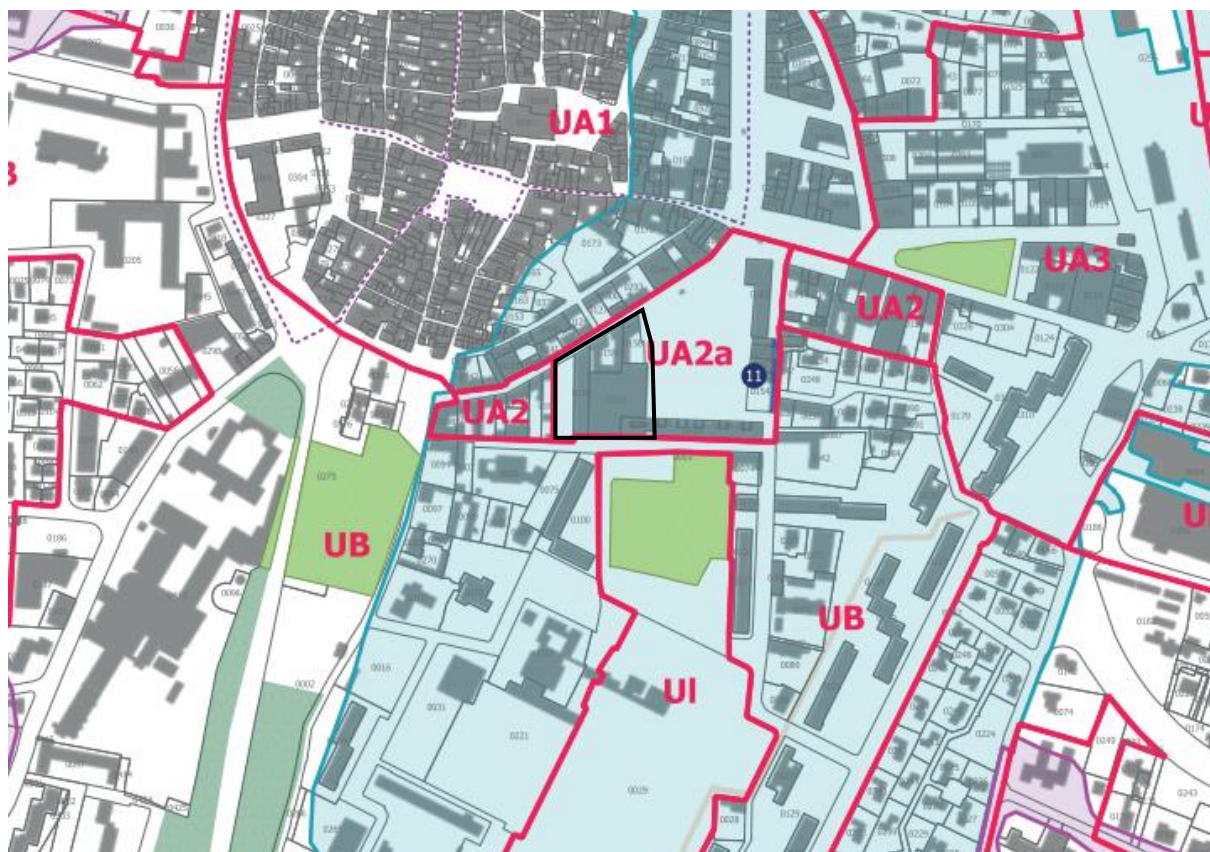


I. Contraintes du PLU :

Le projet de réaménagement de friche urbaine, de 5 574 m², est inscrit au PLU en zone UA2a : abords de la place Pierre Boulot



Article 3 – eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

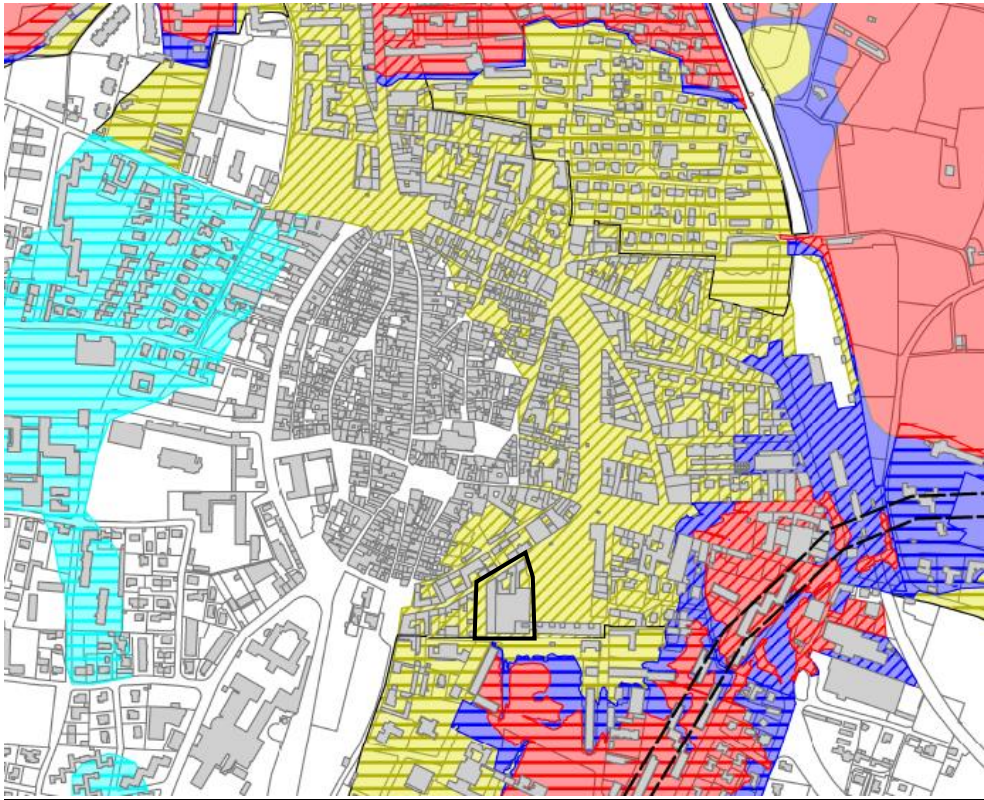
En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

*Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. **La recherche de solution permettant la limitation de rejet d'eaux pluviales est la règle générale.** La rétention sur la parcelle privée doit être la solution recherchée pour limiter l'évacuation des eaux pluviales (puits perdus, tranchées ou bassins d'infiltration,...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'assainissement nécessite des travaux disproportionnés, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe.*

Les projets d'aménagement de parcelles déjà urbanisées doivent permettre de stabiliser ou, le cas échéant, diminuer les rejets des eaux pluviales.

Le projet devra donc favoriser l'infiltration des eaux pluviales avant rejet au réseau public.

1.1 Zonage du risque de ruissellement au PLU



Légende

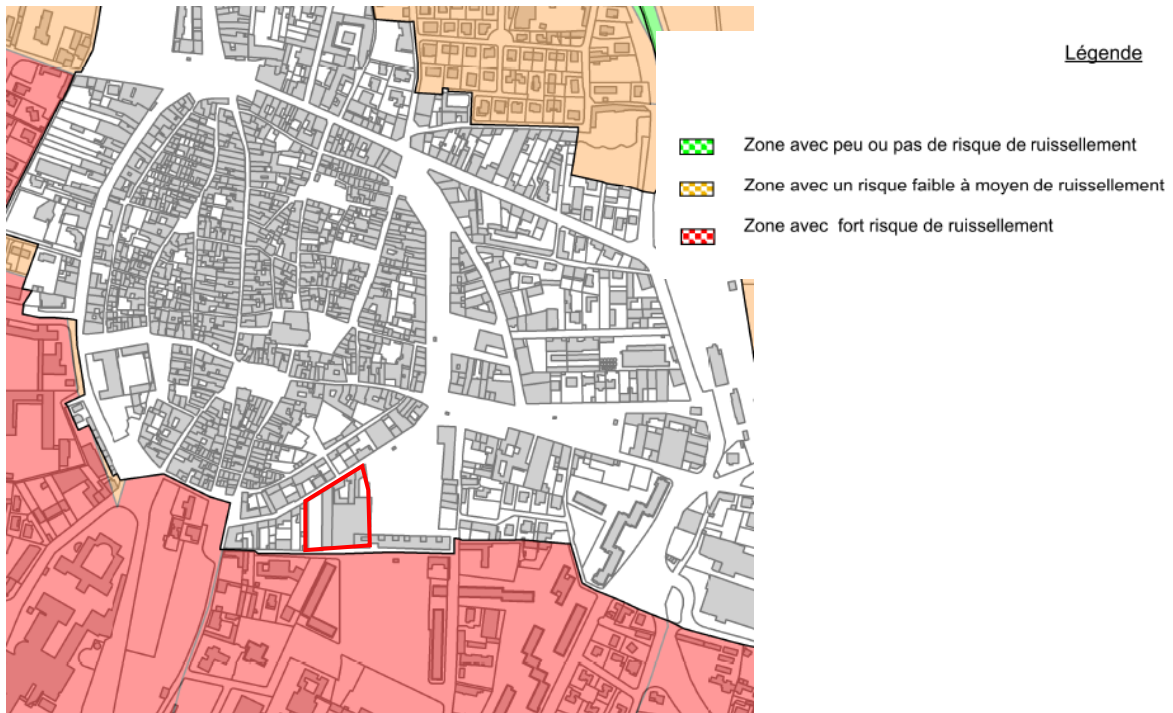
	F-Ucu (Aléa fort en centre urbain)		
	F-U (Aléa fort en zone urbaine)		Ru-Ucu (Aléa ruissellement en centre urbain)
	F-Nu (Aléa fort en zone non urbanisée)		Ru-U (Aléa ruissellement en zone urbaine)
	M-Ucu (Aléa modéré en centre urbain)		Ru-Nu (Aléa ruissellement en zone non urbanisée)
	M-U (Aléa modéré en zone urbaine)		Eb (Erosion de berge)
	M-Nu (Aléa modéré en zone non urbanisée)	<i>Données indicatives</i>	
	Re-Ucu (Aléa résiduel en centre urbain)		Tracé des lits anciens de la Mayre de Bourdilhan et de Berret
	Re-U (Aléa résiduel en zone urbaine)		
	Re-Nu (Aléa résiduel en zone non urbanisée)		



Il n'y a pas d'aléa risque de ruissellement sur le projet, seulement un aléa résiduel au-delà de la crue centennale pour le débordement de cours d'eau. Cela correspond à l'enveloppe hydrogéomorphologique. Il a été ajouté à ce secteur, les zones inondables hydrogéomorphologique de la Cèze non caractérisées par une modélisation.

1.2. Zonage pluvial PLU (Annexe 6.2.5) :

- Le projet ne se situe pas dans une zone à risque.



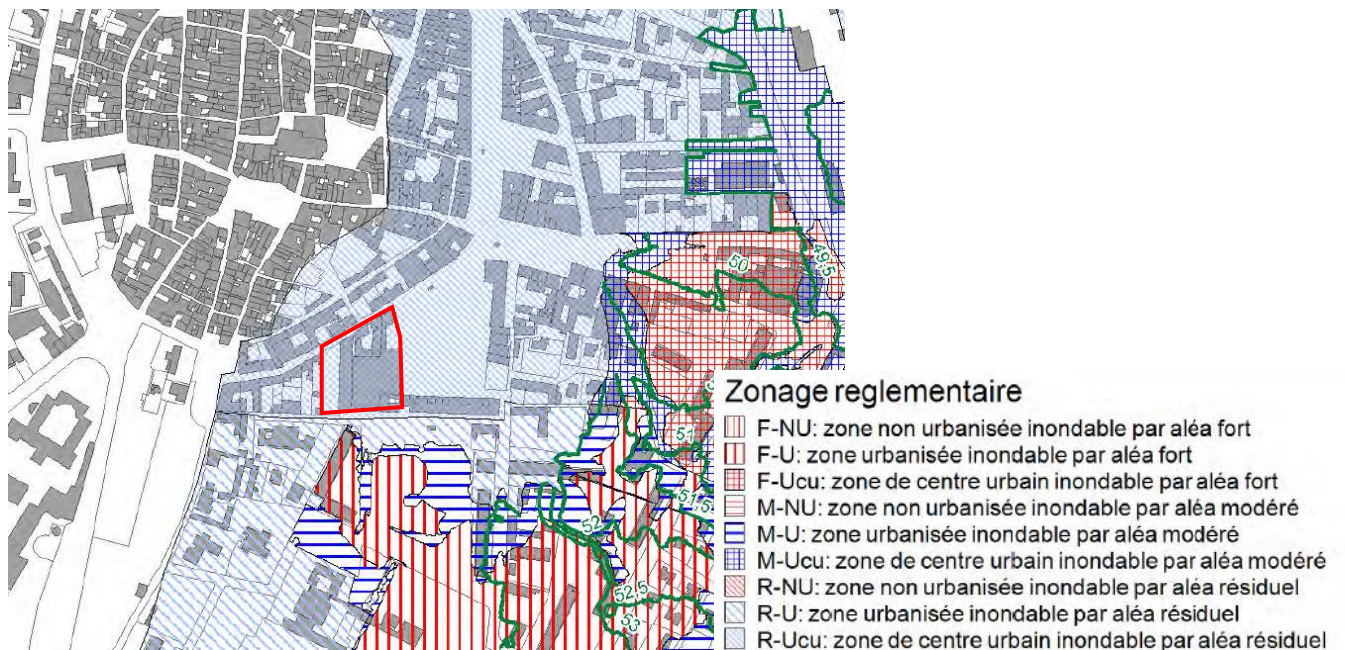
Le zonage pluvial n'impose pas de rétention. Toutefois afin d'être compatible avec le SDAGE, l'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée dans les espaces verts du projet. Le projet envisage une désimperméabilisation du site, ce qui permettra la réduction des débits vers le réseau pluvial communal.

II. Contraintes du PPRI :

Le projet se situe en zone Ru-UCu du PPRI : Zone de centre urbain inondable par aléa résiduel

Les prescriptions du PPRI lié au débordement de cours d'eau en R-Ucu sont :

- Construction TN+50cm ;
- La reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20% ;
- Pas d'établissements stratégiques ;
- Les parcs de stationnement souterrains devront être équipés de seuils d'au moins 20cm de haut ou de batardeaux ;
- Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne produisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.



III. Contraintes réglementaires Article R214-1 du Code de l'Environnement

1. Rubrique 2.1.5.0 :

Rubriques	Contenu de la rubrique tel que mentionné dans le code de l'environnement	Autorisation (A) Déclaration (D)	De quoi s'agit-il pour le IOTA concerné ? Quel est l'enjeu ?
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :		La rubrique concerne tous les rejets issus d'eaux de pluie qui atteignent le milieu naturel ; ils sont chargés en polluants après avoir ruisselé. L'enjeu est donc de limiter l'imperméabilisation, de gérer les différents niveaux de pluie et d'éviter les pollutions en favorisant autant que possible la gestion à la source.
	1° Supérieure ou égale à 20 ha	A	
	2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha	D	

Le projet de 4520 m² sera raccordé au réseau d'eau pluvial communal Chemin des Dames, comme c'est le cas actuellement sur cette parcelle entièrement imperméabilisée. Bordé par des voies conduisant les ruissellements au Nord à l'Est et à l'Ouest, le projet n'intercepte pas de bassins versant amont.

Le projet n'est pas soumis à déclaration loi sur l'eau sur la rubrique 2.1.5.0.

2. Rubrique 3.2.2.0 :

Rubriques	Contenu de la rubrique tel que mentionné dans le code de l'environnement	Autorisation (A) Déclaration (D)	De quoi s'agit-il pour le IOTA concerné ? Quel est l'enjeu ?
3.2.2.0	Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau :		Les opérations visées correspondent aux installations, ouvrages, travaux ou activités qui entraînent des modifications topographiques de la zone d'expansion des crues. Cela peut générer un risque d'accroissement de la vulnérabilité au risque inondation lors d'un débordement ultérieur de la rivière.
	1° Surface soustraite supérieure ou égale à 10 000 m ²	A	
	2° Surface soustraite supérieure ou égale à 400 m ² et inférieure à 10 000 m ²	D	
	Au sens de la présente rubrique, le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure. La surface soustraite est la surface soustraite à l'expansion des crues du fait de l'existence de l'installation ou ouvrage, y compris la surface occupée par l'installation, l'ouvrage ou le remblai dans le lit majeur.		

Le projet se situe en R-Ucu : aléas résiduel en centre urbain. Il s'agit d'un secteur non inondé par la crue de référence mais potentiellement inondable par une crue supérieure.

L'opération ne se situe pas sur le lit majeur du cours d'eau mais dans la limite hydrogéomorphologique de celui-ci. Le règlement du PPRI devra être respecté de même que l'équilibre des déblais/remblais.

Le projet n'est pas soumis à déclaration loi sur l'eau sur la rubrique 3.2.2.0.

IV. Gestion des eaux pluviales du projet :

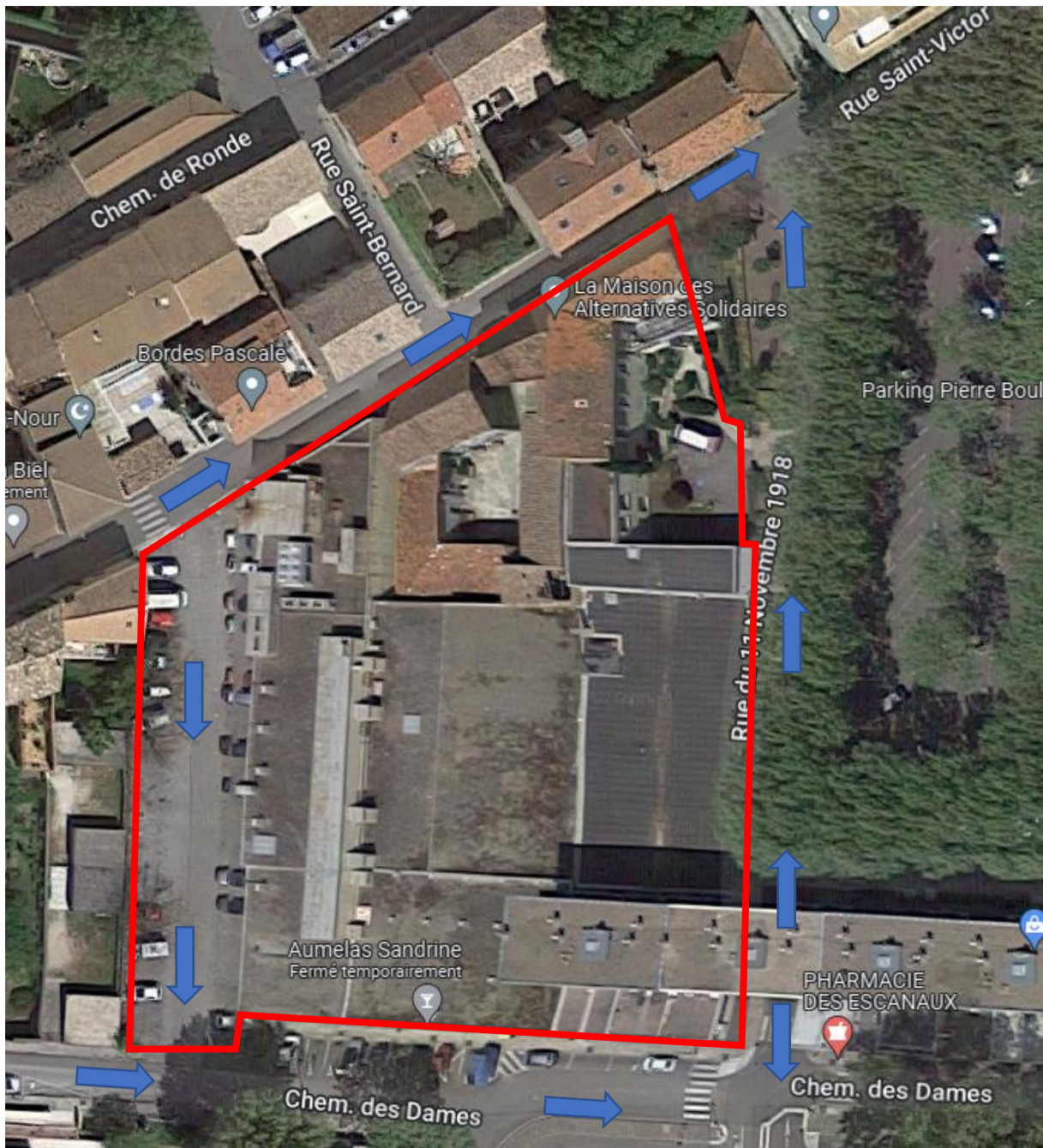


Figure 1 : photo aérienne actuelle de l'îlot entièrement imperméabilisé et sens de ruissellements

Le site de 5 574 m² est actuellement totalement imperméabilisé comme le montre la photo aérienne ci-dessus. Les ruissellements s'écoulent vers les réseaux pluviaux présents rue du 11 Novembre 1918, chemin des dames et rue Saint-Victor.

L'objectif est de créer un nouvel îlot à mixité d'usage entre habitations, équipements et services de qualité L'îlot Carcaixent. Il comprend :

- Un espace commun : le parvis le long de la rue du 11 novembre 1918,
- 3 Macro lots à bâtir de 1060m² / 1100m² et 3043m² : des logements sociaux, la Cité Administrative, une résidence senior, des commerces et une maison de santé.

Le projet permettra de désimperméabiliser l'îlot en végétalisant le cœur d'îlot. Il réintroduit ainsi le végétal dans cette friche urbaine.



Figure 2 : Plan d'hypothèse d'implantation

Il est envisagé la création de :

- 3 230 m² de bâtiments en R+1, R+2, R+3 et R+4 ;
- Un parvis de 356 m² dont 219 m² de cheminement piéton en béton désactivé et 137 m² d'espaces verts sous forme de jardinières plantées ;
- 1988 m² d'espaces verts de pleine terre en cœur d'îlot.

Le projet sera donc imperméabilisé à hauteur de 61,8% (3 449 m²), soit un gain de 38,2% du périmètre du projet dédié à l'infiltration des eaux pluviales.

Ce cœur d'îlot pourra permettre la création de noues d'infiltration avant rejet au réseau pluvial public.

Fait à Montpellier

Le 19 juillet 2022