

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



M.E INVEST



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

PERMIS D'AMENAGER

PA

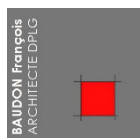
documents

REGLEMENT D'URBANISME – Pièce écrite

PA 10

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



Préambule

Le lotissement objet de la demande se situe en zone 1AUh du plan local d'urbanisme intercommunal.

Les règles du document d'urbanisme en vigueur sur la communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais s'imposeront aux futures constructions à édifier dans l'emprise du lotissement définie sur le document graphique annexé (PA 4).

Ces règles s'appliqueront à chaque parcelle.

Elles sont complétées par les dispositions suivantes :

Densité et Habitat

Afin de répondre aux objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Sectorielles – Habitat, le lotissement devra présenter un minimum de 49 logements (16 logements/ha minimum).

Accès

Un seul accès véhicules motorisés de largeur maximum 6.00m est autorisé pour chaque lot. Celui-ci devra respecter les dispositions portées au document graphique du lotissement .

Un seul accès par logement sera autorisé. Cet accès devra tenir compte des contraintes techniques (coffrets, ...) présents sur le lot et la voie publique.

Les acquéreurs de lot ou leurs constructeurs devront tout mettre en œuvre pour prendre en compte les éléments techniques existants ou en attente au droit de leur parcelle.

Tout déplacement de coffrets (coffret électrique, regard téléphone, regard d'eau, regard d'assainissement, ...) souhaité par l'acquéreur du lot ou son représentant devra être pris en charge par le requérant. En aucun cas le lotisseur ne sera appelé pour la prise en charge de ces frais.

Implantation des constructions

Les constructions devront s'implanter conformément au document graphique annexé (PA4).

Un espace à jouissance **privative** non clos devra être respecté entre l'alignement de la rue et le bâti.

Hauteur des constructions

Pour les parties de constructions implantées dans la zone de constructibilité à hauteur limitée définie au document règlement graphique (PA 4), leur hauteur est :

- Limitée à 3,00 mètres à l'égout de toiture pour les toitures bi-pentes ou pour les toitures mono-pente, le bas de pente de celle-ci étant alors situé vers les limites séparatives Nord ou Nord-Ouest.
- Limitée à 3,50 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.

Eaux pluviales

Il n'est pas prévu de branchement EP en attente. C'est le principe de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) qui s'appliquera à l'opération.

Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration devront être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Des emplacements préférentiels de ce dispositif figurent sur le plan règlement graphique (PA4).

Chaque acquéreur devra mettre en place les aménagements nécessaires sur sa parcelle afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété dans la limite des dispositions édictées au code civil (revêtements perméables), en réalisant des dispositifs adaptés au terrain : jardins de pluie, noues, tranchées drainantes, massifs drainants, ... Ces ouvrages devront être dimensionnés de façon à pouvoir stocker la pluie vingtennale (soit 44 mm sur 3h). Cette pluie sera calculée en fonction de

l'imperméabilisation réelle du site.

Les dispositions relatives à ces aménagements seront précisées dans la notice descriptive du dossier de permis de construire, et représentées graphiquement sur le plan de masse de ce même dossier.

En cas de pluie exceptionnelle dépassant les hypothèses de dimensionnement (dépassant la vingtennale), les ouvrages doivent être conçus de façon à déborder sur l'espace commun. Ce débordement se fera par le biais d'une noue de surverse réalisée par le lotisseur sur les lots 19 à 25 et 41 à 42.

Les ouvrages de gestion des Eaux Pluviales devront faire l'objet d'un contrôle visuel de la part du service Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, lors de leur réalisation.

Ces dispositifs d'infiltration pourront être couplés à du stockage pour de l'utilisation domestique (ce stockage n'étant pas pris en compte dans le calcul de la GIEP).

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales externes (cuve, bidons etc.) ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Surfaces imperméabilisées

Les surfaces imperméables doivent être limitées au strict minimum.

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé.

Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants...

Espaces paysagers et de plantations

Les arbres et haies existants en périphérie du site (sur les lots ou en surplomb des lots) devront être entretenues et éventuellement complétées par les acquéreurs des lots concernés (*quadrillage vert et tireté orange sur PA4*).

La haie existante au nord de l'opération, le long du piétonnier existant devra être conservée. Elle se situe sur le chemin, hors opération (*tireté magenta sur PA4*). **Côté lot, l'entretien devra être assuré par les acquéreurs de lot. Côté chemin piétons, et sur le dessus de la haie, l'entretien sera assuré par la commune.**

Les noues en terrains privés (lots 19 à 25 et 41 à 42) devront être entretenues par les acquéreurs des lots.

Clôtures

Les clôtures devront respecter le document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Sur les limites ouest, sud, sud-est et le reste de la limite nord, une clôture végétale composée d'une haie vive d'essences locales devra être réalisée par les acquéreurs des lots (*tireté cyan sur PA4*). Sur ces limites, si une haie existe déjà (même hors opération), elle devra seulement être conservée.

Pour les clôtures en façade, se référer au cahier des charges.

Stationnement

Chaque lot libre de constructeur devra prévoir sur sa parcelle privative au minimum 2 places de stationnement (garage y compris). Ces stationnements devront représenter un minimum de 30 m².

Possibilité maximale d'occupation des sols

La surface de plancher maximale constructible autorisée sur le lotissement est de 9964 m² répartie de la façon suivante : 184 m² / lot libre de constructeur (lots 1 à 45 et 48) et 750 m²/îlot (lots 46 et 47).