



**GÉOMÈTRE-EXPERT**

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

DEPARTEMENT DU LOIRET

Commune d'OLIVET

« **Les Bouilliers** »

## **PA10 : REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

**Maitre d'Ouvrage :**  
**CLARES CREDIT AGRICOLE CENTRE LOIRE**  
14 Boulevard ROCHEPLATTE  
45000 ORLÉANS

**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 : 19-0458, Date : 08/01/2026

## **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 DC-2 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE DC-3.2 - ASPECT EXTERIEUR**

**ARTICLE DC-3.7 et UR4-3.1 – Stationnement**

**ARTICLE DC-4 - Desserte par les réseaux**

**ARTICLE DC-4.5.3 – Gestion des Eaux Pluviales**

**ARTICLE DC-4.7 – Collecte des déchets**

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

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

Le lotissement faisant l'objet du présent règlement est situé sur la commune d'OLIVET au lieudit « Clos Masnil », cadastré Section BO n° 396, 397, 399, 400 et 401p.

Ce lotissement est situé en zone UR4-O du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain et concerné par l'OAP « Les Bouilliers ».

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 (Cf. PLUM « règlement de la métropole orléanaise » et OAP « les Bouilliers »).

## TITRE II

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### **ARTICLE 2 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Conformément au PLUM en vigueur, la surface maximale d'emprise au sol des habitations est fixée à 25% de la surface de chaque lot à bâtir. De même une surface de pleine terre de 60% et plus devra être respectée.

La Surface de Plancher autorisée pour l'opération lotissement « Les Bouilliers » sera de 2525m<sup>2</sup>

La Surface de Plancher autorisée pour les lots 1 à 10 sera de 250 m<sup>2</sup> chacun.

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

#### **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>Espace Commun</b>	25

**ATTENTION** : Les maisons des lots 1 et 10 devront obligatoirement avoir un pignon sur la rue Rodolphe RICHARD conformément à l'OAP « Les Bouilliers ».

## **ARTICLE DC-3.2 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions applicables aux toitures**

Les toitures des futures maisons devront recevoir une couverture des toitures en tuiles.

### **Dispositions applicables aux clôtures**

Les clôtures donnant sur l'espace commun devront être constituées d'une haie vive 3 tons. Ces dernières seront doublées d'une clôture en retrait d'un mètre minimum (1.00m) à l'intérieur du lot.

Les clôtures mitoyennes des lots du lotissement seront constituées d'un grillage conforme au PLUM en vigueur. Les plaques ciments, murs ou similaires sont proscrits.

Les haies vives seront composées d'au moins trois essences différentes. Ces essences pourront être choisies parmi la liste ci-dessous (liste non exhaustive) :

- Photinia
- Cotoneaster Lacteus
- Ligustrum ibota
- Abelia
- Oranger du Mexique
- Viburnum Tinus
- Prunus Laurocerasus
- Forsythia
- Weigelia
- Cognassier du Japon
- Noisetier
- Noisetier pourpre
- Lilas
- Seringua
- Carpinus Betulus
- Deutzia
- etc...

Sont interdites les haies de tuyas et de conifères qui sont peu adaptées aux haies.

De plus, 2 arbres minimum doivent être plantés sur chaque terrain à bâtir (Cf. PLUM « règlement de la métropole orléanaise »).

## ARTICLE DC-3.7 et UR4-3.1 - Stationnement

Conformément à l'article UR4-3.1 du règlement de la Métropole orléanaise, quatre places de stationnement « visiteur » seront créées sur l'espace commun.

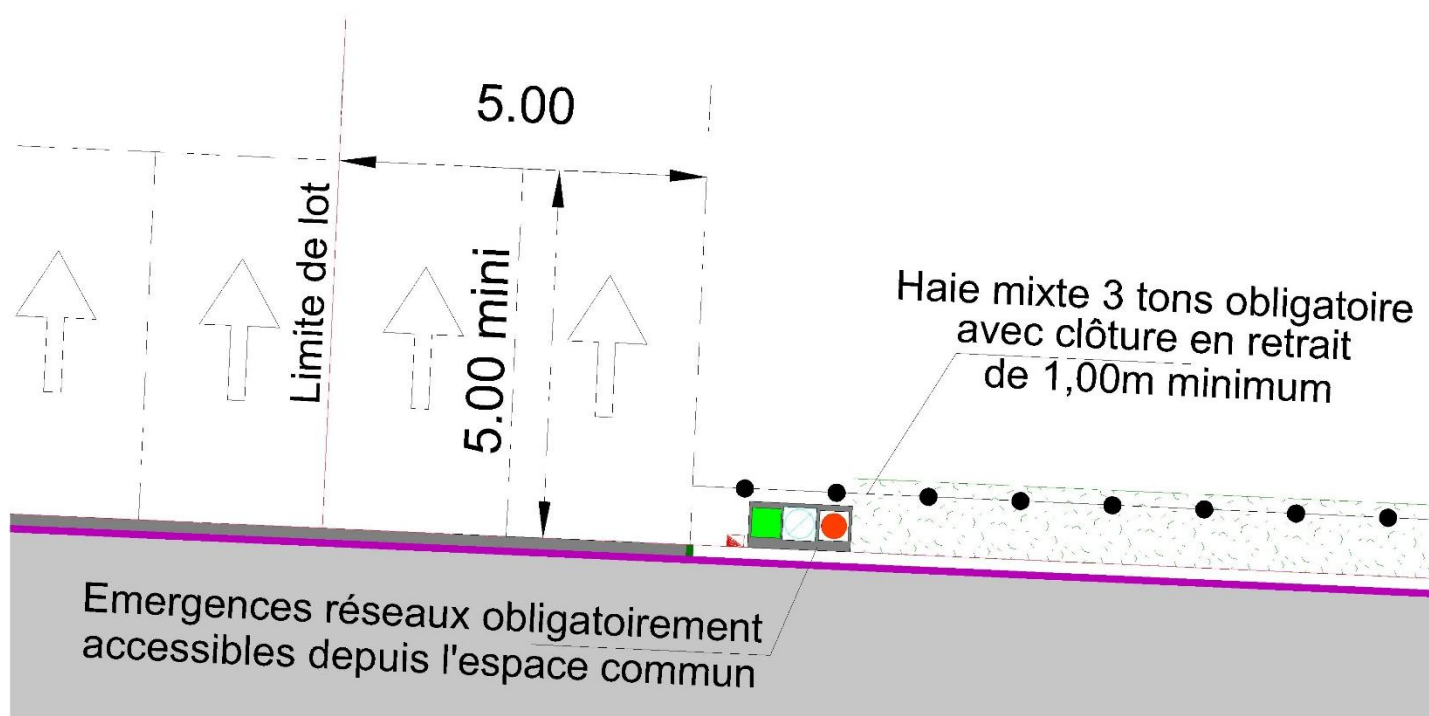
Pour chaque lot du lotissement « Les Bouilliers », une aire de stationnement d'environ 5 mètres de large avec une profondeur de 5 mètres minimum sera aménagée à l'intérieur de la parcelle en façade sur rue et dans le prolongement de l'accès obligatoire présenté sur le règlement graphique. Cet espace 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.

Un éventuel portail pourra être positionné en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux espaces communs. Il devra être conforme à la réglementation du PLUM en vigueur. Toutefois, un portail pourra être implanté en retrait d'un mètre minimum (1.00m) de la limite de la voie publique si ce dernier est coulissant et motorisé. Dans ce cas, l'aire de stationnement devra être décalée d'autant afin de toujours respecter les 5 mètres de profondeur.

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 :



## **ARTICLE DC-4 - Desserte par les réseaux**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable d'électricité et de télécommunication.

### **ARTICLE DC-4.5.3 – Gestion 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.

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 réalisées 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 (Cf. Principe ci-dessous),
- puits d'infiltration (Cf. Principe ci-dessous),
- jardin de pluie

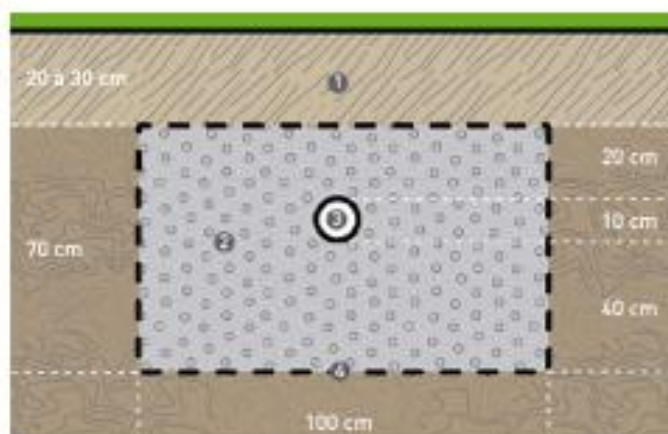
## Tranchée d'infiltration sur lot

### 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.

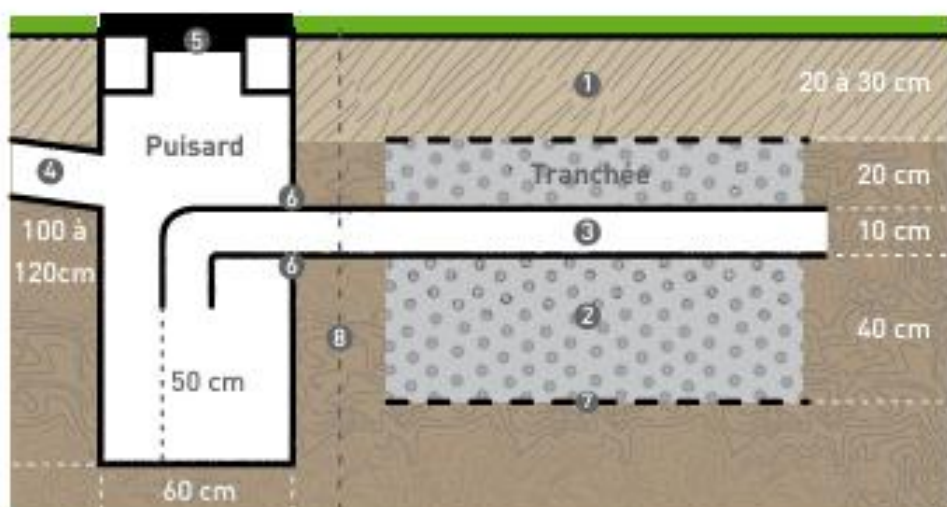
**La tranchée drainante:** système de rétention des eaux. L'eau de pluie est évacuée par un drain, selon un débit régulé vers un exutoire (réseau de collecte, cours d'eau, bassin de rétention/infiltration).

**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

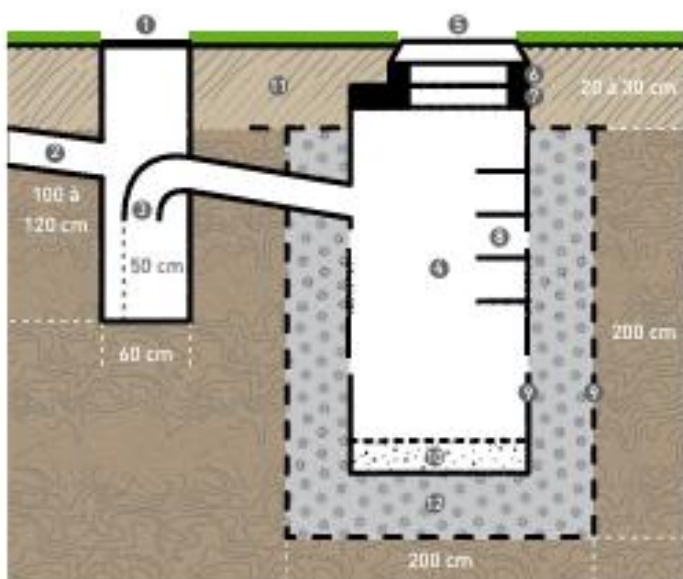
Les puits d'infiltration permettent le stockage temporaire et l'évacuation des eaux pluviales par infiltration dans les couches perméables du sol.

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

Puit 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
- ⑨ Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé)
- ⑩ Couche filtrante (sable de rivière, cailloux grossiers, à remplacer périodiquement)
- ⑪ Terre végétale
- ⑫ Cailloux grossier calcaire (grave 20/80)



#### **ARTICLE DC-4.7 – Collecte des déchets**

Les containers de tri des ordures ménagères fournis par la collectivité seront sortis et ramassés en porte à porte, le jour de la collecte

Fait à BEAUGENCY, le 12/12/2025  
Et modifié le 08/01/2026  
par le Géomètre-Expert, urbaniste auteur du projet