# TERRAINS SUIT A VENDRE Echiré



à 18 mn de Niort

- Parcelles
- A 5 mn des commerces
- Environnement calme

PARCELLES disponibles

à partir de 867 m²





www.batipro-ouest.com

Département : DEUX SEVRES

Commune: ECHIRE

Localisation: Rue de Ternanteuil

Parcelles AA n° 96, 229 & 234p

# Projet d'Aménagement

# Maître d'ouvrage

Société BATIPRO OUEST 4D, Route de la Rochelle 79000 BESSINES

Tél: 05.49.06.39.77

# **Architecte**

Agence Architectes Associés 69 rue des Marais 79000 NIORT

Tél: 05.49.77.11.90 - aaniort@aaniort.fr

# Maître d'oeuvre

Géomètre Bureau d'études VRD



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

Dossier: Ni.053.2021-211095

Date: 12/01/2022

Fichier: Ni 053.2021\_211095 PA.dwg

# PLAN DE SITUATION

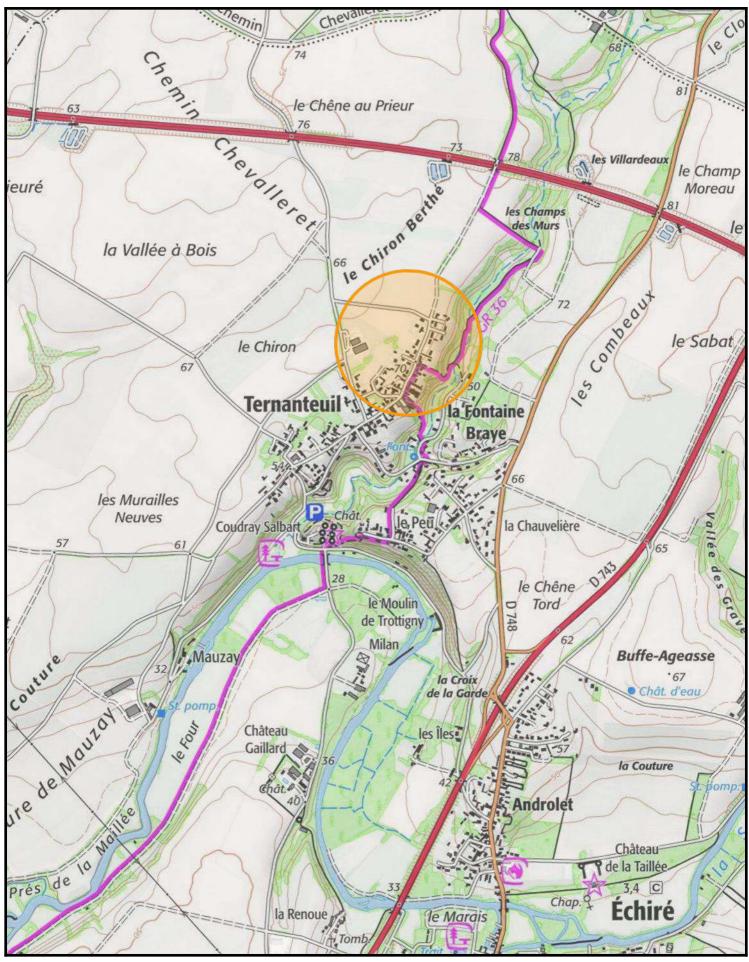
# PA<sub>1</sub>

Modifié le :	Objet :



# Plan de Situation





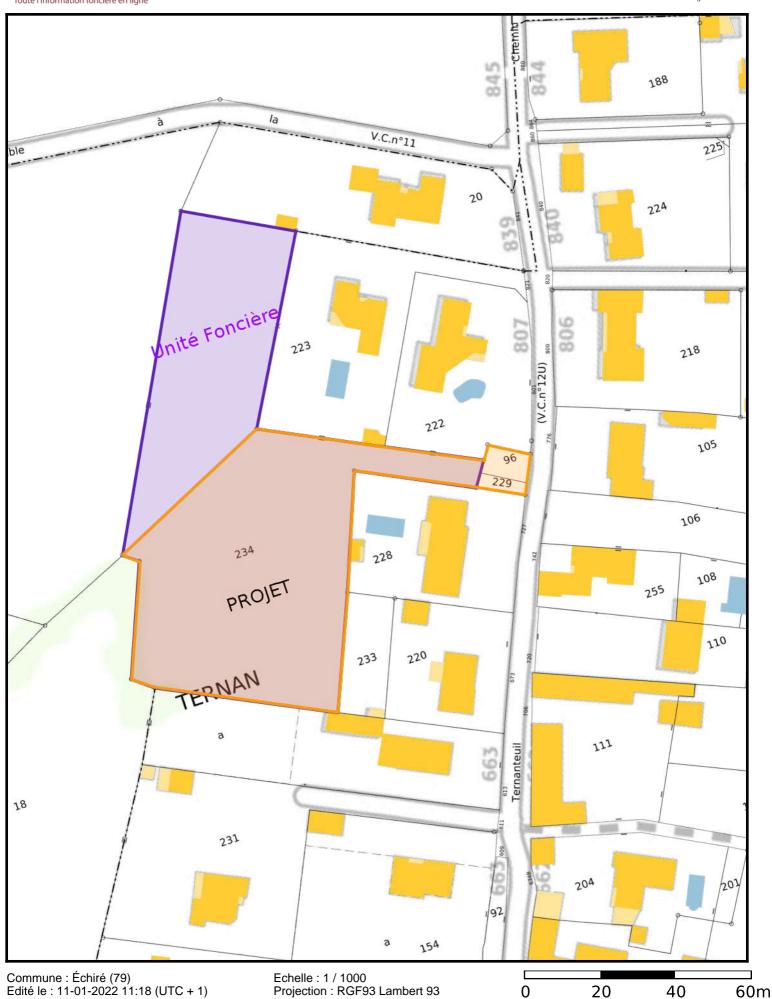
Commune : Échiré (79) Edité le : 11-01-2022 11:10 (UTC + 1) Echelle: 1 / 15000 Projection: RGF93 Lambert 93

Edité par : AIR & GEO SCP de Géomètres-Experts Fonciers



# Plan de Situation - Cadastre





0

40

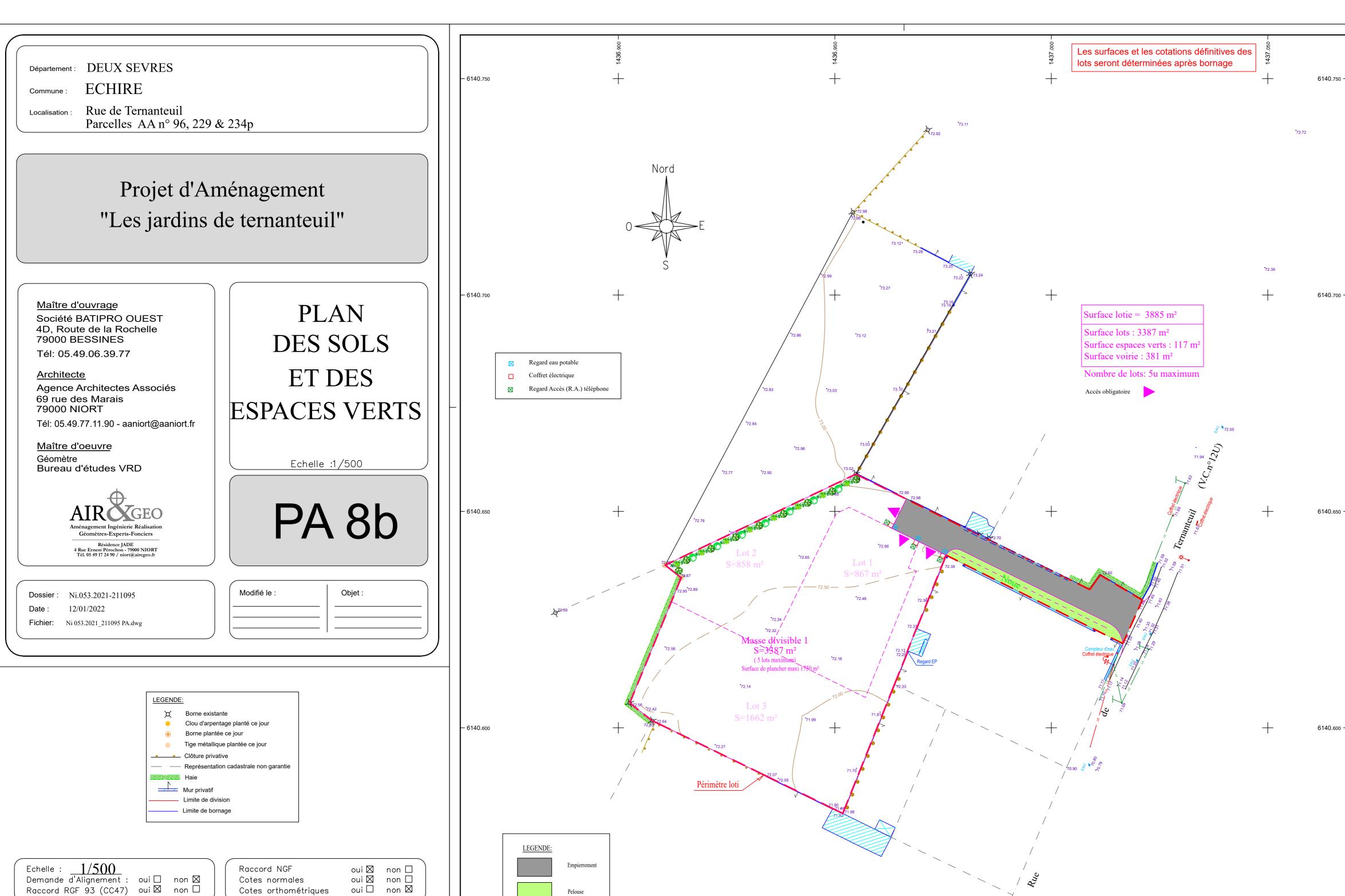
Edité le : 11-01-2022 11:18 (UTC + 1) Projection: RGF93 Lambert 93 Edité par : AIR & GEO SCP de Géomètres-Experts Fonciers



# Grille tarifaire Lotissement" Les jardins de terre Nanteuil"

<u>Numero de Lot</u>	Surface en m2	<u>Prix</u>	<u>Frais de Notaire</u>	<u>Réservations</u>
LOT 1	867	69 000 €	6 900 €	
LOT 2	1413	74 000 €	7 200 €	Réservé
LOT 3	1662	95 000 €	9 000 €	Réservé
NC	1600	NC	NC	Réservé

13/10/2022



Haie bocagère

**- 6140**.550

PERIMETRE oui non Borné  $\boxtimes$ Approuvé par les riverains

Esquisse 🛛 AR FB Décembre 202 PA modif. DCE

oui 🗆 non 🛛 Cotes orthométriques

PROJET oui non Application graphique Cotes graphiques provisoires  $\boxtimes$ Surfaces graphiques provisoires Cotes chainées Surfaces d'arpentage 

NOTA: L'utilisateur est tenu de veiller à la stabilité des bornes, piquets ou repères portés au présent document, notamment par vérification des cotes ou autres indications qu'il comporte. Il signalera en temps utile au Géomètre toutes discordances qu'il pourrait constater.

Département : DEUX-SEVRES

Commune: ECHIRE

Localisation: Rue de Ternanteuil – Lieudit: «Ternanteuil Nord»

Parcelles cadastrées Section AA n° 396 – 229 & 234p

# PROJET D'AMENAGEMENT

«Les jardins de Ternanteuil»

# Maître d'ouvrage

Société BATIPRO OUEST 4D route de la Rochelle 79000 BESSINES Tel: 05.49.06.39.77

# Architecte

Agence Architectes Associés 69 rue des Marais 79000 NIORT

# Maître d'oeuvre

Géomètre Bureau d'études VRD



Géomètres-Experts-Fonciers

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

**Dossier**: Ni .053.2021.211095

**Date:** 11/01/2022

Fichier: Ni 053.2021-211095 PA

# NOTICE DESCRIPTIVE

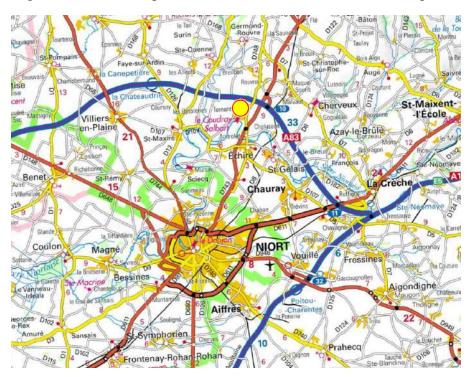
PA2 – PA5 PA6 – PA7 PA9

Modifié le :	Objet :	
·	_	

# LE CONTEXTE DU PROJET

# LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE À GRANDE ÉCHELLE

Le projet de lotissement concerne la Commune de ECHIRE, et plus précisément le Nord du Village de Ternanteuil situé au Nord Ouest du Centre Bourg de ECHIRE. La Commune bénéficie de nombreuses infrastructures routières permettant une bonne desserte du secteur. En effet, ECHIRE est située à proximité de l'embranchement entre les autoroutes A10 (Paris/Bordeaux) et A83 (vers Nantes). La commune est également desservie par la RD743, reliant Niort au Nord du département.



### LE CONTEXTE PAYSAGER

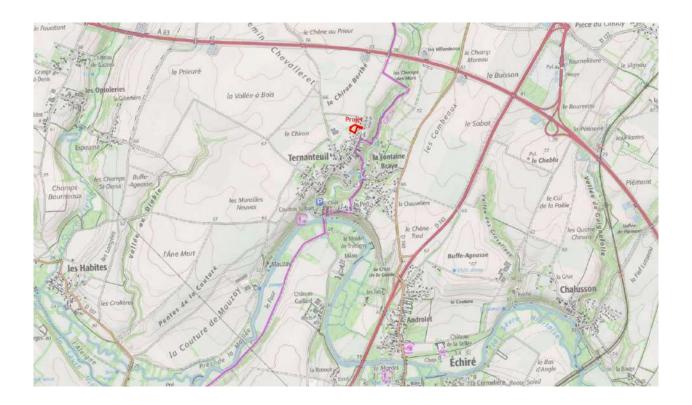
La Commune se trouve au cœur de l'entité paysagère de la « Plaine de Niort », décrite dans l'Atlas des Paysages de Poitou-Charentes comme une plaine vaste, dont les horizons sont fréquemment occupés par d'autres formes de paysages. Ici, la notion de dégagement et de continuité du sol est moins marquée que dans d'autres plaines, du fait que l'on entre dans le bourg, où se trament un réseau de voirie et diverses haies de clôture des habitations existantes.

Les arbres des bocages, des peupleraies, des massifs forestiers participent fortement aux ambiances qui se présentent et modulent le schéma initial de l'openfield. En effet, entre certaines parcelles et surtout le long des petites routes, des haies apparaissent, mais sans former de système.

Ce projet est situé au lieu-dit Ternanteuil Nord, au Nord du centre bourg de la Commune ; la zone d'étude correspond donc à une extension du centre de l'ancien village, venant compléter le paysage urbain environnant.

Sur la zone proche, le tissu urbain est majoritairement pavillonnaire et l'urbanisation récente, les anciens bâtiments du vieux village se situant plus au Sud.

# LE CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE ET URBANISTIQUE



Le projet est situé au Nord de la Commune de ECHIRE, au lieu-dit Ternanteuil et se situe en zone UB.

Le projet s'inscrira dans la continuité de l'urbanisation existante et viendra compléter la « dent creuse » entre des parcelles bâties , en limite de l'espace agricole.

Le projet se situe dans une zone pavillonnaire. L'habitat y est peu dense et les parcelles relativement homogènes en terme de superficies. Le projet viendra compléter la trame urbaine existante en proposant des parcelles de tailles variées.

# LE SITE DU PROJET

# LES VUES LOINTAINES

Compte tenu de la topographie du site et la limite d'urbanisation de la commune, les vues lointaines sur le site sont surtout perceptibles depuis l'Ouest, en bordure du chemin de Chiron Berthe. En effet, le relief et les habitations existantes limitent très fortement les vues depuis la zone urbaine.



1 - Vue lointaine depuis l'Ouest en bordure du Chemin de Chiron Berthe

# Les accès au site

L'entrée du site se situe au Nord-Est, on accède au projet à partir de la Rue de Ternanteuil.

Le projet est bordé à l'Est et au Sud par des clôtures, des parcelles riveraines, ainsi que par des haies au Sud Ouest,

A l'Ouest du projet, se trouve un champ cultivé.

La Rue de Ternanteuil est composée d'une voirie et d'accotements. Elle bénéficie également des réseaux nécessaires à la viabilisation de ce projet.



2- Vue de l'entrée du projet depuis la Rue de Ternanteuil vers le Sud



3 – Vue de l'entré du projet depuis la Rue de Ternanteuil



# L'ÉTAT ACTUEL DU SITE

Le site du projet est une parcelle agricole qui est exploitée. Le périmètre de ce projet correspond à la Zone constructible comblant la dent creuse restant à aménager dans cette zone déjà urbanisée.

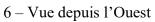
La topographie du site est faiblement marquée avec une pente de l'ordre de 2% du Nord-Ouest vers le Sud-Est.

Les limites de la parcelle sont matérialisées par les clôtures des propriétés riveraines à l'Est et au Sud, et par une haie au Sud-Ouest.



5- Vue depuis l'Ouest, face à l'entrée du projet







7 – Vue depuis l'Ouest vers le Sud

# L'ORGANISATION DU SITE

La partie de la parcelle qui est constructible s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation actuelle.

La desserte routière se fera par la Rue de Ternanteuil, située à l'Est du projet.



Repérage photographique  $\rightarrow$ 1

# LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### LES OBJECTIFS

L'objectif de cette opération est de créer 1 masse divisible, en 5 lots maximum . Ces lots sont destinés à des constructions à usage d'habitation, au Nord Ouest de Ternanteuil.

Le projet respectera les prescriptions des OAP en projetant l'implantation d'une haie bocagère et d'essences locales, à l'Ouest pour créer une transition avec l'espace agricole.

Ce projet se situe aux portes de la campagne et est bien relié aux voies principales de circulation. Il viendra s'inscrire dans un contexte urbain d'habitat pavillonnaire.

La situation du terrain, en périphérie de l'agglomération présentera pour les futurs acquéreurs l'avantage de la proximité des pôles urbains, tout en bénéficiant de la campagne environnante.

# LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

La desserte de tous les lots se fera par une voie nouvelle en impasse.

La collecte des ordures ménagères et du tri sélectif sera hebdomadaire par bacs individuels, il se fera à l'entrée du lotissement en bordure de la Rue de Ternanteuil.

Le lotisseur assurera la réalisation des travaux de viabilité en une seule phase :

Elle comprendra les travaux de viabilité primaire des lots : réseaux d'eau potable, d'électricité, infrastructure téléphonique, dispositifs de gestion des eaux pluviales, réalisation de la voirie et des espaces verts.

Le projet bénéficiera des infrastructures existantes sur la Rue de Ternanteuil : eau potable, électricité, et téléphone. Les dessertes seront réalisées en technique souterraine.

# L'AMBIANCE VÉGÉTALE DU PROJET

L'ambiance végétale du projet sera créée par la plantation d'une haie bocagère délimitant l'espace agricole de la zone urbanisée et de noues engazonnées (espaces d'infiltration des eaux pluviales des parties communes).

# Document graphique \_ PA9

Hypothèses d'implantation des constructions

# PRINCIPE D'AMENAGEMENT

ESQUISSE DE PROJET - ECHELLE APPROXIMATIVE 1/1000



# **DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES**

\*\*\*

# Commune de ECHIRE

\*\*\*

# PROJET D'AMENAGEMENT

Rue de Ternanteuil

### REGLEMENT

Modificatif n° 1

# 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 lotissement se situe sur la Commune de ECHIRE au Nord du Village de TERNANTEUIL, en bordure de la Rue Ternanteuil.

Le terrain d'assiette est cadastré section AA n° 96, 229 , & 234p pour une contenance totale de :

3 885 m<sup>2</sup>.

Réf : Ni 053.2021-211095 Règlement

### 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 – Partie de division

Les espaces du lotissement tels que définis au Plan de Composition d'ensemble se décomposent ainsi :

### 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, d'eaux pluviales ...

En cas de dégradation, le coût de la réfection 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.

# Article 1.5 – 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, et tout autre coffret nécessaire à la distribution des différents réseaux) en plus de leur équipements individuels.

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

# TITRE II

# **DISPOSITIONS APPLICABLES**

Les dispositions applicables sont celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur quelques soit son évolution, sauf à prendre en compte les dispositions complémentaires particulières ciaprès, ainsi que les prescriptions portées sur les documents graphiques.

# SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

# Article 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Une seule construction à usage de logement d'habitation pourra être autorisée sur chaque lot.

Les activités libérales et commerciales pourront y être exercées à titre accessoire.

# SECTION 2 – Conditions de l'utilisation du sol

# Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Les accès véhicules sont limités à un seul par propriété.

# Article 4 Desserte par les réseaux :

### § I – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'eau potable.

# § II – <u>Assainissement</u> Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales issues des constructions doivent être traitées sur la parcelle.

Ils sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes les eaux pluviales des lots seront recueillies individuellement et évacuées sur chaque lot par des dispositifs appropriés (tranchée filtrante – épandage souterrain).

De même dans le cas des constructions implantées à l'alignement des limites, les acquéreurs ne pourront en aucun cas déverser leurs eaux de toitures sur les terrains voisins, ni sur l'espace public. Les toitures dont la pente est orientée vers une limite séparative devront ainsi prévoir une gouttière à l'aplomb de cette limite.

# Article 5 Caractéristiques des terrains :

La superficie de la masse divisible est indiquée au Plan de Composition.

Les surfaces définitives des lots seront déterminées après bornage.

# **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.

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

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

# SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

# Article 14 Coefficient d'occupation du sol :

La Surface de Plancher des constructions édifiées sur la masse sera celle indiquée sur le Plan de Composition.

# DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ORDURES MENAGERES

La collecte des conteneurs à déchets ménagers se fera à l'entrée du projet sur un emplacement prévu à cet effet et désigné par les services de la Communauté d'Agglomération du Niortais, en bordure de la Rue de Ternanteuil.