



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

PA02610825C0006



N° 16297*03

Demande de Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.
- ① Depuis le 1^{er} septembre 2022, de nouvelles modalités de gestion des taxes d'urbanisme sont applicables. Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter de cette date, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Gérer mes biens immobiliers ».

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous réalisez un aménagement (lotissement, camping, aire de stationnement, parc d'attraction, terrain de sports ou loisirs...).
- vous réalisez une nouvelle construction.
- vous effectuez des travaux sur une construction existante.
- votre projet comprend des démolitions.
- votre projet nécessite une autorisation d'exploitation commerciale.

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet ou vous rendre sur le service en ligne Assistance aux demandes d'autorisations d'urbanisme (AD'AU) disponible sur www.service-public.fr

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

P A PA02610825C0006
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le 27/01/2026



Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis :

- ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France
- ☐ au Directeur du Parc National
- ☐ au Secrétariat de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial
- ☐ au Secrétariat de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial

1 Identité du demandeur^[1]

i Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir deuxième, doit remplir la fiche complémentaire « Autres demandeurs ». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

1 Identité du demandeur^[1]

i Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir deuxième, doit remplir la fiche complémentaire « Autres demandeurs ». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

1.1 Vous êtes un particulier

Nom

Prénom

Date et lieu de naissance : Date : / /

Commune :

Département : Pays :

1.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

VALRIM AMENAGEMENT

Raison sociale

VALRIM AMENAGEMENT

N° SIRET

3 3 8 2 8 2 4 2 9 0 0 0 4 6

Type de société (SA, SCI...)

SAS

Représentant de la personne morale :

Nom

MAISONNAS

Prénom

Laurent

2 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 24 Voie : Rue Balzac

Lieu-dit :

Localité : VALENCE

Code postal : 2 6 0 0 0 BP : Cedex :

Téléphone : 0 4 7 5 4 4 0 4 7 7 Indicateur pour le pays étranger :

Adresse électronique :

contact @ valrim-amenagement.com

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : 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.

[1] Vous pouvez déposer une demande si vous êtes dans un des quatre cas suivants : vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ; vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ; vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ; vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

3 Le terrain

3.1 Localisation du (ou des) terrain(s)

i Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire^[2].

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : Mazorel

Localité : CREST

Code postal : 2 6 4 0 0

Références cadastrales^[3] :

i Si votre projet porte sur plus de 3 parcelles cadastrales, veuillez renseigner une ou plusieurs annexes références cadastrales complémentaires.

Préfixe : 0 0 0 Section : Z O Numéro : 2 4 4 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 35968

Préfixe : 0 0 0 Section : Z O Numéro : 2 4 6 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 4181

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Superficie totale du terrain (en m²)^[4] : 40 149

3.2 Situation juridique du terrain

i Ces données, qui sont facultatives, peuvent toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables.

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ? ☐ Oui ☒ Non ☐ Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans un lotissement ? ☐ Oui ☒ Non ☐ Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) ? ☐ Oui ☒ Non ☐ Je ne sais pas

Le terrain fait-il partie d'un remembrement urbain (Association Foncière Urbain) ? ☐ Oui ☒ Non ☐ Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (P.U.P) ? ☐ Oui ☒ Non ☐ Je ne sais pas

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, les numéros et les dénominations :

[2] Si votre projet d'aménagement est situé dans le périmètre d'une opération de revitalisation du territoire et prévu par un contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA), la contiguïté des parcelles n'est pas requise dans le cadre d'une demande de permis d'aménager.

[3] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.

[4] La superficie totale est l'addition de la superficie de chaque parcelle désignée dans le présent document et les annexes Références cadastrales complémentaires.

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

4.1 Nature des travaux, installations ou aménagements envisagés quel que soit le secteur de la commune

(i) Cochez la ou les cases correspondantes.

- | | |
|--|--|
| ☒ Lotissement | ☐ Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs |
| ☐ Remembrement réalisé par une association foncière urbaine libre | ☐ Travaux d'affouillements ou d'exhaussements du sol : |
| ☐ Terrain de camping | • Contenance (nombre d'unités) : _____ |
| ☐ Parc résidentiel de loisirs ou village de vacances | ☐ Superficie en m ² : _____ |
| ☐ Aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés | • Profondeur (pour les affouillements) : _____ |
| ☐ Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports | • Hauteur (pour les exhaussements) : _____ |
| ☐ Aménagement d'un golf | |
| ☐ Aménagement d'un terrain pour au moins 2 résidences démontables, créant une surface de plancher totale supérieure à 40 m ² , 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^[5] :

- ☐ 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, conchyliques, pastorales et forestières

Aménagement situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques^[5] :

- ☐ 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^[5] :

- ☐ Création d'un espace public

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

Le projet prévoit la création d'environ 40 logements dont 8 en locatifs sociaux (minimum), répartis en petit collectif, logement intermédiaire et lots individuels à usage d'habitation.

Les lots et ilots seront desservis par des voies internes d'une largeur de 9.50m comprenant une voie de circulation, une noue paysagère et un cheminement piéton.

Les lots et ilots seront raccordés aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de télécommunications. Les eaux pluviales seront gérées par infiltration via les noues paysagères. Le principe d'infiltration sera conforme avec le dossier loi sur l'eau.

Superficie du (ou des) terrain(s) à aménager (en m²) : 24652

[5] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.

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

4.2 À remplir pour une demande concernant un lotissement

Nombre maximum de lots projetés : 23 Surface de plancher maximale envisagée (en m²) : 8500

Comment la constructibilité globale sera-t-elle répartie ?

- ☐ Par application du coefficient d'occupation du sol (COS) à chaque lot ☒ La constructibilité sera déterminée à la vente (ou à la location) de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.
- ☐ 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 ☒ Non

Si oui, quelle garantie sera utilisée ?

☐ Consignation en compte bloqué ou ☐ Garantie financière d'achèvement des travaux

Le projet fait-il l'objet d'une demande de vente ou location de lots par anticipation ? ☐ Oui ☒ Non

4.3 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 : _____

Implantation d'habitations légères de loisirs (HLL)

Nombre d'emplacements réservés aux HLL : _____

Surface de plancher prévue, réservée aux HLL (m²) : _____

Nombre maximal de personnes accueillies : _____

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 ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, joindre un plan indiquant l'état actuel et les aménagements

5 À remplir pour une demande comprenant un projet de construction

5.1 Architecte

Vous avez eu recours à un architecte^[6] : Oui ☐ Non ☐

Si oui, vous devez compléter les informations ci-dessous :

Pour un architecte personne physique :

Nom de l'architecte :

Prénom :

Pour une personne morale :

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société

Représentant de la personne morale :

Nom

Prénom

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

N° de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes^[7] :

Conseil Régional de :

Téléphone : ou Télécopie : ou

Adresse électronique :

@

Si vous n'avez pas eu recours à un architecte, veuillez cocher la case ci-dessous^[8] :

☐ 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.

[6] Lorsque le recours à l'architecte est obligatoire pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande, celui-ci doit comporter la signature de tous les architectes qui ont contribué à son élaboration (loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

[7] Le numéro de récépissé est transmis par l'architecte auteur du projet architectural lorsque celui-ci est soumis à la formalité de déclaration à l'ordre des architectes.

[8] Vous pouvez vous dispenser du recours à un architecte (ou un agréé en architecture) si vous êtes un particulier ou une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- Une construction à usage autre qu'agricole qui n'excède pas 150 m² de surface de plancher ;
- Une extension de construction à usage autre qu'agricole si cette extension n'a pas pour effet de porter l'ensemble après travaux au-delà de 150 m² de surface de plancher ;
- Une construction à usage agricole dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 800 m² ;
- Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2000 m².

5.2 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 :

Votre projet porte sur une installation agrivoltaïque : ☐ Oui ☐ Non

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

indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet : 500

Si votre projet est un ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installé sur le sol ou d'ombrières photovoltaïques, indiquez sa puissance crête kW : et la destination principale de l'énergie produite :

5.3 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 prêt à taux zéro) Prêt à taux zéro

Autres financements :

• Mode d'utilisation principale des logements :

☐ Occupation personnelle (particulier) ou en compte propre (personne morale) ☐ Vente ☐ Location

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

☐ Résidence principale ☐ Résidence secondaire

Si le projet porte sur une annexe à l'habitation, veuillez préciser :

☐ Piscine ☐ Garage ☐ Véranda ☐ Abri de jardin

☐ Autres annexes à l'habitation :

Répartition du nombre de logements créés par type de résidence :

Résidence pour personnes âgées Résidence pour étudiants Résidence de tourisme

Résidence hôtelière à vocation sociale Résidence sociale

Résidence pour personnes handicapées

☐ Autres :

• 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

- Le nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé : au-dessus du sol et au-dessous du sol
- Indiquez si vos 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

5.4 Construction périodiquement démontée et ré-installée

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

5.5 Emprise au sol^[9]

Emprise au sol avant travaux (en m²) :

Emprise au sol créée (en m²) :

Emprise au sol supprimée (en m²) :

[9] L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tout débords et surplomb inclus (Art. R420-1 du code de l'urbanisme).

5.6 Destination, sous-destination des constructions et tableau des surfaces

Surface de plancher^[10] en m² (article R.111-22 du code de l'urbanisme)

Destinations (article R.151-27 du code de l'urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du code de l'urbanisme)	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ^[11] (B)	Surface créée par changement de destination ^[12] ou de sous-destination ^[13] (C)	Surface supprimée ^[14] (D)	Surface supprimée par changement de destination ^[12] ou de sous-destination ^[13] (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) – (D) – (E)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
	Cinéma						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Lieux de culte						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
Surfaces totales (en m²)							

[10] Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces disponible sur www.service-public.fr.

[11] Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non constitutif de surface de plancher (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre).

[12] Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des cinq destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de commerces et activités de service en habitation.

[13] Le changement de sous-destination consiste à transformer une surface existante de l'une des vingt sous-destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces sous-destinations. Par exemple : la transformation de surfaces d'entrepôt en bureau ou en salle d'art et de spectacles.

[14] Il peut s'agir soit d'une surface démolie à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).

5.7 Stationnement

Nombre de places de stationnement

Avant réalisation du projet : 0 Après réalisation du projet : 15

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 : _____

Localité : _____

Code postal : _____

Adresse 2 des aires de stationnement :

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____

Localité : _____

Code postal : _____

Nombre de places :

Surface totale affectée au stationnement : _____ m², dont surface bâtie : _____ m²

Pour les commerces et cinémas :

Emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au stationnement (m²) : _____

6 À remplir lorsque le projet nécessite des démolitions

i Tous les travaux de démolition ne sont pas soumis à permis. Il vous appartient de vous renseigner auprès de la mairie afin de savoir si votre projet de démolition nécessite une autorisation. Vous pouvez également demander un permis de démolir distinct de la présente demande.

Date(s) approximative(s) à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits :

☐ Démolition totale☐ Démolition partielle

En cas de démolition partielle, veuillez décrire les travaux qui seront, le cas échéant, effectués sur les constructions restantes :

Nombre de logements démolis : _____

7 Participation pour voirie et réseaux

i Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour voirie et réseaux (PVR), indiquez les coordonnées du propriétaire ou celles du bénéficiaire de la promesse de vente, s'il est différent du demandeur.

7.1 Pour un particulier

Nom

Prénom

7.2 Pour une personne morale

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale :

Nom

Prénom

Adresse : Numéro :

Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal :

BP :

Cedex :

Adresse électronique :

@

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays :

Division territoriale :

8 Informations pour l'application d'une législation connexe

Indiquez si votre projet :

- porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité (IOTA) soumis à déclaration Loi sur l'eau en application des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement Oui ☒ Non ☐
- porte sur des travaux soumis à autorisation environnementale en application du L.181-1 du code de l'environnement Oui ☐ Non ☐
- fait l'objet d'une dérogation au titre du L.411-2 4° du code de l'environnement (dérogation espèces protégées) Oui ☐ Non ☐
- porte sur une installation classée soumise à enregistrement en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement Oui ☐ Non ☐

- 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) Oui ☐ Non ☐
 - 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 Oui ☐ Non ☐
- 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 Oui ☐ Non ☐
- relève du II de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation Oui ☐ Non ☐

i Si votre projet conduit à porter atteinte à une allée d'arbres ou un à alignement d'arbres bordant une voie ouverte à la circulation publique au sens de l'article L. 350-3 du code de l'environnement, une autorisation doit être obtenue ou une déclaration réalisée en application de cet article.

Indiquez si votre projet se situe dans les périmètres de protection suivants :

i Informations complémentaires

- ☐ 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

- ☐ si votre projet se situe dans un site classé ou en instance de classement au titre du code de l'environnement

9 Engagement du (ou des) demandeurs

J'atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation.

Je certifie exacts les renseignements fournis.

Le demandeur, et le cas échéant l'architecte, ont connaissance des règles générales de construction prévues par le code de la construction et de l'habitation.

Je suis informé(e) qu'une déclaration devra impérativement être effectuée auprès des services fiscaux dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux (au sens de l'article 1406 du code général des impôts) pour les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} septembre 2022 en vue du calcul des impôts fonciers et des taxes d'urbanisme, à partir de mon parcours déclaratif sur le service en ligne « Gérer mes biens immobiliers » accessible depuis l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr.

La déclaration doit être validée pour être prise en compte.

L'absence de déclaration dans les délais prescrits, les inexactitudes ou omissions constatées dans la déclaration sont sanctionnées par l'application de l'amende fiscale prévue à l'article 1729 C du code général des impôts.»

À _____

Fait le ____/____/____

Signature du (des) demandeur(s)

▲ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en quatre exemplaires et doit être déposée à la mairie du lieu du projet. Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit appliquer une autre protection au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;

– un exemplaire supplémentaire, si votre projet fait l'objet d'une demande de dérogation auprès de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ;

– deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national ;

– deux exemplaires supplémentaires dont un sur support dématérialisé, si votre projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

10 Pour un permis d'aménagement portant sur un lotissement

✓ En application de l'article L. 441-4 du code de l'urbanisme, 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 2 500 m², je certifie qu'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ou qu'un paysagiste-concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, a participé à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental.

Information à remplir sur le professionnel sollicité :

✓ architecte ☐ paysagiste-concepteur

10.1 Pour une personne physique

Nom

Prénom

10.2 Pour une personne morale

Dénomination

Cabinet TRAVERSIER

Raison sociale

Cabinet TRAVERSIER

N° SIRET

5 0 8 4 6 6 0 8 3 0 0 0 1 3

Type de société

SARL

Représentant de la personne morale :

Nom

TAULEIGNE

Prénom

David

Numéro : 1 Voie : Chemin de la Neuve

Lieu-dit :

Localité : CHARMES SUR RHONE

Code postal : 0 7 8 0 0 BP : Cedex :

Téléphone : 0 4 7 5 4 0 1 9 0 1

Adresse électronique :

contact

@ cabinet-traversier.fr

Pour les architectes uniquement :

N° de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes^[15] : S12790PA000697199

Conseil régional de : RHONE ALPES

Traitements des données à caractère personnel

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et à la loi

n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

1 Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation

Vos données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Pour toute information, question ou exercice

de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

2 Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère chargé de l'urbanisme, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R. 423-75 à R. 423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R. 423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère chargé de l'urbanisme, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante* .

Concernant SITADEL, vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification auprès du délégué à la protection des données (DPD) du ministère en charge de l'urbanisme :

• à l'adresse suivante :

rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr

Attention, si votre question concerne le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez vous reporter au 1).

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), à partir de son formulaire de contact <https://www.cnil.fr/fr/plaintes>.

[15] Le numéro de récépissé est transmis par l'architecte auteur du projet architectural lorsque celui-ci est soumis à la formalité de déclaration à l'ordre des architectes. Les six premiers caractères correspondent au numéro d'inscription à l'ordre des architectes.

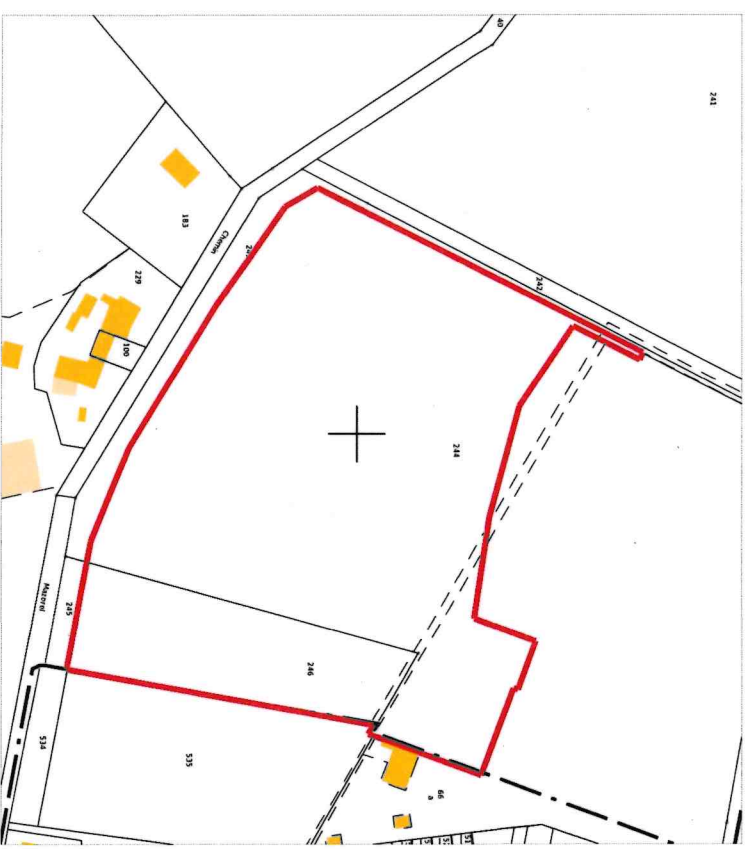
* <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043279929>

Département de la Drôme
Commune de Crest

Lotissement "Le Mazorel 4"

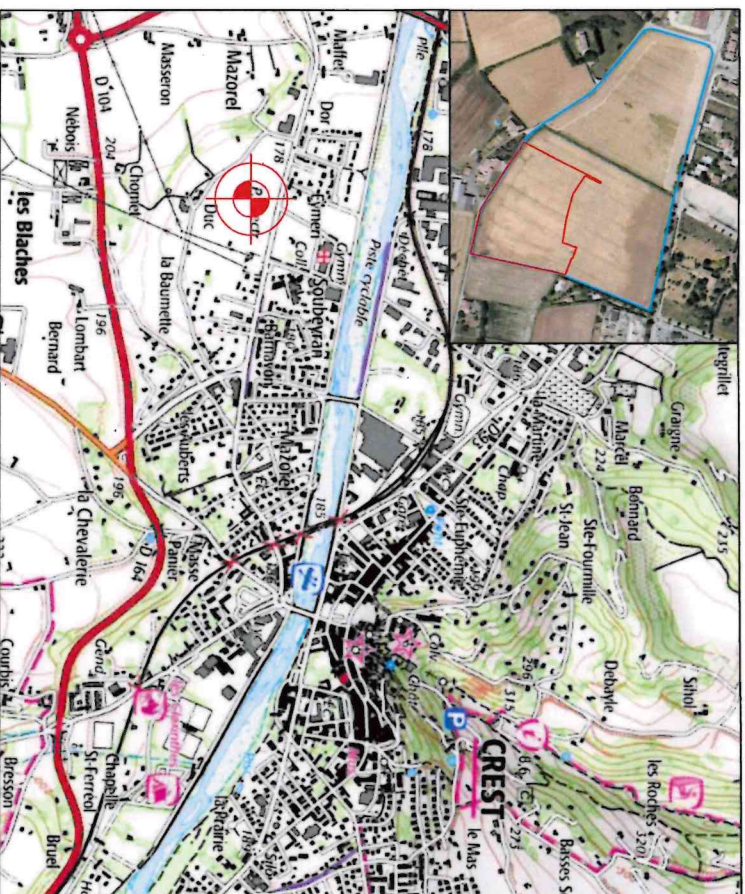
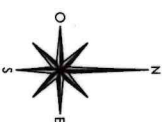
PA02610825C0006

Situation cadastrale



PA1 Plan de situation

Situation géographique



Périmètre du projet d'aménagement d'ensemble

Périmètre du lotissement "Le Mazorel 4"

Dossier : 23424



Gilles MAISONNAS • Sylvain NYSLAK
Manuel PLUSQUELLEC • Benoît DEROUX

GEOMETRES-EXPERTS
TOURNOIR-SUR-RHONE • ROUJAS-SUR-ISERE • BOURG-LES-VALENCES • SAINT-DONAT-SUR-HERBOISE • LAVAL-RE
04 75 08 02 53 • contact@dmn-ge.com

Département de la DROME
Commune de CREST

MAITRE D'OUVRAGE :



Consorts JOURDAN



PA02610825C0006

27 JAN. 2026

Lotissement « Le Mazorel 4 »

PA 2 NOTE DE PRESENTATION

CADASTRE

Section : ZO
Lieu-dit : Mazorel
Parcelle : 244 et 246

Référence dossier : 23424

Document réalisé par : SE

<u>Indice</u>	<u>Modifications</u>
1	29/09/2025 : Permis d'aménager



Gilles MAISONNAS • Sylvain NYIAK
Manuel PLUSQUELLEC • Benoît DEROUX

GÉOMÈTRES EXPERTS FONCIER • URBANISME • BUREAU D'ÉTUDES VRD • DIAGNOSTICS IMMOBILIERS • COPROPRIÉTÉ • DIVISIONS EN VOLUMES
TOURNON-SUR-RHÔNE • ROMANS-SUR-ISÈRE • BOURG-LÈS-VALENCE • TAIN L'HERMITAGE • SAINT-DONAT-SUR-L'HERBASSE • LAMASTRE

04 75 08 02 53 • contact@dmn-ge.com

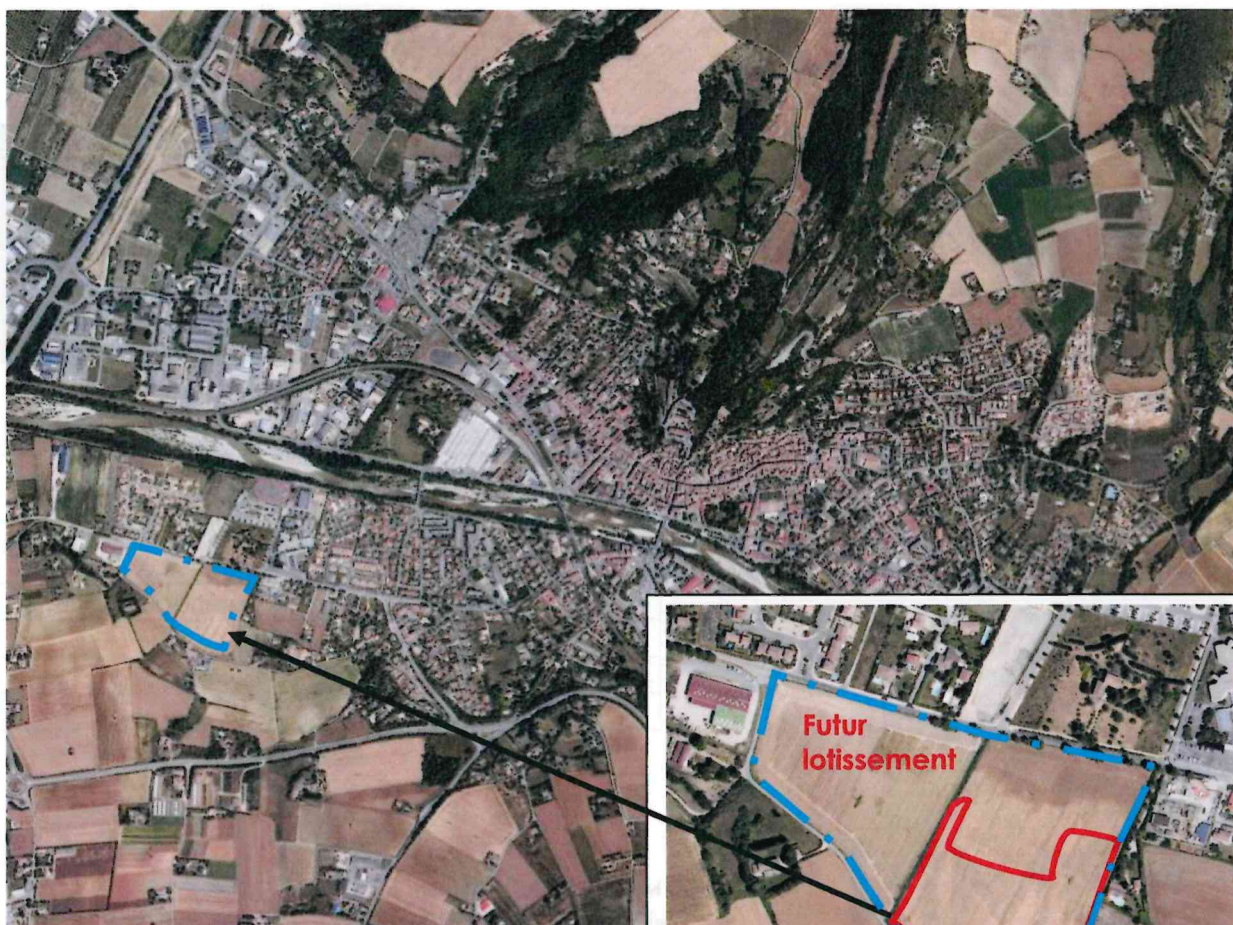
Note établie conformément à l'article R 441-3 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2007-18 – Article 8 du 5 janvier 2007

1. PREAMBULE

Les sociétés VALRIM AMENAGEMENT, HABITAT DAUPHINOIS et IMMOBILIERE VALRIM domiciliées 24 rue Balzac à VALENCE (26 000) ainsi que les conjoints JOURDAN (JOURDAN Annie, 321 Chemin des Combes – 26400 GIGORS ET LOZERON ; JOURDAN François chez MAGNON Hélène, 1265 Chemin de Vaunaveys – 26400 CREST), ont chargé la SELARL DMN Géomètres-Experts à ROMANS-SUR-ISERE d'établir un permis d'aménager pour un lotissement, sur la commune de CREST au lieu-dit « Mazorel ». L'assiette du projet, d'une superficie de quelques 24 652 m², s'implante en bordure de la plaine agricole localisée au Sud-Ouest de la ville de Crest, sur la parcelle ZO 244 et 246.

2. ETAT DES LIEUX – ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

2.1. Contexte géographique :



Vue aérienne du village de Crest

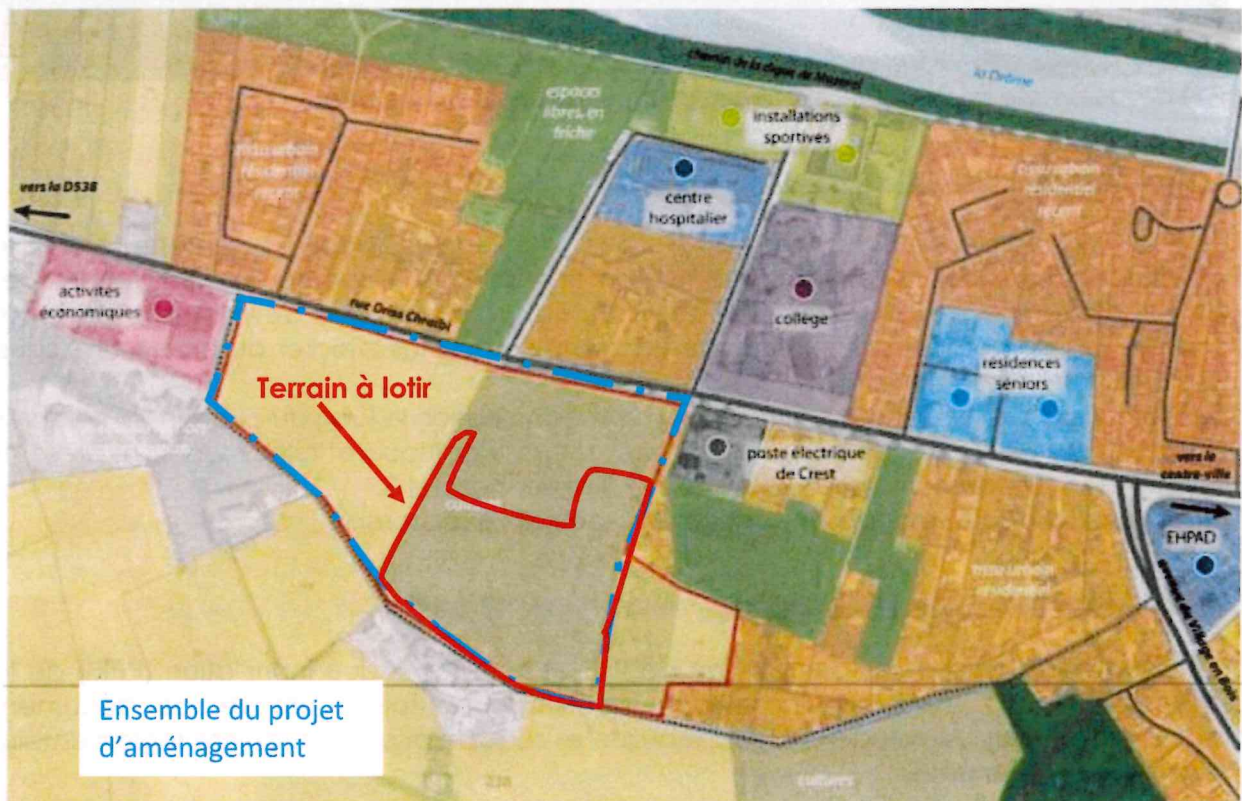
Vue aérienne du terrain à lotir

Le projet s'implante au sein du tissu urbain à la périphérie sud-ouest de la ville de Crest. L'accès est prévu par la rue Driss Chraïbi, voie structurante du quartier Mazorel qui permet de rejoindre la D538 à l'ouest de la ville, la place de la Liberté en direction du centre de Crest à l'est ainsi que la D104 au sud qui permet le contournement de Crest

Les terrains ont pour vocation actuelle la culture céréalière et ne comportent aucune construction.

Le relief est relativement plat sur ce secteur. Le site est légèrement incliné en pente douce de 0.7 % vers le nord-ouest. Le secteur possède néanmoins une pente globalement orientée en direction du lit de la Drôme qui s'écoule d'Est en Ouest en axe central de la commune.

Plusieurs équipements publics sont présents au Nord des terrains à aménager (centre hospitalier, résidence seniors, collège, installations sportives). Le reste du tissu urbain est principalement composé d'habitations en majorité de type pavillonnaire individuel. Des opérations récentes sous forme de lotissements composent un tissu urbain résidentiel assez dense au nord de la rue Driss Chraïbi. Du côté sud, le tissu urbain est plus lâche, composé d'habitat résidentiel peu organisé et de densité moindre. Des espaces libres, la plupart du temps en friche sous forme de dents creuses, complètent les interstices du tissu urbain. A l'extrémité Ouest, un petit secteur d'activités économiques clôture l'enveloppe urbaine de l'agglomération.



Occupation du sol sur le site et ses abords



Vue de la parcelle à lotir depuis le chemin de Mazorel vers le Nord-Ouest

2.2. Desserte par les réseaux :

Le poste électrique de Crest, situé au Nord-Est des terrains, reçoit et alimente le réseau électrique. Une ligne électrique basse tension qui alimente le secteur traverse le site. Ces infrastructures linéaires sont des servitudes d'utilité publique. Elles devront être prises en compte lors de l'aménagement du site en prévoyant de les intégrer au projet. Une ligne télécom traverse également les terrains.

Le secteur est desservi en eau potable par une canalisation le long du chemin de Mazorel. L'ensemble des réseaux d'eau potable, eaux usées, électrique et télécom seront présents le long des voies des lotissements Le Mazorel 2 et Le Mazorel 3.

Un poteau incendie sera présent dans le lotissement Le Mazorel 3.

2.3. Géologie – Risques naturels :

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risque Inondation (PPRI) de la Drôme en raison des aléas inondation identifiés. Une fois approuvé, ce document réglementaire vaut servitude d'utilité publique et se superpose de manière réglementaire aux règles d'urbanisme.

Les terrains ne sont pas directement concernés par un aléa inondation mais par un risque lié au ruissellement des eaux pluviales. Afin de prévoir la réalisation d'un projet sur ce site, le PLU prévoit un emplacement réservé pour la réalisation d'un fossé permettant de drainer les eaux du coteau en direction d'un exutoire à l'aval du site.

Une étude de gestion des eaux pluviales a été réalisée par la société A2E en date du 05/12/2023. Les aménageurs ont chargé celle-ci de réaliser le Dossier au titre de la Loi sur l'Eau.

2.4. Evaluation environnementale

Conformément à la décision (décision n°2024-ARA-KKP-4961) de l'Autorité chargée de l'examen au cas par cas (DREAL) en date du 07/06/2024, Une évaluation environnementale est réalisée par la société CAPSE, missionnée par les aménageurs en mars 2025, afin de mettre en lumière les impacts des aménagements prévus.

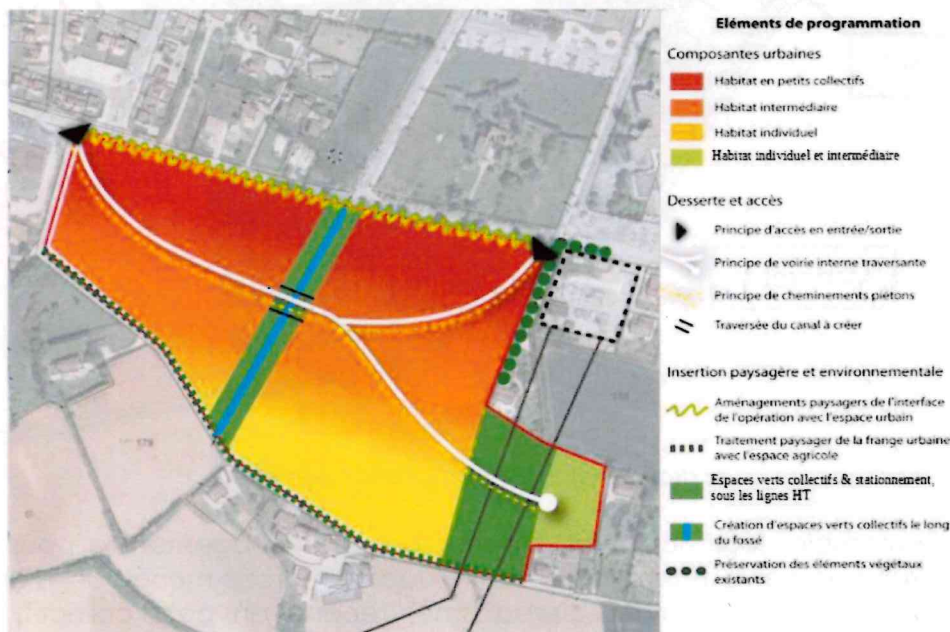
3. URBANISME – DOCUMENTS CADRE

3.1. Documents d'urbanisme

Le terrain à lotir se trouve en zone 1AUa du PLU en vigueur. Il est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 1 portant sur la création d'une offre de logements diversifiée). L'urbanisation des terrains est subordonnée à la réalisation de travaux sur la gestion des eaux de ruissellement et à un raccordement aux réseaux publics présents au droit de la zone (eau potable et assainissement collectif).

L'urbanisation des parcelles peut se réaliser soit en une seule opération d'aménagement d'ensemble, soit en plusieurs opérations d'ensemble qui devront respecter au moins deux phases afin d'accroître la population de manière progressive.

Une partie des logements à réaliser devra répondre aux objectifs de mixité sociale.



Extrait de l'OAP de la zone Mazorel

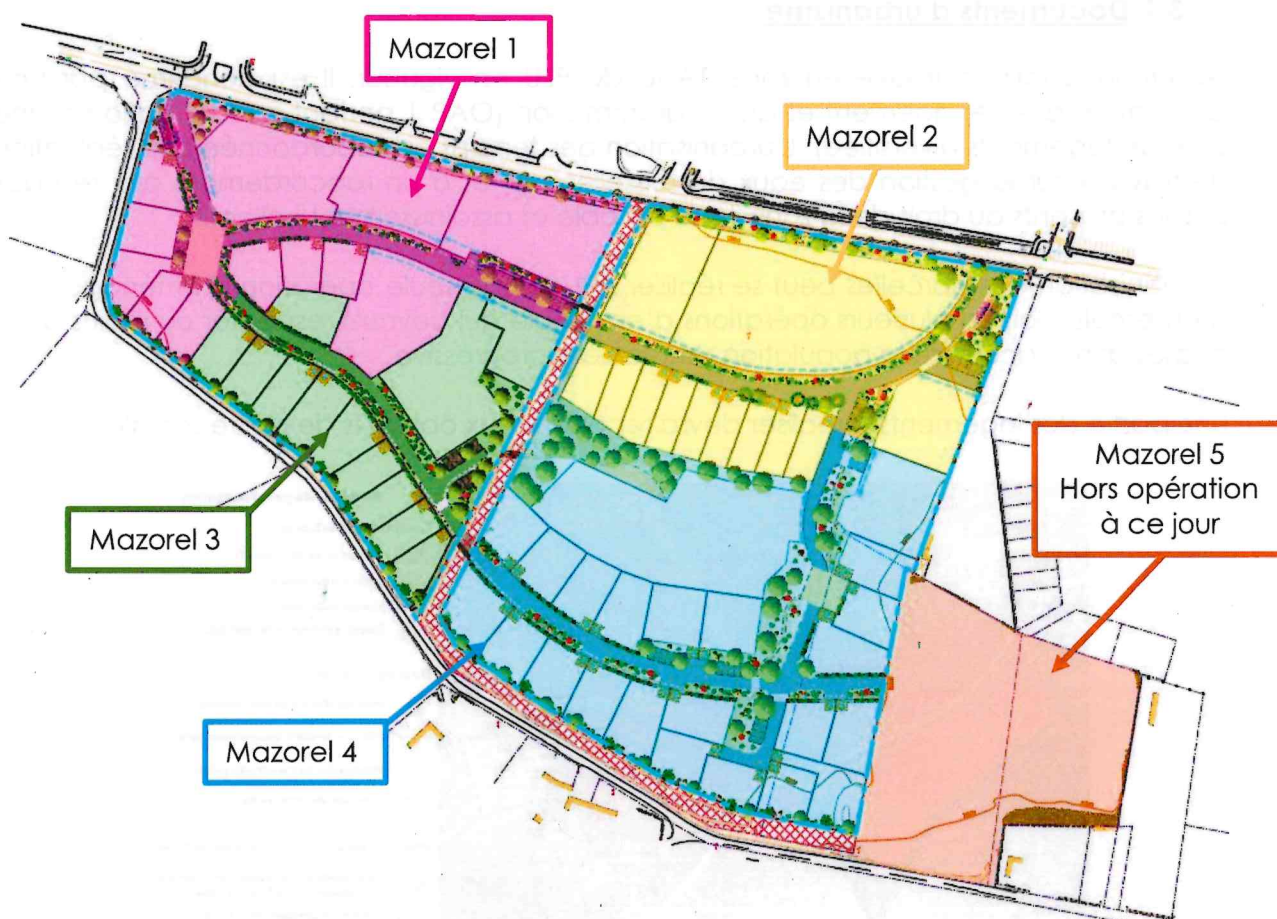
4. LE PROJET D'AMENAGEMENT

Conformément à l'OAP, le projet d'aménagement d'ensemble portant sur les parcelles ZO 241, 244 et 246 sera décomposée en 4 opérations de plus petite envergure tout en veillant au fonctionnement indépendant de chaque opération ou à leur interaction entre elles.

L'opération se situant au Sud-Est (nommé « Mazorel 5 » sur le plan de composition d'ensemble ci-dessous) ne fait pas l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme, à ce jour. Cependant, les opérations, objet du présent projet prennent en compte la viabilisation de celle-ci.

4.1. Le projet d'ensemble

Le présent projet porte sur la 4ème partie de l'opération d'ensemble. Le plan de composition général permet de visualiser la décomposition de l'aménagement global et de situer l'emprise de l'opération objet de la demande.



Extrait du plan de composition général

Le projet d'ensemble, regroupant les 4 opérations d'aménagement a pour objectif la création de 200 logements maximum (suivant étude de marché menée par les aménageurs après obtention des autorisations d'urbanisme) répartis en petit collectif, logements intermédiaires ou lots libres et donnant lieu à une densité maximale de 30 logements à l'hectare.

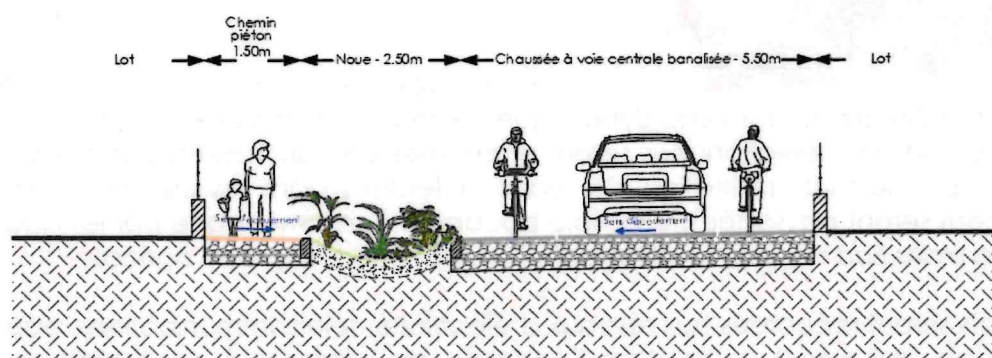
Les logements locatifs sociaux représenteront au minimum 40 logements soit environ 20%, réparti sur l'ensemble de l'opération.

Outre la création de logement, l'opération d'ensemble prévoit l'aménagement d'un IME (Institut Médico-Educatif) au sein de l'opération « Mazorel 2 » dont la capacité d'accueil équivaut à environ 40 logements, soit une densité totale de 32 logements à l'hectares.

Sur l'ensemble du projet d'aménagement, 52 places de stationnement seront prévues. Elles seront réparties en plusieurs poches de stationnement.

Les différents lots et îlots seront desservis par des voies internes dont le gabarit présentera une largeur minimale de 8,50 m et comprendra une chaussée à voie centrale banalisée à double sens de circulation, une noue paysagère assurant la gestion des eaux pluviales, ainsi qu'un cheminement piéton protégé de la bande de roulement (voir coupe type de l'emprise de voirie ci-dessous).

Coupe type emprise voirie 1
Sans échelle

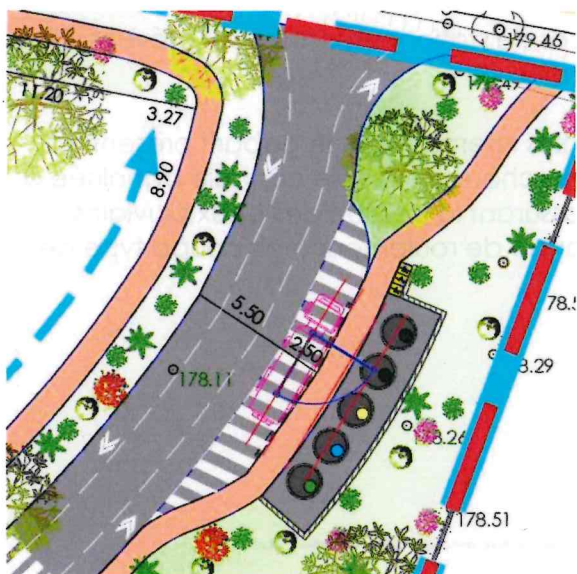


Trois placettes de retournement prendront place sur l'ensemble du projet. Les points d'entrées de l'opération, vitrine de celle-ci feront l'objet d'un aménagement particulier et d'un traitement paysager soigné. Dans la continuité des aménagements réalisés sur la Rue Driss Chraïbi (aménagement de voie douce le long de la rue), les accès créés sur celle-ci créeront des continuités piétonnes intégrant l'opération au quartier.

Les points d'entrées de l'opération, vitrine de celle-ci feront l'objet d'un aménagement particulier et d'un traitement paysager soigné. Dans la continuité des aménagements réalisés sur la Rue Driss Chraïbi (aménagement de voie douce le long de la rue), les accès créés sur celle-ci créeront des continuités piétonnes intégrant l'opération au quartier.

Sur chaque point d'accès sera créée une zone de propreté qui répondra aux prescriptions de la communauté de communes Cœur de Drôme à savoir la mise en place de 2 conteneurs pour la collecte des ordures ménagères et 3 conteneurs pour le tri sélectif, conformément aux prescriptions de la communauté de communes Cœur de Drôme. Pour permettre le stationnement des véhicules de collecte et des usagers tout en laissant la voie de circulation libre, l'aménageur prévoit de créer une surlargeur de 2,50m le long de cette zone. Un traitement paysager et des murs de clôtures (type mur maçonné ou gabion)

viendront compléter l'aménagement de cette zone afin de limiter les nuisances visuelles en entrée d'opération.



Aménagement de la zone de propreté – extrait du plan de composition

Les espaces verts feront l'objet d'un traitement particulier et s'inscriront dans une dynamique de préservation des écosystèmes présents sur le site. Les essences sélectionnées seront économes en eau, robustes et d'essence local. Les noues permettant l'infiltration des eaux collectées dans les espaces communs par ruissellement seront paysagées. Une haie bocagère sera aménagée par les acquéreurs le long de la limite Sud des lots au niveau de l'interface avec la zone agricole.

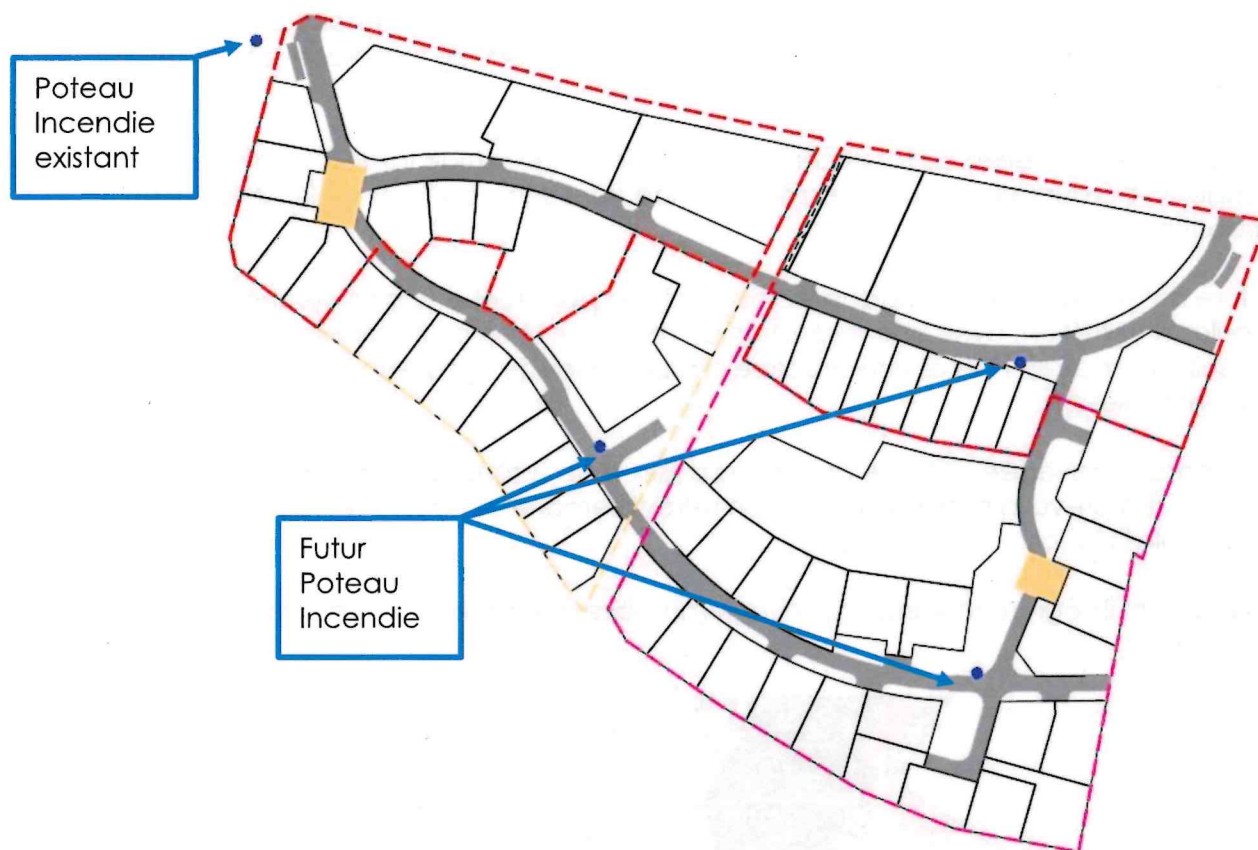
Tous les lots seront raccordés aux réseaux d'électricité, télécommunications, eaux usées et eau potable qui seront créés dans l'enceinte du lotissement, raccordés aux réseaux existants en périphérie. Les eaux pluviales seront traitées par infiltration dans les noues paysagères.

Défense incendie :

La défense incendie du projet sera assurée par la mise en place de trois poteaux incendie, en complément de celui existant au nord-est de l'opération.

L'ensemble des poteaux incendie permet de couvrir l'ensemble des quatre projets.

Chaque lot est situé à moins de 200 m, par un accès carrossable, d'un poteau incendie.



Plan de la défense incendie du projet

4.2. Le Mazorel 4

Le projet s'implante au sein du tissu urbain à la périphérie sud-ouest de la ville de Crest. La voie interne du lotissement Le Mazorel 4 maillera avec celles des lotissements contigus (Le Mazorel 2 et Le Mazorel 3). Elle desservira également les parcelles voisines, cadastrée AP numéro 64.

Le projet d'aménagement prévoit la création de 44 logements dont 6 de type logement locatif social, répartis comme suit :

- 24 logements intermédiaires ou en petit collectif (îlots 10 et 11 du plan de composition)
- 20 lots libres qui recevront des maisons individuelles (lots 28 à 47 sur le plan de composition).

La typologie et le nombre de logement pourra varier suivant les études de marché menée par les aménageurs sans toutefois dépasser le volume maximum indiqué ci-dessus.

Les lots auront une surface de 470m² à 680m² et les îlots de 1 340m² à 4 500m² environ.

Le projet prévoit la création de 3 poches de stationnement située au niveau des lots 43, 44 et 33 comprenant au total 15 places de stationnement.

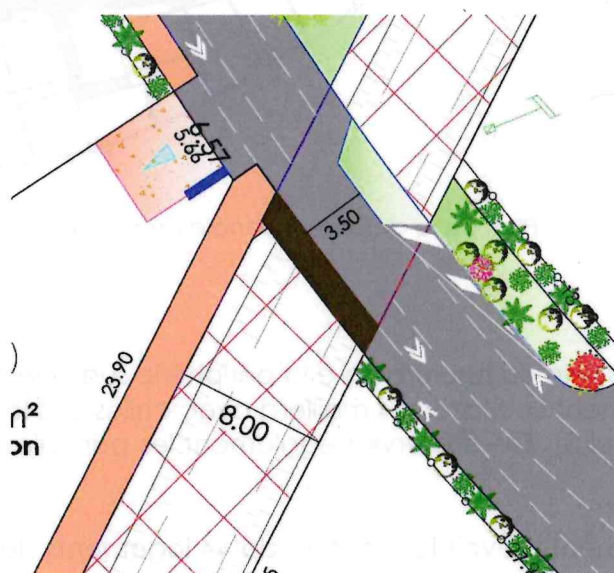
Pour être conforme avec le règlement de la zone, le projet d'aménagement comprendra 3 433m² d'espace vert planté situé en espace commun soit 14% de la surface totale de l'opération.

Afin de permettre l'entretien du fossé central, une bande de 3 m de largeur sera réservée à cet usage en bordure de celui-ci. Les zones concernées sont repérées sur le PA4a – Plan de composition général.

La structure de ces espaces sera adaptée au passage ponctuel d'engins de chantier et de véhicules d'entretien, avec une réalisation en mélange terre-pierre lorsqu'ils seront situés au sein d'espaces verts et une structure renforcée lorsqu'ils correspondront à des cheminements piétons.

Pour permettre la traversée du fossé central sans risque de surcharge ponctuelle au droit de celui-ci, il sera prévu la mise en place d'un rétrécissement afin de limiter le passage à un seul véhicule à la fois.

L'aménagement intégrera la signalisation réglementaire adaptée à ce type de rétrécissement.



Extrait du plan de composition

Aux abords du fossé central, qui se prolonge du nord jusqu'au sud-est, il est fortement recommandé de planter uniquement des arbustes, pour des raisons d'ensoleillement.

Au sud-est de l'opération, en bordure des lots 36 et 38, une zone sera conservée afin de préserver la faune et la flore environnantes, conformément à l'étude environnementale du CAPSE.



Extrait du plan de composition

5. Compatibilité avec l'OAP

5.1. OAP : Secteur Mazorel

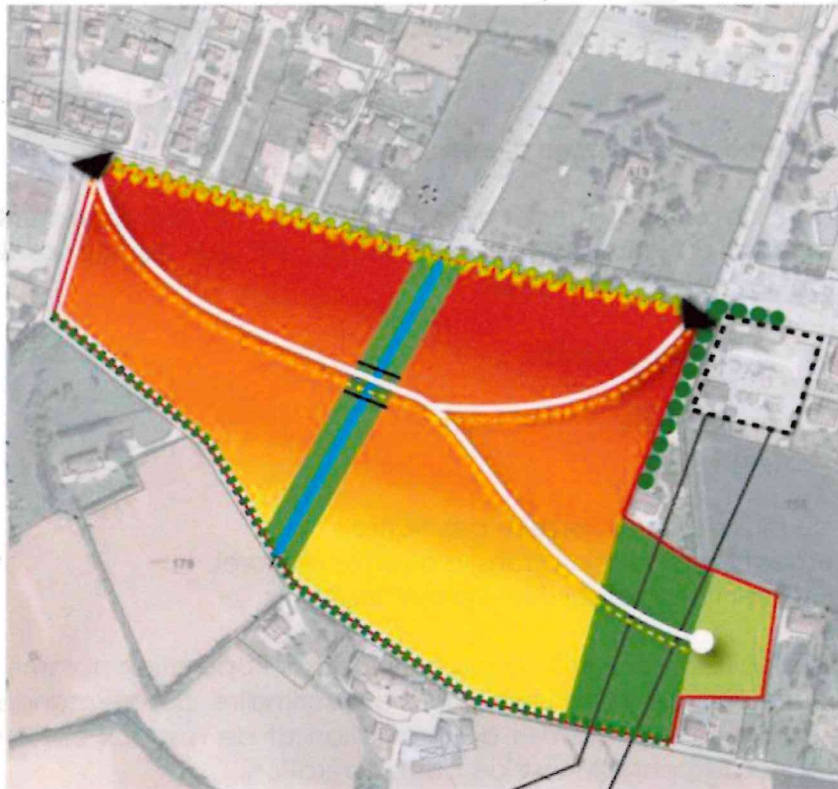


Schéma de l'OAP

Eléments de programmation

Composantes urbaines

- Habitat en petits collectifs
- Habitat intermédiaire
- Habitat individuel
- Habitat individuel et intermédiaire

Desserte et accès

- ▶ Principe d'accès en entrée/sortie
- ▶ Principe de voirie interne traversante
- ▶ Principe de cheminements piétons
- = Traversée du canal à créer

Insertion paysagère et environnementale

- ~ Aménagements paysagers de l'interface de l'opération avec l'espace urbain
- Traitement paysager de la frange urbaine avec l'espace agricole
- Espaces verts collectifs & stationnement, sous les lignes HT
- Création d'espaces verts collectifs le long du fossé
- Préservation des éléments végétaux existants

Le secteur de Mazorel est présenté comme secteur à vocation d'habitat, mixant les typologies de logement et pouvant intégrer des commerces et services. La densité moyenne de logement attendue sur l'opération est de **25 logements par hectares**.

Le projet d'aménagement devra préserver le fossé central ayant un fonctionnement hydraulique et écologique et limiter l'imperméabilisation des sols.

5.2. Le projet d'ensemble

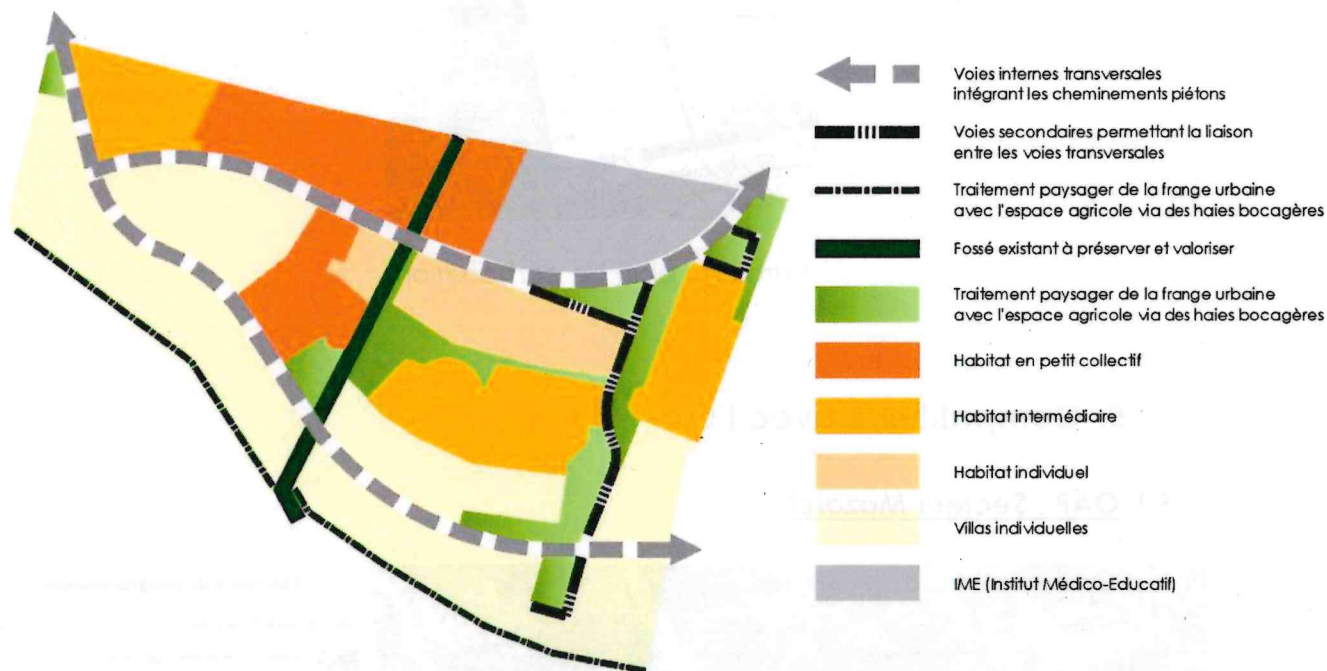


Schéma de l'opération d'ensemble

Sur le tènement d'une surface de **6.65ha**, il est prévu la création de **200 logements** maximum (hors équivalent habitant de l'Institut Médico-Educatif), soit une densité de **30 logements/hectares**, respectant les objectifs de l'OAP.

Les logements seront répartis de la façon suivante :

- 47 lots individuels, soit 24%
- 112 logements en accession, soit 56%
- **40 logements sociaux**, soit **20%**

Le phasage en 4 opérations de plus petite envergure permettra :

- d'accroître progressivement la population dans le quartier Mazorel,
- aux pouvoirs publics de gérer l'impact sur l'environnement.

L'aménagement de l'ensemble de la zone a été conçu en intégrant l'opération nommée « Mazorel 5 », situé dans le périmètre de l'OAP mais hors du périmètre des demandes d'urbanisme de ce jour. Les connexions en termes de circulation et de réseaux ont été anticipées et permettront le raccordement ultérieur de cette opération.

Dressée à Tournon

Le 29 Septembre 2025
Par Sylvain NYIAK
SELARL DMN Géomètres-Experts



PA4b

PLAN DE COMPOSITION

Lotissement "Le Mazorel 4"

MAIRIES D'OUVRAGES
 Consorts JOURDAN
 VALRIM
 IMMOBILISÉ VALRIM

VALRIM
IMMOBILIÈRE
VALRIM
LIABITAT
Dauphinois

CADASTRE

Lieu-dit : "Mozoruf"

Parcelles : n° 244 et 246

Superficie projet : 24 652m²

Echelle 1/

Système de coaction et équilibre

kontaktu ou systéme TSDA par mail
Système de coordonnées différentiel
Rattaché au système TSDA, son maître

Kontakt au système T2RIA par mail

٢



U

TO FIND OUT MORE • www.pearsoned.com

© 2004 • The Authors
0270-6474/04/2411-3100-10\$15.00/0

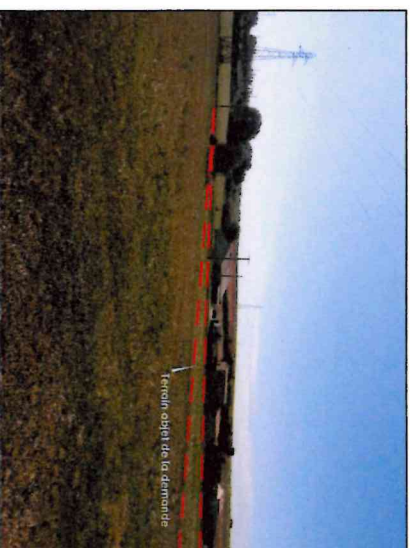
1000

Département de la DROME
Commune de CREST

Lotissement
"Le Mazorel 4"

PA 6
Document Photographique

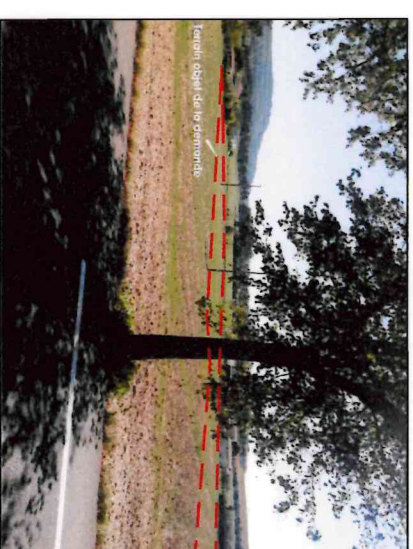
PA02610825C0006



Vue 2

Vue 3

Vue 1



Vue 4



Vue 5



GÉOMÈTRES-EXPERTS

Gilles MAISONNAS • Sylvain NYSIK
Manuel PLUSQUELLEC • Benoît DEROUX

Manuel PLUSQUELLEC • Benoît DEROUX

04 75 08 02 53 • contact@dmn-ge.com

04 75 08 02 53 • contact@dmn-ge.com

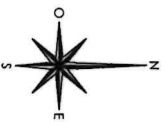
Sans échelle

Dossier : 23424

Département de la DROME
Commune de CREST

Lotissement
"Le Mazorel 4"

PA 7
Document Photographique



PA02610825C0006

3

Périmètre du projet d'aménagement d'ensemble

Périmètre du lotissement "Le Mazorel 4"



GÉOMÈTRES-EXPERTS

Gilles MAISONNAS • Sylvain NYSIK
Manuel PLUSQUELLEC • Benoît DEROUX

TOURNAI-SUR-RIJN • ROMANS SUR-ÏSÈRE • BOURG-LES-VALENCES • SAINT-DONAT-SUR-L'HERBASSE • LAMASTRE

04 75 08 02 53 • contact@dmn-ge.com

Département de la DROME
Commune de CREST

MAITRE D'OUVRAGE :



PA02610825C0006

16 MARS 2026

**Lotissement
« Le Mazorel 4 »**

**PA 8
PROGRAMME DES TRAVAUX**

CADASTRE

Section : ZO
Lieu-dit : Mazorel
Parcelle : 244 et 246

Document réalisé par : SE

<u>Indice</u>	<u>Modifications</u>
1	26/09/2025 : Permis d'Aménager



Gilles MAISONNAS • Sylvain NYSIAK
Manuel PLUSQUELLEC • Benoît DEROUX

GÉOMÈTRES EXPERTS FONCIER - URBANISME - BUREAU D'ÉTUDES VRD - DIAGNOSTICS IMMOBILIERS - COPROPRIÉTÉ - DIVISIONS EN VOLUMES
TOURNON-SUR-RHÔNE • ROMANS-SUR-ISÈRE • BOURG-LÈS-VALENCE • TAIN L'HERMITAGE • SAINT-DONAT-SUR-L'HERBASSE • LAMASTRE

04 75 08 02 53 • contact@dmn-ge.com

Nota : Le présent programme des travaux précise la nature et l'ampleur des travaux de viabilité communs à la création d'un lotissement sur la commune de CREST

Pour aboutir au raccordement de chaque lot créé aux réseaux publics existants dans le respect des normes techniques en vigueur.

Il ne constitue cependant qu'un canevas d'intention, et les plans des travaux annexés au présent programme ne sont que les schémas de principe des réseaux, n'ayant aucune valeur exécutoire.

Une étude VRD détaillée devra nécessairement être menée à la suite de l'obtention du permis d'aménager, pour conduire à l'exécution des réseaux et ouvrages, dans l'esprit du présent programme. Cette étude sera réalisée en liaison avec les services techniques et les représentants des services concessionnaires.

Le phasage en 4 opérations de plus petite envergure permettra :

- d'accroître progressivement la population dans le quartier Mazorel,
- aux pouvoirs publics de gérer l'impact sur l'environnement.

1. VOIRIE

La desserte interne du lotissement s'effectuera par la voie à double sens de circulation existante du lotissement Le Mazorel 2, elle-même reliée à la rue Driss Chraïbi. L'accès au lotissement est également possible par la voie du Mazorel 1 et 3.

1.1. Dimensions :

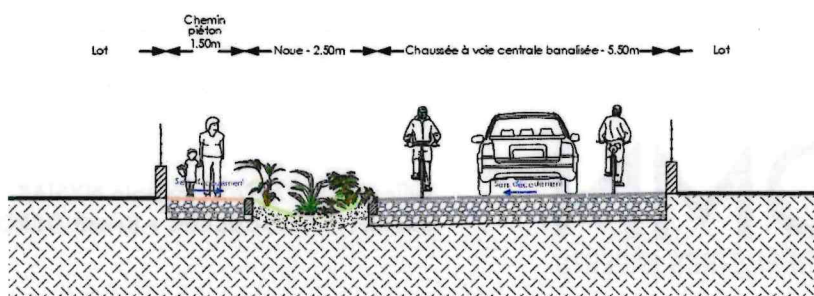
La voie interne (comprenant la voie de circulation, une noue paysagère et le cheminement piéton) aura une emprise de 8.50 m au minimum.

1.2. Constitution :

La voie du lotissement fera 5.00m de largeur, minimum et sera traitée au minimum de la façon suivante :

- décapage de la terre végétale, selon épaisseur existante
- confection de la forme par apport de matériaux Tout-Venant de carrière 0/80, sur une épaisseur minimum de 0.35m.
- mise en place d'une couche de réglage en matériaux semi concassés 0/30.
- revêtement de la chaussée en enrobé à chaud à raison de 120 kg/m².

Coupe type emprise voirie 1
Sans échelle



Le chemin piéton longeant la voie interne sera réalisé en matériau stabilisé et aura une largeur de 1.50m. Il sera séparé de la voie interne par une noue paysagère de largeur 2.50 m ayant pour fonction de gérer les eaux pluviales de la voirie.

L'accès entre le Mazorel 3 et 4 s'effectuera par une voie de circulation traversant le fossé pour le passage des véhicules et d'une passerelle bois permettant la continuité de la voie piétonne.

Cette passerelle fera l'objet d'un traitement particulier visant à l'intégrer dans son environnement.



Proposition d'aménagement d'une passerelle bois pour assurer la continuité de la voie piétonne

2. ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux Usées :

Un réseau d'assainissement sera créé dans l'enceinte du lotissement et raccordé au réseau existant sur la rue Driss Chraïbi, dans le lotissement Le Mazorel 3 et Le Mazorel 2. Il répondra aux prescriptions du concessionnaire du réseau : SUEZ Eau France.

Le réseau interne sera constitué d'une canalisation en PVC.

Chaque lot constructible sera raccordé sur le réseau interne au lotissement par l'intermédiaire d'un tabouret de branchement avec tampon en fonte ductile et d'une canalisation en PVC.

2.2. Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront gérées conformément aux prescriptions du dossier loi sur l'eau réalisé pour l'opération.

Elles seront gérées par infiltration grâce à la mise en place de noues le long des voies de circulation et d'ouvrage d'infiltration si besoin.

Chaque lot devra gérer ses eaux de pluie.

3. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Un réseau d'eau potable sera créé dans le lotissement et raccordé au réseau existant à proximité.

Chaque lot privatif fera l'objet d'un branchement particulier :

- prise en charge sur canalisation, sous bouche à clé
- canalisation individuelle PEHD 25 minimum
- regard abri compteur normalisé.

L'ensemble de ce réseau suivra les prescriptions de SUEZ Eau France.

4. SECURITE INCENDIE

Au total, trois poteaux incendie seront mis en place sur l'ensemble de l'opération permettant d'assurer la défense incendie et de compléter l'offre présente dans le quartier.

Un poteau incendie normalisé sera mis en place dans l'opération « Le Mazorel 4 ».

5. RESEAU BASSE TENSION

L'alimentation électrique du projet sera réalisée à partir du point de livraison indiqué par les services d'ENEDIS.

Le réseau interne sera réalisé en souterrain selon les normes techniques en vigueur et à partir de la procédure habituelle d'ENEDIS.

Chaque lot constructible recevra en limite de propriété un coffret abri-compteur normalisé accessible de l'extérieur. L'emplacement sera fixé lors de l'étude détaillée.

6. ECLAIRAGE PUBLIC

Le lotissement sera équipé d'un réseau d'éclairage public et de plusieurs candélabres qui seront conformes aux prescriptions du gestionnaire du réseau. La position des candélabres sera validée par une étude d'éclairement.

7. RESEAU TELEPHONIQUE

Un réseau interne sera réalisé par la pose de fourreaux réglementaires entre des chambres de tirages ou à partir du point de livraison indiquée par les services d'ORANGE.

Chaque lot constructible sera desservi par une réservation particulière provenant soit d'une chambre de tirage ou d'un bornier situé à proximité de sa limite, soit par un tabouret situé à l'intérieur du lot.

L'acquéreur aura obligation de s'y raccorder dans le respect des règles de l'art et après avoir pris contact avec le service d'ORANGE.

Ce réseau interne, ainsi que les conditions de raccordement au réseau public existant seront soumis au service concessionnaire.

8. ESPACES VERTS - PLANTATIONS

Les espaces verts communs seront engazonnés et plantés d'arbres et d'arbustes. Le long des voies, des noues paysagères d'une largeur de 2.50 m seront aménagées. Celles-ci permettront l'infiltration des eaux de pluie provenant des surfaces perméables de la voie de circulation.

Sur les lots individuels, l'aménageur s'engage à réaliser une bande plantée d'une largeur de 1m, privative à chaque lot, qui prendra place le long de voie interne de l'opération. Le plan de composition permet de repérer sans ambiguïté ces haies.

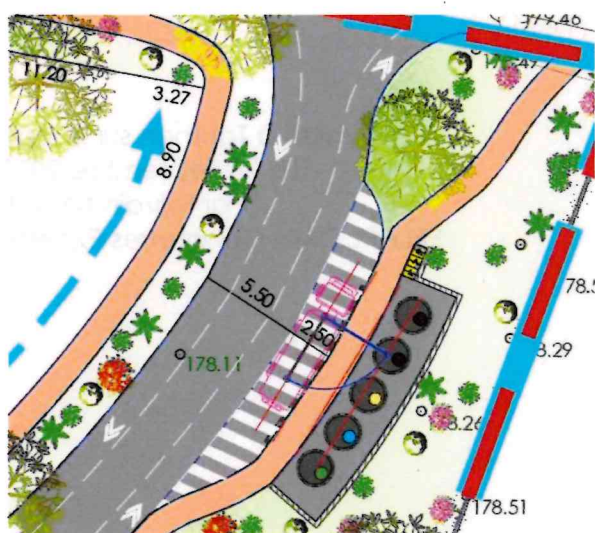
Le choix des essences des arbres et végétaux se fera en concertation avec les services de la mairie. L'aménageur, dans une démarche écologique et de préservation des ressources en eau choisira des essences locales, robustes, rustiques et économes en eau.

Aux abords du fossé central, qui se prolonge du nord jusqu'au sud-est, il est fortement recommandé de planter uniquement des arbustes, pour des raisons d'ensoleillement.

9. COLLECTE DES DECHETS

Deux zones de collecte des ordures ménagères seront réalisées à chacune des deux l'entrée de l'opération d'ensemble conformément aux prescriptions de la communauté de communes Cœur de Drôme. L'implantation des conteneurs devra également respecter ces prescriptions. Sont prévus pour chaque zone de collecte :

- 2 colonnes de 6m³ avec tambour et préhension Kingshofer type SULO ICEBERG MAX 4 sont prévues pour les ordures ménagères,
- 2 colonnes de 6m³ pour le tri avec trappe de vidage et préhension Kingshofer type SULO ICEBERG MAX 4 pour le tri,
- 1 colonnes de 5m³ pour le verre avec trou et préhension simple crochet type SULO ICEBERG MAX 4.



Aménagement de la zone de collecte des déchets

10. BOITES AUX LETTRES

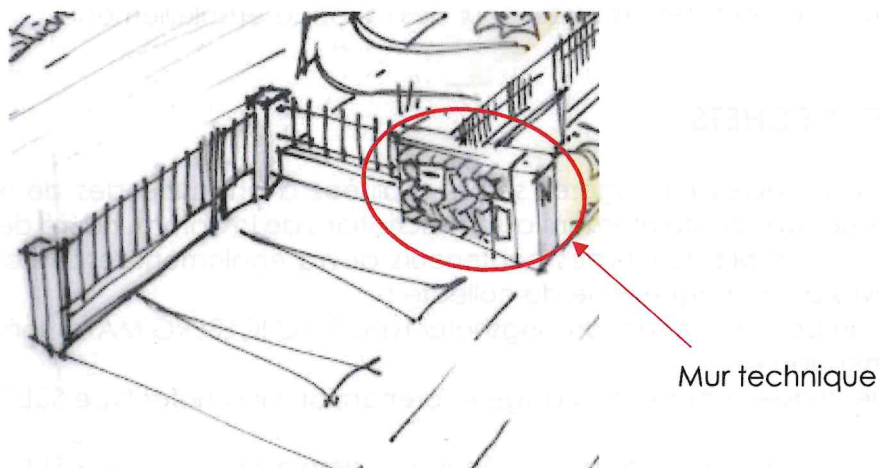
La disposition des boîtes aux lettres pourra faire l'objet d'un traitement particulier à savoir une répartition en bloc au niveau des points d'accès de l'opération (mur d'enceinte des zones de propriété) ou une répartition individuelle, par lot. L'aménageur laisse ainsi la possibilité d'intégrer chaque boîte aux lettres dans des murs techniques situés au niveau de chaque entrée de lot.

La disposition définitive sera définie après concertation des services postaux.

11. OUVRAGES

Le long des entrées et sur une largeur de 2.50 m sera créé un mur technique en galet ou imitation galet qui pourra intégrer la logette électrique, la boîte aux lettres et le numéro postal de chaque lot. Le plan de composition du lotissement Le Mazorel 4 permet d'apprécier l'implantation de ces murs techniques.

Le schéma ci-dessous permet de visualiser l'ambiance que l'aménageur souhaite créer sur chaque entrée.



Dressé à Tournon sur Rhône
Le 26 Septembre 2025
Par Sylvain NYIAK
SELARL DMN Géomètres-Experts,

Département de la DROME
Commune de CREST

MAITRE D'OUVRAGE :



Consorts JOURDAN



PA02610825C0006

16 MARS 2026

**Lotissement
« Le Mazorel 4 »**

**PA 10
REGLEMENT**

CADASTRE

Modifications

Section : ZO
Lieu-dit : Mazorel
Parcelle : 244 et 246

Document réalisé par : SE

<u>Indice</u>	<u>Modifications</u>
1	29/09/2025 : Permis d'Aménager
2	23/01/2026 : Pièces Complémentaires

Traversier
- ARCHITECTES -

ATELIER FREDERIC CHABUT



Gilles MAISONNAS • Sylvain NYSIAK
Manuel PLUSQUELLEC • Benoît DEROUX

GÉOMÈTRES-EXPERTS FONCIER - URBANISME - BUREAU D'ÉTUDES VRD - DIAGNOSTICS IMMOBILIERS - COPROPRIÉTÉ - DIVISIONS EN VOLUMES
TOURNON-SUR-RHÔNE • ROMANS-SUR-ISÈRE • BOURG-LÈS-VALENCE • TAIN L'HERMITAGE • SAINT-DONAT-SUR-L'HERBASSE • LAMASTRE

04 75 08 02 53 • contact@dmn-ge.com

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT

1.01 - Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général qui s'imposeront dans le lotissement :

" Le Mazorel 4 "

tel que son périmètre en sera défini par le permis d'aménager et ses documents graphiques approuvés.

1.01 - Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du dit lotissement. Il vient compléter les règles d'urbanisme applicables en zone 1AUa du P.L.U de la commune.

1.02 - La signature des actes d'acquisition des lots du lotissement, entraîne obligatoirement l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot. D'autre part le règlement doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

1.03 - Les dispositions du présent règlement, surrogatoires à celles du PLU en zone 1AUa, ne deviendront définitives qu'après leur approbation par l'autorité administrative. Conformément à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, elles ne seront applicables que pendant une durée de 10 ans à compter de la date d'obtention du permis d'aménager. Passé ce délai, ce règlement cesse de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

ARTICLE 2 : REGLES GENERALES

2.01 - Le présent règlement a pour but de préciser les caractéristiques extérieures et l'implantation des constructions qui seront édifiées sur le lotissement afin de donner à l'ensemble un aspect agréable et garantir ainsi l'agrément de ses habitants. Il doit permettre d'éviter les abus qui pourraient être commis de la part d'un ou plusieurs co-lotis, vis-à-vis des autres, et d'assurer à l'intérieur du lotissement une « vie » la meilleure possible dans le respect de celle des voisins.

2.02 - De manière générale, il conviendra de se référer au règlement de l'opération, au Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères et au règlement (toutes parties) du PLU. Le présent règlement reprend tous les articles du PLU et les complète au besoin dans le cadre de l'opération « Le Mazorel 4 ».

RTICLE 3 : AUTORISATION D'URBANISME

3.01 - Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions quelles qu'en soient la nature, l'importance ou la destination, sont soumises à l'obligation d'une autorisation d'urbanisme.

Il est précisé ici que, dans la demande de son permis de construire, l'acquéreur du lot doit obligatoirement faire figurer sur **un plan détaillé** :

- le **type de clôture** (hauteur, composition, finition) le long des voies et parties communes du lotissement, des emprises publiques communales et des limites entre chaque lot,
- tout **mur de soutènement** envisagé sur son lot en limite de voirie, d'emprise commune ou en limite séparative (hauteur, matériaux, détails du plan) ainsi que tout élément de clôture en surélévation dudit soutènement le cas échéant.

Il est ici rappelé que toute clôture et/ou soutènement annoncé dans le cadre d'une demande de Permis de Construire devra être réalisé dans les délais légaux en la matière et l'achèvement de ces réalisations constituera un prérequis indispensable pour la délivrance de l'attestation de conformité de la construction.

3.02 - Le permis de construire ne peut être accordé que pour des constructions répondant aux prescriptions de l'arrêté autorisant le lotissement, aux prescriptions du P.L.U. de la commune et aux dispositions inscrites au dossier de lotissement tel qu'il a été approuvé, afin de sauvegarder l'harmonie et de préserver l'esthétique d'ensemble des différentes constructions.

3.03 – Le terrain objet de l'opération d'aménagement est inscrit en zone d'exposition faible au retrait-gonflement des argiles. L'étude géotechnique de type « G2 » n'est donc pas à fournir par le lotisseur, ni imposée aux constructeurs.

Une étude de gestion des eaux pluviales (n°23-A113) a été réalisée par la SARL Assainissement Eau Environnement le 05/12/2023.

3.04 – Evaluation environnementale

Conformément à la décision de l'autorité environnementale en charge des études au cas par cas, une évaluation environnementale est en cours de réalisation au jour du dépôt de la demande d'autorisation de lotir. Les aménageurs ont chargé la société CAPSE de réaliser celle-ci.

ARTICLE 4 : ABLOTISSEMENT

4.01 - L'acquéreur(s) ou le(s) propriétaire(s) de plusieurs lots jointifs peut (peuvent) construire à cheval sur la ou les limites séparatives intérieures à la parcelle qu'il(s) a(ont) créés(s).

ARTICLE 5 : TENUE GENERALE

5.01 - La constructibilité de chaque lot est limitée à une habitation unifamiliale et aux annexes liées à l'habitation ou à une activité libérale.

TITRE II. MODE D'APPLICATION ET UTILISATION DU SOL

La zone 1AUa correspond à une zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. La zone est située au sud-ouest de l'agglomération dans le quartier de Mazorel afin de développer une offre d'habitat diversifiée.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUa 2.

Article 1AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone :

- Les opérations d'ensemble à vocation mixte : constructions destinées à habitat, au commerce et au bureau dont l'activité est compatible avec l'habitat, ainsi que les équipements d'intérêt collectif), sous réserve :

- de la réalisation de travaux pour la gestion du risque de ruissellement,
- de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble respectant le découpage en phase inscrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- d'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone,
- de l'affectation d'un minimum de 20% des futurs programmes de logements (en nombre de logements ou en surface de plancher) à des logements locatifs sociaux.

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone ;

- Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa 3 - Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos,

piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées.

Toute opération doit prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La position, forme et dimensions des entrées des lots individuels sont données à titre indicatif et seront fixés dans chaque permis de construire. Les trapèzes d'entrée des lots doivent permettre le stationnement de 2 véhicules individuels. Un seul accès par lot sera autorisé. Toutefois, les modifications de la position, forme et dimensions de l'entrée doivent être soumis à autorisation de l'aménageur, préalablement au dépôt du permis de construire. Dans le cas où une modification de l'entrée d'un lot serait autorisée par celui-ci, une attestation de sa part devra être jointe au permis de construire. Si cette modification intervient après la réalisation des travaux de 1^{ère} viabilité, l'acquéreur s'engage à prendre en charge les frais liés aux déplacements de ces branchements

équipements et des travaux d'aménagement engendrés (modification des noues, reprise de l'entrée existante, ...).

La position de l'entrée des ilots pourra être déplacée le long de la limite indiquée au plan de composition PA4b. La position de l'entrée sera fixée lors du dépôt du permis de construire de chaque ilot.

3. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 6,5 m (chaussée : 5 mètres au minimum).

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie).

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

Toute opération d'ensemble doit permettre une circulation sécurisée des piétons et des deux roues. Elle devra assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

La voirie du lotissement est conçue pour assurer la desserte de chacun des lots. Elle sera à double sens sur l'ensemble de l'opération. L'accès à l'opération se fera par les opérations Le Mazorel 2 et Le Mazorel 3.

Article 1AUa 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur (voir annexe du règlement concernant la réglementation DECI).

2. Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes

constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux usées » du PLU.

b. Eaux résiduelles industrielles et artisanales

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...), peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux usées » du PLU.

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), conforme aux préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales et réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux pluviales » du PLU.

Chaque lot et ilot devra gérer ses eaux de toitures et de ruissèlement selon les prescriptions du Dossier Loi sur l'Eau, établi par la société A2E et dont une copie sera remis à chaque acquéreur lors de la signature du compromis de vente. Le système de gestion des eaux pluviales devra être détaillé et justifié lors du dépôt du permis de construire.

3. Electricité, téléphone, réseaux câblés

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

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (électricité-gaz), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

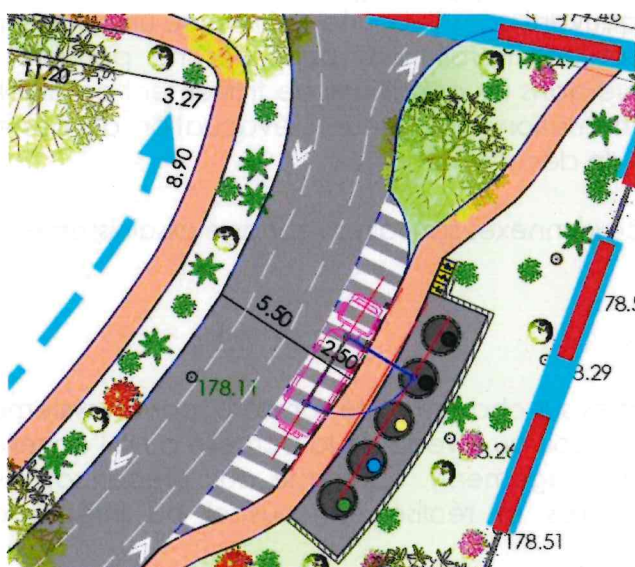
4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville par apport volontaire dans les points de collecte prévus à cet effet.

Deux zones de collecte des déchets seront aménagées aux entrées Nord de l'opération Le Mazorel 1 et Le Mazorel 2 par l'aménageur. Elles pourront comprendre :

- 2 colonnes pour les ordures ménagères
- 2 colonnes pour le tri des cartons et plastiques
- 1 colonne pour le tri du vert

Cette zone pourra avoir la configuration détaillée ci-dessous :



Article 1AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 1AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'application de l'article R123-10-1 recodifié en l'article R151-21 du code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

a) Règle générale

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier, ou à créer, ou respecter un recul de 5 m à compter de l'alignement. Ce retrait devra être traité par un aménagement de qualité ménageant de bonnes conditions d'accessibilité aux constructions tant pour les piétons que pour les véhicules,

et ce, en toute sécurité.

b) Règles alternatives

Les lots 28 à 33 et 37 à 42 doivent respecter un recul des constructions principales de 5 m à compter de l'alignement avec la voie interne du lotissement.

Sur les lots 28 à 32 et 34, les piscines devront respecter un retrait par rapport à la limite de fond de lot de 10m (bord du bassin).

Le plan de composition réglementaire PA4c, permet de repérer sans ambiguïté les zones de non aedificandi des constructions principales.

Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En l'application de l'article R123-10-1 recodifié en l'article R151-21 du code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

a) Construction principale

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toute construction ou partie de construction comportant des baies, telles que définies dans les dispositions générales, doit être implantée en retrait des limites séparatives, sauf servitude de cour commune.

Les terrasses situées au-dessus du niveau du rez-de-chaussée sont considérées comme créant une baie et ne peuvent s'implanter en limite séparative. Il en est de même pour les toitures terrasses accessibles.

b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 mètres.

c) Piscines

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1,50 m (bord du bassin).

d) Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

Article 1AUa 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

En l'application de l'article R123-10-1 recodifié en l'article R151-21 du code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement pris en tous points des constructions soit au moins égale à 3 m.

Les annexes de l'habitation doivent être intégrées au volume principal. Toutefois les garages liés aux collectifs ou groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal sous réserve qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

Article 1AUa 9 - Emprise au sol des constructions

En l'application de l'article R123-10-1 recodifié en l'article R151-21 du code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du tènement.

Article 1AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit (soit R+3), pour la partie Nord et à 7 mètres à l'égout du tout pour la partie Sud (soit R+1).

La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 4 m.

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à deux mètres et ne doit pas constituer un danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

Sur les lots 28 à 36, les constructions seront obligatoirement de type plain-pied.

Article 1AUa 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions

dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m² devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...).

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.

2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

Les articles de règlement suivant font référence aux dispositions architecturales énoncées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères qui sera annexé au contrat de vente.

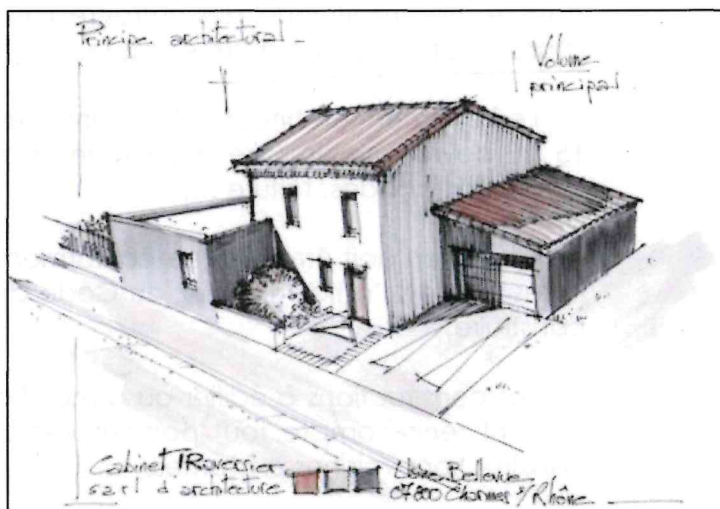
Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

Volumétrie

A l'exception des ilots où il sera réalisé des ensembles logements collectifs et intermédiaires, le souhait du présent règlement est d'orienter l'architecture vers des constructions individuelles sobres, caractéristique de la typologie architecturale de Crest, sans toutefois interdire à chacun de s'exprimer suivant ses "envies de maisons".

Les constructions devront donc présenter un volume principal simple. Le reste de la construction, sera quant à lui libre dans son implantation et sa volumétrie.

Lors de la réalisation de deux bâtis sur une même limite, il sera demandé au second projet d'étudier la réalisation d'une pleine mitoyenneté, soit un accollement ne s'imposant pas en contradiction avec le premier pignon implanté.



Volume principal :

- Sobre, abritant un minimum des 2/3 des volumes bâtis.

Pour les toits à deux pentes le faîtage sera orienté parallèlement au tracé de la voie interne du lotissement à l'exception des lots 1 et 2.

Volumes secondaires :

A ce volume principal, il pourra être réalisé un ou plusieurs volumes secondaires, sans que l'ensemble n'excède 1/3 des volumes bâtis. Ces derniers ne sont pas arrêtés en termes d'usage et peuvent abriter, autant une extension du logement qu'un garage ou une annexe. La toiture peut alors proposer des formes et aspects plus libres, sous réserve de la cohérence d'ensemble du bâti. Le traitement de façade peut également proposer une teinte d'enduit différente de celle du volume principal ou proposer un matériau différent. Les matériaux n'apportant pas une finition de surface satisfaisante (A l'exemple des blocs à maçonner) devront être recouvert d'une finition adéquate.

Les typologies architecturales non locales ne seront pas admises (type montagnard, type méditerranéen ou de toutes autres régions).

Le volume principal privilégiera une toiture à deux pentes, sans croupe avec orientation contrainte du faîtage tel que défini au paragraphe "principe volumétrique" du CPAP. La pente sera obligatoirement de 30% et sans rupture de pente.

Il sera couvert de tuiles de terre cuites galbées (façon canal), de type : Oméga 10 – Ste Foy - Teinte « Terre d'Adhémar » ou approchant.



Le ou les volumes secondaires, accepteront des toitures sans pente apparente ou de faîtage dérogeant au sens imposé. L'usage de tuiles devra respecter le modèle défini pour le volume principale, soit une tuile de type : Oméga 10 – Ste Foy - Teinte "Terre d'Adhémar" ou "Mistral"

Tuiles oméga 10 – Ste Foy
Teinte : Terre d'Adhémar



Les toitures terrasses végétalisées, pour l'impact visuel favorable depuis les vues dominantes et pour son impact thermique et environnemental, peuvent être imposées eu égard à la qualité des vues qu'elles impactent. Les toitures terrasses intégrales sont interdites sauf après accord préalable du service urbanisme de Crest.

Tuiles oméga 10 – Ste Foy
Teinte : Mistral

Lors de construction en limite séparative, les pentes de toiture qui renvoient ses écoulements vers cette limite, sont interdits.

L'équipement en panneaux solaires (photovoltaïque ou photo-thermique) en toiture, est autorisé dans la limite de leur installation sur les pentes sud et est du toit ou sur portique lors de toitures plates.

L'emploi du PVC blanc pour les gouttières et descentes d'EP est pros crit.
Les sorties de toitures seront enduites de la teinte choisie pour la façade.

L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite.

Les tuiles béton et les bacs aciers ne sont pas autorisées.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m².

Les toitures-terrasses intégrales sont interdites.

Façades

Tout système de construction n'ayant pas vocation à être employé brut devront recevoir un parement. Les enduits seront obligatoirement de finition « gratté fin » et devront respecter le principe colorimétrique suivant :

- Le volume principal de l'habitation sera enduit dans le ton terre ou blanc cassé respectant la palette ci-dessous.
 - Les volumes secondaires, annexes ainsi que les aplats décoratifs peuvent se parer de teintes plus libres, sous réserve de respecter les teintes "naturelles" s'approchant des tons sable, terre et pierre, ainsi que les teintes créant un camaïeu avec la palette imposée.
- Les modénatures mettant en valeur des éléments architecturaux sont acceptées (Soubassement, encadrements, chaînage ...)

Les parements de matériaux seront étudiés s'ils respectent un emploi dans le cadre du "volume secondaire".

Les locaux technique et les modules extérieurs des équipements devront faire partie intégrante du bâtiment. Les conduits de cheminée en saillie de façade sont interdits.

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

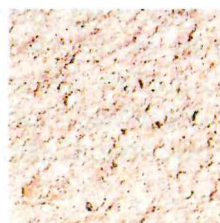
Les références présentées ici sont issues de la palette « Parex/Lanko » toutefois les équivalents d'autres marques sont autorisés.



**T30 – Terre
d'argile**



T80 - Beige



J30 - Opale



O88 – « Terre »

L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée.

La saillie est limitée à 20cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Les teintes des matériaux doivent être discrètes.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés etc. l'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois, ...).

Les conduits de cheminée en saillie de façade sont interdits.

Volets et débords de toiture

Les débords de toit auront une longueur de 40 cm imposée sur les lots et de 60cm maximum sur les ilots.

Leur sous-face sera peinte en harmonie avec la teinte choisie pour les volets.

Cette teinte doit respecter les tons présents dominants sur la commune, soit les bleu-gris, vert-gris et brun, gris clair. Ces éléments pourront être de bois naturel teinté.

Les tons noirs, anthracites, et blancs sont interdits (compris le RAL7016).

Pour la protection solaire (ombrage) des terrasses et/ou façades il ne sera accepté de larges passes de toit « volantes » ou portées par des poteaux, ou alignements qui renvoient à un style architectural non locales. Un même avis défavorable est donné aux structures disproportionnées.

Les pergolas et marquises seront en harmonie avec les teintes bleu-gris, vert-gris et brun.

Ouvertures et menuiseries

Les tons noirs et blancs sont interdits. Ces éléments pourront être de bois naturel teinté et les tons gris et anthracites sont tolérés.

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants en front de rue et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Les coffrets de volets-roulants sont interdits en saillie de façade. Sur les constructions existantes, faisant l'objet de travaux de rénovation, ils devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau ; dans ce dernier cas, la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.

Devantures de magasins et enseignes

L'accès autonome aux étages ne peut être condamné sans qu'un autre accès autonome soit proposé.

Les menuiseries des commerces seront en bois peint ou en métal peint. L'enduit de la façade descendra jusqu'au rez-de-chaussée (exception faite pour les pierres apparentes).

Certaines devantures traditionnelles devront être maintenues.

Les enseignes doivent être apposées au rez-de-chaussée uniquement. Leur nombre est limité à deux enseignes par façade et par commerce (une en drapeau, une en bandeau). Les enseignes seront composées de lettres découpées ou de lettres peintes de 50cm de hauteur pour le lettrage. L'enseigne drapeau sera alignée avec l'enseigne bandeau.

Clôtures

Les clôtures mises en place seront conformes aux prescriptions énoncées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères. Elles pourront être de 2 types :

- o Mur bahut d'une hauteur de 0.90m surmontée d'une grille ou d'un grillage, doublées de plantes grimpantes d'une hauteur de 0.90m.
- o Mur bahut d'une hauteur de 0.90m surmontée d'une grille ou d'un grillage, doublées d'une haie vive d'une hauteur de 0.90m.

Elles doivent permettre le passage de la petite faune en les ajourant tous les 10m (20 x 20 cm).

Le plan de composition réglementaire – PA4c permet de visualiser l'implantation de chaque type de clôture.

Réglementées au PLU de la commune, les clôtures, inclut portails et portillons devront faire partie intégrante de la demande de permis de construire.

Les portails et portillons présenteront un dessin sobre privilégiant un simple barreaudage.

L'ensemble des murets édifiés sur la rue seront enduit de teinte T30 – Terre d'argile de chez Parex/Lanko. A des fins de continuité pour l'ambiance générale du lotissement, celle-ci est obligatoire et mise en œuvre avec une finition grattée fin. La hauteur du muret sera conforme au PLU soit 90cm et surmonté d'une clôture rigide de 90 cm maxi. Des percements dim 15/15 cm mini seront à prévoir dans toutes les clôtures pour permettre le passage de la petite faune.

Les lots 28 à 33, 37 à 42, 45 et 46 bénéficieront d'un traitement spécifique au niveau l'interface voie / partie privative sur une largeur de 1m par rapport à l'alignement de la voie interne. Une zone technique destinée à recevoir les différents branchements du lot sera réalisé sur une longueur de 2m. Un mur bahut d'une hauteur de 90cm, surmontée d'une grille ou d'un grillage prendra place à l'arrière de cette zone. Le restant de l'interphase sera traité en mur bahut hauteur 90cm surmontée d'une grille ou d'un grillage, doublées d'une haie vive d'une hauteur de 0.90m. Le schéma ci-dessous permet d'appréhender l'aménagement prévu, sur chaque entrée de lot.

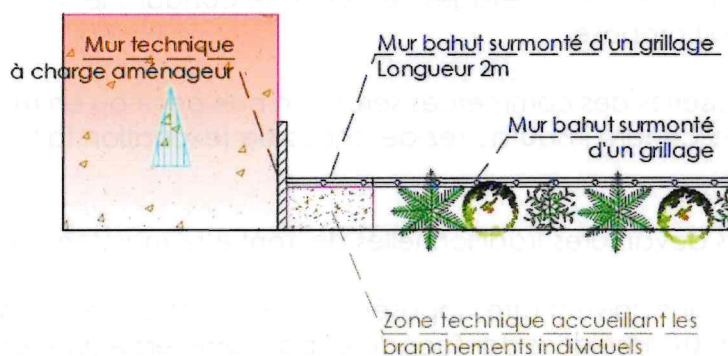


Schéma type d'une entrée de lot – Sans échelle

Une haie de vivaces ou arbustes sera plantée dans la bande de 1m faisant l'interface entre la voie interne et la partie privative des lots. Celle-ci fait partie intégrante du lot et devra par conséquent être entretenu par chaque acquéreur. Les végétaux morts devront être remplacé par l'acquéreur du lot.

Le plan de composition réglementaire (PA4c) permet de repérer sans ambiguïté la position des haies privatives.

L'ensemble des systèmes de doublage artificiels (lames PVC de plus de 5cm large, canisses, voilages, tôle pleine, ...) sont proscrits.

L'ensemble des haies doivent être planté d'au moins 4 essences arbustives variées. Elles privilégieront des essences résistantes aux pénuries hydriques, variées, robustes et rustiques et devront être plantées sur plusieurs rangs.

Exemple d'essences propices aux haies



Dispositions diverses

Les paraboles et les dispositifs de climatisation devront s'intégrer dans la construction par tout moyen adapté. En cas d'impossibilité technique, ces dispositifs devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis la voie publique ou privée.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrer dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Article 1AUa 12 - Stationnement des véhicules

Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du règlement du PLU en vigueur.

En l'application de l'article R123-10-1 recodifié en l'article R151-21 du code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Quinze places de stationnements visiteurs sont aménagées dans l'emprise commune du lotissement et revêtus d'un matériau drainant.

Elles seront autant que possible encadrées par des arbres de hautes tiges.

Article 1AUa 13 - Espaces libres et plantations

En concertation avec le bureau d'études environnementales CAPSE, et afin de préserver les espaces de faune et de flore présents sur le site et à proximité, il est instauré une zone de non-imperméabilisation en complément des zones de non aedificandi et de la frange boisée.

Cette zone est principalement située à proximité du fossé central et des secteurs d'habitat des différentes espèces de faune.

Le plan de composition réglementaire PA4c permet de repérer sans ambiguïté ces zones.

Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250 m² de surface de terrain hors emprise au sol des constructions.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambrosie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- Liquidambar
- Tilleul
- Marronnier
- Micocoulier
- Murier
- Erable
- Ginkgo alba
- Chêne vert
- Albizier
- Platane
- Savonnier
- Amélanchier
- Prunus
- Cerisier d'ornement
- Conifères (hors pins)
- Fruitiers

Les essences de végétaux variés, économes en eau, robustes et variés sont privilégiées.

Une attention particulière sera apportée à l'entretien des espaces verts. Tout arbre mort devra être remplacé.

Une haie bocagère, plantée sur minimum 3 rang prendra place en limite sud des lots 28 à 32 et 34 à 36.

Le plan de composition réglementaire PA4c permet de repérer sans ambiguïté cette haie.

Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

En zone 1AUa, au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Au minimum 10% de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté, aménagé, et perméable (hors voirie et stationnement).

Pour chaque demande d'urbanisme, une attestation justifiant de la surface conservée en espace de pleine terre devra être jointe à la demande.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Les aires de stationnement, les voies de circulation et d'accès devront privilégier des matériaux perméables favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

Dans le cas d'implantation des constructions ou installations projetées en recul par rapport à la voirie, 50% de la surface correspondante devra être plantée et le détail de ces plantations devra figurer au volet paysager.

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives

inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

Dressé à Romans-sur-Isère
Le 29 Septembre 2025
Par Sylvain NYSIAK
SELARL DMN Géomètres-Experts

Département de la DROME
Commune de CREST

MAITRE D'OUVRAGE :

Consorts
JOURDAN



PA02610825C0006

27 JAN. 2026

Lotissement " Le Mazorel 4"

PA 12 ENGAGEMENT DU LOTISSEUR

CADASTRE

Section : ZO
Lieu-dit : Mazorel
Parcelle : 244 et 246

Référence dossier : 23424
Document réalisé par : SE

Indice	Modifications
1	29/09/2025 : Permis d'aménager



Gilles MAISONNAS • Sylvain NYSIAK
Manuel PLUSQUELLEC • Benoît DEROUX

GÉOMÈTRES EXPERTS FONCIER - URBANISME - BUREAU D'ÉTUDES VRD - DIAGNOSTICS IMMOBILIERS - COPROPRIÉTÉ - DIVISIONS EN VOLUMES
TOURNON-SUR-RHÔNE • ROMANS-SUR-ISÈRE • BOURG-LÈS-VALENCE • TAIN L'HERMITAGE • SAINT-DONAT-SUR-L'HERBASSE • LAMASTRE

04 75 08 02 53 • contact@dmn-ge.com

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR

(Article R 442-8 du Code de l'Urbanisme)

Nous soussignons MAISONNAS Laurent, représentant des sociétés VALRIM Aménagement, Immobilière VALRIM et des Consorts JOURDAN et POULY Pascal, représentant de la société HABITAT DAUPHINOIS, ayant leurs sièges sociaux domiciliés 24 Rue Balzac à VALENCE (26 000),

Agissant en cette qualité et en tant que lotisseur

pour le lotissement « **Le Mazorel 4** » situé sur la commune de CREST,

Prends l'engagement, conformément à l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme, de constituer entre les acquéreurs des lots du lotissement défini ci-dessus, une association syndicale libre, à laquelle sera dévolue : la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de Droit Public.

Cette association sera formée avec le premier acquéreur et je prends l'engagement de provoquer la première réunion de l'assemblée générale de l'association syndicale, dans le mois qui suivra la vente de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant la vente du premier lot, de manière à substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par l'assemblée générale.

A Valence, le 29 Septembre 2025


24 rue Balzac
26000 VALENCE
Tél : 04 75 44 04 77


20, rue Balzac
26000 VALENCE
Tél 04 75 44 92 20