

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE
COMMUNE DE SAINT JEAN DE MONTS

Lotissement "LA GARENNE"

Route de la Garenne

MAITRE D'OUVRAGE :



SARL LOTIPROMO
4, Square John Bardeen
Pôle Activ'Océan
85300 CHALLANS
secretariat@pajotpromotion.fr

GEOMETRE :



EURL CESBRON HUGUES
26, Place A. Kastler - Pôle Activ'Océan
85300 CHALLANS
☎ : 02.51.93.41.79
accueil@cesbrongeometre.fr

ARCHITECTE :



BESLIER-SIMON Agence d'Architecture
Les Salorges - 6, Rue du Gatineau
85270 SAINT HILAIRE DE RIEZ
☎ : 02.51.54.47.47
contact@beslier-simon.fr

MAITRE D'OEUVRE :



AMEAS
19, Chemin du Pain Perdu
85300 CHALLANS
☎ : 02.28.12.01.46
dupont.ameas@orange.fr

NOTICE EXPLICATIVE

PA 2

**Référence:
211153 - Plans PA**

Indice	Date	Modifications / Observations
A	12-01-2022	Pièce pour dépôt d'une demande de Permis d'Aménager

I. Présentation de l'état initial et de ses abords.

1- Situation géographique

Le terrain objet de la présente demande de permis d'aménager est situé sur la Commune de Saint Jean de Monts, le long de la Route de la Garenne.

D'un point de vue géographique, le projet est situé à 1.5 km au Sud-Est du centre ville de la Commune dans un secteur urbanisé moyennement densifié et dans lequel sont présentes quelques habitations récentes.

Le projet vient d'ailleurs compléter l'urbanisation de ce secteur en densifiant les constructions puisque le projet est situé en zone Ub2 au Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

2- Description des limites

Le terrain est délimité sur les limites Ouest, Nord et Est pour une succession de murs et clôtures implantés en limite de propriété.

Au Sud le terrain est longé par la Route de la Garenne, c'est par cette voie que sera desservie l'opération.

3- Constructions

Actuellement il existe les constructions à usage d'habitation dans l'emprise de la propriété ainsi que des constructions légères qui seront démolies par le lotisseur.

Le terrain étant situé dans une zone urbanisée, de nombreuses constructions à usage d'habitation principalement, sont présentes autour du projet.

La maison d'habitation située en bordure de la Route de la Garenne sera conservée en l'état et sera détachée en dehors du périmètre du lotissement.

Le garage situé à l'Ouest de l'entrée sera également conservé en l'état, en dehors du périmètre de l'opération. Cette construction ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination dans le but de créer des logements supplémentaires.

Pour des raisons de sécurité au niveau de la Route de la Garenne, ces deux parcelles auront la possibilité d'utiliser la voie du lotissement.

Le logement situé au Nord-Ouest du terrain sera conservé en l'état, et sera intégré au lotissement, dans le lot n°10.

4- Végétation

Le terrain est actuellement légèrement boisé, mais ne fait pas partie d'un espace boisé à conserver.

Cependant, un effort sera fait pour conserver quelques arbres sur les contours du lotissement pour limiter l'impact sur le déboisement du site.

II – Présentation du projet

1 – Quel aménagement est prévu pour ce terrain ?

Eu égard à sa position naturelle et à son entité juridique, le lotisseur souhaite s'orienter vers un aménagement urbain moyennement densifié. Pour ce faire, le montage d'un dossier de permis d'aménager s'avère la seule solution. Elle permettra un aménagement cohérent de la zone et la vente de terrains à des particuliers pour des constructions individuelles sur chacune des parcelles.

2 – Description de l'aménagement du terrain

a) voirie

Constituant l'ossature du projet, une voie, d'une emprise totale de 6.00 m (en section courante), desservira l'ensemble des lots.

A son extrémité, une palette de retournement d'un diamètre de 12ml sera réalisée pour permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

En section courante elle sera composée d'une chaussée mixte (piétons/véhicules) de 6.00 ml de largeur.

La voirie sera traitée en surface par un revêtement enrobé noir.

b) Espaces verts

Il ne sera pas prévu d'aménagement d'espaces verts dans le projet.

c) Les Constructions

Bien évidemment, dans le cadre de cet aménagement, l'objectif est de recomposer un hameau où les constructions typiques du secteur seront valorisées, d'une part par la conception de volumes simples alternant des maisons basses et des maisons à étage (portant sur la totalité de l'emprise au sol ou sur une partie seulement) et d'autre part en optimisant l'implantation de la construction des bâtiments en fonction de l'exposition au soleil.

Cependant, cette disposition doit permettre de préserver l'intimité des espaces privés et la qualité des vues liées à l'implantation des bâtiments.

d) Accès aux propriétés – stationnements

Les accès uniques aux lots se feront exclusivement à partir de la voie projetée.

Les stationnements individuels seront imposés à l'intérieur des parcelles conformément au règlement du PLU. Il sera aménagées cinq places de stationnements communs au niveau de la palette de retournement.

e) Clôtures

Celles-ci doivent contribuer à la qualité du tissu urbain constitué, de ce fait, leur aspect devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

3) Les équipements collectifs

a) Réseaux souples

Tous les lots se verront dotés d'un regard Eau Potable, d'un coffret Electrique, d'un regard Télécom.

b) Assainissement

En l'absence de réseau communal d'assainissement eaux pluviales à proximité du projet, et compte tenu de la nature du sol, les acquéreurs des lots devront gérer leurs eaux pluviales sur leur lot soit par infiltration en surface, soit par la mise en place d'une tranchée drainante.

Un réseau collecteur d'assainissement eaux usées sera créé et permettra l'évacuation des effluents vers le réseau existant Route de la Garenne. Chaque lot se verra doté d'une antenne de branchement eaux usées.

c) Collecte des déchets.

La palette de retournement prévue au bout de la voirie, ne permettant pas le retournement aisé d'un camion de ramassage des ordures ménagères, une zone de collecte sera aménagée à la sortie du lotissement, le long de la Rue de la Garenne.

III - Conclusion

Souhaitant répondre à un développement cohérent de l'urbanisation tout en préservant l'identité du site, l'aménageur propose ici un projet qui vient s'inscrire dans l'environnement existant, dans le respect des orientations d'aménagement du PLU.

L'objectif est ici, d'offrir à proximité du littoral, des parcelles proposant une qualité de vie liée à l'environnement immédiat.