

Dossier : 221312

Commune de SAINT-JEAN-DE-MONTS

Maître d'ouvrage :

LOTIPROMO



Lotissement

"La Pinteraie"

PA 2

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

Septembre 2023

CONCEPTEUR
MAÎTRE D'OEUVRE
GEOMETRES - EXPERTS

Ph. PACAUD Ingénieur ESGT

SIT&A CONSEIL

1, Rue Viau - ZA Atout Sud
44400 REZÉ
Tél : 02 55 59 69 80

email : nantes@siteaconseil.fr



Commune de SAINT-JEAN-DE-MONTS (85)
Lotissement « La Pineraie »

**PA2 – NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET
D'AMENAGEMENT**

PREAMBULE

La présente note a pour objet la présentation d'un dossier de demande d'un permis d'aménager sur la Commune de Saint-Jean-de-Monts.

Le maître d'ouvrage est la SASU LOTIPROMO, 4 square John Bardeen 85300 CHALLANS.

L'auteur du projet, maître d'œuvre est l'équipe pluridisciplinaire formée par :

SIT&A CONSEIL, 140 avenue de Paris – 79000 NIORT, représentée par M. PACAUD Philippe, Géomètre-Expert Ingénieur ESGT.

Madame Pascale UCHAN, 7 rue François Lorioux 79000 BESSINES, Architecte DPLG.

I - ETAT INITIAL DU TERRAIN

L'opération se situe à l'est de du centre-ville de Saint-Jean-de-Monts.

**Vue aérienne avec la
localisation du projet.**



Source : Géoportail

Le terrain à lotir, actuellement boisé est desservi depuis chemin des Fontenelles au sud-Est.
Il est bordé :

- Au Nord par un camping
- Au Sud par des habitations

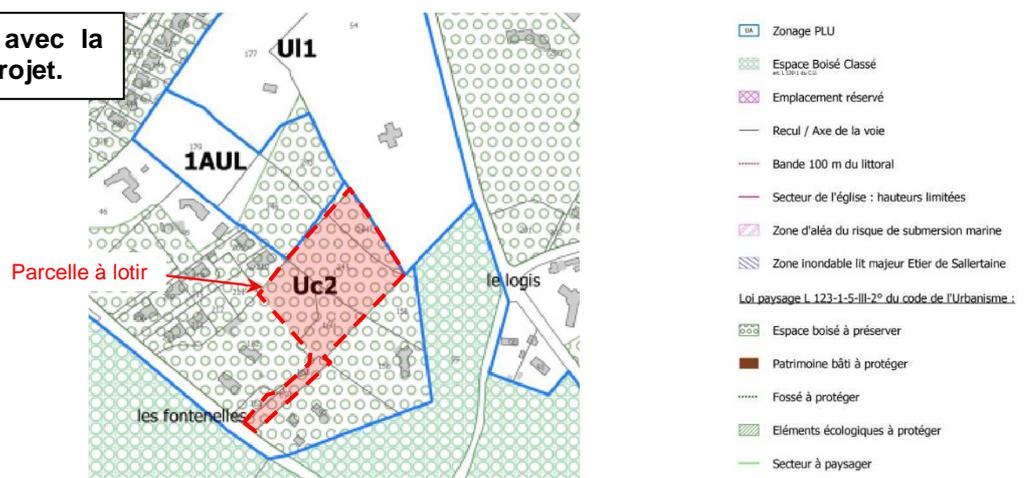
Vue aérienne avec la localisation du projet.



Source : Photographie aérienne – Géoportail

Il est situé en zone Uc2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-JEAN-DE-MONTS

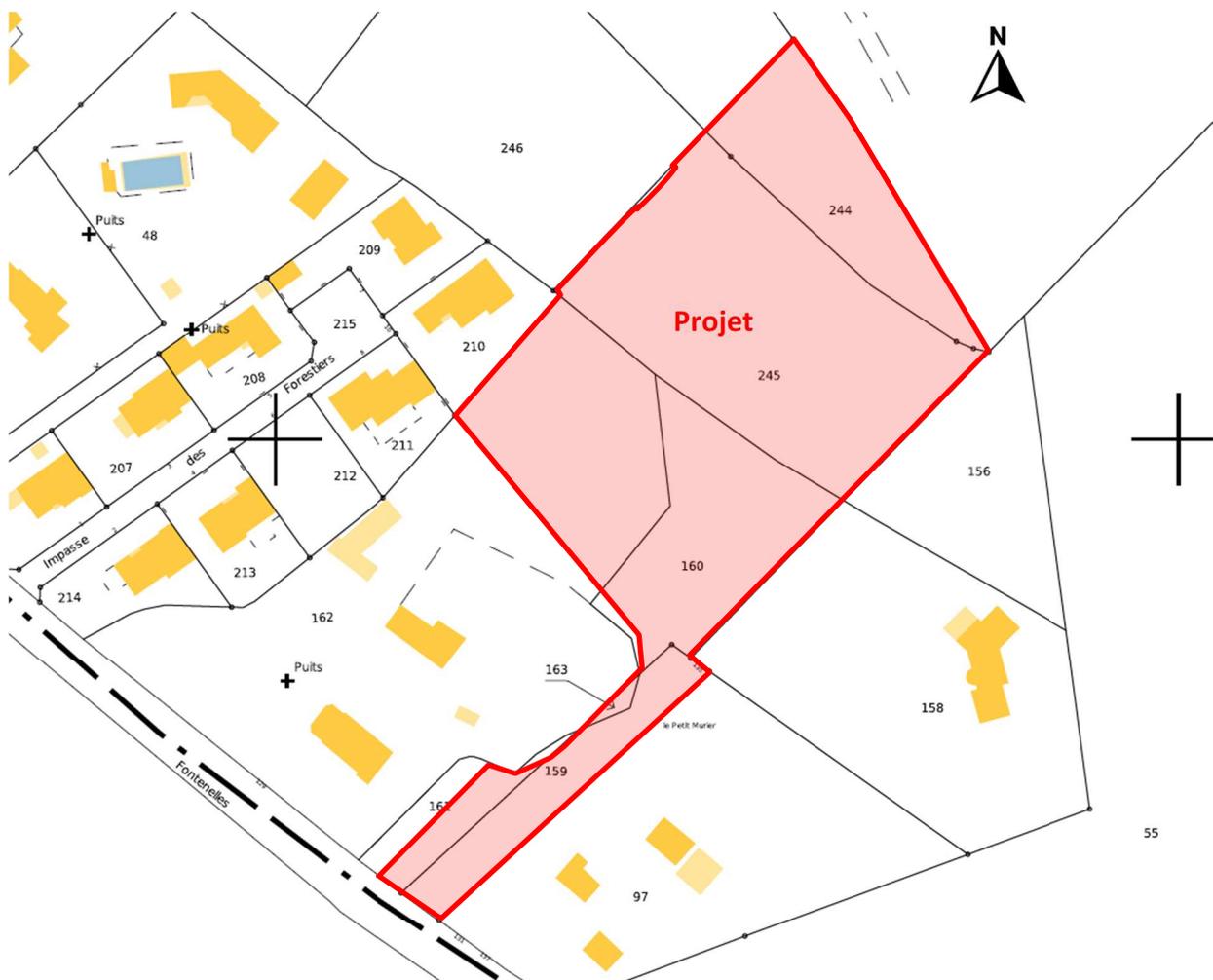
Extrait du PLU avec la localisation du projet.



Superficie totale du terrain

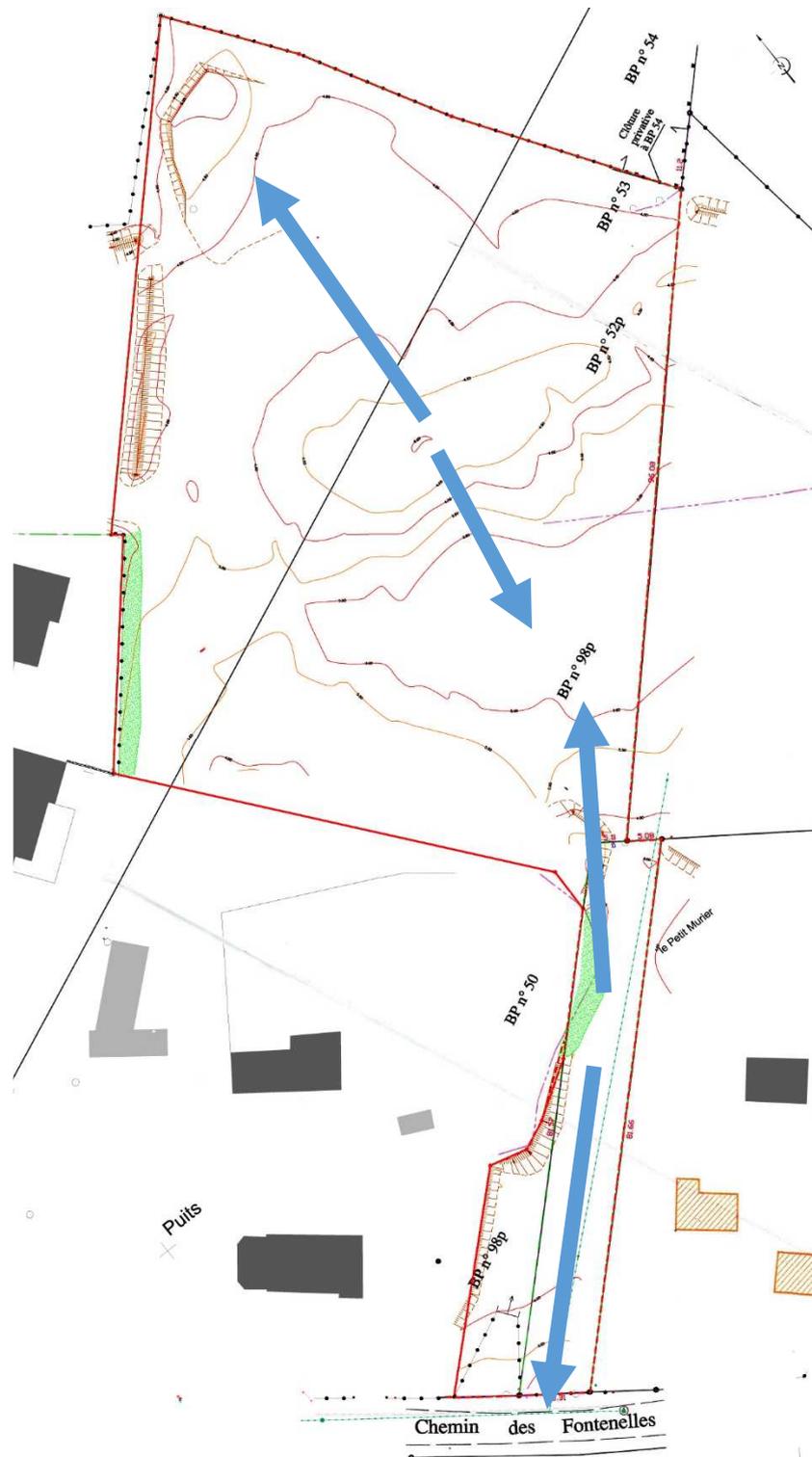
Section cadastre	Numéro cadastral	Contenance cadastrale
BP	159	788m ²
BP	160p	1 585 m ²
BP	161p	341 m ²
BP	162p	1 762 m ²
BP	163	35 m ²
BP	244	1 314 m ²
BP	245p	3 586m ²
TOTAL		9 411 m ²

- Superficie après arpentage : 9 411 m²



Topographie

Le terrain est plat dans son ensemble, avec deux points bas situés à l'extrémité nord de la parcelle BP 244 et au niveau de la parcelle BP 160. La voie d'accès existante est divisée également en deux pentes distinctes : la partie Nord monte vers la parcelle BP 160 et la partie Sud vers le chemin des Fontenelles.



Environnement et paysage (cf. PA6-PA7)

Le site d'étude est majoritairement constitué d'une dune boisée, composée de *Quercus ilex* (Chênes vert) et de *Pinus sp* (Pin).

Certaines portions du site présentent des traces d'aménagements : cheminement, petits cabanons et stockage de bois. Une bande enherbée en limite nord marque la limite avec le camping.

Les arbres présents sur le terrain sont classés en Espace Boisé à Préserver.



Vue depuis le Sud du site d'étude



Limite Nord avec le camping



Cheminement aménagé au sein du site d'étude

La végétation observée est typique des zones dunaires boisées, majoritairement constitués de *Pinus* et *Quercus ilex*.

L'aménagement de la voirie d'accès aux parcelles entraîne le défrichement d'une partie de boisement qui a nécessité la réalisation d'une **demande d'autorisation de défrichement et une demande d'examen au cas par cas dont l'Arrêté de n°n prescription d'Etude d'Impact est joint (cf PA14)**. Des échanges ont eu lieu avec les services d'urbanisme et des espaces verts de la Commune de Saint-Jean-de-Monts, afin de fixer les règles de compensation. Chaque arbre abattu sera compensé sur site.

Le terrain se situe à 15m de la ZNIEFF de type 2 "Forêt, dunes et littoral des Pays de Monts", les sites Natura 2000 Directive Oiseaux FR5212009 Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts et Directive Habitats FR5200653 Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts.

Un diagnostic zone humide a été mené sur le site de l'opération. **Aucune zone humide n'a été identifiée.**

II - PARTIS RETENUS

A – AMENAGEMENT DU TERRAIN

-**Type d'opération** : lotissement à destination mixte résidentielle.

- **Nombre de lots** : Le plan de composition est présenté avec 9 lots.

- **Superficie des lots** :

La superficie des lots varie de 631m² à 793m².

- **Surface de plancher maximum autorisée** : 3 450 m²

La surface de plancher nette affectée à chaque lot figure sur le règlement.

- **Affectation de la surface lotie** :

AFFECTATION DE LA SURFACE LOTIE		en m ²	%
SURFACES COMMUNES	Voirie interne	1 494	16%
	Stationnements	69	0.5%
	Espaces verts	1 241	13.5%
	Total surfaces communes = S1	2 804	30%
Surfaces privatives = S2		6 607	70%
Surface totale du terrain lotiS1 + S2		9 411	100%

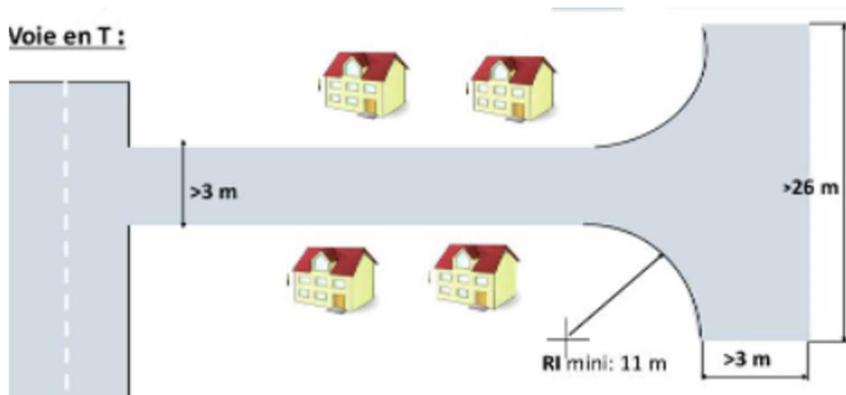
- **Contraintes & conditions techniques**

Voirie :

L'accès au lotissement se fera depuis le chemin des Fontenelles au Sud.

La parcelle BP 159 qui est actuellement a voie d'accès aux parcelles BP 97, 158 et 160 sera réaménagée et prolongée dans les parcelles BP 160, 162 et 245 pour desservir les 9 lots. La portion existante continuera à desservir les parcelles BP 97 et 158 afin de ne pas créer de parcelle enclavée.

Une aire de retournement sera aménagée à l'extrémité nord du lotissement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. Ses dimensions respectent le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du SDIS 85 (Annexe 08-2/2) ainsi que les prescriptions du service de collecte de ordures ménagères de la communauté de Communes (rayon de 9m extérieur).



Revêtements :

La chaussée, les accès et la place de stationnement PMR seront réalisées en enrobé à chaud 120kg/m².
Les stationnements non PMR seront réalisés en zone végétale stabilisée

Réseaux

Les réseaux seront réalisés par l'aménageur dans l'emprise de la voie nouvelle.

Ils seront raccordés aux réseaux existants chemin des Fontnelles.

Assainissement Eaux usées

Tous les terrains seront raccordés gravitairement à un collecteur d'assainissement eaux usées jusqu'au poste de refoulement EU, à créer dans le cadre de l'opération.

Le poste de refoulement sera raccordé au réseau existant chemin des Fontnelles.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales sera assuré à l'intérieur de chaque parcelle.

La rétention des eaux pluviales des emprises communes sera réalisée dans les espaces verts tel qu'indiqué sur le plan altimétrie et eaux pluviales.

Eau potable

Tous les terrains seront raccordés au réseau de distribution d'eau potable.

Une canalisation principale sera construite dans l'emprise de la voie nouvelle et sera raccordée au réseau existant chemin des Fontnelles.

La protection incendie sera assurée par :

Un poteau incendie installé par le lotisseur dans l'emprise des espaces communs.

Electricité

ENEDIS assurera la desserte BTA du lotissement à partir du réseau existant Chemin des Fontnelles.

Téléphone

La desserte de chaque lot sera assurée en souterrain.

Eclairage Public

Le lotissement ne sera pas équipé en éclairage.

Espaces verts

L'intégration paysagère de cet aménagement sera assurée par :

- La conservation des arbres quand cela est possible et la plantation de nouveaux sujets conformément au plan PA4 joint.
- La création d'une trame verte inconstructible en fond de lot, à l'interface avec les terrains boisés existants.
- La création d'espaces engazonnés légèrement en creux aux points bas, permettant d'infiltrer les eaux pluviales.

B – COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET

- Parti proposé :

Cette opération s'intègre dans l'aménagement du secteur avec la création d'une zone non-aedificandi ceinturant les terrains constructibles et en conformité avec le PLU.

- Qualité architecturale

La qualité architecturale du projet est définie par les articles du Règlement et vise à assurer une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le cadre environnant.

C – ORGANISATION ET AMENAGEMENT DES ACCES AU PROJET

Accès : l'accès automobile au lotissement s'établira depuis le chemin des Fontenelles.

Accessibilité PMR : les profils en long et en travers des voies respectent les normes PMR. La voie de desserte du lotissement sera aménagée sans trottoir et sera classé en zone de rencontre.

Stationnement

Le projet propose 5 places de stationnement dans les emprises communes dont une place PMR. Ces places sont matérialisées sur le plan de composition.

D – TRAITEMENT DES PARTIES DU TERRAIN SITUÉES EN LIMITE DU PROJET

La parcelle BP 160 qui est l'actuelle voie de desserte sera plantée d'arbres sur ses deux côtés et une bande non aedificandi ceinturera la totalité du lotissement à l'intérieur des parcelles privatives assurant une continuité par rapport aux boisements environnants.

E – EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF

Un poste de refoulement sera mis en place au nord de la voie d'accès existante.