

Déposé le : 30/11/2023

À ORNACIEUX-BALBINS (anciennement ORNACIEUX)

## Demande de Permis d'aménager / Permis de construire

### Désignation du permis

Permis d'aménager N° PA 038 284 23 10001

#### Identité du ou des demandeurs

##### Personne 1

Identité : [Dénomination] LEX AEQUO - [Raison sociale] LEX  
AEQUO

Numéro Professionnel : 8808875000010

Adresse email : gael.dabbene@lex-aequo.fr

Type de société : SARL

Indicatif si pays  
étranger :

Représentant : Monsieur DABBENE GAEL

Téléphone : 0750682953

Adresse : 41 rue du Vivarais 26320 ST MARCEL LES  
VALENCE

Pays : France

Complément  
d'adresse : (Code INSEE 26313)Division  
territoriale : J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

##### Personne 2

Identité : [Dénomination] LEX AEQUO - [Raison sociale] LEX  
AEQUO

Numéro Professionnel : 8808875000010

Adresse email : hugo.reynier@lex-aequo.fr

Type de société :

Indicatif si pays  
étranger :

Représentant : Monsieur REYNIER Hugo

Téléphone :

Adresse : 41 rue du Vivarais 26320 ST MARCEL LES  
VALENCE

Pays : France

Complément  
d'adresse : (Code INSEE 26313)Division  
territoriale : J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### Correspondant

Identité : [Dénomination] LX-INGENIERIE - [Raison sociale] LX-  
INGENIERIE

Numéro Professionnel : 91226316700013

Adresse email : j.caly@lx-ing.fr

Type de société : SARL

Indicatif si pays  
étranger :

Représentant : Monsieur CALY Jérôme

Téléphone : 0673475519

Adresse : 41 rue du Vivarais 26320 ST MARCEL LES  
VALENCE

Pays : France

Complément  
d'adresse : (Code INSEE 26313)Division  
territoriale : J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### Le terrain

##### Adresse du (ou des) terrain(s)

Adresse : route d'Armanet 38260 ORNACIEUX-  
BALBINS

Complément d'adresse :

Superficie totale du terrain (m<sup>2</sup>) : 15900

### Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m <sup>2</sup> )	Observation	Partielle
25	AD	254	4828	1685m <sup>2</sup> environ utilisé pour le lotissement	Oui
25	AD	64	1949		Non
25	AD	315	3256	2365m <sup>2</sup> environ utilisé pour le lotissement	Oui
25	AD	383	1118		Non
25	AD	577	1221		Non
25	AD	586	24		Non
25	AD	579	3504	120m <sup>2</sup> environ utilisé pour le lotissement	Non

### Situation juridique du terrain

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ? :

Non

Le terrain est-il situé dans un lotissement ? :

Non

Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) ? :

Non

Le terrain fait-il partie d'un remembrement urbain (Association Foncière Urbaine) ? :

Non

Le terrain est-il situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (P.U.P) ? :

Non

Le projet est-il situé dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National (O.I.N) ? :

Non

Si votre terrain est concerné par l'un des cas ci-dessus, veuillez préciser, si vous les connaissez, les dates de décision ou d'autorisation :

## À remplir pour une demande concernant un projet d'aménagement

### Nature des travaux, installations ou aménagements envisagés

#### Quel que soit le secteur de la commune

- Lotissement
- Remembrement réalisé par une association foncière urbaine libre
- Terrain de camping
- Parc résidentiel de loisirs ou village de vacances
- Aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports
- Aménagement d'un golf
- Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Contenance (nombre d'unités) :

- Travaux d'affouillements ou d'exhaussements du sol

Superficie (en m<sup>2</sup>) :

Profondeur en m (pour les affouillements) :

Hauteur en m (pour les exhaussements) :

- Aménagement d'un terrain pour au moins 2 résidences démontables, créant une surface de plancher totale supérieure à 40 m<sup>2</sup>, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage recevant plus de deux résidences mobiles

## Dans les secteurs protégés

### Aménagement situé dans un espace remarquable ou milieu du littoral identifié dans un document d'urbanisme comme devant être protégé

- Chemin piétonnier ou objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
- Aménagement nécessaire à l'exercice des activités agricoles, de pêche et de culture marine ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières

### Aménagement situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques

- Création d'une voie
- Travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante
- Création d'un espace public

### Aménagement situé dans un site classé ou une réserve naturelle

- Création d'un espace public

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

Création d'un lotissement de 11 lots pour des maisons individuelles d'habitation

Superficie du (ou des) terrain(s) à aménager (m<sup>2</sup>) : 8468

Si les travaux sont réalisés par tranches, veuillez en préciser le nombre et leur contenu :

## À remplir pour une demande concernant un lotissement

Nombre maximum de lots projetés :	11
Surface de plancher maximale envisagée (m <sup>2</sup> ) :	2750
Comment la constructibilité globale sera-t-elle répartie ? :	Conformément aux plans ou tableaux joints à la présente demande
Le projet fait-il l'objet d'une demande de travaux de finition différés :	Oui
Quelle garantie sera utilisée ? :	Garantie financière d'achèvement des travaux
Le projet fait-il l'objet d'une demande de vente ou location de lots par anticipation :	Oui

## À remplir pour l'aménagement d'un camping ou d'un autre terrain aménagé en vue de l'hébergement touristique

Nombre maximum d'emplacements réservés aux tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs :

Nombre maximal de personnes accueillies :

### Implantation d'habitations légères de loisirs (HLL)

Nombre d'emplacements réservés aux HLL :

Surface de plancher prévue, réservée aux HLL :

Lorsque le terrain est destiné à une exploitation saisonnière, veuillez préciser la (ou les) période(s) d'exploitation :

Agrandissement ou réaménagement d'une structure existante :

## À remplir pour une demande comprenant un projet de construction

### Architecte

- Je déclare sur l'honneur que mon projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire

Identité :

Téléphone :

Adresse :

Télécopie :

Complément d'adresse :

Adresse email :

N° de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes :

Conseil régional de l'ordre de :

### Nature du projet envisagé

- Nouvelle construction
- Travaux sur construction existante
- Le terrain doit être divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de la (ou des) construction(s)

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

Si votre projet nécessite une puissance électrique supérieure à 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé), indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet :

Si votre projet est un ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installé sur le sol, indiquez sa puissance crête kW :

Indiquez la destination de l'énergie produite :

### Informations complémentaires

Nombre total de logements créés :

dont individuels :

dont collectifs :

### Répartition du nombre total de logements créés par type de financement

Logement Locatif Social :

Accession Sociale (hors PTZ) :

Prêt à taux zéro (PTZ) :

Autres financements :

### Mode d'utilisation principale des logements

Mode d'utilisation principale :

S'il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser :

### Si le projet porte sur une annexe à l'habitation, précisions

- Piscine  Garage  Véranda  Abri de jardin  Autres annexes à l'habitation

Précisez :

### Si le projet est un foyer ou une résidence, à quel titre

Type de résidence :

Veuillez préciser le type de résidence :

Nombre de chambres créées en foyer ou dans un hébergement d'un autre type :

### Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces

1 pièce :

2 pièces :

3 pièces :

4 pièces :

5 pièces :

6 pièces et plus :

### Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé

Au dessus du sol :

Au dessous du sol :

### Les travaux comprennent notamment

- Extension  Surélévation  Création de niveaux supplémentaires

**Information sur la destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif**

Transport  Enseignement et recherche  Action sociale  Ouvrage spécial  Santé  Culture et loisir

**Construction périodiquement démontée et ré-installée**

Période(s) de l'année durant laquelle (lesquelles) la construction doit être démontée :

**Stationnement**

Nombre de places avant réalisation du projet :

Nombre de places après réalisation du projet :

Places de stationnement affectées au projet, aménagées ou réservées en dehors du terrain sur lequel est situé le projet

Adresse 1 des aires de stationnement

Numéro :

Voie :

Lieu dit :

Code postal :

Commune :

Adresse 2 des aires de stationnement

Numéro :

Voie :

Lieu-dit :

Code postal :

Commune :

Nombre de places :

Surface totale affectée au stationnement (m<sup>2</sup>) :

Surface bâtie (m<sup>2</sup>) :

**Pour les commerces et cinémas**

Emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au stationnement (m<sup>2</sup>) :

**Destination des constructions et tableau des surfaces**

Destinations	Sous-destinations	Surface existante avant travaux	Surface créée	Surface créée par changement de destination	Surface supprimée	Surface supprimée par changement de destination	Surface totale
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Habitation	Logement	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Habitation	Hébergement	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Commerce et activités de service	Restauration	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Commerce et activités de service	Commerce de gros	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	



## A remplir lorsque le projet nécessite des démolitions

Votre projet nécessite-t-il des démolitions ? :

Type de démolition :

Veuillez décrire les travaux qui seront effectués :

Nombre de logements démolis :

Date approximative à laquelle le(s) bâtiment(s) dont la démolition est envisagée a(ont) été construit(s) :

## Participation pour voirie et réseaux

Le propriétaire ou le bénéficiaire de la promesse de vente est-il différent du demandeur ? :

## Informations pour l'application d'une législation connexe

### Nature des travaux envisagés

- Porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à déclaration en application du code de l'environnement (IOTA)
- Porte sur des travaux soumis à autorisation environnementale en application du L.181-1 du code de l'environnement
- Fait l'objet d'une dérogation au titre du L.411-2 4° du code de l'environnement (dérogation espèces protégées)
- Porte sur une installation classée soumise à enregistrement en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement
- Déroge à certaines règles de construction et met en oeuvre une solution d'effet équivalent au titre de l'ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018 visant à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation
- Relève de l'article L.632-2-1 du code du patrimoine (avis simple de l'architecte des Bâtiments de France pour les antennes-relais et les opérations liées au traitement de l'habitat indigne)
- A déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration au titre d'une autre législation que celle du code de l'urbanisme

Précisez laquelle :

- Est soumis à une obligation de raccordement à un réseau de chaleur et de froid prévue à l'article L.712 - 3 du code de l'énergie
- Se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
- Se situe dans les abords d'un monument historique
- Porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques

## Pour un permis d'aménager un lotissement

- Je certifie avoir fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental
- Si la surface du terrain à aménager est supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, je certifie qu'un architecte ou qu'un paysagiste-concepteur a participé à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental

Le professionnel sollicité est un :

Identité :	<input type="text" value="[Dénomination] ICK ARCHITECTE - [Raison sociale] ICK ARCHITECTE"/>	Numéro professionnel (SIRET) :	<input type="text" value="81492991210001"/>
Représentant :	<input type="text" value="Madame DILLET KEVINE"/>	Type de société :	<input type="text" value="SARL"/>
Adresse :	<input type="text" value="24 rue de la reublique 38270 BEAUREPAIRE"/>	Téléphone :	<input type="text" value="0474846428"/>
Complément d'adresse :	<input type="text" value="(Code INSEE 38034)"/>	Télécopie :	<input type="text"/>
		Adresse email :	<input type="text" value="kevine.dillet@architectes.org"/>

N° de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes :

Conseil régional de l'ordre de :

## Pièces obligatoires pour tous les dossiers

Code	Description	Fichiers
PA01	Un plan de situation du terrain [Art. R. 441-2 a) du code	PA1 plan de situation - lotissement les coteaux de

Code	Description	Fichiers
	de l'urbanisme]	Balbins - Ornacieux Balbins.pdf
PA02	Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu [Art. R. 441-3 du code de l'urbanisme]	PA2 notice de présentation - lotissement les coteaux de Balbins - Ornacieux Balbins.pdf
PA03	Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords [Art. R. 441-4 1 du code de l'urbanisme]	PA3 plan topographique - lotissement les coteaux de Balbins - Ornacieux Balbins.pdf
PA04	Un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions [Art. R. 441-4 2 du code de l'urbanisme]	PA4 plan de composition - lotissement les coteaux de Balbins - Ornacieux Balbins.pdf

### Pièces complémentaires à joindre selon la nature ou la situation du projet

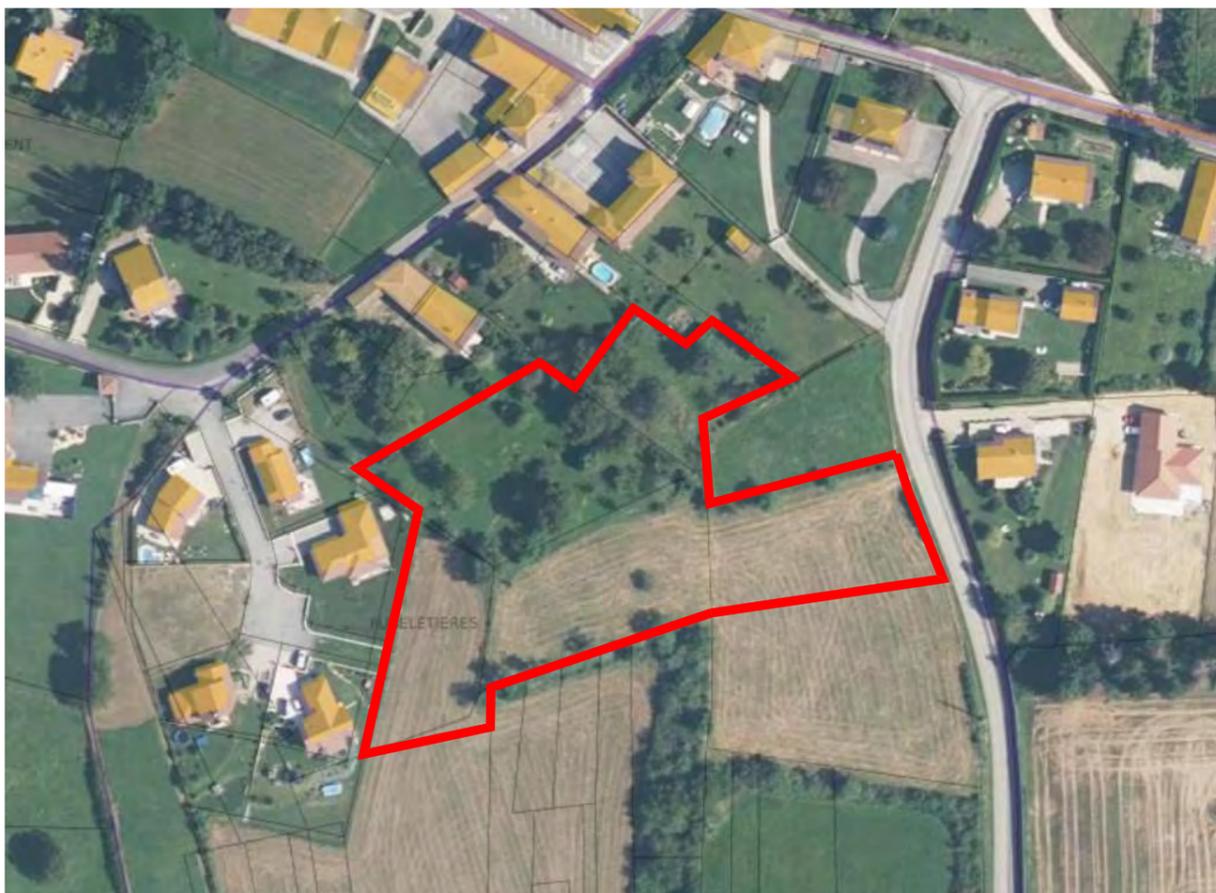
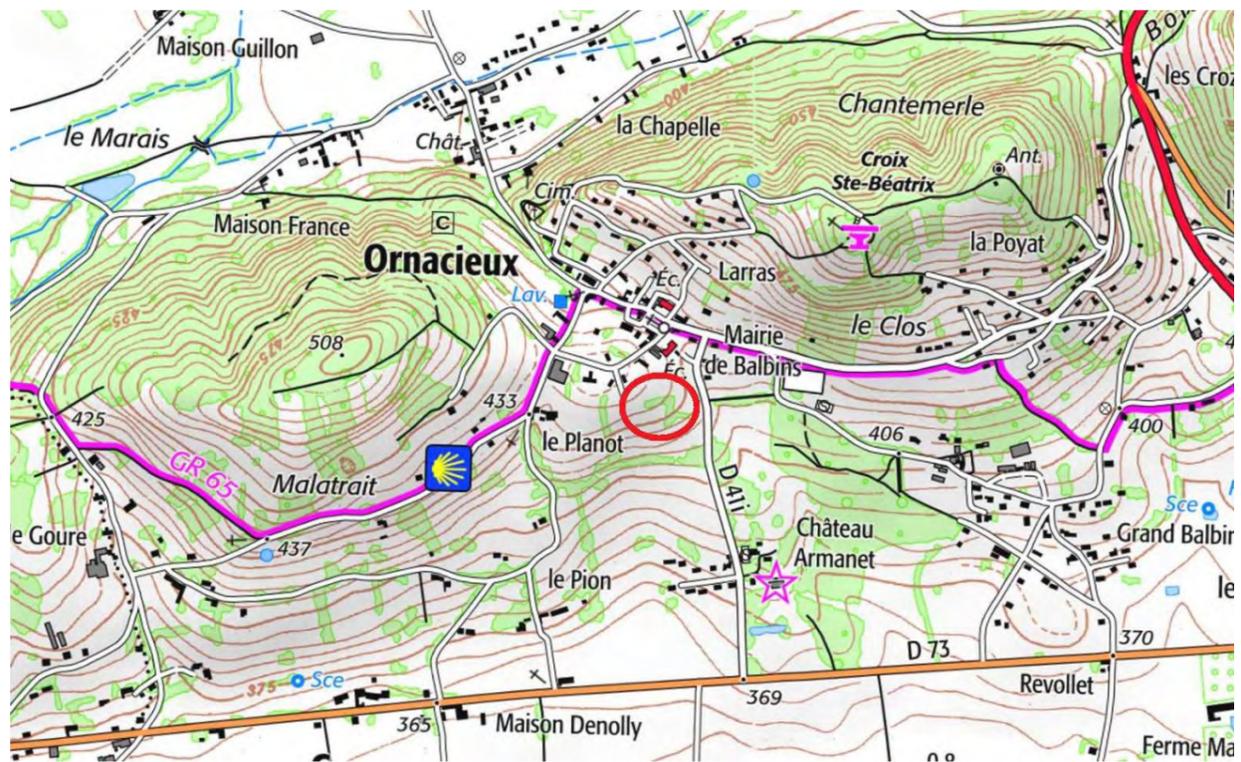
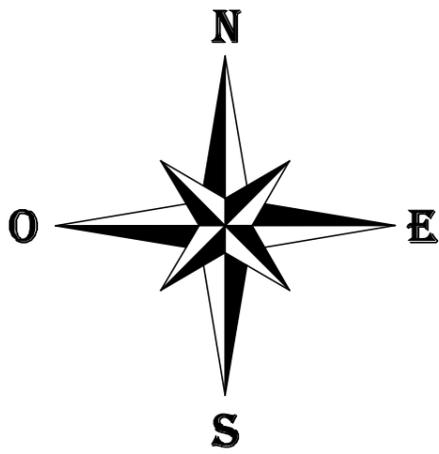
Code	Description	Fichiers
<b>Si votre projet porte sur un lotissement</b>		
PA05	Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel [Art. R. 442-5 a) du code de l'urbanisme]	PA5 coupes - les coteaux de Balbins - Ornacieux Balbins.pdf
PA06	Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R.442-5 b) du code de l'urbanisme]	PA6 les coteaux de Balbins - Ornacieux Balbins.pdf
PA07	Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 442-5 b) du code de l'urbanisme]	PA7 les coteaux de Balbins - Ornacieux Balbins.pdf
PA08	Le programme et les plans des travaux d'aménagement [Art. R. 442-5 c) du code de l'urbanisme]	PA8 Travaux - les coteaux de Balbins - Ornacieux Balbins.pdf
PA09	Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments [Art. R. 442-5 d) du code de l'urbanisme]	PA9 hypothèse d'implantation et insertion paysagère - les coteaux de Balbins - Ornacieux Balbins.pdf
PA10	Un projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur [Art. R. 442-6 a) du code de l'urbanisme]. Le pourcentage consacré aux logements sociaux en cas de réalisation d'un programme de logement, si vous êtes dans un secteur délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu dans lesquels une partie doit être affectée à des logements sociaux [Art. L. 151-15 du code de l'urbanisme]	PA10 règlement - les coteaux de Balbins - Ornacieux Balbins.pdf
PA12	L'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots [Art. R. 442-7 du code de l'urbanisme]	PA12 engagement lotisseur - les coteaux de Balbins - Ornacieux Balbins.pdf

# RÉSIDENCE DE TERRAINS À BÂTIR<sup>®</sup> "LES CÔTEAUX DE BALBINS"

## PLAN DE SITUATION

### PIÈCE PA1

commune d'Ornacieux Balbins



 Emprise du lotissement

# ORNACIEUX BALBINS



## PIECE PA2 NOTICE DE PRESENTATION

le 29 novembre 2023

*« Les Côteaux de Balbins »*

## DESIGNATION DU LOTISSEUR

### LEX-AEQUO

41 rue du Vivarais

26320 SAINT MARCEL LES VALENCE

## NOM DU LOTISSEMENT

«*Les Côteaux de Balbins*»

L'affichage légal sera effectué sur un support *bois recyclable*.

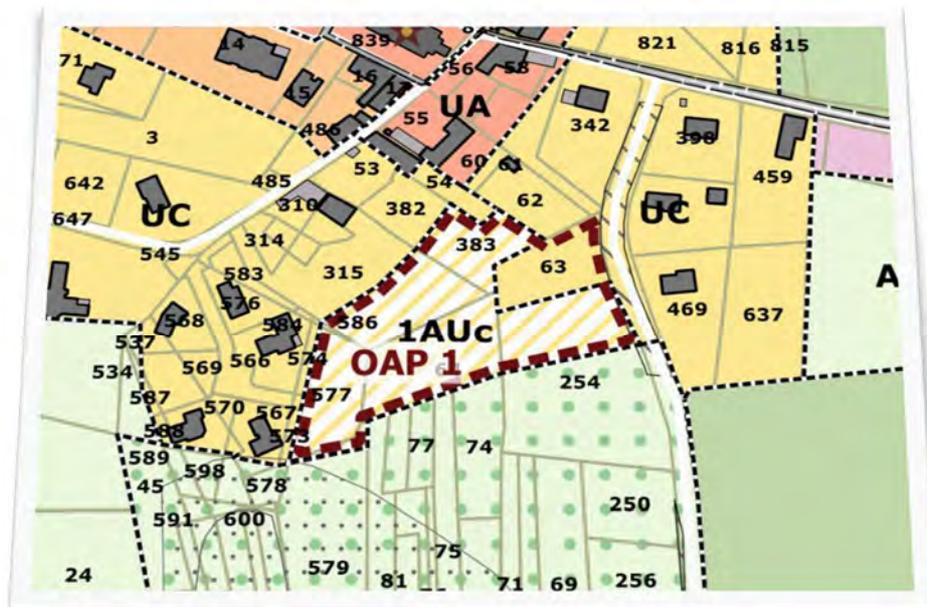


## PROPRIETE FONCIERE RECEVANT LE LOTISSEMENT

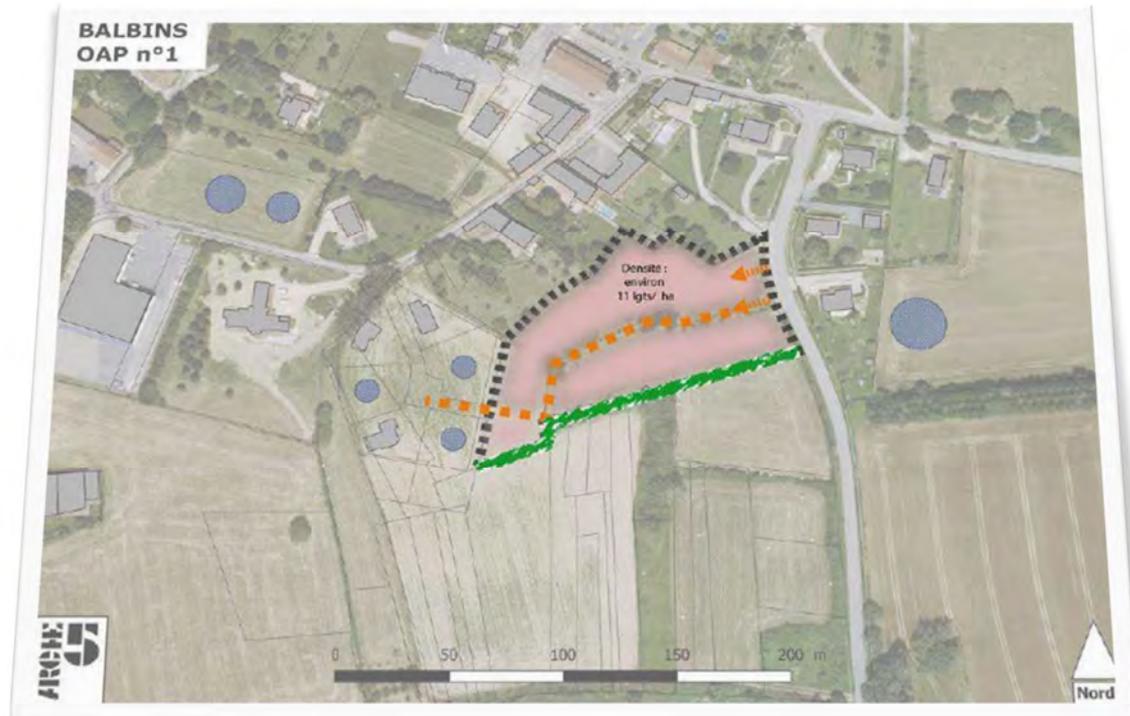
La propriété sur laquelle est projetée l'aménagement correspond aux parcelles cadastrées section 025 AD n°254, 64, 577, 579, 383, 586 et 315, sise route d'Armanet (Route Départementale n°41i), lieu-dit « Fuseletières » à ORNACIEUX BALBINS.

Sur une contenance cadastrale totale de ces parcelles de 1ha59a00ca, une surface d'environ 8468m<sup>2</sup> sera allouée au lotissement.

Le projet se situe en zone 1AUc et UC du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal actuel de la commune de d'Ornacieux Balbins.



Ce projet se situe également dans la zone de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 de Balbins.



La densité attendue dans cette OAP est d'environ 11 logements à l'hectare.



## ETAT INITIAL DU LOTISSEMENT ET DE SES ABORDS.

### Description et situation du terrain

Le tènement du lotissement est délimité :

- ✓ Au Nord : par le surplus hors lotissement de la parcelle 0025 AD n°315 et les parcelles 025 AD n°382, 54,62 et 63.
- ✓ A L'Est : par la route d'Armanet (Route Départementale n°41i).
- ✓ Au Sud : par le surplus hors lotissement en zone agricole de la parcelle 025 AD n°579, les parcelles 025 AD n°81, 78, 77, 75, 74, et le surplus hors lotissement en zone agricole de la parcelle AD n°254.
- ✓ A L'Ouest : par les parcelles 025 AD n°573, 567 574, 585 et 584.

L'accès au terrain se fait depuis la route d'Armanet (Route Départementale n°41i).

### **Etat initial du terrain :**

Depuis l'accès route d'Armanet, à l'Est du lotissement, le terrain naturel objet du présent permis d'aménager présente une pente d'environ 18% sur la partie constructible de la parcelle 025 AD n°254.

La pente du terrain s'adoucit à environ 12% sur la partie centrale du lotissement, pour terminer sur sa partie Nord à environ 8% de pente.

### **Végétation du terrain :**

Le terrain est entièrement engazonné, avec la présence de quelques arbres sur la partie Nord du terrain.



## PRESENTATION DU PROJET

### Aménagement prévu.

Le projet concerne la réalisation d'une résidence de terrains à bâtir de 11 lots accueillant des constructions pour des maisons individuelles toutes desservies par une voirie privative.

La constructibilité est répartie selon le tableau des surfaces de plancher ci- dessous :

LOT	Surface de plancher (*)
Lot n°1	250 m <sup>2</sup>
Lot n°2	250 m <sup>2</sup>
Lot n°3	250 m <sup>2</sup>
Lot n°4	250 m <sup>2</sup>
Lot n°5	250 m <sup>2</sup>
Lot n°6	250 m <sup>2</sup>
Lot n°7	250 m <sup>2</sup>
Lot n°8	250 m <sup>2</sup>
Lot n°9	250 m <sup>2</sup>
Lot n°10	250 m <sup>2</sup>
Lot n°11	250 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>2750 m<sup>2</sup></b>

(\*) : Surface de plancher **maximale**

### Organisation et composition des aménagements nouveaux.

#### ✓ Voirie :

La voirie interne au lotissement sera en enrobé avec une circulation à double sens sur 5.00m de large.

#### Réseaux :

##### Réseaux humides :

##### Eaux pluviales

- ✓ Les eaux pluviales des lots seront traitées et collectées sur chaque lot par des puits perdus.



- ✓ Les eaux pluviales de la voirie seront collectées par des fossés aux abords de la voirie du lotissement puis déversées dans 6 puits perdu. Le surplus d'eau pluviale en cas de forte pluie sera quant à lui déversé dans le fossé existant le long de la route d'Armanet.

### Eaux usées

- ✓ Les eaux usées des lots seront raccordées au réseau collectif de la route d'Armanet.

### Adduction d'eau potable

Afin de palier à une baisse de pression liée au dénivelé du terrain, l'alimentation générale du lotissement en eau potable se fera à partir de piquages sur la canalisation existante sur le chemin du Planot.

Une servitude de passage du réseau d'eau potable sera créée sur le surplus de terrain hors lotissement situé au Nord-Ouest (partie de la parcelle 025 AD n°315), depuis le chemin Planot, ainsi que sur les lots 7 et 8.

### Réseaux secs :

Les réseaux secs **ENEDIS**, **ORANGE** desserviront le lotissement depuis la route d'Armanet.

Les loquettes des différents compteurs seront positionnées à l'entrée des lots, comme indiqué sur la pièce PA8 (plan des travaux) à titre indicatif. Leurs positionnements définitifs seront confirmés par les différents services en charge de ces réseaux.

### Les constructions.

**Boîtes aux lettres** : Une boîte aux lettres collective sera positionnée à l'entrée du lotissement.

### Collecte des poubelles :

La collecte des déchets sera conforme aux prescriptions du service gestionnaire.

## DOCUMENTS et PIÈCES jointes à la demande

Les différents plans suivants précisent les conditions de la division projetée :

PA 1 : Plan de situation

PA 3 : Plan topographique de l'état du terrain

PA 4 : Plan de composition

PA 5 : Plan des coupes

PA 6 : Photographies proches

PA 7 : Photographie lointaine

PA 8 : Plan des travaux

PA 9 : Plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments et insertion paysagère **réalisés par Kevine DILLET Architecte**

Les différentes pièces écrites précisent également les conditions de la division projetée :

PA 2 : Note de présentation

PA 8 : Programme des travaux

PA 10 : Règlement de lotissement

PA 12 : Association Syndicale

Fait à Saint Marcel les Valence, **le 29 novembre 2023**

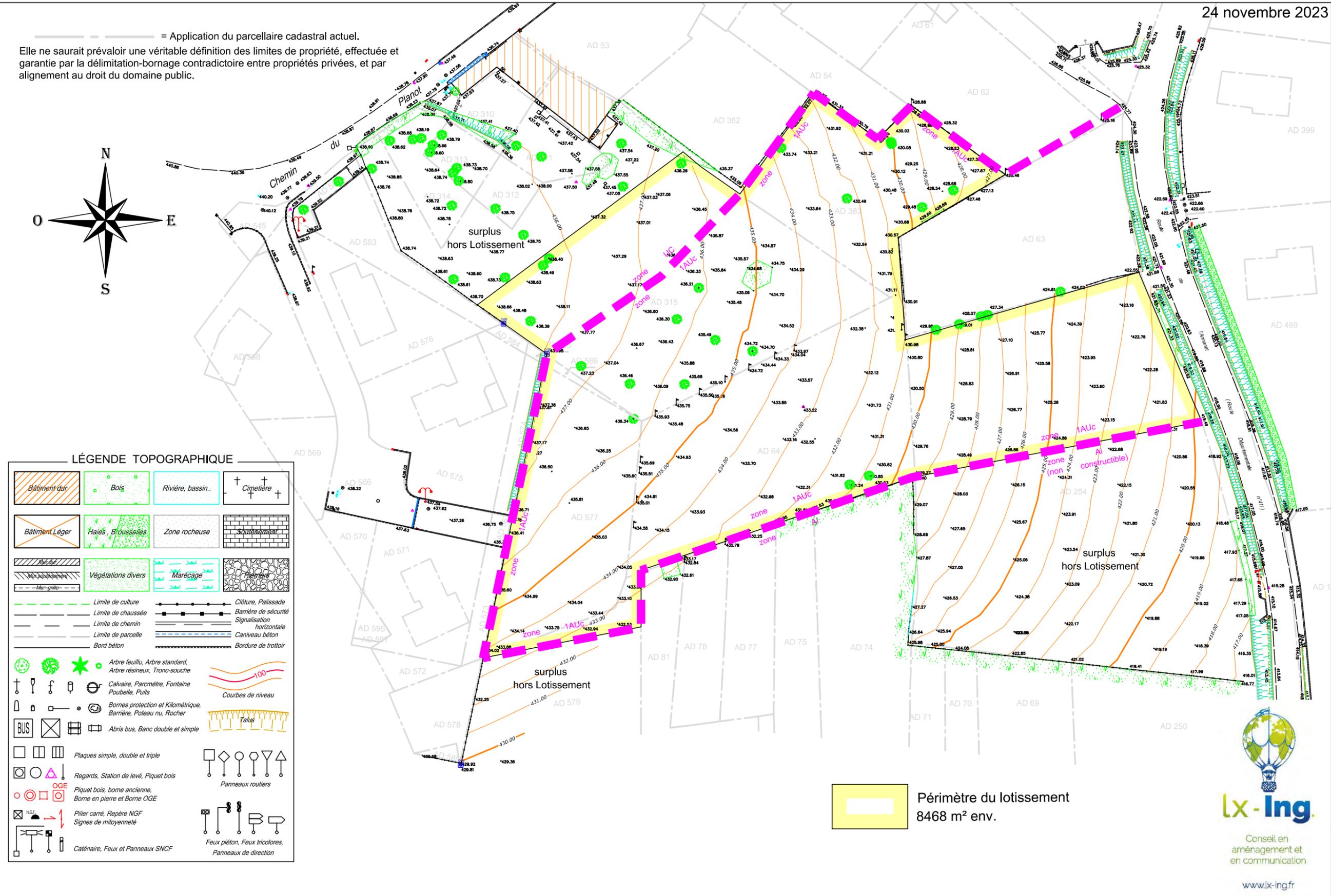
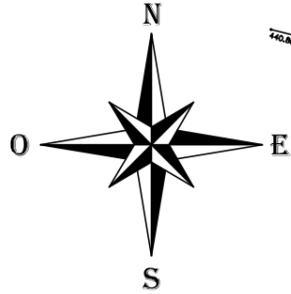
Les Lotisseurs



# RÉSIDENCE DE TERRAINS À BÂTIR® "LES CÔTEAUX DE BALBINS"

24 novembre 2023

--- = 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.



commune d'Ornacieux Balbins

PA3 - PLAN TOPOGRAPHIQUE

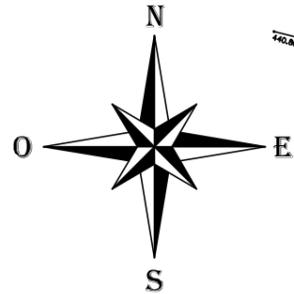
■ Périmètre du lotissement  
8468 m² env.



# RÉSIDENCE DE TERRAINS À BÂTIR® "LES CÔTEAUX DE BALBINS"

24 novembre 2023

— 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.

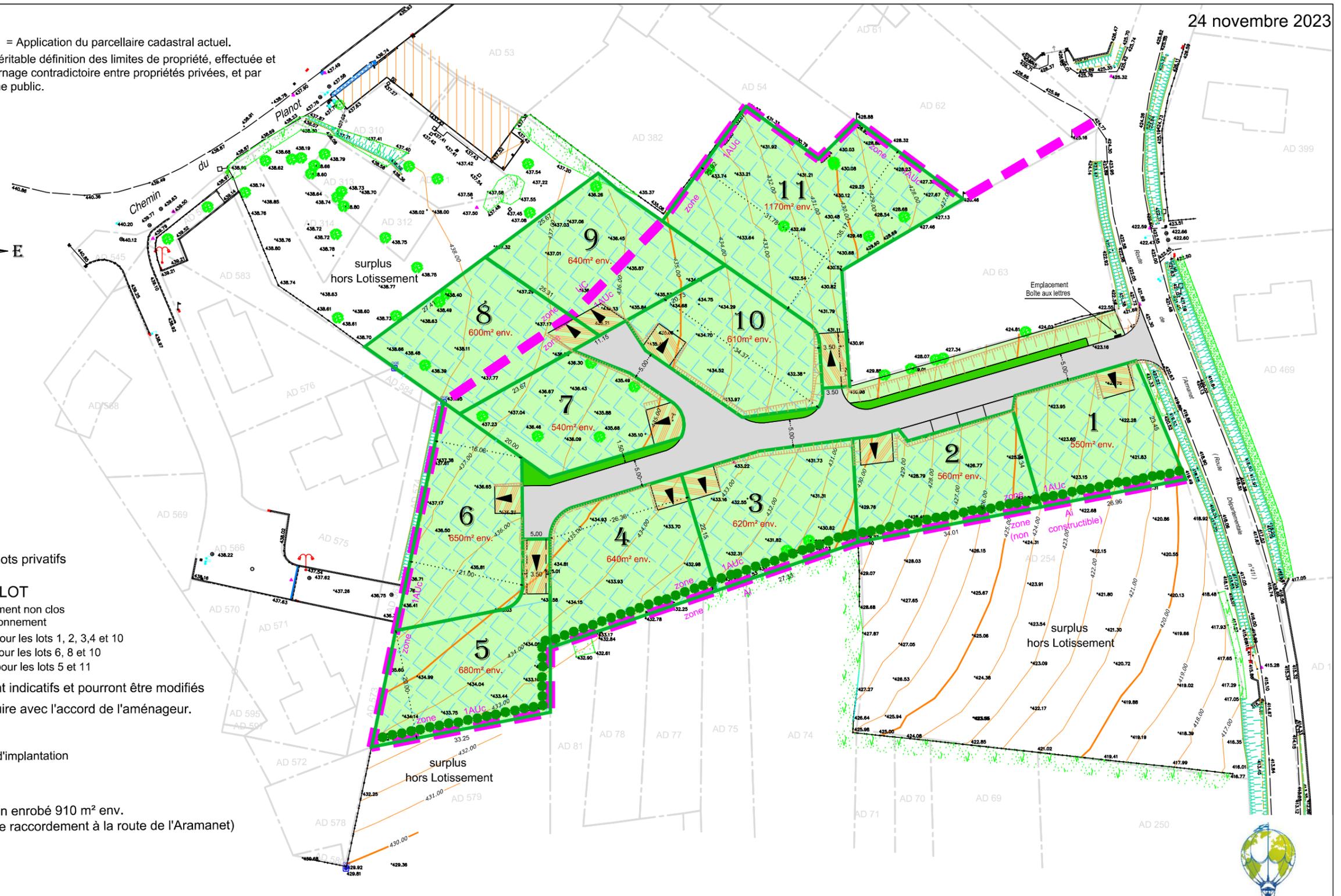


commune d'Ornacieux Balbins

PA4 - PLAN DE COMPOSITION

## LEGENDE

-  Limite des lots privés
-  **ACCES AU LOT**  
 et aire de stationnement non clos  
 2 places de stationnement  
 minimum 6.00m x 5.00m pour les lots 1, 2, 3, 4 et 10  
 minimum 5.00m x 5.00m pour les lots 6, 8 et 10  
 minimum 10.00m de long pour les lots 5 et 11
- Les accès aux lots 1, 3 et 4 sont indicatifs et pourront être modifiés au dépôt du Permis de Construire avec l'accord de l'aménageur.
-  Zone maximale d'implantation (cf. règlement)
-  Voirie commune en enrobé 910 m<sup>2</sup> env. (dont 32m<sup>2</sup> env. de raccordement à la route de l'Aramanet)
-  Espace vert 194 m<sup>2</sup> env.
-  fossés de la voirie du lotissement 136 m<sup>2</sup> env.
-  Haies paysagères à charge acquéreur



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



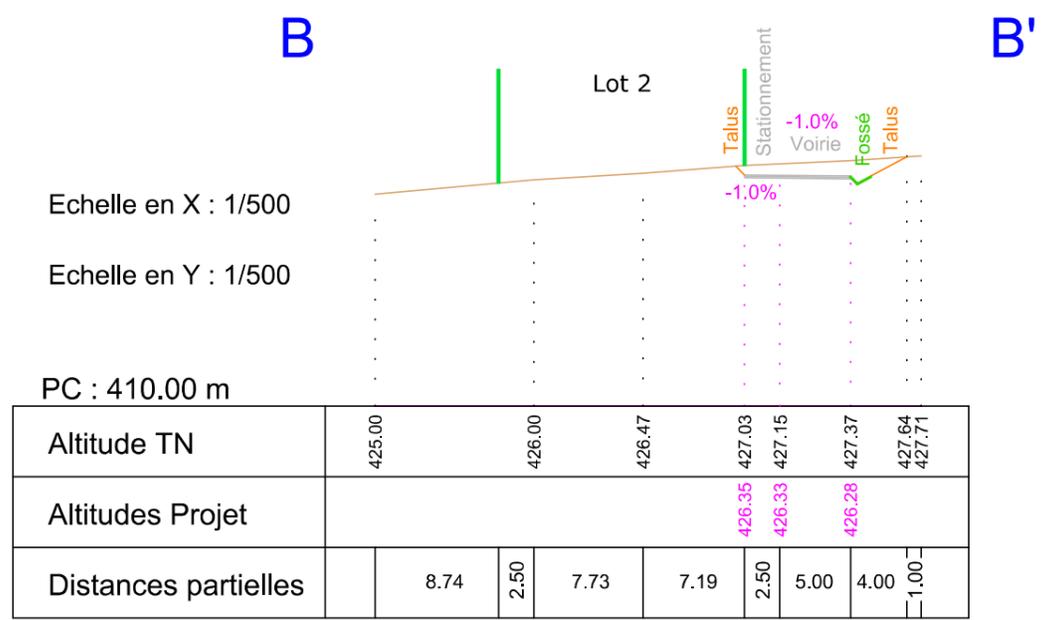
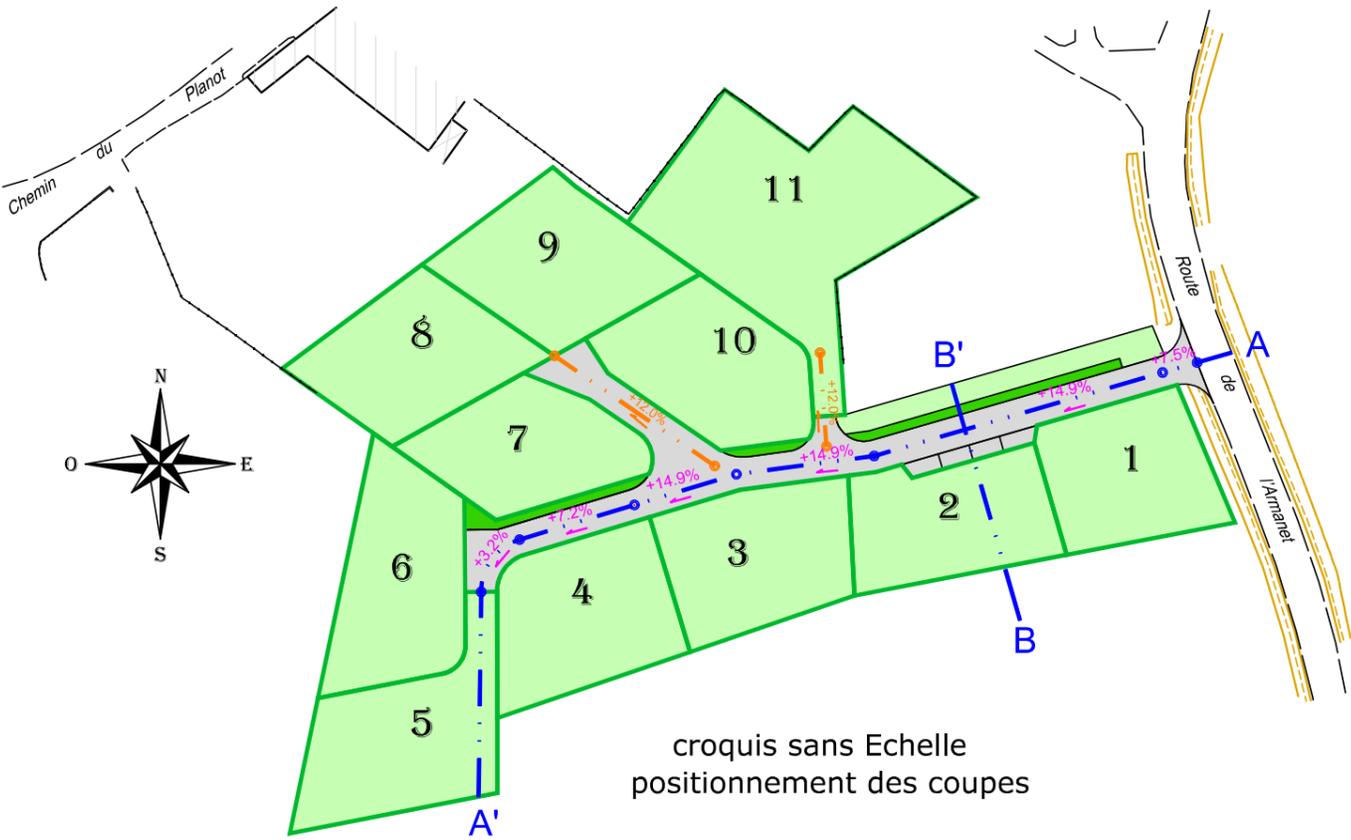
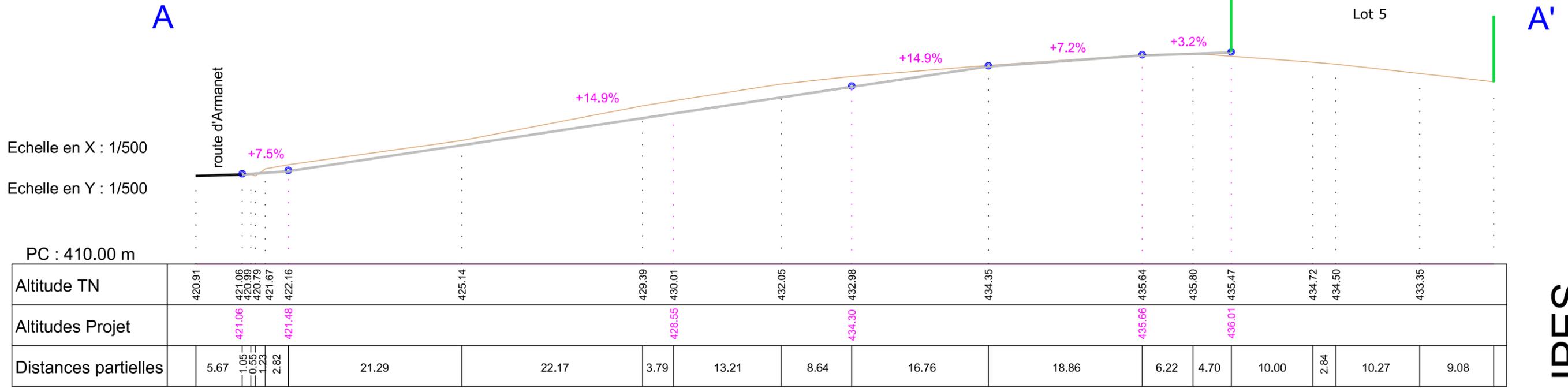
www.lx-ing.fr

# RÉSIDENCE DE TERRAINS À BÂTIR<sup>®</sup> "LES CÔTEAUX DE BALBINS"

30/11/2023

commune d'Ornacieux Balbins

PA5 - COUPES



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

L'altimétrie et les pentes de la voirie indiquées sur cette PA5 sont indicatives. Elles devront être précisées par un plan d'exécution.  
Ce plan de coupes ne peut se substituer à un plan d'exécution.



PHOTO 1



PHOTO 7



PHOTO 2



PHOTO 8



PHOTO 3



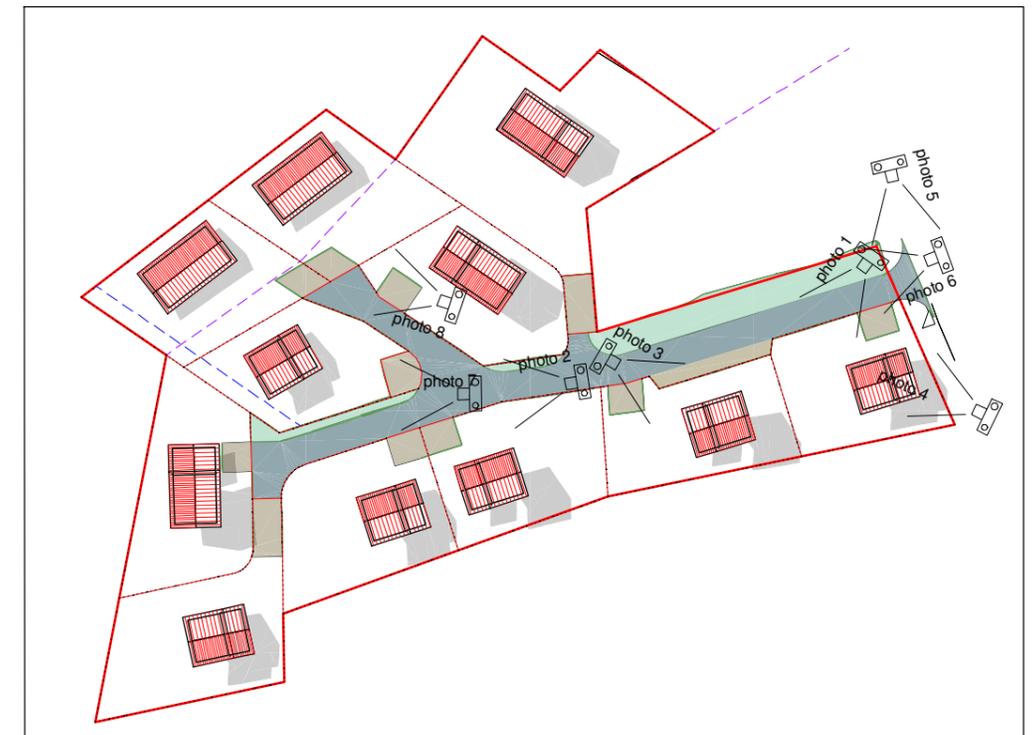
PHOTO 4



PHOTO 5



PHOTO 6



**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<sup>UO</sup>**  
 22 place de la Halle  
 38260 LA COTE SAINT ANDRE

Lotissement : LES CÔTEAUX  
 DE BALBINS  
 Commune : ORNACIEUX-BALBINS  
 Cadastree : AD63-64-383-586-577

**PHASE PERMIS D'AMENAGER**  
**PHOTOGRAPHIES**

**Lotissement**  
**LES CÔTEAUX DE BALBINS**  
 Commune  
**ORNACIEUX-BALBINS**  
 Echelle

Date : novembre 2023

**PLAN N° PA6-7-9**

# RÉSIDENCE DE TERRAINS À BÂTIR<sup>®</sup> "LES CÔTEAUX DE BALBINS"

LEX-AE  UO

PLAN  
DE SITUATION

PIÈCE PA7

commune d'Ornacieux Balbins



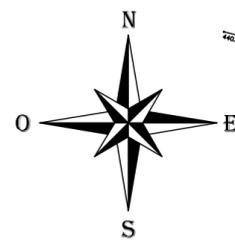
# RÉSIDENCE DE TERRAINS À BÂTIR® "LES CÔTEAUX DE BALBINS"

commune d'Ornacieux Balbins

PA8 - PLAN DES TRAVAUX

— 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.

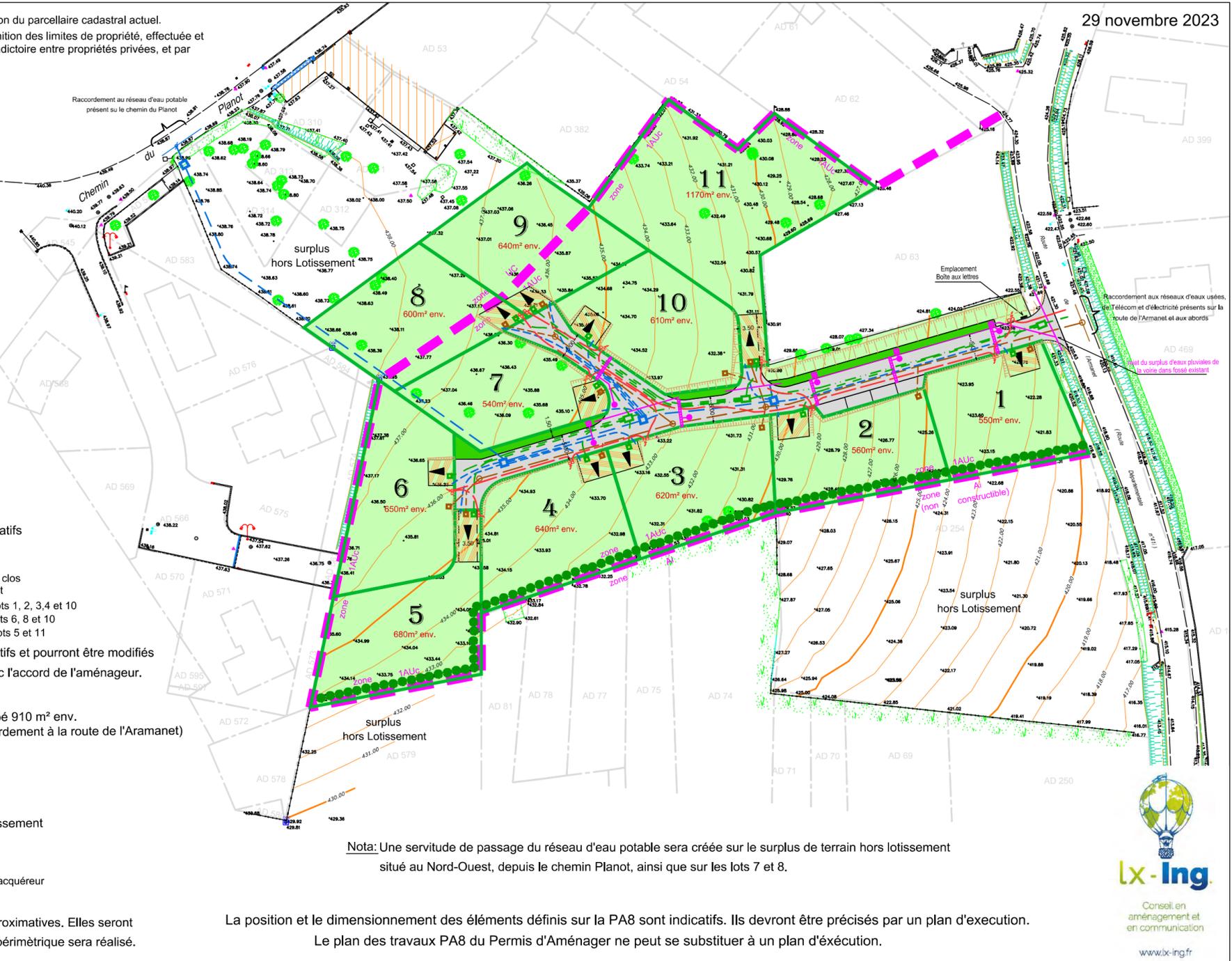
29 novembre 2023



## LEGENDE

- Limite des lots privés
- ACCES AU LOT**  
et aire de stationnement non clos  
2 places de stationnement  
minimum 6.00m x 5.00m pour les lots 1, 2, 3, 4 et 10  
minimum 5.00m x 5.00m pour les lots 6, 8 et 10  
minimum 10.00m de long pour les lots 5 et 11
- Les accès aux lots 1, 3 et 4 sont indicatifs et pourront être modifiés au dépôt du Permis de Construire avec l'accord de l'aménageur.
- Voirie commune en enrobé 910 m<sup>2</sup> env.  
(dont 32m<sup>2</sup> env. de raccordement à la route de l'Aramanet)
- Espace vert  
194 m<sup>2</sup> env.
- fossés de la voirie du lotissement  
136 m<sup>2</sup> env.
- Haies paysagères à charge acquéreur

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



Nota: Une servitude de passage du réseau d'eau potable sera créée sur le surplus de terrain hors lotissement situé au Nord-Ouest, depuis le chemin Planot, ainsi que sur les lots 7 et 8.

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.

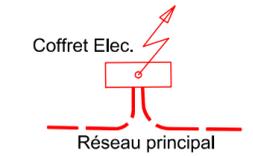


Altimétrie rattachée au système IGN69

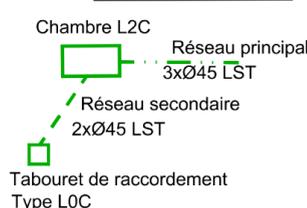
## LEGENDE APS des VRD

**VOIRIE:** Structure chaussée / Enrobé sur une épaisseur de 7cm  
Couche de réglages en GNT 0/31.5 de 7cm  
Couche de forme en GNT 0/80 de 35 à 50 cm  
Géotextile

### RESEAU ELECTRIQUE



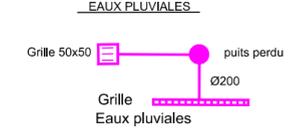
### RESEAU TELECOM



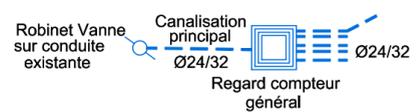
### EAUX USEES (EU)



### EAUX PLUVIALES



### EAU POTABLE



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

Echelle : 1/750

# ***ORNACIEUX BALBINS***



## **PIECE PA8 PROGRAMME DES TRAVAUX**

Le 29 novembre 2023

*« Les Côteaux de Balbins »*



## INTRODUCTION

Situation : Le lotissement est situé sur la commune d'Ornacieux Balbins, sur les parcelles cadastrées section 025 AD n°254, 64, 577, 579, 383, 586 et 315, accès par la route d'Armonet (Route Départementale n°41i).

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

Les lots sont destinés à la construction de maisons individuelles à usage d'habitation.

### 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.

### I - VOIRIE

### II - ADDUCTION D'EAU POTABLE

### III - ASSAINISSEMENT

### IV - DESSERTE TELEPHONIQUE

### V - ALIMENTATION EN ENERGIE

### VI - AMENAGEMENTS DIVERS



Ces travaux sont exécutés suivant la description ci-après, sous réserve des prescriptions techniques qui pourront être préconisées, au moment de l'exécution, par les concessionnaires et/ou services administratifs.

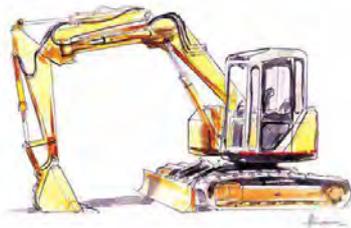
Le lotisseur s'engage à exécuter les travaux décrits ci-après et figurant aux plans ci-annexés pour assurer la viabilité du lotissement « LES COTEAUX DE BALBINS », et ce, dès la notification qui lui sera faite de l'approbation du présent lotissement.

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.**



## I – VOIRIE

L'accès au lotissement se fait depuis la route d'Armonet (Route Départementale n°41i).

### I.1 Dimensionnement de la voirie

La voirie interne au lotissement sera en enrobé avec une circulation à double sens sur 5.00m de large.

### I.2 Constitution des chaussées

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.

### I.3 Bordures

Pose de bordures T2 basse pour l'entrée des lots.

Pose de bordures P1 pour la limite voirie/fossé du lotissement.

Pose d'amorces de clôtures entre la voirie et la limite de lot.

## II - ADDUCTION D'EAU POTABLE

### II.1 Généralités – Raccordement



Les travaux seront exécutés par le soin d'une entreprise de travaux public agréée.

Afin de palier à une baisse de pression liée au dénivelé du terrain, l'alimentation générale du lotissement en eau potable se fera à partir de piquages sur la canalisation existante sur le chemin du Planot.

Une servitude de passage du réseau d'eau potable sera créée sur le surplus de terrain hors lotissement situé au Nord-Ouest (partie de la parcelle 025 AD n°315), depuis le chemin Planot, ainsi que sur les lots 7 et 8.

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, raccords, branchements ;
- Grillage avertisseur
- Essais
- Remblaiement en sable jusqu'à 0.10m au-dessus des conduites
- Evacuation des matériaux en excédent

Le réseau respectera les prescriptions des services techniques gestionnaires de l'AEP.

## III - ASSAINISSEMENT



### III.1 Eaux usées

Les eaux usées des lots seront raccordées au réseau collectif de la route d'Armanet.

## III.2 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.

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

Les eaux pluviales de la voirie seront collectées par des fossés aux abords de la voirie du lotissement puis déversées dans 6 puits perdu. Le surplus d'eau pluviale en cas de forte pluie sera quant à lui déversé dans le fossé existant le long de la route d'Armanet.

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

## IV - DESSERTE TELEPHONIQUE



### IV.1 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.

### IV.2 Caractéristiques techniques du réseau de branchement

- Fouilles en tranchées et pose de janolènes pour le réseau principal ( fourreaux diam. 41.4/45) et les branchements individuels (2 fourreaux diam. 41.4/45)
- Chambres de tirage L2C
- Tabouret de raccordement L0C

## V - ALIMENTATION EN ENERGIE



### V.1 Electricité

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

## VI – AMENAGEMENTS DIVERS

### Les constructions.

**Boîtes aux lettres :** Une boîte aux lettres collective sera positionnée à l'entrée du lotissement.

### Collecte des déchets :

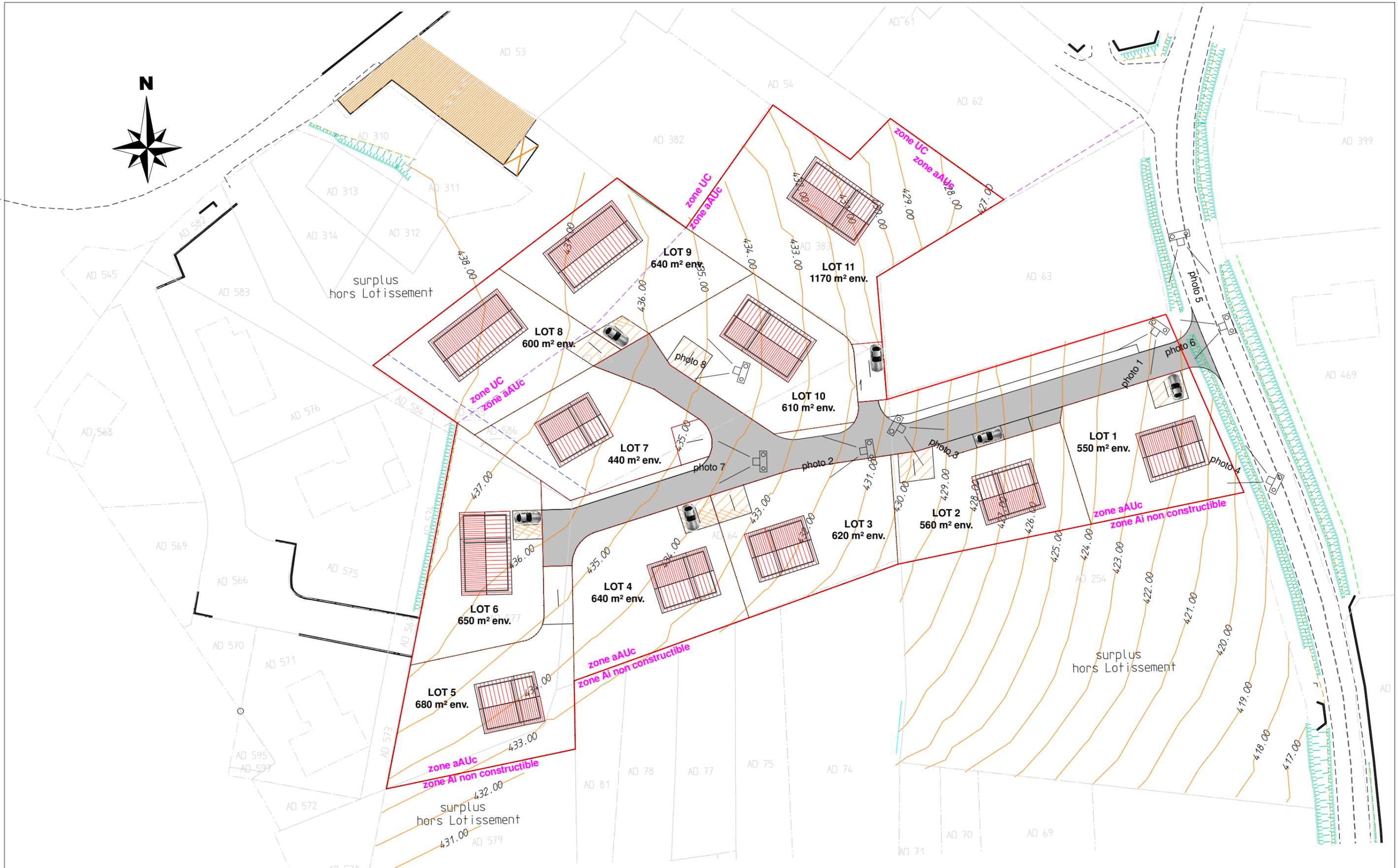
La collecte des déchets sera conforme aux prescriptions du service gestionnaire.

### Traitement Paysager :

Un espace vert d'environ 194m<sup>2</sup> est prévu à l'entrée du lotissement.

Fait à Saint Marcel les Valence, le **29 novembre 2023**

Les Lotisseurs



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 : LES CÔTEAUX  
 DE BALBINS  
 Commune : ORNACIEUX-BALBINS  
 Cadastree : AD63-64-383-586-577

**PHASE PERMIS D'AMENAGER**  
**HYPOTHESE D'IMPLANTATION**

**Lotissement**  
**LES CÔTEAUX DE BALBINS**  
 Commune  
**ORNACIEUX-BALBINS**  
 Echelle 1/600e  
 Date : novembre 2023

**PLAN N° PA9**



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 : LES CÔTEAUX  
DE BALBINS  
Commune : ORNACIEUX-BALBINS  
Cadastrée : AD63-64-383-586-577

**PHASE PERMIS D'AMENAGER**  
**HYPOTHESE D'IMPLANTATION**

**Lotissement**  
**LES CÔTEAUX DE BALBINS**  
**Commune**  
**ORNACIEUX-BALBINS**  
Echelle 1/600e Date : novembre 2023

**PLAN N° PA9**



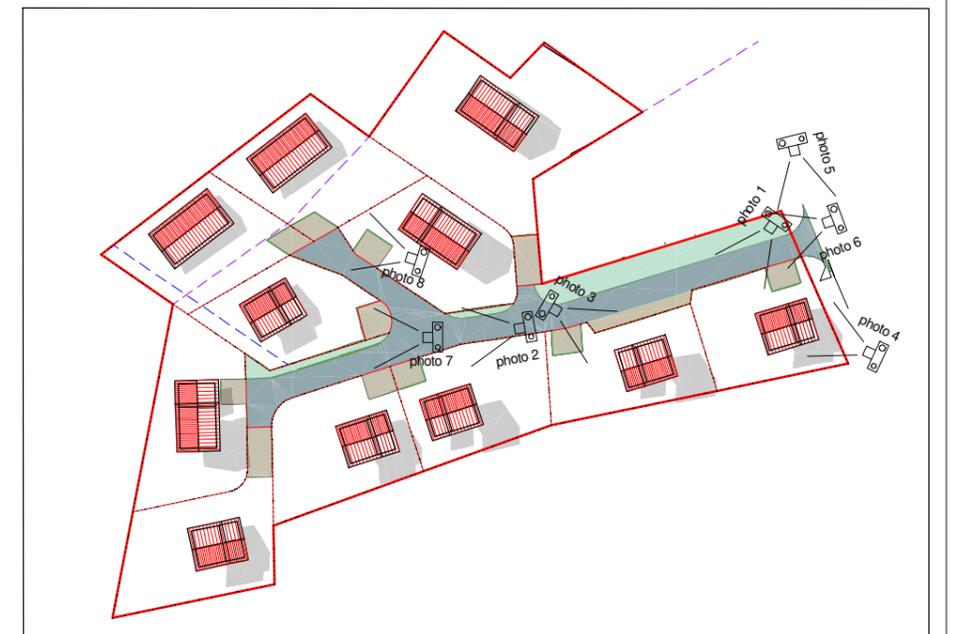
*Insertion depuis photo 6*



*Insertion depuis photo 2*



*Insertion depuis photo 1*



**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 : LES CÔTEAUX  
DE BALBINS

Commune : ORNACIEUX-BALBINS  
Cadastrée : AD63-64-383-586-577

**PHASE PERMIS D'AMENAGER**  
**INSERTIONS PAYSAGERES**

**Lotissement**  
**LES CÔTEAUX DE BALBINS**  
**Commune**  
**ORNACIEUX-BALBINS**  
Echelle 1/600e Date : novembre 2023

**PLAN N° PA6-7-9**

# ORNACIEUX BALBINS



## PIECE PA10 REGLEMENT

Le 29 novembre 2023

« Les Côteaux de Balbins »



Le règlement de ce lotissement correspond aux règles citées sur la zone 1AUc du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la commune d'Ornacieux Balbins au moment du dépôt du présent Permis d'Aménager.

Les lots 8 et 9 étant à la fois en zone 1AUc et UC du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la commune d'Ornacieux Balbins, c'est le règlement de la zone la plus restrictive des deux zones qui sera appliqué sur ces lots.

*Cependant, le présent règlement rajoute et précise les mentions suivantes pour tous les lots :*

Selon le code de l'urbanisme, deux habitations par lot pourront être acceptés.

### **Implantation des constructions par rapport à la voirie interne du lotissement :**

Implantation libre des constructions.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du périmètre du lotissement (hors piscine) :**

Pour permettre une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement : les règles du PLU de la commune d'Ornacieux Balbins sont conservées :

#### Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur limite toute hauteur lorsque deux constructions sont réalisées simultanément,
- soit sur limite lorsque la construction est réalisée en continuité d'un bâtiment existant de même gabarit,
- soit sur limite avec une hauteur de 4m maximum
- soit avec un recul minimum de 3m et  $L \geq H/2$

#### Dispositions particulières

Les annexes qui ne seraient pas accolées ou intégrées au bâtiment principal peuvent s'implanter librement.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

**Implantation des constructions entre les lots (hors piscine) :**

Les constructions devront obligatoirement s'implanter dans le périmètre indiqué sur le plan de composition du lotissement.

**Les constructions peuvent s'implanter :**

- soit sur limite toute hauteur lorsque deux constructions sont réalisées simultanément,
- soit sur limite lorsque la construction est réalisée en continuité d'un bâtiment existant de même gabarit,
- soit sur limite avec une hauteur de 4m maximum
- soit avec un recul minimum de 3m et  $L \geq H/2$

**Dispositions particulières**

Les annexes qui ne seraient pas accolées ou intégrées au bâtiment principal peuvent s'implanter librement.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

**Eaux pluviales :**

Toutes les constructions devront être équipées d'un récupérateur d'eau de toiture.

**Surface de plancher :**

Tableau de répartition des surfaces de plancher maximum par lot à respecter :

<b>LOT</b>	<b>Surface de plancher (*)</b>
<b>Lot n°1</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>Lot n°2</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>Lot n°3</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>Lot n°4</b>	250 m <sup>2</sup>

Lot n°5	250 m <sup>2</sup>
Lot n°6	250 m <sup>2</sup>
Lot n°7	250 m <sup>2</sup>
Lot n°8	250 m <sup>2</sup>
Lot n°9	250 m <sup>2</sup>
Lot n°10	250 m <sup>2</sup>
Lot n°11	250 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>2750 m<sup>2</sup></b>

(\*) : Surface de plancher **maximale**

Fait à St Marcel les Valence, le **29 novembre 2023**

Le Lotisseur





## PA 12 ASSOCIATION SYNDICALE

**ENGAGEMENT DU LOTISSEUR DE CONSTITUER UNE ASSOCIATION  
SYNDICALE DES ACQUEREURS DE LOTS**

Article R. 442-7 du code de l'urbanisme.

### DESIGNATION DU LOTISSEUR

**LEX-AEQUO**  
**41 rue du Vivarais**  
**26320 Saint Marcel les Valence**

### SITUATION DU LOTISSEMENT.

Nom : **LES COTEAUX DE BALBINS** - Commune : Ornacieux Balbins  
Cadastrée : section 025 AD n°254, 64, 577, 579, 383, 586 et 315

Nous soussigné Gaël DABBENE et Hugo REYNIER, représentants de la Société LEX-AEQUO, lotisseur du Lotissement « **LES COTEAUX DE BALBINS** » sur la commune d'Ornacieux Balbins, nous engageons à constituer une association syndicale des acquéreurs des lots de ce futur lotissement.

Fait à Saint Marcel les Valence, le 30 novembre 2023

Les Lotisseurs