

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

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

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

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Aménagement d'une Zone d'Activités en 7 lots

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SARL L.MEYNARD ET FILS

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

M MEYNARD

RCS / SIRET

7 7 5 | 5 8 2 | 8 1 0 | 0 0 0 1 3

Forme juridique

SARL

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

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

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
47a)	Réalisation d'une Zone d'Activités en 7 lots sur une superficie de 14790 m ² .

4. Caractéristiques générales du projet

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

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

- Réalisation d'une Zone d'Activités en 7 lots.
- Défrichage des parcelles section AE n°9,10,13.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est de permettre la réalisation d'une Zone d'Activités (Permis d'Aménager) : Aménagement d'une ZA avec création de voirie, d'espaces communs, de dispositifs de stockage des eaux pluviales, réseaux divers et de lots.

Le projet a été conçu dans l'objectif de répondre à la demande de lots à usage d'activités artisanales, de commerces et de services. Le projet de lotissement sera intégré à la zone UY du PLU.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le Projet de Zone d'Activités intégrera dans son programme de travaux la réalisation :

- d'une voie desserte traversante selon un axe Sud/Nord.
- d'une circulation douce (trottoir) selon un axe Sud/Nord.

- Modalités techniques des travaux (voir Programme des travaux en annexe). L'intégralité des réseaux sera raccordé sur la rue des POMEYS, des extensions de réseaux seront à apprécier pour le réseau d'eaux usées et d'adduction d'eau potable.

- Le stockage des eaux pluviales de la voirie se fera par l'intermédiaire d'une chaussée réservoir de 69m³. (chaussée réservoir en calcaire dur de 40cm de hauteur et 530 m² de surface.

Cette chaussée réservoir sera munie d'un régulateur de débit de 4,4l/s (3l/s/ha). (voir en annexe calcul du volume de stockage - méthode des pluie). Les eaux pluviales des parcelles privative seront stockées et infiltrées sur les lots à l'aide de massifs drainants.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Au niveau des espaces communs : la gestion sera confiée à une ASL dont le rôle sera de s'occuper de l'entretien des espaces communs : voiries, ouvrages de stockage des eaux pluviales, réseau eaux usées, éclairage.

Une partie des réseaux sera confiée à l'ASL qui aura des contrats d'entretien et de maintenance.

Les lots seront gérés de façon privative (bâtiments privés).

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Permis d'aménager
- Déclaration de loi sur l'eau
- Demande d'autorisation de défrichement

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
-Superficie du Permis d'aménager (graphique)	14 790 m ²
- Superficie des Lots	13 195 m ²
-Superficie Voirie	1 595 m ²
Surface de plancher cumulées : 6490m ²	
Surface moyenne d'un lot : 1885m ²	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Commune de CASTELNAU DE MEDOC (33480)
Route de Poumeys
section : AE n°9,10,13

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 ° 48 ' 4 " W Lat. 45 ° 2 ' 18 " N

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

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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

Oui

Non

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

Oui

Non

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

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

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

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

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

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

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

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Castelnau de Médoc est située dans un PPRT approuvé le 21 Décembre 2010. (PPRT - Thermique et Surpression).
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"/>	La commune de Castelnau de Médoc est située dans une ZRE : aquifère supérieur de référence Oligicène à l'Ouest de la Garonne (230). Cote de référence 30m (NGF) . (Annexe) l'arrêté n° E2005/14 du 28 février 2005
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Le site natura 2000 directive habitat (Marais du Haut Médoc) est situé à 2Km au Sud-Est du Site.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet engendrera de nouveaux besoin en eau potable. ces besoins ne généreront pas la réalisation de nouveaux forages. Le réseau AEP existant, présentant une capacité suffisante pour répondre à ces nouveaux besoins. De plus, les récupérateurs d'eau de pluie pourront être utilisé pour l'arrosage des parcelles privatives.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendrera pas de drainage superficielle et de prélèvement dans les eaux souterraines.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le volume estimé en déblais sera de 290 m3 au niveau de la futur chaussée. les déblais seront acheminés vers le dépôt de l'entreprise titulaire du marché et seront réemployés pour d'autre chantiers en remblaiement ou traités avant réemploi (si nécessaire).
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le volume estimé en remblais sera de 60 m3 au niveau des futurs accès et trottoirs. Les matériaux utilisés seront du type : - matériaux recyclés proposes issus d'autre chantiers. - déblais issus du terrassement de la chaussée.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est situé au niveau de la rue des Pomeys sur commune de CASTELNAU DE MEDOC. La faune située en au Nord et à l'Ouest du site seront dérangées uniquement durant la période de travaux. De plus le secteur Nord et Ouest sont en zone agricole, on peut noter également la présence d'un réseau viaire important (route Départementale). Ce secteur est en exploitation avec une activité humaine présente. On peut estimer que la faune présentent dans le secteur sera dérangée ponctuellement et empruntera d'autre itinéraire.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	- le projet ne peut pas avoir d'incidence sur un habitat car le site est suffisamment éloigné du site Natura 2000.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	- le projet ne peut pas avoir d'incidence sur le site Natura 2000 car il est suffisamment éloigné du futur lotissement. (des habitations et des routes permettent de les séparer).
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	les parcelles n'auront plus une vocation naturelle, elles seront changées au profit d'un espace urbain.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-Des déplacements de véhicules seront liés aux activités existants.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	-Légère nuisance sonore pour le voisinage lors des travaux de terrassement. - Lors des travaux un règlement de chantiers sera réaliser avec un chapitre sur les faibles nuisances. - Le site est à proximité d'habitations (secteur SUD EST).

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Vibrations causées par les engins de chantiers.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Des candélabres seront installés le long de la voirie. Réduction des impacts : - Pour réduire la luminosité, les candélabres seront réglés pour éclairer uniquement les espaces piétonniers et la chaussée. Une horloge permettra de régler la durée d'éclairage. - pour limiter la consommation d'énergie les luminaires seront équipés de LED (éclairage à basse consommation).
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-Libération de matière en suspension (particules) dans l'air lors des déplacements d'engins de chantier en faible quantité.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	- Les eaux pluviales seront stockées dans une chaussée réservoir puis rejetées en débit limité (3l/s/ha) vers le fossé existant le long de la route de Pomeys. (installation d'ouvrages d'assainissement conforme aux prescriptions de la DDTM (service de l'Eau et de la Nature). la chaussée réservoir sera suffisamment dimensionnée pour capter une éventuelle pollution. (captage des pollutions à travers les bloc calcaire). Voir en annexe Calcul des eaux pluviales
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-le projet n'engendre pas d'impact car le rejet des eaux usées sera orienté vers le réseau d'eaux usées existant.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	- Le projet n'engendrera pas de production de déchets à l'exception des déblais. cependant, durant la phase travaux des précautions seront prises : - les réservoirs seront remplis à l'aide de pompes à arrêt automatique. - le ravitaillement et l'entretien des engins de chantier (notamment les opérations de vidange) seront effectués sur des zones étanches entourées et reliées à un point bas permettant la récupération totale des eaux ou des liquides résiduels.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet permettra la réalisation d'une zone d'activités, les parcelles ne seront plus à vocation agricole.

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 :

Sans Objet.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Des mesures seront prises pour limiter l'impact sur l'environnement :

- Aménagement de dispositifs de stockage et d'infiltration des eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement du projet. Ceci permettra de limiter les impacts sur les écoulements des eaux.
- Mise en place de protocoles et sensibilisation du personnel de chantier lors des travaux. afin de respecter l'environnement (nuisances sonores, pollution).
- Optimisation des déblais/remblais pour réduire l'augmentation des trafics routiers, réemploi des déblais inertes pour remblaiement des trottoirs.
- Mise en place d'un réseau d'éclairage propre (éclairage programmable et à faible consommation énergétique)
- Voir en annexe Mesures d'évitement et de réduction des impacts.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale car :

- le projet de zone d'activités se trouve à proximité d'une zone urbaine et d'un réseau routier important (Route Départementale).
- Les impacts sur le milieu naturels et sur la santé humaine seront réduits du fait de la mise en place de mesures d'évitement et de réductions des impacts.
- Le projet est situé dans la zone UY du PLU de la commune de Castelnaud de Médoc.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

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

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

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

Objet
<ul style="list-style-type: none">- Plan Parcellaire- Extrait du plan du PLU- Règlement du PLU - Zone UY- Notice Descriptive- Plan Topographique- Plan de composition- Plan des eaux pluviales- Plan des eaux usées- Plan des zonage environnemetaux- Programme des Travaux- Mesures d'évitement et de réduction des impacts- Calcul du volume de stockage des eaux pluviales pour la voirie

9. Engagement et signature

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



Fait à

Lacanau

le,

10/08/2017

Signature



Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

Parallèle 45
Société de Géomètres-Experts
65, Avenue de la Côte d'Argent - BP 5 - 33680 LACANAU
05.56.03.50.99
lacanau@parallele-45.com



PA2. Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu

NOTICE

1 - L'État initial du terrain et de ses abords

- 1-1 Analyse du site
- 1-2 Cadastre et contraintes réglementaires
- 1-3 Analyse des dynamiques urbaines et du paysage
- 1-4 Synthèse : atouts et contraintes du site

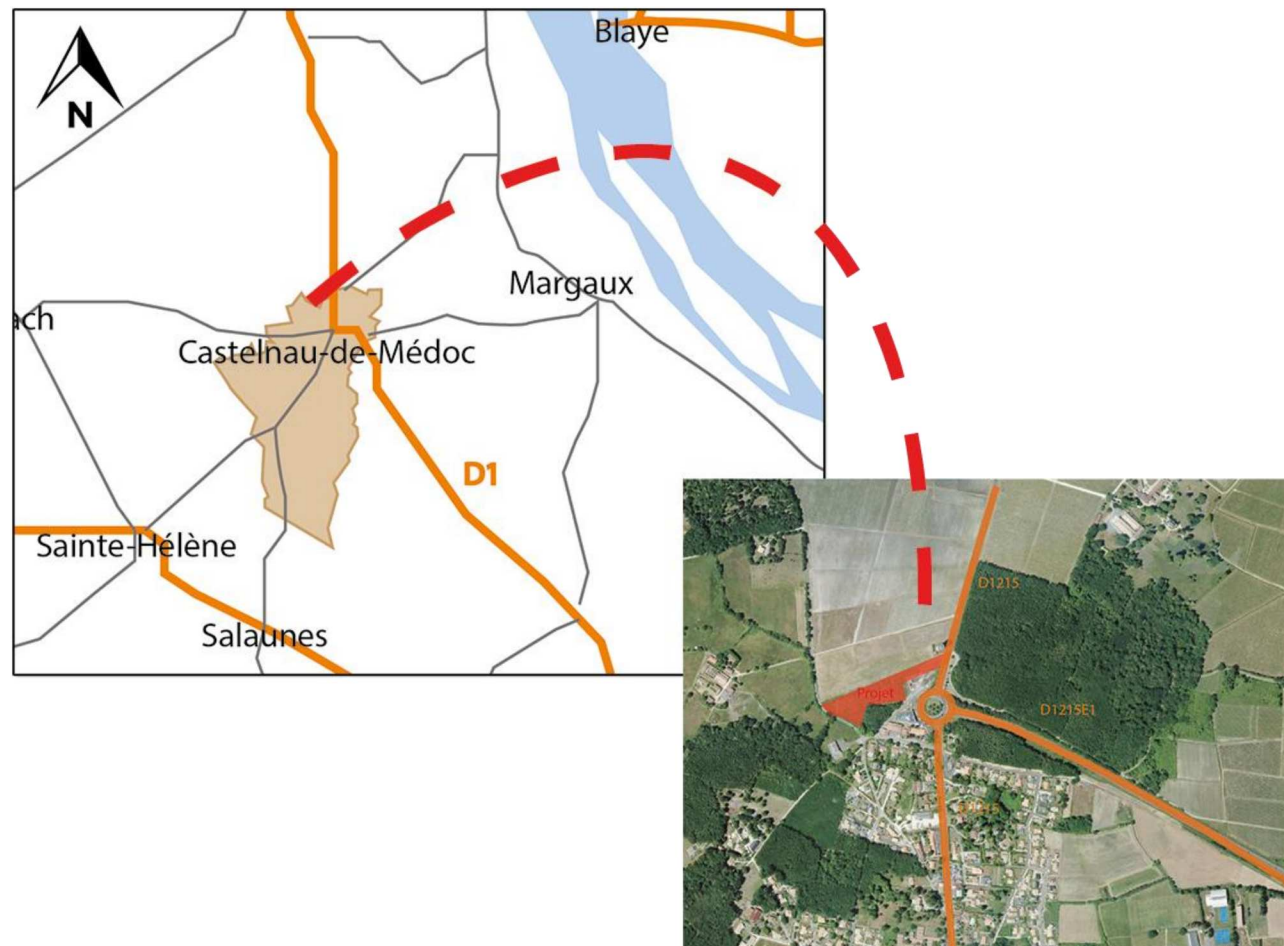
2 - Insertion du Projet dans son environnement et prise en compte du paysage

- 2-1 Principes d'Aménagement
- 2-2 Réseaux et Équipements

1- L'état initial du terrain et de ses abords

1-1 Analyse du site

1-1-1 Implantation du projet

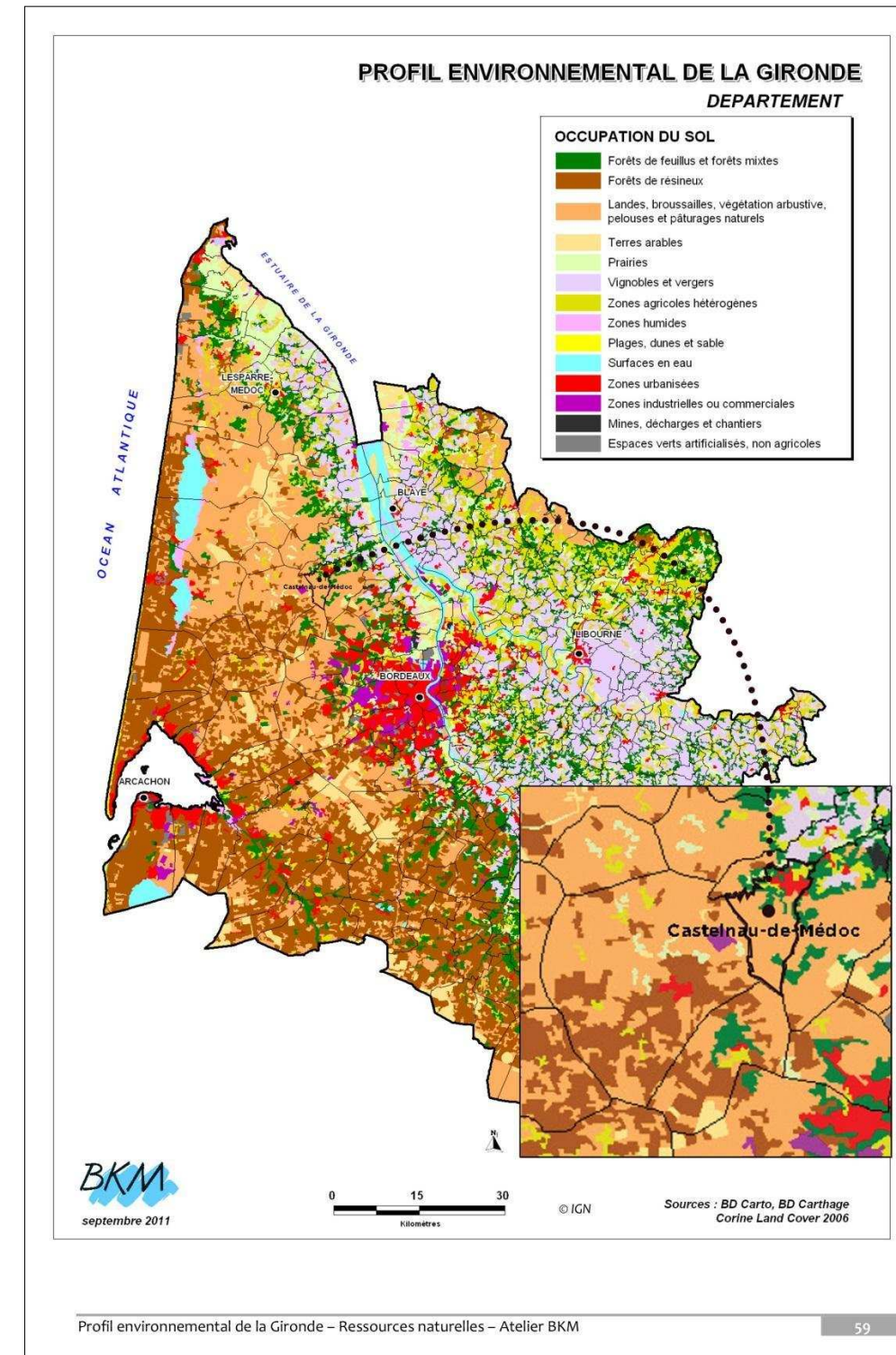


Le projet est situé au **nord-est de la commune** de Castelnau-de-Médoc, **le long de la route de Pomeys**

Il s'agira de **mettre en place une zone d'activité en périphérie.**

1-1-2 Composition forestière communale

Porte d'entrée du Médoc, le paysage de Castelnau-du-Médoc se caractérise par des forêts de feuillus et mixtes (84,6% de couverture de forêts).



Les **principales strates végétales** que l'on retrouve sur la commune de Castelnau-de-Médoc sont les suivantes :

Strate	Arborecente	Arbustive	Herbacée
Description	<ul style="list-style-type: none"> - pin maritime - chêne pédonculé (par endroits) - robinier - marronnier - platane - tilleul à larges feuilles 	<ul style="list-style-type: none"> - bourdaine - brande - ajonc nain - fougère aigle - ronce 	<ul style="list-style-type: none"> - bruyère à quatre angles - bruyère ciliée

À l'embouchure de la Jalle de Castelnau, débute la zone marécageuse des **Marais d'Arcins**, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (**ZNIEFF**) de **type 1** (2ème génération).

Cette flore caractéristique du secteur est **susceptible d'être présente sur le site**.
 Sur le secteur concerné par le lotissement, aucune protection botanique particulière n'est à noter.

1-1-3 Géologie et réseau hydrographique

Géologie:

Castelnau-de-Médoc se situe à la frontière du paysage médocain dans le médoc « Ribeirous » (ceux des rives et de la rivière), avec un sol principalement calcaire et graveleux, de l'Eocène moyen et de l'Oligocène.

Ce type de sol ne pose **pas de contraintes majeures pour le projet**.

Hydrographie:

La gestion concertée, équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques de la commune de Castelnau-de-Médoc est gérée par 2 **Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** :

- Estuaire de la Gironde et milieux associés ;
- Nappes profondes de la Gironde.

La « **Jalle de Castelnau** » a un cours d'eau de 15 km de long et comporte une douzaine d'affluents, parmi lesquels 7 d'entre eux traversent le territoire de Castelnau-de-Médoc :

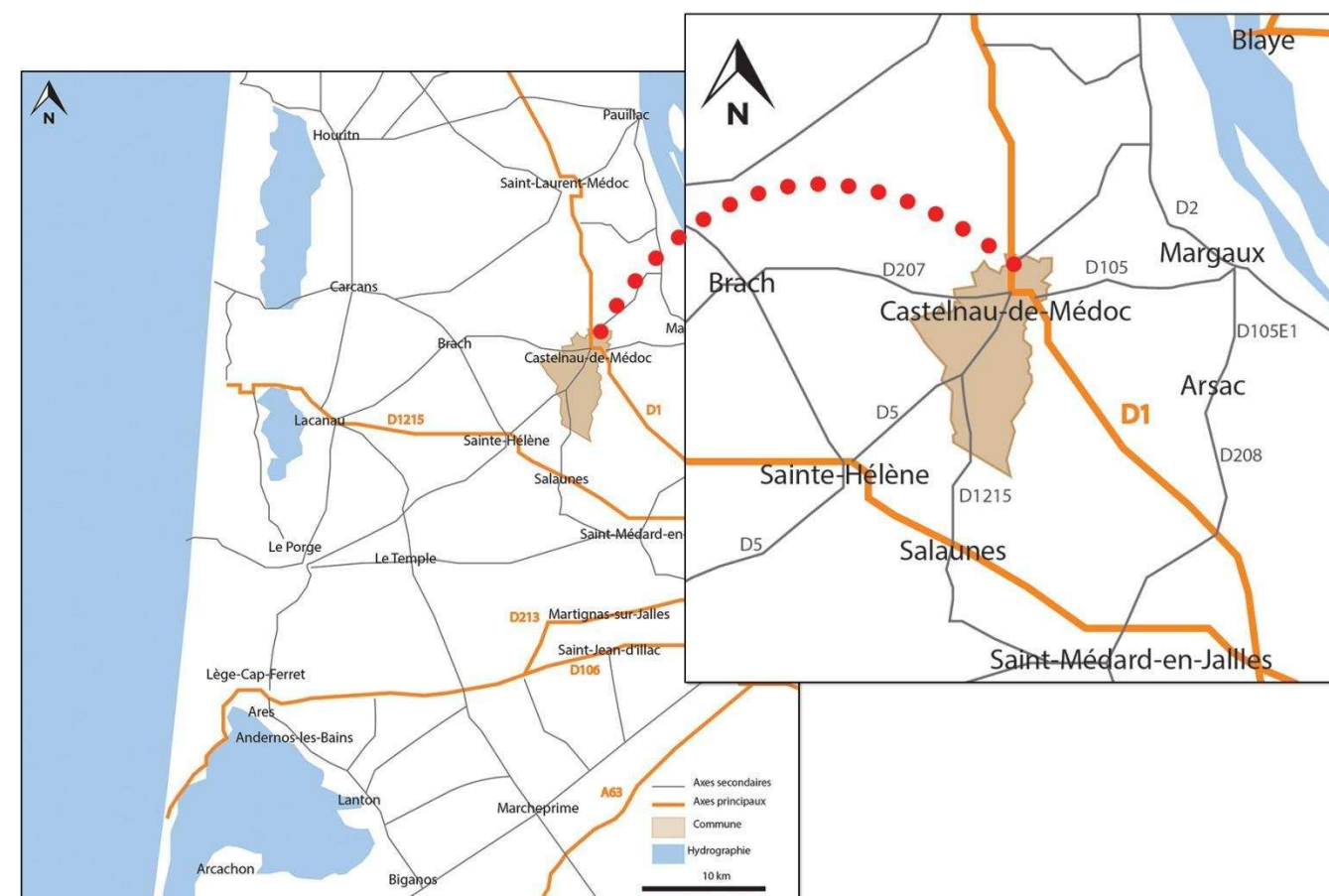
- Ruisseau d'Ayguebelle
- Ruisseau du Pas du Luc
- Ruisseau de Macavin
- Ruisseau du Pas du Luc
- Ruisseau de Piquan
- Ruisseau du Pont de Martin

- Ruisseau des Porcs

La « Jalle de Castelnau » se jette dans la Gironde, au Sud de Lamarque. Elle draine un bassin versant d'environ 80 km² en amont de Castelnau-de-Médoc.

La gestion de l'eau sur la commune de Castelnau-de-Médoc est gérée par le **Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau potable et d'Assainissement (SIAEPA)**.

1-1-4 Réseau routier

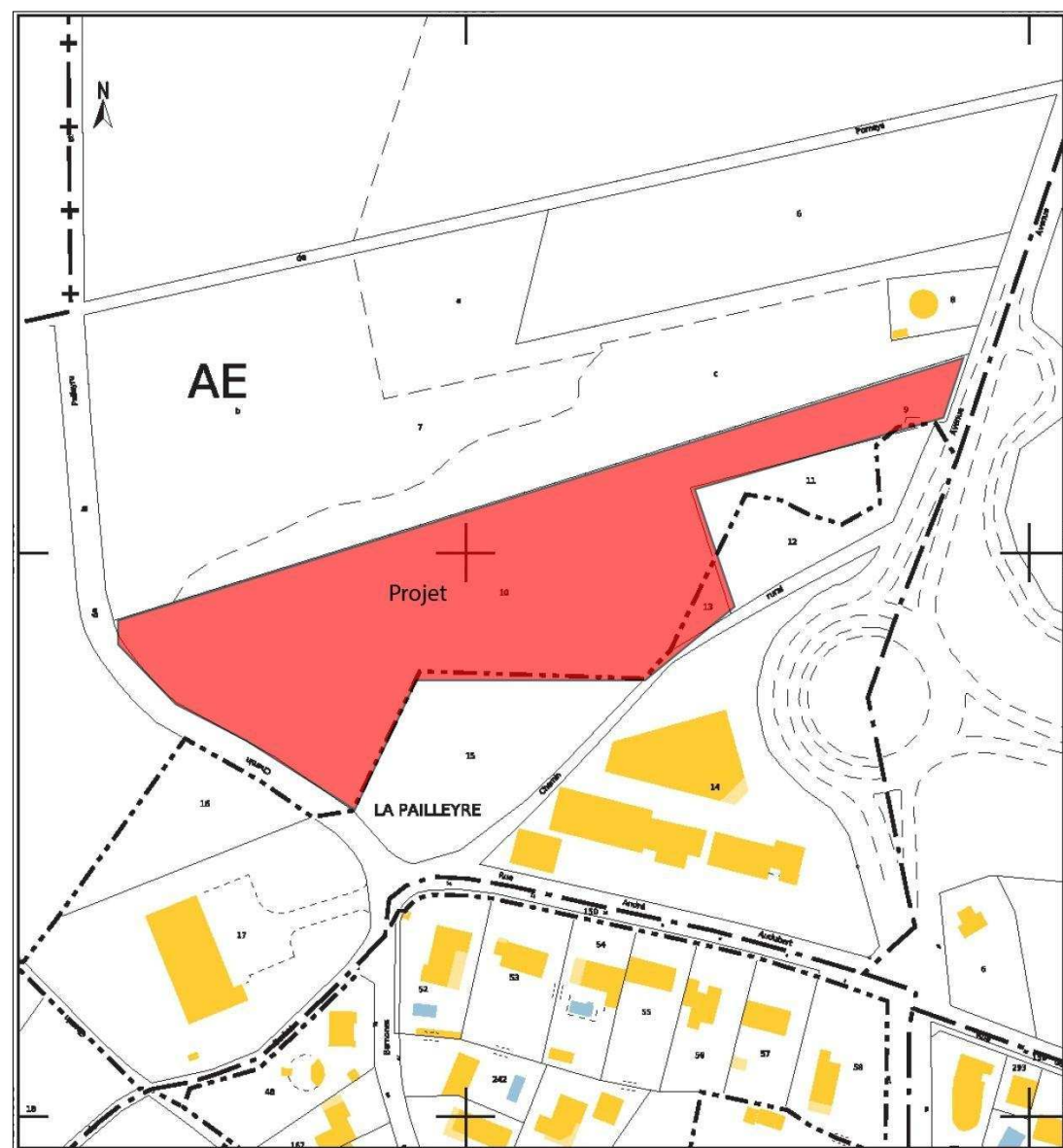


Le projet se situe **le long de la route des Pomeys**.

Les **routes départementales RD5 et RD1215** forment un axe nord-sud permettant de **relier Saint-Hélène à Saint-Laurent Médoc**, en passant par Castelnau-de-Médoc.

1-2 Cadastre et contraintes réglementaires

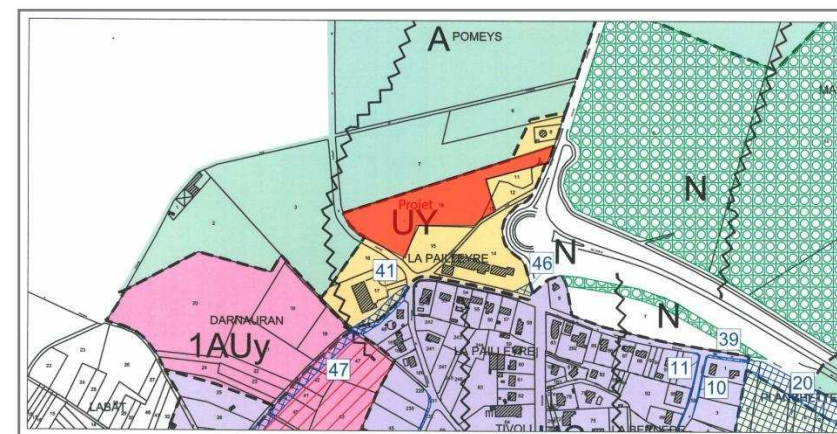
1-2-1 Parcelles cadastrales



L'emprise du projet correspond aux parcelles 9, 10 et 13 de la section AE.

1-2-2 Document d'urbanisme

Le territoire est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 20 novembre 2008 et modifié le 26 juin 2015.



Le projet s'inscrit en zone UY du PLU correspondant aux secteurs d'activités artisanales, commerciales et de services.

En termes d'aménagement et de construction, les dispositions suivantes sont à souligner pour la zone UY concernant le projet de lotissement de Castelnau-de-Médoc :

- Les accès seront d'au moins 4 m de largeur et ne devront comporter ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m ;
- La largeur minimale de la chaussée est de 6 m avec une emprise de voirie minimale de 12 m ;
- Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif ;
- Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des emprises publiques avec un minimum de 10 m par rapport à l'alignement de ces voies ou emprises publiques ;
- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales, la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite sera d'au moins 4 m,
 - soit en ordre discontinu : tout point de la construction sera implanté à au moins 4 m de chacune des limites latérales.
- L'emprise au sol est fixée à 60%.
- La hauteur des constructions édifiées ne doit pas excéder 8 m.
- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par les occupations. Il est exigé, pour la construction à usage de bureaux, de services et artisanal, une surface d'au moins 30% de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 5% de la surface du terrain. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements ;
- Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération ;
- Le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas fixé.

1-2-4 Risques naturels

Il n'existe **aucun Plan de Prévention des Risques Inondables (PPRI)** sur la commune de Castelnau-de-Médoc, cependant un constat d'huissier en date du 8 décembre 1992 fait état d'un secteur d'inondabilité aux abords des Jalles (lieux-dits « Grand Point » et « Canteranne »). Par ailleurs, un atlas de zone inondable est en cours d'élaboration sur le territoire communal.

D'après le **Dossier Départemental sur les Risques Majeurs de la Gironde**, ont été recensés sur la commune de Castelnau-de-Médoc les risques naturels suivants :

- Feux de forêt
- Mouvements de terrain liés au retrait/gonflement des argiles
- Tempêtes

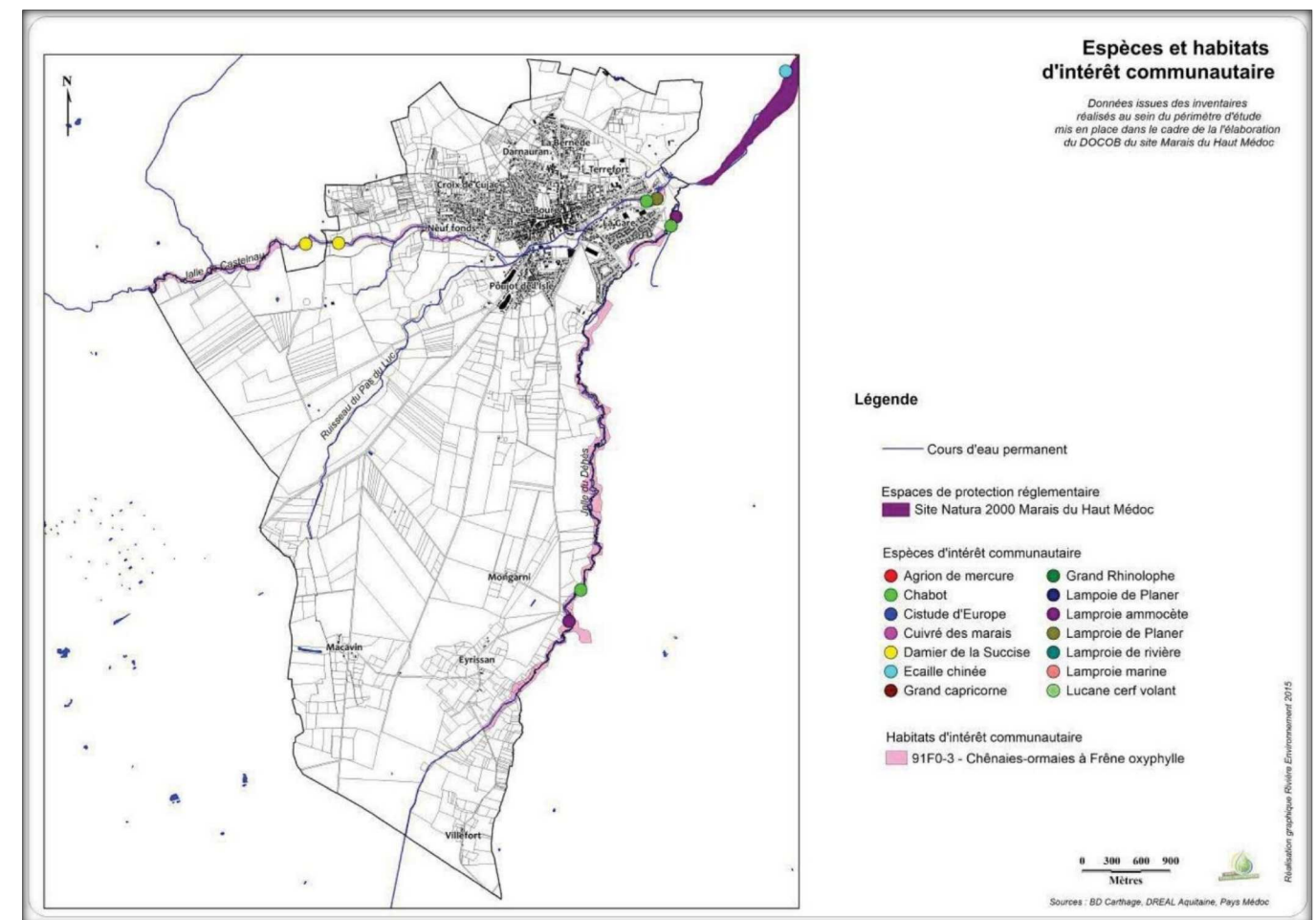
1-2-5 Contraintes patrimoniales, environnementales et inventaires

À l'embouchure de la Jalle, à la limite Est de la commune de Castelnau-de-Médoc se termine le **Marais d'Arcins**, une **Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1**.

Le marais d'Arcins fait partie du chapelet de marais de la rive gauche de l'estuaire de la Gironde (haut médoc), caractérisés par un marais mouillé (dépression tourbeuse pré-flandrienne, généralement inondé l'hiver) fermé du côté de l'estuaire par un marais asséché (dépôts argileux flamandais appelés "palu", généralement cultivés ou urbanisés).

Le territoire de Castelnau-de-Médoc ne comprend **aucun site Natura 2000**. Néanmoins, il existe une **relation fonctionnelle vers le site Marais du Haut Médoc via le réseau hydrographique**. EN 2012, le Documents d'Objectifs (DOCOB) pour ce site a identifié la présence d'un habitat d'intérêt communautaire présent sur la commune, avec 4 espèces d'intérêt communautaire :

- le Damier de la Succise,
- le Chabot,
- la Lamproie de Planer et
- la Lamproie ammocète.



Le projet de lotissements est situé hors de tout périmètre réglementaire ou d'inventaire en termes d'environnement et de patrimoine.

1-3 Analyse des dynamiques urbaines et du paysage

1-3-1 Dynamiques du territoire

Étapes d'urbanisation:

Situé au sud du territoire du SCOT de la Médullienne, la commune de Castelnau-de-Médoc est le **principal pôle du médoc forestier**, constitué sur le modèle du **village prairial**. Elle fait l'objet d'une dynamique démographique **importante** et d'une **urbanisation pavillonnaire** qui tend à gagner sur la forêt et sur les rares espaces ouverts (prairies et cultures).

Le territoire s'organise autour d'un centre bourg qui s'est développé le long de l'axe de liaison historique Médoc - agglomération bordelaise, puis se densifie entre ces axes donnant une évolution centrique de la ville. Aujourd'hui ce territoire est la porte entre le Médoc et la Métropole.

Tendance actuelle:

Les orientations territoriales du SCOT Médoc 2033 prescrivent de limiter le développement en nappe des communes du Sud Médoc, soumises à la pression démographique et qui gagnent sur la forêt et réinvestir le patrimoine urbain et rural.

Il s'agit notamment de canaliser la croissance **démographique du Médoc métropolisé sur Castelnau-de-Médoc**, et de développer son rôle de « **porte du Parc National régional** ». Les orientations viseront à **enrayer le mitage diffus** et favoriseront la **concentration des apports de population sur les pôles disposants déjà d'un minimum d'équipements et de services**.

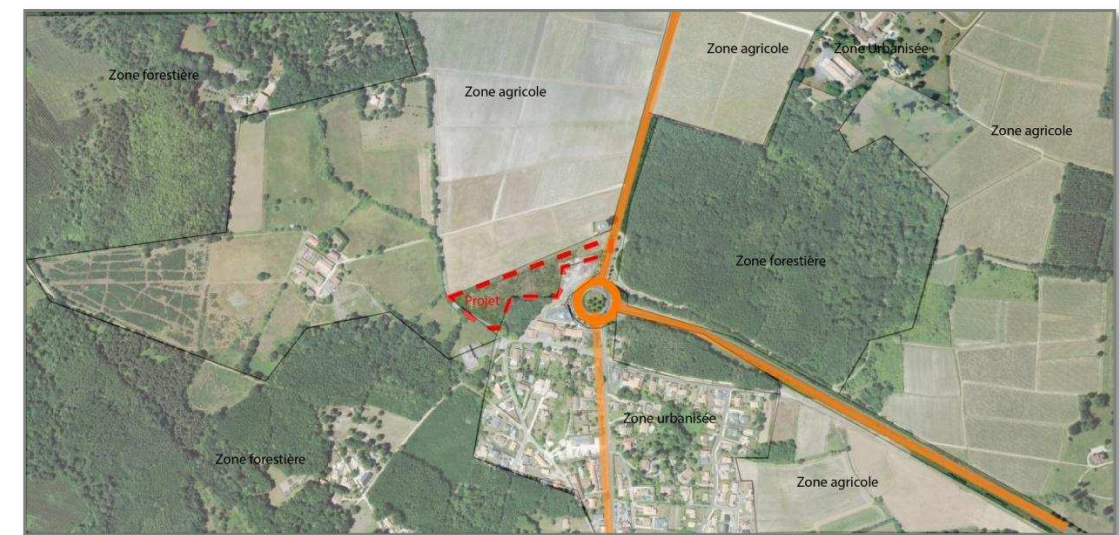
Caractéristiques morphologiques du bâti

Constructions anciennes	Constructions récentes	Constructions collectives récentes
Présence d'un patrimoine ancien qui démontre la richesse d'un passé - Église Saint Jacques - Le moulin des Jalles - Château Le vieux bourg Castral de Castelnau est principalement constitué d'édifice hérité du XVIIIe siècle et du XIXe siècle.	Ces dernières années le territoire a accueilli de nombreux secteurs pavillonnaire sous forme de lotissements avec de l'habitat individuel sobre allant du RDC au R+1	Au centre bourg, elle reste très classique et s'intègre aisément dans le paysage de celui-ci (R+1, R+2) A l'ouest de la commune présence d'un secteur de mixité sociale accueillant des pavillons et des collectifs en immeuble

1-3-2 L'environnement paysager

alentours du site:

Le projet se situe au nord-est de la commune de Castelnau-de-Médoc, le **long de la route de Pomeys**. Le site est bordé au nord-ouest par des cultures, au sud-ouest par la route départementale et des massifs forestiers et au sud par de l'habitat pavillonnaire.



1-3-3 Evolution socio-démographique

Depuis la fin des années 1960, le territoire de la Communauté de Communes de la Médullienne est marqué par une dynamique de **croissance démographique particulièrement soutenue**. En effet, avec plus de 14 000 habitants supplémentaires entre 1968 et 2011, la population du territoire communautaire a plus que doublé ces 40 dernières années.



Source Insee – RGP - 2011

Cette hausse générale de population peut en partie s'expliquer par plusieurs facteurs :

- une bonne accessibilité des communes en direction de Bordeaux via notamment la RD1,
- des disponibilités foncières importantes,
- des charges foncières moins élevées que dans les communes de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB).

Avec **4 153 habitants en 2013**, la commune de Castelnau-de-Médoc a connu une croissance démographique de 2% par rapport à 2008.

L'objectif de population fixé dans le PLU de 2008 était d'atteindre les 5 000 habitants en 2015. Depuis le 1er Janvier 2009, 350 logements ont été autorisés à la réalisation, soit une croissance de la population d'environ 760 habitants. La révision du PLU du 26 juin 2015 a porté cet objectif d'accroissement de la population à 2025 tout en réfléchissant à une intégration des nouvelles constructions dans leur environnement paysager et architectural.

1-4 Synthèse : atouts et faiblesses du site

Atouts:

- zone en périphérie de la ville
- Bonne desserte via la proximité de la RD1215, en direction de Saint-Laurent Médoc au Nord et Eysines au Sud et de la RD121E1.

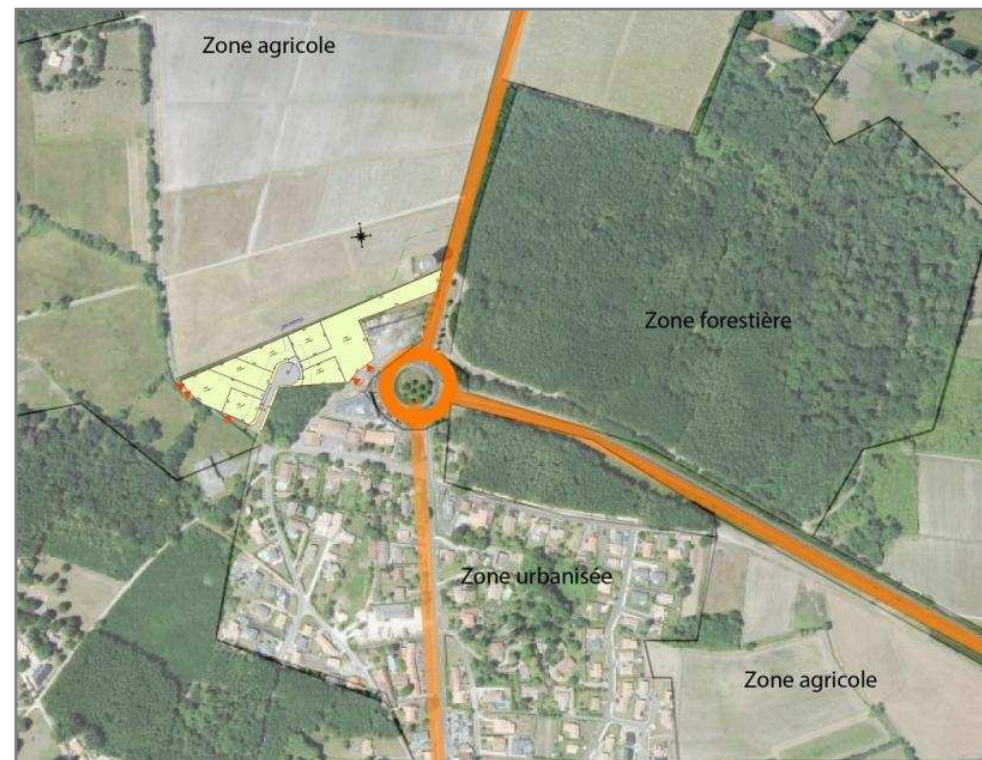
Faiblesse:

- Contribution à l'étalement urbain

2 - Insertion du Projet dans son environnement et prise en compte du paysage

2-1 Principes d'aménagement

2-1-1 Enjeux urbains, paysagers et environnementaux



Source: Open StreetMaps Contributors - réalisation Parallèle 45

2-1-2 Organisation viaire et accès

Tous les lots auront un accès sur l'emprise de la voie publique par la voie de desserte du lotissement.

2-1-3 Traitement des interfaces du projet

Toutes les constructions devront **respecter les règles de recul et d'implantation** relatives aux limites séparatives et aux autres constructions **définies en fonction des règles d'urbanisme en vigueur**.

2-2 Réseaux et équipements

2-2-1 Eaux usées

Les eaux usées seront évacuées via un réseau interne à l'opération qui sera raccordé au réseau collectif existant.

2-2-2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées via une structure réservoir sous chaussée.

2-2-3 Autres réseaux

Les réseaux d'adduction d'eau potable, de basse tension et de téléphone seront raccordés aux réseaux existants chemin rural.

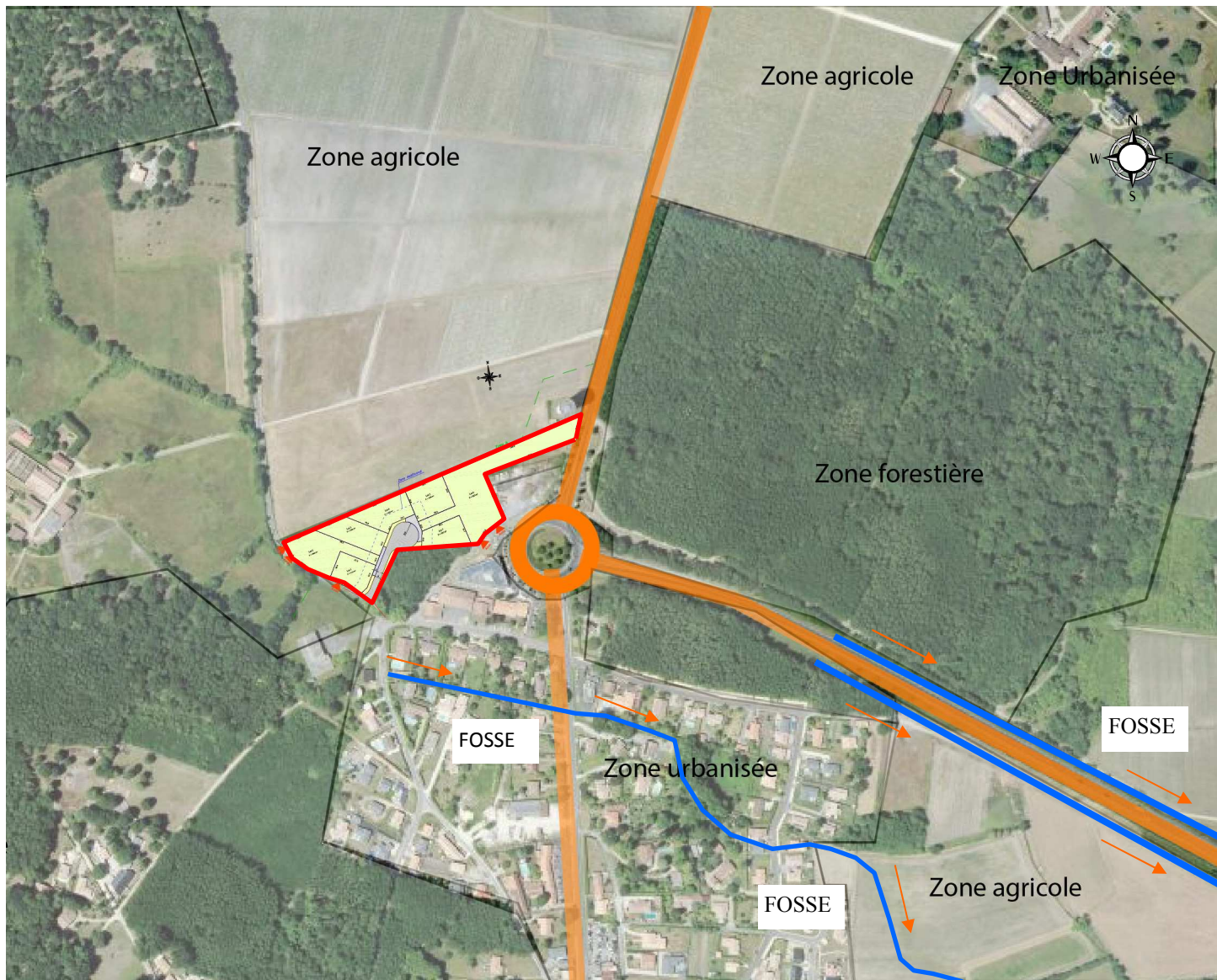
2-2-4 Collecte des déchets

La composition de la voirie interne du lotissement permettra **la circulation des engins de ramassage** des ordures ménagères, celle-ci pourra donc être effectuée **au porte à porte** de chaque parcelle.



Commune de Castelnau-de-Médoc





— Emprise de la future ZA



Géomètres-Experts Associés

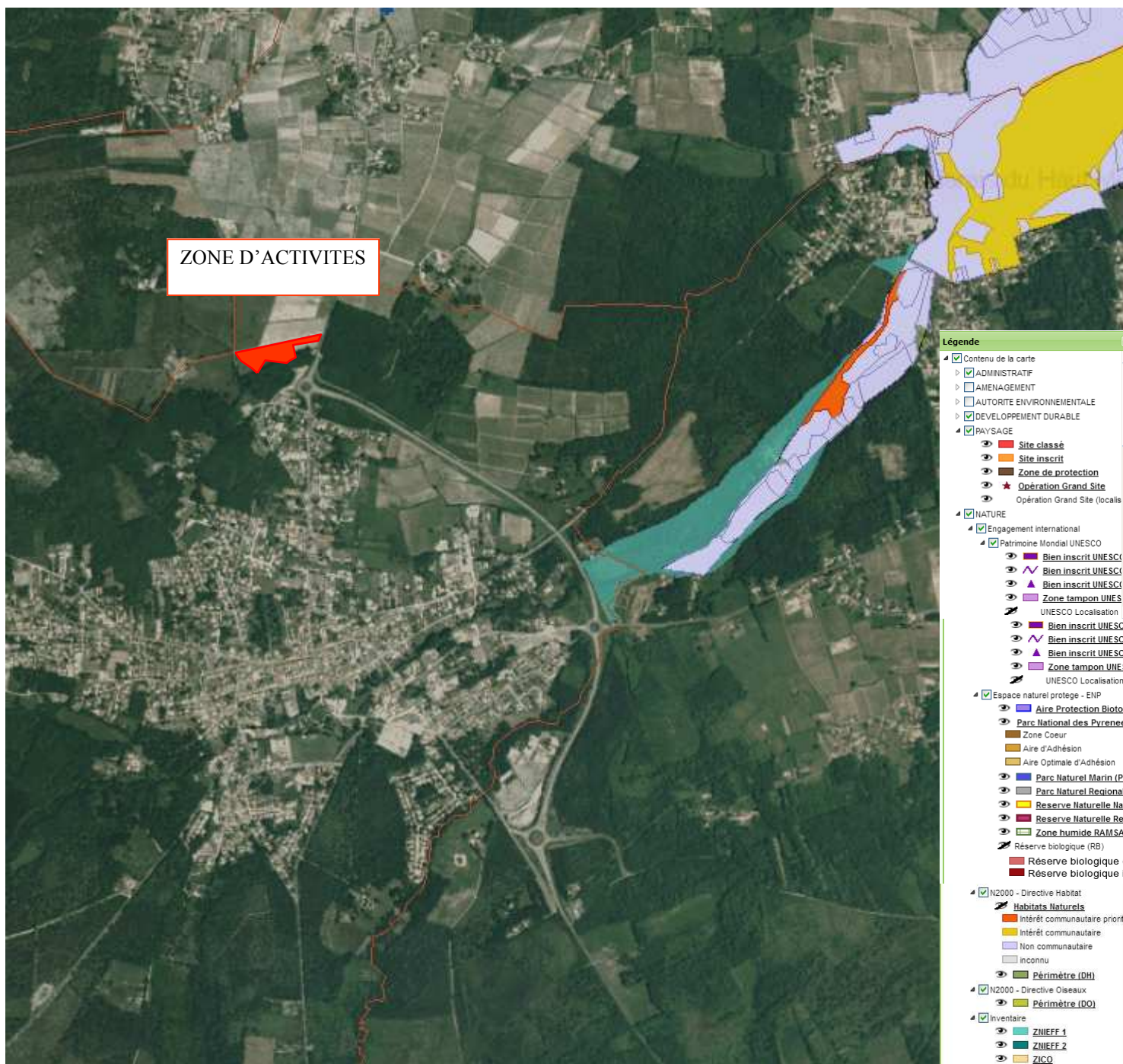
PARALLELE 45
Société de Géomètres-Experts Associés

65, Avenue de la Côte d'argent
B.P 5
33680 LACANAU

TEL : 05 56 03 50 99

PLAN ETABLI
A : LACANAU

Le : 9/08/2017
DOSSIER : 140302
FICHER : 140302 – Vue aérienne



Géomètres-Experts Associés

PARALLELE 45
Société de Géomètres-Experts Associés

65, Avenue de la Côte d'argent
B.P 5
33680 LACANAU

TEL : 05 56 03 50 99

PLAN ETABLI
A : LACANAU

Le : 09/08/2017
DOSSIER : 140302
FICHER : 140302 – Zonage Environne-
mentaux

MESURES D'ÉVITEMENT ET DE RÉDUCTION DES IMPACTS

***Mesures d'évitement et de réduction des impacts destinés aux
entreprises pour les aménagements de la future
« Zone d'Activés Pomeys »***

Dressé le 10 Août 2017 par :

PARALLELE 45
Société de Géomètres-Experts
65, avenue de la Côte d'Argent
33680 LACANAU
T. 05.56.03.50.99 - F. 05.56.03.57.41



Géomètres-Experts Associés

1 – Consommations d'énergie

L'entreprise veillera à réduire sa consommation d'énergie au maximum.

L'entreprise mettra en œuvre des équipements à basse consommation qui seront utilisés sur le chantier autant que possible, la consommation sur chantier sera mesurée (consommation d'eau, d'électricité et de carburant des engins de chantier).

2- Nuisances de chantier

Pour limiter les nuisances de chantier, l'entreprise mettra en œuvre tous les moyens nécessaires.

2-1 Propreté du chantier

Lors de la préparation du chantier, sont définies et délimitées les différentes zones du chantier :

- Stationnement
- Cantonnement
- Livraison et stockage des approvisionnements
- Fabrication ou livraison du béton
- Aire de manœuvre des grues
- Tri et stockage des déchets

Des moyens sont mis à disposition pour assurer la propreté du chantier (bacs de rétention, bacs de décantation, protection par filets des bennes pour le tri des déchets etc.)

- Le nettoyage des cantonnements intérieur et extérieur, des accès et des zones de passage, ainsi que des zones de travail, est effectué régulièrement.
- Le brûlage des déchets sur le chantier est interdit.

2-2 Stationnement des véhicules du personnel de chantier

- Le stationnement des véhicules du personnel s'effectue sur la zone prévue à cet effet, et en aucun cas sur la voie publique en dehors du chantier, afin de ne produire dans les rues voisines aucune gêne ou nuisance.

2-3 Accès des véhicules de livraison

- L'entreprise chargée de la livraison doit être tenue informée de la démarche qualité environnementale du chantier.
- Les livraisons seront planifiées sur la journée afin d'éviter les livraisons aux heures de pointe ou à des heures susceptibles de créer des nuisances au voisinage. A défaut de pouvoir mettre en place cette mesure, il sera à minima imposé une heure de début des livraisons (7 heures).
- Des panneaux indiquent l'itinéraire pour le chantier et les accès livraison.

2-4 Emprise foncière et modification du plan local de circulation

Les responsables du chantier rencontreront les agents de la Ville chargés des problèmes de circulation afin de définir ensemble le plan de circulation temporaire, en fonction de la

situation et de l'emprise du chantier. En effet, les nuisances dues à la circulation des engins et camions de livraisons sont, avec celles du bruit des chantiers, parfois très mal ressenties par les riverains.

2-5 Sécurité incendie

Les consignes de sécurité incendie doivent être affichés dans les locaux du chantier. Elles doivent être respectées par toutes les personnes présentes sur le chantier.

2-6 Les nuisances visuelles

Pour que le chantier soit le mieux accepté du public, les responsables des travaux veilleront à la propreté et l'aspect général du site.

- Les aires de transit des engins seront bétonnées afin d'être plus facilement nettoyées (prévoir un géotextile sous le béton pour un retrait plus simple).
- Les accès au chantier seront nettoyés régulièrement : La boue sur la chaussée sera évacuée.
- La clôture du site sera tenue en état. Les graffitis seront effacés. Cette clôture devra avoir une hauteur supérieure à deux mètres près des bennes à déchets afin d'éviter les dépôts sauvages. La clôture sera menottée.
- Les bennes à déchets seront, si besoin, couvertes afin d'éviter l'envoi des poussières de déchets. L'utilisation de polystyrène expansé est à éviter pour tous les usages, cet élément étant la première source de pollution visuelle. Dans le cas contraire prévoir des systèmes de découpe (avec un fil par exemple) qui produisent peu de particules susceptibles de voler.

3- Gestion des déchets

Pour assurer la gestion des déchets, l'entreprise mettra en œuvre tous les moyens nécessaires.

3-1 Réduction à la source de la production de déchets

Chaque entreprise intervenant sur le chantier devra justifier par écrit des procédures qu'elle met en place pour réduire sa production de déchets sur le site.
Par exemple :

- Mettre en place une procédure qualité afin d'éviter les erreurs à la fois dans la mise en œuvre des matériaux et dans leur commande. Un produit bien commandé, bien livré et correctement utilisé, implique moins de déchets générés et de pertes financières dues aux erreurs.
- Éviter les gaspillages de matériaux livrés en vrac, au mètre linéaire ou au mètre carré.
- Réfléchir aux modes d'approvisionnement afin de réduire la quantité des emballages.
- Réfléchir aux modes de réservations et de protection contre les laitances des aciers en attente.
- Toute autre mesure ayant un effet positif sur la quantité de déchets produits.
- Par le choix de systèmes constructifs (composants préfabriqués...)

générateurs de moins de déchets.

- En préférant la production de béton hors du site.
- En privilégiant la préfabrication en usine des aciers.
- Les gravats de béton peuvent être réduits par une bonne préparation du chantier, des plans de réservation et des réunions de synthèse qui évitent les repiquages au marteau-piqueur après coup.
- Les déchets de polystyrène peuvent être supprimés par la réalisation des boîtes de réservation en d'autres matières (blocs de béton cellulaire, acier...).
- Les chutes de bois sont limitées par la généralisation de coffrages métalliques et par le retour aux fournisseurs des palettes de livraison.
- Les emballages sont contrôlés dès la passation des marchés avec les fournisseurs.
- Les pertes et les chutes sont réduites par une optimisation des modes de conditionnement.

3-2 Traitement et valorisation des déchets collectés

Pour chaque type de déchet, des filières de traitement et de valorisation seront recherchées à l'échelle locale :

- bétons et gravats inertes : concassage, triage, calibrage
- déchets métalliques : ferrailleur
- bois : tri entre bois traités et non traités, recyclage des bois non traités
- déchets verts : compostage
- plastiques : tri et, selon le plastique, broyage et recyclage en matière première, incinération, décharge de classe I ou classe II
- peintures et vernis : tri et incinération ou décharge de classe I
- divers (classé en déchets industriels banals) : compactage et mise en décharge de classe II.

3-3 Collecte sélective de déchets

Les déchets doivent être collectés de manière sélective sur le chantier. Un pré-tri minimum est imposé sur le site :

- Les déchets inertes non souillés (béton, briques),
- Les emballages
- Les déchets industriels banals autres que les emballages,
- Les ordures ménagères,
- Les déchets industriels spéciaux : ils doivent être systématiquement repris par les entreprises qui les génèrent.

Selon les opportunités locales de collecte et valorisation, il peut être intéressant de trier plus finement les déchets. En fonction des possibilités du site (emprise des bennes), ce tri sera réalisé sur place ou en centre spécialisé après enlèvement des déchets par un récupérateur spécialisé. Dans ce cas on pourra trier :

- Déchets de béton propre,
- Autres déchets inertes non souillés,
- Bois et déchets verts,

- Ferraille,
- Plâtre
- Papier et carton,
- Verre,
- Emballages valorisables,
- Autres déchets industriels banals,
- Ordures ménagères.

Il appartient aux entreprises, avant le commencement du chantier, de se préoccuper des possibilités locales de collecte et de valorisation des déchets. Elles procéderont, en collaboration avec le récupérateur, à une estimation des quantités produites afin de mettre en place **un plan logistique détaillé de la collecte et de l'enlèvement des déchets**.

Ce plan doit aborder les points suivants :

- Description détaillée de la nature des déchets admissibles dans chaque benne. Cette liste sera établie d'après les exigences édictées par le récupérateur des déchets. (degré de propreté)
- Nature des conteneurs pour la collecte : type (bennes à roulettes, big bags...) taille, fréquence d'enlèvement, collecte intermédiaire (mini bennes, goulottes).
- Description des emplacements des conteneurs en fonction des lieux de production de déchets. Un plan de collecte évolutif au cours des différentes phases du chantier doit être monté.
- Mode d'enlèvement des déchets.
- Justificatifs de la destination des déchets. Le récupérateur doit fournir la preuve écrite que les déchets sont correctement valorisés ou à défaut enfouis dans des installations de traitement.

3-4 Responsabilités

Chaque entreprise est responsable du devenir de ses déchets jusqu'à la fin de leur vie. Sa responsabilité peut être engagée lorsqu'un problème de pollution est découvert chez un récupérateur ou un exploitant de décharge dont l'origine est imputable au déchet en question. C'est le cas si l'entreprise a confié un déchet sans informer explicitement le récupérateur de ses caractéristiques et de sa nocivité ou si elle livre un déchet non conforme aux échantillons prélevés chez elle avant la transaction avec l'éliminateur.

4-Gestion des effluents. Protection des sols. Protection de l'air

4-1 Effluents liquides

Le rejet d'effluents liquides non traités est strictement prohibé

- Les eaux usées des cantonnements doivent être acheminées vers les réseaux d'assainissement équipés de stations d'épuration en état de marche.
- Tous les solvants usagés utilisés sur le chantier doivent être repris par l'entreprise utilisatrice.
- Les vidanges de matériels sur le site ne sont pas permises, le gros entretien ne

devant pas être assuré sur le chantier.

- Les huiles de décoffrage doivent être biodégradables afin de réduire au maximum les risques de pollution des sols et des eaux souterraines par voie de conséquence.
- Les laitances de béton doivent être décantées. La phase solide doit être collectée avec les déchets de béton propre. La phase liquide doit être, dans la mesure du possible réutilisée pour la fabrication de béton frais.

4-2 Prévention de la pollution atmosphérique

L'entreprise veillera à éviter l'envolée de grosses masses de poussières. En effet, les poussières contribuent aux nuisances, subies à la fois par les riverains et par les ouvriers eux-mêmes. Pour cela, il convient de veiller à la propreté du chantier : les aires bétonnées doivent être régulièrement balayées, les poussières collectées et vidées dans la benne de déchets inertes.

Dans le cas de fabrication de béton sur place, la centrale à béton devra être équipée d'un système de dépoussiérage.

4-3 Gestion des nuisances sonores

Une bonne gestion des nuisances sonores commence par une identification du degré de sensibilité du site. Une cartographie sonore du site avant travaux permet de fixer des objectifs de niveaux sonores maximum en fonction des points du chantier et de la présence à proximité d'activités sensibles : administration, riverains, etc.

4-4 Gestion à la source

- Il convient par conséquent de diminuer les nuisances sonores à la source en changeant les techniques de construction et les habitudes des acteurs sur le chantier. En fonction des caractéristiques du chantier, les dispositions suivantes devront être prises.
- Éviter au maximum les reprises au marteau piqueur sur du béton sec. Pour cela le conducteur de travaux veillera à planifier les réservations qui seront effectuées avec des coffrages en bois ou en métal. De plus, un suivi rigoureux des travaux évitera les reprises faites après des erreurs lors de la coulée du béton (les déchets seront évités conjointement). Pour la découpe, d'autres appareils moins bruyants comme des scies à lames au diamant peuvent être utilisés à la place du marteau piqueur.
- Éviter les chutes de matériels quels qu'ils soient. D'un part les chutes sont bruyantes, d'autre part, elles génèrent des pertes par endommagement de matériel.
- Employer la technique des pieux forés plutôt que des pieux battus si la géologie du sol le permet.
- Généraliser les banches à serrage par clé dynamométrique et non au marteau.
- Préférer les engins électriques à ceux qui sont pneumatiques à service rendu équivalent.
- Mettre en place un plan d'utilisation des engins bruyants (vibreurs, marteaux piqueur) qui stipulera les emplacements des engins bruyants afin d'éviter les réverbérations et les transmissions de vibrations. L'entreprise contractante envisagera de doubler si possible les engins et matériels car on réduit les durées

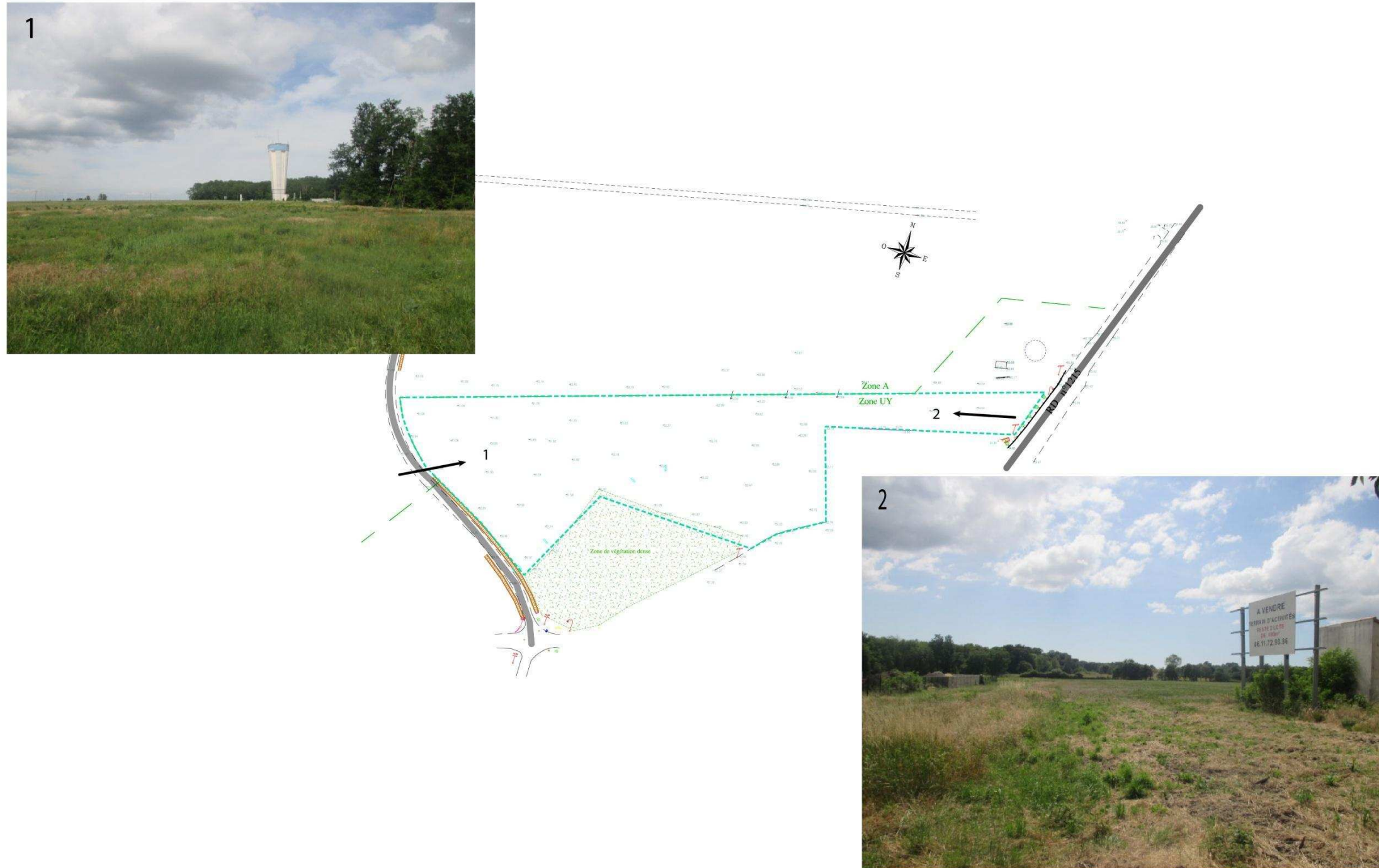
d'utilisation en augmentant peu le niveau sonore.

- Utiliser des engins insonorisés¹

¹ Un marteau piqueur insonorisé émet 100 dB(A) contre 130 dB(A) autrement

PA6. Photographie(s) permettant de situer le terrain dans l'environnement proche,

conformément à l'article R. 442-5 b) du Code de l'Urbanisme



Département de la GIRONDE
 COMMUNE DE CASTELNAU DE MEDOC
Projet de Lotissement
 Zone d'activité Pomeys (7 lots)
 Propriété de SARL MEYNARD ET FILS

Pièce PA4
PLAN DE COMPOSITION

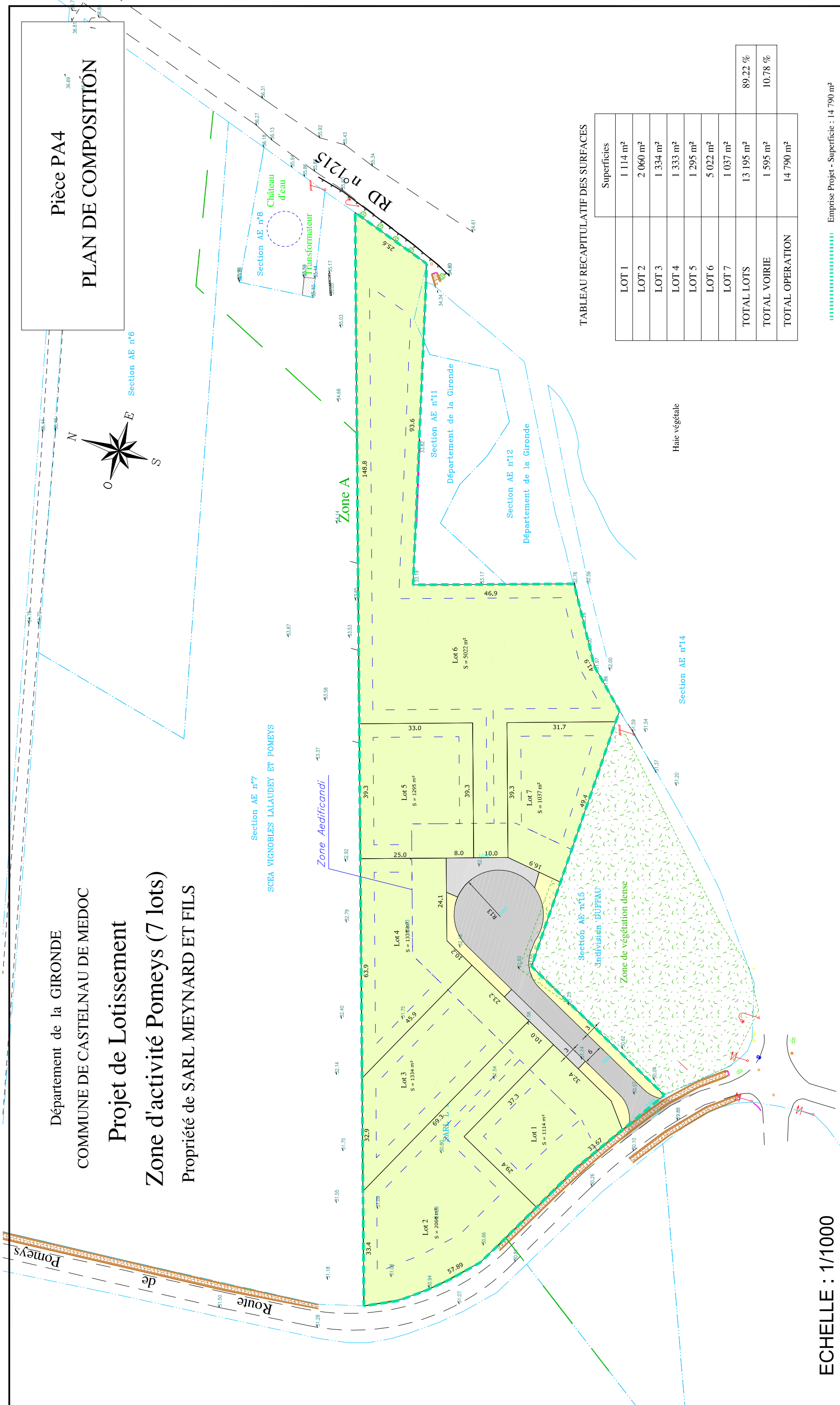


TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

Superficie	Superficiés
LOT 1	1 114 m ²
LOT 2	2 060 m ²
LOT 3	1 334 m ²
LOT 4	1 333 m ²
LOT 5	1 295 m ²
LOT 6	5 022 m ²
LOT 7	1 037 m ²
TOTAL LOTS	13 195 m ²
TOTAL VOIRIE	1 595 m ²
TOTAL OPERATION	14 790 m ²

ECHELLE : 1/1000

Emprise Projet - Superficie : 14 790 m²
 Application cadastrale graphique

NOTA :
 Le système de coordonnées planimétriques est rattaché au système Lambert 93 zone CC45
 Le nivellement est rattaché au NGF ING 69 par mesures GPS (réseau TERIA).
 Levé effectué au vu des signes de possession.
 Le périmètre n'a pas fait l'objet d'un bornage contradictoire ;
 les cotes et les superficies ne sont pas garanties.
 Le réseau d'eaux usées est positionné approximativement d'après les regards relevés sur place
 et les éléments fournis par le concessionnaire.
 DT n° 2016082600239TYD

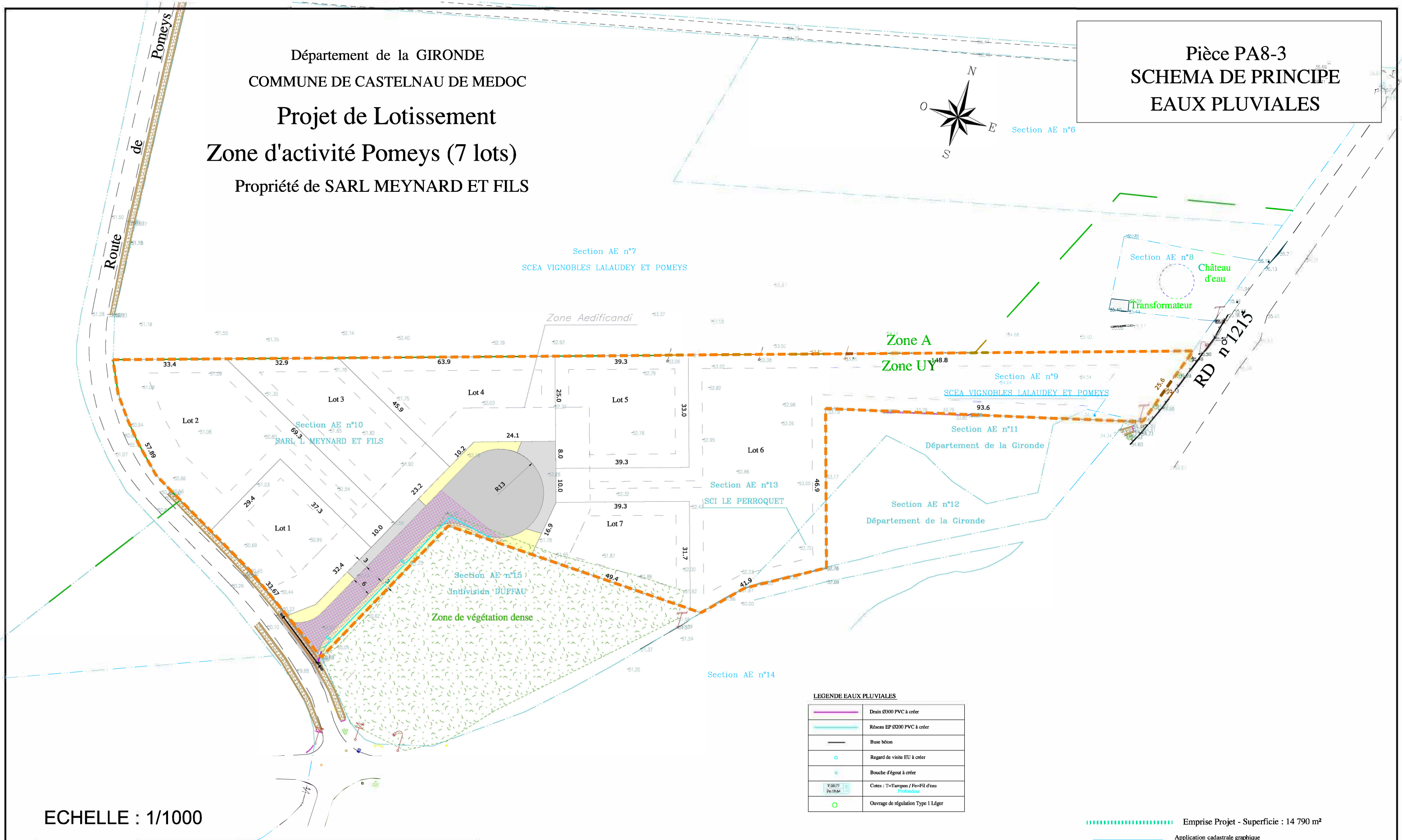
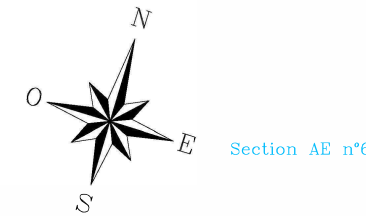
PARALLELE 45
 Société de Géomètres-Experts Associés
 65, Avenue de la Côte d'Argent
 33680 LACANAU
 TEL: 05.56.03.50.99
 FAX: 05.56.03.57.41

PLAN ETABLI
 A : LACANAU
 Le : 30/05/2017

DOSSIER : 140302
FICHIER : 140302-PA.dwg

Département de la GIRONDE
 COMMUNE DE CASTELNAU DE MEDOC
Projet de Lotissement
Zone d'activité Pomeys (7 lots)
 Propriété de SARL MEYNARD ET FILS

Pièce PA8-3
SCHEMA DE PRINCIPLE
EAUX PLUVIALES



LEGENDE EAUX PLUVIALES

	Drain Ø300 PVC à créer
	Réseau EP Ø200 PVC à créer
	Buse béton
	Regard de visite EU à créer
	Bouche d'égout à créer
	Cotes : T=Tampon / F=Fil d'eau Profondeur
	Ouvrage de régulation Type 1 Léger

ECHELLE : 1/1000



PARALLELE 45
 Société de Géomètres-Experts Associés
 65, Avenue de la Côte d'Argent
 33680 LACANAU
 TEL: 05.56.03.50.99
 FAX: 05.56.03.57.41

PLAN ETABLI
 A : LACANAU
 Le : 30/05/2017
 DOSSIER : 140302
 FICHER : 140302-PA.dwg

Emprise Projet - Superficie : 14 790 m²
 Application cadastrale graphique

NOTA :
 Le système de coordonnées planimétriques est rattaché au système Lambert 93 zone CC45
 Le nivellement est rattaché au NGF ING 69 par mesures GPS (réseau TERIA).
 Levé effectué au vu des signes de possession.
 Le périmètre n'a pas fait l'objet d'un bornage contradictoire ;
 les cotes et les superficies ne sont pas garanties.
 Le réseau d'eaux usées est positionné approximativement d'après les regards relevés sur place
 et les éléments fournis par le concessionnaire .
 DT n° 2016082600239TYD

CALCUL DU VOLUME DU BASSIN DE RETENUE PAR LA METHODE DES PLUIES

1 **AFFAIRE** "Zone d'Activités POMEYS" - Commune de CASTELNAU DE MEDOC

2 **TYPE DE BASSIN DE RETENTION** chaussée réservoir

3 **CARACTERISTIQUE PLUVIOMETRIQUES REGIONALES**
 Pluies de la région II
 Période de retour choisie **10 ans**

Courbes de Montana (courbe enveloppe des précipitations)
 valeurs des paramètres a et b pour les averses décennales en France métropolitaine
 $I=a/(b+t)$ avec région : Aquitaine ; ville de Bordeaux
 I=intensité de pluie en mm/h
 t:durée de la pluie en mm

a=2986,6 b=13,657

4 **CARACTERISTIQUE DU BASSIN VERSANT**

Surface totale projet **1,4790 ha**
 Surface totale amont **1,4790 ha**
 Surface imperméabilisées de la voirie **0,1595 ha**
 Surface imperméabilisée totale **0,1595 ha**

Cimp **0,1078**
 Cruiss moyen global **0,1417 mm/mm**
 Surface active **0,2095 ha**
 Surface active **2095,2500 m²**

5 **CARACTERISTIQUE DU BASSIN DE RETENUE**

débit de fuite **4,4 l/s**
 débit de fuite **0,0044 m3/s**
 (débit de fuite de vidange - orifice de régulation calibré)

Calcul du volume utile par la METHODE DES PLUIES

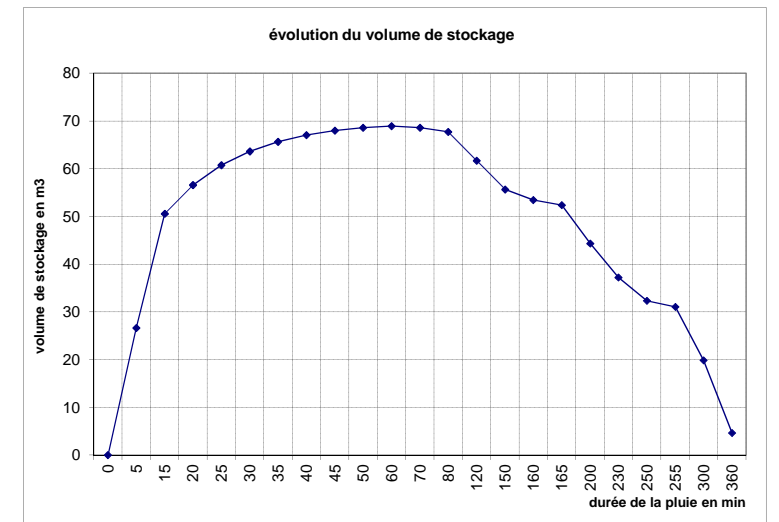
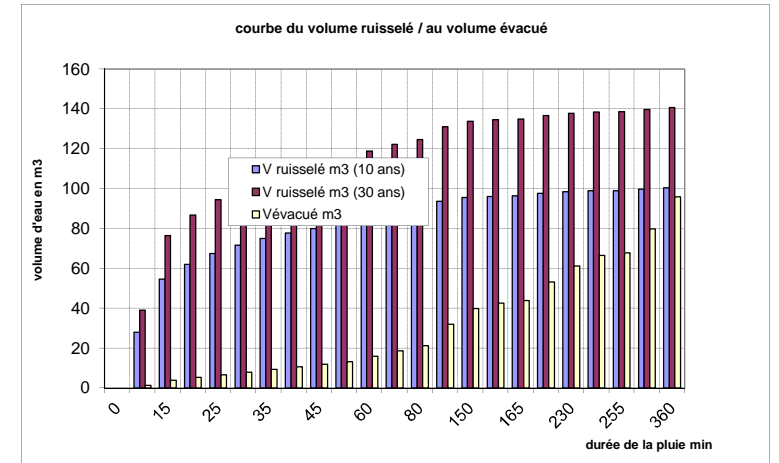
Formule de pluie utilisée

$I=a/(b+t)$

Débit de fuite + infiltration **0,0044 m3/s**
 Durée de pluie critique **70 min**
 Volume de la retenue **69 m3**

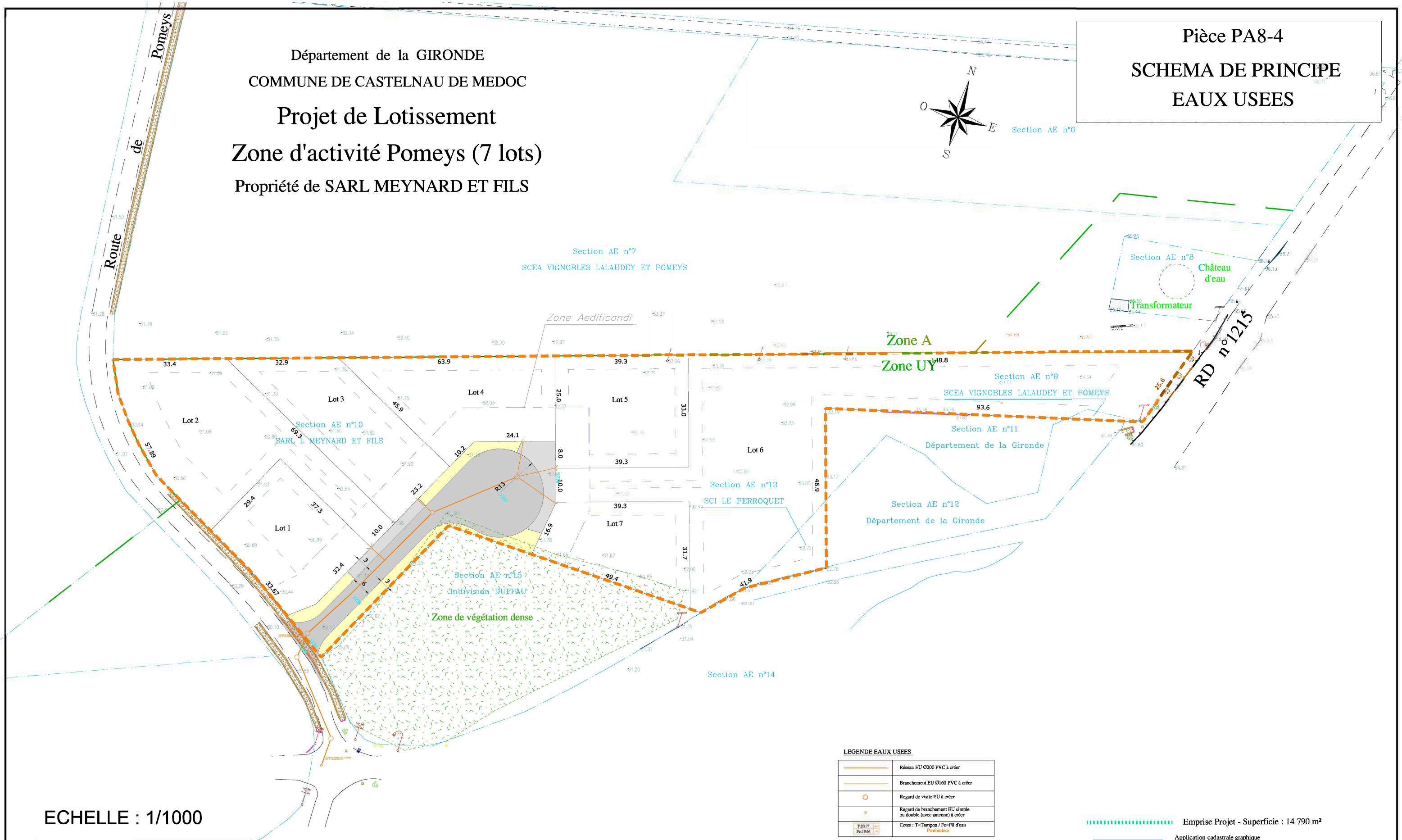
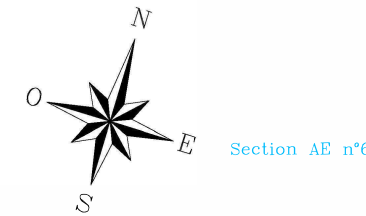
intensité de pluie décennale **35,70053911 mm/h**
 Volume total ruisselé **87,26848032 m3**
 Volume évacué pour t critique **18,6354 m3**
 Volume à stocker **68,63308032 m3**
 Durée de vidange approximative **4,296764601 h**
 Durée de vidange inférieur à 24heures **OUI**

durée de pluie (min)	intensité de pluie décennal (mm/heures)	V ruisselé m3 (10 ans)	V ruisselé m3 (30 ans)	V évacué m3	V à stocker m3	Temps de vidange h
0	218,6863879	0	0	0	0	0
5	160,0793268	27,95051746	39,13072444	1,3311	26,61941746	1,666504987
15	104,2188645	54,59114396	76,42760155	3,9933	50,59784396	3,167671097
20	88,73636985	61,97495964	86,7649435	5,3244	56,65055964	3,546800534
25	77,25896991	67,4486903	94,42816642	6,6555	60,7931903	3,805949359
30	68,41056417	71,66861729	100,3360642	7,9866	63,68201729	3,986803977
35	61,3806852	75,02126373	105,0297692	9,3177	65,70356373	4,113362615
40	55,66095756	77,74908089	108,8487132	10,6488	67,10028089	4,200803902
45	50,91634417	80,01185259	112,0165936	11,9799	68,03195259	4,259131082
50	46,91707118	81,91916116	114,6868256	13,311	68,60816116	4,29520454
60	40,54740215	84,95694435	118,9397221	15,9732	68,98374435	4,318717874
70	35,70053911	87,26848032	122,1758725	18,6354	68,63308032	4,296764601
80	31,88870026	89,08639895	124,7209585	21,2976	67,78879895	4,243908481
120	22,34525689	93,63779899	131,0929186	31,9464	61,69139899	3,862181591
150	18,24914302	95,59129231	133,8278092	39,933	55,65829231	3,484479773
160	17,19827015	96,0924681	134,5294553	42,5952	53,4972681	3,349189148
165	16,71694924	96,3220167	134,8508234	43,9263	52,3957167	3,280226673
200	13,97847953	97,62803075	136,6792431	53,244	44,38403075	2,778656171
230	12,25739462	98,44883993	137,8283759	61,2306	37,21823993	2,330042818
250	11,32759608	98,89227371	138,4491832	66,555	32,33727371	2,024470595
255	11,11677715	98,99281617	138,5899426	67,8861	31,10671617	1,947431708
300	9,521866242	99,75345122	139,6548317	79,866	19,88745122	1,245051162
360	7,992891877	100,4826402	140,6756963	95,8392	4,643440229	0,29070194
1440	2,05454244	103,3147211	144,6406096	383,3568	-280,0420789	-17,53199602



Département de la GIRONDE
 COMMUNE DE CASTELNAU DE MEDOC
Projet de Lotissement
Zone d'activité Pomeys (7 lots)
 Propriété de SARL MEYNARD ET FILS

Pièce PA8-4
SCHEMA DE PRINCIPE
EAUX USEES



ECHELLE : 1/1000

LEGENDE EAUX USEES

	Réseau EU Ø200 PVC à créer
	Branchement EU Ø160 PVC à créer
	Regard de visite EU à créer
	Regard de branchement EU simple ou double (avec antenne) à créer
	Cotes : T=Tampon / Fe=Fil d'eau Profondeur

Emprise Projet - Superficie : 14 790 m²
 Application cadastrale graphique

NOTA :
 Le système de coordonnées planimétriques est rattaché au système Lambert 93 zone CC45
 Le nivellement est rattaché au NGF ING 69 par mesures GPS (réseau TERIA).
 Levé effectué au vu des signes de possession.
 Le périmètre n'a pas fait l'objet d'un bornage contradictoire ;
 les cotes et les superficies ne sont pas garanties.
 Le réseau d'eaux usées est positionné approximativement d'après les regards relevés sur place et les éléments fournis par le concessionnaire.
 DT n° 2016082600239TYD

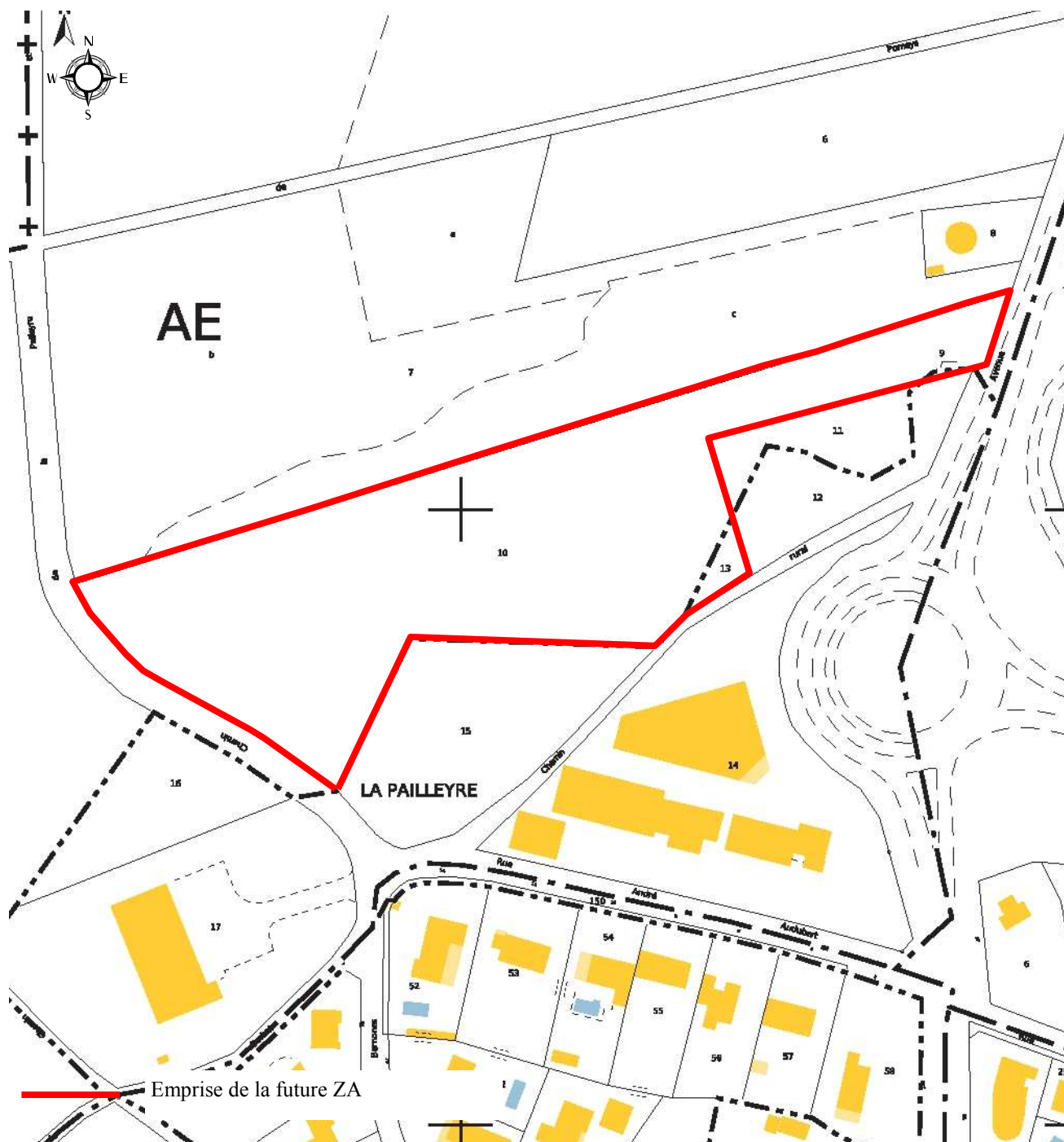
PARALLELE 45
 Société de Géomètres-Experts Associés
 65, Avenue de la Côte d'Argent
 33680 LACANAU
 TEL: 05.56.03.50.99
 FAX: 05.56.03.57.41

PLAN ETABLI
 A : LACANAU
 Le : 30/05/2017
 DOSSIER : 140302
 FICHER : 140302-PA.dwg

PLAN PARCELLAIRE
Commune de Castelnau de Médoc
Route de Pomeys

Section AE n°9,10,13

Echelle 1/2000
Dossier 140302 – Août 2017 – Plan Parcellaire



Géomètres-Experts Associés

PARALLELE 45
Société de Géomètres-Experts Associés

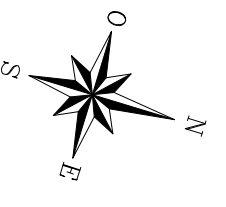
65, Avenue de la Côte d'argent
B.P 5
33680 LACANAU

TEL : 05 56 03 50 99

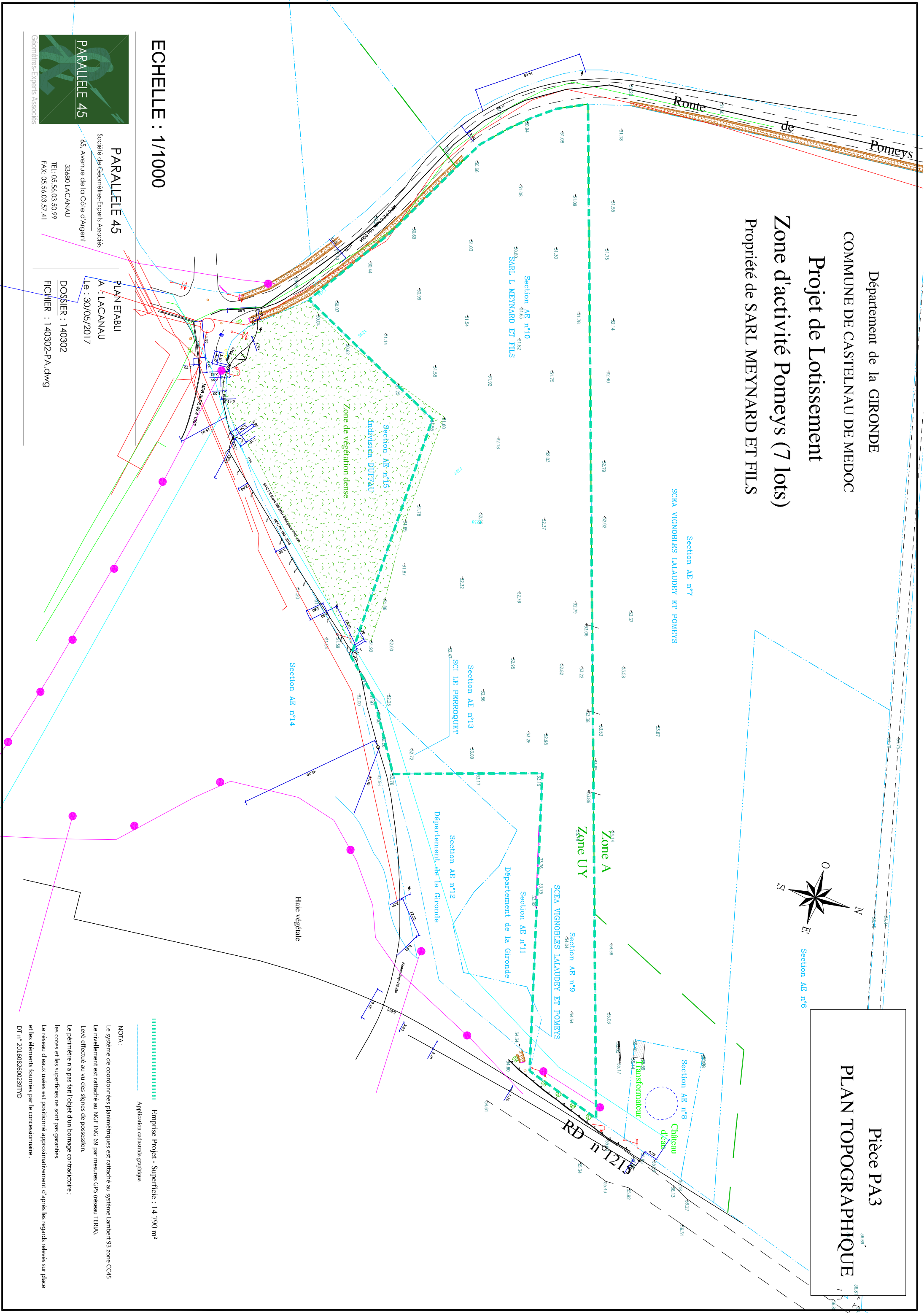
PLAN ETABLI
A : LACANAU

Le : 09/08/2017
DOSSIER : 140302
FICHER : 140302 – Plan Parcellaire

Département de la GIRONDE
 COMMUNE DE CASTELNAU DE MEDOC
Projet de Lotissement
Zone d'activité Pomeys (7 lots)
 Propriété de SARL MEYNARD ET FILS



Pièce PA3
PLAN TOPOGRAPHIQUE



..... Emprise Projet - Superficie : 14 790 m²
 Application cadastrale graphique

NOTA :
 Le système de coordonnées planimétriques est rattaché au système Lambert 93 zone CC45
 Le nivellement est rattaché au NGF-ING 69 par mesures GPS (réseau TERIA).
 Levé effectué au vu des signes de possession.
 Le périmètre n'a pas fait l'objet d'un bornage contradictoire :
 les cotes et les superficies ne sont pas garanties.
 Le réseau d'eaux usées est positionné approximativement d'après les regards relevés sur place
 et les éléments fournis par le concessionnaire.
 DT n° 20160826002397ND

ECHELLE : 1/1000



PARALLELE 45
 Société de Géomètres-Experts Associés
 65, Avenue de la Côte d'Argent
 33680 LACANAU
 TEL: 05.56.03.50.99
 FAX: 05.56.03.57.41

PLAN ETABLI
 A : LACANAU
 Le : 30/05/2017
 DOSSIER : 140302
 FICHER : 140302-PA.dwg

PA8-1 Programme des Travaux

Article 1. Généralités

Le lotisseur s'engage à exécuter les travaux décrits ci-après et figurant aux plans annexés, en accord avec les services compétents, pour assurer la viabilité du **Lotissement « Zone d'activité Pomeys »**.

Les documents graphiques annexés sont les suivants :

- Plan de Composition - pièce PA4
- Schéma de Principe de Voirie - pièce PA8-2
- Profil en Travers Type – pièce PA8-2a
- Schéma de Principe Eaux Pluviales - pièce PA8-3
- Schéma de Principe Eaux Usées - pièce PA8-4
- Schéma de Principe Adduction Eau Potable / Défense Incendie - pièce PA8-5
- Schéma de Principe Basse Tension / Éclairage Public - pièce PA8-6
- Schéma de Principe Génie Civil Équipement Téléphonique - pièce PA8-7
- Schéma de Principe GAZ- pièce PA8-8

Les caractéristiques et tracés des différents réseaux figurant sur les plans, le présent Programme des Travaux sera simplifié dans sa rédaction.

Les réseaux du projet de lotissement seront raccordés aux réseaux existants sur l'avenue de la gare.

Article 2. Terrassements généraux.

Le terrain sera modelé aux profils des accès à réaliser, selon Schéma de Principe de Voirie – pièce PA8-2.

Article 3. Voirie.

Le lotissement comporte une voie de desserte en impasse se raccordant sur la route de Pomeys et se terminant par une placette de retournement conforme aux prescriptions SDIS comme indiqué sur le Schéma de Principe de Voirie – pièce PA8-2.

La voie de desserte principale, qui s'insère dans une emprise globale de 12m, comporte une chaussée de 6m de large, revêtue en enrobé, agrémentée d'un trottoir de 3m de large en enrobé.

La chaussée sera délimitée par des bordures T2 avec un CS2.

Les accès seront réalisés en enrobé.

La fondation de la chaussée de la voie de desserte sera réalisée comme suit (ou équivalent) :

- ✓ Pose de géotextile
- ✓ Couche de fondation en GNT 40/70 (épaisseur selon étude de sol à réaliser).
- ✓ Couche de base en GNT 0/31,5 (épaisseur selon étude de sol à réaliser).

Article 4. Assainissement.

EAUX PLUVIALES

Il est précisé que les eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées privées seront résorbées sur les lots au moyen de dispositifs drainants privés.

Les eaux pluviales issues de la voie de desserte et des accès seront récoltées dans un réseau gravitaire interne à l'opération et stockées (pour des pluies décennales) dans une structure réservoir sous chaussée, selon tracé et caractéristiques figurant au Schéma Eaux Pluviales (Pièce PA8-3).

EAUX USÉES.

Les eaux usées des parties privatives seront collectées par l'intermédiaire de regards de branchements simples positionnés en limite de lot puis évacuées, vers le réseau existant sur la D1215, selon tracé et caractéristiques figurant au Schéma de Principe Eaux Usées annexé (Pièce PA8-4).

Dans le cadre de la réalisation des réseaux d'eaux usées une extension sera à prévoir par le concessionnaire pour pouvoir se raccorder sur le réseau existant de la RD1215.

Article 5. Adduction d'eau potable.

Le lotissement sera desservi selon tracé et caractéristiques figurant au Schéma de Principe Adduction Eau Potable / Défense Incendie annexé (pièce PA8-5).

Le lotisseur assurera le branchement des lots avec pose de fosses à compteurs.

Dans le cadre de la réalisation des réseaux d'adduction d'eau potable une extension sera à prévoir par le concessionnaire pour pouvoir se raccorder sur le réseau existant de la RD1215.

Article 6. Défense contre l'incendie.

La défense contre l'incendie sera assurée par le poteau existant à l'extérieur de l'opération, comme indiqué sur le Schéma de principe Adduction eau potable / Défense Incendie annexé (pièce PA8-5).

Article 7. Basse Tension

Le lotisseur assurera la construction du réseau Basse Tension souterrain avec branchement des lots et tous les accessoires de ce réseau conformément au Cahier des Prescriptions fournis par EDF.

L'implantation de ce réseau et de ses accessoires est indiquée au Schéma de Principe Basse Tension / Éclairage Public annexé (pièce PA8-6).

Article 8. Eclairage public.

L'éclairage public sera assuré par des candélabres. Le nombre, l'emplacement et les caractéristiques indiqués sur le Schéma de Principe Basse Tension / Éclairage Public annexé (pièce PA8-6) sont donnés à titre indicatif. Ils devront être confirmés par une étude d'éclairage.

Article 9. Equipement Téléphonique.

Chaque lot sera équipé d'un regard de branchement de 30x30 implanté en parcelle privative, qui sera raccordé au réseau existant comme indiqué sur le Schéma de Principe Génie Civil Équipement Téléphonique annexé (pièce PA8-7).

Article 10. Gaz

L'alimentation en gaz sera assurée par un réseau interne à l'opération, desservant l'ensemble des 7 lots (coffrets) et raccordé au réseau existant route de Pomeys (pièce PA8-8).

Dans le cadre de la réalisation des réseaux d'adduction d'eau potable une extension sera à prévoir par le concessionnaire pour pouvoir se raccorder sur le réseau existant de la RD1215.

Parallèle 45
Société de Géomètres-Experts
65, Avenue de la Côte d'Argent - BP 5 - 33680 LACANAU
05.56.03.50.99
lacanau@parallele-45.com



Article 11. Aménagement des espaces verts communs.

Sans objet

Article 12. Collecte des ordures ménagères.

La voie de desserte interne au lotissement permet la circulation des engins de ramassage des ordures ménagères.

Article 13. Essais et mise en service.

Le lotisseur justifiera de la réalisation de tout essai nécessaire, conformément aux règles de l'art et aux prescriptions des services exploitants des réseaux.

Article 14. Entretien.

Les aménagements et équipements communs du lotissement seront entretenus par le lotisseur jusqu'à leur prise en charge par l'association syndicale.

Rédigé à LACANAU le 30 mai 2017,

Par la société PARALLELE 45.

ZONE UY

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'activités artisanales, commerciales et de services.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UY 0 - RAPPELS

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- 2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- 3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-4 du code de l'urbanisme.

II - Elément à préserver au titre de l'article R.151-41-3°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-4, du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.
[Une distance de 10 mètres non aedificandi devra être respectée de part et d'autre des berges de la Jalle.](#)

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou de services) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- a) les constructions permettant de satisfaire aux besoins de l'activité économique,
- b) les entrepôts,
- c) les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant aux besoins de la dite activité,
- d) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, dans la limite de 200 m² de ~~shon~~[surface de plancher](#),
- e) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- f) les aires de stationnement et les dépôts de véhicules,
- g) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- h) les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- i) les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques,
- j) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.
- k) l'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article [R.151-41-3°](#)) sans changement de destination.

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
6 m	12 m

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux pluviales :

Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/secondes/hectares sera autorisé.

En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.

ELECTRICITE

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

DECHETS MENAGERS

Les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activités doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers, implanté conformément aux dispositions de l'article 6 ou incorporé au volume de la construction.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Non réglementée. Supprimé.~~

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à :

- **10 mètres** des voies communales. Cette distance est portée à **15 mètres** de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.
- **15 mètres** des Routes Départementales.

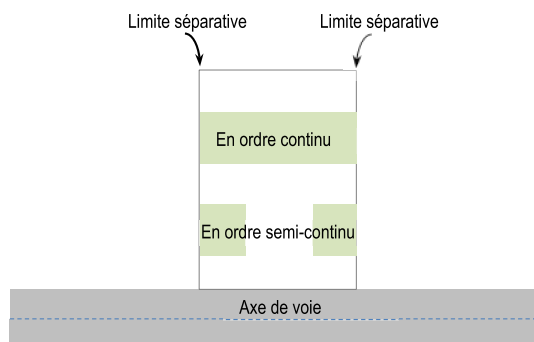
Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans les autres cas, La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.



ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives sans être inférieure à **8 mètres**.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée à **60%**.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne peut excéder **8 mètres** sauf contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.

Constructions à usage de bureaux, de services et artisanal : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment

Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente et/ou d'exposition

Constructions à usage d'entrepôt : une place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UY 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché.

En particulier :

- les espaces libres des installations classées doivent être plantés,
- des écrans végétaux seront réalisés afin de masquer les aires de stockages autorisés dans la zone et afin de délimiter le contour de ladite zone par rapport aux terrains avoisinants.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

LOTISSEMENT « ZONE D'ACTIVITES POMEYS »

**DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS
PREALABLE A LA REALISATION D'UNE ETUDE D'IMPACT**

**EN APPLICATION DE L'ARTICLE
Article R. 122-3 du code de l'environnement**

Pétitionnaire :

SARL MEYNARD et Fils
133 B Quai des Chartons
33 000 BORDEAUX



Dressé par :
SARL PARALLELE 45
Société de Géomètres Experts
65, avenue de la Côte d'Argent – BP 5 – 33680 LACANAU
☎ 05 56 03 50 99 – 📠 05 56 03 57 41 - 📧 lacatau@parallele-45.com

BORDEREAU DES PIECES JOINTES AU DOSSIER

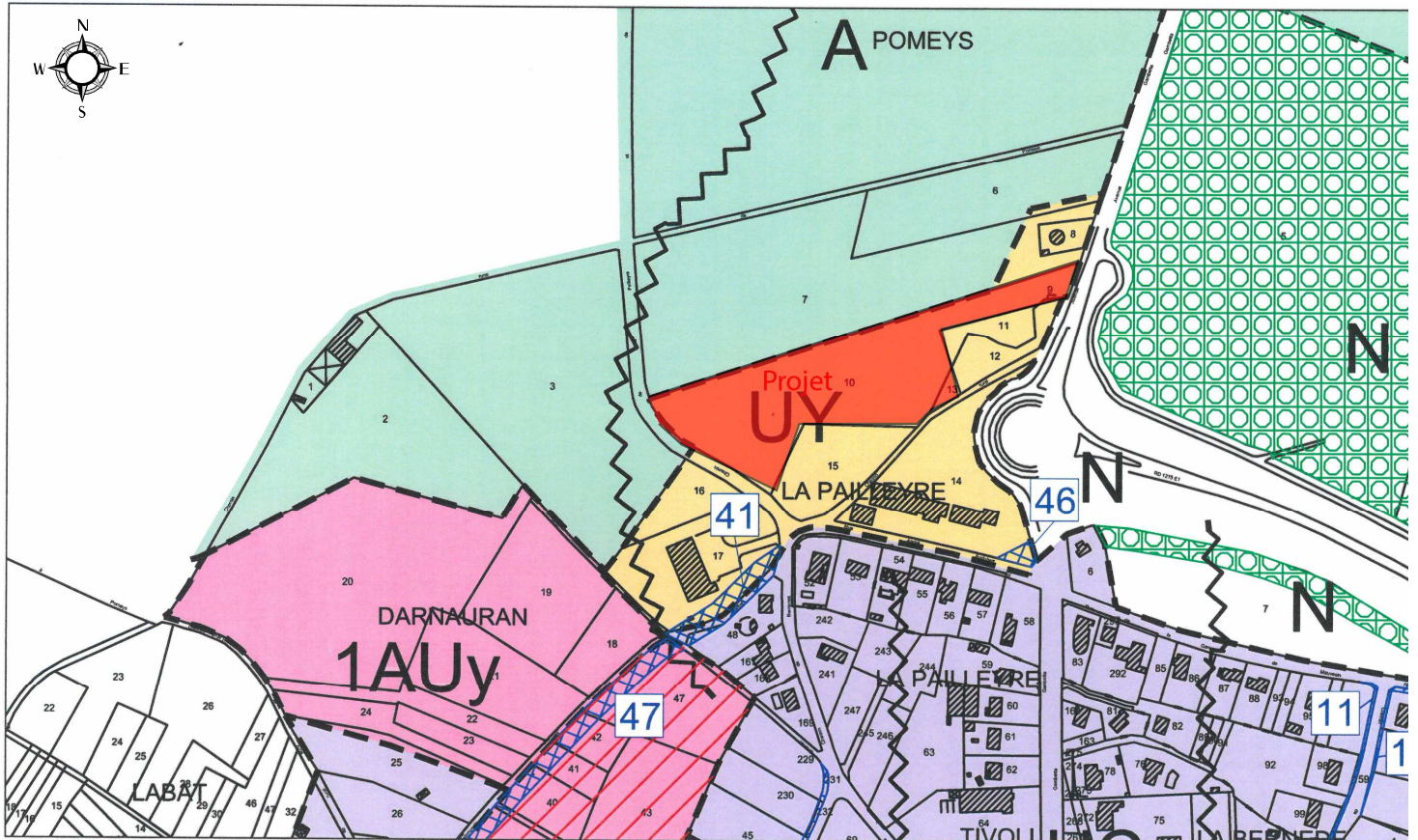
- Un formulaire (CERFA n°14734) de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact
- Annexe n° 1 : informations nominatives relatives aux maîtres d'ouvrage ou aux pétitionnaires
- Plan de situation
- Plan Parcellaire
- Vue aérienne
- Extrait du PLU
- Règlement du PLU – Zone UY
- Notice Descriptive
- Photos de l'environnement proche et lointain
- Plan Topographique
- Plan de composition
- Plan Eaux Pluviales
- Plan des Eaux Usées
- Plan des Zonages environnementaux
- Programme des travaux
- Mesures d'évitement et de réduction des Impacts
- Calcul du volume de stockage des eaux pluviales de la voirie

EXTRAIT DU PLAN DU PLU
Commune de Castelnau de Médoc
Lieu-dit : LA PAILLEYRE

Section AE n°9,10,13

Echelle : sans

Dossier 140302 – Août 2017 – Extrait du PLU



Emprise de la future ZA



Géomètres-Experts Associés

PARALLELE 45
Société de Géomètres-Experts Associés

65, Avenue de la Côte d'argent
B.P 5
33680 LACANAU

TEL : 05 56 03 50 99

PLAN ETABLI
A : LACANAU

Le : 09/08/2017
DOSSIER : 140302
FICHER : 140302 – Extrait du Plan du PLU