

Commune de BAZAS (33430)
Lieux-dits : " Lagrange-est, La fleur "

PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES
DE LADILS

Création de 3 MACRO-LOTS subdivisibles en 17 lots
de terrain dévolus aux activités économiques

PROGRAMME DES TRAVAUX & PLANS DE DESSERTE

PHASE :

PERMIS
D'AMENAGER

Equipe pluridisplinaire :

ATELIER PAYSAGES GRAZIELLA BARSACQ
Paysagiste
77ter, Chemin des plateaux - 33270 FLOIRAC
Port.:06.86.82.77.17
e-mail : graziella.barsacq@orange.fr

A FLEUR DE TERRES
Mme Fabienne Bignolles - Paysagiste
Lieu-dit : "Roux" - 33124 AILLAS
Port.:07.60.90.19.77
e-mail : afleurdeterres@gmail.com

MAÎTRE D'OUVRAGE :

ATLANTIQUE GASCOGNE
représentée par M. BARES Jean-Marie
27, Rue Alessandro Volta - Espace Mérignac Phare
33697 MERIGNAC

SCP Philippe ESCANDE
Géomètre Expert DPLG - M.O VRD
46, route de Roaillan 33210 LANGON
tél : 05.56.76.80.40 - fax : 05.56.76.80.58
e-mail : philippe.escande@wanadoo.fr



CREATION D'UNE ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES
Création de 3 macro-lots, subdivisibles en 17 lots maximum de terrain

PROGRAMME DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

1 - PRÉSENTATION

Le présent programme des travaux a pour but de définir et préciser les prescriptions relatives à la réalisation des travaux V.R.D. nécessaires à l'aménagement du projet de lotissement :

Sis lieu-dit « LAGRANGE-EST » à BAZAS

Maître d'ouvrage : ATLANTIQUE GASCOGNE
Représentée par M. BARES Jean-Marie
Espace Mérignac Phare – BP 10288
27, Rue Alessandro Volta – 33697 MERIGNAC CEDEX

2 - TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

Les travaux d'aménagement se dérouleront conformément au programme général défini ci-dessous et conformément aux plans ci-joints :

- PA 8.1 - Assainissement Eaux Pluviales
- PA 8.2 - Assainissement Eaux usées
- PA 8.3 - Électricité Basse Tension & Éclairage public
- PA 8.4 - Téléphone & Fibre optique
- PA 8.5 - Adduction Eau Potable & Défense Incendie
- PA 8.6 - Réseau Gaz
- PA 8.7 - Aménagement Paysager
- Annexes : Clôture de protection & Gestion des parties communes

2.1 – ACCÈS

Les lots seront desservis par une nouvelle voie à créer à partir de la Route départementale n° 932 e (délaissé de la R.N. 524).
L'organisation spatiale de l'opération reprend les prescriptions générales énoncées dans l'étude paysagère de à Fleur de Terres.

2.2.1 - Emprise voie nouvelle

Elle se décomposera de la manière suivante (Cf. Vues et Coupes – PA 5)

- A l'entrée de l'opération, une voie d'une emprise totale de 22.0 m avec :
 - Chaussée de 6.0 m de large
 - Espace vert de 6.0 m de large comprenant un fossé de 4.0 m de large et une haie bocagère de 2.0 m de large
 - Espace vert de 10.0 m de large avec un cheminement piéton de 1.50m de large
- puis, une voie d'une emprise totale de 14.0 m avec :
 - Chaussée de 6.0 m de large
 - Espace vert de 4.0 m de large traité sous forme de noue
 - Espace vert de 4.0 m de large avec un cheminement piéton de 1.50m de large, situé le long des lots et un espace paysager

2.2.2 – Structure de chaussée

- Géotextile de type "bidim" ou similaire (200 gr / m2)
- Couche de fondation en calcaire ou traitement de sol en place à la chaux et/ou au ciment
- Grave Bitume (ép. 0,12 m après compactage)
- Couche de roulement : enrobé (en 0,06 m après cylindrage)

2.2.3 – Bordures et trottoirs

Cette voie présentera un profil à simple dévers calé par des bordures trottoirs de type T2 arasé ou similaire.
Le cheminement piéton de 1,5 m de large aura une finition enherbée.

2.3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux de pluies issues des lots :

Les eaux pluviales issues des lots seront traitées individuellement au sein de chaque lot. Les acquéreurs des lots devront prévoir dans leur projet la mise en place d'un système de rétention interne avec rejet vers une regard particulier avec ajutage de type Polytek. Cet ouvrage de régulation permettra le rejet du débit autorisé, à savoir 3l/s/ha par lot, et ce, vers le réseau à créer au sein de l'opération.

Les eaux de ruissellement issues de la voie, trottoirs, espaces verts compris les eaux régulées issues des lots :

Les eaux pluviales issues de l'emprise voirie, accès et espaces verts seront recueillies gravitairement dans une noue paysagère le long de la voie à créer. Des grilles avaloir, posées au sein des noues, réguleront ces dernières vers le massif stockant sous chaussée (en mode surverse). Ces eaux seront acheminées vers le fossé existant via un ouvrage de régulation type CUB 2, qui sera posé en sortie de zone de stockage et bien en amont du rejet exutoire.

Ces ouvrages devront assurer le débit de fuite maximum de 3 l / s / ha conformément aux prescriptions de la loi sur l'Eau.

Le détail et le dimensionnement de ces ouvrages seront définis au vu des calculs inclus dans le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'Eau après acceptation par les services de la DDAF (police des Eaux).

2.4 – EAUX USEES

Les eaux usées issues de chaque lot seront recueillies dans un réseau enterré gravitaire à réaliser sous l'emprise des voies nouvelles et ce, jusqu'au regard de visite de raccordement à l'entrée de l'opération.

Le raccordement au réseau existant est sous maîtrise d'Ouvrage du Gestionnaire.

La conformité du réseau sera conditionnée par un contrôle d'étanchéité et un passage caméra.

2.5 – ÉLECTRIFICATION BASSE TENSION

(Sous réserve de modifications après étude par le service gestionnaire)

Effacement de la ligne HTA existante sur un linéaire de 270 m environ sous maîtrise d'Ouvrage des Régies de Bazas. En attente de l'étude de faisabilité par les Régies d'Électricité de BAZAS.

Réalisation d'un réseau basse tension enterré sous bas-côtés avec mise en œuvre d'un poste de transformation de 600 Kva.

Ces travaux seront réalisés sous contrôle du Service Gestionnaire.

Selon les prescriptions des Régies de Bazas, les coffrets d'abonnés et de réseaux seront de type S20, les coffrets grand volume de type RMBT, implantés en façade sur voie.

Toutes les traversées de chaussée se feront sous fourreaux de type TPC

2.6 – ÉCLAIRAGE PUBLIC

Le projet d'éclairage public se voudra économe sur le Parc d'Activité avec un abaissement programmé de l'intensité lumineuse et avec détecteur de présence pour éviter les pollutions lumineuses nocturnes, voire une extinction nocturne totale après accord de la municipalité. Le type sera défini par les Régies d'Électricité de BAZAS. La hauteur des candélabres sera soit de 7.0m ou 8.0m, les LED à forte composante bleue seront proscrits, et le taux de rayonnement, en direction du ciel, sera de 0%.

L'installation sera conforme à la norme C 15.100 et devra être réceptionnée par un organisme de contrôle agréé.

Le réseau sera conforme aux prescriptions de la municipalité de BAZAS et fera l'objet d'un comptage installé (S20) dans le poste de transformation.

Ce réseau sera réalisé sous trottoir ou bas-côté en câbles U1000 RO 2V de section x 6 mm² sans vert/jaune. La mise à la terre de l'installation sera assurée par une câblette de terre en cuivre nu de 29 mm² posée en parallèle du câble et en fond de fouille.

Cette câblette sera continue et remontera dans les candélabres. Elle sera fixée sur la masse métallique du candélabre.

2.7 - RÉSEAU TÉLÉPHONIQUE & FIBRE OPTIQUE

(Sous réserve de modification après étude par les services gestionnaires)

Réalisation d'un réseau téléphonique enterré de desserte des lots, conforme aux prescriptions d'ORANGE, avec raccordement au réseau existant, comme indiqué sur le plan

Doublée d'une réservation pour le réseau de fibre optique (Cf. aux prescriptions de Gironde numérique)

Une chambre de tirage de type L3T sera posée à l'entrée de l'opération pour le raccordement au réseau. Le réseau sera réalisé en tube PVC 42/45. La traversée de chaussée se fera sous fourreau de type TPC. Toutes les adductions de lots se feront également en fourreaux 42/45 sans regard. Il sera amené 2 x 42/45, un dévolu au télécom, l'autre à la fibre.

Les fourreaux seront aiguillés en présence d'un représentant de FRANCE TELECOM lors de la réception des travaux.

Toutes les chambres sous bas coté seront de modèle agréé en acier galvanisé.

2.8 - ADDUCTION EAU POTABLE

Abandon d'une partie du réseau d'Adduction d'eau Potable (passant à l'intérieur des îlots) et mise en place d'un nouveau réseau (en diam. 53/63).

L'abandon de ce réseau oblige à l'adduction de la parcelle B 1863 (se trouvant en fin de réseau), pour se faire pose d'une canalisation 53/63 le long de la voie, puis sur le domaine public.

A partir de ce nouveau réseau, desserte de l'opération par la pose d'une canalisation Ø 53/63 avec pose d'un système de purge en bout de réseau (dans l'aire de retournement).

Mise en place de piquage particulier Ø 32 à l'entrée de chaque accès, comme indiqué sur le plan y compris mise en place d'une niche à compteur.

Ces travaux seront réalisés conformément aux prescriptions du gestionnaire et leur réception sera soumise à l'obtention d'un certificat de potabilité délivré par un organisme compétent.

2.9 – DEFENSE INCENDIE - IRRIGATION

La défense incendie sera assurée par un réseau d'irrigation à poser au sein de l'opération.

La protection incendie sera assurée par un hydrant à poser en face de l'îlot 1, comme indiqué sur le plan Adduction Eau Potable – PA 8.

Comme indiqué par les Régies de Bazas, Les hydrants seront de type BAYARD « Irrigation ».

2.10 – AMENAGEMENTS PAYSAGERS

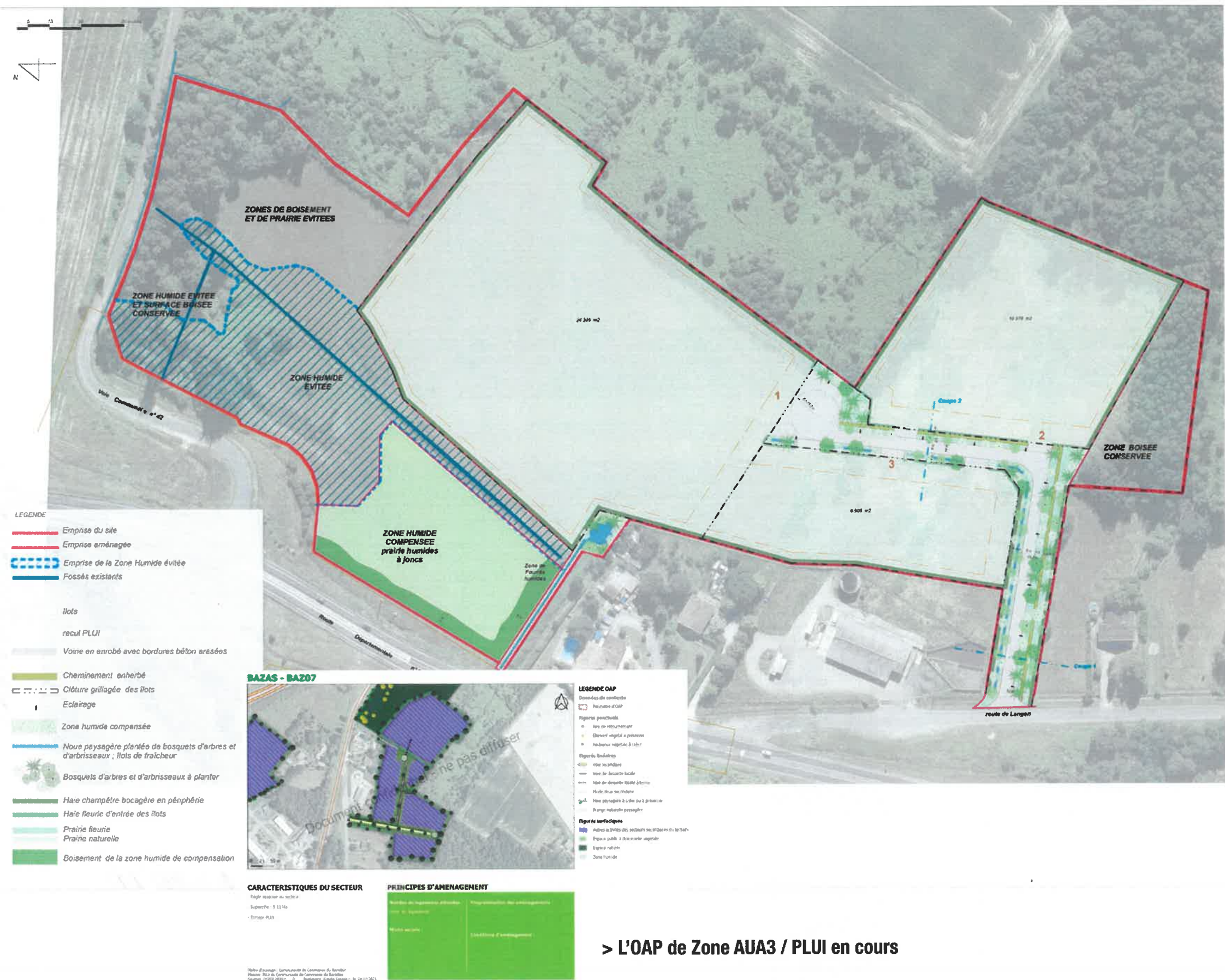
Les clôtures

L'aménageur-lotisseur s'engage sur la pose d'une clôture entre la société Expalliance et la ZAE, mais aussi entre le secteur sanctuarisé et la ZAE, et ce, afin de protéger ces deux zones, avec la pose d'un filet de protection en défens (protection des espèces protégées pendant les travaux). L'emplacement de cette clôture est indiqué sur le plan en annexe de ce programme des travaux

La clôture posée respectera les directives de l'article 11a du règlement du PA (Pièce PA10).

II - Le projet : Insertion du projet

PA 08 - Aménagement paysager



Le projet de la zone d'activités s'inscrit dans le projet de développement communal de Bazas en continuité du tissu existant. Il est conforme aux prescriptions du PLUI (zone classée AU3A) et aux orientations d'aménagement paysager prévu par l'OAP.

Il évite les espaces boisés et les prairies humides à juncs. De fait, il valorise un territoire en entrée de ville par une transition progressive entre l'espace agricole boisé et l'espace urbain. Il garantit une intégration de la zone d'activités au paysage environnant.

En vue d'aménager durablement la zone d'activités, les intentions de ce projet sont :

- d'amener une qualité paysagère et écologique au développement urbain avec des espaces plantés entre les espaces construits et les lisières boisées conservées.
- d'accueillir des constructions de qualité, des typologies variées, à l'architecture locale soignée, pour créer une homogénéité bâtie, une cohérence d'ensemble.

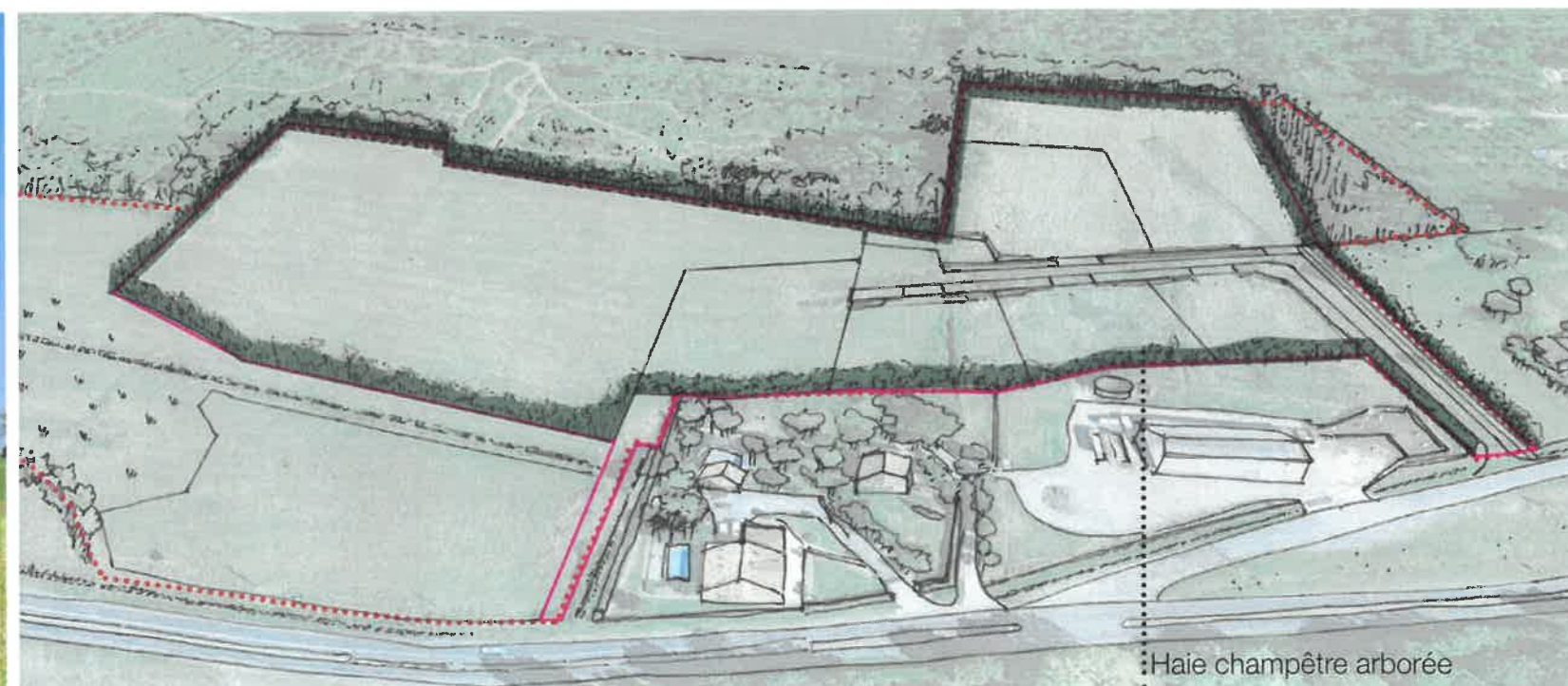
Notre réflexion s'appuie sur une démarche de développement durable, où l'humain est au cœur des préoccupations. S'inscrire en finesse, puiser dans la matière vivante de nos paysages pour imaginer, réinterpréter un aménagement contemporain, polyvalent, où la nature sublime la ville avec aménité.

Notre projet est de créer de la biodiversité ancrée dans le paysage spécifique du Bazadais. Les séries végétales sont choisies pour leur rusticité, leur adaptation à la sécheresse et au changement climatique.

L'aménagement de la zone s'appuie sur des larges emprises publiques plantées, des limites et des entrées de lots tenues et dessinées.

> L'OAP de Zone AUA3 / PLUI en cours

2.3 - La ceinture de la haie champêtre arborée



Une Haie Champêtre Arborée

Les haies champêtres arborées :

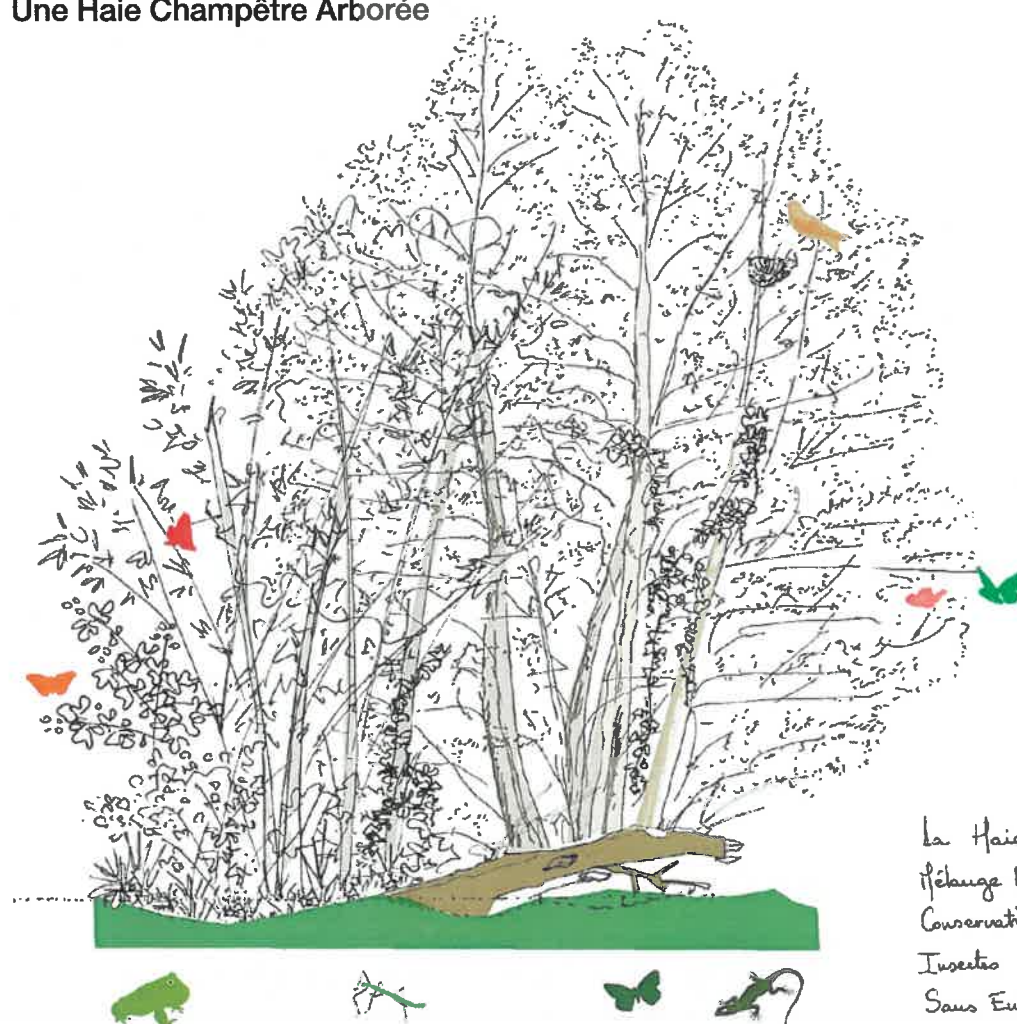
Ces haies champêtres renforcent la ceinture boisée de la zone d'activités, elles doublent la clôture à grillage mouton galvanisée posée sur fer en T, à maille 100x150mm pour laisser passer la petite faune. Elles constituent un écrin de biodiversité et proposent des continuités écologiques entre la zone forestière et les lots. Elles permettent d'assurer la préservation et le renouvellement de la richesse paysagère et environnementale du site. Les haies champêtres accueillent une faune et une flore très variées ; elles jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des écosystèmes. Elles créent de nombreux micro-habitats favorables à une grande diversité d'espèces. Elles sont des habitats précieux, des abris, des sites de nidification et offrent des sources de nourriture pour les oiseaux, les mammifères, les insectes... Elles possèdent également de nombreux autres rôles : brise vent, régulation des eaux, enrichissement du sol, régulation du climat. Les essences préconisées sont des espèces végétales adaptées aux sols sablo-argileux du site.

Les principes de plantation :

Le choix des végétaux proposés est adapté aux variations du climat local, à l'économie en eau, et à la fragilité des sols. Il s'inspire de la palette des essences locales de notre Sud Gironde. Il est issu de pépinières locales, et de pépinières agréées, des collecteurs et producteurs «Végétal Local» et «Vraies messimicoles».

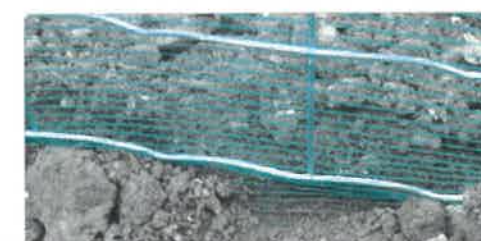
Cette frange boisée est constituée en fond de lots sur 2m de largeur minimum, plantée sur 2 rangs sur paillage organique ou biodégradable. Elle est composée de 50% d'arbustes persistants, et 50% d'arbustes caduques. Elle possède au moins 1u d'arbre tous les 5ml.

Pendant les phases de chantier (réalisation de la ZA ou de chaque lot), il est important de poser sur le grillage périphérique un filet à maille très fine (< 3 mm) sur les 50 premiers centimètres afin d'empêcher les amphibiens de pénétrer sur le chantier et ainsi de minimiser la mortalité.



La Haie Arborée
Mélange Buisson + Arbustes + Arbres
Conservation des Arbres forts pour les xylophages + champignons
Insectes Reptiles Xylophages Oiseaux Nidification
Sans Entretien particulier - Zone de tranquillité pour la faune

Hauteur 15m.



En phase chantier, pose d'un filet à maille très fine pour empêcher les amphibiens de passer

La haie champêtre arborée



Pin maritime, Pinus pinaster



Merisier des oiseaux, Prunus avium



Erable champêtre, Acer campestre



Chataîgnier commun, Castanea sativa

Les arbres :
Erable champêtre, Acer campestre
Bouleau verruqueux, Betula verrucosa
Charme commun, Carpinus betulus
Chataîgnier commun, Castanea sativa
Pin maritime, Pinus pinaster
Merisier des oiseaux, Prunus avium
Chêne pédonculé, Quercus robur
Saule marsault, Salix caprea

...

Les arbustes :
Arbutus unedo Arbousier
Cornus sp Cornouillers
Corylus avellana Noisetier commun
Crataegus monogyna Aubépine
Cytisus scoparius Genet à balai
Ligustrum vulgare Troène des bois
Prunus spinosa Prunellier
Rhamnus alaternus Neprun alaterne
Rosa canina Eglantier
Sambucus nigra Sureau noir
Ulex europeus Ajonc d'Europe

...



L' Arbousier, Arbutus unedo



Rhamnus alaternus Neprun alaterne



Sureau noir, Sambucus nigra



Cornus sp, Cornouillers

2.4 - La voie principale et son retournement



Une chaussée en enrobé avec des bordures basses pour laisser l'eau s'infiltrer dans le sol vers les noues.



noue paysagère
d'évacuation des EP

la placette de retournement

la rue de desserte bordée de
noues paysagères

Entrée

L'entrée de la zone d'activité se fait à l'Ouest depuis la route par une allée plantée le long des riverains. Elle accède au cœur de la zone à une rue de desserte des lots. L'ensemble des deux voies plantées forme l'ossature paysagère de la zone, l'axe majeur de circulation qui organise et distribue des entrées des lots. Le retournement se fait en bout par une placette plantée de grands arbres.

La chaussée en enrobé est d'une largeur de 6m. A simple dévers, elle est bordée de bordures basses pour laisser les eaux de ruissellement s'infiltrer dans le sol sablo argileux vers les noues paysagères, riches en biodiversité.

Sous le couvert des arbres, un chemin enherbé de 1m50 relie la route aux entrées de lots.

Entre la prairie humide à joncs recréée et la ferme, une noue paysagère permettra de guider les EP vers le point bas. Elle constituera un espace tampon végétalisé d'un fourré humide pour la tranquillité du riverain, et celle du nouveau milieu humide.



Chemin enherbé dans les prairies fleuries
Gestion différenciée des bas côtés enherbés



Erable champêtre, Acer campestre



Merisier des oiseaux, Prunus avium



Betula verrucosa, Bouleau verruqueux



Pin parasol, Pinus pinea



Chêne pédonculé, Quercus robur



Tilleul des bois, Tilia cordata



Saule marsault, Salix caprea



Cerisier à grappes, Prunus padus

Les arbres tiges isolés ou en bosquets

Les érables ; Acer sp
Erable plane, Acer platanoides
Erable pseudo platanus, Acer speuplatanus
Erable champêtre, Acer campestre

Les Bouleaux ; Betula sp
Betula pubescens, Bouleau pubescent
Bouleau verruqueux, Betula verrucosa

Les charmes : Carpinus sp

Les frênes ; Fraxinus sp
Les Muriers; Morus Sp

Les Chênes ; Quercus sp
Chêne pédonculé, Quercus robur
Chêne liège, Quercus suber

Les Saules ; Salix sp
Saule blanc, Salix alba
Saule marsault, Salix caprea
Saule vîmes, Salix viminalis

Les Tilleuls ; Tilia sp
Tilleul des bois, Tilia cordata

Le choix des végétaux s’inspire de la palette des essences locales de notre Sud Gironde. Il est issu de pépinières locales, et de pépinières agréées, des collecteurs et producteurs «Végétal Local» et «Vraies messisicoles».



Aulne glutineux, *Alnus glutinosa*



L' Arbousier, *Arbutus unedo*



Sureau noir, *Sambucus nigra*



Saule marsault, *Salix caprea*



Salix viminalis, Saule vîme



Saule roux, *Salix atrocinerea*



Saule cendré, *Salix cinerea*

Les cépées isolées ou en bosquets

L' Arbousier, *Arbutus unedo*

Les aulnes; *Alnus* sp
Aulne glutineux, *Alnus glutinosa*

Les Bouleaux ; *Betula* sp
Betula pubescens, Bouleau pubescent
Bouleau verruqueux, *Betula verrucosa*

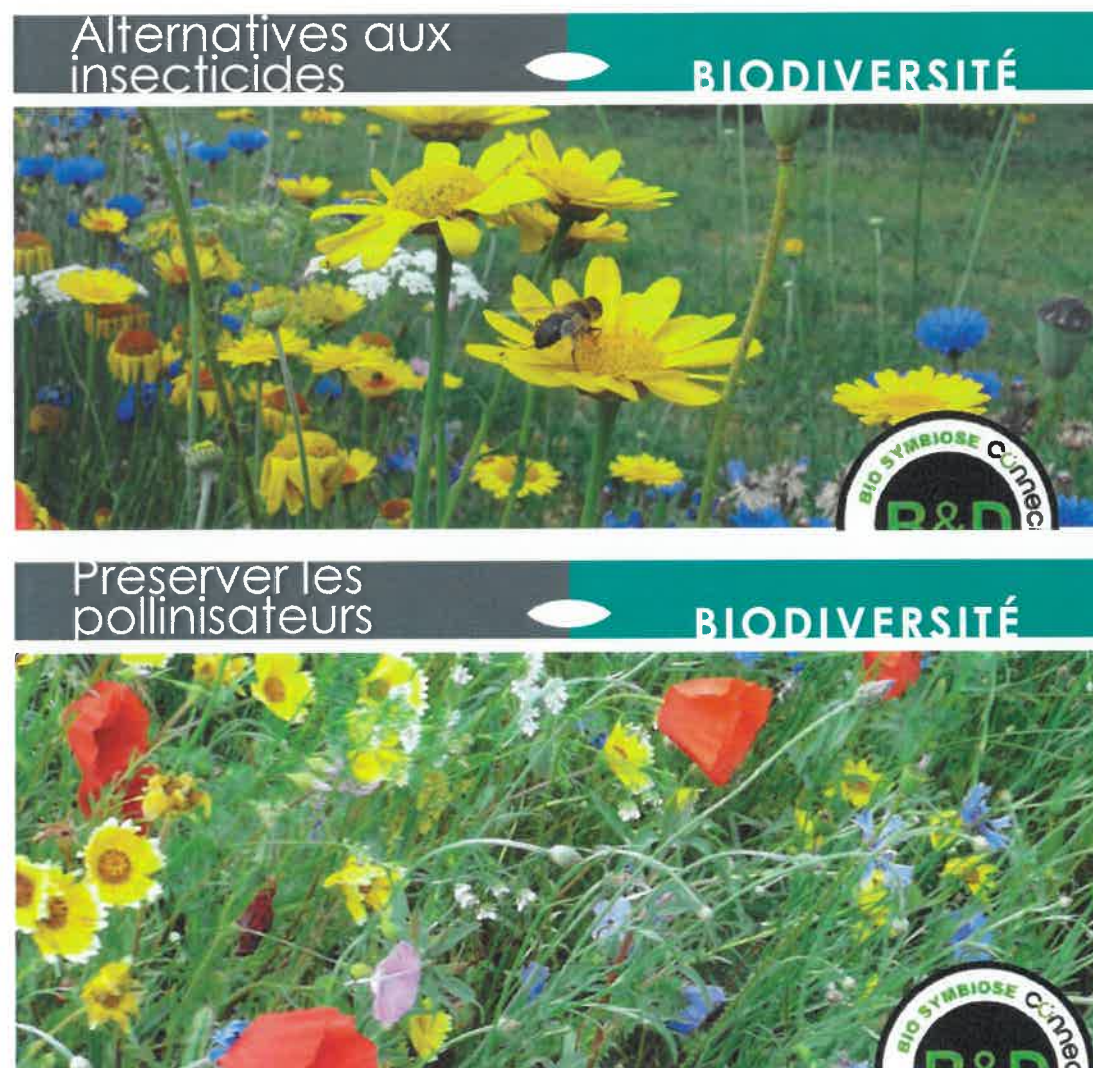
Les Saules ; *Salix* sp
Saule roux, *Salix atrocinerea*
Saule cendré, *Salix cinerea*
Saule pourpre, *Salix purpurea*
Salix viminalis, Saule vîme

Les Sureaux ; *Sambucus* sp
Sureau noir, *Sambucus nigra*

Le choix des végétaux s'inspire de la palette des essences locales de notre Sud Gironde. Il est issu de pépinières locales, et de pépinières agréées, des collecteurs et producteurs «Végétal Local» et «Vraies messisicoles».

Les prairies fleuries

PA 08 - Aménagement paysager



La gestion différenciée des espaces est intégrée à la réflexion.

Elle est le reflet de la diversité des espaces et de leurs usages compte tenu d'un objectif évident de rusticité et de simplicité.

Certains espaces emblématiques seront sophistiqués (bords tondus des voies et des entrées, chemin enherbé) alors que d'autres seront plus rustiques (prairies hautes aux abords des noues).

Les bas côtés enherbés sont engazonnés par un mélange de prairies fleuries. Ce mélange d'herbacées est composé de marguerites, de carotte, de moutarde, de cardamine.

Les tontes ainsi sont limitées, les prairies sont laissées en fleurs, en mouvement.

Les fauches sont réalisées après les floraisons et la dissémination des graines.

Cette fauche tardive est réalisée sur au moins 1 mètre de large sur le pourtour des noues/fossés/bassins d'orages qui seront créés sur la ZAC.

Le choix des semences s'inspire de la palette des essences locales de notre Sud Gironde. Il est issu de pépinières locales, et de pépinières agréées, des collecteurs et producteurs «Végétal Local» et «Vraies messisicoles».

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES - PA 8.1

REGARD-AJUTAGE DE TYPE POLYTEK

Vannes & Raccords PEHD
HDPE Valves & Fittings
Usinage, Chaudronnerie & Injection des matières plastiques
Machining, Welding & Injection molding of the plastics

Anneau de manutention

Pelle dégrillage F2

Pelle de régulation F1

Tube rejet
M Ø 315 mm

Clapet battant

Tube principal
Ø 630 mm
Ep : 19.3 mm

Fond incliné

Volume béton
éventuel 90 L

Fond plat

Manchon d'arrivée
F Ø 315 mm

ILOT 1

ILOT 2

ILOT 3

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

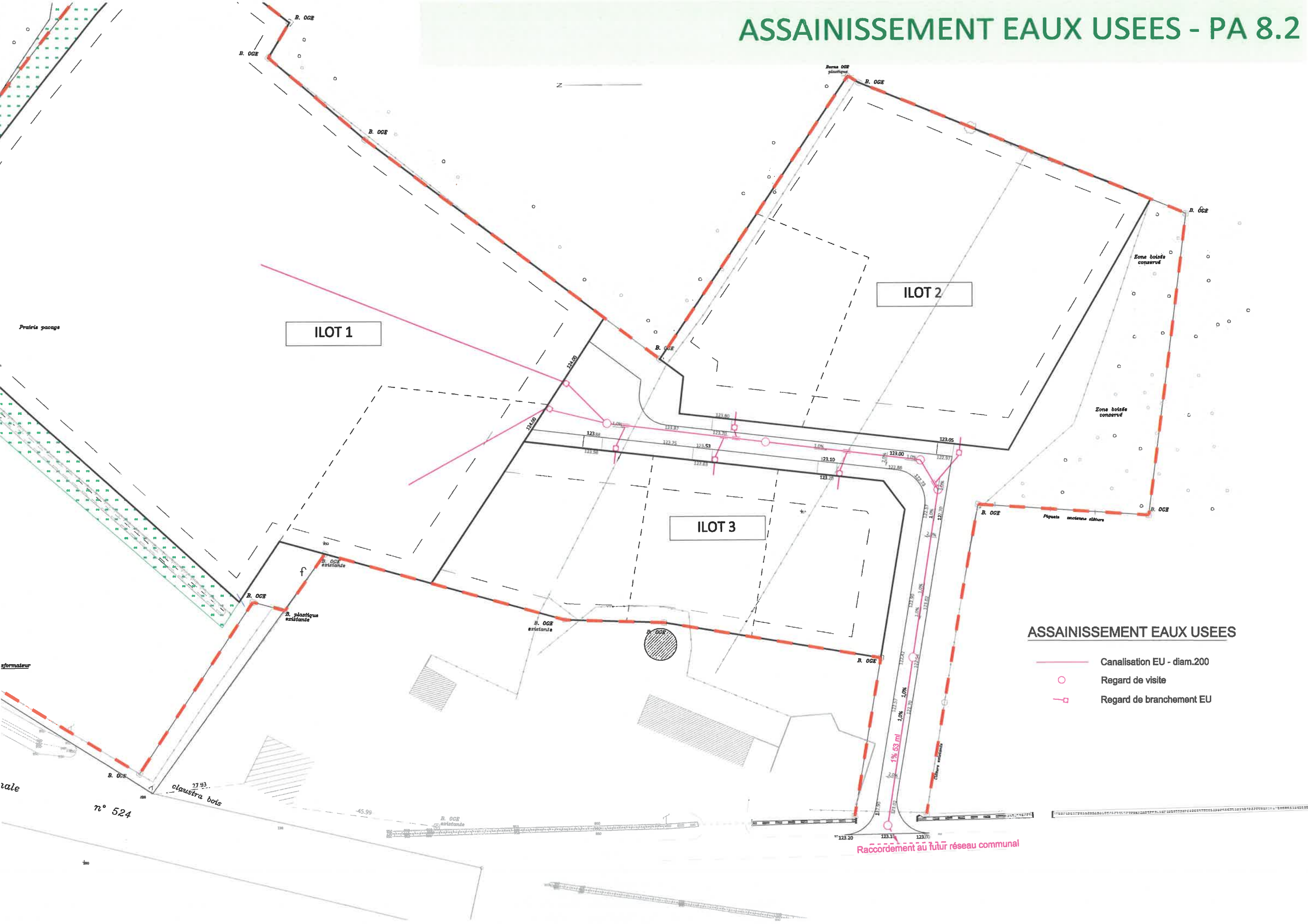
- CHAUSSEE RESERVOIR
- DRAIN RECUPERATEUR diam. 200 / FE fermé
- PVC CR8 diam. 200 branchement grille
- REGARD-AJUTAGE PARTICULIER de type Polytek ou similaire
- REGARD DE VISITE diam. 800
- REGULATEUR
- REGARD GRILLE DANS NOUE
- NOUE PAYSAGERE

Ouvrage de régulation
type CUB II
Ta : 122.92
Fe : 121.70

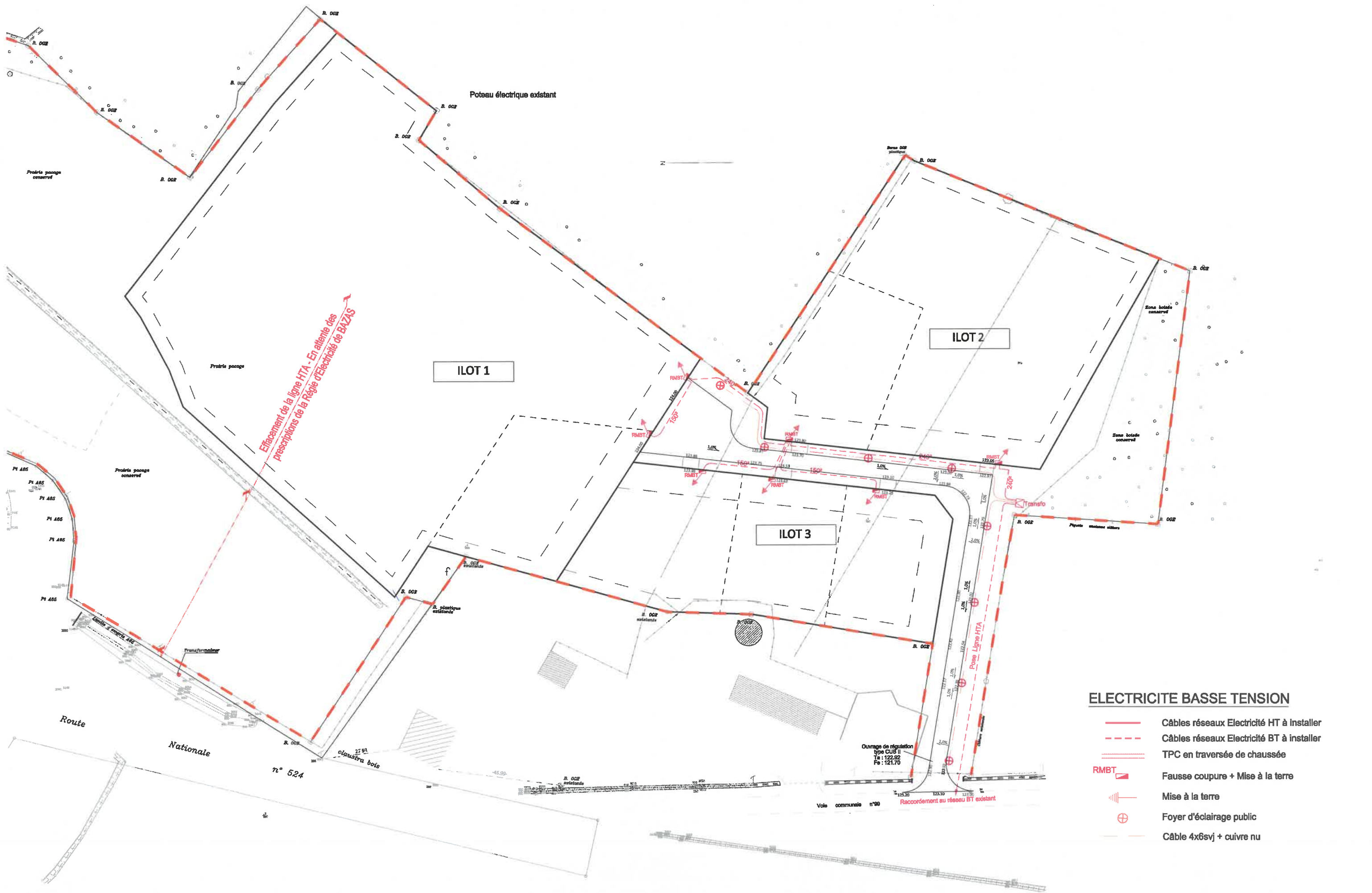
Accès à reprendre

Vole communale n°99

ASSAINISSEMENT EAUX USEES - PA 8.2



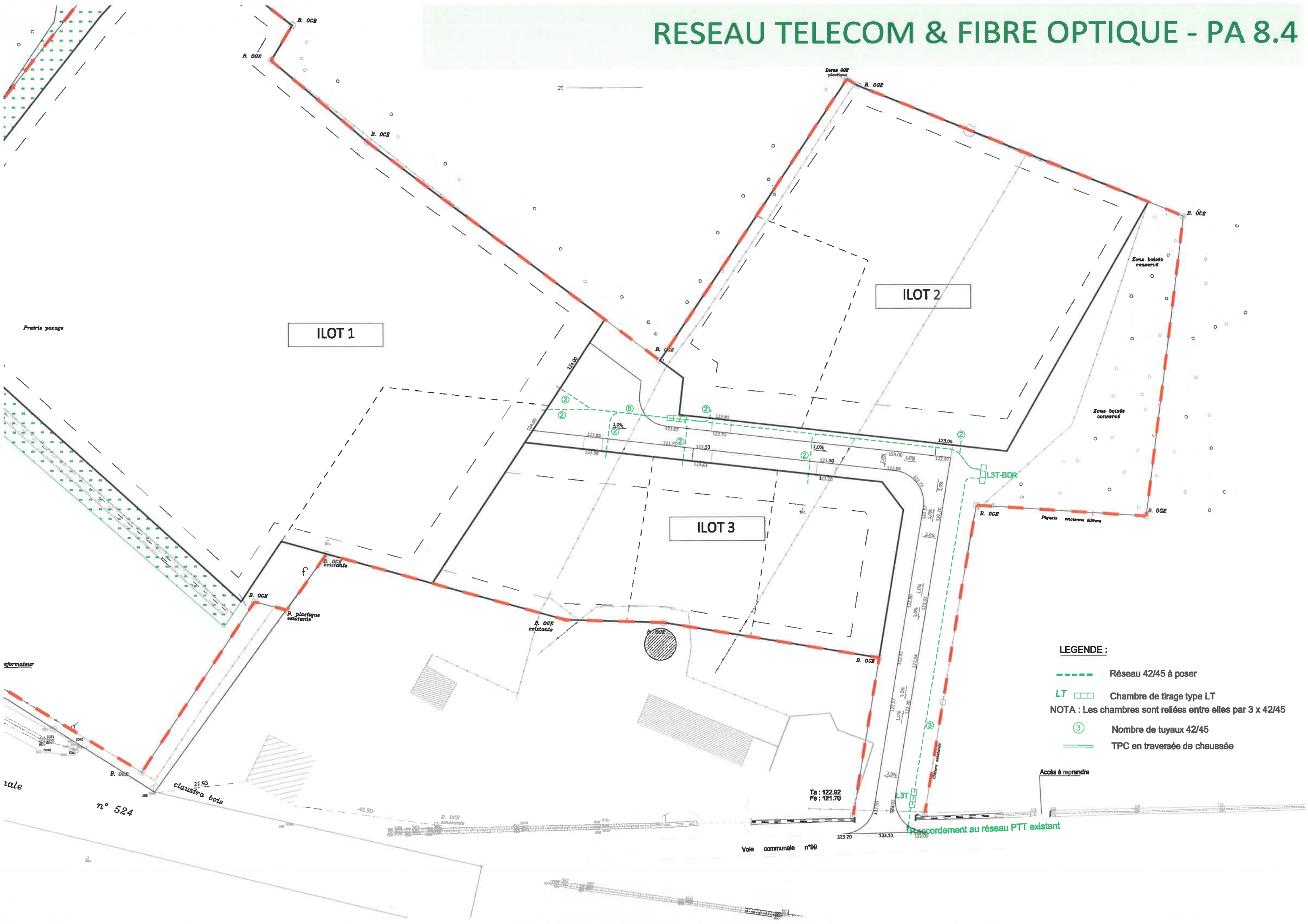
BASSE TENSION & ECLAIRAGE PUBLIC - PA 8.3



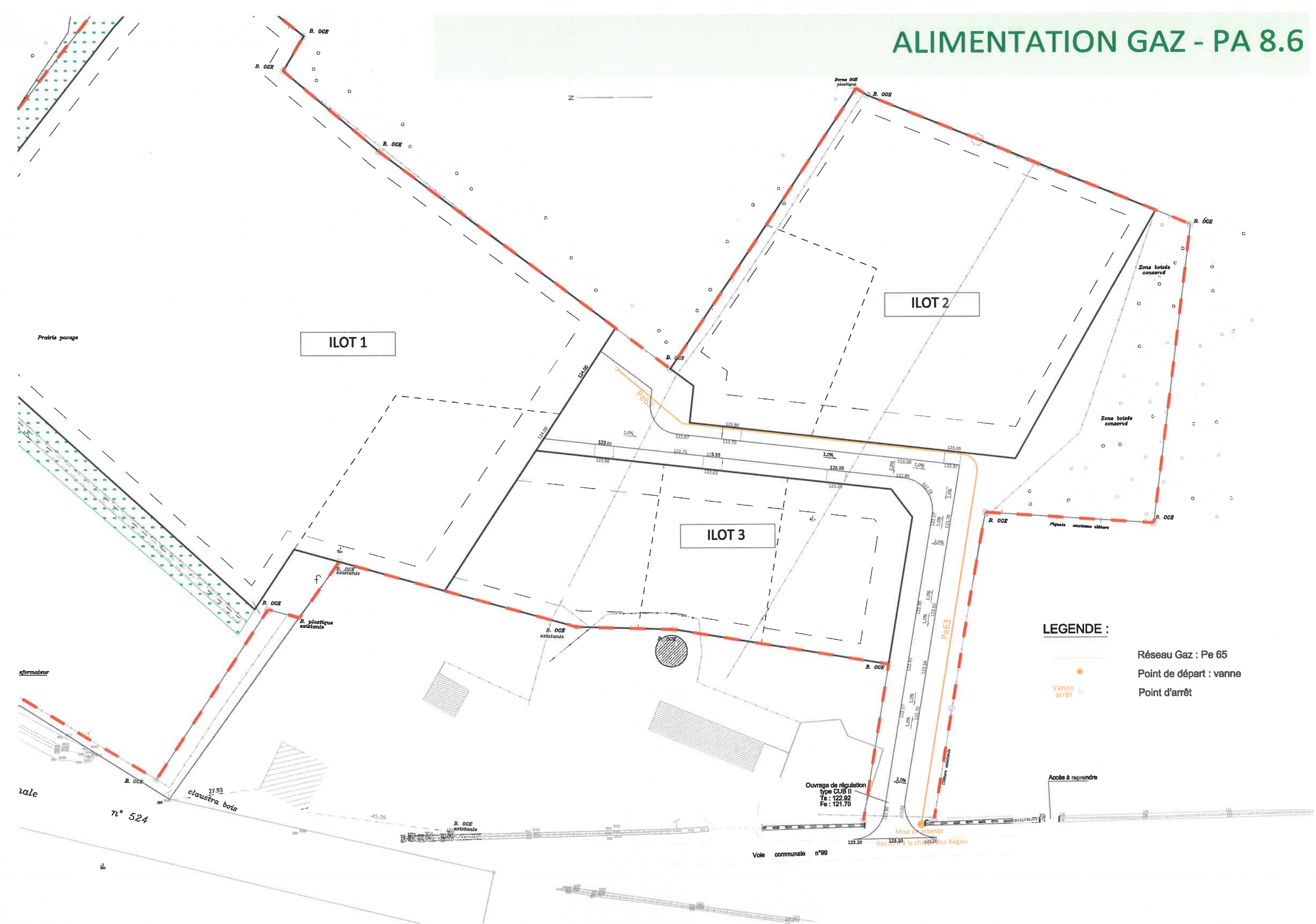
ELECTRICITE BASSE TENSION

- Câbles réseaux Electricité HT à installer
- - - Câbles réseaux Electricité BT à installer
- === TPC en traversée de chaussée
- RMBT Fausse coupure + Mise à la terre
- ⊕ Mise à la terre
- ⊕ Foyer d'éclairage public
- Câble 4x6svj + cuivre nu

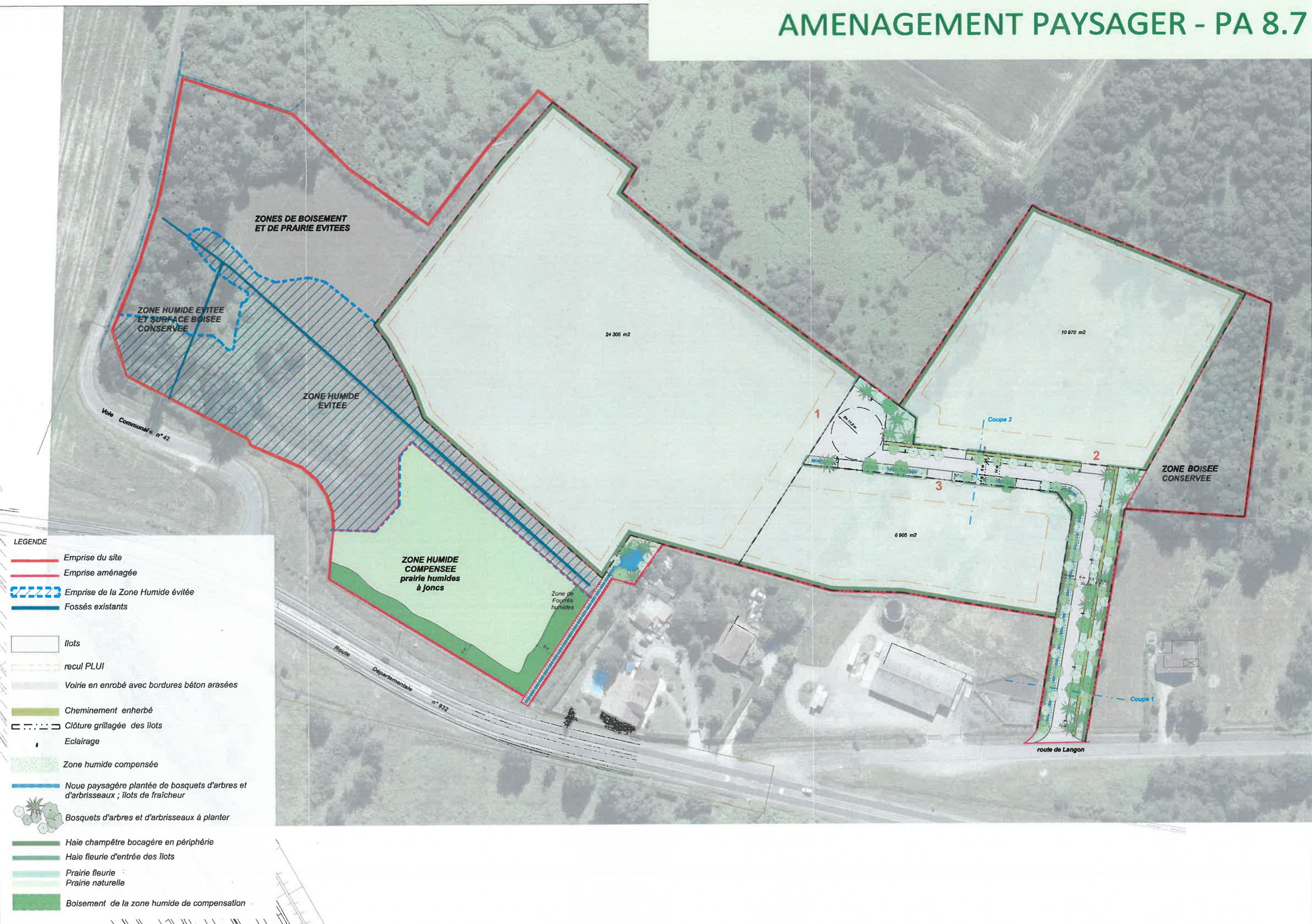
RESEAU TELECOM & FIBRE OPTIQUE - PA 8.4



ALIMENTATION GAZ - PA 8.6



AMENAGEMENT PAYSAGER - PA 8.7



**NOTA : Clôture de type "à mouton" ou maille large (10 x 15cm)
Cette clôture sera doublée, sur le même linéaire, d'une
haie bocagère à la charge de l'aménageur**

Sur le fond de l'îlot 1 et de l'îlot 2, la haie bocagère est à la charge des acquéreurs ainsi que les haies à planter en façade de tous les lots.

Clôture seule
+ mise en défens

Clôture + haie
(côté Expalliance)

