

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

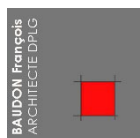
PA

PROGRAMME DES TRAVAUX

PA 8a

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



Le lotisseur s'engage à faire réaliser les travaux ci-après conformément aux stipulations du présent programme et aux plans et documents joints :

- Plan voirie et profil en travers type,
- Plan assainissement,
- Plan réseaux souples (BT, Téléphone, Fibre) et Eau potable

Les travaux d'aménagement seront réalisés conformément aux travaux habituellement réalisés dans la Commune de MAULEON.

ARTICLE 1 - VOIRIE

1.01 - Trame

La voie d'accès au lotissement « Les Hauts d'Escoubleau » sera 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.

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

Ouvertes à la circulation automobile, le tracé et les dimensions des voies permettent l'accès aux pavillons et la manœuvre des véhicules de déménagement, d'approvisionnement et des services de lutte contre l'incendie.

Un seul accès par logement sera autorisé. Cet accès devra tenir compte des contraintes techniques (coffrets, candélabre, ...) 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.

1.02 - Profils

Les profils en travers des voies indiquent les largeurs d'emprise des chaussées.

Les profils en long seront étudiés pour suivre au plus près le terrain naturel et assurer les pentes nécessaires à l'écoulement des eaux de surface et respecter les normes d'accessibilité aux handicapés.

1.03 - Structures

Les structures suivantes sont mises en place sur un fond de forme préalablement réglé et compacté, avec un sol de portance de niveau 2.

▪ Chaussée (voie partagée)

Phase provisoire

- Géotextile
- Fondation 30 cm minimum de GNT 0/60
- Assise 10 cm de GNT 0/31.5 recouvert de géotextile

Phase définitive

- Assise 10 cm de GNT 0/31.5
- Couche de surface en béton bitumineux 0/10 épaisseur 6 cm

▪ Accès aux lots

Phase provisoire

- Géotextile
- Fondation 30 cm minimum de GNT 0/60

Phase définitive

- Assise 5 cm de GNT 0/31.5
- Couche de surface en béton bitumineux 0/10 maniable épaisseur 4 cm

▪ **Dalles béton engazonnées**

Phase provisoire

- Géotextile
- Fondation 30 cm de GNT 0/31.5

Phase définitive

- 5 cm de Sablon 0/4
- 11 cm de dalles béton à engazonner

▪ **Allées piétonnes**

Phase provisoire

- Géotextile
- Fondation 30 cm de GNT 0/31.5

Phase définitive

- Couche de surface avec 10 cm de terre/pierre ou chape

▪ **Bordures (éventuelles)**

- Type T2-CS1, T2, A2, P1 et CC1 selon le plan voirie, posés sur lit de béton maigre ou coulées sur place et **avec une vue à 0.**

ARTICLE 2 - ASSAINISSEMENT

Le tracé des canalisations est porté sur le plan d'assainissement. Leur dimensionnement sera réalisé préalablement à la phase exécution, et traduits dans le dossier de réalisation des ouvrages.

2.01 - Type

L'assainissement du lotissement sera de type séparatif. L'étanchéité et le contrôle des canalisations et ouvrages seront assurés (tests d'étanchéité, inspection TV).

2.02 – Collecteurs

Les eaux usées seront raccordées sur les collecteurs existants à proximité de l'opération, rue d'Escoubleau.

D'une manière générale, les acquéreurs devront tenir compte du fil d'eau du tabouret d'eaux usées, pour l'implantation de leur construction, afin d'assurer l'évacuation des eaux usées vers le réseau collectif par un branchement gravitaire, ou la mise en place d'une pompe de relevage individuelle.

Les ouvrages et canalisations sont calculés conformément aux prescriptions de l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (circulaire n°77-284/INT du 22 juin 1977).

Le tracé des canalisations est porté sur le plan assainissement.

Les canalisations d'eaux usées seront en PVC SN16 norme NFP 16352.

Les regards de visite, de diamètre 1 000 mm avec échelons seront terminés par un cône avec trappe de recouvrement comportant cadre circulaire et tampon fonte classe D400 trafic intense, norme EN 124 et AFNOR NF.

2.03 – Branchements EU

Les branchements EU de chaque parcelle seront réalisés avec des canalisations PVC SN8; le diamètre sera de 125 mm.

Ils seront raccordés aux collecteurs par l'intermédiaire d'un dispositif étanche (piquage, clips, culotte, boîte...) et terminés par des regards individuels de diamètre 300mm en PVC avec tabouret à passage direct et recouvrement par tampon fonte hydraulique sur la voie publique.

2.04 – Gestion des eaux pluviales

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

Les eaux pluviales des espaces communs seront dirigées vers **les noues à pentes douces** créées le long des chaussées complétées si besoin par des tranchées drainantes créées sous les noues et composées d'un matériau drainant de taille 20/40 (GNT 20/40) et avec un indice de vide de 40% minimum.

Ces noues permettront le stockage, l'infiltration et le transit des eaux pluviales vers le point bas de l'opération dans des noues plus grandes. **Les noues seront prioritairement engazonnées. Dans certains cas spécifiques elles pourront être plantées (pieds d'arbres, redans, surverses, ...)**

Ces ouvrages seront dimensionnés pour le stockage de la pluie vingtennale (soit 44 mm sur 3h).

En cas de pluie exceptionnelle dépassant les hypothèses de dimensionnement (dépassant la vingtennale), la surverse se fera **sur le réseau d'eaux pluviales situé rue des Loriots.**

Si besoin, les noues seront à redans.

Aucun réseau d'eaux pluviales collectif n'est prévu. **Si nécessité, les traversées liant les noues entre elles seront réalisées à faible profondeur à base de fonte ductile type biogan (haute résistance mécanique).**

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.

ARTICLE 3 - ADDUCTION D'EAU

3.01 - Eau Potable

La desserte se fera par une nouvelle conduite de diamètre approprié à partir de la canalisation existante à proximité.

Les réseaux et branchements feront l'objet d'une réalisation par une entreprise agréée.

Le branchement nu de chaque parcelle sera réalisé par le lotisseur. Le citerneau sera installé par le concessionnaire sur demande et aux frais de l'acquéreur à proximité du coffret électrique.

3.02 - Protection incendie

Elle sera assurée par les poteaux incendie existants à proximité complété d'un poteau incendie à créer au sein de l'opération.

ARTICLE 4 - RESEAUX DIVERS

Les différents réseaux décrits sur le plan réseaux souples seront créés en souterrain à partir des réseaux existants à proximité.

4.01 - Alimentation électrique

Le réseau électrique basse tension et éclairage public, sera étudié et réalisé par le Syndicat Départementale d'Energie et d'équipement des Deux Sèvres (SIEDS) au frais du lotisseur (réseau et branchements). L'implantation d'un transformateur électrique est envisagée.

Le réseau à créer permettra l'alimentation du coffret de branchement à établir sur chaque parcelle.

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

4.02 - Eclairage public

Le réseau d'éclairage public sera étudié en fonction du réel besoin à satisfaire. Quelques points lumineux pourront être implantés sur les points stratégiques.

4.03 - Téléphone – Fibre optique

Le génie civil (fourreaux aiguillés, chambres de tirage et regards de branchement) sera réalisé selon les précisions des concessionnaires. Le réseau de génie civil devra permettre aux opérateurs intéressés de développer la fibre optique, lorsque la commune ou la collectivité compétente décidera de développer les quartiers attenants. Le développement du câblage fibre optique se réalisera alors à l'initiative et aux frais de la collectivité compétente.

Dès l'achèvement et la réception des opérations de génie civil, le lotisseur devra solliciter l'opérateur fibre optique pour rendre éligible le réseau auprès des fournisseurs d'accès à internet. Il est précisé ici que ces démarches administratives peuvent parfois être longues.

ARTICLE 5 – VEGETATION

Les haies existantes sur le pourtour de l'opération seront conservées (*tiré magenta et orange sur PA8b*).

Si elles se situent dans les lots, elles devront être entretenues et éventuellement complétées par les acquéreurs de lot. Si elles se situent sur les espaces communs elles seront entretenues par le lotisseur dans un premier temps et par l'Association Syndicale Libre des Acquéreurs ensuite.

La haie située au nord de l'opération le long du chemin existant se situe hors opération, en limite (*tiré magenta sur PA8b*). **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 arbres existants sur la partie sud de l'opération devront être conservés (*hachurés en vert sur le PA8b*).

Un micro-talus planté sera réalisé par le lotisseur le long de la noue de surverse sur les lots 19 à 25 et 41 à 42.

ARTICLE 6 - ENTRETIEN

Le lotisseur s'engage à assurer la gestion et l'entretien des aménagements et équipements à usage commun, qu'il a fait réaliser, pendant toute la durée de la construction des logements, et ce jusqu'au transfert de ces dits aménagements et équipements aux concessionnaires et à l'Association Syndicale Libre des Acquéreurs.

ARTICLE 7 – COLLECTE DES DECHETS

Les déchets ménagers seront collectés par la collectivité aux emplacements, lieux, jours et heures fixés par les services de collecte.

Les conteneurs devront être déposés par les colotis le jour de levé et ramassés après la levée, pour limiter leur présence sur la voie publique.

Le service de collecte des déchets ménagers se réservent le droit de modifier à sa convenance les modalités de collecte des déchets ménagers.

ARTICLE 8 - RETROCESSION

Aucun espace commun ne sera rétrocédé à la collectivité.