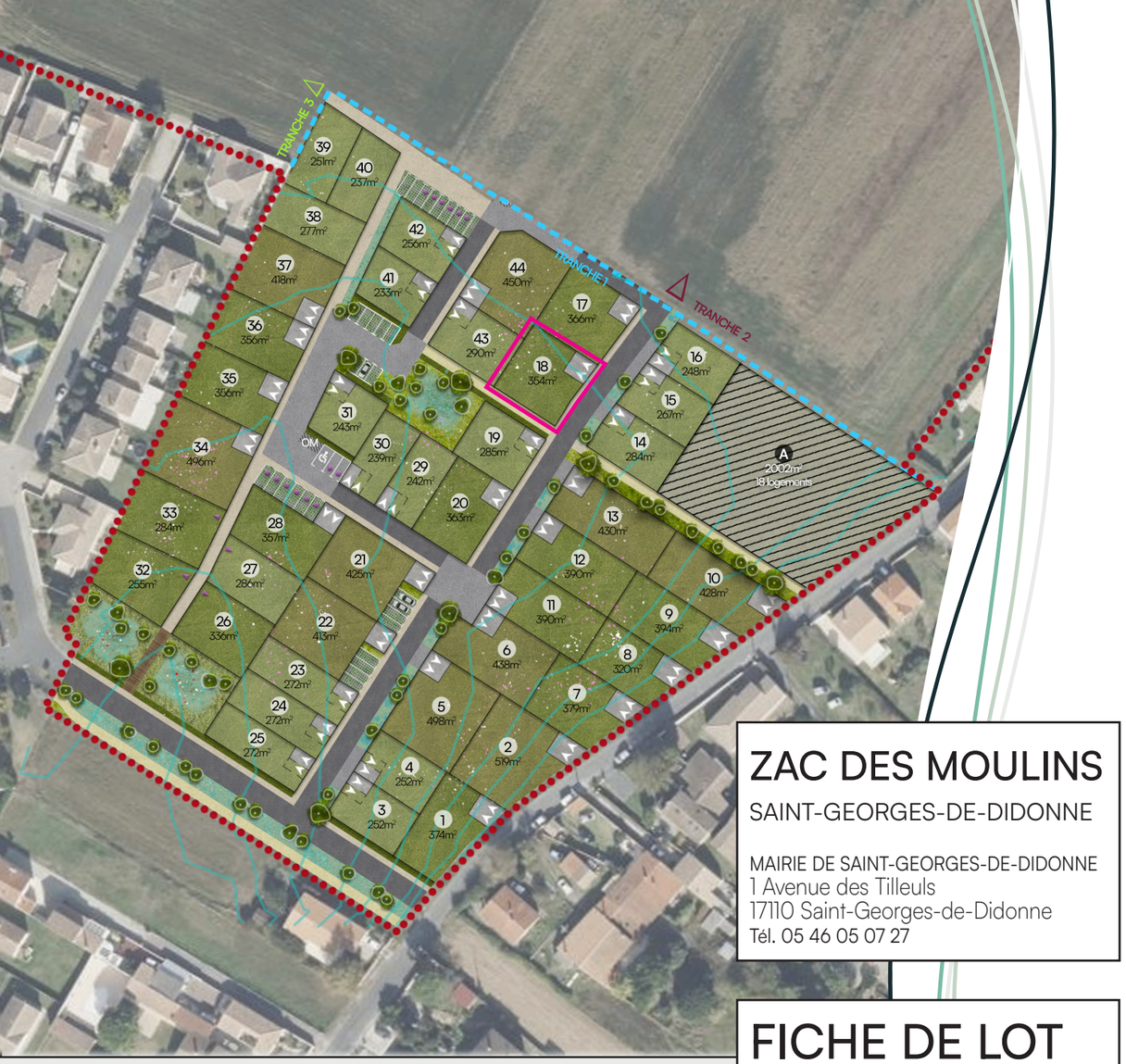


ZAC DES MOULINS

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

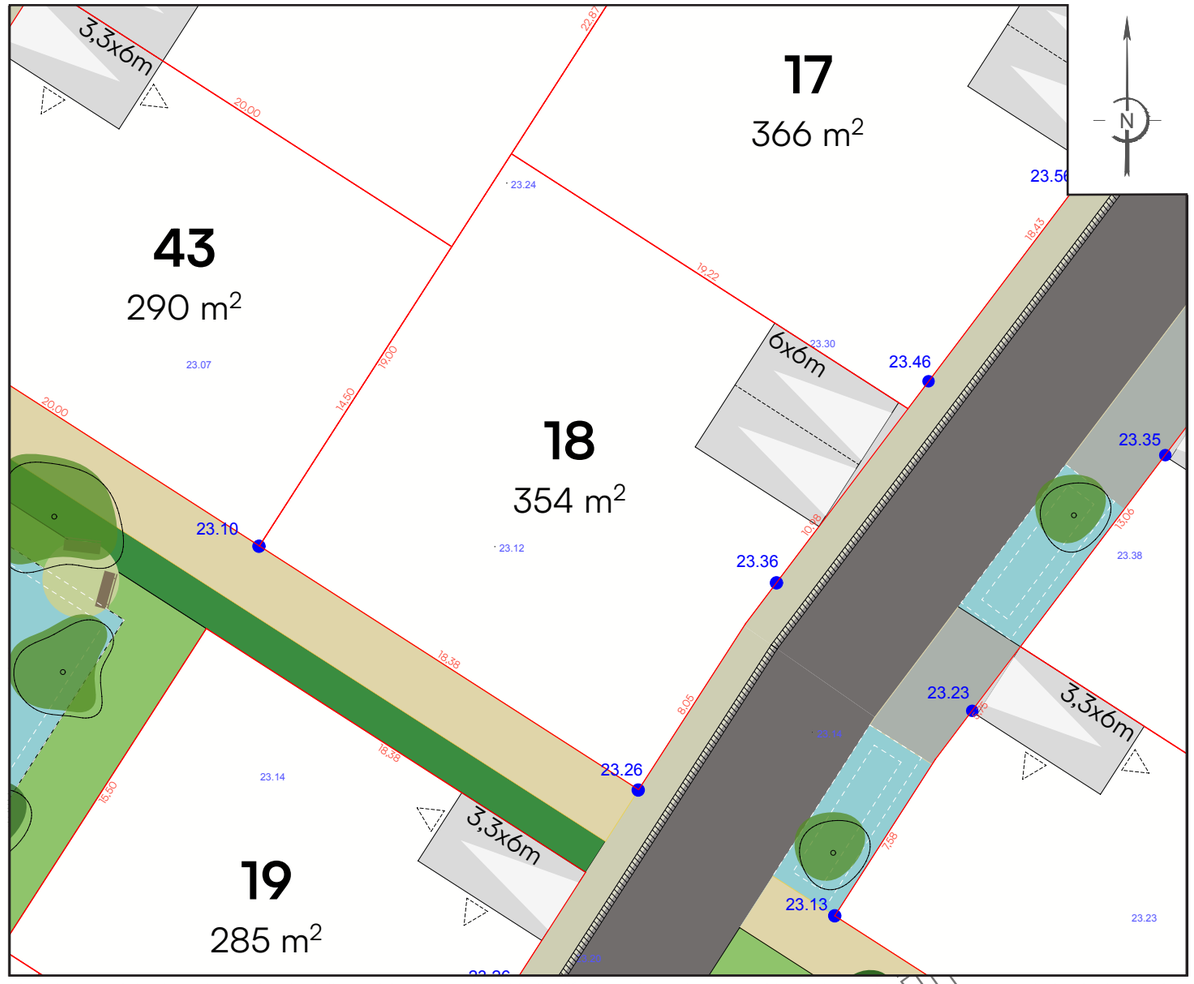
Juillet 2024

LOT N° 18

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 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

PLAN DE BORNAGE DU LOT N° 18

Echelle : 1/250



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
- 10 — Numéro lot
- S : 100 m² — Surface lot
- 10.00 — Cotation lot
- Bornes
- 20.00 / 23.50 — Cote altimétrique et courbes de niveaux 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 privatives
- Places de stationnement PMR
- Accès automobile à la parcelle / places de midi
- Voirie en Enrobé
- Placette Enrobé grenaillé
- Béton désactivé
- Cheminement doux en sablage calcaire
- Noues de collecte des eaux pluviales des voiries
- Zones traitées en espaces verts
- Caniveau type CC1
- OM — Aire de présentation des ordures ménagères
- Plantations projetés Positions indicatives

Document provisoire

CARACTERISTIQUES DE LA PARCELLE

SUPERFICIE DU LOT : 354 m²

SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE : 150 m²

REFERENCE CADASTRALE

SECTION : AK n° en attente

Dossier : 9191142 | Fait le : 16 juillet 2024

Visa - M. PACAUD Philippe, Géomètre-Expert :

SIT&A CONSEIL

Dispositions spécifiques applicables au lot n° **18**

* 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...)

AVERTISSEMENT :

Les éléments présentés constituent une synthèse des principales dispositions du CPAUPE de la ZAC des Moulins, ainsi que du PLU de SAINT-GEORGES DE DIDONNE. 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

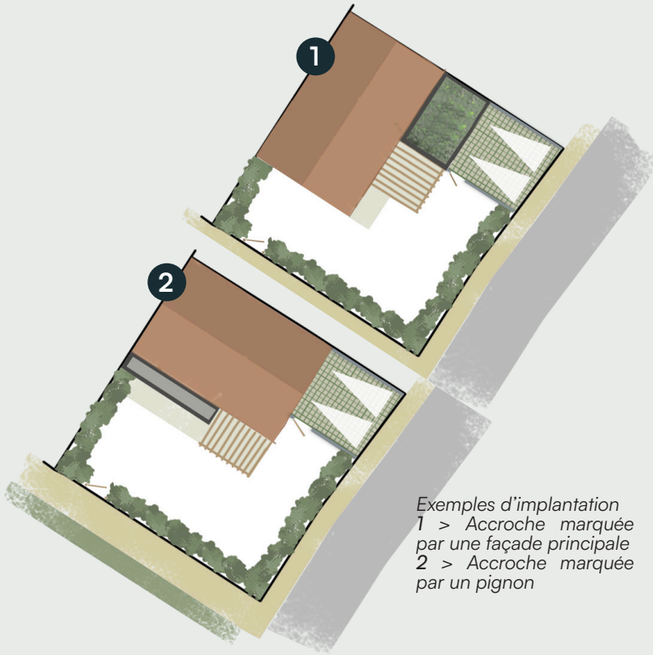
3A Studio ARCHITECTES & URBANISTES

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.



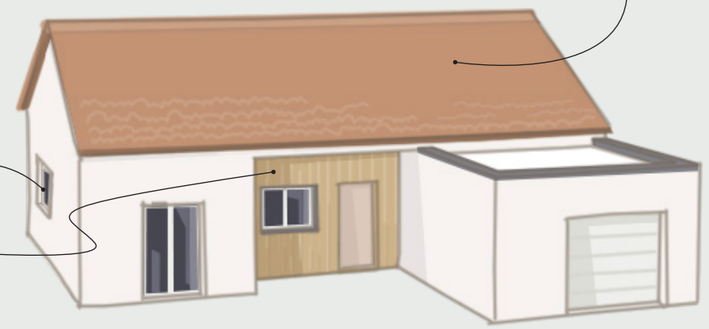
Exemples d'implantation
1 > Accroche marquée par une façade principale
2 > Accroche marquée par un pignon

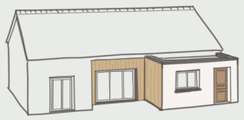
Aspect de la construction

Terrain à bâtir de plus de 350m²

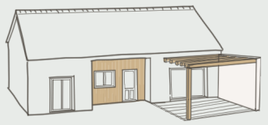
Les façades et pignons de l'habitation tournés vers une voie ou une emprise publique seront travaillés par la présence d'ouvertures.

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

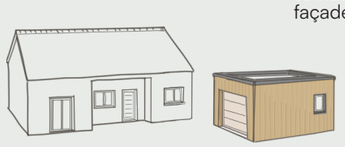




> L'ensemble bâti sur la parcelle devra intégrer un volume traité en toiture terrasse. Il pourra s'agir du volume principal, d'un volume secondaire, d'une annexe, d'un garage ou carport, d'un porche d'entrée, d'une pergolas...



> Un minimum de 10% 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, une avancé ou un recul de façade ou un porche d'entrée.



Toiture

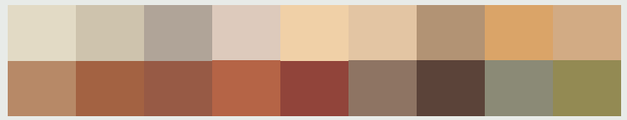
La forme de la toiture est libre, à condition de ne pas dépasser une pente de 70% pour les toitures à pans.

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...)

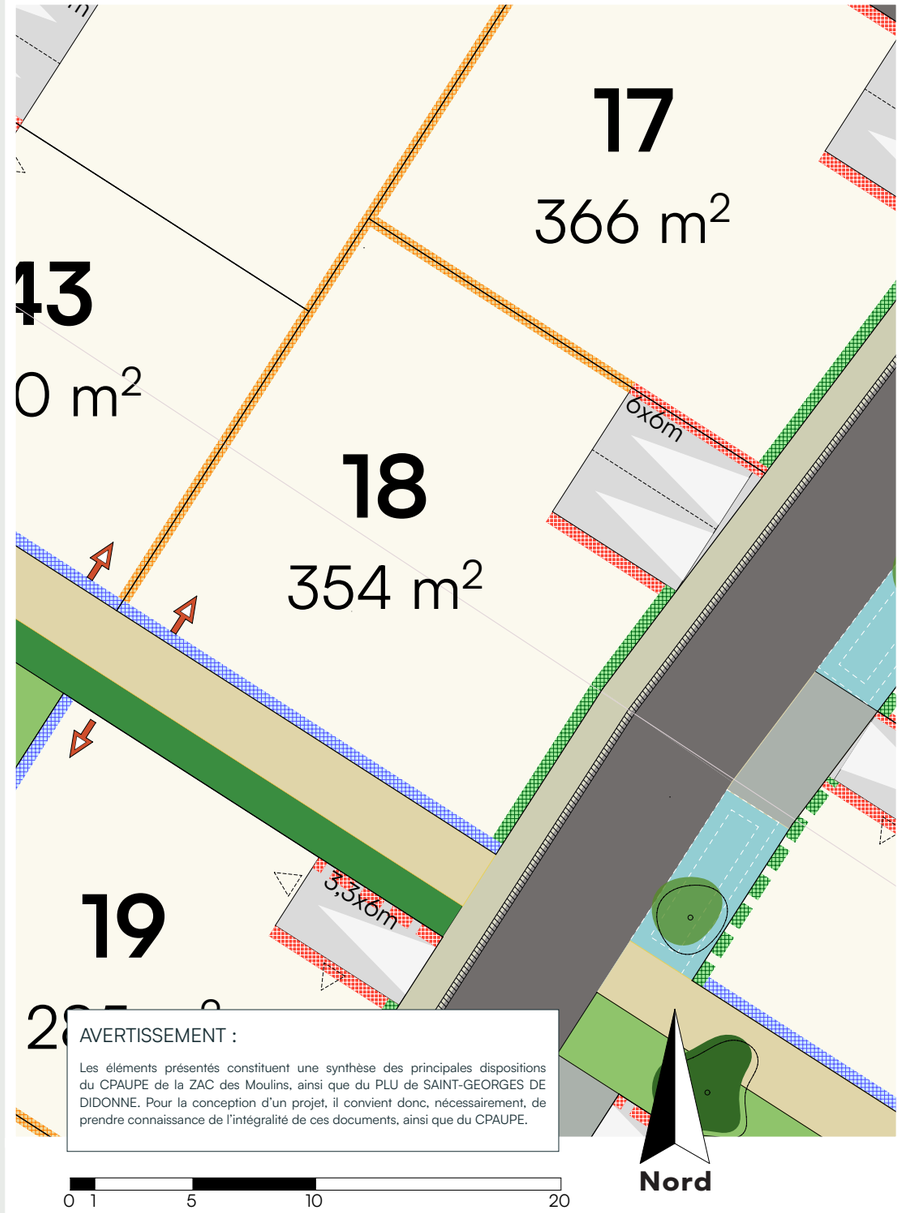
Nuancier secondaire - Des teintes inspirées de pigment naturel (terre, ocre, brun...)



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 naturel 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° **18**

* 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...)



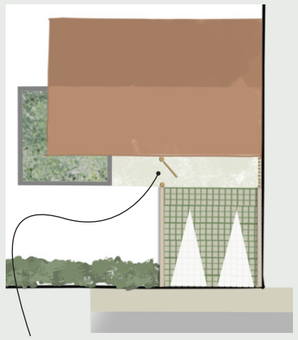
Plan Réglementaire - Prescriptions sur les clôtures
ZAC DES MOULINS - Saint-Georges-de-Didonne

3A Studio
ARCHITECTES & URBANISTES

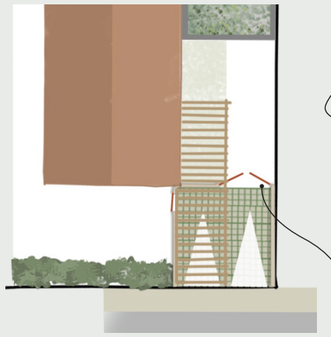
Prescription sur l'aménagement extérieur des lots

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.



Portillon en limite de l'aire de stationnement



Portail derrière les places de midi

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.

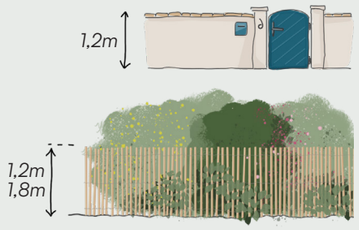
Ganivelle ou grillage souple d'une hauteur de 1,2 mètre doublé d'une haie basse fleurie.

Ganivelle 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.

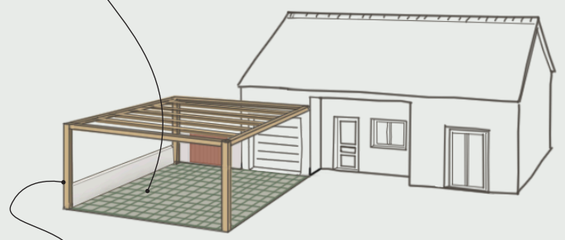


Portillon

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.

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 séparés 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 inférieur 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 alaterne / Nerprun purgatif / Noisetier / Prunellier / Rosier des champs / Spirée blanche / Sureau noir / Troène commun / Viorne lantane / Viorme obier / Viorne tin

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

+ La haie fruitière
des arbustes comestibles dans la haie !

Planter et aménager le jardin

L'imperméabilisation totale de la parcelle est interdite. Une surface minimum de **50m2** 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 !