

Commune de CHAILLAND

Lieu-dit « le Claireau »
Rue de Saint-Hilaire

Commune de CHAILLAND

Lotissement communal « Le Haut Claireau »

NOTICE DE PRESENTATION

Dressé le 23 Octobre 2018 par :	 Géomètres-Experts Maître d'Oeuvre en Urbanisme & VRD	Dossier n° 19716
	  	

I - PREAMBULE

La Commune de CHAILLAND envisage de réaliser une opération d'ensemble sur la parcelle cadastrée section AZ n°208 d'une surface de 4,2 hectares.

Une première tranche est envisagée en partie Nord de la parcelle cadastrée section AZ n°208 partie (environ 2,5 hectares), objet de la présente demande de permis d'aménager.

Les parcelles cadastrées section AZ n°209 et 210, propriété de la Commune, ont également été prises en compte dans l'étude de ce projet en phase diagnostic au vu de leur proximité et des interactions qu'elles peuvent entretenir avec l'opération d'ensemble projetée, notamment les aménagements envisagés à plus long terme (bassin d'orage, accès aux installations sportives).

II – LOCALISATION DU TERRAIN

Le terrain à lotir se situe au Nord-Ouest du centre-bourg de Chailland, au lieu-dit « le Claireau » et le long de la rue de Saint-Hilaire (se reporter au plan de situation – pièce PA1).

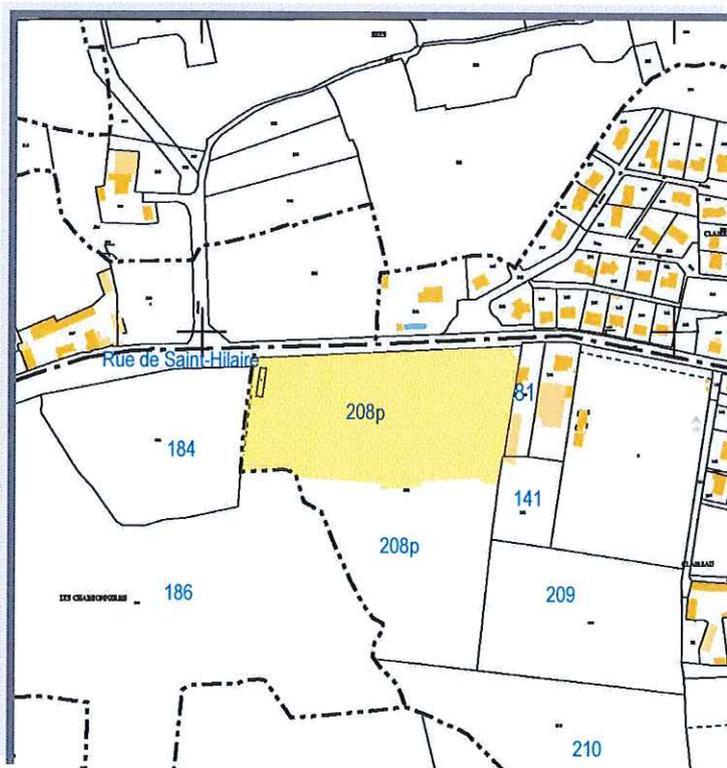
III – DESIGNATION FONCIERE

Le terrain à lotir est cadastré de la manière suivante :

Commune de CHAILLAND, Section AZ n°208 partie pour une contenance de 23 713 m² environ.

L'opération porte sur les terrains joignant :

- au Nord : - la rue de Saint-Hilaire,
- à l'Est : - les parcelles cadastrées commune de CHAILLAND section AZ n°81 et 141, appartenant à M. et Mme PELTIER,
- au Sud : - la parcelle cadastrée commune de CHAILLAND section AZ n°208p, restant à appartenir à la Commune de CHAILLAND.
- à l'Ouest : - Les parcelles cadastrées commune de CHAILLAND section AZ n°184 et 186 appartenant à Mme POUTEAU



IV – DIAGNOSTIC DU SITE (voir annexe A1)

Une étude diagnostic des lieux a été dressée en Février 2018 sur le terrain à lotir, afin de définir les enjeux du site et de décider des principes généraux d'aménagement en fonction des règles d'urbanisme, de la topographie du terrain, de l'aspect hydraulique, du paysage environnant et du réseau viaire.

Ce diagnostic est joint en annexe A1 de la présente demande de permis d'aménager.

V – CARACTERISTIQUES DE L'AMENAGEMENT RETENU

L'opération prévoit la création de 21 lots destinés à recevoir des constructions à usage principal d'habitation et d'un îlot A destiné à la réalisation de 14 à 16 logements locatifs sociaux avec une maison commune éventuelle.

La superficie des lots (hors îlot) sera comprise entre 407 et 535 m² (superficie moyenne : 483 m² environ).

- L'accès automobile à l'opération se fera uniquement à partir de la rue de Saint-Hilaire (RD n°165).
- Une continuité piétonne sécurisée sera réalisée au Nord de l'opération, le long de la rue de Saint-Hilaire.
- L'intégration paysagère du projet se fera par :
 - La plantation et le renforcement de la haie située à l'Ouest de l'opération,
 - La réalisation d'un espace vert planté le long de la limite Est de l'opération au droit du bâtiment d'activité.
 - La réalisation d'un bassin d'orage paysagé au Sud de l'ensemble foncier maîtrisé par la Commune et situé sur la parcelle cadastrée section AZ n°210,
 - Le traitement paysager des limites de lot imposé par :
 - le règlement du lotissement à l'article 11 (Pièce PA10),
 - le POS à l'article UB 11.04 et le plan de composition d'ensemble paysager (pièce PA4c)
- Les traitements de surface, le choix des bordures,... sont des éléments abordés dans le programme des travaux (pièce P8c).
- Sur chaque lot, il devra être réalisé une aire de stationnement non close sur rue. Pour ce faire, l'acquéreur devra obligatoirement laisser, par logement, une largeur non close de 5 m minimum et de 6 m maximum en bordure de voie pour permettre l'accès direct à cette zone de stationnement. La profondeur de cette zone de stationnement sera au minimum de 5 m, tout débordement de véhicule sur la voie publique (chaussée, trottoir ou espaces verts) est interdit. L'accès à cette zone de stationnement correspondra à l'unique accès au lot.
- Un dossier de Déclaration au titre de la loi sur l'eau sera établi pour la présente opération et déposé à l'instruction auprès de la Police de l'Eau.

VI – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Le terrain destiné à lotir est compris dans la zone 1NA, secteur 1NAh, du Plan d'Occupation du Sol de la Commune de CHAILLAND, secteur dans lequel il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).

La surface de plancher maximale retenue sur l'opération sera de 4 960 m², se décomposant de la manière suivante :

- La surface de plancher maximale affectée aux lots sera de 160 m² par lot.
- La surface de plancher maximale affectée à l'îlot A sera de 1 600 m².

Remarques :

Les lots seront desservis par les différents réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, génie civil téléphone, etc... et raccordés à ces différents réseaux selon les indications fournies par le Règlement et le Programme des Travaux du Lotissement.

Pour permettre une intégration au site, le respect de l'environnement et la qualité de l'architecture, une application stricte des règlements d'Urbanisme et du lotissement sera assurée et un examen détaillé sera fait des demandes de permis de construire.

Fait à Changé, le 23 Octobre 2018

LE LOTISSEUR

La Commune de CHAILLAND



Représentée par
Bruno DARRAS
Maire

Auteur du Projet
SELARL Kaligeo



Représentée par
Franek LE BOULANGER,
Géomètre-Expert-Foncier Associé

THELLIER Architecture

AGENCE THELLIER ARCHITECTE
3, rue Jules Ferry - 53000 LAVAL
Tél. 02.43.53.81.41 - APE : 7111Z
N° Siret : 531 141 075 00022
N° Intra : FR 66 531 141 075

Représentée par
Jean-François THELLIER,
Architecte