



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

ILOT B

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

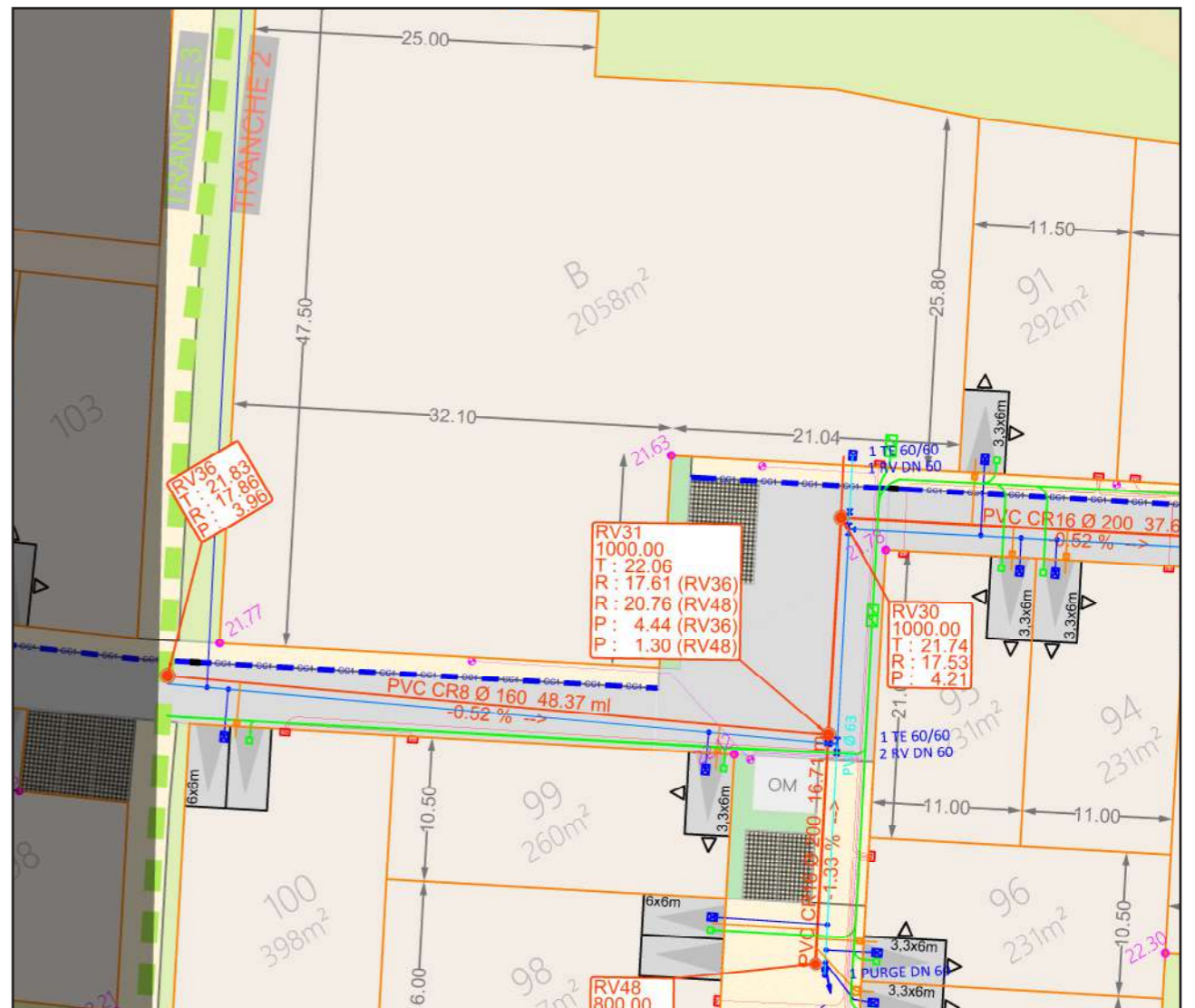
Urbaniste / Concepteur
Architecte Conseil / VISA
3A STUDIO
 Atelier d'Architecture & d'Aménagement
 224 rue Giraudeau
 37000 TOURS
 Tél : 02 47 36 04 84
 secretariat@3astudio.fr

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

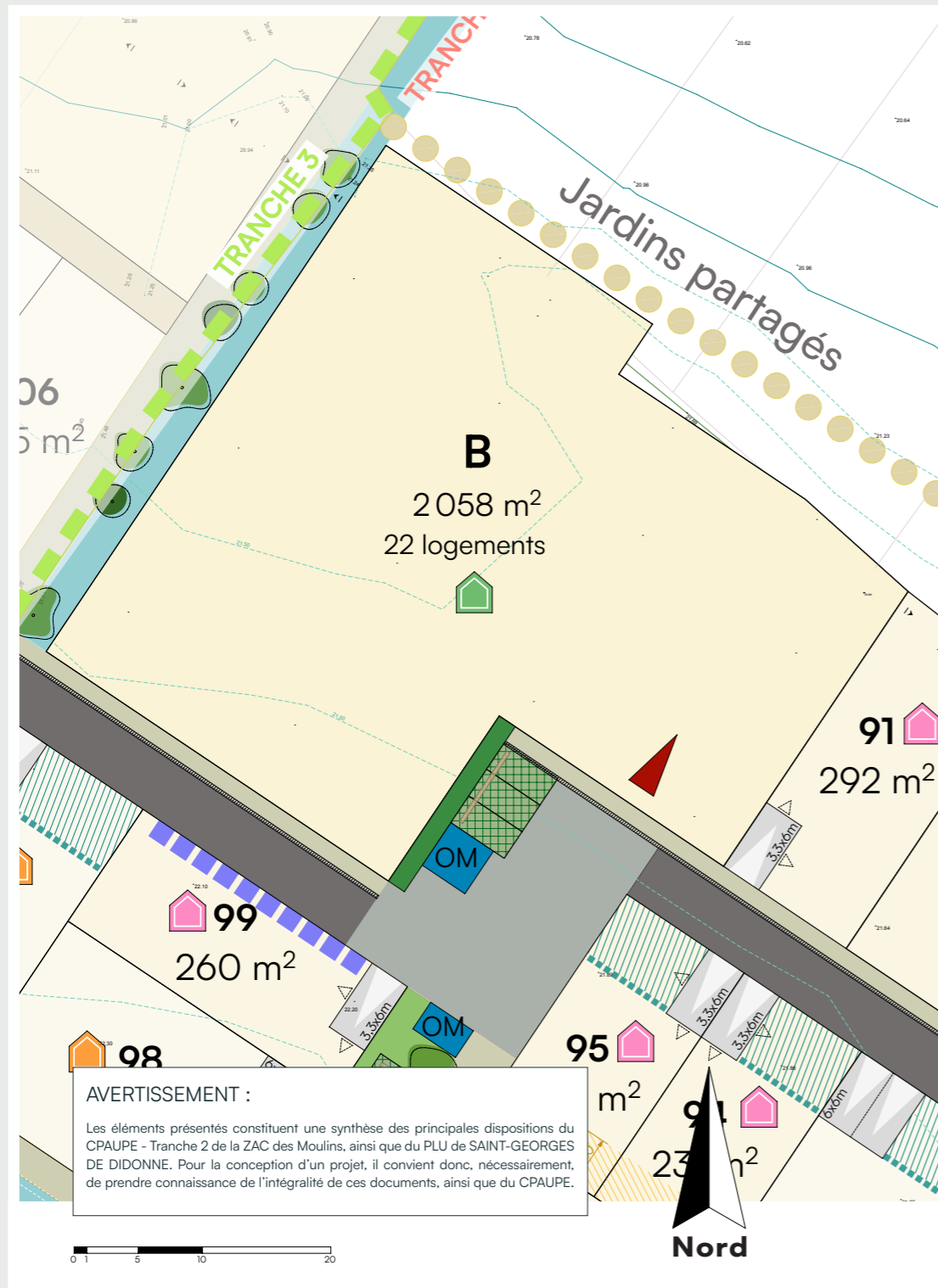
Plan des réseaux ilot B



Échelle 1/500e

Dispositions spécifiques applicables à l'ilot B

* 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 - 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.

● Aspect de la construction



Logements collectifs (Ilot A)

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



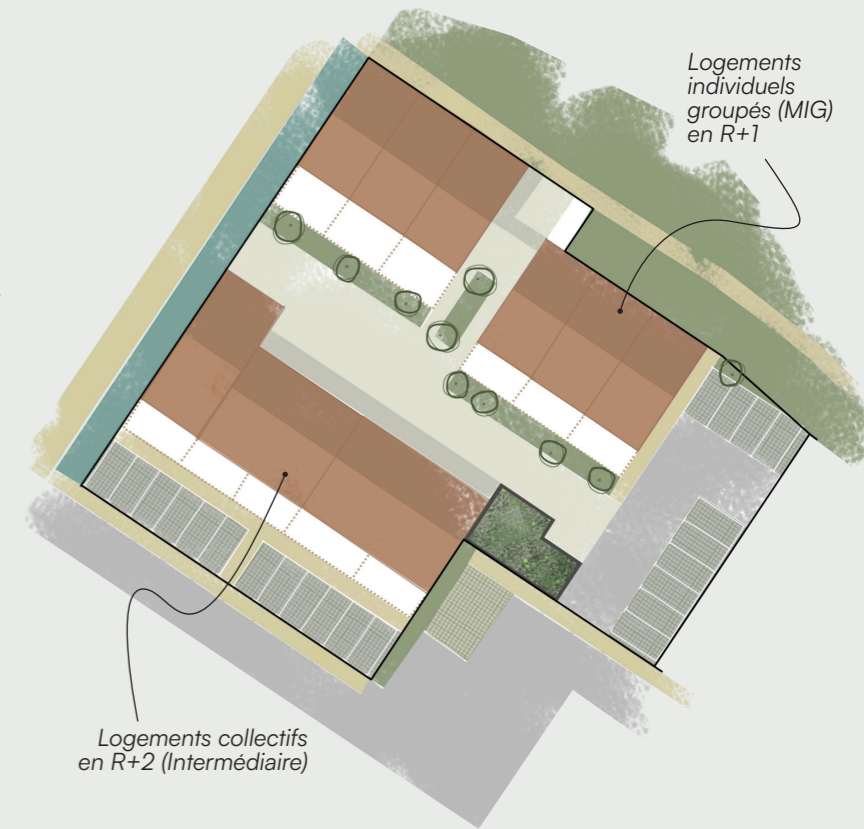
> Un minimum de 10% des façades visibles depuis les voies et emprises publiques du quartier devront être traitées avec une couleur conforme au nuancier secondaire ou un bardage bois (ou matériaux d'aspect similaire). Ce traitement différent devra couvrir une ou plusieurs façades d'un volume secondaire, un pan de mur sur toute sa hauteur, une 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).



> **Pour les collectifs et intermédiaires :** L'ensemble bâti 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'une entrée...



Toiture

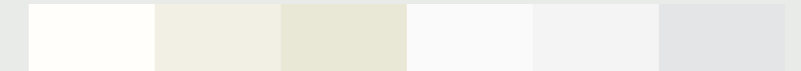


La forme de la toiture est libre, à condition de ne pas dépasser une pente de 70% pour les toitures à pans.

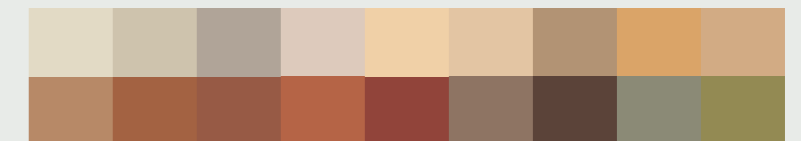
Les tuiles doivent être de type romane ou romane canal et de couleur orangé. Des matériaux différents peuvent être proposés.

Couleurs

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



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

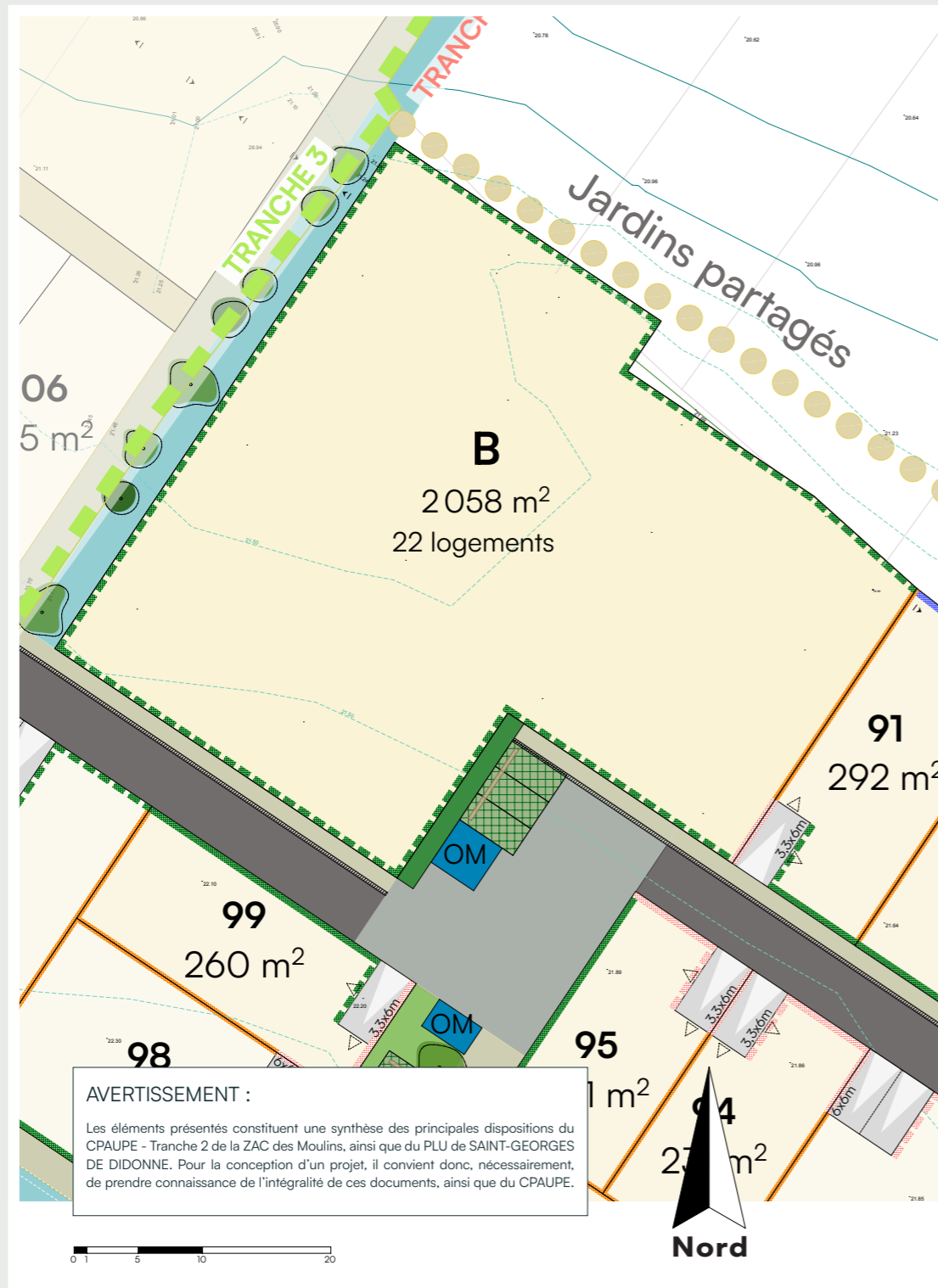


Les enduits seront colorés dans une teinte choisie dans le nuancier 1 ou 2. Les bardages bois et autres matériaux proposés (zinc, parement brique, bardage composite...) conserveront leur teinte naturelle ou seront colorés dans une teinte des nuanciers 1 ou 2. Les menuiseries seront d'une teinte choisie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



Dispositions spécifiques applicables à l'ilot B

* 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

Prescription sur l'aménagement extérieur des lots

● Stationnements sur la parcelle

Rappel du PLU

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation PMR.

Les dimensions des emplacements de stationnement seront au minimum d'une largeur de 2,50 mètres et d'une longueur de 5 mètres.

Il est exigé un nombre minimum de 1,5 places par logement.

L'arrondi du nombre de places exigibles se fera à l'entier supérieur.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et devront être réalisées avec des matériaux perméables.

Revêtement des stationnements aériens




Les aires de stationnement intégreront obligatoirement du végétal dans leur aménagement, soit par l'utilisation d'un revêtement enherbé soit par la création de bandes de roulement séparés par une surface enherbée.

● 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.

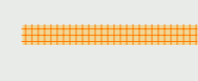
Obligatoire

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

NON Obligatoire

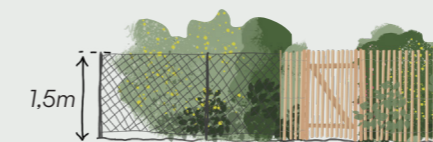
(les limites concernées pourront rester non closes)

 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.

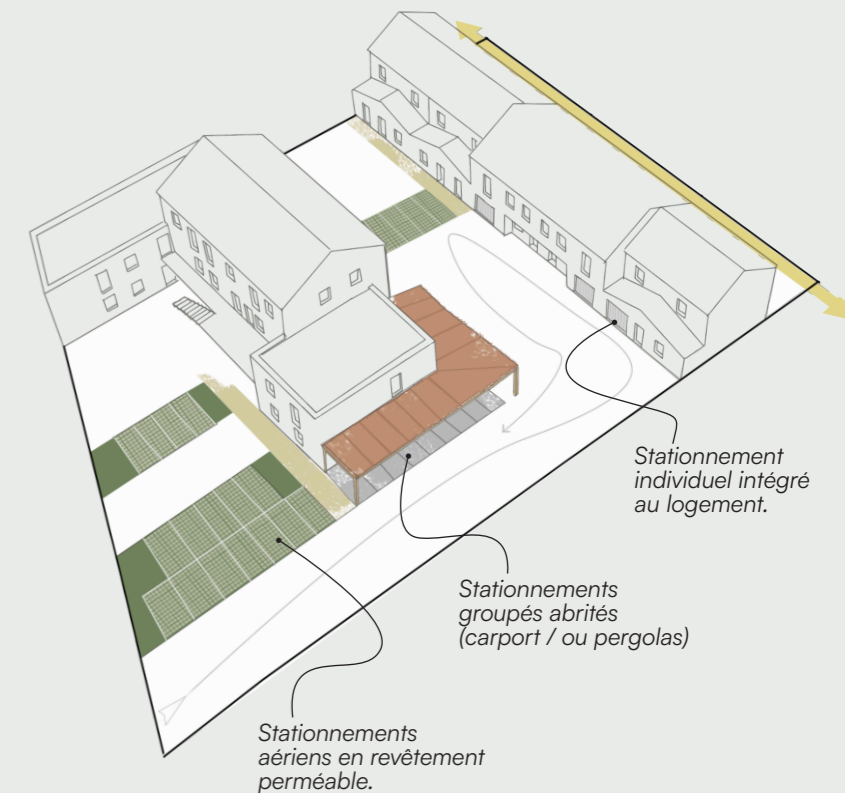
● Intégration des coffrets

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

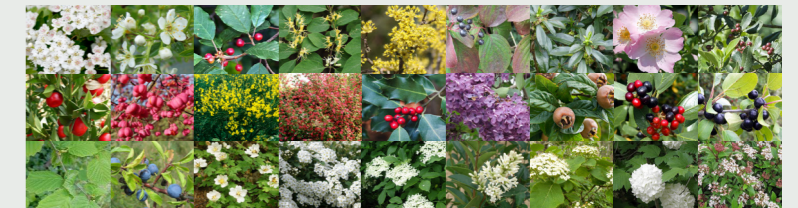


● Portillon

Un accès direct piéton pourra être créé vers le chemin piéton.



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 du terrain devra être cohérente avec le projet de construction. Une imperméabilisation totale de la parcelle est interdite. Il n'est pas définie de surface minimum de pleine terre pour les îlots mais des aménagements perméables pour les cheminements et les terrasses devront être privilégiés.

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 !

