

**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

**LOT N° 21**

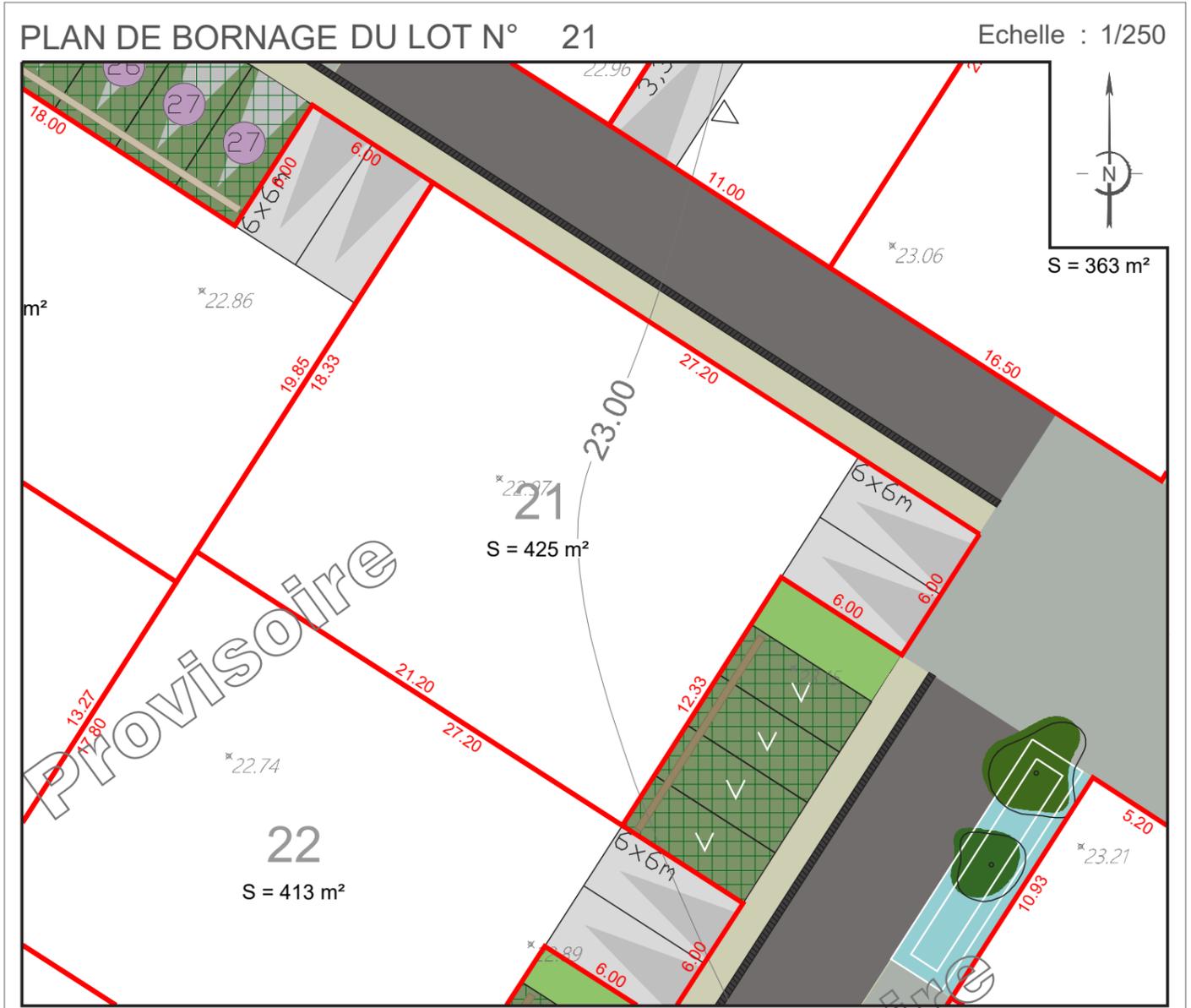
**Maître d'ouvrage**  
**SARL LES MOULINS**  
 Avenue des Fourneaux  
 17690 ANGOULINS-SUR-MER

**Urbaniste / Concepteur**  
**3A STUDIO**  
 Atelier d'Architecture & d'Aménagement  
 224 rue Giraudeau  
 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



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 |   |  |  |
|---------|---|--|--|
|         | 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 niveaux 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       |

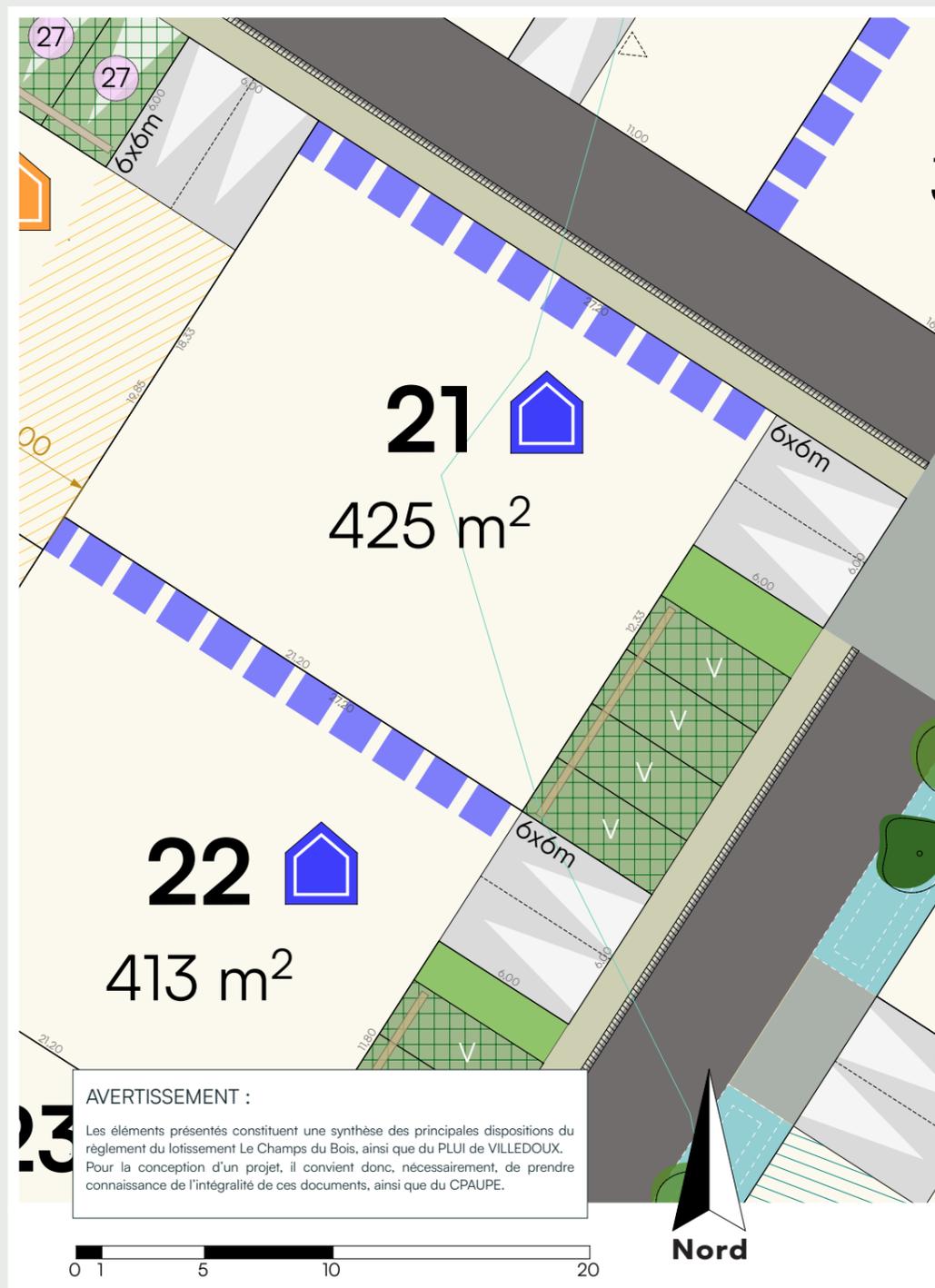
**CARACTERISTIQUES DE LA PARCELLE**  
 SUPERFICIE DU LOT : 425 m<sup>2</sup>  
 SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE : 200 m<sup>2</sup>  
**REFERENCE CADASTRALE**  
 SECTION : AK n° en attente

Dossier : 9191142    Fait le : 16 juillet 2024

Visa - M. PACAUD Philippe, Géomètre-Expert :

# Dispositions spécifiques applicables au lot n° 21

\* 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...)



**AVERTISSEMENT :**  
Les éléments présentés constituent une synthèse des principales dispositions du règlement du lotissement Le Champs du Bois, ainsi que du PLUI de VILLEDOUX. Pour la conception d'un projet, il convient donc, nécessairement, de prendre connaissance de l'intégralité de ces documents, ainsi que du CPAUPE.

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

## Prescriptions architecturales

### ● Implantation de la construction

 Implantation obligatoire en limite de parcelle.

L'accroche doit être marquée par une façade ou un pignon de l'habitation (volume principal ou volume secondaire). Elle peut être marquée par un garage si celui-ci est intégré dans le volume de l'habitation. Une annexe ou un carport implanté en limite ne sera pas suffisant pour marquer l'accroche.

### ● Aspect de la construction

 Terrain à bâtir de plus de 400m<sup>2</sup>

Les façades et pignons de l'habitation tournés vers une voie ou une emprise publique seront travaillés par la présence d'ouvertures.

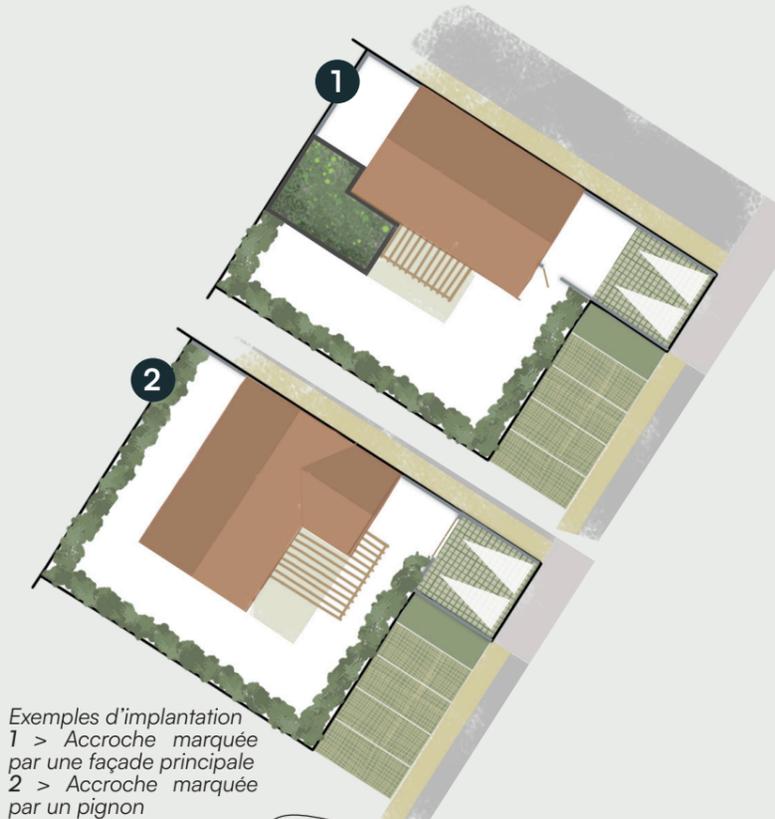
La construction devra présenter un jeu de volume, visible depuis l'espace public (volume secondaire, différence de hauteur, retrait de façade, porche d'entrée...).



> L'ensemble bâti sur la parcelle 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'un porche d'entrée, d'une pergolas...

> Un minimum de 20% des façades devront être traitées avec un bardage bois (ou matériaux d'aspect similaire). Ce bardage devra couvrir une ou plusieurs façades d'un volume secondaire, un pan de mur sur toute sa hauteur, ou dans le cas de construction à étage il pourra couvrir un des niveaux seulement.

> L'emploi d'une couleur secondaire, conforme au nuancier secondaire, est obligatoire et devra être visible depuis l'espace public. Elle pourra être utilisée, au choix, sur un volume secondaire, sur un pan de mur en retrait ou en avancé, sur un porche, et/ou aussi sur les menuiseries, la porte d'entrée, les volets.



Exemples d'implantation  
1 > Accroche marquée par une façade principale  
2 > Accroche marquée par un pignon

Toiture

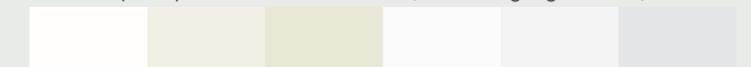


La forme de la toiture est libre, à condition de ne pas dépasser une pente de 70% pour les toitures à pans.

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

### Couleurs

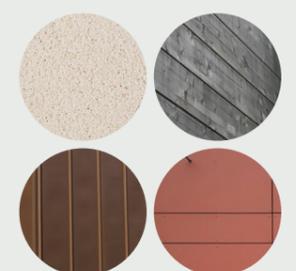
Nuancier principal - Des teintes claires (blanc, beige, gris clair...)



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 au lot n° 21

\* 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

### ● Stationnement sur la parcelle

Deux places de stationnements aériennes devront être créées à l'emplacement indiqué sur le plan. Elles respecteront les dimensions indiquées et resteront non closes depuis l'espace public.



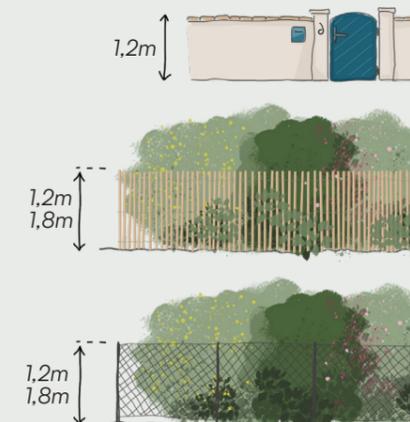
### ● Clôtures

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.

- Muret enduit sur les deux faces finition arrondie d'une hauteur de 1,2 mètre.
- Ganivelle ou grillage souple d'une hauteur de 1,2 mètre doublé d'une haie basse fleurie.
- Ganivelle ou grillage souple d'une hauteur maximale de 1,8 mètre doublée ou non d'une haie basse fleurie.

### ● Intégration des coffrets

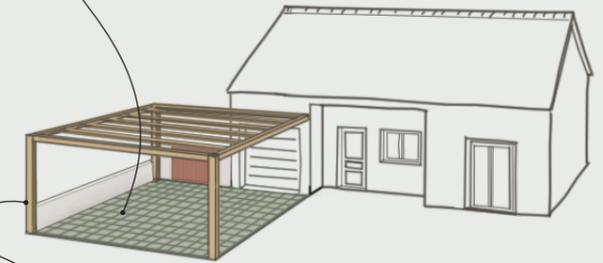
Les coffrets de branchement devront obligatoirement être intégrés dans un habillage bois ou dans le mur de la construction.



### Revêtement de l'aire de stationnement



L'aire de stationnement intégrera obligatoirement du végétal dans son aménagement, soit par l'utilisation d'un revêtement enherbé soit par la création de bandes de roulement séparées par une surface enherbée.



Les places de stationnements pourront être couvertes d'un carport ou d'une pergolas en bois. Il sera obligatoirement d'une hauteur inférieure à celle de la construction. L'accès au carport depuis la voie ne devra pas être clos.

### 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 / Nerprun purgatif / 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 totale de la parcelle est interdite. Une surface minimum de 80m<sup>2</sup> du terrain devra être conservée en pleine terre. Cette surface pourra être engazonnée, accueillir un jardin potager, des jeux pour les enfants ou être plantée d'arbres et arbustes.

La plantation d'un arbre minimum est obligatoire sur la parcelle. Il sera choisi d'essence locale et en cohérence avec le projet de construction et ceux des terrains voisins.

### ● 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 !

