REPUBLIQUE FRANCAISE

PA 79191 22 X0001

NIORT

Commune de NIORT
(Département des Deux-Sèvres)

PERMIS D'AMENAGER DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

SARL GPM IMMOBILIER
Représentée par Monsieur Stéphane MARTEL
32 avenue des Fourneaux
17139 ANGOULINS

Adresse des travaux:
420 Avenue de Limoges
Parcelle(s) cadastrée(s) : HI0008 HI0115 HI0119 HI0120 HI0122 HI0131 HI0132 HI0135 HI0137 HI0138 HI1117

Nom du lotissement :	Les Terres d'Epona	Surface lotie:	61425 m²
Nombre de lots et masses:	138 lots + 6 Ilots divisibles	Surface de plancher maximum:	30360 m²

LE MAIRE

Vu la demande susvisée déposée le 10/02/2022, complète le 10/02/2022 et ayant pour objet :

- **Création de 138 lots individuels destinés à l'habitation et activités compatibles, 6 îlots divisibles destinés à accueillir 27 logements sociaux,**

Vu le code du Patrimoine et notamment les articles R.523-1 et R.523-4 ;
Vu les décrets n°86-182 du 5 février 1986 et n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatifs à la prise en compte du patrimoine archéologique;
Vu l'arrêté n° 05.79.016/357 du Préfet de Région en date du 28 avril 2005, définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde peuvent être prises sur le territoire de la commune et notamment la règlementation applicable au seuil communal général dans lequel se trouve le projet ;
Vu que la situation du terrain objet de la présente demande est en zone de saisine 30 000 m²,

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 avril 2016, modifié les 10 avril 2017, 10 décembre 2018, 16 décembre 2019, 10 février 2020,14 décembre 2020 et le 15 novembre 2021,
Vu le règlement de la zone AUM ;

Vu l'arrêté portant ouverture de l'enquête qui s'est déroulée du 25 août au 30 septembre 200 inclus, pour la création d'un lotissement « Les Terres d'Epona » situé avenue de Limoges, en date du 28/07/2022
Vu l'avis favorable du Commissaire Enquêteur dans son rapport reçu en mairie le 14/10/2022,

Vu les plans et descriptifs joints à la demande ;
Vu l'avis de dépôt affiché en mairie le 14/02/2022 ;

Vu l'avis Favorable du service Syndicat des Eaux du Vivier en date du 05/04/2022
Vu l'avis Favorable du Service Transport de la communauté d'Agglomération du Niortais en date du 11/03/2022
Vu l'avis Favorable du service Direction Régionale des Affaires Culturelles (S.R.A.) en date du 22/02/2022
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du service Direction Départementale des Services Incendie et Secours en date du 23/02/2022
Vu l'avis Favorable du Service des Déchets Ménagers de la Communauté d'Agglomération du Niortais en date du 03/03/2022
Vu l'avis Favorable du service Conseil Départemental Agence Technique Territoriale Du Niortais en date du 09/03/2022
Vu l'avis Favorable du service Aménagement du territoire SCOT en date du 05/04/2022
Vu l'avis Favorable du service Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Niortais en date du 29/03/2022 ;

Considérant que ce projet de lotissement a fait l'objet d'une demande de dérogation d'Espèces protégées au titre du chapitre IV du titre Ier du livre II du code de l'environnement;
Considérant qu'aux termes de l'article L425-14 du code de l'urbanisme :«Lorsque le projet porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à autorisation ou à déclaration en application de la

section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code de l'environnement, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :

a) Avant la délivrance de l'autorisation mentionnée au I de l'article L. 214-3 du code de l'environnement ;

b) Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration au titre du II du même article.

Considérant que le projet est soumis à l'autorisation mentionnée au I de l'article L214-3 du code de l'environnement;

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

Considérant que le projet objet du présent dossier, par sa nature et ses caractéristiques est susceptible de porter atteinte à la sécurité mais qu'il peut y être remédié en respectant les prescriptions du Service départemental d'incendie et de secours des Deux-Sèvres, mentionnées ci-après ;

ARRETE

Article 1 :

Le Permis d'aménager est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée ;

Le demandeur GPM IMMOBILIER représenté par Monsieur MARTEL Stéphane , est autorisé à lotir un terrain cadastré HI0008 HI0115 HI0119 HI0120 HI0122 HI0131 HI0132 HI0135 HI0137 HI0138 HI1117, d'une superficie de 82893 m2, situé sur le territoire de la commune de NIORT

Le dit permis est assorti des prescriptions énoncées à l'article 2 et suivants. Les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et, compenser les effets négatifs notables du projet prévues dans l'étude d'impact jointe au présent arrêté doivent être respectées.

Article 2

→ Les poteaux d'incendie proposés dans le dossier devront correspondre aux caractéristiques suivantes :

- être conforme en tout point aux normes en vigueur susvisées ;
- être facilement accessible (par une voie stabilisée) en tout temps pour les engins incendie de type poids lourd ;
- se trouver à une distance maximale **de 200 mètres** du lot le plus éloigné, distance mesurée par le tracé réel des voies ;
- être capable d'offrir un débit de **60 m³/heure minimum** sous 1 bar de pression dynamique.

Article 3

Les travaux ne pourront être mis en œuvre avant:

- La délivrance de l'autorisation mentionnée au I de l'article L214-3 du code de l'environnement.

Article 4: La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces de la demande. Le nombre maximum de lots autorisés est de 144 (138 lots individuels et 6 ilots divisibles), réservés à la construction et d'un lot espaces communs.
La Surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 30360 m2.

La répartition des lots et les différentes superficies avant arpentage sont mentionnées dans le tableau ci-dessous (article R. 442-9 du code de l'urbanisme)

Numéro de Lot	Superficie approximative en m²	Surface de plancher maxi en m²
001	547	270
002	440	220
003	370	180
004	441	220
005	425	210
006	479	240
007	377	190
008	417	200
009	401	200
010	386	190
011	387	190
012	469	230
013	480	240
014	481	240
015	502	250
016	406	200
017	472	230
018	413	200
019	459	230
020	511	250
021	429	210
022	366	180
023	470	230
024	424	210
025	375	190
026	367	180
027	390	190
028	400	200
029	400	200
030	384	190
031	350	180
032	360	180
033	456	230
034	384	190
035	384	190
036	489	240
037	448	220
038	454	220
039	404	200
040	376	190
041	379	190
042	446	220
043	406	200
044	458	230
045	414	200
046	320	180
047	321	180
048	320	180
049	445	220
050	446	220

051	335	180
052	335	180
053	350	180
054	402	200
055	388	190
056	368	180
057	371	180
058	334	180
059	334	180
060	334	180
061	335	180
062	398	200
063	421	210
064	367	180
065	440	220
066	324	180
067	515	260
068	403	200
069	404	200
070	609	300
071	400	200
072	398	200
073	392	200
074	440	220
075	424	210
076	423	210
077	430	210
078	405	200
079	567	280
080	660	300
081	408	200
082	408	200
083	415	210
084	398	200
085	420	210
086	420	210
087	321	180
088	321	180
089	363	180
090	621	300
091	378	190
092	332	170
093	332	170
094	383	190
095	383	190
096	369	180
097	500	250
098	365	180
099	411	200
100	613	300
101	500	250
102	397	200

103	500	250
104	478	240
105	494	250
106	586	290
107	358	180
108	433	220
109	490	250
110	360	180
111	377	190
112	362	180
113	361	180
114	357	180
115	350	180
116	379	190
117	342	180
118	338	180
119	325	180
120	329	180
121	378	190
122	446	220
123	470	240
124	427	210
125	427	210
126	379	190
127	373	190
128	379	200
129	344	180
130	340	180
131	342	180
132	345	180
133	398	200
134	320	180
135	320	180
136	371	190
137	341	180
138	325	180
Ilot A	884	440
Ilot B	684	440
Ilot C	860	550
Ilot D	880	440
Ilot E	935	550
Ilot F	928	550

Les espaces communs du lotissement, d'une superficie de 21468 m² feront l'objet d'une rétrocession à la commune de NIORT.

Article 5: La présente autorisation de lotir sera caduque si les dits travaux ne sont pas commencés dans un délai de trois ans à compter de la date de notification du présent arrêté.

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par le présent arrêté et toutes les pièces annexés, notamment le règlement et le plan de composition du lotissement

Article 7 - CESSION DES LOTS

La vente (ou la location) des lots pourra intervenir :
a) soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du code de l'urbanisme ;
b) soit à compter du dépôt de la DAACT à l'exception des travaux de finition si le lotisseur a été autorisé à différer lesdits travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R.44213a du code de l'urbanisme.
c) soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution de tout ou partie des travaux d'aménagement du lotissement, telle que prévue à l'article R. 442-13b du code de l'urbanisme.

Article 8 – PERMIS DE CONSTRUIRE

La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée suivant le cas : (article R. 442-18 du code de l'urbanisme) :

a) soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement, conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du code de l'urbanisme ;

b) soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution de tout ou partie des travaux, telle que prévue à l'article R. 442-13b du code de l'urbanisme, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournira à l'acquéreur du lot un certificat attestant, **sous sa responsabilité**, l'achèvement de ces équipements. **Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire** ;

c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 9 - REMISE DES PIECES

Conformément aux dispositions de l'article L.442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager et, s'il y a lieu le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur être communiqués préalablement.
L'attention des pétitionnaires sera particulièrement attirée sur :
- Les dispositions du règlement
- la disparition de ces règles au terme de 10 années à compter de la délivrance du présent arrêté, dans les conditions mentionnées au L442-9 du code de l'urbanisme.

Article 10 - STABILISATION TEMPORAIRE DES REGLES D'URBANISME

Selon les prescriptions de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R.462-1 à 10 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté.
Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, 11 et 13 sont opposables.

Article 11

Le présent arrêté sera publié au Bureau des Hypothèques aux frais du lotisseur par les soins du notaire chargé de la vente des lots.

Article 12: Mention sera faite du présent arrêté et de sa date dans tous les actes et promesses de vente et dans tous les engagements de location ou de location-vente.

Article 12: Le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Elle devient exécutoire à compter de sa réception

Fait à NIORT, le 04 NOV. 2022

Pour le Maire de Niort
L'adjoint délégué

Thibaud HEBRARD

NOTA :
(rappel : avant tout commencement des travaux l'alignement et les autorisations de voirie devront être obtenus après avoir été sollicités auprès des autorités compétentes. Tous les raccordements aux réseaux existants au droit de l'opération ne pourront être effectués que par l'intermédiaire d'une tranchée commune sous le domaine public, après la délivrance de la permission de voirie règlementaire).
A l'issue des travaux les plans de récolements géo référencés au format shp ou dwg seront fournis à l'ensemble des concessionnaires.
La présente autorisation n'exempte pas le lotisseur à se conformer aux dispositions relatives à la loi sur l'eau.
Les travaux de viabilité prévus au programme des travaux d'équipement (ainsi que les indications énumérées ci-dessous) seront à la charge exclusive du lotisseur.
Toute modification au programme d'équipement devra faire l'objet d'une demande écrite, et de la délivrance d'un arrêté municipal correspondant.
La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plans des travaux d'équipement annexés à la demande, complétés par les préconisations suivantes :

Voirie :
Le lotisseur réalisera les voies de desserte intérieure de l'opération, y compris notamment, l'aménagement de l'accès à la voie publique, et la construction des ouvrages de réception et d'écoulement des eaux pluviales
Avant tout commencement des travaux, le lotisseur se mettra en relation avec les services techniques gestionnaires de la voirie

Assainissement pluvial :
Le lotisseur réalisera l'évacuation des eaux pluviales issues des chaussées aux ouvrages existants et à créer.
Les eaux pluviales issues des toitures et surfaces imperméabilisées privées seront résorbées à l'intérieur de chacun des lots aux frais des acquéreurs.

Assainissement «eaux usées» :
Le lotisseur réalisera l'évacuation des eaux usées aux ouvrages existants et à créer.
Le raccordement du réseau interne du lotissement au réseau d'assainissement existant devra respecter les prescriptions émises par le service technique de la CAN compétent en matière assainissement, ci-après définies :

AVIS : Dans le cadre d'un éventuel transfert des équipements communs (voirie, espaces verts, futurs réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales...), les travaux d'assainissement doivent être exécutés scrupuleusement selon les prescriptions techniques du cahier des charges du service assainissement de la CAN.
Les réseaux devront coïncider avec les voies publiques. Les regards d'eaux usées et d'eaux pluviales devront être tous accessibles pour leur entretien.
Le projet est desservi par le réseau public d'eaux usées et par un réseau public d'eaux pluviales. Chaque maison disposera de son propre branchement et le raccordement de la totalité des eaux usées est obligatoire, si nécessaire par pompage individuel.
Pour le dimensionnement des ouvrages de récupération des eaux pluviales, le lotisseur doit réaliser une notice hydraulique avec les notes de calcul pour justifier leur volume vis-à-vis de deux épisodes pluviaux à fréquence décennale.
La prise en compte du schéma directeur d'eaux pluviales de la Ville de Niort doit être faite par l'aménageur et compte tenu de la surface totale du projet, la réalisation d'un dossier Loi sur l'Eau est obligatoire.
L'évacuation des eaux pluviales des parcelles privées doit être réalisée par stockage et infiltration sur la parcelle.
Le Service de l'Assainissement Collectif de la CAN ne pourra pas être tenu responsable des éventuels problèmes d'écoulement des eaux (usées ou pluviales) rencontrés par les constructions situées principalement en contrebas ou au même niveau que la chaussée. Dès lors qu'un point d'eau est situé sous le niveau de la voirie, le clapet anti-retour est obligatoire et ainsi éviter tout reflux provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci (article 14 du règlement sanitaire départemental). Ce clapet-anti retour sera positionné obligatoirement sur le domaine privé.

PRESCRIPTIONS : Concernant les prescriptions techniques sur les réseaux d'eaux usées et les réseaux d'eaux pluviales :

Tout dommage occasionné sur les équipements publics (réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales), pendant les travaux, devra être remis en état et à la charge du pétitionnaire.
Il est à noter la présence de plusieurs réseaux publics sur les différentes parcelles concernées par l'aménagement.
Toute intervention sur les réseaux publics d'eaux usées et d'eaux pluviales fera l'objet de demandes auprès du service assainissement de la CAN, ces interventions (création de branchements, de regards de visite, de, réparation, d'extension de réseau...) seront réalisés par le service assainissement et à la charge du pétitionnaire, par exemple les branchements des lots 27 à 30 et des lots 33 à 38, les regards de visite EUR1-R6-R23 (des regards d'eaux usées supplémentaires seront à mettre en place pour améliorer l'écoulement).
Dès lors qu'un regard de branchement se situe sous chaussée, la classe du tampon sera de D400, catégorie trafic intense avec une masse supérieure à 88kg. Aucun tabouret de branchement ne sera situé sous espace vert et ceux-ci seront tous à une profondeur minimum d'1.20m.
Comme indiqué dans le cahier de prescriptions, la couverture de la conduite devra répondre aux règles habituelles de pose c'est-à-dire 1.00m minimum, aussi le réseau d'eaux usées devant les lots 58 à 61 devra être approfondi. Devant le lot 64, un regard d'eaux usées sera rajouté pour s'éloigner de la structure drainante et de la bordure.

Aucun arbre ne doit être implanté à moins de 2m d'un réseau et/ou d'un système de gestion des eaux pluviales contenant des drains. Dans le cas de plantation situé à moins de 2m un système anti racinaire sera mis en place (à valider avec la CAN et service espace vert de la Ville De Niort).

Des regards Ø1000 d'accès avec décantation devront être mis en place au niveau des entrées de chaque ouvrage enterré, surtout au niveau des raccordements, des départs des drains de diffusion. De même des regards de jonction entre le réseau pluvial et les drains devront être réalisés pour permettre un entretien de ceux-ci (par exemple : devant les lots 17-61-67…).
Les matériaux drainants pour l'ouvrage de récupération seront confirmés par la fiche du matériau et validés par la CAN.
Comme indiqué dans le cahier de prescriptions pour garantir l'homogénéité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales, les collecteurs principaux, les canalisations et conduites de branchement devront être obligatoirement de même nature dans l'ensemble du projet, c'est-à-dire pour cet aménagement en Polypropylène.
Les grilles-avaloirs seront type CAN avec une décantation et validées par le service. Les grilles positionnées au fond des noues seront surélevées de 20 cm au-dessus du fil d'eau de celles-ci pour éviter tout encrassement et bouchage.

Le réseau de transport sous caniveau des eaux pluviales de voirie devra être revu (manque de profondeur, pas de respect de distance avec les autres réseaux, pas de couverture selon les diamètres mis en place : Ø400, risque de déchaussement des caniveaux, pose de traversée en fonte). Par le manque d'information sur les profondeurs des différentes grilles mises en place, le service assainissement ne peut pas valider pas le principe de gestion des eaux pluviales de voirie, un nouveau plan projet devra être proposé avant tout démarrage de chantier.

La grille de surverse mise en place au Sud-Ouest du projet sera raccordée au réseau public d'eaux pluviales, une demande de branchement devra être réalisé pour ce raccordement, un devis sera envoyé à l'aménageur pour la réalisation de ce branchement de 40ml (la parcelle IL0002 étant privée, l'accord du propriétaire sera nécessaire pour le raccordement).

Avant tout démarrage de chantier, les plans d'exécution travaux, les fiches des matériaux retenus pour les systèmes de gestion des eaux pluviales et les réseaux EU/EP …etc… devront être validés par le service assainissement.
De plus, le service assainissement sera obligatoirement informé des modifications qui pourraient être apportées au projet (emplacement réseau, profondeur, côtes des fils d'eau modifiées…).Toutes ces modifications devront alors être validées par le service assainissement de la CAN.

Pour information, une participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) sera demandée au bénéficiaire de chaque permis de construire déposé dans ce lotissement.

Eau potable :
L'alimentation en eau potable sera réalisée après accord des services du Syndicat des Eaux du Vivier.
Prescriptions dans le cadre d'une opération d'aménagement
La desserte en eau est assujettie aux modalités définies dans le règlement de service et le cahier des prescriptions techniques du service d'eau potable référent, pour l'établissement du branchement et éventuellement des réseaux liés à l'aménagement.
Il est notamment attendu de tenir compte des points suivants :

- *demande de modification du plan de réseau AEP, cf. proposition de principe de desserte AEP en PJ*

Défense extérieure contre l'incendie :
Le lotisseur devra se conformer aux recommandations du Service départemental de sécurité incendie et de secours, ci-après énumérées :

→ *Dès la mise en service de ce point d'eau, le SDIS79 devra en être informé afin d'organiser la réception opérationnelle et de tenir à jour la base de données de défense extérieure contre l'incendie, ainsi que les plans opérationnels de la commune utilisés par les sapeurs-pompiers.*

(Pour information : à proximité d'une forêt, tout propriétaire d'habitation, dépendance, chantier et usine est tenu de débroussailler son terrain jusqu'à une distance de 50 mètres des constructions y compris sur fonds voisins. Les abords des voies privées desservant ces constructions doivent également être débroussaillées sur une profondeur de 10 mètres.)

SCOT
Ce projet est situé sur un terrain d'une superficie de 82 983 m² et prévoit la réalisation de 138 lots et 5 lots divisibles destinées à la réalisation de 27 logements sociaux.

Les surfaces communes (21 468 m²) correspondent à 26% de la superficie totale. Elles comprennent la voirie, les trottoirs, les allées, le stationnement, les espaces verts et les cheminements doux.

Pour la ville de Niort, le SCoT approuvé le 10 février 2020 prévoit une densité moyenne de 28 logements à l'hectare. Cette opération d'ensemble tend vers 20 logements à l'hectare. Toutefois, des opérations réalisées depuis l'approbation du SCoT permettent de respecter l'objectif d'une densité moyenne de 28 logements à l'hectare.

De plus, comme le prescrit le SCoT, cette opération :

- *est directement connectée aux réseaux de mobilité et aux cheminements doux existants et en crée de nouveaux.*
- *assure le traitement des eaux pluviales à l'intérieur de chaque parcelle et la rétention des eaux pluviales des emprises communes vers les espaces verts du projet.*
- *fera l'objet d'extinction nocturne de l'éclairage public, dans le cadre de la rationalisation de l'énergie et de la sauvegarde de la biodiversité.*
- *a mis en place un coefficient de biotope à travers l'article 9 du règlement (emprise au sol)*

Toutefois, certaines dispositions du SCoT, notamment dans une optique de préservation de l'environnement et adaptation au changement climatique, pourraient être davantage développées dans le futur projet, notamment à travers le règlement du lotissement, comme par exemple : inciter au développement d'une architecture bioclimatique des nouvelles opérations (implantation, isolation thermique, protection solaire, matériaux, végétalisation), accompagné du développement des modes de chauffage économe en énergie et à faible ou absence de charge « carbone ».

Enfin, la ville de Niort poursuit les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2022-2027.

Aussi, au regard de ces éléments et au titre du SCoT, la CAN émet un avis favorable sur ce permis d'aménager.

Télécommunication (pour information) :
La desserte téléphonique, à la charge du lotisseur, devra faire l'objet d'un projet de réseau enterré conforme aux normes et directives de France Télécom actuellement en vigueur et avoir recueilli un avis favorable de leur service. Les distances réglementaires entre les réseaux EDF et FT devront être impérativement respectées. Le raccordement du lotissement devra être réalisé à partir du réseau FT au droit du terrain.

Électricité :
La distribution d'énergie électrique sera réalisée, à la charge du lotisseur conformément aux règles en vigueur et en accord avec le distributeur local.

Ordures ménagères :
Avant tout commencement des travaux, le lotisseur devra se mettre en relation avec les services de la communauté d'agglomération de Niort, afin de confirmer l'emplacement définitif du local poubelles et valider la conformité du matériel mis en place.

→ *Dans le cadre de la gestion des déchets, la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) émet un avis favorable pour la mise en place d'une collecte des déchets en point d'apports volontaires sur colonnes enterrées, tel que présentée dans le permis d'aménager.*
Concernant l'implantation des colonnes enterrées multiflux (Verre, Emballages-papier en mélange et Ordures ménagères résiduelles), il conviendra de s'assurer d'une absence totale d'obstacles aériens (réseaux électriques / téléphoniques / fibre, arbres, candélabres, balcons, devantures, stores, ...) au-dessus et aux abords des conteneurs. Un minimum de 2 mètres de déport par rapport au bord de toit ou du mur le plus proche ou tout obstacle le plus proche ; pour les arbres la distance sera à adapter selon leur frondaison. Une hauteur de 12 m au-dessus des colonnes et du camion doit être respectée. Les stationnements de véhicules devant et aux abords immédiats des colonnes enterrées sont interdits. Une signalisation horizontale et verticale sera prévue afin de matérialiser l'interdiction de stationner.
L'installation de ces équipements sera réalisée en coordination avec la CAN. Cette dernière fournira les prescriptions techniques du fournisseur des colonnes en amont du lancement des travaux.
Il est également rappelé que pour pouvoir assurer la collecte des déchets, les voiries qui seront empruntées par les camions de collecte doivent supporter le tonnage de ceux-ci tant en période transitoire qu'en l'état futur. Ainsi, la voie d'accès aux colonnes enterrées devra permettre le passage d'une benne de collecte équipée de ses béquilles dont le PTAC s'élève à 26 tonnes, avec une circulation sans manœuvre ni marche arrière interdite, ni collecte à contresens, pour la sécurité de tous.
Concernant les biodéchets, la CAN, pour respecter les contraintes réglementaires, doit proposer une solution de collecte / traitement séparé des OMR d'ici 2023. Aussi dans le cadre de ce projet, elle mettra à disposition de chaque habitation un composteur individuel des composteurs collectifs pour les deux bâtiments à usage de logements sociaux (lieux à définir dans les espaces verts de l'opération). Elle assurera également une formation pour la bonne utilisation de ces équipements

Archéologie :
Toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au maire de la commune conformément à l'article L. 112-7 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'à l'article 47 du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002

Transport

Concernant les transports collectifs :

Le projet situé entre l'avenue de Limoges, la rue du Fief Joly et la rue de Saint –Lambin, bénéficie de 3 arrêts de transports à proximité : FIEF JOLY, aménagé, situé à 550 m
VALLEE GUYOT, non aménagé mais praticable, situé à 250 m
BELLEVUE, partiellement aménagé, situé à 300 m.

Offre et fréquence au 1er septembre 2021	Période scolaire	Samedis et vacances scolaires
TANLIB Ligne 3 NIORT – Pôle Universitaire <> NIORT – Terre de Sport	Fréquence de 20 à 35 min	Fréquence de 25 à 50 min

L'arrêt FIEF JOLY bénéficie en plus d'une ligne scolaire pour le collège Philippe de Commynes avec un aller et un retour par jour en période scolaire.

Concernant les mobilités douces :

Il est préconiser d'envisager la pose d'arceaux vélos à proximité des espaces publics, notamment l'aire de jeux. Un emplacement pour une station vélos en libre-service pourrait être également opportun.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimetres de maniere à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.
L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
L'autorisation peut être prorogée pour une durée d'un an deux fois, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.
Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être:
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie

- DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- DÉLAIS ET DROITS DE RECOURS
Le titulaire d'un permis de construire ou les tiers qui désirent contester la décision peuvent saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée.
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr
Ils peuvent également saisir le maire d'un recours gracieux. Dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité, le préfet peut déférer au tribunal administratif un permis de construire qu'il estime illégal, en demandant le cas échéant, un sursis à exécution.
Il dispose pour cela d'un délai de 2 mois à compter de la date de réception de l'acte en Préfecture.

Mairie de NIORT 1 Place Martin Bastard C. S. 58755 79027 NIORT Tél. : 05.49.78.77.17 mail : urbanisme@mairie-niort.fr