Département des Pyrénées-Orientales

COMMUNE DE ILLE SUR TET

PERMIS D'AMENAGER

Lotissement " Les Genêts"

PA10
REGLEMENT

MAITRE D'OUVRAGE :

numaa immobilier
AMENAGEUR - PROMOTEUR

Société NUMAA
440, rue JAMES WATT
Technosud
66 100 PERPIGNAN

BUREAU D'ETUDE :

G.P.O. Géomètre - Expert

S.E.L.A.R.L GPO Géomètre Expert
Florence COSTE-Noémie VANETTI
ZA Camp Llarg - 66130 ILLE-SUR-TET
Tel : 04.68.84.18.73

Permis d'aménager
Vu pour être annexé à l'arrêté

N° : 066088 24 C0003

En date du : 22 OCT. 2024

MAIRIE DE ILLE SUR TET (PYR.-ORIENT.) Bureau de l'Urbanisme

Le Maire

A. DOMENECH

REGLEMENT

1 . DISPOSITIONS GENERALES

1.1 DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au plan de masse.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de revente ou locations successives.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation doit être obtenue préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

1.2 DESIGNATION DES TERRAINS ET ORIGINE DE PROPRIETE

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Les Genêts » situé sur la commune de ILLE SUR TET.

L'ensemble du terrain loti est cadastré de la manière suivante :

	Section	N°	Surface cadastrale en m²	Lieu-dit
Unité Foncière	BD	117	3824m²	La Ville

Le lotissement sera composé de 5 lots répartis en une tranche :

N° des lots	Surface des lots	Surface Voirie, Divers	Surface totale 1 tranche
1 à 6	3770m²	0m²	3770m²
		Total Général	**3770m²**

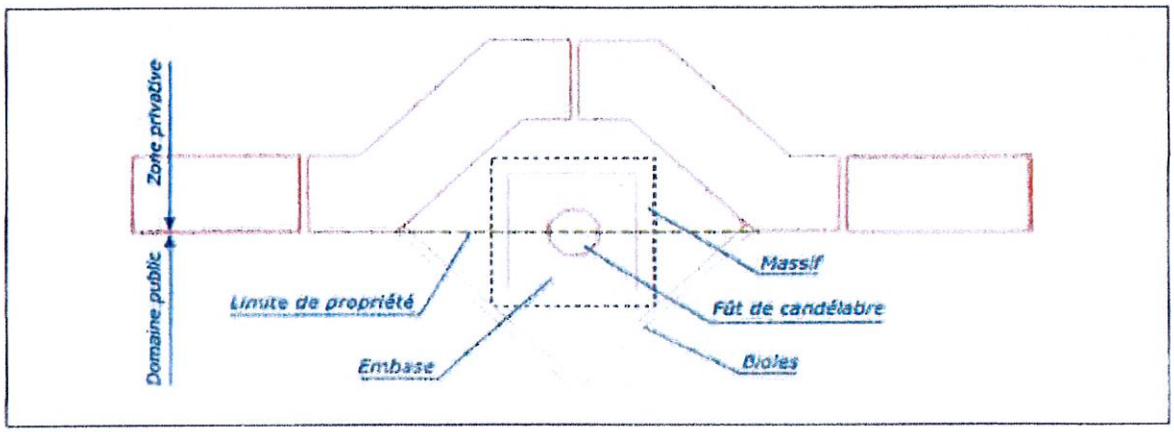
Permis d'aménager
Vu pour être annexé à l'arrêté
N° : 06608824 C0003
En date du : 22 OCT. 2024
Le Maire

1.3 SERVITUDES

Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultées, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le lotisseur. Notamment la présence de coffrets (Basse tension, PTT et eau potable) ne leur appartenant pas dans les murs de clôture. Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le lotisseur ne pourra en être tenu pour responsable, ni le Géomètre Expert du lotissement.

- Servitude de voirie et réseaux divers, mobilier urbain... existantes ou à créer, pouvant éventuellement être intégrés dans les murs de clôtures (notamment les candélabres).

Figure 16 : Schéma de principe d'implantation des clôtures au droit des candélabres



- Les arbres situés dans le domaine public à moins de 2 m des clôtures privatives des lots, ainsi que tous les autres sont à respecter.

- Les sous-sols ne sont pas autorisés.

- Les planchers habitables à TN+1.2m
- Les garages calés à TN+0.2m
- Les clôtures perméables à 80%
- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux accès sont interdits
- Les installations électriques ou sensibles doivent être placées au-dessus de la cote de référence (+0.5m/TN)
- Les réseaux eaux usées doivent être équipés de clapets anti-retour pour favoriser le retour rapide à la normale en cas de crue.
- La rétention à la parcelle sera réalisée à hauteur de 12m3 à la charge de l'acquéreur du lot. Elle pourra être réalisée avec un dispositif de 12 buses de diamètre 1000 disposées verticalement, ou tout autre dispositif permettant d'atteindre le volume attendu.
  L'obligation de réaliser cet aménagement sera inscrit dans le règlement du lotissement, dans l'acte de vente. L'acquéreur s'engage ainsi à assurer le bon entretien du dispositif, engagement qui sera transféré au futur acquéreur en cas de vente du logement et reconduit dans l'acte notarié. La mise en place de ce dispositif sera assurée par l'acquéreur du lot.
  Le calcul du volume de rétention étant directement lié à la surface imperméabilisée. En cas de dépassement, un volume de 1m3 par tranche de 10m² supplémentaire devra être mis en place au sein du lot à la charge du propriétaire. Ce dernier devra pouvoir justifier de sa mise en œuvre en cas de demande par l'administration compétente.

REÇU LE
04 OCT. 2024
Communauté de Communes
ROUSSILLON - CONFLENT

1.4 ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

2 REGLES D'URBANISME

Le terrain constituant l'assiette foncière du lotissement se situe en zone UB du PLU de la commune de ILLE SUR TET.

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales d'urbanisme (Livre 1, titre 1, chapitre 1 du code de l'urbanisme, et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables).

Sont autorisées, les constructions destinées à l'habitation et aux professions libérales.

2.1 TYPE D'OCCUPATION DE SOL INTERDIT

Sont interdits :

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UB-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
7. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncées aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme.

2.2 TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPECIALES

Le lotissement est réservé à l'habitation individuelle. Sont autorisés outre les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :
- Les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques;
- Les installations et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou privés;
- Les professions libérales peuvent y être admises à titre mixte (habitation, bureau) à condition que le stationnement réglementaire soit réalisé sur le lot.

Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
- Pour les garages, de ne pas dépasser 20 m² de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout.
- Pour les abris de jardin ou local technique, de ne pas dépasser 10 m² de superficie, 2,50 mètres de hauteur.

2.3 ACCES

L'accès de chaque lot qui figure sur le plan de masse du lotissement doit figurer de manière précise sur les documents graphiques joints à la demande de permis de construire.
L'emplacement des accès est imposé et figure sur le plan de composition du lotissement.

Permis d'aménager
Vu pour être annexé à l'arrêté

N° : 06608824 C0003

En date du : 22 OCT. 2024

Le Maire
Elu en charge de l'Urbanisme
A. DOMENECH

2.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux mis en place par l'aménageur conformément au programme des travaux.

Piscines
Les eaux de vidange de piscine sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
- vidange par temps sec uniquement ;
- débit de rejet maximum de 3 l/s ;
- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;
- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.

En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entrainer de conséquences dommageables sur le fonds voisin.

2.5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Le périmètre des lots est précisé au plan de masse et défini au plan de vente à joindre à toute demande d'autorisation de construire.

2.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX ESPACES COMMUNS

Les constructions seront implantées à l'intérieur des zones constructibles conformément au plan de masse.
Les piscines doivent être édifiées à au moins 2 mètres des limites d'emprise publique ainsi que leur local technique dans la limite de 5 mètres carrés de surface et pour une hauteur maximum de 2,30 mètres.

2.7 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à l'intérieur des zones constructibles conformément au plan de masse. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m (L = H/2).
Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Les piscines pourront être implantées à 2 mètres des limites.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives sous réserve de respecter les prescriptions de l'article 2.2.

2.8 LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 mètres.

REÇU LE
14 OCT. 2024
Communauté de Communes
ROUSSILLON - CONFLENT

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions annexes, générant moins de 20m2 d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.5mètres hors tout.

2.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sols demandé par le Plan de Prévention des Risques Inondations de la zone B 2 est de 0.20. Pour le lotissement cela correspond à 754 m² qui seront répartis par l'Aménageur et feront l'objet d'une attestation établi par celui-ci.
Les constructions devront respecter une transparence hydraulique de 70% perpendiculairement à l'axe de transparence hydraulique représenté sur le plan de composition.
La surface imperméabilisée maximale comprend l'emprise des toitures, des terrasses, des annexes et des margelles de piscines, mais hors piscine, débord de toiture non soutenu par des piliers et marches.
Par ailleurs, si les acquéreurs souhaitent augmenter la surface imperméabilisée de leur parcelle, ils pourront le faire en prévoyant dans leur permis de construire ; une rétention supplémentaire à celle indiquée dans le présent règlement à la parcelle (par la réalisation d'un puits secs, de bassin de rétention ou autres...) à raison d'un mètre cube de rétention pour 10 m² de surface imperméabilisée supplémentaire.
Les ouvrages de rétention dans les parcelles seront mis en place par les acquéreurs des lots.

2.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).
3. Hauteur absolue

Pour les lots 1 à 3 : La hauteur des constructions ne peut excéder 8.00 mètres.

Les lots 4 et 5 ne pourront comporter un étage, il s'agira de plain-pied et leur hauteur sera limitée à 7 mètres.

La hauteur des constructions de faible emprise (inférieur à 20m² de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.

Les planchers habitables à TN+1.2m

Les garages calés à TN+0.2m

2.11 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
Le permis de construire ou de lotir peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Permis d'aménager
Vu pour être annexé à l'arrêté
N° : 0660824 C0003
En date du : 22 OCT. 2024 Elu en charge de l'Urbanisme
Le Maire
A. DOMENECH

1) FORMES ET VOLUMES

Les volumes seront simples et compacts.
Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.
Pour atteindre ces objectifs dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

2) TOITURES

Les toitures seront réalisées en tuile canal terre cuite rouge ou matériaux assimilés de couleur rouge.
Les toitures suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %.
Les terrasses accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse 25 % de l'emprise au sol de la construction.
Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites, sauf dans le cas d'une architecture contemporaine justifiée par une bonne intégration dans le site.

Dispositifs destinés à produire de l'énergie

Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture).
Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public situé aux abords immédiats du projet.

3) OUVERTURES / MENUISERIES

Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :

a. Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront à éviter au bénéfice de formes allongées horizontales ou verticales.

b. Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

4)FACADES

Les façades principales auront l'orientation générale des voies publiques.
Les façades seront réalisées en crépis fin jeté ou taloché. D'autres matériaux de façade pourront être utilisés dans le cadre d'une architecture contemporaine justifiée par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.
Les paraboles, antennes et climatiseurs sont interdits en façade principale sur rue.

5) COULEURS

Les couleurs devront correspondre aux teintes du nuancier déposé en mairie.

6)CLOTURES

Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques

- Hauteur maximale : 1.30m
- Aspect / matériaux / couleurs :
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique au minimum de 80% (pourcentage de vide). Les murs bahuts y sont déconseillés. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 m au-dessus du sol.

- Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture.
- Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boites aux lettres ou autres éléments techniques.

Limites séparatives

- Hauteur maximale : 1.80m
- Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple d'une hauteur maximale de 1.80m. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs bahuts y sont déconseillés. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 m au-dessus du sol.

7) CONSTRUCTIONS ANNEXES

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.
Les abris de jardin pourront être en bois.

8) ELEMENTS TECHNIQUES

- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...).
- Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses.
- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti.
- Energies renouvelables :
  Les pentes des toitures peuvent être adaptées à la production d'énergie renouvelable.
  Ces éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 2-10.

.

2.12 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1) Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes :
- Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...)
- La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.

2.13 STATIONNEMENT

Règles générales
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré :

- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte;

Le nombre de places de stationnement exigées est de deux places par logement.

Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5.00m x 2.30m minimum par place;

,

2.14 ESPACES LIBRES PRIVATIFS ET PLANTATION

Les espaces non construits, hors ceux nécessaires à la circulation des véhicules et des piétons doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100m² de surface libre.

2.15 SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher maximum de planchers autorisés sur l'ensemble du lotissement est de1000 m². La surface de plancher afférente à chaque lot sera déterminée à la vente. Le lotisseur fournira une attestation de surface de plancher aux acquéreurs des lots.
Il n'est pas prévu de dépassement de densité.

3. MODIFICATION

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative, et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par la voie d'arrêté pris par l'autorité compétente dans les conditions prévues par les articles R.442-21, L 442.10, L442-11 du code de l'urbanisme.

3.1 Réunion de lots

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main n'entraîne aucune conséquence quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement sous réserve qu'aucune disposition au cahier des charges ne s'y oppose.
En conséquence, l'implantation peut être effectuée sur des lots contigus initialement distincts.
Le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de masse ne s'applique pas sur les deux lots réunis en un seul.
Le nombre de logements minimal avant réunion devra être maintenu ou compensé (afin de conserver le nombre minimal de logements sur le lotissement).

Fait à Perpignan le 14 octobre 2024

LE LOTISSEUR

Permis d'aménager
Vu pour être annexé à l'arrêté
N° : PA 066088240003
En date du : 22 OCT. 2024
Le Maire

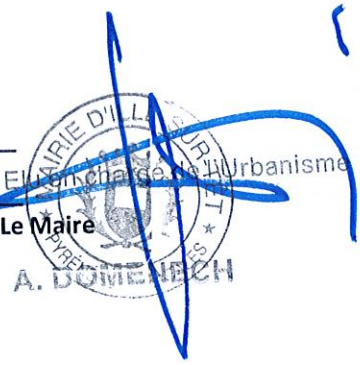


TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

N° du LOT	SUPERFICIE EN (en m²) *	Surface constructible au sols (en m²)	Surface imperméabilisable (en m²)	SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE(en m²) **
1	552	Déterminée à la vente de chaque lot par l'aménageur	Déterminée à la vente de chaque lot par l'aménageur	Déterminée à la vente de chaque lot par l'aménageur
2	513			
3	1212			
4	826			
5	667			
TOTAL	3770	754	600	1000

(*) Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage.

(**) La surface de plancher sera gérée par l'aménageur ; seules les indications sur les plans de vente feront foi.

NUMAA



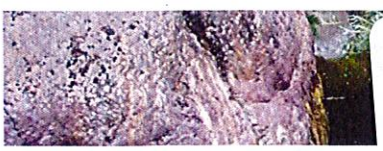
PROJET DE LOTISSEMENT DE 05 LOTS

« LES GENETS »

-

- COMMUNE D'ILLE SUR TET -

NOTICE HYDRAULIQUE DE FAISABILITE



Permis d'aménager
Vu pour être annexé à l'arrêté
N° : 06608824 C0003
En date du : 22 OCT. 2024
Le Maire



CHARLET
CIEEMA

JUILLET 2024

Sommaire

AVANT PROPOS 3

1 Incidence du projet sur les écoulements des eaux superficielles 4

1.1 Incidence sur les eaux superficielles. 4

1.1.1 Pluviométrie *4*

Calcul de débits 4

1.2 Situation actuelle 5

1.2.1 Contexte général *5*

1.2.2 Plan de prévention des risques *6*

1.2.3 Hydrologie de la parcelle actuelle *8*

1.3 Situation projet 9

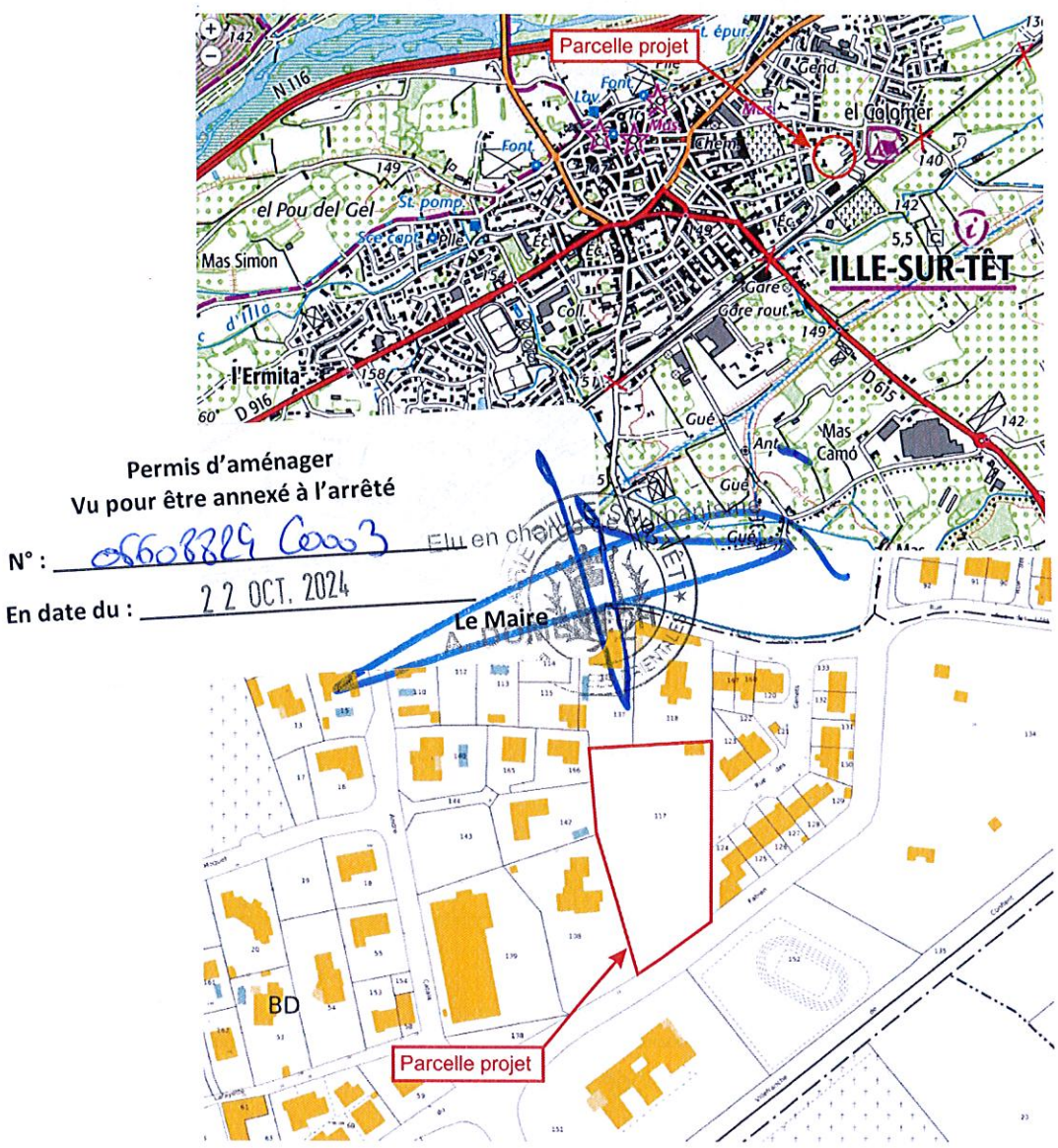
1.4 Transparence hydraulique 10

1.5 Mesures compensatoires 12

2 Conclusions 13

AVANT PROPOS

Il est envisagé la création d'un lotissement de 05 lots sur la commune d'Ille sur Têt, au droit de la parcelle BD 117.



Source : géoportail

L'ensemble totalise une emprise de 3770m². Les ruissellements s'écoulent principalement en direction du Nord vers une agouille existante. A noter que la voirie en attente à l'Est a été remblayée, ce qui limite les ruissellements de surface selon l'axe d'origine

Une notice hydraulique d'assainissement pluvial a été réalisée pour connaitre les conditions d'évacuation des eaux en situation actuelle et future et de déterminer l'incidence de l'aménagement prévu. La transparence aux écoulements en cas de crue sera aussi vérifiée.

1 INCIDENCE DU PROJET SUR LES ECOULEMENTS DES EAUX SUPERFICIELLES

1.1 INCIDENCE SUR LES EAUX SUPERFICIELLES.

Afin de rendre compte du fonctionnement du secteur en période de pluie, un calcul hydrologique a été réalisé en situation actuelle.

Pour cela, les occurrences 10, 20 et 100 ans ont été simulées.

1.1.1 Pluviométrie

Les intensités de pluie utilisées sont calculées comme suit :

$$i = a.\ tc^{-b}$$

où : a et b sont les coefficients de Montana issus de la station de Perpignan pour 10 à 100 ans, pour des durées de pluie de 6mn à 30mn et de 30mn à 24 heures.

i : intensité de pluie en mm/h

tc : temps de concentration en heures

	de 6 à 30mn		de 30mn à 24h	
Occurrence	a	b	a	b
10 ans	72.5	0.33	57.1	0.68
20 ans	91	0.29	66.5	0.68
100 ans	152.6	0.15	105	0.68

CALCUL DE DEBITS

Ces débits sont calculés à partir de la méthode rationnelle :

$$\mathbf{Q = C\ i\ A}$$

Où :

Q : est le débit

C : le coefficient de ruissellement du bassin versant

i : l'intensité de la pluie sur le temps de concentration du bassin versant

A : la surface

1.2 SITUATION ACTUELLE

1.2.1 Contexte général

Le projet s'étend sur une emprise de 3770m² au sein d'une grande parcelle constituant une dent creuse urbaine. Le projet n'intercepte pas de bassin versant amont compte tenu de sa configuration topographique et sa configuration en dent creuse.



Source : géoportail

Le projet est bordé à l'Ouest, au Nord et à l'Est par des parcelles bâties et au Sud par la rue du Colonel FABIEN.

Il existe une agouille en limites Ouest, Sud et Nord de la parcelle.

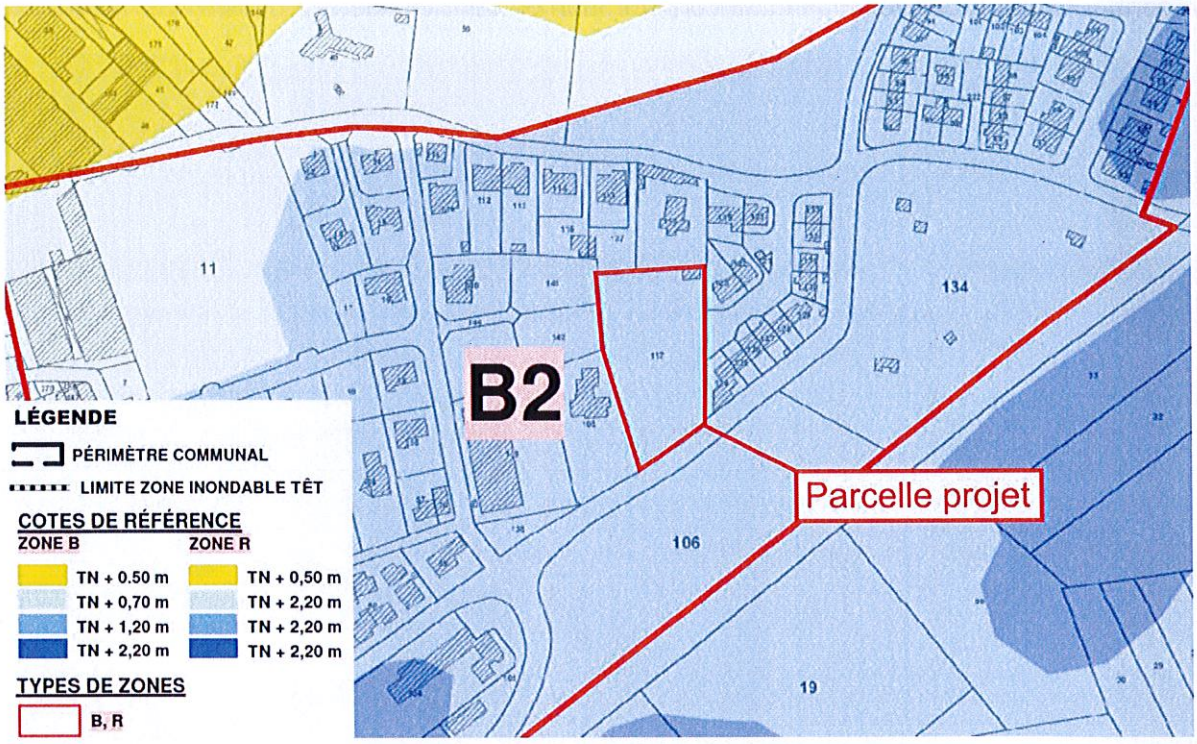
Les eaux pluviales qui ruissèlent sur le terrain sont interceptées par ces différentes agouilles périphériques.

Permis d'aménager
Vu pour être annexé à l'arrêté
N° : 06608824 C003
En date du : 22 OCT. 2024
Le Maire
Etude en charge de l'Urbanisme

1.2.2 Plan de prévention des risques

La commune d'Ille sur Têt dispose d'un plan de prévention des risques inondation.

D'après ce document, les parcelles projet se situent en zone B2, inondable par les crues du Boulès pour un évènement de crue de référence. Les hauteurs de submersion identifiées sont comprises entre 0.5m et 1m.



Source : PPRi Ille sur Têt – DDTM66

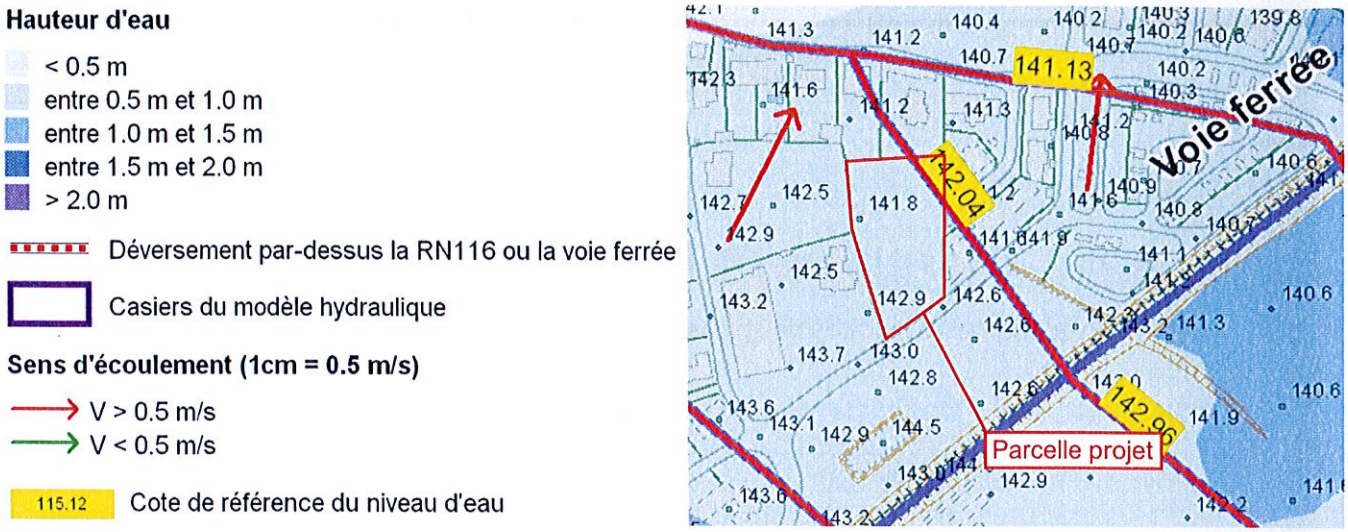
En zone B2 du PPRi, les prescriptions suivantes sont imposées :

- *Les planchers habitables à TN+1.2m*
- *Les garages calés à minima à TN+0.2m*
- *Les clôtures perméables à 80%*
- *Les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux accès sont interdits*
- *Les sous-sols sont interdits*
- *Les installations électriques ou sensibles doivent être placées au dessus de la cote de référence (+0.5m/TN)*
- *Les réseaux eaux usées) doivent être équipés de clapets anti-retour pour favoriser le retour rapide à la normale en cas de crue.*
- *Coefficient d'emprise au sol (CES) = 20% de l'emprise constructible*

- *Orientation des bâtiments = transparence 70% (ici selon l'axe Sud Ouest / Nord Est)*

L'étude du PPRi contenait aussi une cartographie des vitesses d'écoulements avec un seuil établi à +/-0.5m/s, ainsi que les niveaux d'eau par profil du modèle.

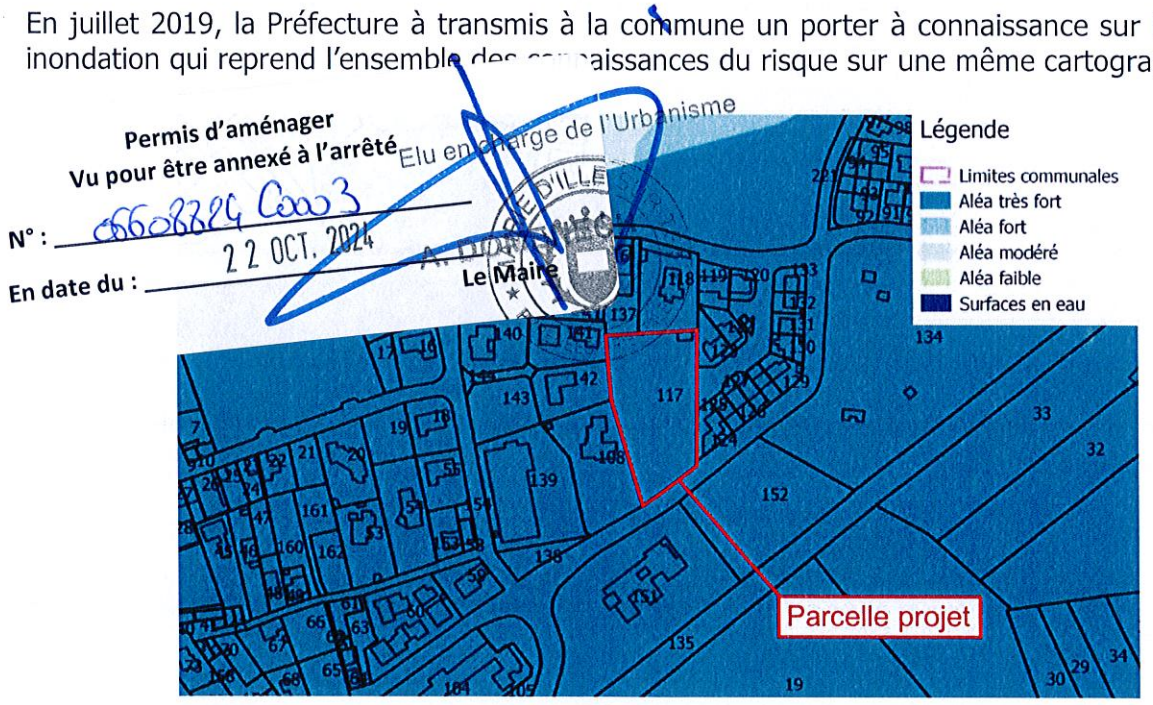
Un extrait de cette cartographie est présenté ci-après.



Source : PPRi Ille sur Têt – DDTM66

Les flèches rouges indiquent des vitesses d'écoulements supérieures à 0.5m/s, ainsi que l'axe préférentiel de ces écoulements. Cet axe permet de définir les profils de transparence de 70% demandés pour les constructions.

En juillet 2019, la Préfecture à transmis à la commune un porter à connaissance sur les risques inondation qui reprend l'ensemble des connaissances du risque sur une même cartographie.



Extrait carte PAC 2019

Sur cette cartographie, la parcelle apparait en aléa très fort.

L'aléa très fort correspond sur ce document soit à des hauteurs d'eau supérieures à 1m, soit à des vitesses d'écoulements supérieures à 0.5m/s.

Comme indiqué sur la cartographie du PPRi en vigueur, les vitesses d'écoulements étaient déjà connues lors de l'élaboration du PPRi.

Cette cartographie de 2019 n'apporte pas de connaissance nouvelle du risque par rapport à celle du PPRi en vigueur. Les prescriptions imposées dans la PPRi restent donc valable pour l'aménagement de cette parcelle.

1.2.3 Hydrologie de la parcelle actuelle

Les caractéristiques physiques de la parcelle sont les suivantes:

	Bassin versant actuel
Superficie (m²)	3770
Pente moyenne (%)	0.3
Linéaire maximum (m)	100

- **Calcul des coefficients de ruissellement :**

Le calcul des coefficients est basé sur des paramètres tels que la nature des sols, la pente, l'occupation du sol.

	Bassin versant actuel
Cr 10ans	40%
Cr 20ans	45%
Cr 100ans	60%

- **Calcul des temps de concentration par différentes méthodes :**

Le temps de concentration retenu correspond à la moyenne des différents temps de concentration calculés,

	Bassin versant actuel
Tc (min)	6

Les résultats des calculs de débits en situation actuelle sont présentés dans le tableau ci-après :

Occurrence	Bassin versant actuel
10 ans (m^3/s)	0.065
20 ans (m^3/s)	0.073
100 ans (m^3/s)	0.135

1.3 SITUATION PROJET

En situation future, la parcelle projet va être aménagée, avec la création de 5 lots d'habitations, tous desservis individuellement par des voie existantes.

Le changement d'occupation du sol des terrains va générer une modification des coefficients de ruissellements de la parcelle.

Dans le but de connaitre l'évolution des débits après aménagement, ces nouveaux coefficients de ruissellement ont été calculés.

Les surfaces qui seront imperméabilisées sont réparties de la façon suivante :

- 5 lots imperméabilisés à 120m² = 600m²

  Soit une surface future imperméabilisée de 600m²

Les espaces non imperméabilisés constitués des jardins, de l'espace vert à l'entrée de la parcelle et des stationnements perméables représentent quant à eux 3170m².

En cas de dépassement de la surface maximale imperméabilisable par lot, le pétitionnaire devra pouvoir justifier d'un volume de rétention complémentaire au sein de son lot à hauteur de 1m3 par tranche de 10m² de dépassement (en complément du volume forfaitaire demandé).

- **Coefficients de ruissellement futurs:**

	Bassin versant projet
Cr 10ans	50%
Cr 20ans	54%
Cr 100ans	66%

Ces coefficients de ruissellement sont calculés en tenant compte de la mise en place des nouvelles constructions.

Permis d'aménager
Vu pour être annexé à l'arrêté
N° : 0660884 C0003
En date du : 22 OCT. 2024
Le Maire

Les débits de pointe sont présentés dans le tableau suivant :

Occurrence	Bassin versant projet
10 ans (m^3/s)	0.081
20 ans (m^3/s)	0.100
100 ans (m^3/s)	0.149

L'augmentation des débits générés par l'opération est sensible. Des mesures compensatoires vont être mises en place au sein de l'opération pour limiter les ruissellements.

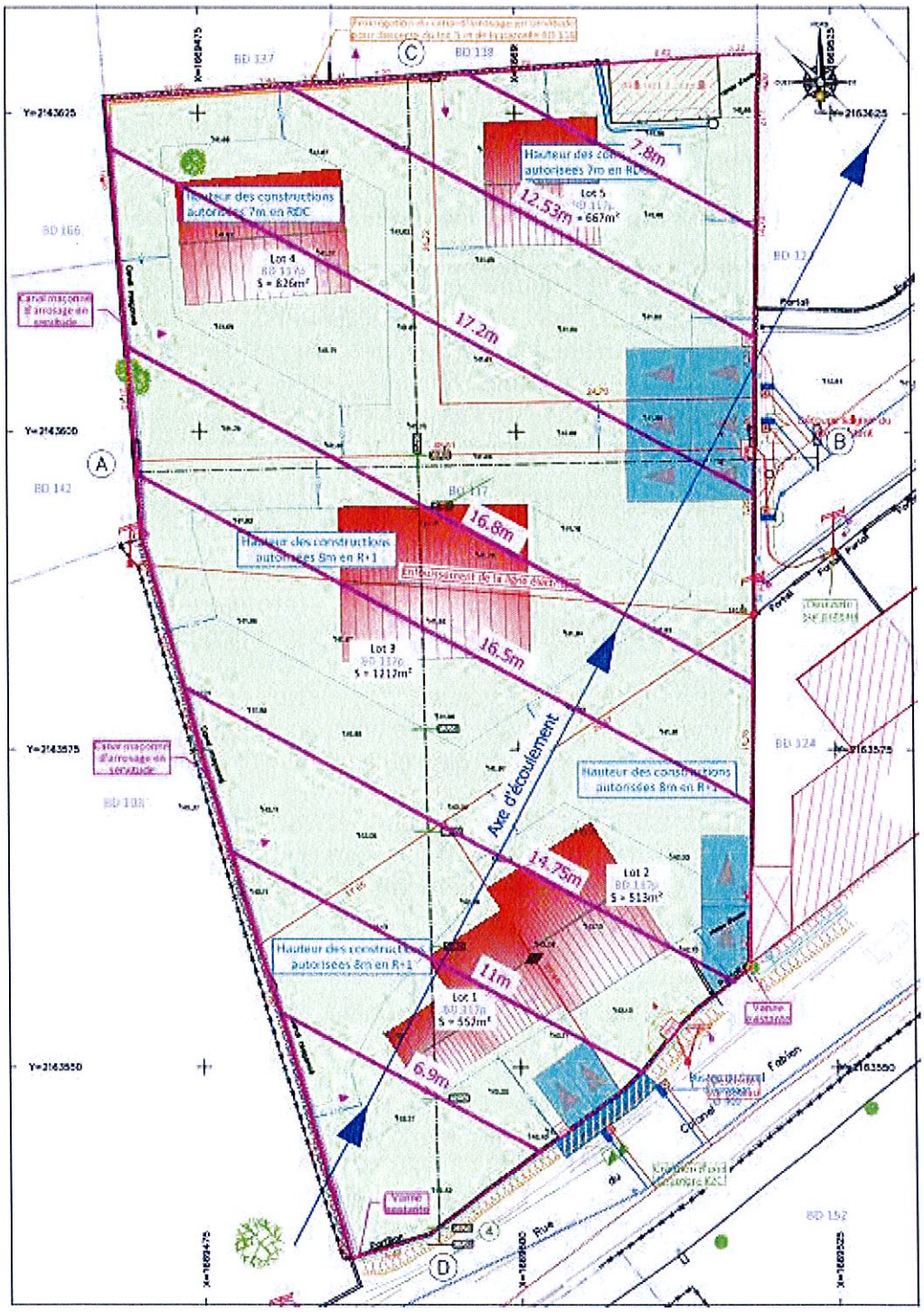
1.4 TRANSPARENCE HYDRAULIQUE

Le PPRI de la commune impose une transparence de 70% pour les constructions à créer dans le cadre de permis d'aménager.

L'analyse des cartes du PPRi a permis de définir un axe d'écoulement selon lequel cette transparence doit être respectée.

L'orientation des constructions et de leur emprise constructible a donc été calée pour que 70% d'un profil en travers de cet axe reste non bâti pour assurer cette transparence aux écoulements.

Les profils indiqués sur le plan joint indiquent les linéaires constructibles sur un même profil. Ces linéaires sont donnés à titre indicatif et devront être vérifiés au moment du dépôt des permis de construire.



Carte des transparences aux écoulements (indicatif)

Permis d'aménager
Vu pour être annexé à l'arrêté

N° : 066884 C0003

En date du : 22 OCT. 2024

Par délégation
L'Elu en charge de l'Urbanisme

Le Maire

MAIRIE DE LILLE-SUR-LOING
A PRONTENEGH

1.5 MESURES COMPENSATOIRES

Le principe retenu pour compenser les surfaces nouvellement imperméabilisées consiste, en l'absence de parties communes, à mettre en œuvre de la rétention à la parcelle afin de limiter le ruissellement à la source.

Un volume de 100l/m² nouvellement imperméabilisé sera mis en place.

Pour justifier de ce volume de 100l/m² et en attente des modalités de la future doctrine départementale sur la compensation de l'imperméabilisation, le dispositif de rétention a fait l'objet d'une modélisation mathématique, qui permet de tester chaque occurrence de pluie et chaque durée de pluie à pas de temps 6minutes, dans le but de caler les dimensions et altimétries des ouvrages de régulation et s'assurer que pour chaque occurrence et chaque durée de pluie, les débits rejetés après aménagement restent inferieurs à ceux de la situation actuelle

La surface future imperméabilisée sera de 600m². Le besoin en rétention est donc de 60m3 minimum soit 12m3 par lot.

La surface imperméabilisable de 120m² par lot sera inscrite dans le règlement du lotissement. Les permis de construire devront être accompagnés du dispositif de rétention retenu.

En cas de dépassement de la surface maximale imperméabilisable par lot, le pétitionnaire devra pouvoir justifier d'un volume de rétention complémentaire au sein de son lot à hauteur de 1m3 par tranche de 10m² de dépassement (en complément du volume forfaitaire demandé).

La vidange devra se faire par infiltration. La valeur défavorable de perméabilité retenue pour ce secteur est de $1x10^{-6}$m/s. Cette valeur d'infiltration sera confirmée lors des études de sols prévue pour cet aménagement. **Le fond de ces dispositifs devra rester perméable** pour favoriser l'infiltration des eaux collectées et ne pourra en aucun cas être rendu étanche dans un but de stockage d'eau pour l'arrosage des jardins.

La modélisation du dispositif de rétention à la parcelle a été réalisée pour les occurrences 10, 20 et 100ans.

Les surfaces de toitures et plateformes imperméabilisées devront être renvoyées directement dans la structure de rétention, pour une emprise collectée de 120m².

Dans l'hypothèse d'un dispositif de rétention présentant une hauteur d'eau maximale utile de 1m (noue ou structure enterrée), fonctionnant par infiltration à 1l/s, le calcul montre que quelle que soit l'occurrence modélisée, le dispositif permet de tamponner la totalité du volume collecté sur les 120m² imperméabilisés, sans débordement du dispositif.

Aucun ruissellement ne sort donc du dispositif en dehors de l'infiltration.

Le reste des ruissellements générés par les surfaces non imperméabilisées va continuer à s'infiltrer puis ruisseler selon les pentes naturelles du terrain sans générer d'augmentation de débits.

Le tableau suivant compare les débits rejetés en situation actuelle, future sans rétention et future avec rétention.

Occurrence	Parcelle actuelle (m3/s)	Parcelle projet avant rétention (m3/s)	Rétention à la parcelle 600m² (m3/s)	Terrains non imperméabilisés 3170m² (m3/s)	Parcelle projet global (m3/s)
10 ans	**0.065**	0.081	0.001	0.055	**0.056**
20 ans	**0.073**	0.100	0.001	0.070	**0.071**
100 ans	**0.135**	0.149	0.001	0.114	**0.115**

2 CONCLUSIONS

Le projet d'aménagement tel que présenté, prévoit la compensation des superficies nouvellement imperméabilisées dans le but de ne pas augmenter les débits rejetés vers l'aval. Les débits cumulés en sortie d'opération sont inférieurs à ceux générés en situation actuelle.

Dans ces conditions, le contexte hydraulique en aval du projet ne connaitra pas d'aggravation par rapport à la situation actuelle.

Nous attirons l'attention du gestionnaire sur le fait qu'en cas d'absence d'entretien régulier des ouvrages, cela pourrait conduire à des saturations répétées et l'apparition de débordements y compris pour des pluies de faible intensité.

Il n'est en aucun cas prévu que des eaux stagnent dans le dispositif.

Dans ces conditions, le dispositif de rétention sera sec la majeure partie du temps et épisodiquement en eau pour gérer les évènements pluvieux. Le dispositif va être intégralement vidangé en moins de 4 jours, conformément aux attentes de L'EID (Entente Interdépartementale pour la Démoustication).

Permis d'aménager
Vu pour être annexé à l'arrêté
N° : 066088 24 C0003
En date du : 22 OCT. 2024
Elu en charge de l'Urbanisme
Le Maire
A. DOMENECH