

Dossier : 230423

Commune de LOIRE-LES-MARAIS

Maître d'ouvrage :

SARL MANOLYS



Lotissement

"LE CLOS DU CITRONNIER"

PA 10 REGLEMENT

JUILLET 2025

CONCEPTEUR
MAÎTRE D'OEUVRE
GEOMETRES - EXPERTS

Ph. PACAUD Ingénieur ESGT
Da. THERRY Géomètre Expert

SIT&A CONSEIL

4, Rue de la Palenne - Chagnolet
17139 DOMPIERRE SUR MER
Tél : 05 46 34 13 24

email : larochele@siteaconseil.fr



Commune de Loire-les-Marais
Lotissement « le clos du Citronnier »

PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général dans l'assiette foncière du lotissement.

L'assiette foncière est constituée des parcelles cadastrées section ZB n°100p, n°105 et n°102p de la commune de Loire-les-Marais tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

A – Champ d'application :

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Loire-les-Marais. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rapporté dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Le terrain d'assiette est situé en zone AU, zone à urbaniser, du PLU.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

B – Division du terrain :

Le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition annexé à l'autorisation de lotissement. Il comporte 36 lots, parcelles individuelles destinées à l'habitation.

Division de terrain : le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition (PA4).

Des lots contigus pourront faire l'objet d'une réunion (ablotissement). Le regroupement de deux parcelles est autorisé pour créer deux logements maximum à condition que la surface des deux lots contigus soit inférieure à 900 m².

1. Les lots sont à destination principale résidentielle.
2. L'implantation des constructions devra respecter les lignes et bandes d'implantations, conformément aux indications du plan de composition (PA4).
3. Les constructions des lots 1 à 6 et 13 à 30 devront se limiter au rez-de-chaussée comme indiqué sur le plan de composition (PA4). La hauteur des constructions du terrain naturel à l'égout ou au sommet de l'acrotère, sera autorisée jusqu'à 5 m.
4. Les acquéreurs du lot 6 et des lots 20 à 30 devront respecter la zone non aedificandi présente sur chaque lot telle que prévue dans le plan de composition PA4. La haie présente, ou non, dans ces zones non aedificandi devra être confortée et entretenue par les propriétaires des lots concernés. Ils s'obligent également à préserver le merlon et à maintenir sa hauteur d'environ 15-20 cm.
5. Les constructions devront respecter les côtes minimales des planchers des rez-de-chaussée mentionnée sur le plan de composition (PA4).
6. Un seul accès véhicule sera autorisé par lot. Un emplacement d'une largeur de 6 m, non clos (ouvert sur le domaine public) si possible, sera créé sur chaque parcelle individuelle et sera aménagé par l'acquéreur et à ses frais. Cet emplacement sera fixe et devra être réalisé conformément aux emprises figurant sur le plan de composition (PA4).
7. Les clôtures devront respecter le plan des clôtures annexé au présent règlement (pour le plan des clôtures, le PLU applicable sera celui en vigueur à l'instruction du permis de construire).
8. Les haies doivent être d'essences végétales adaptées au sol, au climat et au paysage.
9. Gestion des eaux pluviales :
 - Les eaux pluviales issues des surfaces imperméables privées (toitures, terrasses, places de stationnement privées, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur la parcelle. Aucun débit de fuite et aucune surverse ne seront autorisés des lots privatifs sur les espaces communs.
 - Ainsi, pour les places de stationnement privées, la mise en place d'un matériau drainant sera privilégiée. Toutefois, si un revêtement étanche est mis en œuvre et que la pente se fait en direction des espaces communs du lotissement, un caniveau à grille (ou tout autre système de ce type) devra être mis en place en limite de propriété, côté rue, avec un système d'infiltration des eaux pluviales (puisard ou tranchée drainante) sur la parcelle privée.
10. L'autorité compétente pour la délivrance du permis de construire pourra imposer une ouverture aux pignons quand la surface de la façade est supérieure à 50m².

11. Les surfaces de plancher maximales autorisées par lot devront respecter le tableau ci-dessous :

SURFACE DE PLANCHER AFFECTEE A CHAQUE LOT

Lot	Surface (m ²)	Surface plancher maximale autorisée (m ²)
1	406	200
2	410	200
3	426	200
4	424	200
5	400	200
6	520	200
7	450	200
8	456	200
9	415	200
10	400	200
11	463	200
12	600	200
13	450	200
14	439	200
15	438	200
16	450	200
17	520	200
18	451	200
19	451	200
20	570	200
21	400	200
22	400	200
23	433	200
24	426	200
25	433	200
26	480	200
27	645	200
28	540	200
29	502	200

30	503	200
31	600	200
32	577	200
33	543	200
34	503	200
35	503	200
36	509	200
Total	17 136	7 200

Il est prévu un reliquat de 400m² de surface plancher supplémentaire que le lotisseur pourra distribuer à sa convenance à un ou plusieurs lots. La surface de plancher maximale autorisée sur le lotissement est de 7 600 m².