

ZAC des Moulins - Tranche 1

NOTE D'INFORMATION

Dispositions réglementaires applicables en matière d'occupation du sol sur les parcelles

La présente note est établie par la Commune de Saint-Georges-de-Didonne et par la SARL LES MOULINS dans le cadre de la commercialisation des lots de la première tranche de la ZAC des Moulins. **Elle a pour objet de rappeler aux acquéreurs et à leurs constructeurs les règles d'urbanisme applicables.**

Rappel du cadre juridique :

- L'opération résidentielle des Moulins s'inscrit dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté et non d'un lotissement.
- À ce titre, les projets de constructions doivent être élaborés au regard :
 - 1- **du Plan Local d'Urbanisme** en vigueur sur la Commune de Saint-Georges-de-Didonne, consultable sur <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/> et sur le site de la mairie <https://www.saintgeorgesdedidonne.fr/documents-urbanisme/>
 - 2- **du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales** approuvé par le Conseil municipal de Saint-Georges-de-Didonne le 19 septembre 2024, et annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrains signé par chaque acquéreur.
- **Avant chaque dépôt** auprès du service instructeur, **le dossier de permis de construire doit faire l'objet d'un contrôle et d'un visa par l'architecte-conseil de la ZAC** qui en vérifiera la conformité avec les règles établies au sein de la zone :

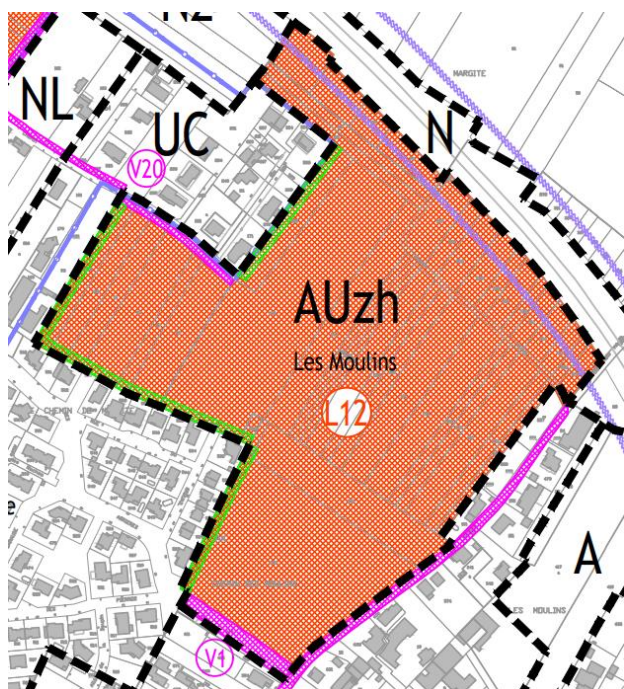
**Coordonnées architecte conseil
(pour visa des permis de construire) :**

Milène Catala
3A Studio
224 Rue Giraudeau 37000 Tours
secretariat@3astudio.fr
02 47 36 04 84

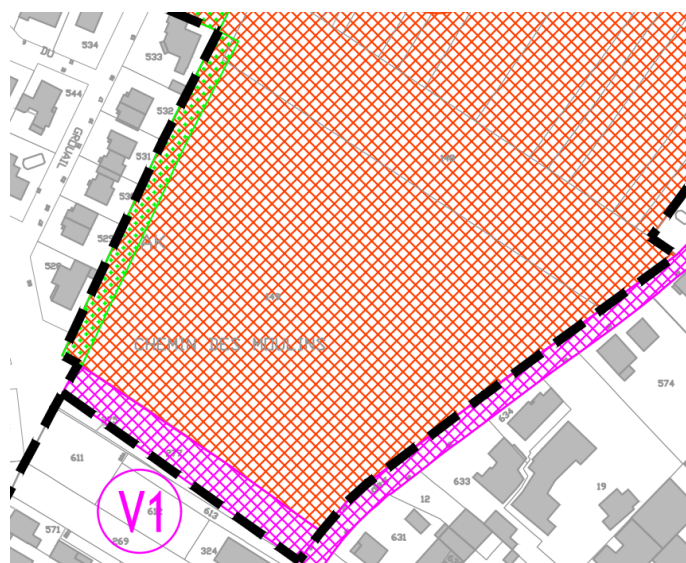
- Tout projet déposé qui n'aurait pas fait l'objet au préalable d'un visa conforme de la part de l'architecte-conseil sera rejeté par le service instructeur.

Rappel des dispositions réglementaires applicables aux lots 32 à 38 :

- Le projet se situe en zone AUzh :



Extrait du zonage en vigueur sur le périmètre global de la ZAC des Moulins



Zoom sur le zonage applicable à la première tranche de la ZAC des Moulins

- Les lots 32 à 38 sont concernés par une **bande d'inconstructibilité de 8 mètres de largeur, délimitée à partir de la limite de fond de parcelle**, destinée à des « Espaces verts protégés urbains ».



Superposition de la bande d'inconstructibilité sur les lots 32 à 38

- Rappel de l'article AUzh2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) :
[...] 6. À l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1.5-III, 2) du Code de l'Urbanisme, par une trame à petits ronds portée au plan de zonage : seules les constructions annexes sont autorisées, dont la hauteur est maximale est limitée à 3 m.

>> Au sein de la bande d'inconstructibilité, aucun débord de la construction principale n'est autorisé. De même que l'implantation des piscines.

>> Seules les constructions annexes y sont autorisées : « Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale ».

>> Pourront ainsi être autorisés au sein de la bande d'inconstructibilité : les abris de jardin et les pergolas, à condition de ne pas dépasser 3 mètres de hauteur et de respecter le recul minimal défini par rapport aux limites séparatives.

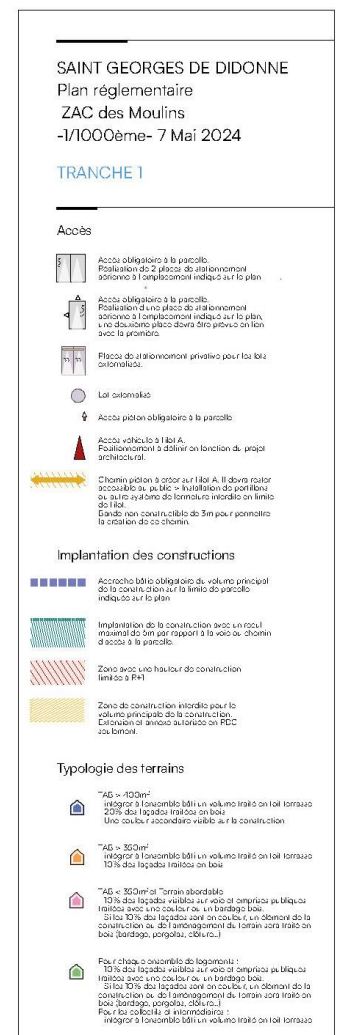
Rappel des dispositions réglementaires applicables à tous les lots :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
 - Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un recul de 3 mètres minimum.
[>> Pour les lots 32 à 38 concernés par la bande d'inconstructibilité en fond de parcelle, il est fortement conseillé d'implanter la construction à l'alignement ou de ne pas dépasser 3 mètres de recul, afin de libérer un maximum de terrain à l'arrière de la construction.](#)
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
 - Les constructions peuvent être implantées soit en limite (sauf lorsqu'il s'agit d'une limite avec un espace vert ouvert au public), soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.
[>> Pour les lots 32 à 38, une accroche bâtie obligatoire du volume principal de la construction est obligatoire sur la limite Nord de la parcelle \(Cf. plan réglementaire du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales\).](#)
- Coefficient d'emprise au sol des constructions :
 - L'emprise maximum des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.
>> 40% de la superficie de la parcelle doit être libre de toute construction.
- Surface de pleine terre à conserver :
 - Une imperméabilisation totale de la parcelle est interdite.
 - **Au sein de l'emprise laissée libre de construction sur le terrain, une surface minimale doit être conservée en pleine terre :**
 - 20 m² minimum pour les terrains de 200 à 300 m² ;
 - 50 m² minimum pour les terrains de 300 à 400 m² ;
 - 80 m² minimum pour les terrains de plus de 400 m².

Cette surface pourra être engazonnée, accueillir un jardin potager, des jeux pour enfants ou être plantée d'arbres et arbustes.

 - [Pour les lots 32 à 38 concernés par la bande d'inconstructibilité en fond de parcelle, il est fortement conseillé de localiser la surface minimale de pleine terre à conserver sur le fond de la parcelle.](#)

Rappel du plan réglementaire inscrit au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, avec insertion de la bande d'inconstructibilité sur les lots 32 à 38 :



Source plan : 3A Studio