



**GÉOMÈTRE-EXPERT**

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

DEPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER

Commune de Saint-Claude-de-Diray

**« La Vallée Miset »**

**PA10 : REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

**Maitre d'Ouvrage :**  
**EXIA AMENAGEMENT**

8, rue LAVOISIER  
45140 INGRÉ



**CABINET PERRONNET-LUCAS, Géomètres-Experts**

Bureau principal :  
23 rue de la Cordonnerie  
45190 BEAUGENCY  
☎ 02.38.44.96.04

Cabinet secondaire :  
14 avenue d'Orléans  
41600 LAMOTTE BEUVRON  
☎ 02.54.88.05.71

[perronnet.lucas@geometre-expert.fr](mailto:perronnet.lucas@geometre-expert.fr)

Dossier : 25-0373, Date : 31/10/2025

## **PRELIMINAIRES**

### **OBJET du REGLEMENT**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose, dans son intégralité, à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des terrains, bâtis ou non bâtis, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes, ou de locations successives.

## **SOMMAIRE**

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 – Champs d’application territorial

Article 2 – Portée respective du Règlement et des autres législations relatives à l’occupation du sol.

### **TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Article 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités

Article 2 - Construction

Article 3 - Desserte par les réseaux

Article 4 - Plantation

Article 5 – Clôture

Article 6 – Places de jour et accès

Article 7 – Modifications du règlement du lotissement

Article 8 – Permis de construire et autres autorisations d’urbanisme

Article 9 – Possibilités maximales d’Occupation du Sol

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

#### **ARTICLE 1 - CHAMP d'APPLICATION TERRITORIAL**

Le lotissement faisant l'objet du présent règlement est situé sur la commune de SAINT-CLAUDE-DE-DIRAY au lieudit « Les Sentes », cadastré section AP n°6p, 7, 8p à 13p, 15p, 20p à 25p, 544p, 545p et 1110.

Ce lotissement est situé en zone AU du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Ce lotissement est délimité au document graphique joint.

#### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE du REGLEMENT et des AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES à l'OCCUPATION DU SOL**

Les dispositions du présent règlement complètent la réglementation d'ordre public en vigueur au moment de la délivrance des permis de construire.

## TITRE II

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les différents lots sont destinés à usage de construction de maisons individuelles mono-familiales. Il est prévu une et une seule construction principale par lot, pour une seule famille, accompagnée de ses annexes éventuelles, notamment les garages en surface.

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au site.

L'aménagement de sous-sols sera interdit.

#### II. Mixité fonctionnelle et sociale

Un îlot subdivisible en quatre logements à caractère social est prévu dans la continuité du lot 18.

#### III. Volumétrie et implantation des constructions

Conformément au PLUi en vigueur, l'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

#### IV. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. PLUi en vigueur.

##### 4.3 Les toitures en zinc sont interdites.

Les panneaux solaires, s'ils existent, devront être de type 'tuiles'.

##### 4.4 Caractéristiques des clôtures

Le long des voies et des espaces communs :

La clôture sera constituée d'une haie végétale composée d'au minimum trois essences distinctes. Elle pourra éventuellement être doublée d'un grillage souple de 1.70 mètre de hauteur maximale, de couleur verte, tendu sur potelet en fer et en retrait de la limite de 0.80m minima (Cf. PA10b Règlement Graphique).

Le long des limites séparatives :

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m et pourront être doublées ou non d'une haie végétale.

Les brises vue type brande de bruyère sont admises pour une durée limitée à 5 ans.

#### V. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour les haies et les arbustes, seules les essences locales seront autorisées.

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (Thyua), les faux-cyprès (Chamaecyparis), les leylandi (Cupressocyparis leylandi), les cyprès (Cupressus), de même que les lauriers-cerises (Prunus laurocerasus) et les peupliers d'Italie (Populus nigra Italica).

Pour les plantations à réaliser, les essences recommandées seront les suivantes : les essences locales comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*).

Les instructions du PLUi en vigueur (hauteurs, couleurs, essences d'arbres et d'arbustes) devront être respectées.

Les acquéreurs des lots 1 à 15 et 18 auront impérativement une haie mixte 3 tons au long de leur façade donnant sur les voies et espaces publics (Cf. PA10b Règlement Graphique). Les haies des lots 1 et 18 seront plantées par l'aménageur en pré-verdissement. Les acquéreurs des autres lots devront planter leur haie après leur construction.

## VI. Places de jour et accès

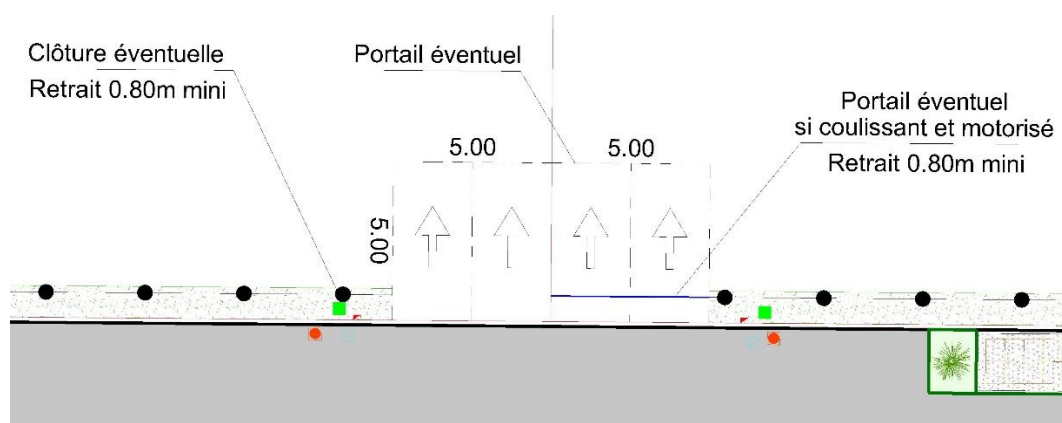
Chaque lot est desservi par un seul accès automobile en continuité des places de jour non closes. Un portillon est autorisé sur la façade du lot.

Ces places de jour seront de 5 m de large avec une profondeur de 5 m aménagées à l'intérieur de la parcelle en façade sur rue et dans le prolongement de l'accès obligatoire présenté sur le règlement graphique. Cet espace devra permettre le stationnement de deux véhicules.

Par ailleurs, cet espace devra être libre de tout objet autre que des véhicules. Il est expressément indiqué que le stockage des poubelles ou de container y est interdit.

La constitution de cet espace sera à la charge des acquéreurs de lots.

Les dimensions de ces espaces seront conformes à celles indiquées au plan de composition. Le schéma de principe est le suivant :



## VII. Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. PLUi en vigueur

## VIII. Desserte par les réseaux

Chaque acquéreur devra respecter les préconisations des concessionnaires.  
Chaque acquéreur devra gérer les eaux pluviales sur son terrain par une filière adaptée. Aucun rejet ne sera accepté sur les voies du lotissement.

### Rejet des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle par tout moyen approprié et dimensionné à la charge des acquéreurs de terrains à bâtir.

Le principe de dimensionnement du système de rétention devra être adapté et joint à chaque permis de construire. Ces ouvrages devront être contrôlés et entretenus pour leur bon fonctionnement de manière adaptée à l'environnement sous la responsabilité de chaque propriétaire.

En cas de trop plein imposé par la réglementation en vigueur, il sera relié au réseau d'eaux pluviales créé par le lotisseur.

### Les modalités de fonctionnement et d'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

L'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales (réalisé par le propriétaire et le locataire) consiste à :

- nettoyer régulièrement les surfaces imperméabilisées (voies),
- ramasser les débris après les périodes de pluie et les feuilles à l'automne afin de ne pas obstruer le système de rétention et d'infiltration,
- contrôler régulièrement (tous les deux mois et après chaque événement pluvieux intense) l'ouvrage de la parcelle.

Les ouvrages seront régulièrement entretenus de manière à garantir le bon fonctionnement des dispositifs d'évacuation, de traitement, de régulation et d'obturation

En cas de pollution accidentelle, un retrait des substances et la purge de l'ouvrage en place (si les eaux y ont été entraînées) devront être réalisés dans un délai minimal. La mairie et la DDT seront informées.

Les systèmes à privilégier sont les suivants en fonction de la surface du terrain et de la profondeur de la nappe phréatique : tranchée d'infiltration, puits d'infiltration ou jardin de pluie

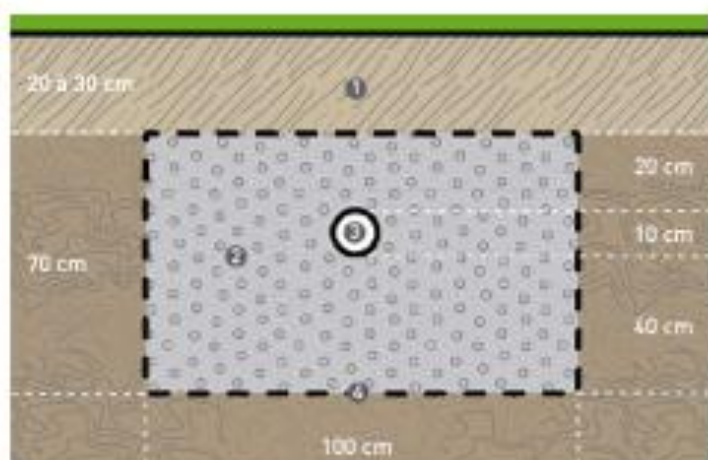
## Tranchée d'infiltration sur lot

### Principe de fonctionnement

Ce sont des ouvrages linéaires et superficiels remplis de matériaux poreux tels que du gravier ou des galets. L'eau de pluie est collectée par ruissellement ou par des canalisations. Selon le type, les tranchées retiennent l'eau de pluie et l'évacuent vers un exutoire, ou l'infiltrent dans le sol. Ces deux techniques peuvent se combiner.

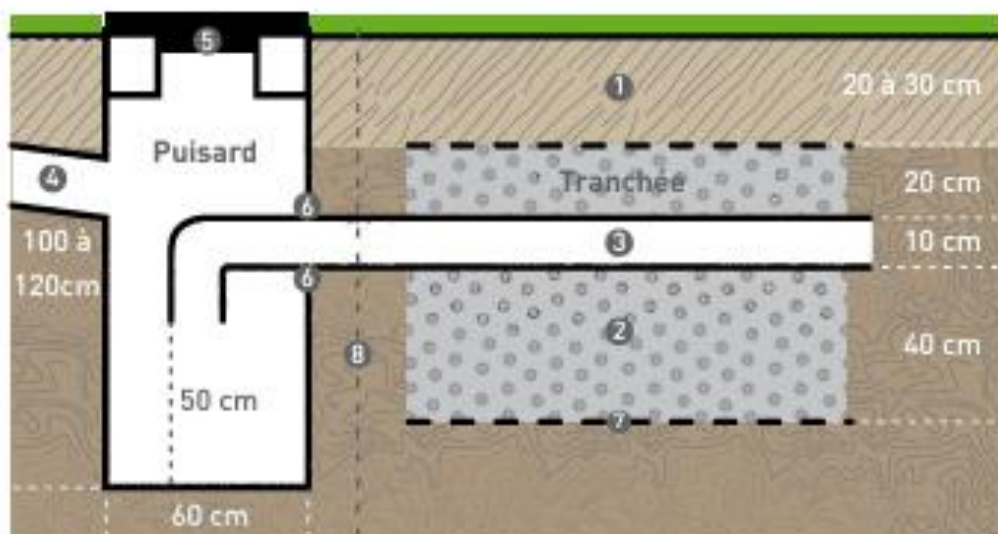
**La tranchée drainante:** système de rétention des eaux. L'eau de pluie est évacuée par un drain, selon un débit régulé vers un exutoire (réseau de collecte, cours d'eau, bassin de rétention/infiltration).

**La tranchée infiltrante:** système d'infiltration des eaux. L'évacuation de l'eau de pluie se fait par infiltration directe dans le sol.



#### Tranchée

- ① Terre végétale
- ② Cailloux grossier calcaire (grave 20/80)
- ③ Drain PVC (100 mm)
- ④ Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé)  
Fond de tranchée horizontal



#### Tranchée (coupe longitudinale)

- ① Terre végétale
- ② Cailloux grossier calcaire (grave 20/80)
- ③ Drain PVC (100 mm)
- ④ Arrivée eau de pluie
- ⑤ Regard de fermeture visitable
- ⑥ Joints d'étanchéité
- ⑦ Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé)  
Fond de tranchée horizontal
- ⑧ 50 cm minimum entre puisard et tranchée

## Puits d'infiltration sur lot

### Principe de fonctionnement

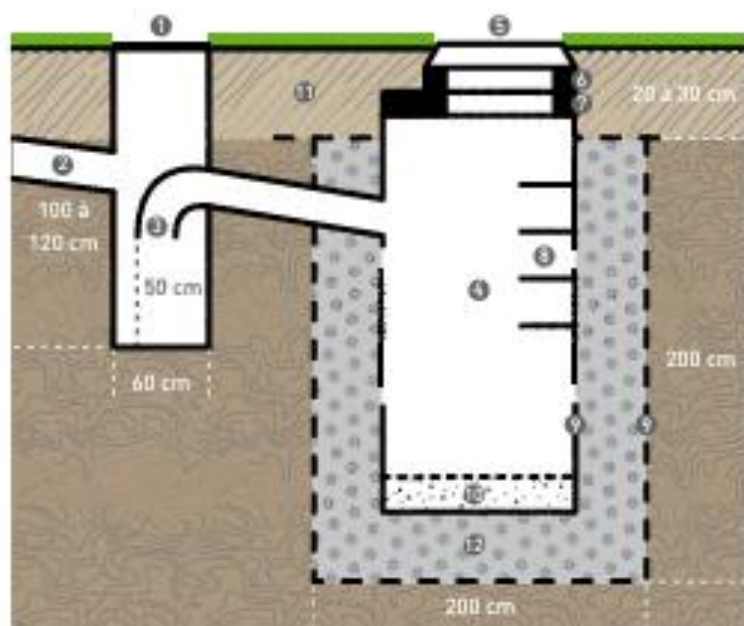
Les puits d'infiltration permettent le stockage temporaire et l'évacuation des eaux pluviales par infiltration dans les couches perméables du sol.

L'eau de pluie est collectée dans une chambre de décantation en amont du puits, par des canalisations ou par ruissellement.

Dans la plupart des cas, les puits sont comblés de matériaux poreux qui permettent la filtration de la pollution. Et les parois sont recouvertes de géotextile pour empêcher la migration des fines.

Les puits sont souvent utilisés en complément des techniques de stockage (tranchée drainante, noue et fossé, bassin de rétention) pour assurer leur débit de fuite.

Il y a deux types de puits d'infiltration :  
le puits comblé, le puits creux.



Puisard de décantation

Puits d'infiltration

- ① Regard de fermeture visible
- ② Arrivée eau de pluie
- ③ Coude plongeant
- ④ Élément du puit (L100 cm)
- ⑤ Regard verrouillable  
Compatibilité avec zones de passage (piétons,voitures...)
- ⑥ Réauser sous cadre (H15 cm)
- ⑦ Dalle réductrice (H15 cm)
- ⑧ Echelon
- ④ Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé)
- ⑪ Couche filtrante (sable de rivière, cailloux grossiers, à remplacer périodiquement)
- ⑫ Terre végétale
- ⑬ Cailloux grossier calcaire (grave 20/80)



## IX – Possibilités maximales d’Occupation du Sol

Conformément au PLUi en vigueur, l’emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

La surface de plancher autorisée pour l’opération sera de 5 125 m<sup>2</sup>

La surface de plancher autorisée pour les lots 1 à 18 sera de 250 m<sup>2</sup> chacun.

La surface de plancher pour l’îlot subdivisible sera de 600 m<sup>2</sup>.

La surface de plancher autorisée sur le lot commun sera de 25 m<sup>2</sup>.

Fait à BEAUGENCY, le 31/10/2025  
par le Géomètre-Expert, urbaniste auteur du projet

### **REPARTITION DE LA CONSTRUCTIBILITE**

<b>N° de lot</b>	<b>Surface de Plancher (en m<sup>2</sup>)</b>
<b>1</b>	250
<b>2</b>	250
<b>3</b>	250
<b>4</b>	250
<b>5</b>	250
<b>6</b>	250
<b>7</b>	250
<b>8</b>	250
<b>9</b>	250
<b>10</b>	250
<b>11</b>	250
<b>12</b>	250
<b>13</b>	250
<b>14</b>	250
<b>15</b>	250
<b>16</b>	250
<b>17</b>	250
<b>18</b>	250
<b>îlot</b>	600
<b>Espace commun</b>	25