

1. ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS



Figure 1 : Délimitation du périmètre du Permis

Situé à l'entrée Nord de la ville de Bourg-lès-Valence, desservi par la route de Talavard et à proximité de la D67 route de Châteauneuf, le terrain objet de la présente demande de Permis est en friche. Ancienne carrière composée de graviers sableux et de galets, le terrain est borné de talus, d'une hauteur moyenne de 8 m. Le site est encaissé, ce qui accentue son enclavement par rapport à son environnement proche. Au Sud-Est, le terrain est clos par un mur d'une hauteur d'environ 2 m qui délimite le parc du lycée agricole du Valentin. Dans son ensemble (périmètre du Permis d'aménager), le terrain mesure environ 270 m sur son axe Nord-Sud et environ 170 m sur son axe Est-ouest.

Constructions existantes :

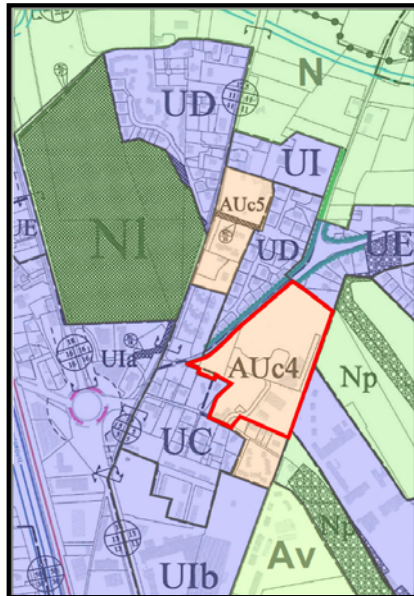
Plusieurs bâtiments (hangars et maisons individuelles) sont implantés sur le terrain. Dans le cadre du Permis, toutes les constructions sont destinées à disparaître. Ainsi, elles ont fait l'objet d'une demande de Permis de Démolir. Au centre-Est du terrain, un hangar industriel, ancien bâtiment de confection et de stockage de moellons (surface 1590 m²) est à détruire. Au Sud-Est, un autre hangar, ancien bâtiment de maintenance des véhicules (surface 787 m²), doit être démoli. Ce dernier comporte un ancien transformateur électrique et une cuve semi enterrée (50 % fioul, 50 % gasoil, environ 20000 L). Un troisième petit hangar à proximité des deux précédents (surface 28 m²) sera démoli. Un ancien bâtiment administratif, actuellement en ruine (surface 180 m²), doit être évacué. Un petit bâtiment (surface 9 m²) au centre de la parcelle, comportant un ancien tableau électrique, doit également être démoli. Enfin, trois maisons à l'extrémité sud du terrain feront l'objet de démolitions. L'une de ces maisons (surface : 50 m²) comporte une cuve fioul de 2000 L. Une grange (surface 82 m²) fait également l'objet d'une démolition totale. Enfin, la dernière maison, allée des Rossignols (surface 315 m²), est actuellement habitée. Toutefois cette dernière est vouée à être démolis. Aucun bâtiment existant sur le site ne sera conservé.

Végétation et éléments paysagers existants

Le terrain est borné de talus d'une hauteur moyenne de 8 m. La végétation sauvage, dense, composée d'arbustes et d'arbres (nombreuses essences de Peupliers), est répartie sur les pentes de talus et à l'intérieur du terrain.

2. PRESENTATION DU PROJET

Aménagement du terrain, organisation et composition des aménagements nouveaux, traitement des voies, espaces publics et collectifs, organisation des accès du terrain, équipements à usages collectifs



Le terrain correspond à la zone AU4c du PLU de Bourg les Valence, et fait l'objet d'une orientation d'aménagement dite « Quartier du Geai et RD67 ». Le projet s'inscrit dans la logique des indications formulées dans les orientations d'aménagement et le PLU. Le présent Permis prévoit la création de lots à bâtir, de leur desserte et réseaux. Les constructions seront définies chaque lot à bâtir, conformément au PLU et au règlement du lotissement. Il convient donc ici d'explicitier la cohérence globale du projet.

Figure 2 : Extrait du zonage de PLU de Bourg-les-Valence

Compte-tenu de la topographie encaissée du terrain, le projet d'aménagement et de construction se concentre à l'intérieur de la carrière. Entouré de lotissements et du parc agricole du Valentin, cette zone bénéficiera d'une restructuration grâce à la densification de l'habitat par l'aménagement de l'ancienne carrière. Le futur bâti est organisé en groupes d'habitat séparés par des espaces verts généreux. Cette logique d'implantation s'insère également dans la continuité des constructions avoisinantes. La typologie du bâti et le dimensionnement des parcelles s'intègrent aux formes actuelles existantes.

Le Sud de l'opération est composé de villas individuelles. Le centre du projet ainsi que le talus Est favoriseront l'implantation des villas groupées. Les talus Ouest et Nord intégreront la construction de bâtiments collectifs. Cette implantation permet de créer une liaison depuis la rue de Talavard et n'impact pas sur l'ensoleillement des villas. Les maisons individuelles seront implantées majoritairement suivant un sens de faitage Est-Ouest. La topographie du site impose, pour les villas groupées, une implantation des faitages Nord-Sud ce qui favorise un ensoleillement en début et fin de journée.

L'épannelage général s'inscrit dans la logique des orientations du PLU, à savoir le respect d'une mixité d'habitat. Le projet prévoit ainsi des logements collectifs dont une part sera réservée au locatif social, des logements groupés et des logements individuels. Selon l'article AUc6, les bâtis s'implantent à une distance égale à 3 m de la limite séparative ou en limite de propriété.

Enfin, conformément aux exigences environnementales du PLU (article AUc 13), le projet de construction d'habitations collectives réserve une proportion de terrain au moins égale à 20 % de la surface totale de l'opération aux espaces verts communs. Divers types d'espaces verts composent le projet. Associé aux



lots collectifs, un espace vert central est équipé d'une aire de jeux. Cet espace est ainsi pensé comme un lieu attractif, animé par des jeux d'enfants et présentant une certaine qualité paysagère et environnementale. Ce parc central est un lieu de rencontre, d'échange et de repos. D'autres espaces verts sont dessinés dans le projet ayant pour but d'être des espaces récréatifs ou de détente. Les talus qui bordent le terrain seront stabilisés par un couvert végétal, deux axes verts le long de la voirie de desserte seront envisagés pour structurer et accompagner la trame du réseau viaire et des zones de détente seront imaginées le long des cheminements doux. Une gestion différenciée semble être la solution de traitement la plus adéquate pour valoriser et enrichir la qualité et la biodiversité du site.

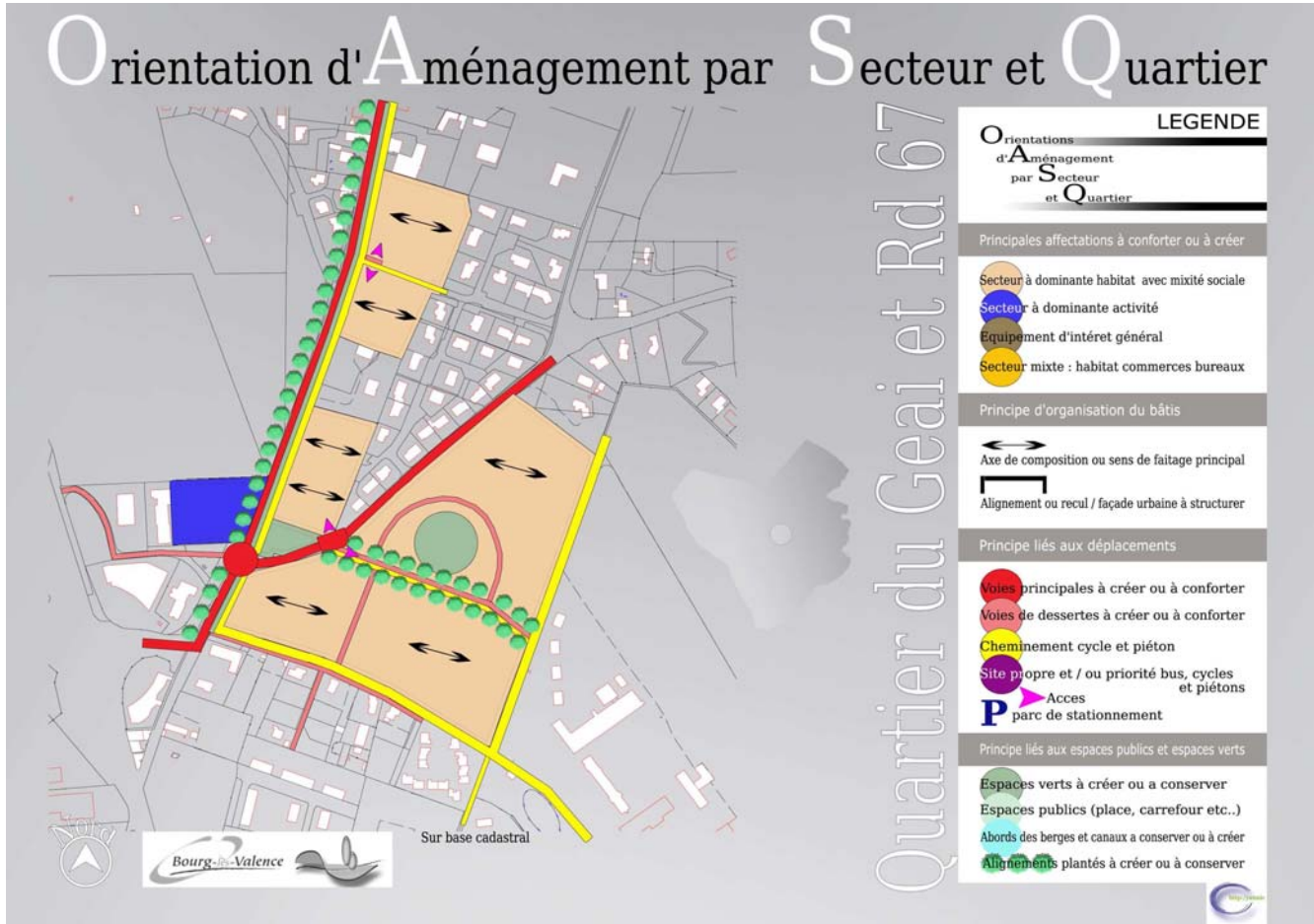


Figure 3 : Extrait des orientations d'aménagement du PLU de Bourg-lès-Valence

3. PROGRAMME PREVISIONNEL :

La présente demande de Permis prévoit la création de lots, dont certains sont destinés à recevoir des bâtiments d'habitation collective :

Afin de ne pas figer le projet collectif, les limites sont définies à titre indicatif et ne sont pas contractuelles.

- Rappel article AUc9 « l'emprise au sol des constructions »

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 65% de la superficie de l'unité foncière du projet.

- Rappel article AUc10 : « La hauteur maximale des constructions »

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, protections collectives des toitures terrasses et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut exercer 15 mètres ni trois étages en plus du rez-de-chaussée.

4. DROIT à CONSTRUIRE et VENTILATION par LOT

Afin de desservir le site et conformément aux orientations d'aménagement, est prévue la création d'une voirie principale depuis la route de Talavard (Ouest). Cette voirie principale à double sens permet l'accès et la desserte du terrain. Un espace vert est prévu afin d'envisager un possible débouché au niveau du lycée et du parc le Valentin.

Rappel article AUc3 : « Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ».

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et sous réserve que les caractéristiques de ces voies permettent la circulation ou l'utilisation de engins de lutte contre l'incendie et le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

La voirie principale est constituée d'une plateforme d'une largeur de 9 m. La circulation des véhicules à double sens occupe une largeur de 6 m (couche de finition en enrobé). La circulation piétonne est assurée par un trottoir de part et d'autre de la voirie de 1.5 m de large (couche de finition en béton balayé). Parallèlement à la voirie, une piste cyclable de 2.5 m de large traverse le site suivant un axe Est-ouest.

La desserte secondaire des lots à bâtir est assurée par des voiries secondaires. Une première voirie secondaire est créée pour desservir les villas individuelles au Sud du terrain. Cette voirie partagée a une largeur de 6 m et fonctionne à double sens. Au Nord de la voirie principale, une autre voirie secondaire dessert à la fois les villas individuelles et groupées et les logements collectifs. Fonctionnant à sens unique, cette voirie a une largeur de 5,5 m dont 3.5 m d'enrobé et des trottoirs en béton balayé de respectivement 1.5 et 0.5 m de large. Sur cette voirie, les trottoirs sont délimités par une bordure franchissable 15x25 de 2 cm de vue.