

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE VOIVRES LES LE MANS

Le Clos du Four à Chanvre

Notice

PA 2

FONCIER
AMÉNAGEMENT



1 Présentation du site dans son contexte

1.1 Localisation à l'échelle de la commune

Le présent permis d'aménager concerne les parcelles cadastrées section AB Nos 69p, 70p, 176p et 177p.

Le projet se situe au Nord Est de la zone urbanisée de la commune de VOIVRES LES LE MANS.



- Le projet est bordé :
 - Au Nord et à l'Ouest par lotissement récent « La Grande Coutardière »,
 - A l'est par un espace vert,
 - Au sud par deux maisons d'habitation et la rue de la mairie.

Pavillons récents



Maisons plus anciennes



1.2 Contexte réglementaire du site

Ce terrain se trouve en Zone UB et AU1 du Plan Local d'Urbanisme.

1.3 Analyse du site

- **Topographie**

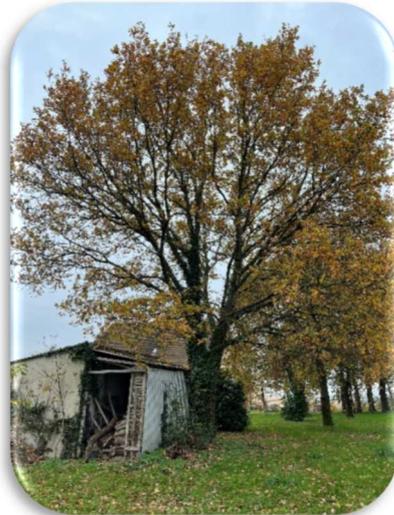
Le projet se trouve sur un terrain avec une légère pente allant du Sud Ouest au Nord Est.

- **Élément paysager et remarquable du site**

On trouve sur le site :

- Une haie en limite Est du projet
- Des arbres et des arbustes.

Arbres présentant un intérêt



Haie à l'Est du projet



Vue à partir du Nord-Ouest



Vue à partir du Nord-Est



Vue à partir du Sud-Ouest



Vue à partir du Sud-Est



- **Desserte**

Le projet sera desservi par la rue du Four à chanvre

Rue du four à chanvre



3 Présentation du projet

3.1 Organisation et composition des aménagements nouveaux

Le projet s'inscrit dans **une zone UB et AU1**.

Les orientations d'aménagements imposent :

- **7 logements minimum** d'une moyenne de **500 m²** dans la zone AU1
- Une place visiteur pour 3 logements
- Un espace libre commun,
- 25 % de surfaces non imperméabilisées

Afin de **répondre aux orientations d'aménagements**, le projet prévoit :

- **12 logements** sur une superficie de 7268 m² **d'une moyenne de 494 m²**,
- **5 places visiteurs** pour 12 logements,
- **Un espace libre constituée par une allée piétonne** à l'Ouest de l'opération
- **25 % de la surface totale perméable.**

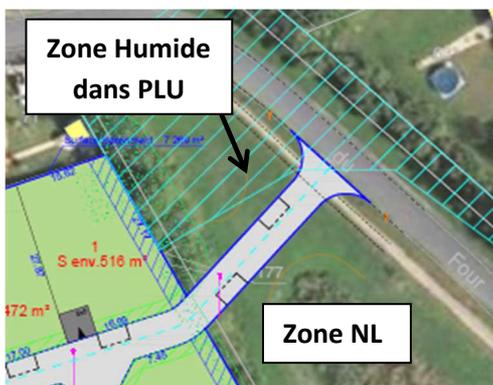
Présentation du Projet :

La présente opération consiste à aménager la parcelle cadastrée section AB Nos 69p, 70p, 176p et 177p. sur une surface de **7268 m²** environ.

Le lotissement sera constitué de **12 lots s'harmonisant** avec **l'environnement local**. Le lotissement sera réalisé en **une tranche**.

Une voie principale se terminant par deux impasses permettra de desservir l'ensemble des lots. La voirie aura une **emprise variable** et fera l'objet d'un **traitement** parfaitement **adapté** aux usages qu'elle supportera. **5 places de stationnements** seront créées à l'intérieur du lotissement (marquage sur la voirie

La voirie hors lotissement passe dans une zone NL du Plan Local d'urbanisme et ne peut passer ailleurs. Elle impacte très faiblement une zone humide théorique (16 m² environ) indiquée dans le plan de zonage du PLU. La zone humide impactée est actuellement occupée par l'accotement de la voirie et une allée piétonne et ne peut donc plus être considérée comme une zone humide.



Une allée piétonne sera créée à l'Ouest de l'opération et également à l'Est. Ces deux allées permettront de relier le lotissement à la rue de la mairie. Les arbres indiqués sur le plan de composition ne seront pas coupés et seront dans la mesure du possible sauvegardés par les acquéreurs des lots. **La haie à l'Est de l'opération sera à conserver.**

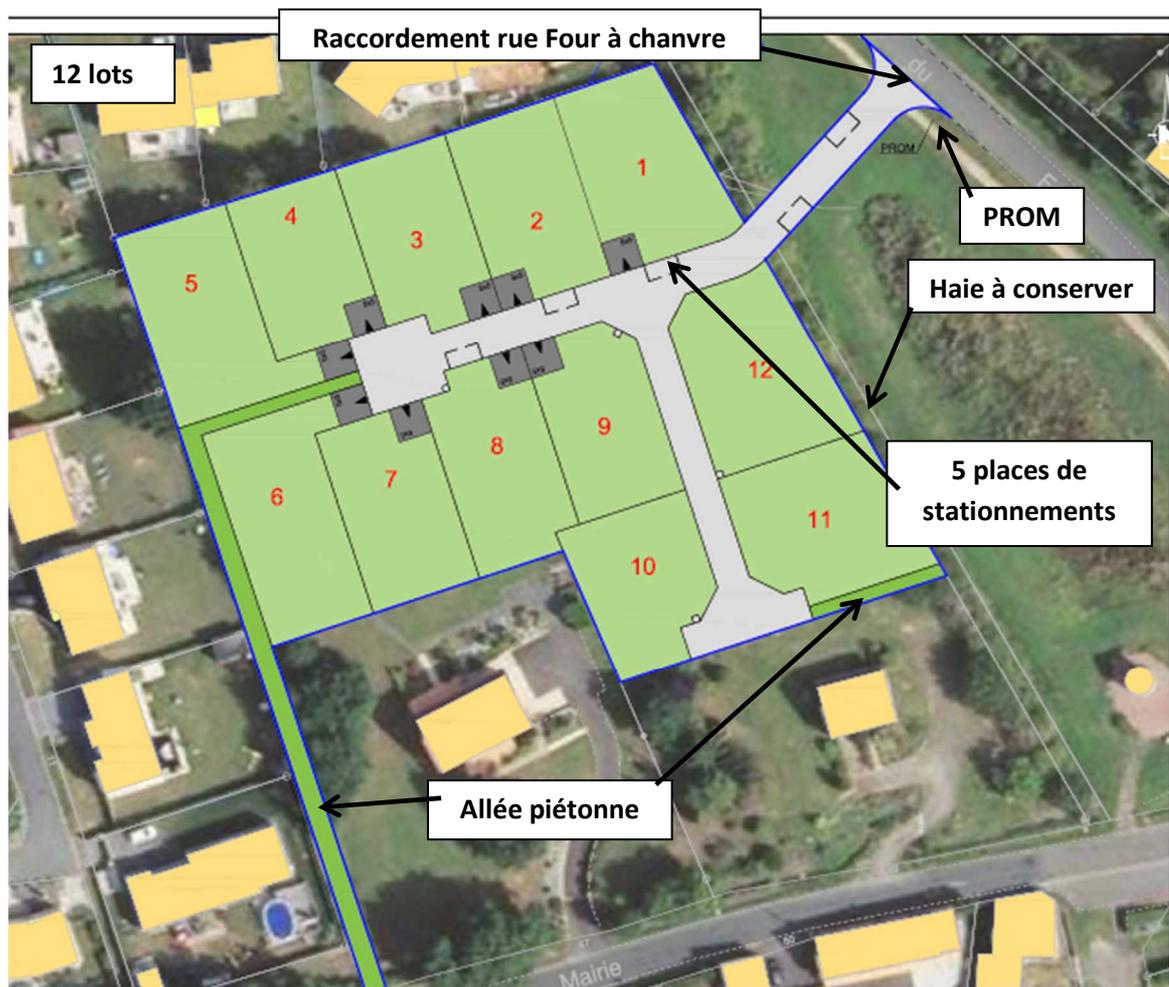
Un **réseau d'eaux usées** sera créé pour la récupération **des eaux usées**.

Les eaux des toitures et des terrasses des pavillons **seront infiltrées sur chaque lot** via des systèmes d'infiltration individuels. Ces installations seront **à charge de l'acquéreur** de chaque lot.

Chaque lot pourra raccorder la surverse du système interne d'infiltration par un branchement de type PVC CR 8 diamètre 125 accessible par un tabouret à passage direct, tampon fonte. Les eaux de voirie de l'opération se raccorderont sur un réseau busé.

La défense incendie sera assurée par la pose d'un poteau d'incendie.

Les réseaux publics (EDF, FT, Eau potable) se trouvent en périphérie du projet (cf PA3).



3.2 Traitement des voies et équipements publics.

Les caractéristiques de la voirie sont indiquées sur le profil en travers type.

3.3 Traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain

Le traitement se fera suivant les règles du PLU en vigueur et de l'additif au règlement du PLU.

3.4 Equipements à usage collectifs

Les ordures ménagères seront collectées à l'endroit prévu à cet effet (PROM)

3.5 Gestion des espaces communs

La voirie, les réseaux et les espaces communs seront gérées par une ASL.

3.6 Approvisionnement en énergies renouvelables et raccordement aux réseaux énergétiques locaux

La commune n'a actuellement aucun réseau énergétique local dans la commune.

L'approvisionnement en énergies renouvelables des constructions (énergie solaire thermique, énergie photovoltaïque, géothermie...) est fortement recommandé.

Fait à LE MANS, le 21 Décembre 2022