



Commune de BOURG-LÈS-VALENCE

Plan Local d'Urbanisme

3 // Orientations d'Aménagement et de Programmation



OAP N°2 - Route de Châteauneuf, les Vergers

Localisation : Route de Châteauneuf - Les Vergers

Zone : Ub



Superficie : 5 294 m²

Périmètre opération d'ensemble : 2 800 m²

État des lieux : espace en cœur d'îlot sur ancien terrain agricole, à proximité du lotissement des Vergers et dans un secteur pavillonnaire

Densité minimale : 21 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer : 6 logements

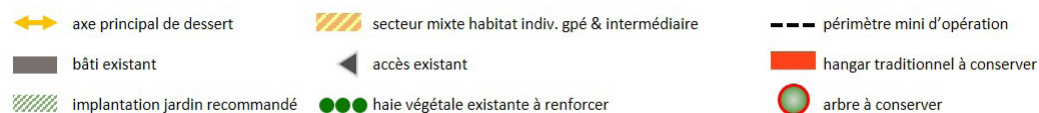
Forme urbaine : habitat mixte intermédiaire et/ou individuel groupé

Organisation fonctionnelle :

- Accès principal par les chemins existants au sud et nord ;
- Desserte de l'îlot par courée fonctionnelle et végétalisée, proposant quelques places visiteurs.

Aménagement urbain et paysager :

- ~~Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble sur le périmètre indiqué sur le schéma d'aménagement ;~~
- ~~Hauteur des constructions en R+1 uniquement ;~~
- ~~Création d'un espace central de convivialité, type courée ;~~
- Privilégier les clôtures basses, transparentes et végétalisées ;
- Organiser le bâti pour minimiser les vis-à-vis et optimiser les jardins de l'opération et des riverains ;
- La présence du réseau d'irrigation de la Bourne devra être intégrée dans les opérations. Tout projet d'aménagement devra prévoir les modifications du réseau en collaboration avec le syndicat d'irrigation de la Bourne.



OAP N°8 - Centre ville

Localisation : centre-ville, le long de l'avenue de Lyon

Zone : Uar

Trame urbaine et espaces publics :

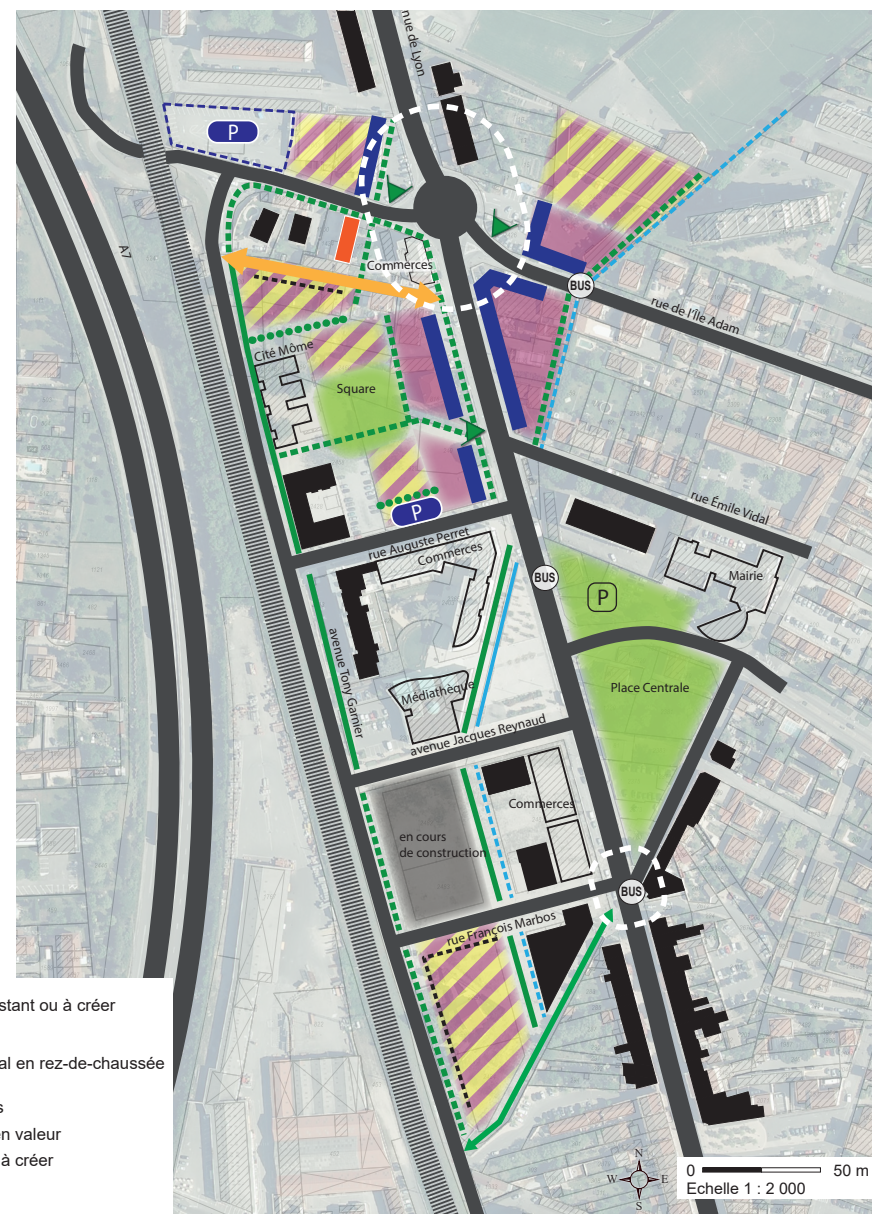
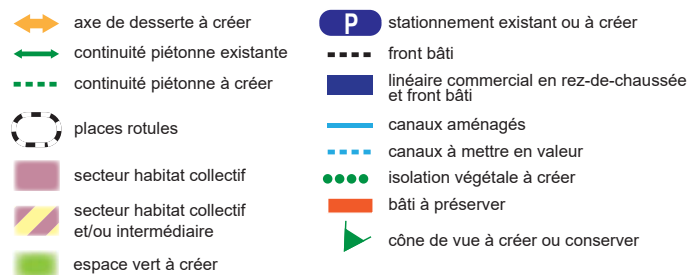
- création de deux **places rotules** (au nord et au sud) où l'aménagement crée un espace apaisé et la priorité aux piétons et cycles ;
- création d'un **espace central facilitant les traversées piétonnes est/ouest** : en partie aménagé en parc urbain et support d'une zone de stationnement paysager ;
- aménagement de circulations douces, larges et confortables (trottoirs élargis et libres de tous obstacles).

Déplacements et stationnements :

- création d'espaces de stationnement paysagers pour tous les parkings à «ciel ouvert» ;
- récupération d'une sur largeur sur l'avenue de Lyon pour permettre la création de voies cyclables et de stationnement longitudinaux.

Trame verte et bleue :

- création de 2 parcs de proximité :
 - . **parc central** : parc d'ornementation et de plaisance ;
 - . **square Cité Mômes** : espace de jeux et de rencontres ;
- maintien de corridor visuel en direction du parc du Valentin depuis les **cônes de vue** de la place rotule nord ;
- **mise en valeur des canaux** en direction du Valentin ;
- création d'**espaces verts en cœur d'îlots** pour toutes nouvelles opérations ;
- utilisation des **continuités piétonnes** à créer comme support de corridors végétaux.



Superficie : 38 000 m² d'aménagement urbain global
dont 19 260 m² pour les opérations de logements

OAP N°8 - Centre ville

Commerces, services et équipements:

- création de rez-de-chaussée d'activité (services/commerces) pour dynamiser le pôle (uniquement sur les linéaires identifiés au plan).

Répartition des formes urbaines:

- façade avenue de Lyon: habitat collectif sur le front de rue, en alignement et compris entre R+3 et R+4 en attique;
- rue de l'Île Adam: habitat collectif ou intermédiaire;
- habitat groupé et/ou intermédiaire autour du Square;
- habitat intermédiaire ou collectif au sud.

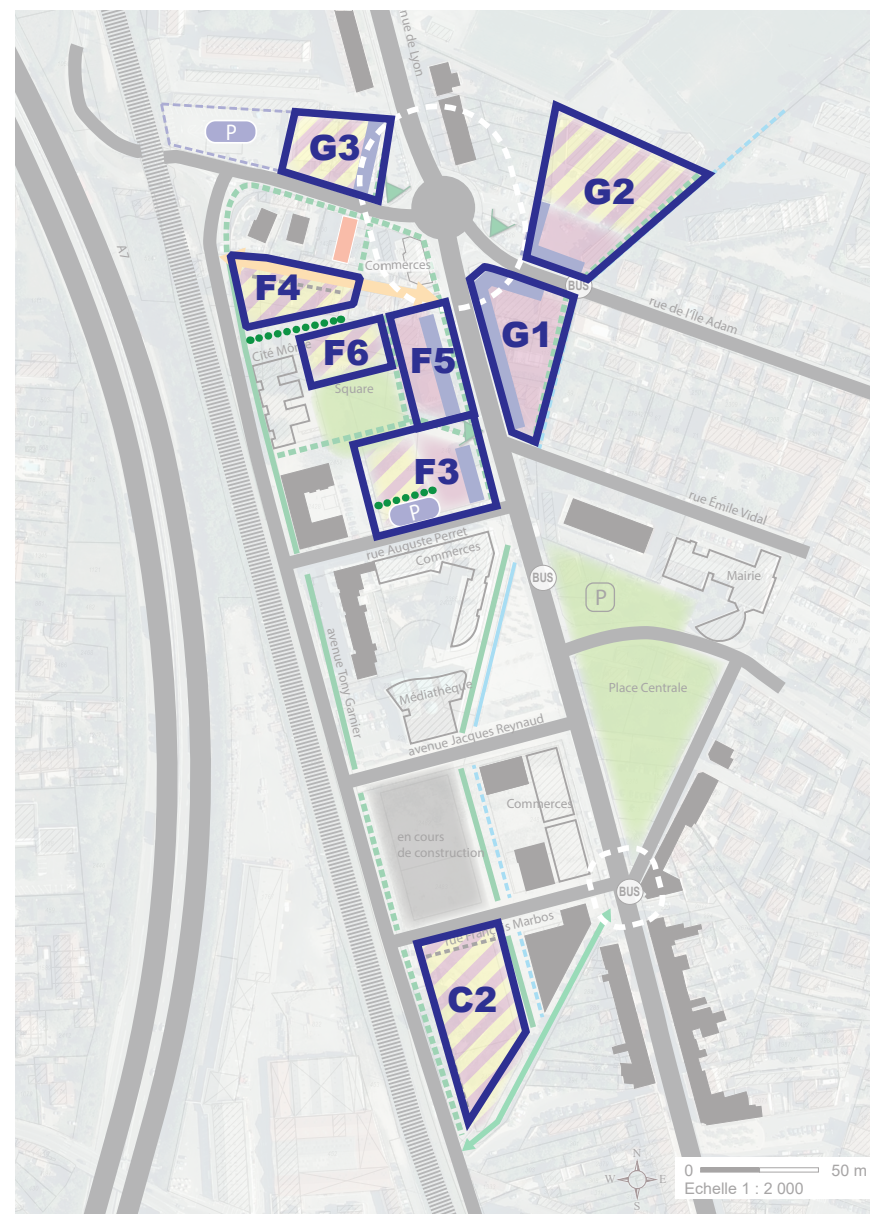
Logements et nouvelles constructions:

- architecture diversifiée pour réduire les effets de masses et l'impact visuel
- intégration d'espaces de vie extérieurs privés sur l'ensemble des logements proposés, balcons/terrasses en étage et jardin en rez-de-chaussée.

Programmation de logements et densités minimales:

Site	Surface	Nombre de logements attendus	Densité minimale
C2	2 940 m ²	35	125 logements/ha
G1	3 040 m ²	30	100 logements/ha
G2	4 430 m ²	40	90 logements/ha
G3	2 380 m ²	25	105 logements/ha
F3	2 870 m ²	35	120 logements/ha
F4	1 700 m ²	15	85 logements/ha
F5	1 900 m ²	25	130 logements/ha
F6	1 000 m ²	4	40 logements/ha
Total	19 260 m ²	205	105 logements/ha

Sur les 205 logements attendus, 40 seront des logements locatifs abordables soit 20%.



OAP N°14, 15 ET 16 - DENSITE - Quartier Jean-Moulin

Site:

- Quartier Jean Moulin;
- Zone : Ub ;
- Tissu résidentiel alentour, présence d'une polarité commerciale et d'équipements publics;
- Superficie des sites:
 - site n°1 : 1 702 m²
 - site n°2 : 5 613 m² (dont 2 562 m² d'emprise constructible)
 - site n°3 : 900 m²

Prescriptions:

• Site n°1 (OAP n°14)

- 1/ Création de logements sous la forme d'habitat individuel-groupé ou intermédiaire;
- 2/ Accès des constructions par une voie de desserte au nord de la zone;
- 3/ Hauteur de construction R+1.

• Site n°2 (OAP n°15)

- 1/ Création d'un ou deux immeubles de logements le long de l'avenue Jean Moulin **dont l'un accueillant une activité de service type «maison médicale»**, en une ou deux opérations;
- 2/ L'accès aux bâtiments et le stationnement seront localisés au nord de la parcelle. Le stationnement pourra également être prévu dans les immeubles;
- 3/ La construction s'implantera de façon perpendiculaire ou parallèle à l'avenue Jean Moulin afin de constituer un front de rue qualitatif;
- 4/ Le coeur d'îlot, comme indiqué sur le schéma de principe, sera traité en espace vert planté pour maintenir un tissu urbain viable, compte tenu de la forme triangulaire de l'îlot;**
- 5/ Les deux maisons individuelles au nord-ouest de la zone seront conservées.**

• Site n°3 (OAP n°16)

- 1/ Création de logements sous la forme d'un habitat individuel, individuel-groupé ou intermédiaire;
- 2/ Hauteur des constructions minimum R+1 ;
- 3/ Accès via la voie de desserte existante au sud.

Création minimum de logements:

Site n°1 : 6 logements locatifs abordables (35 logements/ha)

Site n°2 : 8 logements (31 logements/ha) dont 4 logements locatifs abordables soit 50%

Site n°3 : 4 logements (45 logements/ha)

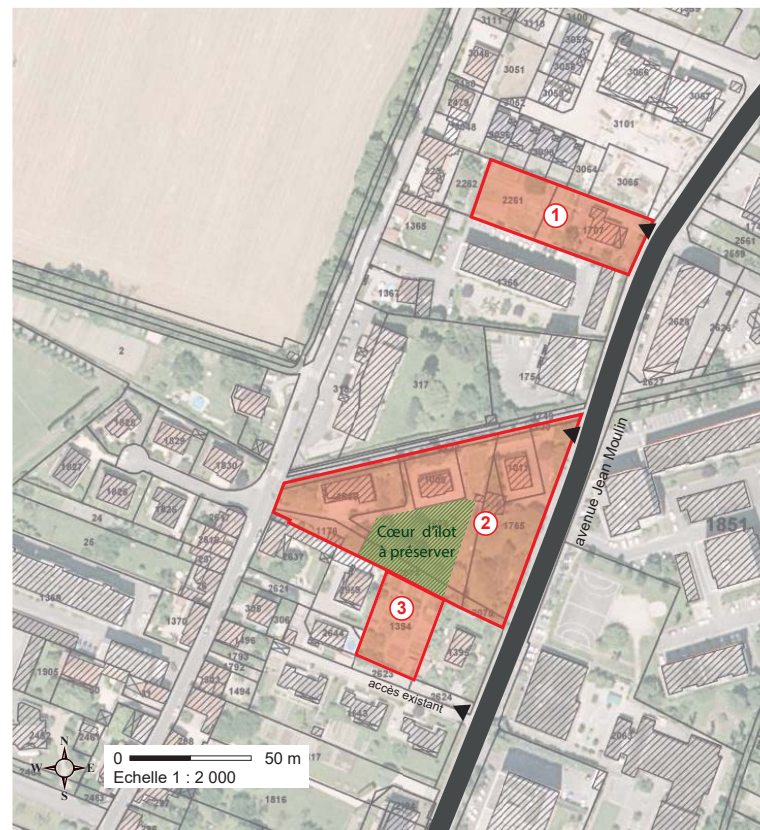


Schéma de principe (opposable)