



GÉOMÈTRE - EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Hugues CESBRON
GÉOMETRE EXPERT D.P.L.G
10, Place A. KASTLER
Parc Tertiaire 4 - Pôle Activ' Océan
85300 CHALLANS
Tel : 02-51-93-41-79

email : lotissement@cesbrongeometre.fr



Hugues
ESBRON
Géomètre Expert DPLG
N° 5043
CHALLANS-BEAUVOIR
NOIRMOUTIER-ILE D'YEU

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

Lotissement : " Les Bouleaux "

Rue de la croix des verdon
Cadastre : AE n° 887

MAITRE D'OUVRAGE :



SAS BATIPROMO
2, Imp. de la Fougeraie
85300 CHALLANS
02.51.49.28.35.
secretariat@pajotpromotion.fr

ARCHITECTE :



BESLIER-SIMON
150 Chemin de Port-Neuf
85270 NOTRE DAME DE RIEZ
02.51.54.47.47 contact@beslier-simon.fr

MAITRISE D'OEUVRE :



Ameas
l'assistance de vos projets

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

BE ENVIRONNEMENT :

PA 2

ECHELLE : -/---

**Référence:
25534 PA - MR**

NOTICE EXPLICATIVE

Indice	Date	Modifications / Observations
A	08/12/2025	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 Rue de la croix des verdons. Il est cadastré en section AE n° 887.

Le projet est localisé à environ 800 m à l'Ouest du centre-ville de Saint-Jean-de-Monts en direction de Notre-Dame-de-Monts.

1.2 Urbanisme

Le périmètre du lotissement porte sur une partie de l'unité foncière pour une surface réelle arpentée de 2 713 m².

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 Ub2 du PLU de la Commune de Saint-Jean-de-Monts.

1.3 Description des limites et abords

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

- Au Nord, une maison d'habitation, son jardin et son chemin d'accès privatif partiellement délimité par un mur de clôture
- A l'Est, trois terrains à bâtir et le Chemin de la Croix des Verdons délimité par une ancienne clôture faite de poteaux en béton et doublée d'une petite haie vive.
- Au Sud, une maison d'habitation et son jardin d'ornement issu de l'unité foncière d'origine délimité par un bornage existant.
- A l'Ouest, trois propriétés bâties délimitées par des clôtures et des bâtiments en limites.

1.4 Constructions

Le projet s'inscrit en agglomération à proximité du centre-ville et de la forêt domaniale dans un secteur pavillonnaire d'extension immédiate de l'agglomération.

À ce jour, il n'existe aucune construction dans l'emprise du projet.

1.5 Végétation et topographie

Le terrain est actuellement un terrain vague qui ne présente pas de pente particulière.

L'altimétrie du projet est située entre 3.5 m et 4 m NGF.

Une haie composée d'arbustes et de quelques arbres est présente le long de la voie.

Un talus planté de cupressus est présent en travers du projet. Quelques arbres isolés sont également existants dans l'emprise du projet.

Le projet intègre également un ancien point d'eau qui était utilisé comme abreuvoir pour les animaux.

ARTICLE 2 : PRÉSENTATION DU PROJET

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

- 6 lots à usage d'habitation.
- 1 lot voirie

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 existants seront préservés et maintenus dans la mesure du possible.
Le talus traversant sera arasé et dessouché.

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 la Rue de la Croix des Verdon.

2.3 Traitement des voies et espaces collectifs

La voirie aura une emprise totale de 5 m en double pente vers un caniveau excentré. La chaussée sera de 5 m en enrobé noir.

La palette de retournement de 15 m de diamètre assurera la possibilité de faire demi-tour en toute sécurité.

Les places de stationnement 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

Trois places de stationnement communes seront aménagées le long de la voirie du lotissement.

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

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

2.5 Traitement des aménagements en limite

Le projet ne nécessite pas d'aménagement particulier en périphérie.

Les arbres et arbustes existants seront conservés dans la mesure du possible suivant l'implantation des futures constructions.

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 la Rue de la Croix des Verdons. Chaque lot sera desservi par des antennes et coffrets de branchements individuels.

La protection incendie du présent lotissement sera assurée par la borne d'incendie existante située 125 Rue du Général De Gaulle au droit de la parcelle AE n°506.

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