

Dossier : 221312

Commune de SAINT-JEAN-DE-MONTS

Maître d'ouvrage :

LOTIPROMO



Lotissement

**"La Pinteraie"**

# PA 8 PROGRAMME DES TRAVAUX

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 Pineriaie »**

**PA8 – PROGRAMME DES TRAVAUX**

---

**ARTICLE 1 - ENGAGEMENT GENERAL**

---

Pour assurer la viabilité complète du lotissement, le lotisseur s'engage à exécuter les aménagements et équipements décrits ci-après figurant aux plans de voirie et réseaux divers et comportant des prévisions arrêtées en accord avec les services concessionnaires.

Le lotisseur s'engage, pour la mise en oeuvre de ces aménagements et équipements, à respecter tous les alignements et nivellements prescrits. Il s'engage également à effectuer tous les raccordements aux différents réseaux publics existants sous le contrôle des services compétents qui pourront, le cas échéant et pour des raisons d'ordre technique, imposer des obligations supplémentaires.

Les travaux de finitions décrits à l'article 17 du présent programme des travaux pourront être différés. Si tel est le cas, une demande de permis modificatif sera déposée auprès des services compétents pour demander le différé des travaux de finitions. Ces travaux potentiellement différés seront à réaliser par le Lotisseur selon l'avancement des constructions et avant l'expiration du délai de validité de l'arrêté autorisant le lotissement.

---

**ARTICLE 2 - CESSION DE TERRAIN A LA COLLECTIVITE**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE 3 - VOIRIE**

---

L'accès au lotissement se fera depuis le chemin des Fontenelles. Une voie en sens double sens permettra la desserte des lots 1 à 9. Cette voie en impasse sera aménagée à son extrémité par une placette qui permettra de ressortir du lotissement et également le retournement des véhicules pompiers ou des camions pour le ramassage des déchets.

**3.1 Mouvements de terre**

Les matériaux décapés non utilisés seront évacués en décharge de l'entreprise. Les déblais qui pourront être réemployés seront stockés sur le terrain. Les excédents éventuels des produits de terrassements seront évacués en décharge de l'entreprise.

**3.2 Constitutions des voies nouvelles**

**3.2.1 Chaussée**

La chaussée de la voie sera réalisée comme suit :

- Un feutre géotextile de Classe 6 ou similaire suivant la nature du sous-sol.
- Une couche de fondation en matériaux GNT 0/60 -25 cm d'épaisseur (fond de forme) après compactage.
- Une couche de fondation en matériaux GNTA 0/31.5 sur 30cm d'épaisseur après compactage.

- Une couche de fondation en matériaux GNTA 0/31.5 sur 5cm d'épaisseur (reprofilage) après compactage.
- Une couche de matériaux dioritique 10/14 servant de cloutage et imprégné d'une émulsion de bitume dosée à 1,5 kg et 5 litres de gravillons 4/6,3 par mètre carré.
- Une couche d'enrobé à chaud 150 kg/m<sup>2</sup>, BBSG en 0/10 de granulométrie pour la voie.

Il est prévu une surface de roulement à une pente en travers d'environ 2% amenant les eaux de ruissellement vers les espaces verts aménagés en noues.

Pour préserver le caractère des sentiers du front de mer du site, aucune bordure avec vue ne sera réalisée.

Au niveau de la voie d'accès existante réaménagée, la chaussée sera réalisée en enrobé sur une largeur de 5m et en mélange terre-pierre (à l'identique des places de stationnement) sur une largeur de 1m afin de limiter l'imperméabilisation du sol.

### **3.2.2 Places de stationnements PMR et accès**

La places de stationnement PMR pour véhicules légers et les accès aux lots seront réalisées comme suit :

- Un feutre géotextile de Classe 6 ou similaire suivant la nature du sous-sol.
- 
- Une couche de fondation en matériaux GNTA 0/31.5 sur 30cm d'épaisseur après compactage.
- Une couche de fondation en matériaux GNTA 0/31.5 sur 5cm d'épaisseur (reprofilage) après compactage.
- Une couche de matériaux dioritique 10/14 servant de cloutage et imprégné d'une émulsion de bitume dosée à 1,5 kg et 5 litres de gravillons 4/6,3 par mètre carré.
- Une couche d'enrobé à chaud 120 kg/m<sup>2</sup>, BBSG en 0/6 de granulométrie pour la voie.

Les épaisseurs des matériaux préconisées ci-dessus pourront être modifiées en fonction de la tenue du fond de forme des voies et de la saison des travaux ou après les études géotechniques.

En tout état de cause les plateformes des voiries seront réceptionnées selon les critères LCPC/SETRA = EV2 > ou = 50 MPa. Rapport de compactage K < ou = 2 - Coefficient de Westergaard > ou = 5 bars/cm.

### **3.2.3 Places de stationnements communes**

Les places de stationnements pour véhicules légers seront réalisées comme suit :

- Un feutre géotextile type B2 et B6 enveloppant la structure drainante
- La structure drainante en Diorite 40/80
- La fondation au mélange déblais du site/Concassé 20/40 sur 30cm d'épaisseur
- L'apport et le réglage de la terre végétale sur 5cm d'épaisseur
- L'ensemencement et la couverture de sablage

Les épaisseurs des matériaux préconisées ci-dessus pourront être modifiées en fonction de la tenue du fond de forme des voies et de la saison des travaux ou après les études géotechniques.

En tout état de cause les plateformes des voiries seront réceptionnées selon les critères LCPC/SETRA = EV2 > ou = 50 MPa. Rapport de compactage K < ou = 2 - Coefficient de Westergaard > ou = 5 bars/cm.

Les entrées des lots dans les parcelles sont à réaliser par chaque acquéreur.

---

## **ARTICLE 4 - – CHEMINEMENT PIETON**

---

Le lotissement sera aménagé en voirie partagée (zone de rencontre).

---

## ARTICLE 5 - ESPACES VERTS

---

Les espaces engazonnés et plantés seront nivelés légèrement en creux de façon à recevoir les eaux de ruissellement de la voie.

Pour l'aménagement des espaces communs, le nombre de sujets abattus est de 29. En compensation, dans les 31 grands sujets seront (chêne vert, Olivier de Bohême, chêne pubescens, chêne pédonculé, Merisier, Erable de Montpellier). Ces arbres seront plantés par le lotisseur dans l'emprise des espaces communs.

Pour les plantations rases des stabilisé fertile, l'habitat sera de type "Dunes grises" et "Pelouses rases arrière-dunaires"

Pour les plantations de noues plantées recevant les eaux pluviales, l'habitat sera de type "Roselières et cariçaias dunaires"

Les plantations restitueront la végétation environnante à partir de l'observation détaillée de la végétation existante. Le maître d'ouvrage choisira des essences adaptées à la nature du sol (exemple : essences hydrophiles près des écoulements pluviaux).

Au moment des plantations, le maître d'ouvrage aura la possibilité de déplacer l'implantation des arbres figurant sur le plan de composition afin d'harmoniser les plantations avec les accès réalisés.

---

## ARTICLE 6 - COFFRETS DE BRANCHEMENT DES RESEAUX ET HABILLAGE

---

Chaque lot sera desservi par un coffret de branchement implanté dans la parcelle en limite de la voirie, l'acquéreur faisant son affaire personnelle de la pose du compteur et du raccordement à sa construction.

Les réseaux existants sur l'emprise du projet devront être repris et éventuellement déposés s'ils entravent la réalisation correcte des prestations de voiries et réseaux divers. Ils seront repris de sorte à assurer le fonctionnement de l'existant. Ces réseaux chemineront avec les réseaux créés pour les besoins du lotissement.

Les réseaux de la parcelle BP 158 seront également repris selon les besoins du projet.

Une servitude de passage pourra être envisagée et intégrée aux statuts de l'ASL.

---

## ARTICLE 7 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

---

Le réseau de distribution sera construit conformément au projet. Le détail des travaux figure au plan des réseaux.

L'alimentation en eau potable du projet de construction de maisons d'habitation se fera depuis la conduite existante sur le chemin des Fontenelles.

Le réseau sera étudié par les services du SYDEV dès l'obtention du permis d'aménager, après réalisation de la demande de raccordement, suivant leur règlement interne en vigueur. Les travaux seront réalisés par le SYDEV

### Branchements

Sont à la charge du SYDEV :

- L'ouverture de la tranchée, la fourniture et pose du réseau, la niche à compteur, la bouche à clé, le fourreau TPC Ø 60 mm bleu sur branchements
- La borne de comptage ou coffret de comptage modèle incongelable agréé par le Service des Eaux.
- Dans la borne ou coffret de comptage, les pièces de raccordement : robinet avant compteur, purge à clapet anti-retour Norme DDAS et le robinet après compteur.

**Sont à charge de l'acquéreur** les travaux réalisés par le Service des Eaux comprenant, la fourniture et pose du compteur.

L'ensemble de ces travaux de desserte en eau potable ainsi que l'établissement des plans de récolement seront réalisés conformément aux prescriptions techniques du Service des Eaux

---

## **ARTICLE 8 - PROTECTION CONTRE L'INCENDIE**

---

La protection incendie sera assurée par :  
Un poteau incendie installé par le lotisseur à l'entrée du lotissement.

---

## **ARTICLE 9 - ASSAINISSEMENT – EAUX USEES**

---

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 Fontenelles.**

Réseau gravitaire et branchements :

Une canalisation de diamètre 200mm sera construite dans la voie nouvelle. Cette conduite sera réalisée en PVC CR16.

Ce réseau sera réalisé conformément au « **Cahier des Prescriptions pour la réalisation des systèmes d'assainissement et d'eaux pluviales des lotissements** » de la commune de Saint Jean de Mont.

Aux emplacements indiqués sur le plan seront mis en place des regards de visite et d'entretien.

Les regards seront des regards en PP ou PEHD Ø1000 avec tampon fonte estampillés « EU »

Un regard PP ou PEHD Ø 1000 positionné sur le réseau existant assurera l'écoulement du refoulement des EU vers le domaine public.

Tous les branchements sont amorcés sous la voie et amenés en limite de chaque lot, en diamètre 125mm PVC CR16. Un regard de branchement à passage direct sera construit en limite de chaque parcelle. Ce regard de contrôle comprendra un tabouret à passage direct avec obturateur sur le té en attente de branchement, un fond à joint élastomère avec une rehausse en PVC de 315 mm de diamètre surmontée d'une tête de tabouret préfabriquée recouverte d'un tampon hydraulique en fonte 450x450mm. Il sera posé un tuyau d'1ml environ du côté privé, obturé par un bouchon.

Chaque acquéreur fera son affaire personnelle à partir de ce regard du raccordement à sa construction.

Un contrôle du réseau par caméra ainsi que l'essai à l'air pour étanchéité seront réalisés par le lotisseur. Un rapport d'inspection télévisé sur l'étanchéité sera fourni au service technique de la Communauté communes Estuaire et Sillon.

Les plans de récolements seront fournis au service technique de la commune de Saint Jean de Mont, à l'issue des travaux par l'entreprise VRD qui réalisera les travaux d'assainissement eaux usées.

### **9.1 Poste de refoulement :**

Le poste est composé selon les prescriptions des services techniques :

Ce poste devra être muni d'une alarme téléphonique reliée au réseau France Télécom ou GSM. Il devra prendre en compte l'ensemble des lots.

Il sera en béton ou polyester et équipé de 2 pompes de type « Flygt ». Il sera équipé d'un report d'alarme et d'une armoire de commande. Il devra être agréé par le service gestionnaire.

#### **Equipements indispensables au poste de refoulement :**

➤ Bâche de pompage étanche comprenant :

- 2 Pompes de relevage avec barres de guidage en inox
- 2 Chaines de relevage des pompes en inox
- 1 sonde radar de sécurisation du fonctionnement
- 1 support sonde + tube de protection
- 1 support régulateur en inox
- 3 régulateurs de niveau dont 1 pour l'alarme

➤ Chambre à vannes comprenant :

- Clapets anti-retours + vannes d'isolement du refoulement de chaque pompe
- Une vidange du refoulement + Vanne d'isolement (de même diamètre que les vannes et canalisations de refoulement)
- Une vanne de vidange de la chambre à vannes vers la bâche
- Boulonnerie inox
- Débitmètre électromagnétique

#### **Appareillage électrique :**

➤ 1 support armoire de commandes électriques en acier galvanisé avec coffre cache

➤ 1 armoire de commandes électriques (coffret polyester 1000\* 800\* 350 SCHNEIDER ou similaire) comprenant :

◇ Sur châssis intérieur :

- 1 interrupteur différentiel 300mA
- 2 contacteurs avec disjoncteur moteur
- 1 relais contre les inversions de phases
- 1 relais de secours
- 1 télérupteur pour la permutation des groupes
- 1 résistance chauffante
- 1 transformateur 230v/24v pour la télécommande
- 1 PC 230volts – protection 10mA
- 1 bornier report défaut (défaut tension, NTH haut, Marche / défaut pompe 1 et marche / défaut pompe 2)
- 1 télétransmetteur SOFREL S 550 GSM avec batterie, chargeur, parafoudre + carte GSM3
- Carte 16 Di sur SOFREL existant + AI

◇ Sur une contre-porte intérieure :

- 1 voyant blanc « Sous-tension »
- 2 voyants rouges « Défaut »
- 2 voyants verts « Marche »
- 2 commutateurs « Auto -Arrêt -Manuel »
- 2 Ampèremètres
- 2 compteurs horaires
- 1 voltmètre avec commutateur de phases
- 1 test lampes

---

## ARTICLE 10 - ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

---

Les eaux pluviales de la voirie seront collectées jusqu'aux espaces perméables et noues plantés  
Les ouvrages sont dimensionnés pour gérer une pluie de fréquence de l'ordre de 30 ans avec avec infiltration

L'Acquéreur assurera dans son lot la collecte des eaux pluviales pour un événement de fréquence trentennale minimum en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature du sous-sol.

---

## ARTICLE 11 - TAMPONS DE VOIRIE

---

### 11.1 Tampons des regards de visite

Les tampons de voirie seront en fonte, articulés, non ventilés, posés sur une dalle béton avec une finition en enrobés sur les 5 derniers cm.

Les tampons de voirie devront être obligatoirement gravés :

- EU : pour les réseaux d'assainissement d'eaux usées
- EP : pour les réseaux d'assainissement d'eaux pluviales

La classe des tampons de voirie est :

- Sous chaussée : D400, catégorie trafic « intense » avec une masse supérieur à 88Kg.
- Espaces verts et cheminements : D400, catégorie trafic « moyen » avec une masse supérieur à 55Kg.

### 11.2 Tampons de boîte de branchement

Les tampons de voirie seront en fonte, non articulés et munis d'une jupe d'une hauteur supérieure à 0,18 m en fonte avec une embase carrée.

Les tampons de voirie devront être obligatoirement gravés :

- EU : pour les réseaux d'assainissement d'eaux usées
- EP : pour les réseaux d'assainissement d'eaux pluviales

La classe des tampons des boites de branchement :

- Sous chaussée : D400, catégorie trafic « intense » avec une masse supérieur à 88Kg.
- Espaces verts et cheminements : D400, catégorie trafic « moyen » avec une masse supérieur à 55Kg.

---

## ARTICLE 12 - ELECTRICITE

---

L'alimentation en électricité basse tension sera assurée, depuis le réseau BT enterré existant chemin des Fontenelles, par un réseau souterrain dans l'esprit du projet établi sur le plan des réseaux. Ce réseau sera étudié par les services ENEDIS dès l'obtention du permis d'aménager, après réalisation de la demande de raccordement, suivant leur règlement interne en vigueur. Les travaux seront réalisés par le SYDEV

Chaque lot sera desservi par un coffret de branchement implanté dans la parcelle en limite de la voirie, l'acquéreur faisant son affaire personnelle de la pose du compteur et du raccordement à sa construction.

Seront également repris les réseaux existants traversant le lotissement, ainsi que ceux de la parcelle BP 158.

---

## ARTICLE 13 - ECLAIRAGE PUBLIC

---

Sans objet

---

## ARTICLE 14 - TELECOMMUNICATIONS

---

Le réseau de télécommunication, y compris la fibre optique, sera composé de tuyaux PVC et de chambres de tirage permettant de desservir l'ensemble des logements du lotissement, aux emplacements indiqués sur le plan des équipements. Ce réseau sera conforme aux normes d'ORANGE. Ce réseau sera à étudier par Solutel dès l'obtention du permis d'aménager, après. Les travaux seront réalisés par le SYDEV.

L'opération sera raccordée sur le réseau de télécommunications existant du le chemin des Fontenelles.

Chaque acquéreur fera son affaire personnelle du raccordement à sa construction depuis la chambre de tirage implantée en limite de son lot, ou du regard d'accès dans sa parcelle.

Seront également repris les réseaux existants traversant le lotissement, ainsi que ceux de la parcelle BP 158.

---

## ARTICLE 15 - REPARTITION DES TRAVAUX PAR PHASES

---

Les travaux de coupe d'arbres et d'arrachage des arbres se feront en dehors de la période d'avril à juin afin d'éviter la période la plus critique pour la faune.

Les travaux de terrassement seront réalisés entre début octobre et fin février afin d'éviter le dérangement et la destruction d'espèces se reproduisant sur le site ou à proximité.

Le lotisseur réalisera la totalité des travaux précédemment décrits en une seule phase.

- Voirie : construction de la fondation de la chaussée et confection des revêtements définitifs.
- Trottoirs et cheminement piéton : construction de la fondation des trottoirs, et des accès et confection des revêtements définitifs.
- Eau potable : pose canalisation principale avec confection des bornes de branchement.
- Télécommunications : pose des chambres de tirage et fourreaux avec confection des regards de branchements.
- Electricité : Pose de la totalité du réseau principal de desserte BT avec pose des coffrets de branchement.
- Assainissement Eaux usées : Pose de la totalité du collecteur principal et du poste de refoulement et confection des regards de branchements.
- Assainissement Eaux pluviales : réalisation des regards et grilles, ainsi que la réalisation des noues d'infiltration et de la tranchée drainante.
- Espaces verts : Modelage des espaces verts avec épandage de la terre végétale et creusement des trous d'arbres. Réalisation des engazonnements et des plantations.

Dans le cas d'une demande de différé des travaux de finitions, une demande de permis d'aménager modificatif sera déposée pour instruction auprès des services compétents.

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

- La réalisation des revêtements définitifs des voies et parkings,
- Les bordures
- Les travaux d'espaces verts

**Le lotisseur**

