

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

Document :

CAHIER DES CHARGES

Référence: 9518/250306	Date d'origine : 19/06/2025	Date de modification : 08/07/2025	indice : B
------------------------	-----------------------------	-----------------------------------	------------

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



33 avenue de la Tessoualle BP 31253 - 49312 CHOLET Cedex
02 41 65 66 16 - cholet@geometresxyz.fr

Le présent Cahier des Charges a pour objet de définir les droits et obligations des acquéreurs. La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent Cahier, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de parcelle.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être reproduit "in extenso" dans tout acte translatif ou locatif de parcelle.

Il ne se substitue pas au règlement de lotissement, dont il est un complément.

ARTICLE 1 - VOIRIE

1.1- La voirie du lotissement sera ouverte à la circulation des véhicules pour la desserte des parcelles ou le transit de véhicule de tout type vers des destinations proches. L'entrée sera aménagée depuis la rue d'Escoubleau et la rue Bernard Blanloeil.

1.2 - Les voies et trottoirs, les réseaux, les espaces libres prévus aux plans annexés, pourront être incorporés aussitôt que le Conseil Municipal en décidera, au Domaine Public Communal.

1.3. - Tout acquéreur sera tenu de remettre en état, à ses frais, la voirie ou les trottoirs qui auraient été endommagés par lui-même, ses ayants droit, employés, ouvriers ou ses entrepreneurs. Il ne pourra déposer sur les voies, trottoirs ou terrains non encore vendus, aucun matériau, déchet ou bien personnel.

1.4. - Le stationnement prolongé des véhicules utilitaires, des caravanes, des bateaux sur remorques, des remorques et des véhicules hors d'état de circuler, est interdit sur les voies et places au-delà de 3 jours consécutifs.

ARTICLE 2 - TERRAIN

2.1. - Mesurage et bornage

Le mesurage et le bornage des parcelles sont effectués par le géomètre de l'opération. Après la vente, l'acquéreur est réputé avoir pris sa parcelle en bon état de bornage et sera responsable de la conservation des bornes. Il est recommandé aux acquéreurs d'inclure dans leur contrat de construction une clause précisant la responsabilité des entrepreneurs en cas de disparition des bornes ou des repères suite à leurs travaux. Les frais éventuels de réimplantation seront à la charge de l'acquéreur.

A compter du jour de la signature de l'acte de vente, chaque acquéreur sera responsable de la préservation des coffrets et regards situés sur sa parcelle. Tous dégâts occasionnés seront à la charge du propriétaire.

Dans le cadre de la garantie de bornage et d'implantation, chaque acquéreur de lot versera une somme de 430€TTC (358.33€HT) réservée à l'implantation du projet de construction principale, par le géomètre du lotissement, à savoir la SELARL JEANNEAU-RIGAUDEAU-SEYDOUX, 33, avenue de la Tessoualle, 49300 CHOLET, Tél. 02 41 65 66 16 en lien avec le maître d'œuvre de la maison ou l'entreprise de gros œuvre chargée des travaux. Le pétitionnaire du permis de construire ou son maître d'œuvre devra prendre contact avec le cabinet de géomètres avant tout démarrage des travaux.

2.2 - Connaissance des lieux

Les acquéreurs établiront leurs projets d'aménagement en parfaite connaissance des lieux et ne pourront en aucune manière se prévaloir d'indemnité auprès du vendeur pour plus-value, sur les travaux de construction de leur logement, dues à la rencontre ou une mauvaise qualité du sous-sol.

Les acquéreurs devront conserver la topographie générale de leur propriété.

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, ...) 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.

2.3 - Niveaux d'implantation

a) - Construction

L'altitude du seuil le plus bas de la construction devra être déterminée pour permettre l'écoulement gravitaire des eaux usées vers les regards de branchement.

b) - Clôtures

L'altitude des seuils d'accès de lot en limite des chaussées et trottoirs sera déterminée en prenant en compte le niveau de finition futur des dits trottoirs et chaussées en concertation avec le lotisseur.

La pose d'une bordure ou d'un rang de parpaing semi-plein pour délimiter l'espace privé devra être réalisée à la charge de l'acquéreur avant les travaux de finition de voirie.

2.4 - Caves

Le lotisseur et les techniciens ayant participé à l'élaboration du lotissement ne pourront être tenus responsables des infiltrations consécutives à l'édification d'une construction avec cave en sous-sol.

De même tout raccordement aux réseaux d'eaux usées devra être assuré par un système de refoulement, si nécessaire, celui-ci sera à la charge de l'acquéreur du lot.

2.5 Particularités liées aux constructions - Servitudes

2.5.1. Tour d'échelle

Toute construction située en limite séparative bénéficiera d'une servitude de tour d'échelle. Les parties définiront ensemble l'instant et la durée où celle-ci pourra s'exercer. Si des dommages venaient à être causés lors de l'exercice de la servitude, les réparations seraient supportées par la partie responsable.

2.5.2. Terrassements

D'une manière générale, l'acquéreur qui entreprend des travaux de terrassements sur sa parcelle est responsable des dommages qu'il pourrait occasionner sur une parcelle joignante.

A ce titre, il devra prendre toute mesure pour réaliser ces travaux de terrassements sans que ceux-ci aient une quelconque incidence (technique et financière) sur le projet de la parcelle voisine.

- Construction d'une rampe d'accès à un sous-sol en limite de propriété antérieurement à la réalisation d'un projet voisin.

Le bénéficiaire des travaux prendra toute mesure pour ne pas limiter la possibilité de construire (rez-de-chaussée ou sous-sol) d'un projet voisin situé en limite séparative de sa propriété. En aucun cas, le projet voisin ne pourra être rendu plus onéreux par la construction de murs ou de fondations liés aux travaux de terrassements entrepris pour la rampe d'accès.

- Construction d'une rampe d'accès à un sous-sol en limite de propriété postérieurement à la réalisation d'un projet voisin.

Le bénéficiaire des travaux prendra toute mesure pour ne pas mettre en péril la stabilité de la construction existante, sachant qu'une construction est considérée comme « existante » à la date du dépôt en Mairie de la demande de permis de construire.

- Constructions accolées

Dans le cas de construction en mitoyenneté, chaque propriétaire devra construire son propre mur en limite de propriété. Le mur aura une épaisseur de 0,20 m minimum et sera construit sur une fondation exécutée de manière à être totalement désolidarisée de la construction voisine.

Le propriétaire construisant en second lieu sera tenu de désolidariser son mur de la même façon. Il devra également les couvre-joints nécessaires à l'étanchéité.

De la même façon, les dépassements de toiture chez le riverain sont interdits.

2.6 – Lots

Chaque lot est destiné à recevoir au minimum un logement.

Les lots pourront faire l'objet de subdivision. Ils pourront également faire l'objet de regroupement dans le cadre de l'établissement de projet de construction de logements locatifs.

2.7 – Implantation des ouvertures

Pour rappel :

- Les ouvertures en limites séparatives sont interdites.
- Les ouvertures créant des vues obliques (permettant de voir chez le voisin, non pas directement, mais en se penchant à l'extérieur (accès visuel indirect)) sur les limites séparatives devront être implantées à un minimum de 0.60m des limites séparatives. (règles du code civil)

ARTICLE 3 - BRANCHEMENTS AUX RESEAUX

Les demandes d'abonnement et de branchements auprès des différents services concessionnaires (électricité, eau, téléphone) sont à la charge du pétitionnaire.

3.1 - 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 devront figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire et devront être validés par le service assainissement de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, après études et visa hydraulique (à joindre à la demande de permis de construire).

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.

Le demandeur sera invité à justifier par tous moyens la bonne réalisation des aménagements au dépôt de la DAACT (factures, photographies, plan de récolement...). L'obtention de la non-opposition à la conformité des travaux sera conditionnée par la bonne réalisation des travaux en question.

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.

Dans le cadre de la garantie de visa hydraulique chaque acquéreur de lot versera une somme de 276€TTC (230€HT) réservée à la réalisation de la note hydraulique, par le bureau d'étude du lotissement, à savoir la SELARL JEANNEAU-RIGAUDEAU-SEYDOUX, 33, avenue de la Tessoualle, 49300 CHOLET, Tél. 02 41 65 66 16 en lien avec le maître d'œuvre de la maison ou l'entreprise de gros œuvre chargée des travaux. Le pétitionnaire du permis de construire ou son maître d'œuvre devra prendre contact avec le cabinet de géomètres avant tout démarrage des travaux.

3.2 - Eaux usées

Les eaux usées seront dirigées vers les canalisations du réseau d'assainissement existant rue d'Escoubleau.

Les acquéreurs se brancheront à leurs frais à la canalisation EU diamètre 125 mm du regard de

branchement double usage installé par le lotisseur au droit de chaque lot.

Il est par ailleurs demandé à chaque acquéreur de réaliser la mise en place d'un clapet anti retour entre le branchement et la maison dans le cadre de son projet de construction.

3.3 - Eau potable

Les acquéreurs se raccorderont à leur frais au branchement eau potable en attente.

3.4. - Electricité

Les acquéreurs se raccorderont à leurs frais au coffret installé par le lotisseur, par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

3.5 - Téléphone

Les acquéreurs se raccorderont à leurs frais au regard de branchement installé par le lotisseur, par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

3.6 – Fibre optique

Les acquéreurs se raccorderont à leurs frais au regard de branchement installé par le lotisseur, par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

3.7 - Contraintes particulières

Les raccordements à tous ces réseaux seront effectués conformément aux règles d'hygiène et de sécurité, ainsi qu'aux règles spécifiques des différents concessionnaires.

A l'intérieur ou à l'extérieur des parcelles les tampons des regards assainissement ainsi que les trappes des regards téléphone sont livrés réglés à l'altitude du trottoir ou de la chaussée finie proche. Les acquéreurs feront leur affaire personnelle des mises à niveau éventuelles liées à l'aménagement privé de leur parcelle sans que le lotisseur n'ait à intervenir.

Les trappes de visite des ouvrages enterrés devront toujours rester accessibles aux agents des différents services concessionnaires.

ARTICLE 4 - TENUE DES PARCELLES

4.1. – Propreté - plantations

Les acquéreurs devront tenir leur terrain en bon état de propreté : aucun dépôt, même provisoire ou de peu d'importance, d'objets quelconques (planches, matériaux, gravats, ferrailles, objets mobiliers, voitures hors d'usage, etc....) ne pourra être fait.

De même, ils devront assurer l'entretien et le débroussaillage de leur parcelle. Les travaux d'entretien saisonniers des lots devront être régulièrement effectués aux époques propices. Les déchets constitués devront être évacués vers les lieux prévus pour la collecte des végétaux. Le dépôt en tout autre endroit public est rigoureusement interdit.

Sur les secteurs où les clôtures sont possibles, chaque acquéreur devra, avant la réalisation des finitions de voirie, avoir construit au moins la semelle du mur de clôture en limite de celle-ci, avec le montage du premier rang de parpaings ou de moellons.

Pour rappel, les plantations (haie ou arbre) réalisées par les colotis peuvent être implantées à 0.50m de la limite lorsqu'elles sont limitées à 2.00m de hauteur, et à 2.00m minimum de la limite lorsqu'elles sont de hauteur supérieure à 2.00m.

4.2. - Publicité

Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage ou d'utiliser soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions.

Ne sont pas concernés par cette règle :

- les panneaux de chantier
- les plaques de professions libérales
- les panneaux installés par le lotisseur et destinés à favoriser la vente des parcelles.

- les panneaux indiquant les ventes ou les locations de maisons.

4.3. – Clôtures

Les clôtures en façade seront interdites.

Les clôtures séparatives entre terrains privés à l'intérieur du lotissement devront être en conformité avec le document d'urbanisme applicable sur la Commune. Les références de hauteur devront être prises au sol avant tout remaniement de terrain (topographie originelle).

Entre l'alignement et la construction, les clôtures séparatives sont interdites.



4.4. – Linge

Il est conseillé de sécher le linge à l'intérieur des constructions. Le séchage extérieur est interdit aux fenêtres et balcons, ainsi que sur tous les espaces publics. L'étendage dans les jardins est toléré mais ne devra pas être visible depuis la voie publique.

4.5. – Pompe à chaleur (PAC)

Les unités extérieures de pompe à chaleur ne devront pas être visible depuis l'espace commun.

ARTICLE 5 – ESPACES VERTS

Les espaces libres et communs seront engazonnés ou enherbés. Quelques arbres de haut jet pourront être plantés en accompagnement de ces aménagements.

Chaque acquéreur devra planter au moins un arbre de haute tige d'essence locale.

ARTICLE 6 - SERVITUDES PARTICULIERES

6.1 - Déchets ménagers

D'une façon générale, les déchets ménagers seront ramassés par les services de collecte des déchets ménagers. Les containers sont déposés au jour fixé aux endroits indiqués par la Mairie.

Les acquéreurs devront veiller à limiter au maximum dans le temps le dépôt de tous les réceptacles de déchets ménagers, ceci pour conserver une bonne tenue générale du lotissement.

6.2 - Plantations existantes - Arbres

Le fait d'acquérir un lot vaudra acceptation par l'acquéreur de supporter un éventuel surplomb sur sa propriété des branches des arbres existants en périphérie ou plantés par le lotisseur sur les espaces publics du

ARTICLE 7 - CONSTRUCTIONS EDIFIEES APRES REALISATION DE LA VOIRIE DEFINITIVE ET DES BORDURES DE TROTTOIRS.

7.1- Dépôt et stockage des matériaux

Le stockage des matériaux destinés à la construction, sur palettes ou en vrac, se fera impérativement sur le lot acquis. Il est interdit de stocker lesdits matériaux ou d'implanter une bétonnière sur les trottoirs, voirie ou espaces communs du lotissement.

La préparation du béton devra être effectuée sur le terrain exclusivement. Les coulées de laitance seront obligatoirement dirigées sur une fosse de décantation à réaliser sur le lot acquis et non aux caniveaux ou aux regards existants.

7.2- Passage des engins et protection des trottoirs.

Les véhicules et engins nécessaires à la réalisation de la construction ne devront en aucune façon rouler sur les trottoirs.

Pour accéder au terrain à partir de la voirie, ils devront impérativement emprunter un passage qui devra être préalablement réalisé pour la protection du trottoir. De part et d'autre de ce passage protégé, le propriétaire du lot devra réaliser une clôture provisoire interdisant le passage des engins en dehors de l'accès prévu et protégé.

Les stabilisateurs du matériel de levage ne devront en aucun cas prendre appui sur la chaussée, les trottoirs et les bordures.

Si l'appui est indispensable, des pièces de bois de dimensions suffisantes seront placées sous la stabilisation afin d'éviter la détérioration de la voirie.

Ces prescriptions impératives que l'acquéreur s'engage à respecter et à faire respecter par son constructeur, ont pour but d'éviter la détérioration des parties communes du lotissement dont la remise en état sera réalisée, par une entreprise qualifiée, à la charge exclusive du maître d'ouvrage de la construction, quitte à se retourner ensuite contre les entrepreneurs fautifs.