DEPARTEMENT DE LA VENDEE

Commune d'APREMONT

Route de la Parentière

AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT

« LE CLOS DES PALMIERS »

PERMIS D'AMENAGER

Maître d'Ouvrage :

CILAOS
Aménagement foncier - Promotion immobilière
73 rue Aristide Briand - 44400 REZE
02 40 84 33 32
info@cilaos.fr
www.cilaos.fr

Architecte DPLG :

Agence CITTE CLAES
6, rue Gustave Eiffel – Case 4005
44806 SAINT HERBLAIN
Tél : 02 51 78 67 97
Mail : agence.citte-claes@citte.biz

Géomètre et Maître d'œuvre :

CDC CONSEILS
Ingénierie géomètre topographie

BOUFFÉRÉ (85)
6 rue René Descartes - P.A. de la Bretonnière - 85600 BOUFFÉRÉ
02 51 94 18 48 cdcconseils85@cdcconseils.com

LES HERBIERS (85)
14 rue de Saumur - 85500 LES HERBIERS
02 51 91 08 27 cdcconseils85@cdcconseils.com

MACHECOUL-SAINT-MÊME (44)
Rue Clément Ader - Z.I. de la Seiglerie II - 44270 MACHECOUL-ST-MÊME
02 40 78 60 20 cdcconseils@cdcconseils.com

Dossier 29639 – Juillet 2021

CDC CONSEILS Ingénierie géomètre topographie

CILAOS Aménagement foncier - Promotion immobilière

Vu pour être Annexé
à mon arrêté en date du
19 NOV. 2021

MAIRIE de APREMONT
85220 (Vendée)

PIECES DU PERMIS D'AMENAGER

PA1 – Plan de situation

PA2 – Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement

PA3 – Plan de l'état actuel

PA4 – Plan de composition (schéma de principe)

PA 4-1 – Bilan de concertation : Attestation sur l'honneur

PA5 – Vue et coupe faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel

PA6 – Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche

PA7 – Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain

PA8 – Programme et plans des travaux d'équipement
PA8-1 – Programme des travaux
PA8-2 – Plan voirie et espaces verts (schéma de principe)
PA8-3 – Plan assainissement EU et EP (schéma de principe)
PA8-4 – Plan réseaux souples (schéma de principe)

PA9 – Document graphique faisant apparaître une hypothèse d'implantation des bâtiments

PA10 – Projet de Règlement

PA12 – Engagement du lotisseur de constituer une ASL des acquéreurs de lots

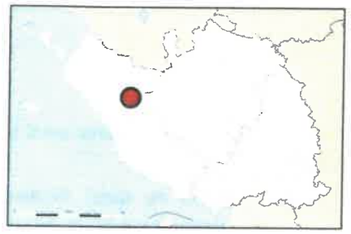
Annexe 1 : Cahier des Charges

Annexe 2 : Statuts de l'ASL

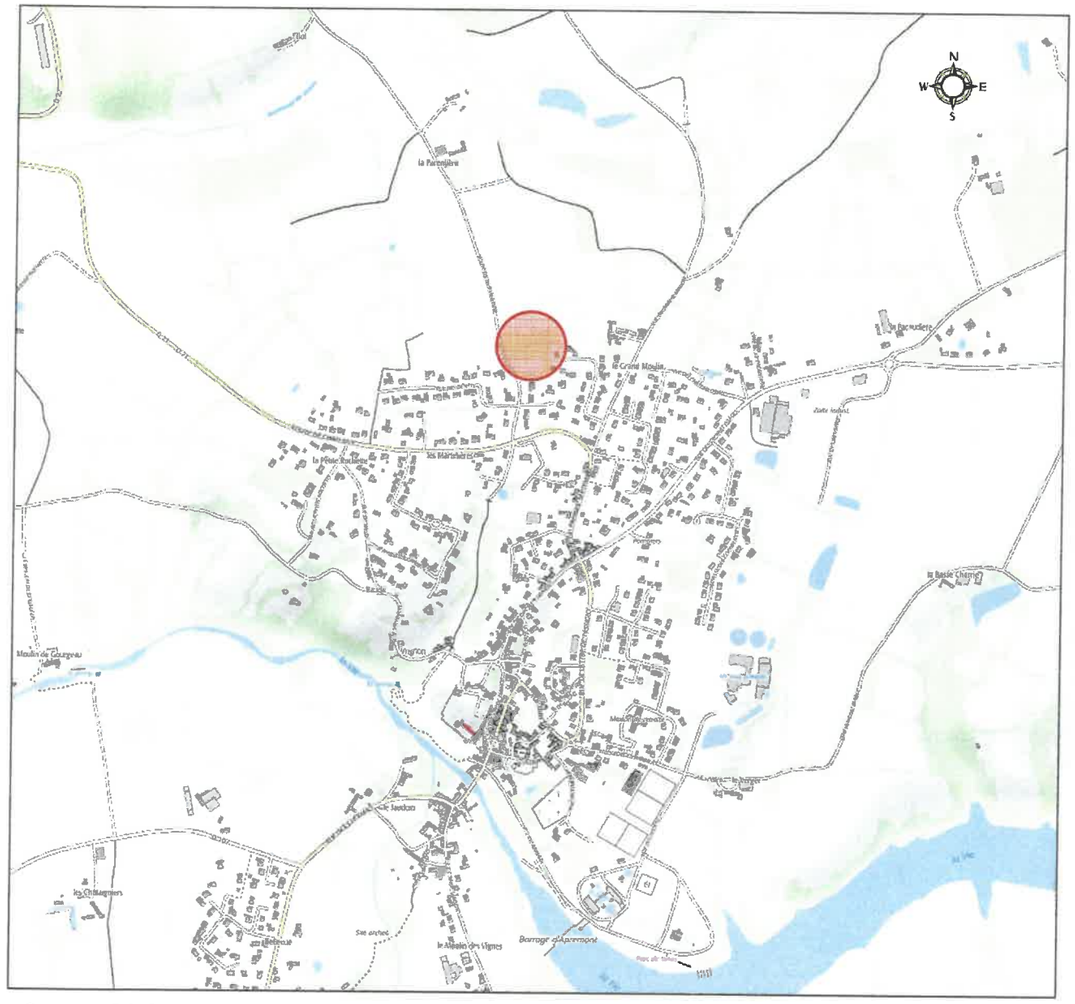
CDC CONSEILS ▸ingénierie ▸géomètre ▸topographie

CILAOS Aménagement foncier - Promotion Immobilière

PA 1 – PLAN DE SITUATION



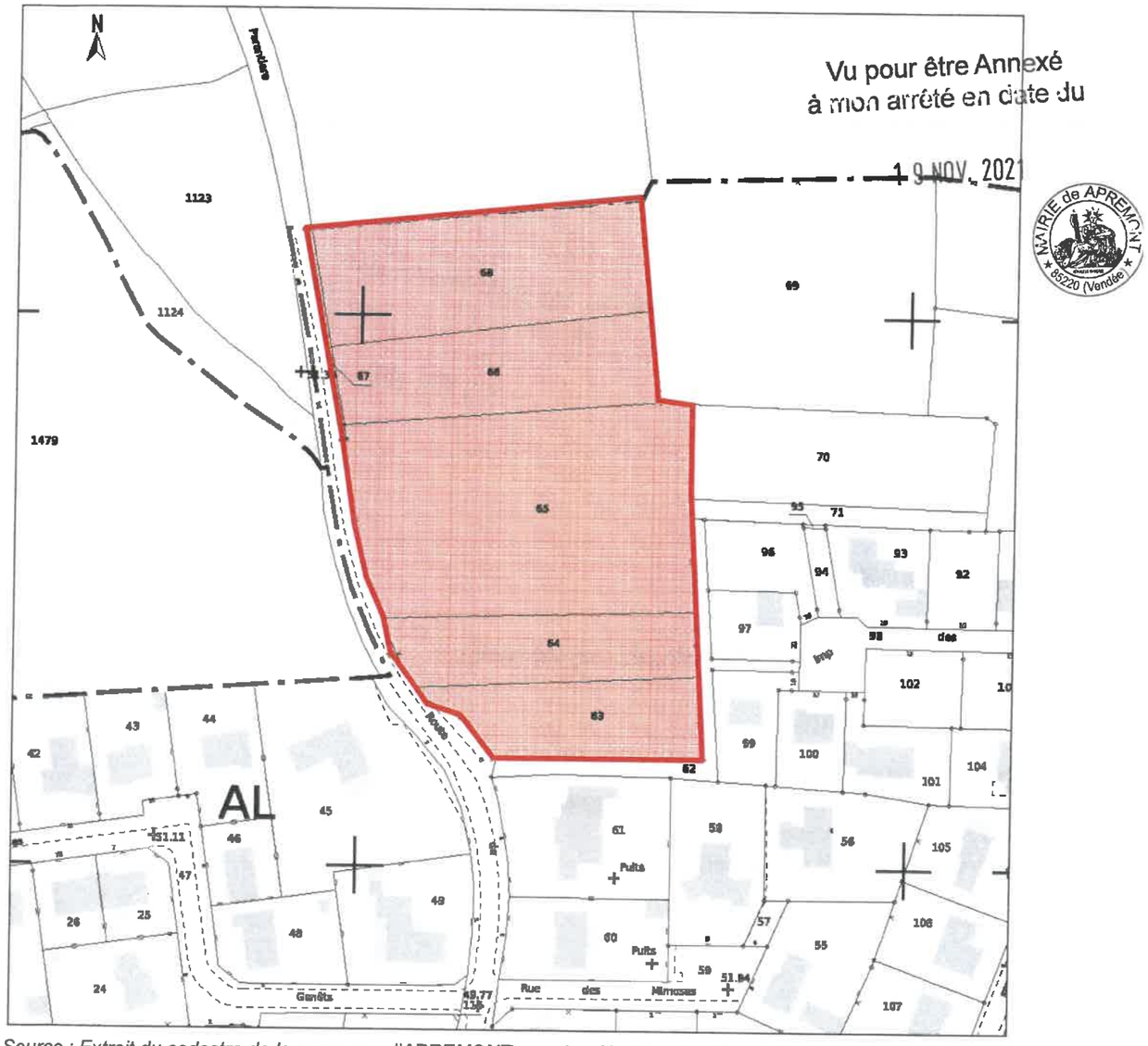
Apremont est une commune française, située dans le département de la Vendée et la région Pays de la Loire.
La commune d'Apremont est située à une quinzaine de kilomètres au Sud-Est de Challans.



Source : Géofoncier – Copyright IGN – Projection RGF93 CC47

Echelle – 1 : 12 500

L'opération se situe au Nord du bourg d'Apremont. Elle est desservie à l'Ouest par la route de la Parentière.



Source : Extrait du cadastre de la commune d'APREMONT– section AL n°63, 64, 65, 66, 67, 68 – Echelle 1/1500

Reçu au sein du service ADS
en date du
21 SEP. 2021

CDC CONSEILS ▸ingénierie ▸géomètre ▸topographie

CILAOS Aménagement foncier – Promotion immobilière

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

SOMMAIRE

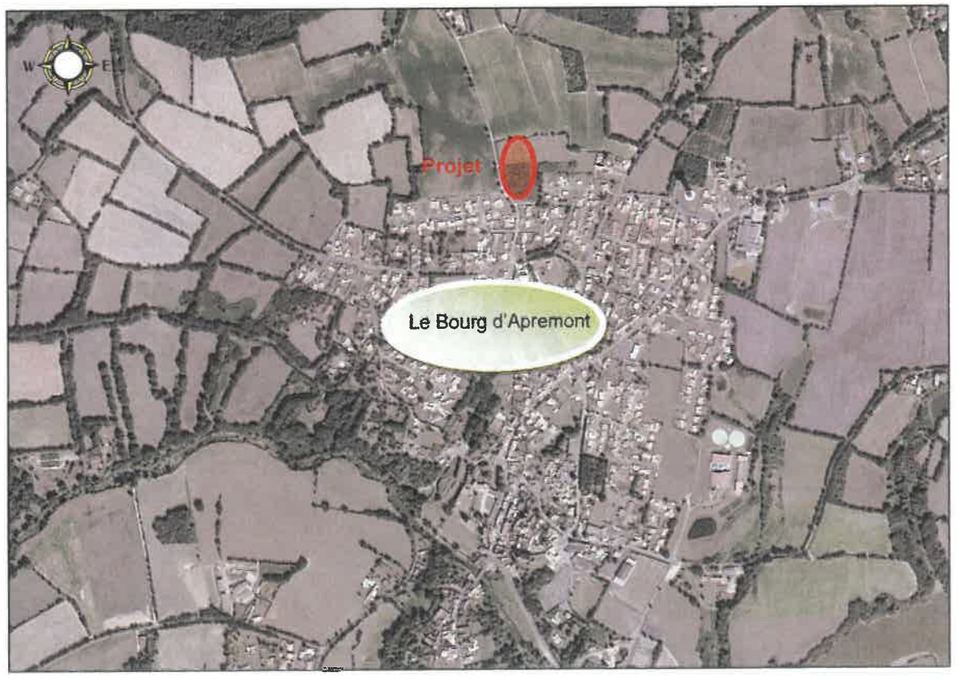
Vu pour être Annexé
à mon arrêté en date du
19 NOV. 2021
MAIRIE de APREMONT 85220 (Vendée)

I – PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS ELEMENTS D'ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE

I-A - LE CONTEXTE LOCAL

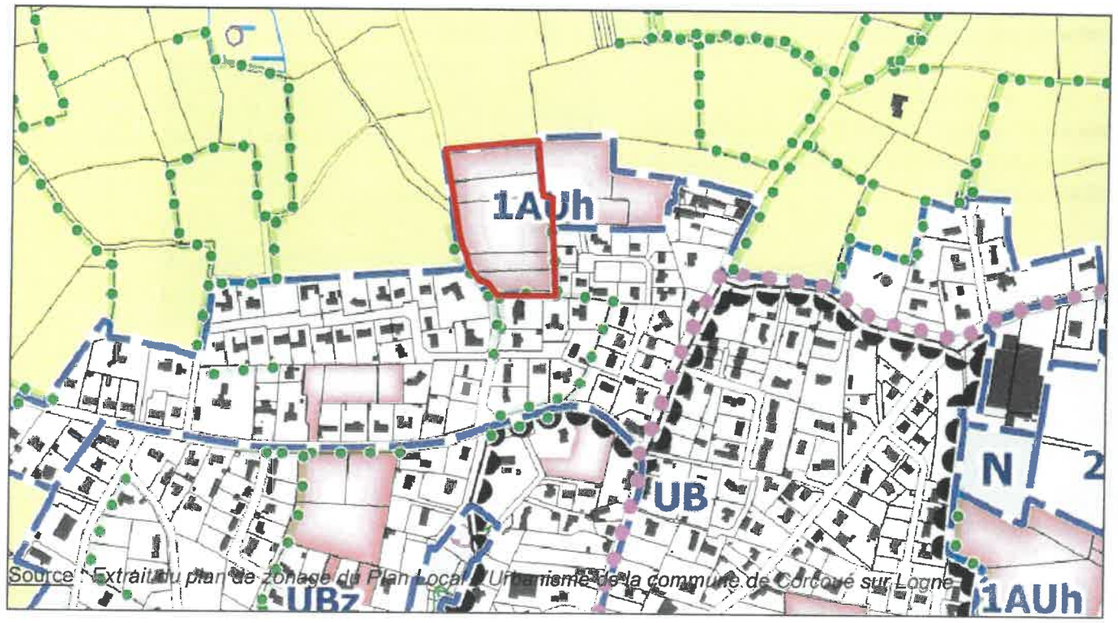
Le lotissement « Le Clos des Palmiers » s'attache à répondre aux besoins de logements croissants. Elle renforce ainsi le tissu urbain de l'agglomération par le développement de l'habitat dans la continuité du bourg d'Apremont.
Sa localisation dans un site urbain proche de tous les services (transports en commun, terrain de sport, écoles, commerces…) en fait un site attrayant.

La capacité d'accueil de l'opération est de l'ordre de 23 logements.



CDC CONSEILS ▸ ingénierie ▸ géomètre ▸ topographie
CILAOS Aménagement foncier - Promotion Immobilière

I-B - LE SITE DANS LE PLU



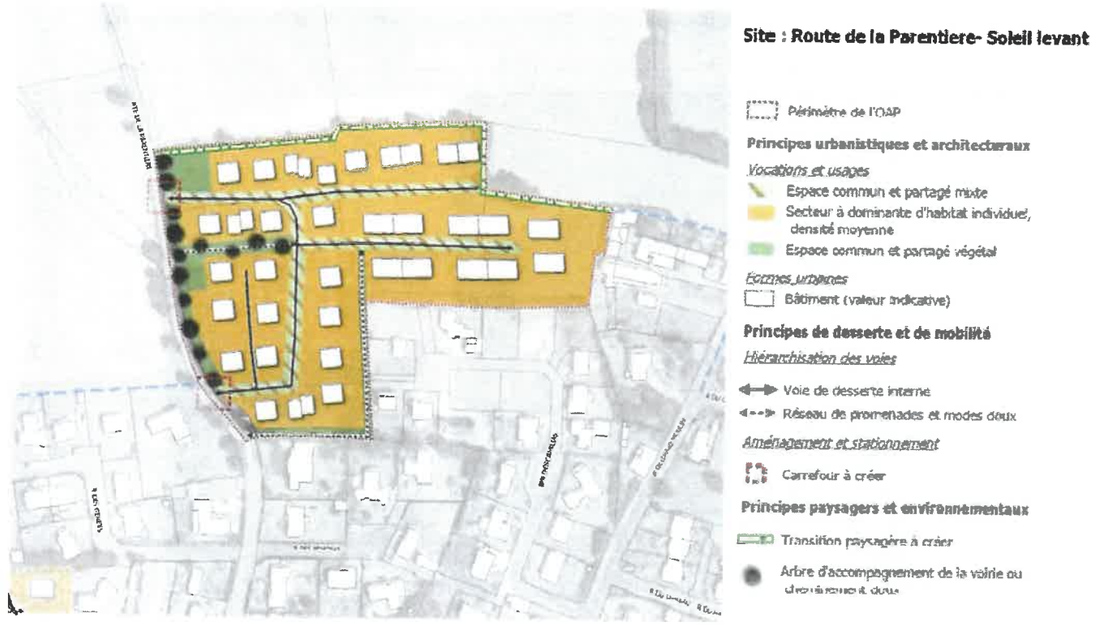
Source : Extrait du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coëx sur Loire

Le terrain d'assiette du projet se situe sur la **zone 1AUh** telle que définie au Plan Local d'Urbanisme (PLUi-H) opposable sur la commune d'APREMONT.

La zone 1AUh correspond aux secteurs destinés à accueillir les projets d'aménagements futurs à court ou moyen terme et encadrés par des orientations d'aménagements et de programmation, la zone 1AUh étant à vocation d'habitat.

Le projet objet de la présente demande de Permis d'Aménager est envisagé sur les parcelles AL 63, 64, 65, 66, 67, 68 pour une contenance d'environ 12 909 m².

L'opération devra s'attacher à respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en place sur le secteur de la Route de la Parentière / Soleil Levant.



Vu pour être Annexé
à mon arrêté en date du

1 9 NOV. 2021

MAIRIE de APREMONT
85220 (Vendée)

Reçu au sein du service ADS
en date du

2 1 SEP. 2021

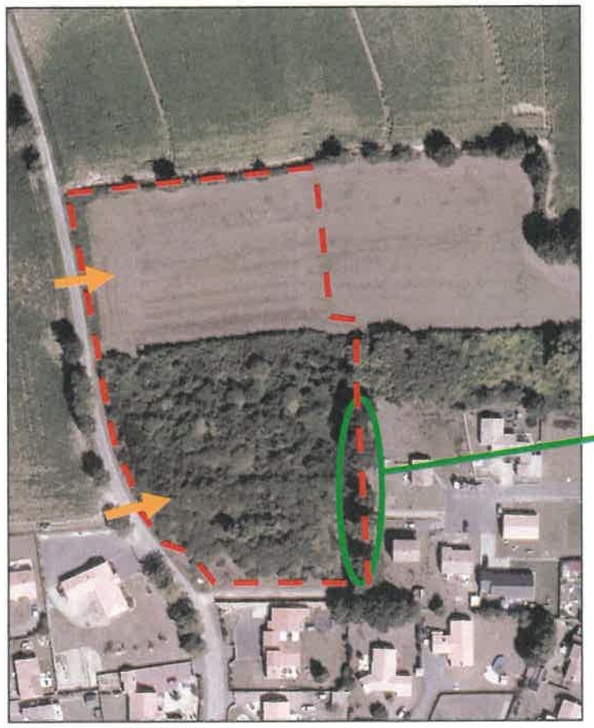
CDC CONSEILS ▸ingénierie ▸géomètre ▸topographie

CILAOS Aménagement foncier - Promotion immobilière

I-C - CONTEXTE PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

Le terrain a une faible pente principalement orientée du Sud-Est vers le Nord-Ouest.

Le site constitue la première partie de l'urbanisation de la zone 1AUh qui complète l'urbanisation de ce secteur.
Le terrain est vierge de toute construction.



Haie à conserver

Le site est desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation :

- Les eaux usées pourront se raccorder aux réseaux collectifs existants sur la Route de la Parentière.
- Les eaux pluviales pourront se raccorder Route de la Parentière au fossé existant
- L'eau potable et les réseaux divers existent sur la Route de la Parentière.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
19 NOV. 2021
MAIRIE APREMONT 85220 (Vendée)

I-D - LE TISSU BATI ENVIRONNANT

L'opération est comprise dans un îlot délimité par des typologies de bâtis variées qui témoignent de la volonté d'accueil de résidents permanents (maison individuelle) et saisonniers (résidence de vacances privée).

- *En rive Sud de l'aire d'étude :*

Le site est bordé le long de la Route de la Parentière par un tissu pavillonnaire constitué de constructions à vocation résidentielle.

I-E - LES ENJEUX D'AMENAGEMENT

Le projet doit venir compléter l'urbanisation du quartier dans la logique globale de développement du secteur en assurant **une intégration harmonieuse par rapport au tissu résidentiel existant**. Ce projet constitue une première opération d'aménagement du secteur 1AUh.

Le plan de composition doit appuyer ses orientations sur les éléments naturels et également prendre en compte les règles d'urbanisme en vigueur sur le secteur et la densification de l'habitat en place.

Seront ainsi prévus :

- Un accès principal du site par la Route de la Parentière,
- Une voie de desserte
- Création de cheminement doux connectant et complétant le réseau de cheminement doux existants sur les lotissements voisins
- La création et le paysagement des places de stationnement en commun
- La mise en œuvre d'arbres d'alignement et de noues en accompagnement des voies
- Un traitement particulier sera apporté entre les limites de fonds de jardin et des terres agricoles, ainsi que des arbres existants bordant la limite Sud-Est du site
- Le respect de la densité minimale fixée dans l'OAP à 16 logements/ha (la présente opération met en œuvre 23 logements pour 12909 m², soit 18 logements/ha)
- Le respect des espaces perméables de 30% (article AU 7 du PLUi-H) : 2473 m² de surface d'espaces verts communs, à laquelle vient s'ajouter 30% de surfaces perméables imposées sur les lots ainsi que sur l'îlot (soit une surface de 2551 m²), ce qui fait une surface totale de 5024 m², soit 38,92 % de surface perméable sur l'ensemble de l'opération.

CDC CONSEILS ▸ingénierie ▸géomètre ▸topographie

CILAOS Aménagement foncier - Promotion immobilière

II – LE PARTI D'AMENAGEMENT

II – 1 PRESENTATION

Selon les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat de la Communauté de Communes Vie et Boulogne approuvé le 22/02/2021, opposable sur la commune d'Apremont, le terrain compris dans le périmètre opérationnel du présent Permis d'Aménager est classé en zone 1AUh.
La zone 1AUh est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court terme.

L'opération constitue une opportunité d'étendre l'ensemble patrimonial en place par un modèle pavillonnaire structuré dans un premier Permis d'Aménager qui sera complété, à terme, par un second permettant l'urbanisation complète de cette zone 1AUh dite Route de la Parentière / Soleil Levant.

II – 1A - AMENAGEMENT PROJETE

Dans le respect des règles du PLU opposable, le projet comprend la création de 19 lots libres de constructeurs et d'un îlot pouvant accueillir 4 logements aidés au minimum, d'une superficie moyenne de 424 m².

Deux accès entrée / sortie sont prévus depuis la Route de la Parentière formant un bouclage de la rue.

La topographie naturelle du site est préservée.

PROGRAMME DE LOGEMENTS :

LE PROGRAMME
⇨ 19 lots libres de constructeur

- Lots libres de constructeur < 400 m²
- Lots libres de constructeur de 400 à 500 m²
- Lots libres de constructeur > 500 m²
- Ilot pouvant accueillir 4 logements aidés au maximum

II – 1B - ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMENAGEMENTS

Le projet s'inscrit dans une logique de densification des zones urbanisées en construisant sur des parcelles non bâties.

Le parti d'aménagement proposé **prend appui sur la trame de l'urbanisation existante et une orientation des parcelles en continuité avec la morphologie de celles en place de part et d'autre du site**

- *L'architecture : adaptation des futures constructions aux caractéristiques du site*

L'environnement bâti du projet se caractérise par un habitat de type résidentiel : les règles d'implantation des futures constructions sont données par le PLUi-H qui recherche l'intégration aux avoisinants.

Elle devra se conformer à la législation en vigueur.

II – 2 PLAN DE COMPOSITION

II – 2A - VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

- *Desserte du site :*

La voie de desserte est à double sens de circulation permettant un bouclage par la Route de la Parentière et une extension, à terme vers l'Est.

Voie de desserte
Continuité piétonne créée
Chemin piéton existant

Vu pour être Annexe
à mon arrêté en date du

19 NOV. 2021

MAIRIE de APREMONT 85220 (Vendée)

Reçu au sein du service ADS en date du

21 SEP. 2021

CDC CONSEILS ▸ingénierie ▸géomètre ▸topographie

CILAOS Aménagement foncier - Promotion Immobilière

II – 2B - ACCES AU FUTUR QUARTIER ET STATIONNEMENT

- *Les accès véhicules*

  - **Deux accès** en double sens sont prévus depuis la Route de la Parentière permettant un bouclage sur cette rue.

Les caractéristiques de ces voies sont précisées sur les plans PA 4 et PA 8.2.

- *Le stationnement*

Confère Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat en vigueur.

Il doit être prévu 2 places de stationnement extérieures par logement sur les parcelles lots libres.

Le stationnement visiteur est assuré par 6 places de stationnement en bordure de voie.

- *Les accès piétonniers*

La jonction piétonne est assurée vers l'Est pour la future jonction avec le reliquat de la zone 1AUh et à l'actuel cheminement doux existant en lisière Est et Sud de l'opération. Deux cheminements accompagnent les voies de l'opération.

II – 2C - LES LIMITES DE TERRAIN

L'interface de l'opération est limitée au Nord par une haie bordant des terrains agricoles, à l'Ouest par la Route de la Parentière et à l'Est et au Sud par d'anciens lotissements.
Au sein de l'opération, les clôtures devront respecter le PLUi-H de la commune d'Apremont.
Par ailleurs, une attention particulière sera apportée sur le traitement des limites entre les fonds de jardins et les terres agricoles.

II – 2D - LES ESPACES A USAGE COLLECTIF

Les aménagements majeurs communs à tous les usagers sont :

- La voie de desserte de l'opération
- Les 6 places de stationnement
- Le bassin de rétention des eaux pluviales

PA3 – PLAN DE L'ETAT ACTUEL

Cf plan à l'échelle 1/500 ci-joint en annexe au dossier

PA4 – PLAN DE COMPOSITION

Cf plan à l'échelle 1/500 ci-joint en annexe au dossier

Vu pour être Annexé
à notre [illegible] du

1 9 NOV. 2021

MAIRIE de APREMONT 85220 (Vendée)

Reçu au sein du service ADS
en date du

2 1 SEP. 2021

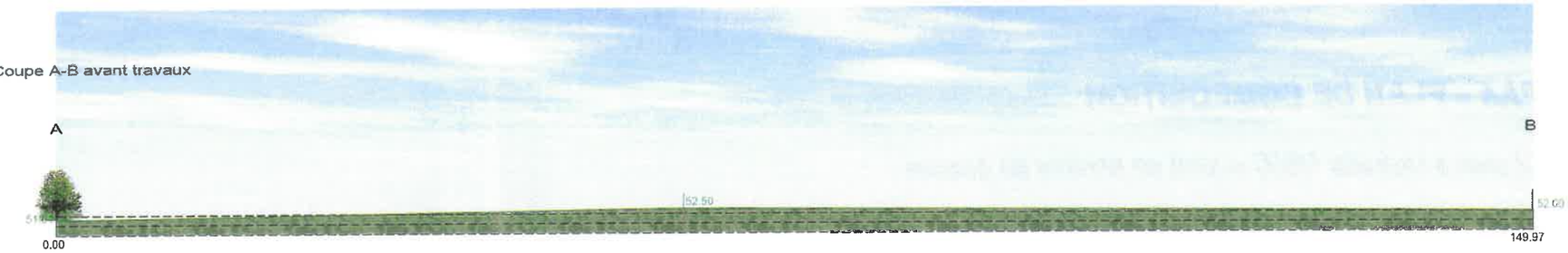
CDC CONSEILS ▸ Ingénierie ▸ géomètre ▸ topographie

CILAOS Aménagement foncier - Promotion immobilière

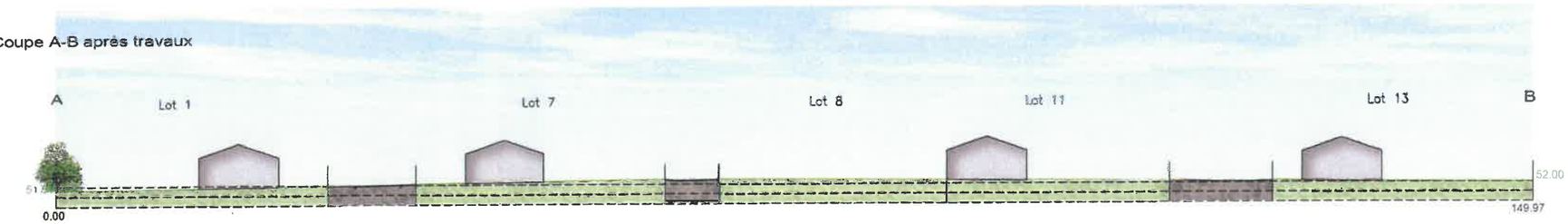
PA5 – VUE ET COUPE FAISANT APPARAITRE LA SITUATION DU PROJET DANS LE PROFIL DU TERRAIN NATUREL

Document non contractuel

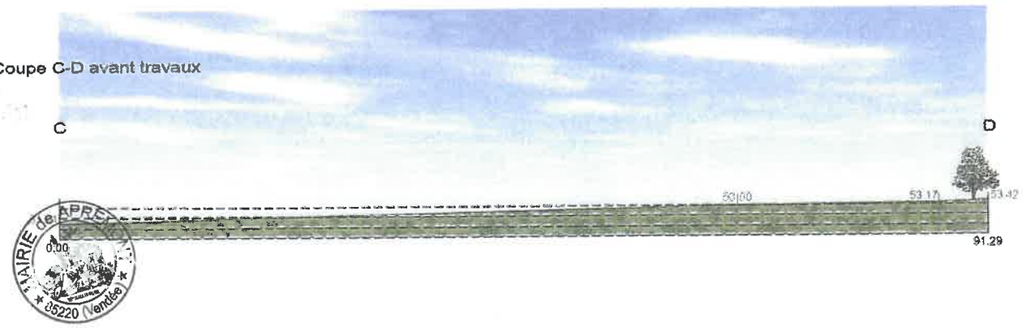
Coupe A-B avant travaux



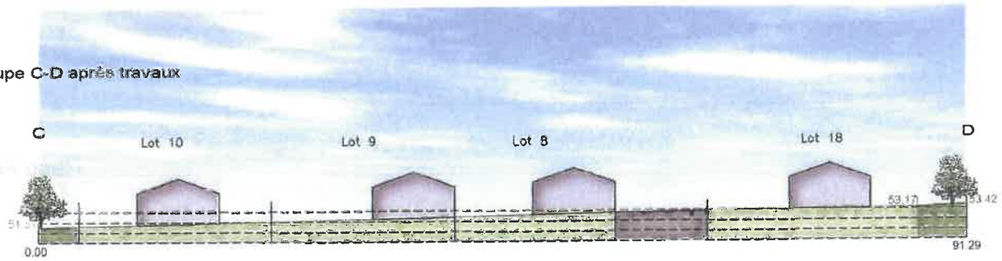
Coupe A-B après travaux



Coupe C-D avant travaux



Coupe C-D après travaux



Coupes sans échelle

Vu pour rester annexé à notre délibération du 19 NOV. 2021

MAIRIE de APREMONT 85220 (Vendée)

Agence Citté Claes
Architecture Urbanisme Paysage
6 rue Gustave Eiffel 44800 Saint-Herblain
02 51 78 67 97 acc@citte.fr
www.agencecitte.claes.fr OA S06291
sarl au capital de 45 000 € rcs Nantes
siret 478 098 833 00021 APE 7111Z

CDC CONSEILS ▸ingénierie ▸géomètre ▸topographie

CILAOS Aménagement foncier - Promotion Immobilière

PA6 – PHOTOGRAPHIES PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

Vues 1 et 2 : Accès par la Route de la Parentière

Vue 3 : Vue de la limite Sud

Vue 4 : Vue du site

Vue 5 : Vue vers le Nord-Est

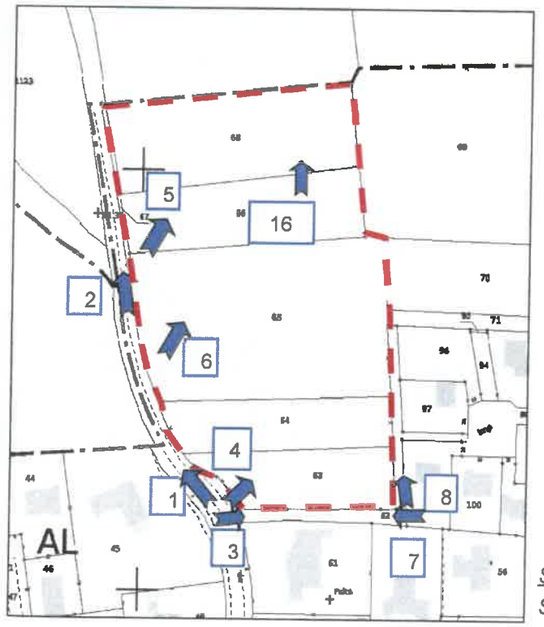
Vue 6 : Vue vers le Nord-Ouest

Vue 7 : Chemin piéton au Sud de l'opération

Vue 8 : Chemin piéton au Sud-Est de l'opération

Vue 16 : Vue de la haie au Nord de l'opération

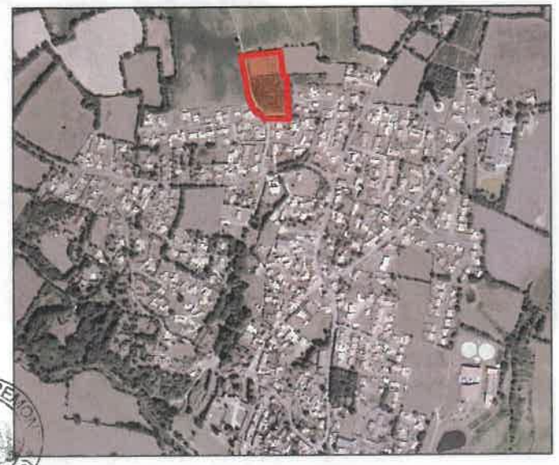
LOCALISATION DES VUES



Source : Extrait du cadastre – APREMONT – Sans Echelle

Agence Citté Claes
Architecture Urbanisme Paysage
6 rue Gustave Eiffel 44800 Saint-Herblain
acc@citte.fr
www.agencecitte.claes.fr OA 506291
sarl au capital de 45 000 € rcs Nantes
Siret 478 098 833 00021 APE 71112

PA7 – PHOTOGRAPHIES PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN



Vue 9 : Localisation de l'opération

Vue 14 : Rue Amédée Chailloux

Vue 15 : Rue de Lattre de Tassigny

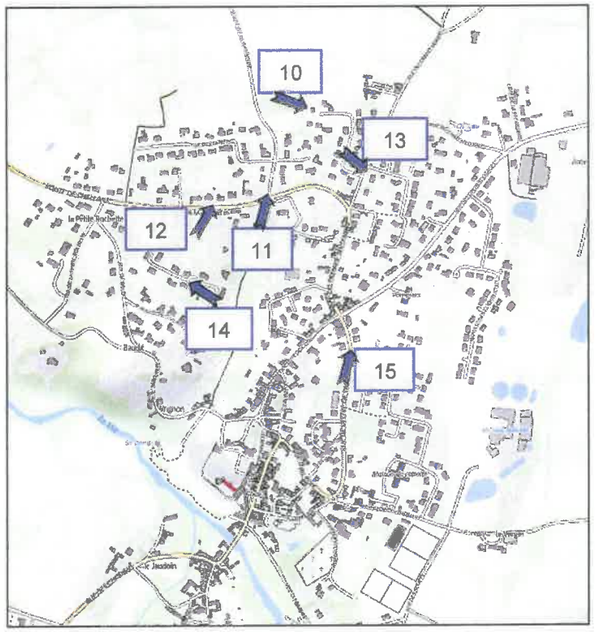
Vue 10 : Habitation à l'Est de l'Opération

Vue 11 : Croisement Route de la Parentière / Route de Challans

Vue 12 : Habitations Route de Challans

Vue 13 : Rue du Grand Moulin

LOCALISATION DES VUES



Source : Géofoncier – APREMONT – Sans Echelle

Agence Citté Claes
Architecture Urbanisme Paysage
6 rue Gustave Eiffel 44800 Saint-Herblain
02 51 78 67 97 acc@citte.fr
www.agencecitte.claes.fr OA S06291
sarl au capital de 45 000 € rcs Nantes
siret 478 098 853 00021 APE 7111Z

PA8 – PROGRAMME ET PLANS DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

PA8-1 – PROGRAMME DES TRAVAUX

I - GÉNÉRALITÉS

Le terrain, objet du présent lotissement, dénommé « Le Clos des Palmiers » est situé au Nord du centre bourg de la Commune d'APREMONT dans le département de la Vendée.
Il sera réalisé sur ce terrain 19 lots destinés à l'accession à la propriété pour construction de maisons individuelles et d'un ilot pouvant accueillir 4 logements aidés minimum.
Les travaux de viabilisation du lotissement seront réalisés en une tranche et deux phases de travaux.

Première phase :
- Décapage des zones aménagées
- Terrassements généraux ;
- Réseaux eaux usées, eaux pluviales ;
- Voirie provisoire ;
- Réseaux AEP, téléphone, électricité, éclairage public ;

Deuxième phase :
- Bordures, caniveaux ;
- Chaussée définitive ;
- Candélabre ;
- Trottoirs et allées piétonnes
- Signalisation horizontale et verticale ;
- Espaces verts et plantations ;

II - VOIRIE

Pour la desserte de l'opération, il sera créé une voie en prise directe sur route de la Parentière. Cette voie est définie et décrite aux plans voirie et espaces verts (pièce PA 8-2).

La structure de la chaussée de la voie:
- couche d'anticontaminant : Géotextile si nécessaire
- couche de fondation en matériaux 0/80 sur 30 cm d'épaisseur
- couche de base en GNT 0/31.5 sur 25 cm d'épaisseur
- revêtement par couche d'accrochage et béton bitumeux à 140Kg/m²

La structure de la chaussée de la voie en impasse et des parkings :
- couche d'anticontaminant : Géotextile si nécessaire
- couche de fondation en matériaux 0/80 sur 30 cm d'épaisseur
- couche de base en GNT 0/31.5 sur 25 cm d'épaisseur
- revêtement par couche d'accrochage et béton bitumeux à 140Kg/m²

La structure des trottoirs ou cheminement piéton :
- couche d'anticontaminant : Géotextile si nécessaire
- couche de base en GNT 0/31.5 sur 30cm d'épaisseur
- revêtement perméable par couche d'accrochage et bicouche beige ou gris

Ces constitutions sont données à titre indicatif et dans tous les cas, l'entreprise titulaire du marché devra adapter la structure en fonction de la nature des sols rencontrés. A charge pour elle d'effectuer toutes les opérations nécessaires à cet effet (sondages ...). Avant exécution du revêtement, le corps de chaussée sera soumis à des essais de déflexion. La déflexion moyenne devra être égale ou inférieure à 150/100 de mm avec un écart type maximum de 50/100 mm, le contrôle étant à la charge de l'entrepreneur.

Parkings

Il sera prévu 6 places de stationnements libres en espace commun, situés au centre d'un espace vert paysager, conformément à l'OAP.
Ces parkings seront réalisés dans la même structure que la chaussée.

Bordures et caniveaux

Les Bordures et caniveaux seront normalisés, les différents types de bordures sont présentés sur le plan de voirie (pièce PA 8-2).
Les accès voitures aux lots seront limités par un caniveau CS1.
Réalisation sur limite privative, d'une bordure P.

III - ASSAINISSEMENT

L'assainissement du lotissement sera réalisé en réseaux séparatifs tels qu'ils sont figurés et décrits aux plans « Assainissement E.U. & E.P. (pièce PA 8-3). Sur le réseau EU, il sera effectué, un passage caméra et un essai d'étanchéité.

Eaux pluviales :

Il sera construit un réseau pour la récupération des eaux pluviales tel qu'il apparaît au plan d'assainissement E.U. - E.P.
Les canalisations seront en PVC classe CR8 pour ∅≤ 400 mm.
Les eaux pluviales provenant des toitures seront canalisées par l'acquéreur du lot et acheminé vers un ouvrage de rétention à la charge de l'acquéreur avant d'être raccordé aux branchements. Les volumes par parcelle sont décrits dans le dossier loi sur l'eau.
Ces regards de branchements seront reliés au réseau E.P. par une canalisation ∅ 160 en PVC CR8.
Les eaux pluviales provenant de la voirie seront canalisées par des avaloirs en béton préfabriqué avec joints souples équipés de grilles fonte répondant aux normes accessibilité et antivol. Ils seront raccordés au collecteur par le biais de tuyaux Ø200mm en PVC CR 8.

Après récupération des eaux de pluie par le réseau, celles-ci seront dirigées vers un bassin de rétention, implanté au Nord-Ouest du projet. Ceux-ci traiteront une grande partie des eaux de ruissellement, avant rejet vers le réseau communal existant. Les caractéristiques techniques de ce bassin est disponible dans le dossier hydraulique annexé.

Eaux usées :

Il sera construit un réseau de collecte des eaux usées. Ce réseau apparaît au plan « Assainissement E.U. & E.P ». (pièce PA 8-3)

Il sera réalisé en ∅ 200 en PVC classe CR8 ou CR16.

Les eaux usées des habitations seront canalisées par l'acquéreur du lot jusqu'au réseau en attente sur la parcelle. Un tabouret à passage direct sera mis en place sur le domaine public en limite de lot et sera raccordé au réseau principal par une canalisation ∅ 125 en PVC classe CR8 ou CR16.

L'entreprise titulaire du marché devra soumettre les collecteurs, les branchements ainsi que les regards à des essais d'étanchéité et fournir le rapport correspondant. En outre, il devra réaliser une inspection télévisée des collecteurs et fournir CD ou DVD accompagné du rapport correspondant.

IV - ELECTRICITE - ECLAIRAGE PUBLIC

L'alimentation en électricité sera réalisée selon l'étude en cours de réalisation par les services du Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement de la Vendée (SYDEV)

Basse tension :

L'alimentation en électricité basse tension sera réalisée en souterrain à partir du réseau existant ou éventuellement d'un coffret fausse coupure interne au lotissement selon les conclusions de l'étude en cours réalisée par les services du SYDEV

L'implantation de ce coffret se fera en accord avec le lotisseur.

Branchements :

Les branchements des usagers se feront par des coffrets, aux normes en vigueur, posés sur socle adéquat, les portes ouvrant côté domaine public ou sur les parking non clos.

Eclairage Public :

Les voies du lotissement seront éclairées par des candélabres sur mât de 4 à 5m de haut, de type à définir en accord avec les services techniques de la mairie.

V - RESEAU TELEPHONIQUE

Un réseau de fourreaux souterrain en PVC de ∅ 41,4 / 45 aiguilleté, et des chambres de tirages seront posés conformément à l'étude en cours de réalisation par les services du SYDEV et SOLUTEL. Des adaptations pourront être apportées au projet en fonction du Génie-Civil.

La mise à niveau des regards sera réalisée au frais des acquéreurs des lots.

VI - ADDUCTION D'EAU POTABLE & DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

L'alimentation en eau potable sera réalisée conformément aux prescriptions en vigueur du Syndicat Eau Vendée.

Les branchements particuliers seront réalisés par une entreprise agréée par le syndicat AEP (ou concessionnaire).

La niche, le clapet antiretour, fourniture et pose des compteurs et la mise à niveau du citerneau sont à la charge des acquéreurs.

La défense contre l'incendie sera assurée conformément aux prescriptions du SDIS. Un poteau incendie sera mis en place pour subvenir aux besoins car le poteau incendie existant est implanté au-delà des limites prescrites par le SDIS.

VII - SIGNALISATION

Le lotisseur mettra en place une signalisation et les plaques de rues.

Nota : L'implantation des équipements communs au sol tels figurant sur les plans techniques du dossier du lotissement n'est donnée qu'à titre indicatif.

L'implantation exacte de ces équipements sera déterminée lors de la phase de réalisation des travaux.

Aucun acquéreur de lots ne pourra mettre en cause l'implantation réelle de ces équipements sur le domaine public.

L'acquéreur désirant faire déplacer un équipement commun sollicitera, auparavant, l'avis du maître d'ouvrage et de l'Association Syndicale des propriétaires. Dans l'hypothèse où les espaces communs seraient cédés à la Commune d'APREMONT et passeraient dans le domaine public, toute autorisation devra être demandée à Madame le Maire d'APREMONT. L'intégralité des frais inhérents à cette opération incombe au demandeur.

VIII – ESPACES VERTS

Des espaces verts communs seront répartis, comprenant des zones engazonnées, des plantations sur paillages bois naturels ou bâche.

La végétation existante sera conservée au maximum.

Les types de végétaux seront soumis à l'avis des services techniques de la mairie, avant validation.

IX – ORDURES MENAGERES

La collecte s'effectuera de porte à porte via les dessertes internes du lotissement, excepté pour les lots 8, 9 et 10 pour lesquels une aire de dépôt des containers d'ordures ménagères sera mise en place.

Les acquéreurs de ces lots devront déposer leurs containeurs d'ordures ménagères à cet endroit la veille au soir ou le jour programmé du ramassage. Ils ne devront pas y rester plus longtemps qu'il n'est strictement nécessaire pour leur enlèvement. Cet emplacement devra toujours être dans un état de propreté impeccable, aucun dépôt sauvage sur l'opération et autour de ces emplacements ne sera admis.

X – TRAVAUX DIFFERES

Seront éventuellement différés, conformément à l'article R442-13 du Code de l'Urbanisme, les travaux suivants :

- la réalisation du revêtement définitif des voies,
- l'aménagement des trottoirs,
- la pose des bordures,
- la mise en place des équipements d'éclairage,
- la réalisation des espaces verts.

Vu pour être Annexé
à l'arrêté du ...

15 NOV. 2021

MAIRIE de APREMONT 85220 (Vendée)

ANNEXE : DOSSIER « Loi sur l'eau

Agence Citté Claes
Architecture Urbanisme Paysage
6 rue Gustave Eiffel 44800 Saint-Herblain
t. 02 51 78 67 97 acc@citte.fr
www.agencecitte.claes.fr OA S06291
sarl au capital de 45 000 € rcs Nantes
siret 478 098 853 00021 APE 7111Z

CDC CONSEILS
ingénierie géomètre topographie

CILAOS
Aménagement foncier Promotion immobilière

PA8-2 – PLAN VOIRIE ET PROFILS EN TRAVERS TYPE (schéma de principe)

Cf plan à l'échelle 1/500 ci-joint en annexe au dossier

PA8-3 – PLAN ASSAINISSEMENT EU ET EP (schéma de principe)

Cf plan à l'échelle 1/500 ci-joint en annexe au dossier

PA8-4 – PLAN RESEAUX SOUPLES (schéma de principe)

Cf plan à l'échelle 1/500 ci-joint en annexe au dossier

Vu pour être Annexé

MAIRIE de APREMONT 85220 (Vendée)

PA9 – DOCUMENT GRAPHIQUE FAISANT APPARAITRE UNE HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS

Cf plan à l'échelle 1/500 ci-joint en annexe au dossier

Reçu au sein du service ADS
en date du
21 SEP. 2021

Agence Citté Claes
Architecture Urbanisme Paysage
6 rue Gustave Eiffel 44800 Saint-Herblain
☎ 02 51 78 67 97 acc@citte.fr
www.agencecitte.claes.fr OA 506291
sarl au capital de 45.000 € rcs Nantes
siret 479 058 833 00021 APE 7111Z

CDC CONSEILS
ingénierie géomètre topographie

CILAOS
Aménagement foncier - Promotion immobilière

PA10 – PROJET DE REGLEMENT

SOMMAIRE

I – DISPOSITIONS GENERALES

I.1 OBJET DU REGLEMENT

Il a pour but de fixer les règles et servitudes générales imposées au lotissement « Le Clos des Palmiers », sur la commune d'Apremont.

I.2 CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire d'Apremont définies par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat en vigueur dans la Commune et dans le secteur considéré, qu'il convient de consulter et de respecter. Les permis de construire déposés dans le lotissement devront respecter le règlement du P.L.U.i-H existant à la date d'autorisation du permis d'aménager. En effet, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement, un permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'acte autorisant le lotissement.
Ce règlement est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière dudit lotissement.
Il sera indiqué dans les actes de vente ou de location que le règlement a été communiqué aux acquéreurs ou aux locataires qui reconnaissent l'avoir reçu, et en avoir pris une parfaite connaissance.

I.3 CARACTERE DE LA ZONE

Le projet, objet des présentes, est classé au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat de la Commune d'Apremont approuvé, en zone 1AUh. Le secteur 1AUh est destiné à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court terme.

II - LE REGLEMENT

ARTICLE AU 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Confère document d'urbanisme en vigueur.

Les constructions admises sur les présents lots ne sont qu'à usage d'habitation et leurs annexes.
Un local accessoire pourra être admis sous conditions.
Localisé sur une même unité foncière et indissociable du fonctionnement de la construction principale, le local accessoire a un usage différent de la vocation principale du bâtiment (exemple : atelier d'un artisan situé dans son habitation). Il peut :

- Faire partie intégrante de la construction principale,
- Constituer une annexe ou une extension.

Son emprise au sol maximale est de l'ordre de 20% par rapport à l'emprise au sol de la construction principale.
Conformément à l'article R.151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

Le nombre de logement est limité à 1 par lot toutefois (à l'exception de l'îlot A pouvant accueillir 4 logements aidés), la réunion de 2 lots pour l'édification d'une construction est interdite.

ARTICLE AU 2 – DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Confère document d'urbanisme en vigueur.
Le plan de composition (pièce PA4) définit la voie de distribution ouverte à la circulation automobile, les emplacements réservés pour le stationnement des véhicules et les continuités piétonnes.
Chaque parcelle est accessible depuis la voie de circulation.
Tout accès véhicule à travers un espace vert et une place de stationnement en commun est interdit.
Les accès sont définis sans modification possible.

Il est ici rappelé que les cotes des plates-formes finies des rez-de-chaussée devront impérativement permettre le raccordement en gravitaire vers les branchements EU-EP mis en place par le lotisseur.

Les eaux pluviales provenant des toitures seront canalisées par l'acquéreur du lot et **acheminé vers un ouvrage de rétention à la charge de l'acquéreur** avant d'être raccordé aux branchements. Cet ouvrage devra être entretenu par lui.
Les volumes par parcelle sont décrits dans le dossier loi sur l'eau.

ARTICLE AU 3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, OUVERTES A LA CIRCULATION MOTORISEE

Confère document d'urbanisme en vigueur

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions graphiques du plan de composition (pièce PA 4).
Le volume principal des constructions sera développé à l'intérieur des zones constructibles figurées par une trame bleue au plan de composition (pièce PA 4).

ARTICLE AU 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Confère document d'urbanisme en vigueur.
L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions graphiques et à la légende du plan de composition approuvé (pièce PA 4) et joint au présent règlement.
L'implantation des logements sur l'îlot A sera libre.

Il est à noter ici que certains lots (lots 15 à 19) sont impactés par la présence d'arbres sur les propriétés riveraines de l'opération, des Z.N.A. (Zone non aedificandi, interdite à toute construction, y compris les annexes) ont donc été précisés à cet effet sur le plan de composition (pièce PA 4).
De même, la végétation en place en fonds des lots 1 à 3 devra être conservée ou remplacée, à la charge des acquéreurs, par des haies bocagères du type de celles définies en annexe (consultable sur le lien : *https://www.caue85.com/?portfolio=planter-dans-les-affiches*), conformément à l'Orientation d'aménagement et de Programmation.

Rappel important
Dans le cadre de la réalisation des travaux, l'aménageur se réserve le droit de réaliser des zones en déblais ou remblais sur l'ensemble de l'assiette foncière afin d'adapter le projet aux contraintes topographiques du terrain actuel. Les acquéreurs devront prendre leurs précautions et vérifier par leurs propres moyens les conditions de réalisation de leur projet.

ARTICLE 5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

Reçu au sein du service ADS
en date du
21 SEP. 2021

MAIRIE de APREMONT

CDC CONSEILS ▸Ingénierie ▸géomètre ▸topographie

CILAOS Aménagement foncier - Promotion immobilière

ARTICLE AU 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

- *Clôtures*

Confère document d'urbanisme en vigueur

L'implantation des clôtures devra être conforme aux dispositions graphiques du plan de composition (pièce PA 4).

Clôture de type A :

La disposition de ces clôtures est décrite sur le plan de composition (PA4)

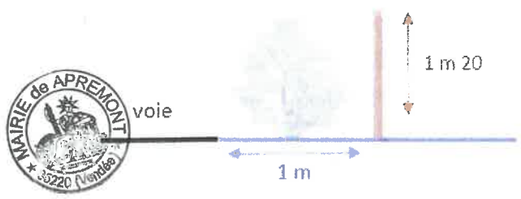
Ces clôtures, à charge de l'acquéreur, seront uniquement composées d'un grillage à l'intérieur de la parcelle, doublée ou non d'une haie.

Pour les lots 1 à 3, ces clôtures devront être à dominante végétale.

Clôture de type B :

Les Clôtures en limite des voies publiques ou privées, à charge de l'acquéreur, sauf la clôture située en limite Ouest du lot 1 réalisée par l'aménageur, seront constituées :

- Soit d'une haie implantée au minimum à 0,50 m de la voie, pouvant être doublée par des dispositifs ajourés d'une hauteur maximum d'1,20 m implantés à 1 m de la voie



- Soit d'un mur plein maçonné et enduit ou traité d'un aspect soigné (parement, etc...) d'une hauteur maximale de 0,80 m, pouvant être doublée d'une haie, de dispositifs ajourés ou autres clôtures s'inscrivant dans son environnement, le tout ne dépassant pas 1,20 m de hauteur.

La hauteur maximale admise pour les portails sera d'1,20 m.

Clôture de type C :

Les clôtures en limite séparatives, à charge de l'acquéreur, doivent avoir une hauteur maximale d'1,80m. Elles seront réduites de manière progressive jusqu'à la clôture sur voie.

ARTICLE AU 7 - EMPRISE AU SOL, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

Il est fixé arbitrairement une surface plancher de 180 m² par lot, excepté pour l'îlot A logements aidés.

N° DES LOTS	SURFACES DES LOTS (m²)	SURFACES PLANCHER MAXIMALES AUTORISEES (m²)	ESPACES PERMEABLES MINIMALES A RESPECTER (m²)
Lot 1	358	180	107
Lot 2	358	180	107
Lot 3	369	180	111
Lot 4	383	180	115
Lot 5	381	180	114
Lot 6	381	180	114
Lot 7	410	180	123
Lot 8	387	180	116
Lot 9	414	180	124
Lot 10	621	180	186
Lot 11	411	180	123
Lot 12	348	180	104
Lot 13	381	180	114
Lot 14	389	180	117
Lot 15	754	180	226
Lot 16	405	180	122
Lot 17	379	180	114
Lot 18	362	180	109
Lot 19	403	180	121
Ilot A	610	400	
Superficie totale cessible	**8 504 m²**	**3 820 m²**	**2 368 m²**
Espaces communs :	**4 405 m²**	**Soit 34 % de la superficie totale de l'opération**	
Superficie totale de l'opération	**12 909 m²**		

N.B. Les superficies ci-dessus ne seront définitives qu'après le bornage et le mesurage du lot.

La surface plancher résiduelle de l'opération est de 700 m². Le lotisseur se réserve le droit d'attribuer tout ou partie de cette surface plancher résiduelle.

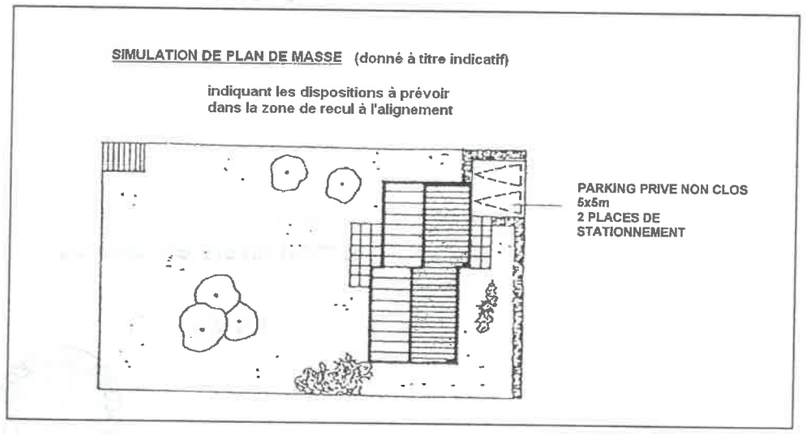
Suivant le règlement du PLUi-H Vie et Boulogne, les lots devront conserver 30% minimum de la superficie de leur terrain en espace perméable.

La végétation en place devra être conservée ou remplacée, à la charge des acquéreurs, par de la végétation préconisée par le département de la Vendée et consultable sur le lien : *https://www.caue85.com/?portfolio=planter-dans-les-affiches*.

ARTICLE AU 8 STATIONNEMENT

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

Sur chaque lot est imposé un emplacement privatif non clos pouvant accueillir 2 places de stationnement. L'emplacement de ce parking non clos est précisé sur le plan de composition (cf. pièce PA 4). Son emplacement est figé.
Il est rappelé que tous stationnements prévus pour les activités professionnelles seront obligatoirement réalisés sur la parcelle privative.



III – DIVERS

III.1 DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir qu'en conformité avec l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme.

III.2 RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions (y compris les clôtures éventuelles) ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu une autorisation de construire exigée par les textes en vigueur.

III.3 TAXES

Les acquéreurs seront redevables, au fur et à mesure de l'obtention de leur permis de construire, des différentes taxes en vigueur.

III.4 RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée aux frais de l'acquéreur aux différents réseaux existants mis en place au droit de sa parcelle par le lotisseur.

Fait à Machecoul, Juillet 2021
CDC CONSEILS.

MAIRIE de APREMONT 85220 (Vendée)

Reçu au sein du service ADS
en date du
21 SEP. 2021

CDC CONSEILS ▸ingénierie ▸géomètre ▸topographie

CILAOS Aménagement foncier - Promotion immobilière

PA12 – ENGAGEMENT DU LOTISSEUR DE CONSTITUER UNE ASL DES ACQUEREURS DE LOTS

DECLARATION DE CONSTITUTION D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DE PARCELLES

Je soussigné, M. SEVESTRE Yves, agissant en qualité de représentant de la société CILAOS dont le siège social est à REZE, 73 rue Aristide Briand, inscrite au registre de commerce de Nantes sous le n° de SIRET 431 844 950 000 52.

Prend l'engagement :

Conformément à l'article R. 442-7 du Code de l'urbanisme de constituer une Association Syndicale Libre des acquéreurs des lots, association à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs, jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Fait à REZE
Le
1 3 SEP. 2021

CILAOS
73 rue Aristide Briand
44400 REZE
Tél 02 40 84 [illegible]32 - info@cilaos.fr
SAS au capital de 750 000 €
SIRET 431 844 950 00052 - APE 4299Z
www.cilaos.fr

Vu pour être Annexé
à mon arrêté en date du

MAIRIE de APREMONT

Vu pour être Annexé
à mon arrêté en date du

1 9 NOV. 2021

MAIRIE de APREMONT 85220 (Vendée)

CDC CONSEILS ingénierie géomètre topographie

CILAOS Aménagement foncier Promotion immobilière