



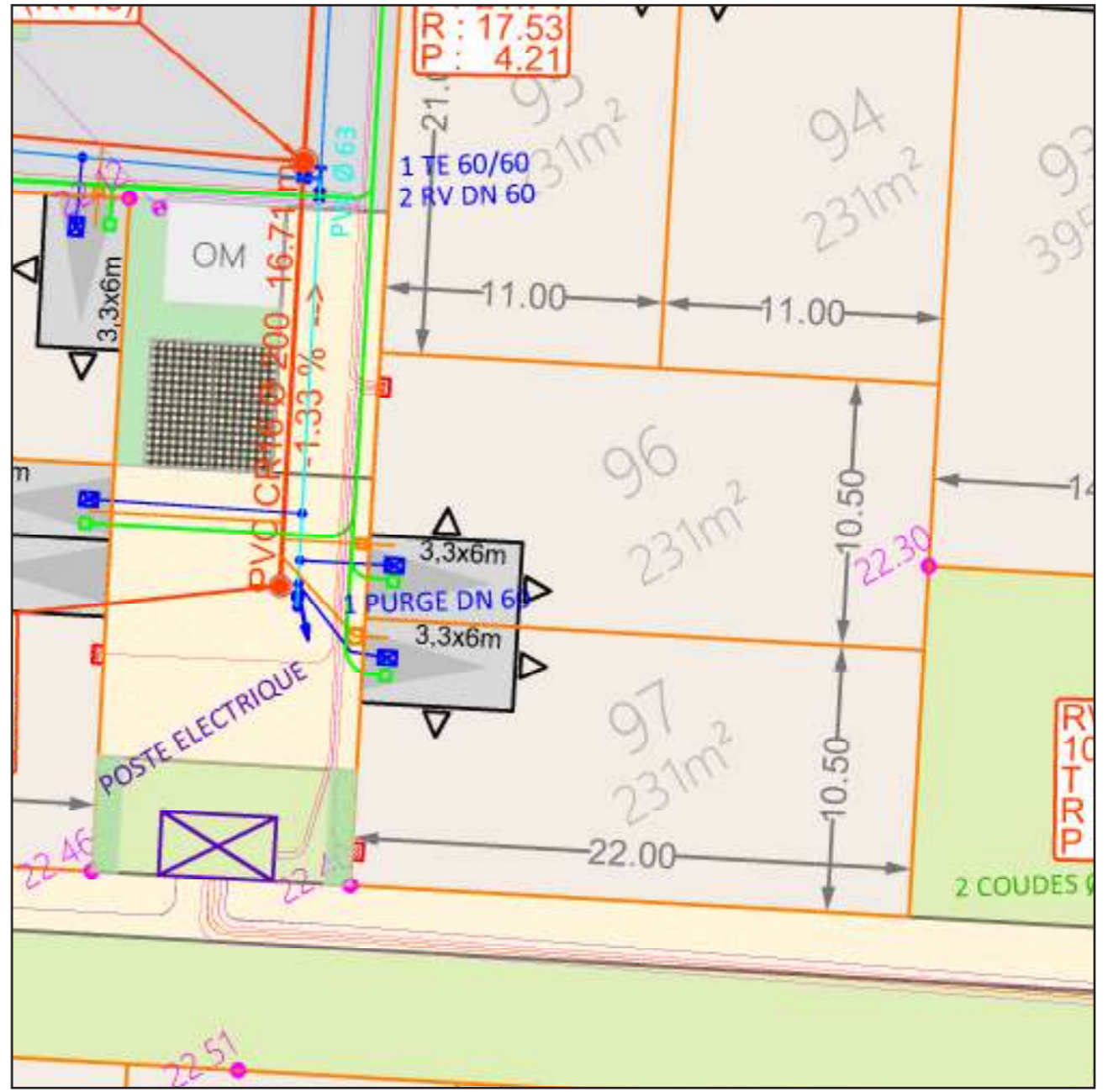
**ZAC DES MOULINS**  
 SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE  
 MAIRIE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE  
 1 Avenue des Tilleuls  
 17110 Saint-Georges-de-Didonne  
 Tél. 05 46 05 07 27

**FICHE DE LOT**  
 Mars 2026

**LOT N° 96**

|   |   |
|---|---|
| Maitre d'ouvrage                                    | <b>SARL LES MOULINS</b><br>Avenue des Fourneaux<br>17690 ANGOULINS-SUR-MER  |
| Urbaniste / Concepteur<br>Architecte Conseil / VISA | <b>3A STUDIO</b><br>Atelier d'Architecture & d'Aménagement<br>224 rue Girardeau<br>37000 TOURS<br>Tél : 02 47 36 04 84<br>secretariat@3astudio.fr |
| Paysagiste / Urbaniste                              | <b>AGENCE UH</b><br>6 rue du Marché<br>17 610 SAINT-SAUVANT   |
| BET VRD & Environnement                             | <b>2 GIC</b><br>3 rue du Clos Fleuri<br>17 100 SAINTES  |
| Géomètre Expert                                     | <b>SIT&amp;A CONSEIL</b><br>4 rue de la Palenne - Chagnolet<br>17 139 Dompierre-sur-Mer   |

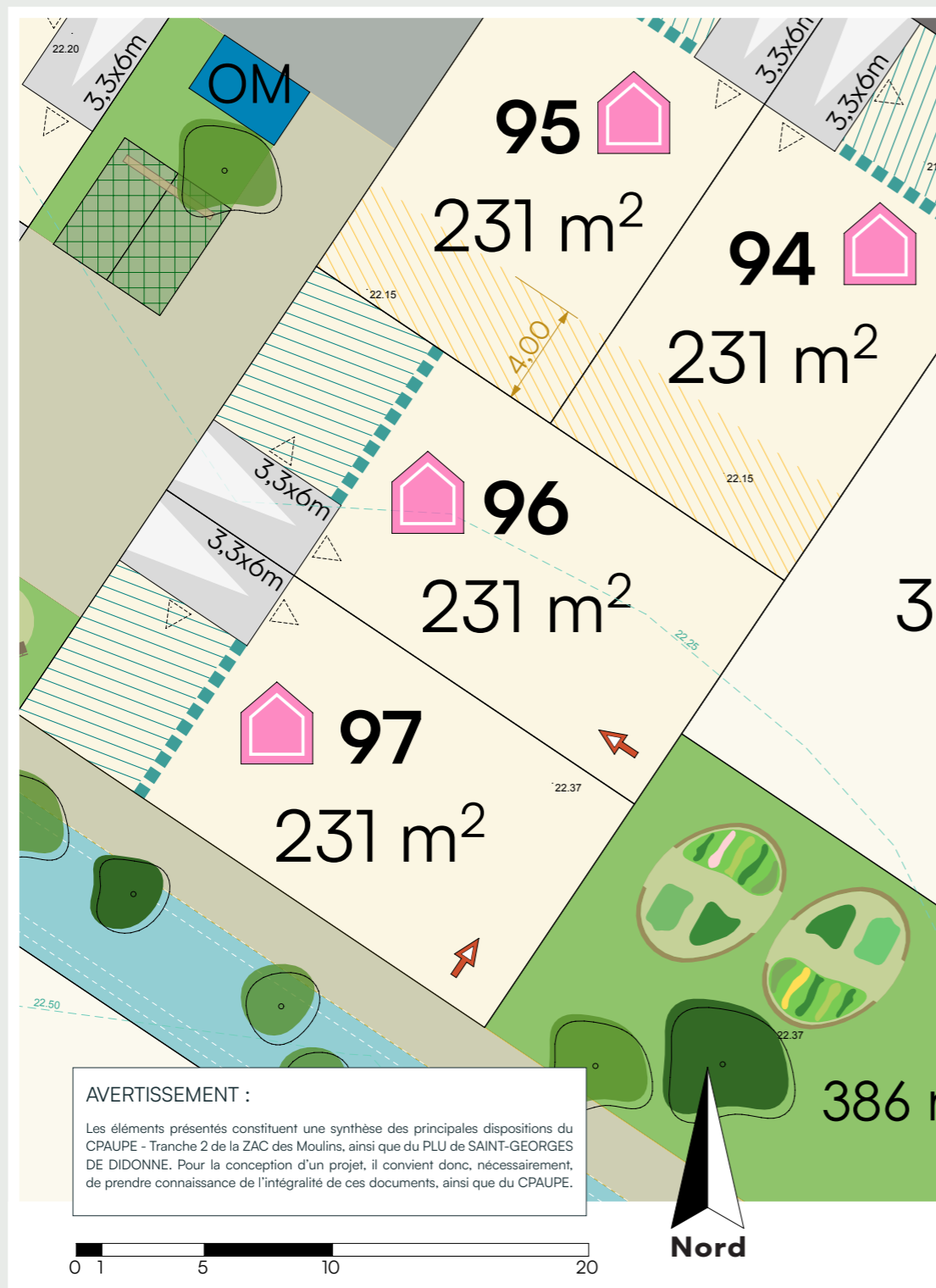
Plan des réseaux lot n° 96



Échelle 1/250e

# Dispositions spécifiques applicables au lot n° 96

\* 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...)



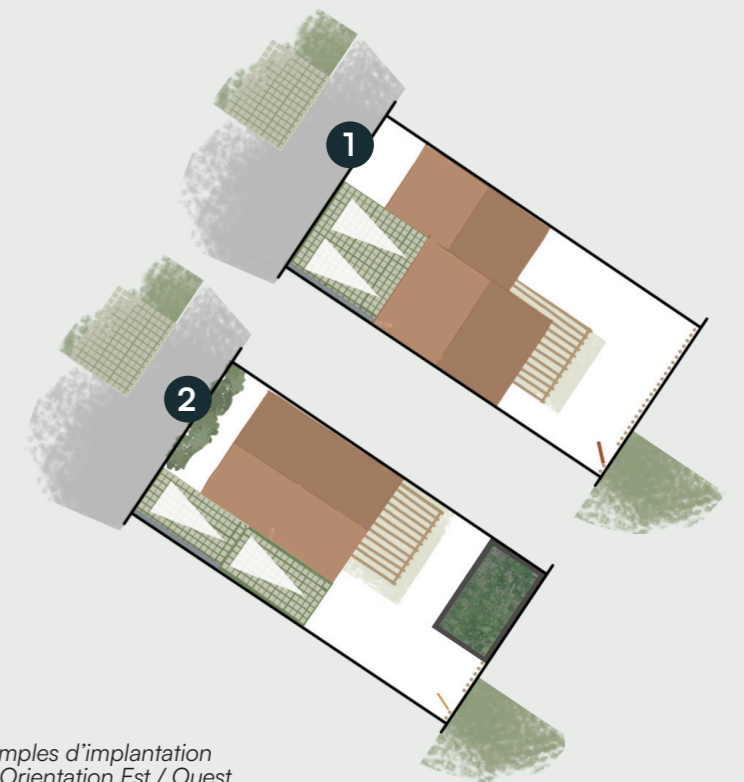
**AVERTISSEMENT :**  
Les éléments présentés constituent une synthèse des principales dispositions du CPAUPE - Tranche 2 de la ZAC des Moulins, ainsi que du PLU de SAINT-GEORGES DE DIDONNE. Pour la conception d'un projet, il convient donc, nécessairement, de prendre connaissance de l'intégralité de ces documents, ainsi que du CPAUPE.

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

## Prescriptions architecturales

### ● Implantation de la construction

Implantation de la construction avec un recul de 6m maximum de la voie.  
L'accroche doit être marquée par une des façades principales de l'habitation (une annexe ou un garage implanté à moins de 6m ne sera pas comptabilisé pour le respect du recul maximum).



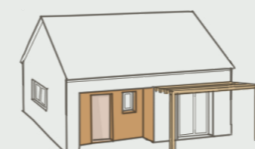
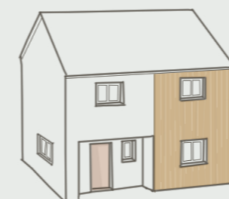
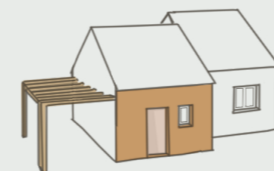
Exemples d'implantation  
1 > Orientation Est / Ouest  
2 > Orientation Sud

### ● Aspect de la construction

Terrain à bâtir de moins de 300m²

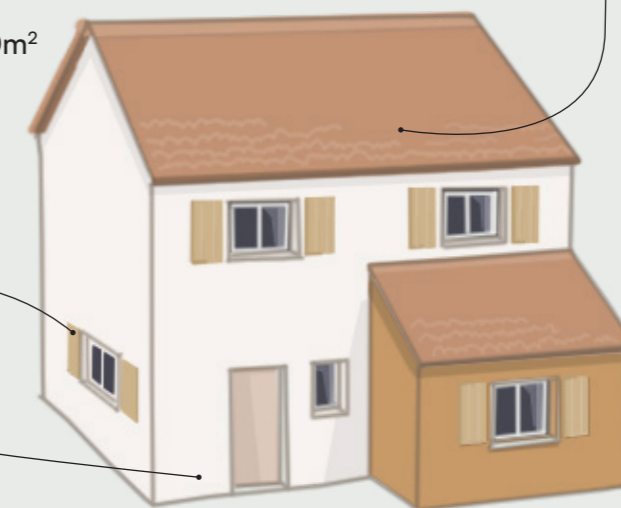
Les façades et pignons de l'habitation tournés vers une voie ou une emprise publique seront travaillés par la présence d'ouvertures.

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



> 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).



### Toiture

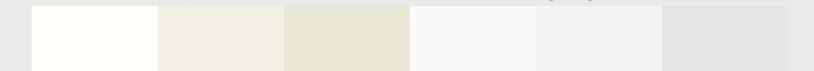


La forme de la toiture est libre, à condition de ne pas dépasser une pente de 70% pour les toitures à pans.

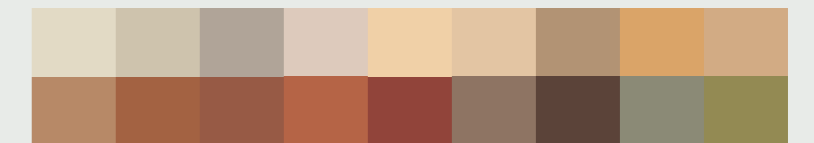
Les tuiles doivent être de type romane ou romane canale et de couleur orangé. Des matériaux différents peuvent être proposés.

### Couleurs

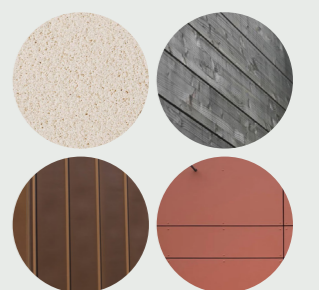
Nuancier principal - Des teintes claires (blanc, beige, gris clair...)



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

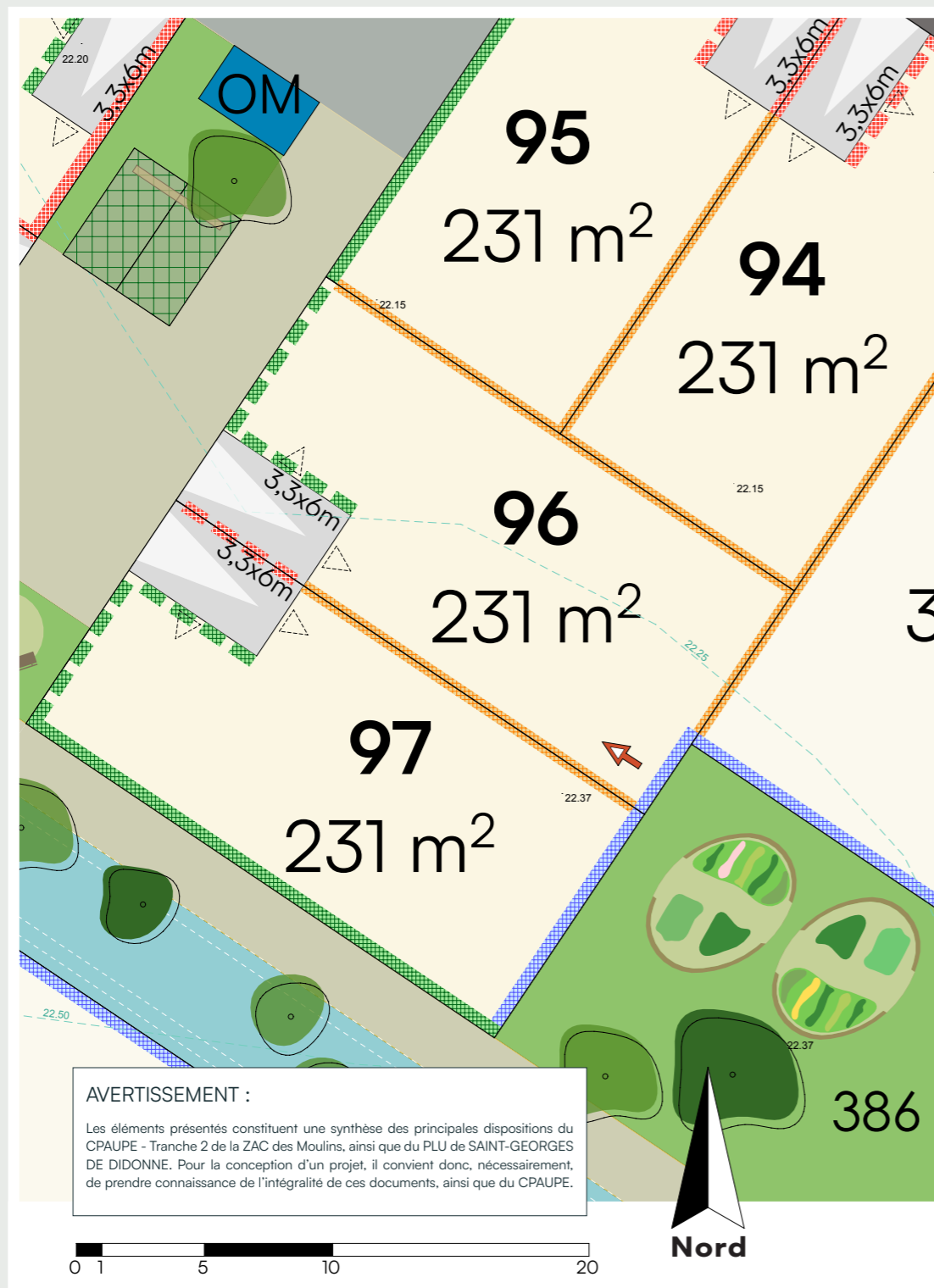


Les enduits seront colorés dans une teinte choisie dans le nuancier 1 ou 2. Les bardages bois et autres matériaux proposés (zinc, parement brique, bardage composite...) conserveront leur teinte naturelle ou seront colorés dans une teinte des nuanciers 1 ou 2. Les menuiseries seront d'une teinte choisie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



# Dispositions spécifiques applicables au lot n° 96

\* 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...)



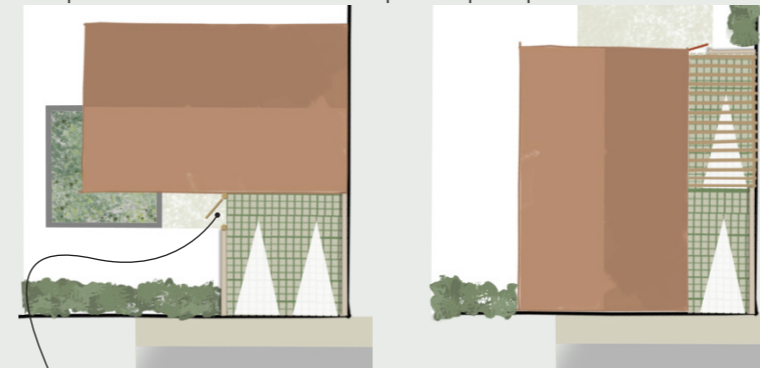
**AVERTISSEMENT :**  
Les éléments présentés constituent une synthèse des principales dispositions du CPAUPE - Tranche 2 de la ZAC des Moulins, ainsi que du PLU de SAINT-GEORGES DE DIDONNE. Pour la conception d'un projet, il convient donc, nécessairement, de prendre connaissance de l'intégralité de ces documents, ainsi que du CPAUPE.

## 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 sur la parcelle. L'emplacement de la première est indiqué sur le plan et devra être respecté. Une deuxième place devra être prévue en lien avec la première. Les deux places pourront être l'une à côté de l'autre (schéma 1) ou l'une derrière l'autre (schéma 2). Ces places resteront non closes depuis l'espace public.



Portillon en limite de l'aire de stationnement

Portillon 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 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.

Muret enduit sur les deux faces finition arrondie d'une hauteur de 1,2 mètre.

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.

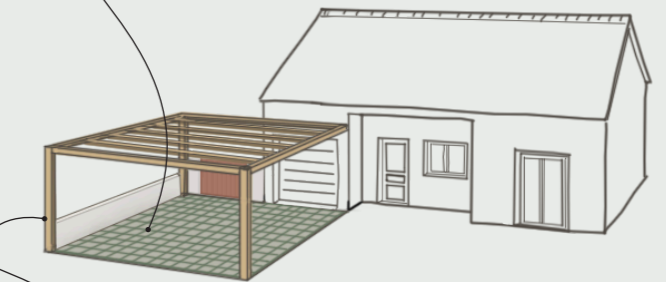


### ➔ ● Portillon

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.

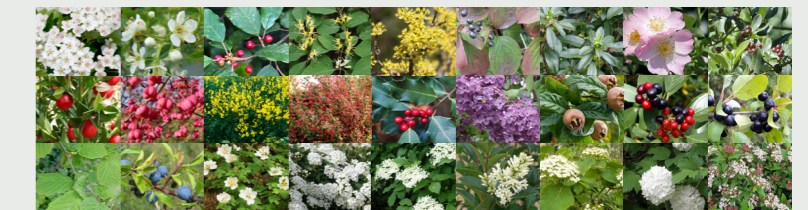
### Revêtement de l'aire de stationnement

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 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 / Noisetier / 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 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'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 !

