



Centre hospitalier de Périgueux

ETUDE DE FAISABILITE

JUIN 2019

Centre Hospitalier de Périgueux
Viabilisation de parcelles sur les terrains de l'ancien hôpital
Sur la commune de Trélissac – au lieu dit « Hospice Napoléon Magne »

Maîtrise d'œuvre :

A2i – SAS Iché Ingénierie

37, Rue du Puits de la Barre

24470 SAINT PARDOUX LA RIVIERE

Tél. 05.55.70.52.78

Mail : a2i.ingenierie@gmail.com



SOMMAIRE

1. CONTEXTE GENERAL

1.1. Présentation de la Commune de Trélissac

2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

2.1. Contexte de l'opération

2.2. Le périmètre de l'étude

2.3. Les voiries, accès et voies verte

2.4. Le document d'urbanisme de la commune de Trélissac

2.5. Servitudes et limites constructibles

2.6. Le paysage

2.7. Un site sensible

2.8. Le relief

2.9. La géologie

2.10. Le bâti

2.11. Le PPRI

2.12. Les réseaux

2.13. Synthèse du diagnostic

2.14. Objectif de l'aménagement

3. SCHEMA D'AMENAGEMENT GLOBAL DE LA ZONE

3.1. Parti d'aménagement

3.2. Contraintes foncières

3.2. Principes d'aménagement

SOMMAIRE

5. RECOMMANDATIONS COMPLEMENTAIRES

5.1. Objectifs

5.2. Recommandations architecturales et paysagères

5.3. Recommandations particulières concernant la gestion de la zone

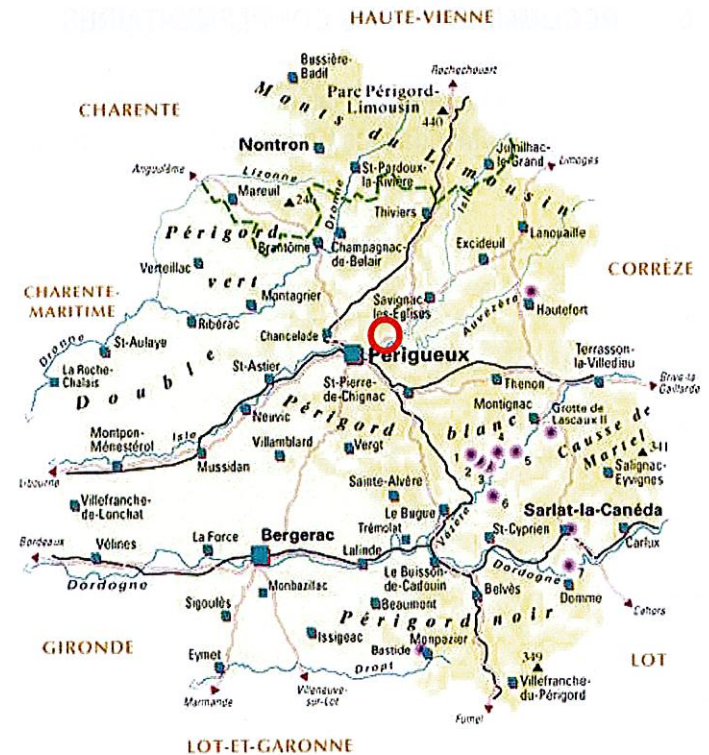
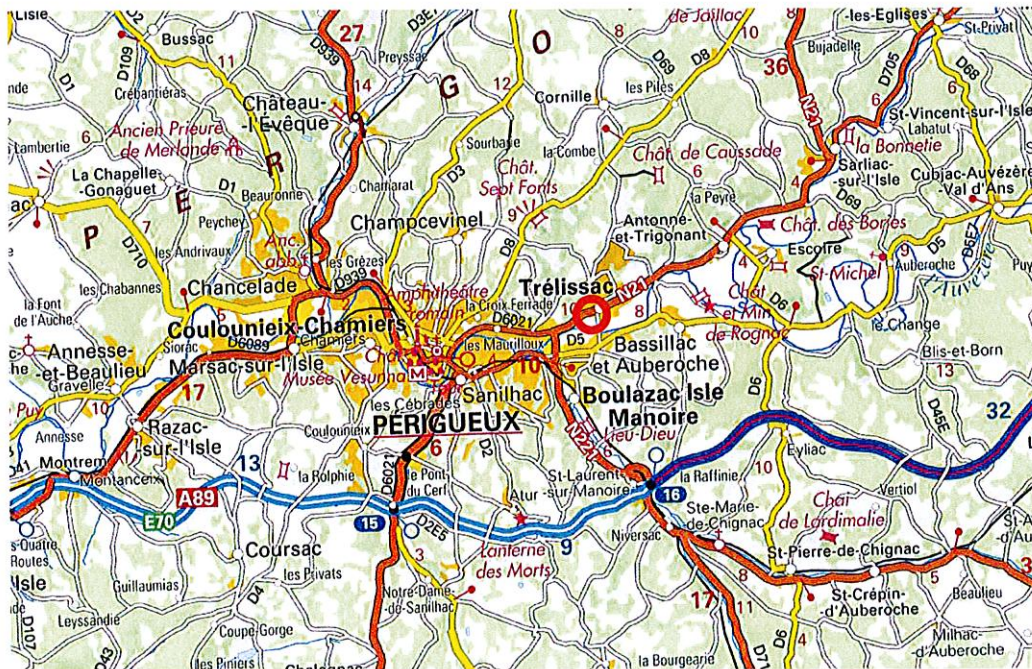
1. CONTEXTE GENERAL

Le Centre Hospitalier de Périgueux a missionné le bureau d'études A2I, pour établir un diagnostic technique sur le périmètre d'étude défini et son voisinage proche et proposer un programme d'aménagement en adéquation avec le politique de développement du territoire.

Cette étude s'est donnée pour objectif d'analyser la faisabilité technique de l'opération, de définir un programme précis en intégrant les problématiques de circulation, d'accessibilité, de stationnement, de sécurité, de qualité environnementale (paysagère et architecturale), de traitement des espaces publics et de l'interface public / privé.

Définition du périmètre d'étude

Le périmètre de l'étude porte sur environ 20 ha de terrain sur la commune de Trélissac, Situé entre la RN N°21 et la rivière Isle.



1. CONTEXTE GENERAL

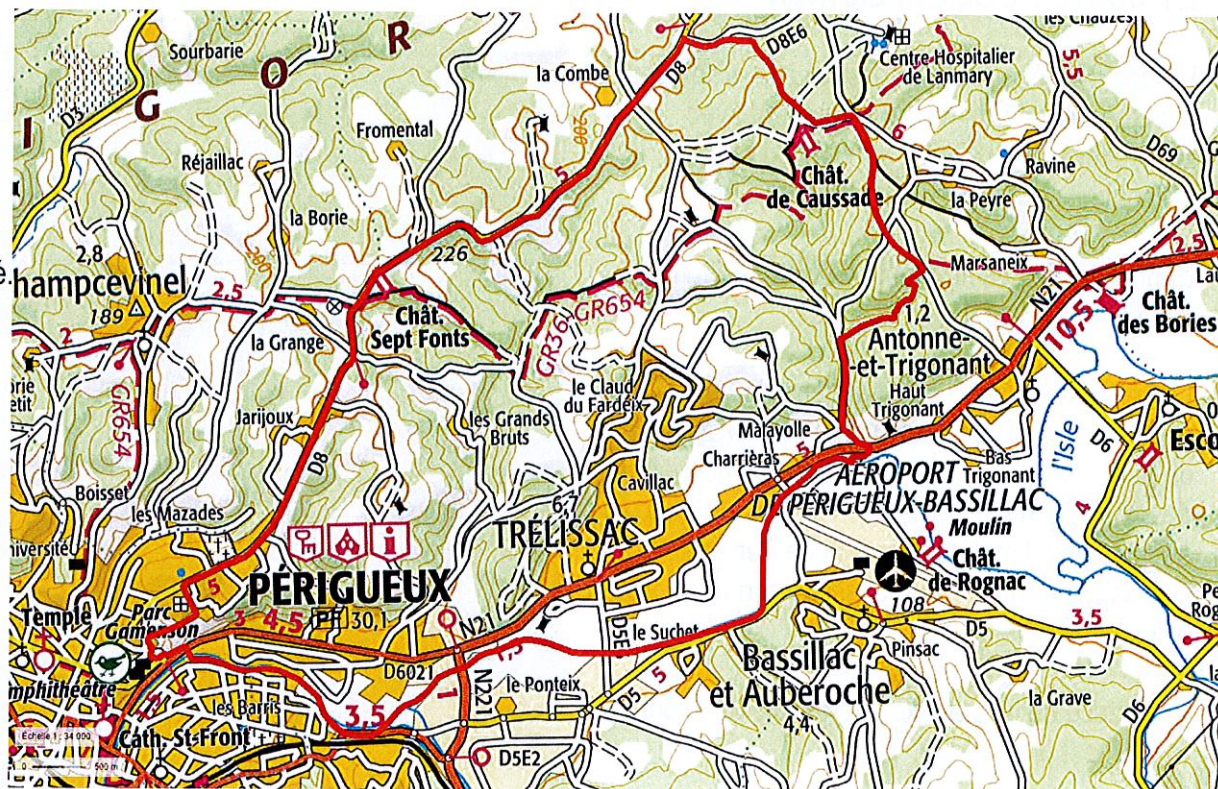
1.1. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE TRELISSAC

Population : 6 992 habitants

Superficie : 23,7 Km²

Trélissac est une ville française, entourée par les communes de Antonne-et-Trigonant, Périgueux et Champcevinel. Trélissac est située à 5 km au nord-est de Périgueux la plus grande ville à proximité.

Située à 93 mètres d'altitude, la Rivière L'Isle est le principal cours d'eau qui traverse la commune de Trélissac.



2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

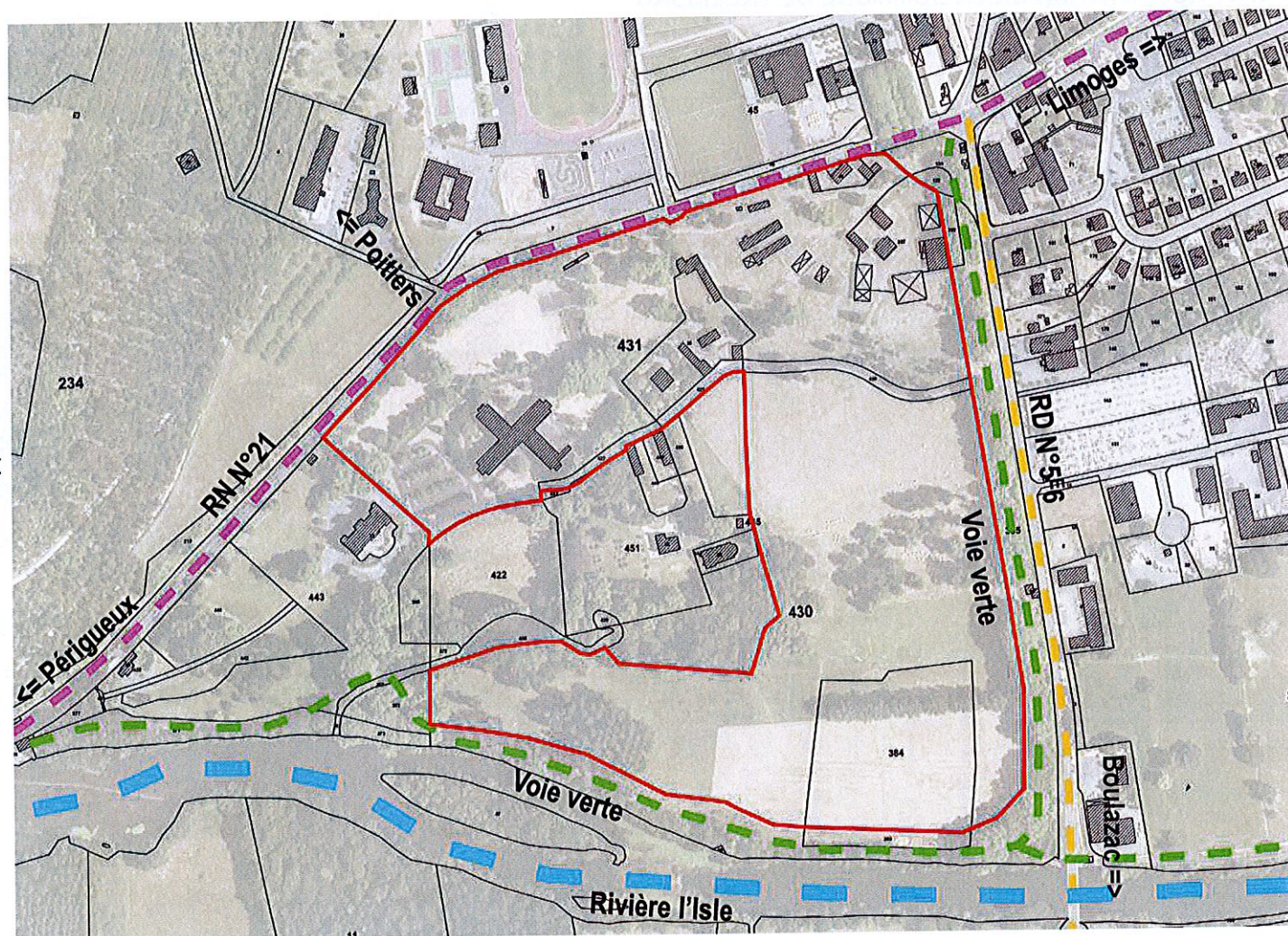
2.1. CONTEXTE DE L'OPERATION

L'étude d'aménagement consiste à la mise en place d'un programme de travaux, cohérent avec les spécificités du site en adéquation avec les souhaits des partenaires du projet.

L'attractivité du secteur est liée à sa position stratégique le long de la RN N°21.

Le périmètre d'étude se situe dans le centre ville de Trélissac, à l'intersection de la RN N°21 et de la RD N°56, à quelques centaines de mètres des zones commerciales de Trélissac et Boulazac et à moins de 6 km du centre ville de Périgueux. Des liaisons douces sont aussi présentes au sud et à l'est du projet.

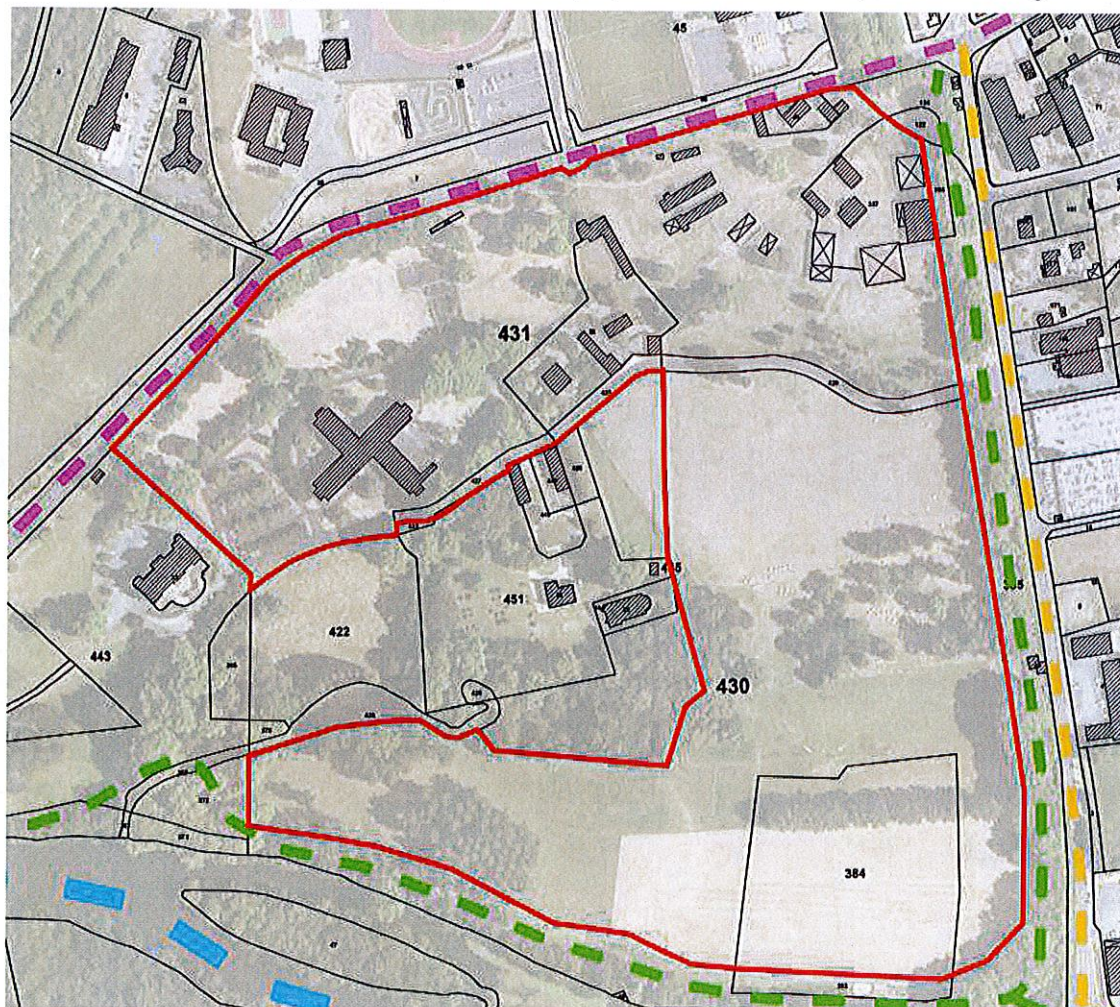
La surface de la zone d'étude est de 20 ha dont le CHP est propriétaire.



2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

2.2. LE PERIMETRE D'ETUDE

Le périmètre étudié s'appuie sur le parcellaire propriété du Centre Hospitalier de Périgueux.



Section BB	Surfaces
Parcelle N°431	71 699m ²
Parcelle N°38	6 443m ²
Parcelle N°40	1 022m ²
Parcelle N°387	6 284m ²
Parcelle N°429	1 889m ²
Parcelle N°423	868m ²
Parcelle N°427	975m ²
Parcelle N°430	86 329m ²
Parcelle N°384	18 848m ²

Total	19 4357m ²
-------	-----------------------

2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

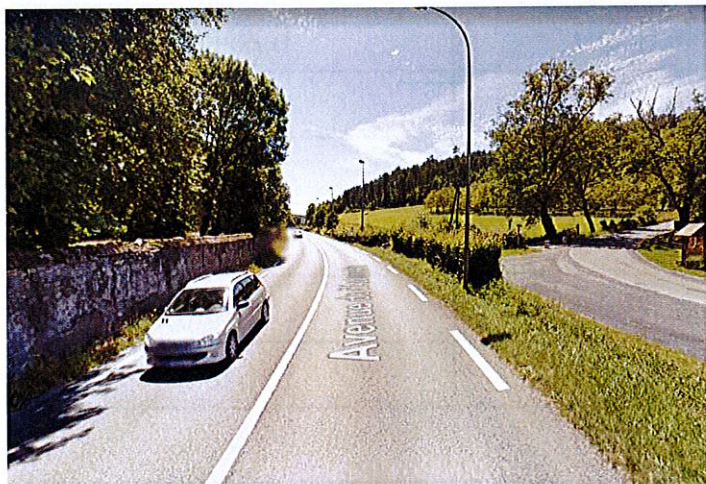
2.3. LES VOIRIES, ACCES ET VOIES VERTE

Le périmètre d'étude est proche de deux axes de circulation :

- La Route Nationale N°21 – Avenue de l'Automobile – Avec un accès imposé sur le PLU qui nécessite l'aménagement d'un giratoire,
- La RD N°56 – Rue du Pont sur laquelle vient se raccorder une voirie interne existante.

Le Conseil Départemental et la DIRCO seront associés lors des réunions techniques afin de valider les principes de raccordement.

Une voie verte est présente le long de la rivière Isle au sud des parcelles et à l'est entre la Rue du Pont et les parcelles.



RN N°21 – Avenue de l'Automobile

Vue en direction de Périgueux



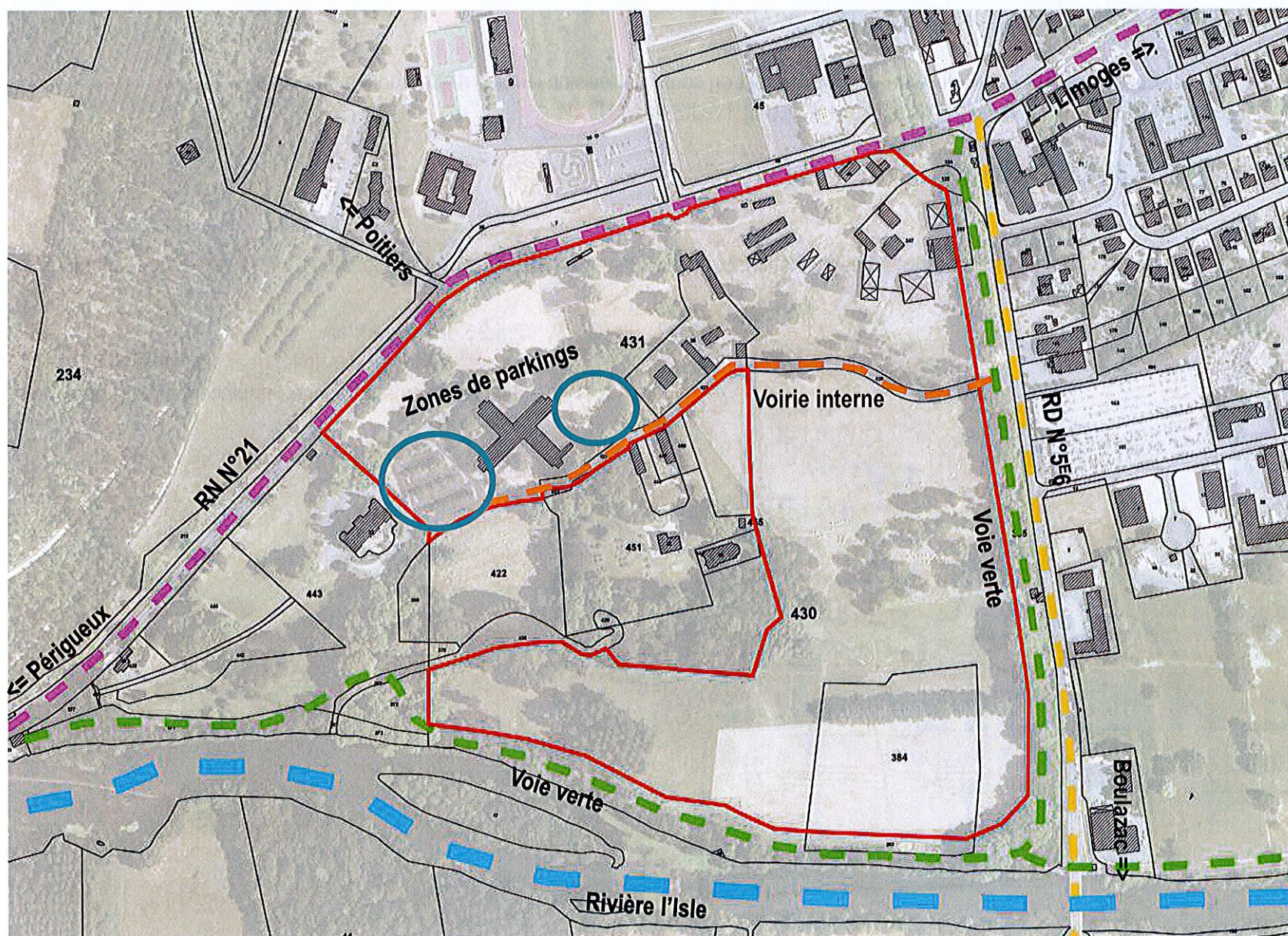
RD N°56 – Rue du Pont

Vue en direction de Trélissac



Voie interne

2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC



2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

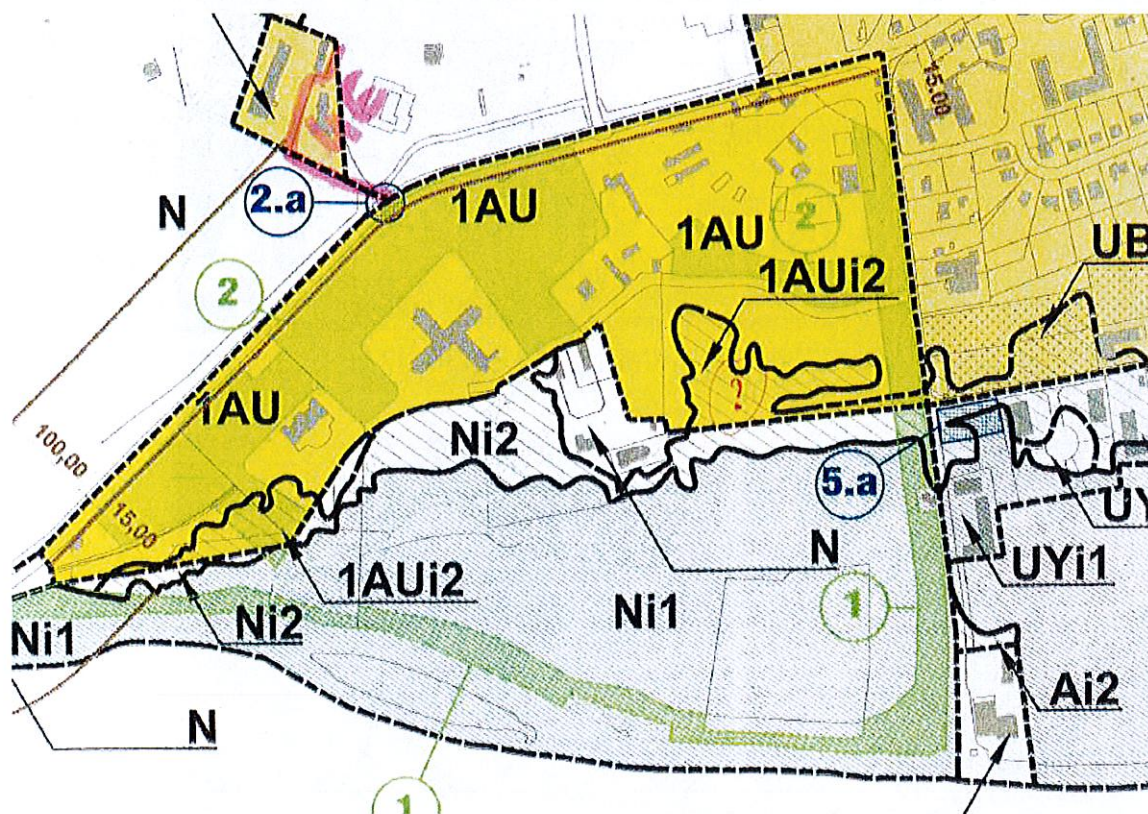
2.4. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE DE TRELISSAC

La commune de Trélassac dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, celui-ci est en cours de révision (Phase d'approbation définitive). Les terrains faisant l'objet de l'étude sont implantés dans les zones 1 AU et 1 AUI2 du PLU.

2.5. SERVITUDES ET LIMITES CONSTRUCTIBLES

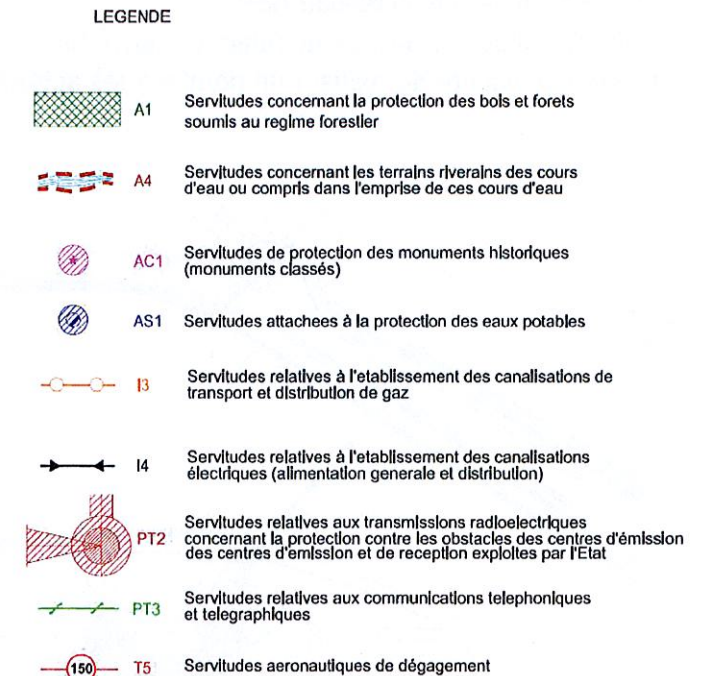
2.5.1 Limites constructibles

Une marge de recul de 15.00 m pour l'implantation de constructions est imposée par rapport à l'axe de la route nationale N°21 – Avenue de l'Automobile.



2.5.2 Zone Réservée

La partie nord du terrain longeant la Route Nationale N°21 est grevée d'un empalement réservé (emplacement 2.a) permettant la mise en place d'un giratoire.



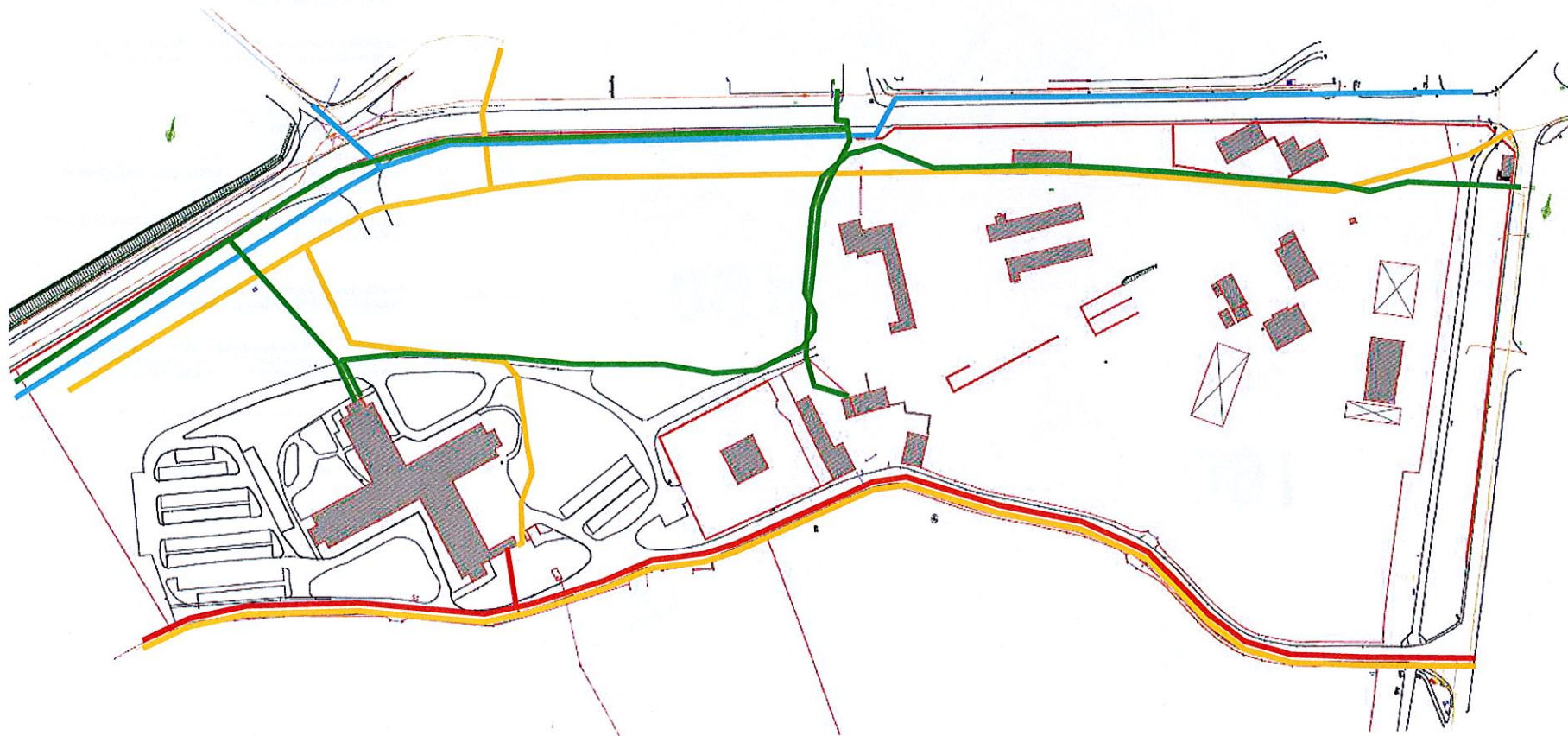
2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

2.5.5 Servitude de réseaux

Le terrain est frappé d'un certain nombre de servitudes de réseaux.

- Une servitude liée au **réseau de GAZ**,
- Une servitude liée au **réseau Electrique**,
- Une servitude liée au **réseau AEP**,
- Une servitude liée au **réseau Téléphonique/Fibre**.

Il sera nécessaire de réaliser un point sur les actes notariés afin de vérifier la légalité de ces servitudes ainsi qu'avec les concessionnaires.

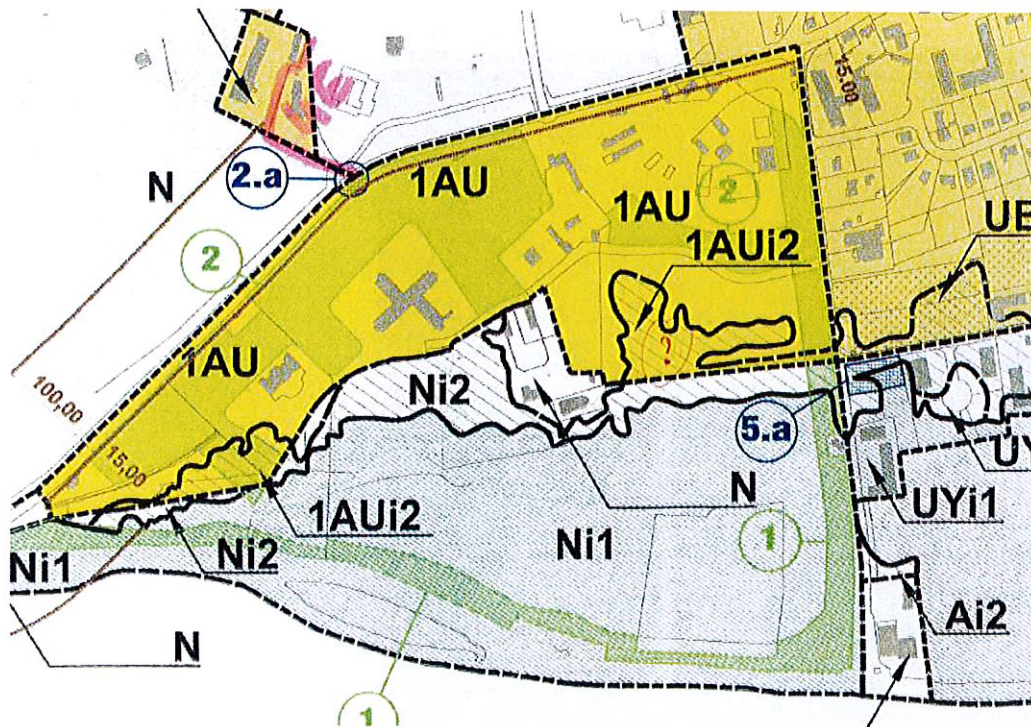


2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

2.5.6 Espaces boisés classés

Trois zones d'espaces boisés classés ou d'éléments remarquables à conserver impactent la zone d'étude.

Un relevé précis des sujets remarquables à conserver sera réalisé en fonction des projets de construction à réaliser.



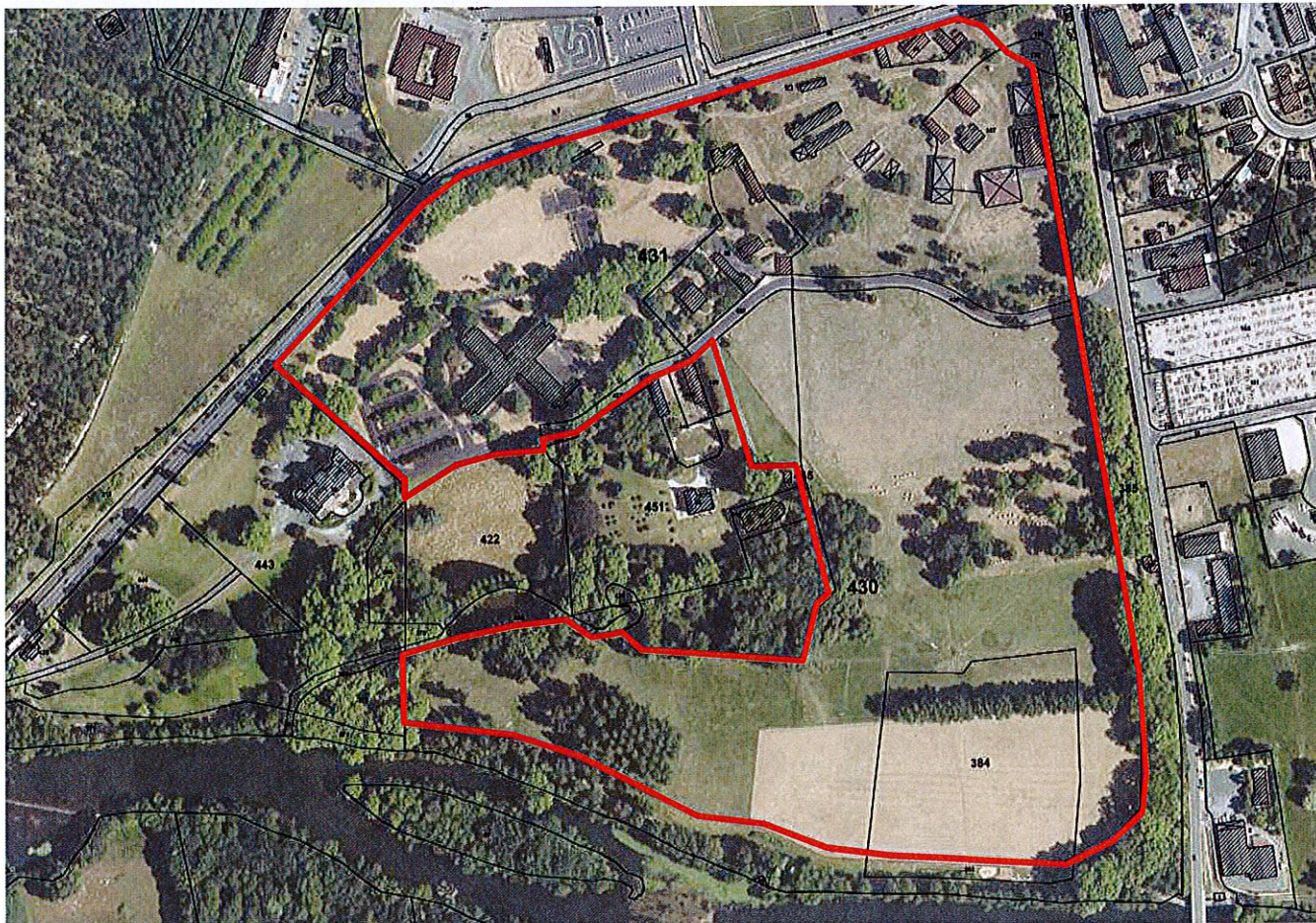
2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

2.6. LE PAYSAGE

Le secteur d'étude est composé principalement d'un ancien espace agricole, d'alignements d'arbres ou de haies champêtres et de zones de bosquets.

Un double alignement d'arbres est présent sur l'emprise de la voie verte en limite Est du terrain et en parallèle de la Rue du Pont.

Les espaces non boisés sont essentiellement composés de prairies.

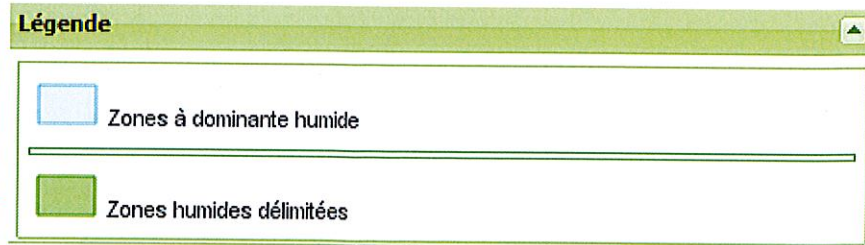
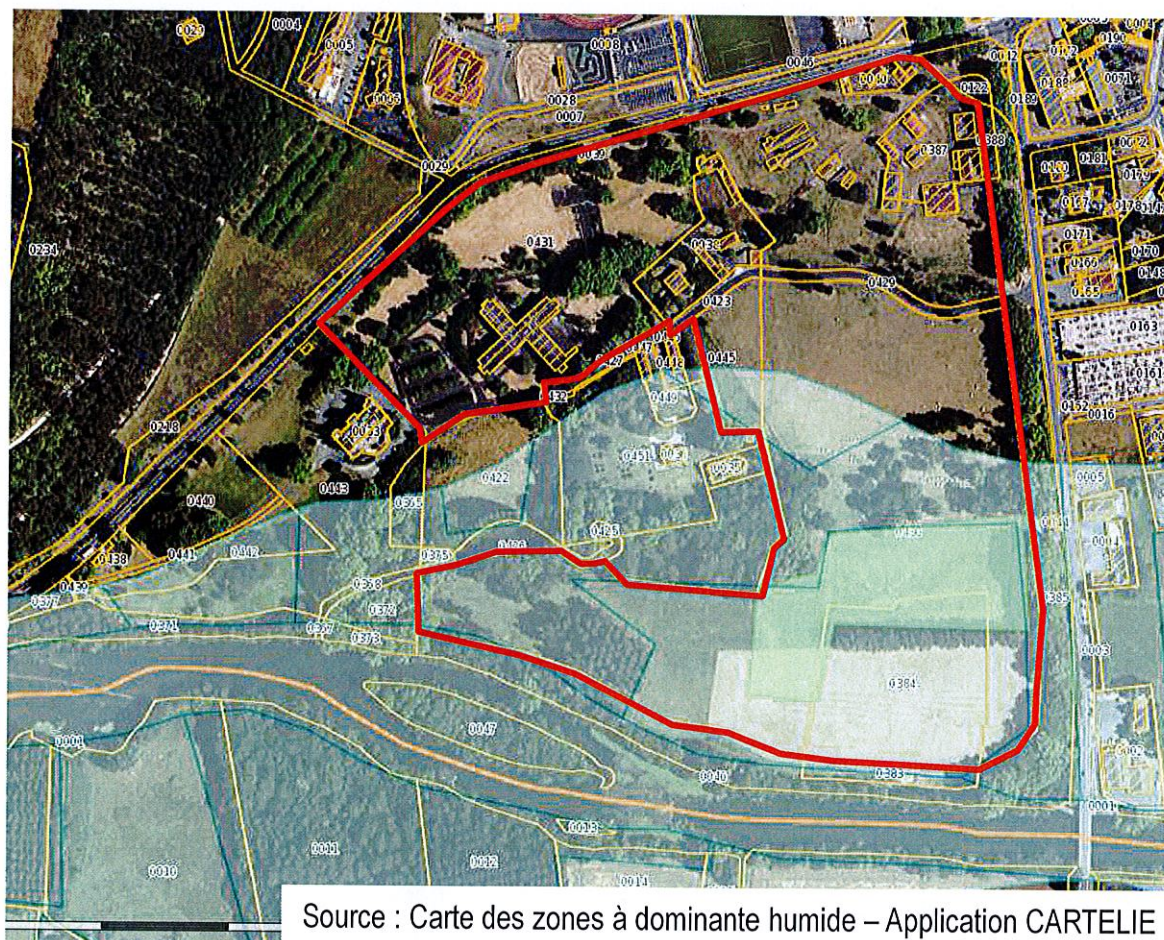


2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

2.7. UN SITE SENSIBLE

Une bonne moitié sud de la parcelle est située dans une zone à dominante humide qui correspond sensiblement à la zone d'expansion des crues défini dans le PPRI. A l'intérieur de ce périmètre se trouve une zone sensible car humide d'une surface de 5,33 ha, ce repérage a été effectué par EPIDOR en 2008.

Le périmètre de l'étude ne se situe pas dans une zone NATURA 2000.

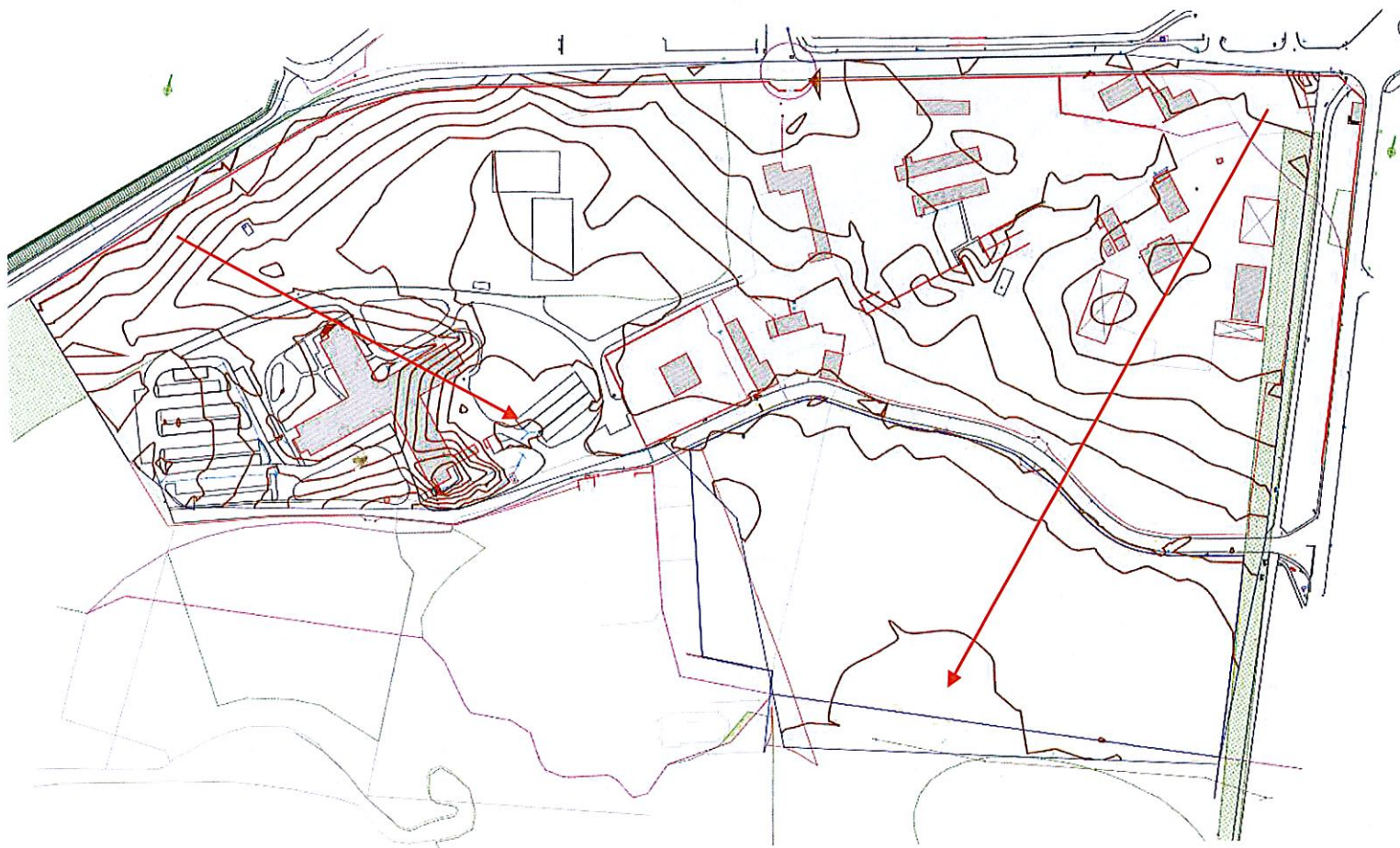


2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

2.8. LE RELIEF

Les terrains sont peu pentus, la déclivité générale du site à aménager s'oriente du nord/est et du nord/ouest vers le Sud. La côte altimétrique (suivant rattachement au nivellement général de la France) se situe à environ 92 m NGF au centre du projet. La topographie varie de la côte 95 NGF le long de la Route Nationale N°21 à la côte 90 m à l'extrême Sud.

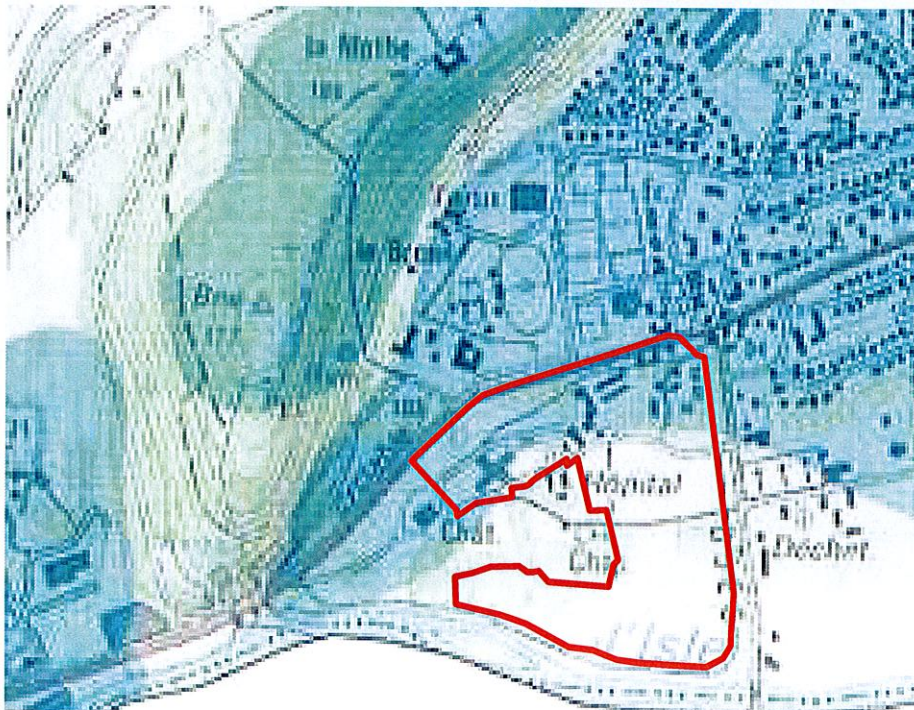
La topographie doit guider l'implantation des voiries sur le site.



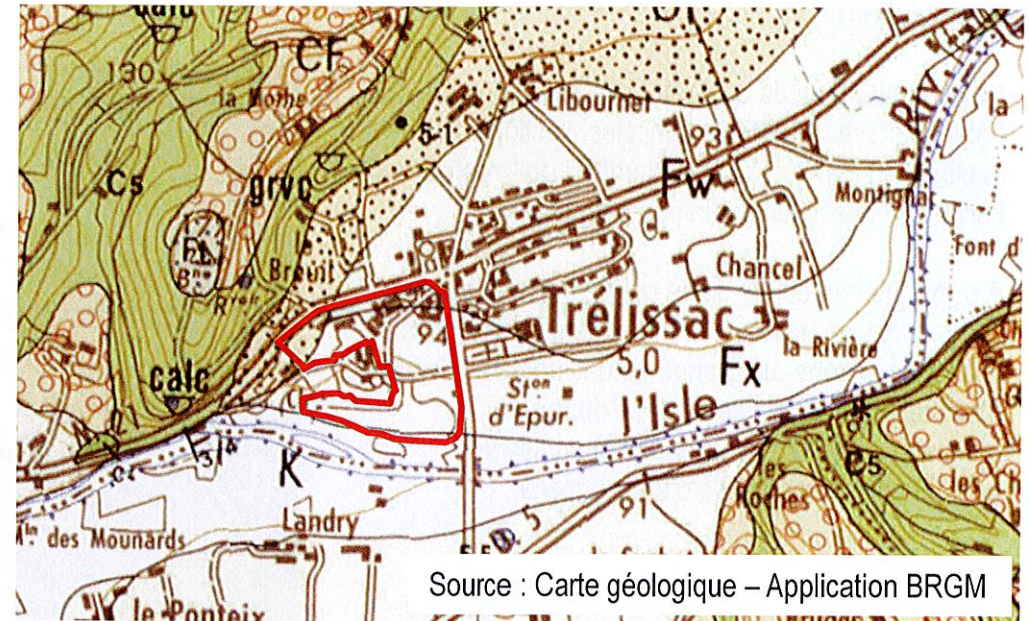
2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

2.9. LA GEOLOGIE

Au droit du projet, le substratum est constitué de dépôts d'origine mixte et fluviatile.



Source : Plan de prévention des risques de mouvements différentiels



Source : Carte géologique – Application BRGM

Malgré l'implantation du terrain dans la pleine alluviale de la rivière Isle, le projet est situé en limite d'une zone moyennement exposée par les risques de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux.

Seul la partie nord en parallèle de la RN N°21 est concernée.

2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

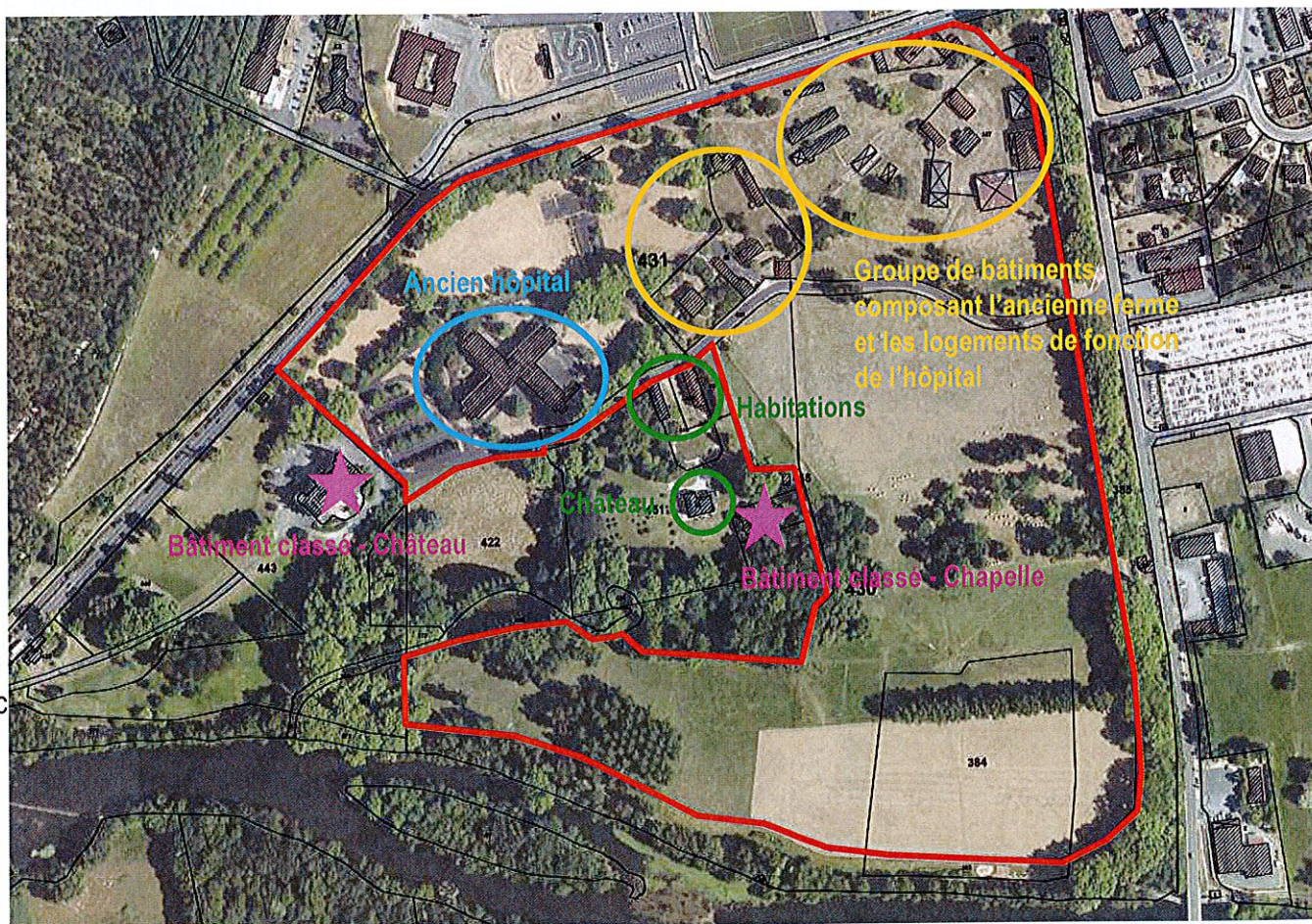
2.10. LE BATI

Le périmètre d'étude comporte un certain nombre de bâtiments. Des bâtiments agricoles, vestiges de l'ancienne exploitation implantés sur le Nord/Est de la parcelle et l'ancien hôpital situé sur la partie Ouest.

A proximité immédiate de ce périmètre se trouve un château classé auprès des monuments historiques à l'ouest de la zone, un groupe de bâtiments à vocation d'habitation sur la partie centrale du terrain, un château à usage d'habitation et un second bâtiment classé composé d'une chapelle.

En limite Est du périmètre et de l'autre côté de la Rue du Pont nous retrouvons un grand nombre de logements.

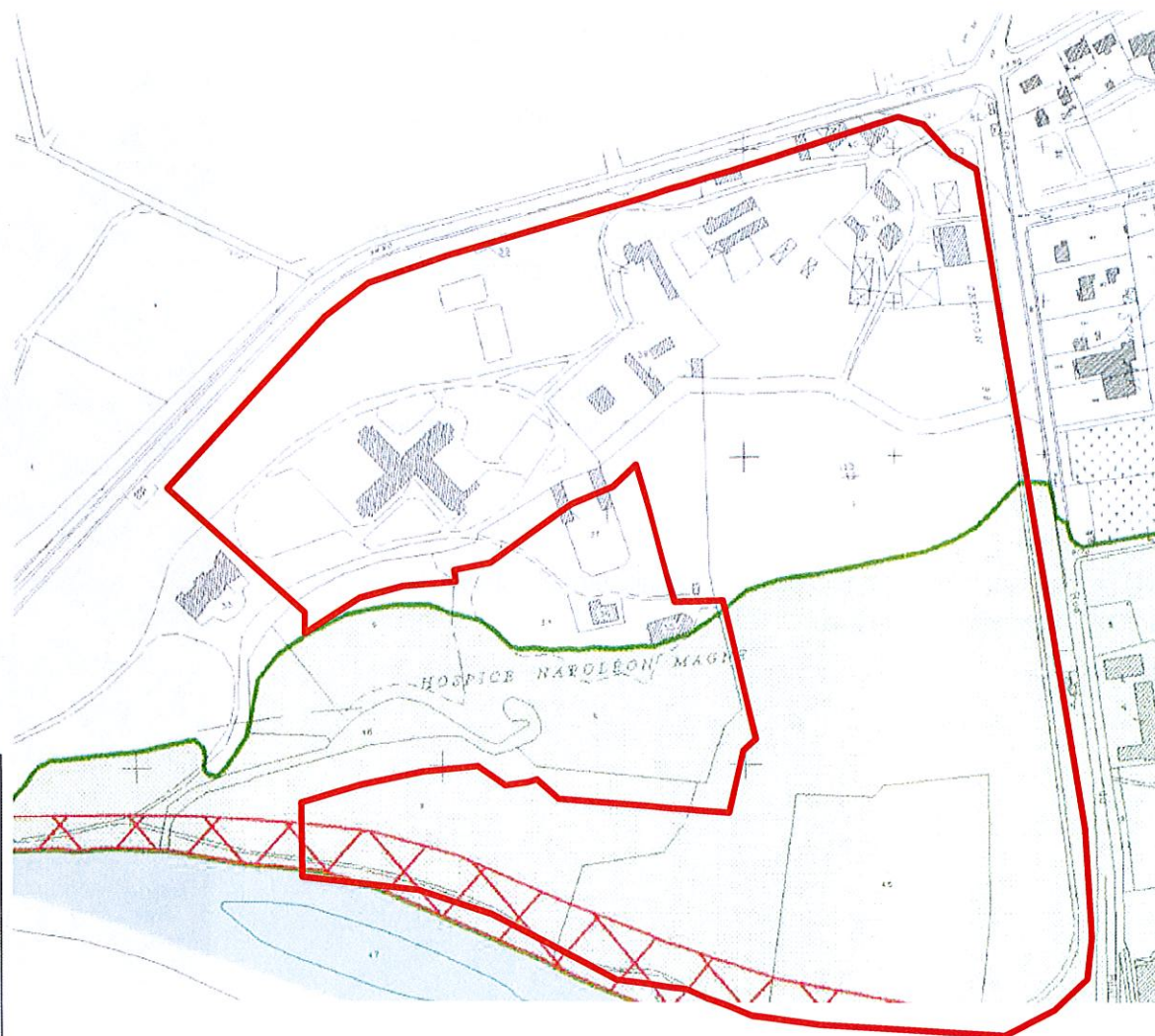
Alors que sur la partie Nord de l'autre côté de la RN N°21, nous retrouvons un complexe hôtelier, des terrains sportifs et des bâtiments administratifs de la commune de Trélissac



2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

2.11. LE PPRI

La partie sud de la parcelle se situe dans la « Zone Verte » du PPRI, ce qui signifie que ces zones peuvent maintenir les occupations et utilisations du sol existantes et par contre toutes nouvelles constructions y sont interdites.



ZONE ROUGE : secteurs de la zone verte exposés à un risque fort, par principe inconstructible.



ZONE BLEUE : secteurs de la zone verte considérés d'intérêt collectif majeur où sont autorisés certains aménagements.



ZONE VERTE : champ d'inondation ou champ d'expansion des crues à préserver.

2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

2.12. LES RESEAUX

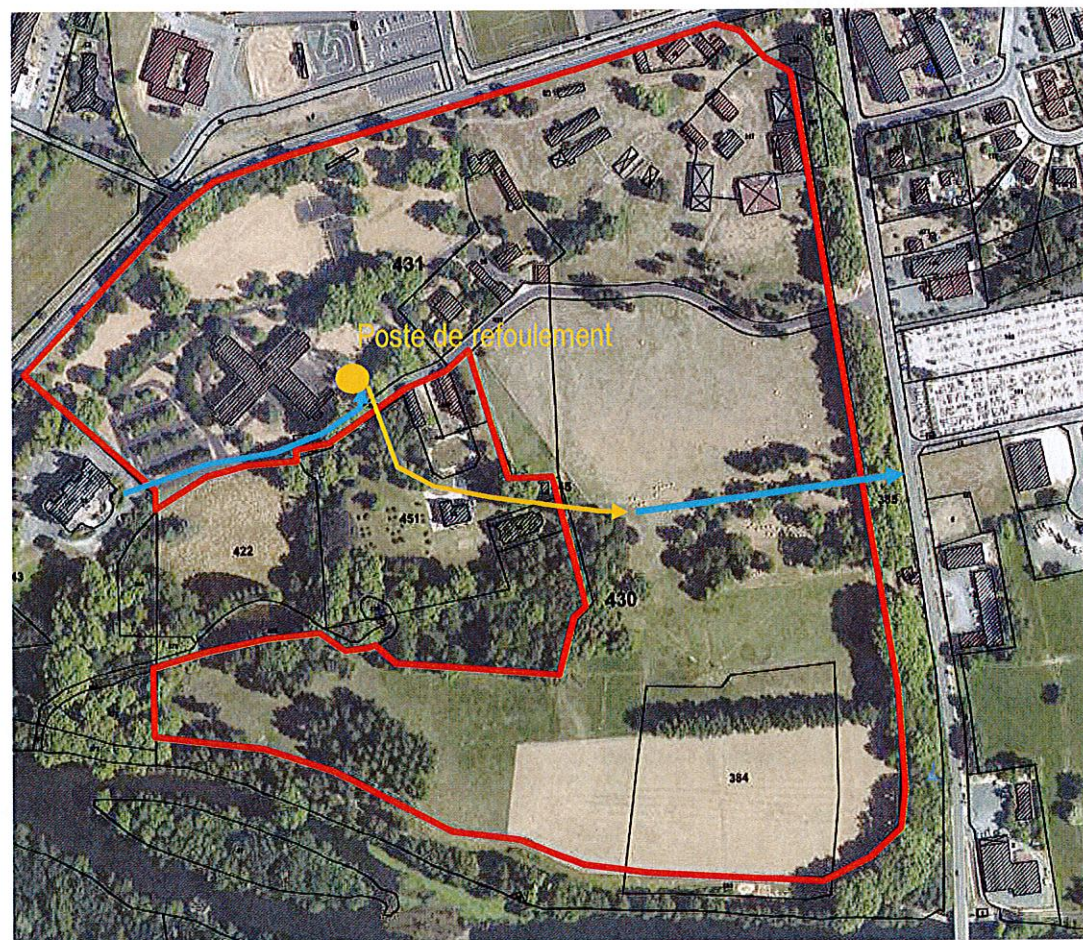
2.12.1 Assainissement des eaux usées

Un réseau de collecte des eaux usées est existant sur l'emprise du projet, celui-ci collecte en gravitaire les eaux en provenance du château situé à l'Ouest ainsi que l'ancien hôpital, ces effluents sont dirigés vers un poste de refoulement implanté en limite de l'ancien hôpital.

Puis les effluents sont refoulés par une canalisation sous pression qui passe en servitude entre le château et la chapelle en direction d'un nouveau réseau gravitaire.

Cette dernière portion de réseau se raccorde gravitairement sur la Rue du Pont avant de rejoindre le réseau de la ville, puis la station de traitement des eaux usées.

NOTA : suivant le plan de zonage de l'assainissement collectif, le terrain doit être raccordé à ce réseau.



2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

2.12.2 Assainissement des eaux pluviales

Très peu de réseaux ont été localisés sur le périmètre.

Les seuls réseaux sont positionnés au niveau de l'ancien hôpital.
Une collecte des eaux de surfaces est présente sur les deux parkings de part et d'autre du bâtiment principal, les eaux du bâtiment sont elles aussi collectées.

Nous pensons aussi que les eaux en provenance du château à l'Ouest du site se rejettent aussi au niveau de l'hôpital.

Ces différents réseaux terminent dans un séparateur hydrocarbure avant rejet en milieu naturel.

Ce rejet n'est pas clairement identifié.



2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

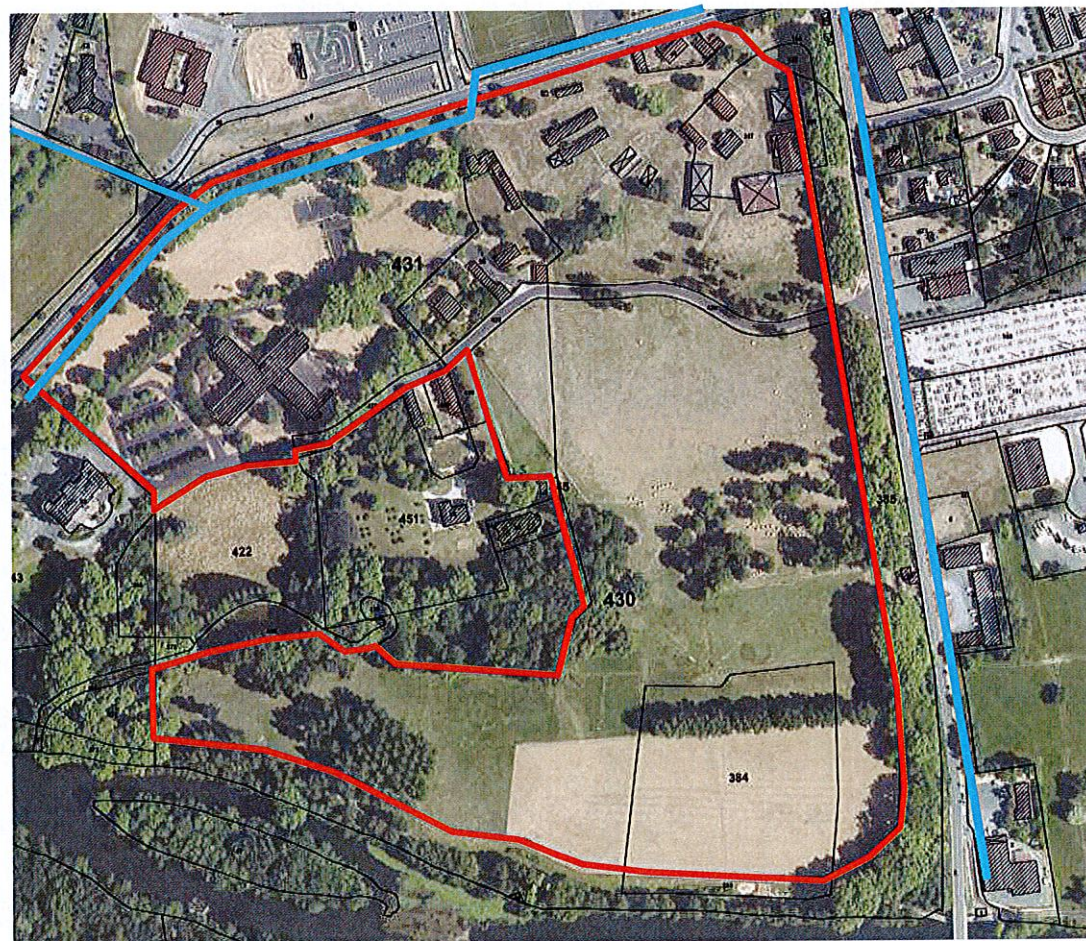
2.12.3 Eau potable et défense incendie

Un réseau de desserte Ø125mm puis Ø150mm est existant sur l'emprise du terrain, celui-ci est situé au nord de la parcelle en parallèle de RN N°21. Il est emplanté en servitude sur une bonne moitié du terrain.

Un second réseau Ø50mm est existant sous la Rue du Pont et situé du côté Est de la voirie.

Malheureusement les relevés sur site ainsi que les plans concessionnaires ne permettent pas de localiser les branchements desservant l'ensemble des bâtiments présents sur le terrain.

De même un réseau incendie privé est présent sur le terrain avec un certain nombre de PI. Ce réseau étant privé, les archives n'ont pas permis de fournir un plan de desserte précis.



2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

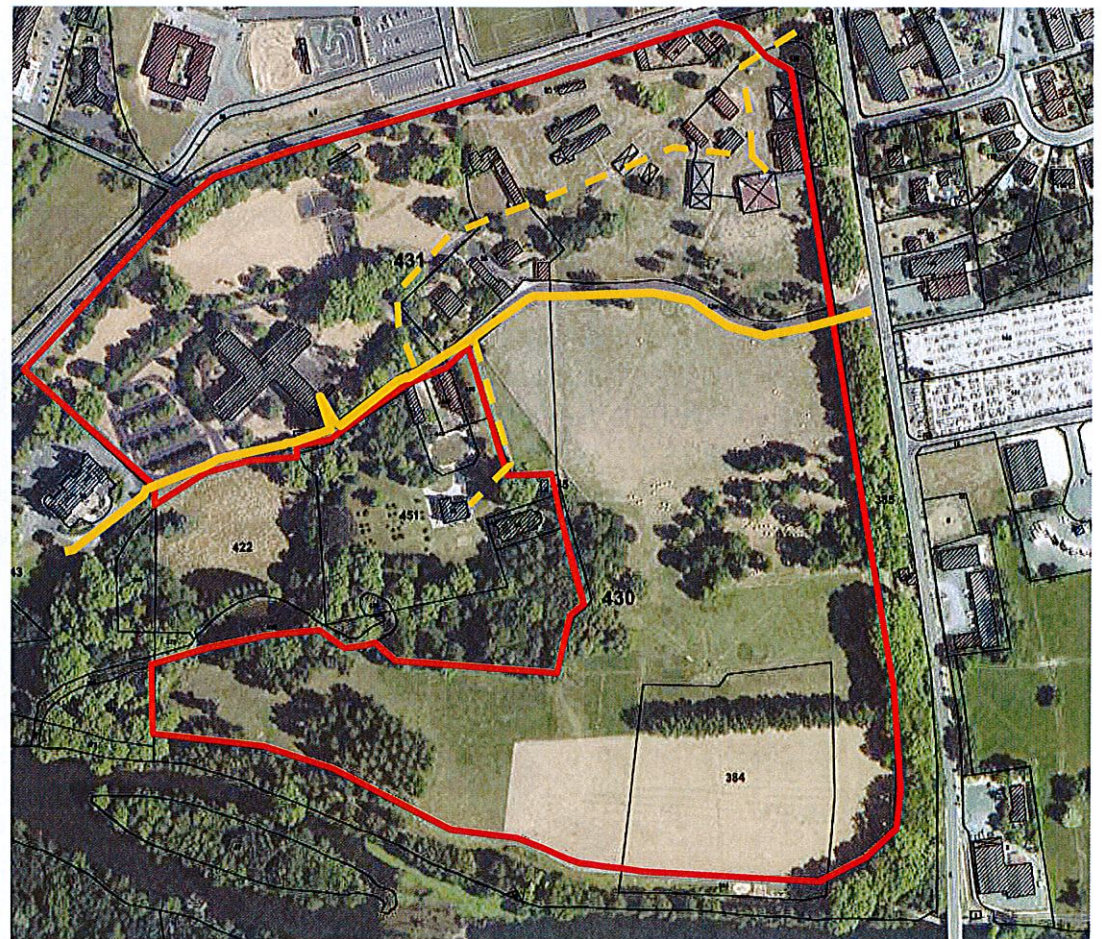
2.11.4 Électricité

Un câble HTA en provenance de la Rue du Pont alimente le transformateur électrique de l'ancien hôpital en empruntant l'accotement de la voie de desserte puis ressort du poste en direction de l'Ouest du site toujours en empruntant les accotements le long des voiries puis rejoint la RN N°21 à l'ouest du château.

Suivant un plan projet datant de 1977, un réseau de desserte pour le secteur de l'ancienne ferme partirait depuis le transformateur existant.

Le château et les logements situés au sud seraient eux aussi alimentés depuis le transformateur électrique de l'hôpital.

Malheureusement les relevés sur site ainsi que les plans concessionnaires ne permettent pas de localiser les branchements desservant l'ensemble des bâtiments présents sur le terrain.



2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

2.11.5 Téléphonie

Un réseau de desserte est existant sur l'emprise du terrain, celui-ci est situé au Nord de la parcelle en parallèle de RN N°21. Il est emplanté en servitude sur une bonne moitié du terrain.

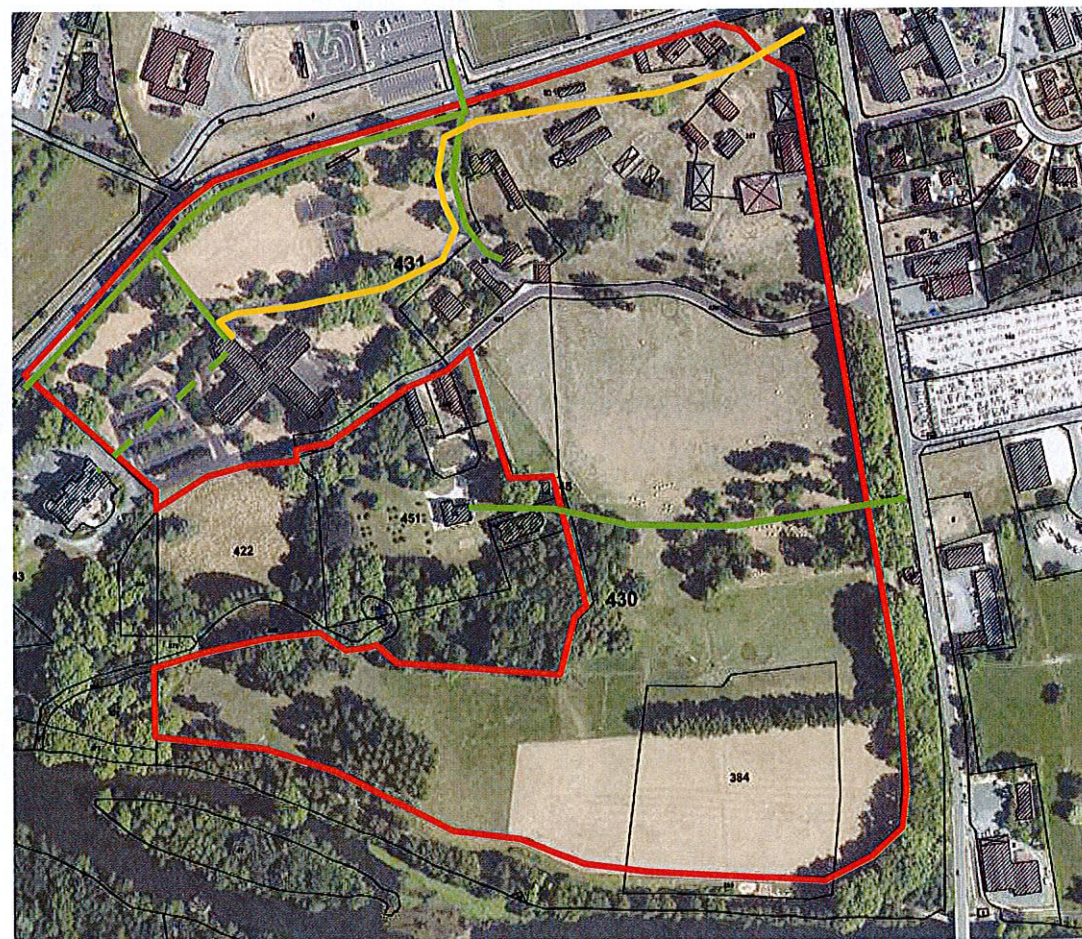
Puis deux branchements permettent d'alimenter l'hôpital et la ferme en provenance du réseau principal.

Le petit château quant à lui est alimenté en aérien depuis la Rue du Pont. Ce réseau passe lui aussi en servitude sur l'emprise du projet.

Par contre l'alimentation du château situé à l'Ouest serait réalisée depuis l'hôpital selon les plans de 1977.

Pour terminer la desserte du site en réseau de communication, un réseau fibre optique en provenance du carrefour entre la RN N°21 et la Rue du Pont traverse la parcelle d'Est en Ouest afin d'alimenter l'ancien hôpital.

Malheureusement les relevés sur site ainsi que les plans concessionnaires ne permettent pas de localiser les branchements desservant l'ensemble des bâtiments présents sur le terrain.



2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

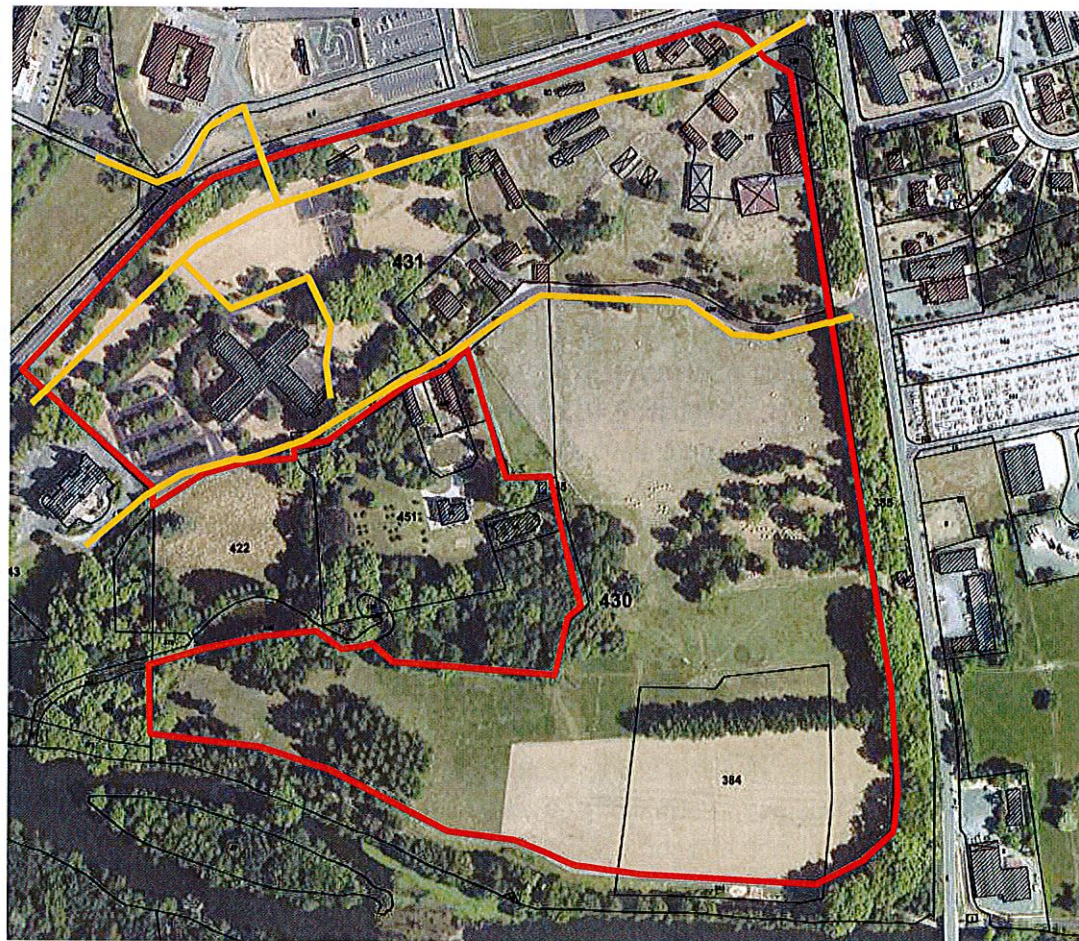
2.11.6 GAZ

Un réseau de desserte est existant sur l'emprise du terrain, celui-ci est situé au Nord de la parcelle en parallèle de RN N°21, il est implanté en servitude sur le terrain.

Puis deux branchements permettant d'alimenter l'hôpital, le secteur hôtelier de l'autre côté de la RN N°21, sont existants en provenance du réseau principal.

Un second réseau est existant sur l'accotement Sud de la voie de desserte. Celui-ci permet d'alimenter le petit château au Sud et le château à l'Ouest du terrain.

Malheureusement les relevés sur site ainsi que les plans concessionnaires ne permettent pas de localiser les branchements desservant l'ensemble des bâtiments présents sur le terrain.



2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

2.12. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic a permis de mettre en avant les atouts et les contraintes du secteur d'études :

- Atouts :

- Maîtrise foncière de l'ensemble du périmètre,
- Bonne desserte viaire à proximité de grands axes de circulation,
- Présence de voies douces sur trois cotés du terrain,
- Paysage de qualité sur l'ensemble de la zone d'étude,
- Terrain plat facilement aménageable,
- Réseaux proches.

- Contraintes :

- Zones humides en partie basse de l'aménagement,
- Espaces boisés classés sur l'ensemble du terrain avec conservation obligatoire des plus beaux sujets,
- Obligation d'aménager un giratoire sur la RN N°21 si création d'une voie d'entrée/sortie au nord de la parcelle,
- Présence de l'ensemble des réseaux en servitude,
- Présence de deux bâtiments historiques classés,
- Marge de recule de 15.00 m par rapport à la route nationale,
- Le terrain est surmonté d'un certain nombre de bâtiments (ancien hôpital, ancienne ferme...)
- Partie sud en zone inondable.

2.13. OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

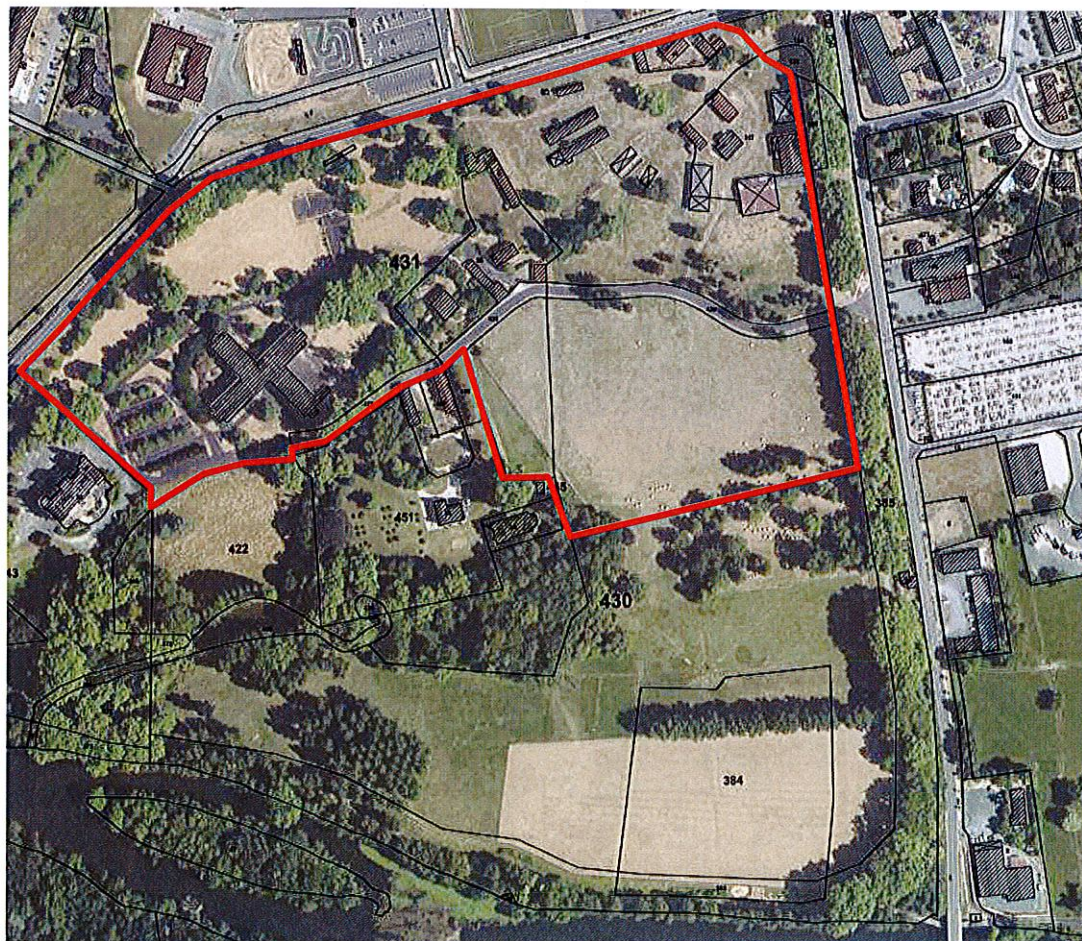
Les objectifs de l'aménagement sont les suivants :

- Voiries : réutiliser la voie interne existante et prévoir si nécessaire un raccordement sur la RN N°21
- Paysage : préservation des zones boisées sensibles, des alignements d'arbres et des haies champêtres
- Adaptation des constructions et des terrains au site (topographie)
- Réseaux : Prévoir la réalisation des extensions de l'ensemble des réseaux pour alimenter la zone, ainsi que le dévoiement si nécessaire des réseaux existants
- Périmètre : Prévoir l'aménagement en plusieurs tranches

2. ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

Compte-tenu des différents avantages et contraintes indiqués au chapitre précédent, il est proposé au CHP de ne pas intégrer dans la réflexion de l'aménagement la partie sud des terrains, sur laquelle se situe le plus de contraintes (Zone du PPRI, Zone humide, espaces boisés classés, servitude de réseaux pour le petit château).

Le périmètre d'études est donc réduit suivant le plan ci-dessous.



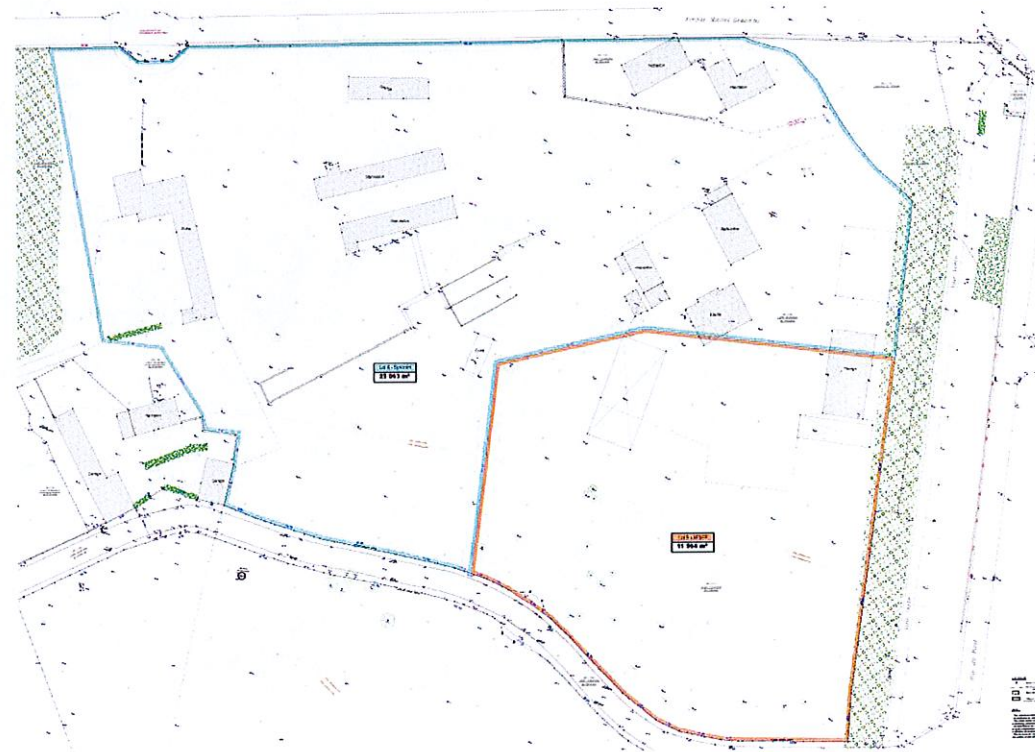
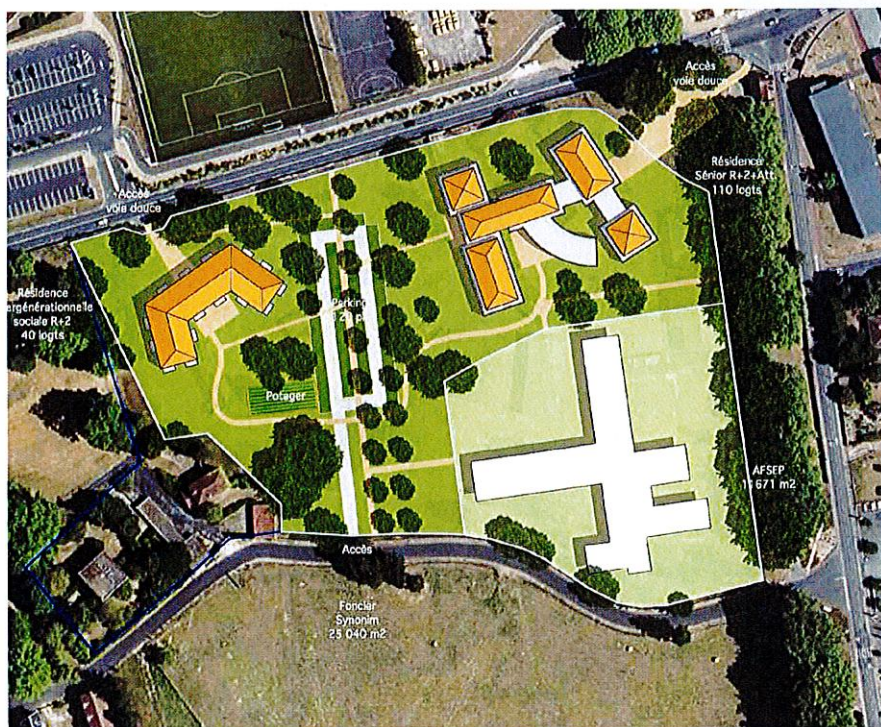
3. SCHEMA D'AMENAGEMENT GLOBAL DE LA ZONE

3.1. PARTI D'AMENAGEMENT

La partie d'aménagement de la zone consiste en la définition d'un projet global d'urbanisation avec une attention particulière pour protéger les paysages existants tout en composant avec les différentes contraintes du site.

3.2. CONTRAINTES FONCIERES

Des échanges ont déjà eu lieu avec différents promoteurs et porteurs de projets. Deux parcelles situées au Nord/Est du projet sont sur le point d'être cédées par le CHP pour des surfaces de 25 063 m² pour le lot A et 11 534 m² pour le B (Des promesses d'achats ont elles ont été réalisées sur le premier semestre 2019).

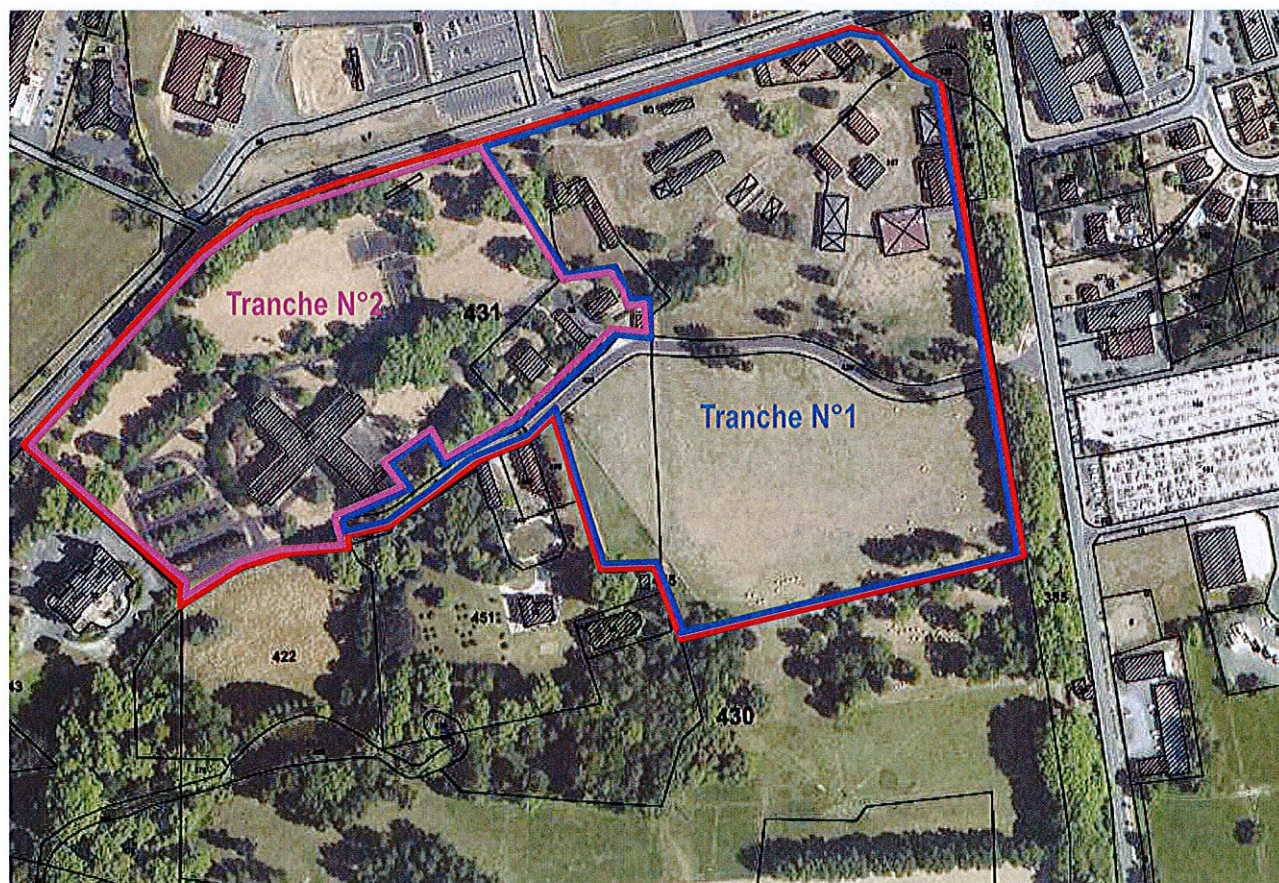


3. SCHEMA D'AMENAGEMENT GLOBAL DE LA ZONE

3.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Afin de faciliter la commercialisation des terrains et de prendre en compte la vente des deux premières parcelles, il est proposé de réaliser le projet en deux tranches distinctes.

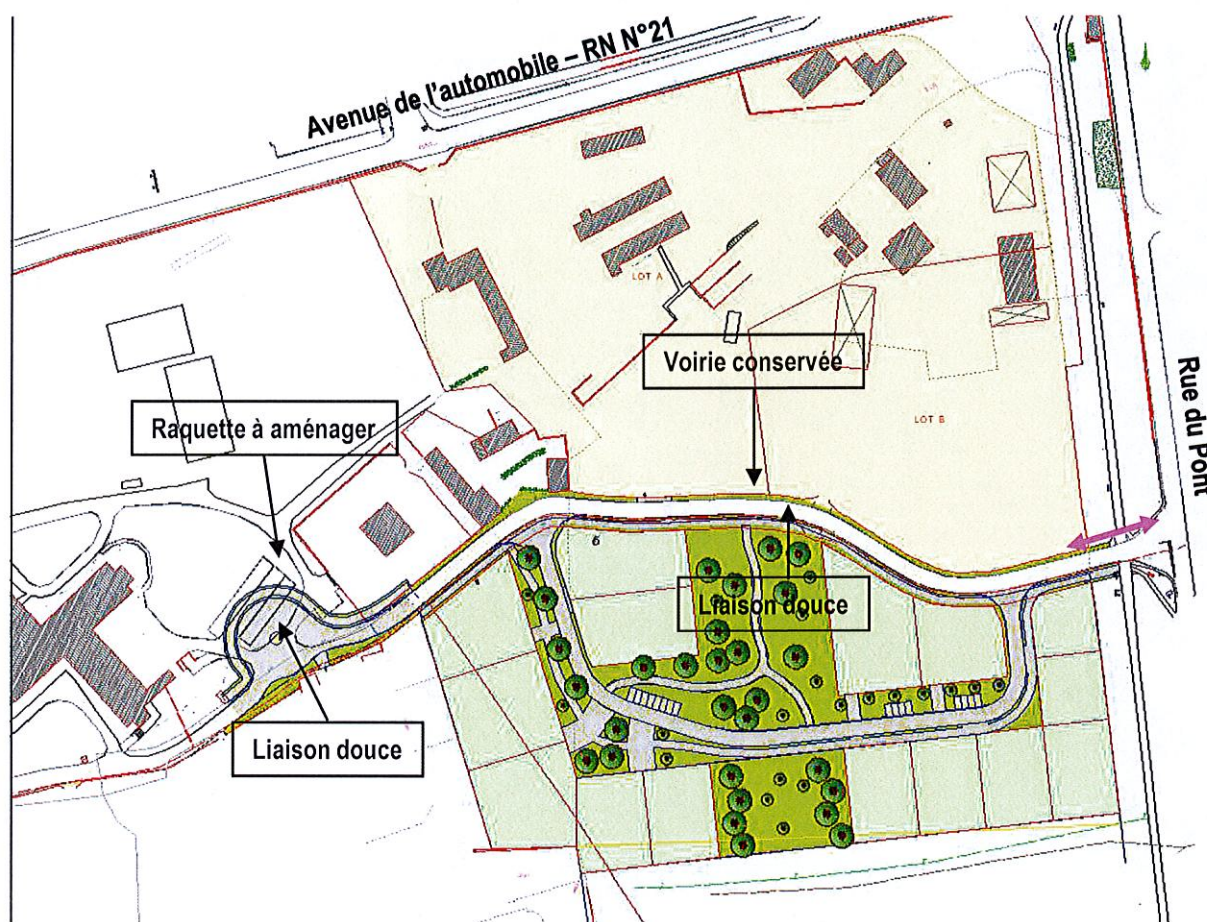
- La première tranche permettant de viabiliser rapidement les premières parcelles situées à l'Est du site tout en conservant un maximum de voiries et en prenant en compte les cessions de parcelles.
- La deuxième tranche permettant une liaison avec la RN N°21 au Nord et donc la création d'un giratoire, ce qui permet de fluidifier et faciliter l'accès à la zone.



3. SCHEMA D'AMENAGEMENT GLOBAL DE LA ZONE

3.3.1 Accès au projet et voiries et découpage des lots - tranche N°1

Dans un premier temps et afin de viabiliser rapidement les premières parcelles, il est proposé de réutiliser la voirie de desserte interne qui possède des caractéristiques conformes à ce type de développement et d'appliquer les dispositions du PLU, à savoir « que les voies desservant plus de 5 logements doivent avoir une plate-forme de 9 mètres minimum (voie et trottoirs) et qu'une placette permettant les manœuvres des véhicules de secours en forme de cercle ou de T sera aménagée ».



Accès et voiries

- La voirie existante d'une largeur de 6,00 m sera conservée avec une entrée/sortie sur la Rue du Pont,
- Afin de relier la liaison douce existante le long de la Rue du Port, une voie mixte de 3,00 m sera aménagée au Sud de la voirie
- Une raquette de retournement sera aménagée en bout de la voie de desserte au pied de l'ancien hôpital afin de respecter les préconisations du PLU,
- Pour compléter l'aménagement de la voirie, une bande enherbée sera conservée au Nord de la voirie,
- Un espace réservé sera conservé en bout de raquette afin de desservir, si nécessaire le secteur du château à l'Ouest de l'aménagement.

Les lots

- Les deux lots « A et B » au nord de la voirie sont conservés conformément au plan de bornage,

Option

- Cette proposition permettrait aussi de desservir la partie Nord/Ouest du terrain « secteur de l'ancien hôpital » depuis la raquette de retournement.

3. SCHEMA D'AMENAGEMENT GLOBAL DE LA ZONE

Afin de compléter la viabilisation des 2 parcelles situées au nord de la voirie existante, un écolotissement pourra être réalisé sur la parcelle au sud de la voirie. Pour ce faire, cette parcelle sera aménagée avec des espaces de qualités, une percée verte au centre de l'écolotissement sera conservée et un règlement sera mis en place afin d'inciter à l'écoconstruction. L'ensemble des espaces verts seront végétalisés.



Accès et voiries

- Une voirie à double sens de 6,00m de largeur sera aménagée avec les deux points de raccordements sur la voirie existante,
- Une voie mixte de 3,00 m sera aménagée le long de la voirie ainsi qu'au centre du lotissement
- Pour compléter l'aménagement de la voirie, une bande enherbée sera conservée au Nord de la voirie,

Les lots

- 15 lots seront aménagés pour une surface totale de 14 780m².

3. SCHEMA D'AMENAGEMENT GLOBAL DE LA ZONE

3.3.2 Les réseaux – Tranche N°1

Assainissement EP

Un réseau d'eaux pluviales est existant sous l'emprise de la voie de desserte existante, celui-ci nécessitera la réalisation d'un hydro-curage et d'un passage caméra afin de vérifier son bon état de fonctionnement.

Des antennes seront réalisées afin de desservir les trois lots avec un raccordement sur le réseau existant au nord du site.

Un réseau sera créé sous la voirie neuve de l'écolotissement.

Compte-tenu de la surface viabilisée, un dossier loi sur l'eau sera nécessaire ainsi qu'une étude d'impact. Un bassin de rétention/régulation sera donc mis en œuvre en partie basse du projet, ce bassin sera aussi complété par la mise en place d'un séparateur hydrocarbure.

NOTA : Le système de collecte ainsi que les systèmes de régulation seront dimensionnés pour un évènement d'une période de retour de 10 ans (évènement décennal). Pour des évènements d'une période de retour supérieure, le système global pourra présenter des mises en charges ou des débordements qu'il sera nécessaire de prendre en compte. Ces notions sont développées dans le dossier d'incidences au titre de la loi sur l'eau.

3. SCHEMA D'AMENAGEMENT GLOBAL DE LA ZONE

Assainissement EU

Actuellement, la voie de desserte ne comporte pas de réseaux d'assainissement, il sera nécessaire de créer un réseau en antenne depuis le lot B, puis de collecter le lot A avec un raccord de ce réseau gravitaire dans le poste de refoulement existant.

Pour le l'écolotissement un réseau sera réalisé sous la voirie et le raccordement sera réalisable en partie basse du terrain du côté de la rivière sur un réseau gravitaire existant. Ce réseau nécessitera un hydro-curage et un passage caméra.

Concernant le poste de refoulement, celui fera l'objet d'une mise aux normes suivant les préconisations du gestionnaire du réseau.

Alimentation eau potable

Le réseau existant en limite nord de parcelle pourra être conservé, uniquement en réseau de transport. Un point devra impérativement être réalisé avec le concessionnaire de ce réseau.

Un nouveau réseau sera créé depuis la Rue du Pont afin de desservir l'ensemble des lots, celui-ci sera interrompu au niveau de la raquette de retournement et sera mis En attente pour une future extension si nécessaire.

Un branchement individuel par lot sera réalisé depuis cette nouvelle conduite et les anciens branchements du petit château seront repris.

Défense incendie

Le réseau existant sur site ainsi que les PI seront abandonnés et un nouveau PI sera installé sur la canalisation à créer.

Un point sera impérativement réalisé avec le SDIS pour connaître les besoins.

3. SCHEMA D'AMENAGEMENT GLOBAL DE LA ZONE

Réseau Télécom et fibre optique

Le réseau existant en limite Nord de parcelle pourra être conservé, uniquement en réseau de transport. Un point devra impérativement être réalisé avec le concessionnaire de ce réseau.

Un nouveau réseau sera créé depuis la Rue du Pont afin de desservir les trois lots, celui-ci sera interrompu au niveau de la raquette de retournement et sera mis en attente pour une future extension si nécessaire.

Un branchement individuel équipé d'une chambre LOT par parcelle sera réalisé depuis le nouveau réseau et les anciens branchements du petit château seront repris.

Réseau électrique

Le câble HTA présent le long de la voie de desserte sera conservé ainsi que le poste de transformation présent dans l'ancien bâtiment.

Un branchement individuel sera réalisé pour l'ensemble des lots avec un départ depuis le transformateur et les anciens branchements du petit château seront repris.

Un point devra être réalisé avec ENEDIS sur ces modifications.

Réseau Gaz

Le réseau existant en limite Nord de parcelle pourra être conservé, uniquement en réseau de transport. Un point devra impérativement être réalisé avec le concessionnaire de ce réseau.

Le réseau gaz présent le long de la voie de desserte sera conservé.

Un branchement individuel sera réalisé pour l'ensemble des lots depuis cette canalisation existante et les anciens branchements du petit château seront repris.

Un point devra être réalisé avec GRDF sur ces modifications

3. SCHEMA D'AMENAGEMENT GLOBAL DE LA ZONE

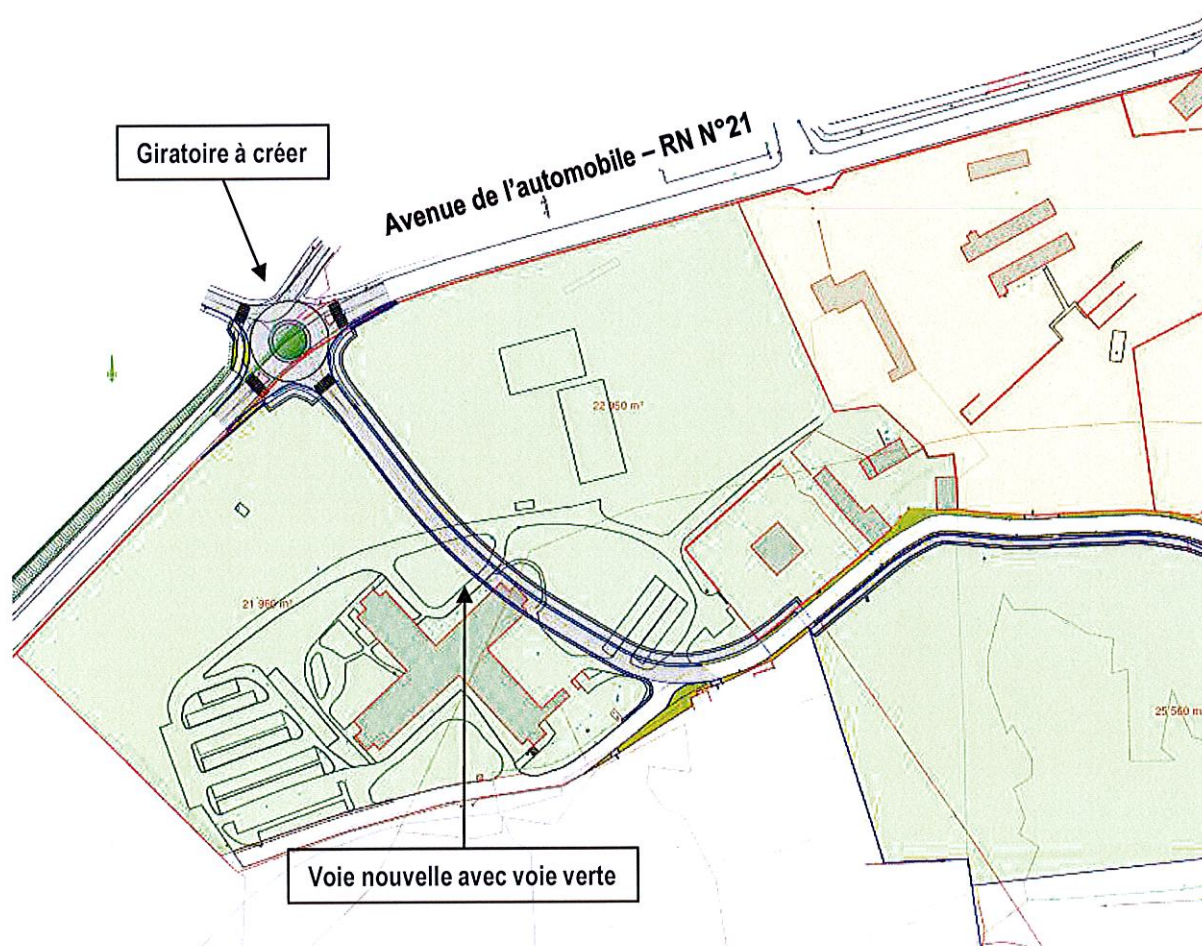
Réseau d'éclairage public

L'ensemble de l'éclairage présent sur le site sera supprimé, un nouveau réseau sera réalisé et positionné du côté de la piste cyclable avec un raccordement sur les candélabres existants de la Rue du Pont. Ce principe devra être validé par le concessionnaire du réseau.

3. SCHEMA D'AMENAGEMENT GLOBAL DE LA ZONE

3.3.3 Accès au projet et voiries et découpage des lots - tranche N°2

Dans un second temps, afin de fluidifier la circulation et faciliter l'accès au site, il est proposé de réaliser conformément au PLU un giratoire sur l'Avenue de l'automobile et une voie de liaison dans le sens Nord/Sud, afin de se raccorder sur la première tranche.



Accès et voiries

- Un giratoire de 15 m de rayon sera aménagé sur la RN N°21, avec raccordement de la voie d'accès aux hôtels au Nord,
- Une voirie de 6,00 m de largeur avec une piste cyclable de 3,50m sera créée afin de raccorder le giratoire à la voie de desserte,
- La raquette de retournement pourra être supprimée,

Les lots

- Un premier lot de 22 950 m² sera aménagé à l'Est de cette nouvelle voie,
- Un second lot de 21 960 m² sera réalisé à l'Ouest de la voie.

3. SCHEMA D'AMENAGEMENT GLOBAL DE LA ZONE

3.3.4 Les réseaux – Tranche N°1

Assainissement EP

Un réseau d'eaux pluviales devra être réalisé depuis le giratoire en passant sous la voie nouvelle, tout en raccordant les deux lots à aménager.

Ce nouveau réseau sera raccordé sur le bassin aménagé lors de la première tranche.

Compte-tenu de la surface viabilisée, un dossier loi sur l'eau sera nécessaire ainsi qu'une étude d'impact. Un bassin de rétention/régulation sera donc mis en œuvre en partie basse du projet. Ce bassin sera aussi complété par la mise en place d'un séparateur hydrocarbure.

NOTA : Le système de collecte ainsi que les systèmes de régulation seront dimensionnés pour un évènement d'une période de retour de 10 ans (évènement décennal). Pour des évènements d'une période de retour supérieure, le système global pourra présenter des mises en charges ou des débordements qu'il sera nécessaire de prendre en compte. Ces notions sont développées dans le dossier d'incidences au titre de la loi sur l'eau.

3. SCHEMA D'AMENAGEMENT GLOBAL DE LA ZONE

Assainissement EU

Un réseau d'eaux usées devra être réalisé afin de raccorder les deux lots à aménager, ce nouveau réseau sera raccordé sur le poste de refoulement existant en limite de tranche.

Alimentation eau potable

Un réseau devra être réalisé depuis le giratoire en passant sous la voie nouvelle, tout en raccordant les deux lots à aménager.

Ce réseau sera raccordé sur le réseau de la tranche N°1 afin d'avoir un maillage du secteur.

Défense incendie

Le réseau existant sur site ainsi que les PI seront abandonnés et un nouveau PI sera installé sur la canalisation à créer.

Un point sera impérativement réalisé avec le SDIS pour connaître les besoins.

3. SCHEMA D'AMENAGEMENT GLOBAL DE LA ZONE

Réseau Télécom et fibre optique

Un réseau devra être réalisé depuis le giratoire en passant sous la voie nouvelle, tout en raccordant les deux lots à aménager.

Ce réseau sera raccordé sur le réseau de la tranche N°1 afin d'avoir un maillage du secteur.

Réseau électrique

Un branchement individuel sera réalisé pour l'ensemble des lots avec un départ depuis le transformateur.

Un point devra être réalisé avec ENEDIS sur ces modifications

Réseau Gaz

Le réseau existant en limite Nord de parcelle pourra être conservé, uniquement en réseau de transport. Un point devra impérativement être réalisé avec le concessionnaire de ce réseau.

Un réseau devra être réalisé depuis le giratoire en passant sous la voie nouvelle, tout en raccordant les deux lots à aménager.

Un point devra être réalisé avec GRDF sur ces modifications.

3. SCHEMA D'AMENAGEMENT GLOBAL DE LA ZONE

Réseau d'éclairage public

Un nouveau réseau devra être réalisé depuis le giratoire en passant sous la voie nouvelle, un éclairage sera aussi installé au niveau du giratoire.