

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

Mars 2026

**LOT
N° 60**

Maitre 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

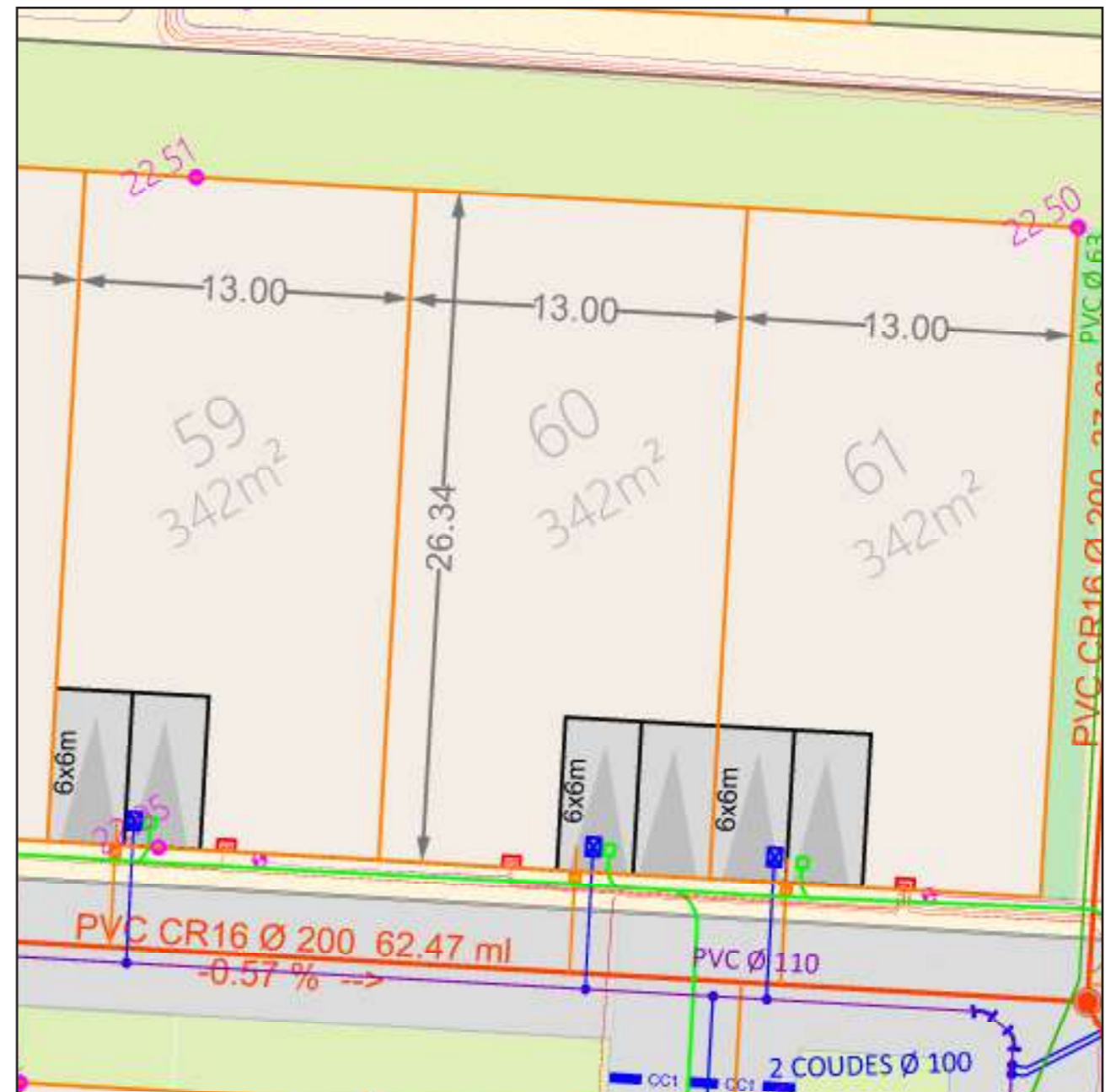
BET VRD &
 Environnement

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

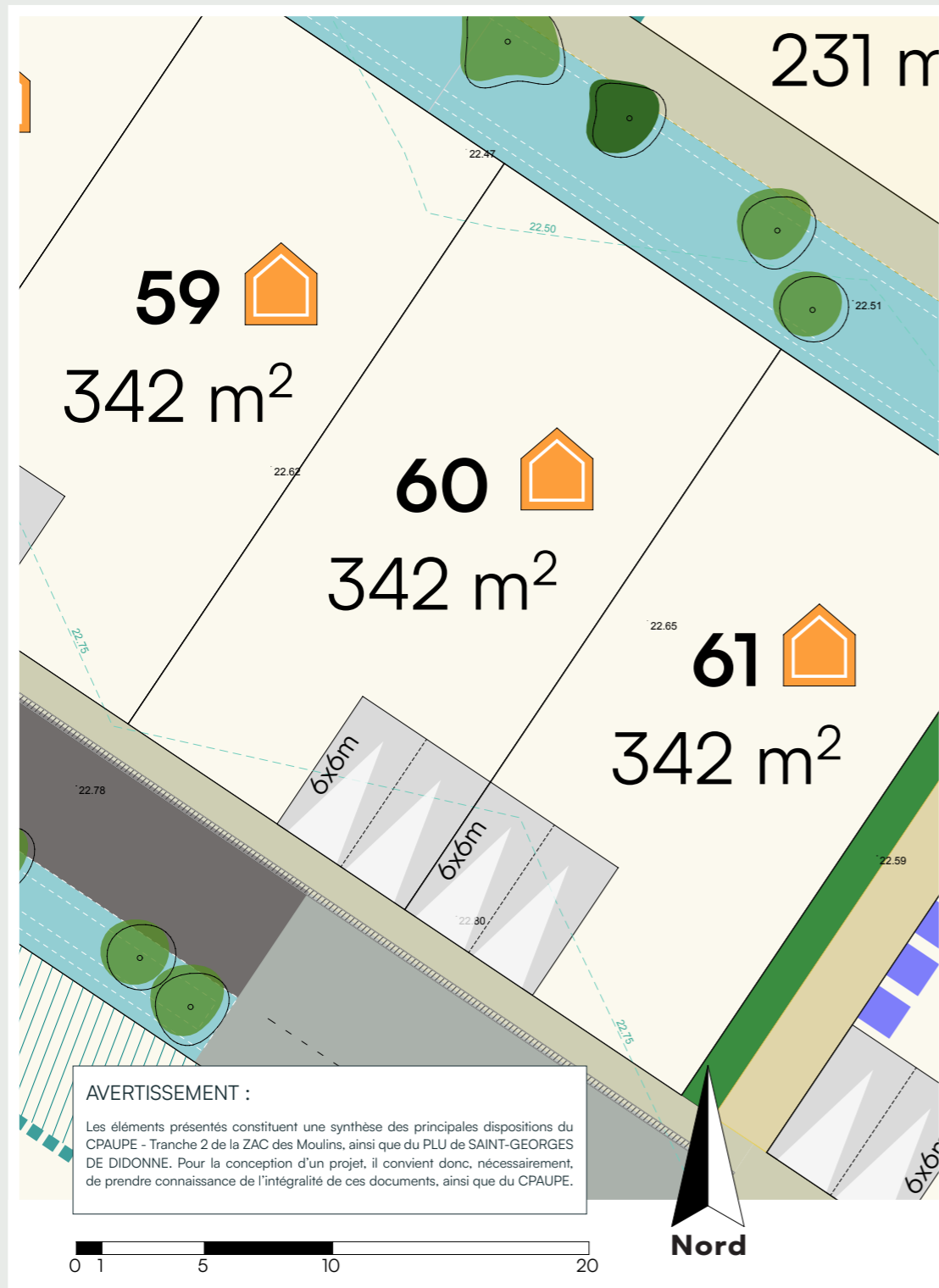
Plan des réseaux lot n° 60



Échelle 1/250e

Dispositions spécifiques applicables au lot n° 60

* 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

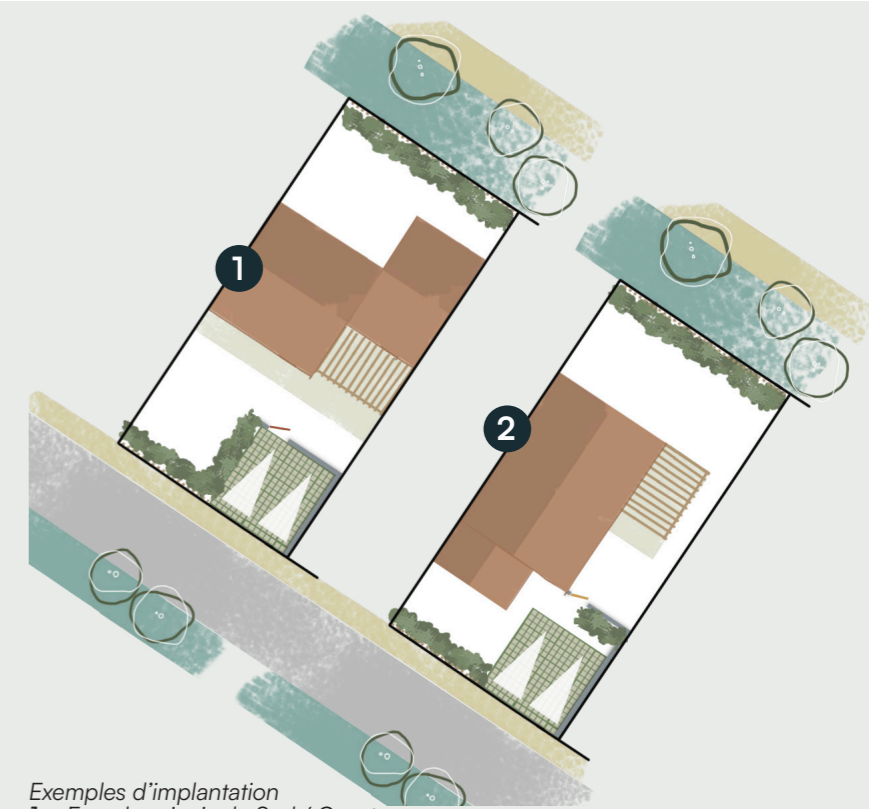
Rappel du PLU et du CPAUPE

En limite sur voies et emprises publiques

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.

En limites séparatives

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



Exemples d'implantation
1 > Façade principale Sud / Ouest
2 > Façade principale Sud / Est

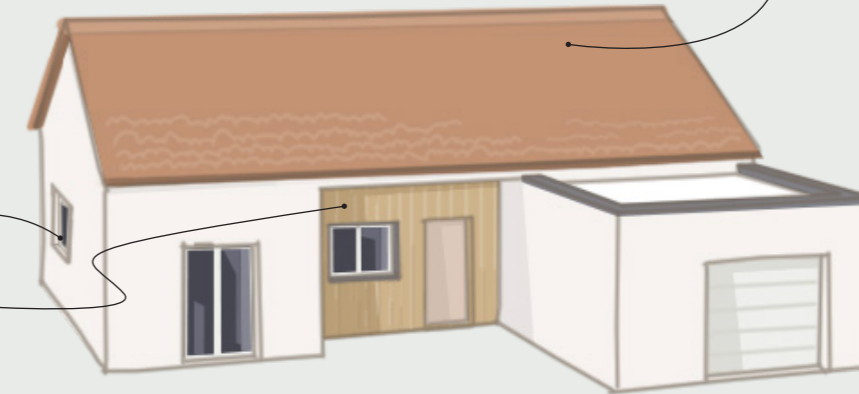
● Aspect de la construction



Terrain à bâtir de plus de 300m²

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...).



Toiture



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

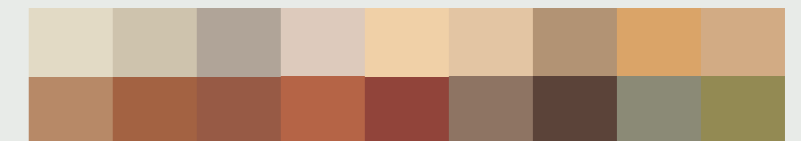
Les tuiles doivent être de type romane ou romane canal et de couleur orangé. Des matériaux différents peuvent être proposés.

Couleurs

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



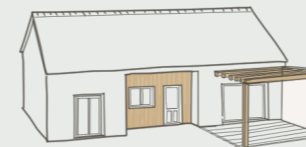
Nuancier secondaire - Des teintes inspirées de pigment naturel (terre, ocre, brun...)



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.



> 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.

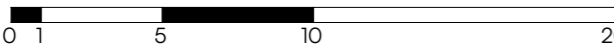


Dispositions spécifiques applicables au lot n° 60

* 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 CPAUPE - Tranche 2 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.



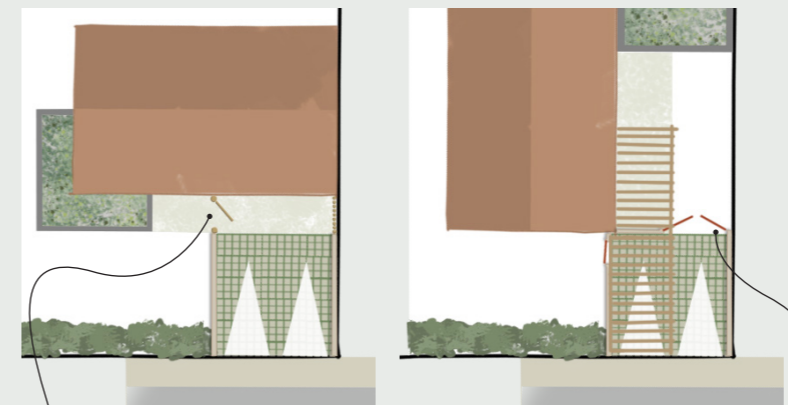
Nord

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.






Portillon en limite de l'aire de stationnement

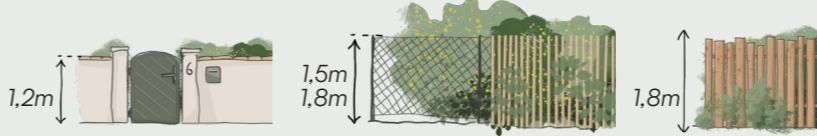
Portail derrière les places de midi

● 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.



Obligatoire

-  Ganivelle ou grillage souple d'une hauteur de 1,5 mètre doublée d'une haie basse fleurie.
-  Muret enduit sur les deux faces finition arrondie d'une hauteur de 1,2 mètre.
-  Ganivelle ou clôture bois d'une hauteur maximale de 1,8 mètre doublée ou non d'une haie basse fleurie.



NON Obligatoire

(les limites concernées pourront rester non closes)

-  Ganivelle ou grillage souple d'une hauteur de 1,5 mètre doublée d'une haie basse fleurie.
-  Ganivelle ou clôture bois ou grillage souple d'une hauteur maximale de 1,8 mètre doublée ou non d'une haie basse fleurie.



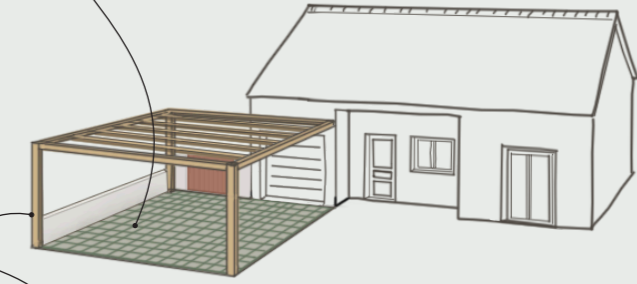
● Intégration des coffrets

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

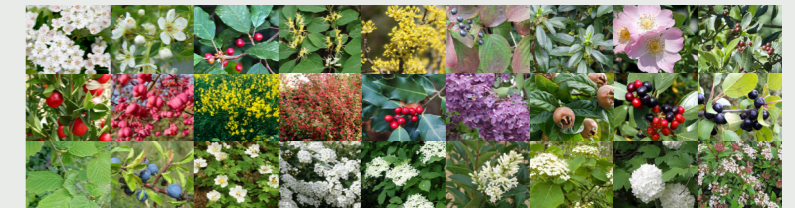


L'aire de stationnement intégrera obligatoirement du végétal dans son aménagement, soit par l'utilisation d'un revêtement enherbé soit par la création de bandes de roulement séparées par une surface enherbée.



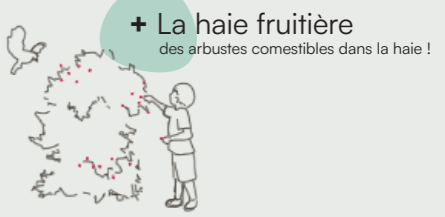
Les places de stationnements pourront être couvertes d'un carport ou d'une pergolas en bois. Il sera obligatoirement d'une hauteur inférieure à celle de la construction. L'accès au carport depuis la voie ne devra pas être clos.

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.



+ 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'arbres est encouragée. Ils seront choisis d'essences locales et en cohérence avec le projet de construction et ceux des terrains voisins. Ils seront plantés avec un retrait de 2,00m minimum des limites de parcelle.

● 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 !

