



Photo : Dominique Miltat

LEX-AE  UO

LA TRUFFIÈRE DU VENTOUX

DOSSIER DE PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE DE LA BAUME DE TRANSIT

PA 1-2

Notice de présentation

Préambule

L'opération d'aménagement « la truffière du Ventoux » prévoit la création de 11 lots à bâtir, dont un macro-lot sur lequel sera construit 9 logements, soit 19 logements et 6 105 m² de surface plancher au total.

Elle est réalisée par 2 co-déposants, Lex Aequo Aménagement, représentée par M. Dabbene et M. Reynier, domiciliée à la Côte Saint André (38) et M. Brachet, domicilié à Rochegude (26).

Les parcelles support de l'opération sont cadastrées C648, C682, C42 et C43. Leur contenance totale est de 16 172m² dont environ 9 958 m² seront alloués à l'aménagement.

I. Situation

A. Situation géographique

Le tènement se situe sur la commune de La Baume de Transit (26790). Cette commune d'environ 903 habitants (2018) se situe dans le département de la Drôme, au cœur des vignobles de Grignan-Les-Adhémar.

La future résidence de terrains à bâtir se situe à 700 m du centre historique du village et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La parcelle est actuellement plantée en partie de chênes truffiers qui feront l'objet d'une conservation partielle.

Le site présente un dénivelé inférieur à 2 % en moyenne.



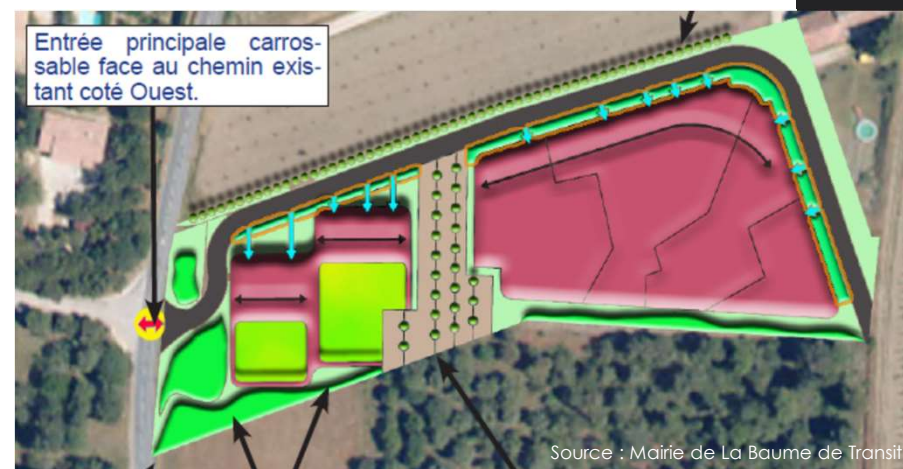
Notice de présentation

B. Situation urbanistique

À l'égard du PLU, le tènement est classé en zone Auh et concerné par l'OAP « Bartras ».

L'aménagement prendra en compte les différentes orientations requises à savoir :

- Une densité de 17 logements à l'hectare soit 19 sur l'opération ;
- L'entrée principale carrossable face au chemin existant côté Ouest ;
- Le principe de maintien en espaces d'agrément de quelques alignements de chênes ;
- La localisation des jardins privatifs au Sud des parcelles ;
- La création d'une haie coupe vent au Nord ;
- L'accès aux lots principalement au Nord des parcelles (flèches bleues) ;
- Un sens de faîtage principal à respecter (flèche noire) ;
- Le principe de bande plantée « champêtre » le long de la route départementale dit de Bouchet ;
- pas de clôture privative sans interface végétale avec les espaces communs, voies ou trottoirs ;
- Un recul de 20 mètres de la limite avec la zone A au Sud.



Notice de présentation

C. Localisation des réseaux et équipements publics

Les réseaux d'électricité, d'assainissement (eau potable et eaux usées) et de télécommunication existent au droit de la parcelle sur la route de Bouchet.

Un fossé d'eaux pluviales longe le terrain à l'ouest côté route de Bouchet.

Les eaux pluviales de la voirie seront à la fois déversées dans les noues paysagères et également infiltrées dans tous les espaces en Ecovégétal Roc, permettant ainsi une absorption naturelle et une solution de traitement de ces eaux en surface.

Les noues d'infiltration seront agrémentées de plantes afin de permettre la phyto-épuration.

Il sera fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* »

Les règles du PLU et du règlement s'appliqueront donc au périmètre du lotissement.

Notice de présentation

II. Présentation du projet

Le terrain - actuellement traité en zone agricole - donne une vision rurale et naturelle de la commune.

Pour conserver cela, la commune a fait le choix d'y instaurer une OAP. Celle-ci indique notamment que « par mimétisme avec le bâti ancien, on recherchera à produire des volumes importants et simple, à développer des continuités de bâti, à diversifier la tailles et la forme des parcelles, à limiter les co-visibilités par les implantations des constructions pour estomper « l'effet lotissement » (OAP Bartras).

De plus la végétalisation sera primordiale afin préserver la nature déjà présente sur le site et donc permettre l'intégration du projet dans le paysage lointain.

La position des voiries a été guidée par l'OAP afin de favoriser les entrées de lots au Nord, de développer les jardins privatifs au Sud avec pour finalité de faire ressortir la qualité paysagère du site.

Le plan d'organisation général a été imaginé autour d'un aménagement qualitatif, paysagé et de gestion des eaux de pluie, favorisant ainsi la biodiversité (insectes, petites faunes, flore...) et l'environnement.

Le lotissement sera composé d'un total de 11 lots comprenant 19 logements de type individuels, groupés ou petits collectifs.

Afin d'obtenir un ensemble cohérent en lien avec le paysage existant (zone bâtie et espaces naturels ou agricoles) mais aussi en respectant la densité imposée de 19 logements, un gradient de densité sera développé sur l'opération, il permettra de marquer une transition avec les espaces plus naturel au Sud.

En limite avec la route départementale, la forme urbaine sera plus dense avec la réalisation d'un macro-lot recevant donc un densité de logements plus forte.

Des lots disposant d'une grande partie de zone non-constructible permettront de faire une transition avec les espaces naturels au Sud, de part l'imposition du PLU de 20 mètres par rapport à la zone A.

Enfin trois lots bénéficieront de parcelles de 600 m², 614m² et 641 m² permettant d'offrir une diversité supplémentaire en termes de densité mais aussi de constructions.

Nous répondons ainsi à l'OAP qui prévoit la réalisation d'au moins 19 logements associée à

Notice de présentation

un gradient de densité progressif plus on se rapproche de la route départementale.

La conception du projet a été menée en concertation avec les différentes administrations et collectivités concernées.

A. Accès – voirie – circulation

L'accès sera conforme à l'OAP et sera réalisé à l'Ouest de la résidence.

La desserte de l'opération sera assurée par le standard de LEX-AEQUO : « la route végétale » une chaussée en enrobé recyclé et utilisant également un liant végétale issu lui aussi du recyclage de l'industrie de la papèterie. Le jour de la pose de la chaussée, une odeur de pin s'en dégage. La voirie recevra un marquage innovant lumineux afin de limiter les nuisances visuelles.

Celle –ci permettra également de desservir la maisons existantes à l'Est de la résidence. Une réserve foncière sera également prévue au fond à l'Est afin de permettre un raccordement futur avec le chemin des Rabassières. Elle sera munie d'un T de retournement doublée de cheminement piéton.

B. Stationnements

Le projet prévoit la réalisation par l'acquéreur de deux places de stationnement privatives ainsi qu'une place visiteur par lot. Chaque acquéreur précisera l'emplacement de ces places sur le plan masse au moment du Permis de construire.

Pour les besoins supplémentaires visiteurs, si le stationnement sur chaque lot n'est pas suffisant, 4 places visiteurs en écovégétal Roc seront réalisées à l'intérieur de l'opération. Elles seront arborées à raison d'un arbre pour 4 places.



C. Collecte des déchets

Un local à poubelle sera prévu à l'entrée du lotissement. Le tri sélectif sera géré par apport volontaire dans les containers à proximité.

Notice de présentation

D. Emprise au sol – répartition de la surface plancher

L'emprise au sol totale sera fixée à : 3 220 m² et attribuée lot par lot dans le règlement du lotissement.

Conformément aux dispositions introduites par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR), le coefficient d'occupation du sol (COS) a été supprimé.

Par conséquent, la surface de plancher maximale autorisée sera de 6 105 m². Elle est répartie dans le règlement joint (PA10).

E. Clôtures

les clôtures seront différentes selon la limite concernée et se déclineront comme suit :

- Sur les limites périmétriques de l'opération aux abords des voies et emprises publiques, elles ne pourront dépasser 1,80 m de hauteur maximale et être constituées :
 - soit d'un **grillage**,
 - soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,50 mètre,
 - soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'un **grillage**.

- Aux abords des voies de circulation interne à la résidence et conformément à l'OAP, elles seront constituées d'une haie champêtre plantée par l'aménageur. Cette écran végétal pourra être doublé d'une clôture implantée en retrait d'un mètre de la limite avec la voirie interne.
- En limites séparatives et entre les lots, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :
 - soit d'un **grillage**,
 - soit d'un mur, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre,
 - soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'un **grillage**.

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

Notice de présentation

F. Végétalisation de la résidence

Le PLU n'impose pas de surface de pleine terre.

Néanmoins Lex Aequo Aménagement met un point d'honneur à végétaliser ses résidences. Ainsi une haie sera implantée au nord de la parcelle conformément à l'OAP. De plus, les places visiteurs seront perméables et permettront donc l'infiltration naturelle de l'eau.

Une platebande végétalisée sera implantée le long de la voie interne permettant de garantir l'écran végétal préconisé dans l'OAP.

Enfin, des noues paysagères seront implantées à l'ouest afin de gérer les eaux de ruissellement de la voirie mais aussi pour végétaliser l'entrée de la résidence.

G. Implantation et aspects des constructions

Il est précisé que l'ensemble des règles édictées dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager seront appliquées au périmètre de l'opération conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

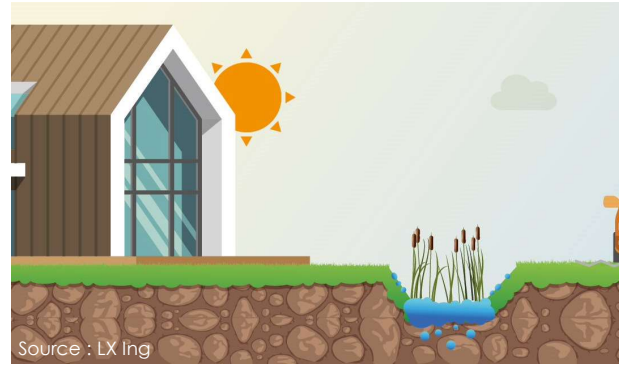
Le règlement est établi sur la base du règlement du PLU en vigueur sur la commune à la date de délivrance du permis d'aménager dont certaines règles sont modifiées ou complétées afin de restreindre et régler les possibilités de construction à l'intérieur de chaque lot.

H. Déplacement ouvrage ENEDIS

Un déplacement d'ouvrage ENEDIS est prévu et le poteau électrique présent sur le terrain. Soit ce poteau sera déplacé, soit la ligne sera enterrée, afin qu'il n'y ait plus de lignes électriques aériennes passant au-dessus des lots.



Palette végétale



Noues paysagères végétalisées



Haies champêtres et fleuries



Prairies de trèfles et d'herbes



Arbres à hautes tiges

PA 2

Palette minérale



Ecovégétal Roc



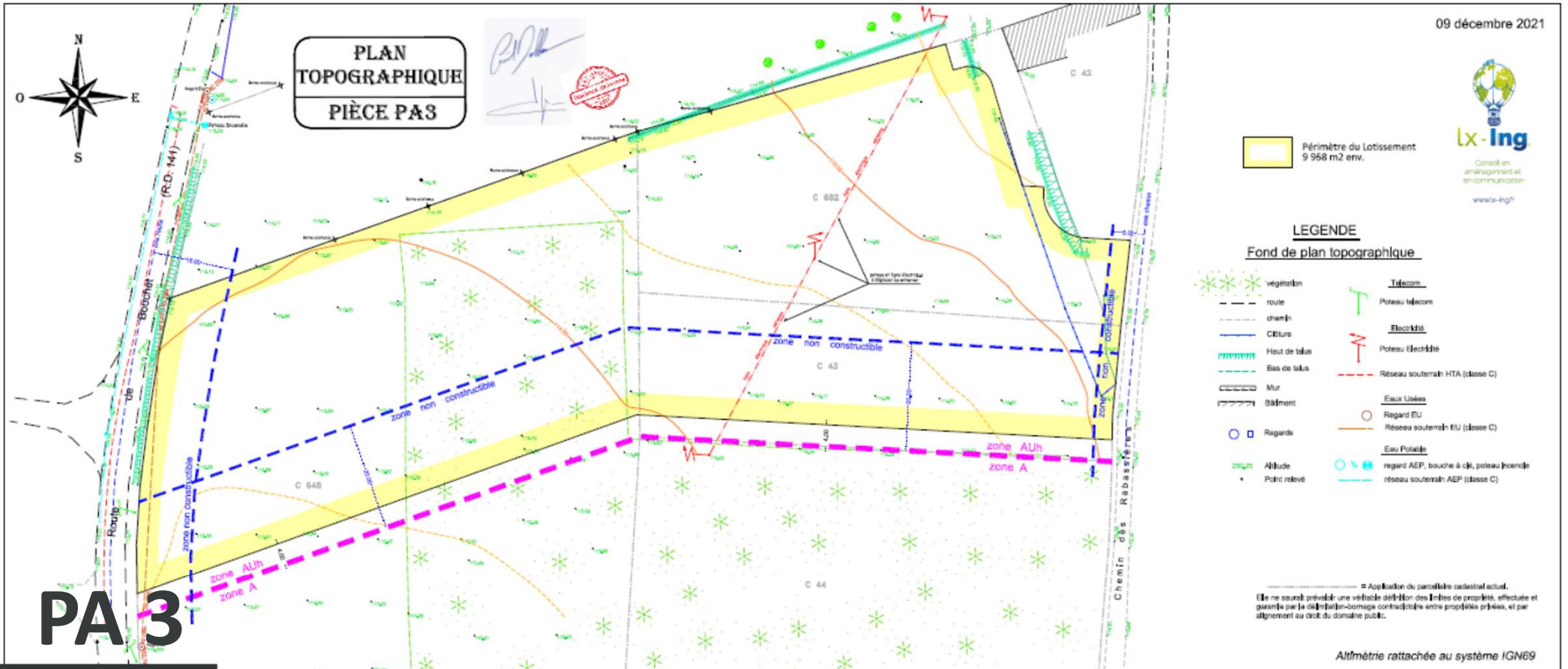
Voirie recyclée (biophalt Eiffage)

PA 2



Voirie lumineuse (Eiffage luminochrome)

RÉSIDENCE DE TERRAINS À BÂTIR® "LA TRUFFIERE DU VENTOUX"



commune de la Baume de Transit

PA3 - PLAN TOPOGRAPHIQUE

LEX-AE UO

Toute reproduction intégrale ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite

Echelle : 1/500

Un PA3 à l'échelle est joint au présent dossier

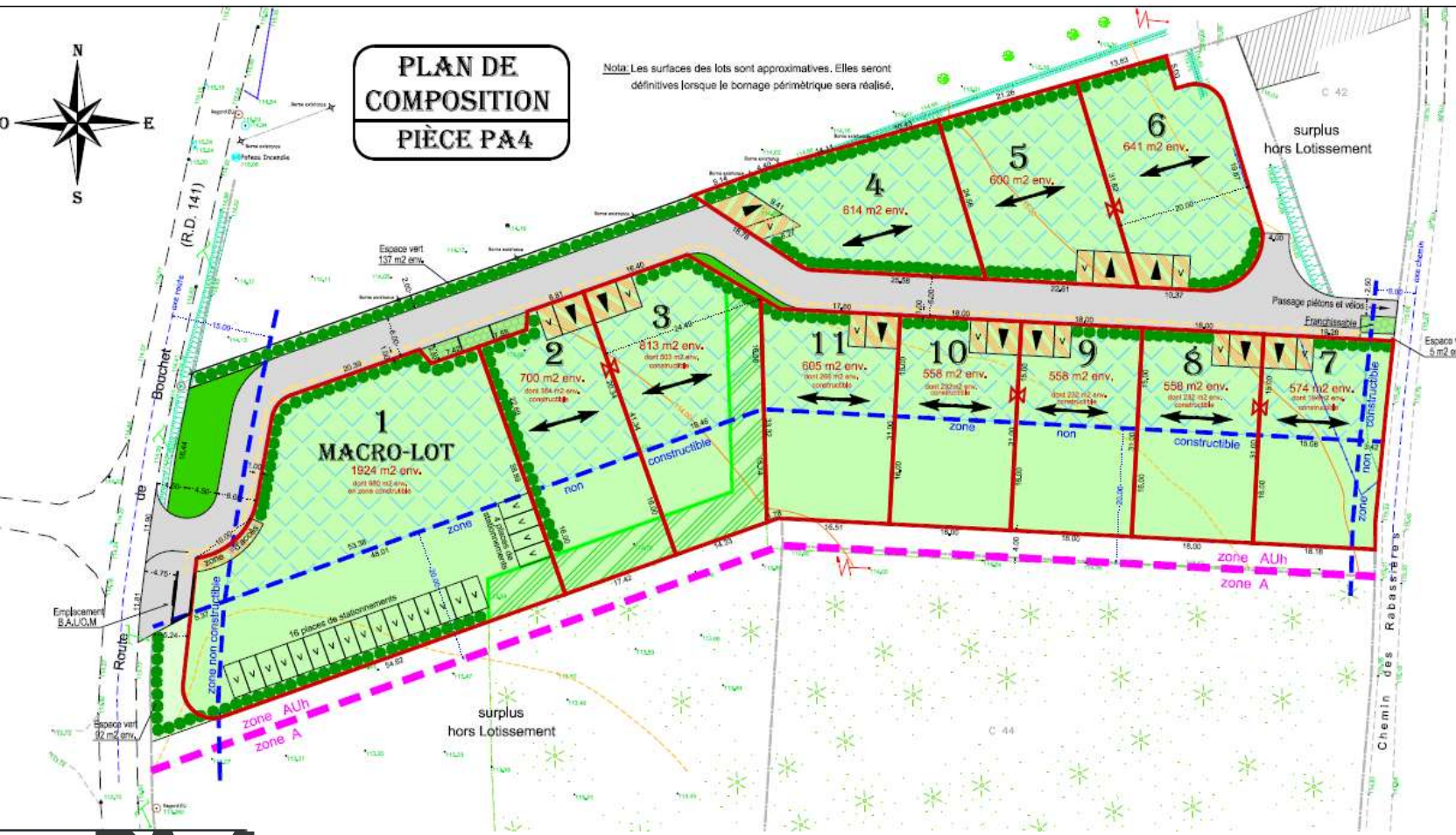
LEX



Conseil en
aménagement et
en communication
www.lx-ing.fr

PLAN DE COMPOSITION PIÈCE PA4

Nota: Les surfaces des lots sont approximatives. Elles seront
définitives lorsque le bornage périmétrique sera réalisé.



LEGENDE

- Limite des lots privés
- ⊗ Implantation en limite obligatoire
- ▭ Zone maximale d'implantation
- ↔ Sens du faillage principal
- ▨ Principe de conservation linéaire de quelques alignements d'arbres
- Voie en Enrobé Raccroché 1377m2 env. (dont 43m2 de raccordement à la R.D. 141)
- ▨ Nœuds paysagers 168 m2 env.
- ▨ Espaces verts 234 m2 env.
- ▨ 4 places de stationnements délimités, en Ecovégétal Roo 53 m2 env.
- ▲ ACCES AU LOT et aire de stationnement non des minimum 5,20m x 6,50m 2 places de stationnement
- ▲ ACCES AU LOT et aire de stationnement non des minimum 6,20m x 7,20m 3 places de stationnement
- ▭ Place de stationnement du macro-lot
- Bande piétonne franchissable en revêtement photoluminescent
- Haies plantées par l'aménageur
- Arbres de hautes tiges, 1,80m de haut minimum plantés par l'aménageur

— Application du parcellaire cadastral actuel.
Elle ne saurait prévoir une véritable définition des limites de propriété, effectuée et garantie par la délimitation-bornage contradictoire entre propriétés privées, et par alignement au droit du domaine public.

Altimétrie rattachée au système IGN69

PA 4

Un PA4 à l'échelle est joint au présent dossier

RÉSIDENCE DE TERRAINS À BÂTIR® "LA TRUFFIERE DU VENTOUX"

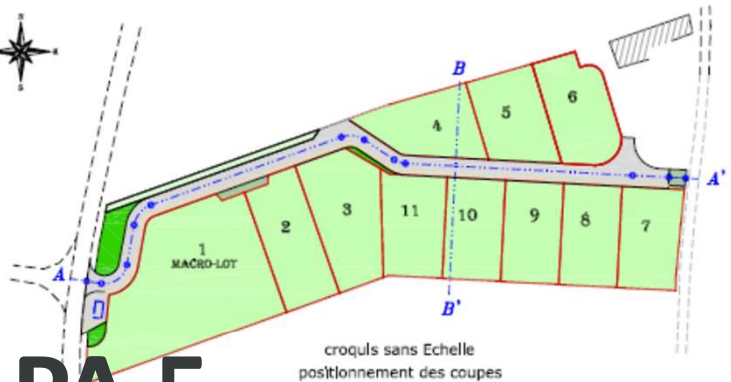
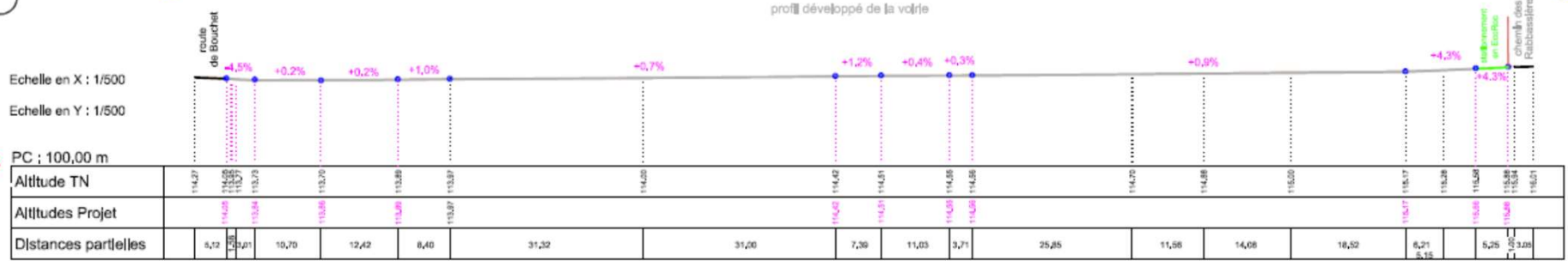
09 décembre 2021

COUPES

PIÈCE PA5

A

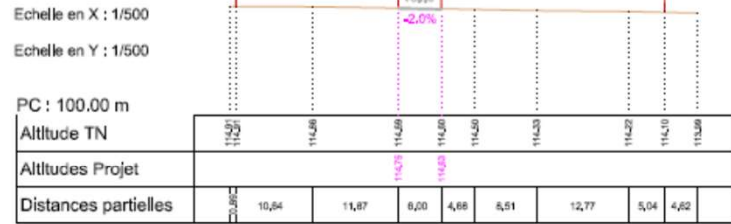
A'



PA 5

B

B'



- LEGENDE :**
- Terrain naturel
 - Projet de voirie
 - +2.0% Pente projet
 - Limite de lot



commune de La Baume de Transit

PA5 - COUPES

LEX-AE UO

Un PA5 à l'échelle est joint au présent dossier

LEX



PHOTO 1



PHOTO 5



PHOTO 2



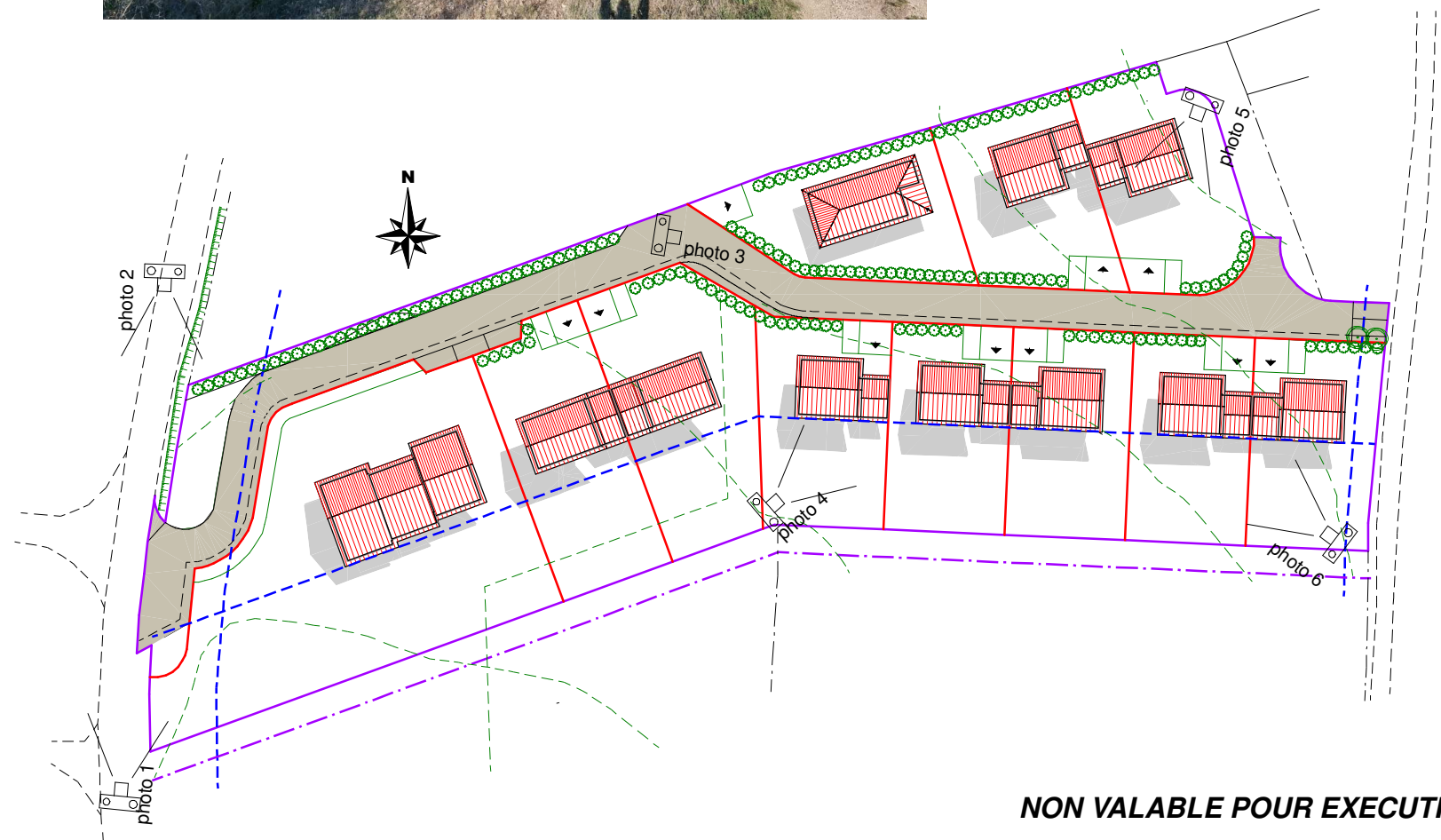
PHOTO 6



PHOTO 3



PHOTO 4



NON VALABLE POUR EXECUTION

SARL ICK ARCHITECTE
 Kévine Dillet Imberti Architecte dplg
 24 rue de la république
 38270 Beurepaire
 Téléphone : 04.74.84.64.28

LEX-AE^{UO}
 22 place de la Halle
 38260 LA COTE SAINT ANDRE

Lotissement :
 La Truffière du Ventoux
 Commune :
 LA BAUME DE TRANSIT
 Cadsatrée : C648-C682-C42-C43

**PHASE PERMIS D'AMENAGER
 POINTS DE VUES PHOTOGRAPHIQUES
 PHOTOGRAPHIES**

**Lotissement
 LA TRUFFIERE DU VENTOUX
 Commune
 LA BAUME DE TRANSIT**
 Date : décembre 2021

PLAN N° PA6-7-9

PA 8

Introduction

Situation : Le lotissement « la truffière du Ventoux » est situé sur la commune de La Baume de Transit, sur les parcelles cadastrées section C 42, 43, 682 et 648, accès par la route de Bouchet.

Description : Le présent dossier prévoit 11 lots de terrains à bâtir.

Les lots 2 à 11 sont destinés à la construction d'une maison individuelle à usage d'habitation.

Le lot 1 est destiné à la construction de 9 logements minimum.

Enoncé des travaux :

Les travaux seront réalisés dans les dispositions définies par le présent règlement et conformément aux prescriptions des différents services permettant les branchements en limite de lots.

L'implantation des réseaux devra être exécutée par des entreprises agréées et approuvée dans leur définition auprès des services techniques des différentes administrations concernées tout en respectant les règles définies dans le présent règlement.

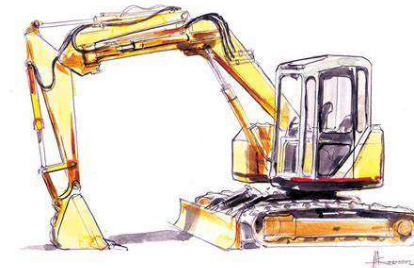
Le lotisseur s'engage à exécuter les travaux décrits ci-après et figurant aux plans ci-annexés pour assurer la viabilité du lotissement « la truffière du Ventoux », et ce, dès la notification qui lui sera faite de l'approbation du présent lotissement.

Sont annexés au présent dossier les plans suivants :

- PA8 : Plan des Travaux : Voiries et réseaux

Il est ici précisé que les plans des travaux sont considérés comme des études d'Avant-Projet, ils n'ont donc pas valeur de plans d'exécution ni de plans de récolement.

Le tracé des réseaux et des voiries ainsi que leurs caractéristiques seront définis pendant l'étude technique du projet, l'implantation définie sur le plan est indicative.



Programme des travaux

I. Voirie

A. Dimensionnement de la voirie

La voirie du lotissement, en Enrobé Recyclé, sera à double sens sur une largeur de 5.00m. Le cheminement piéton le long de cette voirie, de 1.00m de large, sera franchissable.

Les 4 stationnements positionnés le long et en fin de voirie seront en Ecovégétal ROC végétalisé.

B. Constitution des chaussées

La voirie en Enrobé Recyclé :

Une chaussée en enrobé recyclé sera réalisée, celle-ci est composée du recyclage d'une ancienne route associé à un liant végétale issu lui aussi du recyclage de l'industrie de la papeterie.

Les structures de voirie à mettre en œuvre seront définies précisément lors des études d'exécution.

A ce jour et d'après les connaissances du site disponibles, les structures et matériaux suivants

pourront être mis en œuvre pour la bande de roulement et la partie piétonne franchissable :

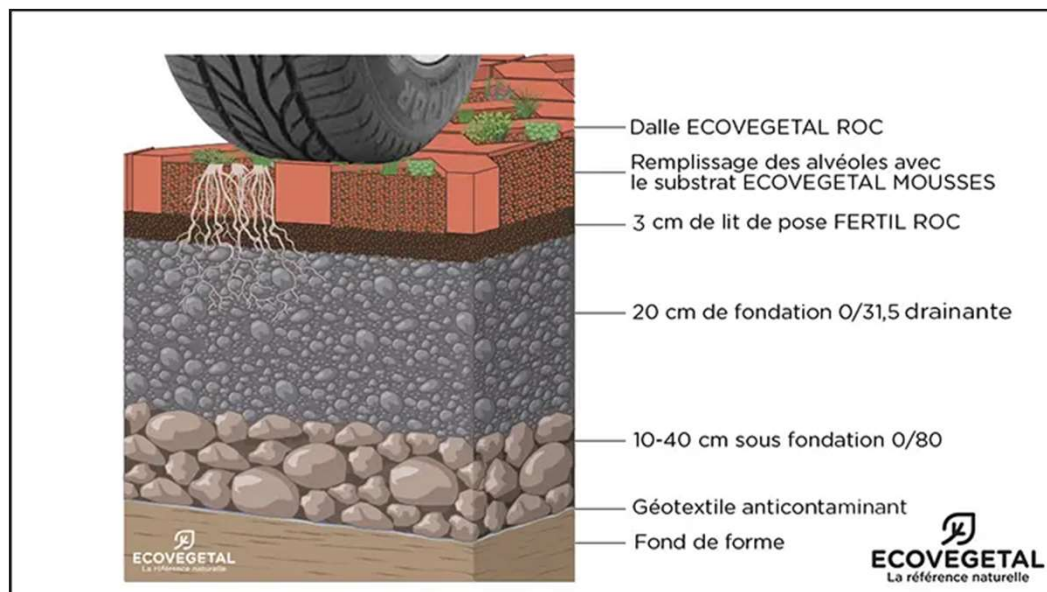
- Enrobé sur une épaisseur de 7 cm,
- Couche de réglages en GNT 0/31.5 sur une épaisseur de 7 cm,
- Couche de forme en GNT 0/80 sur une épaisseur allant de 35 à 50 cm,
- Géotextile anti-contaminant sur le fond de forme.

Cheminevements piétons et route lumineuse :

La voirie recevra une innovation en matière de circulation, un cheminement piéton franchissable de 1.00 m de largeur qui sera lumineux par l'application d'un marquage spécial au sol (peinture). Revêtement photoluminescent qui capture la lumière du soleil le jour et la libère la nuit. Il permet d'améliorer la visibilité de nuit et créer une ligne lumineuse rendant la voirie futuriste et sécurisée.

Programme des travaux

Les places de stationnement seront en Ecovégétal ROC végétalisé :



C. Les bordures

Pose de bordures A2 pour l'entrée des lots.

Pose d'amorces de clôtures en bordure voirie / lots.

Programme des travaux

II. Adduction en eau potable

A. Généralités - raccordement

La voirie du lotissement, en Enrobé Recyclé, Les travaux seront exécutés par le soin d'une entreprise de travaux public agréée.

L'alimentation générale du lotissement en eau potable se fera à partir de piquages sur la canalisation existante sur la route de Bouchet.

Les branchements des lots se feront individuellement par une conduite en PEHD 24/32 sous fourreau, à partir de la canalisation existante.



En règle générale, les canalisations sont établies à une profondeur dites « hors gel » supposant :

- Fouilles en tranchées ;
- Fourniture et pose des conduites avec tous les accessoires de pose, raccordements, branchements ;
- Grillage avertisseur ;
- Essais ;
- Remblaiement en sable jusqu'à 0.10m au-dessus des conduites ;
- Evacuation des matériaux en excédent ;

Ces travaux seront réalisés conformément à d'éventuelles prescriptions des services instructeurs du Permis d'Aménager.

Programme des travaux

B. Défense incendie

Un poteau incendie pourra être mis en place en fonction des besoins en matière de défense incendie.

III. Assainissement

A. Eaux usées

Le réseau principal sera composé d'une canalisation PVC Ø 200, avec des regards de visite (Ø1000).

Les Lots seront raccordés au réseau principal par une canalisation PVC Ø125.

Des regards de branchement seront mis en place sur chaque lot.

Le raccordement général sera effectué de façon gravitaire et l'ensemble des eaux récoltées sera dirigé vers le réseau d'assainissement communale, le long de la route du Bouchet.

B. Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux de drainage de chaque lot devront être recueillies et traitées sur son propre site par un système de puits perdu de 1m³ par tranche de 100m² imperméabilisés.

Chacune des parcelles recevra un récupérateur d'eau de pluie de toiture afin d'utiliser cette ressource naturelle.

Les eaux pluviales de la voirie seront à la fois déversées dans les noues paysagères permettant ainsi une absorption naturelle et une solution de traitement de ces eaux en surface.

Les noues d'infiltration seront agrémentées de plantes afin de favoriser la phyto-épuration.

Une grille de récupération des eaux de pluie reliée à un puits perdu permettra de collecter ces eaux sur la partie Est du lotissement.

Ces travaux seront réalisés conformément à d'éventuelles prescriptions des services instructeurs du Permis d'Aménager.

Programme des travaux

IV. Desserte téléphonique

A. Généralités

Le réseau et son tracé respecteront les prescriptions des services techniques de la direction des télécommunications, Orange service des lignes.

L'alimentation de la zone se fera en souterrain. L'endroit de ce raccordement est à valider avec Orange service des lignes.

B. Caractéristiques techniques du réseau de branchement

- Fouilles en tranchées et pose de janolènes pour le réseau principal (2 fourreaux diam. 41.4/45) et les branchements individuels (2 fourreaux diam. 25/28)
- Chambres de tirage L2T
- Tabouret de raccordement LOT

V. Alimentation en énergie

A. Électricité

Le réseau et son tracé respecteront les prescriptions des services techniques de la direction des services ENEDIS.

Un déplacement d'ouvrage ENEDIS est prévu et le poteau électrique présent sur le terrain. Soit ce poteau sera déplacé, soit la ligne sera enterrée, afin qu'il n'y ait plus de lignes électriques aériennes passant au-dessus des lots.



Programme des travaux

VI. Aménagements particuliers

A. Espaces verts :

1. Gestion des eaux pluviales : la noue paysagère

Un ensemble de noue sera réalisé le long de la voirie afin d'infiltrer les eaux de pluie. Le stockage de l'eau et l'écoulement se feront à l'air libre, l'infiltration se fera dans le sol et par évaporation, et selon la nature du sol, un exutoire de type puits sera employé. L'ensemble des galets présents sur le terrain sera réemployé afin de créer des fonds de noue. La mise en place des noues se fera par un talus légèrement en pente lui-même engazonné, les surfaces et capacité des noues seront adaptées selon leur emplacement, l'étude hydrologique déterminera le dimensionnement des noues.

2. La phyto-épuration

La végétalisation des noues se fera par des plantes pour traiter les eaux usées de voirie chargée en hydrocarbure et graisse, elles seront pour partie semi-aquatiques (massettes, roseaux, iris, etc...), leur pouvoir épuratoire leur confère une sensibilité aux pollutions, la structure racinaire leur permettra aussi de tenir les talus.

La variété des noues sera traitée par deux type de plantes, en effet, elles seront à la fois dans l'eau et à la fois à l'air libre (sans pluie ni stagnation d'eau), donc l'emploi de plusieurs variétés sera nécessaire, tantôt des plantes pour le traitement du sol (Miscanthus, jonc des tonneliers, luzerne, menthe verte, etc...) tantôt des plantes pour le traitement de l'eau (laïche, laïche faux souchet, alpiste faux-roseau, papyrus d'Egypte, etc...).



Programme des travaux

3. Arbres et arbustes

Cela concerne les espaces vert communs ainsi que les entrées de lots le long de la voie interne conformément à l'OAP.

Sur les parties communes, le nombre d'arbres plantés sera de 5 minimum afin de neutraliser une partie du Co².

Les essences sélectionnées seront d'une hauteur minimum de 1,80m.

L'entrée des lots sera aménagée par l'aménageur qui végétalisera la plate bande contiguë à la voie interne avec une haie champêtre constituée d'essences locales et adaptées au changement climatique (cf : exemple d'essences p.43).

L'aménageur plantera également les haies au Sud du lot 1 et à l'Est du lot 2 conformément au PA 4 e PA8.

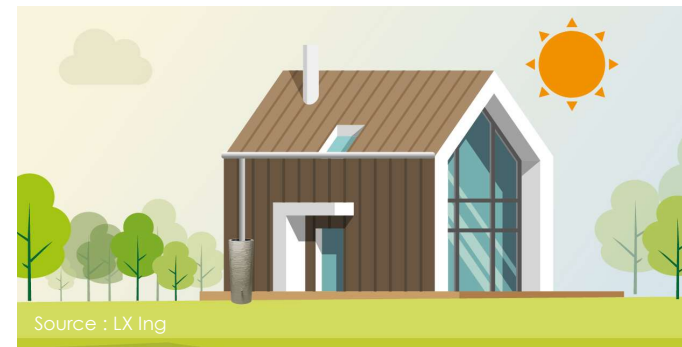
B. Travaux particuliers

1. Le sac de chantier (chantier propre)

Un emplacement dédié durant le déroulement du chantier permettra de stoker et de trier les déchets liés à l'aménagement et aux différents chantiers de construction.

2. Le récupérateur d'eau de pluie

L'ensemble des parcelles sera équipé de récupérateurs des eaux de pluie provenant des toitures, ces cuves en extérieur auront une capacité de 250 à 350 litres et seront installées par le lotisseur sur chacune des constructions à venir.



Programme des travaux

vi. Aménagements divers

A. Collecte des déchets / boîtes aux lettres

Un local d'ordures ménagères pourra être positionné à l'entrée du lotissement, sous réserve des prescriptions complémentaires du gestionnaire. La réalisation sera maçonnée, enduite et recouverte d'une rangée de couventines ou de tuiles canal. Ce local intégrera également les boîtes aux lettres collectives du lotissement.



Source : LX Ing

Exemple d'ouvrage maçonné d'un local d'ordures ménagères incorporant les boîtes aux lettres - Lotissement la petite Bièvre à Gillonnay, réalisation de LEX AEQUO

B. Traitement paysager

Des espaces verts arborés, pour un total de 234 m² seront disposés dans différents endroits du lotissement. L'espace vert situé au Nord de la voirie centrale sera agrémentée d'une haie d'essences non allergènes, conformément à la demande faite dans l'OAP.

Trois arbres à haute tige de minimum 1,80m et une haie champêtre seront plantés dans les noues situées à l'entrée de la résidence.



Programme des travaux

Les noues paysagères d'une surface totale de 168m² ainsi que les stationnements en Ecovégétal Roc végétalisé d'un total de 66m² apporteront également de la verdure sur l'ensemble du lotissement.

Une haie d'essences non allergènes à l'intérieur des lots 4, 5 et 6 et dans la partie Nord sera réalisé par l'aménageur, conformément à la demande faite dans l'OAP.

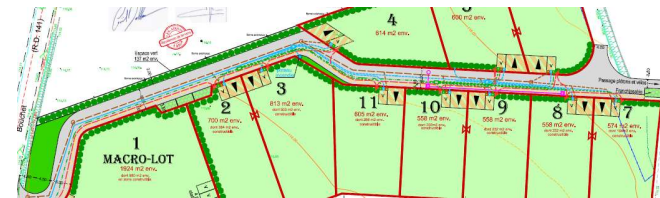


Implantation au Nord d'une haie conformément à l'OAP, le long de la voirie interne.



Implantation au Nord d'une haie conformément à l'OAP, le long des lots 4-5 et 6.

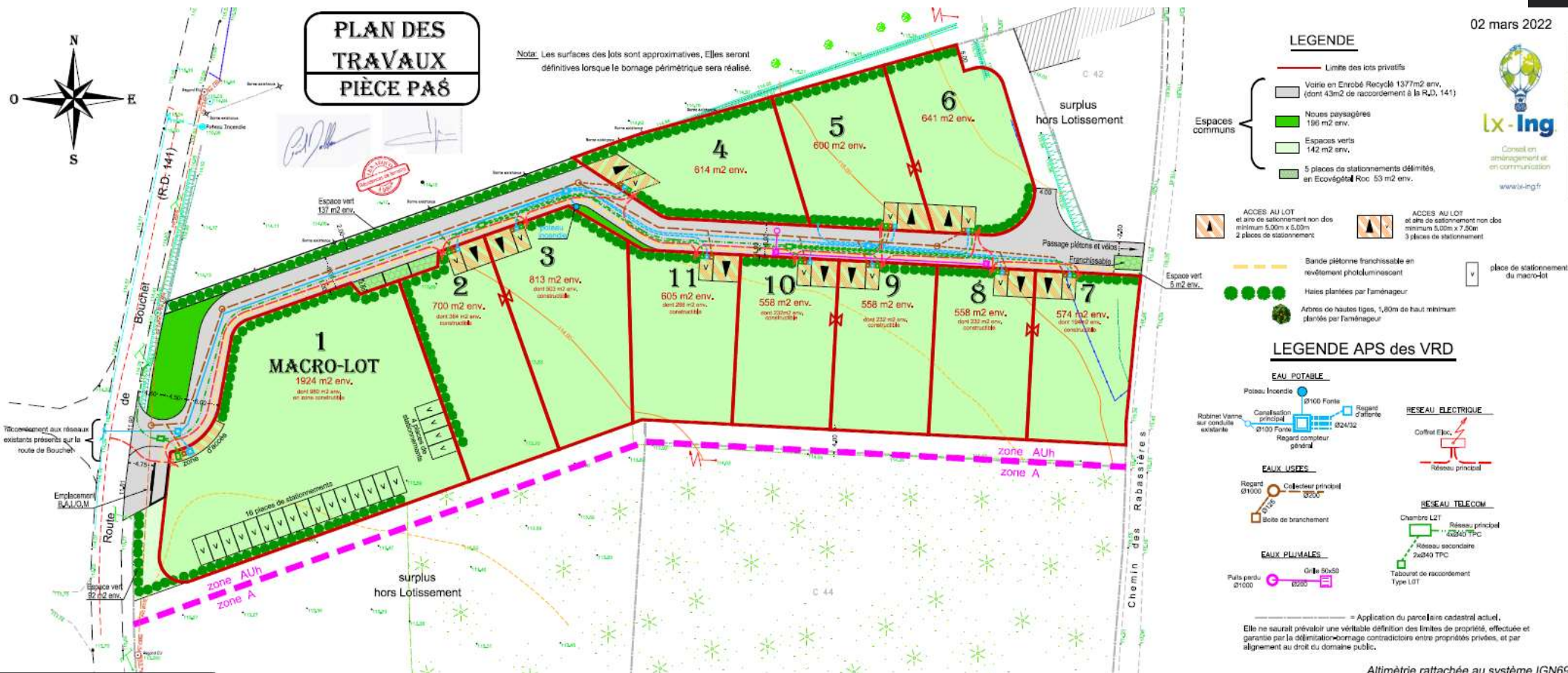
Une haie champêtre sera implantée le long de la voirie interne par l'aménageur, conformément au PA8.



Une haie champêtre sera implantée au Sud du lot 1 et à l'Ouest du lot 2 par l'aménageur.



PA 8



02 mars 2022

lx-ing
Conseil en aménagement et en communication
www.lx-ing.fr

PA8 - PLAN DES TRAVAUX

PA 8

P. / 24

Un PA8 à l'échelle est joint au présent dossier

LEX-AE-UO



Insertion depuis photo 2



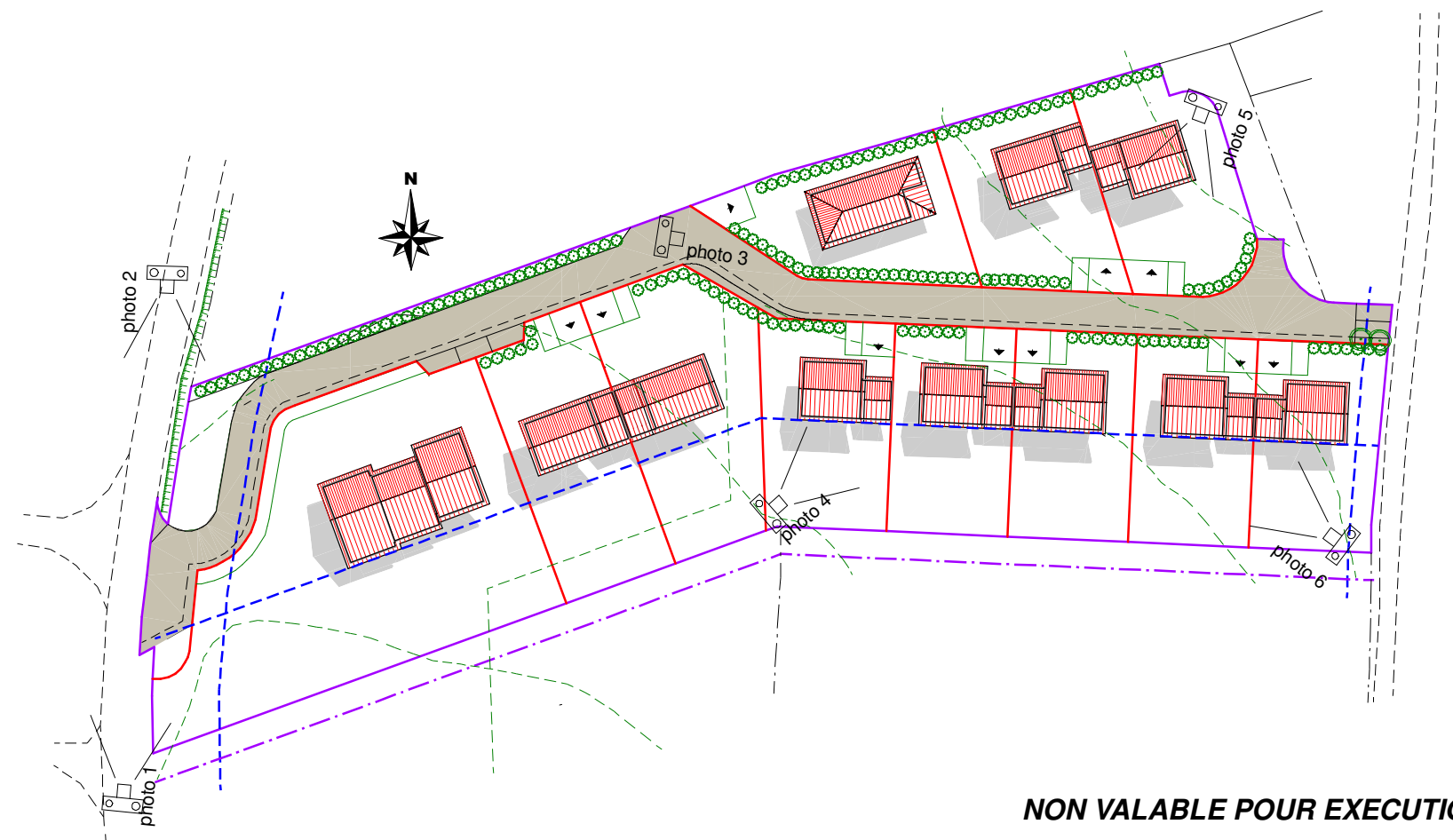
Insertion depuis photo 3



PHOTO 3



PHOTO 2



NON VALABLE POUR EXECUTION

SARL ICK ARCHITECTE
 Kévine Dillet Imberti Architecte dplg
 24 rue de la république
 38270 Beaurepaire
 Téléphone : 04.74.84.64.28

LEX-AE^{UO}
 22 place de la Halle
 38260 LA COTE SAINT ANDRE

Lotissement :
 La Truffière du Ventoux
 Commune :
 LA BAUME DE TRANSIT
 Cadsatrée : C648-C682-C42-C43

**PHASE PERMIS D'AMENAGER
 INSERTIONS PAYSAGERES**

**Lotissement
 LA TRUFFIERE DU VENTOUX
 Commune
 LA BAUME DE TRANSIT**
 Date : décembre 2021

PLAN N° PA6-7-9



SARL ICK ARCHITECTE
 Kévine Dillet Imberti Architecte dplg
 24 rue de la république
 38270 Beurepaire
 Téléphone : 04.74.64.64.28

LEX-AE UO
 22 place de la Halle
 38260 LA COTE SAINT ANDRE

Lotissement :
 La Truffière du Ventoux
 Commune :
 LA BAUME DE TRANSIT
 Cadsatrée : C648-C682-C42-C43

PHASE PERMIS D'AMENAGER
HYPOTHESE D'IMPLANTATION

Lotissement
LA TRUFFIERE DU VENTOUX
Commune
LA BAUME DE TRANSIT
 Echelle
 Date : décembre 2021

PLAN N° PA9

Préambule

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur de l'opération. Il complète le Plan Local d'Urbanisme afin de réglementer les possibilités de construction à l'intérieur de chaque lot.

Ces règles restrictives s'imposeront donc à chaque acquéreur de lot en complément des règles du PLU qui s'appliquent lot par lot.

Le terrain support de l'opération est situé en zone AUh du PLU de la Baume de Transit.

Il est ici rappelé l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme qui prévoit la cristallisation des règles d'urbanisme durant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux de viabilité du lotissement et l'article L.442-9 du même code qui indique que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement (éventuellement modifiées à la majorité de l'article L442-10) deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Le présent document comprend l'ensemble des règles qui seront applicables au lotissement.

Le présent règlement comprend ainsi :

- les articles du Plan Local d'Urbanisme,
- les compléments au Plan Local d'Urbanisme (encadrés).

Zone AUh

Zone A Urbaniser à vocation principale d'habitat.
Les constructions y sont autorisées :

dans le cadre d'une seule opération
d'aménagement d'ensemble portant sur toute la
zone,

sous réserve du respect des orientations
d'aménagement et de programmation sous le
régime de la compatibilité

Dans un objectif de mixité sociale, dans les zones
AUh, au moins 10% des logements du
programme de l'opération d'aménagement
d'ensemble devront être affectés à la catégorie
de logements locatifs aidés.

Au maximum 2 logements locatifs aidés
pourront être créés.

Une partie des zones AUh se situe dans le
périmètre des zones inondables du P.P.R.I du
bassin versant du Lez approuvé le 18/12/2006. Le
P.P.R.I. a valeur de servitude d'Utilité Publique,
c'est-à-dire que les règles d'occupation et
d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles
du P.L.U.

Le règlement du P.P.R.I. s'applique donc,
nonobstant les conditions d'occupation et
d'utilisation du sol établies dans le règlement de
la zone AUh.

Il est rappelé qu'un dossier de P.P.R.I. est annexé
au P.L.U. On s'y rapportera pour connaître les
conditions d'occupation et d'utilisation du sol
définies dans ce document pour la prévention
des risques d'inondations.

RAPPEL : l'édification des clôtures est soumise à
déclaration.

Article AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Forestier,
 - Artisanal,
 - Industriel,
 - Commercial,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

Article AUh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour chacune des zones, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve que le programme de logements comporte au moins 10% de logements locatifs aidés.

Pour la zone AUh de Rouvayroles Sud, l'urbanisation est conditionnée à la réalisation, antérieure ou simultanée de la voie d'accès sur la R.D.141 et repérée aux règlements graphiques.

Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

Article AUh 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les modalités d'accès et de desserte des zones AUh devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article AUh 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

- Eaux pluviales :

Un réseau de type séparatif et interne à la zone sera réalisé pour diriger les eaux pluviales vers un ou plusieurs dispositifs de rétention et/ou d'infiltration (bassin, par exemple) suffisamment dimensionné(s) pour ne pas générer de débordement à l'aval de l'exutoire du ou des dispositif(s). Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera sur ces terrains d'assiette un maximum des eaux pluviales (au moins les eaux de toitures) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...).

Chaque lot devra être équipé d'un récupérateur d'eaux pluviales de 250 litres minimum.

Chaque lot réalisera un puits perdu de 1m3 par tranche de 100m² de surface imperméabilisée (constructions, terrasse, stationnement, plage piscine)

- Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

- Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article AUh 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article AUh 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 m de l'axe des voies et emprises publiques.

Toutefois:

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur par rapport aux voies internes à l'opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe de la R.D.141.

- En limite Est de la zone AUh de Rouveyroles, les constructions devront s'implanter à un recul minimum de 20 m par rapport à la limite de la zone N.
- En limite Sud de la zone AUh des Bartras les constructions devront s'implanter à un recul minimum de 20 m par rapport à la limite de la zone A.

Les constructions devront s'implanter conformément au plan de composition PA4, soit :

- À 15 m de l'axe de la route de Bouchet
- À 6 m du chemin des Rabassières
- À 20 m de la zone A au Sud

Il sera fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme ainsi :

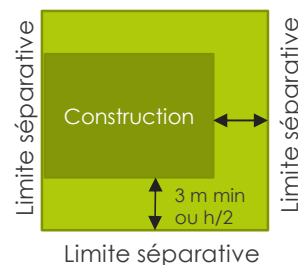
- L'implantation par rapport à la voie interne n'est pas règlementée.

Article AUh 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

OU

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Toutefois:

l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant :

- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

Les constructions devront s'implanter par rapport aux limites séparatives hors et inter lotissement, conformément au plan de composition PA4, soit :

- En limite (obligatoire entre les lots 5/6, 7/8, 9/10 et 3/2),
- H/2 avec un minimum de 3 m.

Les piscines pourront s'implanter librement sur les parcelles, y compris dans la zone de recul de 20m.

Article AUh 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article AUh 9 – emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la projection orthogonale au sol des bâtiments (hors balcons et dépassés de toiture) et la surface du terrain d'assiette de ces bâtiments. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, il est fixé à 0,40.

L'emprise au sol totale au sein de la résidence est de 3 220 m² et sera répartie comme tel :

Lot 1 : 850 m ²	Lot 7 : 190 m ²
Lot 2 : 250 m ²	Lot 8 : 230 m ²
Lot 3 : 250 m ²	Lot 9 : 230 m ²
Lot 4 : 250 m ²	Lot 10 : 230 m ²
Lot 5 : 250 m ²	Lot 11 : 240 m ²
Lot 6 : 250 m ²	

Article AUh 10 – hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol à son aplomb. La hauteur est mesurée :

à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,

à partir du terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres. Toutefois : l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Article AUh 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au terrain :

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les vides-sanitaires, remblais ou déblais seront limités au maximum. Le rez-de-chaussée de la construction sera au plus près du terrain naturel.

Façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - soit en pierres apparentes, (ou matériau d'aspect similaire à la pierre.

Les nouvelles constructions s'inspireront de préférence des maisons traditionnelles locales et devront en reprendre les principales caractéristiques : l'unité d'aspect doit être recherchée.

Les enduits auront une finition talochée ou grattée fin, la teinte sera proche des anciens enduits visibles sur la commune.



Article AUh 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

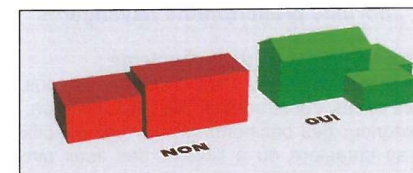
- Les constructions en bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique : Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

Toitures :

Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 30 % sauf:

- dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
- pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal ou les volumes secondaires d'un bâtiment,
- dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci après).

- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).
 - pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.



La couverture sera à deux pentes, sans croupe.

La règle des toits terrasses et mono-pente sera conservée.

Article AUh 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Couvertures de toitures :

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons dominants des toitures du vieux village.
- La réfection d'une toiture existante dans le matériau d'origine est toutefois autorisée.
- Sauf pour les toits plats, les génoises en façade gouttereau sont obligatoires (deux rangs au minimum).

Les tuiles utilisées seront de type canal, romane-canal ou double-canal, elles seront d'aspect vieilli pour un panachage de trois teintes de tuiles différentes.

Panneaux solaires :

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

Une seule zone de panneaux photovoltaïques sera possible avec une forme rectangulaire, sans décroché et intégré au plan de toiture.

Conformément à l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme, et précisé par l'article R. 111-23 du même code. Les dispositifs, matériaux et procédés concernés, qui permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre : cette liste est limitative.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Article AUh 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Clôtures :

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

A l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un dispositif à claire voie,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,50 mètre,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie.

Les clôtures le long de la voie publique présenteront une unité d'aspect. Elles auront une hauteur maximale de 1,80m et seront constituées soit d'un grillage, soit d'un mur de 0,50m de hauteur pouvant être surmonté d'un grillage.

Article AUh 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un dispositif à claire voie,
- soit d'un mur,
- soit d'un mur surmonté d'un dispositif à claire voie.

En limite séparative comme à l'alignement des voies et emprises publiques :

- En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces.
- Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

Toutefois :

Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

En limite avec la voirie du lotissement, l'aménageur plantera une haie champêtre permettant la création d'une frange végétale conformément à l'OAP. Elle sera détaillée au PA8.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées, soit d'un grillage, soit d'un mur, soit d'un mur surmonté d'un grillage.

En limite séparative Sud, pour les lots 1, 2, 3, 11, 10, 9, 8 et 7, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie végétale sur les deux faces.

L'aménageur plantera également les haies sur la limite Sud du lot 1 et la limite Est du lot 2 (cf PA8 et PA4)

Article AUh 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Portails :

Les portails seront en métal à barreaudages droits, la face interne éventuellement doublée d'une tôle. Le dessin du portail sera simple et obligatoirement peint dans un ton foncé (vert, noir ou rouille)

Ouvertures :

Les percements seront de proportions verticales selon un rapport minimal hauteur = 1,3 fois la largeur.

Les portes fenêtres seront toujours préférées aux baies, toutefois une baie vitrée par construction sera autorisée afin d'éclairer le séjour. Seule cette grande baie pourra être occultée par un volet roulant. Toutes les ouvertures seront fermées avec des volets battants.

Les fenêtres et les volets seront peints dans des nuances de gris clairs à très clair allant du gris vert au gris bleu. Le blanc et les lazures seront exclus. Les volets et les portes d'entrées seront toujours en bois peint, les fenêtres pourront être réalisées dans d'autres matériaux.

Les portes de garage seront peintes de la même couleur que les volets.

PA 10

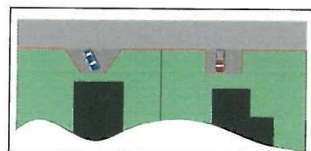
Article AUh 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 place pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher; 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...),

En plus des places de stationnement demandées ci-dessus, une place au moins devra être en parking privatif non clos :



- Et une place en parking commun de surface pour 4 logements.

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Les lots de 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11 bénéficieront d'une aire de stationnement non clos de 5,00 x 7,50m permettant le stationnement de 2 véhicules ainsi qu'une place visiteur par lot.

Le lot 1 bénéficiera de 18 places non couvertes et non closes de 2,50 x 5,00m permettant le stationnement de 2 véhicules par logement. Il disposera également de 2 places visiteurs conformément au PA4.

5 places de stationnement visiteurs en écovégétal Roc seront aménagées par l'aménageur (cf PA8).

Article AUh 13 : obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

Article AUh 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non règlementé.

Conformément aux dispositions introduites par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR), le coefficient d'occupation du sol (COS) a été supprimé.

Par conséquent, la surface de plancher maximale autorisée sera de 6 105 m² et est répartie lot par lot comme suit :

Lot 1 : 2 550 m²
Lot 2 : 375 m²
Lot 3 : 375 m²
Lot 4 : 375 m²
Lot 5 : 375 m²
Lot 6 : 375 m²

Lot 7 : 285 m²
Lot 8 : 345 m²
Lot 9 : 345 m²
Lot 10 : 345 m²
Lot 11 : 360 m²

Article AUh 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AUh 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

PA 10

P. / 41

**Palette
minérale lot
individuel**

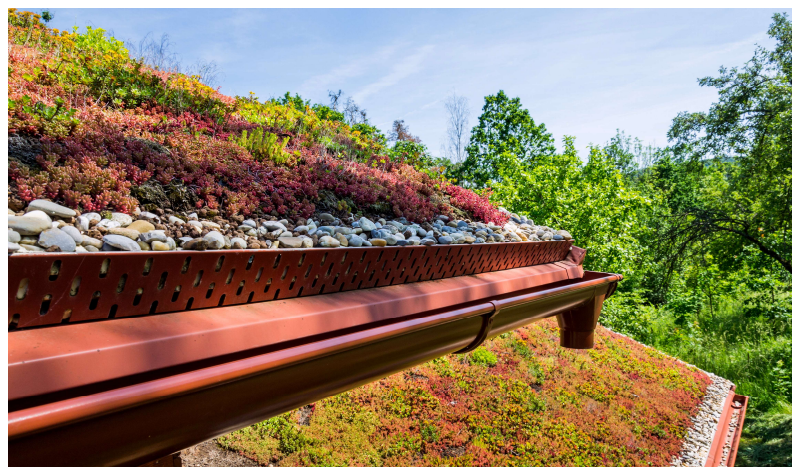


Photo : Evelyne Demeaux Levy

**Toiture tuiles canales ou romanes aspect
vieux toit**

PA 10

P. / 42



Toiture végétalisée

Trame végétale – exemples d'essences d'arbres à haute tige



Photo : Photopoesie

Frêne



Photo : Térésa Grau Ros

Hêtre

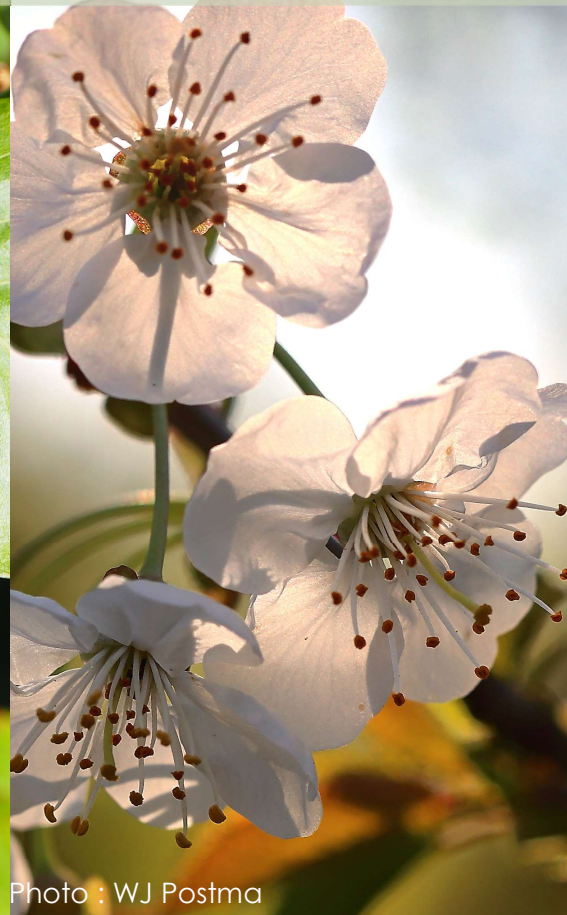


Photo : WJ Postma

Merisier



Photo : Frank Berbers

Chêne Sessile

Trame végétale – exemples d'essences pour une haie champêtre



Photo : Daniel Jolivet

Aubépine



Photo : Colin

Saule Marsault

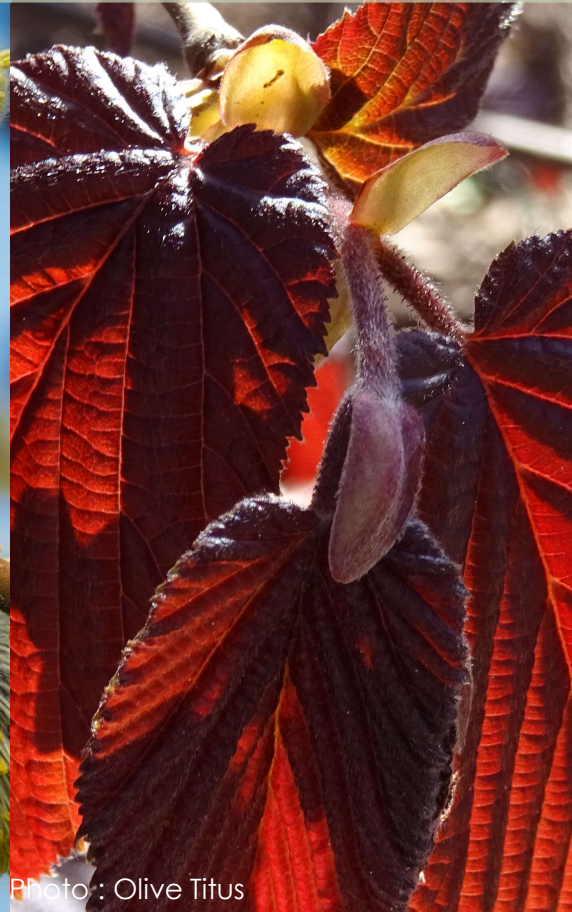


Photo : Olive Titus

**Noisetier
pourpre**



Photo : Berzou

Prunelier

Association syndicale

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR DE CONSTITUER UNE ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUÉREURS DE LOTS

(Conformément à l'article R. 442-7 du code de l'urbanisme)

DÉSIGNATION DU LOTISSEUR :

Lex Aequo

SITUATION DU LOTISSEMENT :

Nom : La truffière du Ventoux - Commune : La Baume de Transit

Parcelles cadastrales : C648, C682 et C43

Nous soussignés, Gaël DABBENE et Hugo REYNIER, représentants de la Société Lex Aequo, et M. Jérôme BRACHET lotisseurs du Lotissement «La truffière du Ventoux » sur la commune de La Baume de Transit, nous engageons à constituer une association syndicale des acquéreurs des lots de ce futur lotissement « à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs. »

Fait à Saint marcel-lès-Valence, le 15 décembre 2021



PA 12

RÉSIDENCE DE TERRAINS À BÂTIR[®] "LA TRUFFIERE DU VENTOUX"

09 décembre 2021



lx-ing

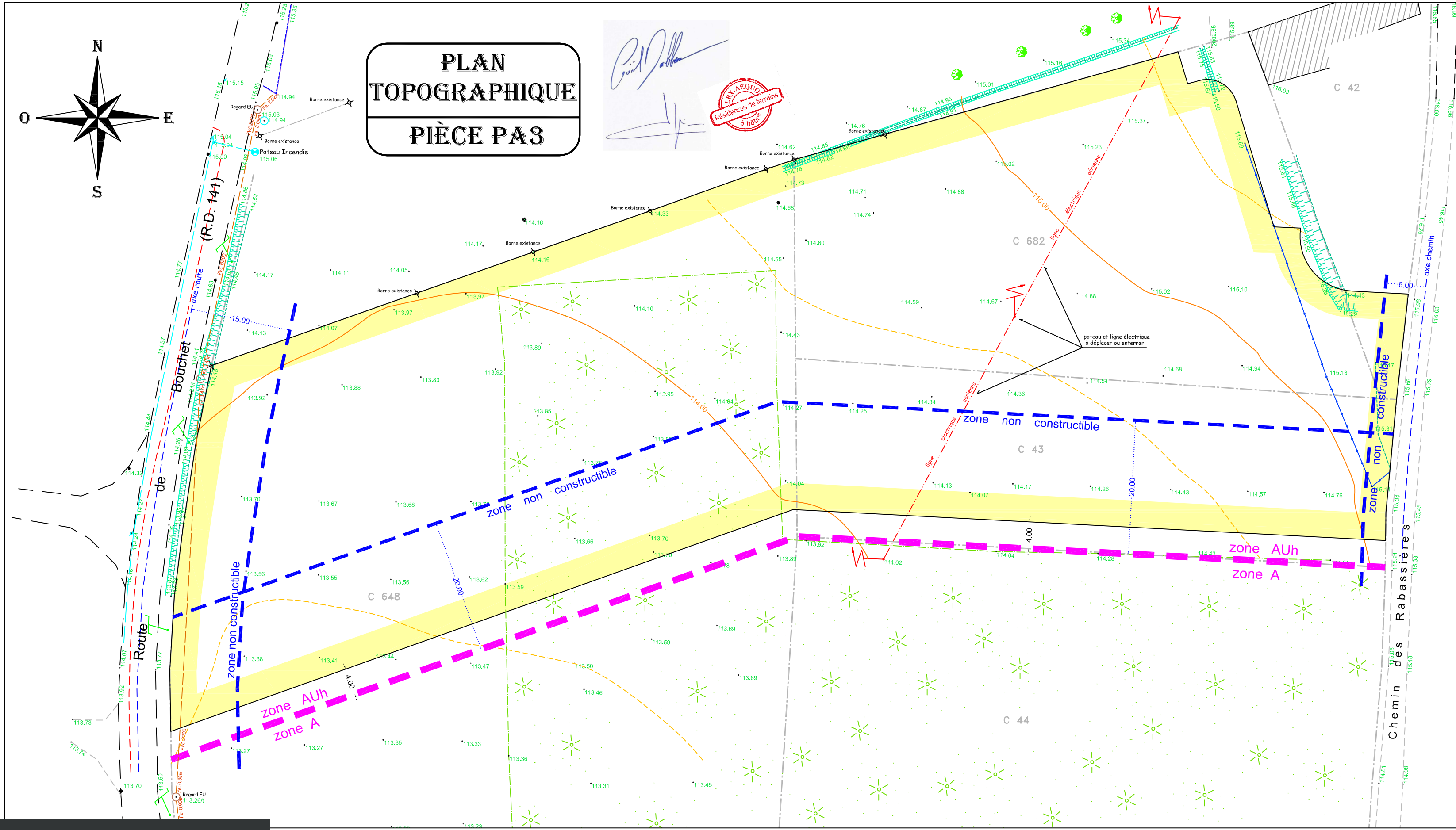
Conseil en
aménagement et
en communication

www.lx-ing.fr

**PLAN
TOPOGRAPHIQUE
PIÈCE PA3**

Rédigé par
[Signature]
LEX-AE UO
Résidences de terrains
à bâtir

commune de la Baume de Transit



Périmètre du Lotissement
9 958 m2 env.

LEGENDE
Fond de plan topographique

- | | |
|---------------|---|
| végétation | <u>Telecom</u> |
| route | Poteau telecom |
| chemin | <u>Electricité</u> |
| Clôture | Poteau Electricité |
| Haut de talus | Réseau souterrain HTA (classe C) |
| Bas de talus | <u>Eaux Usées</u> |
| Mur | Regard EU |
| Bâtiment | Réseau souterrain EU (classe C) |
| Regards | <u>Eau Potable</u> |
| Altitude | regard AEP, bouche à clé, poteau incendie |
| Point relevé | réseau souterrain AEP (classe C) |

--- = Application du parcellaire cadastral actuel.
Elle ne saurait prévaloir une véritable définition des limites de propriété, effectuée et garantie par la délimitation-bornage contradictoire entre propriétés privées, et par alignement au droit du domaine public.

Altimétrie rattachée au système IGN69

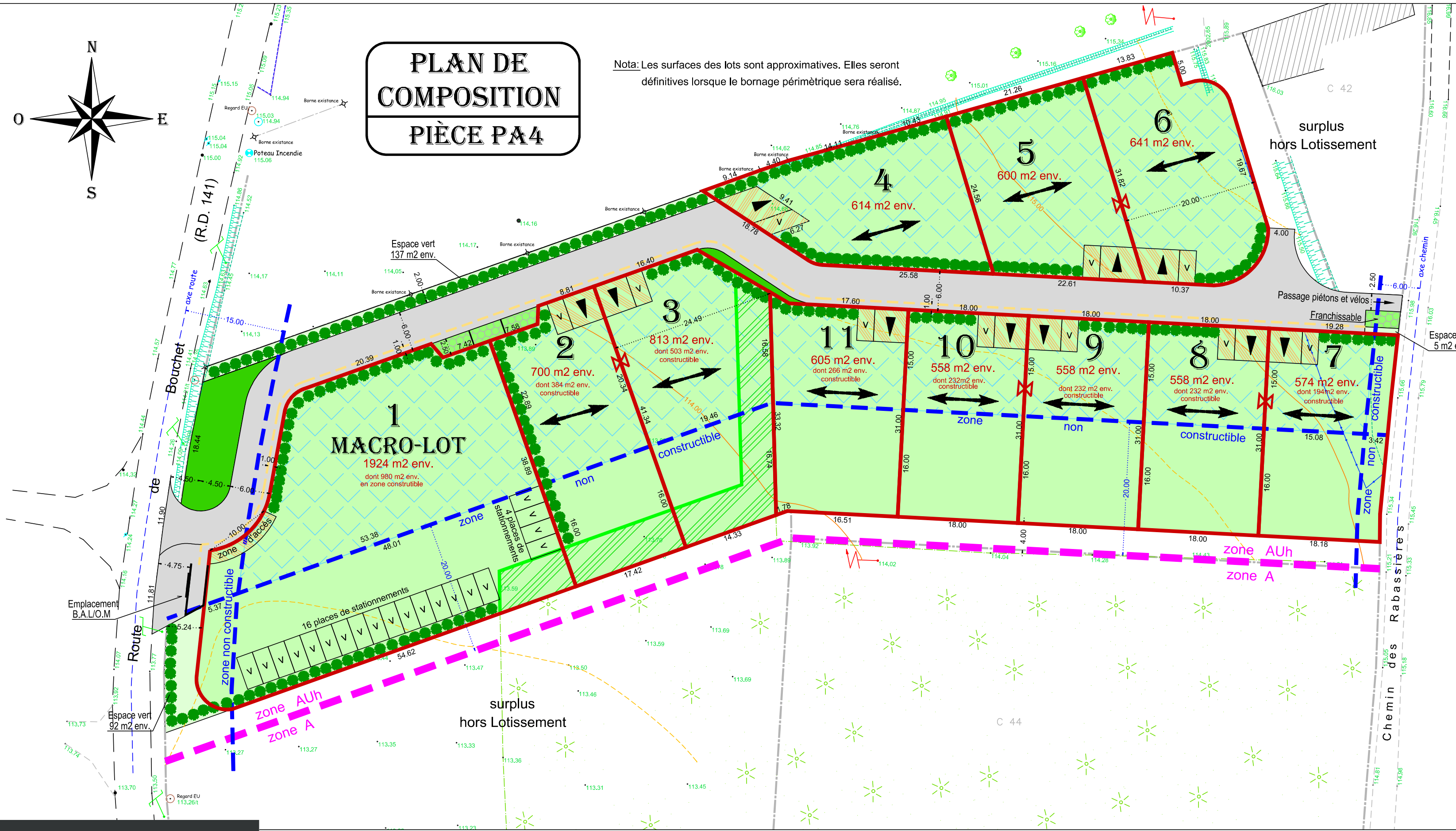
RÉSIDENCE DE TERRAINS À BÂTIR[®] "LA TRUFFIERE DU VENTOUX"

commune de la Baume de Transit

02 mars 2022

PLAN DE COMPOSITION PIÈCE PA4

Nota: Les surfaces des lots sont approximatives. Elles seront définitives lorsque le bornage périmétrique sera réalisé.



Paul Dubois



LEGENDE

- Limite des lots privés
 - Implantation en limite obligatoire
 - Zone maximale d'implantation
 - Sens du faitage principal
 - Principe de conservation linéaire de quelques alignements d'arbres
 - Voirie en Enrobé Recyclé 1377m2 env. (dont 43m2 de raccordement à la R.D. 141)
 - Noues paysagères 168 m2 env.
 - Espaces verts 234 m2 env.
 - 4 places de stationnements délimités, en Ecovégétal Roc 53 m2 env.
 - ACCES AU LOT et aire de stationnement non clos minimum 5,00m x 5,00m 2 places de stationnement
 - ACCES AU LOT et aire de stationnement non clos minimum 5,00m x 7,50m 3 places de stationnement
 - Place de stationnement du macro-lot
 - Bande piétonne franchissable en revêtement photoluminescent
 - Haies plantées par l'aménageur
 - Arbres de hautes tiges, 1,80m de haut minimum plantés par l'aménageur
 - = Application du parcellaire cadastral actuel.
- Elle ne saurait prévaloir une véritable définition des limites de propriété, effectuée et garantie par la délimitation-bornage contradictoire entre propriétés privées, et par alignement au droit du domaine public.

Altimétrie rattachée au système IGN69



Toute reproduction intégrale ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite

Echelle : 1/500

PA4 - PLAN DE COMPOSITION

RÉSIDENCE DE TERRAINS À BÂTIR® "LA TRUFFIERE DU VENTOUX"

03 mars 2022

COUPES

PIÈCE PA5

Echelle en X : 1/500

Echelle en Y : 1/500

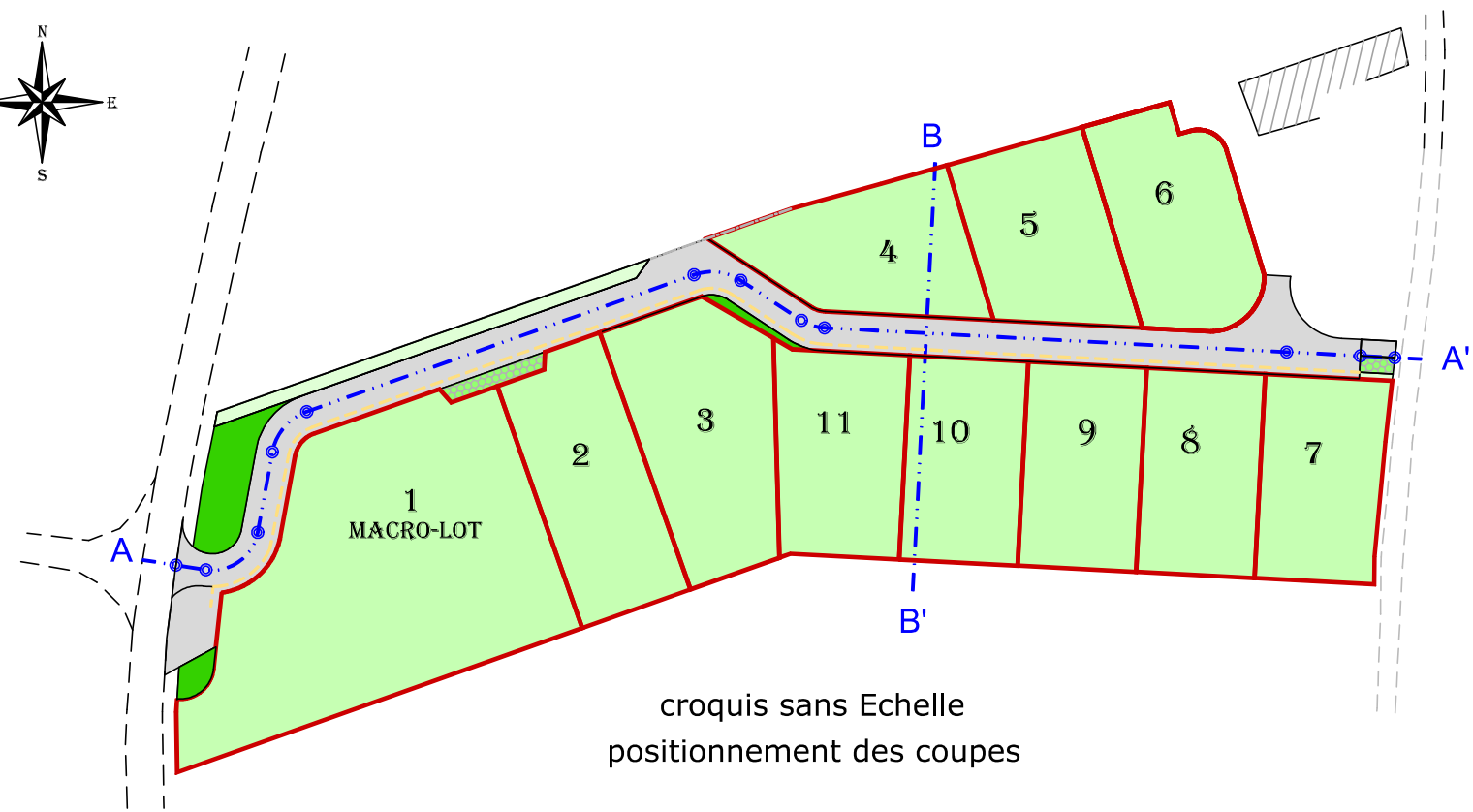
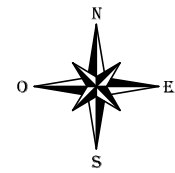
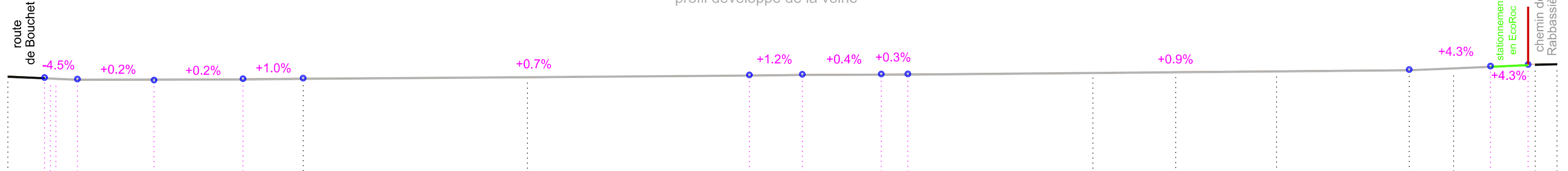
PC : 100.00 m

Altitude TN	114.27	114.05	113.95	113.77	113.73	113.70	113.89	113.97	114.00	114.42	114.51	114.55	114.56	114.70	114.88	115.00	115.17	115.28	115.58	115.88	115.94	116.01
Altitudes Projet		114.05	113.84	113.86	113.89	113.89	113.97			114.42	114.51	114.55	114.56				115.17		115.66	115.88	115.88	
Distances partielles		5.12	1.58	3.01	10.70	12.42	8.40	31.32	31.00	7.39	11.03	3.71	25.85	11.56	14.08	18.52	6.21	5.15	5.25	1.00	3.05	

A

A'

profil développé de la voirie



B

B'

Echelle en X : 1/500

Echelle en Y : 1/500

PC : 100.00 m

Altitude TN	114.91	114.91	114.86	114.69	114.60	114.50	114.33	114.22	114.10	113.99
Altitudes Projet				114.75	114.63					
Distances partielles	0.88	10.64	11.87	6.00	4.68	8.51	12.77	5.04	4.62	

LEGENDE :

- Terrain naturel
- Projet de voirie
- +2.0% Pente projet
- Limite de lot





PHOTO 1



PHOTO 5



PHOTO 2



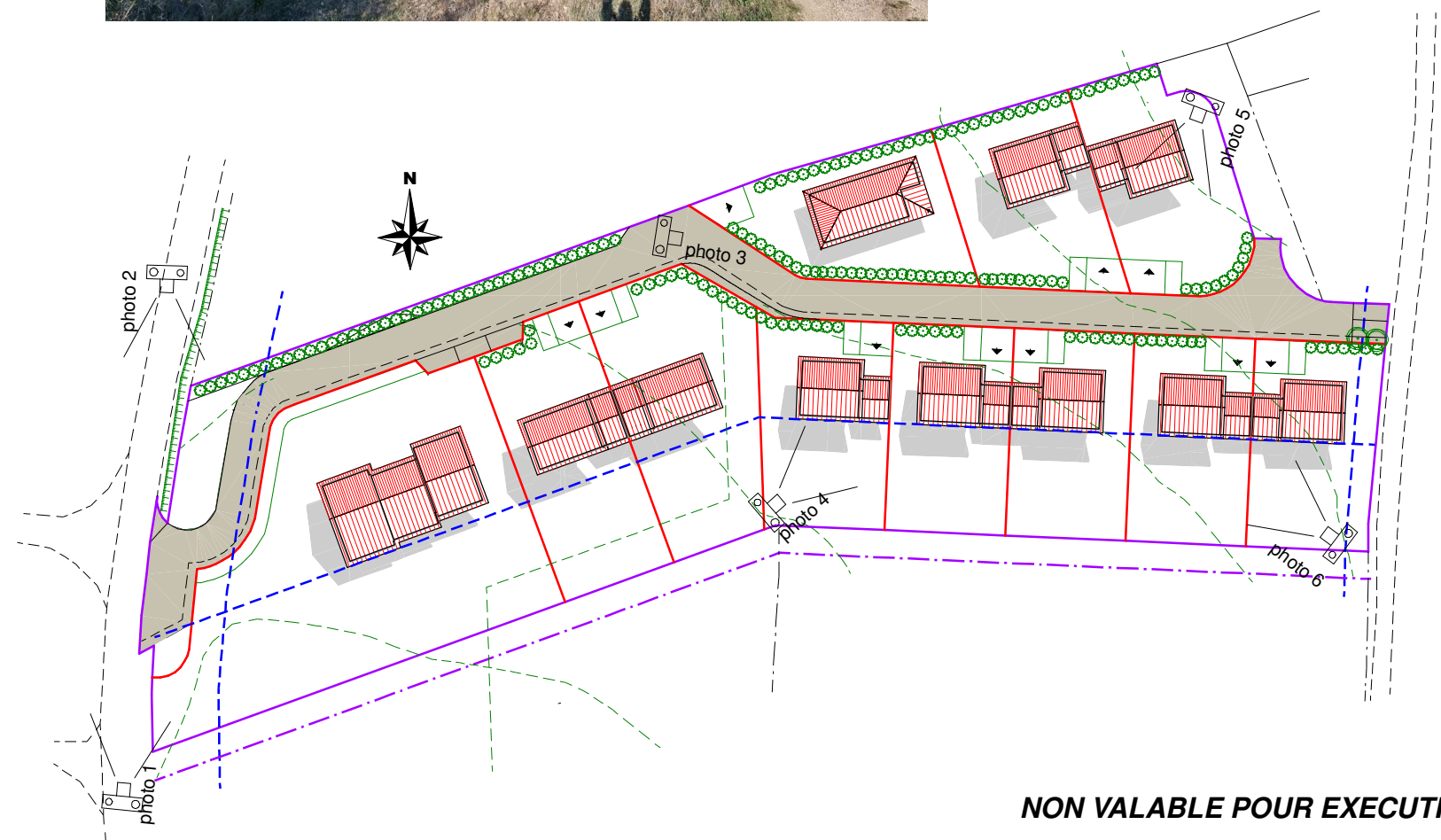
PHOTO 6



PHOTO 3



PHOTO 4



NON VALABLE POUR EXECUTION

SARL ICK ARCHITECTE
Kévine Dillet Imberti Architecte dplg
24 rue de la république
38270 Beurepaire
Téléphone : 04.74.84.64.28

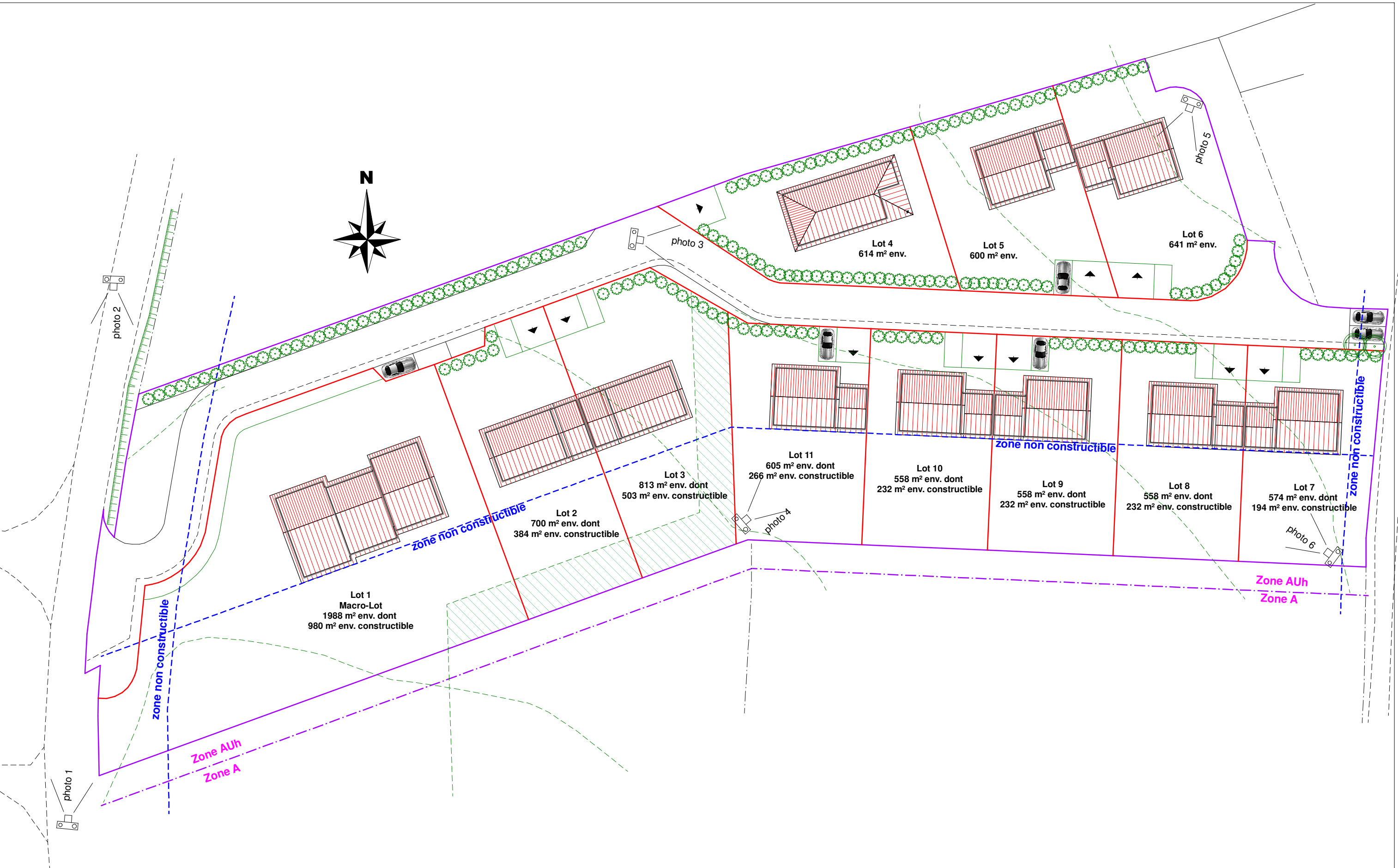
LEX-AE^{UO}
22 place de la Halle
38260 LA COTE SAINT ANDRE

Lotissement :
La Truffière du Ventoux
Commune :
LA BAUME DE TRANSIT
Cadsatrée : C648-C682-C42-C43

**PHASE PERMIS D'AMENAGER
POINTS DE VUES PHOTOGRAPHIQUES
PHOTOGRAPHIES**

**Lotissement
LA TRUFFIERE DU VENTOUX
Commune
LA BAUME DE TRANSIT**
Date : décembre 2021

PLAN N° PA6-7-9



SARL ICK ARCHITECTE
Kévine Dillet Imberti Architecte dplg
24 rue de la république
38270 Beurepaire
Téléphone : 04 74 34 64 28

LEX-AE UO
22 place de la Halle
38260 LA COTE SAINT ANDRE

Lotissement :
La Truffière du Ventoux
Commune :
LA BAUME DE TRANSIT
Cadsatrée : C648-C682-C42-C43

PHASE PERMIS D'AMENAGER
HYPOTHESE D'IMPLANTATION

Lotissement
LA TRUFFIERE DU VENTOUX
Commune
LA BAUME DE TRANSIT
Echelle 1/500e Date : décembre 2021

PLAN N° PA9



SARL ICK ARCHITECTE
 Kévine Dillet Imberti Architecte dplg
 24 rue de la république
 38270 Beurepaire
 Téléphone : 04.74.64.64.28

LEX-AE UO
 22 place de la Halle
 38260 LA COTE SAINT ANDRE

Lotissement :
 La Truffière du Ventoux
 Commune :
 LA BAUME DE TRANSIT
 Cadsatrée : C648-C682-C42-C43

PHASE PERMIS D'AMENAGER
HYPOTHESE D'IMPLANTATION

Lotissement
LA TRUFFIERE DU VENTOUX
Commune
LA BAUME DE TRANSIT
 Echelle
 Date : décembre 2021

PLAN N° PA9

RÉSIDENCE DE TERRAINS À BÂTIR[®] "LA TRUFFIERE DU VENTOUX"

02 mars 2022

PLAN DES TRAVAUX PIÈCE PA8

Nota: Les surfaces des lots sont approximatives. Elles seront définitives lorsque le bornage périmétrique sera réalisé.

LEGENDE

- Limite des lots privés
 - Voirie en Enrobé Recyclé 1377m² env. (dont 43m² de raccordement à la R.D. 141)
 - Noues paysagères 196 m² env.
 - Espaces verts 142 m² env.
 - 5 places de stationnements délimités, en Ecovégétal Roc 53 m² env.
- Espaces communs
- ▲ ACCES AU LOT et aire de stationnement non clos minimum 5.00m x 5.00m 2 places de stationnement
 - ▲ ACCES AU LOT et aire de stationnement non clos minimum 5.00m x 7.50m 3 places de stationnement
 - Bande piétonne franchissable en revêtement photoluminescent
 - Haies plantées par l'aménageur
 - Arbres de hautes tiges, 1.80m de haut minimum plantés par l'aménageur
 - place de stationnement du macro-lot



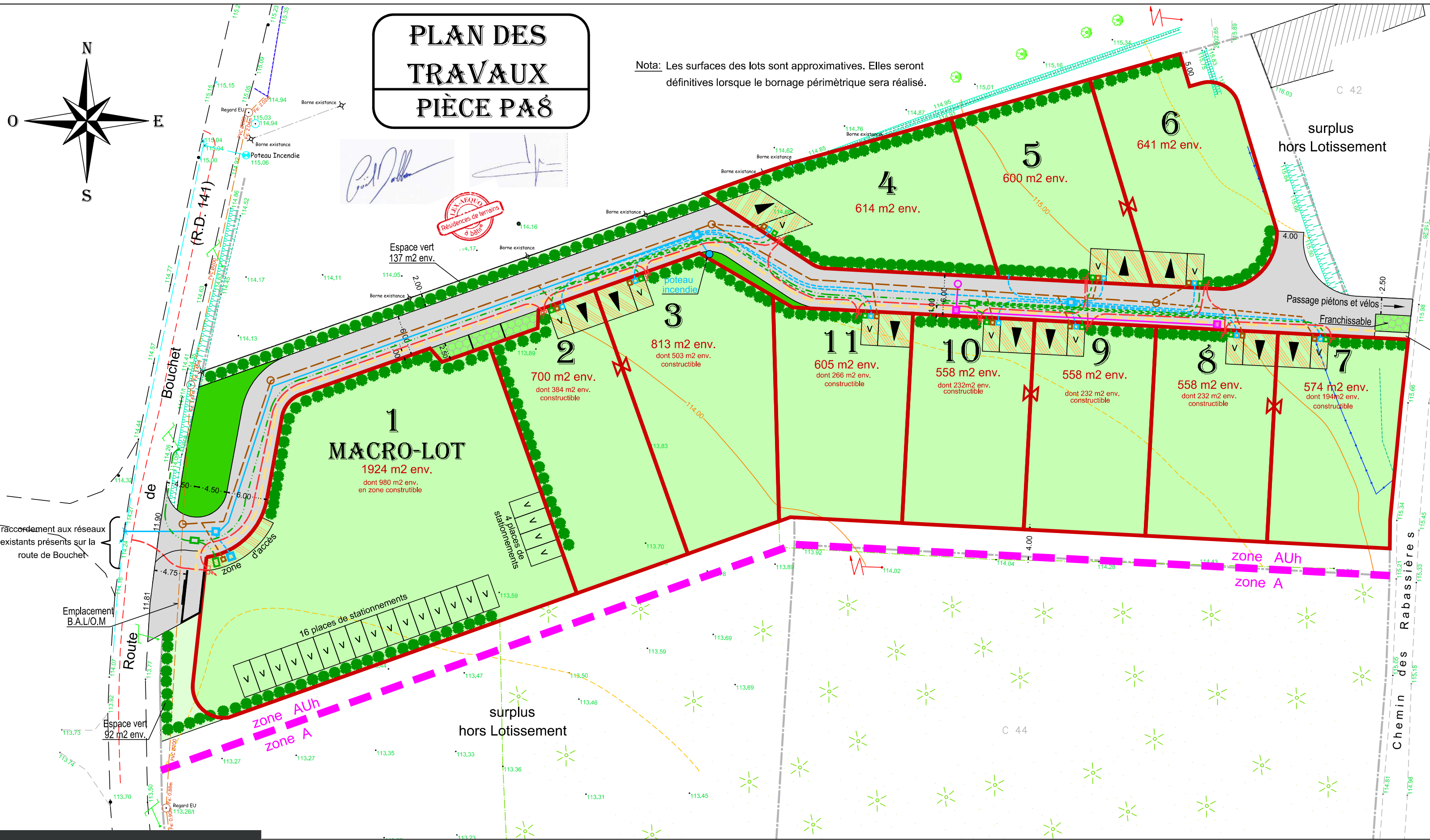
www.lx-ing.fr

LEGENDE APS des VRD

- EAU POTABLE**
- Poteau Incendie Ø100 Fonte
 - Canalisation principale Ø100 Fonte
 - Regard d'attente Ø24/32
 - Regard compteur général
 - Robinet Vanne sur conduite existante
- RESEAU ELECTRIQUE**
- Coffret Elec.
 - Réseau principal
- EAUX USEES**
- Regard Ø1000
 - Collecteur principal Ø200
 - Boîte de branchement Ø125
- RESEAU TELECOM**
- Chambre L2T
 - Réseau principal 4xØ40 TPC
 - Réseau secondaire 2xØ40 TPC
 - Tabouret de raccordement Type LOT
- EAUX PUVIALES**
- Grille 50x50
 - Puits perdu Ø1000 Ø200

— = Application du parcellaire cadastral actuel.
Elle ne saurait prévaloir une véritable définition des limites de propriété, effectuée et garantie par la délimitation-bornage contradictoire entre propriétés privées, et par alignement au droit du domaine public.

Altimétrie rattachée au système IGN69



commune de la Baume de Transit

PA8 - PLAN DES TRAVAUX



Toute reproduction intégrale ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite

La position et le dimensionnement des éléments définis sur la PA8 sont indicatifs. Ils devront être précisés par un plan d'exécution. Le plan des travaux PA8 du Permis d'Aménager ne peut se substituer à un plan d'exécution.

Echelle : 1/500



Insertion depuis photo 2



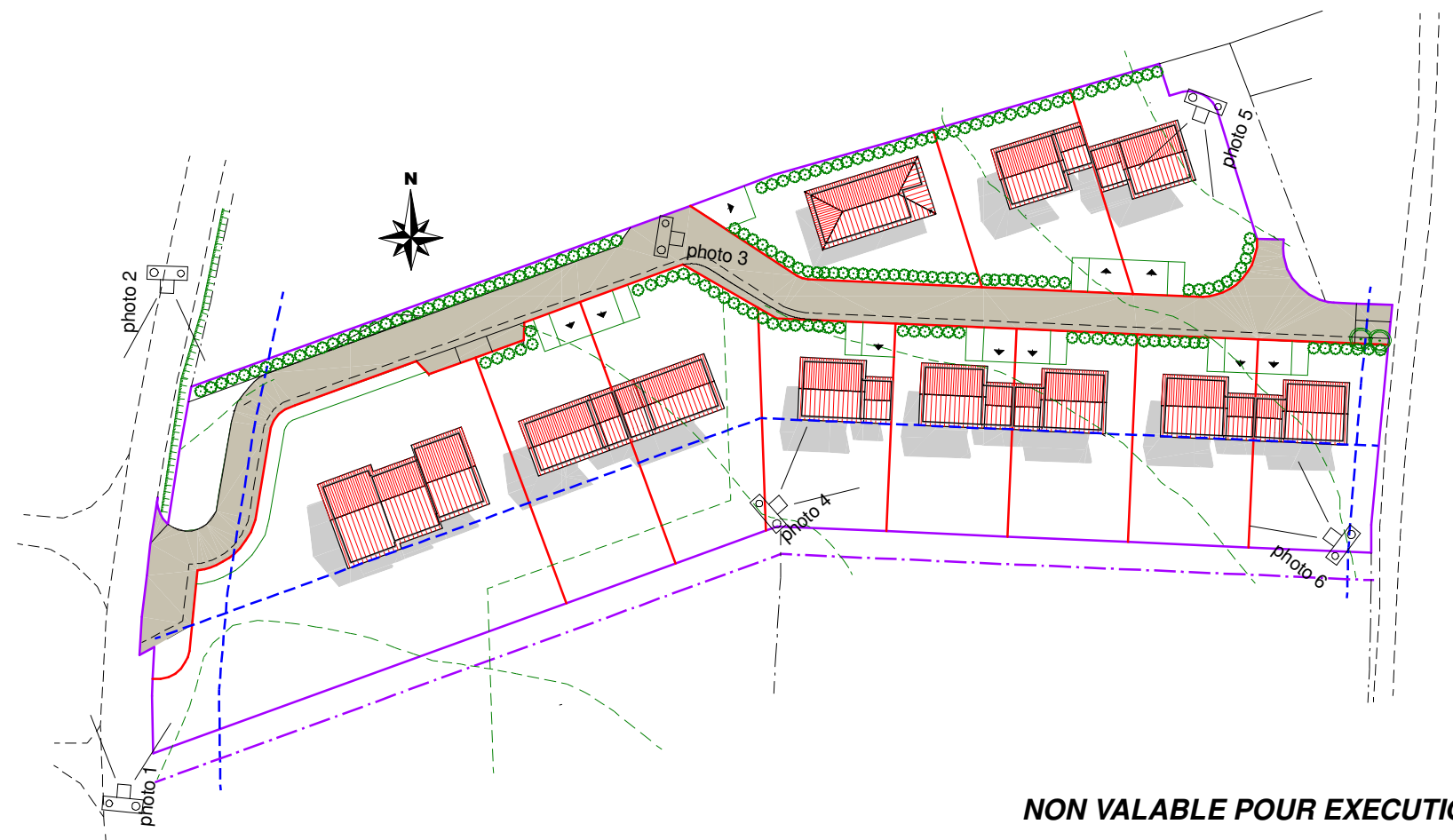
Insertion depuis photo 3



PHOTO 3



PHOTO 2



NON VALABLE POUR EXECUTION

SARL ICK ARCHITECTE
Kévine Dillet Imberti Architecte dplg
24 rue de la république
38270 Beaurepaire
Téléphone : 04.74.84.64.28

LEX-AE^{UO}
22 place de la Halle
38260 LA COTE SAINT ANDRE

Lotissement :
La Truffière du Ventoux
Commune :
LA BAUME DE TRANSIT
Cadsatrée : C648-C682-C42-C43

**PHASE PERMIS D'AMENAGER
INSERTIONS PAYSAGERES**

**Lotissement
LA TRUFFIERE DU VENTOUX
Commune
LA BAUME DE TRANSIT**
Date : décembre 2021

PLAN N° PA6-7-9