

ZAC DES MOULINS
SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE
 MAIRIE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE
 1 Avenue des Tilleuls
 17110 Saint-Georges-de-Didonne
 Tél. 05 46 05 07 27

FICHE DE LOT
 Juillet 2024

ILOT A

Maître d'ouvrage
SARL LES MOULINS
 Avenue des Fourneaux
 17690 ANGOULINS-SUR-MER

Urbaniste / Concepteur
Architecte Conseil / VISA
3A STUDIO
 Atelier d'Architecture & d'Aménagement
 224 rue Girardeau
 37000 TOURS
 Tél : 02 47 36 04 84
 secretariat@3astudio.fr

Paysagiste / Urbaniste
AGENCE UH
 6 rue du Marché
 17 610 SAINT-SAUVANT

BET VRD & Environnement
2 GIC
 3 rue du Clos Fleuri
 17 100 SAINTES

Géomètre Expert
SIT&A CONSEIL
 4 rue de la Palenne - Chagnolet
 17 139 Dompierre-sur-Mer

PLAN DE BORNAGE DE L'ILOT A Echelle : 1/500



L'emplacement des branchements, plantations et équipements est indicatif. L'acquéreur devra avant toute demande de permis de construire, tenir compte de l'emplacement des réseaux sur le terrain, des implantations futures, des candélabres et des espaces verts. Les cotations et superficies ne seront définitives qu'après bornage des lots. L'acquéreur et/ou son constructeur devront prendre connaissance de l'état des lieux, de la topographie du lot concerné et se référer aux servitudes et annexes du document d'urbanisme en vigueur.

LEGENDE		CARACTERISTIQUES DE LA PARCELLE	
	Limite parcelle		Accès automobile à la parcelle / places de midi
	Numéro lot		Voirie en Enrobé
	Surface lot		Placette Enrobé grenailé
	Cotation lot		Béton désactivé
	Bornes		Cheminement doux en sablage calcaire
	Cote altimétrique et courbes de niveau du T.N. suivant plan topo réalisé le 11/10/2022 par SIT&A Conseil		Noues de collecte des eaux pluviales des voiries
	Places de stationnement visiteurs en dalle O2D engazonnée		Zones traitées en espaces verts
	Places de stationnement privées		Caniveau type CC1
	Places de stationnement PMR		Aire de présentation des ordures ménagères
			Plantations projetés Positions indicatives

SUPERFICIE DU LOT : 2001 m ²	
SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE : 1700 m ²	
REFERENCE CADASTRALE	
SECTION : AK n° en attente	
Dossier : 9191142	Fait le : 16 juillet 2024
Visa - M. PACAUD Philippe, Géomètre-Expert :	

Dispositions spécifiques applicables à l'ilot A

* Les dimensions sur les plans de ces documents seront susceptibles d'être modifiés à la marge en fonction de la réalisation des travaux, des bornages et des contraintes de chantier. Ces fiches concernent les espaces privés et non les espaces publics communs qui pourront évoluer (positionnement des candélabres, des arbres, nature des matériaux...)



Plan Réglementaire - Implantation et Aspect des constructions
ZAC DES MOULINS - Saint-Georges-de-Didonne

Prescriptions architecturales

● Implantation des constructions

 **Zone de hauteur limitée à R+1**
Zone avec une hauteur de construction limitée à R+1, soit 6,00m à l'égout du toit ou à l'acrotère, d'une largeur de 15m, permettant d'éviter les ombres portées sur les lots voisins.

 **Emplacement d'un Chemin piéton**
Chemin piéton à créer à l'emplacement indiqué, sur une largeur de 3mètres. Il devra rester accessible, l'installation de portillons ou autre système de fermeture n'est pas autorisée.

● Aspect de la construction

 **Logements collectifs (Ilot A)**

La construction devra présenter un jeu de volume, visible depuis l'espace public (volume secondaire, différence de hauteur, retrait de façade, porche d'entrée...).



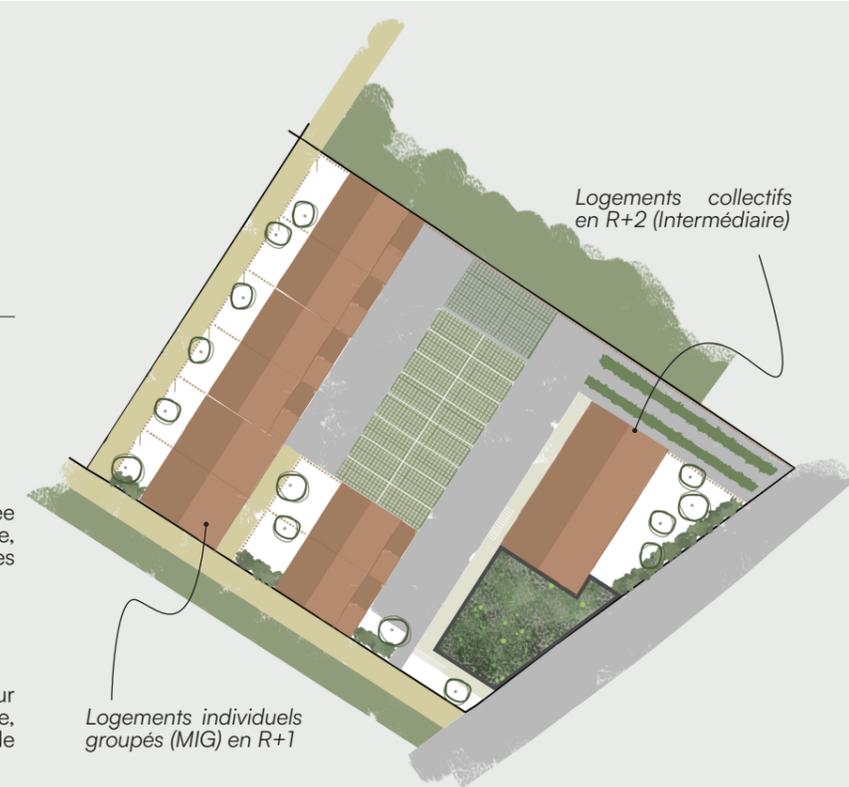
> Un minimum de 10% des façades visibles depuis les voies et emprises publiques du quartier devront être traitées avec une couleur conforme au nuancier secondaire ou un bardage bois (ou matériaux d'aspect similaire). Ce traitement différent devra couvrir une ou plusieurs façades d'un volume secondaire, un pan de mur sur toute sa hauteur, une avancé ou un recul de façade ou un porche d'entrée.



> Dans le cas d'un traitement des 10% des façades en couleur, un élément de la construction ou de l'aménagement du terrain sera traité en bois (volets, pergolas, carport, clôtures).



> **Pour les collectifs et intermédiaires :** L'ensemble bâti devra intégrer un volume traité en toiture terrasse. Il pourra s'agir du volume principal, d'un volume secondaire, d'une annexe, d'un garage ou carport, d'une entrée...



Toiture

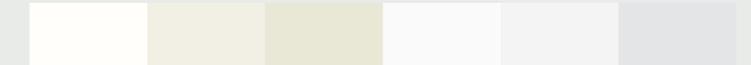


La forme de la toiture est libre, à condition de ne pas dépasser une pente de 70% pour les toitures à pans.

Les tuiles doivent être de type romane ou romane canal et de couleur orangé. Des matériaux différents peuvent être proposés.

Couleurs

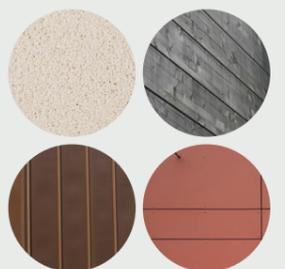
Nuancier principal - Des teintes claires (blanc, beige, gris clair...)



Nuancier secondaire - Des teintes inspirées de pigment naturel (terre, ocre, brun...)



Les enduits seront colorés dans une teinte choisie dans le nuancier 1 ou 2. Les bardages bois et autres matériaux proposés (zinc, parement brique, bardage composite...) conserveront leur teinte naturelle ou seront colorés dans une teinte des nuanciers 1 ou 2. Les menuiseries seront d'une teinte choisie dans les nuanciers 1 ou 2. Les portes d'entrées pourront proposer une variante plus soutenue.



Dispositions spécifiques applicables à l'ilot A

* Les dimensions sur les plans de ces documents seront susceptibles d'être modifiées à la marge en fonction de la réalisation des travaux, des bornages et des contraintes de chantier. Ces fiches concernent les espaces privés et non les espaces publics communs qui pourront évoluer (positionnement des candélabres, des arbres, nature des matériaux...)



Plan Réglementaire - Prescriptions sur les clôtures ZAC DES MOULINS - Saint-Georges-de-Didonne

Prescription sur l'aménagement extérieur des lots

● Stationnements

Rappel du PLU

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation PMR.

Les dimensions des emplacements de stationnement seront au minimum d'une largeur de 2,50 mètres et d'une longueur de 5 mètres.

Il est exigé un nombre minimum de 1,5 places par logement.

L'arrondi du nombre de places exigibles se fera à l'entier supérieur.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et devront être réalisées avec des matériaux perméables.

Revêtement des stationnements aériens



Les aires de stationnement intégreront obligatoirement du végétal dans leur aménagement, soit par l'utilisation d'un revêtement enherbé soit par la création de bandes de roulement séparés par une surface enherbée.

● Clôtures

Les clôtures installées en limite de parcelle devront obligatoirement respecter les prescriptions indiquées sur le plan des clôtures. Elles doivent apparaître dans le dossier du permis de construire.

Ganivelle ou grillage souple d'une hauteur de 1,2 mètre doublé d'une haie basse fleurie.

Ganivelle d'une hauteur maximale de 1,8 mètre doublée ou non d'une haie basse fleurie.

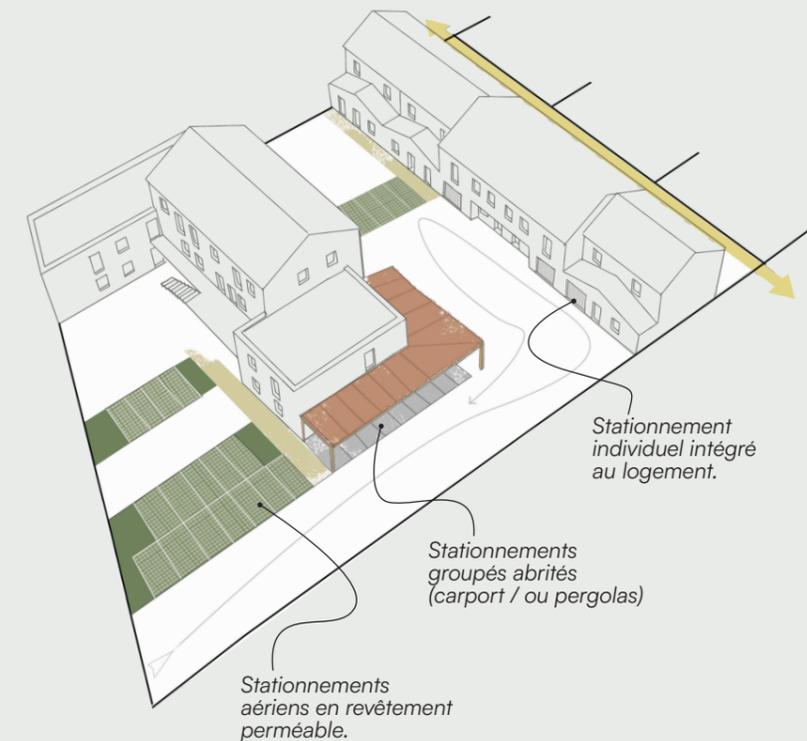
● Intégration des coffrets

Les coffrets de branchement devront obligatoirement être intégrés dans un habillage bois ou dans le mur de la construction.



➔ ● Portillon

Un accès direct piéton devra être créé vers le chemin piéton. Un emplacement est indiqué sur le plan, mais pourra être adapté en fonction du projet.



Les Haies - Palette végétale



Aubépine / Bois de Sainte-Lucie / Bourdaine / Camérisier à balais / Cornouiller mâle / Cornouiller sanguin / Daphné lauréole / Eglantier / Filaire / Fragon / Fusain d'Europe / Genêt d'Espagne / Groseiller à fleur / Houx / Lilas commun / Néflier / Nerprun alaterné / Noisetier / Prunellier / Rosier des champs / Spirée blanche / Sureau noir / Troène commun / Viorne lantane / Viorne obier / Viorne tin

Les haies ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres. Elles seront composées d'essences variées, adaptées au terrain.



● Planter et aménager le jardin

L'imperméabilisation du terrain devra être cohérente avec le projet de construction. Une imperméabilisation totale de la parcelle est interdite. Il n'est pas définie de surface minimum de pleine terre pour les îlots mais des aménagements perméables pour les cheminements et les terrasses devront être privilégiés.

La plantation d'arbres est à prévoir sur îlot, sans minimum réglementaire. Ils seront choisis d'essences locales. Le projet paysager sera conçu en cohérence avec le projet de construction.

● Gestion du pluvial

Les eaux pluviales seront intégralement gérées à la parcelle.

+ Le récupérateur d'eau de pluie
facile à installer et utile pour le jardin !

