                             |
| 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"/> | Le diagnostic ZH mené le 13/12/2022 (cf. annexe "4-GUJ33_ZH_SNC_OPUS_TWO_20230322") a conclu à la présence de podzolsols, c'est pourquoi une 2de intervention le 21/03/2023 a permis de réaliser des sondages qui ont montré un NPHE à 1,50 m/TN. Ainsi, le site ne semble pas soumis à des engorgements pérennes dans les 50 premiers cm de sol en période de hautes eaux. Aucune ZH floristique n'a été observé entre le 02/12/2022 et le 16/06/2025. |
| Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Le Maître d'ouvrage s'engage néanmoins à réaliser la pose et le suivi de piézomètres de 3-6 mois et la production de l'étude associée si cela serait jugé nécessaire par les services instructeurs (cf. annexe "15-DECLARATION_HONNEUR_SNC-OPUS-TWO_ZH").                                                                                                                                                                                               |
| Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Plan de prévention des risques de submersion marine. Périmètres de protection installés autour des établissements de conchyliculture et d'aquaculture et des gisements coquilliers. Ce PPR est approuvé par arrêté préfectoral du 19/04/2019.                                                                                                                                                                                                           |
| 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"/>            | Le projet se situe dans une ZRE au titre de l'Aquifère supérieur de référence : Oligocène à l'Ouest de la Garonne (230) ayant pour cote de référence -170 mNGF.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

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

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

| Incidences potentielles |                                                                                                | Oui                      | Non                                 | De quelle nature ? De quelle importance ?<br>Appréciez sommairement l'impact potentiel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ressources              | Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?<br>Si oui, dans quel milieu ?                           | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Aucun prélèvement d'eau n'est prévu dans le cadre du projet d'aménagement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                         | Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Les travaux pour la pose des réseaux enterrés s'effectueront préférentiellement dans la période des basses eaux (entre août et décembre) permettant d'éviter un éventuel rabattement de nappe. Il est à noter que lors de la période des hautes eaux, l'expertise réalisée sur le terrain par la société ENVOLIS a conclu à l'absence d'engorgements pérennes dans les 50 premiers centimètres de sol en période de hautes eaux. |

| Incidences potentielles |                                                                                                                                                                                           | Oui                                 | Non                      | De quelle nature ? De quelle importance ?<br>Appréciez sommairement l'impact potentiel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Milieu naturel          | Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le projet est en adéquation avec les équipements des divers réseaux : la gestion des EP et EU serait préférentiellement mutualisé via les raccordements au projet de lotissement "Le Parc d'activité du Lac". Toutefois, les raccordements pourront être fait en tout indépendance. En effet, la MO dispose d'une servitude de passage et réseau. Donc, sauf avis contraire mentionné dans la convention de servitude, le MO pourrait obtenir les raccordements à la voirie et au réseau sans que le Parc d'Activités ne soit réalisé (cf. rub 4.1 Cerfa). |
|                         | Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | L'opération de construction entraînera l'altération/destruction des habitats naturels situés au droit des surfaces défrichées et imperméabilisées (voirie) qui sont également le support de la faune recensée sur site. Cependant, des mesures d'évitement et de réduction seront appliquées par le porteur de projet (cf. annexe "16-NOTE_INCIDENCES_ENVIRO_20260605"). De plus, la présence d'espaces verts au sein du projet permet de conserver les continuités écologiques au sein du secteur urbanisé.                                               |
|                         | Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le projet n'est pas situé au sein d'un site Natura 2000, mais à 2,5 km du site "Forêts dunaires de la Teste-de-Buch" (FR7200702), site le plus proche. Parmi les espèces floristiques et faunistiques déterminantes, le diagnostic écologique confirme la présence du Lucane cerf-volant (espèce issue de la bibliographie, non observée sur site mais pour lesquelles les habitats sont très favorables à sa présence), du Grand Capricorne (uniquement dans le périmètre élargi) et du Petit rhinolophe (uniquement dans le périmètre élargi).           |
|                         | Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | L'implantation du projet entraînera la consommation d'espaces naturels à savoir lande mésophile, pinèdes de 15 à 25 ans et bosquet d'arbousier sein de la matrice urbaine existante. Cependant, la majorité du boisement classé sera préservé au sud du projet. De plus, le projet s'inscrit dans la continuité urbanistique alentour. Les impacts bruts / mesures ER / impacts résiduels sur les habitats naturels (y compris ceux concernés par les OLD), la faune et la flore sont détaillés dans l'annexe 16.                                          |

|                |                                              |                                     |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Risques</b> | Est-il concerné par des risques naturels ?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Légalement, la commune de Gujan-Mestras ne dispose pas de PPRIF approuvé. Les dispositions dites classiques s'appliquent alors : poteaux incendie, bande d'OLD de 50 m et piste d'accès. A noter que le débroussaillage est autorisé en EBC, ce qui est prévu pour ce projet. Or, les échanges entre le MO et la DDTM Forêt ont permis d'anticiper les dispositions et de prendre celles correspondant au PAC OLD (pas encore entré en vigueur) avec une bande à la terre de 12m (défrichés) à partir de la zone constructible et 38m |
|                | Engendre-t-il des risques sanitaires ?       | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | (débroussaillés) (cf. annexe "13-MOYENS_MIS_EN_OEUVRE_SECURITE_INCENDIE_20260605"). L'analyse des impacts bruts / mesures ER / impacts résiduels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                | Est-il concerné par des risques sanitaires ? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | liées aux habitats/faune compris dans les OLD sont détaillées dans l'annexe "16-NOTE_INCIDENCES_ENVIRO_20260605".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Incidences potentielles |                                                | Oui                                 | Non                                 | De quelle nature ? De quelle importance ?<br>Appréciez sommairement l'impact potentiel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nuisances</b>        | Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | La conversion des sols en zone d'activité économique engendre une augmentation locale minime du trafic. En effet, le projet comprend 3 lots à bâtir, soit un trafic supplémentaire d'environ 30 véhicules par jour. Cette légère hausse de trafic pourra donc être absorbée par le réseau existant et à créer. Ponctuellement, la circulation des engins de chantier lors de la phase travaux viendra s'ajouter au trafic existant. |
|                         | Est-il source de bruit ?                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | En phase travaux (défrichage, terrassement, raccordement aux divers réseaux), la circulation et l'usage d'engins et véhicules motorisés provoqueront des nuisances sonores temporaires et diurne                                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | Est-il concerné par des nuisances sonores ?    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Ces travaux s'opéreront cependant en respect de la législation en vigueur relative aux émissions sonores. En phase d'exploitation, les habitations seront concernées par le bruit de fond relatif à la ville.                                                                                                                                                                                                                       |
|                         | Engendre-t-il des odeurs ?                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                         | Est-il concerné par des nuisances olfactives ? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                         | Engendre-t-il des vibrations ?                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Des vibrations légères seront produites par les engins de chantier en phase travaux. Ces vibrations ne sont pas de nature à impacter l'environnement du projet.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                         | Est-il concerné par des vibrations ?           | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Les vibrations liées à la fréquentation des lieux en phase exploitation resteront ponctuelles et limitées dans le temps.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                         | Engendre-t-il des émissions lumineuses ?       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Des émissions lumineuses nocturnes seront produites pour l'éclairage. Celles-ci viendront s'ajouter aux sources lumineuses déjà en place aux alentours.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                         | Est-il concerné par des émissions lumineuses ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|           |                                       |                                     |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Émissions | Engendre-t-il des rejets dans l'air ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | En phase chantier, les engins utilisés provoqueront l'émission de gaz d'échappement et de poussières lors de leur déplacement et de leur usage. Cependant, cette nuisance sera strictement limitée à la durée du chantier (incidence temporaire).<br>En phase d'exploitation, la circulation des véhicules engendrera également le rejet de gaz d'échappement. Néanmoins, ces incidences ne sont pas de nature à dégrader la qualité de l'air au niveau local. |
|           | Engendre-t-il des rejets liquides ?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Aucun rabattement de nappe sera nécessaire pour l'enfouissement des réseaux a priori. Afin d'éviter un quelconque rabattement, la pose des réseaux enterrés sera réalisée sur la période d'août à dé-                                                                                                                                                                                                                                                          |
|           | Si oui, dans quel milieu ?            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | cembre préférentiellement.<br>Les eaux pluviales en provenance des futures constructions seront infiltrées sur les lots, aucun rejet ne sera admis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Incidences potentielles |                                                                            | Oui                                 | Non                      | De quelle nature ? De quelle importance ?<br>Appréciez sommairement l'impact potentiel                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Émissions               | Engendre-t-il des effluents ?                                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Les eaux usées seront gérées par un réseau gravitaire en Ø200 PVC CR8 ou CR16 avec pente minimale de 5mm/m et mise en place d'un poste de refoulement à l'entrée de l'opération. Le raccordement du refoulement se fera sur le regard à créer dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement « Le Parc d'Activités du Lac ». |
|                         | Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Les déchets qui pourraient être générés lors de la phase chantier seront stockés de manière contrôlée puis pris en charge au sein des filières de traitement adaptées.<br>Les déchets produits en phase exploitation seront collectés et traités via les filières adaptées.                                                             |

|                                    |                                                                                                                                             |                                     |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Patrimoine/Cadre de vie/Population | Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Les aménagements permettant d'assurer une intégration paysagère consistent à conserver le maximum d'arbres dans les espaces libres et dans les lots (arbres à conserver obligatoirement par les acquéreurs), à aménager les stationnements en dalles alvéolaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et à planter des arbres et végétaux d'essences locales dans le cadre des travaux VRD. Nous pouvons prévoir éventuellement l'extinction de l'éclairage public sur certaines plages horaires pour limiter la visibilité du projet la nuit.* |
|                                    | 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 mise en place de cet aménagement amène à reconsidérer le terrain du projet vers une zone à usage d'activités économiques. Néanmoins, le périmètre du projet de construction est à vocation d'urbanisation (zone AUy du PLU en vigueur). Le présent dossier d'examen au cas par cas est basé sur le PLU actuellement en vigueur, le futur zonage étant considéré comme hypothétique à ce stade. D'autre part, nous disposons d'un Certificat d'Urbanisation valide au moment du dépôt du Permis d'Aménager.                                         |

\*Aucun plan de composition paysager n'est disponible à ce jour. L'architecte prescrira des solutions d'intégration des constructions, comme la limitation des hauteurs des bâtiments ou le choix des couleurs de revêtements, etc. A noter tout de même que le projet ne sera pas visible depuis le domaine public, car il est entouré d'EBC et du projet du Parc d'Activités du Lac. De plus, les reculs imposés par la DDTM ne permettent pas de créer des franges végétales là où les constructions pourraient être plus visibles.

Le plan de composition distinguant les EBC internes et externes aux lots et faisant apparaître les arbres à planter et à conserver est disponible en annexe "6-PLAN DE COMPOSITION-2025 I I 05".

---

**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 :

L'analyse du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés ayant fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale ou d'une évaluation environnementale a été menée en annexe "17-EFFETS\_CUMULES". L'analyse porte également sur les effets cumulés potentiels engendrés par la création de l'opération du parc d'activités du lac, jouxtant le présent projet au nord.

---

**6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).**

Les synthèses du diagnostic écologique 4 saisons, du diagnostic zones humides, de l'étude hydrogéologique ; l'analyse complète des impacts bruts sur les habitats naturels (y compris ceux concernés par les bandes OLD), la flore et la faune ; la proposition des mesures d'évitement et de réduction sous forme de fiches opérationnelles ; l'analyse des impacts résiduels du projet ; la conclusion quant à la nécessité de rédiger un dossier DDEP sont disponibles en annexe "16-NOTE\_INCIDENCES\_ENVIRO\_20260605".