

Département : DEUX SEVRES

Commune : NIORT

Localisation : Rue de la Vallée Guyot et Route de Bellevue  
Parcelles HI n°44 & 128

## Projet d'Aménagement "Vallée de Bellevue"

### Maître d'ouvrage

SAS UN TERRAIN POUR DEMAIN  
4 Rue Martin Luther King  
79 000 NIORT

Tél: 05.49.33.22.11

### Paysagiste

ARRDHOR  
22, Rue de l'Arsenal  
17 300 ROCHEFORT / MER

Tel : 05 46 99 17 01

### Maître d'oeuvre

Géomètre  
Bureau d'études VRD



Aménagement Ingénierie Réalisation  
Géomètres-Experts-Fonciers

Résidence JADE  
4 Rue Ernest Pérochon - 79000 NIORT  
Tél. 05 49 17 24 90 / niort@airegeo.fr

# REGLEMENT

# PA 10

Dossier : Ni.199.2020.203038

Date : 29/09/2022

Fichier: Ni\_199\_2020-203038 PA.dwg

Modifié le :

28/12/2022

Objet :

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



# DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES

\*\*\*

## VILLE DE NIORT

\*\*\*

### PROJET D'AMENAGEMENT « Vallée de Bellevue »

**Rue de Bellevue et Rue de la Vallée Guyot**

#### REGLEMENT

### TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

#### **Article 1.1 – Champ d'application**

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du projet d'aménagement ci-après désigné, tel que son périmètre en sera défini par l'arrêté de Permis d'Aménager pris par l'autorité administrative compétente et figurant sur les documents graphiques approuvés au dossier.

Le terrain est situé sur le territoire de la Commune de NIORT, entre la Rue de Bellevue et la Rue de la Vallée Guyot.

Cadastré section HI n° 44 et 128, il mesure après arpentage 18 067 m<sup>2</sup>.

### **Article 1.2 – Objet du Règlement**

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles et servitudes d'intérêt général applicables au lotissement et s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, sans préjudice des prescriptions prises au titre d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

Ce règlement devra être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location de chaque lot.

### **Article 1.3 – Obligation des acquéreurs**

Les acquéreurs seront tenus de supporter sur leur parcelle les équipements collectifs (coffrets électriques dits « grilles fausse-coupure », « étoilement », « repiquage » ..., coffrets d'éclairage public et tout autre coffret nécessaire à la distribution des différents réseaux) en plus de leurs équipements individuels.

Toute modification du positionnement des équipements collectifs et individuels (situés à proximité ou sur leur parcelle) sera à la charge des acquéreurs.

Les acquéreurs seront tenus de réaliser à minima une bordure le long des trottoirs et/ou chaussée revêtus en enrobé, constituée d'une bordure de type P1 posée sur lit de béton ou alors d'une fondation avec béton armée surmontée de deux rangs de parpaings ou une longrine en béton avec un niveau fini à minima 5 cm au-dessus des voiries et trottoirs finis, le tout destiné à arrêter les revêtements en limite avec les domaines privés.

### **Article 1.4 – Responsabilité des acquéreurs**

Les acquéreurs sont responsables des choses dont ils ont la garde et notamment ils devront veiller à ce que les entreprises travaillant sur le chantier respectent les coffrets des compteurs d'eau, d'électricité, les regards de téléphone, de raccordement à l'égout ...

En cas de dégradation, le coût de la réparation sera à la charge de l'acquéreur, à charge pour celui-ci de se retourner éventuellement contre les entreprises, sans aucun recours contre le vendeur qui a respecté l'ensemble de ses obligations et qui a transmis les biens en bon état.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

Les dispositions applicables sont celles de la zone en vigueur du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de NIORT, sauf à prendre en compte les dispositions complémentaires particulières ci-après, ainsi que les prescriptions portées sur les documents graphiques.

**Article 2** **Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières :**

Dans la zone non aedificandi située au Sud des lots 19 à 22 et 23 à 28, seuls pourront être autorisés les abris de jardins et locaux techniques pour les piscines, tout en respectant les règles du plan local d'urbanisme en vigueur pour ce type de construction.

**Article 3** **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :****3.1. – Accès**

Les accès des lots sont indiqués sur le Plan de Composition, comme conseillés ou obligatoires. Certains accès sont interdits comme indiqués sur ce même plan.

Les portillons ne sont autorisés que pour certains lots et que sur certaines limites de ces lots (exclusivement définis ci-dessous) :

- Lots 3, 4, 5, 12, 13, 14 et 15 : portillons autorisés sur l'espace public central du lotissement,
- Lot 22, sur la limite Est uniquement,
- Lot 23, sur la limite Ouest
- Lot 1, sur le futur trottoir le long de la Rue de la Vallée Guyot.

Les accès véhicules sont limités à un seul par logement.

Le niveau des seuils d'accès à chaque parcelle sera de l'ordre de 2cm au-dessus du point haut du trottoir.

Pour information, les niveaux finis des trottoirs en limite de propriétés sont indiqués sur le plan de voirie.

Au droit des nouveaux accès créés et des bordures abaissées à 5 cm de hauteur, les niveaux finis du trottoir devront être précisément calculés par le maître d'œuvre VRD de l'opération.

**Remarque importante :**

Le seuil des accès (véhicules et piétons) devra être en conformité avec les côtes projet.

Consultation du Bureau d'Etudes pour détermination des altimétries des seuils, obligatoire avant toute réalisation.

**Article 4** **Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics :**

### **Assainissement Eaux pluviales**

- . Les eaux pluviales des lots seront recueillies individuellement et infiltrées sur chaque lot par des dispositifs appropriés.
- . Il est recommandé que les eaux de ruissellement des surfaces situées en amont des constructions soient guidées en aval par des drains périphériques.
- . En aucun cas, les eaux pluviales ne devront être déversées au branchement eaux usées.

### **Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions des lots 8 à 13 et 28 devront respecter un recul minimum d'implantation de 2m50 par rapport à la Rue de Bellevue, ainsi que la construction du lot 23 qui devra également respecter un recul minimum d'implantation de 2m50 à l'arrière des conteneurs enterrés.

Compte tenu de la forte densité sur la masse divisible, une implantation libre y sera autorisée.

Hormis ces cas particuliers, et ce afin de favoriser la densification, à l'intérieur du lotissement les constructions devront être implantées:

- A l'alignement des voies et emprises publiques
- Ou en retrait au moins égal à :
  - 1,50 mètres
  - et de 5,00 m au droit des accès des garages

Sur les autres limites périphériques du lotissement, application du PLU.

### **Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait, comme indiqué au PLU.

A l'intérieur du lotissement pour les constructions en retrait :

- retrait de 2m minimum afin de favoriser la densification

Sur les limites périphériques du lotissement application du PLU

### **Article 9 Emprise au sol :**

#### **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.

Le coefficient de biotope est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

- Coefficient de biotope = Surface éco-aménageable / Surface de la parcelle

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

- Surface éco-aménageable = (Surface de type A x facteur de pondération A) + (surface de type B x facteur de pondération B)...

Chaque type de surface est multiplié par un facteur de pondération compris entre 0 et 1.2 qui définit son potentiel écologique.

Type de surface	Définition	Facteur de pondération
Espaces verts en pleine terre avec arbres ou haies existants ou pré-plantés par l'aménageur (surface du houppier)	Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces verts liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement ainsi que ceux liés à l'assainissement	1.2
Espaces verts en pleine terre		1
Toiture végétalisée	Végétalisation des toitures (substrat d'une épaisseur minimale de 10 cm)	0.3
Surfaces semi-perméables	Revêtement perméable pour l'air et l'eau (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable, pavés-joints fertiles, etc.)	0.3
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau (béton, asphalte, dallage avec couche de mortier, etc.)	0

Tout projet doit intégrer des surfaces éco-aménageables permettant d'atteindre le coefficient de biotope minimal défini ci-dessous :

Taille du lot	Coefficient de biotope minimal
0-349 m <sup>2</sup>	0.3
350-399 m <sup>2</sup>	0.35
400-449 m <sup>2</sup>	0.4
450-499 m <sup>2</sup>	0.45
≥ 500 m <sup>2</sup>	0.5
<b>Masse Divisible</b>	<b>0.3</b>

Par ailleurs, les surfaces éco-aménageables devront comporter un **minimum de 75 % de surface de pleine terre**.

Définition : un espace libre est qualifié de pleine terre, dès lors qu'il est perméable, qu'il peut recevoir des plantations et que, sur une profondeur de 10 mètres en dessous du niveau du sol existant, seuls s'y trouvent éventuellement des réseaux, à l'exclusion de toute construction.

## Exemple de calcul de coefficient de biotope

Projet situé sur une parcelle de 400 m <sup>2</sup>	Calcul de la surface éco-aménageable
Emprise au sol de la construction : 120 m <sup>2</sup> Espaces libres : 280 m <sup>2</sup>	Surface imperméable de la construction : 120 x 0 = 0
- Dont 60 m <sup>2</sup> d'enrobé	Surface d'enrobé : 60 x 0 = 0
- Dont 80 m <sup>2</sup> de pavés drainants	Surface de pavés drainants : 80 x 0.3 = 24
- Dont 140 m <sup>2</sup> d'espaces de pleine terre, dont 25 m <sup>2</sup> de haie pré-plantée par l'aménageur	Espaces verts de pleine terre : 115 x 1 = 115 Espace vert de pleine terre avec haie pré-plantée : 25 x 1.2 = 30

Total de la surface éco-aménageable : 0 + 0 + 24 + 115 + 30 = 169 m<sup>2</sup>

Calcul du coefficient de biotope : 169/400 = 0.42

Pourcentage de pleine terre de la surface éco-aménageable : 85 %

### Article 10 Hauteur des constructions :

Les constructions des lots 19 à 28 ne pourront comporter qu'un rez-de-chaussée. Les Constructions de demi sous-sol et de sous-sol sont autorisées.

### Article 11 Aspect extérieur :

#### 11.1 Clôtures :

Le plan des clôtures annexé au dossier de lotissement devra être respecté.

Les clôtures en limite séparative devront respecter le PLU.

Les acquéreurs seront tenus de réaliser à minima une bordure le long des trottoirs et/ou chaussée revêtus en enrobé, constituée d'une bordure de type P1 posée sur lit de béton ou alors d'une fondation avec béton armée surmontée de deux rangs de parpaings ou une longrine en béton avec un niveau fini à minima 5 cm au-dessus des voiries et trottoirs finis, le tout destiné à arrêter les revêtements en limite avec les domaines privés.

Les clôtures en limite séparative seront constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Lorsque le bâtiment implanté en limite séparative est autorisé dans le prolongement direct du bâtiment sur une longueur maximale de 5,00 m, un mur enduit d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ou mur bahut constitué d'un soubassement en mur enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie en bois, le tout à une hauteur maximale totale de 1,80 m. Seules les lattes occultantes en bois dans les grillages sont autorisées.

Les clôtures devront être perméables afin de permettre la continuité et la traversée de la petite faune, conformément aux dispositions suivantes :

**\*** Les clôtures ont un impact négatif essentiellement sur la faune terrestre : mammifères, amphibiens et sur certains insectes. Elles contraignent le déplacement de ces individus dans l'espace et sur leurs territoires.

Par extension, elles peuvent contribuer à augmenter la mortalité des individus en les contraignant sur des espaces dangereux (voies de circulation, terrains en impasse, ...).

Ainsi, il est important de créer des perméabilités dans les clôtures afin de permettre la traversée de la petite faune.

Les clôtures (murs, grillages ou clôtures en bois) devront laisser une ouverture sur un certain linéaire ou comporter des points de passage pour la faune (ouvertures d'environ 15 x 15 cm au niveau du sol) tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

Exemple de réalisation :



## 11.2 Toitures :

Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions comportant des étages, sur leurs niveaux supérieurs au rez-de-chaussée.

## **Article 12** Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est demandé aux acquéreurs de prévoir le stationnement de deux véhicules minimum sur leur parcelle. Un espace non clos de dimension 5x5m est vivement conseillé au niveau de chaque accès de lot.

### **Article 13** Espaces libres et plantations, espaces boisés classés :

Les clôtures végétales seront composées d'essences locales et variées.

Les plantations monospécifiques type : Lauriers Cerise, Thuyas et Troènes sont interdites.

Les acquéreurs des lots 8 à 15 et 28 seront tenus de préserver les haies existantes ou à créer située en front de rues, en dehors des accès créés.

Les plantations de type 1 prévus sur ces lots seront réalisés par le lotisseur.

Les acquéreurs des lots 19 à 28 seront tenus de préserver la haie à créer au Sud de leur lot.

### **Article 14** Coefficient d'occupation du sol :

La Surface de Plancher des constructions édifiées sur un lot ou une masse divisible sera celle indiquée sur le Plan de Composition.

En ce qui concerne les masses divisibles, le lotisseur fournira un certificat à chaque acquéreur lors de la vente et du détachement des lots, mentionnant la constructibilité (surface de plancher).

### **COLLECTE DES DECHETS MENAGERS**

La collecte des conteneurs à déchets ménagers se fera en un unique point, au Nord du lot n° 23. A cet emplacement seront mis en place des conteneurs enterrés, conformes aux prescriptions de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

En cas de demande de différé des travaux de finition de la part du lotisseur, des conteneurs collectifs seront disposés aux extrémités de la voie nouvelle créée, soit à l'entrée du projet Rue de la Vallée Guyot, ou alors à la sortie Rue de Bellevue, dans l'attente des travaux de finition des voiries et des trottoirs.

~ ◀ ~