



CL AMÉNAGEMENT
Créateur de cadres de vie

Tiboult Ceuneou : 06 27 58 05 61
Christian Ledieu : 06 87 19 60 02 - Henri Desmidt : 06 98 36 37 93



GEOMETRES EXPERTS

PA2

SYNAPSES
STUDIO D'ARCHITECTURE



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03

HUETRE

Rue du Bourg

« Le Cœur du Bourg »



NOTICE DESCRIPTIVE

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03

SOMMAIRE

I- CONTEXTE

II - ETAT INITIAL DU TERRAIN ET SES ABORDS

- A) Le terrain**
- B) Le paysage**
- C) La Morphologie Urbaine**
- D) La Morphologie Architecturale**

III - COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

- A) Plan Local d'Urbanisme**
- B) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

IV-PARTIS RETENUS POUR L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

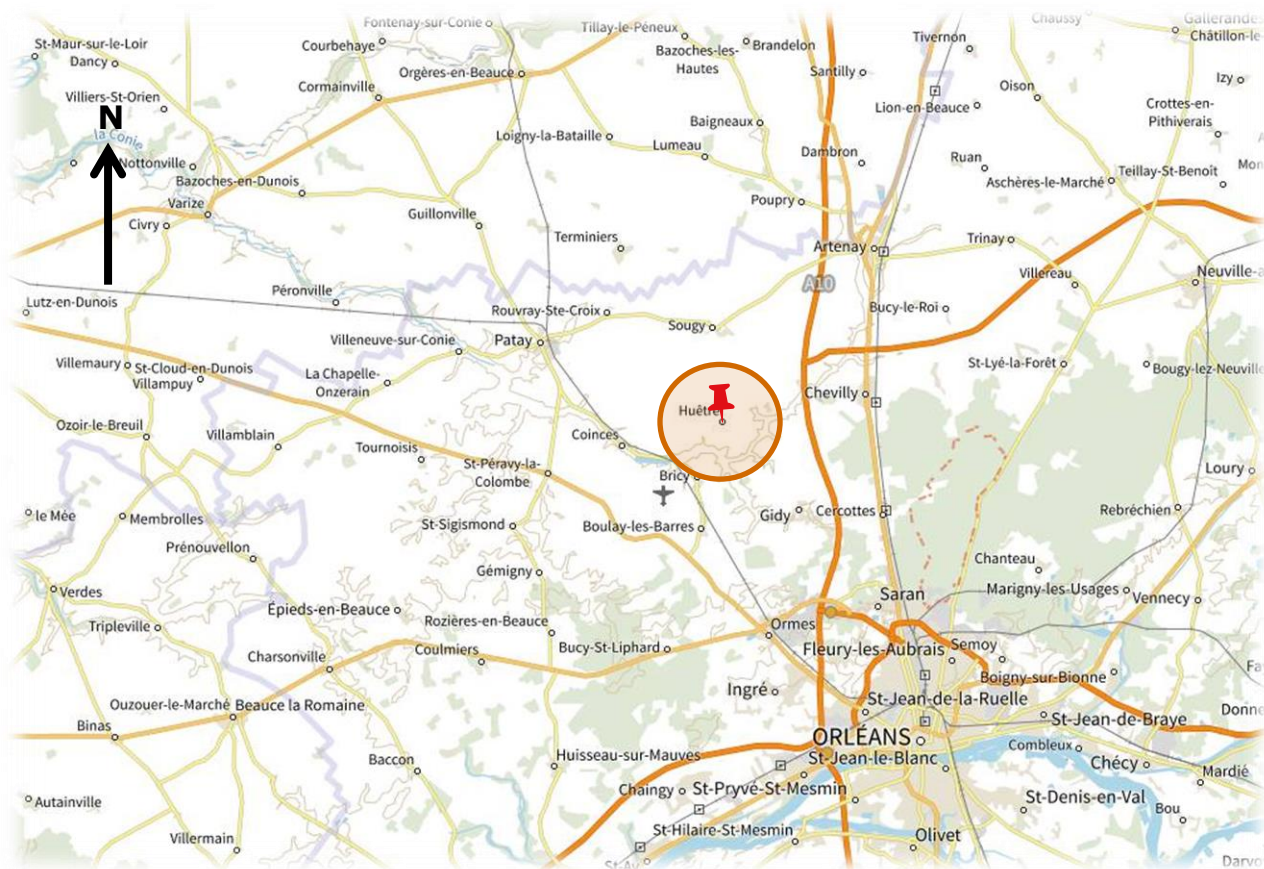
- A) Composition et organisation du projet**
- B) Aménagement des accès**
- C) Stationnement**
- D) Espaces verts**
- E) Equipements à usage collectif**
- F) Réseaux**
- G) Répartition de l'emprise au sol et de la surface plancher**

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03

I- CONTEXTE

La commune d'HUETRE se trouve dans le quadrant Nord-Ouest du département du LOIRET, dans la région agricole de la BEAUCE et l'aire urbaine d'ORLEANS.

À vol d'oiseau, elle se situe à 15,1 km d'ORLEANS, préfecture du département, et à 9,4 km d'ARTENAY, ancien chef-lieu du canton dont dépendait la commune avant mars 2015.



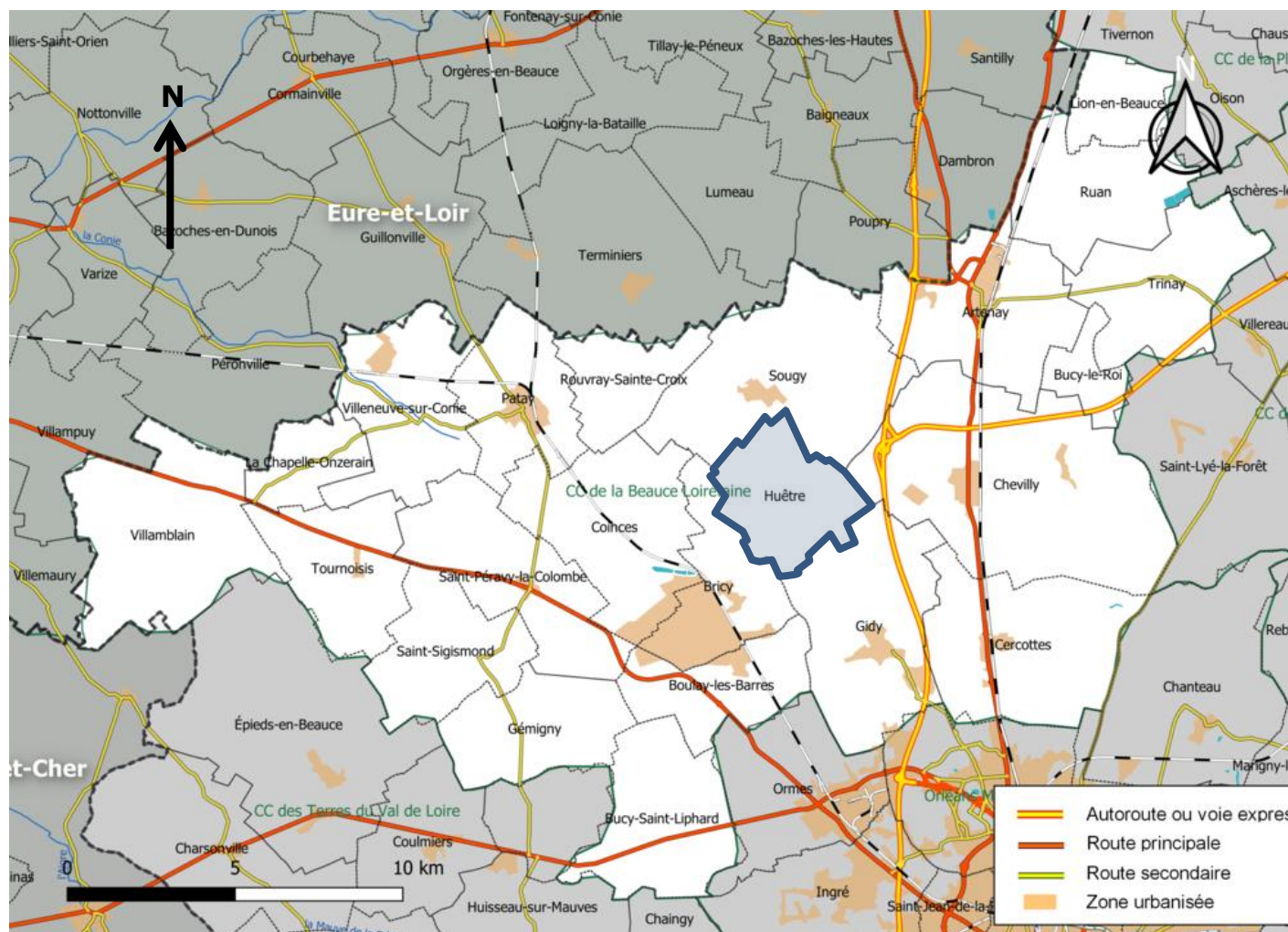
Plan de localisation du site, issu de Géoportail

La commune fait partie de la communauté de communes Beauce Loirétaine dont le nouveau siège est actuellement en cours de construction à l'arrière de la mairie de SOUGY.

HUETRE est bordée par les communes suivantes :

- Au Nord : PATAY, ROUVRAY-SAINTE-CROIX, SOUGY, ARTENAY
- A l'Est : CHEVILLY
- A l'Ouest : COINCES, BRICY
- Au Sud : GIDY

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03



CARTE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES BEAUCE LOIRETAINE

La présente demande porte sur l'aménagement d'un lotissement, situé au Sud-Ouest du bourg d'HUETRE, en direction de BRICY sur la RD n°502.

L'aménageur CL AMENAGEMENT souhaite créer 12 lots à bâtir dans le périmètre de l'opération qui constituera une extension naturelle du centre bourg. Le périmètre du projet intègre l'OAP « Projet en extension de l'urbanisation » de la commune d'HUETRE, classée en zone 1Aub2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUiH) de la communauté de communes Beauce Loirétaine, approuvé en mars dernier.

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03



VUE AERIENNE DE L'OPERATION - GOOGLE

La superficie de l'opération faisant l'objet du Permis d'Aménager est de 9 120 m² arpentée et porte sur les parcelles désignées ci-dessous :

Référence cadastrale	Contenance Cadastre totale de la parcelle	Superficie de la parcelle concernée par le projet
E n°110	10a 31ca	05a 19ca
E n° 117	62a 75ca	45a 88ca
ZK n° 8	22a 00ca	06a 33ca
ZK n° 9	60a 70ca	25a 00ca
ZK n° 10	31a 00ca	08a 80ca
TOTAL	1ha 86a 76ca	9 120m²

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03

II - ETAT INITIAL DU TERRAIN ET SES ABORDS

A) Le terrain

Le terrain est un champ encore cultivé récemment, il ne présente aucun relief topographique remarquable et n'est composé majoritairement que de végétation basse et modérément haute constituée d'herbe sauvage.



VUES DEPUIS LA RUE DU BOURG

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03

B) Le paysage

Quartier résidentiel

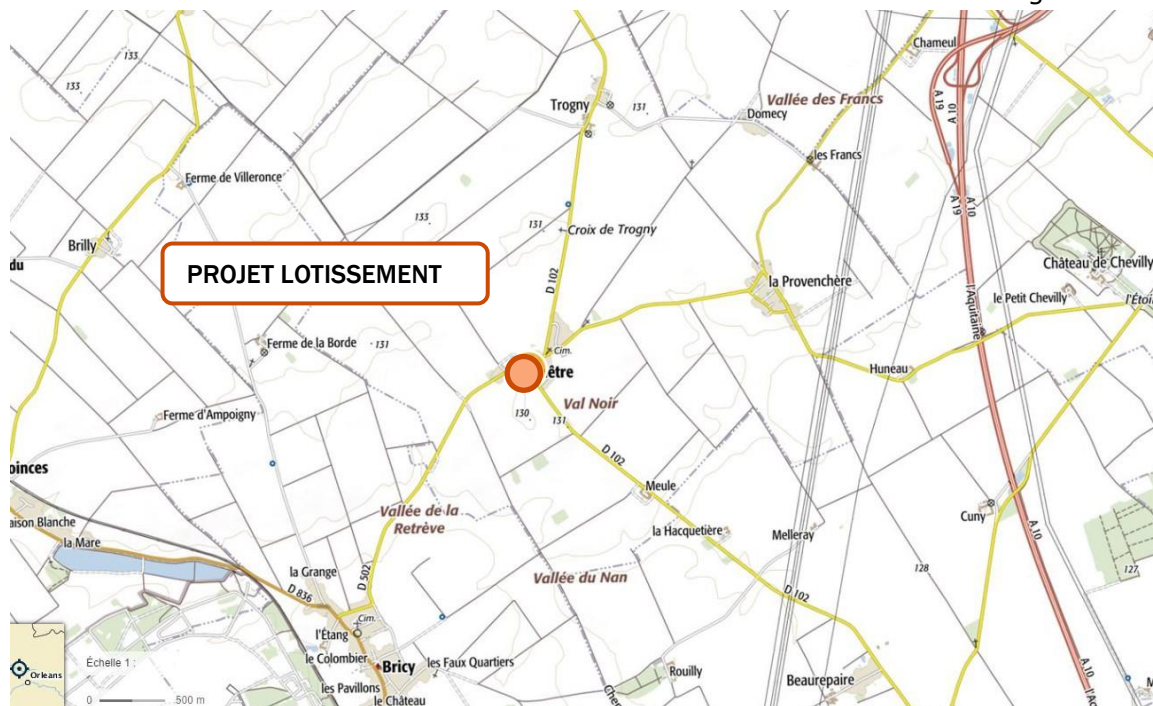
Le site est situé dans un quartier résidentiel diffus, en sortie de bourg direction de BRICY.



Vues depuis la rue du bourg

C) La morphologie urbaine

La commune est traversée sur sa lisière Est par l'autoroute A10 et par deux routes départementales : la RD 502, qui la relie à BRICY et la RD 102, qui joint GIDY et SOUGY. Complétant ces voies, la commune est sillonnée de plusieurs voies communales et chemins ruraux desservant ses fermes et hameaux et les bourgs environnants.





CL AMÉNAGEMENT
Créateur de cadres de vie

Tiboult Ceuneou : 06 27 58 05 61
Christian Ledieu : 06 87 19 60 02 - Henri Desmidt : 06 98 36 37 93



GEOMETRES EXPERTS

PA2

SYNAPSES
STUDIO D'ARCHITECTURE



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03



RD N° 502, VENANT DE BRICY



RD N° 502, DIRECTION BRICY

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03

D) La morphologie architecturale

Nous pouvons remarquer aux abords du projet différents types d'architectures, qui reflètent la trace d'une évolution douce suivant les époques.

1. L'habitat des années 1820



HABITATION VOISINE RUE DU BOURG

2. L'habitat des années 1930



HABITATION VOISINE RUE DU BOURG

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03

3. L'habitat des années 1960



HABITATION VOISINE RUE DU BOURG

2. Des services et commerces

La commune d'HUETRE ne propose pas de commerces de proximité et services à la population. Seuls quelques commerçants itinérants sont à la disposition des Huétrais.

Cependant, les communes voisines de GIDY et SOUGY proposent chacune des commerces de première nécessité.

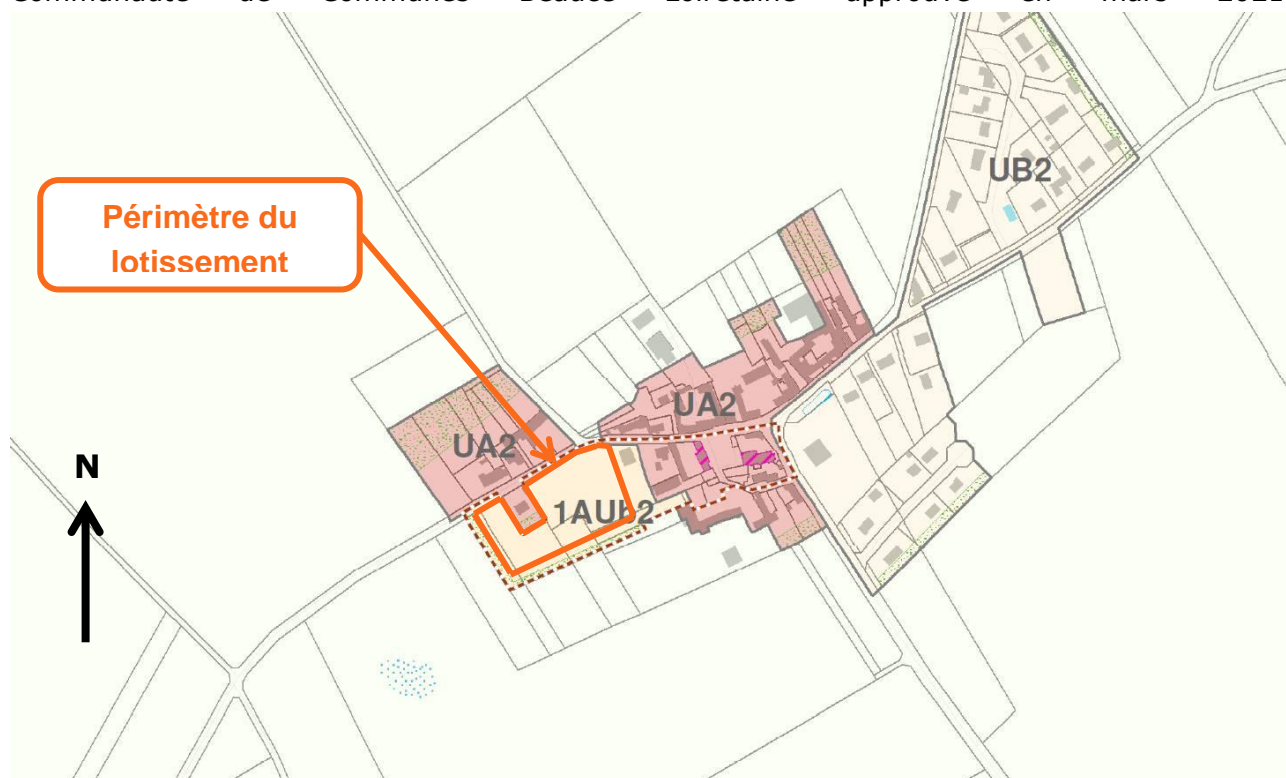
En outre, la commune dispose d'une salle des fêtes.

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03

III - COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

A) Plan Local d'Urbanisme

Le terrain est situé en zones **1AUb2** comme le précise le plan de zonage du PLUiH de la Communauté de Communes Beauce Loirétaine approuvé en mars 2021.



Cette zone est destinée à une urbanisation à dominante d'habitat.

B) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La partie du terrain situé en zone 1AUb2 du PLUiH fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) traduisant les volontés et les choix pour l'urbanisation de cette zone.

Cette OAP prévoit notamment le principe d'un accès/sortie routier sur la rue du Bourg pour desservir l'opération et une liaison douce à travers le centre-bourg.

Une clôture végétalisée doit également être mise en œuvre avec la rue du bourg située au Nord du lotissement ainsi qu'autour des habitations déjà présentes.

Une frange paysagère avec l'espace agricole en fond d'opérations sera réalisée, conformément aux OAP ; en outre, un cheminement piétonnier paysager (hors lotissement) en périphérie de l'opération, de largeur minimum de 5m, sera conçue afin de créer une liaison douce vers le centre bourg.

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03

Zooms

Huêtre



Programmation : **Environ 12 logements**

Ce secteur est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- Servitudes de circulation aérienne,
- Télécommunications : protection contre les perturbations électromagnétiques et protection contre les obstacles.

-  Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés
-  Créer une placette en cœur d'opération, pouvant intégrer des places de stationnement
-  Mettre en œuvre un aménagement permettant la valorisation de l'entrée de la salle polyvalente
-  Créer un jardin paysager qualitatif
-  Mettre en œuvre un traitement paysager des franges avec les constructions avoisinantes
-  Préserver l'alignement d'arbre existant
-  Privilégier la création d'un clôture végétalisée
-  Créer une frange paysagère avec l'espace agricole
-  Favoriser la reconversion du bâti existant en équipement public
-  Principes d'accès routiers
-  Conforter les liaisons douces à travers le centre-bourg et créer un chemin de ceinture paysager
-  Créer un aménagement d'espace public permettant de marquer l'entrée du bourg et de limiter les vitesses automobiles
-  Créer un parc de stationnement partagé de centre-bourg, à destination de la salle polyvalente et des visiteurs du nouveau programme

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03

IV-PARTIS RETENUS POUR L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

A) Composition et organisation du projet

L'analyse du site et la prise en compte des orientations communales nous ont permis de composer un projet adapté à la commune d'HUETRE.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur le terrain situé en zone 1Aub2 prévoit un minimum de 12 logements.

Le projet prévoit 12 lots dans la zone 1Aub2 ce qui est compatible avec l'OAP. 12 terrains à bâtir d'une superficie moyenne d'environ 624m² pour rester en cohérence avec le parcellaire cadastral voisin.

SUPERFICIE TOTALE DES LOTS: 7 490 m²

Lot n°1: S= 695 m²

Lot n°7: S= 583 m²

Lot n°2: S= 607 m²

Lot n°8: S= 864 m²

Lot n°3: S= 554 m²

Lot n°9: S= 727 m²

Lot n°4: S= 546 m²

Lot n°10: S= 514 m²

Lot n°5: S= 616 m²

Lot n°11: S= 508 m²

Lot n°6: S= 606 m²

Lot n°12: S= 670 m²

Superficie moyenne des lots : 624 m²

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03



Représentation de la destination des lots

SUPERFICIE TOTALE DES ESPACES COMMUNS : 1 630 m²

(Voirie, Trottoir Espace vert)

Voirie : S = 1080 m²

Espace vert : S = 442 m²

Sentes : S = 108 m²

Soit 1 630 m²

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03

B) Aménagement des accès

L'accès aux lots se fera par la rue du bourg. Une voie nouvelle en double sens, comprenant une portion en passage étroit alterné et débouchant sur une placette de retournement sera réalisée en enrobé.

La voie nouvelle sera agrémentée d'espaces verts engazonnés et desservira l'ensemble des lots, la placette de retournement comportera plusieurs places de parking. La voirie comportera, en sa portion étroite, au Sud de la parcelle ZK n°22, une partie piétonnière délimitée par des jardinières et des clous réfléchissants.

Le cheminement piéton se fera par deux sentes reliant la placette à la rue du bourg (close par des barrières en quinconce) pour l'une et la placette au centre bourg pour l'autre conformément à l'orientation d'aménagement du PLUiH.

C) Stationnement

Pour chaque terrain à bâtir, une aire de stationnement dite « de midi » de 5m de large minimum sera prévue. Le choix de l'emplacement du portail, en retrait ou à l'alignement, est laissé libre. Dans le cas où le portail serait positionné à l'alignement, celui-ci devra être motorisé et coulissant.

D) Espaces verts

Conformément aux orientations d'aménagement du PLUiH, une haie en bordure de la rue du bourg sur les lots 1-9-10-11 et 12 sera créée pour marquer une barrière végétale entre la route et le lotissement. Ce caractère paysager sera renforcé également par la mise en œuvre d'une haie à l'Est et à l'Ouest de la parcelle ZK n°22, ainsi que par une frange paysagère avec l'espace agricole en fond d'opération.

E) Réseaux

• Eau Potable – Défense Incendie :

La desserte en eau potable se fera par le réseau existant sur la rue du bourg.

Chaque lot disposera d'un branchement aboutissant à un regard pour comptage.

La défense incendie sera assurée par une réserve enterrée de 30m³ située dans l'espace vert entre les lots 8 et 9.

En outre, un poteau de défense incendie enterré se situe à proximité de l'opération, côté nord de la rue du bourg, face à la parcelle ZK n°22.

• Assainissement Eaux Usées :

La commune d'HUETRE ne dispose pas de réseau d'assainissement commun. Les eaux usées seront traitées à la parcelle via un dispositif d'assainissement individuel.

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03

- **Assainissement Eaux Pluviales :**

Les eaux pluviales de la voirie et des places de stationnement seront collectées par le réseau créé et acheminées dans un bassin d'infiltration enterré à l'entrée de l'opération.

Les eaux de toitures de chaque lot seront recueillies sur la parcelle.

- **Electricité Basse Tension :**

Tous les raccordements seront réalisés en souterrain vers sur la rue du bourg suivant les spécifications d'ENEDIS. Les lots se raccorderont obligatoirement au coffret situé en façade du lot.

- **Desserte téléphonique :**

Le projet sera raccordé sur le réseau existant rue du bourg, suivant les modalités définies par France télécom. Les lots disposeront d'un regard de branchement aboutissant dans une chambre de raccordement.

- **Eclairage public :**

Le réseau d'éclairage interne au lotissement sera raccordé sur l'éclairage public situé rue du bourg en accord avec la mairie d'HUETRE.

F) Répartition de la surface plancher

Superficie mesurée de l'emprise du lotissement : 9 120 m²

La surface de plancher sera répartie de la manière suivante :

Lot	Surface Plancher (m²)
1	250
2	250
3	250
4	250
5	250
6	250
7	250
8	250
9	250
10	250
11	250
12	250

Soit une surface de plancher totale de 3 000 m².

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03

G)ORDURES MENAGERES

Chaque lot sera doté de bacs individuels pour la collecte des déchets ménagers et des emballages recyclables. Le ramassage des ordures ménagères se fera au droit de chaque lot.