

Le projet objet du présent permis de construire, consiste en la construction de 148 logements et la réhabilitation de 2 logements à Bourg les Valence, quartier Talavard.

### 1/ Diagnostic

#### Situation

Le terrain (43.766 m<sup>2</sup>) se situe au nord du centre-ville de Bourg les Valence à proximité d'une zone dédiée aux commerces et activités, des ronds-points menant vers l'autoroute A7 et A9, dans un environnement résidentiel de moyenne et faible densité.

#### Terrain existant

Le terrain consiste en une ancienne carrière sans activité à ce jour. Une très forte déclivité à l'ouest le long de la route de Talavard et à l'est le long des murs de clôture du Valentin créent un site, très atypique et avec une véritable identité. Une faible déclivité du niveau bas du terrain suivant l'axe Nord-Sud accompagne le paysage vers l'allée des Rossignols suivant la topographie générale de l'environnement en direction du Rhône.

L'accès au terrain se fait aujourd'hui depuis la route de Talavard et l'allée des Rossignols.

Le paysagement du site quoique très anarchique et naturel ne présente d'intérêt que par le foisonnement et la multitude d'arbres d'espèces communes (peupliers, acacias...) poussées çà et là sans aucun ordonnancement ni véritable volonté. Pour autant, il se dégage du site une ambiance propre à créer une identité affirmée.

Quelques bâtiments (entrepôts principalement) liés à l'ancienne destination et en très mauvais état puisqu'abandonnés subsistent au sud et au sud-est du terrain. Deux maisons particulières des années 1930 existent au sud le long de l'allée des Rossignols, l'une d'elle est le support d'une petite marquise en zinc et verre.

Le terrain comporte des zones polluées qui seront traitées dans le cadre du projet.

### 2 / Projet

Fort de l'identité très marqué du site en terme de reliefs et de paysagement, le projet imaginé s'est employé à conserver le caractère des lieux en préservant au maximum les dénivelés existants comme la végétation.

En respectant la volonté de la commune de renouvellement des friches et du recentrage de l'urbanisation, le projet favorise une véritable mixité de l'habitat en proposant 150 logements en habitations intermédiaires et individuelles destinées à l'habitat social et à l'accession.

L'accès imposé par l'OAP réalisée par la commune route de Talavard est conservé ainsi qu'un accès plus confidentiel allée des Rossignols au sud.

La circulation des véhicules desservant les différents ensembles est organisée en périphérie du tènement pour conserver le caractère paysagé du cœur du site.

Les stationnements seront dispersés à proximité des logements et abrités par les frondaisons des arbres existants ou encore situés sous les pilotis des volumes de logement dans le but de minimiser leur impact.

Le traitement des places de stationnement extérieur est décrit dans la notice paysagère (traitement des sols, et des plantations ainsi que leur nombre).

Le stationnement des cycles pour la partie en « intermédiaire » du programme se fera sous le bâti des logements avec des zones réservées par rapport aux stationnements des véhicules. Conformément au PLU et en fonction de la surface des appartements leur nombre sera :

- 60 appartements d'une surface > 60 m<sup>2</sup> : 120 emplacements
- 16 appartements d'une surface < 60 m<sup>2</sup> : 16 emplacements soit 136 emplacements pour une surface de 114,0 m<sup>2</sup> prévus disséminés au droit des circulations verticales.

Le stationnement des cycles pour les parties « individuelles » du programme seront réalisés sous les auvents d'entrée des logements.

- 56 logements d'une surface > 60 m<sup>2</sup> : 112 emplacements
- 18 logements d'une surface < 60 m<sup>2</sup> : 18 emplacements soit 130 emplacements pour une surface totale de 98 m<sup>2</sup>.

La terrasse haute au nord abritera un ensemble de villas intermédiaires en R+1 profitant d'une vue panoramique sur le sud et les lointaines collines de l'Ardèche à travers de grandes terrasses suspendues.

Ces logements bénéficient d'un accès indépendant au nord de l'opération.

Le long de la route de Talavard, un ensemble de logements intermédiaires de moyenne densité (situé au niveau bas du terrain) sera desservi par la voie principale intérieure pour les véhicules mais aussi directement depuis le cheminement créé le long de la rue par des passerelles suspendues au-dessus du talus pour les piétons. Ces passerelles irriguent les circulations verticales (ascenseurs et escalier) desservant le niveau bas dédié au stationnement et aux locaux communs (locaux vélos...) et les 3 niveaux de logements. Par leur typologie et leurs volumes volontairement variés, l'ensemble des logements crée une succession de perspectives, séquences urbaines et vues sur le cœur paysagé du projet. L'ensemble des logements s'ouvrent à travers de grandes terrasses sur le sud-ouest. La hauteur de bâti permet de ne pas bloquer la vue vers l'est depuis le chemin de Talavard.

Perpendiculairement à l'axe Nord-sud magnifié et marqué volontairement par le traitement de la noue paysagère bordée des plantations conservées et requalifiées pour permettre une promenade piétonne de qualité en cœur d'îlot ; une série d'allées paysagées bordent un ensemble de maisons individuelles en rez de chaussée et R+1 et de logements intermédiaires en R+1 et ponctuellement R+2. Toujours dans la même volonté, ces ensembles illustrent par leur volumétrie et leur traitement la diversité et la mixité en terme de « façon d'habiter » du lieu.

Les deux maisons bordant l'Allée des Rossignols et illustrant l'accroche au quartier sud voisin sont prévues conservées et réhabilitées.

Le projet prévoit un ravalement des façades dans le même enduit taloché blanc-pierre que le reste de l'opération avec réfection des toitures, fenêtres et volets à l'identique. Trois nouvelles fenêtres traitées dans la même typologie seront créés en façade Nord de l'une des 2 maisons. La marquise existante sera rénovée, le mur pignon de la villa rue des rossignols sera démolir.

Le bassin d'orage au centre du terrain en aval de la noue paysagère sera utilisé en espace vert commun et doit participer à la volonté de conservation de l'esprit naturel du site.

Le parti pris architectural propre à illustrer la typologie et la mixité du quartier en terme de volumétrie et de paysagement est contrebalancé par un unité de traitement des matériaux. Les volumes maçonnés dédiés aux logements sont imaginés dans une grande simplicité de couleurs en enduits talochés blanc-pierre. Les toitures sont prévues métalliques en bacs secs gris soutenus couleur zinc. Les passerelles, les terrasses sont imaginées en béton et acier avec plancher bois comme les pergolas protégeant de l'ensoleillement et les volets coulissants. Les toitures terrasses non accessibles des volumes bâtis seront végétalisées. Le complexe de végétalisation choisi sera de type soprature Toundra (sébums évolutifs suivant les saisons de jaune à rouge, de faible hauteur et d'aspect homogène vus à distance). L'ensemble des métalleries est prévu thermolaquée gris RAL 7016 également. Les fenêtres seront en PVC gris soutenu et les baies en aluminium thermolaquées RAL 7016 également pour les logements destinés à l'habitat social et en bois ou PVC pour ceux dédiés à l'accession.

Les documents graphiques joints au présent dossier illustrent les matériaux utilisés pour chaque typologie de logement du programme.

L'éclairage général des parties communes du projet sera réalisé par des mats (Hauteur 4.50 m) pour les voiries avec température chaude pour une ambiance douce et chaleureuse et sous détecteurs. Les cheminements piétons seront simplement balisés avec des bornes basses propres à créer un éclairage rasant de lumière chaude encore et sous détection aussi.

Les zones de dépôts des ordures ménagères dans des bacs semi-enterrés seront adjoint d'un place de dépose-minute automobile.  
5 conteneurs semi-enterrés de volume 5m3 repartis sur deux points de collectes ainsi que 6 conteneurs semi-enterrés de volume 5m3 pour la collecte du tri sélectif disposés également sur 2 points de collectes.  
Ces conteneurs seront destinés au 140 logements pour les 8 Villas de Standings en haut du talus elles seront elles équipées d'un local déchet à l'entrée qui leur est destinée.

Les boites aux lettres (1 par logement plus deux pour les copropriétés) seront implantées suivant les directives de la poste (boites aux lettres type CBOX métalliques thermolaquées RAL 2016).

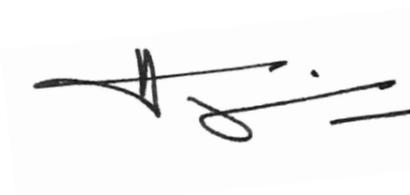
L'ensemble des espaces circulés, qu'ils soient piétons ou automobiles, se différencient par leur revêtement de sol, de manière à qualifier les différents flux et à hiérarchiser les espaces (voir notice paysagère).  
Les voiries seront limitées à une limitation de vitesse de 30km/h avec des plateaux traversants à chaque intersection (ralentisseurs).

### POURCENTAGE DE PLEINE TERRE

#### Détail des surfaces de pleine terre

- Espace vert public = 18 150.32m<sup>2</sup>
- Espace vert privée = 7612.43m<sup>2</sup>
  
- Surface du terrain = 45177m<sup>2</sup>
- Surface de pleine terre = 25762.75m<sup>2</sup>

**Pourcentage de pleine terre = 57.03%**



### 3/ Conclusion

Dans une volonté de respect de l'identité du site en terme de topographie, comme de paysagement, le projet s'est employé à illustrer la mixité de l'habitat en créant un village au cœur d'un parc habité propre à favoriser les rencontres comme la tranquillité et la privatisation des espaces privés en continuité et ouverts vers les espaces publics.

Par son implantation, ses volumes, comme par l'unité de son traitement architectural et paysagé, le projet doit s'intégrer harmonieusement à son environnement proche comme lointain pour une réalisation à la hauteur des ambitions de la Maîtrise d'ouvrage et la Commune.