

PA 2 – NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

SOMMAIRE

I – PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS **ELEMENTS D'ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE**

- I-A - LE CONTEXTE LOCAL
- I-B - LE SITE DANS LE PLU
- I-C - CONTEXTE PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL
- I-D - LE TISSU BATI ENVIRONNANT
- I-E - LES ENJEUX D'AMENAGEMENT

II – LE PARTI D'AMENAGEMENT

II – 1 PRESENTATION

- II – 1A - AMENAGEMENT PROJETE
- II – 1B - ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMENAGEMENTS

II – 2 PLAN DE COMPOSITION

- II – 2A - VOIES ET ESPACES COLLECTIFS
- II – 2B - ACCES AU FUTUR QUARTIER ET STATIONNEMENT
- II – 2C - LES LIMITES DE TERRAIN
- II – 2D - LES ESPACES A USAGE COLLECTIF

I – PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS **ELEMENTS D'ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE**

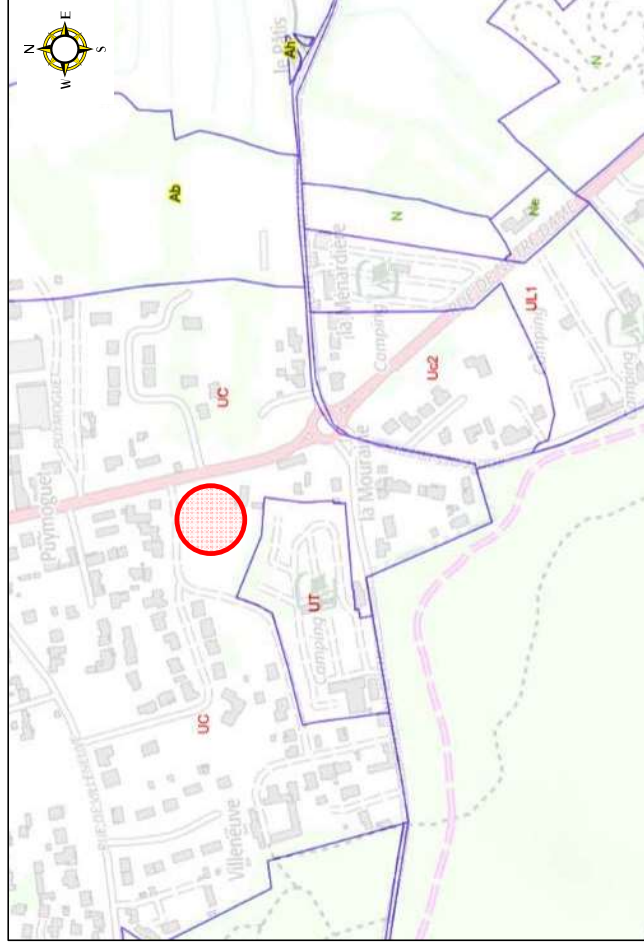
I-A - LE CONTEXTE LOCAL

Le lotissement « La Maison Rouge » s'attache à répondre aux besoins de logements pour la population permanente ou saisonnière au sein de la cité balnéaire. Elle renforce ainsi le tissu urbain de l'agglomération par le développement de l'habitat dans une « dent creuse » disponible aux abords du bourg de Notre-Dame-de-Monts.

La capacité d'accueil de l'opération est de l'ordre de 6 logements.



I-B - LE SITE DANS LE PLU



Source : Extrait du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Notre-Dame-de-Monts

Le terrain d'assiette du projet se situe sur la **zone UC** telle que définie au Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable sur la commune de Notre-Dame-de-Monts.

L'urbanisation de ce secteur rétro-littoral à **caractère d'habitat dense** correspond à la volonté d'utiliser les « dents creuses » pour conforter le développement du bourg. L'aménagement de ce lotissement devra s'intégrer à ce tissu urbain « compact ».

Le projet objet de la présente demande de Permis d'Aménager est envisagé sur la parcelle AM 294p pour une contenance d'environ 3447 m².

L'aménagement du lotissement « La Maison Rouge » prévoit en particulier :

- **Un seul accès véhicule** au futur quartier par la Rue de Saint Jean;

I-C - CONTEXTE PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

Le terrain a une faible pente orientée du Nord-Est vers le Sud-Ouest.

Le site constitue une « dent creuse » intégrée dans un secteur fortement urbanisé. Le terrain est vierge de toute construction et de toute végétation importante.



Le site est desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation :

- Les eaux usées pourront se raccorder aux réseaux collectifs existants sur la Rue de Saint Jean.
- Les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers des grilles reliées entre elles par des drains de répartitions.
- L'eau potable et les réseaux divers existent sur la Rue de Saint Jean.

I-D - LE TISSU BATI ENVIRONNANT

L'opération est comprise dans un îlot délimité par des typologies de bâtis variées qui témoignent de la volonté d'accueil de résidents permanents (maison individuelle) et saisonniers (résidence de vacances privée).



- *En rive Est de l'aire d'étude :*
Le site est bordé le long de la Rue de Saint Jean par un tissu pavillonnaire constitué de constructions à vocation résidentielle.



- *En rive Sud de l'opération :*
Le site est bordé de plusieurs campings, qui abritent une population de résidents saisonniers

I-E - LES ENJEUX D'AMENAGEMENT

Le projet doit venir compléter l'urbanisation du quartier dans la logique globale de développement du secteur en assurant **une intégration harmonieuse par rapport au tissu résidentiel existant**.

Le plan de composition doit appuyer ses orientations sur les éléments naturels et également prendre en compte les règles d'urbanisme en vigueur sur le secteur et la densification de l'habitat en place.

Seront ainsi mis en œuvre :

- La création de **places de stationnement en commun**;
- L'aménagement d'une **aire de dépôt des containers d'ordures ménagères** à l'entrée de l'opération afin de gérer la réputation de manière optimale et répondre ainsi à l'article UC 4.4 du PLU de la Commune



II – LE PARTI D'AMENAGEMENT

II-1 PRESENTATION

Selon les dispositions du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 Mars 2014, modifié le 7 avril 2015 puis le 10 septembre 2019, opposable sur la commune de Notre-Dame-de-Monts, les terrains compris dans le périmètre opérationnel du présent Permis d'Aménager sont classés en zone UC. La zone UC est une zone d'habitation constituant le secteur périphérique à faible densité de construction.

Le lotissement « La Maison Rouge » constitue une opportunité d'urbanisation d'une dent creuse rétro-littorale

Le site est vierge de toute construction.

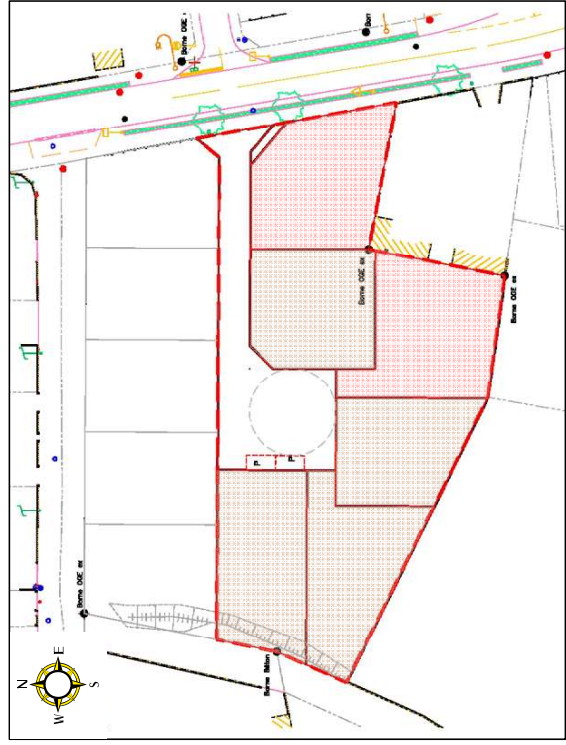
II – 1A - AMENAGEMENT PROJETE

Dans le respect des règles du PLU opposable, le projet comprend la création de 6 lots libres de constructeurs, d'une superficie moyenne de 475 m².

Un **accès unique** entrée / sortie est prévu depuis la Rue de Saint Jean. A partir de ce point, la desserte irrigue le futur quartier grâce à **une voie en impasse** aménagée en placette à son extrémité.

La **topographie naturelle du site sera préservée**.

PROGRAMME DE LOGEMENTS



II – 1B - ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMENAGEMENTS

Le projet s'inscrit dans une dent creuse du tissu résidentiel rétro-littoral.

Le parti d'aménagement proposé **prend appui sur la trame dense de l'urbanisation existante et une orientation des parcelles en continuité avec la morphologie de celles en place de part et d'autre du site**. Cette orientation est en majorité Nord / Sud.

- *L'architecture : adaptation des futures constructions aux caractéristiques du site*

L'environnement bâti du projet se caractérise par un habitat de type résidentiel : les règles d'implantation des futures constructions sont données par le PLU qui recherche l'intégration aux avoisinants.

Les futures constructions devront se conformer à la législation en vigueur.

L'orientation générale du parcellaire encourage **le recours à l'énergie solaire pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments. En tous les cas, elle favorise les apports solaires passifs**. L'optimisation de l'orientation des pièces de vie au regard de l'ensoleillement des parcelles guidera l'implantation des futurs logements.

Le plan de règlement graphique impose :

- Le positionnement d'un **parking non clos** dit « du midi » prévu pour le stationnement de 2 véhicules sur tous les lots.

II – 2 PLAN DE COMPOSITION

II – 2A - VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

- *Desserte du site :*

Le tracé de la voie de desserte et son traitement tiennent compte des fonctions en présence sur l'espace public et de **l'identité à donner au futur quartier**, ceci en cohérence avec le tissu urbain en place :

- L'orientation générale de la voie respecte l'orientation générale des voies alentours,
- La voirie est traitée selon le mode « espace partagé ». L'ensemble est en enrobé. Le tracé et le profil adoptés réduisent la place accordée à l'automobile pour favoriser une circulation apaisée,

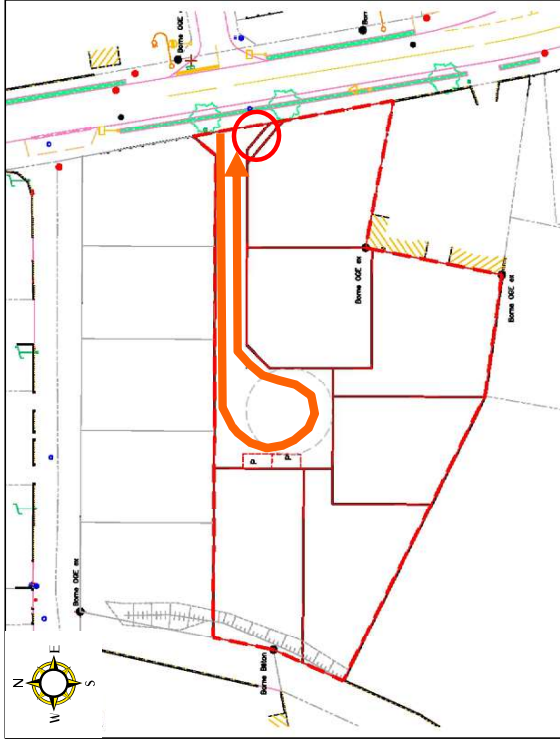
- *Traitement des voies et espaces communs*

La voie est en **double sens de circulation** et aménagée comme suit :

- Largeur de l'emprise : 5,50 m.

L'extrémité de la voie en impasse est aménagée en **placette** pour permettre les manœuvres en demi-tour des véhicules légers.

ACCES depuis la Rue de Saint Jean :



Voie de desserte en « espace partagé »



Point de collecte OM pour les usagers du lotissement

II – 2B - ACCES AU FUTUR QUARTIER ET STATIONNEMENT

- **Les accès véhicules**
 - Un accès véhicules en double sens est aménagé depuis la Rue de Saint Jean,
 - Les accès aux parcelles sont imposés pour tous les lots. Il est associé à l'aire de stationnement obligatoire. Tous les lots constructibles sont en prise directe sur la voie interne du lotissement.
- **Le stationnement**

Le stationnement privatif :

 - Il est demandé aux acquéreurs des lots d'aménager une aire extérieure non close permettant le stationnement de 2 véhicules, en complément du garage éventuel, la position de ce parking non clos est figée au plan de composition (pièce PA 4).

Le stationnement public :

 - Le stationnement « visiteurs » est assuré sur les espaces communs du lotissement à raison de 2 emplacements. Il sont réalisés en enrobé.

II – 2C - LES LIMITES DE TERRAIN

D'une manière générale et comme indiqué dans les dispositions générales du règlement de la zone, la situation des nouvelles constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur devront être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Leurs abords devront être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site et à l'amélioration du cadre de vie.

Au sein du lotissement « La Maison Rouge », les clôtures devront respecter le projet de règlement joint (pièce PA10).

II – 2D - LES ESPACES A USAGE COLLECTIF

Les aménagements majeurs communs à tous les usagers sont :

- La voie de desserte de l'opération,
- Les 2 places de stationnement,
- L'aire de dépôt des containers d'ordures ménagères à l'entrée de l'opération. Les acquéreurs des lots devront déposer leurs containers d'ordures ménagères à cet endroit la veille au soir ou le jour programmé du ramassage. Ils ne devront pas y rester plus longtemps qu'il n'est strictement nécessaire pour leur enlèvement. Cet emplacement devra toujours être dans un état de propreté impeccable, aucun dépôt sauvage sur l'opération et autour de ces emplacements ne sera admis.