



# LE QUARTIER DES DEUX CLOCHERS



Un quartier de vie au cœur d'une Petite Cité de Caractère®  
Un environnement paysager exceptionnel  
Une commune chargée d'histoire  
Un cadre de vie préservé et animé



# MAULÉON

## un emplacement stratégique

### AU CARREFOUR DE LA NOUVELLE-AQUITAINE ET DES PAYS DE LA LOIRE

Mauléon, à **15 minutes** par la route (RN 249) de **Bressuire** (Région Nouvelle-Aquitaine) et **Cholet** (Région Pays-de-la-Loire), se situe **au carrefour des Deux-Sèvres, du Maine-et-Loire, de la Vendée et de la Loire-Atlantique.**

- À **1h** de Nantes, Angers et La Roche-sur-Yon,
- à **20 min** du célèbre parc international Le Puy du fou®,
- à **10 min** du plus grand jardin japonais d'Europe le parc oriental de Maulévrier®,
- à **1h15** des premières plages de l'Atlantique,
- à **2h45** de Paris par TGV,
- à **1h** de l'aéroport international Nantes Atlantique.

Mauléon est localisé au centre de **plusieurs lieux et régions touristiques de renommée nationale, voire internationale.** Les **liens culturels et économiques** sont très forts entre ces territoires.



1

PUYDUFOU.

2

NANTES  
ATLANTIQUE  
AÉROPORT

3

futuroscope

4



# MAULÉON

## un territoire dynamique

Mauléon est la **5<sup>ème</sup> plus grande commune** du département des Deux-Sèvres. Elle compte plus de 8 700 habitants, dont 3 350 habitants sur Mauléon-ville (ville centre de la commune de Mauléon). Mauléon est une association de **7 communes** : Mauléon-ville, La Chapelle-Largeau, Le Temple, Loublande, Moulins, Rorthais, Saint Aubin-de-Baubigné.

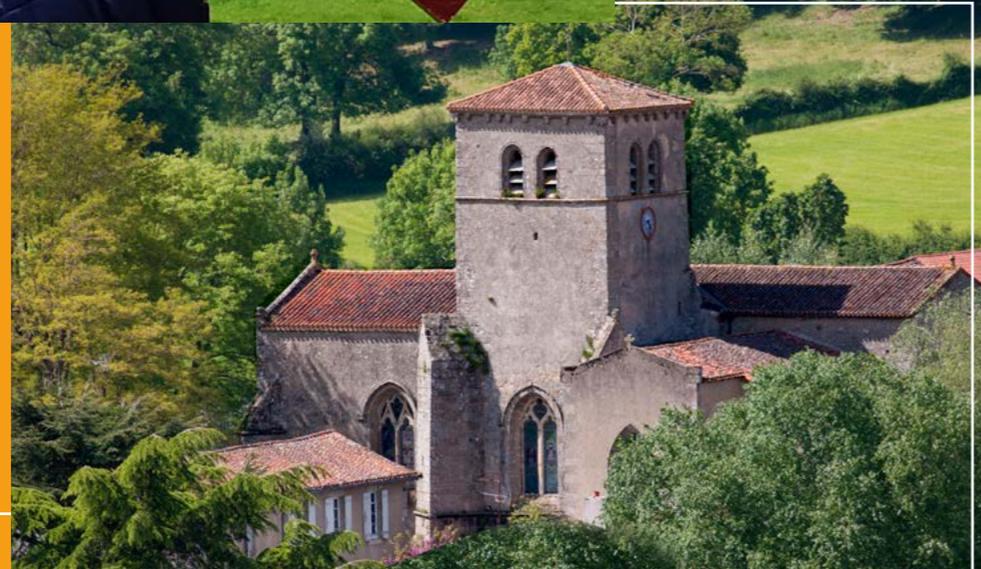
Le territoire fait partie de la **Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais** (nom usuel Agglo2b - **2<sup>nde</sup> intercommunalité au niveau départemental**) qui comprend **33 communes** et compte **73 500 habitants**.



Un territoire animé



Des espaces naturels préservés



Un patrimoine omniprésent





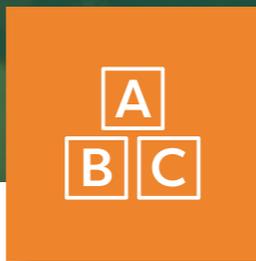
## ÉCONOMIE

- **+ de 3 160 emplois** (hors interim)
- **+ de 150 entreprises**
- **Avec moins de 6%**, Mauléon affiche un faible taux de chômage.
- **Des pôles d'excellence :** Heuliez Bus, Ixapack...
- **Avec une politique affirmée en faveur du maintien de l'économie locale**, Mauléon s'engage pour soutenir le commerce local en développant une stratégie de reconquête de ses centres-bourgs.
- **1 marché alimentaire**
- **1 tissu agricole important et de nombreux producteurs locaux**



## PATRIMOINE TOURISME CULTURE VIE LOCALE

- **Un patrimoine omniprésent** dans l'espace public (architectural et paysager) et de nombreux **Monuments Historiques**
- **L'Abbaye** : un pôle culturel et touristique fort avec la présence d'une bibliothèque, d'un musée et d'un office de tourisme
- **Des équipements de qualité** : 1 cinéma, 1 conservatoire, 1 salle de spectacle, 1 piscine...
- **+ de 150 associations** toutes thématiques confondues
- **+ de 200 événements** organisés chaque année dont certains devenus incontournables : les Ruades, les Médiévales, les rendez-vous de l'été...



## ENFANCE JEUNESSE

- **+ 1 600 élèves** de la maternelle au BAC
- **12 établissements scolaires** (primaire, collège, lycée, MFR)
- **1 centre socioculturel**
- **7 accueils périscolaires**
- **1 multi-accueil**
- **1 Maison d'Assistantes Maternelles**



## SOLIDARITÉ

- **Des services médicaux :**  
3 médecins  
1 cabinet dentaire  
1 cabinet infirmier  
Plusieurs kinésithérapeutes et ostéopathes  
1 pharmacie  
1 hôpital local
- **1 Centre Communal d'Action Sociale**
- **1 Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes**



## DISTINCTIONS

- Mauléon, **trois fleurs** au titre du label **Villes et Villages Fleuris** depuis 2003
- Mauléon, **trois papillons** au titre du label **Terre Saine** depuis 2015
- Mauléon, **Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée** (expérimentation nationale luttant contre le chômage) depuis 2016
- Mauléon-ville, **Village Etape** depuis 2016, le seul en Deux-Sèvres
- Mauléon-ville, **Petite Cité de Caractère®** depuis 2017



## ENVIRONNEMENT

- Un **bocage** préservé
- Un **patrimoine** naturel riche
- Une **biodiversité** et des **espaces naturels** communaux présents
- De nombreux **chemins** et **boucles** de randonnée

**Notre territoire est donc dynamique sur le plan économique, touristique, démographique, social et culturel.**

**MAULÉON**

# LES DEUX CLOCHERS

## le quartier

### UN QUARTIER DE VIE EN PROLONGEMENT DE LA PETITE CITÉ DE CARACTÈRE®

**Habiter le quartier des Deux Clochers**, c'est revenir à l'origine de la création de la cité de Mauléon, en prolongement du hameau des Fossés (premières implantations bâties en vis-à-vis de la motte castrale). Vous serez au **cœur de l'histoire** tout en étant dans un cadre qui se veut nature. Vous renouerez avec l'ambiance des jardins potagers.

**Habiter le quartier des Deux Clochers**, c'est pouvoir apprécier la vue sur le site castral et les parcs remarquables, écrans végétalisés de la ville.

**Habiter le quartier des Deux Clochers**, c'est le rêve d'avoir à portée de pas la possibilité de vous plonger dans l'univers d'une nature à respecter, aimer, protéger et de vivre la cité avec son offre d'activités et de services.

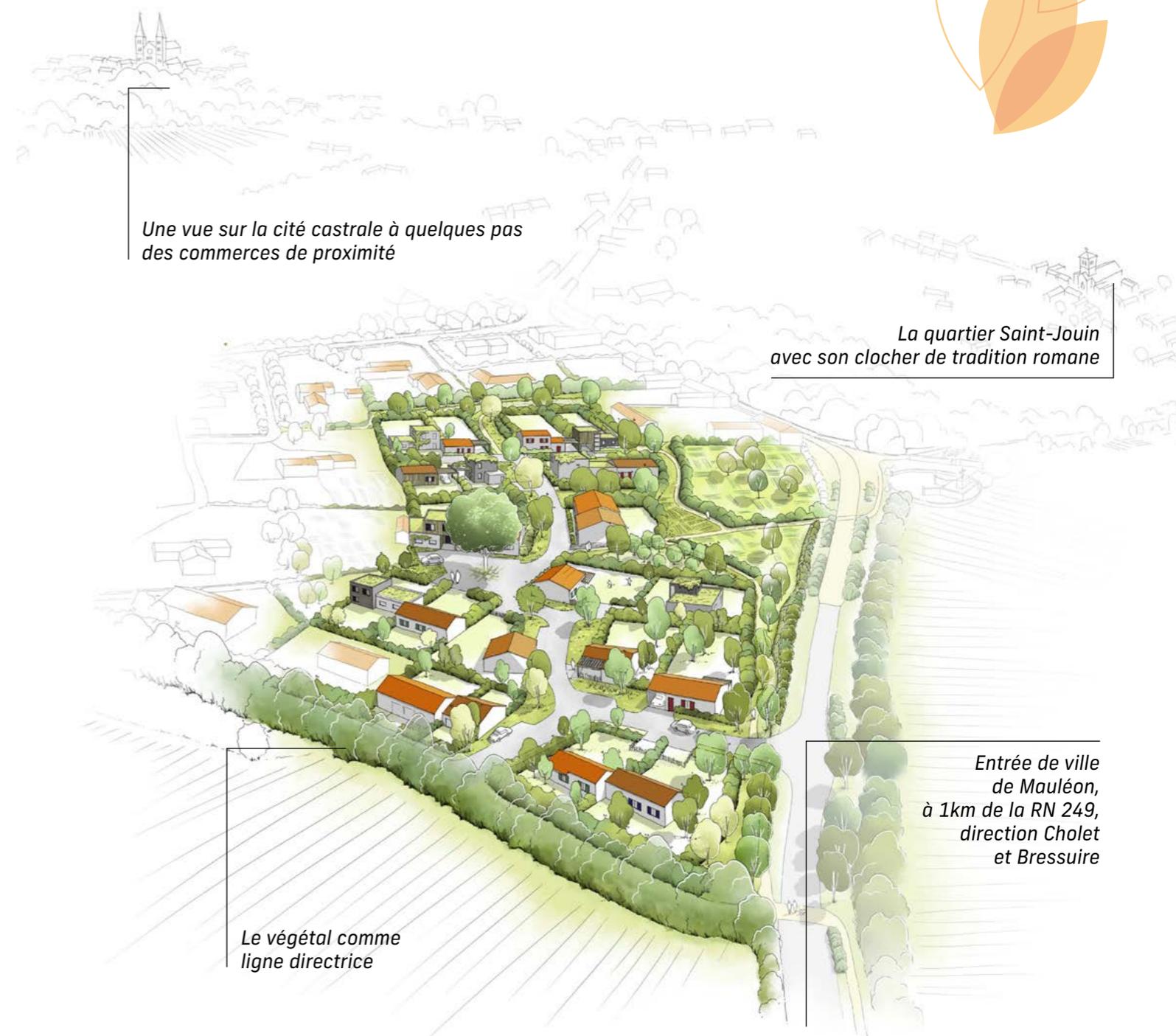
#### Une situation en belvédère

Sur le versant ensoleillé d'une **vallée affluente de la rivière l'Ouin** et en bordure d'une des **entrées verdoyantes** de la commune, le quartier des Deux Clochers est très **facilement accessible** depuis la RN 249 (axe Nantes → Cholet → Bressuire). Il offre un **contact visuel** direct avec le site préservé de la **Petite Cité de Caractère®**. Ainsi, son organisation générera un paysage urbain qui doit participer à la **compréhension** et à la **révélation** de la Cité, suscitant la fierté d'y habiter.

#### Une singularité de hameau rural et une impression de vivre au cœur d'anciens jardins

Sur une surface de 16 234 m<sup>2</sup>, ce quartier a été réfléchi de manière à ce que ses **espaces publics** soient des **espaces de rencontres** et affirment la singularité des lieux.

La partie haute, la plus au Nord de ce nouveau quartier de vie, s'inspire du hameau des Fossés situé au Nord Est (premières implantations d'habitat au haut Moyen Âge avant la création de la cité de Mauléon en vis à vis).



Une vue sur la cité castrale à quelques pas des commerces de proximité

La quartier Saint-Jouin avec son clocher de tradition romane

Entrée de ville de Mauléon, à 1km de la RN 249, direction Cholet et Bressuire

Le végétal comme ligne directrice

### C'EST QUOI HABITER UNE PETITE CITÉ DE CARACTÈRE ?

C'est habiter simplement, de manière ordinaire, un lieu singulier par ses diverses **caractéristiques géographiques, environnementales, patrimoniales et ses valeurs d'usage**.

Ainsi, c'est être conscient qu'un quartier d'habitat récent **participe** lui aussi au **récit commun**, à la dynamique de **révélation** du caractère et à la **préservation** de notre cadre de vie.

## LA CONFIGURATION DE HAMEAU ET LE VÉGÉTAL COMME LIGNE DIRECTRICE



Le futur quartier en surplomb de la Petite Cité de Caractère®

Le parti pris d'aménagement du quartier d'habitation des Deux Clochers s'appuie sur la typologie d'un « hameau » rural.

Il se caractérise par :

- une **forme bâtie**, qui vient en appui de rues et d'espaces communs aux ambiances rurales (haies, accotements paysagers, placettes, vergers, cheminement, voirie sinueuse...),
- un bâti implanté de manière à **respecter les courbes du relief**,
- la composition d'une **petite placette** qui marque la jonction entre les parties Nord et Sud du quartier.

La partie en pente au Sud s'inspire de la notion de **jardins potagers** (habiter un jardin) et privilégie la **perspective sur les deux clochers** de l'église de la Trinité et sur la cité castrale.

L'aménagement de **cheminements piétons** sur la frange Ouest du quartier permettra à la fois de créer des liaisons piétonnes aux abords du site (itinéraires) et de mettre en valeur les points de vue remarquables offerts par ce dernier.

Le projet d'aménagement conserve la topographie générale du terrain et sa trame bocagère. Il prévoit la conservation et la régénération de la structure des **haies** à

l'Ouest et au Nord. Ces haies seront dans l'emprise des espaces communs et publics de l'opération.

Les clôtures végétales seront pré-implantées, accentuant et rappelant la spécificité caractéristique du **Bocage**. Les nouveaux arrivants installeront ainsi leur projet non pas sur un terrain découpé de manière géométrique mais au sein d'un cadre de vie remarquable. Dans ce sens, les ouvrages de gestion des eaux de pluie sont formés de manière douce, en continuité des noues réalisées dans les rues. Ces espaces seront des **lieux de promenade et de pédagogie indirecte** sur le rôle de la végétation dans le cadre de vie au quotidien.

La placette centrale intégrera un arbre, image forte de ce quartier de vie : il pourra susciter la rencontre et l'échange à l'image des cœurs de villages traditionnels.

Dans le même esprit, certains espaces comme le verger collectif pourront être complétés avec les habitants du quartier, après une installation des riverains pour une meilleure appropriation du site.

La desserte principale et la traversée du quartier de vie seront, quant à elles, limitées à 20 km/h.



# TERRAINS À BÂTIR VIABILISÉS

19 lots libres de constructeur

Surfaces de 329 à 679m<sup>2</sup> | À partir de 28 820 €<sup>TT</sup>C

## LES TERRAINS

Le futur quartier se compose de **21 lots** dont 2 lots (les n°5 et 11) sont réservés par la commune pour accueillir des logements conventionnés.

Il pourra ainsi accueillir 24 familles.

La forme des terrains recevant les nouvelles constructions tient compte de :

- la structure des espaces publics,
- la pente du relief orientée Nord-Sud,
- la recherche de la meilleure orientation solaire,
- la contrainte d'un surplomb important de certaines parties en vis à vis de constructions anciennes existantes créant un effet de falaise,
- la gestion des eaux de pluies et de ruissellement.

Les 19 lots privés ont une **surface moyenne de 435 m<sup>2</sup> (de 329 à 679 m<sup>2</sup>)**.

## LE STATIONNEMENT

Chaque terrain intégrera **deux places** de stationnement. La configuration des rues et de la placette, par la mise en place de sur-largeurs, permettra d'offrir des stationnements aux visiteurs. Le nombre correspond à l'équivalent d'une place par lot.

## LES CONSTRUCTIONS

L'opération permettra de développer des programmes de logements en une seule phase, soit 24 logements.

A une exception près, l'orientation Nord-Sud des parcelles optimisera la conception bioclimatique des maisons individuelles. L'implantation des constructions a été pensée aussi de manière à réaliser des espaces végétalisés qui assurent une intimité, et à ce que la construction participe des espaces communs.

Le cadre architectural offre une latitude d'expression. Il limite la banalisation de l'ensemble de l'opération et nécessite que chaque projet soit pensé en fonction des caractéristiques de la parcelle.





©AdobeStock

**Mairie de Mauléon**  
**Pôle promotion et développement du territoire**  
**Service urbanisme**



**HORAIRES D'OUVERTURE**

Du lundi au jeudi : 8h30-12h30 / 13h30-17h30  
Vendredi et veille de jour férié : 8h30-12h30 / 13h30-16h30  
05 49 81 17 12 - 2clochers@mauleon.fr

**Conseil d'Architecture, d'Urbanisme  
et de l'Environnement des Deux Sèvres**

Rencontre sur rendez-vous à Mauléon  
*Prise de rendez-vous auprès du service  
urbanisme de la mairie*



## UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Le service urbanisme de la Ville de Mauléon se tient à votre disposition pour tout renseignement.

La Ville de Mauléon a sollicité le **CAUE** (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) des Deux-Sèvres **pour accompagner gratuitement** les porteurs de projets privés qui désirent construire dans ce quartier.

Aussi, **un rendez-vous devra être fixé avec l'architecte-conseiller** du CAUE et permettra d'évoquer :

- le projet d'aménagement du quartier des Deux Clochers,
- le parti pris architectural et paysager (toitures, implantation, clôtures, implantations...),
- le règlement de lotissement,
- le projet du candidat (type de maison, implantation, forme et volumétrie...).

L'objectif est également de promouvoir la qualité des constructions.

Les rendez-vous auront une durée d'une à deux heures. Pour un même porteur de projet, il pourra être pris trois rendez-vous au maximum.

Lors de ces rendez-vous, les particuliers pourront être accompagnés de l'agent référent de la commune, de leur maître d'œuvre ou encore de leur entreprise de construction.

L'architecte-conseiller du CAUE vous oriente en écoutant vos attentes et en apportant les éclairages nécessaires pour que votre projet se déroule au mieux.

Il ne peut assurer ni maîtrise d'œuvre ni évaluation financière. Il est indépendant des administrations qui interviennent en matière de construction.

**Cette étape sera le préalable pour réserver un lot.**



## LES ÉTAPES POUR CANDIDATER

Toutes les démarches de candidature devront être réalisées auprès de la mairie de Mauléon, service urbanisme.

Les candidatures sont ouvertes à compter du 29 octobre 2020.

Tout candidat à l'acquisition d'un terrain peut solliciter un rendez-vous avec l'adjointe à l'urbanisme.

Le dossier de candidature, à transmettre en mairie, sera constitué des éléments suivants, dûment remplis et signés :

- le dossier de candidature complété,
- l'engagement de respecter le règlement de quartier,
- l'ensemble des pièces justificatives demandées dans le dossier.

Le document sera **daté dès sa réception en mairie** et un accusé de réception sera remis au candidat **une fois vérification de la complétude du dossier**.

Le(s) signataire(s) de l'acte d'acquisition devront être le(s) même(s) que celui (ceux) mentionné(s) sur le dossier de candidature.

Les pièces sont disponibles depuis le 29 octobre 2020 sur le site internet de la Commune.

### Engagements de la commune

Les lots proposés à la vente sont viabilisés, à savoir pourvus des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, lignes de téléphone et d'alimentation électrique. **La pose des compteurs reste à la charge des acquéreurs.** Chaque lot sera borné.

### Les acteurs

Maître d'ouvrage : Mairie de Mauléon

Maîtres d'œuvre :

- EnreElieux - Architecte
- BE Pernet - Urbanisme
- SCAPE - Paysagiste
- SITEA CONSEIL- Voirie et réseaux



**MAIRIE DE MAULÉON**  
Pôle promotion  
et développement du territoire  
Service urbanisme

HORAIRE D'OUVERTURE  
Du lundi au jeudi  
8h30-12h30 / 13h30-17h30

Vendredi et veille de jour férié  
8h30-12h30 / 13h30-16h30

05 49 81 17 12  
2clochers@mauleon.fr



# J'AIME VIVRE à Mauléon



*L'environnement au cœur de nos projets  
Actions désherbage avec le service espaces verts de la Commune et l'école Saint-Louis de Rorthais*



*Un cadre de vie à préserver avec la complicité des habitants*



# DEMAIN J'HABITE ICI

