

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



Maitres d'oeuvre:

- Urbanisme:

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

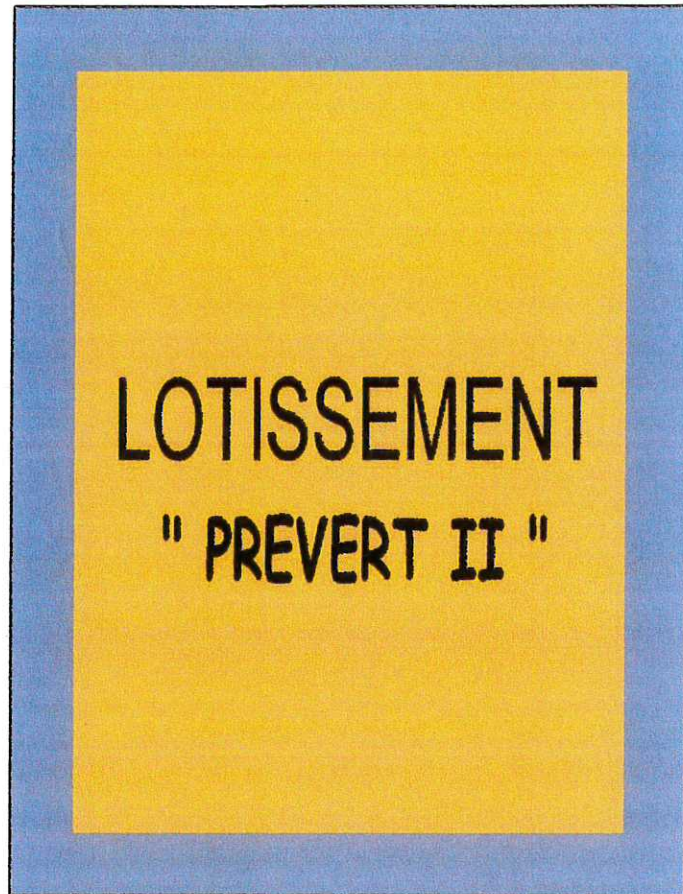
- Géomètre

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

Vu pour être annexé à l'arrêté
 de Monsieur Le Maire en date
 du 03 MARS 2017



Mulsanne,
 le
 P/Le Maire



NOTICE DE PRESENTATION

Date: FEVRIER 2017



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 « Prévert 2 » 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 03 MARS 2017

Mulsanne,

le P/Le Maire



ARRIVE LE
23 FEV. 2017
MAIRIE DE MULSANNE

Direction du Développement Urbain
URBANISME - FONCIER
Droit des Sols
23 FEV. 2017
2N1316Z0002

Février 2017

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

Le lotissement « Prévert 2 » se situe au Sud du bourg de Mulsanne.

Il est situé au Sud de la rue des écoles et à l'Ouest de la rue de l'église (voir plan de situation PA1).

L'extrémité Sud Est du lotissement se situe à moins de 400 mètres et donc à moins de 6 minutes à pied du centre bourg.

2) VOIES D'ACCES

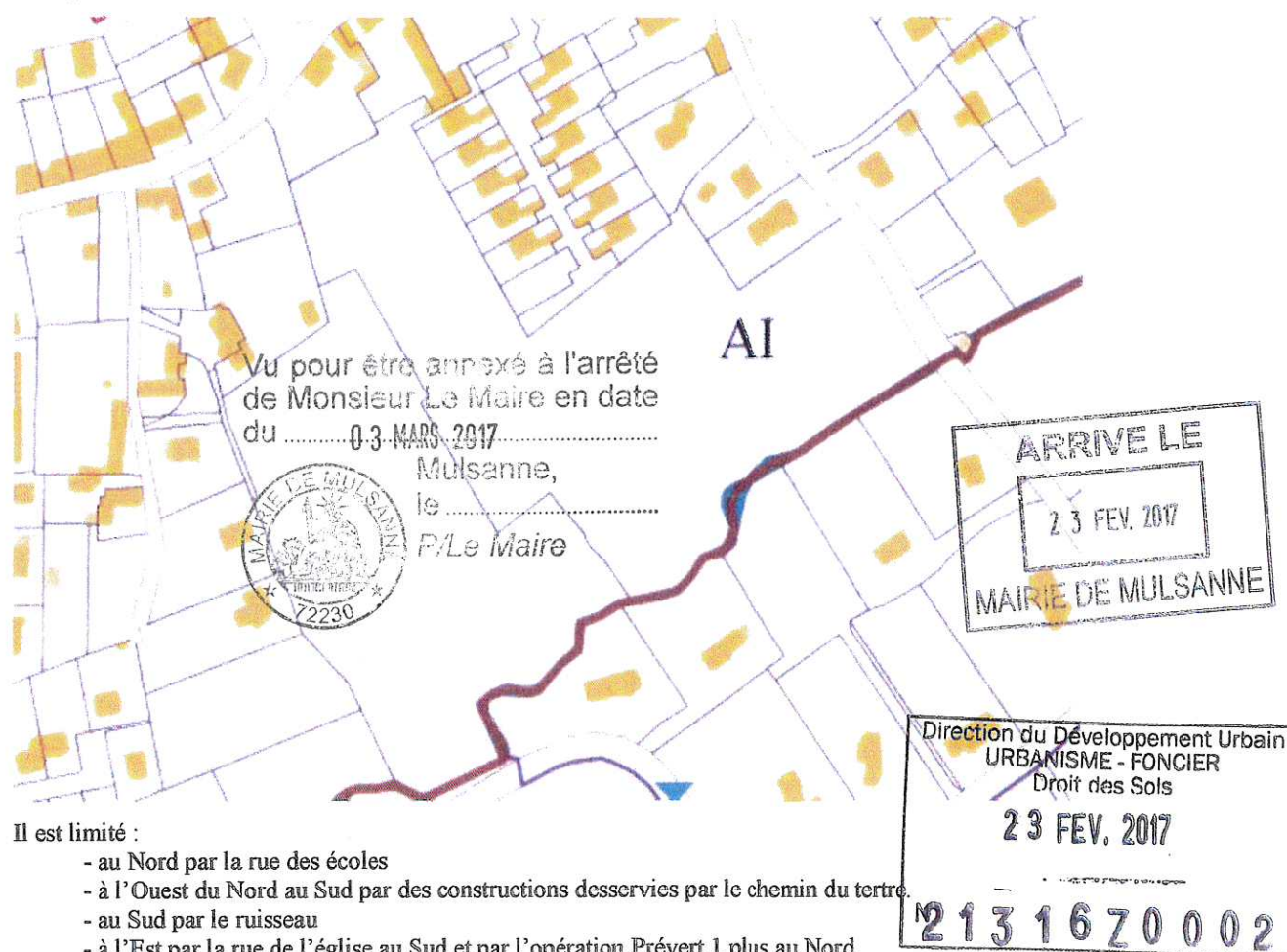
Le lotissement sera desservi par une voie nouvelle à créer reliant la rue de écoles au Nord à la rue de l'église au Sud Est.

3) DESIGNATION CADASTRALE

Les parcelles AI 380 (18 703 m²), 206 (13 591 m²), 194 (1 047 m²) et 193 (1 328 m²) pour lesquelles le lotisseur a des compromis de vente sur toute leur surface ont une superficie cadastrale totale de 34 669 m² (voir plan parcellaire).

La parcelle AI 194 n'est intégrée qu'en partie dans le lotissement.

La superficie totale réelle du lotissement est de 34 089 m².



Il est limité :

- au Nord par la rue des écoles
- à l'Ouest du Nord au Sud par des constructions desservies par le chemin du terre.
- au Sud par le ruisseau
- à l'Est par la rue de l'église au Sud et par l'opération Prévert 1 plus au Nord.

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, 4 499 en 2008 et 4 772 en 2013. Après une période de régression entre 1999 et 2008, la commune enregistre de nouveau une croissance démographique.

La ville 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 400 mètres du centre bourg, soit à moins de 6 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 intégralement 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 de « Prévert 2 » va venir remplir une grande dent creuse entre les constructions longeant le chemin du tertre et la rue de l'église.

Une première opération (Prévert 1) composée de logements locatifs aidés a déjà été réalisée au Nord Est du projet de lotissement.

E) ANALYSE DU SITE



1) ASPECT ET PAYSAGE

Toute la zone est actuellement en pâture.

Il y a quelques arbres au Nord de la parcelle AI 380 et sur la parcelle AI 193 a . Il y en a davantage au Sud Ouest de la parcelle AI 206 au Nord de la mare. (voir photographies sur la pièce PA6).

2) TOPOGRAPHIE ET POINTS DE VUE

L'altitude diminue régulièrement du Nord vers le Sud. L'altitude varie entre plus de 72 m au Nord et moins de 58 m au Sud le long du ruisseau.

De ce fait, il n'y a pas de vues depuis le lotissement sur le bourg ancien.

Vu pour être annexé à l'arrêté
de Monsieur Le Maire en date
du 03 MARS 2017



Mulsanne,
le
P/Le Maire



Février 2017



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 50 lots libres de constructeur sur une superficie totale de 16 095 m² avec des terrains de tailles variées mais petites (de 188 m² à 471 m²) afin d'accueillir une population diversifiée et deux îlots destinés à accueillir des commerces et des services en rez de chaussée et des logements à l'étage (respectivement 854 m² pour l'îlot A et 614 m² pour l'îlot B).

Il faut signaler que les lots 15 à 26 et 16 à 50 ont en plus de leur surface annoncée une bande de terrain non constructible qui peut augmenter significativement la taille des lots.

Une recherche de mixité sociale

Le grand nombre de petits lots (2 lots de moins de 200 m², 21 lots compris entre 201 à 300 m², 20 lots entre 301 et 400 m² et 7 lots compris entre 401 et 500 m²), la réalisation de 2 îlots destinés à accueillir des commerces et des services en rez de chaussée et des logements à l'étage et la présence à côté des logements locatifs aidés de l'opération Prévert 1 permettront d'obtenir une réelle mixité sociale et fonctionnelle.

Le stockage des eaux pluviales

Il y aura 1 grand bassin de rétention situé au Sud Ouest 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 plus de 80 % des parcelles destinées à l'accession individuelle à la propriété est en effet de nature à faciliter les économies d'énergie.

Favoriser la sécurité routière

Les caractéristiques de largeur et de sinuosité des voies et la réalisation de plateaux légèrement surélevés sont de nature à générer des vitesses raisonnables de l'ordre de 20 Km/h (zone de rencontre) ou de 30 Km/h.

B) LE RESEAU VIAIRE

1. LA DESSERTE DU LOTISSEMENT

L'accès automobile au lotissement se fera au Nord depuis la rue des écoles et au Sud Est depuis la rue de l'église.

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

L'opération sera desservie par une voie partagée de 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..).

Des plateaux seront aménagés avec un traitement au sol différent pour éviter toute vitesse excessive dans le lotissement.

3) LES LIAISONS PIETONNES

Un chemin piétonnier de 4 m de large est prévu dans la coulée verte Nord Sud qui traverse le lotissement presque en son milieu. Les autres chemins piétonniers ont 3 m de large.

C) LE PARCELLAIRE

1) LA TAILLE DES LOTS

Le lotissement comprend 17 582 m² de terrains cessibles.

Il y a 16 095 m² divisés en 50 lots destinés à la construction individuelle à usage d'habitation. Ces lots ont une surface comprise entre 188 m² (lots 49 et 50) et 471 m² (lot 32). La surface moyenne de ces 50 lots est donc de 322 m² et la surface médiane est de 311 m².

Il y a - 2 lots de moins de 200 m²
 - 21 lots compris entre 201 et 300 m²
 - 20 lots compris entre 301 et 400 m²
 - 7 lots compris entre 401 et 500 m²

Vu pour être annexé à l'arrêté
 de Monsieur Le Maire en date
 du 03 MARS 2017

Mulsanne,
 le
 P/Le Maire



MULSANNE Lotissement Prévert 2

Vu pour être annexé à l'arrêté
de Monsieur Le Maire en date
du 03 MARS 2017

Il y a également deux ilots destinés à accueillir des commerces et des services en rez de chaussée et des logements à l'étage (respectivement 854 m² pour l'ilot A et 614 m² pour l'ilot B).

Le lotissement sera réalisé en deux tranches de travaux.



le
P/Le Maire

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 six lots 1 à 6, 29 à 31 et les ilots A et B sont orientés Est-Ouest. La largeur des lots en accession 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. La compacité de la construction sur les ilots A et B aura les mêmes effets bénéfiques sur la limitation de la consommation énergétique.

3) LA SURFACE DE PLANCHERS MAXIMALE

La Surface de planchers maximale constructible sur l'ensemble du lotissement s'élève à 12 490 m².

D) LES ESPACES LIBRES ET L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

Les espaces libres accessibles ont une superficie totale de 10 600 m². Ils comprennent essentiellement la zone du bassin de rétention (1 840 m²), des espaces verts pour une surface totale de 6 560 m² et des cheminements piétonniers de 2 200 m².

E) LES STATIONNEMENTS

Des parkings réalisés par les acquéreurs sur leur lot d'une dimension de 5 m sur 3,30 m pour les lots 1 à 6 et de 5 m sur 5 m pour les lots 7 à 50 seront imposés pour permettre le stationnement aisé d'un ou de deux véhicules en dehors du domaine public.

Il y a 36 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.

Le règlement écrit impose aux constructeurs de réaliser sur leur parcelle un système de traitement des eaux pluviales d'au moins 11 m², conformément à la note hydraulique jointe au dossier. Les constructions (partie habitation ou garage) ne pourront pas être implantées à moins d'1 m de ces systèmes de traitement des eaux pluviales pour éviter tout désordre dans les constructions.

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.



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 5mx5m ou de 5mx3,3 m 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.

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 sauf pour les lots 15 à 18 pour lesquels le recul minimum est de 5 m et pour les lots 13 et 14 pour lesquels le recul minimum est de 8 m.

Pour les lots 1 à 6, les murs de soutènement établis entre les lots, perpendiculairement à la voie d'accès devront être réalisés par le propriétaire du lot situé au Nord du mur en parpaings enduits à la chaux et pourront dépasser de 40 cm du terrain reconstitué le plus élevé.

Pour les lots 1 à 7, pour les lots 13 et 14 et pour les lots 29 à 33, les murs de clôture établis en limite de l'espace public, parallèlement à la voie devront être réalisés en parpaings enduits à la chaux et pourront dépasser de 120 cm du terrain reconstitué le plus élevé.

Les clôtures sont interdites en limite des voies les desservant pour les lots 7 à 12, pour les lots 15 à 28 et pour les lots 34 à 50.

Les limites latérales et les fonds de parcelles seront clos par une clôture grillagée (grillage galvanisé ou plastifié de couleur foncée sur poteau métallique) doublée de la plantation de haies libres. La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m et celle de la haie 2,00 m.

Si une clôture est édifée sur le lot 15 le long de la rue de l'église, sa hauteur ne pourra pas excéder 1,20 m afin de préserver la visibilité.

Pour tous les lots 1 à 50, afin de préserver l'intimité, un pare-vue (de préférence en bois) de 2 m de hauteur maximum est autorisé en limite séparative sur une longueur de 4 m maximum au droit du bâti derrière la maison.

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.

Les clôtures devront être doublées d'une haie vive mélangée d'essences rustiques locales (2/3 minimum d'essences caduques ; thuyas, cyprès et lauriers étant proscrits)

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.

C) LE MILEU NATUREL ENVIRONNANT

Un inventaire de la flore a été réalisé le 13 mai 2016. A cette date, la végétation, qu'elle soit aquatique ou terrestre, était bien développée. Les inventaires ont porté sur l'ensemble de la végétation autochtone. La végétation exotique n'a été recensée que si l'espèce est considérée comme invasive. Aucune espèce végétale protégée n'a été recensée.

Une plante invasive a été recensée. Il s'agit du bambou du Japon, présent sur une part importante du linéaire de berge (environ 50 % du linéaire). La présence de cette espèce est prise en compte dans le projet, son traitement nécessite la mise en décharge afin de lutter contre sa dissémination dans le milieu, au bénéfice du panel naturel environnant maintenu.

Le bassin de rétention était prévu par réaménagement des niveaux de débordements de la mare existante. Mais en sollicitant l'expertise de l'ONEMA et faisant suite à leur visite de terrain réalisée le 26 février dernier, il est constaté que ce plan d'eau est équipé d'un trop-plein rejetant directement de l'eau de surface dans le cours d'eau Le Pontvillain. Or, il est prouvé que ce type de plan d'eau a un impact important sur le fonctionnement hydrologique d'un cours d'eau en le privant de ses alimentations latérales, surtout en période d'étiage, et en contribuant au réchauffement de l'eau avec des conséquences sur les peuplements piscicoles. Par conséquent, il n'est pas souhaitable d'utiliser directement ce plan d'eau comme bassin de rétention mais il est recommandé de transformer ce plan d'eau en un véritable bassin de rétention, dont acte.

L'aménagement de pentes douces aux abords favorisera le développement de plantes hygrophiles en fond et sur les berges, et les plantes non invasives périmétrales au bassin seront préservées.

La zone humide recensée à l'Est de la mare est conservée, il n'y est pas prévu de circulation pédestre pour en préserver toutes ses fonctions.

Vu pour être annexé à l'arrêté
de Monsieur Le Maire en date du 23 FEV. 2017
du 03 MARS 2017

Mulsanne,

le P/Le Maire

