



ACANTHE
MON TERRAIN | MA MAISON

93 avenue Henri Fréville - CS 80711 - 35207 RENNES

Tél : 02.23.45.00.51 - Fax : 02.23.45.00.52

email : contact@acanth-web.fr

DÉPARTEMENT DE LA SARTHE COMMUNE DE MONCÉ-EN-BELIN

Lotissement « Le domaine des Patureries »

- P.A.P.E. - PROJET ARCHITECTURAL PAYSAGER et ENVIRONNEMENTAL-

PA1- PLAN DE SITUATION

PA2- NOTICE DESCRIPTIVE

PA6/7- PHOTOGRAPHIE

Dressé le 30/05/2022 à Rennes

1- PLAN DE SITUATION (PA1)

PRÉSENTATION DU SITE

1-1 - LOCALISATION A L'ECHELLE DU TERRITOIRE -

La commune de **Moncé-en-Belin** se situe à environ 12 km au Sud du Mans. Elle jouxte les communes de Mulsanne, Ligné-en-Belin, Yvré-le-Pôlin, Guécélard, Spay et Arnage.

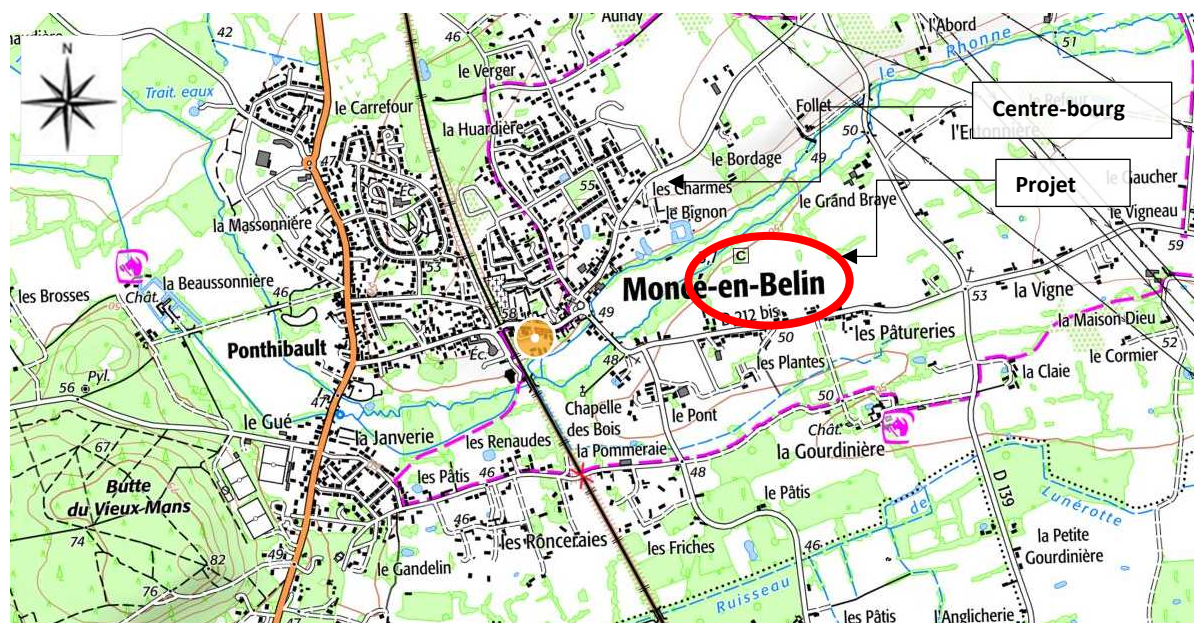
La commune se situe à proximité de l'autoroute A28, cet atout est considérable pour son développement. Sa situation géographique permet à la commune de rejoindre **Le Mans** (en 20 minutes) et **Tours** (en 1 heure).



1-2 - LOCALISATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE -

Le terrain support du projet est situé à l'Est du centre-ville.

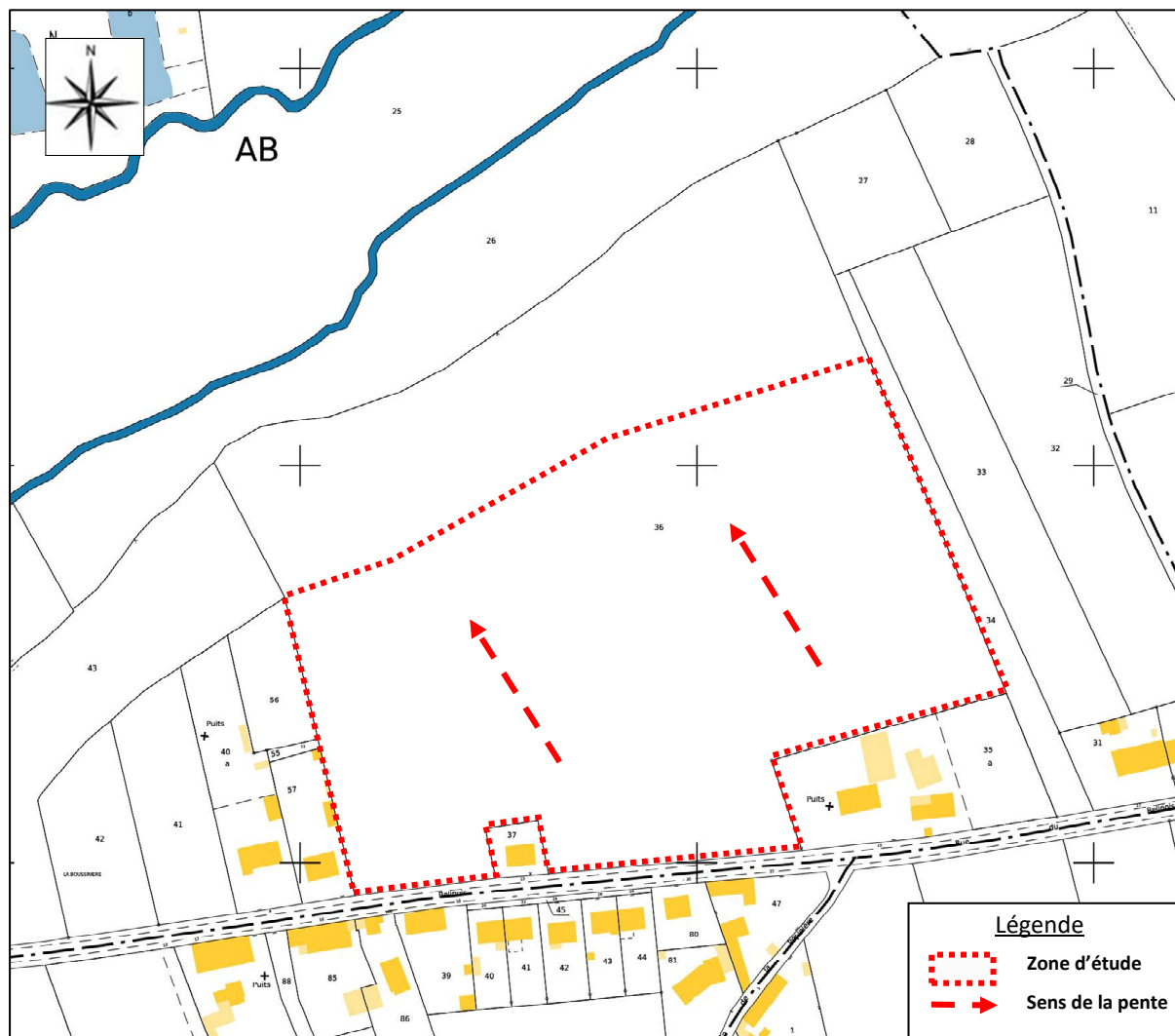
L'accès au futur quartier d'habitations s'effectuera par le Sud de l'opération, depuis la **rue du Belinois**.



1-3 - LOCALISATION A L'ECHELLE DU QUARTIER -

Le terrain à lotir, objet de la présente demande de lotissement, est cadastré :

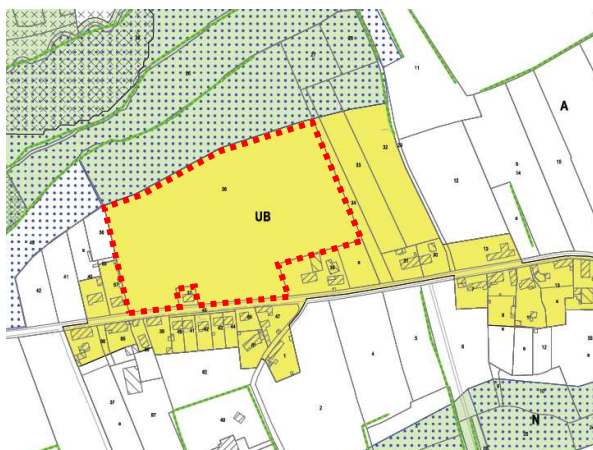
- Commune du **Moncé-en-Belin**
- Section AB numéro 36p
- Pour une surface projet de 32971 m²



1-4 - CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE -

La commune de **Moncé-en-Belin** fait partie de la **Communauté de communes d'Orée de Bercé Bélois** (intercommunalité constituée de 8 communes), le SCOT qui s'applique à ce territoire est celui du **Pays du Mans**.

La commune dispose d'un PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunale). Le terrain support du projet sera réglementé par les dispositions particulières appliqué aux zones **UB**.



1-5 - ETAT INITIAL DU SITE -

L'occupation actuelle du sol a été relevée sur le site afin d'établir un état des lieux avant aménagement.

Le terrain est situé en périphérie du tissu urbain existant. Il est bordé :

- au Nord, par des prairies permanentes et la rivière **Le Rhonne**,
- au Sud, par la **rue du Belinois** et des maisons individuelles,
- à l'Ouest, par des maisons individuelles et des cultures,
- à l'Est, par des cultures.

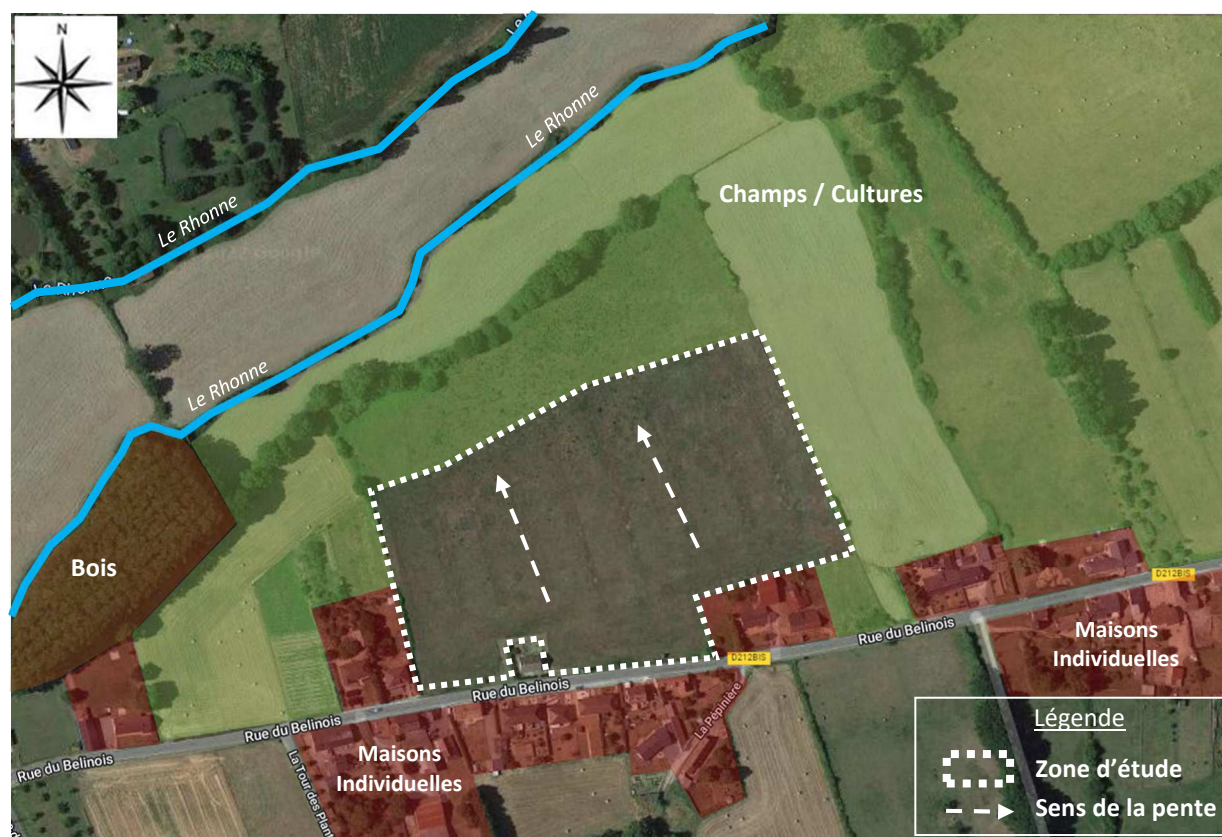
Le projet est desservi par un accès situé au Sud de l'opération, par la **rue du Belinois**.

Le terrain est actuellement occupé par des prairies, il n'a pas été noté la présence de haies bocagères en périphérie du site.

La pente du terrain est majoritairement orientée vers le Nord (matérialisée par des flèches blanches sur la carte ci-dessous).

L'expertise de terrain n'a pas permis de repérer d'espèce floristique particulière. Le site n'est soumis à aucune protection environnementale de type ZNIEFF, Natura 2000, zone humide...

Il est à noter que la partie nord de la parcelle, ancienne classée en zone 1Aub dans l'ancien PLU, fait l'objet d'une protection environnementale. En effet les investigations et analyses réalisées dans le cadre du premier permis d'aménager (déposé courant 2017) et du dossier de Déclaration au Titre de l'Environnement (déposé également pendant cette période) ont mis en avant le caractère hydromorphe et humide du secteur. Ces données ont été reprises et confirmées dans le cadre du PLU actuel et ont classé ce secteur en zone naturelle à protéger.



2- PHOTOGRAPHIE (PA6/7)

VISUALISATION ET ANALYSE DU SITE

2-1 - LOCALISATION ET ANALYSE DES PHOTOGRAPHIES -

Les photos suivantes constituent les pièces du PA6 et PA7 et permettent de visualiser l'environnement proche et lointain du projet.

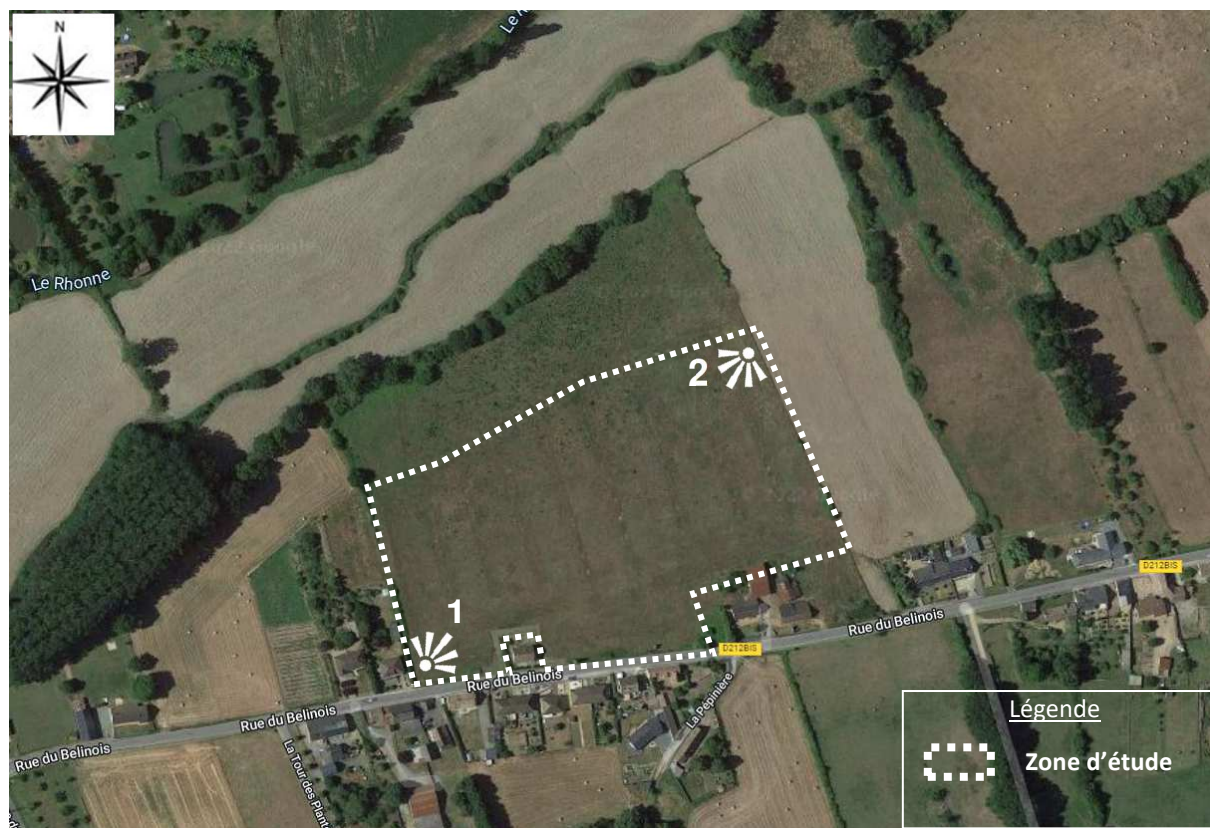


Photo n°1 :

Elle nous montre la vue vers le Nord-Est de la future opération.

On peut constater la présence d'habitations aux abords du projet (en bordure de la rue du Belinois). La topographie du terrain et la végétation présente permettent d'ouvrir sur le paysage local.

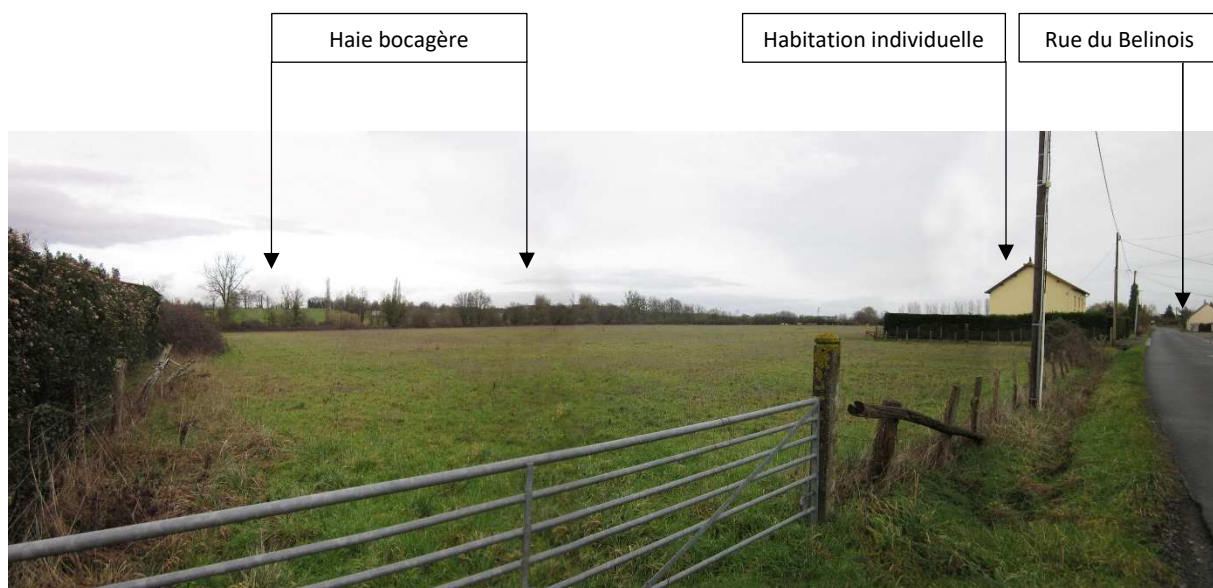


Photo n°2 :

Elle nous montre la vue vers le Sud-Ouest du futur terrain à bâtir.

Sur cette image on constate une faible présence de végétations qui laisse apparaître les habitations situées en périphérie de l'opération. Les habitations présentes forment aujourd'hui la limite de l'espace urbanisé. Le projet sera à terme une nouvelle frange urbaine.



2-2 - SYNTHÈSE DE L'ANALYSE -

Le terrain est situé à proximité d'habitation individuelle, il est également proche du centre-ville de la commune. L'emplacement de cette nouvelle opération permettra aux futurs habitants d'accéder facilement :

- Aux commerces de proximité que propose le centre-ville (situé à 600 m),
- À l'école maternelle (situé à 1.5 km) et à l'école primaire (situé à 1,2 km)
- Au supermarché « Coccinelle » (situé à 2 km)

Situé en périphérie du tissu urbain et proche du centre-ville, le site est attractif par son environnement et son cadre paysager. Les séparations visuelles (haie bocagère) permettent d'atténuer l'ambiance urbaine et la topographie offre une ouverture sur le paysage local. Ces deux éléments contribuent à rendre le cadre de ce site agréable.

3- NOTICE DESCRIPTIVE (PA2)

PRÉSENTATION DU PROJET

3-1 - LES ENJEUX DE L'ETUDE -

Afin de créer un projet cohérent et en adéquation avec l'urbanisation et le paysage existant de la commune de **Moncé-en-Belin**, la prise de connaissance du site et des enjeux est importante. Les enjeux se déclinent en 3 axes, l'Urbanisation, la Sociologie ainsi que le Paysage et l'Environnement.

a) Les enjeux d'urbanisation :

- L'urbanisation du site, permettra le développement rationnel et harmonieux du tissu urbain défini par les documents d'urbanisme (PLUi...)
- L'urbanisation doit tenir compte de la densité actuelle, le SCOT impose une densité de **15 logs/ha** pour les projets d'aménagements.
- L'urbanisation de type pavillonnaire s'inscrira dans un objectif d'accueil de nouveaux habitants et répondra aux besoins actuels et futurs.
- Le projet devra se greffer et s'intégrer au tissu urbain existant pour permettre des échanges entre l'opération et les quartiers existants.

b) Les enjeux sociologiques :

- L'opération devra pouvoir recevoir, dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur, des constructions pour l'habitat familial ou pour exercer une profession libérale.
- Les liaisons véhicules et piétonnes devront favoriser les échanges entre l'opération et les quartiers existants.

c) Les enjeux paysagers et environnementaux :

- Le traitement des limites de l'opération doit être en adéquation avec l'environnement naturel existant (Haie bocagère).
- Limiter l'étalement urbain et le mitage du paysage rural de la commune.
- Afin de préserver le cadre agréable, les arbres et les haies bocagères présents sur le site seront conservés au maximum.

3-2 - PRINCIPES D'AMENAGEMENT -

En lien avec les enjeux, les principes d'aménagement du futur lotissement consistent à :

- S'inscrire dans le tissu urbain environnant et le paysage rural.
- Paysager l'ensemble du lotissement, notamment par des arbres de hautes tiges pour conforter l'esprit paysager,
- Mettre en place des liaisons douces pour favoriser les échanges entre l'opération et les quartiers existants.
- Aménager des stationnements dans le projet.
- Travailler l'interface ville / campagne et la future frange urbaine.

L'opération sera dénommée **Lotissement « Le domaine des Patureries »**

Le programme de l'opération se compose de 67 habitations répartis de la façon suivante :

- 61 lots libres à usage d'habitation individuelle.
- Un îlot A destinés à la création de 6 logements sociaux.

La densité globale de l'opération est de **20.32 logs/ha** environ. Le projet respecte les objectifs de densité minimale des opérations situées en pôle urbain qui est de 15 logs/ha.

3-3 - SCHEMA D'AMENAGEMENT -

Le projet résulte de l'analyse du site et de son contexte, il s'appuie sur les principes d'aménagement déclinés sous forme d'enjeux. La conception et le développement du lotissement sont issus d'une étude approfondie du terrain permettant une intégration du lotissement dans le tissu urbain et le paysage existant.

Le schéma ci-après explique les points forts au sein de l'aménagement proposé :

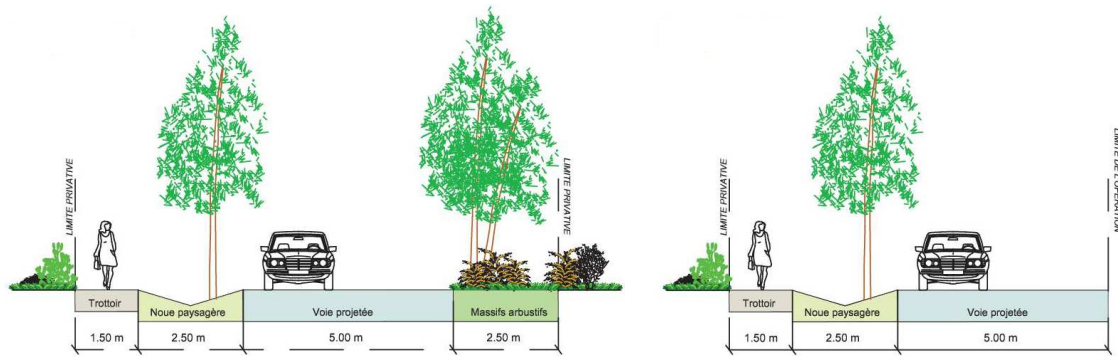
- Une voie principale à double sens sera créée depuis la **rue du Belinois**. Cette voie sera dimensionnée afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de répurcation d'accéder à l'opération. Le tracé de la voie permettra la desserte routière, cyclable et piétonnière des lots 37 à 41 et 50 à 53.
- Une deuxième voie principale sera créée à l'Est du projet. Elle permettra la desserte routière, cyclable et piétonnière des lots 24 à 27. À terme elle servira également d'accès à une opération future.
- Des voies secondaires seront créées depuis la voie principale, elles permettront la desserte routière, cyclable et piétonnière de l'îlot A, des lots 1 à 23, 28 à 36, 42 à 49 et 54 à 61. Les voies secondaires permettront de boucler l'opération.
- Des placettes seront aménagées en entrée et au cœur de l'opération, elles auront pour but de structurer l'espace et de séquencer la voie principale. Elles permettront également de créer un lien entre la voie principale et les voies secondaires.
- Hors espaces privés, le lotissement permettra le stationnement de 34 véhicules. Les places de stationnement seront réparties sur l'ensemble du projet et mises en place le long des voies.
- Afin de conserver l'esprit naturel du site, des espaces verts arborés seront créés le long des voies. Ils permettront de conserver et de mettre en valeur le patrimoine végétal local en y intégrant des essences adaptées au milieu.
- La position et l'orientation des maisons, sera étudiée pour permettre la mise en valeur dans l'environnement et le paysage existant. La majorité des lots posséderont un jardin orienté Sud-Ouest ou Sud-Est.
- Des espaces verts arborés seront créés au Nord-Est et au Nord-Ouest du projet, ils seront composés de bassins de temporisation des eaux pluviales.
- Des liaisons douces seront aménagées au sein du projet afin de relier la future opération au quartier existant.
- Une haie bocagère sera plantée en limite Nord du projet. Elle assurera une transition avec l'espace naturel en périphérie immédiate à l'opération.

La gestion des OM se fera en porte à porte pour l'ensemble des lots.

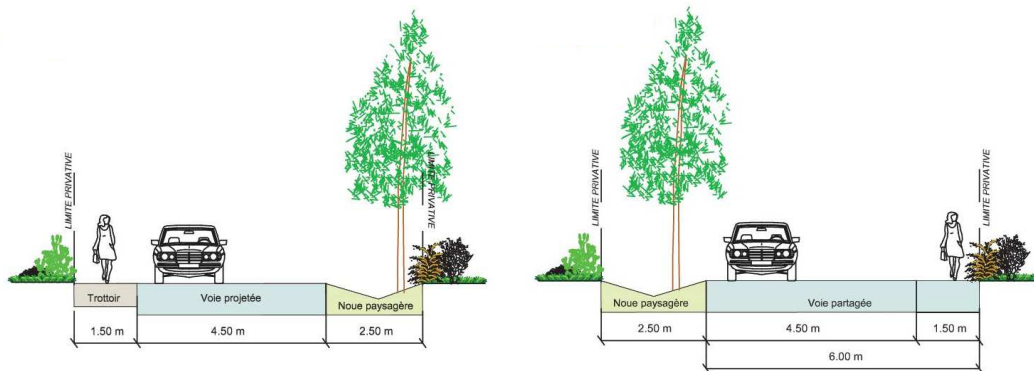
SCHEMA D'AMENAGEMENT



PROFIL EN TRAVERS DE LA VOIE PRINCIPALE



PROFIL EN TRAVERS DE LA VOIE SECONDAIRE



3-4 - TRAITEMENT PAYSAGER -

Comme expliqué précédemment toutes les précautions ont été prise pour intégrer de la meilleure façon possible le lotissement dans son environnement et limiter l'impact sur le paysager

Les principes du projet paysager sont les suivants :

- Concevoir un projet paysager s'intégrant dans le paysage champêtre, tout en assurant une transition paysagère naturelle entre le lotissement et les espaces environnants,
- Faciliter l'entretien par une gestion des espaces plantés,
- Créer des perméabilités piétonnes au futur lotissement,
- Prolonger la palette végétale du paysage local à l'intérieur du lotissement.

Des arbres de rue seront plantés conformément aux indications portées au plan de composition. Les essences à planter seront choisies en concertation avec la municipalité et devront s'inscrire dans le cadre actuel afin de respecter l'environnement aux alentours de l'opération.

a) La palette végétale :

- Choisir les végétaux, en privilégiant le plus possible un développement adapté de la plante et en tenant compte de l'exposition et adaptés au site.
- Aménager des espaces créés en lien avec l'usage, l'accessibilité et l'entretien

Nom latin	Nom français
Arbres Haute- Tiges	
Acer campestre	Erable champêtre
Alnus glutinosa	Aulne glutineux
Fraxinus excelsior	Frêne commun
Prunus avium	Merisier
Quercus robur	Chêne pédonculé
Arbustes (CT)	
Carpinus betulus	Charme commun
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
Ligustrum vulgare	Tröene
Prunus spinosa	Prunellier
Sambucus nigra	Sureau noir
Viburnum opulus	Viorne obier

NB : Liste des plantes non contractuel : M : Motte / CT : Conteneur / 12/14 : force à la plantation

b) Un entretien adapté aux surfaces végétales :

- Différencier les niveaux d'entretien selon les usages des espaces (pelouse, massifs d'arbustes ou de vivaces/graminées...)
- Privilégier une palette végétale variée selon l'exposition
- Limiter l'entretien par la présence de vivaces ou d'arbustes bas persistants en couvre sol
- Favoriser le port naturel de la végétation (forme libre des arbres, des cépées et des arbustes)
- Planter les petits espaces verts et engazonner les espaces verts plus importants.

3-4 - TRAITEMENT ARCHITECTURAL -

Les constructions devront privilégier les matériaux nobles, afin de bien intégrer le lotissement dans la commune.

Par ailleurs, la dimension architecturale nécessitera une approche spécifique dans l'objectif de concilier modernité et tradition, dans un esprit de simplicité et de modestie des traitements et des volumes.

Toute architecture faisant référence à des typologies architecturales d'une autre région ne pourra pas être acceptée.

4- ANNEXE

RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

HAIES CHAMPETRE

Essences d'arbres et d'arbustes à utiliser :

HAIE CHAMPETRE	
Acer campestre	Erable champêtre
Amelanchier ovalis	Amélanchier à feuilles ovales
Carpinus betulus	Charme commun
Prunus mahaleb	Cerisier de Sainte-Lucie
Cornus mas	Cornouiller mâle
Corylus avellana	Noisetier commun
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe
Ilex aquifolium	Houx
Leycesteria formosa	Arbres à faisans
Ligustrum vulgare	Troène commun
Sambucus nigra	Sureau Noir
Viburnum opulus	Viorne obier
HAIE ORNEMENTALE	
Abelia grandiflora	Abélie à grandes fleurs
Berberys thunbergii	Epine-vinette de Thunberg
Choisya trenata	Oranger du Mexique
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
Cotoneaster franchetii	Cotonéaster de Franchet
Philadelphus coronarius	Seringat, Jasmin des poètes
Ilex aquifolium	Houx
Pieris Formosa	Andromède du Chine
Potentilla fruticosa	Potentille frutescente
Prunus lusitanica	Laurier du Portugal
Ribes sanguineum	Groseiller à fleurs
Spiraea thunbergii	Spirée de Thunberg
Symphoricarpos x doorenbosii 'Mother of Pearl'	Symphorine rose
Viburnum opulus roseum	Viorne obier, Boule de neige 'Roseum'
PLANTES GRIMPANTES POUR PERGOLA	
Actinidia polygama	Actinidia polygama
Campsis grandiflora	Bignone à grandes fleurs
Clematis SP	Clématite
Parthenocissus tricuspidata	Vigne-vierge à trois pointes
Rosa 'Emera Grimpant'	Rosier grimpant 'Emera'
Wisteria floribunda 'Macrobotrys'	Glycine japonaise 'Macrobotrys'