

Dossier : 181115 Commune de NIORT

Maître d'ouvrage : GPM

Lotissement

## "LES TERRES D'EPONA"

# PA 10 REGLEMENT

Février 2022



**SIT & A CONSEIL**

140 Avenue de Paris  
79 000 NIORT  
Tél : 05 49 33 09 49

email : niort@siteaconseil.fr



**ATELIER DE L'EMPREINTE**

Eric ENON - Paysagiste Concepteur

6 rue des Anémones -17 000 LA ROCHELLE

☎ : 05 46 41 91 81

✉ : ericenon@yahoo.fr

**Commune de NIORT (79)**  
**Lotissement "Les Terres d'Epona"**

**PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**PREAMBULE**

Le présent règlement est opposable non seulement aux acquéreurs mais aussi à leurs héritiers et ayant-droits ainsi qu'à leurs cessionnaires, à quelque titre que ce soit.

Il devra être reproduit dans tous les actes translatifs.

Division de terrain : le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition (PA4).

**ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Application du Règlement du PLU

**ARTICLE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Application du Règlement du PLU

**ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLU :

- Un seul accès véhicule sera autorisé par lot individuel.
- Tous les lots sauf lots 12, 13, 14, 18, 24, 25, 36, 42, 44, 45, 49, 74, 78, 81, 97, 101, 102, 103, 104, 105, 113, 122 et 123 : L'accès des véhicules depuis la voie publique sur chaque parcelle est prévu dans les emprises figurant sur le plan de composition. La position de ces accès est fixe et devra être respectée.
- Lots 12, 13, 14, 18, 24, 25, 36, 42, 44, 45, 49, 74, 78, 81, 97, 101, 102, 103, 104, 105, 113, 122 et 123, îlots A, B, C, D et E :
  - Les accès sur les branchements sont interdits.
  - La création d'accès véhicule en face de mâts d'éclairage prévus au projet est interdite. Des accès piétons pourront y être aménagés sous réserve qu'ils n'entravent pas la fonction de l'espace commun concerné.
  - Le niveau des seuils d'accès à chaque parcelle devra correspondre au niveau fini indiqué sur le coffret d'alimentation des énergies. Il devra être en conformité avec les cotes projet. La consultation du Bureau d'Etude pour détermination des altimétries des seuils est rendue obligatoire avant toute réalisation.

- La position de l'accès à chaque lot, l'aménagement de l'entrée de places de stationnement devront être précisés sur chaque demande de permis de construire et seront soumis à conformité. Ils devront être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies du lotissement ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

---

## ARTICLE 4 –CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

---

### **Eau potable :**

Application du Règlement du PLU

### **Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Application du Règlement du PLU

#### **Eaux pluviales :**

Compléments au schéma directeur pluvial (annexé au PLU de la Ville de NIORT) :

L'opération se situe en secteur R1e du zonage d'assainissement pluvial :

Le coefficient d'imperméabilisation doit être inférieur à 60%.

L'infiltration des eaux pluviales est obligatoire à la parcelle, pour information le volume de rétention est de 65 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

#### Article 1 du schéma directeur pluvial

« Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront obligatoirement et systématiquement être vérifiées via une étude de perméabilité à l'endroit même de l'infiltration projetée. Si les résultats sont supérieurs à 20 mm/h, l'absorption sur l'unité foncière sera obligatoire au maximum de sa capacité.

De la même manière, la mise en place de solutions alternatives sera privilégiée au détriment de la solution dite du "tout tuyau", afin de limiter au maximum l'impact de l'urbanisation sur les écoulements.

Toutefois, dans les zones de protection des captages présents sur le territoire de la ville de Niort, l'infiltration des eaux pluviales est interdite, à l'exception des eaux de ruissellement de toiture et de terrasse qui doivent être infiltrées. »

#### Article 7 du schéma directeur pluvial

« Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants) doit être compensée par la mise en oeuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou d'autres techniques alternatives. »

#### Article 9 du schéma directeur pluvial

« Le zonage pluvial a pour objectif de définir, sur l'ensemble du territoire communal, différentes **zones pour lesquelles un coefficient d'imperméabilisation maximal à ne pas dépasser a été fixé**. Ainsi, lors du développement, du renouvellement urbain et d'éventuels projets d'extension dans le cadre des permis de construire et autres déclarations préalables, chaque projet devra intégrer ces préconisations.

Le zonage pluvial a donc été élaboré sur la base, entre autres, d'hypothèses d'imperméabilisation maximale sur les différentes zones du PLU.

Remarque : Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.

Les **surfaces imperméabilisées** correspondent aux :

- Toitures ;
- Terrasses ;
- Allées et voiries ;
- Parkings ;
- Piscines ;
- Cours de tennis ;
- Et toutes surfaces au niveau desquelles les eaux de pluie ne peuvent plus s'infiltrer dans le sol et qui sont alors susceptibles, soient d'être collectées par les réseaux pluviaux de la ville, soient de ruisseler sur l'espace public.

Un abattement **de 50%** est admis pour les **surfaces semi-perméables** : de type toiture végétalisée, en mur végétalisé, en matériaux semi-perméables (parking Evergreen, allées stabilisées...), etc.

*Sur certaines zones du PLU, un coefficient d'emprise au sol future maximale a été fixé. Ces coefficients ont valeur réglementaire. Ils fixent l'imperméabilisation maximale autorisée sur chaque zone du PLU et devront être respectés :*

- A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière sur les zones urbanisées ;
- A l'échelle de l'aménagement sur les zones à urbaniser ;
- A l'échelle du bassin versant sur les zones naturelles et agricoles.

Les coefficients ont été choisis en fonction de l'imperméabilisation actuellement observée sur les différentes zones et en fonction de la vocation de celles-ci. Ils se veulent à la fois restrictifs, de manière à tendre vers une limitation des volumes d'eaux pluviales ruisselés à l'avenir et à la fois cohérents avec les perspectives d'urbanisation voulues par la commune. »

#### **Principe de gestion des eaux pluviales :**

**Rappel : en zone R1e, l'infiltration est obligatoire à la parcelle, pour information le volume de rétention est de 65 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé.**

**Les acquéreurs des lots prendront toutes dispositions pour recueillir et absorber les eaux pluviales des toitures et espaces imperméabilisés non circulés.**

**Les eaux pluviales des places de stationnement prévus dans le lot seront évacuées par ruissellement de surface sur le domaine public (dans la limite de 2 places maxi par lot et 1 place par MIG).**

L'acquéreur d'un lot situé en contrebas par rapport à la voirie devra prendre toutes dispositions à l'intérieur de son lot pour que les eaux pluviales de ruissellement ne pénètrent pas dans sa construction.

L'implantation des dispositifs d'absorption à l'intérieur de chaque lot devra être étudiée de telle sorte que les eaux de ruissellement ne viennent pas inonder l'habitation et ne débordent pas sur les terrains riverains. Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (Code civil - art 640 et 641)

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégées contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

#### **Electricité - Télécommunications :**

Application du Règlement du PLU

---

## ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Application du Règlement du PLU

Nota : Les cotes périmétriques et les surfaces ne seront définitives qu'après bornage des lots .

---

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

L'implantation des constructions principales devra être conforme aux indications du plan de composition (PA4).

---

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Application du Règlement du PLU

---

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Application du Règlement du PLU

---

## ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL

---

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLU :

### **Coefficient de Biotope :**

L'aménagement des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de biotope qui dépend de la taille de la parcelle.

Taille du lot	Coefficient de biotope minimal
Moins de 300m <sup>2</sup>	0,3
De 300m <sup>2</sup> à 499m <sup>2</sup>	0,5
A partir de 500m <sup>2</sup>	0,6

---

## ARTICLE 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Application du Règlement du PLU

---

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLU:

### **11.4 Clôtures :**

Les clôtures seront conformes au plan annexé au présent règlement.  
Les clôtures mises en place par le lotisseur devront être conservées.

### **11.7 Altitude minimum de plancher de chaque construction :**

- ✓ Autour de chaque construction, le niveau du plancher inférieur devra se situer à 30cm minimum au-dessus du point le plus bas du terrain naturel, ceci afin d'éviter toute pénétration de l'eau pluviale dans lesdites constructions. Cela reste un principe qui sera adapté en fonction de chaque terrain et de chaque projet.

- ✓ Chaque acquéreur devra prendre toute disposition pour déterminer le niveau de plancher qui permettra le raccordement en gravitaire de sa construction sur le branchement eaux usées en attente.
- ✓ Les altitudes du plancher de chaque construction, du terrain naturel, et de la voirie située en face de la parcelle devront figurer dans le dossier de demande de permis de construire :
  - Sur le plan de masse.
  - Sur un profil en travers figurant une coupe de la construction avec son accès et le trottoir situé devant.
- ✓ Les acquéreurs devront supporter les talus des voies, en remblai ou en déblai, sur l'emprise même de leur terrain. Ils pourront s'ils le jugent utile, construire à leurs frais, à la place du talus, un mur de soutènement de leur terrain ou de la voie. Une étude de structure béton de ces murs sera à fournir au Service Voirie de la Ville de Niort avant réalisation, si ces derniers sont en limite de domaine public.
- ✓ La limite entre la voirie (hors espaces verts) et les parcelles privées sera délimitée physiquement par une construction (fondation béton, parpaing, bordure...) à la charge des propriétaires des parcelles et permettant le blocage du revêtement du trottoir avant la fin de finition de la voirie.

---

## ARTICLE 12 –STATIONNEMENT

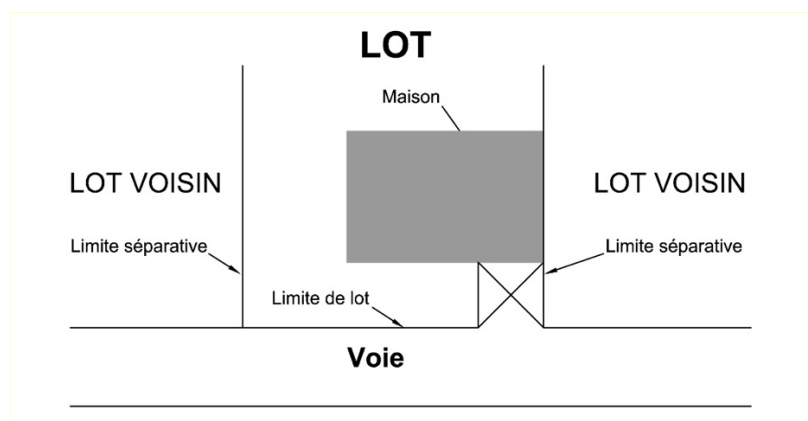
---

- Lots 1 à 138 : il est exigé 2 places par logement qui seront réalisées selon les schémas de principe ci-joints :

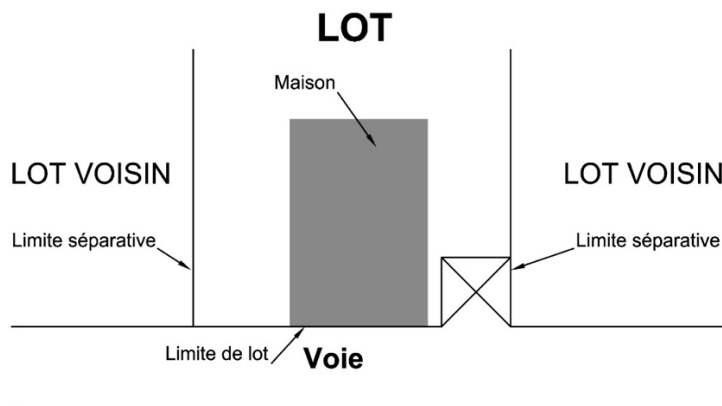
### SCHEMA DE PRINCIPE DES EMPLACEMENTS de dimension 6 mètres de largeur X 5 mètres de profondeur :

Ce principe sera adapté en fonction de chacun des projets, de la distance d'implantation par rapport à la Rue etc...

Solution maison accolée à l'espace de stationnement (côté rue) :



Solution maison à l'alignement sur rue :



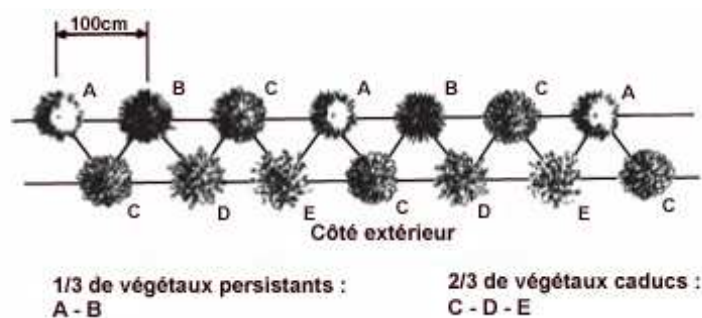
- Ilots A, B, C, D E et F : il est exigé 1 place par tranche commencée de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.

### ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLU :

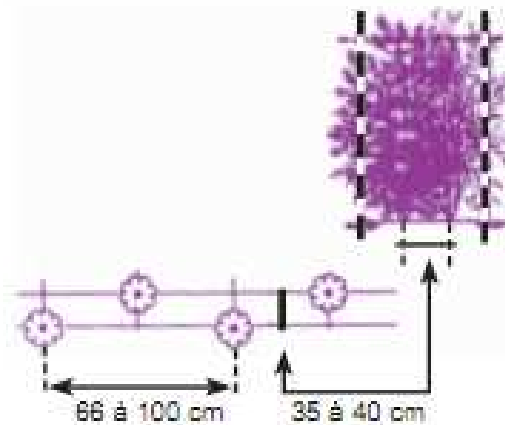
Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées (comestibles éventuellement).

#### Disposition de principe des arbustes pour une haie (recommandation)




#### Haies taillées et petits brise-vent :

- planter sur une seule bande de paillage
- les deux lignes ne seront donc espacées que de 25 à 40 cm
- les espèces entremêleront rapidement leurs branches



**COMMENT CONDUIRE UNE HAIE TAILLÉE ?**

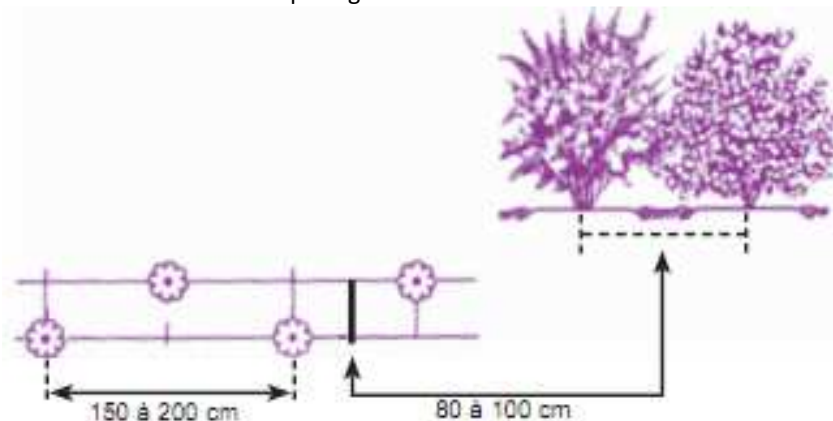
**Deux principes :**  
 1 - Taille sévère pour bien étoffer la base.  
 2 - Ne monter la haie que de 20 à 30 cm par an en 2 tailles

À LA PLANTATION JANVIER 2001	JANVIER 2002	JANVIER-JUIN 2003	JANVIER-JUIN 2004	JANVIER-JUIN 2005	JUIN 2006
<p><b>Caducs :</b> Ne pas tailler sauf plantation tardive, en cas de bourgeons démarrés : raccourcir de 1/3 à 1/2</p> <p><b>Persistants :</b> Ne pas tailler sauf Troènes : toujours les raccourcir de 1/2 à 1/3</p>	<p><b>Persistants :</b> raccourcir 1/3 à 1/2 selon la croissance</p> <p><b>Caducs :</b> Recéper à 10 cm.</p>	<p>Commencer à tailler «au carré» les 3 faces, en montant de 10 à 15 cm à chaque coupe</p>	<p>Continuer à monter la haie de 5 à 10 cm deux fois par an : Taille d'hiver d'octobre à février. Taille d'été en juin. Ne pas tailler de mars à mai pour ne pas déranger les nids.</p>	<p>Continuer de la même manière jusqu'à 1,5 à 2 m</p>	

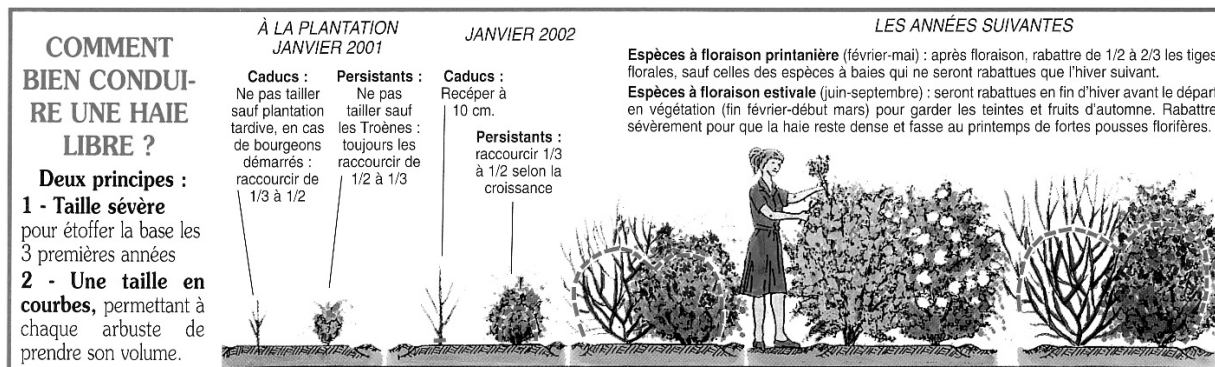
Source : le guide de plantations des arbres et des haies "Deux-Sèvres ENVIRONNEMENT " publié par le Conseil Général des Deux-Sèvres

Haies libres :

- pour les haies libres fleuries, il est souhaitable d'espacer davantage pour que chaque arbuste à fleurs puisse prendre sa place sans être gêné par ses voisins
- planter de préférence sur deux bandes de paillage avec 80 à 100 cm d'écart entre chacune des deux lignes.







Source : le guide de plantations des arbres et des haies "Deux-Sèvres ENVIRONNEMENT " publié par le Conseil Général des Deux-Sèvres

### ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

Le lotisseur fixe la Surface de Plancher applicable à chaque lot suivant le tableau de répartition ci-après :

**SURFACE DE PLANCHER AFFECTEE A CHAQUE LOT**

Lot n°	Contenance en m <sup>2</sup>	Surface de plancher maxi en m <sup>2</sup>
1	547	270
2	440	220
3	370	180
4	441	220
5	425	210
6	479	240
7	377	190
8	417	200
9	401	200
10	386	190
11	387	190
12	469	230
13	480	240
14	481	240
15	502	250
16	406	200
17	472	230
18	413	200
19	459	230
20	511	250
21	429	210
22	366	180
23	470	230
24	424	210

Lot n°	Contenance en m <sup>2</sup>	Surface de plancher maxi en m <sup>2</sup>
25	375	190
26	367	180
27	390	190
28	400	20
29	400	0
30	384	190
31	350	180
32	360	180
33	456	230
34	384	190
35	384	190
36	489	240
37	448	220
38	454	220
39	404	200
40	376	190
41	379	190
42	446	220
43	406	200
44	458	230
45	414	200
46	320	180
47	321	180
48	320	180
49	445	220
50	446	220
51	335	180
52	335	180
53	350	180
54	402	200
55	388	190
56	368	180
57	371	180
58	334	180
59	334	180
60	334	180
61	335	180
62	398	200
63	421	210

Lot n°	Contenance en m <sup>2</sup>	Surface de plancher maxi en m <sup>2</sup>
64	367	180
65	440	220
66	324	180
67	515	260
68	403	200
69	404	200
70	609	300
71	400	200
72	398	200
73	392	200
74	440	220
75	424	210
76	423	210
77	430	210
78	405	200
79	567	280
80	660	300
81	408	200
82	408	200
83	415	210
84	398	200
85	420	210
86	420	210
87	321	180
88	321	180
89	363	180
90	621	300
91	378	190
92	332	170
93	332	170
94	383	190
95	383	190
96	369	180
97	500	250
98	365	180
99	411	200
100	613	300
101	500	250
102	397	200

Lot n°	Contenance en m <sup>2</sup>	Surface de plancher maxi en m <sup>2</sup>
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	397	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
lilot A	884	360
lilot B	684	360
lilot C	860	450

Lot n°	Contenance en m <sup>2</sup>	Surface de plancher maxi en m <sup>2</sup>
Ilot D	880	360
Ilot E	935	450
Ilot F	928	450
TOTAL	61425	30360

**Le lotisseur**