

aménageur NG Conseils  
16, Rue de la Source  
49310 SAINT PAUL DU BOIS

---

opération **Lotissement « Le Gas Robin »**  
**Le Gas Robin**  
**Commune déléguée de MONTJEAN SUR LOIRE**  
**Commune de MAUGES SUR LOIRE**  
**DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE**

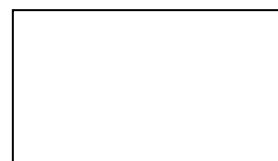
---

---

## PERMIS D'AMENAGER PA

---

### CAHIER DES CHARGES



référence : 6901/C18.368	date d'origine : 25/02/2019	date de modification :	indice : A
--------------------------	-----------------------------	------------------------	------------

---

#### Architecte



ARCHIDEA  
SARL d'Architecture  
3 Place Michel Ange - 49300 CHOLET  
Tél : 02 41 58 18 11- Email : [archidea2@wanadoo.fr](mailto:archidea2@wanadoo.fr)

#### BET VRD



SARL CHRISTIAENS - JEANNEAU - RIGAUDEAU  
33 Avenue de la Tessoualle BP 31253  
49132 CHOLET CEDEX  
Tél : 02 41 65 66 16 - Email : [cholet@geocjr.fr](mailto:cholet@geocjr.fr)

## OBJET

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.

**1.2** - Les voies et trottoirs, les réseaux, les espaces libres prévus aux plans annexés, sont destinés à 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 15 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 370 € TTC (308,33€ HT) réservée à l'implantation du projet de construction principale, par le géomètre du lotissement, à savoir la SARL Christiaens-Jeanneau-Rigaudeau, 33, avenue de la Tessoualle, 49300 CHOLET, Tél. 0241656616 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.

**Un seul accès par lot sera autorisé et devra tenir compte des contraintes techniques (coffrets, candélabre...) présents sur le lot et la voie publique. Aucun déplacement d'élément technique ne sera autorisé.**

**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.**

## 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 pluviales et usées vers les regards de branchement. Il en va de l'entière responsabilité du constructeur ou de l'acquéreur du lot. Les altitudes des fils d'eau pourront être transmises par demande après les travaux de viabilité.

### b) - Clôtures

L'altitude des seuils des portails et portillons 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.

## 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.

## 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) en limite 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 réaliser également les couvre-joints nécessaires à l'étanchéité.

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

## 2.6 – Clôtures

Préalablement aux travaux de finition de la voie, chaque propriétaire de lot devra réaliser, à l'alignement des trottoirs et placettes, le soubassement de sa clôture. Celui-ci pourra être constitué d'une semelle de béton surmontée d'un rang de parpaings si besoin, afin que ce soubassement soit au moins à la cote altimétrique du trottoir fini, ceci afin d'éviter une dégradation de la voirie lors de l'exécution des fouilles postérieures.

## **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 du permis de construire ou de l'acquéreur.

### **3.1 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des constructions et drainage devront être infiltrées dans le cadre du projet de construction. Les dispositions relatives à ces aménagements devront figurer à la demande de permis de construire.

### **3.2 - Eaux usées**

Les eaux usées seront évacuées gravitairement au fil d'eau des canalisations du réseau d'assainissement.

Les acquéreurs se brancheront à leurs frais à la canalisation EU diamètre 125 mm du regard de branchement installé par le lotisseur.

Il est par ailleurs demandé à chaque acquéreur de réaliser la mise en place d'un siphon disconnecteur 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 - 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 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 emplacements des branchements de réseaux figurant sur les plans de travaux, joint au présent dossier de permis d'aménager, ne sont qu'indicatifs et non contractuels ; les emplacements définitifs, c'est-à-dire ceux réellement construits, devront être pris en compte par le constructeur après réalisation des travaux de construction de ces réseaux).

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

## **ARTICLE 4 - TENUE DES PARCELLES**

### **4.1. – Equipements communs**

Une provision de 500€ sera versé le jour de la signature de l'acte de vente définitif afin de répondre aux besoins de réparations en cas de dégradation durant l'ensemble des travaux de viabilité et jusqu'à la rétrocession des équipements communs à la collectivité locale (voirie, bordure,)

### **4.2. – 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.

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.

Il est précisé que les haies de résineux ou conifères sont interdites.

#### **4.3. - 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.

#### **4.4. – Clôtures séparatives**

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).

#### **4.5. – 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 toutes les parties communes. L'étendage dans les jardins ne doit pas dépasser la hauteur maximale admise pour les haies.

## **ARTICLE 5 - SERVITUDES PARTICULIERES**

### **5.1 – Déchets ménagers**

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

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.

### **5.2 - 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 lotissement.

### **5.3 – Nuisances sonores**

Il est rappelé que les acquéreurs doivent respecter la réglementation en vigueur quant à l'utilisation de matériel bruyant (tondeuse, ...). Les heures d'utilisation de tels matériels doivent être comprises entre 8h30 et 12h et entre 14h et 19h30 en semaine, entre 9h et 12h et entre 15h et 19h, le samedi, entre 10h et 12h, le dimanche.

## **ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS EDIFIEES APRES REALISATION DE LA VOIRIE DEFINITIVE ET DES BORDURES DE TROTTOIRS.**

## **6.1- 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 existant.

## **6.2- 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.