

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 Notre-Dame-De-Monts, Route de la Rive. Il est cadastré en section AC n° 41-44-45-46p-117p-118-121.

Le projet est localisé à environ 2.500 m au Nord du centre-ville de Notre-Dame-De-Monts en direction de Noirmoutier.

1.2 Urbanisme

Le périmètre du lotissement porte sur une partie de l'unité foncière pour une surface réelle arpentée de 19.914 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 UC3 du PLU de la Commune de Notre-Dame-De-Monts

1.3 Description des limites et abords

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

- Au Nord-Est, l'opération est délimitée par un talus mitoyen,
- Au Sud-Est, l'opération est délimitée par un talus mitoyen,
- Au Sud, l'opération est délimitée par la Route départementale,
- Au Sud-Ouest, l'opération est délimitée par un talus mitoyen,
- Au Nord-Ouest, la limite est définie suivant une clôture grillagée avec poteaux béton,
- Au Nord, l'opération est délimitée par la Route de la Rive.

-

1.4 Constructions

Actuellement il n'existe qu'une construction qui sera conservée en l'état dans l'emprise de la propriété.

1.5 Végétation et topographie

Le terrain est une prairie plantée de quelques arbres isolés avec un réseau secondaire sur le côté Est et sud-ouest de notre foncier qui sera protégé par une zone à non aedificandi.

Le terrain ne présente pas de pente particulière. L'altimétrie du projet est située entre 1,95 m et 3,05 m côte NGF.

ARTICLE 2 : PRÉSENTATION DU PROJET

Le permis d'aménager a pour but la création de :

- 33 lots à usage d'habitation.
- 8 lots d'espaces verts.
- 2 lots voiries.

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 présents sur l'emprise de la voirie seront supprimés et replantés en nombre équivalent sur les espaces verts.

2.2 Organisation et composition du projet

Le lotisseur a choisi d'orienter le projet sur des lots desservis par deux voiries en impasse raccordées sur la Route de la Rive.

Tous les lots auront un accès direct sur les nouvelles voies ainsi créés.

2.3 Traitement des voies et espaces collectifs

La voirie aura une emprise totale de 6,40 m en section courante et sera traitée en enrobé noir.

La palette de retournement de 15 m de diamètre assurera la possibilité d'opérer un demi-tour en toute sécurité.

Les places de stationnement communes recevront la même finition que la voirie.

Un espace en enrobé sera aménagé à l'entrée du lotissement et entouré d'une haie végétale afin d'assurer la collecte des ordures ménagères.

2.4 Accès et stationnements

Des places de stationnement communes seront aménagées, au milieu du lotissement et avant la palette de retournement.

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

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

2.5 Traitement des aménagements en limite

Les fossés en fond de lots seront maintenus et protégés par une zone non aedificandi.

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 Route de la Rive. Chaque lot sera desservi par des antennes et coffrets de branchements individuels.

Un emplacement est réservé à l'entrée du lotissement permettant l'implantation d'un transformateur électrique selon les besoins du concessionnaire du réseau.

La protection incendie du présent lotissement sera assurée par deux bornes d'incendie à implanter, une sur la Route de la Rive et une autre sur la Route Départementale D38.

Le rayon de la palette de retournement ne permettant pas aux camions de répurgation d'opérer aisément un demi-tour, la collecte des ordures ménagères se fera via un espace aménagé à l'entrée du lotissement et non au porte à porte.