

# DEPARTEMENT DE LA SARTHE

## COMMUNE DE MULSANNE

### Maitre d'ouvrage:

FONCIER AMENAGEMENT  
8 Boulevard Marie et Alexandre Oyon  
72 100 LE MANS  
02 43 86 64 76



### Maîtres d'oeuvre:

#### - Urbanisme:

Xavier Dewailly  
3 allée Jean Jaurès  
72 100 LE MANS  
02 43 72 79 13

#### - Géomètre

Cabinet Loiseau  
1 bis rue de Gresset  
72200 La Fleche Cedex  
02 43 48 06 80



Direction du Développement Urbain  
14330 LE MANS - FONCIER

Droit des Sois

Vu pour être annexé à l'arrêté  
de Monsieur Le Maire en date  
du 2.2.FEV. 2016. MAIRIE DE MULSANNE



Mulsanne,  
le .....  
P/Le Maire

09 FEV. 2016

2131520001

## NOTICE DE PRESENTATION

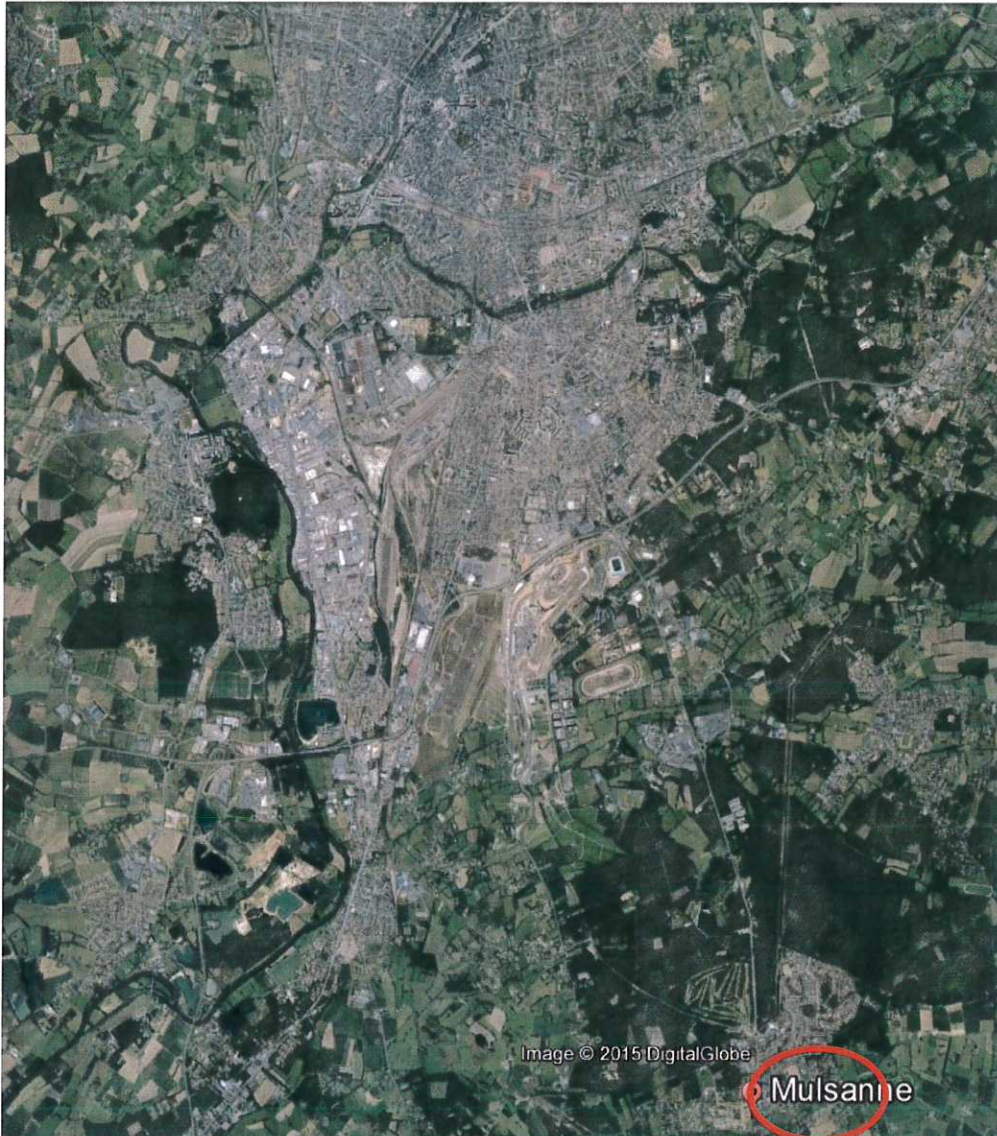
Date: JANVIER 2016

# PA 2

# 1) PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABODS

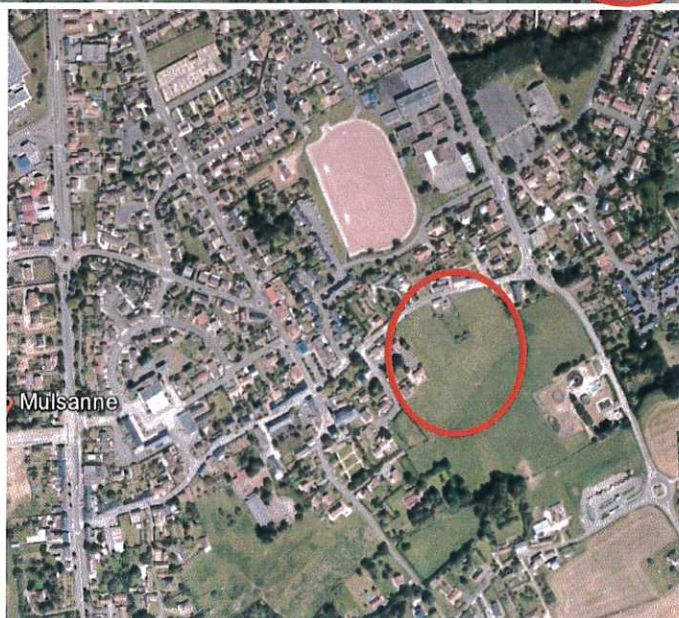
## A) LOCALISATION GEOGRAPHIQUE A GRANDE ECHELLE

Le terrain d'assiette du lotissement « Les Châtaigniers » est situé en Sarthe sur la commune de Mulsanne, à 7 kilomètres au Sud - Est du Mans.



Vu pour être annexé à l'arrêté  
de Monsieur Le Maire en date  
du 22 FEV. 2016

Mulsanne,  
le .....  
P/Le Maire



Direction du Développement Urbain  
URBANISME - FONCIER  
Droit des Sois

09 FEV. 2016

2131520001

ARRIVE LE

09 FEV. 2016

MAIRIE DE MULSANNE

**B) LOCALISATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE****1) SITUATION DU TERRAIN**

Le lotissement « Les Châtaigniers» se situe au Sud Est du bourg de Mulsanne.

Il est situé au Nord Est du lotissement de l'impasse de la Bodonnerie, au Sud de la rue des Châtaigniers, à l'Ouest de la route de Téléché et au Nord de terrains agricoles et de la station d'épuration (voir plan de situation PA1).

L'extrémité Nord Ouest du lotissement se situe à moins de 500 mètres et donc à moins de 7 minutes à pied du centre bourg.

**2) VOIES D'ACCES**

Le lotissement sera desservi par la rue des Châtaigniers et par une voie nouvelle à créer.

**3) DESIGNATION CADASTRALE**

Les parcelles AI 145 en partie, 146 (2 400 m<sup>2</sup>), 354 (4 865 m<sup>2</sup>), 407 (2 800 m<sup>2</sup>), 409 (5 078 m<sup>2</sup>) et 463 (959 m<sup>2</sup>) pour lesquelles le lotisseur a des compromis de vente sur toute leur surface ont une superficie cadastrale totale de 16 102 m<sup>2</sup>

Les parcelles 353 (88 m<sup>2</sup>), 355 (412 m<sup>2</sup>) et 464 (63 m<sup>2</sup>) constituent le terrain d'assiette de la maison existante rue des Châtaigniers et entourée par le projet de lotissement.

Le lotisseur va laisser 55 m<sup>2</sup> de la parcelle 354 à l'acquéreur de la maison existante.

La superficie totale cadastrale du lotissement est donc de **16 778 m<sup>2</sup>**.

Il est limité :

- au Nord de l'Est vers l'Ouest par la rue des Châtaigniers, la maison existante sur les parcelles 353, 355 et 464 et la rue des Châtaigniers
- à l'Ouest du Nord au Sud par une maison du lotissement de La Bodonnerie sur la parcelle 151, la placette du lotissement (parcelle 154), deux maisons du lotissement de la Bodonnerie (parcelles 157 et 158) et le terrain que le lotisseur n'a pas réussi à acheter (parcelle 408)
- au Sud par les parcelles AI 403 et 415 classées en zone Naturelle protégée
- à l'Est par la parcelle AI 415 et par une maison existante sur la parcelle AI 347.

**4) CARACTERISTIQUES DU SITE PAR RAPPORT AUX SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

**Mulsanne**, commune à 7 km au Sud du Mans est une véritable "petite ville" à la campagne. Sur une superficie de 1 534 ha, Mulsanne offre toutes les possibilités culturelles, sportives, associatives et économiques.

L'attractivité de la commune se traduit par une progression démographique sensible : 891 habitants en 1968, 3 055 en 1975, 3 776 en 1982, 5 058 en 1990, 5 213 en 1999, 4 847 en 2004, 4 668 en 2006, 4 431 en 2008 et 4 610 en 2012. Après une période de régression entre 1999 et 2008, la commune enregistre de nouveau une croissance démographique.

La commune de Mulsanne possède un niveau d'équipements satisfaisant pour une commune de cette taille et comprend notamment un collège, deux groupes scolaires maternels et primaires, un centre culturel, des équipements sportifs, une salle des fêtes ainsi qu'un centre commercial près de la zone de la Rochère et des commerces et services de proximité (alimentation générale, boulangerie, médecin, infirmière, pharmacie, café, coiffeur..) dans le centre bourg.

Le lotissement se situe à moins de 500 mètres du centre bourg, soit à moins de 7 minutes à pied. La localisation de l'opération à proximité immédiate du bourg, dans la continuité du tissu ancien existant, favorise son intégration dans son environnement immédiat.

Les réseaux permettant la viabilisation de l'opération sont actuellement en place à proximité immédiate du lotissement projeté.

**C) CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE**

Le lotissement est situé en **zone 1AUd** du Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci a été approuvé le 29 septembre 2011 et la modification n° 1 a été approuvée le 18 décembre 2014.

**D) ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN ET PAYSAGER ENVIRONNANT**

Le secteur des « Châtaigniers» est bordé au Nord par des constructions réalisées au coup par coup le long de la rue des Châtaigniers, au Nord Est par une habitation édifiée sur un grand terrain, au Sud Est et au Sud par des terrains agricoles et à l'Ouest par les maisons du lotissement de la Bodonnerie.

vu pour  
de Monsieur Le Maire en date  
du .....2.2. FEV. 2016.....

Mulsanne,

le .....

P/Le Maire



Janvier 2016



**E) ANALYSE DU SITE****1) ASPECT ET PAYSAGE**

Toute la zone est actuellement en pâture.

Il n'y a qu'un nombre très limité d'arbres sur le site, au Sud de la parcelle 463 (voir photographies sur la pièce PA6).

**2) TOPOGRAPHIE ET POINTS DE VUE**

L'altitude diminue régulièrement du Nord-Ouest vers le Sud – Sud Est. L'altitude varie entre 62,50 m au Sud et 68,50 m au Nord Ouest. La pente moyenne est de 5 % (6 m de dénivelé pour 120 m)

Il n'y a pas de vues depuis le lotissement sur le bourg ancien.



Mulsanne,  
le .....  
P/Le Maire

**2) LA PRESENTATION DU PROJET: LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT****A) LES OBJECTIFS****Une gestion économe de l'espace**

L'objectif est de réaliser un quartier structuré de 21 lots libres de constructeur sur une superficie totale de 16 833 m<sup>2</sup> avec des terrains de tailles variées mais petites (de 251 m<sup>2</sup> à 533 m<sup>2</sup>) afin d'accueillir une population diversifiée et une dizaine de logements locatifs aidés en individuels groupés ou en intermédiaires sur une parcelle ayant une superficie de 2 843 m<sup>2</sup>.

**Une recherche de mixité sociale**

Le grand nombre de petits lots (4 lots de moins de 300 m<sup>2</sup>, 9 lots de 300 à 400 m<sup>2</sup>, 7 lots compris entre 400 et 500 m<sup>2</sup> et 1 lot seulement de plus de 500 m<sup>2</sup>), la création d'une parcelle de 2 833 m<sup>2</sup> destinée à accueillir des logements locatifs aidés permettra d'obtenir une réelle mixité sociale.

**Le stockage des eaux pluviales**

Il y aura 1 grand bassin de rétention situé au Sud Est de l'opération.

**Favoriser le développement durable**

Le projet vise à favoriser le développement durable en prévoyant une orientation des parcelles propre à faciliter le solaire passif et les économies d'énergie. L'orientation Nord – Sud de 80 % des parcelles destinées à l'accession individuelle à la propriété et de la totalité des logements locatifs sociaux est en effet de nature à faciliter les économies d'énergie.

**Favoriser la sécurité routière**

Le projet vise à assurer la sécurité maximale pour tous les usagers dans la mesure où il prévoit un nouvel accès rue des Châtaigniers destiné à desservir le nouveau lotissement et le lotissement de la Bodonnerie.

Les caractéristiques de largeur et de sinuosité des voies sont de nature à générer des vitesses raisonnables de l'ordre de 20 Km/h, caractéristiques d'une zone de rencontre.

**B) LE RESEAU VIAIRE****1. LA DESERTE DU LOTISSEMENT**

L'accès automobile au lotissement se fera au Nord depuis la rue des Châtaigniers.

Il y aura une liaison au Sud avec le lotissement de la Bodonnerie.

**2. LA VOIRIE INTERNE (voir les profils en travers dans la pièce PA8)**

L'opération sera desservie par une voie partagée de 5 à 6 m d'emprise. Le traitement en zone de rencontre permet de limiter la vitesse et de réaliser des économies (diminution des structures de chaussée et de surfaces en enrobé, diminution des volumes d'eaux pluviales liée à la diminution des surfaces imperméables, absence de trottoirs donc de bordures..).

A moins de 50 m de l'accès sur la rue des Châtaigniers, le lotisseur aménagera un plateau avec un traitement au sol différent pour éviter toute vitesse excessive dans le lotissement.

**3) LES LIAISONS PIETONNES**

Un chemin piétonnier de 3 m de large est prévu dans la coulée verte Nord Sud qui traverse le lotissement presque en son milieu, le long des canalisations d'assainissement.



## C) LE PARCELLAIRE

### 1) LA TAILLE DES LOTS

Le lotissement comprend 10 787 m<sup>2</sup> de terrains cessibles.

Il y a 7 954 m<sup>2</sup> divisés en 21 lots destinés à la construction individuelle à usage d'habitation. Ces lots ont une surface comprise entre 251 m<sup>2</sup> (lot 7) et 533 m<sup>2</sup> (lot 4). La surface moyenne de ces 21 lots est donc de 379 m<sup>2</sup> et la surface médiane est de 380 m<sup>2</sup>.

- Il y a- 7 lots compris entre 245 et 299 m<sup>2</sup>
- 9 lots compris entre 300 et 399 m<sup>2</sup>
- 7 lots compris entre 400 et 499 m<sup>2</sup>
- 1 lot compris entre 500 et 533 m<sup>2</sup>

Il y a également 1 parcelle de 2 833 m<sup>2</sup> destinée à la construction d'un groupe de logements locatifs sociaux en individuels groupés ou en intermédiaires.

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche de travaux.

### 2) LE DECOUPAGE PARCELLAIRE

Le découpage parcellaire a été conçu pour favoriser au maximum l'orientation Nord-Sud des parcelles afin de favoriser une architecture bioclimatique.

Les quatre lots 6 à 9 sont orientés Est-Ouest. Leur largeur est telle que les constructions seront accolées, ce qui permettra d'améliorer la performance énergétique. En effet une maison accolée des 2 cotés économise 40 % d'énergie par rapport à une maison totalement isolée sur sa parcelle et une maison accolée d'un seul côté économise 15 % d'énergie par rapport à une maison totalement isolée sur sa parcelle.

### 3) LA SURFACE DE PLANCHERS MAXIMALE

La Surface de planchers maximale constructible sur l'ensemble du lotissement s'élève à 6 532 m<sup>2</sup>.

## D) LES ESPACES LIBRES ET L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

Les espaces libres accessibles ont une superficie totale de 3 598 m<sup>2</sup>. Ils comprennent essentiellement la zone du bassin de rétention (2 873 m<sup>2</sup>), des petits espaces verts pour une surface totale de 409 m<sup>2</sup> et un cheminement piétonnier Nord Sud de 316 m<sup>2</sup>.

Le bassin de rétention sera accessible car très peu profond (maximum de 53 cm d'eau) et avec des pentes douces (5 pour 1).

## E) LES STATIONNEMENTS

Des parkings réalisés par les acquéreurs sur leur lot d'une dimension de 5 m sur 5 m environ seront recommandés pour permettre le stationnement aisé de deux véhicules en dehors du domaine public.

Il y a 13 places de stationnement visiteurs réparties dans tout le lotissement.

## F) RESEAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS

La viabilité générale définie par le programme des travaux sera réalisée par le lotisseur.

Les travaux de viabilité (assainissement, eau potable, gaz, électricité, génie civil téléphone, éclairage public) seront réalisés en souterrain. Un transformateur sera réalisé dans l'opération.

Etant en zone de rencontre les candélabres sont placés en enclave sur les parcelles.

L'opération stocke les eaux pluviales dans un bassin de rétention accessible.

Le ramassage des ordures ménagères sera assuré en porte à porte sauf pour le lot 5 et les logements locatifs sociaux pour lesquels un PROM sera mis en place.

## 3) L'INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE

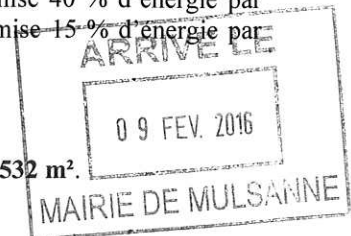
### A) LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LES PARCELLES

Le règlement impose pour tous les lots en accession libre un recul du garage d'au moins 5 m afin de permettre le stationnement d'une ou deux voitures sur la parcelle, devant le garage. Cette surface de stationnement de 5m x 5m à l'avant de la maison sera réalisée au maximum en matériau perméable (ex : bande de roulement en enrobé ou en pavé avec du gazon). Ces stationnements pourront être couverts d'un carport en structure bois non clos sur les côtés, ce qui donne la possibilité de ne pas construire de garage et d'étendre la maison sur la largeur de la parcelle.



Mulsanne,  
le .....

P/Le Maire



Afin d'aérer l'opération, le règlement impose un retrait de l'habitation d'au moins 3 m par rapport à l'alignement comme le prévoit le PLU.

Pour les lots 6 à 9 et 11 à 21, les espaces privés situés devant les maisons (côté rue) seront non clos et pourront être plantés.

Les lots 1 à 5 et le lot 10 pourront être clos à part les emplacements de stationnement.

Les coffrets seront placés dans des murets techniques.

Par rapport aux limites latérales, le règlement permet l'implantation des constructions soit en limite séparative, soit à au moins 3 m de la limite séparative. Cela permet de réaliser des ouvertures en pignon sans devoir obtenir une servitude de vue sur le fond voisin. En effet le code civil impose un recul d'au moins 19 décimètres, soit 1,90 m pour pouvoir réaliser une vue droite sans devoir instituer une servitude de vue.

## B) L'INTEGRATION PAYSAGERE

La conception du lotissement a visé à intégrer le mieux possible les futures constructions dans leur environnement.

L'opération, située au Sud Est du bourg de Mulsanne est de nature à répondre aux orientations de mixités urbaine et sociale.

De par la taille des parcelles et l'organisation des voies, le projet assure la continuité de l'urbanisation voisine sans rupture. Le traitement et la nature des espaces publics permettront de mettre en valeur l'opération.

Une haie bocagère sera plantée par le lotisseur en fond de parcelle des lots 18, 19, 20 et 21

L'espace en façade non occupée par le stationnement devra être aménagé en espace vert.

L'ensemble des massifs sera composé d'arbustes et de plantes vivaces. On utilisera des végétaux ne nécessitant pas de taille et ayant un développement adulte adapté aux dimensions afin de limiter les travaux de gestion à terme.

Les arbres ponctuant les zones de rencontre auront un port érigé et un développement moyen

Les arbres de l'axe central et au pourtour de la zone d'infiltration, auront un port plus large et un développement plus important. Des essences en rapport avec les paysages environnant (chêne, hêtre, pommier, merisier, robinier,...) seront utilisées aléatoirement, ainsi que des essences de ripisylve (saule, aulne, frêne) au niveau des espaces d'infiltration.

Les espaces verts communs feront l'objet d'un traitement différencié.

Vu pour être annexé à l'arrêté  
de Monsieur Le Maire en date  
du 22 FEV. 2016

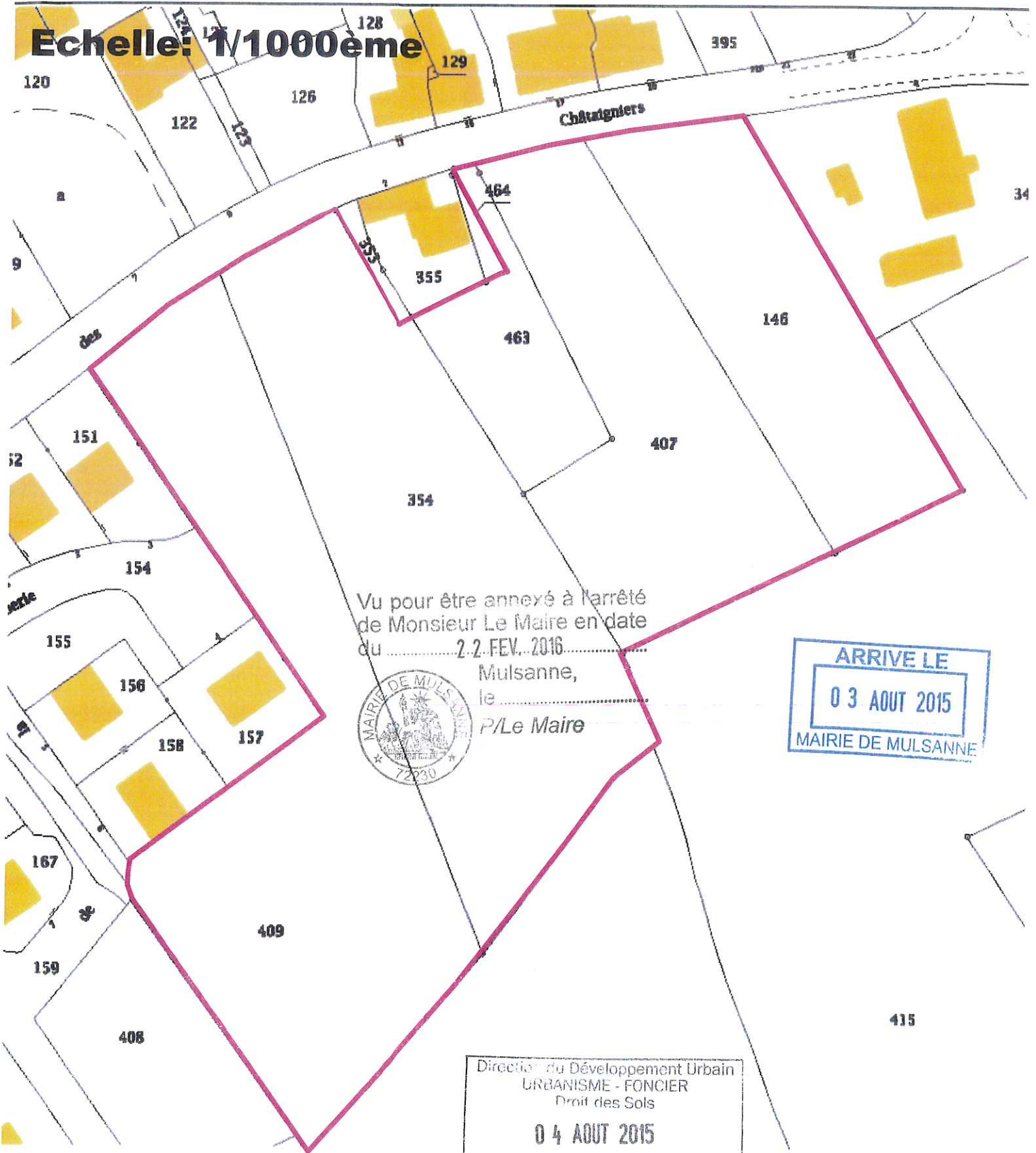


Mulsanne,  
le .....  
P/Le Maire



# LE CADASTRE

Echelle: 1/1000ème



Vu pour être annexé à l'arrêté  
de Monsieur Le Maire en date  
du 22.FEV. 2016  
Mulsanne,  
le  
P/Le Maire

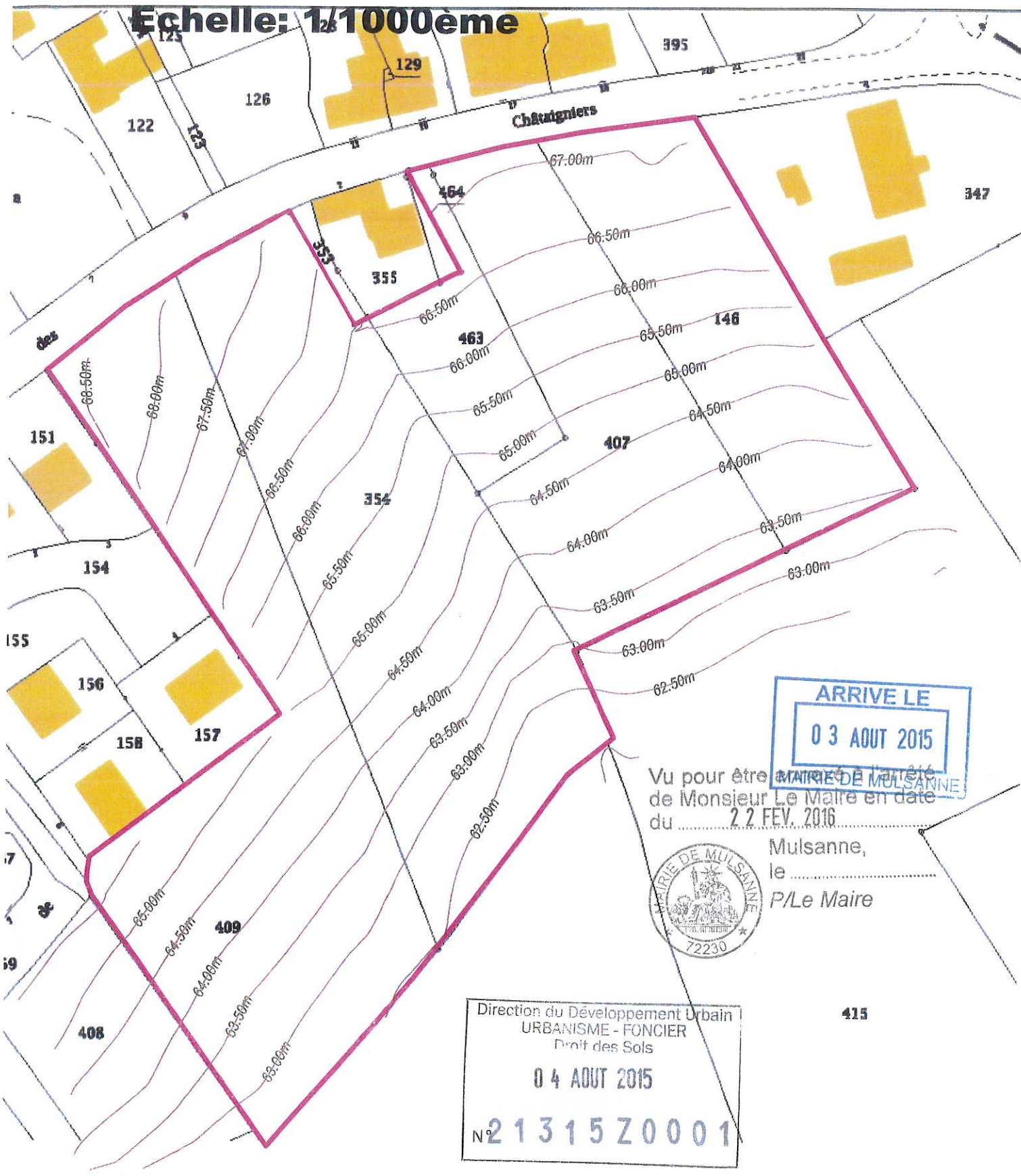


ARRIVE LE  
03 AOUT 2015  
MAIRIE DE MULSANNE

Direction du Développement Urbain  
URBANISME - FONCIER  
Droit des Sols  
04 AOUT 2015  
N° 21315Z0001

# LE RELIEF

Echelle: 1/1000ème



ARRIVE LE  
03 AOUT 2015

Vu pour être ~~arrêté~~ **ARRÊTÉ** par  
de Monsieur Le Maire en date  
du 22 FEV. 2016



Mulsanne,  
le .....  
P/Le Maire

Direction du Développement Urbain  
URBANISME - FONCIER  
Droit des Sols  
04 AOUT 2015  
N° 21315Z0001

415