PA.2 **NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET**

Le Domaine de Saint Roch

lieu-dit "La Nauze"
33 490 VERDELAIS

Cadastre Section C numéros 915 et 1399

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	AL	09/06/2020	Première édition.
B			
C			

Dossier n° L2016100
Juin 2020

Suivi par AL
Responsable OP

GÉOMÈTRE EXPERT - MAÎTRE D'OEUVRE VRD

abac Géo Aquitaine
Géomètres-Experts
Au-delà de la mesure

OLIVIER PACHEN
JEAN-MARC NIAUSSAT
XAVIER de GOUVILLE
THIERRY NAVARRA

LANGON Cedex - 33212 - ZI DUMES, BP 30253, 3 Rue Condorcet - Tél : 05 56 63 17 30 - langon@abacgeoaquitaine.com
ARTIGUES PRES BORDEAUX - 33370 - 25 Boulevard de Feydeau - CS 30113 - Tél : 05 56 86 72 54 - artigues@abacgeoaquitaine.com
BEGLES-33130 - 24 Quai du Président Wilson - Tél : 05 56 49 42 64 - begles@abacgeoaquitaine.com
LA TESTE DE BUCH (Bureau secondaire), 33260 - 40 Boulevard du Pyla - Tél : 05 57 15 74 12 - lateste@abacgeoaquitaine.com

MAÎTRE D'OUVRAGE

TerrAquitaine

SARL TERRAQUITAINE
7 impasse Rudolf Diesel
33700 MERIGNAC

NOTICE DESCRIPTIVE DU LOTISSEMENT

« Le Domaine de Saint Roch »

Commune de VERDELAIS

Maître d'Ouvrage :

S.A.R.L. TERRAQUITAINE

7 impasse Rudolf Diesel – 33700 MERIGNAC

Maître d'œuvre :

SELARL ABAC GEO AQUITAINE – Géomètres-Experts

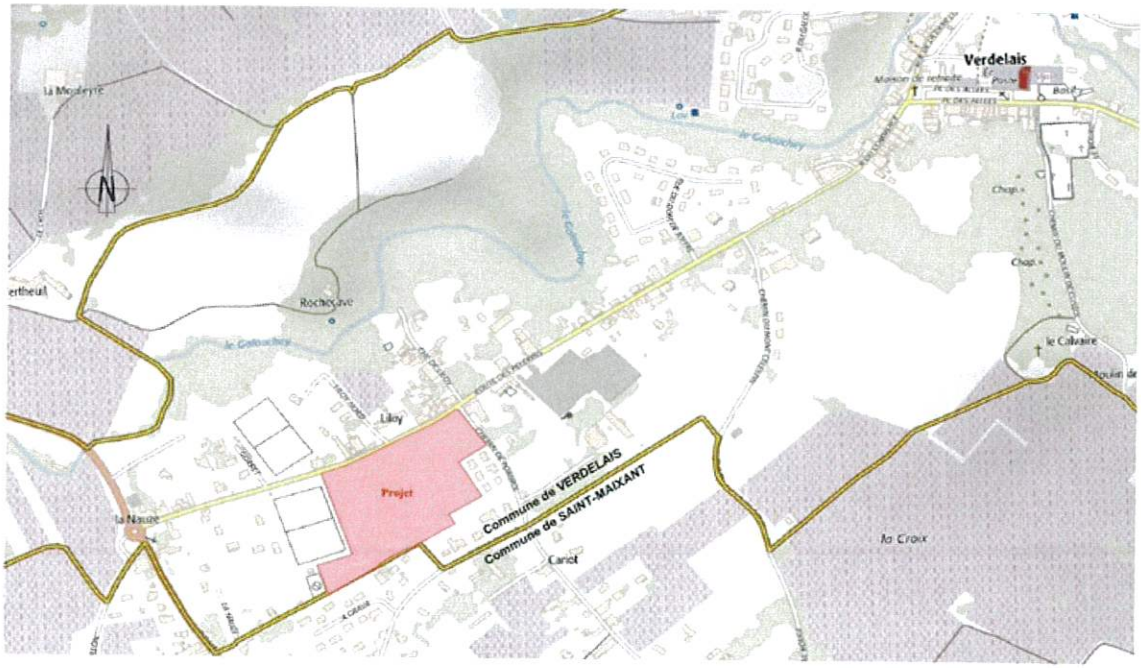
BP 30253 - ZI DUMES – 33 212 LANGON CEDEX

La présente note a pour objet de présenter le projet de réalisation d'un lotissement composé de 26 parcelles de terrains à bâtir, sur un terrain sis au lieu-dit « La Nauze » à VERDELAIS.

1 ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

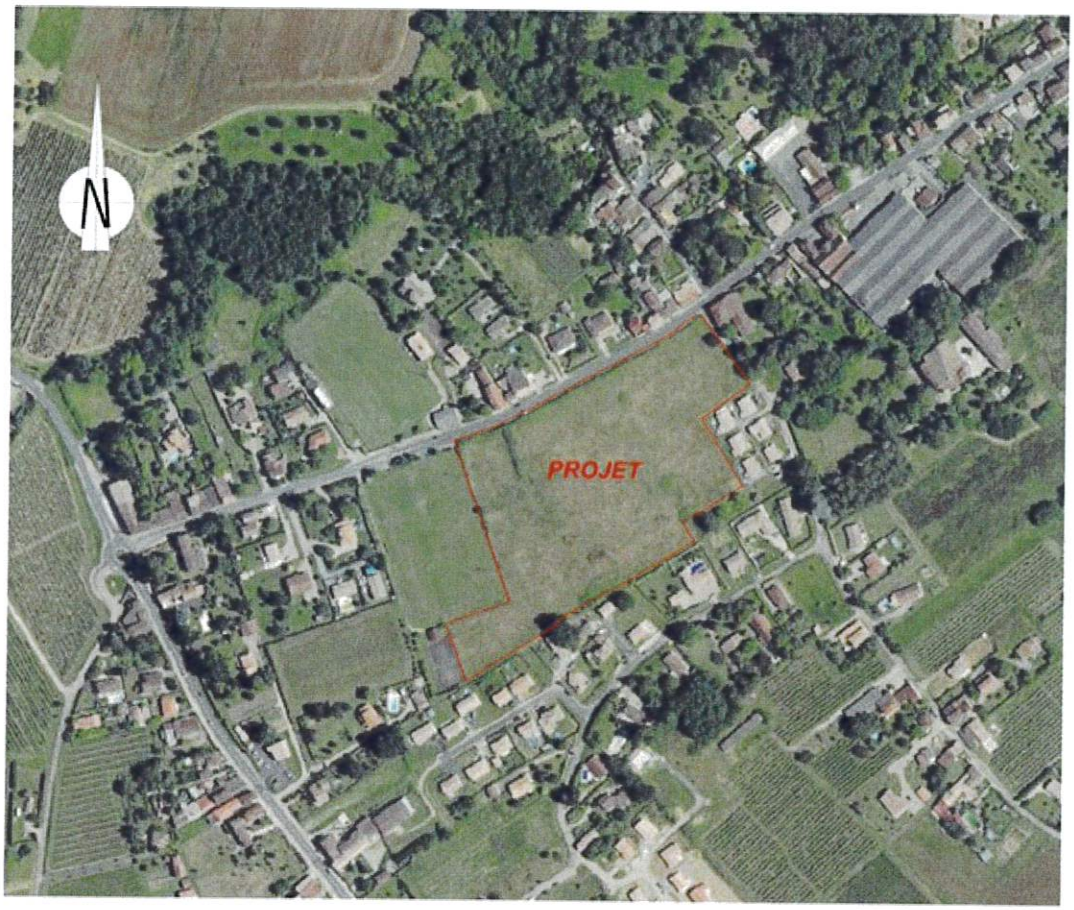
1.1 Situation – Environnement

Le terrain à aménager se situe au Sud-Ouest du centre bourg de Verdelais, en limite avec la Commune de Saint-Maixant.



Le terrain à aménager confronte:

- Au Nord, la route départementale n°120 puis des propriétés bâties avec des constructions anciennes et nouvelles
- Au Sud, des propriétés bâties avec des constructions récentes situées sur la Commune de Saint-Maixant
- A l'Est, un ensemble de six constructions récentes et la Voie Communale n°12
- A l'Ouest, un stade de football



1.2 État initial du Site

Le terrain objet du Permis d'Aménager est actuellement une pairie partiellement clôturée qui domine la Route Départementale n°120.

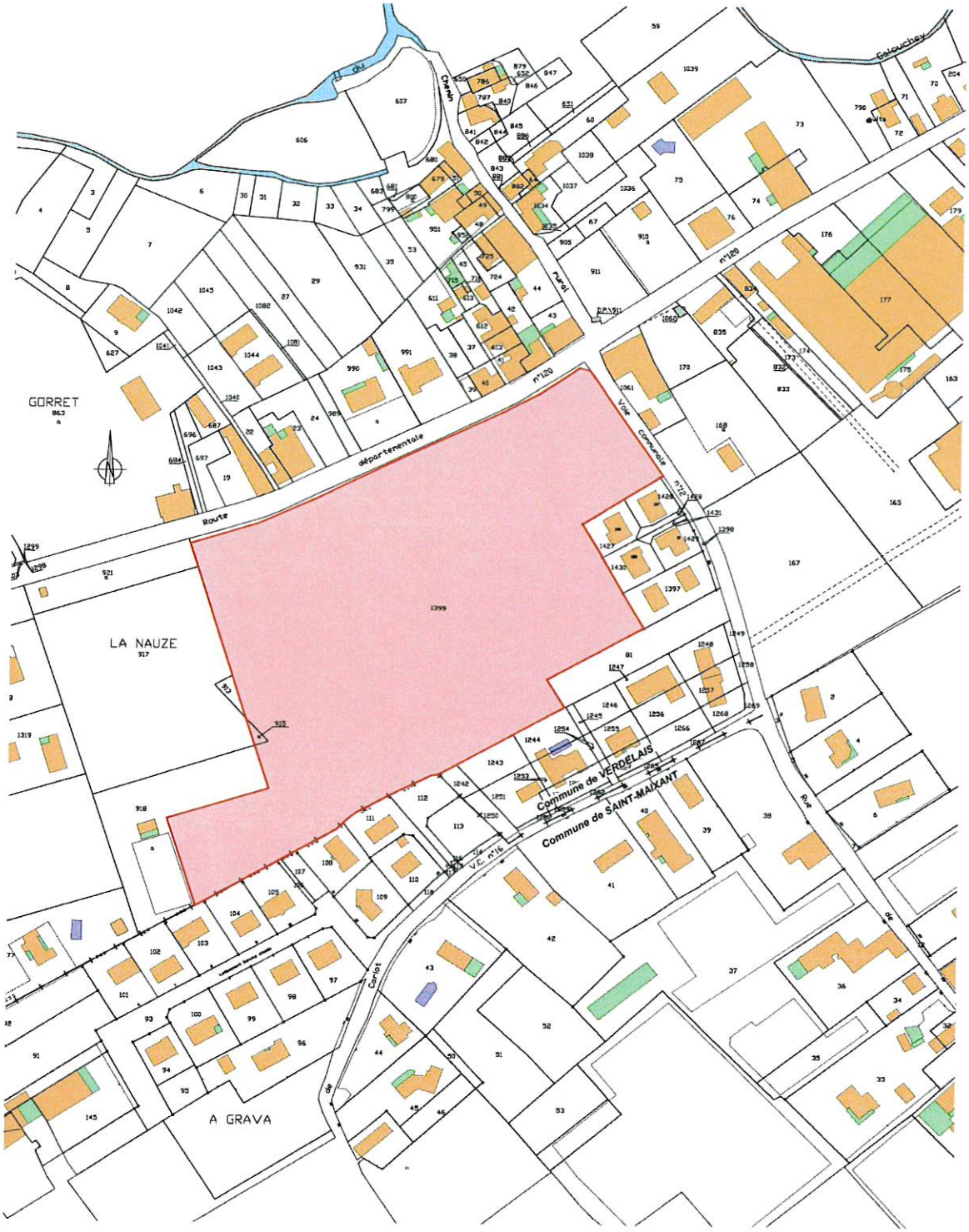
Sa topographie présente une pente moyenne de 3% selon un axe Nord-Est / Sud-Ouest.

2 CADASTRE-URBANISME-REGLEMENTATION

Cadastre

Le périmètre d'opération est cadastré section C numéros 915 et 1399 sur la Commune de VERDELAIS.

Il représente une superficie mesurée avant bornage de 31023 m².



Urbanisme

Le terrain d'assiette du projet se situe en zone AU du PLU de la Commune de VERDELAIS. Une petite partie située au Sud-Est du terrain se trouve en zone Ub.

Le projet respecte l'Orientation d'Aménagement du PADD actuel.

Les futures constructions et leur implantation seront réglementées par le règlement du lotissement.

La surface de plancher fixée à 5980m² sera répartie uniformément entre les lots, soit 230m² par lot.

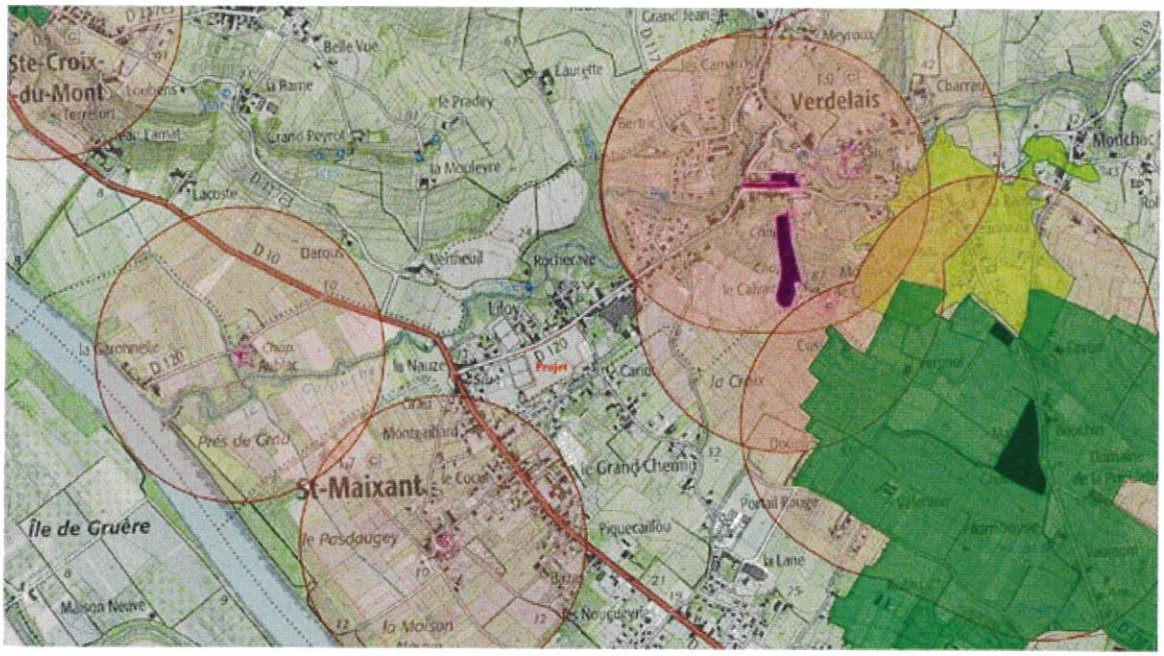
Réglementation

Le projet de lotissement présenté ne rentre dans aucune des catégories d'aménagement que prévoit l'article R.122-2 du code de l'environnement (création d'un lotissement dans une commune dotée d'un PLU créant une surface de plancher inférieure à 10 000 m² et dont le terrain d'assiette est inférieur à 5ha).

Ainsi, ce projet n'est soumis ni à étude d'impact, ni à demande de cas par cas.

De plus, compte tenu de sa nature, il ne nécessitera aucune demande de défrichement.

Enfin, le projet n'est pas situé dans le périmètre de protection des bâtiments historiques.



3 PROJET D'AMÉNAGEMENT

La société TERRAQUITAINE, titulaire d'un sous seing privé sur les parcelles cadastrées Section C numéros 915 et 1399, se propose de l'aménager sous forme d'un lotissement composé de 26 parcelles de terrain à bâtir en construction libre pavillonnaire dont les surfaces sont généralement de l'ordre de 700m² pour les plus petits et de 800 à 1100m² pour les autres.

Chaque lot est destiné essentiellement à recevoir des constructions à usage d'habitation. Ils ne pourront recevoir qu'une seule maison d'habitation supportant un seul logement.

Les acquéreurs des lots auront la possibilité d'implanter les constructions en ordre semi-continu ou discontinu et respecteront les zones d 'implantation définies sur le plan de composition. Dans la bande des 20 mètres par rapport l'alignement, un sens de faîtage sera imposé.

La surface dédiée aux espaces verts et espaces libres communs représente près de 20% de la surface totale du lotissement.

Le plan de composition a fait l'objet d'une présentation préalable par le Maître d'Ouvrage à la mairie de Verdelais.

Desserte de l'opération

La desserte des lots se fera par l'intermédiaire de voies nouvelles, l'une aménagée en impasse et se raccordant sur le route départementale n°120 et l'autre permettant, outre la desserte des lots, le maillage avec la Voie Communale n°12.

Aussi et dans le respect de l'Orientation d'Aménagement du PADD actuel, divers maillages de voies et de cheminements piétons seront prévus au sein de l'opération.

Les voies nouvelles aménagées présenteront une largeur de plateforme de 8 mètres minimum composée généralement de 5 mètres de voie circulable, 1,5 mètres de trottoir enherbé et 1,5 mètres de trottoir calcaire. Certaines portions de la voie nouvelle et notamment l'axe Nord/Sud seront complétées par de larges espaces verts et espaces libres communs plantés, disposés de part et d'autre de la voie.

Dans la partie terminale de la voie nouvelle à créer en impasse, une aire de retournement conforme aux normes et prescriptions en vigueur pour la circulation des véhicules du SDIS et du SICTOM sera aménagée de manière à ce que les véhicules de services puissent faire aisément demi-tour. Le même type de placette sera aménagée sur l'autre voie.

Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules seront réalisées en dehors de l'emprise commune conformément au règlement du lotissement.

Il sera exigé 2 places par logement à aménager **en dehors du garage** par chaque acquéreur sur son lot et à ses frais. Ces places prendront la forme de parking de midi avec implantation du portail en retrait. La longueur d'une place de stationnement est au minimum de 5 mètres.

4 EQUIPEMENTS COLLECTIFS – RESEAUX

La position des éléments de réseaux figurant sur les plans pourra faire l'objet d'une modification de position en phase travaux sur demande du lotisseur sans que l'acquéreur puisse s'y opposer.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des espaces communs (chaussée, accès, trottoirs, espaces verts) feront l'objet d'une solution compensatoire sur l'opération permettant de ne rejeter à l'exutoire public qu'un débit de fuite de 3 l/s/ha maximum. Elles seront récupérées via les pentes en long et en travers de la chaussée dans des grilles ou des grilles avaloirs puis seront injectées dans une structure de stockage sous espaces verts réalisée en cailloux 11/22 roulé SGC permettant de stocker le volume nécessaire résultant de l'imperméabilisation des espaces communs.

Dans cette structure de stockage, les eaux seront diffusées via un drain Ø300 puis seront rejetées par régulation dans le réseau existant sous la Route Départementale n°120. Un régulateur de débit permettra de limiter le débit de rejet à 3l/s/ha maximum.

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des lots feront l'objet de solutions compensatoires individuelles. Ainsi, chaque acquéreur devra mettre en place une solution compensatoire individuelle sur son lot et à ses frais dont le volume sera fonction de la surface imperméabilisée créée sur son lot. Ces eaux seront ainsi stockées sur chaque lot dans des massifs en briques creuses ou similaires et seront rejetées dans le plot de branchement ou dans l'attente prévus à cet effet avec un débit de fuite de 3 l/s/ha maximum. Ces solutions seront dimensionnées selon les prescriptions mentionnées dans la note de calcul.

Chaque lot disposera en façade d'un regard de branchement simple ou double raccordé au réseau du projet.

Eaux usées

Un réseau d'évacuation gravitaire des eaux usées Ø160 sera créé sous les voies nouvelles afin de recueillir les eaux usées des lots. Il sera raccordé au réseau existant sous la Route Départementale n°120.
Chaque lot sera équipé d'un plot de branchement simple ou double permettant de rejeter ses eaux usées de manière gravitaire dans les réseaux à créer.

L'ensemble des travaux y compris les raccordements sur le réseau public sera réalisé sous contrôle du service Gestionnaire afin d'être rétrocédé à terme à la collectivité.

Eau potable - Protection contre l'incendie

Les lots seront desservis en eau potable à partir du réseau à poser sous la voie nouvelle du programme canalisé en PVC Ø110 puis PVC Ø63. La canalisation principale sera raccordée au réseau existant sous la Route Départementale n°120.

L'alimentation en eau potable de chaque lot sera assurée par la mise en place d'un branchement individuel en PE Ø25 ou PE Ø32 et d'une fosse à compteur au sol situé sur le Domaine Public.
L'entreprise en charge des travaux se conformera aux prescriptions et au cahier des charges du fermier chargé de l'exploitation du réseau et sous son contrôle.

La défense incendie est assurée par la pose d'un poteau incendie sous la voie nouvelle et situé à moins de 200m de tous les lots. Cet emplacement devra être validé par les services du SDIS lors de l'instruction du présent Permis d'Aménager.

Électricité – Eclairage public

Les lots seront desservis en électricité à partir d'un réseau souterrain basse tension à créer et qui sera raccordé au réseau existant situé sur la Voie Communale n°12, après étude et validation par les services techniques d'ENEDIS.
Chaque lot sera équipé d'un branchement sous la forme d'un coffret de façade de type coffret CIBE, CGV ou REMBT.

L'éclairage public sera assuré par la mise en place de candélabres LED à poser à l'intérieur de l'opération et sera raccordé à un comptage séparé. Le modèle de candélabre à poser sera défini en accord avec les Services Techniques municipaux.

Télécom

Les lots seront desservis en télécom à partir d'un réseau souterrain à créer et raccordé au réseau télécom existant situé sur la Voie Communale n°12, après étude et validation par les services d'Orange.

Chaque lot sera doté d'un regard béton 40x40 relié à ce réseau (hors câblage).

Le projet sera établi selon les normes et les prescriptions des services d'Orange.

Ordures Ménagères

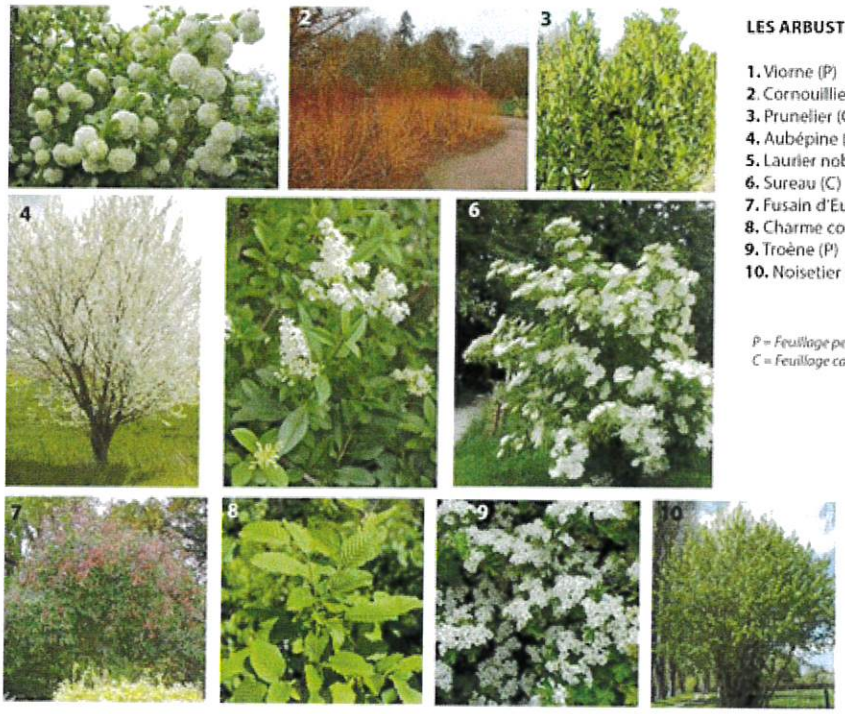
La voie et les girations ont été dimensionnées pour recevoir les circulations d'engins de collecte des ordures ménagères. Une placette de retournement sera créée en position terminale de la voie nouvelle en impasse et sera dimensionnée pour les manœuvres des engins de collecte.

5 ESPACES VERTS ET ESPACES LIBRES COMMUNS

La surface dédiée aux espaces verts et espaces libres communs représente près de 20% de la surface totale du lotissement.

Un arbre existant au Nord-Est du terrain sera conservé et des plantations d'arbres accompagneront les nouvelles voies.

Les espaces verts et espaces libres communs seront plantés d'arbres de moyen et grand développement, ainsi que de haies libres et variées (cf PA4 Plan de composition). Ces deux strates végétales seront bénéfiques pour la biodiversité. Les végétaux seront choisis parmi les essences suivantes :



LES ARBUSTES

1. Viorne (P)
2. Cornouillier sanguin (C)
3. Prunelier (C)
4. Aubépine (C)
5. Laurier noble (P)
6. Sureau (C)
7. Fusain d'Europe (C)
8. Charme commun(P)
9. Troène (P)
10. Noisetier (C)

P = Feuillage persistant
C = Feuillage caduc

6 MESURAGES ET BORNAGE

Le bornage sera exécuté par ABAC GEO AQUITAINE SELARL de Géomètres-Experts : Olivier PACHEN - Xavier de GOUVILLE – Jean-Marc NIAUSSAT – Thierry NAVARRA - Zone Industrielle Dumès – 3 Rue Condorcet – BP 30253 _ 33212 LANGON CEDEX.

Les lots seront délimités par le Géomètre, auteur du projet et les limites matérialisées par des bornes. L'acquéreur devra prendre soin de la conservation de ces repères jusqu'à la construction des clôtures.

Toute vérification et reconstitution du piquetage, par suite de la disparition des repères, sera effectuée par le même Géomètre, aux frais du lotisseur jusqu'à la vente du lot et aux frais de l'acquéreur une fois le lot vendu.

PA.3 PLAN TOPOGRAPHIQUE ET D'ETAT DES LIEUX

Le Domaine de Saint Roch

lieu-dit "La Nauze"
33 490 VERDELAIS

Cadastre Section C numéros 915 et 1399

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	AL	09/06/2020	Première édition.
B			
C			

Echelle 1/800

Dossier n° L2016100
Juin 2020

Suivi par AL
Responsable OP

GÉOMÈTRE EXPERT - MAITRE D'OEUVRE VRD

abac Géo Aquitaine
Géomètres-Experts
Au-delà de la mesure

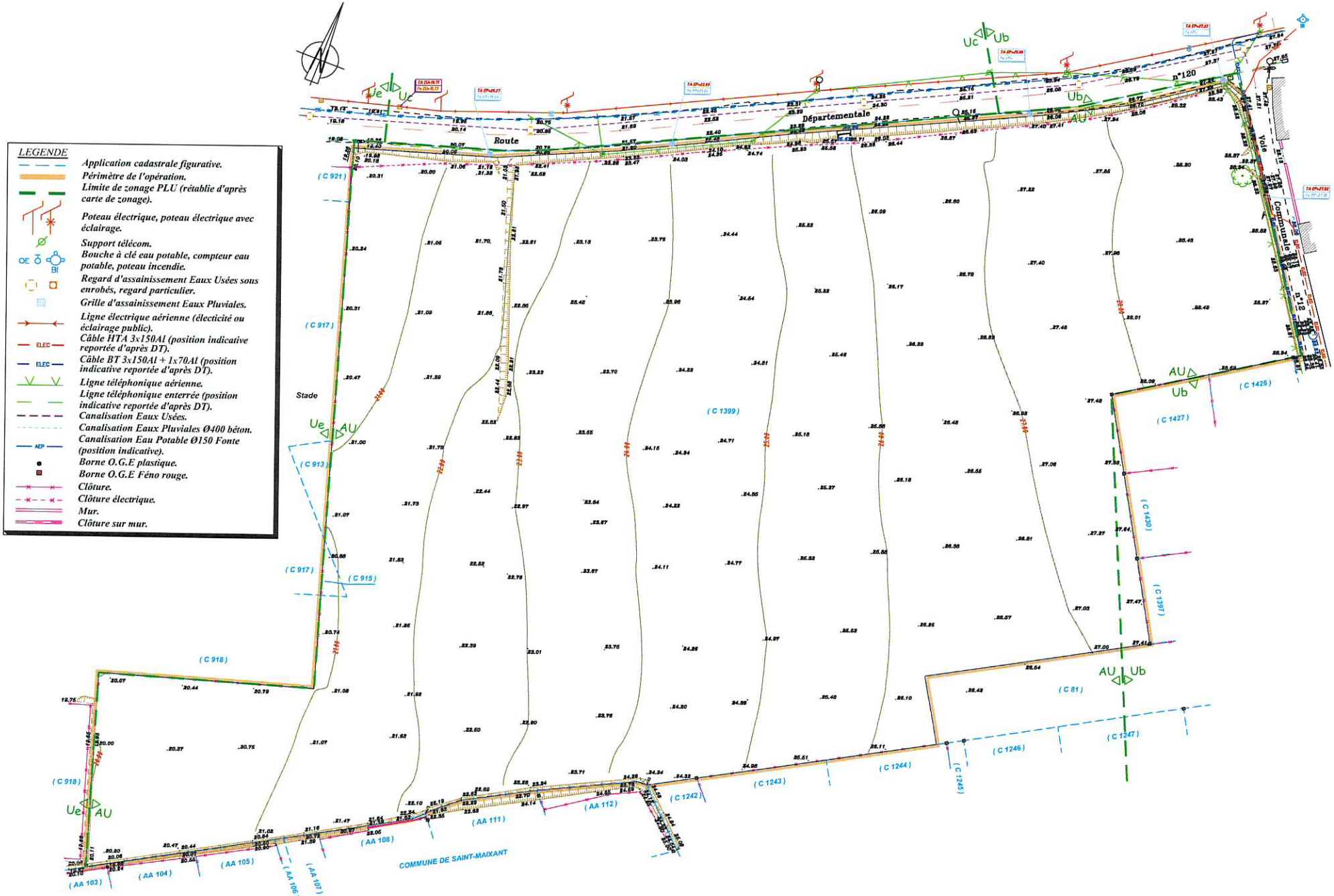
Olivier PACHEN
Jean-Marc NIAUSSAT
Xavier de GOUVILLE
Thierry NAVARRA

LANGON Cedex - 33212 - ZI DUMES, BP 30253, 3 Rue Condorcet - Tél : 05 56 63 17 30 - langon@abacgeoaquitaine.com
ARTIGUES PRES BORDEAUX - 33370 - 25 Boulevard de Feydeau - CS 30113 - Tél : 05 56 86 72 54 - artigues@abacgeoaquitaine.com
BEGLES-33130 - 24 Quai du Président Wilson - Tél : 05 56 49 42 84 - begles@abacgeoaquitaine.com
LA TESTE DE BUCH (Bureau secondaire), 33260 - 40 Boulevard du Pyla - Tél : 05 57 15 74 12 - lateste@abacgeoaquitaine.com

MAITRE D'OUVRAGE

TerrAquitaine

SARL TERRAQUITAINE
7 impasse Rudolf Diesel
33700 MERIGNAC



Les coordonnées planimétriques sont rattachées au système RGF93 CC45.
Nivellement rattaché au N.G.F.