LOTISSEMENT

Le Domaine de Célestine

Commune de Saint-Hilaire (31410)

**Permis d'aménager MODIFICATIF
au PA 031486 23 m0002**

Notice de présentation du projet

TABLE DES MATIERES

Table des matières

1.1. Préambule	3
1.2. Etat des Lieux	3
Délimitation	3
Accès et voirie	3
Surface et topographie.....	3
Hydrologie :.....	3
Environnement paysager et architectural	3
1.3. Le projet et son insertion dans le site	4
L'aménagement du terrain	4
Composition et organisation du projet.....	4
Organisation et aménagement des accès au projet.....	5
Traitement des parties du terrain situées en limite du projet.....	5
Volet paysager.....	5
L'aménagement paysager	5

1.1. Préambule

Le présent dossier est une demande de modification du permis d'aménager N° PA 031486 23 m0002

La modification concerne le nombre de lots qui passe de 9 à 13 lots.

Le reste des autres dispositions demeure inchangé par rapport au PA initial.

1.2. Etat des Lieux

Délimitation

Inchangé par rapport au PA initial

Accès et voirie

Inchangé par rapport au PA initial

Surface et topographie

Inchangé par rapport au PA initial

Hydrologie :

Inchangé par rapport au PA initial

Cadre réglementaire

Inchangé par rapport au PA initial

Situation cadastrale :

Inchangé par rapport au PA initial

Environnement paysager et architectural

Inchangé par rapport au PA initial

1.3. Le projet et son insertion dans le site

L'aménagement du terrain

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation de 13 lots destinés à la construction de maisons individuelles sur des parcelles de surfaces variables comprises entre 700 m² et 1000 m².

Le projet suit la logique de développement préconisée par le Plan Local d'Urbanisme.

Il est aussi soumis aux contraintes d'ordres techniques et paysagères que lui impose l'état naturel du site d'implantation.

Cette opération vient en continuité immédiate d'une zone déjà urbanisée en 2018, avec un caractère pavillonnaire.

Elle préconise une qualité urbaine sans coupure avec l'existant.

Composition et organisation du projet

Le projet constitue une extension du secteur bâti autour de la voie Romaine.

Il comprend :

- un espace de liaison traité en partie basse de l'opération avec de part et d'autre sur les lots 10 et 11, une haie privative située dans l'alignement visuel de la voirie créée. Cet espace piétonnier d'une largeur 4m permettra une liaison directe vers les bords de La Louge.
- 13 espaces de stationnement seront aménagés sur les espaces communs de l'opération.

La zone dédiée à la circulation et les trottoirs seront traités en enrobés noirs.

En prolongement de l'aire de retournement en fond de projet est organisé un espace vert autour duquel s'organise des places de stationnement avec une allée enherbée, pour une liaison douce en attente.

Sept espaces verts seront aménagés le long de la voirie et autour des places de stationnement. Trois d'entre eux seront plantés d'arbres avec des essences locales adaptées au paysage.

L'entretien et le renouvellement des arbres sera à la charge des acquéreurs des lots. L'implantation de la haie le long du piétonniers marque la volonté de créer une coulée verte bordée par le cheminement piéton menant jusqu'à la Louge.

Ce principe d'aménagement structure l'entrée du projet et participe à la création d'une allée végétale.

Les espaces verts non plantés seront recouverts par des plantes grasses rampantes ne nécessitant pas d'entretien.

Les fonds de parcelles des lots 10 et 11 donnent sur une zone naturelle en limite de la Louge.

Organisation et aménagement des accès au projet

Le système viaire carrossable développé pour la distribution des parcelles repose sur le schéma suivant :

- un axe central d'une emprise de 6.40 m composé d'une chaussée de 5.00 m de large à double sens de circulation créée dans le cadre du lotissement et d'un trottoir de 1.40 m de large.

Au niveau des lots 5 et 8, la voirie fera un léger coude, permettant ainsi d'éviter une portion trop rectiligne et créer un ralentissement des véhicules. Au niveau de ce coude, nous aurons la présence de deux places de parking et un espace vert de part et d'autre. Le trottoir est séparé de la chaussée par un marquage pépité.

Cette voie nouvelle trouvera son origine et sa fin sur la voie Romaine D43.

Une placette de retournement en fond de projet, vers la Louge, permettra l'accès et le retournement conformément aux préconisations du Service pour la défense incendie.

Les travaux permettant la jonction entre la placette de retournement et la D 43 seront réalisés par et à la charge du lotisseur.

L'entrée du lotissement correspond au prolongement d'une entrée existante dont la visibilité est satisfaisante.

Traitement des parties du terrain situées en limite du projet

Inchangé par rapport au PA initial

Equipement à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets

Le projet prévoit également 13 places de parkings publics réalisées selon les normes en vigueur.

Il est prévu une zone de collecte des ordures ménagères, à l'entrée du projet en limite de la voie Romaine.

L'ensemble des lots devront ramener leurs déchets à l'entrée de l'opération. Des containers seront mis en place dans le cadre de cette opération.

Cet aménagement sera à valider par le service de la collecte de déchets de l'agglo du Muretain.

En entrée de projet une zone pour la distribution du courrier sera réalisée avec la pose des boîtes aux lettres, qui seront positionnées à l'entrée du lotissement.

Volet paysager

Inchangé par rapport au PA initial

L'aménagement paysager

Inchangé par rapport au PA initial

PA8-1

**Commune : SAINT-HILAIRE
Département : HAUTE-GARONNE
Programme : « Le Domaine de Célestine »**

PROGRAMME DES TRAVAUX ET NOTE HYDRAULIQUE

SOMMAIRE

<u>A – OBJET DE LA MODIFICATION.....</u>	<u>2</u>
<u>B-ASSAINISSEMENT EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES.....</u>	<u>2</u>
2-1 EMPRISE DES TRAVAUX.....	3
2-2 CONSISTANCES DES TRAVAUX.....	3

A – OBJET DE LA MODIFICATION

La modification par rapport au permis d'aménager n° PA 031 486 23 M0003 accepté par la Mairie de Saint Hilaire le 10 janvier 2024 concerne le nombre de lots à aménager, qui passe de 9 lots à 13 lots.

Le nombre de branchements en EU/EP/BT/FT et AEP est modifié en conséquence.

De même, le nombre de parkings passe de 9 à 13, ce qui fait passer le nombre d'arbres à planter de 3 à 5, pour être conforme au PLU.

Seul sera développé dans ce document le paragraphe concernant l'assainissement Eaux Usées et Eaux pluviales, le reste étant identique mis à part le nombre de coffrets, à adapter en fonction du nombre de lots. Les plans PA8-2, PA8-4 PA8-5 reprendront les différentes modifications à apporter en fonction du nombre de lots.

B-ASSAINISSEMENT EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

L'assainissement de la commune de SAINT-HILAIRE étant en système séparatif, les réseaux du lotissement sont traités suivant le même principe.

La localisation des ouvrages d'assainissement et branchements est susceptible de varier en fonction de l'étude technique. L'implantation des regards définie aux plans **PA8-4** est indicative.

EAUX USEES

Les rapports d'essais, plans de récolement et certificats de conformité seront fournis après réalisation des travaux.

Le réseau de l'opération sera raccordé sur le réseau privatif existant, situé sous la voirie de la Voie Romaine.

Les lots 9, 10, 11 et 12 auront besoin d'une pompe de relevage pour les eaux usées. Pour les autres lots, l'évacuation des eaux usées se fera de façon gravitaire.

EAUX PLUVIALES

Une étude de sol établie sur le terrain juste à côté (Lotissement des Jardins de Domitia) donne un coefficient de perméabilité de 9×10^{-7} m/s, ce qui est relativement faible. Cette valeur pourra être confirmée par une étude géotechnique réalisée sur le terrain à aménager.

La gestion des eaux pluviales dans les parties privées se fera à la parcelle.

L'ensemble des eaux pluviales des parcelles 1 à 12 seront collectées de façon individuelle dans des ouvrages de stockage, d'un volume de 3m³ minimum par parcelle, (volume à adapter en fonction du volume de toiture), pour la récupération des eaux issues du toit. Ces puits seront à la charge des acquéreurs.

Un tabouret de branchement EP, connecté à la canalisation principale sous la voirie du lotissement, permettra une éventuelle récupération du trop-plein de ces puits en cas de fort événement pluvieux.

Les eaux pluviales de la voirie, seront collectées par ruissellement, dans les avaloirs, connectés à une conduite en béton de diamètre 400.

Cette canalisation sera connectée à ensuite une structure réservoir de rétention temporaire de 70m³, qui se videra par une canalisation, dans la Louge. Pour cela, un ouvrage de régulation permettra un contrôle du débit de rejet ainsi qu'une décantation des eaux issues de la voirie.

Note de calcul hydraulique :

Pour les opérations d'aménagement de moins de 1ha, le formulaire communiqué par Toulouse Métropole impose un débit de fuite de 10l/s.

C'est donc la valeur que l'on prendra pour calculer le volume de rétention.

Paramètres d'aménagement pris en compte :

- Surface de voirie en enrobé de 1250m²
- Surface d'espace vert : 5460m²
- Plus long chemin hydraulique : 180m
- Pente de voirie de 0,02m/m

Si on prend une période de retour de 20 ans, on a la formule superficielle, un débit généré par l'opération de :

$$Q = 1.338 \times I^{0.264} \times C^{1.185} \times A^{0.799}$$

Soit dans notre cas, un volume d'eau généré par l'opération de $Q = 0.049\text{m}^3/\text{s}$

Dans le cadre de notre projet, le débit de fuite autorisé étant de 10 l/s, le volume de rétention théorique à mettre en place sera de 53m³.

La structure réservoir de rétention (avec mise en place de cailloux), d'une surface de 135m² et avec une hauteur de cailloux de 1,5m de hauteur (avec un pourcentage de vide de 35%), nous permettra d'avoir un volume de rétention de 70m³.

Au bout de cette structure, nous aurons la présence d'un ouvrage de régulation permettant de garantir le débit de fuite de 10l/s et l'évacuation des eaux du bassin vers le bras de la Louge.

2-1 EMPRISE DES TRAVAUX

Les travaux comprennent :

- Mise en place d'un tabouret de branchement pour la récupération des trop plein des puits individuels.
- La récupération des eaux pluviales issues de la voirie via une canalisation, dans un volume de stockage temporaire et évacuation de ces eaux vers la Louge.

2-2 CONSISTANCES DES TRAVAUX

EAUX USEES

Il sera réalisé :

- L'ouverture et la fermeture de tranchées à des profondeurs diverses.
- La fourniture et pose en tranchée de canalisations Ø 200 mm en PVC-CR16 avec raccordement au regard existant.
- La fourniture et pose en tranchée de canalisations de branchement Ø 160 mm en PVC-CR16 avec raccordement au regard existant.
- La construction de regards de branchements particuliers d'eaux usées en PVC Ø 315 mm ou similaire.

Les collecteurs seront dimensionnés conformément à l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (1977).

La localisation des ouvrages de branchement est susceptible de varier en fonction de l'étude technique et sera définie avec l'accord du lotisseur.

Pour les lots 9, 10, 11 et 12, l'évacuation des eaux usées se fera à l'aide d'une pompe de relevage individuelle, car la profondeur du réseau ne permet pas de réaliser une évacuation de façon gravitaire. La pompe de relevage sera à la charge des propriétaires des lots concernés.

EAUX PLUVIALES

Les travaux comprennent :

- L'ouverture et la fermeture de tranchées à des profondeurs diverses.
- La fourniture et pose en tranchée d'une canalisation principale Ø 400 mm en béton avec raccordement au regard situé sur la raquette de retournement, lui-même connecté à la structure réservoir.
- La fourniture et pose en tranchée de canalisations Ø 200 mm en PVC-CR8 avec raccordement au regard existant.
- La construction de regards de branchements particuliers d'eau pluviale en PVC Ø 315 mm ou similaire.
- Fourniture et mise en place d'avaloirs connectés à la canalisation principale.
- Fourniture et mise en place d'un ouvrage de stockage temporaire des eaux pluviales
- Fourniture et mise en place d'un ouvrage de régulation
- Mise en place d'une canalisation Ø 300 annelée sous la partie restante des parcelles B876p et B540p afin de rejoindre la canalisation d'évacuation des eaux pluviales déjà existante et mise en place dans le cadre du projet des 'Jardins de Domitia'.

PA10

**Commune : SAINT-HILAIRE
Département : HAUTE-GARONNE
Programme : « Le Domaine de Célestine »**

RÉPARTITION DE LA SUPERFICIE PLANCHER

Numéro du lot	Superficie plancher
LOT 1	170 m ²
LOT 2	140 m ²
LOT 3	140 m ²
LOT 4	140 m ²
LOT 5	150 m ²
LOT 6	150 m ²
LOT 7	150 m ²
LOT 8	150 m ²
LOT 9	160 m ²
LOT 10	160 m ²
LOT 11	150 m ²
LOT 12	140 m ²
LOT 13	150 m ²
Superficie plancher globale	1 950 m ²