





DEMANDE D'UN PERMIS D'AMENAGER

Lotissement à usage d'habitation Lieu-dit « La Payrolière » 31340 LAYRAC-SUR-TARN

Lotissement « La Payrolière »



Mois de dépôt : Avril 2022

Dossier: 190119







PA8 - PROGRAMME DES TRAVAUX

La société « SAS SATC » s'engage à exécuter, dans les règles, la viabilité du lotissement « La Payrolière » situé dans la commune de LAYRAC SUR TARN, à partir de la date de notification municipale qui lui sera faite.

Elle sera responsable de la bonne exécution des travaux décrit ci-dessous :

1. VOIRIE

L'accès unique au lotissement s'effectuera par une nouvelle voie en impasse sous la forme d'une zone de rencontre (zone piétonne limité à 20 km/h).

Une placette de retournement en forme de cercle avec un rayon de 10 m sera créée à l'extrémité de la voie en impasse afin de permettre à l'automobiliste, aux services de secours (pompier) et du service des ordures ménagères, de faire demi-tour.

Consistance de la chaussée partagée (voir PA8) :

- Une couche de base de 35 cm d'épaisseur en grave 0/80;
- Une couche de 20 cm d'épaisseur en grave 0/20;
- Une couche de 5 cm d'enrobé.

<u>Nota</u>: la structure de la voie pourra être modifiée suite aux sondages des sols. Des variantes pourront être apportées notamment concernant la couche de forme et de fondation, substituées par un traitement de sol au liant hydraulique.

La chaussée conformément au plan annexé (voir PA8) sera limitée des espaces de plantations qui seront protégés par des plots bois illustrés par la référence ci-dessous :



Potelets en bois (acacias, ...) d'env. 14 cm de diamètre et avec une vue d'environ 40 à 50cm.

Consistance du cheminement sinueux pour les piétons :

- Un aéotextile ;
- Une couche de base de 20 cm d'épaisseur en grave 0/80;
- Une couche de 10 cm d'épaisseur en grave 0/20.







2. MURET TECHNIQUE ET CLOTURES

En limite d'accès garage, un muret technique, supports de l'interphonie, des coffrets de comptage Enedis du coffret eau potable (si accord du concessionnaire) incluant la boite à lettre sera soit en bloc de type Hermet, soit bâti de couleur « Pierre ». Le muret sera surmonté d'un chaperon. Le muret technique sera surmonté d'un chaperon.

Conformément au plan PA8 annexé correspondant aux clôtures à réaliser par l'aménageur elles respecteront les prescriptions suivantes :

- Suivant le règlement du PLU, les clôtures en limite des espaces verts (entrée du lotissement et raquette de retournement), ainsi que les clôtures en limite de voirie centrale et de la RD22 seront constituées de panneaux rigides blancs fixés sur un soubassement au-dessus du niveau du sol de couleur « Pierre ».
- Les clôtures en limite de la zone agricole seront constituées de panneaux rigides blancs fixés au sol.

3. RESEAUX DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES

FAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des espaces communs et privés seront collectées par un réseau de noues et de fossés et seront rejetées dans le fossé le long de RD 22 via un bassin de rétention situé au sud-est du lotissement. Afin d'améliorer l'écoulement de ces eaux, le fossé sera repris sur une quarantaine de mètres afin de curer le fil d'eau de celui-ci.

Les eaux pluviales ne seront pas rejetées directement vers l'exutoire. Le rejet fera l'objet d'une régulation du débit pour restituer un débit de rejet de 10 l/s/ha pour une période de retour de 20 ans. Le bassin de rétention a été dimensionné pour les eaux de ruissellements des espaces communs et les rejets régulés des lots privatifs. Le règlement du lotissement impose de la rétention à la parcelle pour l'ensemble des lots à bâtir de 1 à 15.

Un dossier loi sur l'eau sera déposé concomitamment aux services de la police de l'eau de la Haute-Garonne.

A - Pour les espaces communs (à la charge du lotisseur) :

Les eaux pluviales sont collectées par une noue avec tranchée drainante qui récupère les eaux de la voirie et les envoient vers un bassin de rétention paysager « vert » de forme non géométrique situé au sud-est du lotissement. Le rejet régulé s'effectuera dans le fossé le long de la RD22. Le débit de rejet respectera la valeur de 10 l/s/ha.







<u>B - Pour les espaces privatifs (à la charge des acquéreurs – partie reprise dans le règlement du projet)</u>:

Avant le rejet des eaux pluviales, chaque acquéreur de lot aura à sa charge la mise en place sur sa parcelle d'un dispositif de rétention des eaux pluviales. L'acquéreur pourra réaliser un bassin de rétention à ciel ouvert ou un dispositif enterré avec possibilité de couplage avec un puisard d'infiltration. Le volume de rétention à créer sera d'un minimum de 5 m3.

Les lots 1 à 8 se déverseront **après rétention** dans le regard de branchement particulier situé sur la façade des lots qui sera relié à la noue publique, le long de la route par une canalisation diamètre 200mm. Les lots 9 à 15 se déverseront **après rétention** directement dans le fossé à créer au sud des lots précités.

Note hydraulique:

Le terrain est aujourd'hui une terre agricole. La zone occupée par le lotissement représente une surface de 22 324 m². Les parties privatives représentent une superficie totale de 14 764 m².

Nota: La superficie du bassin versant interceptée correspond à la superficie du lotissement. La superficie du bassin amont intercepté est égale à zéro.

En effet, le terrain est bordé à l'est par le fossé de la RD22. La pente descendante est d'ouest vers est.

Description du bassin versant :

Il est occupé par la voie de desserte des lots 1 à 15, les parkings et les espaces verts.

Les eaux pluviales seront récupérées par un réseau de noue (avec drain) et un fossé au sud et envoyées dans le bassin de rétention à l'est du projet avec rejet ensuite dans le fossé de la RD 22.

Les trop-pleins des lots 1 à 8 se rejettent dans le drain en dessous de la noue. Ceux des lots 9 à 15 dans le fossé qui se situe au sud de leurs parcelles. Ces eaux se dirigeront vers le bassin de rétention n° 1.

Superficie totale de 7 560 m² décomposée :

- Voie, accès et parkings en enrobé et trottoir en béton balayé : 1 915 m² C=0,90 ;
- Espaces verts: 5 496 m² C=0,20;
- Cheminement en grave: 175 m² C=0,40.

Le coefficient de ruissellement moyen est : C = 0,438

Débit de fuite après aménagement sans régulation = 7,6 l/s

Volume de rétention calculé pour un débit de rejet de 10 l/s/ha et une période de retour de 20 ans=90 m3.

De plus, afin de prendre en compte les rejets des trop-pleins des lots privatifs, nous proposons d'intégrer un volume de rétention supplémentaire en prenant en compte une pluie d'une durée de 30 minutes (1800 secondes).







Permis d'Aménager

La superficie des lots privatifs qui se déversent dans le réseau des eaux pluviales du bassin versant est de 14,764 m². Le débit de rejet régulé à 10l/s/ha est de 14,764 l/s.

En prenant en compte une pluie de 30 min, on obtient : 22,893 l/s x 1800s = 27 m3.

Le volume de rétention supplémentaire lié au rejet des lots privatif dans le réseau du bassin versant est de 27 m3. Le volume total de rétention du bassin 1 sera de 117 m3 (90 + 27).

Les propriétaires détermineront sous leur entière responsabilité l'altitude des futures constructions pour la bonne évacuation des eaux pluviales raccordées aux regards de branchement.

EAUX USEES

Tous les lots du projet déverseront leurs eaux usées dans la canalisation principale diamètre 200mm à créer sous la voie du projet. Cette canalisation se déversera vers une station d'épuration à créer, située tel que précisé sur le plan annexé des pièces PA8.

La réalisation de la station d'épuration réalisée à la charge de l'aménageur sera une station d'épuration biologique, qui utilise le principe du traitement par biomasse fixée immergée et aérée (culture fixée). Un dossier spécifique sera réalisé avant travaux pour la validation de la part du SMEA. Par ailleurs, ce sujet sera traité dans le dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau relatif au projet.

Les propriétaires détermineront sous leur entière responsabilité l'altitude des futures constructions pour la bonne évacuation des eaux usées raccordées aux regards de branchement.

4. RESEAUX DIVERS

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable du lotissement s'effectuera à partir de la canalisation existante sous la route départementale nommée « Route de MIREPOIX ». La canalisation actuelle qui traverse les parcelles des lots 1 à 8 sera déplacée à la charge du lotisseur sous la voirie centrale du lotissement et en accord avec le service gestionnaire du réseau.

Chacun des lots sera muni d'une niche à compteur d'eau située dans les espaces communs en face de chaque lot. La niche sera reliée à la canalisation principale.

La défense incendie sera assurée par une borne incendie existante situé à l'entrée du lotissement dont les caractéristiques de pression et de débit sont suffisantes pour assurer la défense incendie des futures constructions.







FIBRE

L'alimentation fibre sera exécutée en souterrain à partir d'un poteau existant le long de la route départementale nommée « Route de MIREPOIX », sous le contrôle des services de réseau Haute-Garonne numérique selon le tracé qui figure sur le plan correspondant.

Chacun des lots sera muni d'un regard de branchement particulier situé à l'arrière du muret technique.

Chaque acquéreur devra se conformer aux normes en vigueur pour effectuer le raccordement de sa construction au regard situé sur son lot.

Conforme à l'article 118 de la loi Macron, le lotissement intégrera un réseau de fibre optique. Le raccordement se fera ultérieurement. Dès que le réseau fibre optique sera déployé dans le lotissement.

ALIMENTATION EN ELECTRICITE

En accord avec les services d'ENEDIS, le réseau électrique, prévu pour desservir les lots, sera exécuté en souterrain à partir du réseau existant le long de la route départementale nommée « Route de MIREPOIX ».

L'équipement intérieur comprenant les réseaux basse tension (BT), ainsi que les branchements avec pose des coffrets, situés sur le muret technique, sont à la charge de l'aménageur, au titre des équipements propres. Ces travaux feront l'objet d'un dépôt de procédure adaptée validée par les services gestionnaires du réseau.

L'alimentation basse tension se fera en souterrain. Elle sera conforme aux normes ENEDIS et sera réalisée sous le contrôle des services techniques.

ECLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public des voies du lotissement sera assuré par la pose de douze candélabres. Un coffret de comptage électrique spécifique sera mis en place pour le réseau éclairage. Le type de candélabres à LED sera conforme à la gamme de mobilier urbain mise en place par la commune.

Avec l'accord du SDEHG, ce dispositif pourrait être remplacé par un dispositif solaire selon les recommandations techniques à mettre en œuvre.

Par ailleurs, la gamme de mobilier urbain devra prévoir un système de régulation de l'intensité lumineuse pour la nuit respectant le principe déjà installé sur l'ensemble de la commune.







5. ESPACES VERTS COMMUNS

Avec un enjeu paysager particulièrement sensible sur ce secteur de transition entre les zones rurales et la zone agricole, l'ensemble du site fera l'objet d'un programme de plantation, à la charge de l'aménageur, décrit ci-après et précisé sur le Plan PA8 – Plan Espaces verts.

ENTREE DU LOTISSEMENT – COTE SUD – ESPACE AGRICOLE

Un bassin d'orage de forme non géométrique, nécessaire à la bonne gestion des eaux pluviales, sera créé. Il sera planté de végétaux de type herbe monocotylédone, iris d'eau, typhas... afin de filtrer au maximum l'eau d'infiltration dans le sol. L'espace vert engazonné autour du bassin d'orage sera planté d'un arbre de haute tige (tilleul ou platane). Une haie champêtre sera implantée entre l'espace commun et le premier lot (façade est du lot n°15). Elle sera réalisée avec les essences et selon les modalités de plantations définies par la référence H7 de la palette végétale annexée.

ENTREE DU LOTISSEMENT - COTE NORD - RD22

Un verger de plein vent ouvert à tous sera planté avec les espèces identifiées dans la palette végétale annexée (H1), en respectant un espacement entre plant de 7.5 mètres pour maintenir la visibilité en accès à la RD22.

Il aura une vocation pédagogique de sensibilisation à l'environnement. Une haie champêtre de type H7, comme le précise l'annexe descriptive jointe et le plan annexé sera implantée entre l'espace commun et le premier lot (façade Est du lot n° 8).

Une bouche d'arrosage sera mise en œuvre par l'aménageur à proximité des plantations pour permettre l'arrosage des arbres.

VOIRIE CENTRALE

Elle sera construite selon le principe de voie partagée. De forme non linéaire, elle intégrera deux chicanes de ralentissement (1 er et 2 ème tiers de la voirie) plantées chacune de 3 platanes communs dont les troncs seront protégés par des haubans.

Des potelets de bois, comme précisé précédemment, seront implantés, à raison de trois devant chaque lot, conformément au plan pour éviter le roulement des véhicules sur les espaces plantés.







O TRAITEMENT VEGETAL DE L'ACCOTEMENT DE LA VOIE CENTRALE

Pour le côté des lots 1 à 8 :

L'espace commun de 1.5 m entre la limite de la chaussée et la limite de propriété des lots sera aménagé de la manière suivante :

- Une plate-bande de plantes vivaces et tapissantes composée à partir des espèces présentées dans la palette végétale annexée définis par la composition H2a;
- Une bande de plantation composée d'une haie arbustive mélangeant 3 à 5 espèces avec une majorité d'espèce différentes pour jardin sec, espacés de 1 mètre, choisies parmi les espèces indiquées dans la palette végétale annexée H2b;
- D'arbres tiges à petit ou moyen développement espacés 5 mètres maximum choisis parmi les espèces indiquées dans la palette végétale annexée H2c.

Pour le côté des lots 9 à 15:

L'espace commun entre la limite de la chaussée et la limite de propriété des lots sera aménagé de la manière suivante :

- La bande de 1.5 mètre entre le haut de la noue et les limites privatives sera traité selon le même principe que la face opposée.
- La noue sera végétalisée avec des essences adaptées.

O TRAITEMENT VEGETAL EN LIMITE DE RD22 (LOTS 1 A 8).

Il sera planté une haie champêtre constituée sur une seule ligne avec des essences de pays telles que définies dans les références H4a et H4b de la palette végétale annexée. Les modalités de plantation respecteront les consignes définies en H4A et H4b. Il sera conservé en pied de talus routier une servitude d'entretien de 1 mètre.

O TRAITEMENT VEGETAL EN LIMITE DE LA ZONE AGRICOLE (LOTS 9 A 15).

Il sera planté une haie champêtre constituée sur une seule ligne avec des essences de pays telles que définies dans les références H4a et H4b de la palette végétale annexée. Les modalités de plantation respecteront les consignes définies en H4A et H4b

AIRE DE RETOURNEMENT :

L'espace vert autour de l'aire de retournement, sera engazonné et planté d'espèces respectant les mentions de la référence H6 de la palette végétale annexée. Un banc y sera également installé. Un arbre de haute tige (Tilleul ou platane) sera implanté au centre de la raquette de retournement.

Enfin, concernant la plantation des haies seront réalisés sur paillage avec intégration d'un goutte à goutte raccordé au réseau d'eau potable avec un compteur spécifique.







6. ORDURES MENAGERES

Le ramassage des ordures ménagères se fera aux portes à porte. Les propriétaires devront sortir leur containeur avant la collecte et les rentrer après ramassage derrière le muret technique aménagé en local à poubelle, ce dernier aménagement restant à la charge des acquéreurs de lots

7. PLANS DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

- PA8-1 Profil type AA et CC;
- PA8-2 Plan réseaux assainissement EU;
- PA8-3 Plan réseaux assainissement EP;
- PA8-4 Plan réseaux secs (électricité, eau potable,);
- PA8-5 Plan de voirie;
- PA8-6 Plan des espaces verts;
- PA8-7 Plan des clôtures ;
- Détail muret technique.





