

10/11/2022

# Notice Descriptive

Département du LOIRET  
Commune d'OLIVET



# SOMMAIRE

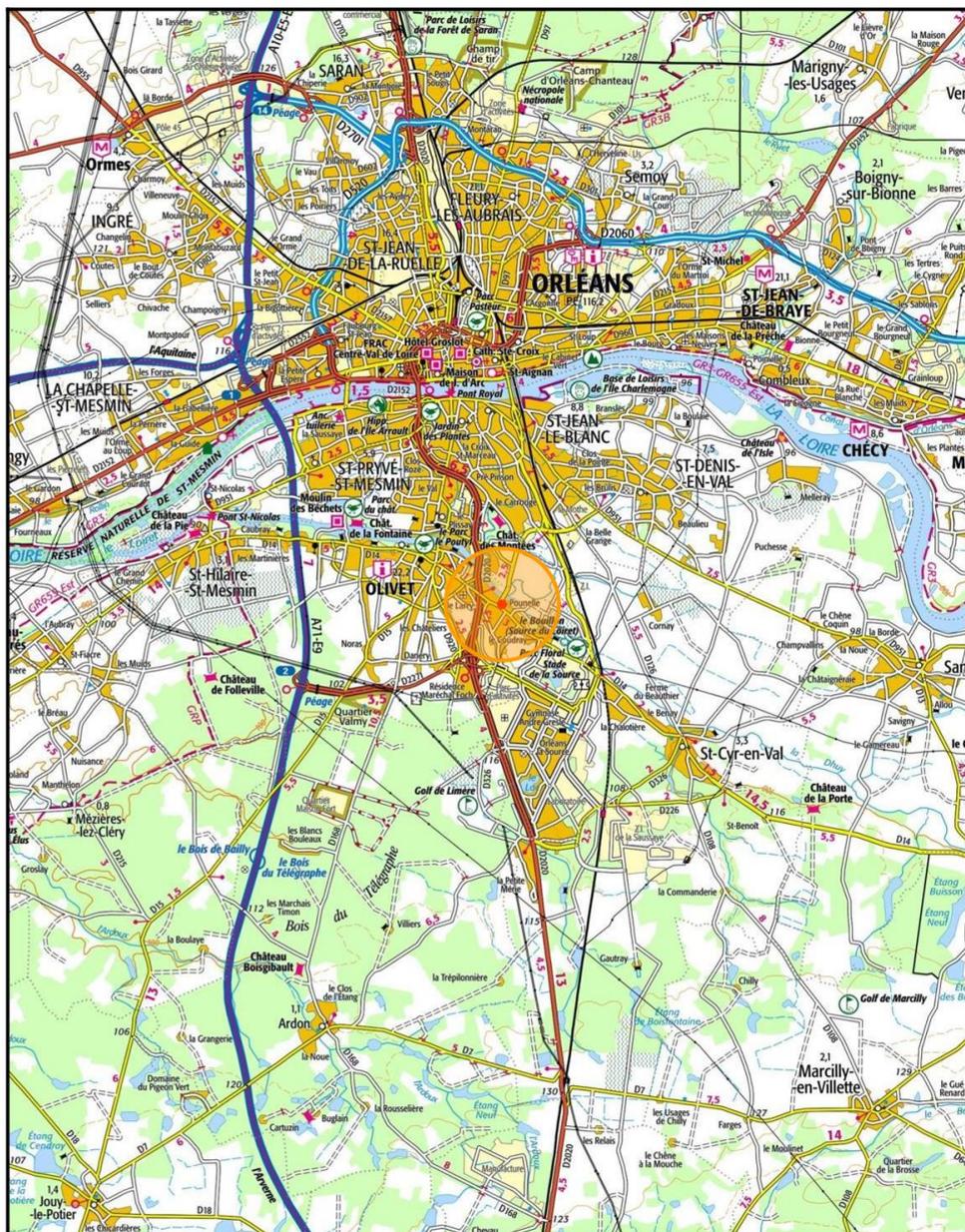
<b>1- Présentation du site dans son contexte</b>	<b>3</b>
1-1 Localisation et connexions géographiques à grande échelle	3
1-2 Localisation et connexions à l'échelle de la commune	4
1-3 Contexte réglementaire du site	7
1-4 Analyse du territoire urbain et paysager environnant	8
1-5 Analyse du site	10
<b>2- Principes d'aménagement</b>	<b>13</b>
2-1 Les objectifs	13
2-2 Le schéma d'aménagement	13
<b>3- Projet architectural, paysager et environnemental</b>	<b>15</b>
3-1 Le plan de composition du projet	15
3-2 Les coupes sur le projet	17

# 1- PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

## 1-1 LOCALISATION ET CONNEXIONS GEOGRAPHIQUES A GRANDE ECHELLE

OLIVET est une commune française située dans le département du Loiret et de la région Centre-Val de Loire. A vol d'oiseau, elle se situe à 4,5 km d'ORLEANS. Elle fait partie d'Orléans Métropole, qui regroupe 22 communes. La ville se trouve dans le périmètre de la région naturelle du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

OLIVET est traversée par des axes de desserte majeurs tant à l'échelle départementale que de la Métropole : l'autoroute A71 (ORLEANS/CLERMOND-FERRAND) avec une sortie sur le territoire communal et les routes départementales (RD 2020, ex RN20, reliant PARIS à VIERZON.) et la RD 2271, bretelle d'accès à l'autoroute.



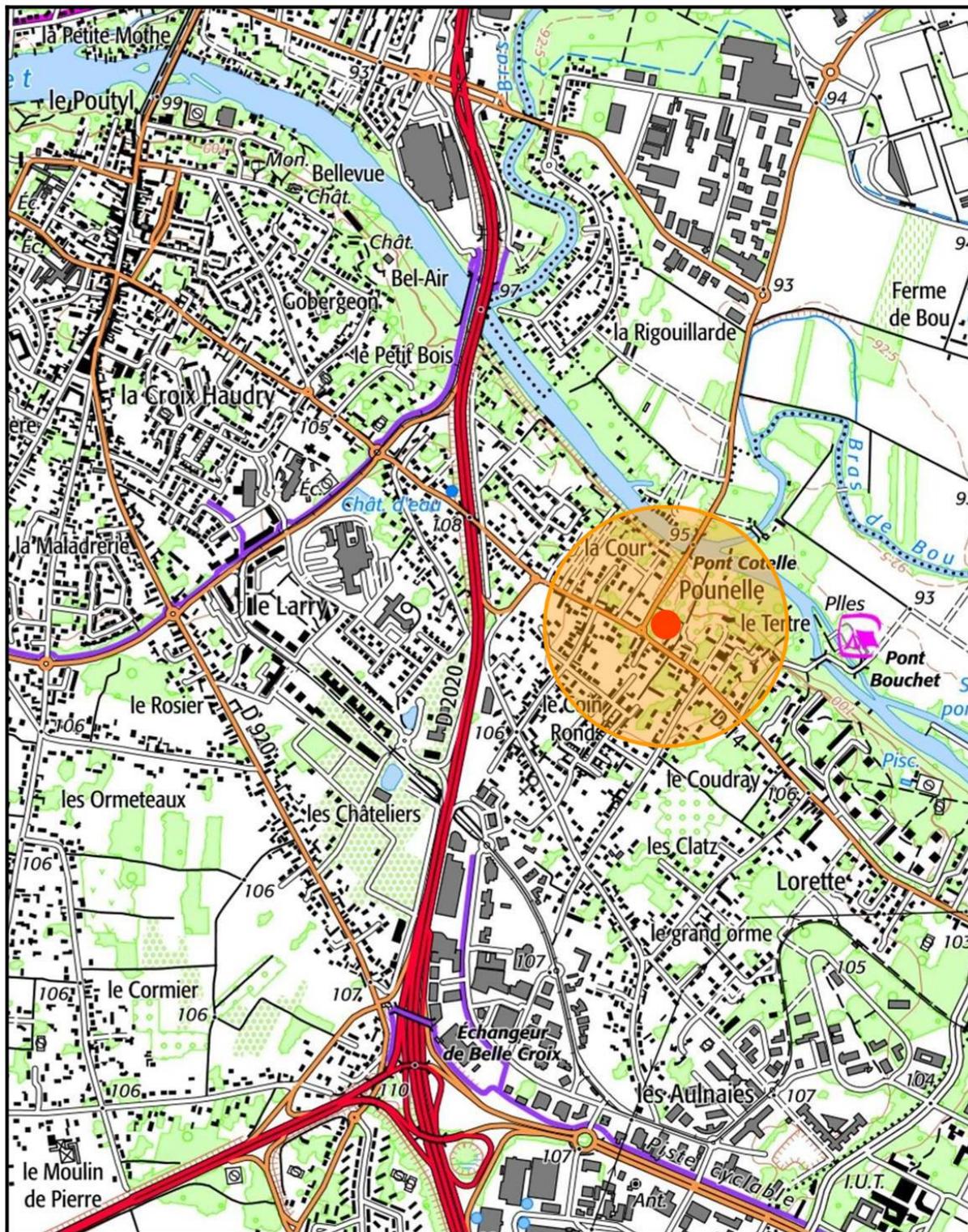
Commune : Olivet (45)  
Edité le : 21-03-2022 17:16 (UTC + 1)

Echelle : 1 / 100000  
Projection : RGF93 Lambert 93

0 2 4 6km

## 1-2 LOCALISATION ET CONNEXIONS A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Le terrain concerné par le présent permis d'aménager se situe à proximité du bourg d'OLIVET, au Sud-Est de ce dernier.



Commune : Olivet (45)  
Edité le : 21-03-2022 17:20 (UTC + 1)

Echelle : 1 / 12000  
Projection : RGF93 Lambert 93

0 200 400 600m

La ville bénéficie d'une desserte par les Transports de l'Agglomération Orléanaise (TAO) avec la ligne A du tramway d'Orléans et les lignes de bus 1, 13, 17, 22 et 23.

La ligne de bus 1 passent notamment à proximité du projet de lotissement ici concerné.



L'opération, qui débouche sur la rue de la Source, est située sur la propriété des Consorts NIOCHE, cadastrées section AW n°87-103-200-202-204 d'une contenance cadastrale totale de 1 ha 49 a 51 ca.

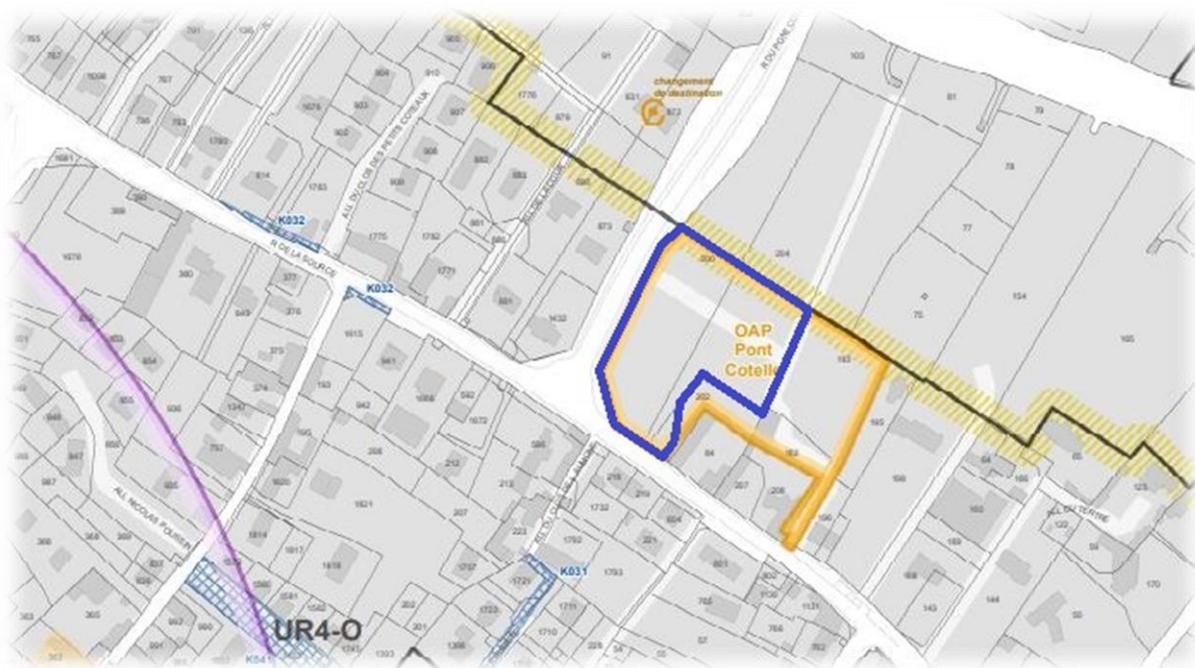
La superficie totale mesurée du lotissement est de 6 166 m<sup>2</sup>.



### 1-3 CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE

La Commune d'OLIVET est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Métropolitain.

Le projet est situé en zone UR4-O.



L'opération est située dans une zone d'aménagement devant être réalisée dans le cadre d'un schéma d'organisation d'ensemble et devant être conforme aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Schéma de principe de l'OAP :

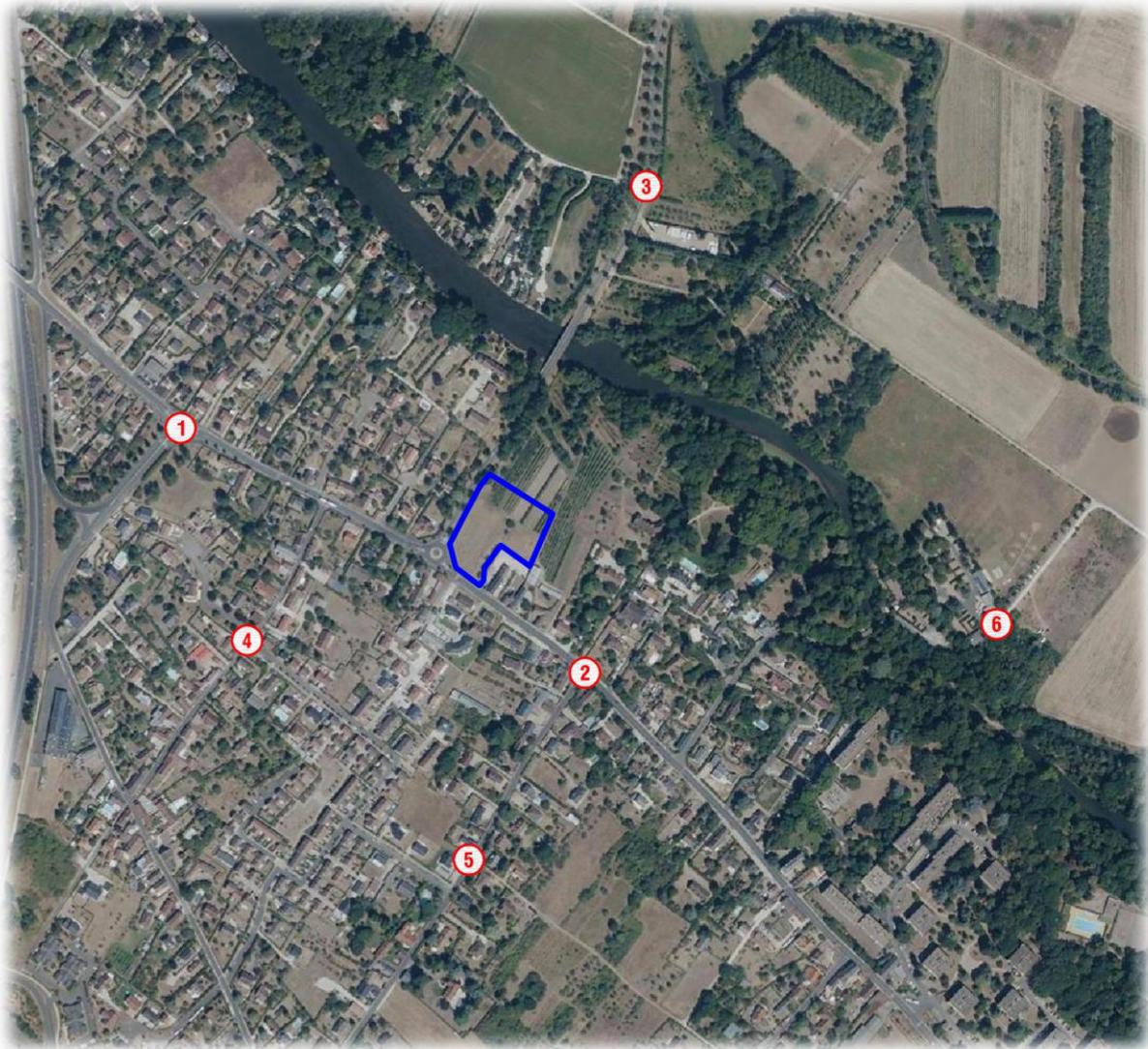


## 1-4 ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN ET PAYSAGER ENVIRONNANT

L'opération se situe à proximité d'un secteur d'habitat avec des propriétés de superficies situées entre 500 et 3000 m<sup>2</sup> env.

La zone est composée de bâtis hétérogènes diffus.

Les réseaux électriques, téléphoniques, d'adduction d'eau potable, d'eaux usées, sont présents rue de la Source.





①



②



③



④



⑤

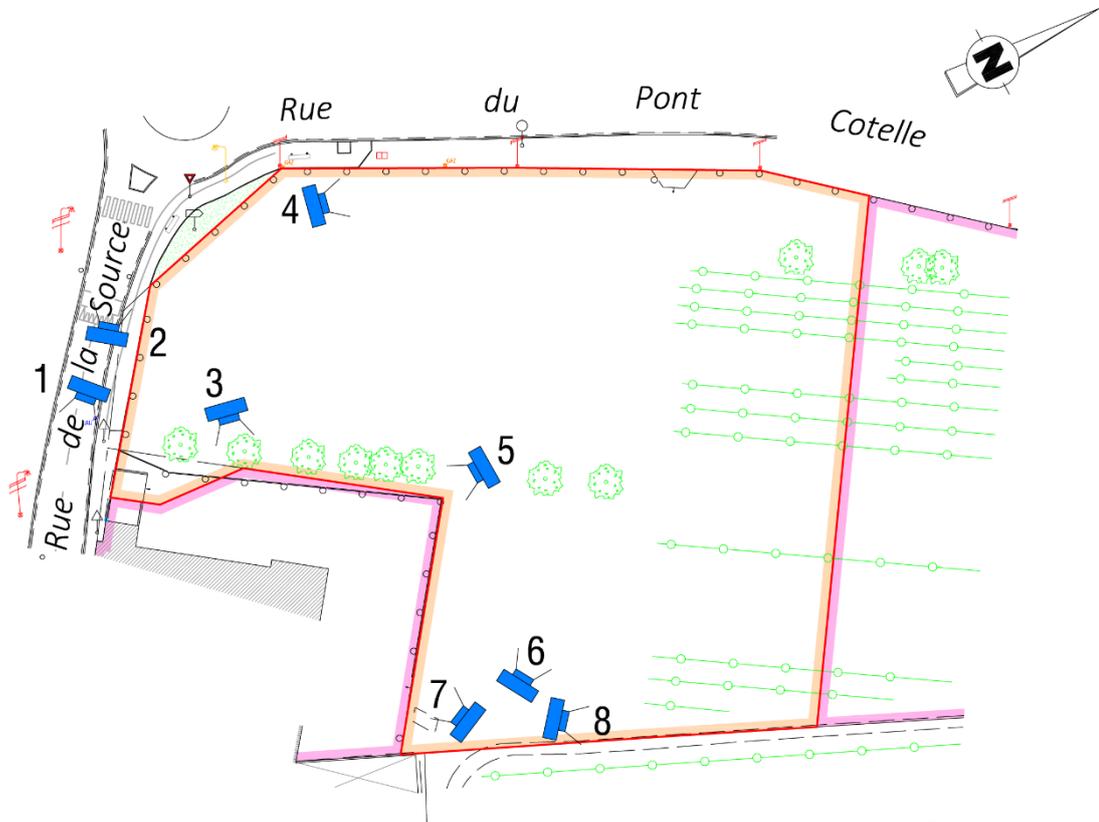


⑥

## 1-5 ANALYSE DU SITE

Le périmètre du lotissement est bordé par la rue de la Source, la rue du Pont Cotelle, des propriétés bâties et un terrain non bâti.

Les limites de l'opération sont clôturées hormis avec la parcelle cadastrée section AW n°183.



Sans échelle



1



2



3



4



5



6



7



8

La propriété est actuellement un terrain avec des arbres fruitiers.

Aucun arbre remarquable ne figure dans le périmètre du lotissement.

Le relief du terrain est caractérisé par une légère pente Ouest vers est.



## 2- PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### 2-1 LES OBJECTIFS

Les objectifs de cette opération sont d'aménager des terrains dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics (voiries, réseaux, espaces publics, ...).

Il s'agit de présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain, de respecter les orientations d'aménagement du secteur.

### 2-2 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT

#### Organisation et composition de l'aménagement

La propriété comprend le lotissement d'une superficie totale 6 166 m<sup>2</sup>.

Le lotissement se compose de 7 lots à bâtir de superficies comprises entre 592 à 898 m<sup>2</sup>.

L'accès aux lots se fera par une voirie nouvelle, en impasse avec une aire de retournement, et qui débouchera sur la rue de la Source.

Les lots seront raccordés aux réseaux créés sur la voirie nouvelle, à savoir eau potable, électricité, téléphone et eaux usées.

Les eaux pluviales des lots seront traitées directement sur les lots.

Les eaux pluviales de la voirie seront récupérées par un nouveau réseau constitué de grilles et canalisations, pour être dirigées vers les bandes d'espace vert composées de noues et de tranchées drainantes.

La collecte des ordures ménagères s'effectuera le long de la rue de la Source. Un emplacement poubelle de 20 m<sup>2</sup> sera réalisé à l'entrée du lotissement.

Aucun équipement collectif particulier ne sera créé.



### Aménagements en limite de propriété et dans le terrain

Les travaux suivants seront réalisés par l'aménageur :

- Un emplacement poubelle sera réalisé en finition béton avec un mur d'une hauteur de 1m40 sur le fond de l'emplacement poubelle avec une retour le long du passage piéton. Le mur sera réalisé avec un enduit à la chaux et sable de Loire (y compris les arêtes), recouvert de 3 rangs de petites tuiles et une tuile de faîtage demi ronde en crêtes de coq.
- Un deuxième mur d'une hauteur de 1m40 sera réalisé à l'Ouest du passage piéton au niveau de la rue de la Source. Le mur sera réalisé avec un enduit à la chaux et sable de Loire (y compris les arêtes), recouvert de 3 rangs de petites tuiles et une tuile de faîtage demi ronde en crêtes de coq.
- Une passerelle en bois sera créée au-dessus de la noue au niveau de l'entrée du lotissement.
- Le mur, la clôture et le portail existants situés à l'entrée du lotissement seront supprimés.
- Les arbres et la végétation situés dans les espaces communs seront supprimés.
- Des arbres seront plantés dans la bande de verger.

## SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher sera fixée à 250 m<sup>2</sup> par lot,

Lot	N°1	N°2	N°3	N°4	N°5	N°6	N°7	Total
SFP	250m <sup>2</sup>	1750						

25 m<sup>2</sup> pour les espaces communs, pour un total de 1 775 m<sup>2</sup>.

## 3- PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

### 3-1 LE PLAN DE COMPOSITION DU PROJET

Le lotissement se compose de 8 lots à bâtir et d'un îlot :

- Lot n°1 : 698 m<sup>2</sup>
- Lot n°2 : 608 m<sup>2</sup>
- Lot n°3 : 617 m<sup>2</sup>
- Lot n°4 : 898 m<sup>2</sup>
- Lot n°5 : 691 m<sup>2</sup>
- Lot n°6 : 624 m<sup>2</sup>
- Lot n°7 : 592 m<sup>2</sup>

Ces lots seront desservis par une voirie nouvelle composée d'une chaussée en enrobé d'une largeur de 5.50 mètres, d'un trottoir d'une largeur de 1.50 mètres et d'une noue d'une largeur de 5 mètres.

Une aire de retournement sera réalisée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.



### 3-2 LES COUPES SUR LE PROJET

Le terrain étant caractérisé par une légère pente régulière.

Aucune modification majeure du terrain naturel ne sera envisagée.



