



Lotissement communal LES DOUVES tranche 2

Beaurepaire (85)

Construction d'un îlot (13/14 logements)

Mairie de Beaurepaire

28 rue de la Promenade

85500 Beaurepaire

Sommaire

1.	Situation du projet.....	3
2.	Relief et état initial du terrain.....	5
3.	Objet de la consultation.....	6
a.	Plan de l'îlot.....	6
b.	Viabilisation et planning des travaux.....	6
c.	Programme.....	7
4.	Règlement de la consultation.....	7
a.	La consultation.....	7
b.	Critères de choix.....	8
5.	Annexes jointes à la consultation.....	8
6.	Contact.....	8

1. Situation du projet

Les élus de la commune de Beaurepaire projettent un nouveau lotissement communal. Un permis d'aménager est en cours d'instruction pour la deuxième tranche d'un quartier de plus de 90 logements.



Le secteur concerné est classé en zone IAU du PLUiH et un plan d'aménagement d'ensemble a été défini.

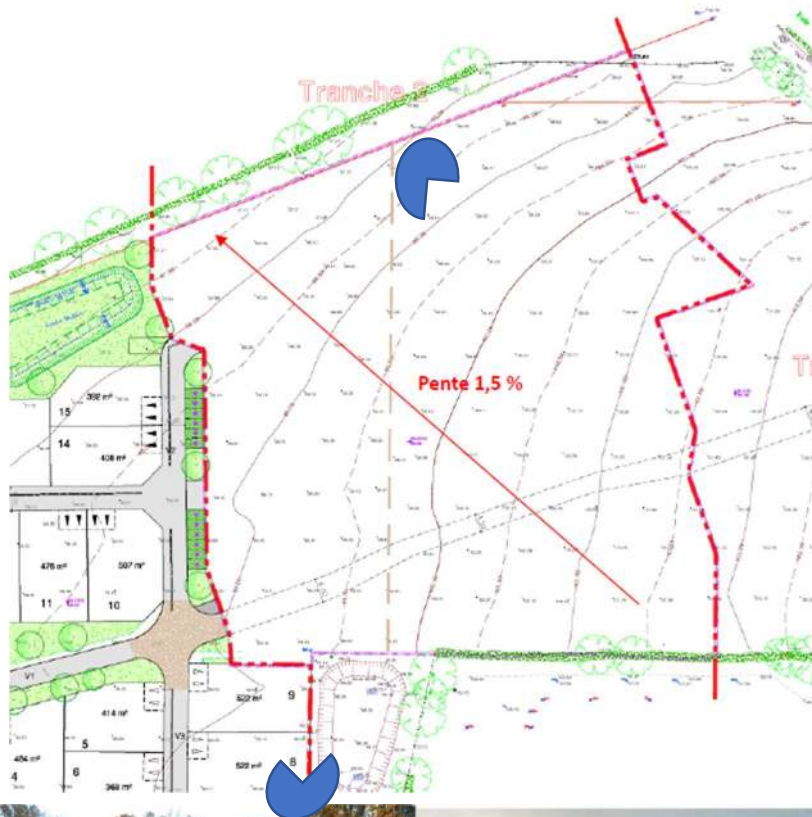


2. Relief et état initial du terrain

Les terrains d'emprise de cette nouvelle opération d'habitat offrent une pente régulière de l'ordre de 1,5% orientée Sud-Est/Nord-Ouest.

Le relevé topographique réalisé positionne le point haut en limite Sud-Est à la cote 101.85 NGF et le point bas à la cote 97.27 NGF en limite Nord-Ouest.

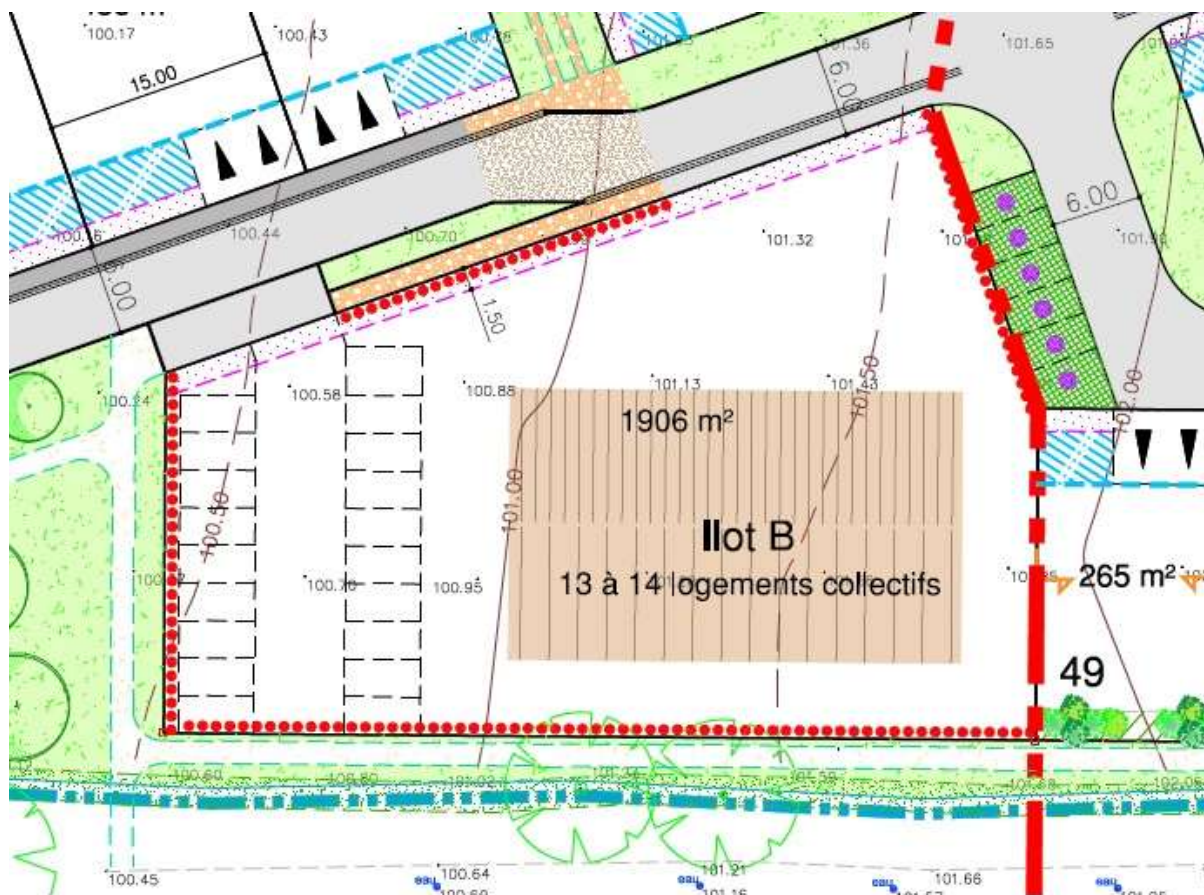
Le relevé topographique ci-après précise les pentes et la végétation existante dans l'emprise et en périphérie du terrain.



3. Objet de la consultation

La présente consultation porte sur la construction d'un îlot B de 13 à 14 logements (promotion privée) dans la 2^{ème} tranche du quartier

a. Plan de l'îlot



b. Viabilisation et planning des travaux

Le programme des travaux du lotissement est annexé à la présente consultation. Le planning prévisionnel de la 2^{ème} tranche est le suivant :

TRAVAUX - PHASE 2 DU QUARTIER																								
	2026												2027											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Travaux de viabilisation PRIMAIRE																								
Arrêté de vente des lots et dépôts des premiers PC																								
Travaux de FINITION																								
sondage sol (Loi Elan)																								

c. Programme

Le Programme d'Orientation et d'Actions du PLUiH de la Communauté de communes du Pays des Herbiers précise la répartition des typologies de logements. Si l'opérateur propose une répartition de la typologie différente, sa proposition sera argumentée. La commune n'a pas défini de cibles de population (jeunes, seniors...) pour occuper ces logements.

Le taux de la part communale de la **taxe d'aménagement est de 2 %**.

Le montant de **la Participation Forfaitaire à l'Assainissement Collectif** à partir du 01/01/2026 sera de :

Pour un logement d'habitation, neuf	1 500 €
Pour un logement d'habitation, existant lors de la mise en place du réseau	680 €
Pour un immeuble collectif ou copropriété verticale ou horizontale Par logement	816 €
Pour un hôtel, maison de retraite, camping, gîtes, chambres d'hôtes Forfait	1 500 €
Par chambre créée	82 €
Par emplacement de camping	82 €
Pour les commerces, les bureaux, les dépôts ou ateliers de type artisanal et industriel Forfait de base pour les créations de 0 à 100 m ² de surface de plancher	1 500 €
Par tranche de 100m ² supplémentaires	82 €
Pour les écoles Forfait	1 500 €

La collecte des ordures ménagères est en points d'apports volontaires. Les colonnes enterrées sont prises en charge par l'aménageur (la commune).

Le prix du lot est fixé à 199 939,40 € (104,9 €/m²).

4. Règlement de la consultation

a. La consultation

La consultation s'effectue sous la forme d'un appel d'offres restreint auprès de bailleurs et promoteurs identifiés.

La réponse pourra être formulée par un groupement d'opérateurs (bailleur, promoteur...).

L'opérateur ou le groupement intéressé transmettra les éléments suivants à l'appui de son offre :

- Un courrier de candidature précisant la proposition financière d'acquisition ;
- Un dossier de présentation ou dernier rapport d'activités ;
- Une note indiquant :

- la programmation envisagée comprenant la répartition des logements selon leur taille ;
- les intentions architecturales (plan masse, parti architectural et vue 3D) ;
- une approche financière pour l'acquisition de l'îlot ;
- un calendrier de mise en œuvre (compatible avec le planning prévisionnel présenté).

L'opérateur transmettra sa proposition au plus tard le 30 juin 2026. La commune se réserve le droit de recevoir les opérateurs qui auront présentés une offre.

L'offre sera adressée à : mairie@beaurepaire85.fr

b. Critères de choix

Les critères de choix pour l'analyse des offres porteront sur la compréhension du projet et ses intentions, la proposition financière d'acquisition, la typologie des logements et le calendrier de mise en œuvre.

5. Annexes jointes à la consultation

Plan de composition du lotissement PA4 (formats PDF et DWG) :

<https://cloud.lesherbiers.fr/f/efee991734/>

Programme des travaux PA8 et plans associés (PA8-2, PA8-3, PA8-4) :

<https://cloud.lesherbiers.fr/f/e13b776e90/>

Règlement du lotissement PA10 et plans associés (PA10-2 et PA10-3) :

<https://cloud.lesherbiers.fr/f/55c3521822/>

Etude géotechnique de conception G2AVP réalisée dans le cadre du projet de lotissement (à titre indicatif car aucun sondage n'a été réalisé sur l'emprise des îlots) : <https://cloud.lesherbiers.fr/f/4ca96b198a/>

6. Contact

Jérôme GUERRY adjoint au Maire : 02.51.91.02.24 (mairie de Beaurepaire)