

**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° 40**

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

**Urbaniste / Concepteur**  
**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



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

**CARACTERISTIQUES DE LA PARCELLE**  
 SUPERFICIE DU LOT : 237 m²  
 SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE : 130 m²

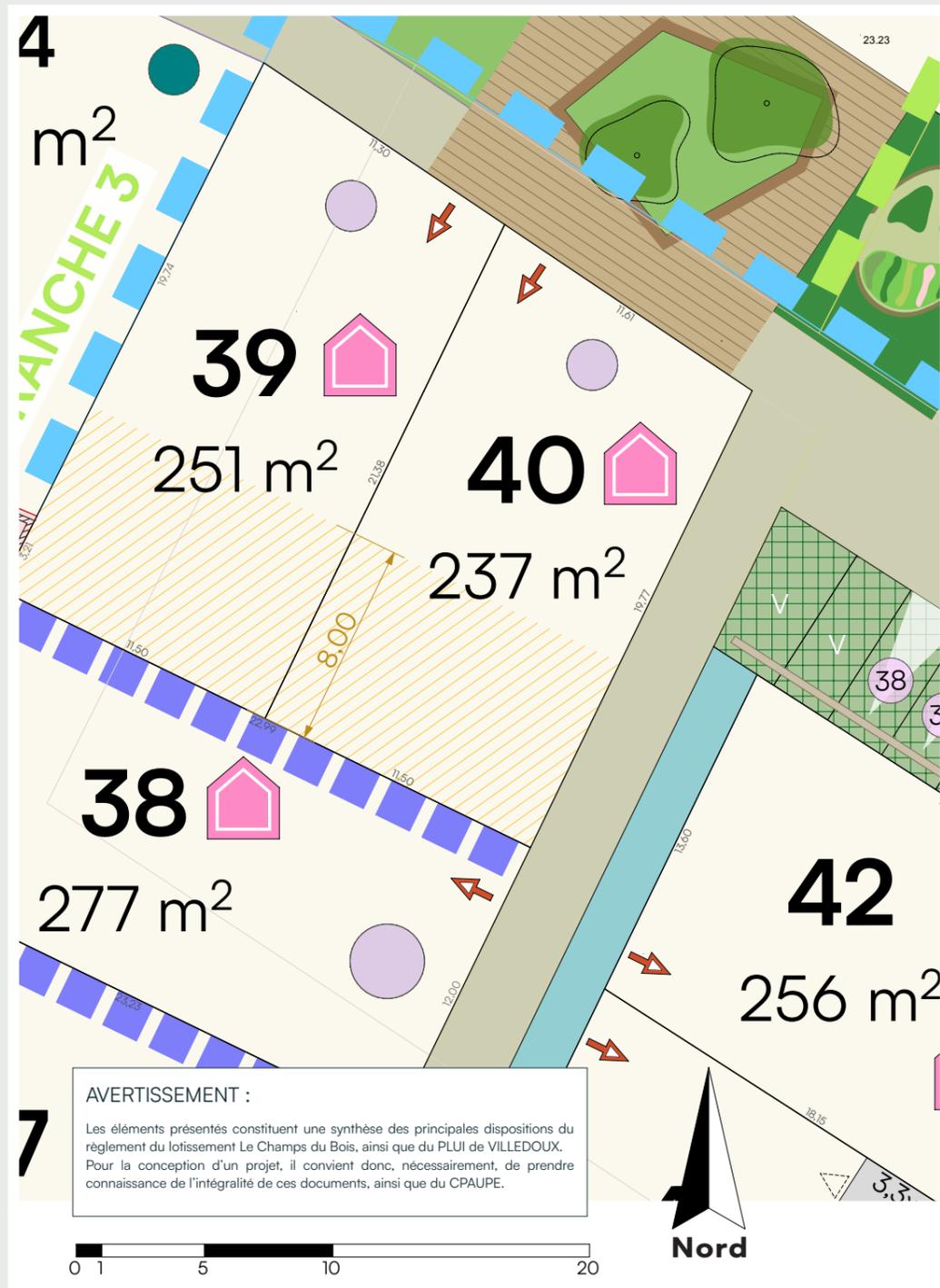
**REFERENCE CADASTRALE**  
 SECTION : AK n° en attente

Dossier : 9191142    Fait le : 16 juillet 2024

Visa - M. PACAUD Philippe, Géomètre-Expert :

# Dispositions spécifiques applicables au lot n° 40

\* 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 - Implantation et Aspect des constructions  
ZAC DES MOULINS - Saint-Georges-de-Didonne

## Prescriptions architecturales

### ● Implantation de la construction

- Zone de hauteur limitée à RDC.
- Zone d'implantation limitée aux volumes secondaires, extensions et annexes à l'habitation. Dans cette zone, seules les constructions en Rez-de-Chaussée seront autorisées, soit une hauteur de 3m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

### Rappel du PLU et du CPAUPE

En limite sur voies et emprises publiques et en limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement (total ou partiel) ou avec un recul de 3m minimum. Les annexes et garages peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul de 2m minimum. Les piscines seront implantées avec un recul de 1,50m minimum des limites séparatives latérales de la parcelle.

### ● Aspect de la construction

Terrain à bâtir de moins de 350m²

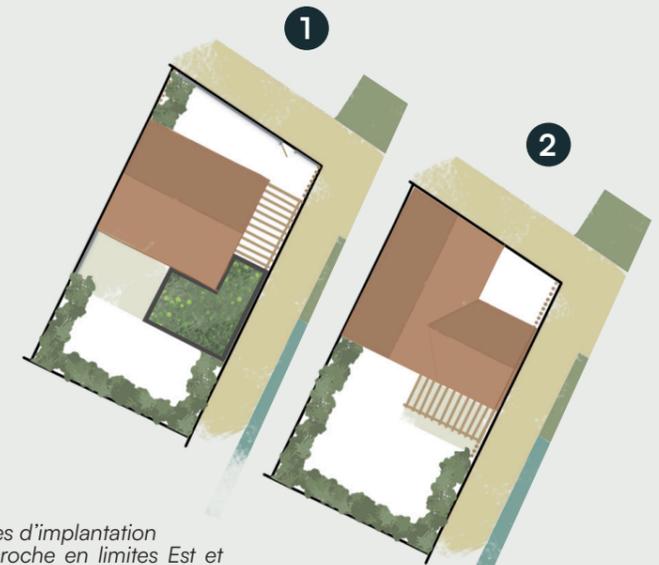
Les façades et pignons de l'habitation tournés vers une voie ou une emprise publique seront travaillés par la présence d'ouvertures.

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



> 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, un 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).



Exemples d'implantation  
1 > Accroche en limites Est et Ouest, Recul de 3m minimum des limites Nord et Sud.  
2 > Accroche en limite Est, Ouest et Nord, Recul de 3m minimum de la limite Sud.

### Toiture

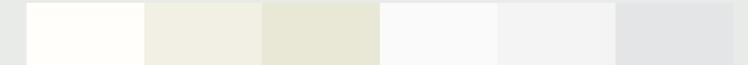


La forme de la toiture est libre, à condition de ne pas dépasser une pente de 70% pour les toitures à pans.

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

### Couleurs

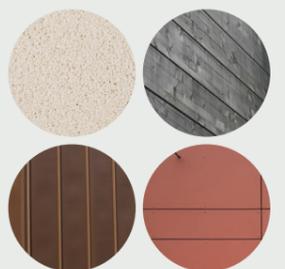
Nuancier principal - Des teintes claires (blanc, beige, gris clair...)



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° 40

\* 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...)



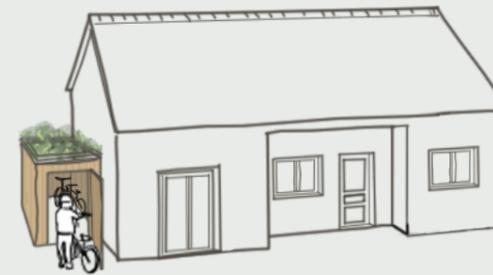
Plan Réglementaire - Prescriptions sur les clôtures  
ZAC DES MOULINS - Saint-Georges-de-Didonne

## Prescription sur l'aménagement extérieur des lots

### ● Stationnement

Pour ce terrain, le stationnement est externalisé. Deux places véhicules privatives sont prévues à moins de 50m de l'habitation. L'installation d'un arceau de parking sur les places privatives externalisées est autorisé.

L'accès au terrain sera uniquement piéton.  
La construction d'un abris pour les vélos et autres deux roues est possible sur la parcelle.



### ● 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 d'une hauteur maximale de 1,8 mètre doublée ou non 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.



### ➔ ● 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 / Nerprun purgatif / Noisetier / Prunellier / Rosier des champs / Spirée blanche / Sureau noir / Troène commun / Viorne lantane / Viorne obier / Viorne tin

Les haies ne doivent 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 20m<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 !

