

ASPEN

PROMOTION

PLAN DE SITUATION

Quartier des Trois fontaines 44500 LA BAULE



Villa Monterey

Au cœur des Pins

Située à 200m du Bois d'Amour à La Baule-Escoublac, dans un quartier intimiste et arboré. Maison rénovée avec charme et qualité de 120m² habitable ainsi que son garage attenant. Cette maison est idéalement située dans la station balnéaire de La Baule-Escoublac, à proximité de l'ensemble des commodités. À 2km de la plage, de la gare (1,6km) des centres nautiques et de son marché.

- ✓ Terrain de 525m² environ sur la parcelle 213,362 et 215.
- ✓ Le séjour s'ouvre sur une magnifique terrasse plein-sud
- ✓ À 1,5km de la plus grande baie du Monde ✓ 5min à pied des commerces
- ✓ Nombreuses infrastructures scolaires (maternelle jusqu'à l'enseignement supérieur)
- ✓ Établissements médicaux à proximité (médecins généralistes et spécialisés, pharmacie, ...)
- ✓ Loisirs à proximité (golf, sports nautiques, un hippodrome, tennis, etc.)
- ✓ Centre-ville de La Baule à 2 min en voiture – 1,6km à pied
- ✓ 2 Gares SNCF à proximité

**À 200m
du Bois d'Amour**



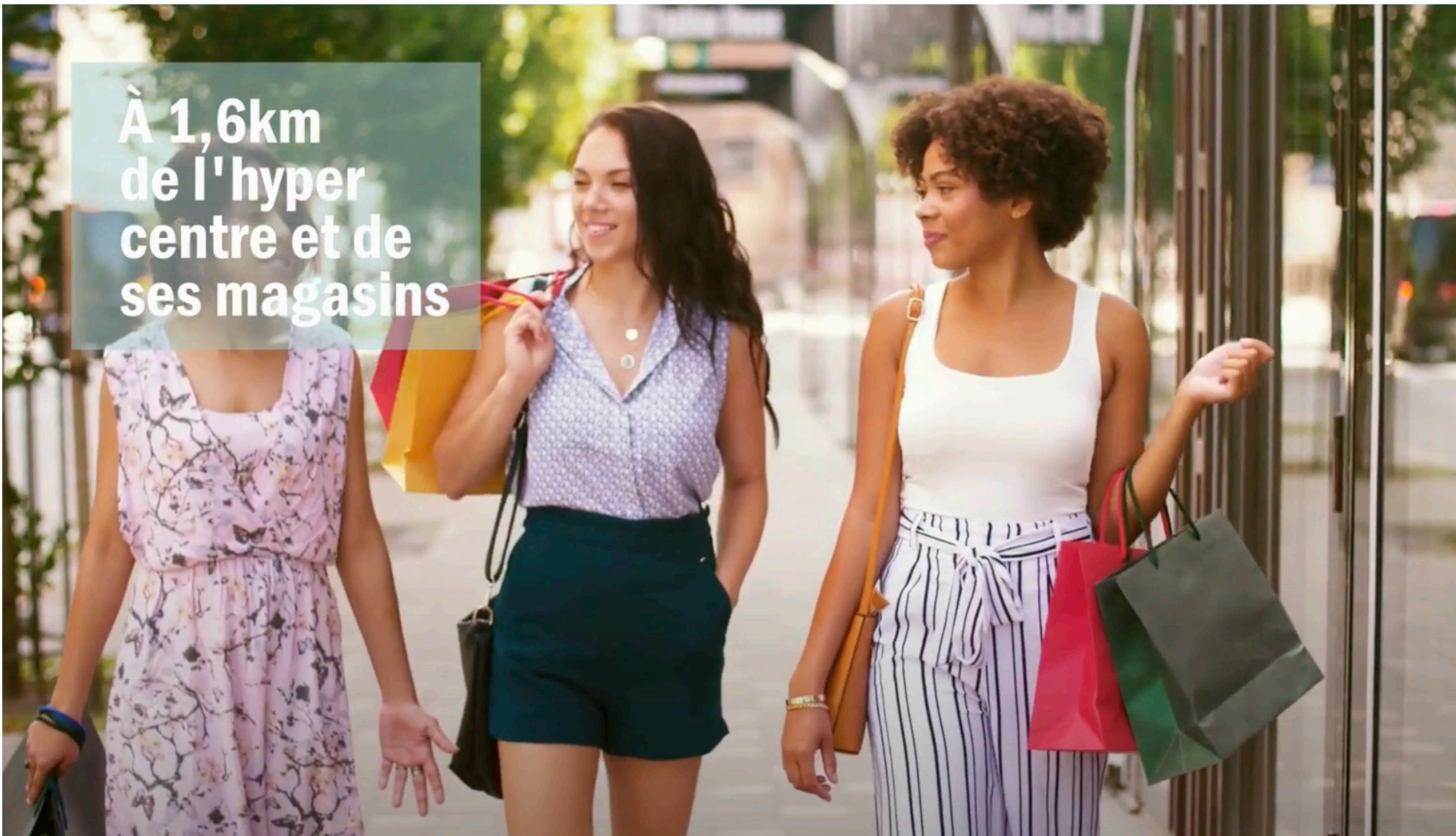
**À 750m
des installations
sportives**



**À 1,5km
de la plage**



À 1,6km
de l'hyper
centre et de
ses magasins



**À 1,6km
de la Gare
La Baule-les-Pins**



**À QUELQUES MÈTRES DES PLAGES,
NICHÉES AU CŒUR D'UN ÉCRIN DE VERDURE,
NOUS VOUS PROPOSONS...**



PLAN PROJET PC



PLAN ARRIERE PROJET PC





PARCELLE
BO 428

PARCELLE
BO 6

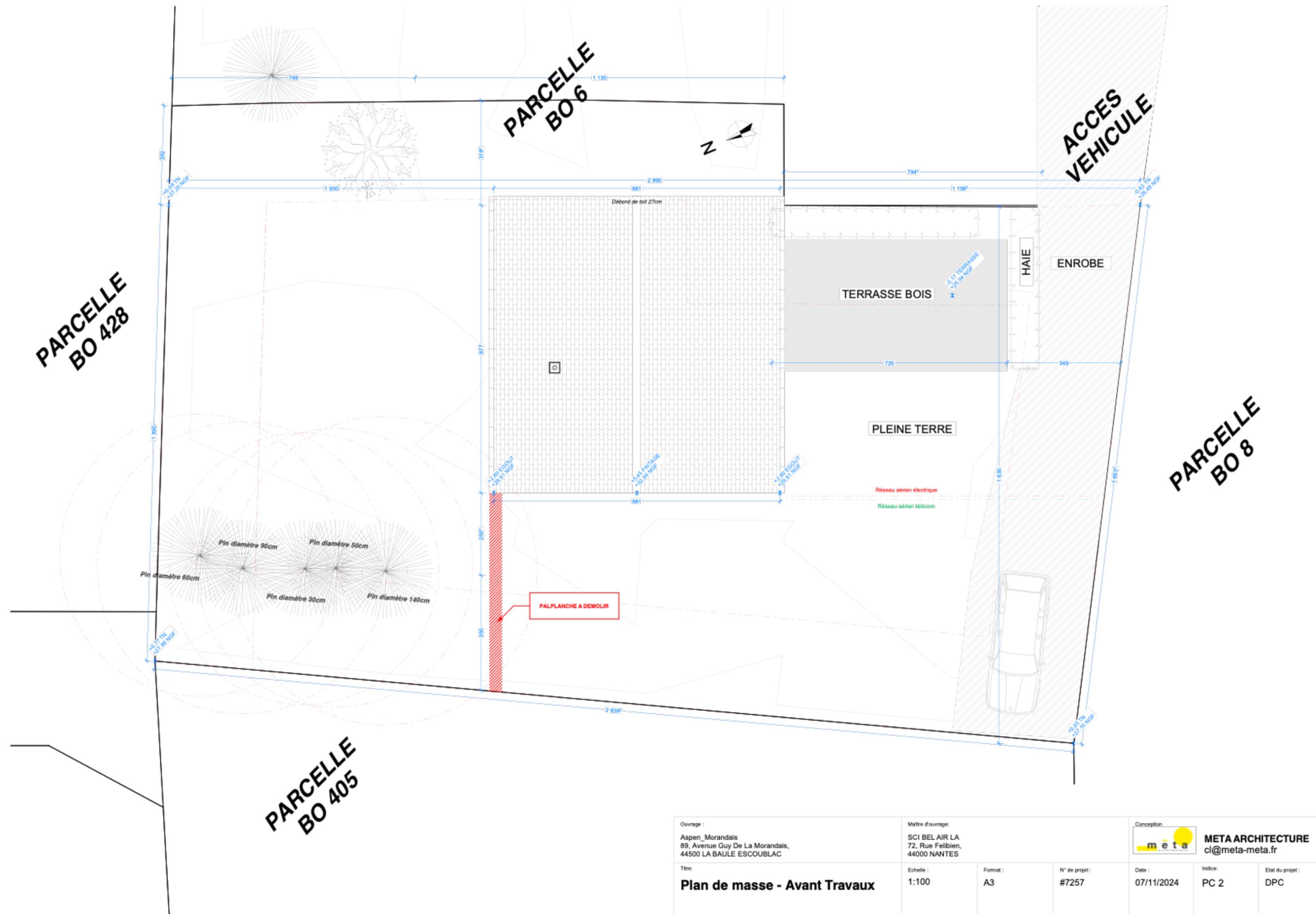
ACCES
VEHICULE

PARCELLE
BO 8

PARCELLE
BO 405

Ouvrage : Aspen_Morandais 89, Avenue Guy De La Morandais, 44500 LA BAULE ESCOUBLAC		Maître d'ouvrage : SCI BEL AIR LA 72, Rue Felibien, 44000 NANTES		Conception :  META ARCHITECTURE cl@meta-meta.fr			
Titre : Plan de masse - Après Travaux		Echelle : 1:100	Format : A3	N° de projet : #7257	Date : 07/11/2024	Indice : PC 2	Etat du projet : DPC

Les présents plans sont exclusivement destinés à la demande de permis de construire. Ils ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction



Ouvrage : Aspen_Morandais 89, Avenue Guy De La Morandais, 44500 LA BAULE ESCOUBLAC		Maître d'ouvrage: SCI BEL AIR LA 72, Rue Fellbien, 44000 NANTES		Conception  META ARCHITECTURE ci@meta-meta.fr	
Plan de masse - Avant Travaux		Echelle : 1:100	Format : A3	N° de projet : #7257	Date : 07/11/2024
				Indice: PC 2	Etat du projet : DPC

C:\Users\METAARCHITECTURE\Downloads\241105_Morandais.pln

Les présents plans sont exclusivement destinés à la demande de permis de construire. Ils ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction

NOTICE ARCHITECTURALE

Environnement existant

Le projet se situe dans une zone pavillonnaire dans le secteur d'Escoublac à La Baule-Escoublac - en zone UBc. La maison se situe au bout d'une petite montée qui trouve son origine sur l'avenue Guy de la Morandais. Les maisons alentours sont en R+1+Combles.

Problématique avant projet

La maison actuelle souffre d'un manque d'espace et nécessite une remise au à neuf.

Objet du projet :

Le projet consiste en :

- dépose de la souche de cheminée existante
- création de deux lucarnes de part et d'autres de la toiture existante
- coffrage bois du coffret EDF extérieur
- un ravalement des façades avec ajout de modénature en partie R+1
- création d'une terrasse bois
- création d'une pergola bois
- création d'un garage annexe
- modification des ouvertures
- création d'une extension en RDC

Description du terrain :

Le terrain sied au 89, Avenue Guy De La Morandais, sur les parcelles BO 362 & 213. Le projet est en intérieur d'îlot et ne modifiera pas la hauteur du bâtiment afin de préserver les vues biaisées et plongeantes chez les voisins.

Description des matériaux utilisés et leurs teintes :

Le projet présentera :

- un enduit taloché à la main teinte blanche (garage et maison)
- des sous toitures, volets bois et modénatures (enduit en relief type basque) teinte vert sauge
- Des menuiseries aluminium teinte vert sauge dito modénature (garage et maison)
- une couverture en tuiles mécaniques (dito existant)
- une pergola en bois - teinte naturelle (essence douglas - idem terrasse)

Traitement des clôtures :

Le projet ne viendra pas modifier les clôtures sur rue.

Réseaux et assainissement :

Le projet ne viendra pas modifier le type d'assainissement ainsi que le raccordement aux réseaux existants.

Traitement des espaces libres :

Le projet viendra créer une terrasse bois sur plot sous l'emprise de la pergola

Éléments végétaux :

Le projet ne viendra pas modifier les éléments végétaux existants.

Traitement des stationnements :

Le projet ne viendra pas modifier le nombre de stationnement.

Nous sommes convaincus que, par son écriture architecturale, les volumes développés et l'attention portée au paysage, notre projet s'intégrera harmonieusement dans son environnement et son époque.

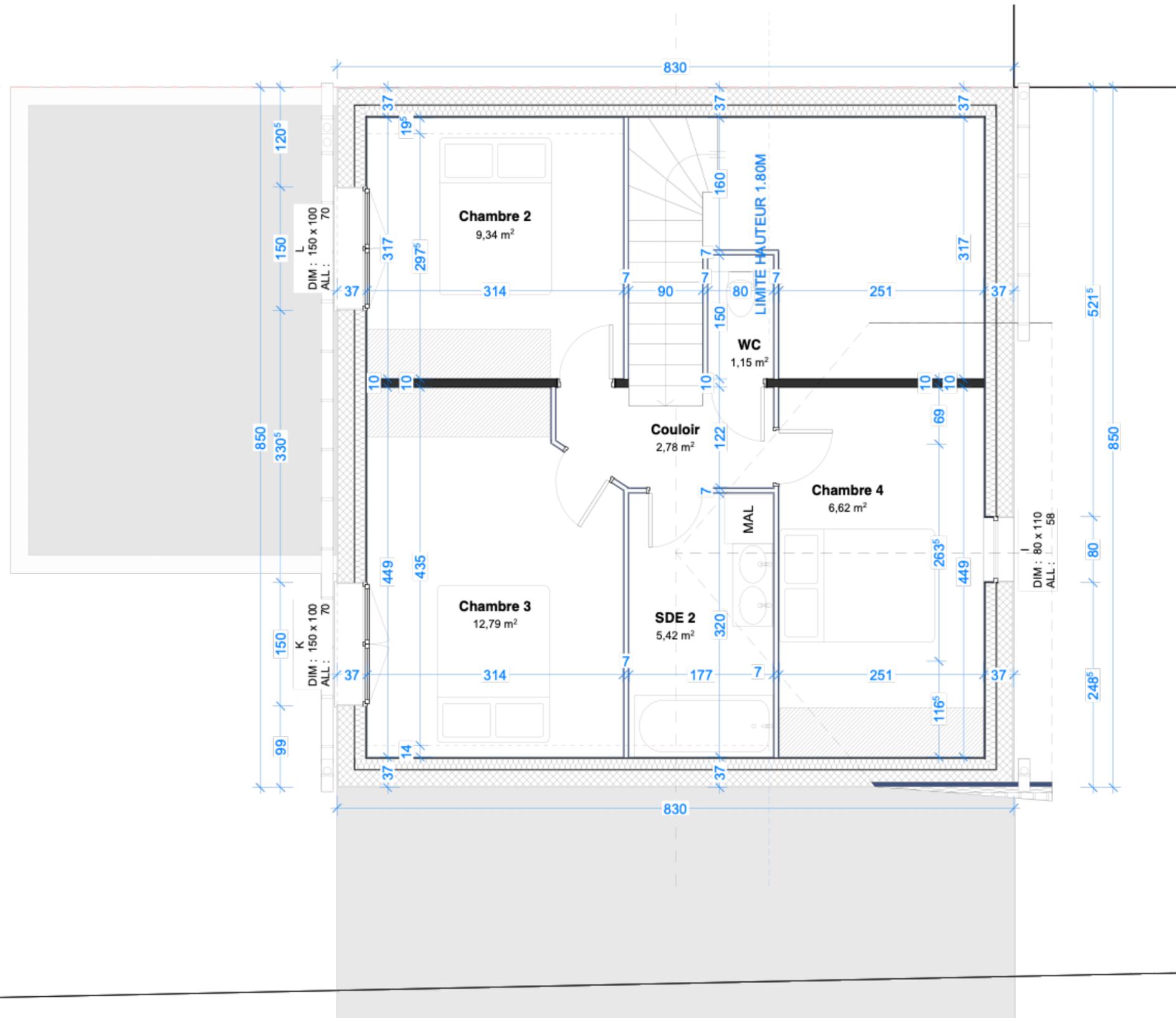
EMPRISE AU SOL				
	m ²	%	autorisée - PLU	
surface terrain	580,80	100%		
maison existante	70,55			
annexe existante	0,00			
Emprise au sol - avant projet	70,55	12,1%		
surface démolie	0,00			
surface extension	23,59			
surface pergola créée	10,40			
création annexe	21,99	3,8%	5%	
Emprise au sol - après projet	126,53	21,8%	40%	18,2%
total espace libre après	454,27	78,2%		
<i>dont pleine terre</i>	296,26	65,2%		
<i>dont enrobé</i>	144,60	0,0%		
<i>dont terrasse bois</i>	13,41	0,0%		
TOTAL CBS PONDERE	296,26	65,2%		

Ouvrage : Aspen_Morandais 89, Avenue Guy De La Morandais, 44500 LA BAULE ESCOUBLAC	Maître d'ouvrage: SCI BEL AIR LA 72, Rue Feilbien, 44000 NANTES	Conception  META ARCHITECTURE cl@meta-meta.fr				
Titre: Notice Architecturale	Echelle :	Format : A3	N° de projet : #7257	Date : 07/11/2024	Indice: PC 4	Etat du projet : DPC
C:\Users\META\ARCHITECTURE\Downloads\241105_Morandais.pln						

TABLEAU DE SURFACE			
Étage d'implantation	Catégorie de zone	Pièce	Surface
Rez-de-chaussée	Jour	Cuisine	10,98
	Jour	Pièce de vie	34,00
			44,98 m²
	Nuit	Chambre 1	18,73
			18,73 m²
	Pièce d'eau	SDE 1	4,14
Pièce d'eau	WC 1	1,95	
		6,09 m²	
Rangements	Dressing	4,50	
		4,50 m²	
1er étage	Circulation	Couloir	2,78
			2,78 m²
	Nuit	Chambre 2	9,34
	Nuit	Chambre 3	12,79
	Nuit	Chambre 4	6,62
			28,75 m²
	Pièce d'eau	SDE 2	5,42
	Pièce d'eau	WC	1,15
		6,57 m²	
			112,40 m²



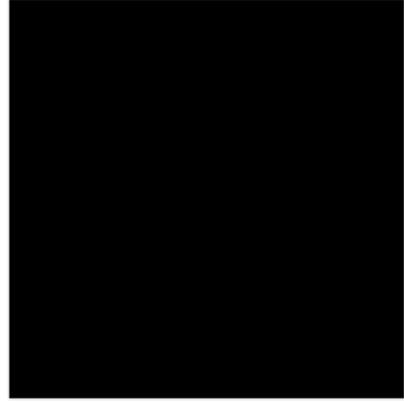
Ouvrage : Aspen_Morandais 89, Avenue Guy De La Morandais, 44500 LA BAULE ESCOUBLAC	Maître d'ouvrage: SCI BELAIR LA 72, Rue Felibien, 44000 NANTES	Conception:  META ARCHITECTURE cl@meta-meta.fr				
Titre: Rez-de-chaussée - Projet	Echelle : 1:50, 1:2	Format : A3	N° de projet : #7257	Date : 07/11/2024	Indice: 03	Etat du projet : DPC
C:\Users\META\ARCHITECTURE\Downloads\241105_Morandais.pln						



Ouvrage : Aspen_Morandais 89, Avenue Guy De La Morandais, 44500 LA BAULE ESCOUBLAC		Maître d'ouvrage : SCI BEL AIR LA 72, Rue Fellbien, 44000 NANTES		Conception  META ARCHITECTURE cl@meta-meta.fr		
Titre : 1er étage - Projet	Echelle : 1:50, 1:1	Format : A3	N° de projet : #7257	Date : 07/11/2024	Indice : 03	Etat du projet : DPC
<small>C:\Users\META\ARCHITECTURE\Downloads\241105_Morandais.pln</small>						

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



Département :
LOIRE ATLANTIQUE

Commune :
LA BAULE-ESCOUBLAC

Section : BO
Feuille : 000 BO 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 06/12/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
Saint Nazaire
1 rue Francis de Pressense CS 40289 44600
44600 Saint Nazaire
tél. 02 40 00 10 10 - fax 02 40 00 97 20
cdif.saint-nazaire@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
© 2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics



PARCELLE
BO 362
BO 213
BO 215

Ouvrage : Aspen_Morandais 89, Avenue Guy De La Morandais, 44500 LA BAULE ESCOUBLAC		Maître d'ouvrage : SCI BEL AIR LA 72, Rue Feilbien, 44000 NANTES		Conception META ARCHITECTURE cl@meta-meta.fr		
Titre : Plan de situation		Echelle : A3	Format : A3	N° de projet : #7257	Date : 07/11/2024	Indice : PC 1
						Etat du projet : DPC

C:\Users\META\ARCHITECTURE\Downloads\241105_Morandais.pln

Les présents plans sont exclusivement destinés à la demande de permis de construire. Ils ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction

ASPEN PROMOTION

72 Rue Félibien – 44000 NANTES
96 Boulevard de l'Océan - 44500 LA BAULE ESCOUBLAC

www.aspen-promotion.fr