

# Niort

À 2 km / 5 minutes du Centre-ville

## Les Terres d'Epona

86 parcelles libres de constructeurs de 320 à 660 m<sup>2</sup>

- services médicaux 
- commerces de proximité 
- écoles 
- garde d'enfants 
- équipements sportifs 
- restaurants 



### GpM

AMÉNAGEMENT FONCIER

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL  
SPRUS EN VEZ LE SERVICE  
IMMOBILIERS





**GpM**  
Groupe MARTEL  
LIEUX DE VIE & SERVICES  
IMMOBILIERS

2000  
2020ans

Vous êtes notre bien le plus précieux!

## SOMMAIRE

- Les intervenants.....
- La commune.....
- Le Permis d'Aménager .....
- Note de présentation .....
- Situation et Plans .....
- Règlement.....
- Plan de composition.....
- Grille de Prix.....



## INTERVENANTS

<b>Maître d'ouvrage</b>	<b>SAS GPM IMMOBILIER</b>	32 Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER
<b>Géomètre - Maître d'œuvre</b>	<b>SITEA CONSEIL</b>	140 Avenue de Paris 79000 NIORT
<b>Architecte</b>	<b>Pascale UCHAN</b>	7 rue François Lorioux 79000 BESSINES
<b>Bureau d'étude Paysage</b>	<b>Éric ENON</b>	6 rue des Anémones 17000 La Rochelle
<b>Etude de Sol</b>	<b>Ginger</b>	Za de BAUSSAIS 4 rue de la Pérousse 1A 79260 LA CRECHE
<b>Notaire</b>	<b>NOVANOT MAITRE RABAUlt</b>	Le Trion 88 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 79000 NIORT
<b>Travaux</b>	<b>En cours</b>	
<b>Concessionnaires</b>	<b>Electricité GEREDIS DEUX-SEVRES</b>	17 rue des Herbillaux 79000 NIORT
	<b>Eau SERVICE DES EAUX DU VIVIER</b>	24 rue des Grands Champs CS 88731 79027 NIORT CEDEX
	<b>Télécom ORANGE</b>	11 Rue de Pierre 9 a 11 79000 NIORT



**GpM**  
Groupe MARTEL  
LIEUX DE VIE & SERVICES  
IMMOBILIERS

2000  
2020ans

Vous êtes notre bien le plus précieux!

# NIORT

Bienvenue à Niort, « capitale » du département des Deux-Sèvres et ville majeure de la région Nouvelle-Aquitaine où près de 60 000 personnes profitent d'un cadre de vie privilégié.

Bassin d'emploi très actif, Niort concentre de nombreuses entreprises de premier plan, notamment des mutuelles d'assurance mais également dans les secteurs de l'informatique, des services aux entreprises ou de l'industrie.

Plus grande ville de France classée en Parc naturel régional, la cité niortaise, aux portes du marais poitevin, est complètement tournée vers la nature. Entre plaine, bocage et marais, la ville traversée par la Sèvre Niortaise offre à ses habitants de nombreux parcs, jardins et berges aménagées.

Impossible de présenter Niort sans évoquer son patrimoine historique remarquable, représenté par son emblématique Donjon ; son cœur de ville dynamique autour de la belle place de la Brèche et des vivantes Halles du marché ; et son offre culturelle de premier plan avec sa scène nationale (le Moulin du Roc), sa scène de musiques actuelles (le Camji), son centre d'art contemporain photographique (la Villa Pérochon) et sa salle de concert (l'Acclameur).

Autant d'atouts qui font de Niort une ville à taille humaine qui a tout pour séduire !

## Un emplacement idéal

### A PIED\*

- **4 min:** une pharmacie
- **1 min:** un fleuriste et une boulangerie

### A VELO\*

- **8 min:** des magasins spécialisés ( Décathlon, Leroy Merlin, Darty...)
- **6 min:** une piscine
- **10 min :** le centre ville

### EN VOITURE\*

- **7 min:** la gare
- **5 min:** une crèche pour enfants
- **3 min:** un supermarché
- **3 min:** une école élémentaire



\* Source: Google Maps



# REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de NIORT

(Département des Deux-Sèvres)

PA 79191 22 X0001

## 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 m <sup>2</sup>
Nombre de lots et masses:	138 lots + 6 Ilots divisibles	Surface de plancher maximum:	30360 m <sup>2</sup>

### 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 ilots 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 réglementation 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 m<sup>2</sup>,

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 2020 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 m<sup>3</sup>/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 m <sup>2</sup>	Surface de plancher maxi en m <sup>2</sup>
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
llot A	884	440
llot B	684	440
llot C	860	550
llot D	880	440
llot E	935	550
llot F	928	550

Les espaces communs du lotissement, d'une superficie de 21468 m<sup>2</sup> 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  
adjoint délégué



**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 réglementaire).

**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 débroussaillés sur une profondeur de 10 mètres.)

#### **SCOT**

Ce projet est situé sur un terrain d'une superficie de 82 983 m<sup>2</sup> et prévoit la réalisation de 138 lots et 5 lots divisibles destinées à la réalisation de 27 logements sociaux.

Les surfaces communes (21 468 m<sup>2</sup>) 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 1 <sup>er</sup> 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 centimètres de manière 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](http://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 déferer 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

Dossier : 181115 Commune de NIORT

Maître d'ouvrage : GPM

**DOCUMENT PROVISOIRE**

Lotissement

**"LES TERRES D'EPONA"**

# PA 1 PLAN DE SITUATION

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

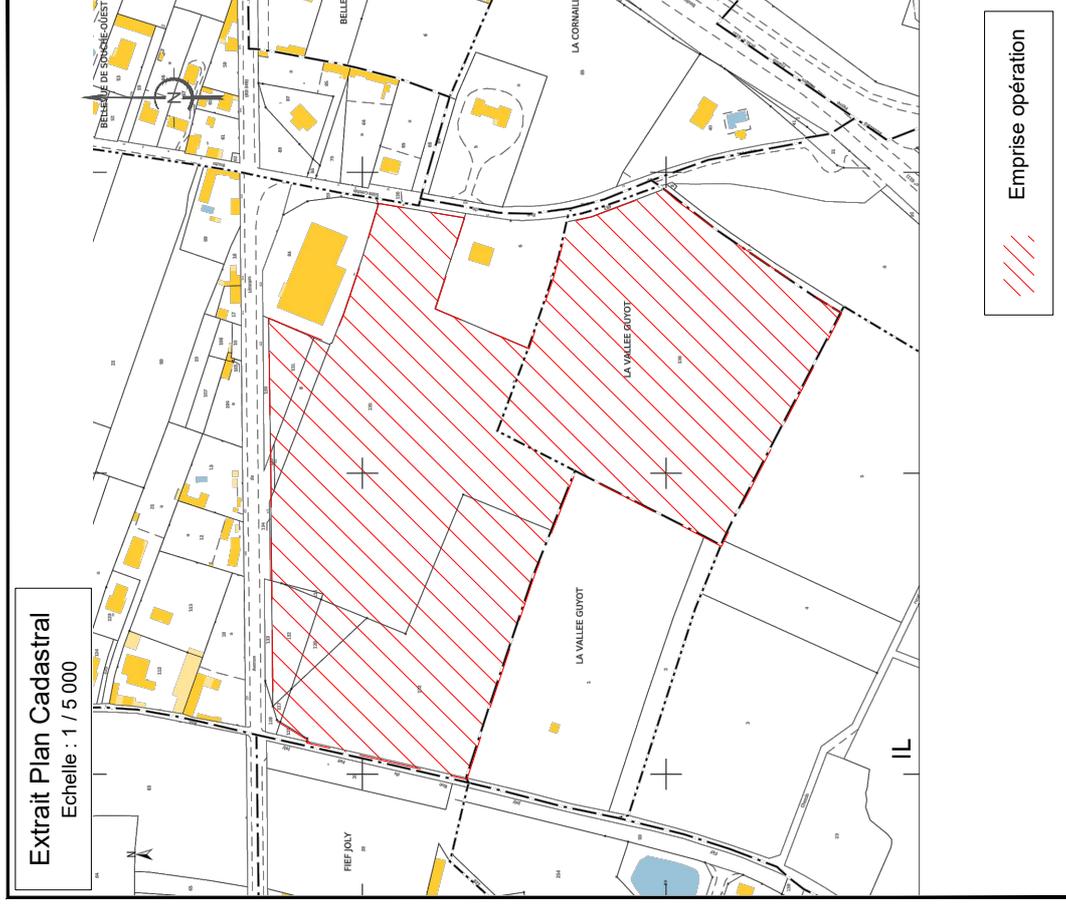
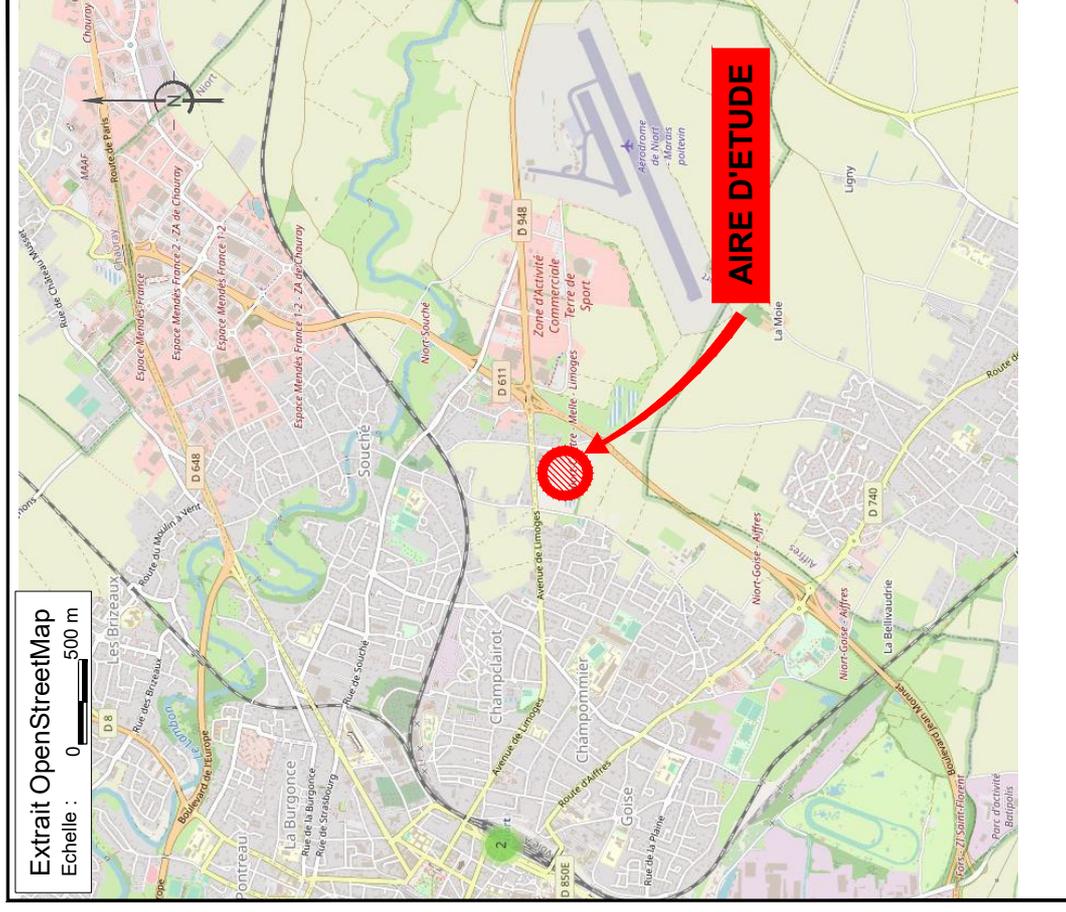
6 rue des Anémones -17 000 LA ROCHELLE

☎ : 05 46 41 91 81

✉ : ericenon@yahoo.fr

# PA 1 - Plan de situation

## Permis d'aménager "Les Terres d'Epona"



Dossier : 181115 Commune de NIORT

Maître d'ouvrage : GPM

**DOCUMENT PROVISOIRE**

Lotissement

## "LES TERRES D'EPONA"

# PA 2 NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

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"**

**PA2 – NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET  
D'AMENAGEMENT**

**PREAMBULE**

La présente note a pour objet la présentation d'un dossier de demande d'un permis d'aménager sur la Commune de Niort.

Le maître d'ouvrage est la société GPM Immobilier, 32 avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER, représentée par Monsieur Stéphane MARTEL, président.

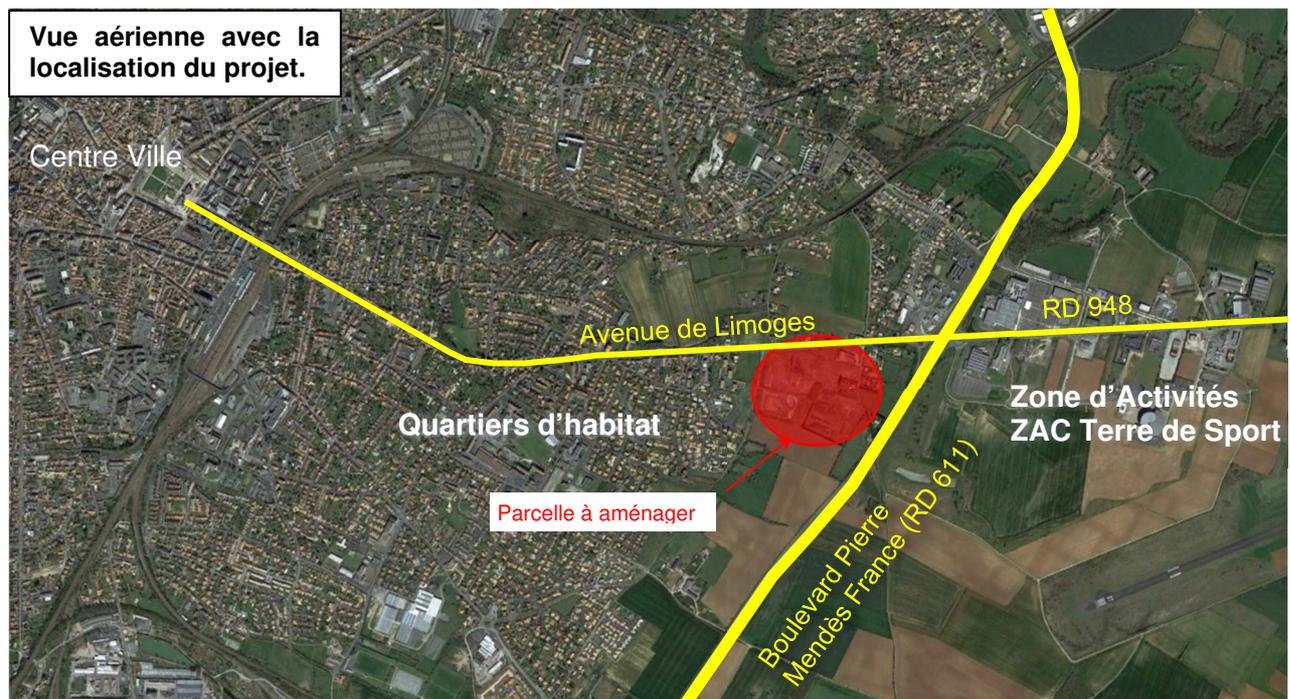
L'auteur du projet, maître d'œuvre est l'équipe pluridisciplinaire formée par :

SIT&A CONSEIL, 140 avenue de Paris – 79000 NIORT, représentée par M. PACAUD Philippe, Géomètre-Expert Ingénieur ESGT.

Madame Pascale UCHAN, 7 rue François Loroux 79000 BESSINES, Architecte DPLG.

**I - ETAT INITIAL DU TERRAIN**

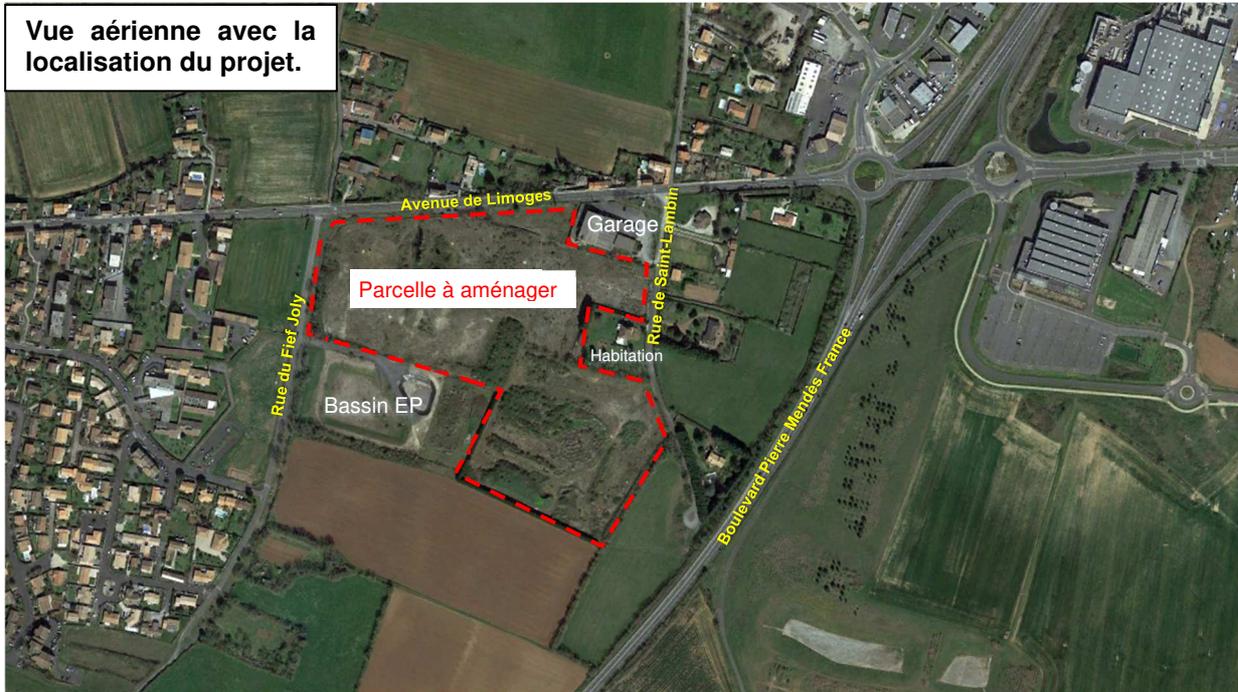
Le terrain est situé en entrée de ville, au sud de l'avenue de Limoges et à l'est du boulevard Mendès France (RD611 et voie de contournement Est).



Dans son état actuel, le terrain à lotir est desservi par :

- l'avenue de Limoges au Nord
- la rue de Saint-Lambin à l'Est
- la rue du Fief Joly à l'Ouest

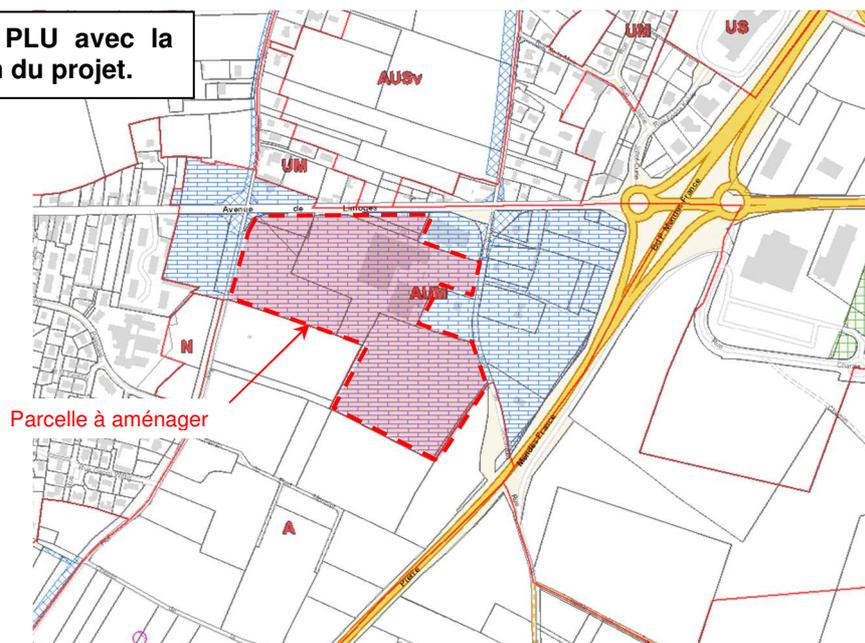
**Vue aérienne avec la localisation du projet.**



L'accès au lotissement se fera depuis la rue du Fief Joly et la rue de Saint-Lambin à l'Orientation d'Aménagement du PLU.

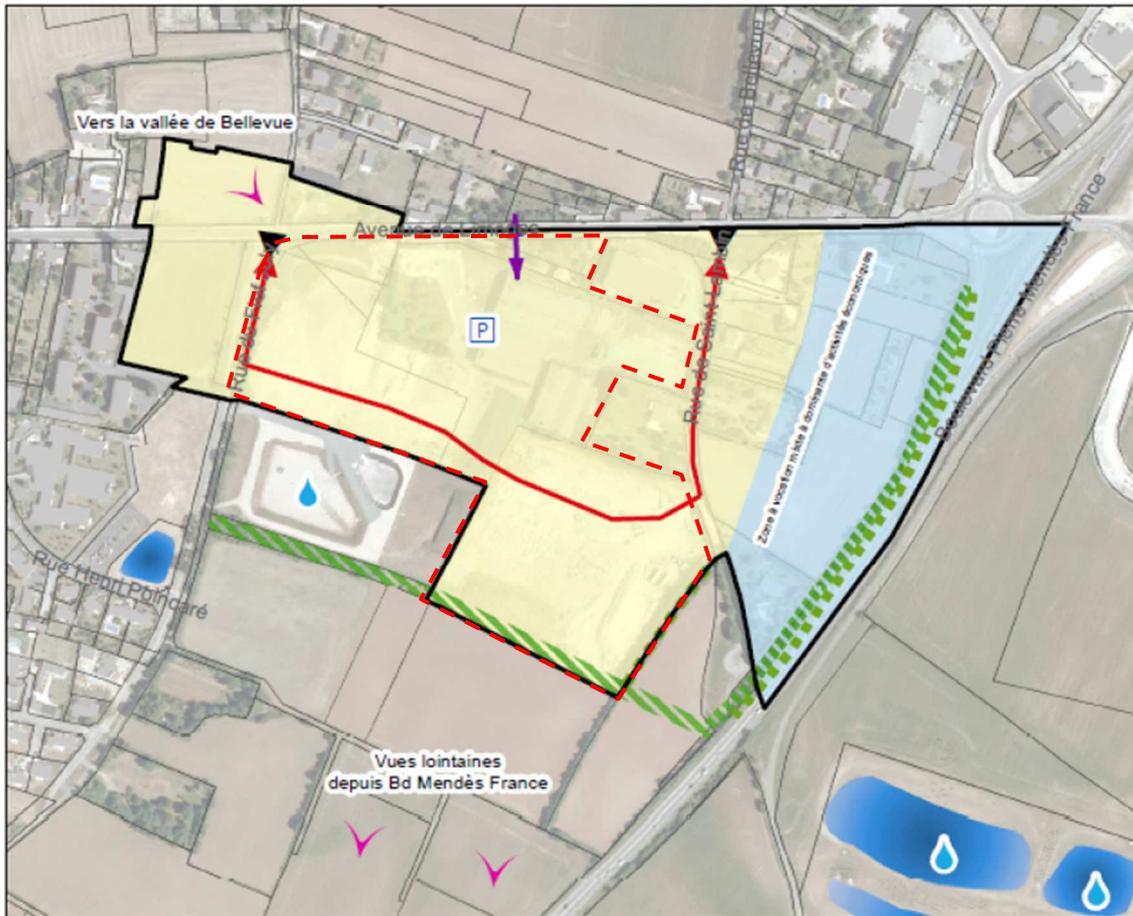
Il est situé en zone AUM du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Niort et est concerné dans sa totalité par un Emplacement Réservé pour de la Mixité Sociale.

**Extrait du PLU avec la localisation du projet.**



La zone AUM correspond à une réserve pour l'urbanisation future de Niort, à destination mixte d'habitat, activités et équipements. Le terrain est concerné par l'Orientation d'aménagement 16 – Sud Avenue de Limoges.

16 - Sud Avenue de Limoges



**PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE**

(DELIMITATION DES PERIMETRES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'activités économiques
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

**OAP "Entrées De Ville"**

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

**PRINCIPES D'ACCES ET DE DESERTE**

(TRACE DES VOIRIES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et / ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver
- Retrait des constructions organiser circulation PMR

**PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX**

(AMENAGEMENT PAYSAGER A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

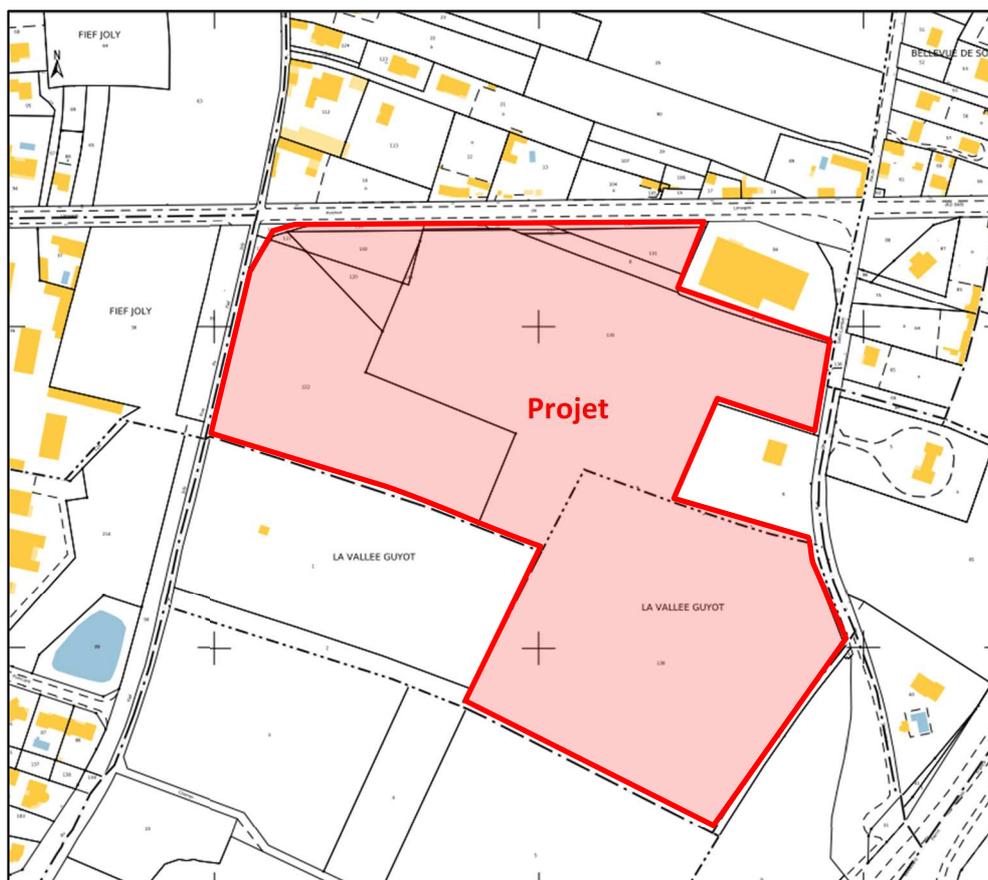
- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et / ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

### Superficie totale du terrain

Section cadastre	Numéro cadastral	Contenance cadastrale
HI	8	1 020 m <sup>2</sup>
HI	115	55 m <sup>2</sup>
HI	117	100 m <sup>2</sup>
HI	120	1 018 m <sup>2</sup>
HI	122	16 065 m <sup>2</sup>
HI	131	1 343 m <sup>2</sup>
HI	132	1 622 m <sup>2</sup>
HI	135	30 041 m <sup>2</sup>
HI	137	72 m <sup>2</sup>
HI	138	31 557 m <sup>2</sup>
Surface totale		82 893 m <sup>2</sup>

- Superficie  
arpentage : 82 893 m<sup>2</sup>

après



### Topographie (cf. PA3) :

Le terrain est peu penté.

L'altimétrie varie de 36.50m NGF (au Nord-Ouest) et 32.00 m NGF (au Sud).

Le terrain se situe en contrebas par rapport aux rues adjacentes et accueille des zones de dépôts de gravats et terre végétale dans la partie Sud-Est.



### **Environnement et paysage (cf. PA6-PA7)**

Le terrain est une ancienne friche industrielle qui présente actuellement un tissu urbain lâche et discontinu le long de l'avenue de Limoges.

Il est délimité :

- Au Nord par l'avenue de Limoges
- A l'Est par un garage moto, une maison d'habitation et la rue de Saint-Lambin
- Au Sud par des terrains agricoles et un bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales
- A l'Ouest par la rue du Fief Joly

L'intérieur du site est actuellement une vaste friche, où s'égrènent stockage de gravats, de terre et végétation spontanée voir invasive. Quelques peupliers noirs d'Italie alignés et des conifères subsistent des anciens espaces plantés de l'entreprise, démolie depuis. Cette végétation arborée ne présente pas d'intérêt particulier.

Les limites sont diverses :

- Au sud-est des conifères plantés serrés sur talus se sont bien développés. Végétation non locale, inadaptée au contexte paysager naturel et agricole, et dont le développement important est inapproprié, ils n'ont pas vocation à être conservés.
- Au sud-ouest, la limite avec le bassin de rétention est marquée par une clôture grillagée sans qualité particulière. Quelques arbres l'accompagnent côté rue Fief Joly, principalement des robiniers. Vu leur caractère invasif, la végétation existante sera supprimée.
- A l'ouest, la végétation arbustive accompagnant le chemin de la rue du Fief Joly s'est étendue côté site. Végétation locale, elle sera conservée après un « nettoyage » préservant les sujets en bonne santé et pertinents, et supprimant ceux à caractère invasif.
- Au nord, une clôture grillagée forme la limite, qui ouvre sur la friche. Quelques arbustes spontanés, des plantes grimpantes et des arbres (peuplier noir d'Italie, conifère, érable, robinier) l'accompagnent. Etant donné leur position, leur intérêt paysager, l'ampleur des terrassements attendus (notamment pour éradiquer la renouée du Japon) et le réaménagement de l'avenue de Limoges à terme, la conservation de ces éléments n'est pas prévue.
- Au nord-est, la limite est grillagée, des petits arbustes spontanés (cotoneasters) l'accompagnent. Le site est en contrebas avec un talus raide et un vieux mur en pierre qui le soutient. Les caractéristiques de cette limite seront revues entièrement.
- Au sud-est, une haie bocagère épaisse existante, hors site, permet aujourd'hui une parfaite intégration. Toutes les dispositions seront prises pour préserver ce patrimoine végétal à long terme.

#### **Zones humides :**

Des investigations ont été réalisées, comprenant la réalisation de 18 sondages d'identification de zone humides aux critères pédologiques. En raison de la nature du terrain remanié avec des remblais (obtention d'un refus de carottage dès la surface) seul 5 sondages sont exploitables.

Sur les 5 sondages exploitables, aucun n'a relevé de trace d'hydromorphie. D'autre part, aucune végétation spontanée indicatrice de zone humide n'a été observée. Ainsi il a été conclu l'absence de zone humide sur le terrain.

---

## **II - PARTIS RETENUS**

---

### **A – AMENAGEMENT DU TERRAIN**

-**Type d'opération** : lotissement à destination mixte résidentielle.

- **Nombre de lots** : 138 lots, et 5 îlots divisibles destinés à accueillir 27 logements sociaux.

**- Superficie des lots :**

La superficie des lots varie de 320 m<sup>2</sup> à 660 m<sup>2</sup>. La superficie des îlots varie de 684 m<sup>2</sup> à 935 m<sup>2</sup>.

**- Surface de plancher maximum autorisée : 30 900 m<sup>2</sup>**

La surface de plancher nette affectée à chaque lot figure sur le règlement.

**- Affectation de la surface lotie :**

AFFECTATION DE LA SURFACE LOTIE		en m <sup>2</sup>	%
<b>SURFACES COMMUNES</b>	Voirie interne	9 102	11 %
	Trottoirs, allées, stationnements	3 586	4 %
	Espaces verts + cheminements piétons	8 780	11 %
	<b>Total surfaces communes = S1</b>	<b>21 468</b>	<b>26%</b>
Surfaces privatives ..... = S2		61 425	74%
<b>Surface totale du terrain loti .....S1 + S2</b>		<b>82 893</b>	<b>100%</b>

**- Accords préalables :**

Ce projet a été établi en concertation avec les services concessionnaires et administratifs suivants :

- GEREDIS pour l'alimentation électrique des habitations
- Le Syndicat des eaux du Vivier pour l'adduction d'eau potable
- Le Service assainissement de la CAN pour pour l'assainissement eaux usées et eaux pluviales.
- ORANGE : pour le réseau téléphonique.
- La régie des déchets ménagers de la CAN la collecte des ordures ménagères
- Le Service Transport de la CAN pour la desserte par les transports en commun.
- Le SDIS 79 pour la protection incendie

**- Contraintes & conditions techniques**

**Voirie :**

L'accès au lotissement se fera depuis la rue du Fief Joly et la rue de Saint-Lambin.

Une voie nouvelle à double sens de circulation reliera ces deux voies et constituera la voie de desserte principale du nouveau quartier. Elle desservira les lots à 17 et une zone de stationnement mutualisée pour le secteur sud du nouveau quartier.

A partir de cette voie, des voies secondaires à sens unique et des voies tertiaires à sens unique également desserviront le reste des lots et une zone de stationnement mutualisé pour le secteur nord du nouveau quartier.

Deux voies en impasse permettront de desservir les lots 68 à 71 et 78 à 84 au nord-est du projet.

La desserte du quartier a été organisée pour minimiser les emprises imperméabilisées des voies tout en restant fonctionnelle et garantissant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La voie principale structurante sera accompagnée d'une piste cyclable et d'un trottoir.

Les voies secondaires seront accompagnées d'un trottoir.

Les voies tertiaires seront aménagées en « zones de rencontre ».

### Revêtements :

Les chaussées seront réalisées en enrobé à chaud 150kg/m<sup>2</sup>.

Les stationnements seront réalisés pavés à joints fertiles ou en enrobé à chaud 120kg/m<sup>2</sup> pour les places PMR.

Les trottoirs et les liaisons piétonnes seront réalisés béton désactivé et en béton désactivé.

Le cheminement piéton dans l'espace vert sera réalisé en stabilisé calcaire.

### Réseaux

Les réseaux seront réalisés par l'aménageur dans l'emprise des voies nouvelles.

### Assainissement Eaux usées

Les terrains seront raccordés au réseau d'assainissement collectif existant qui traverse le terrain.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### Assainissement Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales sera assuré à l'intérieur de chaque parcelle.

La rétention des eaux pluviales des emprises communes sera réalisée dans les espaces verts tel qu'indiqué sur le plan altimétrie et eaux pluviales.

### Eau potable

Tous les terrains seront raccordés au réseau de distribution d'eau potable.

Une canalisation principale sera construite dans l'emprise des voies nouvelles et sera raccordée aux réseaux existants rue du Fief Joly et rue de Saint-Lambin.

La protection incendie sera assurée par le poteau existant avenue de Limoges et deux poteaux à mettre en place dans l'emprise de la voie principale conformément au plan PA4.

### Electricité

GEREDIS assurera la desserte BTA du lotissement à partir du poste transformateur à mettre en place au niveau de l'espace vert central. La puissance électrique souhaitée est de 1 980 kVA.

### Téléphone

La desserte de chaque lot sera assurée en souterrain.

### Eclairage Public

Les voies du lotissement seront équipées de lampadaires assurant l'éclairage de la chaussée et le balisage des cheminements piétons au niveau des trottoirs.

Dans le cadre de la rationalisation de l'énergie et de la sauvegarde de la biodiversité, l'éclairage public fera l'objet d'extinction nocturne.

### Espaces verts

L'intégration du site depuis le Sud est un élément majeur du projet.

#### La trame paysagère du quartier

Le piéton et le cycle sont au cœur des aménagements, garantissant ainsi les continuités douces à l'intérieur du quartier mais également sur ses connexions avec les abords, notamment l'avenue de Limoges où se situent les arrêts de bus et la rue du Fief Joly avec son allée piétonne et cycle.

Ces circulations douces sont incluses dans un aménagement paysager global qui permet de créer une bonne « marchabilité » du quartier (capacité du quartier à susciter la pratique de la marche).

Chaque voie sera agrémentée d'espaces plantés.

La voie principale sera longée par une noue enherbée et d'arbres groupés.

La voie secondaire et certaines voies tertiaires seront bordées également d'une noue enherbée et plantée de cépées isolées.

Les voies tertiaires pourront être accompagnées de petites poches de plantations réparties au pied des façades et clôtures, de type vivaces et graminées. Des plantes grimpantes pourront être suggérées selon les projets architecturaux proposés.

La gestion des eaux pluviales sera principalement aérienne, afin de limiter le « tout tuyau » et de garantir une facilité d'entretien des ouvrages. Les noues seront ainsi présentes dans la plupart des rues. Une noue plus large de type « bassin » sera aménagée dans le parc central, pouvant recueillir en cas d'épisodes exceptionnels dans sa partie nord le surplus d'eaux pluviales.

### Le parc central

Ce parc offrira un espace commun, au rôle fédérateur pour le quartier, conçu pour évoquer à la fois le repos, la détente, mais aussi les loisirs et les rencontres.

Il sera à la fois structuré mais également composé de grands espaces libres pour laisser la possibilité d'appropriation par les habitants au fur et à mesure du développement de la vie de quartier.

Ce parc sera situé à la rencontre des deux pistes cyclables du quartier, Nord-Sud et Est-Ouest.

Au sud, une large noue servira de bassin de rétention des eaux pluviales, accompagnée d'une surface « inondable » en cas de pluies exceptionnelles. Cette dernière sera traitée en prairie avec des bouquets d'arbres. L'espace en creux sera délimité par un « méandre » de banquettes offrant des assises. On traversera ce secteur grâce à un ponton en bois.

Des liaisons douces complémentaires permettront une traversée est-ouest du parc et l'accès aux divers espaces :

- Le boulo-drome et les tables de pique-nique sous un espace ombragé, à l'ouest,
- Les jeux pour enfants, dans une ellipse entourée de ganivelles,
- Le verger faisant la part belle aux variétés locales et anciennes, à l'est.

Au nord, pour veiller à l'intimité des jardins voisins, une large haie arbustive sera plantée, renforcée sur la partie nord-ouest d'une « forêt urbaine » plantée avec la méthode Miyawaki. Cette dernière pourra faire l'objet d'une plantation participative si la collectivité le souhaite.

### Choix des essences végétales

De façon générale, les plantations arborées et arbustives feront appel à la palette végétale locale, agrémentée parfois de cultivars ou végétaux exogènes adaptés au site et aux évolutions climatiques.

Leur développement sera choisi en fonction de leur emplacement, afin qu'ils soient laissés en « port libre » pour minimiser les tailles d'entretien.

Les essences d'arbres choisies seront adaptées à leur emplacement pour assurer leur pérennité. Ainsi à proximité des habitations, des réseaux et des revêtements de circulation sont proscrits les arbres à fort système racinaire superficiel et à systèmes racinaires puissants.

Les espèces à potentiel allergisant moyen à fort seront utilisées avec parcimonie et en mélange avec d'autres espèces pour diminuer leur concentration de pollens dans l'air

## B – COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET

### **- Parti proposé :**

Cette opération s'intègre dans l'aménagement du secteur en urbanisant une friche industrielle.

### **- Qualité architecturale**

La qualité architecturale du projet est définie par les articles du Règlement et vise à assurer une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le cadre environnant.

## C – ORGANISATION ET AMENAGEMENT DES ACCES AU PROJET

**Accès :** l'accès automobile au lotissement s'établira depuis la rue du Fief Joly et la rue de Saint-Lambin.

A noter qu'une ouverture piétonne et cyclable sera créée au nord-est du quartier, sur l'avenue de Limoges, en lien avec l'OAP « Vallée Guyot » et l'éventuelle liaison future qui se créera (connexion douce). Une connexion à la piste mixte existante rue du Fief Joly sera également aménagée. Une seconde liaison, piétonne uniquement, sera aménagée au nord-est, au niveau de la servitude actuelle de passage de réseaux EU et EP.

**Accessibilité PMR :** les profils en long et en travers des cheminements piétons respectent les normes PMR.

### **Stationnement**

Le projet propose 55 places de stationnement dans les emprises communes dont 3 PMR. Ces places sont matérialisées sur le plan de composition.

### **Transports en commun**

Le quartier est desservi par la ligne de bus 3 de l'agglomération de Niort qui relie la centre ville à la ZAC Terre de Sport et dont l'arrêt « Vallée Guyot » se situe avenue de Limoges au droit du projet.

## D – TRAITEMENT DES PARTIES DU TERRAIN SITUEES EN LIMITE DU PROJET

Partie Sud-Est :

Situé à la fois en contrebas du boulevard Pierre-Mendès France (« rocade » de Niort) mais avec un dénivelé positif jusqu'à l'avenue de Limoges au nord, la partie sud-est du futur quartier a une grande covisibilité avec cette voie très passante.

Ainsi plusieurs strates arborées seront mises en place :

- Une haie bocagère multistrates sera positionnée en limite sud sur l'espace public,
- Elle sera doublée d'une haie arbustive pré-plantée côté privée,
- Après la première rangée de parcelles constructibles, des arbres seront plantés le long de la rue orientée ouest/est,
- Plus au Nord, deux espaces linéaires interstitiels orientés ouest/est seront plantés d'arbres et d'arbustes,
- Enfin, les plantations le long de la voie primaire et de la poche de stationnements compléteront ce dispositif végétal étagé.

Pour la partie Sud-Ouest, le bassin (hors site) forme un premier plan préalable peu intégré. L'Agglomération de Niort a conscience qu'il faut améliorer son intégration paysagère.

L'intégration du quartier consistera à créer une limite uniforme composée d'un grillage simple torsion galva avec poteaux métalliques mêlé de végétation arbustive pré-plantée côté privé.

A l'Ouest, la végétation qui accompagne le chemin rue Fief Joly suffit aujourd'hui à intégrer le futur quartier. Une clôture de qualité l'accompagnera, grillage soudé et poteaux bois.

A l'Est, une clôture de qualité identique à la limite Est (grillage soudé et poteaux bois) sera implantée au droit des limites des parcelles à construire. L'intervalle entre ces parcelles et la rue Saint-Lambin (dont la requalification est prévue) sera plantée d'une haie arbustive, afin de garantir l'intimité des jardins situés en contrebas et limiter les vues sur l'ensemble des jardins suivants.

Au Nord, le long de l'avenue de Limoges est prévu un front bâti permettant de dégager des jardins privés au sud et de limiter les désagréments sonores.

Le règlement impose des façades à l'alignement ou en retrait de 2,50m. Dans la seconde hypothèse, les clôtures (si elles existent) seront accompagnées à l'alignement de murets enduits éventuellement surmontés d'un dispositif à claire-voie, et les jardins d'accueil seront plantés. Une palette d'arbres à la couronne étroite sera fournie afin de répondre aux enjeux de petite surface.

#### E – EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF

Des points de collecte enterrés seront aménagés dans l'emprise du lotissement conformément au plan de composition PA4.

Un poste de transformation sera mis en place au niveau du parc central.

Dossier : 181115 Commune de NIORT

Maître d'ouvrage : GPM

**DOCUMENT PROVISOIRE**

Lotissement

## "LES TERRES D'EPONA"

# PA 3 PLAN DE L'ETAT ACTUEL

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



Dossier : 181115 Commune de NIORT

Maître d'ouvrage : GPM

**DOCUMENT PROVISOIRE**

Lotissement

## "LES TERRES D'EPONA"

# PA 5 VUES ET COUPES

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

Département des Deux-Sèvres  
 Commune de NIORT  
 Valérie Goyat  
**GPM**

Lotissement  
**"Les Terres d'Epona"**

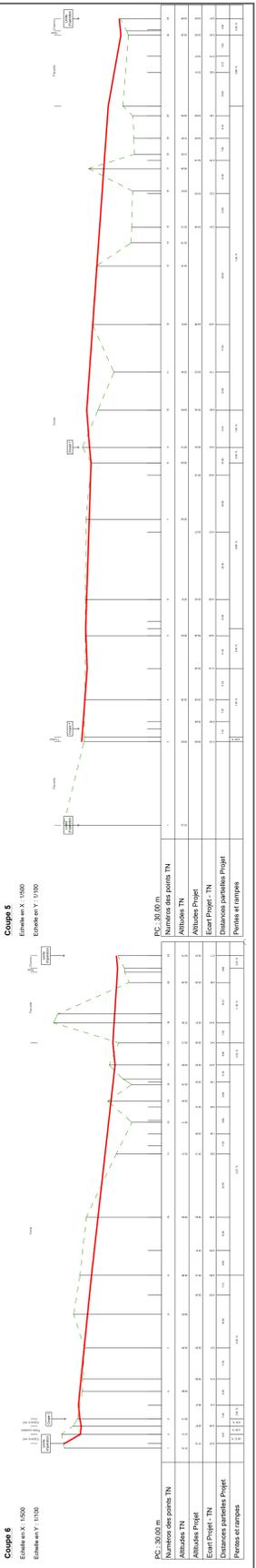
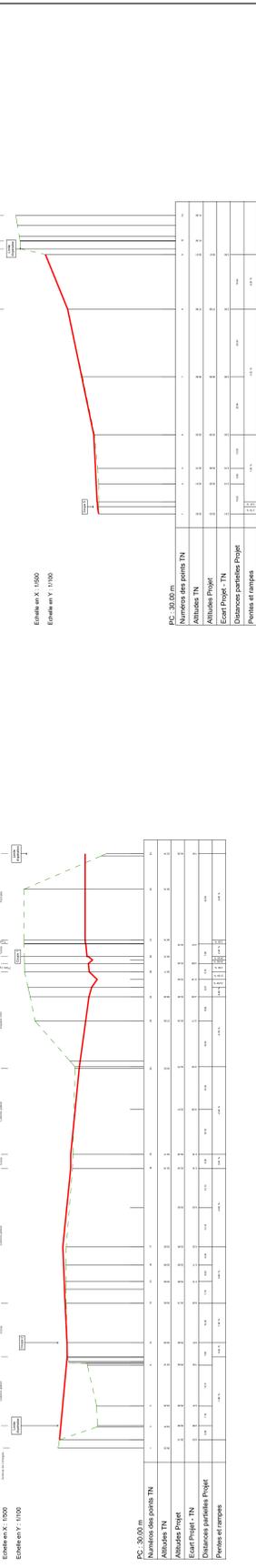
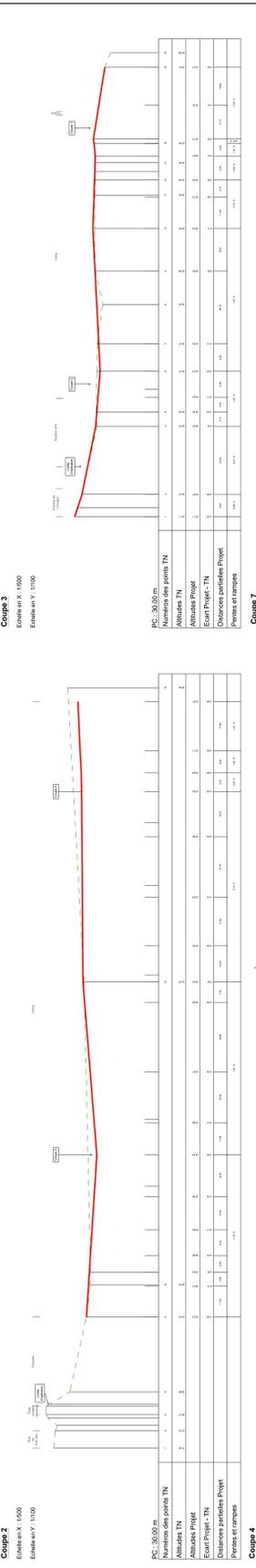
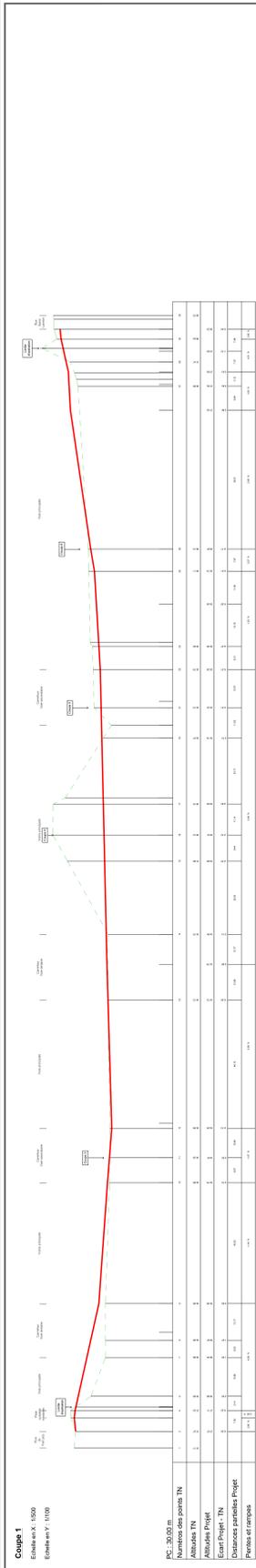
**PA 5**

**VUES ET COUPES**

Echelle : 1/500  
 Date : 10/03/2023  
 N° de plan : 10/03/2023

**STVA CONSEIL**  
 10 rue de la République - 79000 Niort  
 05 49 59 20 20  
 www.stva-conseil.com

**ATELIER DE L'IMPRIMERIE**  
 10 rue de la République - 79000 Niort  
 05 49 59 20 20  
 www.atelier-imprimerie.com



Dossier : 181115 Commune de NIORT

Maître d'ouvrage : GPM

**DOCUMENT PROVISOIRE**

Lotissement

**"LES TERRES D'EPONA"**

# PA 6 / PA 7

## DOCUMENTS PHOTOGRAPHIQUES

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

Planimétrie rattachée au système RGF93 - Zone 6 (CC47) (Géoréférencement Tena)		Altimétrie rattachée au système NGF IGN 1969	
A	Février 2022	Dépôt de la demande de Permis d'Aménager	
B		AS	
C			
D			
E			
F			
G			
H			

Echelle : SANS

N° : PA 6 / PA 7

Dossier : 181115

Fichier : 181115-PA-C

Plan imprimé le : 7 février 2022



Panorama n°01



Photo n°01



Photo n°02



Photo n°03



Photo n°04



Photo n°05



Photo n°06



Photo n°07



Photo n°08



Panorama n°02



Panorama n°03



Panorama n°04



Dossier : 181115

Commune de NIORT

Maître d'ouvrage :

GPM

**DOCUMENT PROVISoire**

Lotissement

## "LES TERRES D'EPONA"

# PA 8 PROGRAMME DES TRAVAUX

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"**

**PA8 – PROGRAMME DES TRAVAUX**

**ARTICLE 1 - ENGAGEMENT GENERAL**

Pour assurer la viabilité complète du lotissement, l'aménageur s'engage à exécuter les aménagements et équipements décrits ci-après figurant aux plans de voirie et réseaux divers et comportant des prévisions arrêtées en accord avec les services concessionnaires.

L'aménageur s'engage, pour la mise en oeuvre de ces aménagements et équipements, à respecter tous les alignements et nivellements prescrits. Il s'engage également à effectuer tous les raccordements aux différents réseaux publics existants sous le contrôle des services compétents qui pourront, le cas échéant et pour des raisons d'ordre technique, imposer des obligations supplémentaires.

Les travaux de finitions décrits à l'article 17 du présent programme des travaux pourront être différés. Si tel est le cas, une demande de permis modificatif sera déposée auprès des services compétents pour demander le différé des travaux de finitions. Ces travaux potentiellement différés seront à réaliser par l'aménageur selon l'avancement des constructions et avant l'expiration du délai de validité de l'arrêté autorisant le lotissement.

**ARTICLE 2 - CESSION DE TERRAIN A LA COLLECTIVITE**

Les espaces communs seront cédés à la Ville de Niort conformément à la convention signée.

**ARTICLE 3 - VOIRIE**

Dans son état actuel, le terrain à lotir est desservi par l'avenue de Limoges au Nord, la rue du Fief Jloy à l'Ouest et la rue de Saint-Lambin à l'Est.

L'accès au lotissement se fera depuis la rue du Fief Joly et la rue de Saint-Lambin.

Une voie nouvelle à double sens de circulation reliera ces deux voies et constituera la voie de desserte principale du nouveau quartier. Elle desservira les lots à 17 et une zone de stationnement mutualisée pour le secteur sud du nouveau quartier.

A partir de cette voie, des voies secondaires à sens unique et des voies tertiaires à sens unique également desserviront le reste des lots et une zone de stationnement mutualisé pour le secteur nord du nouveau quartier.

Deux voies en impasse permettront de desservir les lots 68 à 71 et 78 à 84 au nord-est du projet.

Une liaison piétonne et cyclable sera créée au nord-est du quartier, sur l'avenue de Limoges, en lien avec l'OAP « Vallée Guyot » et l'éventuelle liaison future qui se créera (connexion douce).

Une connexion à la piste mixte existante rue du Fief Joly sera également aménagée. Une seconde liaison, piétonne uniquement, sera aménagée au nord-est, au niveau de la servitude actuelle de passage de réseaux EU et EP.

Tout dommage occasionné au domaine public ou à ses équipements, pendant les travaux, devra être remis en état à la charge du pétitionnaire.

### 3.1 Mouvements de terre

La terre végétale décapée non utilisée sera évacuée en décharge de l'entreprise. Les déblais qui pourront être réemployés seront stockés sur le terrain. Les excédents éventuels des produits de terrassements seront évacués en décharge de l'entreprise.

### 3.2 Constitutions des voies nouvelles

#### 3.2.1 Chaussée

La chaussée de la voie sera réalisée comme suit :

- Un feutre géotextile de Classe 6 ou similaire suivant la nature du sous-sol.
- Une couche de fondation en matériaux GNTA 0/31.5 sur 45cm d'épaisseur après compactage.
- Une couche de matériaux dioritique 10/14 servant de cloutage et imprégné d'une émulsion de bitume dosée à 1,5 kg et 5 litres de gravillons 4/6,3 par mètre carré.
- Une couche d'enrobé à chaud 150 kg/m<sup>2</sup>, BBSG en 0/10 de granulométrie pour la voie.

Pour la voie nouvelle, il est prévu une surface de roulement à une seule pente d'environ 2% pour la chaussée, et de 2% maximum sur les cheminements piétons afin de respecter les normes PMR.

Les traversées « piétonnes » et carrefours situés dans les zones 20 seront réalisés en résine beige.

#### 3.2.2 Stationnement

Les stationnements en façades des lots (33, 45, 51, 67, 107, 123, 124 et 138) seront réalisés en pavés béton avec joints fertiles comme suit :

- Un feutre géotextile de Classe 6 ou similaire suivant la nature du sous-sol.
- Une couche de fondation en matériaux GNTA 0/31.5 sur 25cm d'épaisseur après compactage.
- Une couche d'un mélange de matériaux dioritique 2/4 et de terre sur une épaisseur de 5cm pour la pose des pavés.
- Des pavés en béton à joints fertiles 20 x 20 x 8cm avec ergot de 3 cm de type Kronimus ou équivalent, couleur gris.

#### 3.2.3 Bordures

Les bordures seront normalisées en éléments béton préfabriqué ou coulées en place. Elles seront posées sur un lit de béton dosé à 250 Kg de C.P.A., de 15 cm d'épaisseur. La pose sera faite avec des joints au mortier de ciment. Les courbes dans les rayons inférieurs à 10 m seront exécutées en éléments de 0.50 m ou de 0.33 m.

Il est prévu des voies avec une surface de roulement à 2 pentes amenant les eaux de ruissellement vers un caniveau de type CC1 situé au fil d'eau de la chaussée ou il est prévu des voies avec une surface de roulement à une seule pente amenant les eaux de ruissellement vers une bordure de type T2 inversée en bordure des espaces verts (vers les noues) et une bordure type T2 côté point haut délimitant le trottoir.

---

## ARTICLE 4 - TROTTOIRS – ACCES LOTS

---

Les trottoirs et accès des lots (non comprises les entrées des lots dans les parcelles qui sont à réaliser par chaque acquéreur) seront réalisés comme suit :

- Un feutre géotextile de Classe 6 ou similaire suivant la nature du sous-sol.

- Une couche de fondation en matériaux granulaires GNT 0/31,5 sur 20 cm d'épaisseur après compactage.
- Revêtement pour les trottoirs piétonniers : une couche de béton désactivé de 16 cm d'épaisseur pour les trottoirs pouvant être circulés et de 10cm d'épaisseur pour trottoirs non circulables.
- Revêtement pour les pistes cyclables (liaison entre la rue de Saint-Lambin et la rue du Fief Joly) : une couche de béton balayé de 10 cm d'épaisseur.

---

## ARTICLE 5 - CHEMINEMENT PIETON - PARC

---

Les allées piétonnes seront réalisées comme suit :

- Un feutre géotextile de Classe 6 ou similaire suivant la nature du sous-sol.
- Une couche de fondation en matériaux granulaires GNT 0/31,5 sur 20cm d'épaisseur après compactage.
- Revêtement pour les allées : une couche de béton désactivé de 10cm d'épaisseur.
- Revêtement pour le parc : une couche de béton balayé de 10 cm d'épaisseur.

Les allées du parc seront réalisées comme suit :

- Un feutre géotextile de Classe 6 ou similaire suivant la nature du sous-sol.
- Une couche de fondation en matériaux granulaires GNT 0/31,5 sur 20cm d'épaisseur après compactage.
- Une couche de sable calcaire 0/6 de 5cm d'épaisseur.

Les allées entre les lots 6 et 7, entre les lots 127 et 128, entre les lots 111 et 112, entre les lots 95 et 96 et en fond des lots 90 à 100 seront réalisées en stabilisé fertile comme suit :

- Un feutre géotextile de Classe 6 ou similaire suivant la nature du sous-sol.
- Un mélange de matériaux concassés 20/40 (80%) et terre végétale (20%) sur 40cm d'épaisseur.
- Un engazonnement.

---

## ARTICLE 6 - ESPACES VERTS

---

Le choix des essences sera adapté aux diverses sollicitations notamment l'entretien, la fréquence de présence d'eau, et la hauteur des sujets.

### 6.1 Choix des végétaux

Chaque voie sera agrémentée d'espaces plantés.

- La voie principale sera longée par une noue enherbée et d'arbres groupés.
- La voie secondaire et certaines voies tertiaires seront bordées également d'une noue enherbée et plantée de cépées isolées.
- Les voies tertiaires pourront être accompagnées de petites poches de plantations réparties au pied des façades et clôtures, de type vivaces et graminées. Des plantes grimpantes pourront être suggérées selon les projets architecturaux proposés.

Au niveau du parc central :

- La noue sera traitée en prairie avec des bouquets d'arbres.
- Un verger sera planté à l'Est.
- Au nord, pour veiller à l'intimité des jardins voisins, une large haie arbustive sera plantée, renforcée sur la partie nord-ouest d'une « forêt urbaine » plantée avec la méthode Miyawaki. Cette dernière pourra faire l'objet d'une plantation participative si la collectivité le souhaite.

De façon générale, les plantations arborées et arbustives feront appel à la palette végétale locale, agrémentée parfois de cultivars ou végétaux exogènes adaptés au site et aux évolutions climatiques.

Leur développement sera choisi en fonction de leur emplacement, afin qu'ils soient laissés en « port libre » pour minimiser les tailles d'entretien.

Les essences d'arbres choisies seront adaptées à leur emplacement pour assurer leur pérennité. Ainsi à proximité des habitations, des réseaux et des revêtements de circulation sont proscrits les arbres à fort système racinaire superficiel et à systèmes racinaires puissants.

Les espèces à potentiel allergisant moyen à fort seront utilisées avec parcimonie et en mélange avec d'autres espèces pour diminuer leur concentration de pollens dans l'air

L'ensemble de la prestation végétale est conçu pour minimiser l'entretien avec des essences résistantes et sera soumis à l'agrément du Maître d'ouvrage et des services techniques de la ville.

---

## ARTICLE 7 - COFFRETS DE BRANCHEMENT DES RESEAUX

---

Chaque lot sera desservi par un coffret de branchement implanté dans la parcelle en limite de la voirie, l'acquéreur faisant son affaire personnelle de la pose du compteur et du raccordement à sa construction.

---

## ARTICLE 8 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

---

Le réseau de distribution sera construit conformément au projet établi en accord avec le Syndicat des Eaux du Vivier. Le détail des travaux figure au plan des réseaux.

Le lotissement sera maillé et raccordé sur les conduites existantes en diamètre 200 fonte entre les 2 rues du Fief Joly et la rue Saint-Lambin.

Les voies internes à l'opération seront maillées et réalisées en diamètre 100 fonte.

### Branchements

- Sont à la charge du lotisseur, l'ouverture de la tranchée, la fourniture et pose du tuyau PEHD de diamètre 20/25 (ou 60 PN 16 pour l'ilôt 1) bars bande bleue, la niche (ou chambre à compteur pour l'ilôt 1), la bouche à clé, le fourreau de protection TPC ø60 Janoflex bleu.

### Seront également posés par l'aménageur :

- La borne de comptage ou coffret de comptage modèle incongelable agréé par le Service des Eaux.
- Dans la borne ou coffret de comptage, les pièces de raccordement : robinet avant compteur, purge à clapet anti-retour Norme DDAS et le robinet après compteur.

**Sont à charge de l'acquéreur** les travaux réalisés par le Service des Eaux comprenant, la fourniture et pose du compteur.

L'ensemble de ces travaux de desserte en eau potable ainsi que l'établissement des plans de récolement seront réalisés selon les modalités définies dans le **règlement de service** en vigueur du Syndicat des Eaux du Vivier (SEV) et son **Cahier des Prescriptions Techniques**. Un plan d'exécution indiquant la position précise des canalisations et des pièces techniques sera présenté au SEV lors de la réalisation des travaux.

---

## ARTICLE 9 - PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

---

La protection incendie sera assurée par :

- le poteau d'incendie à créer devant le lot 123
- le poteau d'incendie à créer devant le lot 11

---

## ARTICLE 10 - ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

---

Un réseau gravitaire sera réalisé dans l'emprise des voies de desserte et sera raccordé aux réseaux existants. Tous les terrains seront raccordés gravitairement à un collecteur d'assainissement eaux usées. La partie Sud du lotissement sera raccordée sur le réseau existant au sud des lots 95 et 96. La partie Nord du lotissement sera raccordée sur le réseau existant avec 2 points de raccordement à créer, un 1<sup>er</sup> raccordement sur la voirie entre les lots 32 et 33 et un 2<sup>ème</sup> raccordement sur la voirie entre les 6 et 7.

Les demandes de raccordement seront faites par la maîtrise d'ouvrage pour réalisation des piquages par le service assainissement de la CAN.

### 10.1 Réseau gravitaire et branchements :

Les canalisations de diamètre 200mm seront construites dans les voies nouvelles. Ces conduites seront réalisées en polypropylène (PP) avec une classe de rigidité SN 8.

Ce réseau sera réalisé conformément au « **Cahier des Prescriptions pour la réalisation des systèmes d'assainissement et d'eaux pluviales des lotissements** » de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Aux emplacements indiqués sur le plan seront mis en place des regards de visite et d'entretien.

Les branchements seront amorcés sous la voie et amenés en limite de chaque lot en diamètre 125mm PP (ou en diamètre 250 PP pour l'ilôt 1). Un regard de branchement à passage direct sera construit dans l'emprise du trottoir en limite de chaque parcelle. Ce regard de contrôle comprendra un tabouret à passage direct avec obturateur sur le té en attente de branchement, un fond à joint élastomère avec une rehausse en PVC de 315 mm de diamètre surmontée d'une tête de tabouret préfabriquée recouverte d'un tampon hydraulique en fonte 300x300mm. Il sera posé un tuyau d'1ml environ du côté privé, obturé par un bouchon.

Chaque acquéreur fera son affaire personnelle à partir de ce regard du raccordement à sa construction.

Un contrôle du réseau par caméra ainsi que l'essai à l'air pour étanchéité seront réalisés par l'aménageur. Un rapport d'inspection télévisé sur l'étanchéité sera fourni au service technique de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Les plans de récolement seront fournis au service technique de la Communauté d'Agglomération du Niortais à l'issue des travaux par l'entreprise VRD qui réalisera les travaux d'assainissement eaux usées.

---

## ARTICLE 11 - ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

---

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 seront évacuées par ruissellement de surface sur le domaine public.

Les eaux pluviales des espaces communs seront gérées en traitement alternatif : les espaces verts seront réalisés en creux permettant le stockage sur une hauteur minimum de 30 et l'infiltration sera assurée dans une structure drainante de 0.50 à 2m de profondeur. Les ouvrages sont dimensionnés pour gérer un événement de fréquence de retour 30 ans au minimum. (voir détail de calcul et dimensionnement des ouvrages dans les tableaux fournis plus loin).

Les eaux pluviales de la voirie seront majoritairement collectées par ruissellement de surface sur les noues. Quelques voies ne disposant pas de noues seront équipées de grilles et raccordées aux tranchées drainantes, le



réseau sera réalisé en polypropylène (PP) avec une pente mini de 0,5% et de diamètre compris entre 200 et 500, en fonction des surfaces raccordées, le nombre de drains pour la diffusion dans l'ouvrage d'infiltration sera adapté.

Du point de vue hydraulique, l'opération se décompose en 2 bassins versants, chacun indépendant.

Au Nord-Ouest, un bassin paysagé sera mis en œuvre dans l'espace vert central pour des événements exceptionnels (au delà de l'événement de fréquence 30 ans).

Les surverses sont assurées par grilles raccordées sur le réseau existant Ø1000 de la CAN partant de l'avenue de Limoges au Nord et rejoignant le bassin d'orage au Sud de l'opération.

Au Sud-Est la surverse est assurée par une grille raccordée sur un réseau en attente vers le bassin d'orage au Sud-Ouest.

**Dimensionnement du volume utile de stockage - Schéma pluvial NIORT**



**Dossier n° :** 181115  
**Opération :** GPM avenue de Limoges  
**Commune :** NIORT  
**Bassin Versant :** BV1 - OUEST

Type de surface	S (m2)	CR	Sa (m2)
			0
Enrobé	2764	1	2764
Accès	1062	1	1062
Espaces verts	625	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>4451</b>	<b>0,86</b>	<b>3826</b>

Surface totale prise en compte (ha)	0,45
Coeff de ruissellement	0,86
Surface active (ha)	0,38
Surface d'infiltration (m <sup>2</sup> )	469,2
Perméabilité K (mm/h)	18
Perméabilité K (m/s)	5,0E-06
Débit d'infiltration (L/s)	2,3
Débit de fuite (L/s/ha)	

Période de retour 1 ans	
<b>Volume total à stocker en m3</b>	<b>69,2</b>

Période de retour 10 ans		
Temps	en h	4
	en min	240
Hauteur d'eau (mm)		45,0
Volume des pluies (m3)		172
Volume issu des parcelles privées à 3L/s/ha		0
Volume évacué par infiltration (m3)		34
Volume évacué en sortie (m3)		0
Volume total évacué (m3)		34
Volume à stocker (m3)		138
<b>Volume total à stocker en m3</b>		<b>138,4</b>

Calcul du temps de vidange associé :	
Débit d'infiltration + Débit de fuite	2,35 L/s
Temps de vidange	16,39 h

Période de retour 30 ans		
Temps	en h	4
	en min	240
Hauteur d'eau (mm)		57,0
Volume des pluies (m3)		218
Volume issu des parcelles privées à 3L/s/ha		0
Volume évacué par infiltration (m3)		34
Volume évacué en sortie (m3)		0
Volume total évacué (m3)		34
Volume à stocker (m3)		184
<b>Volume total à stocker en m3</b>		<b>184,3</b>

Calcul du temps de vidange associé :	
Débit d'infiltration + Débit de fuite	2,35 L/s
Temps de vidange	21,82 h

Solution proposée	Surface	Longueur	Largeur	Prof / ht	Vol. brut	Vol. utile
Noue sur ouvrage d'infiltration		64	2,8	0,3		35,84
+ Tranchée drainante	93			1	93	37,2
Noue sur ouvrage d'infiltration		116	2,5	0,3		58
+ Tranchée drainante	171			1	171	68,4

**Total volume** 199,44

**Dimensionnement du volume utile de stockage - Schéma pluvial NIORT**



**Dossier n° :** 181115  
**Opération :** GPM avenue de Limoges  
**Commune :** NIORT  
**Bassin Versant :** BV 2 - Parking NORD

Type de surface	S (m2)	CR	Sa (m2)
			0
Enrobé	2122	1	2122
Accès	412,5	1	412,5
Espaces verts	1322	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>3856,5</b>	<b>0,66</b>	<b>2535</b>

Surface totale prise en compte (ha)	0,39
Coeff de ruissellement	0,66
Surface active (ha)	0,25
Surface d'infiltration (m²)	387
Perméabilité K (mm/h)	50
Perméabilité K (m/s)	1,4E-05
Débit d'infiltration (L/s)	5,4
Débit de fuite (L/s/ha)	

Période de retour 1 ans	
Volume total à stocker en m3	18,3

Période de retour 10 ans		
Temps	en h	4
	en min	240
Hauteur d'eau (mm)		45,0
Volume des pluies (m3)		114
Volume issu des parcelles privées à 3L/s/ha		0
Volume évacué par infiltration (m3)		77
Volume évacué en sortie (m3)		0
Volume total évacué (m3)		77
Volume à stocker (m3)		37
<b>Volume total à stocker en m3</b>		<b>36,7</b>

Calcul du temps de vidange associé :	
Débit d'infiltration + Débit de fuite	5,38 L/s
Temps de vidange	1,89 h

Période de retour 30 ans		
Temps	en h	4
	en min	240
Hauteur d'eau (mm)		57,0
Volume des pluies (m3)		144
Volume issu des parcelles privées à 3L/s/ha		0
Volume évacué par infiltration (m3)		77
Volume évacué en sortie (m3)		0
Volume total évacué (m3)		77
Volume à stocker (m3)		67
<b>Volume total à stocker en m3</b>		<b>67,1</b>

Calcul du temps de vidange associé :	
Débit d'infiltration + Débit de fuite	5,38 L/s
Temps de vidange	3,47 h

Solution proposée	Surface	Longueur	Largeur	Prof / ht	Vol. brut	Vol. utile
Noue sur ouvrage d'infiltration		117	3	0,3		70,2
+ Tranchée drainante		117	1	0,5	58,5	23,4
Noue sur ouvrage d'infiltration		18	2	0,3		7,2
+ Tranchée drainante	18			0,5	9	3,6
Noue simple (sans ouvrage d'infiltration)	22			0,3		4,4

**Total volume** 108,8

**Dimensionnement du volume utile de stockage - Schéma pluvial NIORT**



**Dossier n° :** 181115  
**Opération :** GPM avenue de Limoges  
**Commune :** NIORT  
**Bassin Versant :** BV3 - Espace vert central (Tranche 1)

Type de surface	S (m2)	CR	Sa (m2)
Enrobé	1177	1	1177
Accès	540	1	540
<b>Chemin - Aire de Jeux semi-perméable</b>	465	0,5	232,5
Espaces verts	1110	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>3292</b>	<b>0,59</b>	<b>1950</b>

Surface totale prise en compte (ha)	0,33
Coeff de ruissellement	0,59
Surface active (ha)	0,19
Surface d'infiltration (m <sup>2</sup> )	187,5
Perméabilité K (mm/h)	50
Perméabilité K (m/s)	1,4E-05
Débit d'infiltration (L/s)	2,6
Débit de fuite (L/s/ha)	

Période de retour 1 ans	
<b>Volume total à stocker en m3</b>	<b>25,1</b>

Période de retour 10 ans		
Temps	en h	4
	en min	240
Hauteur d'eau (mm)		45,0
Volume des pluies (m3)		88
Volume issu des parcelles privées à 3L/s/ha		0
Volume évacué par infiltration (m3)		38
Volume évacué en sortie (m3)		0
Volume total évacué (m3)		38
Volume à stocker (m3)		50
<b>Volume total à stocker en m3</b>		<b>50,2</b>

Calcul du temps de vidange associé :	
Débit d'infiltration + Débit de fuite	2,60 L/s
Temps de vidange	5,36 h

Période de retour 30 ans		
Temps	en h	4
	en min	240
Hauteur d'eau (mm)		57,0
Volume des pluies (m3)		111
Volume issu des parcelles privées à 3L/s/ha		0
Volume évacué par infiltration (m3)		38
Volume évacué en sortie (m3)		0
Volume total évacué (m3)		38
Volume à stocker (m3)		74
<b>Volume total à stocker en m3</b>		<b>73,6</b>

Calcul du temps de vidange associé :	
Débit d'infiltration + Débit de fuite	2,60 L/s
Temps de vidange	7,85 h

Solution proposée	Surface	Longueur	Largeur	Prof / ht	Vol. brut	Vol. utile
Noue forme V, Largeur=5,50, Prof=0,40m		40	5,5	0,4	44	40
+ Tranchée drainante en bordure bassin	60			1	60	24
Noue sur ouvrage d'infiltration		43	2,5	0,3		21,5
+ Tranchée drainante	68			0,5	34	13,6

**Total volume** **99,1**

**Dimensionnement du volume utile de stockage - Schéma pluvial NIORT**



**Dossier n° :** 181115  
**Opération :** GPM avenue de Limoges  
**Commune :** NIORT  
**Bassin Versant :** BV3 bis - Espace vert central (Tranche 2)

Type de surface	S (m2)	CR	Sa (m2)
Enrobé	807	1	807
Accès	150	1	150
<b>Chemin - Aire de Jeux semi-perméable</b>	66	0,5	33
Espaces verts	1400	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2423</b>	<b>0,41</b>	<b>990</b>

Surface totale prise en compte (ha)	0,24
Coeff de ruissellement	0,41
Surface active (ha)	0,10
Surface d'infiltration (m²)	148
Perméabilité K (mm/h)	50
Perméabilité K (m/s)	1,4E-05
Débit d'infiltration (L/s)	2,1
Débit de fuite (L/s/ha)	

Période de retour 1 ans	
Volume total à stocker en m3	7,5

Période de retour 10 ans		
Temps	en h	4
	en min	240
Hauteur d'eau (mm)		45,0
Volume des pluies (m3)		45
Volume issu des parcelles privées à 3L/s/ha		0
Volume évacué par infiltration (m3)		30
Volume évacué en sortie (m3)		0
Volume total évacué (m3)		30
Volume à stocker (m3)		15
<b>Volume total à stocker en m3</b>	<b>15,0</b>	

Calcul du temps de vidange associé :	
Débit d'infiltration + Débit de fuite	2,06 L/s
Temps de vidange	2,02 h

Période de retour 30 ans		
Temps	en h	4
	en min	240
Hauteur d'eau (mm)		57,0
Volume des pluies (m3)		56
Volume issu des parcelles privées à 3L/s/ha		0
Volume évacué par infiltration (m3)		30
Volume évacué en sortie (m3)		0
Volume total évacué (m3)		30
Volume à stocker (m3)		27
<b>Volume total à stocker en m3</b>	<b>26,8</b>	

Calcul du temps de vidange associé :	
Débit d'infiltration + Débit de fuite	2,06 L/s
Temps de vidange	3,63 h

Solution proposée	Surface	Longueur	Largeur	Prof / ht	Vol. brut	Vol. utile
Noue forme V, Largeur=5,50, Prof=-0,40m		40	5,5	0,4	44	40
Noue sur ouvrage d'infiltration			44	2,5	0,3	22
+ Tranchée drainante	70			0,5	35	14

**Total volume** 76

**Dimensionnement du volume utile de stockage - Schéma pluvial NIORT**



**Dossier n° :** 181115  
**Opération :** GPM avenue de Limoges  
**Commune :** NIORT  
**Bassin Versant :** BV 4 - Voie Centre (Nord-Est)

Type de surface	S (m2)	CR	Sa (m2)
			0
Enrobé	1558	1	1558
Accès	696	1	696
Espaces verts	356	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2610</b>	<b>0,86</b>	<b>2254</b>

Surface totale prise en compte (ha)	0,26
Coeff de ruissellement	0,86
Surface active (ha)	0,23
Surface d'infiltration (m²)	380,8
Perméabilité K (mm/h)	50
Perméabilité K (m/s)	1,4E-05
Débit d'infiltration (L/s)	5,3
Débit de fuite (L/s/ha)	

Période de retour 1 ans	
Volume total à stocker en m3	12,6

Période de retour 10 ans		
Temps	en h	4
	en min	240
Hauteur d'eau (mm)		45,0
Volume des pluies (m3)		101
Volume issu des parcelles privées à 3L/s/ha		0
Volume évacué par infiltration (m3)		76
Volume évacué en sortie (m3)		0
Volume total évacué (m3)		76
Volume à stocker (m3)		25
<b>Volume total à stocker en m3</b>	<b>25,3</b>	

Calcul du temps de vidange associé :	
Débit d'infiltration + Débit de fuite	5,29 L/s
Temps de vidange	1,33 h

Période de retour 30 ans		
Temps	en h	4
	en min	240
Hauteur d'eau (mm)		57,0
Volume des pluies (m3)		128
Volume issu des parcelles privées à 3L/s/ha		0
Volume évacué par infiltration (m3)		76
Volume évacué en sortie (m3)		0
Volume total évacué (m3)		76
Volume à stocker (m3)		52
<b>Volume total à stocker en m3</b>	<b>52,3</b>	

Calcul du temps de vidange associé :	
Débit d'infiltration + Débit de fuite	5,29 L/s
Temps de vidange	2,75 h

Solution proposée	Surface	Longueur	Largeur	Prof / ht	Vol. brut	Vol. utile
Noue sur ouvrage d'infiltration		110	2,8	0,3		61,6
+ Tranchée drainante	178			0,5	89	35,6
Noue simple (sans ouvrage d'infiltration)		26	2,8	0,3		14,56

**Total volume** **111,76**

**Dimensionnement du volume utile de stockage - Schéma pluvial NIORT**



**Dossier n° :** 181115  
**Opération :** GPM avenue de Limoges  
**Commune :** NIORT  
**Bassin Versant :** BV 5 - Parking EST

Type de surface	S (m2)	CR	Sa (m2)
Enrobé	1771	1	1771
Accès	0	1	0
Espaces verts	1269	0	0
BV amont intercepté - voie accès	80	1	80
<b>TOTAL</b>	<b>3120</b>	<b>0,59</b>	<b>1851</b>

Surface totale prise en compte (ha)	0,30
Coeff de ruissellement	0,59
Surface active (ha)	0,19
Surface d'infiltration (m²)	300
Perméabilité K (mm/h)	50
Perméabilité K (m/s)	1,4E-05
Débit d'infiltration (L/s)	4,2
Débit de fuite (L/s/ha)	

Période de retour 1 ans	
Volume total à stocker en m3	11,6

Période de retour 10 ans		
Temps	en h	4
	en min	240
Hauteur d'eau (mm)		45,0
Volume des pluies (m3)		83
Volume issu des parcelles privées à 3L/s/ha		0
Volume évacué par infiltration (m3)		60
Volume évacué en sortie (m3)		0
Volume total évacué (m3)		60
Volume à stocker (m3)		23
<b>Volume total à stocker en m3</b>		<b>23,3</b>

Calcul du temps de vidange associé :	
Débit d'infiltration + Débit de fuite	4,17 L/s
Temps de vidange	1,55 h

Période de retour 30 ans		
Temps	en h	4
	en min	240
Hauteur d'eau (mm)		57,0
Volume des pluies (m3)		106
Volume issu des parcelles privées à 3L/s/ha		0
Volume évacué par infiltration (m3)		60
Volume évacué en sortie (m3)		0
Volume total évacué (m3)		60
Volume à stocker (m3)		46
<b>Volume total à stocker en m3</b>		<b>45,5</b>

Calcul du temps de vidange associé :	
Débit d'infiltration + Débit de fuite	4,17 L/s
Temps de vidange	3,03 h

Solution proposée	Surface	Longueur	Largeur	Prof / ht	Vol. brut	Vol. utile
Noue sur ouvrage d'infiltration		120	2,5	0,3		60
+ Tranchée drainante		90	2	0,5	90	36
<b>Total volume</b>						<b>96</b>

**Dimensionnement du volume utile de stockage - Schéma pluvial NIORT**



**Dossier n° :** 181115  
**Opération :** GPM avenue de Limoges  
**Commune :** NIORT  
**Bassin Versant :** BV 6 - BV SUD EST

Type de surface	S (m2)	CR	Sa (m2)
Enrobé	2511	1	2511
Accès	1725	1	1725
Chemin technique sud	1162	0,5	581
Espaces verts	977	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>6375</b>	<b>0,76</b>	<b>4817</b>

Surface totale prise en compte (ha)	0,64
Coeff de ruissellement	0,76
Surface active (ha)	0,48
Surface d'infiltration (m²)	777,4
Perméabilité K (mm/h)	50
Perméabilité K (m/s)	1,4E-05
Débit d'infiltration (L/s)	10,8
Débit de fuite (L/s/ha)	

Période de retour 1 ans	
Volume total à stocker en m3	30,6

Période de retour 10 ans		
Temps	en h	4
	en min	240
Hauteur d'eau (mm)		45,0
Volume des pluies (m3)		217
Volume issu des parcelles privées à 3L/s/ha		0
Volume évacué par infiltration (m3)		155
Volume évacué en sortie (m3)		0
Volume total évacué (m3)		155
Volume à stocker (m3)		61
<b>Volume total à stocker en m3</b>		<b>61,3</b>

Calcul du temps de vidange associé :	
Débit d'infiltration + Débit de fuite	10,80 L/s
Temps de vidange	1,58 h

Période de retour 30 ans		
Temps	en h	4
	en min	240
Hauteur d'eau (mm)		57,0
Volume des pluies (m3)		275
Volume issu des parcelles privées à 3L/s/ha		0
Volume évacué par infiltration (m3)		155
Volume évacué en sortie (m3)		0
Volume total évacué (m3)		155
Volume à stocker (m3)		119
<b>Volume total à stocker en m3</b>		<b>119,1</b>

Calcul du temps de vidange associé :	
Débit d'infiltration + Débit de fuite	10,80 L/s
Temps de vidange	3,06 h

Solution proposée	Surface	Longueur	Largeur	Prof / ht	Vol. brut	Vol. utile
Noue sur ouvrage d'infiltration		68	2,8	0,3		38,08
+ Tranchée drainante	105			1	105	42
Noue simple (sans ouvrage d'infiltration)		90	3	0,3		54
Tranchée drainante seule (sans noue)		105	1	2	210	84

**Total volume** **218,08**

---

## ARTICLE 12 - TAMPONS DE VOIRIE

---

### 12.1 Tampons des regards de visite

Les tampons de voirie seront en fonte, articulés, non ventilés, posés sur une dalle béton avec une finition en enrobés sur les 5 derniers cm.

Les tampons de voirie devront obligatoirement être gravés :

- EU : pour les réseaux d'assainissement d'eaux usées
- EP : pour les réseaux d'assainissement d'eaux pluviales

La classe des tampons de voirie est :

- Sous chaussée : D400, catégorie trafic « intense » avec une masse supérieure à 88Kg.
- Sous trottoirs – Espaces verts : D400, catégorie trafic « moyen » avec une masse supérieure à 55Kg.

### 12.2 Tampons de boîte de branchement

Les tampons de voirie seront en fonte, non articulés et munis d'une jupe d'une hauteur supérieure à 0,18 m en fonte avec une embase carrée.

Les tampons de voirie devront obligatoirement être gravés :

- EU : pour les réseaux d'assainissement d'eaux usées

La classe des tampons des boîtes de branchement :

- Sous chaussée : D400, catégorie trafic « intense » avec une masse supérieure à 88Kg.
- Sous trottoirs – Espaces verts : D400, catégorie trafic « moyen » avec une masse supérieure à 55Kg.

---

## ARTICLE 13 - ELECTRICITE

---

L'alimentation en électricité basse tension sera assurée par un réseau souterrain depuis le poste transformateur à créer dans l'emprise du lotissement conformément au projet établi en accord avec les services de GEREDIS/SEOLIS (voir plan des équipements).

Ce réseau sera à valider par les services de GEREDIS dès l'obtention du permis d'aménager, après réalisation de la demande de raccordement, suivant leur règlement interne en vigueur.

Les travaux à la charge de raccordement extérieur seront réalisés par GEREDIS.

Chaque lot sera desservi par un coffret de branchement implanté dans la parcelle en limite de la voirie, l'acquéreur faisant son affaire personnelle de la pose du compteur et du raccordement à sa construction.

---

## ARTICLE 14 - ECLAIRAGE PUBLIC

---

Le réseau électrique du lotissement sera équipé en vue de l'éclairage public.

L'emplacement des points lumineux est défini sur le plan des équipements et par l'étude photométrique COMATELEC (voir annexe Etude COMATELEC)

Les luminaires mis en place seront :

- VOLTANA 3 - 24 leds 500mA 2700k BO 5119, sur mât de 6m et inclinaison de 0° et 5° (ou équivalent sur demande des services de la Ville de Niort) RAL à définir
- VOLTANA 2 - 16 leds 500mA 2700k BO 5119, sur mât de 6m et inclinaison de 0° et 5° (ou équivalent sur demande des services de la Ville de Niort) RAL à définir
- VOLTANA 2 - 16 leds 350mA 2700k BO 5118, sur mât de 5m et inclinaison de 0° (ou équivalent sur demande des services de la Ville de Niort) RAL à définir
- VOLTANA 2 - 16 leds 500mA 2700k BO 5118, sur mât de 5m et inclinaison de 5° (ou équivalent sur demande des services de la Ville de Niort) RAL à définir

Le raccordement du lotissement sera aux frais de l'aménageur. Il sera raccordé à l'armoire de commande EP qui sera installée dans le transformateur à créer en façade du lot 41. Le raccordement devra être fait avant la réception définitive pour permettre une réception nocturne validant le résultat nocturne mais le fonctionnement de l'éclairage n'interviendra pas avant le passage dans le domaine public du lotissement.

Dans le cas où l'aménageur veut mettre en route l'éclairage avant le passage dans le domaine public, il ouvrira un abonnement à ses frais.

Dans le cadre de la rationalisation de l'énergie et de la sauvegarde de la biodiversité, l'éclairage public fera l'objet d'extinction nocturne.

Les travaux seront réalisés dans les règles de l'art en respectant la réglementation en vigueur. La date de commencement des travaux de réseau puis de pose des mâts et appareils, ainsi que les coordonnées d'un référent sur ce sujet, sont à transmettre à l'adresse suivante : [celluleclairagepublic@mairie-niort.fr](mailto:celluleclairagepublic@mairie-niort.fr).

Les plans de recollement, certifié classe A en x, y et z, seront fournis à la cellule éclairage public. Ces plans respecteront la structure de la donnée qui sera fournie par la ville à la demande de l'aménageur **avant la réalisation du géoréférencement des réseaux du chantier.**

---

## ARTICLE 15 - TELECOMMUNICATIONS

---

Le réseau de télécommunication sera composé de tuyaux PVC et de chambres de tirage permettant de desservir l'ensemble des logements du lotissement, aux emplacements indiqués sur le plan des équipements. Ce réseau sera conforme aux normes d'ORANGE. Une fois réalisées, les infrastructures de télécommunication seront mises à disposition d'ORANGE et autres opérateurs de réseaux. La fibre optique sera installée.

L'aménageur assurera la fourniture et la pose du matériel suivant :

- Le grillage avertisseur
- Les tuyaux PCV de diamètre 42/45 mm
- Les coudes, peignes, et étriers.
- La confection des chambres de tirages.

Chaque acquéreur fera son affaire personnelle du raccordement à sa construction depuis la chambre de tirage implantée en limite de son lot, ou du regard d'accès dans sa parcelle.

---

## ARTICLE 16 - GESTION DES DECHETS

---

La gestion des déchets sera réalisée conformément aux prescriptions du service déchets ménagers de Niort Agglo. Le nombre et l'emplacement des containers enterrés seront déterminés avec son accord pour faciliter la tâche de ramassage (voir plan de composition).

---

## ARTICLE 17 - REPARTITION DES TRAVAUX PAR PHASES

---

L'aménageur réalisera la totalité des travaux précédemment décrits en une seule phase.

- Voirie : construction de la fondation de la chaussée et confection des revêtements définitifs.
- Trottoirs, et accès : construction de la fondation des trottoirs, et des accès et confection des revêtements définitifs.
- Eau potable : pose canalisation principale avec confection des bornes de branchement.
- Télécommunications : pose des chambres de tirage et fourreaux avec confection des regards de branchements.
- Electricité : Pose de la totalité du réseau principal de desserte BT avec pose des coffrets de branchement.
- Eclairage public : Pose du réseau souterrain, des massifs, du matériel d'éclairage et raccordement.



- Assainissement Eaux usées : Pose de la totalité du collecteur principal et confection des regards de branchements.
- Assainissement Eaux pluviales : réalisation des bassins d'infiltration.
- Espaces verts : Modelage des espaces verts avec épandage de la terre végétale et creusement des trous d'arbres. Réalisation des engazonnements et des plantations.

Dans le cas d'une demande de différé des travaux de finitions, une demande de permis d'aménager modificatif sera déposée pour instruction auprès des services compétents.

**L'aménageur**

Dossier : 181115 Commune de NIORT

Maître d'ouvrage : GPM

**DOCUMENT PROVISOIRE**

Lotissement

## "LES TERRES D'EPONA"

# PA 8.1 PLAN DES RESEAUX

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

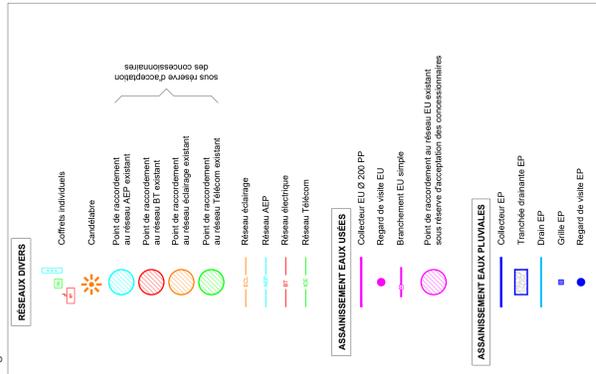
☎ : 05 46 41 91 81

✉ : ericenon@yahoo.fr

Planification relative au schéma directeur (CCOT) - Zone 4 (CCOT)		Autorité contractante au système pour l'ON 1999	
A	Février 2022	Début de la demande de permis d'aménager	AS
B			N° : PA 8.1 / 3
C			Dossier : 181115
D			Plan n° : 181115-PA-C
E			Plan n° : 181115-PA-C
F			Plan n° : 181115-PA-C
G			Plan n° : 181115-PA-C
H			Plan n° : 181115-PA-C

**NOTA :**  
Les réseaux existants tracés autres que ceux présents sur le plan sont indiqués en pointillés et les réseaux à créer sont indiqués en traits pleins.  
Ces réseaux sont soumis à adaptation terrain pendant la phase des travaux.

Légende



Dossier : 181115 Commune de NIORT

Maître d'ouvrage : GPM

**DOCUMENT PROVISOIRE**

Lotissement

## "LES TERRES D'EPONA"

# PA 8.2 PLAN DE VOIRIE

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

A	Planification des parcelles (PAP) - Zone 4 (CCOT) - Adresse rattachée au système SIG 101 199
B	Feuille cadastrale (C/DA) - Zone 4 (CCOT) - Adresse rattachée au système SIG 101 199
C	Plan de zonage (PZ) - Zone 4 (CCOT) - Adresse rattachée au système SIG 101 199
D	Plan de zonage (PZ) - Zone 4 (CCOT) - Adresse rattachée au système SIG 101 199
E	Plan de zonage (PZ) - Zone 4 (CCOT) - Adresse rattachée au système SIG 101 199
G	Plan de zonage (PZ) - Zone 4 (CCOT) - Adresse rattachée au système SIG 101 199
H	Plan de zonage (PZ) - Zone 4 (CCOT) - Adresse rattachée au système SIG 101 199

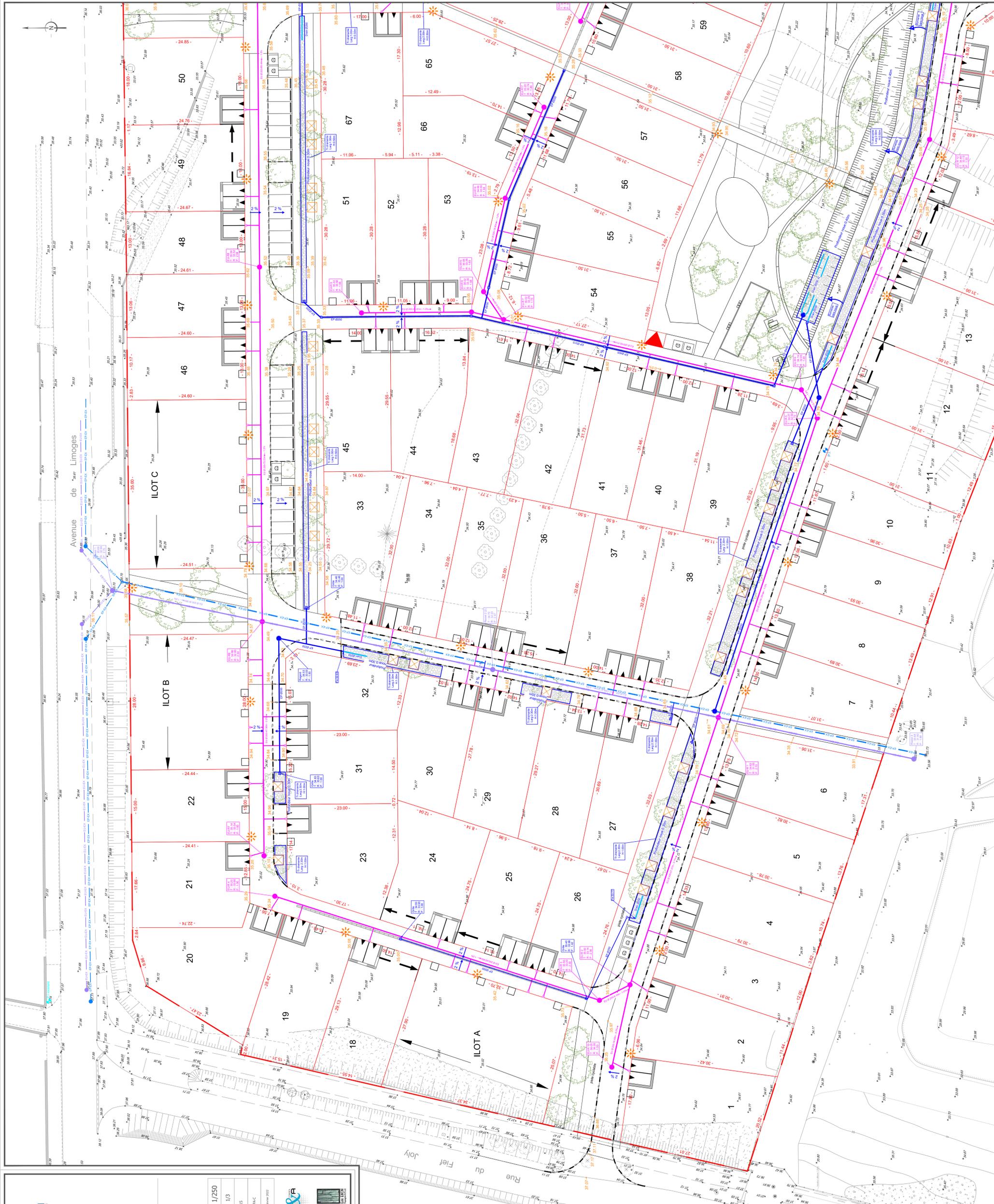
**NOTA :**  
Les réseaux existants tracés autres que ceux présents sur le plan topographique sont à titre d'information.  
Ces réseaux sont donnés à titre indicatif.  
Ce plan projet peut être soumis à adaptation terrain pendant la phase des travaux.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- Collecteur EP
- Trenche drainante EP
- Drain EP
- Grille EP
- Régulateur de voirie EP
- Point de raccordement au réseau EP existant

INVELEMENT

- Cote altimétrique projet
- Pente de voirie
- Ligne de rupture de pente
- Niveau fin dalle bâtiment
- Bordures
- Caniveau OC1
- Bordure T2 - voir 20m
- Bordure T2 inversée - 10m
- Bordure T2 b - voir 0m



Dossier : 181115

Commune de NIORT

Maître d'ouvrage :

GPM

**DOCUMENT PROVISoire**

Lotissement

**"LES TERRES D'EPONA"**

# PA 8.3

## CARNET DES PROFILS DE VOIRIE

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

Département des Deux-Sèvres

Commune de NIORT

Vallée Guyot



**GPM**

Lotissement

# "Les Terres d'Epona"

## PA 8.3

## CARNET

## des Profils de voirie

Planimétrie rattachée au système RGF93 - Zone 6 (CC47) (Géoréférencement Terria)		Altimétrie rattachée au système NGF IGN 1969		Echelle : 1/100
A	Février 2022	Dépôt de la demande de Permis d'Aménager		N° : PA 8.3
B		AS		Dossier : 181115
C				Fichier : 181115-PA-C
D				Plan imprimé le : 7 février 2022
E				
F				
G				
H				

**SIT&A CONSEIL**

M. PACAUD Philippe - Géomètre Expert - Ingénieur E.S.G.T.  
140 Avenue de Paris - 79 000 NIORT  
☎ : 05 49 33 09 49  
✉ : niort@siteaconseil.fr - www.siteaconseil.fr

**ATELIER DE L'EMPREINTE**

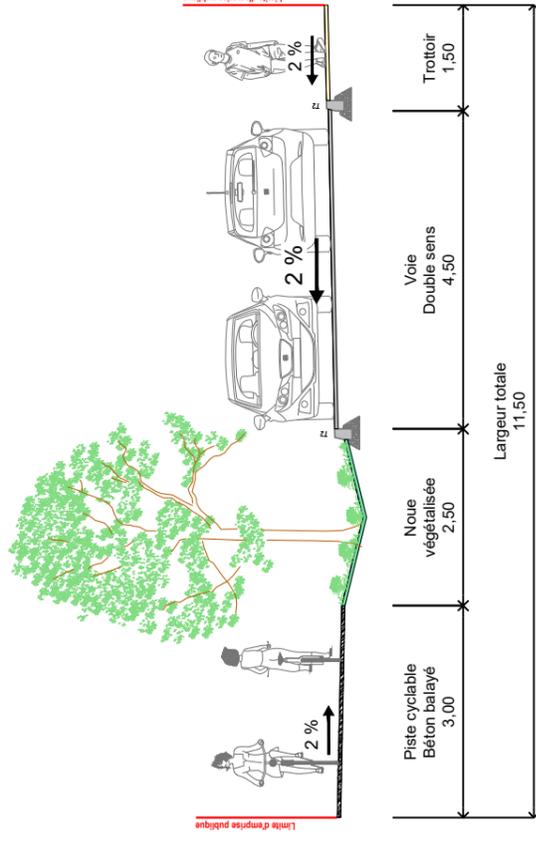
Eric ENON - Paysagiste Concepteur  
6 rue des Anémones -17 000 LA ROCHELLE  
☎ : 05 46 41 91 81  
✉ : ericenon@yahoo.fr





# Profil AA

Ech: 1/100



## Localisation coupe

Echelle graphique



**SIT & A CONSEIL**  
140 Avenue de Paris  
79000 NIORT  
☎ : 05 49 33 09 49  
✉ : niort@siteaconsel.fr



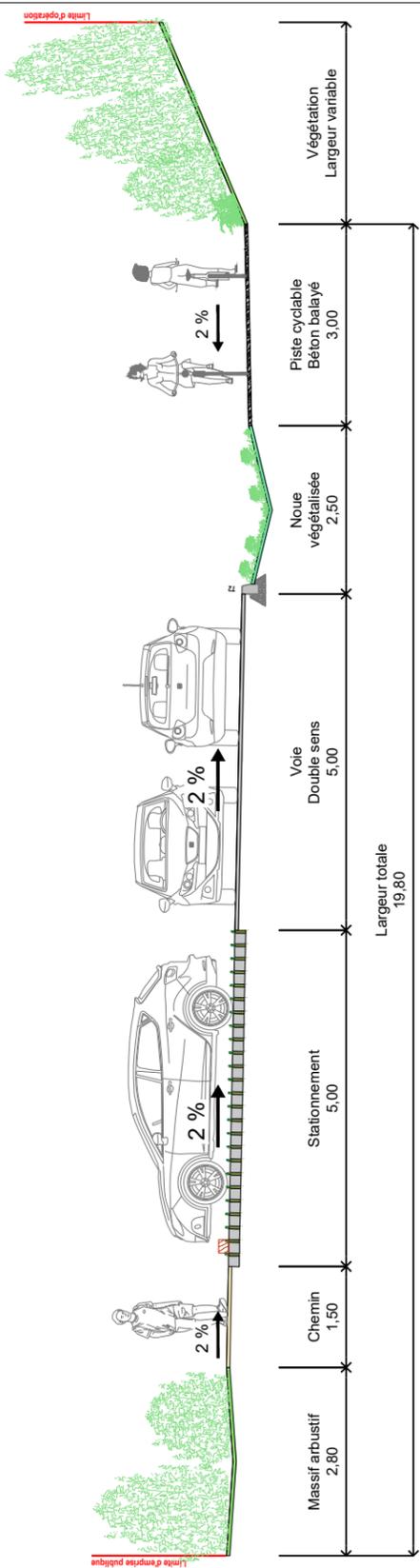
## ATELIER DE L'EMPREINTE

Eric ENON - Paysagiste Concepteur  
6 rue des Anémones - 17 000 LA ROCHELLE  
☎ : 05 46 41 91 81  
✉ : ericenon@yahoo.fr



# Profil BB

Ech: 1/100



## Localisation coupe



**SIT & A CONSEIL**  
140 Avenue de Paris  
79000 NIORT  
☎ : 05 49 33 09 49  
✉ : niort@siteaconsell.fr



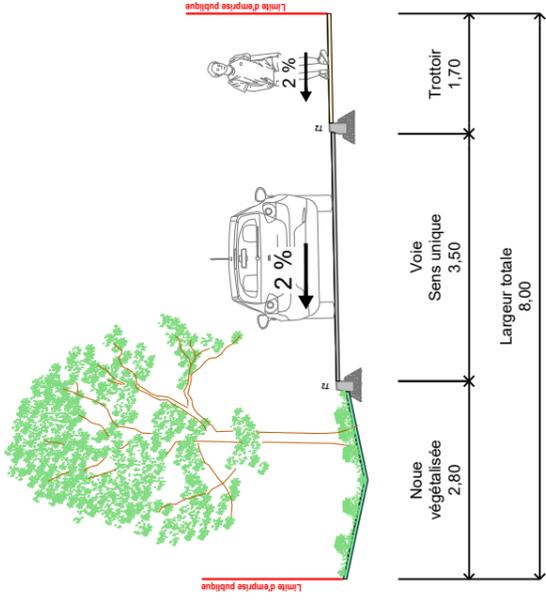
**ATELIER DE L'EMPREINTE**

Eric ENON - Paysagiste Concepteur  
6 rue des Anémones - 17 000 LA ROCHELLE  
☎ : 05 46 41 91 81  
✉ : ericenon@yahoo.fr



# Profil CC

Ech:1/100



## Localisation coupe

Echelle graphique



**SIT & A CONSEIL**  
140 Avenue de Paris  
79000 NIORT  
☎ : 05 49 33 09 49  
✉ : niort@siteaconseil.fr



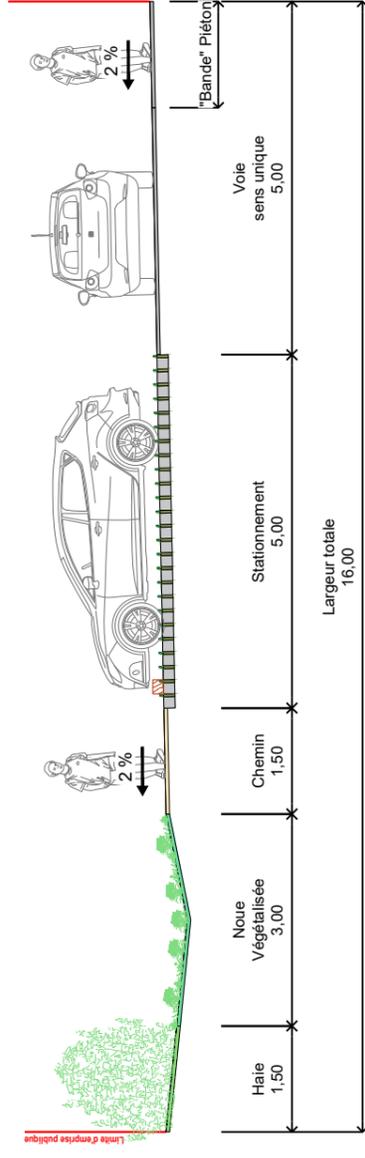
## ATELIER DE L'EMPREINTE

Eric ENON - Paysagiste Concepteur  
6 rue des Anémones - 17 000 LA ROCHELLE  
☎ : 05 46 41 91 81  
✉ : ericenon@yahoo.fr



# Profil DD

Ech:1/100



Localisation coupe

Echelle graphique



**SIT & A CONSEIL**  
140 Avenue de Paris  
79000 NIORT  
☎ : 05 49 33 09 49  
✉ : niort@siteaconsel.fr



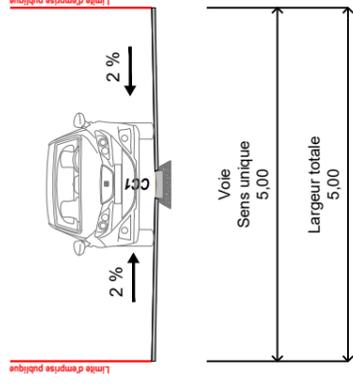
**ATELIER DE L'EMPREINTE**

Eric ENON - Paysagiste Concepteur  
6 rue des Anémones - 17 000 LA ROCHELLE  
☎ : 05 46 41 91 81  
✉ : ericenon@yahoo.fr



# Profil EE

Ech:1/100



## Localisation coupe



**SIT & A CONSEIL**  
 140 Avenue de Paris  
 79000 NIORT  
 ☎ : 05 49 33 09 49  
 ✉ : niort@siteaconsel.fr



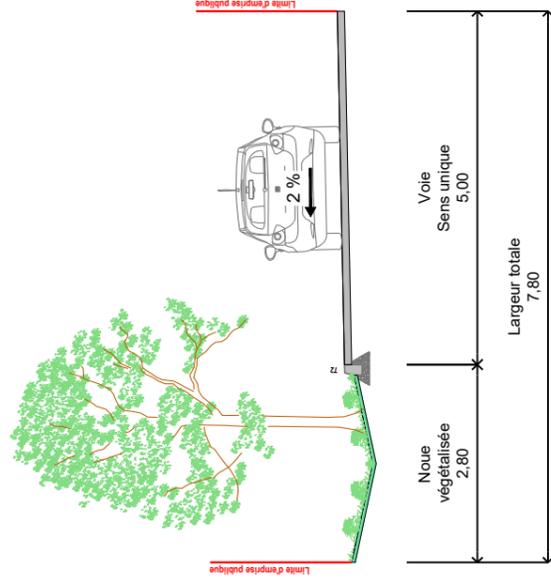
## ATELIER DE L'EMPREINTE

Eric ENON - Paysagiste Concepteur  
 6 rue des Anémones - 17 000 LA ROCHELLE  
 ☎ : 05 46 41 91 81  
 ✉ : ericenon@yahoo.fr



# Profil FF

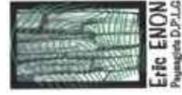
Ech:1/100



## Localisation coupe



**SIT & A CONSEIL**  
140 Avenue de Paris  
79000 NIORT  
☎ : 05 49 33 09 49  
✉ : niort@siteaconsel.fr

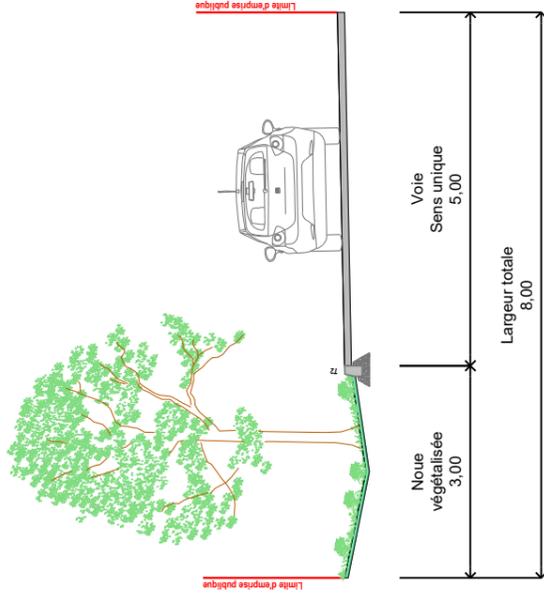


## ATELIER DE L'EMPREINTE

Eric ENON - Paysagiste Concepteur  
6 rue des Anémones - 17 000 LA ROCHELLE  
☎ : 05 46 41 91 81  
✉ : ericenon@yahoo.fr

# Profil GG

Ech:1/100



## Localisation coupe



**SIT & A CONSEIL**  
 140 Avenue de Paris  
 79000 NIORT  
 ☎ : 05 49 33 09 49  
 ✉ : 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

Dossier : 181115 Commune de NIORT

Maître d'ouvrage : GPM

**DOCUMENT PROVISOIRE**

Lotissement

**"LES TERRES D'EPONA"**

# PA 9 IMPLANTATION DES BATIMENTS HYPOTHESE PROPOSEE

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



Dossier : 181115 Commune de NIORT

Maître d'ouvrage : GPM

**DOCUMENT PROVISOIRE**

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 DESERTE 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> perméabilisé.**

**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

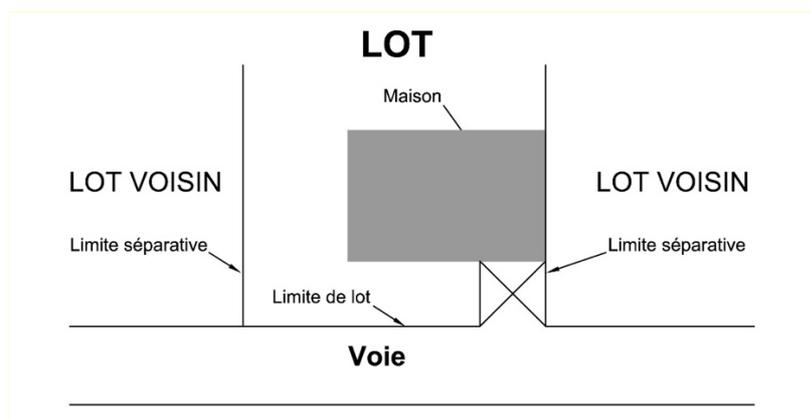
---

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

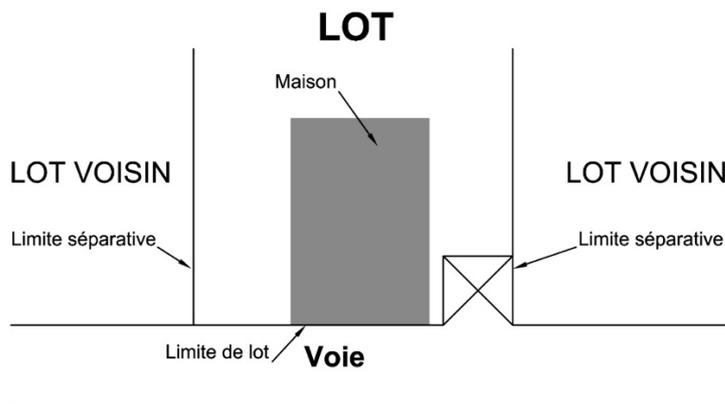
### SCHEMA DE PRINCIPE DES EMPLACEMENTS de dimension 6 mètres de largeur X 5 mètres de profondeur :

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 :



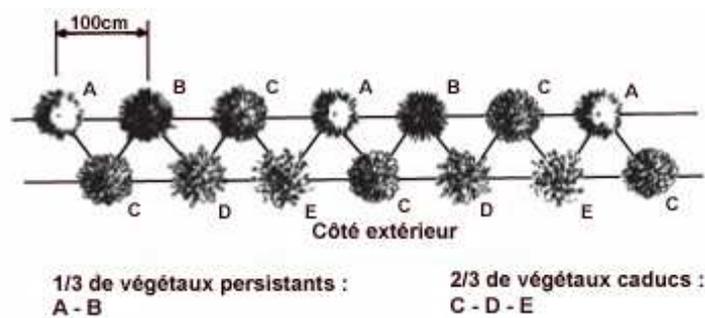
- Ilots A, B, C, D E et F : il est exigé 1 place par tranche commencée de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.

### ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLU :

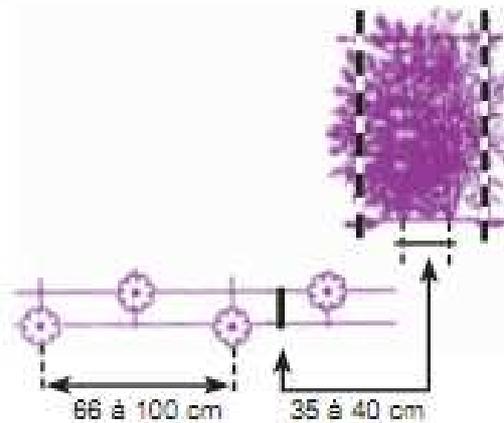
Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées (comestibles éventuellement).

#### 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 ?**

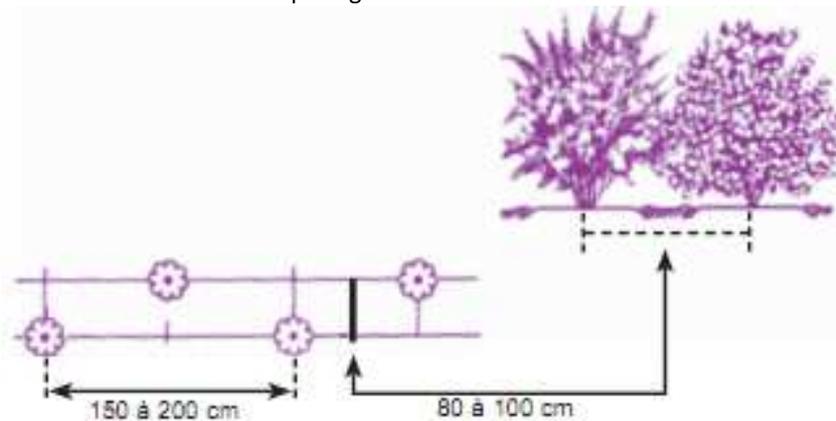
**Deux principes :**  
 1 - Taille sévère pour bien étoffer la base.  
 2 - Ne monter la haie que de 20 à 30 cm par an en 2 tailles

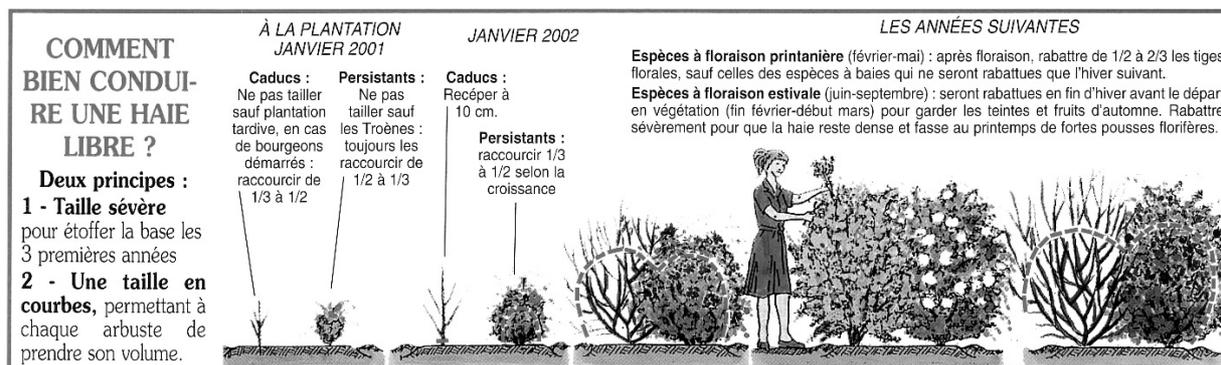
À LA PLANTATION JANVIER 2001	JANVIER 2002	JANVIER-JUIN 2003	JANVIER-JUIN 2004	JANVIER-JUIN 2005	JUIN 2006
<p><b>Caducs :</b> Ne pas tailler sauf plantation tardive, en cas de bourgeons démarrés : raccourcir de 1/3 à 1/2</p> <p><b>Persistants :</b> Ne pas tailler sauf Troènes : toujours les raccourcir 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
Ilot A	884	360
Ilot B	684	360
Ilot 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**

Dossier : 181115 Commune de NIORT

Maître d'ouvrage : GPM

**DOCUMENT PROVISOIRE**

Lotissement

**"LES TERRES D'EPONA"**

# PA 12

## ENGAGEMENT DU LOTISSEUR A CONSTITUER UNE ASSOCIATION SYNDICALE DES CO-LOTIS

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"**

**PA12 – ASSOCIATION SYNDICALE DES CO-LOTIS**  
**ENGAGEMENT DE L'AMENAGEUR**

Conformément à l'article R 442-7 du Code l'Urbanisme, l'aménageur ci-après désigné :

GPM Immobilier  
32 avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER

S'engage :

A constituer une Association Syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

Fait à Angoulême , le 23/12/2021

Le lotisseur

**SAS GPM IMMOBILIER**  
BP 29 - Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS-SUR-MER  
Tél. : 05 46 370 300  
SIRET 440 902 278 00017





## GRILLE DE PRIX NIORT « Les Terres d'Epona » T1

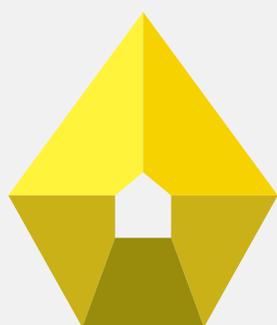
LOTS	SURFACES	PRIX	Estimation FRAIS NOTAIRE*
1	547	79 000 €	4 624 €
2	440	68 200 €	4 424 €
3	370	58 800 €	4 224 €
4	441	68 300 €	4 424 €
5	425	65 800 €	4 324 €
6	479	69 900 €	4 574 €
7	377	59 500 €	4 424 €
8	417	64 600 €	4 324 €
9	401	63 300 €	4 324 €
10	386	61 000 €	4 274 €
11	387	61 900 €	4 274 €
12	469	68 900 €	4 424 €
18	413	65 200 €	4 324 €
19	459	69 800 €	4 424 €
24	424	65 700 €	4 324 €
25	375	59 300 €	4 224 €
26	367	58 100 €	4 374 €
27	390	61 600 €	4 324 €
28	400	63 200 €	4 324 €
29	400	63 200 €	4 324 €
30	384	61 000 €	4 224 €
34	384	61 000 €	4 224 €
35	384	61 000 €	4 224 €
36	489	72 000 €	4 424 €
37	448	68 900 €	4 424 €
38	454	69 500 €	4 424 €
39	404	63 800 €	4 324 €
40	376	59 400 €	4 224 €
41	379	59 800 €	4 224 €
42	446	69 100 €	4 424 €

**\*Les frais de notaire sont une estimation.**

*Ils comprennent le dépôt de pièces (24€), la provision pour dégâts occasionnés (1 000€), la provision pour enduit de murettes (700 €).*

### **Ne sont pas compris :**

- Les frais de constitution sont de **350€ à la signature de la promesse de vente.**



# GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL  
LIEUX DE VIE & SERVICES  
IMMOBILIERS

La Rochelle  
N137

sortie sur D202  
Angoulins

32 Avenue des Fourneaux  
17690 Angoulins

Téléphone **05 46 370 300**  
[www.gpm-immobilier.fr](http://www.gpm-immobilier.fr)



Rochefort  
N137

