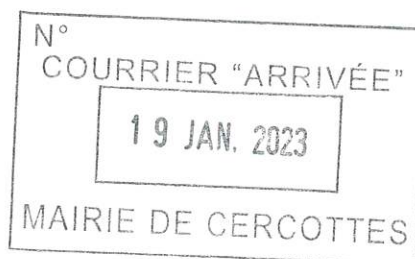


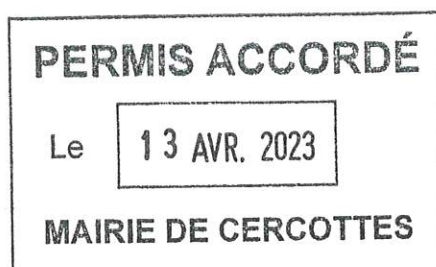
17/01/2023



# Notice Descriptive

Département du LOIRET  
Commune de CERCOTTES

« Le Clos des Moutons »



Philippe COURTACHON architecte DPLG &  
Yu HUANG architecte DEA-HMONP  
7, place Jean Monnet - 45000 Orléans  
Tél : 02 38 61 06 68 - Fax : 02 38 61 41 73  
E-mail : cymarchitecture@free.fr



# SOMMAIRE

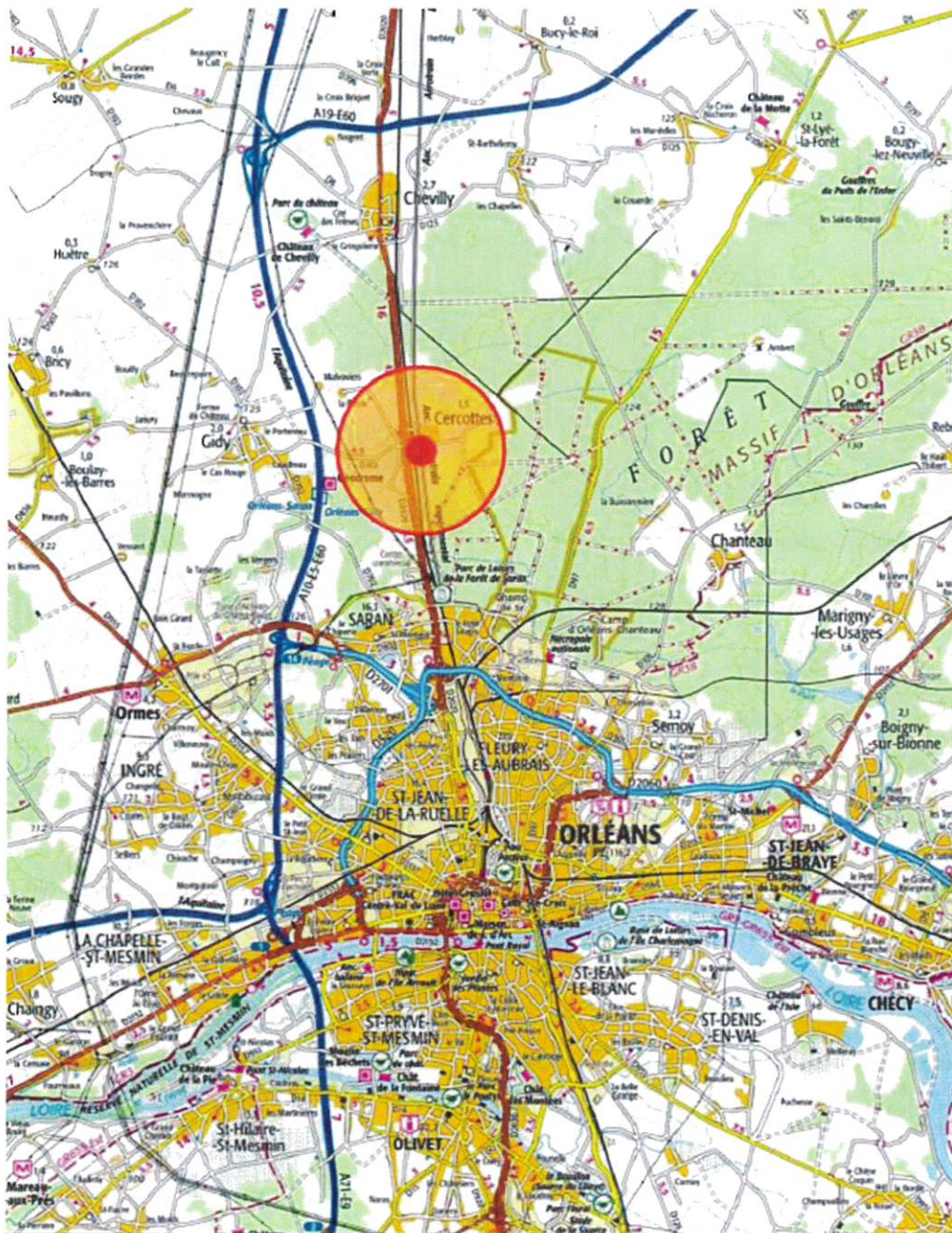
<b>1- Présentation du site dans son contexte</b>	<b>3</b>
1-1 Localisation et connexions géographiques à grande échelle	3
1-2 Localisation et connexions à l'échelle de la commune	4
1-3 Contexte réglementaire du site	7
1-4 Analyse du territoire urbain et paysager environnant	9
1-5 Analyse du site	11
<b>2- Principes d'aménagement</b>	<b>14</b>
2-1 Les objectifs	14
2-2 Le schéma d'aménagement	14
<b>3- Projet architectural, paysager et environnemental</b>	<b>17</b>
3-1 Le plan de composition du projet	17
3-2 Les coupes sur le projet	19

# 1- PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

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

CERCOTTES est une commune française rurale située dans le département du Loiret en région Centre-Val de Loire. A vol d'oiseau, elle se situe à 9,3 km d'ORLEANS.

La Commune est notamment traversée par quatre routes départementales. La RD 2020, ancien Route Nationale 20 et artère principale du bourg, traverse la Commune du Nord au Sud, qui relie notamment ORLEANS au bassin parisien. La RD 102 relie le centre-bourg à ROUVRAY-SAINTE-CROIX. La RD 97 relie à ORLEANS à PANNECIERES. La RD 702 relie ORLEANS à GIDY.



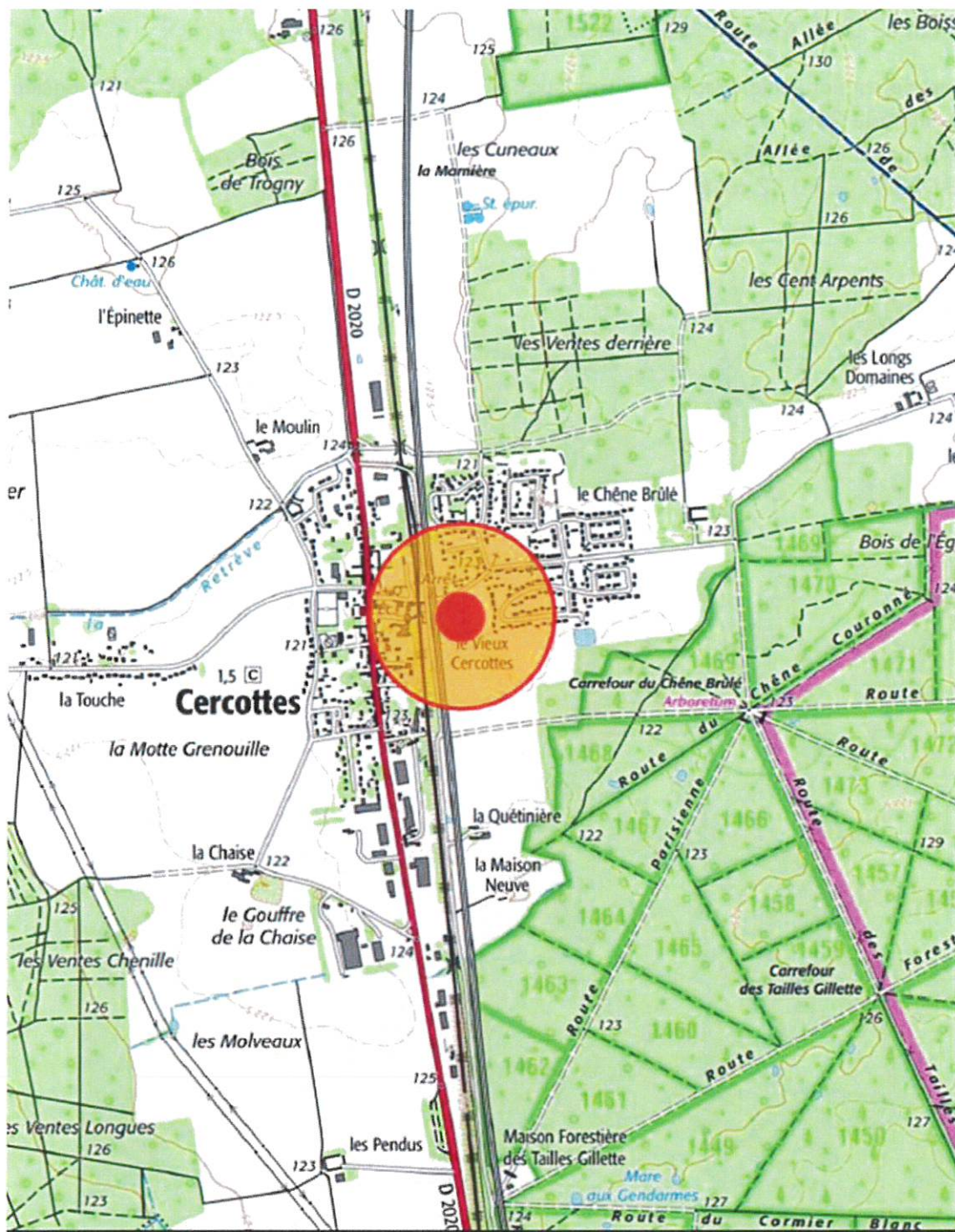
Commune : Saran (45)  
édité le : 07-07-2022 10:11 (UTC + 1)

Echelle : 1 / 100000  
Projection : RGF93 Lambert 93

0 2 4 6

## 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 de CERCOTTES, à l'Est de ce dernier et à l'Ouest d'un quartier résidentiel.



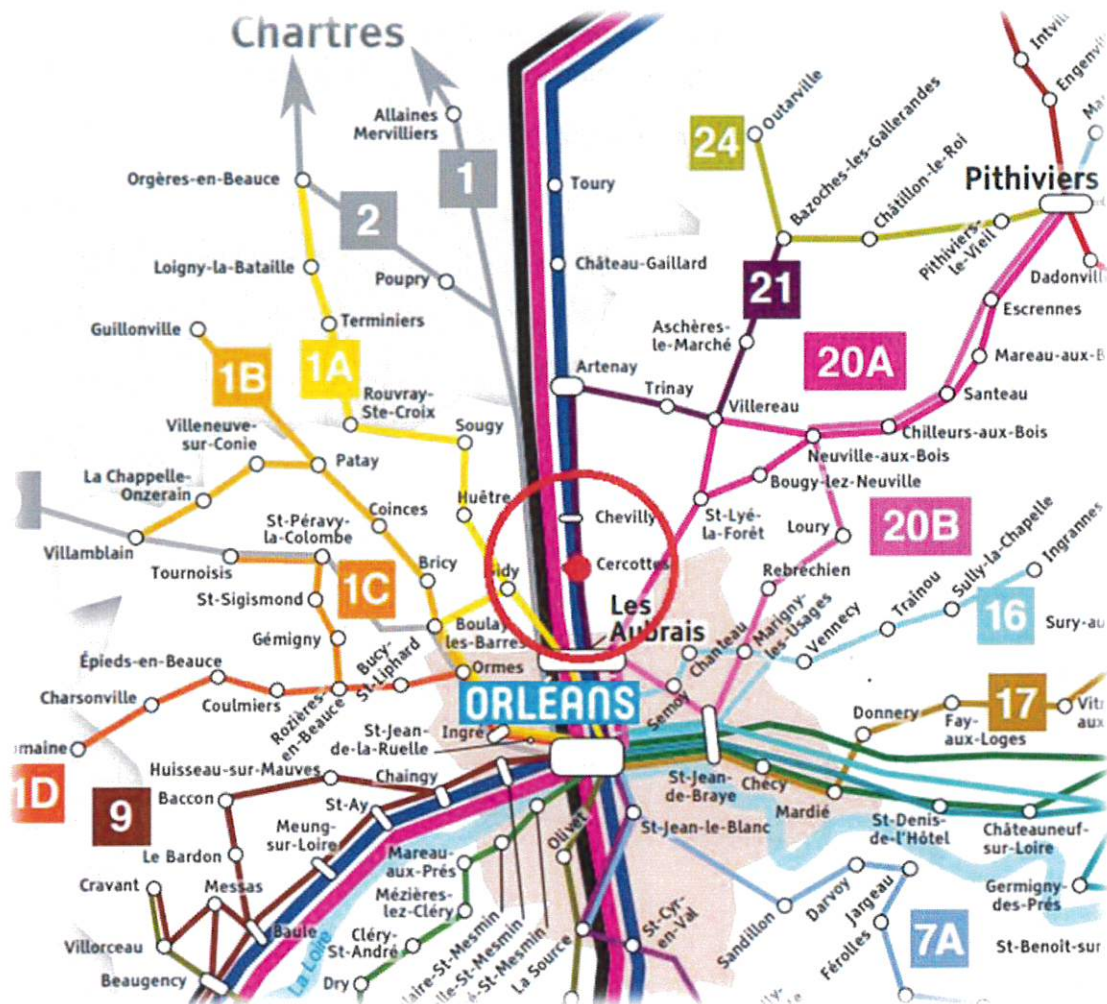
Commune : Cercottes (45)  
édité le : 07-07-2022 10:07 (UTC + 1)  
édité par : AGEO EXPERT EURL

Echelle : 1 / 15000  
Projection : RGF83 Lambert 93

0 200 400 600m

La ville est desservie par la ligne n°21 du réseau Rémi (réseau interurbain de transport par autocar du Conseil Département du Loiret). Cette ligne, qui relie notamment BAZOCHES-LES-GALLERANDES, ASCHÈRES-LE-MARCHE, ARTENAY, CHEVILLY, CERCOTTES et ORLEANS.

La ligne scolaire 4301 relie également CERCOTTES à des collèges de FLEURY-LES-AUBRAIS.

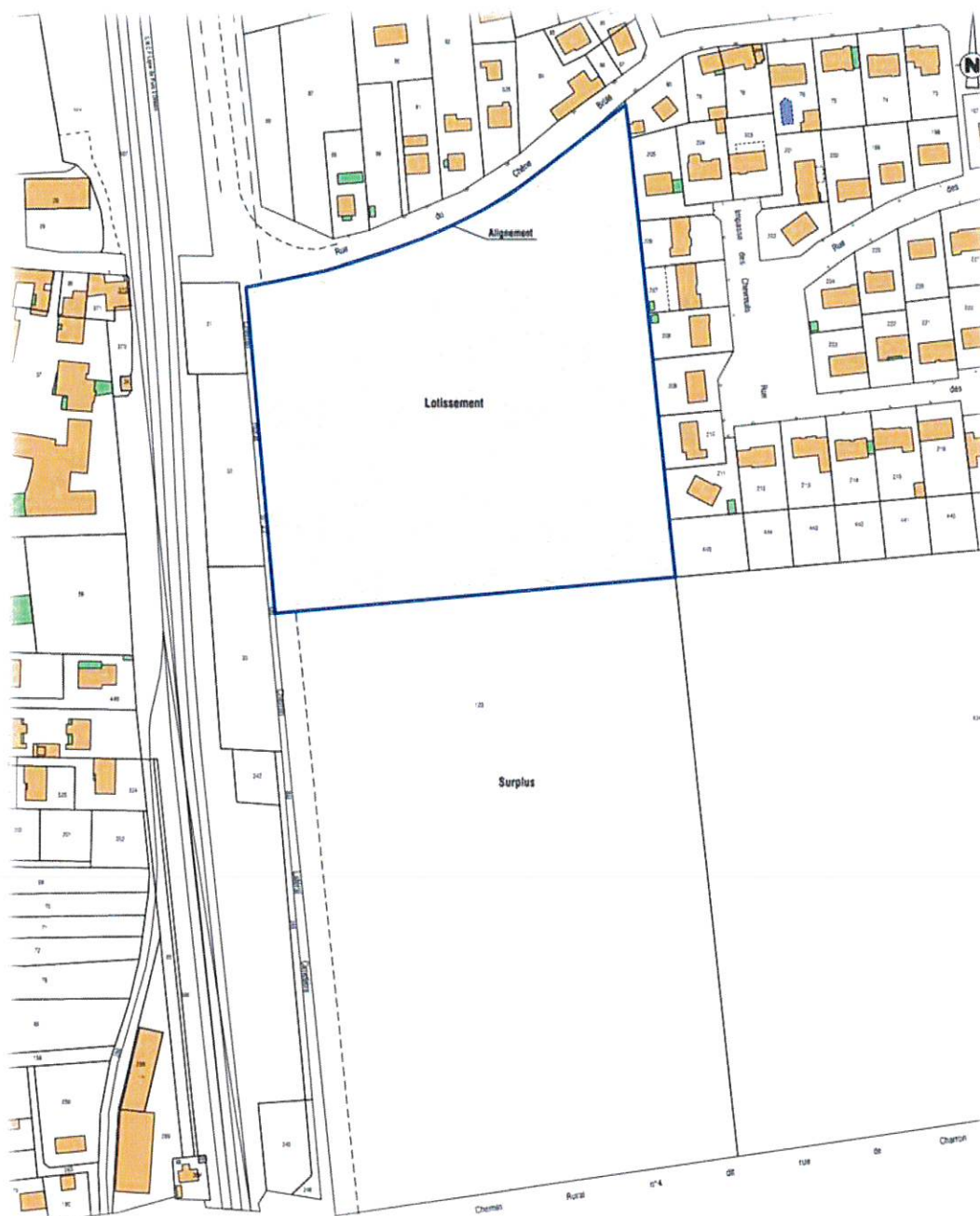


L'opération est située à l'intersection de la rue du Chêne Brûlé et le Chemin Rural n°27 dit Chemin Latéral au Cimetière sur la propriété de Monsieur MATHIEU Jacky, cadastrée section B n°123, d'une contenance cadastrale de 7 ha 41 a 38 ca.

Des parties de la propriété sont définies comme des surplus à l'opération :

- Un surplus non bâti conservé (champs cultivé) d'une superficie de 4 ha 55 ca 79 a.
- Des alignements d'une superficie totale de 54 m<sup>2</sup> afin de permettre, après busage du fossé, la réalisation d'une piste cyclable de 2m50 de large et un trottoir d'1m50 de large le long entre l'opération et la voirie de la rue du Chêne Brûlé.

La superficie totale mesurée du lotissement est de 28 505 m<sup>2</sup>.



### 1-3 CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE

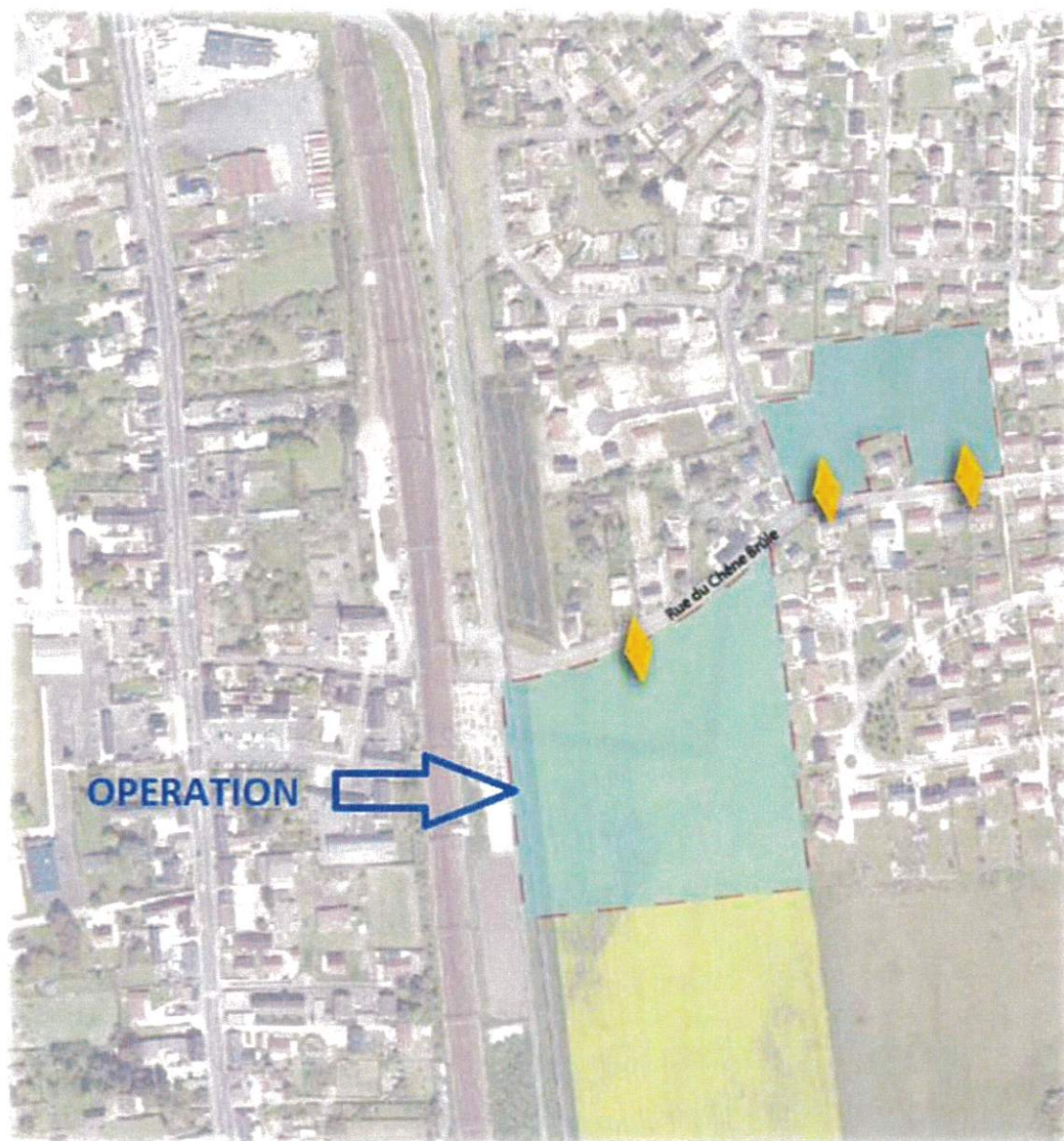
La Commune de CERCOTTES est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine.

L'opération est située en zone 1AUb1 (zone urbaine).



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 :



L'opération doit obligatoirement comporter au moins 15% de logements sociaux comme mentionné dans l'OAP.

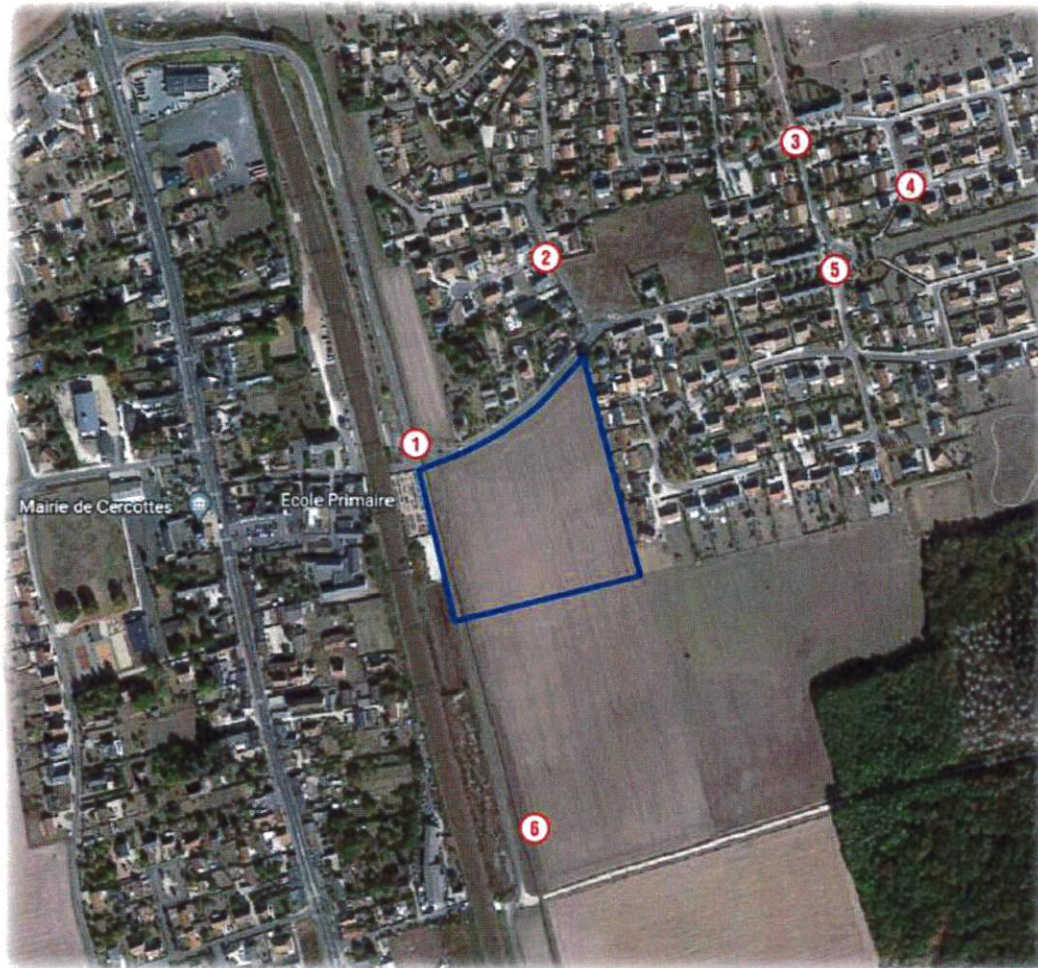
Elle devra, comme indiqué dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat, respecter une densité d'environ 16 logements à l'hectare.



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

L'opération se situe dans une dent creuse en zone pavillonnaire composées d'habitats relativement denses, de superficies situées principalement entre 500 et 1000 m<sup>2</sup>.

Les réseaux électriques, téléphoniques, d'adduction d'eau potable, d'assainissement d'eaux usées sont présents rue du Chêne Brûlé.





1



2



3



4



5



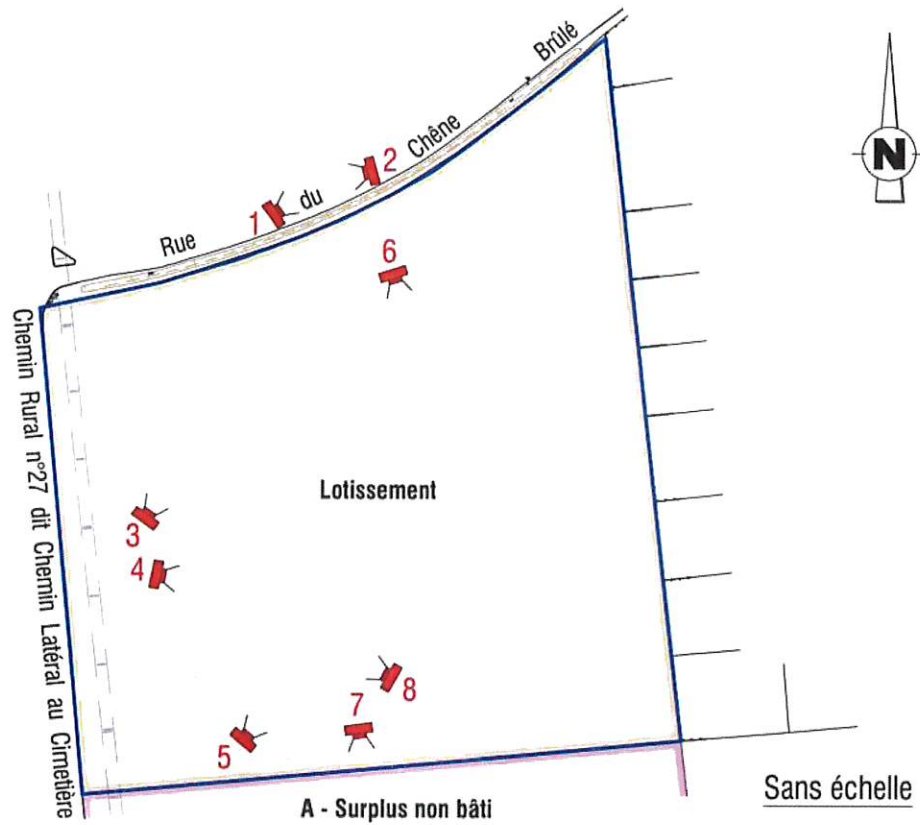
6

## 1-5 ANALYSE DU SITE

Le périmètre du lotissement est bordé par la rue du Chêne Brûlé, des propriétés bâties, un champ, et le Chemin Rural n°27 dit Chemin Latéral au Cimetière.

L'aérotrain est implanté sur la partie Ouest de la propriété.

De l'autre côté du Chemin Rural n°27 est situé le cimetière communal ainsi que la voie ferrée.



1



2



3



4



5



6



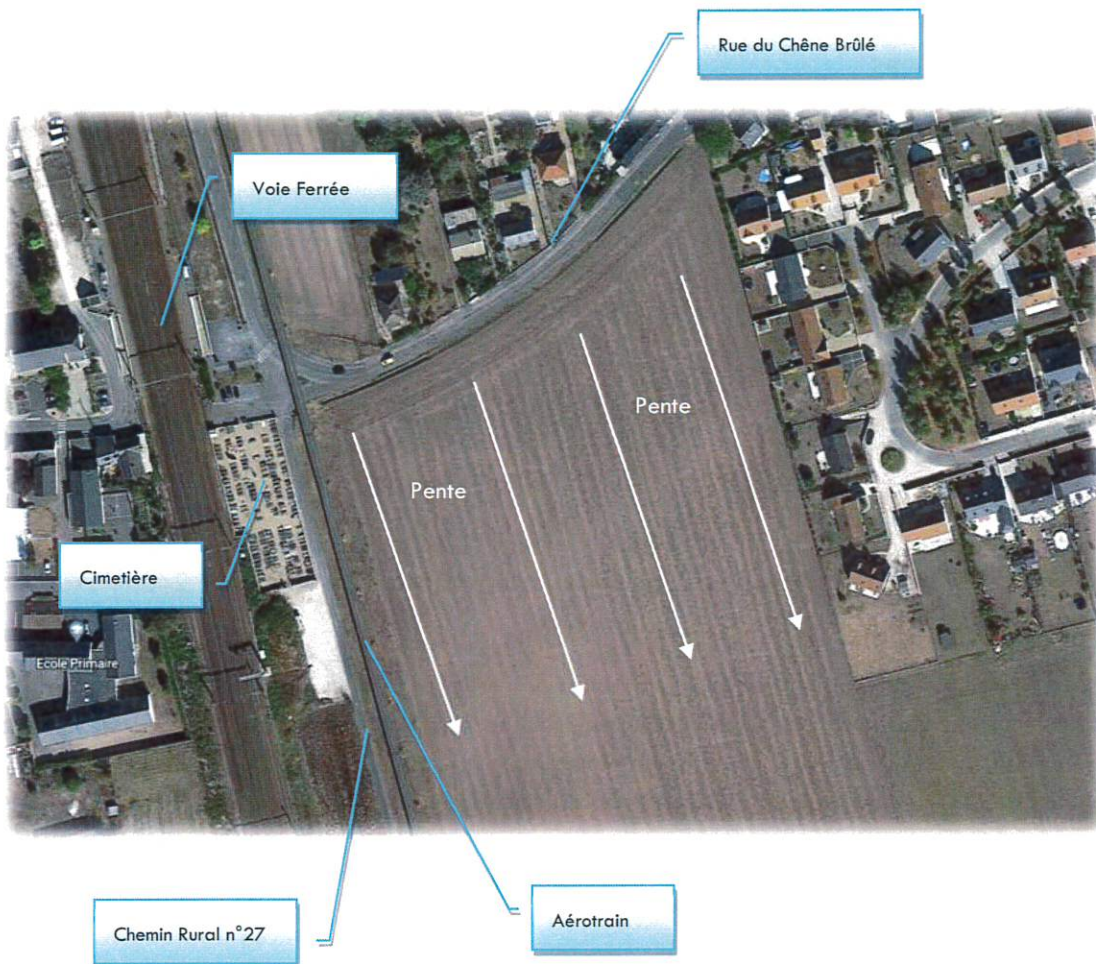
7



8

La propriété est un terrain en friche (herbe), encore cultivé la saison dernière et non arboré.

Le terrain est caractérisé par une pente Nord-Sud.



## 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

Le lotissement se compose de 37 lots à bâtir de superficies comprises entre 432 à 837 m<sup>2</sup> et d'un îlot à bâtir destiné à recevoir 7 logements sociaux d'une superficie de 1 246 m<sup>2</sup>, soit 44 logements au total.

L'accès aux lots et à l'îlot se fera par une voirie nouvelle en sens unique. L'entrée / sortie du lotissement qui débouche sur la rue du Chêne Brûlé se fera en double sens. La position de cette entrée / sortie a été définie conjointement avec la Mairie de CERCOTTES qui souhaite revoir l'aménagement du virage à l'angle Nord-Est du cimetière.

L'ensemble des lots et l'îlot seront raccordés directement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, de téléphone et des eaux usées.

Les eaux pluviales des lots seront gérées directement sur les lots. Des surverses seront orientées vers les ouvrages gérant les espaces communs.

Les eaux pluviales de la voirie et des espaces communs seront, quant à elles, dirigées de manière surfacique et gravitaire vers les noues et les tranchées drainantes placées sous ces noues.

La collecte des ordures ménagères s'effectuera au-devant de chaque lot et de l'îlot.

Des candélabres seront installés le long de la voie nouvelle.

Le projet prévoit la création de 45 places de stationnements réparties le long de la voirie nouvelle.

Des espaces verts sont également prévus dans le périmètre de l'opération. Des arbres seront plantés au sein de ces espaces verts.

Une frange paysagère (haie multi-variétale) sera réalisée par le lotisseur sur une partie des lots 7 à 24 inclus, en limite avec les propriétés bâties existantes située en limite Est du lotissement ainsi qu'avec le surplus non bâti.



Emprise au sol, surface de plancher et superficies des pleines terres

<b>Lot / îlot</b>	<b>Superficie du terrain, en m<sup>2</sup></b>	<b>Emprise au sol possible, en m<sup>2</sup> (40% maximum)</b>	<b>Surface de plancher maximale attribuée, en m<sup>2</sup></b>	<b>Surface de pleine terre minimale attribuée, en m<sup>2</sup> (40% minimum du lotissement)</b>
Lot n°1	543	217,2	250	200
Lot n°2	460	184,0	250	170
Lot n°3	460	184,0	250	170
Lot n°4	462	184,8	250	170
Lot n°5	483	193,2	250	180
Lot n°6	600	240,0	250	230
Lot n°7	774	309,6	250	290
Lot n°8	470	188,0	250	180
Lot n°9	471	188,4	250	180
Lot n°10	472	188,8	250	180
Lot n°11	474	189,6	250	180
Lot n°12	476	190,4	250	180
Lot n°13	478	191,2	250	180
Lot n°14	479	191,6	250	180
Lot n°15	481	192,4	250	180
Lot n°16	837	334,8	250	340
Lot n°17	514	205,6	250	190
Lot n°18	512	204,8	250	190
Lot n°19	511	204,4	250	190
Lot n°20	510	204,0	250	190
Lot n°21	508	203,2	250	190
Lot n°22	506	202,4	250	190
Lot n°23	502	200,8	250	190
Lot n°24	673	269,2	250	260
Lot n°25	432	172,8	250	160
Lot n°26	459	183,6	250	170
Lot n°27	519	207,6	250	200
Lot n°28	467	186,8	250	180
Lot n°29	648	259,2	250	240
Lot n°30	525	210,0	250	200
Lot n°31	546	218,4	250	210
Lot n°32	528	211,2	250	200
Lot n°33	630	252,0	250	230
Lot n°34	451	180,4	250	170
Lot n°35	451	180,4	250	170
Lot n°36	513	205,2	250	190
Lot n°37	490	196,0	250	190
Ilot n°1	1 246	498,4	1050	300
<b>Espaces communs</b>	<b>7 944</b>	<b>3177,6</b>	<b>50</b>	<b>3 820</b>
<b>Total</b>	<b>28 505</b>	<b>11 402</b>	<b>10 350</b>	<b>11410</b>



### 3- PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

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

Le lotissement se compose de 37 lots et d'1 îlot à bâtir :

Lot / îlot	Superficie du terrain, en m <sup>2</sup>	Lot / îlot	Superficie du terrain, en m <sup>2</sup>
Lot n°1	543	Lot n°20	510
Lot n°2	460	Lot n°21	508
Lot n°3	460	Lot n°22	506
Lot n°4	462	Lot n°23	502
Lot n°5	483	Lot n°24	673
Lot n°6	600	Lot n°25	432
Lot n°7	774	Lot n°26	459
Lot n°8	470	Lot n°27	519
Lot n°9	471	Lot n°28	467
Lot n°10	472	Lot n°29	648
Lot n°11	474	Lot n°30	525
Lot n°12	476	Lot n°31	546
Lot n°13	478	Lot n°32	528
Lot n°14	479	Lot n°33	630
Lot n°15	481	Lot n°34	451
Lot n°16	837	Lot n°35	451
Lot n°17	514	Lot n°36	513
Lot n°18	512	Lot n°37	490
Lot n°19	511	Ilot n°1	1 246

Ces lots et cet îlot seront desservis par une voirie nouvelle composée :

- D'une chaussée constituée en enrobé sur une structure en calcaire, d'une largeur de 3m50 minimum.
- D'un trottoir réalisé en calcaire, d'une largeur d'1 m50 minimum.

45 places de stationnements visiteurs seront créées. Un circuit électrique spécialisé sera réalisé afin de desservir une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. La borne électrique se situera au niveau des stationnements situés à l'entrée du lotissement et devra desservir 5 places de stationnements.

Un panneau stop et une bande stop seront installés à la sortie du lotissement afin de garantir la sécurité.

Des espaces verts seront réalisés et des arbres y seront plantés.

Des aires de stationnement de 5 mètres par 5 mètres, à la charge des acquéreurs, seront à réaliser à l'entrée des lots à bâtir afin de permettre le stationnement de 2 véhicules.



Références cadastrales :  
Section B - N°123 (7 ha 41 a 38 ca)

Levé effectué le 4 mai 2022  
Bornage périmétrique réalisé le 24 mai 2022

- Perimètre de lotissement, S = 29 505 m<sup>2</sup>
- Nouveaux stationnements, en enrobé S = 2 380 m<sup>2</sup>
- Trottoirs et autres espaces, en calcaire - S = 1 699 m<sup>2</sup>
- Espaces vert - S = 3 865 m<sup>2</sup>
- Espace paysager protégé
- Elargissement (hors lotissement) - S = 54 m<sup>2</sup>
- Aire de stationnement de 5 m par 5 m
- Aloie à planter (nombre, dimension et positionnement indiqués)
- Nouveaux à créer
- Frange paysagère à créer (haie multi-varietale)
- Borne nouvelle / existante (patrimoine, aléa, etc.)
- Cheu d'arpentage / Tra-fond nouveau
- Application cadastrale
- Côture
- Mur / Mur habit
- Signe d'appartenance de mur / côture
- Canalisation des eaux usées
- Canalisation des eaux pluviales

NOTA : Planimétrie rattachée au système RGF93 - CC48

A. Surface des lots  
4 ha 35 ca 79 a env.

### 3-2 LES COUPES SUR LE PROJET

Aucune modification majeure du terrain naturel ne sera envisagée.

