

Aménageur SNC ESCOUBLEAU
27bis route du Mortier Vannerie - 44120 VERTOU
Tél : 06 58 71 45 84
Mail : aditua-immobilier@outlook.fr



M.E INVEST



IFI Aménagement

Opération **Lotissement « Les Hauts d'Escoubleau »**
Rue d'Escoubleau
Commune de MAULEON
DEPARTEMENT DES DEUX SEVRES

PERMIS D'AMENAGER

PA

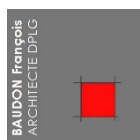
documents

NOTE DE PRESENTATION

PA 2

Référence: 9518/250306	Date d'origine: 22/12/2025	Date de modification:	indice: A
------------------------	----------------------------	-----------------------	-----------

Architecte

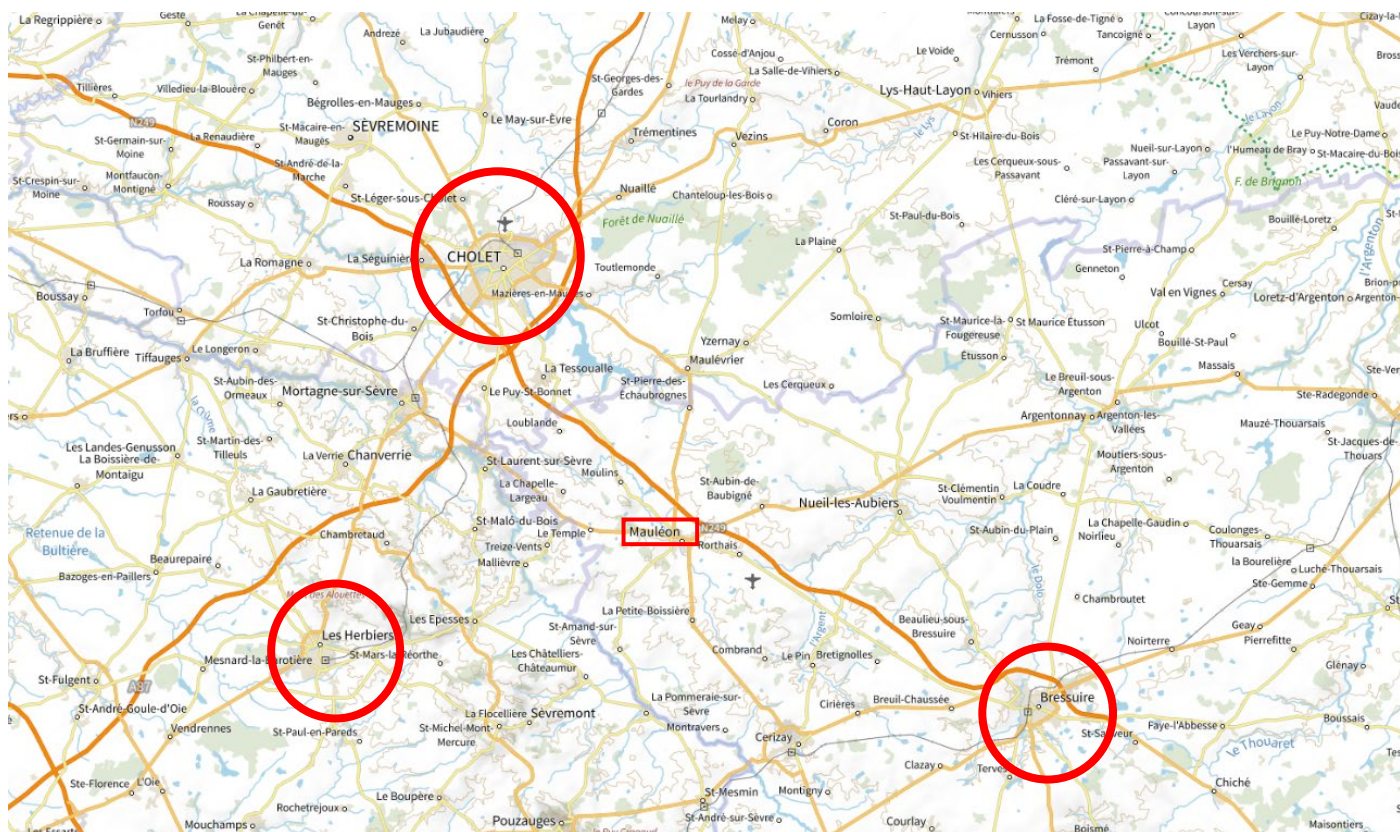


BAUDON François
Architecte D.P.L.G.
3, rue Bretonnaise - 49300 CHOLET
Tél : 02 41 62 59 83 - Email : contact@architectebaudon.fr

Géomètre-BET VRD

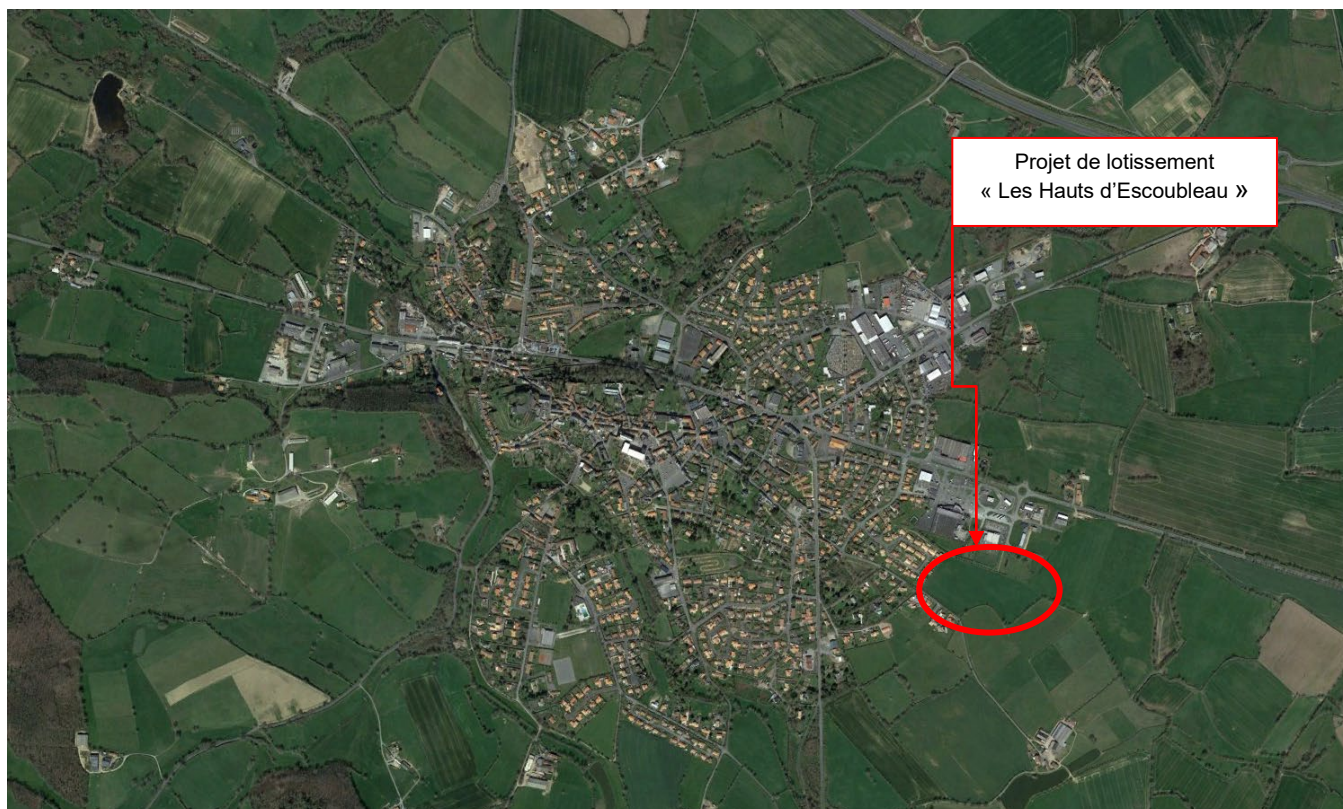


Partie I – Etat initial du terrain et de ses abords



Située à mi-chemin entre Cholet et Bressuire, à l'extrême nord-ouest du département des Deux Sèvres, la commune de MAULEON est limitrophe de la région Pays de la Loire. Commune rurale faisant partie de la communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, elle est également située dans l'aire d'attraction de Cholet.

La commune de MAULEON possède un important patrimoine culturel, bâti et paysagé. Elle se caractérise par sa vallée de l'Ouin, son bocage, ses côteaux et ses paysages singuliers.



Situation du projet par rapport à la commune

Le secteur concerné par le projet d'aménagement se situe à environ 1km à l'est du centre bourg.

Le terrain est bordé :

- À l'ouest par un quartier d'habitations
- Au sud, la rue d'Escoubleau et un quartier d'habitation
- Au sud et à l'est, une zone agricole
- Au nord, la zone commerciale de l'esplanade

L'opération projetée vient urbaniser et densifier le secteur.

Le terrain présente une déclivité comprise entre 1 et 5% en direction du sud, sud-ouest.

Des haies et quelques arbres existent sur son pourtour. Ils seront conservés. Seule une portion de la haie située sur la partie nord de l'opération devra être supprimée.

Aucune construction n'existe sur l'opération.



Partie II – Présentation du projet d'aménagement

Le terrain concerné par la présente demande de permis d'aménager est situé dans une zone 1AUh du PLUi de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, correspondant à une zone à urbaniser.

« La vocation du secteur 1AU est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation, imposent le recours à des opérations d'aménagement d'ensemble ou à des constructions au coup par coup réalisées dans une cohérence d'ensemble en une ou plusieurs phases. »

Le projet de lotissement s'inscrit dans l'évolution classique de l'urbanisation de la commune et dans la continuité des zones d'habitations existantes.

La configuration du terrain et des aménagements à son pourtour implique de réaliser une voie principale greffée sur la rue Blanloeil. Celle-ci présentera des voies secondaires formant des boucles dans l'opération.

Un dossier au titre de la loi sur l'eau est en cours de réalisation.



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

→ Liasse douce existante

→ Principe de liaison douce à créer

→ Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

→ Façade urbaine

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

→ Arbre isolé à protéger

→ Frange à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

→ Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgs/ha)
3.07	50	16

PLUREAL
BOCAGE BRESSAURAIS
PAYSANONS DES TERRITOIRES D'Avenir

Afin de répondre à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (Cf. ci-dessus), le projet présentera les éléments suivants :

- 66 logements seront construits, répondant largement aux objectifs de densité de 16 logements/ha. Ce qui représentera environ 21 logements/ha
- Les haies existantes sur le pourtour seront conservées, seule une petite portion de la haie située au nord sera supprimée
- Des haies seront plantées sur le pourtour afin de créer une frange végétale
- Les arbres existants au sud seront conservés
- Des liaisons douces seront créées au sein de l'opération



1. Quel aménagement est prévu sur le terrain ?

Il s'agit d'une opération de lotissement portant sur la création d'un aménagement comprenant 46 lots, libres de constructeurs et 2 îlots destinés à recevoir 20 logements sociaux minimum. Les lots seront de formes majoritairement rectangulaires homogènes, avec la création de voies internes de desserte.

Chacun des lots de l'opération pourra être subdivisé dans la limite de la création de 66 lots.

Une hypothèse d'implantation figure dans la pièce PA9 jointe.

L'impact visuel des travaux de voirie et d'aménagement sera d'autant moins sensible que ceux-ci suivront la topographie du terrain et ne généreront pas de déblais et remblais importants.

De plus, la ligne aérienne existante et traversant les lots 43 à 46 sera déplacée ou enfouie par la collectivité ou le concessionnaire.

2. Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux ?

La configuration du terrain permet la création d'une voie principale greffée sur la rue Blanloeil. Une partie de cette voie se trouvera hors périmètre. Elle aura une emprise comprise entre 8.00m et 10.50m, et sera partagée entre 5.00m de chaussée, 1.50m d'allée piétonne et de 1.50m à 4.00m de noue. Elle aura un caractère de voie partagée.

Des voies secondaires viendront se greffer sur cette voie principale et seront à sens unique. Elles auront des emprises comprises entre 7.00m et 10.50m de large et seront partagées entre 3.50m de chaussée, 1.50m d'allée piétonne et de 1.50m à 5.50m de noue. Elles auront un caractère de voie partagée.

L'ensemble sera former de 2 boucles et d'une voie en impasse.

Les espaces communs présenteront des places de stationnement. Un nombre minimum de 17 places seront créées.

Recherchant une optimisation des apports en énergie solaire, des zones tampons, comme le garage, pourront être placées au nord.

Les dispositions d'urbanisme du règlement du lotissement sont suffisamment précises pour assurer le respect de la composition urbaine du projet d'aménagement.

3. Comment seront traités les voies et espaces publics et collectifs ?

Les chaussées des voies décrites ci-dessus seront traitées en enrobé.

Des places de stationnement et des allées piétonnes seront aménagées sur l'opération. Les places de stationnement et les allées piétonnes seront traitées dans des revêtements perméables.

De plus des espaces verts aménagés en noues seront créés sur l'ensemble de l'opération.

4. Comment seront organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?

L'ensemble sera desservi par les voies décrites auparavant. Un seul point d'accès par logement sur la voie nouvelle sera créé.

Les acquéreurs de chaque lot libre de constructeur réaliseront sur l'espace privatif un espace afin de permettre le stationnement de 2 véhicules hors de la voirie.

5. Comment seront traités les constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite du terrain ?

Afin de rendre l'opération accueillante et suffisamment aérée malgré la densité, une zone non constructible d'1.50m de large sera conservée en façade de chaque lot.

Le retrait permettra de créer des espaces à jouissance privative non clos.

De plus, certains lots comporteront une zone dans laquelle les constructions seront limitées en hauteur, afin de limiter l'ombre portée sur les lots voisins.

La nature des clôtures sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur sur la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais.

D'une manière générale, la végétation existante sera conservée.

Afin de répondre aux objectifs de l'OAP, certaines clôtures seront règlementées au règlement du lotissement (PA 10) et traduites sur le document graphique (PA 4). Ces dispositions sont décrites ci-dessus (objectifs OAP).

6. Quels sont les équipements qui seront à usage collectif ?

La voirie du lotissement sera à usage collectif. Il en sera de même des réseaux d'électricité, d'éclairage commun, de téléphone et fibre optique et d'assainissement qui constituent des équipements communs à la zone.

La voie et les réseaux d'assainissement resteront privés, propriété de l'Association Syndicale Libre des Acquéreurs.

Le plan de composition fait apparaître cette répartition entre les terrains à usage privatif et les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs.

Concernant la collecte des déchets ménagers, le ramassage sera organisé par la collectivité aux emplacements, lieux, jours et heures fixés par les services de collecte.

La collectivité se réserve la possibilité de modifier le mode de ramassage des déchets ménagers en cas de mise en place de nouvelles techniques de collecte.