

Département : **SARTHE**

Commune : **MULSANNE**

Localisation : **Rue du Grand Hermitage - Chemin de la Fuie**

# Lotissement "La Fuie"

Maître d'ouvrage

**FONCIER AMENAGEMENT**  
8 Boulevard Marie et Alexandre OYON  
72 100 LE MANS  
T: 02.43.86.64.76



Maître d'oeuvre

**Géomètre**  
**Bureau d'études VRD**



74 avenue du Général de Gaulle - 72000 LE MANS  
Tél. 02 43 81 47 28 / Fax. 02 43 81 70 54 / lemans@airegeo.fr

**PROJET ARCHITECTURAL  
PAYSAGER ET  
ENVIRONNEMENTAL**

# NOTICE

# PA 2

Dossier : LM.299.2014\_141623

Date : Dec. 2016

Fichier: LM.299.2014\_141623-PA-Ind0C.dwg

Modifié le :

---

---

---

Objet :

---

---

---

En application des articles R.441-2 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme,  
dans le cadre du permis d'aménager du Lotissement « La Fuie ».

## **SOMMAIRE**

<b><u>I/ Etat initial du terrain et de ses abords</u></b>	<b><u>2</u></b>
I.1/ Situation géographique	2
I.2/ Situation cadastrale et réglementaire	2
I.3/ Topographie	3
I.4/ Contexte paysager	3
<b><u>II/ Les partis retenus</u></b>	<b><u>6</u></b>
II.1/ Aménagement du terrain	6
II.2/ Composition et organisation du projet	6
II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet	8
II.4/ Traitement des parties du terrain situées en limite du projet	8
II.5/ Equipements à usage collectif	8

# I/ Etat initial du terrain et de ses abords

## I.1/ Situation géographique

MULSANNE se trouve à environ 12 kilomètres au Sud du Mans, dans le département de la SARTHE (N°72). La commune fait partie de La communauté urbaine Le Mans Métropole.

Elle compte environ 4 500 habitants au recensement de 2009 pour un territoire d'environ 15.25 km<sup>2</sup>.

Le site se trouve à l'Ouest du bourg de la commune dans le prolongement de l'urbanisation existante, à environ 650 mètres du centre-bourg.

Le site du futur lotissement appelé lotissement « La Fuie » est situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC de Bellevue entre la frange de tissu bâti diffus ancien et les aménagements récent de la ZAC.

L'accès au site se fera par l'avenue de Bellevue et la rue du Grand Hermitage, en construction, appartenant à la société d'équipement et de construction de la Sarthe (SECOS). Ces voies sont destinées à être intégrées au domaine public communal.

Le projet jouxte également le Chemin de la Fuie et la rue du Stade qui seront reliés au futur lotissement par des cheminements piétons.

Le projet se trouve dans la continuité de l'urbanisation existante.

## I.2/ Situation cadastrale et réglementaire

Les parcelles cadastrales constituant l'unité foncière de la Lotissement « La Fuie » sont :

Section	Numéro
AK	129
AK	130
AK	131
AK	132
<b>Contenance cadastrale</b>	<b>9 696 m<sup>2</sup></b>
<b>Surface graphique*</b>	<b>9 527 m<sup>2</sup></b>

*\*La surface graphique correspond à la superficie de l'opération prise sur les limites apparentes à partir du relevé topographique.*

Ce projet est inscrit en zone 1AUD du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de MULSANNE.

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation et la zone 1AUd concerne la ZAC de Bellevue.

Le secteur du projet est inclus dans l'orientation d'aménagement qui couvre l'ensemble de la ZAC de Bellevue : « La ZAC de Bellevue a été créée le 30 septembre 1999. Elle se situe à l'Ouest du centre-ville de Mulsanne (...) sur une surface d'environ 33 hectares. (...) Le programme envisagé prévoit la réalisation de 250 à 300 logements. »

**Le projet d'aménagement du Lotissement « La Fuie » prend en compte la réglementation du P.L.U.**

### I.3/ Topographie

---

*Cf. PA3 \_ Plan de l'état actuel des lieux*

Le lotissement « La Fuie » présente une dénivelée de 2.0m environ :

- de 65.0m environ sur la limite Sud-Ouest,
- à 67.0 m environ sur la limite Nord-Est.

La pente naturelle du terrain est d'environ 1.5%, orientée Sud-Ouest / Nord-Est.

Le site d'étude est une parcelle agricole.

Des bosquets et arbustes en mauvais état ainsi que des broussailles composent une friche située à l'Ouest centre du terrain.

Aucun arbre remarquable n'est présent sur le site.

Le projet se situe sur une parcelle desservie par tous les réseaux depuis la rue du Grand Hermitage :

- gaz,
- téléphonique souterrain,
- électrique souterrain,
- éclairage public souterrain,
- eaux usées en PVC Ø 200,
- eaux pluviales en PVC Ø 400.

Et par la rue du Stade :

- eau potable en PVC Ø 63,

Un premier poteau incendie est existant le long du boulevard de Bellevue à environ 127 m de la limite du projet à l'Ouest.

Un deuxième poteau incendie est également existant le long du boulevard de Bellevue à environ 108 m de la limite du projet au Sud-Est.

**Tous ces réseaux sont de capacité suffisante à recevoir le projet de lotissement « La Fuie ».**

L'autorisation d'accéder par les futures voies publiques et de se raccorder aux réseaux existants est annexée à la présente demande de Permis d'Aménager.

### I.4/ Contexte paysager

---

L'accès au site se fera par la rue du Grand Hermitage en construction situées à l'Ouest du terrain.

Le site d'étude est une parcelle agricole.

Le site d'étude joint :

- au Nord : des parcelles d'habitation existantes accédant par la rue du Stade,
- au Sud, des parcelles d'habitation existantes accédant par le boulevard de Bellevue,
- à l'Est, le La Fuie,
- à l'Ouest, des parcelles d'habitation et la rue du Grand Hermitage en construction,

Les limites Nord et Sud sont matérialisées par des clôtures ou des haies taillées.

Les limites Est n'est pas matérialisée.

La limite Ouest est matérialisée par une zone de friche.



Vue sur les limites Sud et Est : La Fuie



Vue sur les limites Ouest : Habitations en construction



Vue sur la limite Ouest depuis la rue du Grand Hermitage en construction qui donnera accès au lotissement



Vue sur la limite Nord et le futur piétonnier reliant la rue du Stade

## **II/ Les partis retenus**

---

### **II.1/Aménagement du terrain**

---

L'étude du plan masse a eu pour objet de prévoir un aménagement en adéquation avec les caractéristiques du site.

La prise en compte des principes d'orientations d'aménagements du P.L.U et des contraintes topographiques ont contribué à l'élaboration du parcellaire du projet.

Les aménagements viaires de ce projet s'accrocheront à des voies publiques en construction appartenant à la société d'équipement et de construction de la Sarthe (SECOS) et destinées à être incorporées au domaine public.

Les réseaux à créer se raccorderont sur les réseaux existants sur ces voies en construction.

Eau potable : Un poteau incendie sera positionné à l'intérieur du projet et assurera la défense incendie de l'ensemble du lotissement.

Le réseau à créer se raccordera sur le réseau existant de la rue du Grand Hermitage.

Electricité : Le réseau à créer se raccordera sur le réseau souterrain existant de la rue du Grand Hermitage.

Gaz : Le réseau gaz créé se raccordera sur le réseau existant de la rue du Grand Hermitage.

Téléphone : Raccordement sur le réseau souterrain existant de la rue du Grand Hermitage jusqu'à la chambre existante.

Eclairage public : Le réseau d'éclairage public à créer se raccordera sur le mât d'éclairage ou l'armoire de commande le plus proche du projet.

Eaux usées : Les lots seront raccordés à un réseau à créer se rejetant dans le réseau existant sur la rue du Grand Hermitage.

Eaux pluviales : Les eaux de voirie seront évacuées par des bouches d'engouffrement raccordées à des tranchées d'infiltration positionnées sous les espaces verts le long de la voie à créer.

Les eaux des toitures et des terrasses des pavillons seront infiltrées sur chaque lot via des systèmes d'infiltration individuels de type tranchée d'infiltration.

Ces installations seront à charge de l'acquéreur de chaque lot.

Un dossier d'incidences sur l'assainissement pluvial est annexé à la présente demande de permis d'aménager.

### **II.2/ Composition et organisation du projet**

---

Réalisme et souplesse sont les éléments de base qui ont prévalu dans la recherche du parti d'aménagement.

Le réalisme conduit à prendre en compte les données du milieu naturel, de son environnement et des contraintes économiques du site.

La composition de l'aménagement prévoit la création de :

- 15 lots à usage d'habitation individuelle de superficie variant entre 312 et 799 m<sup>2</sup> environ,
- une voie de desserte se terminant par une placette de retournement,
- 8 emplacements de stationnement,
- des espaces verts,
- des chemins piétonniers se raccordant au La Fuie et à la rue du Stade,

L'orientation d'aménagement et le PLU prévoient que l'ensemble de la ZAC de Bellevue comprenne une servitude de mixité sociale se traduisant par une diversité de statut de logements avec de l'accession libre et du locatif social à raison de 25 à 30%.

L'ensemble des aménagements déjà réalisés dans la ZAC comprennent largement le quota de logements sociaux demandé.

Conformément à la concertation avec les services de Le Mans Métropole, le présent lotissement est donc exonéré de la création de logements sociaux ou d'accession sociale.

Traitement minéral : La finition de la chaussée sera réalisée en enrobé.

Traitement végétal : Les espaces verts seront engazonnés et plantés.

Les bosquets et arbustes en mauvais état ainsi que les broussailles situés au centre du terrain seront supprimés.

Comme indiqué dans les orientations d'aménagement de la zone, une haie arbustive sera plantée par l'aménageur le long du La Fuie permettant d'assurer la transition paysagère avec le tissu urbain contiguë.

Cette haie aura pour objectif de créer un filtre végétal qui limitera l'impact du projet sur le paysage.

Cette haie sera à conserver et à entretenir par les acquéreurs de lots.

Les espaces libres sont l'ensemble des espaces communs à tous les lots comprenant les aires de circulations, de stationnements, de dégagement ainsi que les espaces verts.

Conformément aux articles 1AUd 13.2 du PLU, ces espaces doivent représenter 10% de la superficie totale de l'opération et doivent comprendre un minimum de 60% d'espaces verts et être positionnés et aménagés de manière à être aisément accessibles.

Superficie de l'unité foncière :	9 527 m <sup>2</sup>
Minimum d'espaces libres à créer (10% de la superficie de l'unité foncière)	953 m <sup>2</sup>
Minimum d'espaces verts à créer (60% du minimum d'espaces libres)	572 m <sup>2</sup>

Le projet de « Le La Fuie » répond aux exigences du PLU puis qu'il prévoit la création de 2 103 m<sup>2</sup> d'espaces libres dont 1 040 m<sup>2</sup> d'espaces verts réparties en 2 zones :

- EV1 et EV2 situé au Nord des emplacements de stationnement et comprenant une sente piétonne permettant de rejoindre la rue du Stade ;
- EV3 à 4 situé le long de la voie de desserte

Stationnement : Il sera assuré à l'intérieur des parcelles via l'obligation pour les acquéreurs des lots à usage d'habitation de créer du stationnement à l'intérieur du lot.

Conformément à l'article 1AUd 12.4, 8 places de stationnement seront prévues sur la voirie, dont 1 réservées aux personnes à mobilité réduite.

### **II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet**

---

Le projet sera desservi par une voie de desserte interne, depuis la rue du Grand Hermitage, à double sens et terminée par une placette.

L'aire de retournement sera dimensionnée pour la giration des véhicules de secours, des véhicules légers et permettra le retournement des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Deux liaisons douces, de type cheminement piéton, seront aménagées à partir de la voie de desserte pour joindre la rue du Stade au Nord et le La Fuie à l'Est.

### **II.4/ Traitement des parties du terrain situées en limite du projet**

---

#### **Limites du lotissement:**

Le front Nord sera composé par le fond des lots 1 et 2, l'espace vert et le chemin piéton joignant la rue du Stade et le fond des lots 3 à 7.

Le front Est sera composé par le fond du lot 7, le chemin piéton joignant le La Fuie et le fond du lot 8.

Le front Sud sera composé par le fond des lots 8 à 15.

Le front Ouest sera composé par la limite latérale du lot 15, la voie d'accès du lotissement et la limite latérale du lot 1.

**Les aménagements des fonds de parcelles sont à la charge des acquéreurs de lots, à l'exception de la haie plantée par l'aménageur sur les lots 7 et 8. Les acquéreurs des lots auront à charge d'entretenir cette haie.**

### **II.5/ Equipements à usage collectif**

---

La réalisation des aménagements se fera par l'aménageur.

La collecte des déchets se fera en porte à porte, puisque les voiries sont suffisamment dimensionnées pour recevoir les camions bennes. Les containers seront sortis uniquement les jours de collecte.

A MULSANNE, Décembre 2016