

Contraintes de faisabilité d'un lotissement quartier Saint-Joseph

(Etude préliminaire effectuée par un Cabinet d'urbanisme indépendant après visite sur le terrain).

1/ La topographie du site :

Le site est accidenté. Il y a une forte dénivellée, environ 23 m entre le point haut et le point bas du terrain. Cette dénivellée est marquée par des talus dont l'un fait environ 10.00 mètres de hauteur.

La construction d'une voie de desserte d'un lotissement sur un tel site imposera la réalisation :

- De terrassements conséquents ayant pour effet un impact visuel sur le paysage.
- D'ouvrage de génie civil de soutènement de la voie : fort impact visuel et financier

L'insertion « douce » de la voie de desserte du lotissement dans le paysage est quasi impossible.

2/ L'hydraulique :

La construction d'un lotissement nécessite une gestion globale des eaux pluviales.

Les terrains sont très argileux, dans leurs états actuels, ils ont du mal à absorber les eaux de ruissellement.

Il faudra donc veiller à limiter les surfaces imperméabilisées afin de ne pas aggraver la situation. (Privilégier des grands lots plutôt que des petits)

Une compensation des volumes supplémentaires d'eau de ruissellement apportés à l'aval devra être réalisée. Cette compensation sera réalisée sous forme de bassin de rétention.

Son volume est estimé à 1000 m³ sur une surface de 1500 m².

3/ Le raccordement aux réseaux publics :

Le lotissement devra être raccordé aux réseaux publics :

- Eau potable
- Assainissement des eaux usées
- Electricité
- Téléphonie
- Défense incendie

Il est indispensable que les réseaux cités ci-dessus soient présents et de capacité suffisante pour permettre la viabilisation du lotissement.

Ce point doit être vérifié par la commune car il peut demander un investissement financier conséquent.

4/ Les accès et cheminement:

Le lotissement ne peut être desservi que depuis la voie communale située au Sud. Cette voie est

actuellement trop étroite pour supporter le flux supplémentaire de véhicule apporté par le projet de lotissement.

Son élargissement sera indispensable. Il en est de même pour le débouché de la VC sur la RD 23. L'aménagement du débouché de la VC sur la RD 23 devra être réalisé (carrefour, augmentation de la visibilité et la lisibilité)

Dans la réalisation d'un tel projet, à proximité du village, il faut aussi imaginer et aménager les parcours des cheminements piétons. A ce jour il n'y a pas la possibilité de cheminer en toute sécurité depuis les terrains, objet du présent projet de lotissement, et le centre du village (voir même Poste, mairie et école). Quel cout pour la commune ?