



Saint Jean de Monts
«la forêt habitée»
Vendée


DIAGNOSTIC
L19.851



SOMMAIRE

1 - SITUATION  p 3

2 - TERRITOIRE  p 3

3 - SITES  p 4

4 - SYNTHÈSE des ENJEUX  p 6

5 - PREMIERES INTENTIONS de PROJET  p 9

ANNEXES

-  Systèmes d'aménagement du quartier
-  Catalogue des typologies d'habitats environnantes

1 - SITUATION

SITUATION PAYSAGÈRE DU PROJET

Le site de projet s'inscrit dans un secteur marqué par un réseau de dune fixée par la végétation. En effet, à plus grande échelle, la forêt domaniale s'étire sur le littoral et vient constituer une continuité écologique certaine sur ce territoire. De plus, d'un point de vue technique, la fixation de ces dunes instaurée au début du 19^{ème} permet la protection de l'arrière pays. La singularité du paysage, entre **océan**, **dunes** et **marais** induit sur ce secteur un intérêt touristique très fort.

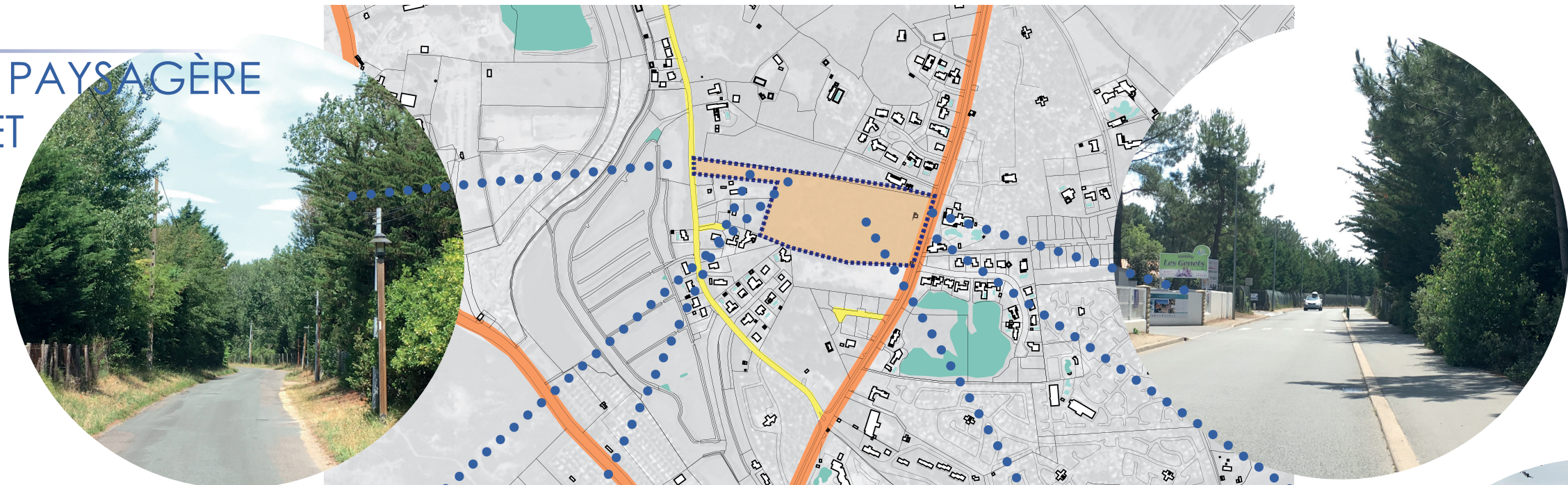
Le site en question s'insère dans une certaine continuité de ce massif dunaire au plus proche d'un espace de marais.

L'identité du projet repose sur une identification de ces facteurs et de fait, un projet au plus proche de ces valeurs.



3 - SITES

SITUATION PAYSAGÈRE
DU PROJET



ANALYSE DES ÉQUIPEMENTS



- Habitat collectif
- Habitat individuel/lots libres
- Habitat léger de loisirs
- Services et commerces

4 - SYNTHÈSE des ENJEUX

OBJECTIFS PLU/SCOT/OAP

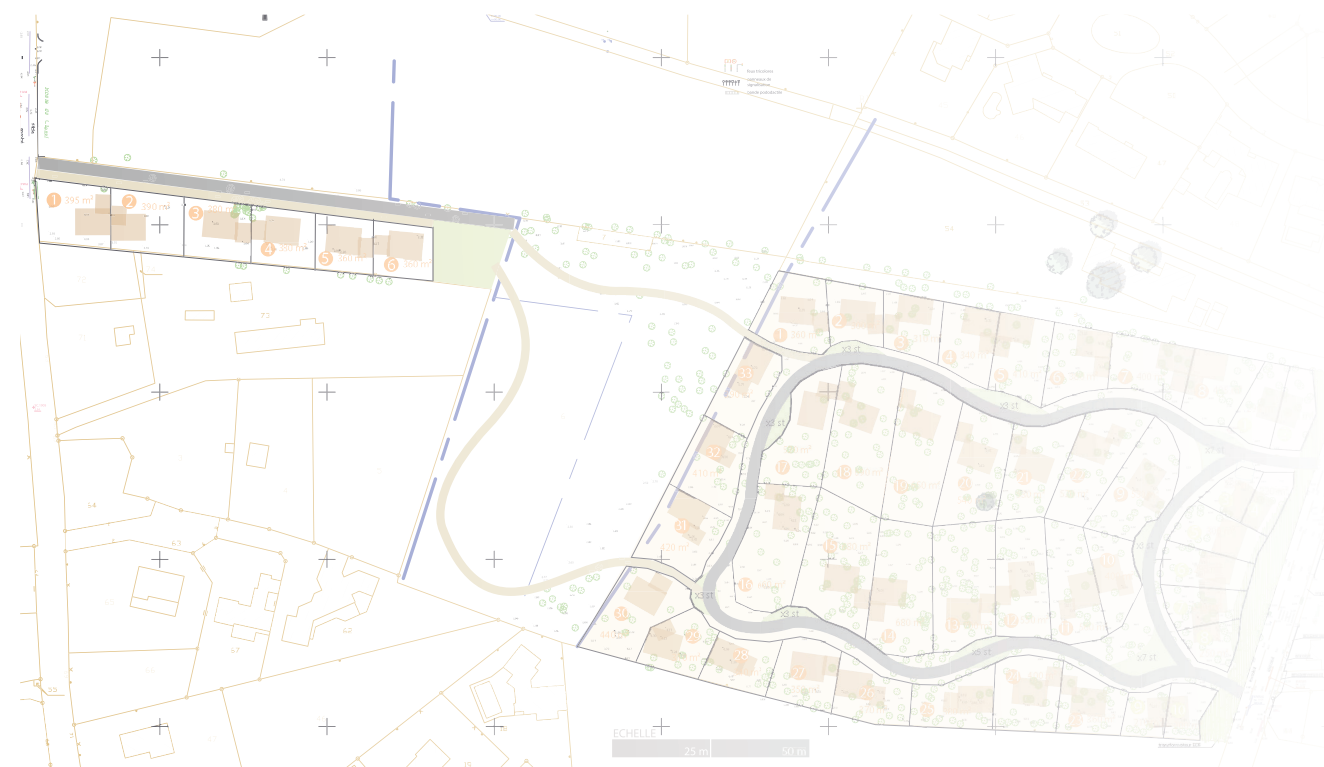
- ◆ Surface parcelle 34 369 m²
- ◆ **25 log/hect.** sur l'ensemble de la commune
- ◆ **30 %** de surface bâti sur parcelle
- ◆ **Stationnements** 1 par parcelle + 0,5 en extérieur
- ◆ **20%** de logements sociaux
- ◆ Clôtures pleines strictement interdites

OBJECTIFS DU PROJET

- ◆ Limiter les surfaces imperméabilisées (bouclage en sens unique).
- ◆ Conserver la forêt dunaire et appliquer la logique d'une forêt habitée.
- ◆ Conserver les modelés du massif dunaire et de ce fait le plus d'arbres possibles.
- ◆ Grouper les parkings par station.
- ◆ Favoriser l'habitat du promontoire pour donner à voir la forêt et la visibilité des îlots dunaires habités
- ◆ Adopter l'état actuel du site comme le plus décisionnaire possible sur le dessin du projet.

BILAN des SURFACES

- ◆ **Surface parcelle totale : 34369 m² (hors et CV7 et 8)**
- ◆ **Surface constructible 26125 m²**
- ◆ **Zone N : 8 244 m²**
- ◆ **OAP à vérifier - 41 logements ?**

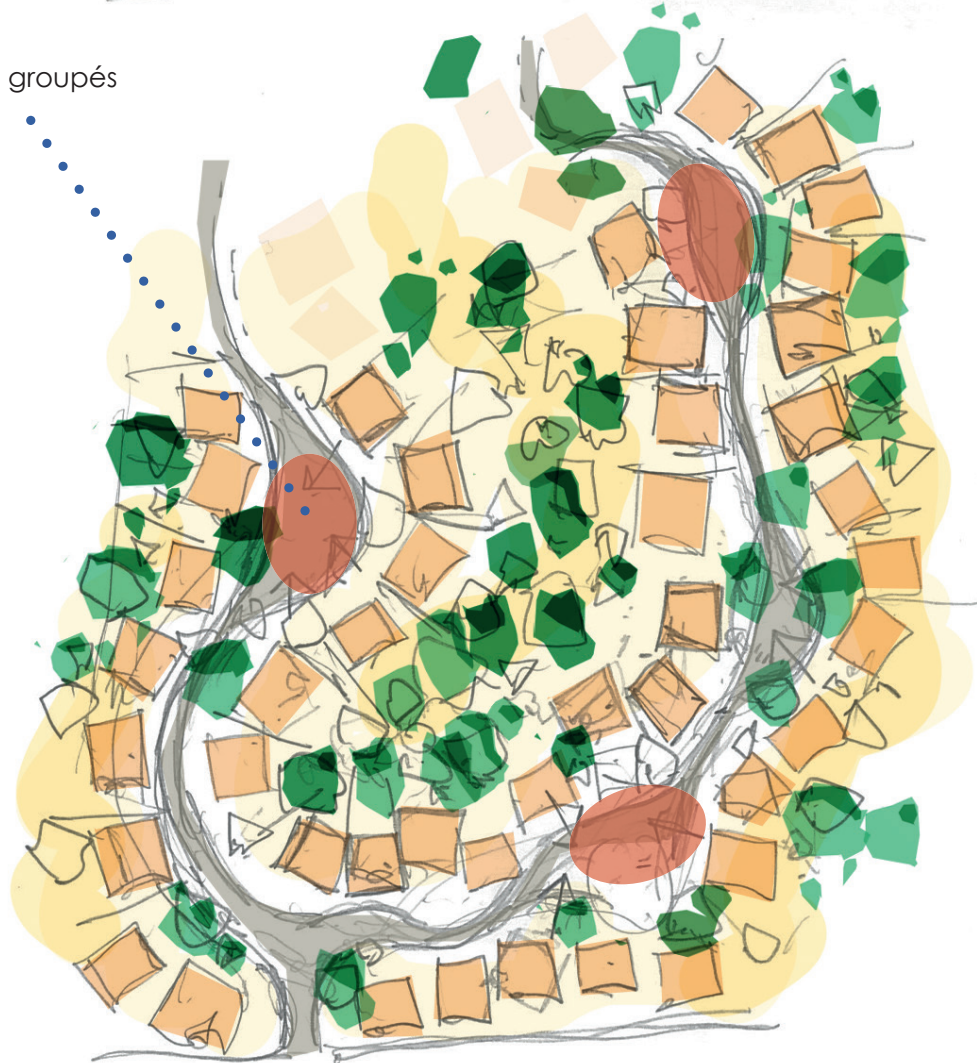


BILAN FAISA GEOUEST

- ◆ 2 PA (PA1 et PA2)
- ◆ **26125 m²** constructibles
- ◆ PA1 **3 320 m²** et PA2 **22 805 m²**
- ◆ Lots Libres : **49 sur l'ensemble 6 et 43 lots**
- ◆ Logements sociaux : **10**
- ◆ Zone N : **8 244 m²**

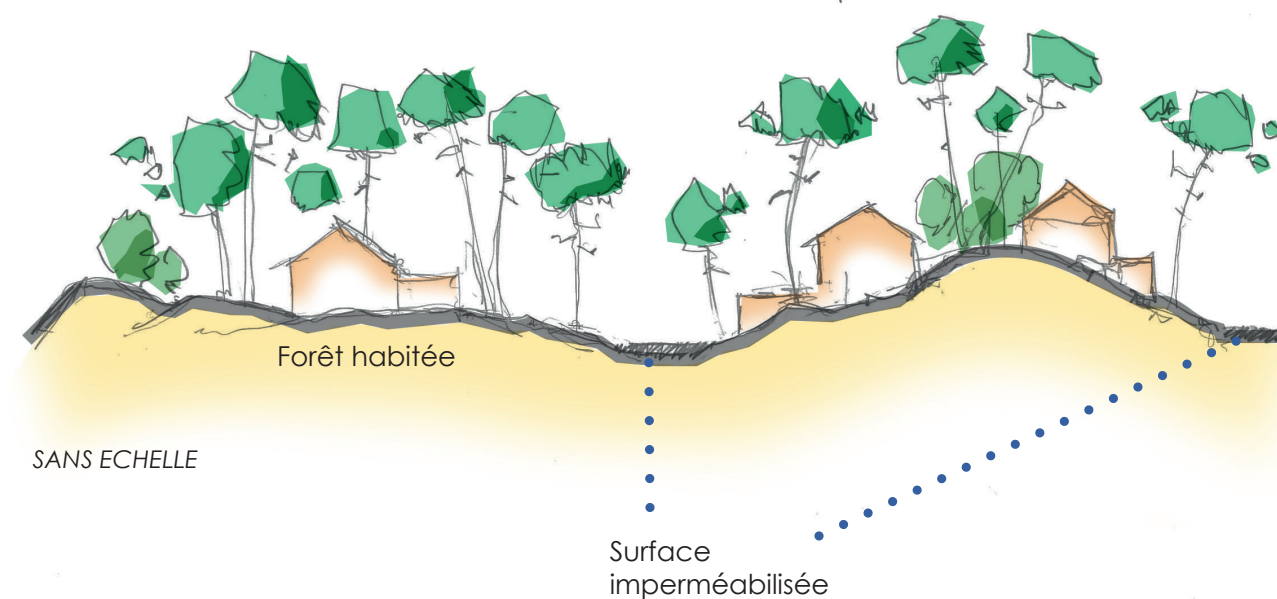
Schema de Principe

Parkings groupés



SANS ECHELLE

COUPE de Principe



SANS ECHELLE

Les surfaces imperméabilisées se voudront minimales. L'habitat sera, dans la mesure du possible, en position de promontoire. La diversité de la topographie additionnée à la qualité du patrimoine arboré seront des atouts clefs et indispensables pour proposer un quartier original et le plus en phase possible avec le paysage existant.

Les premières intuitions du projet viennent s'appuyer sur le massif dunaire existant et la logique d'implantation que celui-ci peut conférer au quartier. «Habiter» un massif dunaire est l'objectif premier ici. La conservation des arbres et la structure dunaire permettront de générer des espaces plus organiques au plus proche de l'existant.

ESQUISSE 2

SAINT JEAN DE MONTS
 AVENUE des EPINES
Esquisse d'aménagement
 «La forêt habitée»

Echelle 1/1 000 ème
Date 15/07/19
REF L18.851



La superficie des lots est donnée à titre indicatif. Elle ne sera définitive qu'après réalisation bornage contradictoire, relevé topographique, diagnostic hydraulique et zone humide

BILAN

Emprise estimée du projet

PA1

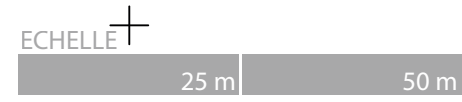
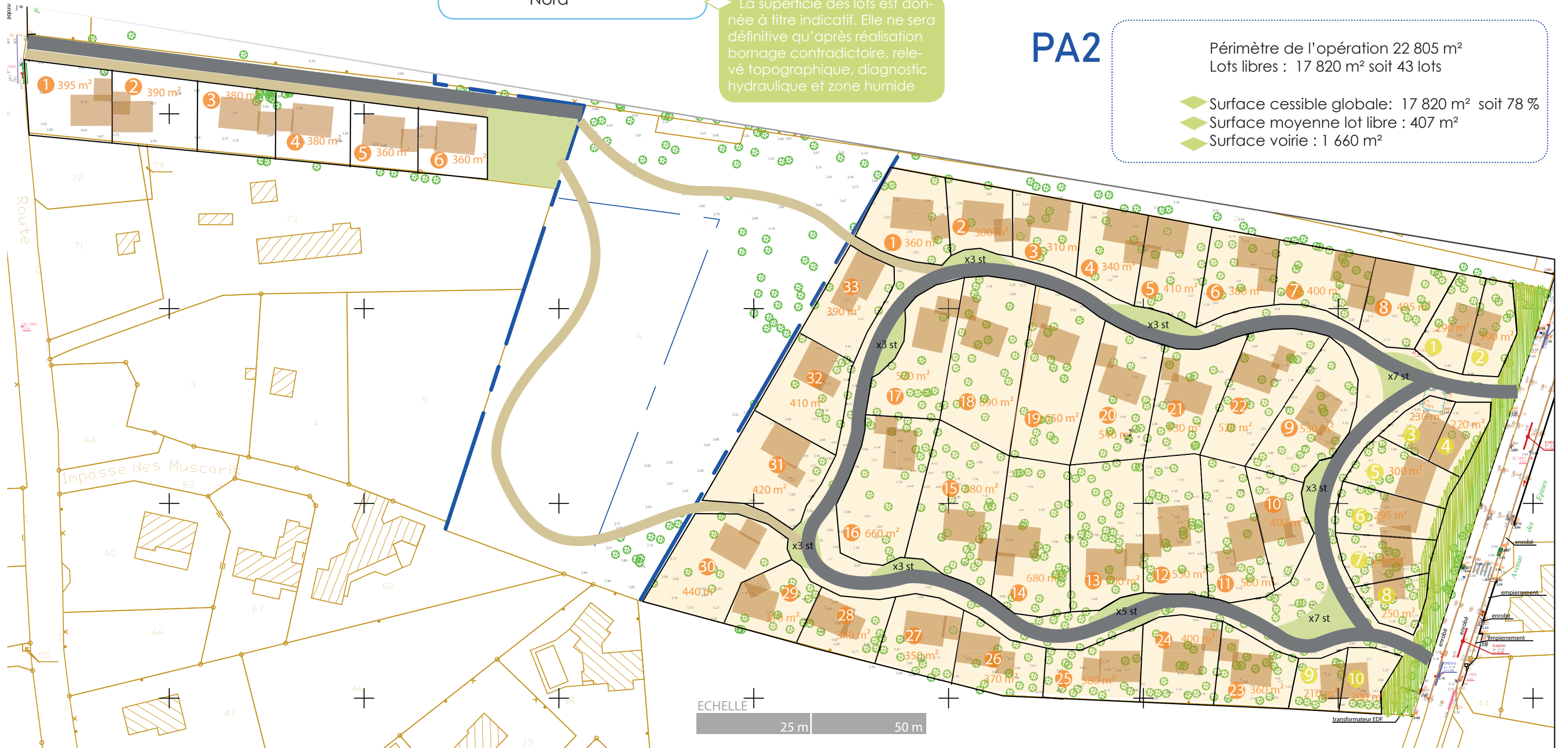
Périmètre de l'opération 3 320 m²
 Lots libres : 2 265 m² soit 6 lots

- ◆ Surface cessible globale: 2 265 m² soit 68 %
- ◆ Surface moyenne lot libre : 378 m²
- ◆ Surface voirie : 500 m²

PA2

Périmètre de l'opération 22 805 m²
 Lots libres : 17 820 m² soit 43 lots

- ◆ Surface cessible globale: 17 820 m² soit 78 %
- ◆ Surface moyenne lot libre : 407 m²
- ◆ Surface voirie : 1 660 m²





Vue d'ambiance - La forêt habitée

RÉFÉRENCES DE PROJETS

Rue des forestières
CARCANS

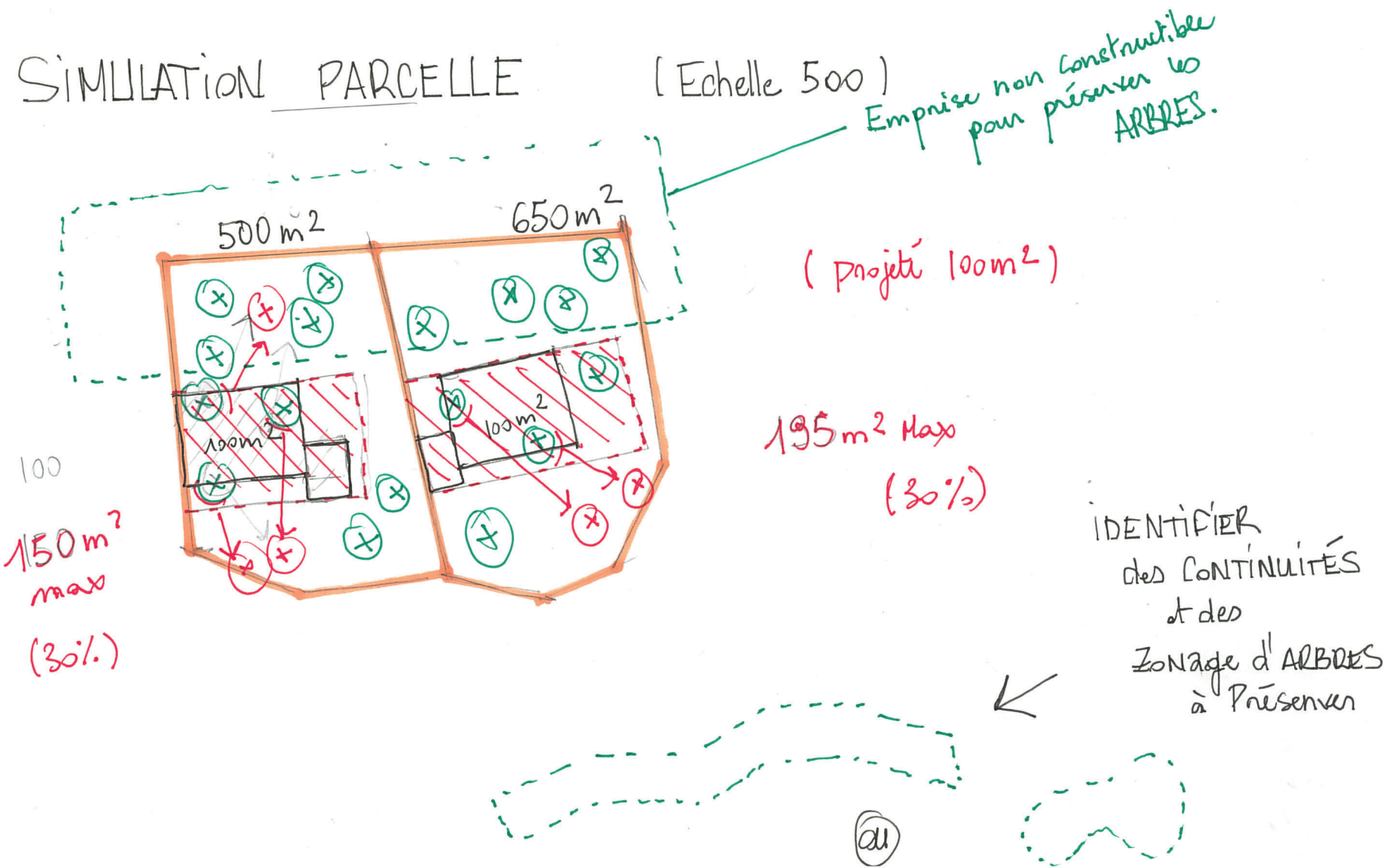


Orthophoto-Géoportail

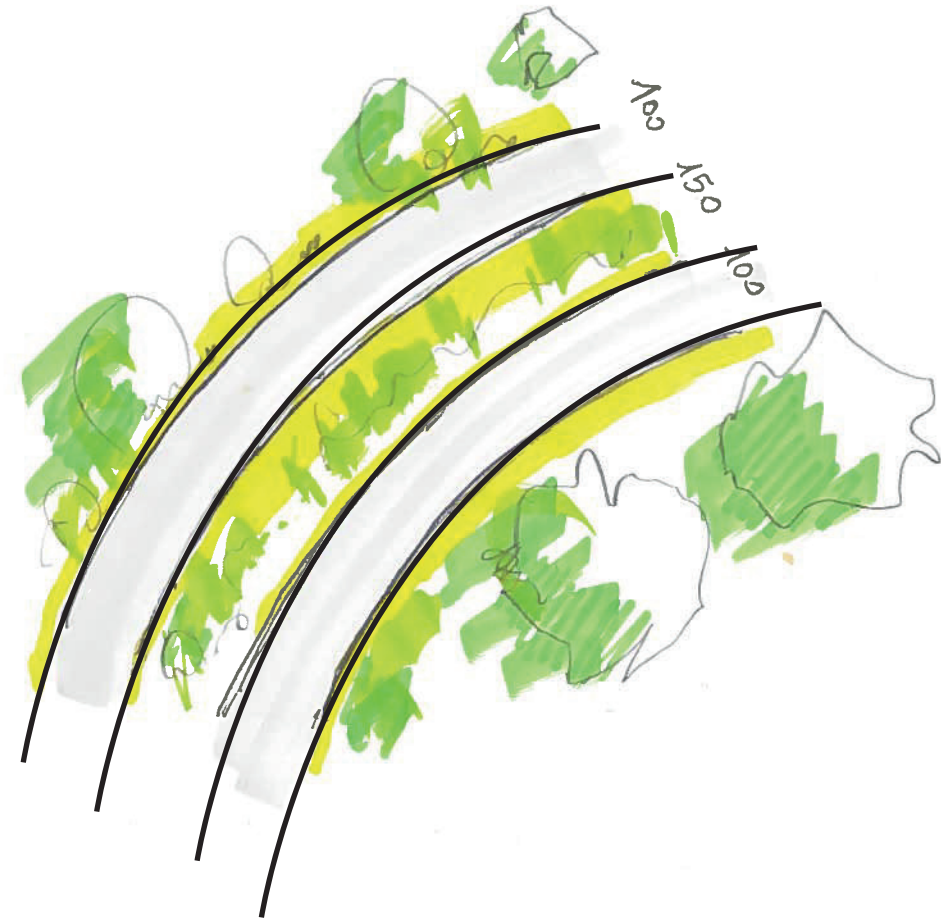
Résidence of Daisen
JAPON



◆ Systèmes d'aménagement du quartier.



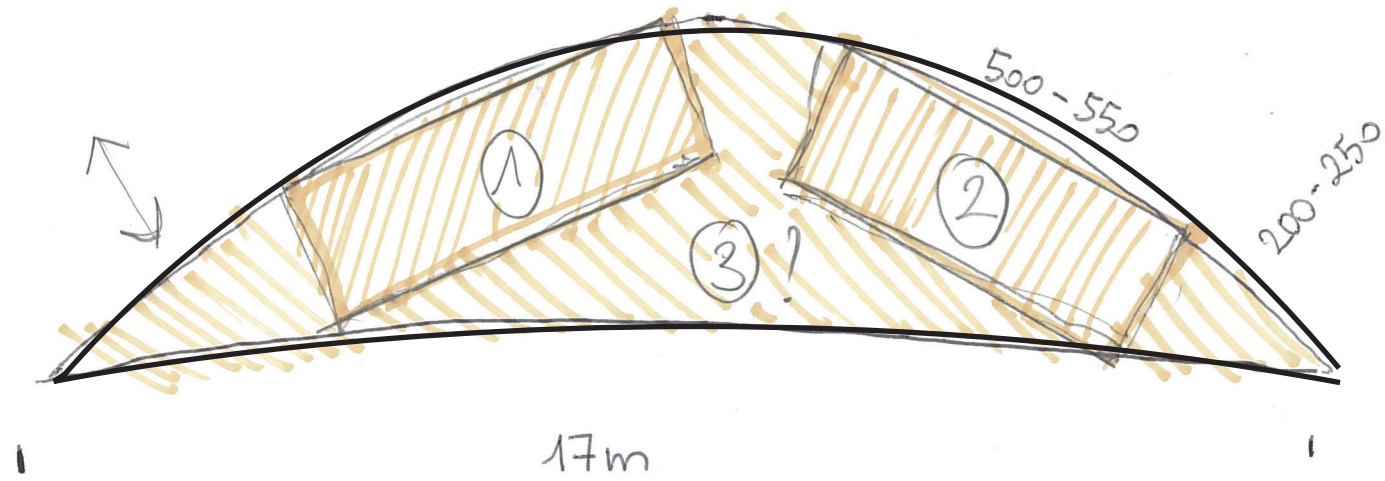
◆ Systèmes d'aménagement du quartier.



STATIONNEMENTS

"informels"

Echelle 1000



ANNEXES

Catalogue des typologies d'habitats environnantes



R+3-4 collectifs - «Les Marines»



R+1 mitoyens /St Jean-de-Monts



Plain pieds - Rue privée/ avenue des épines.