

**DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE**  
**COMMUNE DE SAINT JEAN DE MONTS**

**Lotissement "Le Clos du Bateau V3"**

**Chemin du Champ de Bataille**

**CX n°21p**

**MAITRE D'OUVRAGE :**



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

**GÉOMETRE :**



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

**GÉOMÈTRE - EXPERT**  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

**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:**  
**22115 - Plans PA**

Indice	Date	Modifications / Observations
A	17/03/2023	Dépôt du dossier de Permis d'Aménager

## **ARTICLE 1 :** **PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL ET DE SES ABORDS**

### **1.1 Situation géographique**

Le terrain objet de la présente demande de permis d'aménager est situé sur la commune de Saint-Jean-De-Monts Chemin du champ de Bataille. Il est cadastré en section CX n°21p.

Le projet est localisé à Orouët à environ 7.5 km au Sud-Est du centre-ville de Saint-Jean-De-Monts en direction de Saint-Hilaire-De-Riez.

### **1.2 Urbanisme**

Le périmètre du lotissement porte sur une partie de l'unité foncière pour une surface réelle arpentée de 6 709 m<sup>2</sup>.

*La(les) contenance(s) cadastrale(s) indiquée(s) dans le formulaire peuvent être différentes de la superficie réelle de la(des) parcelle(s) du fait que les limites et surfaces cadastrales n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais fiscal, servant essentiellement au calcul de l'impôt.*

Les règles d'urbanisme et d'environnement opposables au projet sont :

- Zone UC3 du PLU de la Commune de Saint-Jean-De-Monts
- OAP Monastir

### **1.3 Description des limites et abords**

Les abords et limites du projet sont caractérisés par la présence de :

- Au Nord-Est, limite bornée récemment sans élément visuels matérialisant cette limite.
- Au Sud-Est, l'opération est délimitée par un talus mitoyen.
- Au Sud-Ouest, la limite est définie suivant une clôture grillagée avec poteaux béton.
- Au Nord-Ouest, un bâtiment et une clôture grillagée avec poteaux béton délimite le projet.
- Au Sud, un étang conservé par le propriétaire.

La parcelle est grevée d'une servitude réelle et perpétuelle constituant un droit de passage à tous exercices acté le 10/11/2000. L'assiette de cette servitude se situe le long de la parcelle CX n°19 au profit de la parcelle CX n°20 jusqu'à rejoindre le Chemin du Champ de Bataille.

## **1.4 Constructions**

Actuellement il n'existe pas de constructions dans l'emprise de la propriété.

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

Le projet vient d'ailleurs compléter l'urbanisation de ce secteur en densifiant moyennement les constructions puisque le projet est situé en zone Uc3 au Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

## **1.5 Végétation et topographie**

Le terrain est actuellement légèrement boisé. Il ne présente pas de pente particulière.

L'altimétrie du projet est située entre 2.10 m et 3.40 m NGF.

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

Une demande d'autorisation de défrichement est déposée en parallèle de ce dossier de permis d'aménager portant sur une superficie de 4966m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 2 : PRÉSENTATION DU PROJET**

Le Permis d'Aménager a pour but la création de :

- 9 lots à usage d'habitation.
- 4 lots d'espaces verts.
- 2 lots voiries.
- 1 lot grevé d'une servitude de passage.
- 1 lot destiné à recevoir un transformateur électrique.

### **2.1 Aménagement prévu pour ce terrain**

Le terrain sera aménagé de façon à suivre la topographie existante. Un nettoyage de surface sera réalisé sur l'emprise du projet.

Les arbres présents sur l'emprise de la voirie seront supprimés et replantés en nombre équivalent sur les espaces verts.

Le talus existant à l'Ouest du projet sera en partie supprimé.

## **2.2 Organisation et composition du projet**

Le lotisseur a choisi d'orienter le projet sur des lots desservis par une voirie en impasse raccordée sur le Chemin du Champ de Bataille.

Tous les lots auront un accès direct sur la nouvelle voie créée.

L'OAP du secteur Monastir prévoit 25 à 35 logements sur 2.4ha correspondant à l'ensemble du secteur soit de 11 à 15 logements par ha. Le projet d'une superficie de 6709m<sup>2</sup> comprenant 9 logements est donc compatible avec cette orientation.

## **2.3 Traitement des voies et espaces collectifs**

La voirie aura une emprise totale de 6 m en section courante et traitée en enrobé noir.

La palette de retournement de 12 m de diamètre assurera la possibilité de faire demi-tour en toute sécurité.

La voie de desserte v2 prévue en attente entre les lots 4 et 5 ne sera pas aménagée dans l'immédiat. Cette zone sera donc préservée en l'état.

Les places de stationnement communes recevront la même finition que la voirie.

Un espace en enrobé sera aménagé à l'entrée du lotissement afin d'assurer la collecte des ordures ménagères.

## **2.4 Accès et stationnements**

5 places de stationnement communes seront aménagées, deux à l'entrée du lotissement et trois le long de la voie avant la palette de retournement.

Les accès aux lots du lotissement se feront exclusivement par l'accès interne du projet.

Les stationnements privés se feront exclusivement sur le terrain d'assiette de chaque lot.

## **2.5 Traitement des aménagements en limite**

Les arbres existants en fond de lots seront maintenus et protégés par une zone non-aedificandi.

## **2.6 Equipement à usage collectif**

Les réseaux d'Eaux Usées, d'Eau Pluviales, d'Adduction d'Eau Potable, d'électricité et de télécommunication seront installés sous chaussée via le Chemin du Champ de Bataille. Chaque lot sera desservi par des antennes et coffrets de branchements individuels.

Un emplacement est réservé à l'entrée du lotissement permettant l'implantation d'un transformateur électrique selon les besoins du concessionnaire du réseau.

La protection incendie du présent lotissement sera assurée par un borne d'incendie existante Chemin du Champ de Bataille.

Le rayon de la palette de retournement ne permettant pas aux camions de répurgation de faire aisément demi-tour, la collecte des ordures ménagères se fera via un espace aménagé à l'entrée du lotissement.