

# Le Domaine de Saint Roch

lieu-dit "La Nauze"  
33 490 VERDELAIS

*Cadastre Section C numéros 915 et 1399p*

## DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER MODIFICATIF PA INITIAL N° 33 543 22 P0001

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	AL	10/01/2022	Première édition.
B	AL	03/07/2023	Demande de PA MODIF
C			

Dossier n° L2016100  
Juillet 2023

Suivi par AL  
Responsable OP

GÉOMÈTRE EXPERT - MAÎTRE D'OEUVRE VRD

MAÎTRE D'OUVRAGE



ARTIGUES PRÈS BORDEAUX  
LANGON-LA TESTE DE BUCH  
CREON-CASTELNAU DE MEDOC  
Tél : 05 56 63 17 30  
langon@abacgeoaquitaine.com



SARL TERRAQUITAINE  
7 impasse Rudolf Diesel  
33700 MERIGNAC

## PROGRAMME D'AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT

### Le Domaine de Saint Roch

#### Commune de Verdelaïs

Maître d'Ouvrage :

**SARL TERRAQUITAINE**

7 impasse Rudolf Diesel – 33700 MERIGNAC

Maître d'œuvre :

**SELARL ABAC GEO AQUITAINE - Géomètres-Experts**

BP 30253 - ZI DUMES – 33 212 LANGON CEDEX

## **1 TERRAIN**

### **1.1 Situation**

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

Il 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 Topographie

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 PLAN DE MASSE

### 2.1 Superficie à aménager

Le projet présente une superficie totale à aménager de 10 687m<sup>2</sup>. La surface à aménager correspond à la surface totale des espaces communs (chaussée, accès, trottoirs, espaces verts).

### 2.2 Voirie

La desserte de l'opération se fera par l'intermédiaire de voies nouvelles **aménagées en impasse** ~~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.~~

Les voies nouvelles (circulation à double sens), d'une largeur de plateforme de 8m minimum, seront aménagées de la façon suivante :

- chaussée en enrobés denses noirs : 5,0m
- trottoir enherbé : 1,5m
- trottoir calcaire : 1,5m
- espace vert planté : largeur variable selon position définie sur le plan de composition

### Chaussée

La structure de chaussée est basée sur une qualité de sol supposée PF2. Si, ponctuellement ou sur l'ensemble, ces critères n'étaient pas respectés, le sol serait éventuellement amélioré par la mise en place d'un géotextile ou d'une couche de grave anti-contaminante, ou par des purges ponctuelles, à la charge de l'entreprise. Des essais à la plaque seront réalisés en fond de structure (arase de terrassement) et devront présenter une portance supérieure à 50 MPa. Des essais seront également réalisés sur structure, avant réalisation des enrobés et devront présenter des résultats supérieurs à 70 MPa.

La structure de voirie sera réalisée sur géotextile anti-contaminant en GNT 40/70 ou en matériau concassé béton, sur 0,30m minimum. Elle sera fermée par un matériau similaire plus fin, de granulométrie 0/20 à 0/31,5 sur 0.20m d'épaisseur. L'ensemble de la structure devra présenter une épaisseur minimale de 0,50m après compactage. D'autres matériaux et d'autres structures pourront être proposés par l'entreprise en charge des travaux mais devront impérativement répondre aux critères définis plus haut et devront être validés en amont par le Maître d'œuvre.

La structure de chaussée devra répondre à une classe de trafic T5.

La chaussée sera revêtue d'un enrobé dense noir 0/10, dosé à 120 kg/m<sup>2</sup>.

### **Placette de retournement**

~~Une placette de retournement sera aménagée dans la partie terminale de la voie nouvelle en impasse, permettant la manœuvre des véhicules du SDIS et du SICTOM. Le même type de placette sera aménagée sur l'autre voie. Elles seront revêtues en enrobés denses noirs. La structure de chaussée sera identique à celle de la voirie.~~

Dans les parties terminales des voies nouvelles 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.

### **Accès aux lots**

Les accès aux lots seront réalisés de la façon suivante :

- Géotextile
- 0,30 m de GNT 40/70
- 0,20 m de GNT 0/20 à 0/31,5
- 0,05 m d'enrobés denses noirs 0/10, dosé à 120 kg/m<sup>2</sup>

### **Trottoir calcaire**

Les cheminements piéton calcaire seront réalisés de la façon suivante :

- Géotextile,
- 0,30 m de GNT 40/70,
- Revêtement en calcaire dur ou similaire sur 0,10 m d'épaisseur minimum après cylindrage

Les cheminements piéton calcaire seront aménagés sur une largeur de 1.50m et auront une pente transversale vers la chaussée de 2 cm/m maximum.

### Trottoir enherbé

Les cheminements piéton enherbé seront engazonnés et seront aménagés sur une largeur de 1.50m. Ils auront une pente transversale vers la chaussée de 2 cm/m maximum.

### Bordures

Le profil en travers de la chaussée sera monopente.

Des bordures T2, A2, P1, CC1 et des parpaings pleins seront posées en délimitation de la chaussée, des accès aux lots et des aires de retournement.

L'ensemble sera posé sur un lit de béton maigre de 0,10 m d'épaisseur débordant de 0,10 m de part et d'autre.

### Signalisation horizontale et verticale

Un panneau STOP et une ligne de marquage seront mis en place en sorties d'opération.

### Aménagement sur Domaine Public

Il est prévu l'aménagement d'une plateforme d'arrêt de bus en béton balayé le long de la Route Départementale n°120, non compris mobilier et marquage au sol.

De plus, un plateau surélevé sera aménagé sur la Route Départementale n°120 en entrée d'opération et sous contrôle du Centre Routier Départementale de la Gironde et de la Commune de Verdélais.

## 3 Assainissement

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

~~Ces solutions seront à la charge des acquéreurs et seront dimensionnées selon les prescriptions mentionnées dans la note de calcul.~~

Conformément au rapport des investigations hydrogéologiques réalisées le 21 juillet 2022 par le bureau d'étude GESOLIA (rapport en annexe 1 de la Note de Calcul), le bassin versant de la zone à prendre en compte dans la gestion des eaux pluviales du projet est constitué de l'emprise totale du projet augmenté du bassin versant amont de 4600m<sup>2</sup> dont 200m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées. Un bassin versant unique a été ainsi défini dont les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation feront l'objet d'une solution compensatoire sur l'opération.

Le rapport précise également que la gestion des EP par infiltration n'est pas pertinente du fait de la présence de matériaux de très mauvaise perméabilité. Les eaux pluviales seront ainsi stockées sur l'emprise du projet avant d'être rejetées par régulation vers un exutoire fonctionnel. Enfin, aucune arrivée d'eau n'a été observée dans les sondages réalisés à la pelle mécanique jusqu'à 3.20-3.40m/sol le jour des investigations.

La récupération des eaux pluviales de la voirie se fera par l'intermédiaire de bordures et de caniveaux assurant le guidage des eaux jusque dans des grilles ou des grilles avaloirs. Le captage des eaux du bassin versant amont se fera quant à lui par l'intermédiaire d'une noue pratiquée au Sud-Est, en périphérie du projet. Les eaux seront ensuite envoyées dans une structure de stockage sous espaces verts réalisée en ballast 20/50 (indice de vide de 45% - fiche technique produit en annexe 2 de la Note de Calcul) ou équivalent. Dans cette structure de stockage, les eaux seront diffusées via un drain Ø300 puis seront rejetées par régulation dans le réseau existant le long de la Route Départementale n°120. Un ouvrage de régulation T1 Light permettra de limiter le débit de rejet à 3l/s/ha.

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des lots feront quant à elles, l'objet de solutions compensatoires individuelles de type massifs en briques creuses ou similaires permettant leur stockage avant le rejet d'un débit régulé à 3l/s/ha dans le réseau à créer sur l'opération. Le volume déterminé sera fonction de la surface imperméabilisée créée sur chacun des lots. Ces solutions individuelles de stockage seront à réaliser par chaque acquéreur sur leur lot et à leurs frais, conformément au schéma de principe annexé à la Note de Calcul.

### **3.2 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.

## **4 RESEAUX DIVERS– ESPACES VERTS**

### **4.1 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 située sur le Domaine Public **ou d'une borne murale en façade sur lot suivant emplacement sur le plan PA8-5.**

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.

### **4.2 Électricité – Éclairage 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.

### **4.3 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.

### **4.4 Espaces Verts – Espaces libres communs**

**L'utilisation de produits phytosanitaires est proscrite sur l'emprise totale du lotissement.**

La surface dédiée aux espaces verts et espaces libres communs représente plus de **20%** ~~19%~~ 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. Cet arbre sera protégé durant toute la période de chantier sur un périmètre équivalent à son envergure.

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 ARBRES**

- 1. Charme fastigié -GD
- 2. Erable champêtre -MD
- 3. Chêne pédonculé -GD
- 4. Noyer -GD

PD = Petit développement  
 MD = Moyen développement  
 GD = Grand développement



**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