

SOFIAL
CHANGE

Le Domaine du Golf VIII

Juillet 2011



ELIZALDE & ASSOCIÉS

SEIARL de Géomètres-Experts Fondateurs

49 rue Jules Ferry - BP51503
53015 LAVAL Cédex
Tel. : 02-43 53 67 21
1833X

SOMMAIRE

La Situation Géographique 3



Le Terrain



Foncier

Urbanisme

Topographie

Réseaux + accès viaire

Paysage

Le Parti d'Aménagement 10

Esquisse d'Aménagement 11



Situation Géographique

- A l'échelle de la Commune -

CHANGE est une commune située dans la région PAYS DE LOIRE.

Elle appartient au département de la MAYENNE dont la Préfecture est LAVAL.

CHANGE se trouve dans le canton de LAVAL NORD EST.

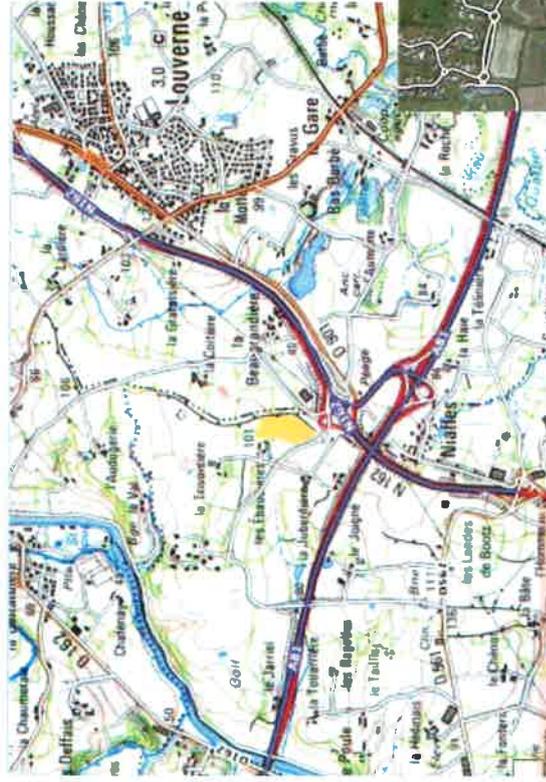
Elle est entourée par les communes de Laval, Saint-Germain-le-Fouilloux et Saint-Berthevin. Change est située à 4 km au Nord-Ouest de Laval la plus grande ville des environs.

La commune s'étend sur 35km².

Les habitants de la commune de CHANGE (les Changéens) sont au nombre de 5485.



Laval Agglomération



Situation Géographique

- A l'échelle du terrain -



Le Terrain

- Foncier -

Terrain joignant :

- au Nord : le Domaine du Golf VII, lotissement de la Société SOFIAL en cours de travaux de viabilisation (1ère tranche de 16 lots)



- à l'Ouest : la propriété de M. BONNOT, et une partie de son centre équestre.



- à l'Est, un magnifique chemin creux délimitant les communes de Changé et Louverné. A l'Est de ce chemin, la Zone d'Activités de Beausoleil longeant la 2x2 voies (LAVAL - MAYENNE)



- au Sud : le surplus de propriété de la Société SOFIAL sur laquelle M. BONNOT exerce actuellement son activité de centre équestre. Plus au Sud, la voie primaire transervant toute la zone des Ebaudières, et des terrains toujours propriété de la Société SOFIAL



Le Terrain

- Urbanisme -

- zones AU (à urbaniser) :
1AUha : secteur destiné à l'habitat selon des dispositions et prescriptions particulières (secteur des Ebaudières)

- zones U (urbaines)
UBa : secteur affecté à l'habitat de densité faible à moyenne en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement.
UBd1 : secteur affecté à l'habitat selon des dispositions spécifiques (secteur des Ebaudières).
UBd2 : secteur affecté principalement à l'habitat selon des dispositions spécifiques (secteur des Ebaudières)

- zones N (naturelles) :
N : zone naturelle protégée en raison de la richesse du site, des paysages et du patrimoine historique et de l'existence de risques naturels.

NL : secteur soumis à protection de site, dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs.

- zone A (agricole)

A : zone naturelle destinée à l'exploitation agricole du sol.

— zone de bruit
— fuseau LGV

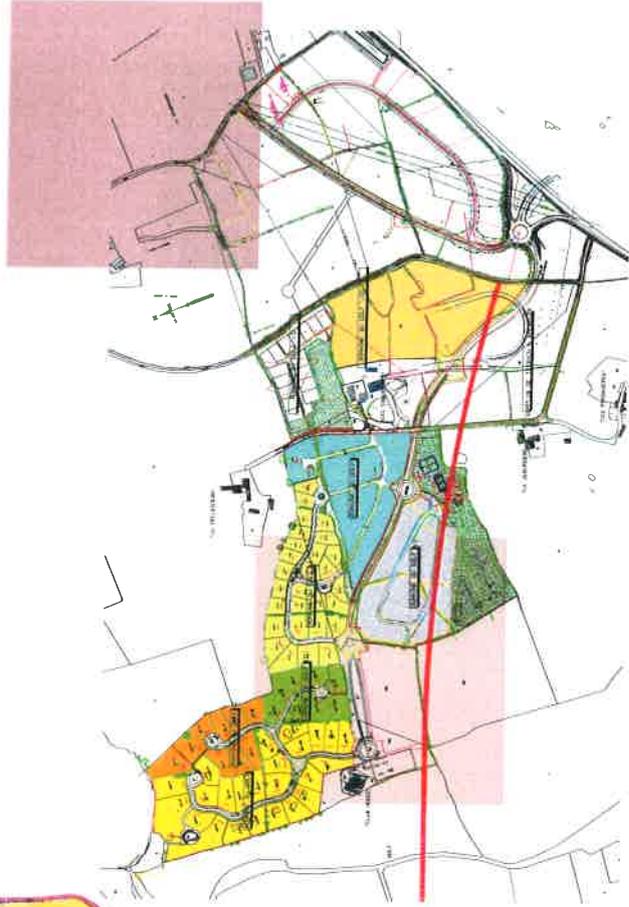


Une zone à lotir dans la continuité des opérations précédentes (Ancienne ZAC des Ebaudières).

Des terrains de 800m² minimum.

Une zone d'activités située à proximité directe du terrain à lotir (assurer la continuité de traitement de la limite Est du Golf VII.

Un fuseau LGV grevant la partie Sud de la zone des Ebaudières.



Le Terrain

- Topographie -



1
Accès Propriété de M. BONNOT



2
Manège (propriété de M. BONNOT)



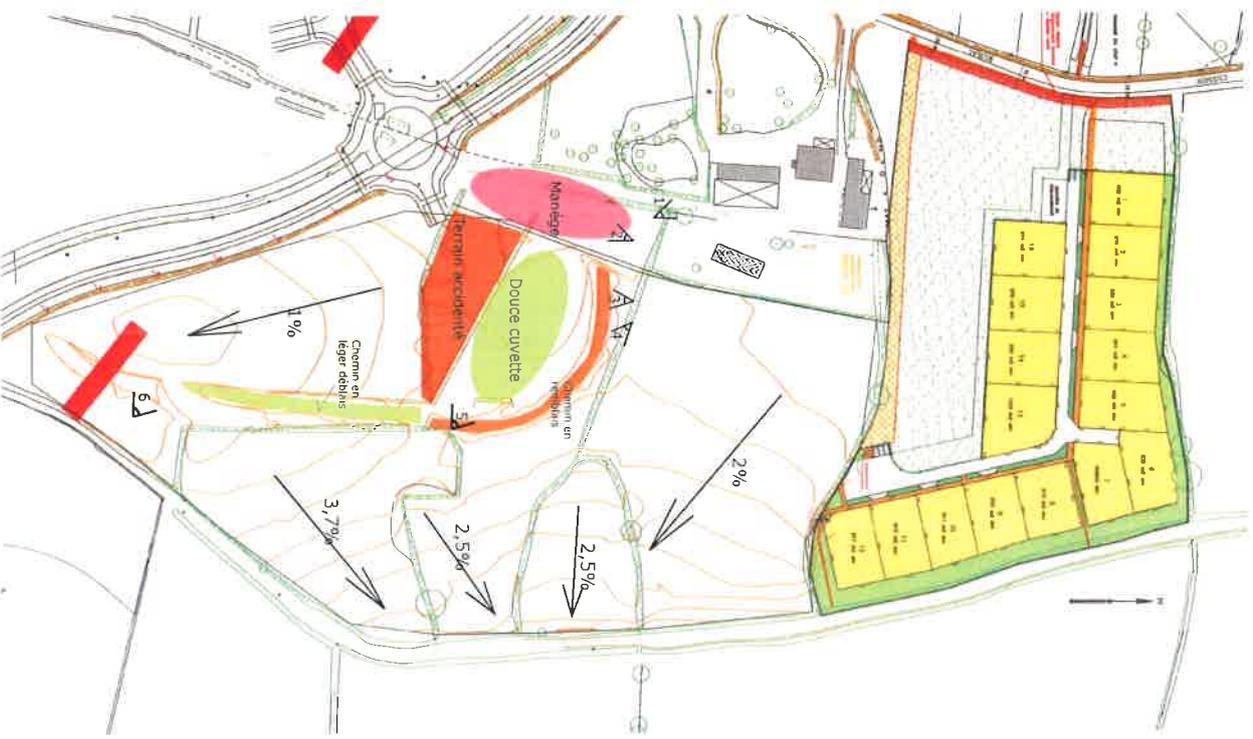
3
Terrain accidenté

Des pentes de terrains douces, voire insignifiantes à l'exception d'une zone aménagée pour le fonctionnement du centre équestre

Des sondages seront nécessaires, plus particulièrement sur les secteurs ayant fait l'objet de travaux ou mouvements de terre (chemins, terrains d'entraînement, «cuvette Ouest» à proximité du giratoire)



4
Chemin en remblais



5
Douce cuvette



6
Chemin en léger déblais

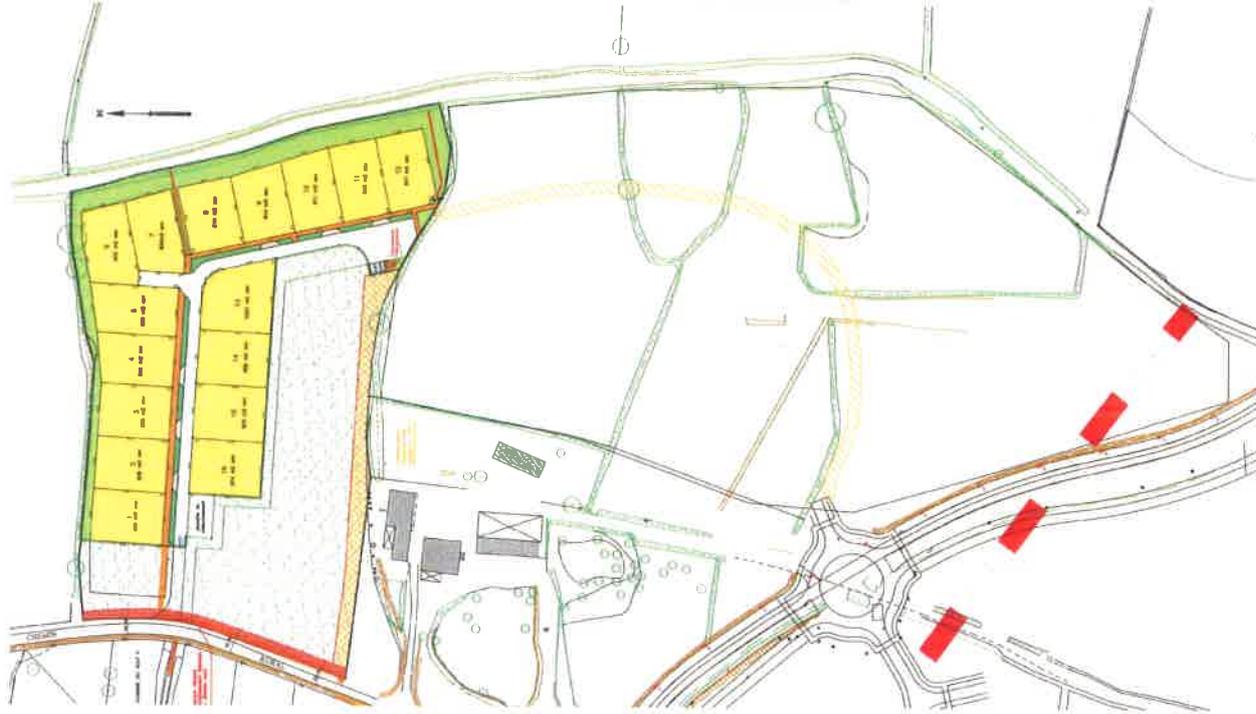
Le Terrain

-Réseaux + Accès viaire

- Accès direct sur la voie de liaison créée entre le Golf VII et le Giratoire de la voie primaire



- Raccordement sur les réseaux principaux passés dans le cadre des travaux du Golf VII et sur les réseaux de la voie primaire



- Poteaux incendie, voie primaire



- Transformateur posé dans le cadre des travaux du Golf VII

- Pas de réseau aérien traversant le terrain



Le Terrain

- Le paysage - Planche 1



- Des espaces fermés : l'abondance végétation génère au fil des méandres une succession d'espaces fermés et intimes.



- Ces chambres plus ou moins cloisonnées, connectées par les chemin creux ou ceux créés pour le centre équestre, donnent une échelle humaine à ce paysage



Le Terrain

- Le paysage - Planche 2



Les seuls dégagements de visibilité sont ceux offerts le long de la voie primaire longeant le terrain Sud-Ouest.



- Le phénomène d'ouverture se répète également lorsque la voie de liaison ne s'appuie pas sur des haies (cas de la partie Nord)



Photo 2

3



Le Part d'Aménagement

- Les Enjeux -

1-Connecter la future opération aux réseaux viaires et piétonniers limitrophes existants.

2-Assurer la coexistence et le fonctionnement du centre équestre du mieux possible au fur et à mesure des tranches de réalisation des lotissements

3-S'inspirer des opérations précédentes pour assurer une continuité dans l'aménagement de la zone des Ebaudières.

4- Protéger un maximum de haies périphériques et internes en y appuyant les cheminements piétons, les voies et les espaces verts à créer

5-Traiter la façade le long de la voie primaire par la plantation de haies en Domaine Privé par le Lotisseur : traitement qualitatif et homogène de la façade.

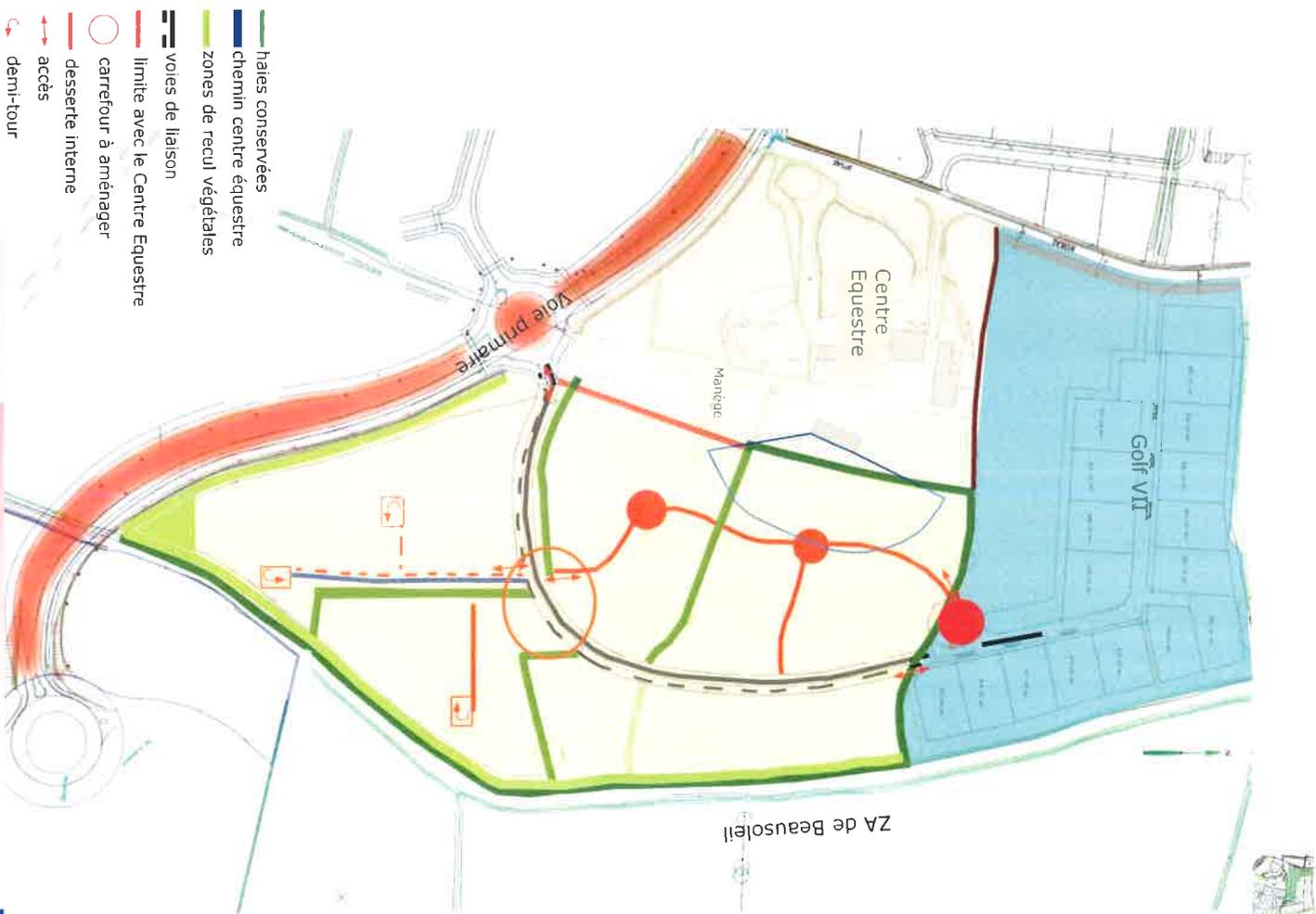
6-S'appuyer sur les haies pour définir les différentes unités de voisinage

7-S'appuyer sur les chemins du centre équestre pour y créer de nouvelles voies et ainsi ne pas détruire d'avantage le site et minimiser les mouvements de terre.

8-Respecter la distance d'éloignement de 50,00m par rapport aux bâtiments du Centre Equestre (application du Règlement Sanitaire Départemental - RSD).

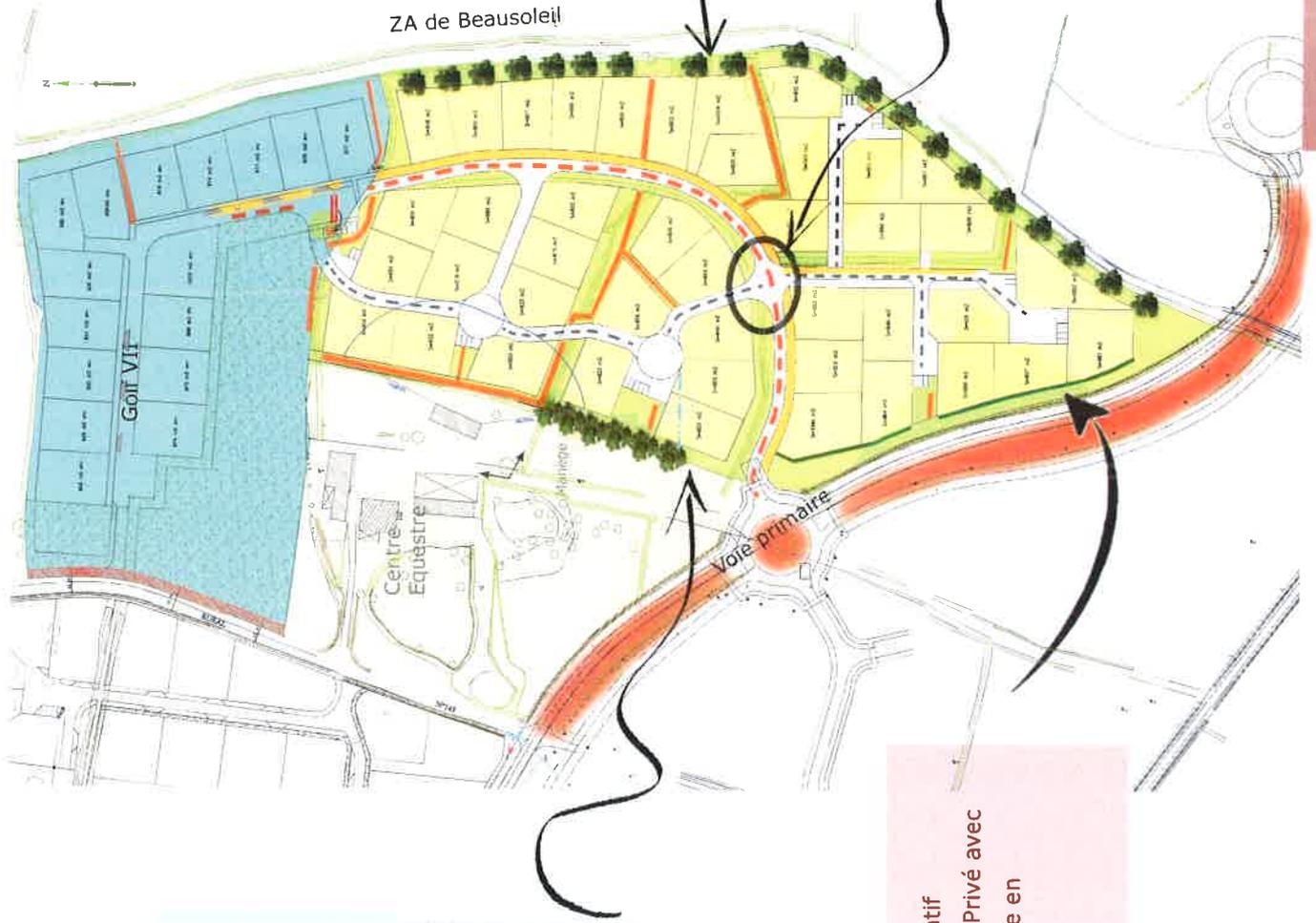


9-Orienter le maximum de façades principales des lots vers le Sud





- - - Voie de liaison créée
- - - Voies de desserte projetées
- Cheminements piétonniers
- 42 lots en plusieurs tranches



Traitement végétal
en limite du Centre
Equestre

Traitement qualitatif
Haie en Domaine Privé avec
bande engazonnée en
Domaine Public

Traitement
identique au Golf VII
par rapport à la ZA
de Beausoleil

Carrefour
à aménager ou à
décaler

