



Commune de BOURG-LÈS-VALENCE

Plan Local d'Urbanisme

3 // Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plan local d'urbanisme de Bourg-lès-Valence approuvé par le conseil municipal du 13 mars 2019 modifié le 15 décembre 2021 et le 29 mai 2024, révisé le 17 mai 2023
Modification n°3 approuvée le 12 mai 2025



- GÉONOMIE

309 rue Duguesclin
69007 LYON

Tél: 04.72.04.93.83 - Fax: 04.72.04.93.88

E.mail: contact@geonomie.com

- RELATIONS URBAINES

32 rue de Cuire
69004 LYON

Tél: 04.78.39.35.50

E.mail: agence@relations-urbaines.fr

PRÉAMBULE

PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

[Extrait de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme](#)

«Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.»

Les demandes d'autorisation d'urbanisme, sur un des secteurs concernés par une OAP, devront être compatibles avec ces dernières et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

DÉCLINAISON DES OAP DANS LE DOCUMENT DU PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles traduisent le projet de développement urbain de la commune exprimé au sein du PADD. Elles définissent :

- d'une part, les principes d'aménagement, c'est-à-dire le passage de la voirie, la localisation des espaces collectifs, l'implantation des constructions, les éléments paysagers à créer ou préserver, la gestion des eaux pluviales à mettre en place...;
- d'autre part, une programmation logements, c'est-à-dire le nombre de logements et éventuellement la typologie de logements souhaitée (locatifs, accession, lots libres) mais également la densité et les formes urbaines à respecter.

SOMMAIRE

OAP Thématique : SUBDIVISION PARCELLAIRE

Pourquoi une OAP sur la subdivision parcellaire	2
Comment réaliser une subdivision parcellaire qualitative.....	3
Comment préserver l'intimité malgré la proximité des constructions.....	4
Comment optimiser l'espace des parcelles	6
Comment réaliser une subdivision de bonne qualité environnementale.....	7

OAP Thématique : TRAME VERTE

Pourquoi une OAP trame verte	10
Trame verte urbaine.....	11
Favoriser les déplacements de la faune en ville.....	12
Comment favoriser la biodiversité en ville.....	13
Favoriser les espèces végétales locales	14
Bonnes pratiques de gestion des haies.....	17

OAP Thématique : MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Valorisation du patrimoine bâti.....	20
--------------------------------------	----

OAP Aménagement par secteurs : LISTE ET PRÉCISIONS

OAP par secteurs	40
Principes d'aménagements généraux.....	41
Précisions sur les formes urbaines.....	46

OAP Aménagement : À DOMINANTE D'HABITAT

OAP n°1 - Route de Châteauneuf.....	56
OAP n°2 - Route de Châteauneuf, les Vergers.....	57
OAP n°3 - Chirouzes, chemin du Pavillon	59
OAP n°4 - Chirouzes, rue Jean Bart.....	61
OAP n°5 - Jean Moulin, Cyrano	62
OAP n°6 - Les Iris, chemin Saint-Barthélémy	64
OAP n°7 - Godanger, route de Saint-Marcel	66
OAP n°8 - Centre-ville	68
OAP n°9 - Parc habité de la Petite Carrière	70
OAP n°10 - Marcerolles.....	72
OAP n°22 - Girodet nord	75

OAP Densité

OAP densité n°11 - Route de Châteauneuf sud	76
OAP densité n°12 et 13 - Route de Châteauneuf nord.....	77
OAP densité n°14, 15 et 16 - Quartier Jean-Moulin	78
OAP densité n°17 et 18 - Avenue de Lyon.....	79

OAP Aménagement : À DOMINANTE D'ACTIVITÉS

OAP n°19 - Montée du Long	82
OAP n°20 - Armailler.....	84
OAP n°21 - Cité du Geai	86

OAP thématique - Subdivision parcellaire

inspirée de la démarche BIMBY®

POURQUOI UNE OAP SUR LA SUBDIVISION PARCELLAIRE ?

Cette OAP s'applique sur l'ensemble des zones Ub et Uc.

Ce que dit le PADD...

Extrait du PADD // Orientation 1 // Objectif 2 : Privilégier un développement urbain de qualité, maîtrisé et moins consommateur d'espace

Favoriser la densification en encadrant la subdivision parcellaire des tissus pavillonnaires les moins denses

Bourg-lès-Valence souhaite accompagner les habitants dans leur rôle de «fabriquant de la ville», là où habituellement il est difficile d'intervenir pour la commune, c'est-à-dire au sein des tissus pavillonnaires existants peu denses.

Ainsi le PLU met en place des prescriptions permettant la densification par subdivision parcellaire tout en s'assurant d'une qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Des secteurs tels que Matisse, Cézanne, certains tènements aux Chirouzes ou encore le long de l'avenue Jean Moulin ont notamment été identifiés comme revêtant un enjeu particulier pour la densification par subdivision parcellaire.

Bimby® vise à offrir des opportunités et repose sur l'initiative volontaire des habitants, dans un cadre défini et maîtrisé par la commune.

Bimby est un projet de recherche expérimentée en 2011 qui a permis d'aboutir à une méthodologie théorique sur les différentes stratégies de densification au sein des tissus pavillonnaires notamment.

Les objectifs visés par l'OAP:

- Elaborer un guide de bonnes pratiques pour aider les propriétaires actuels et futurs dans leur projet de construction via une subdivision parcellaire;
- Proposer des solutions qualitatives à la densification;
- Maintenir la qualité de vie et préserver l'intimité.



(schéma bimby.fr)

COMMENT RÉALISER UNE SUBDIVISION PARCELLAIRE QUALITATIVE ?

Les différentes formes que peut prendre la subdivision parcellaire

- 1/ Réunion de deux parties de parcelles différentes pour en créer une nouvelle;
- 2/ Simple division d'une seule parcelle pour en créer une nouvelle.

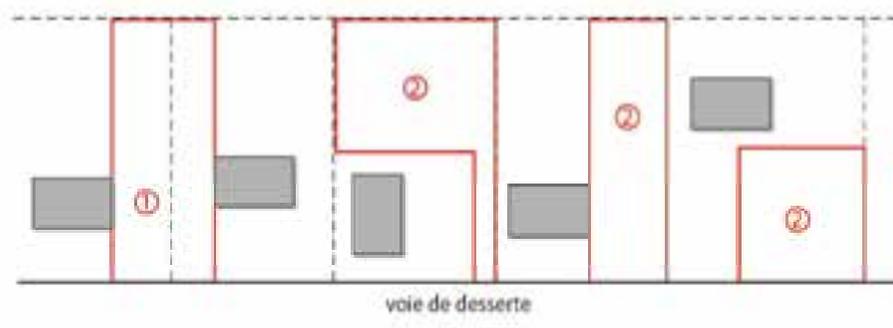


Illustration des types de découpage parcellaire
(schéma Géométrie)

La parcelle nouvellement créée ne sera jamais inférieure à 6 mètres de large et à 15 mètres de long (hors voie d'accès et sous condition de respecter les prescriptions de formes ci-contre).

La taille de parcelle minimale acceptable

Plus une parcelle sera étroite plus elle devra prendre une forme parcellaire en lanière (grande longueur).

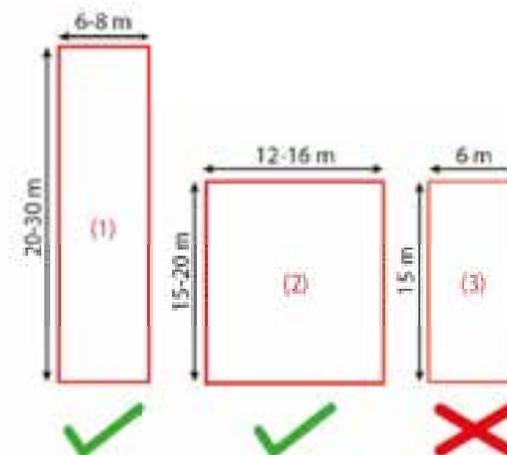


Illustration des formes parcellaires souhaitables
(longueurs données à titre d'exemples)
(schéma Géométrie)

Dans la mesure où la parcelle a une largeur inférieure ou égale à 8 m, la construction doit être impérativement implantée sur les 2 limites séparatives.

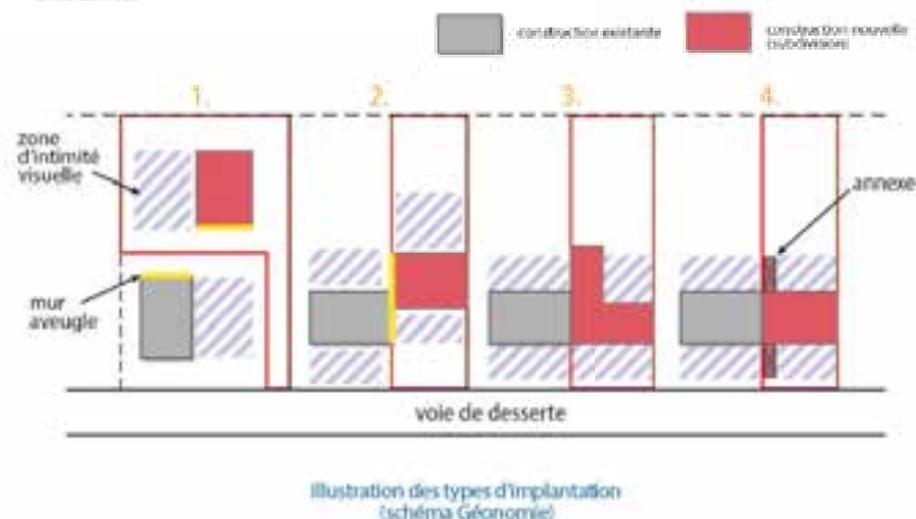
Le découpage parcellaire devra privilégier, quand cela est possible, une subdivision en lanière (schéma (1)).

COMMENT PRÉSERVER L'INTIMITÉ MALGRÉ LA PROXIMITÉ DES CONSTRUCTIONS ?

Créer des zones d'intimité visuelle par l'implantation des constructions

Minimiser au maximum les vis-à-vis entre les propriétés et sur les espaces de vies extérieurs directs (espaces aménagés à proximité de la construction, ayant un accès direct dans le bâtiment ou non) :

- 1/ en créant une quinconce entre les constructions ;
- 2/ en s'implantant en mitoyenneté de la construction existante ;
- 3/ en projetant des constructions en «L» sur limite ;
- 4/ en implantant des annexes (abris de jardin, garage à vélo, local poubelle, etc) sur la limite parcellaire dans le prolongement de la construction existante.



La nouvelle construction privilégiera des murs aveugles sur les vis-à-vis possibles en direction des espaces de vies extérieurs des constructions existantes (terrasses, piscines).

Créer des zones d'intimité visuelle par les variations de hauteurs

Faire varier la hauteur de manière ponctuelle permet de repousser le regard au-delà des espaces de vies extérieurs des constructions

- 1/ en permettant la construction de mur plein dans le cas de constructions en mitoyenneté (2 m de haut sur 5 m de long maximum en continuité du bâti existant) (schéma 1). Prévoir dans ce cas un matériau ne favorisant pas la rétention de chaleur ;
- 2/ en tournant la construction dos à la maison existante (tout en limitant l'impact des ombres portées) (schéma 2).

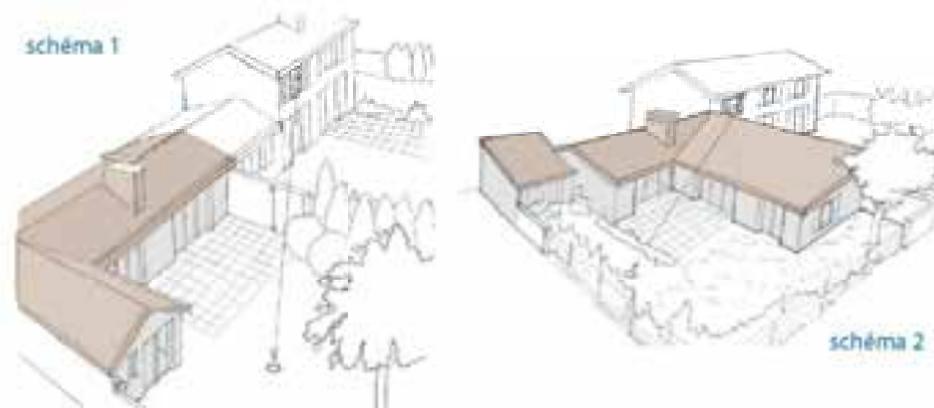


Illustration des variations de hauteurs (schémas DDT63)

La nouvelle construction veillera à ne pas créer de vue droite directement sur les espaces de vies extérieurs accolés à la construction existante (terrasses).

COMMENT PRÉSERVER L'INTIMITÉ MALGRÉ LA PROXIMITÉ DES CONSTRUCTIONS ?

Créer des zones d'intimité visuelle par le traitement des clôtures

Différencier les types de clôtures selon leur localisation:

1/ côté jardin (en fond de parcelle)

- sur les espaces proches des logements (terrasses, cour): réaliser une clôture opaque et haute ($\geq 1,80$ m);
- en fond de jardin: réaliser une clôture perméable et basse ($\leq 1,80$ m).

2/ côté rue

- clôture très basse ($\leq 1,50$ m) ou absence de clôture si le bâtiment est implanté sur les deux limites séparatives latérales.

La réalisation des haies et clôtures devra être pensée dans une logique de préservation de l'intimité mais ne dépassera jamais les 2 m. Les clôtures éloignées de la construction (au-delà de 5 m) devront être plus basses que celles à proximité.



clôture perméable et basse
fond de jardin ou espace
non en lien direct avec le
logement

clôture très basse ou
absence de clôture
façade sur rue

clôture opaque et haute
espace à proximité
du logement

Illustration types de clôtures
(schéma DREAL, Poitou-Charentes)

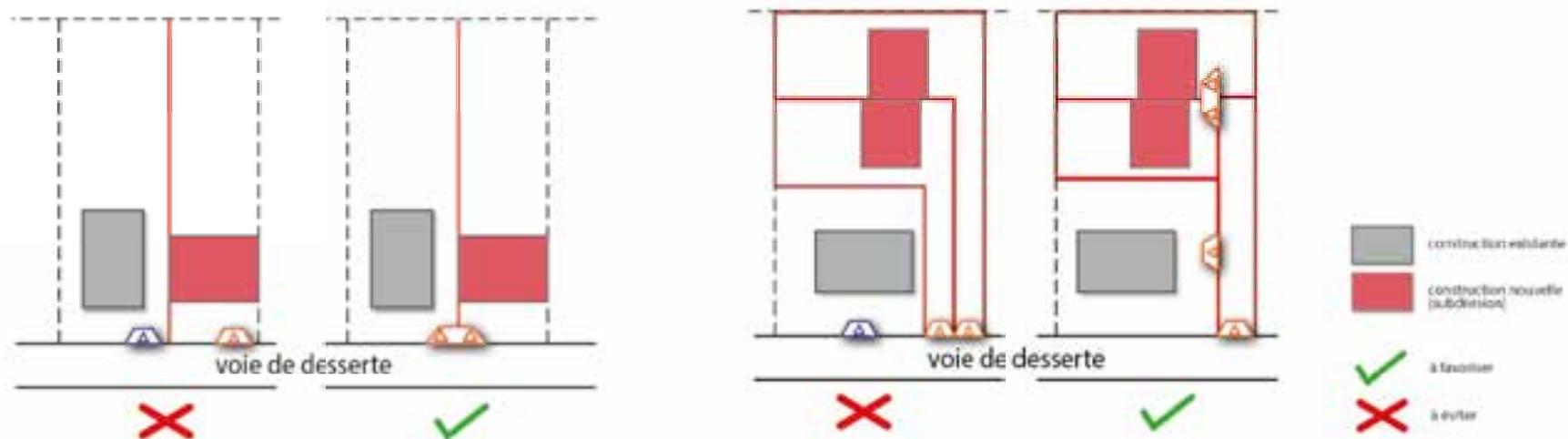
COMMENT OPTIMISER L'ESPACE DES PARCELLES ?

Limiter la consommation d'espace dédié aux voies d'accès

Les accès seront mutualisés entre les constructions existantes et les nouvelles constructions.

La subdivision parcellaire ne devra pas multiplier les accès et sorties sur la rue principale, et veillera à ne pas aggraver la sécurité de la voie.

Les accès seront favorisés au nord des parcelles.



Illustrations possibilité accès
(schéma Géométrie)

COMMENT RÉALISER UNE SUBDIVISION DE BONNE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ?

Permettre un bon apport solaire des constructions

- 1/ Éviter les ombres portées sur les constructions existantes et les nouveaux logements;
- 2/ Privilégier les apports solaires sur les façades sud des nouvelles constructions.

Aucune ombre portée ne devra impacter les espaces de vie extérieurs majeurs (terrasse, piscine bâtie) des constructions existantes.

L'implantation des constructions devra favoriser les espaces de vies extérieurs au sud ou à l'ouest si l'accès est situé au sud.

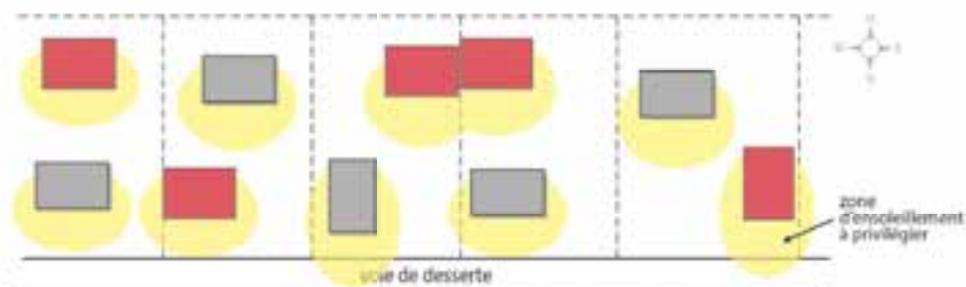
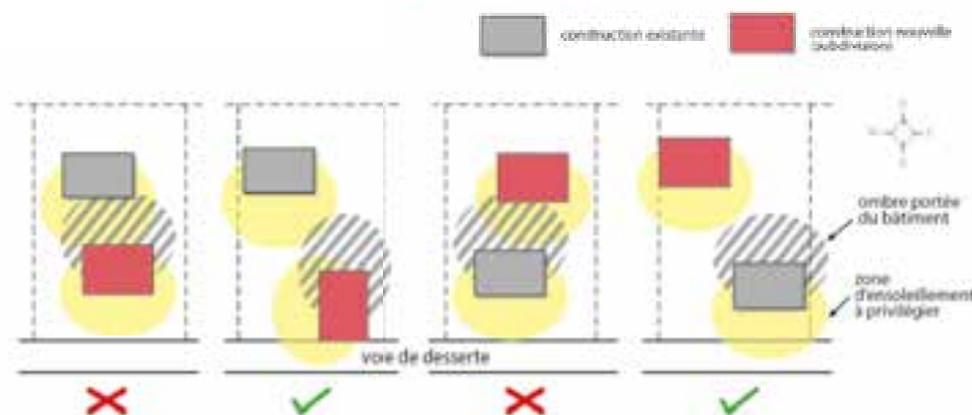


Illustration du principe d'ensoleillement
(schéma Géonomie)

Limiter l'impact des vents dominants sur les constructions

- 1/ Créer un rideau végétal poreux en protection de la nouvelle construction, implanté perpendiculairement aux vents dominants;
- 2/ Implanter la construction soit en continuité de la construction existante, soit avec un recul suffisamment important pour éviter les effets de canalisation des vents.



Principe d'implantation à respecter
(schéma Géonomie)

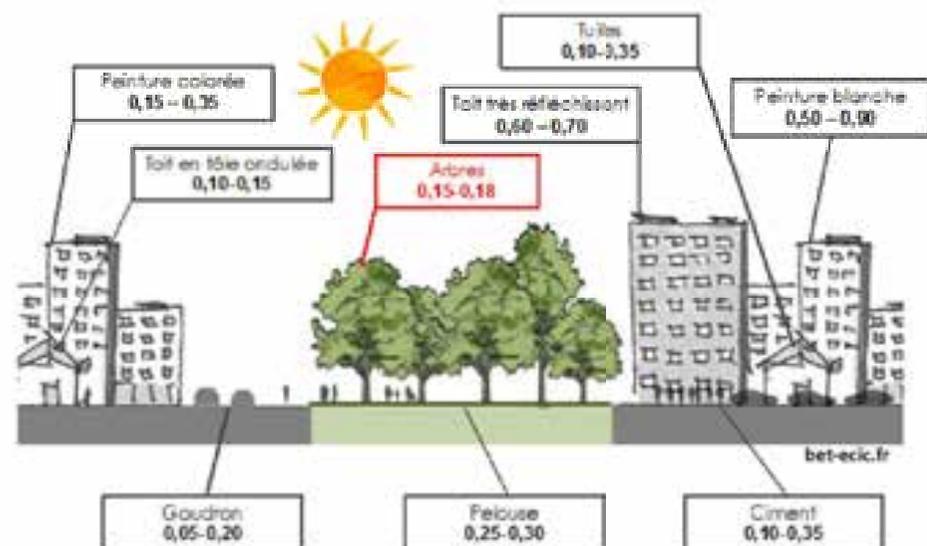
COMMENT RÉALISER UNE SUBDIVISION DE BONNE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ?

Lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbains

1/ Favoriser les matériaux qui n'emmagasinent pas la chaleur (albédo élevé proche de 1).

L'albédo est la mesure de la capacité d'une surface à renvoyer l'énergie solaire incidente. Il est compris entre 0 et 1.

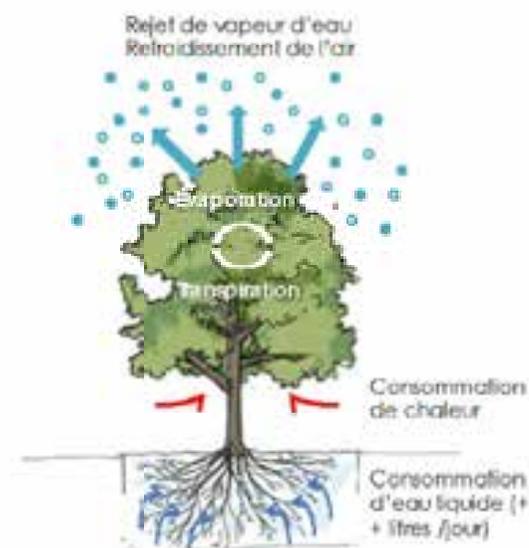
0 correspond à une surface sombre absorbant la totalité de la chaleur (exemple: goudron), et donc se réchauffe très vite au soleil. La nuit, la surface en relargue une partie empêchant l'air de se rafraîchir.



Exemple des albédos par type de matériaux: non exhaustif
(schéma bet-ecic.fr)

2/ Développer le potentiel d'évapotranspiration.

L'évapotranspiration est l'évacuation de l'eau par la végétation dans l'air par évaporation. Elle permet de rafraîchir l'air ambiant. La végétation existante sur les espaces laissés libres du projet devra être préservée.



Principe de l'évapotranspiration
(schéma bet-ecic.fr)

OAP thématique - Trame verte

POURQUOI UNE OAP TRAME VERTE ?

Cette OAP s'applique à l'ensemble des zones Uap, Uar, Ub, Uc, Ue, Uec, Ueg, Ui, Uic, Uid et Uie.

Ce que dit le PADD...

Extrait du PADD // Orientation 1 // Objectif 1 : Protéger et valoriser la trame verte et bleue pour assurer le maintien de la biodiversité du territoire

Étudier les possibilités de développement tout en préservant les continuités écologiques et leurs potentiels de biodiversité

Les choix du développement communal doivent intégrer pleinement la notion de continuité écologique entre les espaces. Ainsi l'urbanisation de secteurs semi-naturels ainsi que la densification du tissu existant veillera à limiter son impact sur la trame verte existante.

Valoriser la trame verte urbaine et promouvoir la présence de la «nature en ville»

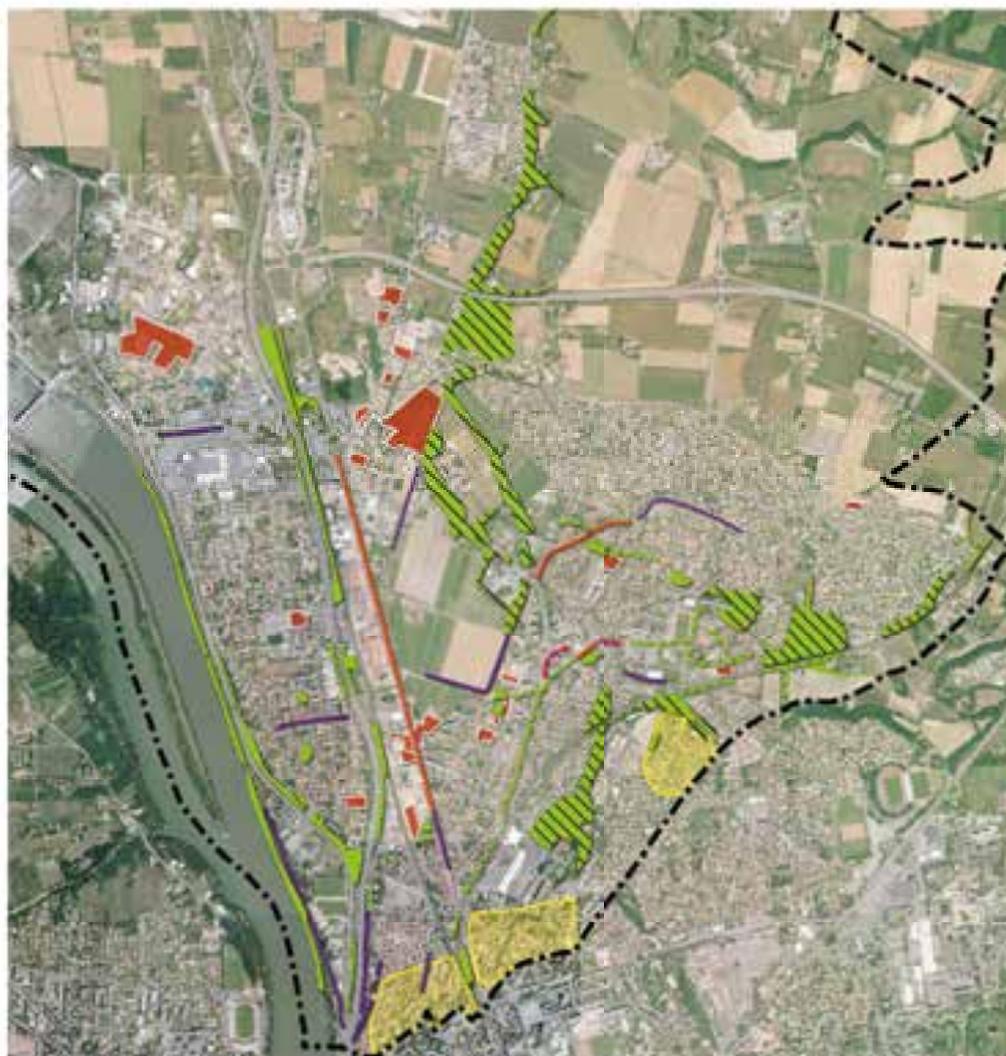
La nature dite «ordinaire» participe aussi bien à la qualité du cadre de vie qu'à l'intégration d'une trame verte en milieu urbain et au retour de la biodiversité en ville. La création d'une véritable trame verte urbaine passera nécessairement par la connexion entre elles des poches vertes de proximité. Ainsi il s'agira de maintenir et développer de véritables continuités végétales.

Les objectifs visés par l'OAP:

- Élaborer un guide de bonnes pratiques pour aider les propriétaires actuels et futurs dans l'intégration de la trame verte dans leur projet de construction ;
- Proposer des aménagements utiles pour la biodiversité en ville.



TRAME VERTE URBAINE



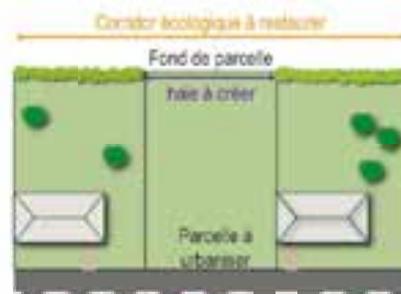
- 1/ Préserver la trame noire au niveau des éléments surfaciques de la trame verte en adaptant les éclairages;
- 2/ Maintenir ou renforcer les continuités linéaires identifiées;
- 3/ Interdire la fragmentation des éléments surfaciques de la trame verte;
- 4/ Ne pas dégrader le tissu diffus de la végétation dans les quartiers identifiés.

- Élément surfacique de la trame verte
- Alignement d'arbre
- - - Élément linéaire de la trame verte
- Connexion à créer
- ▨ Trame noire à préserver
- ▨ Quartier à trame verte diffuse
- ▨ Secteur concerné par une OAP dense ou aménagement

FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DE LA FAUNE EN VILLE

Améliorer les corridors écologiques en préservant ou en renforçant les corridors existants

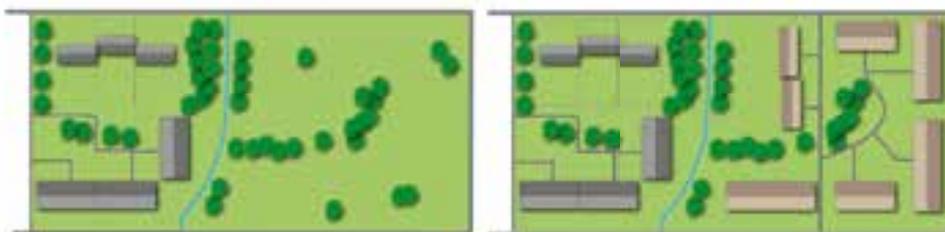
- 1/ En intégrant une haie en continuité de la végétation existante en fond de parcelle, si les parcelles attenantes comportent des haies, les nouvelles constructions devront améliorer la fonctionnalité du corridor écologique;
- 2/ En intégrant les boisements et les haies existantes;
- 3/ En maintenant des espaces ouverts (prairies) dans les programmes d'aménagement;



1/ Renforcer les corridors existants (schéma Géonomie)

- 4/ En protégeant les continuités linéaires et surfaciques identifiées;

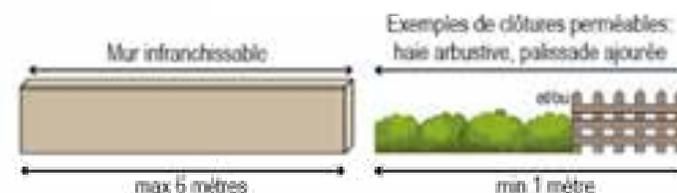
- 5/ En garantissant la perméabilité des clôtures en limitant les murs et clôtures imperméables à faune.



2/ Exemple intégration boisements et haies (schéma Géonomie)

Garantir la perméabilité des clôtures

- 1/ En limitant les murs de clôtures;
- 2/ En limitant à 6 mètres la longueur des murs infranchissables pour la petite faune terrestre;
- 3/ En créant à intervalles réguliers des clôtures perméables d'au moins 1 mètre de longueur.



Exemples de clôtures autorisées (schéma Géonomie)

Les murs infranchissables pour la faune devront être limités à une longueur de 6 m maximum. Une clôture perméable aux espèces pourra être installée en continuité sur au moins un minimum de 1 mètre.

Les haies devront respecter les prescriptions de gestion des haies exprimées à la fin de l'OAP Trame Verte.

COMMENT FAVORISER LA BIODIVERSITÉ EN VILLE ?

Installer des nichoirs et des hôtels à insectes dans les espaces verts publics ou dans les cœurs d'îlots verts des nouvelles opérations d'aménagement

1/ L'installation de nichoirs permet aux petits oiseaux présents dans les espaces verts des villes de se reproduire;

2/ L'installation d'hôtels à insectes.

Ces structures artificielles réalisées par l'homme permettent de reconstituer l'habitat d'une ou plusieurs espèces d'insectes auxiliaires. Les insectes auxiliaires (les coccinelles, les abeilles, les bourdons, etc.) aident à se préserver de certaines maladies des arbres et arbustes ornementaux et à lutter contre les parasites.



Hôtel à insectes
(photo wikipedia)



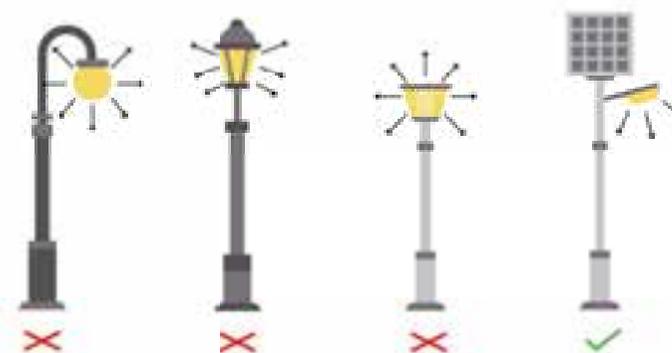
Nichoir
(photo Géonomie)

Engager une réflexion sur l'éclairage urbain - Notion de trame noire

La trame noire vient s'ajouter aux trames vertes et bleues et a pour objectif de constituer un corridor sur lequel l'éclairage nocturne est adapté et qui permet la circulation des espèces nocturnes (chouettes-souris, chouettes...)

L'éclairage urbain, à proximité des espaces verts publics ou des corridors écologiques identifiés, pourra être ajusté et/ou limité afin d'associer économie d'énergie et préservation des corridors écologiques.

Il est recommandé d'utiliser des éclairages dirigés vers le bas.



Éclairage urbain et trame noire
(schéma Géonomie)

FAVORISER LES ESPÈCES VÉGÉTALES LOCALES

Préconisations générales

- Les espèces allergisantes sont à éviter (bouleaux, noisetiers, cyprès, genévriers, platanes, chênes).
- La lutte contre l'ambrosie est obligatoire: soit préventivement avec des plantes couvre-sol (par exemple), soit en détruisant (de préférence mécaniquement: tonte, arrachage...) avant la pollinisation.
- Les espaces devront être pensés pour faciliter un désherbage mécanique et ainsi limiter l'usage d'herbicides.

Espèces préconisées

• Les arbres



Érable champêtre
(*Acer campestre*)



Châtaignier
(*Castanea sativa*)



Frêne élevé
(*Fraxinus excelsior*)



Peuplier noir
(*Populus nigra*)



Saule blanc
(*Salix alba*)



Aulne glutineux
(*Ainus glutinosa*)



Cerisier à grappe
(*Prunus padus*)



Alisier blanc
(*Sorbus aria*)

• Les arbustes



Sorbier des oiseaux
(*Sorbus aucuparia*)



Bourdaine
(*Frangula alnus*)



Buis
(*Buxus sempervirens*)



Cornouiller sanguin
(*Cornus sanguinea*)



Cornouiller mâle
(*Cornus mas*)



Fraçon
(*Ruscus aculeatus*)



Houx
(*Ilex aquifolium*)



Neprun alaterné
(*Rhamnus alaternus*)

• Les arbustes (suite)



Nephrum purgatif
(Rhamnus cathartica)



Sureau noir
(Sambucus nigra)



Troène commun
(Ligustrum vulgare)



Amélanchier à
feuilles ovales
(Amelanchier ovalis)



Chèvrefeuille des
haies (Lonicera
xylosteum)



Fusain d'Europe
(Euonymus
europaeus)



Groseillier des
Alpes
(Ribes alpinum)



Sureau de montagne
(Sambucus
racemosa)

(photos Tela Botanica)

Les arbustes et les arbres, une fois associés en haie, en alignements d'arbres ou en massifs paysagers, embellissent le cadre de vie et permettent le maintien des connexions écologiques. Les espèces composant la haie doivent être locales et diversifiées.

Espèces déconseillées

• Espèces exotiques envahissantes

- Buddleja de David (Buddleja davidii),
- Ailante glanduleux (Ailanthus altissima),
- Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana),
- Ambrosie à feuilles d'armoise (Ambrosia artemisiifolia),
- Armoise annuelle (Artemisia annua),
- Fougère d'eau (Azolla filiculoides),
- Aster à feuilles lancéolées (Aster lanceolatus),
- Aster de Virginie (Aster novi-belgii),
- Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum),

Exemples illustrés d'espèces déconseillées



Buddleja de David
(Buddleja davidii)



Herbe de la Pampa
(Cortaderia selloana)



Berce du Caucase
(Heracleum
mantegazzianum)

Exemples illustrés d'espèces déconseillées

- Bident feuillé (*Bidens frondosa*),
- Érable negundo (*Acer negundo*),
- Balsamine de Balfou (*Impatiens balfouri*),
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*),
- Balsamine à petites fleurs (*Impatiens parviflora*),
- Fausse ambroisie (*Chenopodium ambrosioides*),
- Elodée dense (*Egeria densa*),
- Mèlilot blanc (*Melilotus albus*),
- Ludwigie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*),
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*),
- Millet capillaire (*Panicum capillare*),
- Herbe de Dallis (*Paspalum dilatatum*),
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*),
- Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*),
- Renouée de Bohème (*Reynoutria x bohemica*),
- Séneçon de Mazamet (*Senecio inaequidens*),
- Solidage géant (*Solidago gigantea*),
- Sorgho d'Alep (*Sorghum halepense*).



Érable negundo
(*Acer negundo*)



Balsamine de l'Himalaya
(*Impatiens glandulifera*)



Raisin d'Amérique
(*Phytolacca americana*)



Solidage géant
(*Solidago gigantea*)

Exemples illustrés d'espèces déconseillées

- Espèces participant à la banalisation des paysages
 - Cyprès de Leyland (*Cupressocyparis x leylandii*),
 - Cyprès de l'Arizona (*Cupressus arizonica*),
 - Thuya géant (*Thuja plicata*),
 - Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*),
 - Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*),
 - Fusain de Fortune (*Euonymus fortunei*),
 - Fusain du Japon (*Euonymus japonicus*),
 - Bambou (*Phyllostachys* sp.),
 - Érable de Virginie (*Acer saccharinum*),
 - Épicéa bleu (*Picea pungens*),
 - Épicéa d'Orient (*Picea orientalis*).



Thuya géant
(*Thuja plicata*)



Laurier cerise
(*Prunus laurocerasus*)



Bambou
(*Phyllostachys* sp.)



Épicéa bleu
(*Picea pungens*)

LES BONNES PRATIQUES DE GESTION DES HAIES

Préconisations de composition des haies

- 1/ Les essences qui composent les haies doivent être locales et diversifiées;
- 2/ Les haies monospécifiques de persistants non locaux sont interdites (Thuja, Cyprès, Faux-cyprès et Laurier palme);
- 3/ Les haies à privilégier en fond de parcelle sont les haies libres.



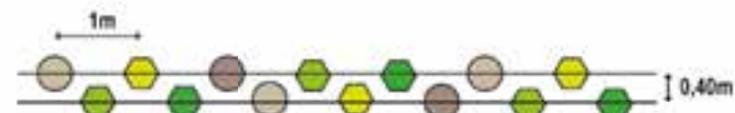
Haie taillée



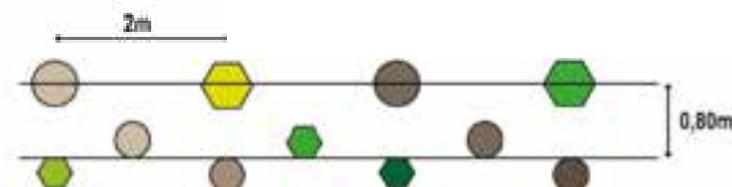
Haie libre

La méthode de plantation des haies

Il est conseillé de planter en quinconce en mélangeant les espèces caduques et persistantes.



Préconisation de plantation d'une haie taillée



Préconisation de plantation d'une haie libre

- Arbuste caduque
- Arbuste persistant

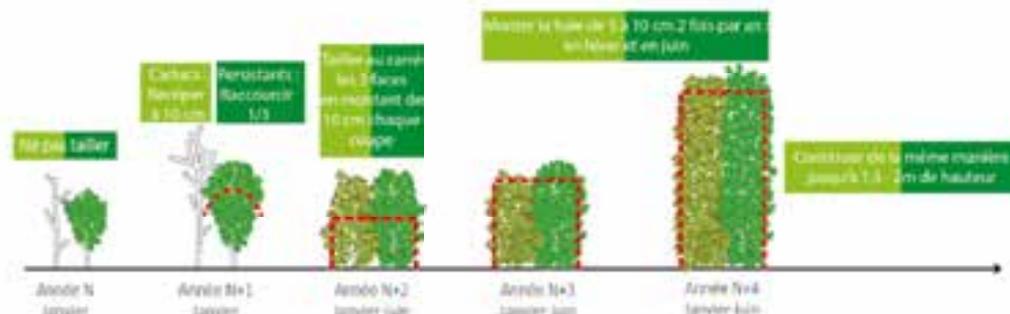
Dans toutes opérations d'aménagement, la création des haies devra être réalisée suite à un apport de terre végétale et pendant les périodes favorables de plantation des espèces qui composeront lesdites haies.

LES BONNES PRATIQUES DE GESTION DES HAIES

Comment tailler une haie

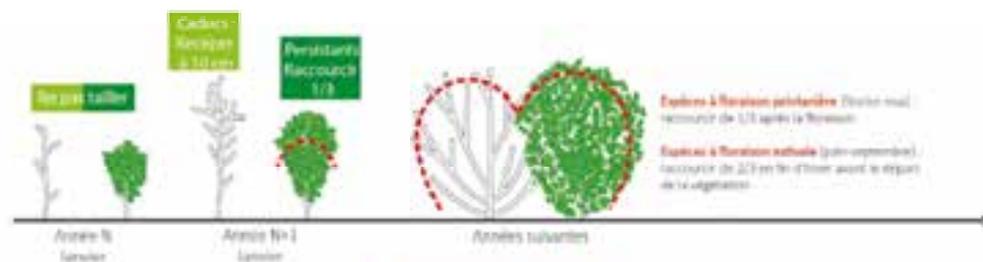
1/ Les haies taillées au carré

- Taille sévère les premières années pour étoffer la base;
- Monter la haie de 20 à 30 cm par an.



2/ Les haies libres (à privilégier en fond de parcelle)

- Taille sévère les premières années pour étoffer la base;
- Taille en courbe pour permettre aux arbrustes de prendre leur volume, ce type de haie demande moins d'entretien que les haies au carré.



Règle de taille des haies
(schémas Géonomie)

OAP thématique - Mise en valeur du patrimoine

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

Dispositions générales:

Les recommandations suivantes s'appliquent à toutes interventions sur le **bâti existant**, particulièrement le **bâti ancien construit avant 1945 des quartiers du Vieux Bourg et de Chony**.

Le **bâti** ou les **éléments remarquables** identifiés au PLU au titre de leur intérêt architectural, patrimonial ou historique (inventaire non exhaustif qui pourra être complété au fur et à mesure des repérages) devra **respecter ces recommandations**.

Le **bâti inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques**, ainsi que les constructions neuves, devra **respecter ces recommandations** et les projets seront soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Lorsqu'une nouvelle construction se situe au sein du périmètre de l'OAP thématique «**Mise en valeur du patrimoine**», elle devra, en plus de se référer à la règle générale du règlement, être compatible avec les prescriptions de cette OAP, notamment en termes de volume, alignement, hauteur, matériaux... De manière générale, les **façades nouvelles** devront établir une **continuité évidente de perception** avec les **façades des bâtiments mitoyens et en vis-à-vis**. Elles reprendront les principes de leur composition (ordonnancement, niveau de côtes d'éégout, niveau des ouvertures, rythme des percements...).

Les expressions contemporaines sobres et respectueuses de leur environnement historique sont privilégiées (éviter le pastiche de l'ancien, les expressions rustiques, antiquités romaines...). L'objectif est de privilégier soit le contemporain (simplicité des lignes, discrétion...) soit une interprétation de l'architecture régionale dans l'esprit des constructions environnantes (l'ordonnancement, le gabarit, l'alignement des façades alentour)... «**Mieux vaut un bon projet contemporain qu'un pastiche néo-provençal**».

Objectifs visés par l'OAP :

- protéger et mettre en valeur le patrimoine historique;
- préserver la structure urbaine (densité, alignements, volumes, gabarits);
- conserver les éléments d'architecture principaux et les éléments de détail qui dynamisent les façades (rythme et proportion des ouvertures, modénatures, soubassements, ordonnancement, décor, menuiseries);
- adapter les matériaux et techniques de construction à la nature du bâti;
- harmoniser les façades avec le contexte existant;
- donner un cadre à la transformation des bâtiments et aux extensions / surélévations;
- donner un cadre à la construction neuve dans les quartiers du Vieux Bourg et de Chony;
- avoir une attention particulière pour le traitement et l'évolution des rez-de-chaussée de la rue Carnot et des avenues Jean Jaurès et Marc Urtin (commerce et activité, logement, garage).



Périmètre de l'OAP «Mise en valeur du patrimoine»

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

Démolitions (pour mémoire, article du règlement)

Bâtiments remarquables et intéressants cartographiés au règlement graphique:

La **démolition totale ou partielle est interdite** sinon dans le sens d'une mise en valeur, d'une restauration originelle.

Autres bâtiments:

- 1/ La **démolition pourra être refusée** en raison de l'intérêt architectural ou patrimonial, de la situation dans un alignement, de la disposition par rapport à la rue ou la place;
- 2/ La **reconstruction du volume pourra être imposée** pour reconstituer un front de rue ou de place.

Tout projet de **démolition doit être accompagné d'une réflexion** sur l'espace vide obtenu ainsi que sur les **façades dégagées** par la **démolition** (nouveaux percements des pignons apparents, reconstruction éventuelle, unité de traitement de l'espace libre public et/ou privé, plantations...). Il s'agira enfin d'**éviter de donner à voir des façades et des espaces qui ne sont pas destinés à être vus**.

Surélévations et/ou extensions (pour mémoire, article du règlement)

- 1/ L'intégrité du bâtiment doit être conservée, **les travaux envisagés ne doivent pas dénaturer la cohérence du bâtiment d'origine**;
- 2/ La création d'extension devra se faire en cohérence avec le bâti existant et ne devra pas déséquilibrer l'ensemble. Le style traditionnel pourra être prolongé ou une expression contemporaine jouant le contraste pourra être proposée, mais toujours dans le respect de l'existant;
- 3/ La hauteur de la surélévation doit s'ajuster à celle des bâtiments voisins en s'insérant dans la ligne globale des toitures. **La continuité des rives et des toitures est à assurer là où elles règnent**. En cas de décalage, la différence de hauteur entre deux rives devrait être égale ou supérieure à 50 cm.



Démolition rue Carnot : éviter de donner à voir des façades non prévues pour être vues



Surélévation peu cohérente avec l'existant et dont le parti pris qui se voulait contemporain n'est pas allé au bout de la démarche.



Surélévation contemporaine qui tranche avec le bâti ancien tout en présentant une cohérence architecturale

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

Toitures

Les toits sont majoritairement à 2 pans (3 si le bâtiment est en angle), le faitage parallèle à la rue.

Les toits sont majoritairement couverts de tuiles en terre cuite creuses, principale référence dans la région. Sa teinte peut varier en fonction de la situation du bâti et de son traitement global. La tuile mécanique, apparue à compter du XIX^{ème} siècle fait aussi partie du paysage urbain.

Dans ce cadre, les toitures nouvelles ou rénovées doivent respecter et s'harmoniser avec les toitures traditionnelles, aussi aucun changement de pente ne sera admis.

• Les tuiles

La teinte des tuiles doit être proche des tuiles canal vieilles ainsi que des tuiles Saint-Vallier (rouge vieilli). Pas de panachages de teintes, ni de jaune paille.

1/ Tuiles canal, de préférence avec pose traditionnelle sur chevrons.

Les tuiles canal à ergots qui permettent l'étanchéité et la souplesse de géométrie sont admises. Les plaques d'étanchéité sont permises excepté sur des parcelles trapézoïdales (pour éviter des délaissés inesthétiques) et sous réserve de conserver les 2 couches de tuiles (courant et couvert) qui laissent à la toiture toute son épaisseur.

2/ Tuiles canal mécaniques.

Il s'agit des tuiles romanes canal ou des tuiles en «S». En fonction de la visibilité du bâtiment depuis l'espace public ou depuis une vue plongeante, le retour aux tuiles canal traditionnelles pourra être exigé sur les toits couverts ainsi.

3/ Tuiles mécaniques plates (avec gorges d'écoulement), de préférence pour les bâtiments XIX-XX^{ème} siècles. Le modèle doit s'approcher au mieux de la tuile Saint-Vallier ou tuile losangée qui domine ici (pente 35-50%).



Tuiles romanes



Tuiles en «S»



Tuiles canal traditionnelles



Modèle type Saint Vallier

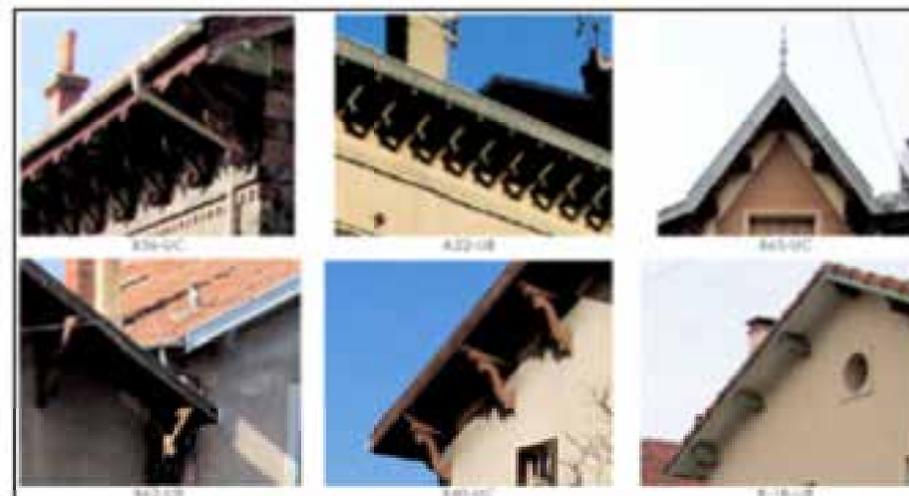
Tuiles mécaniques plates

Toitures et tuiles identitaires de Bourg-Lès-Valence

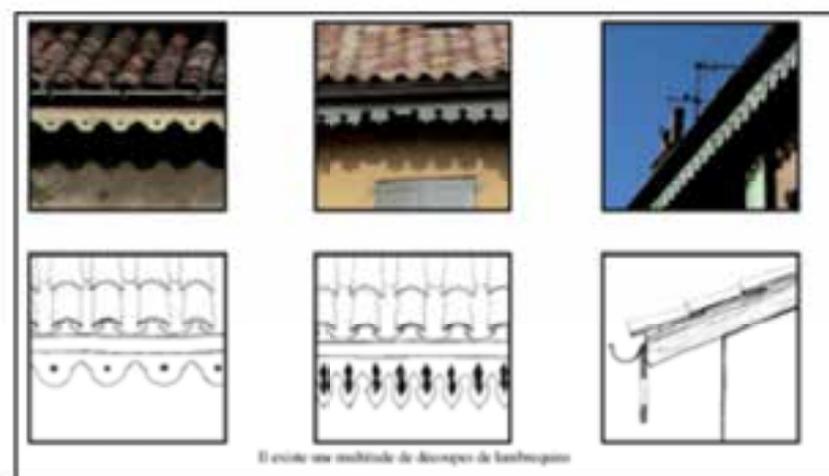
VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

Les passées de toit

- **Les chevrons apparents**
Ces passées de toit sont très importantes sur un certain type de maisons construites entre la fin du XIX^{ème} et l'après-guerre. Les maisons construites avant 1940 possèdent des jambes de force moulurées venant animer la façade. Après-guerre, le système est plus simple. Ils ne doivent pas être coffrés. Les jambes de force moulurées sont à conserver ou à reproduire à l'identique dans les dimensions et sections d'origine.
- **Les génoises et corniches existantes** seront préservées et éventuellement reconstituées à l'identique.
Les génoises sont traditionnellement dominantes dans le département de la Drôme et habituellement réservées au bâtiment d'habitation. Elles sont souvent composées de trois ou quatre rangs de tuiles. Dans les zones rurales, l'horizontalité est très souvent accentuée par des rangs de briques intercalées entre les rangs de tuiles. En milieu urbain, elles sont systématiquement couronnées plus ou moins heureusement par un chéneau. Elles seront préservées et éventuellement reconstituées à l'identique.
- **Les lambrequins**
Très en vogue aux XIX^{ème} et au début XX^{ème} siècle, les lambrequins en toiture font partie du paysage bourcain, ils doivent donc être conservés et rénovés.



Exemple de passées de toit à Bourg-Lès-Valence



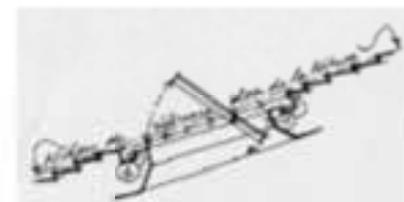
Il existe une multitude de variantes de lambrequins

Exemple de lambrequins à Bourg-Lès-Valence

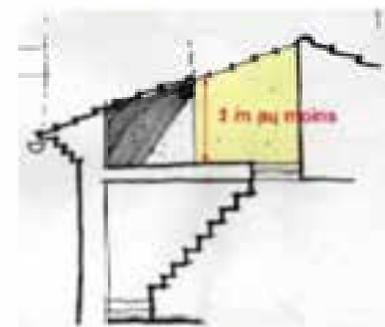
VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

Les ouvertures en toiture

- **Les ouvertures dans le toit:** les fenêtres de toiture sont autorisées (1 m² environ) si la pose est encadrée dans la toiture, c'est-à-dire non saillante par rapport au plan du toit, si elles sont alignées par rapport aux travées de fenêtres.
- **Les verrières** sont autorisées si elles sont situées près du faîtage, si elles sont plus hautes que larges. Leurs surfaces sont limitées à 20% du pan de toit. Des surfaces plus importantes pourront être accordées, au cas par cas, au regard de l'intérêt du projet et de la configuration de la toiture. Les verrières pourront être refusées au regard de la configuration de la toiture ou de la visibilité depuis l'espace public.
- **Les terrasses en toiture** créées par un crevé de toiture: Les terrasses en toiture visibles de l'espace public ou celles en excroissance sont interdites. Éviter l'interruption de faîtage, conserver un bas de versant qui définit une hauteur d'allège de 1 m au minimum. Les garde-corps rajoutés sont interdits.



Fenêtre de toiture: position à respecter

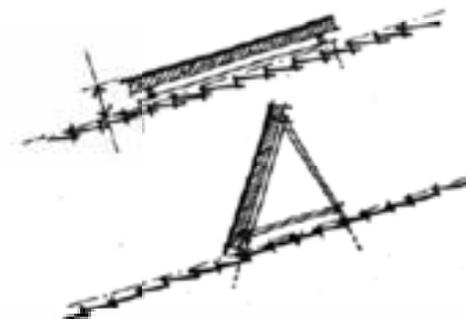


Principe d'implantation d'une terrasse en toiture à respecter

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

Les panneaux solaires en toiture

- 1/ Les panneaux solaires en toiture visibles de l'espace public sont à proscrire;
 - 2/ La surface des panneaux doit, de manière générale, être limitée à 30% du pan de toit;
 - 3/ Pour les toitures à versants : le dispositif doit être intégré dans le plan de la toiture (c'est-à-dire non saillant par rapport au plan de la toiture, et la pose formant un angle avec le pan de toit est interdite);
 - 4/ Les panneaux seront rassemblés et positionnés en bande verticale ou horizontale, suivant le profil de la toiture et la composition de la façade et le cas échéant ils devront s'ajuster fidèlement au dessin de la toiture. Ils devront composer avec les ouvertures en toiture existantes. Les éléments de liaison seront de la même teinte que les panneaux;
- Pour les toitures-terrasses: les panneaux (structure comprise) devront être cachés de l'espace public par les rebords ou garde-corps de la toiture. Lorsque la toiture-terrasse est visible car située en contrebas une composition architecturale satisfaisante sera exigée (le principe est d'optimiser ces toitures plates pour implanter des panneaux mais d'éviter l'implantation anarchique visible des alentours).
 - Les panneaux solaires disposés en casquette sont à proscrire.



Panneaux solaires : positions saillantes interdites

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

Les ouvertures des façades

- **Surélévations des façades**

Les nouvelles ouvertures devront être cohérentes avec l'ensemble de la façade en continuant sa composition vers le haut (respecter les alignements, les dimensions décroissantes vers le haut).

Un cordon formant corniche peut marquer la différence entre la partie ancienne et la nouvelle et permettre des ouvertures résolument contemporaines (exemple entièrement vitrées).

- **Autres ouvertures**

Pour les façades ordonnancées, toute modification de percement ou tout nouveau percement est interdit; les arcs, linteaux, jambages en pierre existants ne seront ni supprimés, ni déplacés.

Autres cas, si un nouveau percement doit être réalisé, rester cohérent avec l'ordonnancement de la façade et respecter les axes d'alignements et des superpositions, le principe décroissant des hauteurs, la position en tableau. L'ouverture doit être plus haute que large (sauf en attique, où elle peut être différente).

En cas de découverte d'un élément ancien (arc, meneau en pierre...): si la composition de la façade le permet l'ouverture peut être restituée, sinon l'élément ne doit pas être conservé en décor.



Façade ordonnancée : ouvertures axées.



Exemple de surélévation vitrée

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

Le traitement des murs et des façades

- **Le traitement général des façades**

L'unité architecturale du bâtiment d'origine doit être respectée: il ne doit pas y avoir de traitement de façades différent pour un même bâtiment, même s'il se trouve aujourd'hui partagé entre plusieurs parcelles. A contrario, des bâtiments différents rassemblés dans une même parcelle ne doivent pas recevoir un traitement de façade uniforme.

La modénature de la façade doit être respectée, éventuellement elle peut être reconstituée, là où elle a été détruite: bandeaux plats ou moulurés courant le long des planchers ou des allèges de fenêtres, appuis de fenêtres en saillie moulurés ou non.

- **Les couleurs**

Un nuancier de référence comprenant couleurs de maçonnerie (enduit, badigeon, eau forte, patine), couleurs de menuiseries (fenêtre, volets, portes, ferronneries et devanture), et couleurs de ragréage et de jointoiement donne un large choix chromatique pour la rénovation des façades. Il conviendra de respecter le mode d'emploi de ce dernier lors du choix de couleurs.

Les consignes ci-dessous introduisent le nuancier et son mode d'emploi :

À l'origine, tous les enduits étaient colorés soit par le sable ou des pigments qu'ils contenaient, soit par un lait de chaux coloré appliqué sur la façade. Le nouvel enduit peut être teinté dans la masse ou recevoir un badigeon coloré. Un enduit en bon état peut être rafraîchi avec un badigeon coloré ou une peinture minérale.

Dans tous les cas, la couleur de l'enduit doit s'harmoniser avec celles des constructions voisines et préserver l'unité du secteur (teintes ocre, beiges...).

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des coloris traditionnels du département de la Drôme. Une harmonie entre couleurs de fond (enduits et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries) doit être recherchée.

Le soubassement doit être marqué et traité d'une teinte plus foncée de manière à éviter l'impact des salissures.

Les peintures des menuiseries seront nuancées et, au choix, claires, gris coloré ou foncées, en rapport de contraste avec le corps de la façade ou dans la tonalité de la façade plus soutenue ou éclaircie.

Les modénatures doivent être mises en valeur par une teinte plus claire ou plus foncée coordonnée à celle du fond de façade (mur).

PALETTE GÉNÉRALE DES QUAIS, 25 COULEURS POUR LES ÉLÉMENTS DE MAÇONNERIE

Maçonneries traditionnelles : couleurs à décliner - en enduits lisses de finition grattée ou talochée - en patines et eaux fortes à base de chaux - en revêtements filmogènes micro-poreux

CONSIGNES GÉNÉRALES:

ÉTAPES 1 À 3:

Compter 2 à 3 couleurs sur la façade en fonction de sa composition

- 1 couleur de fond de façade
- 1 couleur pour les modénatures et encadrements
- 1 couleur de soubassement

Chaque colonne constitue une harmonie cohérente en couleurs. C'est pourquoi il conviendra de faire des choix de couleurs dans une seule et même colonne en étape 1 et 2 afin de garantir l'effet harmonieux de l'ensemble des éléments maçonnés de la façade.

LORS DE LA RÉNOVATION DE LA FAÇADE:

- Respecter la nature des matériaux : il est essentiel d'utiliser des revêtements micro-poreux (à base de chaux) pour les maçonneries traditionnelles pour laisser respirer les murs (l'enduit ciment est proscrit).
- Recouvrir d'un enduit protecteur les maçonneries mixtes mêlant pierres brutes et galets « tout venant »
- Restaurer la pierre des encadrements et des soubassements si son état le nécessite : épouffure, pulvérisance, disparition du calcaire, fissures, joints disparus. Se retirer dans ce cas au minimum de rejointoyer et de jointoyarder. Restituer les décors disparus : à minima encadrements et bandeaux séparateurs de niveaux seront marqués par une couleur différente de celle du fond de façade.
- Les génoises non enduites devront valoir la couleur de leur terre cuite avec la couleur JP-14. Voir les consignes complémentaires sur le nuancier de rejointoyage et de jointoyement.

1 FOND DE FAÇADE

25 couleurs

- Opter pour une finition « à grain fin, gratté fin »

NOTA BENE



façades de 3 travées et +
ou façade large :

La dernière ligne de la palette n'est pas utilisable en fond de façade.



façades étroites,
jusqu'à 2 travées :

la couleur QG-21 n'est pas utilisable si la façade présente une génoise.

Colonne 1	Colonne 2	Colonne 3	Colonne 4	Colonne 5
QG-1 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface	QG-2 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface	QG-3 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface	QG-4 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface	QG-5 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface
QG-6 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface	QG-7 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface	QG-8 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface	QG-9 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface	QG-10 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface
QG-11 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface	QG-12 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface	QG-13 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface	QG-14 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface	QG-15 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface
QG-16 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface	QG-17 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface	QG-18 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface	QG-19 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface	QG-20 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface
QG-21 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface	QG-22 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface	QG-23 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface	QG-24 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface	QG-25 NCS S 1000 Y 1000 Toute surface

2 MODÉNATURES
ENCADREMENTS

21 couleurs (QG-1 à QG-21)

- S'ils ne sont pas en pierre, les encadrements peuvent être marqués par une couleur issue de la même colonne que celle choisie pour le fond de façade.
- Opter pour une finition lisse

La référence QG-21 est réservée strictement aux éléments ou appareillage de briques rouges (ex : à venner)

3 SOUBASSEMENT

Dans le cas d'un marquage du soubassement (obligatoire si la façade est claire) :

choisir parmi ces 5 couleurs marquées d'un * : QG-10, QG-13, QG-15, QG-16, QG-20.

• Le soubassement pourra être de couleur identique à celle des encadrements si celle-ci fait partie des 5 couleurs citées ci-dessus.

• Le por de porte (marches y compris) devra se fonder dans le soubassement ou conserver la couleur de la pierre d'origine.

• Dans le cas d'un rejointoyage de pierre ou d'un rejointoyement d'appareillage, se référer aux 14 couleurs de la palette prévue à cet effet.



PALETTE PONCTUELLE DES QUAIS : 27 COULEURS POUR LES MENUISERIES ET LES FERRONNERIES

Ces couleurs mettent en valeur fenêtres, volets, porte et ferronneries qui habillent et rythment la façade et le quai

CONSIGNES GÉNÉRALES :

ÉTAPES 4 À 8 :

Compter 2 à 4 couleurs pour les menuiseries et les ferronneries

1 couleur de fenêtre

1 couleur de volet

1 couleur de porte

1 couleur de ferronneries

La devanture reprendra la couleur de la porte ou des ferronneries.

Une même couleur peut être choisie pour la porte et les ferronneries, ou encore pour la porte et les volets. Mais il est recommandé de différencier couleur de fenêtres et couleur de volets.

Chaque colonne constitue une harmonie cohérente en ramasse.

Il est donc possible de faire des choix de couleurs dans une seule et même colonne mais il est également envisageable de choisir des couleurs dans des colonnes différentes.

• Remplacement de menuiserie : le PVC est prescrit. Par ailleurs, les menuiseries neuves en bois laqué de couleurs jaune ou orange sont très déconseillées.

• En cas de rupture de gabarit ou d'incohérence esthétique des bois (nouveau percement, remplissage partiel, ou surélévation), il est recommandé de fonder la menuiserie dans le fond de façade. Les autres menuiseries pourront être valorisées par une couleur issue de la palette

ponctuelle.

• Les bardages de protection (ferronneries) reprendront une couleur sombre pour se fondre dans la baie.

• Tous les coffres de volets roulants visibles devront être dissimulés derrière des lambrequins en bois ou en métal.



NUANCIER DE RAGRÉAGE ET DE JOINTOIEMENT POUR PIERRES, BRIQUES ET ÉLÉMENTS DE DÉCORS

RÉFÉRENCE DE COULEUR POUR LA VALORISATION DE LA TERRE CUITE DE GÉNOISE : JP-14

14 couleurs utilisables pour l'ensemble des Quais et pour la rue Fompéry

CONSIGNES GÉNÉRALES :

AVANT DE RESTAURER LA PIERRE OU LES JOINTS D'APPAREILLAGE, IL CONVIENT DE VÉRIFIER LA COULEUR D'ORIGINE DU MATÉRIAU ET D'IDENTIFIER DANS LE NUANCIER CI-DESSOUS CELLE S'EN RAPPROCHANT LE PLUS.

POUR LES MAÇONNERIES TRADITIONNELLES, LES MORTIERS DE RAGRÉAGE ET DE JOINTOIEMENT SERONT COMPOSÉS DE CHAUX ET DE SABLE.

La granulométrie de l'enduit de ragréage devra se rapprocher de l'aspect de la pierre qu'il rénove. De la même manière, selon sa nature d'origine, le mortier de joint pourra être à gros grains ou à grains fins.

Le joint de finition pourra être plat, ou beurré si la pierre ou la brique est irrégulière.

Pour protéger les pierres ou les briques à l'épiderme endommagé, ou ravier et unifier leurs couleurs, utiliser une eau-forte ou une patine à base chaux.

Eau forte comme la patine sont moins épaisses qu'un badigeon et laissent voir par transparence l'épiderme du matériau.

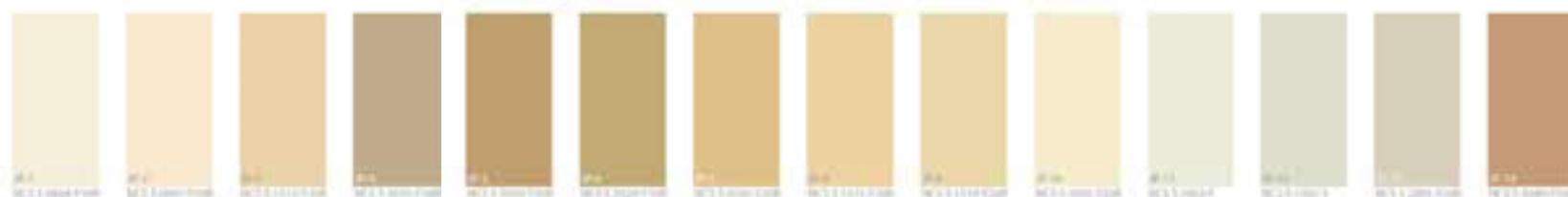
L'eau forte reste moins transparente que la patine.

Rénovation de la génoise

il conviendra de la mettre en valeur sans la dénaturer :

si les rangs de tuile ont été peints dans une couleur et/ou d'une façon inappropriée, procéder à l'application d'un badigeon ou d'une eau forte de couleur JP-14 uniquement sur les parties en terre cuite. L'enduit de bouchage intérieur aux tuiles sera identique à celui du fond de façade.

Si celle-ci est dissimulée par un coffrage ou par enduit, il conviendra de le supprimer et de remettre en état le décor dans son ensemble en suivant les recommandations ci-dessus.



VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

• Les enduits

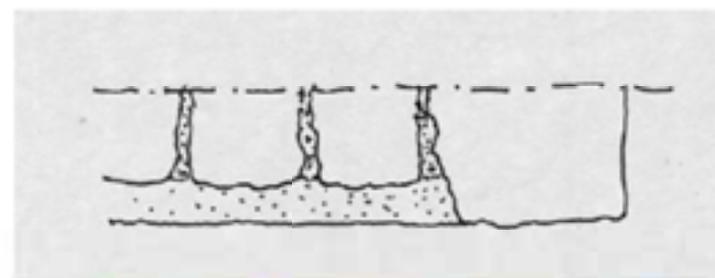
À l'origine, les enduits étaient composés essentiellement de chaux et de sable; ces enduits sont lisses ou à très faible relief, de finition grattée ou talochée. Depuis, beaucoup de constructions ont reçu un enduit ciment incompatible avec le bâti ancien. Le ciment, matériau rigide et imperméable crée des désordres dans les maçonneries.

Afin de rendre aux façades leur aspect initial et pour la bonne conservation des maçonneries, il est nécessaire de refaire ces enduits suivant une mise en œuvre traditionnelle et en utilisant des matériaux compatibles avec le bâti ancien (chaux aérienne ou chaux hydraulique naturelle pure).

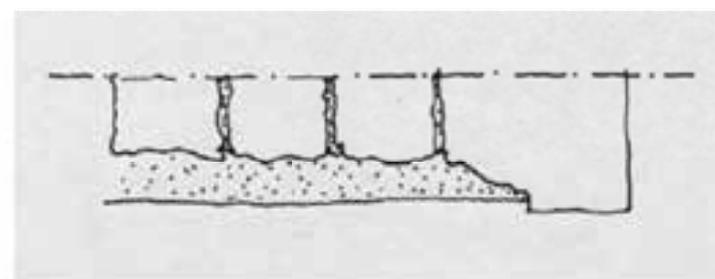
Il est indispensable de veiller à ne pas employer des matériaux qui enferment l'humidité dans les murs, tels que les enduits au ciment ou comportant des éléments durcisseurs ou plastifiants.

La finition de l'enduit sera à grain fin (dite «frotté fin»). La finition lissée est réservée pour les bandeaux d'encadrement de baies. Les finitions dites «rustique écrasé», «projeté écrasé» sont à proscrire, d'autant plus qu'elles captent les particules polluantes et les salissures.

Les enduits doivent être conservés. L'enduit protège des intempéries les maçonneries de pierres non appareillées ou de galets. Il présente aussi un caractère isolant. Tout décroustage pour faire apparaître les pierres (à l'exception des pierres de taille), les galets, les pièces de bois ou arc de décharge sont interdits.



L'enduit doit arriver au nu des pierres d'encadrement ou de chaîne d'angle, jamais en surépaisseur



L'enduit peut arriver en retrait uniquement si la pierre a été taillée dans ce but. La partie à montrer est lisse, la partie à recouvrir est brute ou bûchée

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

Les murs initialement recouverts d'un enduit ne doivent pas être décroûtés car l'enduit protège les pierres et galets des intempéries. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit. Aussi, les murs en galets ou en pierres non appareillées seront enduits à la chaux naturelle.

L'enduit doit arriver au nu des pierres de structure (encadrement de baies, chaînes d'angle), en retrait si la modénature est conçue pour cela, jamais en surépaisseur. Il peut recouvrir complètement les pierres de structure si cela était prévu à l'origine. Dans ce cas, les encadrements et les chaînes d'angle doivent être redessinés avec un badigeon différent.

L'enduit «descend» jusqu'au trottoir ou au niveau du soubassement, s'il y a lieu.



Façade en galets qui doit être enduite

- **L'isolation**

L'isolation par l'extérieur par panneaux n'est pas autorisée pour les bâtiments en pierre ou galets, qu'elles soient appareillées ou non, ni pour les bâtiments dont la façade comporte des éléments de modénature, même simplifiée. Pour ces bâtiments les enduits isolants à base de chaux naturelle et matériaux isolants sont préconisés.

Pour les bâtiments construits après 1945 (majoritairement construits en béton), l'isolation par l'extérieur par panneaux est admise cependant les fenêtres seront avancées pour conserver leur positionnement par rapport au nu du mur extérieur qui est généralement de 15 à 20 cm.

Pour ne pas perdre en qualité les appuis saillants pourront être reconstitués plutôt que remplacés par une bavette métallique.

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

Les menuiseries et huisseries: portes, fenêtres, volets, lambrequins

- **Traitement général sur façade**

La cohérence des façades d'origine doit être respectée: pas de menuiseries d'aspect différent sur une même façade, d'un étage à l'autre, et même si la façade est partagée entre plusieurs propriétaires, voire plusieurs parcelles.

- **Les portes et fenêtres**

Les fenêtres ont traditionnellement 2 ouvrants à 3 ou 4 carreaux chacun.

D'une manière générale, la menuiserie de fenêtre ou de porte doit s'adapter au percement d'origine et non l'inverse.

Les portes anciennes doivent être conservées dans la mesure du possible ou refaites à l'identique. En cas de changement, les portes sur rue doivent être en bois, pleines (à lames contrariées ou à panneaux), et peuvent avoir une imposte en partie haute. Les portes « demi-lune » de style anglo-saxon sont interdites.

Les menuiseries sont posées en tableau, à environ 20 cm du nu extérieur du mur.

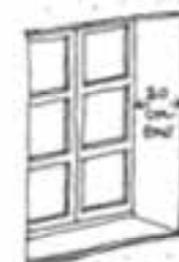
1/ Les montants des menuiseries de fenêtres seront les plus fins possible. En cas de changement de fenêtre, les châssis dormants anciens seront déposés pour éviter les surépaisseurs et la diminution du jour inévitables lorsque l'on vient fixer un nouveau châssis sur l'ancien.

2/ Partition du vitrage: conserver le mode de partition du vitrage d'origine pour les fenêtres à deux vantaux (bien souvent 3 ou 4 carreaux par vantail).

En cas de double vitrage, la partition peut être restituée par des intercalaires et des petits bois collés à l'extérieur et à l'intérieur.



Il est interdit de maçonner une ouverture pour installer une fenêtre standard



Position en tableau



Lambrequin et ferronnerie à conserver et mettre en valeur



Rénovation d'une porte ancienne réussie

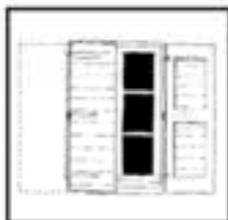
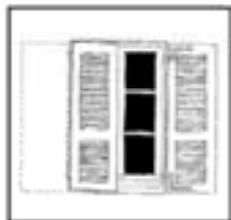
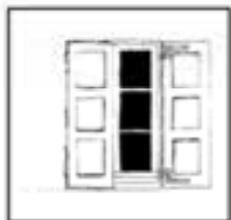


VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

• Les volets

Les types de volets recensés sont caractéristiques du Dauphiné : volets à panneaux, volets à encadrement, volets persiennés. Les volets du commerce à lames verticales et ossature en «Z» se multiplient, cependant ils ne correspondent en rien à un style régional et contribuent à appauvrir les façades.

- 1/ Les volets en bois rabattus sur la façade, pleins ou persiennés isolent très bien du froid en hiver et de la chaleur en été. Ils doivent être conservés dans la mesure du possible et rénovés.
- 2/ Les volets roulants sont interdits. Pour les volets roulants existants, le coffret doit être dissimulé par un lambrequin.



Volet à panneaux

Volet persienné

Volet à lames

Exemples de volets à Bourg-Lès-Valence

• Matériaux et teintes

Le bois, l'aluminium, ou l'acier sont les seuls matériaux autorisés pour l'ensemble des menuiseries en réhabilitation.

Le PVC est un matériau banalisant, il n'est pas admis.

La fenêtre en PVC présente des profils épais qui ne s'harmonisent pas avec le bâti ancien. Par ailleurs, ce matériau présente des risques pour la santé (toxicité / production, fabrication, utilisation, élimination) et pour la sécurité en cas d'incendie (toxicité, explosion et chutes de vitres).

• Les garde-corps et balcons

- 1/ Conserver les garde-corps et les balcons anciens existants. Les restaurer ou les remplacer par des modèles similaires, sinon jouer la simplicité;
- 2/ Les habillages occultants sont interdits.

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

Le traitement des rez-de-chaussée

• Commerces, activités

- 1/ La cohérence des bâtiments d'origine doit être respectée en harmonisant les vitrines commerciales d'un même bâtiment (apparence, enseignes, teintes), et même s'il est partagé entre plusieurs parcelles. A contrario, il est nécessaire de ne pas faire d'aménagements uniformes et continus sur plusieurs parcelles, si les bâtiments sont différents.
- 2/ La composition verticale de la façade, son architecture doit être préservée, la modénature existante maintenue, la porte d'entrée de l'immeuble conservée (ne pas condamner l'accès à l'étage, garder une lecture cohérente des accès à l'immeuble).
- 3/ L'enduit de façade doit aller du trottoir à la toiture.
- 4/ Les couleurs des devantures, des bannes et des enseignes doivent être choisies en harmonie avec les teintes de la façade. Se référer au nuancier de référence.
- 5/ S'ils sont prévus, les rideaux de protection métalliques seront positionnés à l'intérieur du commerce.
- 6/ Les bannes et stores de protection solaires seront de forme simple sans coffrets extérieurs et s'inspireront des couleurs de devanture proposées dans le nuancier de référence.

• Recommandations sur les enseignes

- 1/ Les enseignes doivent respecter l'ordonnancement vertical de la façade, la modénature de l'immeuble, ses ouvertures. La pose en bandeau continu sur la largeur de la parcelle est interdite, de même la pose de bandeaux sur les trumeaux.
- 2/ Les enseignes doivent rester dans l'emprise de la devanture. Elles ne doivent pas dépasser le niveau du rez-de-chaussée
- 3/ Les enseignes en drapeau auront pour dimension 60x60cm maxi, et seront positionnées au maximum sous les allèges des fenêtres du 1er étage.
- 4/ Les caissons lumineux, les néons, les enseignes clignotantes sont interdits.

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

Le traitement des rez-de-chaussée

- Transformation des rez-de-chaussée en logement ou en garages
Des immeubles du Vieux Bourg, accueillant autrefois des commerces ou activités présentent encore aujourd'hui les enseignes peintes qui témoignent de l'activité passée et souvent d'une qualité typographique, il est nécessaire de les conserver.

L'ouverture d'origine doit demeurer clairement intelligible et visible: étudier un rythme de division du vitrage à l'intérieur du percement et si une partie doit rester aveugle, elle doit se différencier de la maçonnerie du mur (autre matériau, teinte sombre, pcse en retrait, comme les menuiseries).

Garage

- 1/ La porte de garage doit s'adapter au percement existant et non l'inverse.
- 2/ Les arcs, linteaux, jambages en pierre existants ne seront ni supprimés, ni déplacés, ni retaillés.
- 3/ Les portes de garage seront simples, à deux battants, en bois peint, posées en tableau (l'automatisation de la porte est possible).
- 4/ Les modèles en tôle striée ou ondulée, en PVC, les oculi sont interdits.
- 5/ Éviter ces modèles de porte qui banalisent une rue.



Interventions qui dénaturent les rez-de-chaussée



Enseigne à conserver



Grenoble



Strasbourg

Exemples de traitement réussi d'un rez-de-chaussée



Rez-de-chaussée dénaturé, à éviter

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

Réseaux, coffrets techniques, divers

- Réseaux (électricité, téléphone, câble, éclairage, autres...)
 - 1/ L'installation des réseaux doit se faire en scuterrain dans la mesure du possible.
 - 2/ La remontée en façade se fera sous gaine derrière les descentes d'eau pluviales. Un passage est possible sous les avancées de toiture (dans des fourreaux encastrés) pour ne pas épaissir la modénature.
 - 3/ Les paraboles et antennes ainsi que les panneaux solaires ne doivent pas être positionnés en façade visible de l'espace public.
- Climatiseurs
 - 1/ Les climatiseurs seront prioritairement installés
 - sur les balcons si les dispositifs sont peu visibles,
 - dans les sous-sols ventilés ouverts
 - au sol dans les cours arrières ou sur les terrasses arrières,
 - dans les combles bien ventilés
 - 2/ Si ces options ne sont pas possibles, les climatiseurs sans bloc externe devront être privilégiés autant que possible.
 - 3/ En dernier recours, ils pourront être autorisés en applique ou positionnés en façades, à condition qu'ils soient recouverts d'un caisson qui s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. »

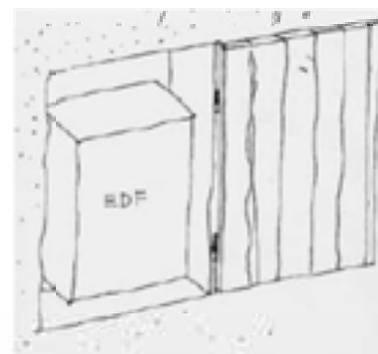


Interdits: les climatiseurs en applique.
Les volets battants en bois sont très utiles pour tempérer l'intérieur en été, d'où l'intérêt de les conserver



Exemple de coffret technique non caché

- Divers
 - 1/ Les descentes d'eau pluviales doivent respecter la cohérence de la façade d'origine. Elles seront positionnées en limite de façades, ce qui peut être différent des limites séparatives. Elles seront en zinc ou en cuivre (interdit: PVC, plastique).
 - 2/ La pose des ventouses de chaudières sera interdite pour éviter de percer une pierre de structure ou de détruire un élément de modénature.
 - 3/ Les coffrets techniques ne doivent pas être posés en applique mais encastrés suffisamment en retrait pour pouvoir installer une petite porte, peinte de la teinte de la façade.
 - 4/ Les boîtes aux lettres ne doivent pas être posées en applique sur la façade (les boîtes aux lettres normalisées ne sont obligatoires que pour les immeubles construits après juillet 1979).



Les coffrets techniques doivent être encastrés et cachés derrière une porte

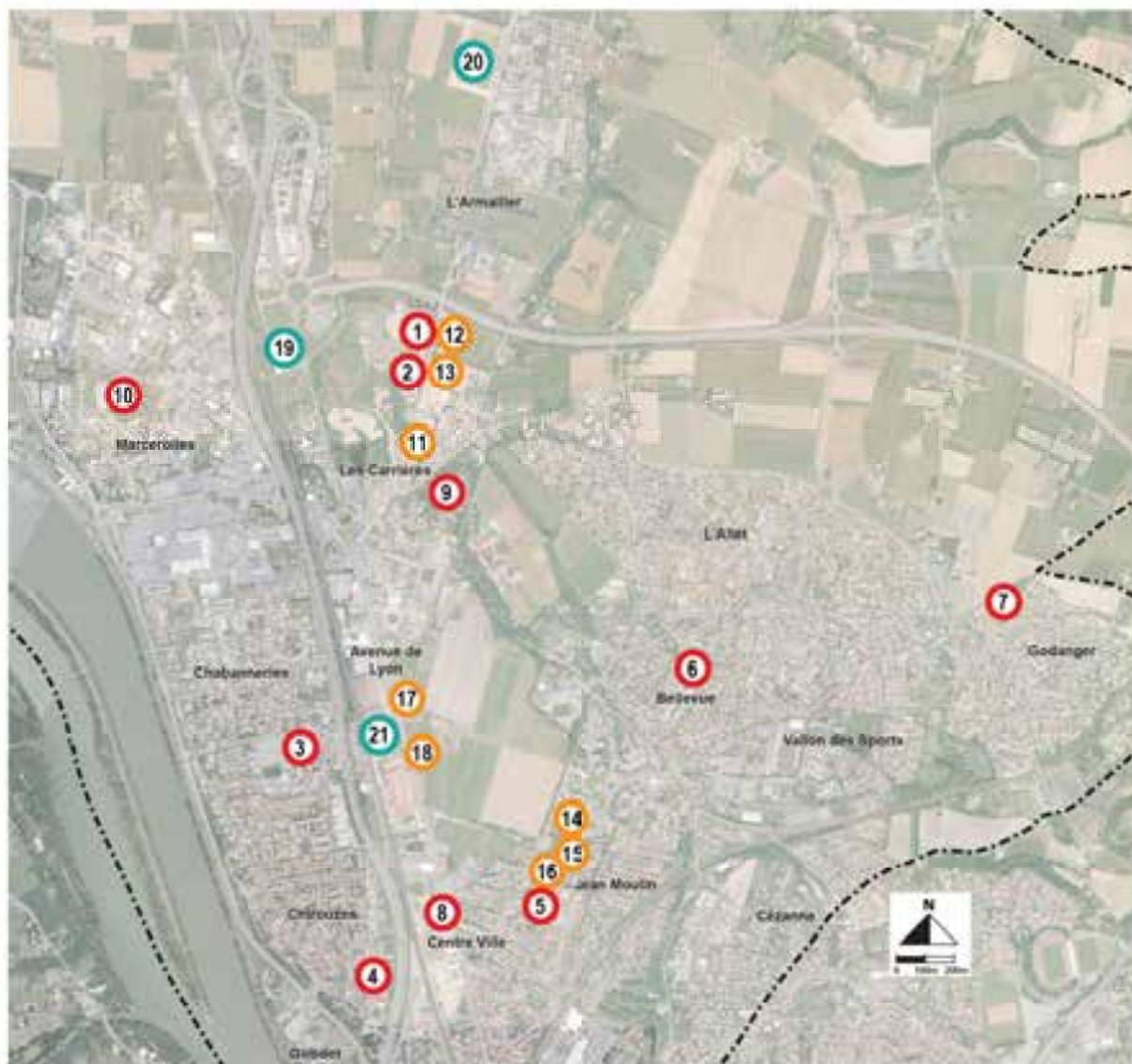
OAP aménagement par secteurs - Liste et précisions

OAP PAR SECTEURS

Liste et localisation des OAP :

- OAP aménagement à dominante d'habitat
 - OAP n°1 – Route de Châteauneuf
 - OAP n°2 – Route de Châteauneuf – Les Vergers
 - OAP n°3 – Chirouzes, Chemin du Pavillon
 - OAP n°4 – Chirouzes, rue Jean Bart
 - OAP n°5 – Jean Moulin, Cyrano
 - OAP n°6 – Les Iris, Chemin Saint-Barthélémy
 - OAP n°7 – Godanger, route de Saint-Marcel
 - OAP n°8 – Centre ville
 - OAP n°9 – Parc habité de la Petite Carrière
 - OAP n°10 – Marcerolles, allée des Sapins
- OAP densité
 - OAP n°11 – Route de Châteauneuf sud
 - OAP n°12 et 13 – Route de Châteauneuf nord
 - OAP n°14, 15 et 16 – Quartier Jean-Moulin
 - OAP n°17 et 18 – Avenue de Lyon
- OAP aménagement à dominante d'activité
 - OAP n°19 – Montée du Long
 - OAP n°20 – Armailler
 - OAP n°21 – Cité du Geai

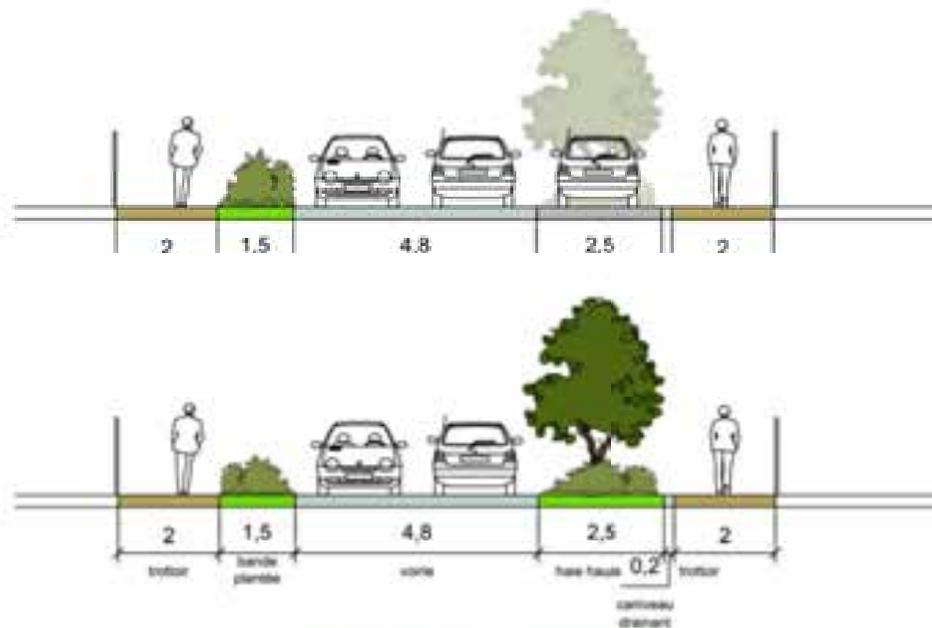
- 1 OAP Aménagement à dominante d'habitat
- 11 OAP Densité (habitat)
- 19 OAP Aménagement à dominante d'activité



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS GÉNÉRAUX

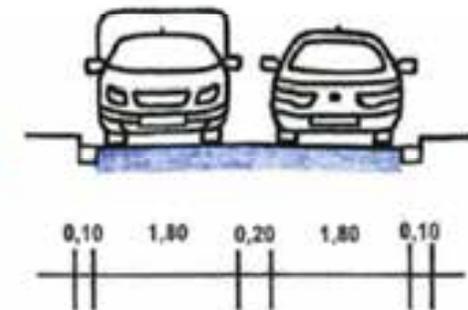
Gabarit et type de voies partagées

Les nouvelles voies à créer ou recalibrer lors d'opérations d'aménagement devront contribuer à la fois au renforcement de la lisibilité des modes de circulation, notamment les modes actifs (piétons/cycles), la sécurité mais également au renforcement de la présence de la nature en ville.

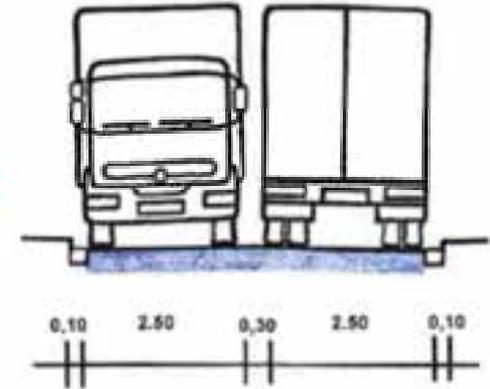


Exemples de profil de voie principale

4 m de chaussée:
croisement de 2 véhicules légers à faible vitesse



5,50 m de chaussée:
croisement de 2 camions à faible vitesse



6,50 m de chaussée:
croisement de 2 bus à 50 km/h



Principes de dimension standard d'une voie bidirectionnelle
(extrait du Guide d'aménagement des voiries urbaines, CEREMA)

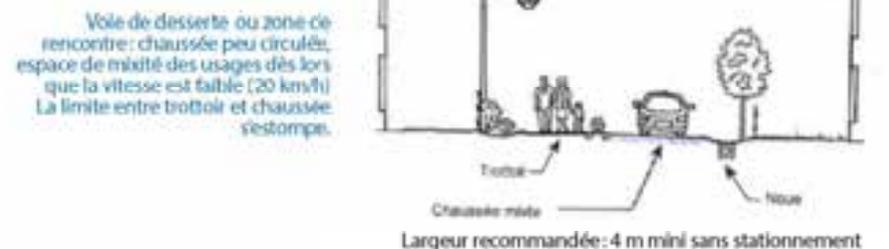
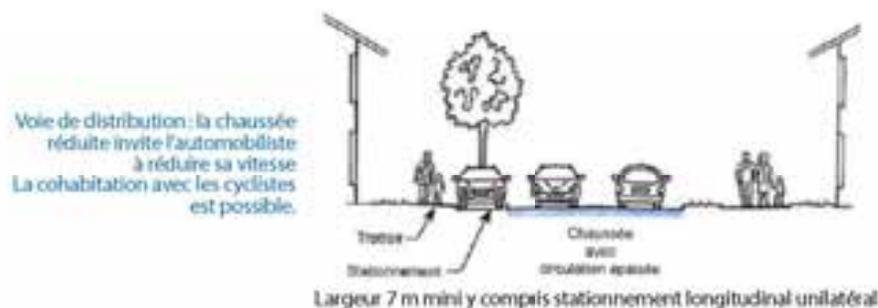
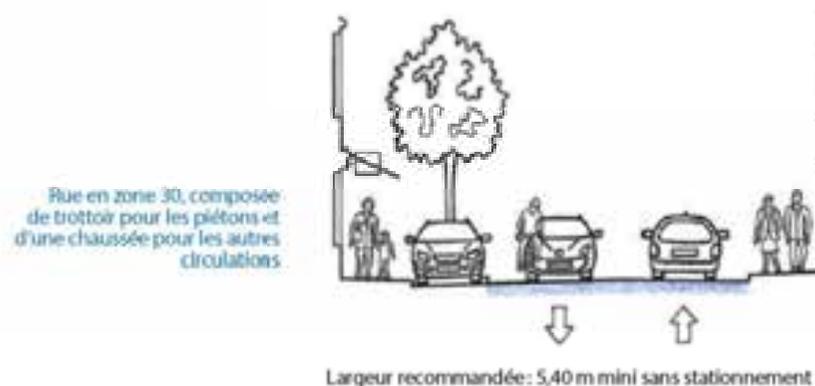
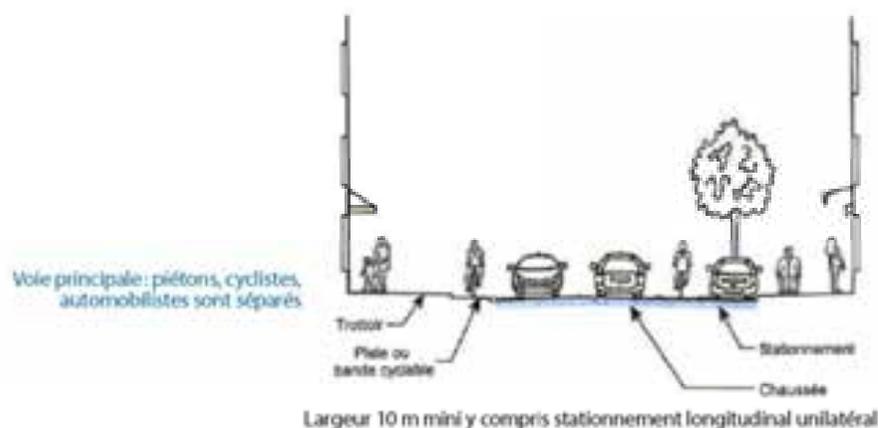
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS GÉNÉRAUX

Gabarit et type de voies partagées

Hiérarchisation efficace des voies qui devront être végétalisées (plantation d'arbres, bande plantée, haie...) et qui devront s'insérer au maximum dans une continuité urbaine, tout en préservant la tranquillité résidentielle et la fonctionnalité (notamment en vue du ramassage des ordures ménagères).

Les gabarits des voies devront prévoir et intégrer les modes de déplacements doux en fonction du contexte des opérations.

Les gabarits des voies devront a minima et en fonction du contexte des opérations s'inscrire dans les profils suivants :



Principe de profils de voirie
(extrait du Guide d'aménagement des voiries urbaines, CEREMA)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS GÉNÉRAUX

Espaces de stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront contribuer par leur qualité à l'attractivité et l'image urbaine. Ils intégreront autant que possible des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, zone de livraison, accès...) seront systématiquement proposées entre les zones de commerces ou bureaux afin de limiter leur emprise foncière.

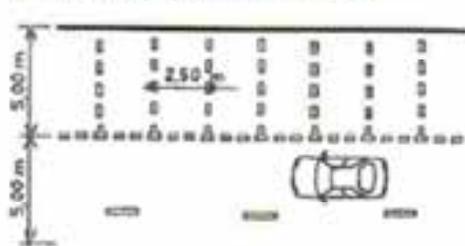
Pour certaines opérations, il pourra être préconisé que les reculs imposés aux constructions soient traités en espaces privés non clos, renvoyant d'éventuelles clôtures en retrait ou à l'alignement du front bâti pour améliorer l'ambiance paysagère.

Principes de disposition des emplacements
(extrait du Guide d'aménagement des voiries urbaines, CEREMA)

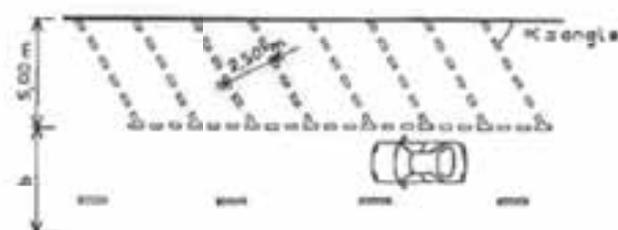
Stationnement longitudinal



Stationnement perpendiculaire ou en épis

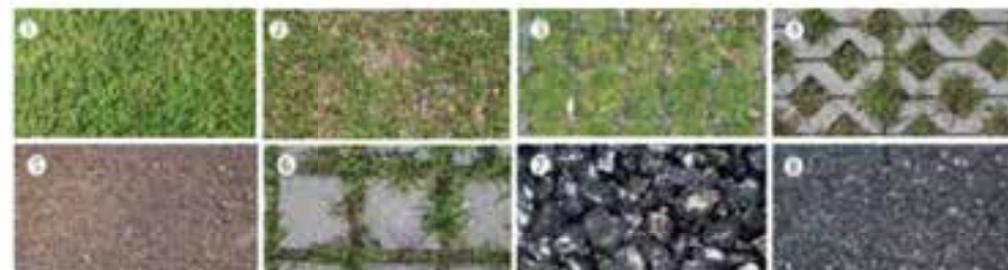


Stationnement perpendiculaire



Stationnement en épi

Pour un angle de 45°:
Avec $a = 2,30\text{ m}$ $b = 2,75\text{ m}$ - Avec $a = 2,50\text{ m}$ $b = 2,50\text{ m}$
Pour un angle de 60°:
Avec $a = 2,30\text{ m}$ $b = 4,15\text{ m}$ - Avec $a = 2,50\text{ m}$ $b = 4,00\text{ m}$



Exemple de matériaux perméables (hors n°8: asphalte imperméable): 1-gazon, 2-gravier gazon, 3-dalles gazon en matière plastique ou 4-en béton, 5- béton perméable, 6-surface empierrées, 7-asphalte poreux.



Parking commercial à Urville



Parking de parc urbain en Angleterre



Parking arboré



Parking avec matériaux perméables

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS GÉNÉRAUX

Espaces de stationnement réservés aux vélos

Il conviendra, toutes les fois où cela est possible, de privilégier le positionnement des emplacements de stationnement pour les vélos hors trottoir (qui par définition est interdit au stationnement de tous les véhicules), par exemple en remplacement d'une case de stationnement voiture.

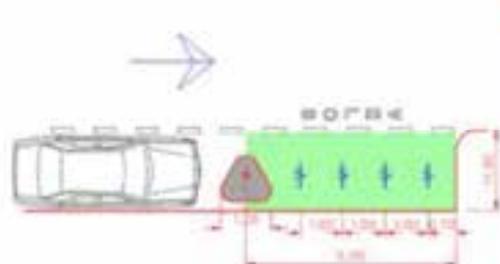
Les emplacements proposés sont positionnés sur chaussée, le long d'un trottoir. La place de stationnement dédiée est :

- positionnée de préférence à proximité immédiate d'un carrefour ou d'un passage piéton, favorisant ainsi une meilleure visibilité de la part des autres usagers;
- d'une longueur classique de stationnement soit environ 5 m/5,50 m ;
- d'une largeur de 2 m minimum pour un positionnement perpendiculaire au trottoir.

Les arceaux sont implantés :

- perpendiculairement ou en oblique (30° dans le sens de circulation générale, si l'emplacement mesure au moins 5,50 m) ;
- dans l'axe de la case avec un espace entre eux de 1 m soit 4 appuis et 8 vélos pour un emplacement.

L'emplacement doit être matérialisé par une signalisation horizontale et une signalisation verticale.



Exemples d'aménagements conformes aux recommandations
(source Valence Romans Déplacements)



Exemples d'aménagements en amont d'un passage piéton
(source CEREMA)

Espaces partagés

Exemple d'aménagement d'une courée
(schémas Relations urbaines)



Exemple d'espaces partagés



Douai



Nantes



Fribourg, Allemagne



Utrecht, Pays-Bas

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS GÉNÉRAUX

Habitat

Qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets

En raison des objectifs de densification à tenir pour maintenir la compatibilité entre le PLU, le PLH et le SCoT, une attention particulière sera portée aux opérations à vocation d'habitat afin d'atteindre une densité acceptée et compensée par la qualité des espaces publics ou communs. Ainsi, les objectifs suivants devront être poursuivis :

- Qualifier le cadre de vie par la réalisation d'une variété d'espaces publics et d'espaces communs d'agrément, des espaces de transitions soignés assurant les continuités paysagères et le développement de la trame verte et bleue.
- Tenir compte des conditions climatiques de la vallée du Rhône (fort ensoleillement, vents nord-sud violents) pour l'implantation et l'orientation des nouvelles constructions.
- Développer un aménagement qui respecte la topographie, les espaces naturels du territoire, les continuités paysagères des lieux et préserve les vues sur le grand paysage.
- Alignement sur voirie pour garantir un «fron bâti» le long des axes majeurs et principaux, tout en rythmant et animant les façades en jouant sur divers éléments architecturaux : montées d'escaliers, décrochés de toitures, patio, serre, mur de refend.

Une offre d'habitat diversifiée

L'habitat proposé dans les projets d'aménagement devra favoriser les parcours résidentiels des bourcains, en prenant en compte le vieillissement de la population, des situations d'handicap et de la mixité sociale :

- Diversifier les typologies et formes urbaines pour permettre de renouveler l'image du pavillon individuel (architecture contemporaine), de préserver l'intimité ou d'agrémenter les vues : logements intermédiaires, maisons en bande, petit collectif.
- Logement locatif abordable

Il s'agit d'un logement locatif social construit par un bailleur social et réalisé avec l'aide financière de l'État par l'intermédiaire de différents prêts :

- PLS (Prêt locatif social),
- PLUS (Prêt locatif à usage social),
- PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration).

Aménagement paysager

Les aménagements paysagers dans l'espace urbain contribuent à l'ambiance urbaine. Il est souhaitable qu'ils respectent les particularités architecturales et climatiques de la région.



Souligner
une perspective



Marquer une porte



Créer une intimité



Valoriser un patrimoine

Gestion des eaux pluviales

La gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée, ou le rejet au milieu naturel lorsqu'il est envisageable.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou unitaire et en aucun cas eaux usées), s'il existe, pourra éventuellement être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

L'impossibilité de gérer les eaux pluviales à la parcelle devra nécessairement être justifiée par une étude d'imperméabilisation des sols, réalisée par un bureau d'étude spécialisé, pour apporter la preuve de l'imperméabilité des sols.

Nuisances sonores

Certains secteurs d'OAP sont concernés par les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre, comme indiqué sur le plan de zonage. Dans ces périmètres de bruit, les constructions devront respecter les dispositions relatives à l'isolation acoustique présentes dans l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre qui est annexé au PLU.

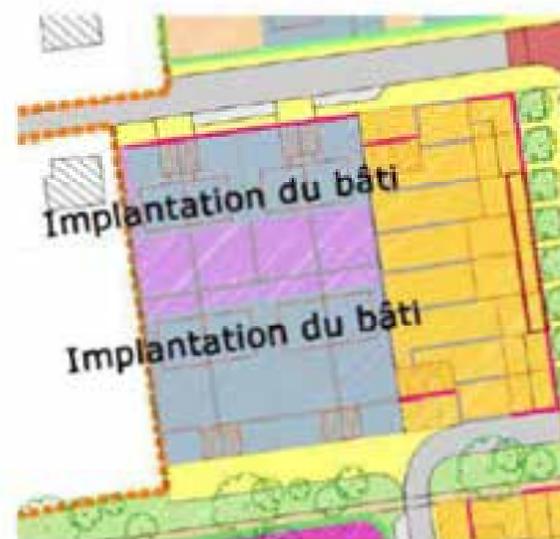
PRÉCISIONS SUR LES FORMES URBAINES

Habitat individuel groupé : la maison jumelée

On parle de maisons jumelées lorsque deux maisons sont liées par un mur commun. Les maisons jumelées sont une alternative intéressante aux maisons traditionnelles. Les deux habitations peuvent parfois être construites sur une dalle commune. Elles sont installées sur le même terrain.

- Images et photo extraits de la ZAC Chabanneries à Bourg-lès-Valence

Principes de conception



10 maisons jumelées
SHON max : 1250 m²



Type d'implantation à suivre

Réalisation



PRÉCISIONS SUR LES FORMES URBAINES

Habitat individuel groupé : la maison en bande

- Images et photo extraits de la ZAC Chabanneries à Bourg-lès-Valence

Principes de conception :

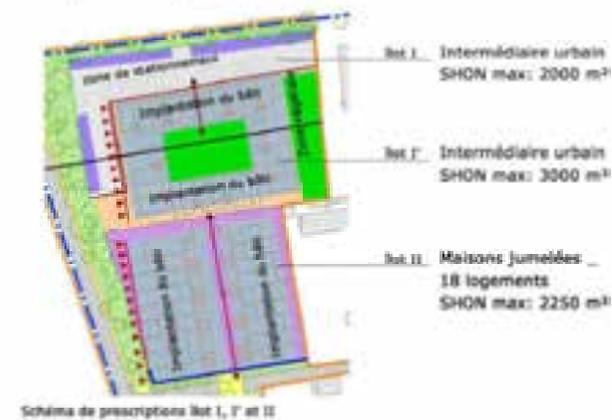


Schéma de prescriptions lot 11

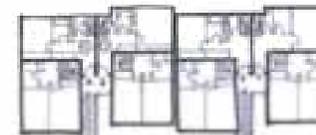
Intermédiaire urbain
SHON max: 1000 m²



Coupe de principe



Plan R+2 (à titre d'exemple)



Plan R+1 (à titre d'exemple)



Plan RDC (à titre d'exemple)



Réalisation



PRÉCISIONS SUR LES FORMES URBAINES

Habitat intermédiaire:

- habitat comprenant 1 accès individuel + 1 espace privatif + hauteur limitée à R+3 maxi, 2 logements superposés mini avec vis-à-vis limité + 1 espace collectif de qualité
- habitat individuel dense (HID) type maisons en bande ou accolées (plus de 3 unités accolées)
- maison individuelle avec plusieurs logements.



Habitat intermédiaire sur venelles



Habitat intermédiaire HGE – Atelier Thierry Roche

PRÉCISIONS SUR LES FORMES URBAINES

Habitat intermédiaire : la maison en bande

- Images et photo extraits de la ZAC Chabanneries à Bourg-lès-Valence

Principes de conception



24 maisons en bande

24 maisons en bande
SHON max: 2.880 m²



Type d'implantation à suivre

Réalisation



PRÉCISIONS SUR LES FORMES URBAINES

Habitat participatif: être acteur de son logement, sa résidence et son quartier

- Le principe: un groupe de particuliers (les futurs habitants) s'engagent dans une démarche de construction de leur espace de vie en participant, de façon collective, à toutes les étapes de la réalisation de l'immeuble qui accueillera leur logement: définir, avec des professionnels, leur projet personnel d'habitat ainsi que les espaces à partager avec leurs voisins et être associés à tous les choix en matière de conception, de réalisation et de gestion du bâtiment et organise le financement.
- Il intègre les exigences environnementales et encourage le développement d'outils limitant les coûts de construction par la mutualisation des espaces et des services.
- L'habitat participatif permet un mode de vie coopératif et écologique, ouvert sur l'extérieur (les voisins, le quartier).
- Accessible à toutes les familles, cette nouvelle forme d'habitat offre une large palette de possibilité de financement: social ou libre, en location-coopérative ou en accession à la propriété.



Habitat groupé participatif dans le Diois (26)



Toulouse (64)

PRÉCISIONS SUR LES FORMES URBAINES

Habitat collectif:

- Immeuble résultant d'une opération de construction avec plusieurs logements et présentant des parties communes.



Eaubonne (95)



Les Jardins Inattendus – Ivry (94)



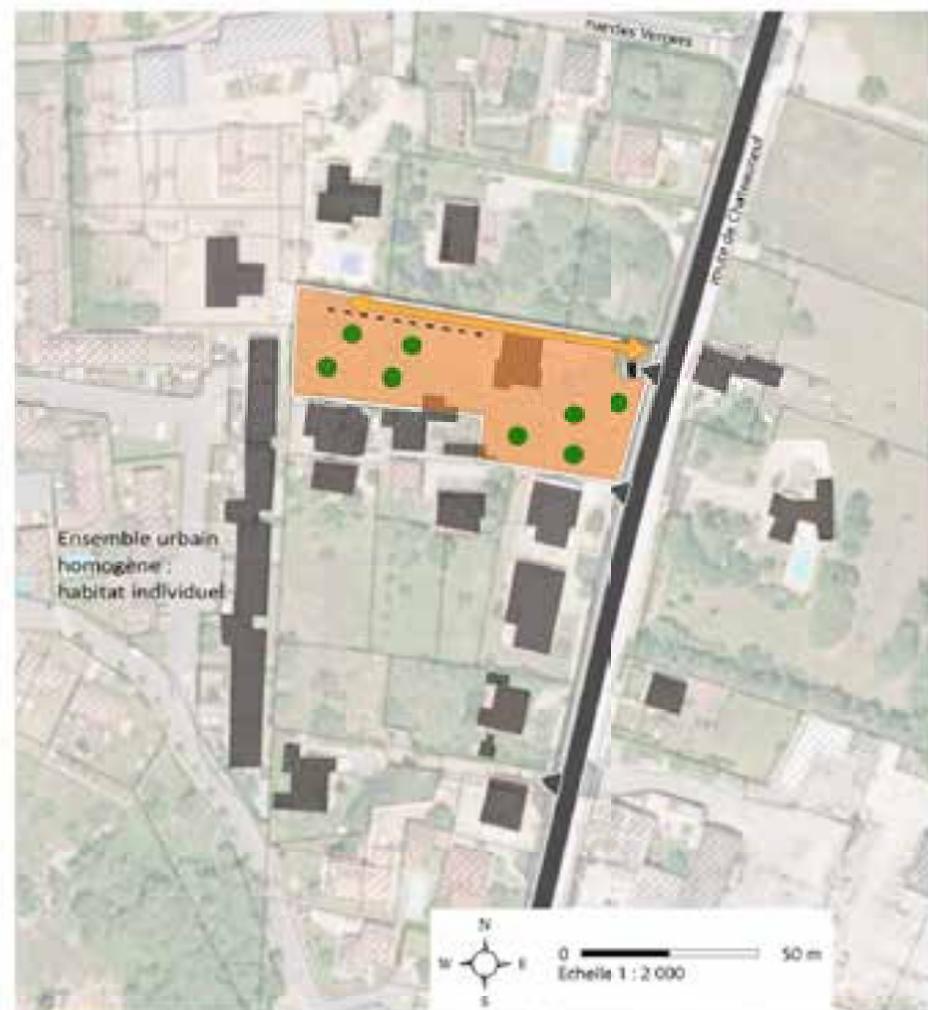
ZAC du Triangle – Saint-Priest (69)

OAP aménagement - à dominante d'habitat

OAP N°1 - Route de Châteauneuf

Localisation : Route de Châteauneuf

Zone : Ub



Superficie : 3 204 m²

État des lieux : terrain privé planté, soumis à la subdivision parcellaire, construction existante à conserver

Densité minimale : 16 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer : 5 logements

Forme urbaine : habitat individuel et/ou individuel groupé

Organisation fonctionnelle :

- Mutualisation de l'accès principal avec l'entrée cocher existant au nord, aménagement en zone de rencontre avec revêtement uniforme et sans bordures.
- Interdiction de créer un nouvel accès donnant sur la route de Châteauneuf
- Aménagement d'un espace fonctionnel permettant à deux voitures de se croiser et de sortir les bacs d'ordures ménagères, d'une largeur minimum de 7 m environ.

Aménagement urbain et paysager :

- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble d'habitat groupé pour la partie située à l'ouest de la construction existante;
- Alignement des constructions le long de l'accès principal avec possibilité de respecter une marge de recul de 3,5 m de manière à stationner une voiture le long de la façade;
- Revêtement perméable ou semi-perméable pour stationnement, ordures ménagères et cheminement piéton;
- Préserver les arbres les plus remarquables;
- Ménager des ouvertures visuelles, en fonction des constructions alentours;
- 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.

— axe principal de desserte

- - - alignement du bâti

■ secteur habitat individuel groupé

■ espace commun fonctionnel

■ bâti existant

▲ accès existant

● intérêt arboricole

OAP N°2 - Route de Châteauneuf, les Vergers

Localisation : Route de Châteauneuf - Les Vergers

Zone : Ub



Superficie : 5 294 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

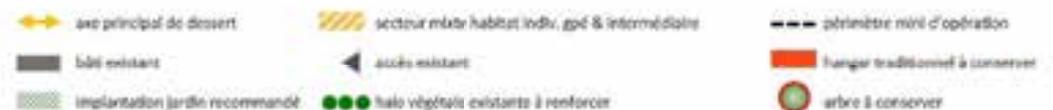
Forme urbaine : habitat mixte intermédiaire et/ou individuel groupé

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 :

- 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°2 - Route de Châteauneuf, les Vergers

Références



Aménagement autour d'une courée - Le Raquet - Douai (59)

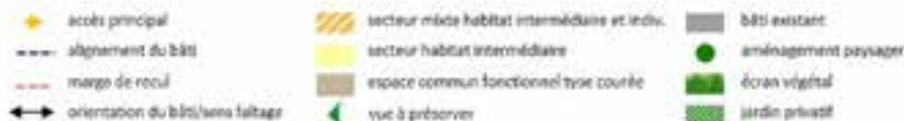
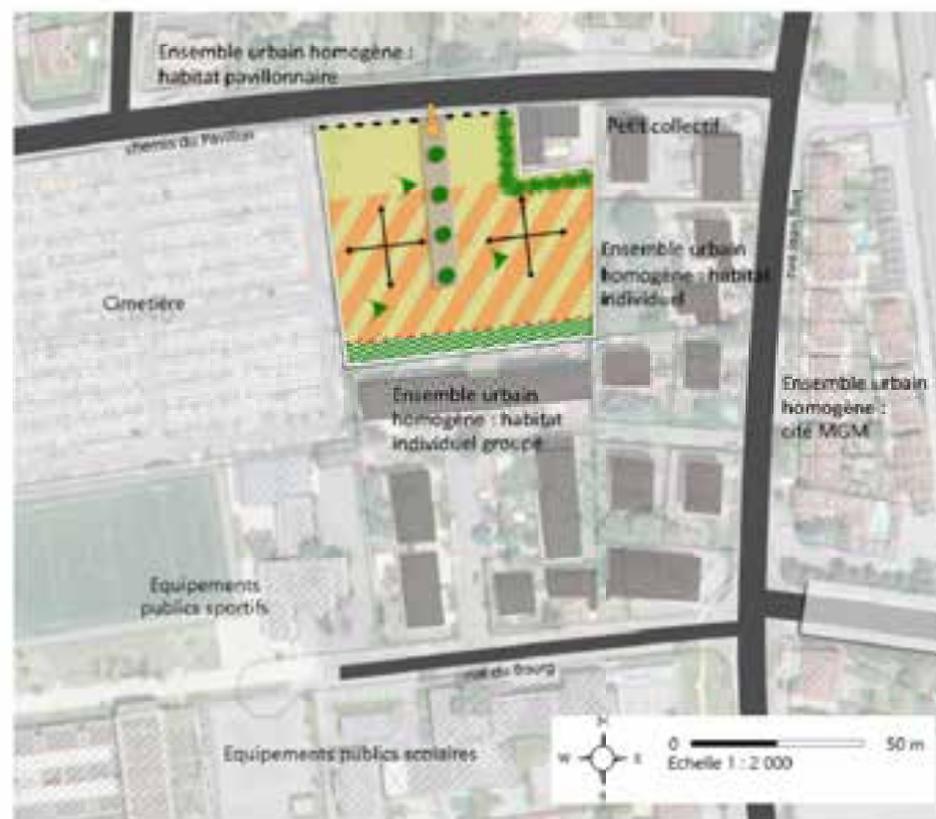


Locatifs sociaux - Chanteloup-en-Brie (77)

OAP N°3 - Chirouzes, chemin du Pavillon

Localisation : Chemin du Pavillon

Zone : Ub



Superficie : 4 637 m²

État des lieux : ancien verger, terrain desservi par un arrêt bus chemin du Pavillon, borné à l'est et au sud par de l'habitat individuel et à l'ouest par des équipements publics

Densité minimale : 35 logements/ta

Nombre minimum de logements à créer : 16 logements dont 6 logements locatifs abordables soit 35%

Forme urbaine : habitat mixte collectif ou intermédiaire R+2 et individuel groupé R+1

Organisation fonctionnelle :

- Accès principal sur le chemin du Pavillon ;
- Création d'une courée végétalisée de 10 m de large accessible aux voitures et assurant une continuité piétonne nord/sud. Son accroche sur le Chemin du Pavillon sera particulièrement soignée.

Aménagement urbain et paysage :

- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble réalisée par un aménageur constructeur afin de garantir une même qualité architecturale et volumétrie ;
- Alignement de l'habitat collectif sur rue avec accès aux garages en sous-sol ou en RDC depuis le chemin du Pavillon. Rampes extérieures interdites. Le RDC, même s'il est destiné aux stationnements, devra présenter une façade composée. Un soubassement entièrement aveugle ne pourra pas être toléré ;
- 75% des stationnements de l'opération d'ensemble devront être couverts ;
- 25% des stationnements de l'opération d'ensemble pourront être extérieurs à condition qu'ils s'intègrent dans un aménagement qualitatif et paysager (carporte non clos végétalisé par exemple).
- Hauteur des constructions graduelle du nord au sud (de R+2 maxi au droit du Chemin du Pavillon à R+1 minimum et maximum).
- Conserver des cônes de vues vers les monts ardéchois.

OAP N°3 - Chirouzes, chemin du Pavillon

Références: stationnement



Garages en RDC Cambridge – Grande-Bretagne (à gauche) et à Toulouse – ZAC Andromède (à droite).



Car Porte à Montlouis-sur-Loire (à gauche) et à Portes-lès-Valence (à droite)

OAP N°4 - Chirouzes, rue Jean Bart

Localisation : terrain CNR, rue Jean Bart
Zone : Ub



accès principal	secteur mixte habitat collectif & intermédiaire	bâti existant
création de trottoir aménagé	secteur habitat intermédiaire	réhabilitation du bâti à usage de logements ou de bureaux
alignement du bâti	espace commun fonctionnel	vue à préserver
orientation du bâti (sens de faîtage)	continuité douce à créer	aménagement paysager à créer
emplacement future passerelle	jardin à créer	

Superficie : 5 380 m²

État des lieux: terrain bâti plan, avec construction en retrait de la rue Jean Bart et de l'autoroute, à proximité de l'autoroute

Vocation de la zone: habitat ou bureaux

Densité minimale: 35 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer: 19 logements locatifs abordables

Forme urbaine: mixte habitat intermédiaire + collectif

Organisation fonctionnelle:

- Création d'un accès principal carrossable traversant mutualisé avec le stationnement visiteur;
- Stationnement en sous-sol pour le collectif et mutualisation des stationnements des autres logements;
- Accès aux logements par cheminements doux ;
- Élargissement et création d'un trottoir aménagé d'une largeur mini de 1,80 m sur la rue Jean Bart.

Aménagement urbain et paysager:

- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble;
- Organiser le bâti pour minimiser les nuisances acoustiques de l'autoroute;
- Possibilité de réhabiliter le bâtiment central à usage de logements ou de bureaux;
- Création d'un espace de rencontre et partage collectif (barbecue + jeux) mixé à des jardins familiaux en fond de parcelle;
- Hauteur des constructions graduelle depuis la rue Jean Bart vers l'autoroute de R+1 à R+2 maxi;
- Préservation des vues et maillage piéton à prévoir;
- Préservation de l'écran végétal côté autoroute et développement de la trame verte et bleue en cœur d'îlot;
- Anticiper une continuité douce vers le centre-ville, dans le cas de la réalisation à long terme d'un ouvrage public de traversée des infrastructures.

OAP N°5 - Jean Moulin, Cyrano

Localisation : cœur d'îlot à proximité du Cyrano

Zone : Ub



Superficie : 3 400 m²

État des lieux : cœur d'îlot encerclé par des logements collectifs à l'est et de l'habitat individuel à l'ouest. Site en zone inondable.

Vocation de la zone : habitat et jardin

Densité minimale : 12 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer : 4 logements

Forme urbaine : mixte habitat intermédiaire ou collectif et maisons individuelles R+1 uniquement.

Organisation fonctionnelle :

- Accès principal depuis l'avenue Jean Moulin en continuité de l'accès existant ;
- Mutualisation de l'accès avec quelques places de stationnement au nord ;
- Accès aux jardins par chemins doux.

Aménagement urbain et paysager :

- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble ;
- Diversité de formes urbaines attendues en lien avec les constructions alentours et du PPRi (surélévation des rez-de-chaussée pour adapter le stationnement) ;
- Préservation des vues ;
- Création d'espaces de jardin au sud ;
- Limite des parcelles non opaque.

OAP N°5 - Jean Moulin, Cyrano

Références

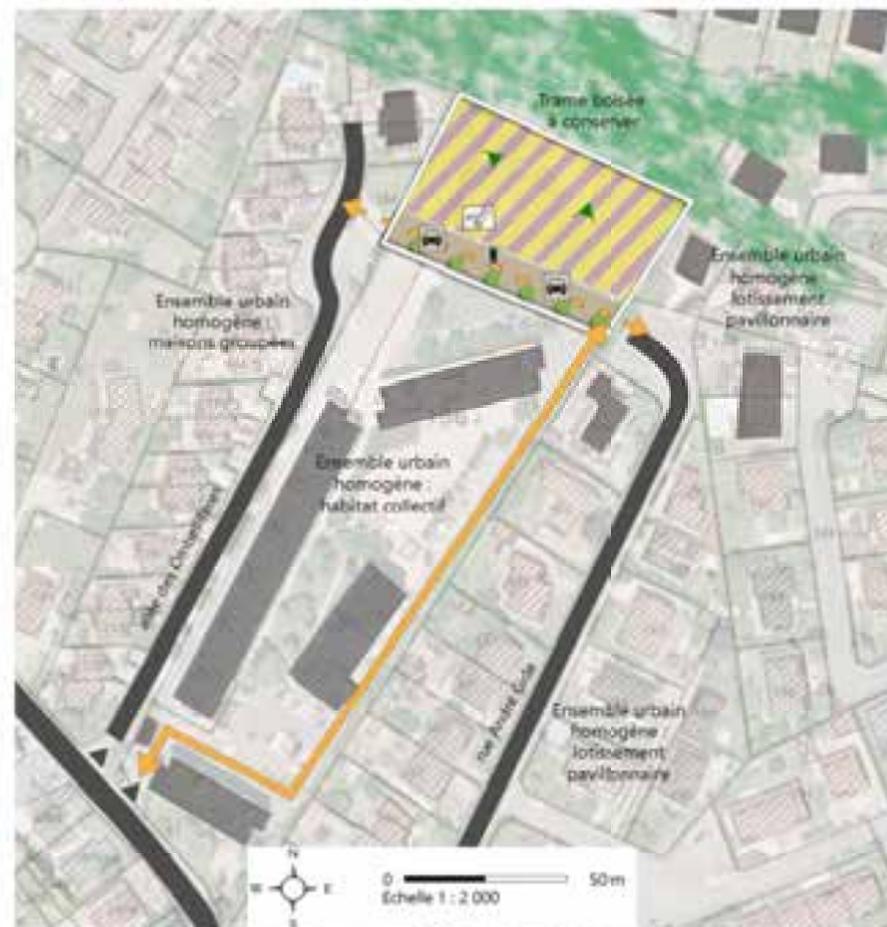


Habitat sur pilotis

OAP N°6 - Les Iris, chemin Saint-Barthélémy

Localisation : aire de jeux de la résidence «Les Iris»

Zone : Ub



- | | |
|---------------------------------------|---|
| ➡ Accès et desserte | ▨ secteur mixte habitat collectif & intermédiaire |
| 🚗 localisation stationnement visiteur | ▨ espace commun fonctionnel |
| 👁️ Perspective à conserver | 🌿 trame verte à conserver |
| 🌳 Aménagement paysager à créer | ▨ bâti existant |

Superficie : 2 700 m² (hors boisement à conserver)

État des lieux : terrain en pente (> à 10%), encerclé par un espace naturel au nord, des logements collectifs ADOMA au sud (R+3) et de l'habitat individuel à l'est et l'ouest.

Vocation de la zone : dominante habitat

Densité minimale : 37 logements/ha (hors trame boisée)

Nombre minimum de logements à créer : 10 logements locatifs abordables

Forme urbaine : mixte habitat intermédiaire + collectif

Organisation fonctionnelle :

- Création d'un accès principal carrossable traversant reliant l'allée des Ombellifères et la rue André Gide ;
- Mutualisation la desserte avec le stationnement ;
- Accès aux logements par cheminements doux ;
- Création d'un trottoir aménagé d'une largeur mini de 1,60 m sur l'axe principal.

Aménagement urbain et paysager :

- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble ;
- Construction adaptée à la pente, aménagement en escalier ou terrasse, avec stationnement en sous-sol ouvert ;
- Habitat intermédiaire ou habitat collectif en R+3 distribués en plot avec stationnement en sous-sol ;
- Préservation des vues ;
- Conserver le boisement situé au nord.

OAP N°6 - Les Iris, chemin Saint-Barthélémy

Références : constructions adaptées à la pente



Lyon



Le Bourget-du-Lac



Mendrisio - Italie



San Francisco



Les Terrasses Blanches, Lutry - Suisse

OAP N°7 - Godanger, route de Saint-Marcel

Localisation : route de Saint-Marcel, Godanger
Zone : Ub



- Accès et dessertes à créer
- localisation stationnement
- Aménagement paysager à créer
- secteur mixte habitat ind. gréé & intermédiaire
- espace commun fonctionnel
- venelle piétonne

- alignement du bâti
- accès existant
- bouquet végétal à créer
- bâti existant

État des lieux : terrain agricole de forme rectangulaire cerclé de maisons individuelles au nord et au sud (lotissement pavillonnaire) et d'une ancienne ferme à l'est. Terrain à proximité immédiate de la route de Saint-Marcel, aspect plan.

Vocation de la zone : dominante habitat

Densité minimale : 37 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer : 10 logements locatifs abordables

Forme urbaine : habitat individuel groupé et/ou habitat intermédiaire

Organisation fonctionnelle :

- Mutualisation de l'allée existante située au nord, ajustée à 4,50 m ;
- Accès aux logements par l'allée existante et une venelle piétonne paysagère non accessible aux voitures ;
- Création d'une aire de stationnement mutualisée et végétalisée + collecte ordures ménagères.

Aménagement urbain et paysager :

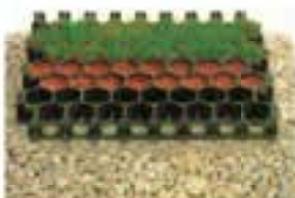
- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble ;
- Habitat intermédiaire ou groupé en R+1 minimum ;
- Conserver des cônes de vues vers le front agricole ;
- Préservation du bouquet végétal à l'est selon état phytosanitaire ;
- Aménagement de la venelle comme une courée végétalisée, non accessible aux voitures.

Superficie : 2 693 m²

OAP N°7 - Godanger, route de Saint-Marcel

Références : aire de stationnement mutualisée donnant sur venelle intérieure desservant les logements

Habitat intermédiaire sur venelle à Reigner-Esery (à gauche) à Ivry et Saint-Jacques-de-la-Lande (à droite)



Caillebotis enherbé pour stationnement

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 longitudinal.

Trame verte et bleue :

- création de 2 parcs de proximité:
 - . **parc central** : parc d'ornementation et de plaisirce;
 - . **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.

 axe de desserte à créer	 stationnement existant ou à créer
 continuité piétonne existante	 front bâti
 continuité piétonne à créer	 linéaire commercial en rez-de-chaussée et front bâti
 places rotules	 canaux aménagés
 secteur habitat collectif	 canaux à mettre en valeur
 secteur habitat collectif et/ou intermédiaire	 isolation végétale à créer
 espace vert à créer	 bâti à préserver
	 cône de vue à créer ou conserver



Superficie: 38000 m² d'aménagement urbain global
dont 19260 m² pour les opérations de logements

Les densités s'entendent hors espaces publics et voies de desserte.

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 privatifs 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	2940 m ²	35	125 logements/ha
G1	3040 m ²	30	100 logements/ha
G2	4430 m ²	40	90 logements/ha
G3	2380 m ²	25	105 logements/ha
F3	2870 m ²	35	120 logements/ha
F4	1700 m ²	15	85 logements/ha
F5	1900 m ²	25	130 logements/ha
F6	1000 m ²	4	40 logements/ha
Total	19260 m ²	205	105 logements/ha

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

Les densités s'entendent hors espaces publics et voies de desserte.



OAP N°9 - Parc habité de la Petite Carrière

Localisation : la Petite Carrière, route de Talavard
Zone : AUC



Superficie : 44 954 m²

Densité minimale : 33 logements/ta

Nombre minimum de logements à créer : 150 logements dont 55 logements locatifs abordables soit 37%

Forme urbaine : habitat intermédiaire et collectif

Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble.

Trame verte et bleue :

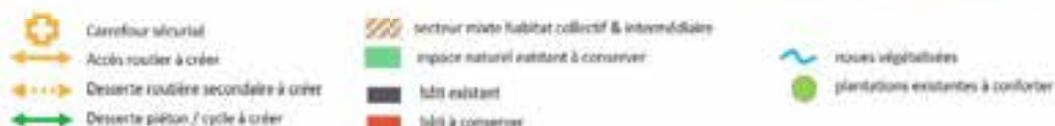
- 1- préserver la nature existante en composant une trame bâtie favorisant les bouquets d'arbres de hautes tiges et notamment les spécimens les plus nobles. L'urbanisation de la zone devra être pensée à la manière d'un « parc habité ».
- 2- 50% de la surface de l'opération (hors voiries) devront être laissés aux espaces naturels et verts.
- 3- s'appuyer sur la trame verte pour ménager des corridors visuels et projeter la trame bâtie.
- 4- prolonger de la trame verte principale (promenade des Trois Sources) par une trame verte secondaire au sein du quartier : continuité végétale arbustive.

Déplacements :

- 1- création de deux points d'entrée pacifiés et sécurisés depuis la route de Talavard et un depuis l'allée des Rossignols.
- 2- création d'une voie principale depuis la route de Talavard au sud.
- 3- création d'une trame viaire au gabarit optimisé, pacifié et arboré.
- 4- création d'un maillage piéton cycle traversant entre l'allée des Rossignols et la route de Talavard.



Illustrations du principe de parc habité



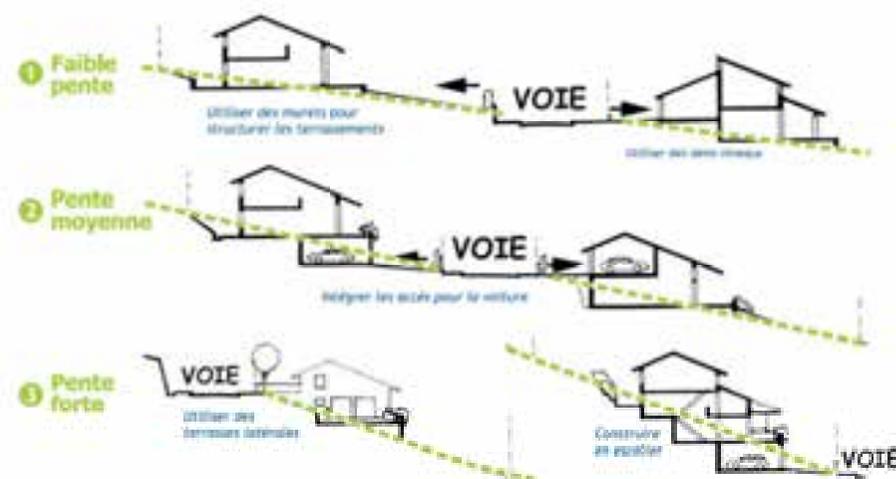
OAP N°9 - Parc habité de la Petite Carrière

Logements et nouvelles constructions :

- adaptation des hauteurs de constructions en fonction de la topographie et privilégier les vues sur le Valentin et/ou une orientation au sud, R+2 minimum;
- intégration d'espaces de vie extérieurs privés sur l'ensemble des logements proposés, balcons/terrasses en étage et jardin en rez-de-chaussée;
- implantation des constructions obligatoirement dans la pente, «habiter la topographie» en développant une offre de logements s'appuyant sur ces qualités paysagères (duplex et triplex);
- respect d'une marge de recul minimale par rapport à la route du Talavard afin de permettre la création d'un mail planté large multifonctionnel (circulation piétonne et cycle, arrêt de bus sécurisé);
- les constructions et leurs implantations favoriseront des vues dégagées sur le Valentin.

Gestion de la pollution:

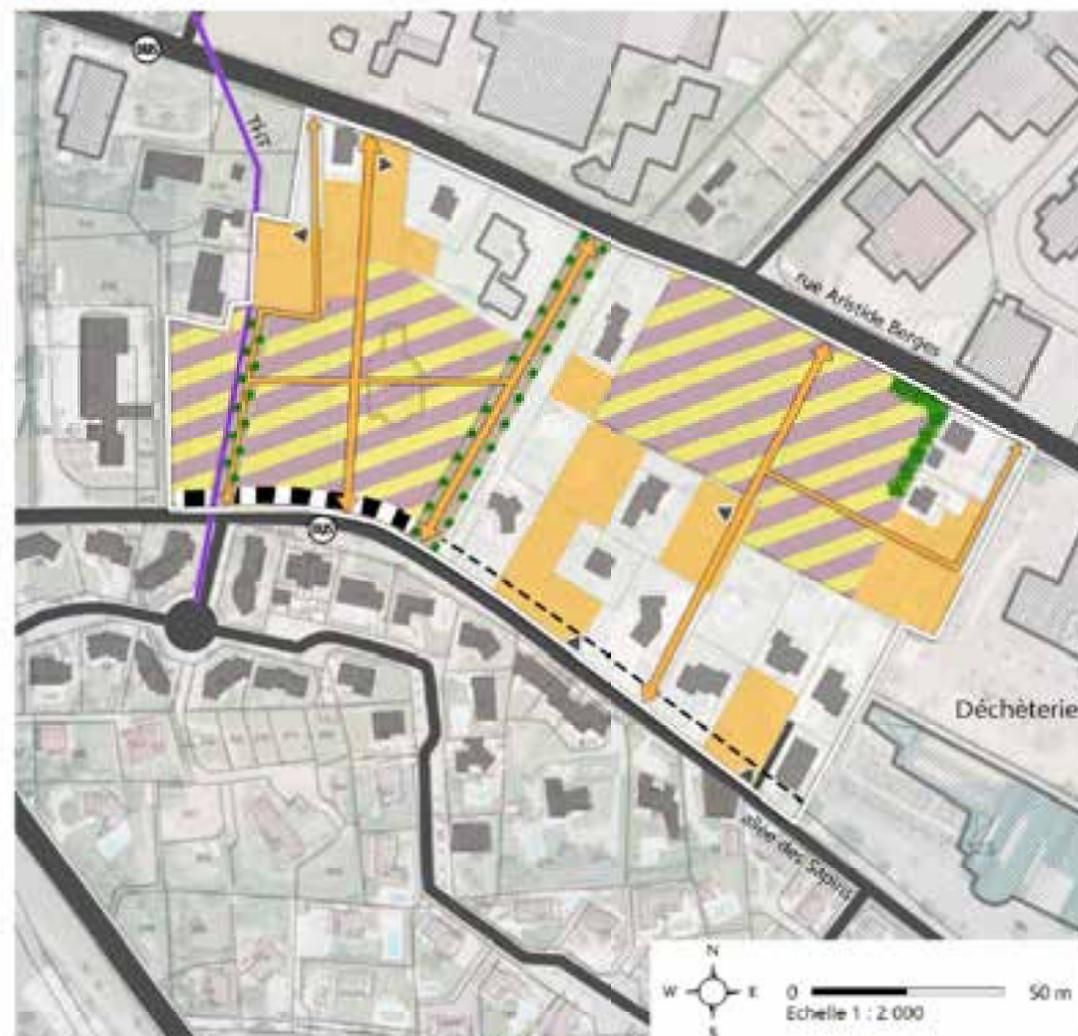
Le site est connu pour la pollution de son sol (cf projet de secteur d'information sur les sols (SIS) annexé au rapport de présentation). Tout projet d'aménagement ou de construction devra justifier de la gestion du risque de pollution pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.



Principe d'implantation d'une construction dans la pente pouvant s'appliquer à l'habitat intermédiaire ou collectif

OAP N°10 - Marcerolles

Localisation : Marcerolles, rue Aristide Berges
Zones : AUc et Ub



- | | | |
|--|---------------------------|----------------------|
| secteur mixte habitat indiv. & collectif | espace commun fonctionnel | stationnement vélos |
| secteur habitat individuel | nouveaux axes de desserte | aménagement quai bus |
| nouvelles accès | aménagement paysager | écran végétal |
| ligne Très Haute Tension | alignement du bâti | |

Périmètre : environ 31 433 m²

État des lieux : ancien tènement agricole, de forme rectangulaire, situé entre la rue Aristide Berges et l'allée des Sapins, desservi par une ligne Citéa. Le site est bordé par de l'habitat de type individuel (pavillonnaire) et au nord par des bâtiments d'activité. Présence d'une ancienne salle des fêtes vouée à la démolition, de 12 logements existants de type pavillonnaire. Une ligne Très Haute Tension survole le site à l'ouest.

Aménagement urbain et paysager :

- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble sur deux secteurs distincts (zones AUc) ;
- Cadrer / structurer par le bâti, l'entrée du quartier avec un traitement soigné de l'angle bâti ;
- Privilégier le parcellaire en lanière pour chaque unité bâtie ;
- Création d'espaces de respiration, rencontre, aire de jeux le long des nouvelles voiries ;
- Réhabilitation possible de l'équipement rue Aristide Berges en lien avec le tissu environnant ;
- 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.

Déplacements et stationnements :

- Création de 4 axes de desserte longitudinaux entre l'allée des Sapins et la rue Aristide Berges dont 2 seront plantés et comporteront un espace commun fonctionnel ainsi que des voies mode doux ;
- Accessibilité transverse possible pour desserte en cœur d'îlot ;
- Récupération d'une sur largeur sur l'allée des Sapins pour permettre la création de trottoirs et la sécurisation de l'arrêt bus.

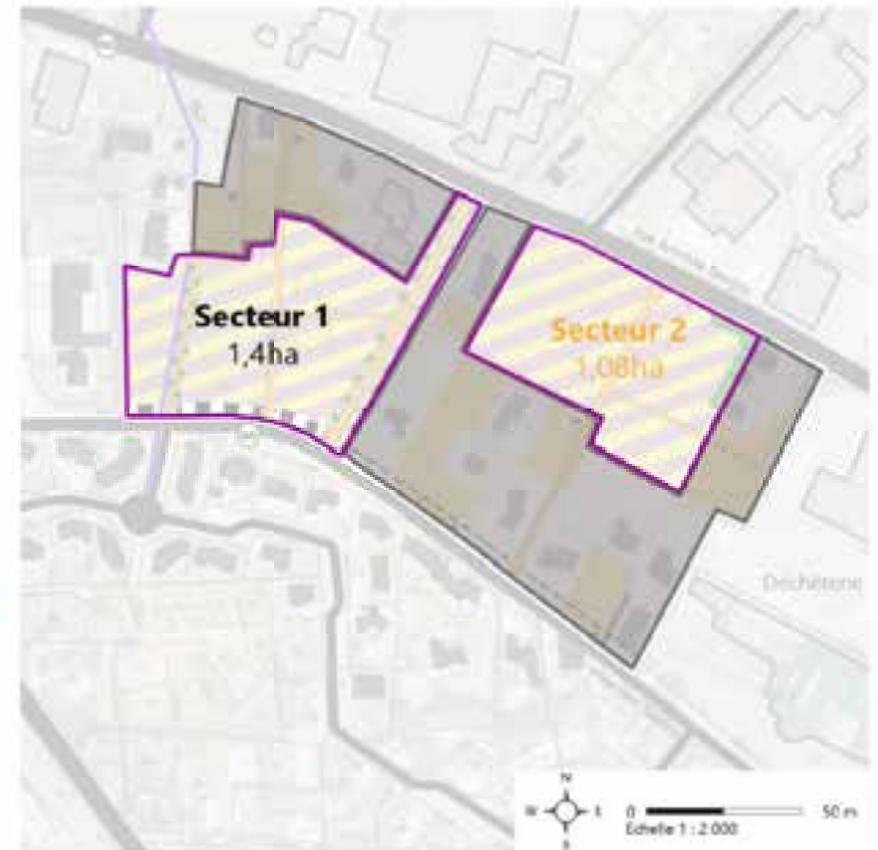
OAP N°10 - Marcerolles

Répartition des formes urbaines :

- Rue Aristide Berges : habitat intermédiaire ou collectif, R+1 minimum;
- À proximité des futurs équipements: habitat intermédiaire ou collectif, en R+1 ou R+2 maxi, intégration d'espaces de vie extérieurs privés sur l'ensemble des logements proposés;
- Sur les parcelles pavillonnaires existantes: subdivision parcellaire à destination habitat individuel, R+1 mini.
- **Secteur 1** : un équipement existant à démolir, création d'un maillage longitudinal, habitat intermédiaire et/ou collectif en R+1 minimum à mener en opération d'ensemble.
- **Secteur 2** : habitat intermédiaire ou collectif R+1 minimum, prolongement de la voirie longitudinale pour mailler le secteur et desservir les logements, traiter l'inconfort sonore avec l'entreprise frigorifique au nord-est le long de la rue Aristide Berges par un écran sonore et un écran végétal d'une épaisseur importante pour améliorer le confort visuel et/ou jardin potager en limite de l'existant.

Programmation de logements – densités minimales: 110 logements à créer soit 36 logements/ha

- **Secteur 1** : (14813 m²): 41 logements/ha, environ 60 logements dont 45 logements locatifs abordables, soit 75 %
- **Secteur 2** : (10820 m²): 35 logements/ha, environ 38 logements
- **Secteur de subdivision parcellaire** : (5 800 m²): 20 logements/ha, environ 12 logements



OAP N°10 - Marcerolles

Logements et nouvelles constructions :

- L'opération d'ensemble s'efforcera d'exprimer la diversité spatiale (angle, attique, rapport avec l'espace public, jardin,...) ou la diversité des types de logements;
- Maisons en bande avec décalage en plan;
- Des fractionnements sont encouragés notamment sur les voies de périmètre pour éviter la monotonie d'un alignement trop long. Il peut s'agir de retraits toute hauteur, de créneaux ou de porches;
- La juxtaposition de bâtiments identiques devra présenter des différences d'implantation, et/ou, le retournement symétrique du plan lorsque cela ne s'oppose pas aux autres principes d'implantation (notamment: orientation nord-sud et juxtaposition des accès, respect des prospects);
- Protéger les vues vers le grand paysage.

Travailler en bande de constructibilité

- Le nouveau découpage parcellaire favorisera des parcelles rectangulaires respectant le parcellaire en lanière agricole (par exemple avec une dimension minimum de 10 m de largeur et 20 m de profondeur depuis la limite sur rue);
- La façade sur rue du bâtiment doit être parallèle à la limite sur rue ou bien parallèle à l'une des limites latérales de la parcelle. Le choix devra privilégier une orientation nord-sud.



Principe d'implantation
(schéma Relations Urbaines)

OAP N°22 - Girodet nord

État des lieux: terrain situé sur l'île Girodet en lisière du Rhône et de la vélo route voie verte Via-Rhône ; à l'ouest de la RD2007N. Le site est constitué de plusieurs parcelles non bâties appartenant à différents propriétaires.

Programmation de logements – Densité minimale: 30 % de logements abordables en Prêt Social Location-Accession (PSLA), 35 logements / ha

Forme urbaine: habitat collectif R+4 / R+5

Organisation fonctionnelle:

- Accès principal à créer via la rue du Concept
- Liaisons douces à créer pour relier l'opération à la Via-Rhône

Aménagement urbain et paysager:

- Urbanisation sous réserve d'une opération d'aménagement d'ensemble réalisée par un aménageur constructeur afin de garantir une composition d'ensemble cohérente et qualitative
- Concevoir un habitat collectif qualitatif favorisant pour tous les logements une vue sur le fleuve Rhône et le massif ardéchois, préservant les logements des surchauffes solaires de l'ouest et les protégeant des nuisances sonores de la RD 2007N
- Composer une opération en 4 unités de logements orientées sur le fleuve et présentant côté est des entrées avenantes haut de gamme
- Concevoir un aménagement paysager en écho à la ripisylve du Rhône, le traitement des abords devra être soigné et qualitatif
- Traiter l'entrée de l'opération de manière paysagère et non seulement fonctionnelle et routière en facilitant l'usage des modes doux (piétons, cycles)
- Aménager des jardins, espaces de rencontre et de partage collectif (jardins partagés si le sol le permet) qui soient fortement arborés et végétalisés côté Rhône
- Aménager au moins deux liaisons modes doux reliant l'opération à la Via-Rhône
- Gérer l'interface paysagère entre la Via-Rhône et l'opération en lien avec la ripisylve du Rhône, de manière à signaler la limite de l'opération
- Aménager les parkings aériens du côté de la RD 2007N et paysager fortement cette frange est afin de créer un écran de verdure et faire disparaître les vues sur la route départementale



Principe d'implantation
(schéma DAU)

Superficie: environ 11 645 m²

OAP N°23 - LES GAMELLES

Etat des lieux : terrain situé en périphérie urbaine, à 150 m au sud de la liaison autoroutière, à 600 m de l'école de l'Armailler, à 270m de l'arrêt de la ligne 20 de transport en commun de la route de Chateauneuf et à 250 m de l'arrêt de la ligne 7 de la route de Talavard.

Il est bâti, et constitue une ancienne friche industrielle qui présente un dénivelé important entre la partie ouest et est, caractéristique d'une ancienne carrière.

Vocation de la zone : dominante habitat

Densité à respecter : 35 logements / ha

Superficie : 16 350 m²

Nombre de logements à créer : 57 logements sur l'ensemble du périmètre d'OAP dont 20 logements locatifs sociaux (PLAI et PLUS) et 17 logements en accession sociale (PSLA ou BRS). Le programme devra respecter ce nombre, à considérer comme un maximum et non un minimum.

Forme urbaine : habitat collectif R+3 maximum, habitat intermédiaire et/ou maisons groupées

Organisation fonctionnelle :

- Accès principal motorisé : créer un accès reliant la route de Chateauneuf à la route des Gamelles. Cet accès devra prendre la forme d'un carrefour aménagé et sécurisé, adapté au trafic engendré par l'opération.

- Accès piéton cycle : une ou plusieurs voies douces devront être créées pour relier l'opération et l'allée Robert Kock afin de rejoindre l'allée Paul Santy (accès arrêt ligne bus 20) ou Ambroise Paré (accès arrêt ligne bus 7). Cette liaison devra absorber la différence de niveau entre le terrain et l'allée Robert Kock et être étudiée pour s'intégrer dans l'architecture et/ou l'aménagement de l'opération

- Un accès piéton/cycle secondaire de 3,5 mètres devra aussi être créé le long de la route des Gamelles

Aménagement urbain et paysager :

- La majeure partie du tènement devra être urbanisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble réalisée par un aménageur constructeur afin de garantir une composition d'ensemble cohérente et qualitative

- Privilégier l'habitat collectif sur la partie basse du site ou en lien avec la pente afin d'adapter les constructions aux dénivelés et cassures du terrain.

- Une architecture de qualité et inventive est attendue, notamment pour marquer esthétiquement les entrées de l'opération et absorber les cassures de terrain propres au site dans la recherche d'une liaison avec l'allée Robert Kock

- Les constructions du socle haut ne devront pas dépasser en hauteur celles du socle bas, une harmonie devra être trouvée pour gérer les différences de niveau.

- Création d'un espace de rencontre et de partage collectif (jardins partagés si le sol le permet) qui soit fortement arboré et végétalisé et fasse office d'îlot de fraîcheur

- Traitement perméable des sols facilitant l'infiltration des eaux de pluie, notamment sur les espaces de stationnements aériens

- Favoriser les cônes de vues vers le massif ardéchois

- Gérer l'interface paysagère avec l'espace naturel situé au nord du site et les habitations situées au sud. L'interface végétale devra prendre la forme d'une haie vive d'au moins trois strates.

- Aménager un nombre de stationnement conséquent pour répondre aux besoins des habitants mais aussi des visiteurs, sachant qu'il n'existe pas de parking public à proximité

Gestion de la pollution :

Le site ayant accueilli une ancienne activité industrielle, tout projet de construction devra justifier de la gestion du risque de pollution pour assurer la compatibilité entre l'usage résidentiel futur et l'état des sols. Un certificat attestant de la compatibilité entre l'usage résidentiel futur et l'état des sols devra être fourni au moment du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme afférentes à l'opération.



Principe d'implantation

OAP N°17 - AVENUE DE LYON

État des lieux :

- Le long de l'avenue de Lyon ;
- Zone Uar ;
- Tissu résidentiel et à vocation économique alentour ;

Vocation de la zone : dominante habitat

Densité à respecter : 37 logements / ha

Superficie : 4 783 m²

Nombre de logements à créer : 18 logements dont 10 à 12 logements sociaux (locatif ou accession), soit 56 à 66 %. Les logements sociaux devront être répartis à part égale entre les deux opérations d'ensemble.

Forme urbaine : habitat collectif R+2 maximum, habitat intermédiaire et/ou maisons groupées en R+1

Organisation fonctionnelle :

- Minimiser le nombre de connexions viaires à l'Avenue de Lyon et s'appuyer sur les accès existants.
- Aménager un espace public marquant l'entrée de ville et l'accès au site du Valentin. Cet aménagement devra prévoir des stationnements publics et un principe d'accès vers l'opération de logement située au nord du parking via le passage Berthoin. Il devra être végétalisé, de qualité et améliorer la lisibilité du domaine du Valentin

Aménagement urbain et paysager :

- Aménagement sous la forme de deux opérations d'aménagement d'ensemble maximum.
- Recomposer des cœurs d'îlot en pleine terre, fortement arborés et végétalisés, dans la continuité de la trame verte du Valentin
- Maintenir et recréer des continuités visuelles entre l'avenue de Lyon et le Valentin via les cœurs d'îlot végétalisés
- Prioriser une implantation en « peigne » des nouvelles constructions par rapport à l'avenue de Lyon, avec des logements bien exposés à l'ensoleillement et des façades situées à distance des nuisances de la route.

- Prévoir une bande de retrait paysager inconstructible le long de l'Avenue de Lyon
- Traiter les limites entre parcelles privatives et voiries avec des haies végétalisées mixtes
- Privilégier le stationnement aménagé en sous-sol pour les immeubles d'habitat collectif.



Principe d'implantation

OAP densité

Imposer un minimum de logements

OAP N°11 - DENSITÉ - Route de Châteauneuf sud

Site:

- Quartier des carrières sur la route de Châteauneuf;
- Zone : Ub ;
- Tissu résidentiel alentour (opération d'habitat individuel groupé au nord et au sud);
- 1 918 m².

Prescription:

- 1/ Respect des orientations des opérations d'habitat groupé alentours (nord-sud);
- 2/ Hauteur de construction a minima R+1;
- 3/ Accès au site soit par l'accès privé déjà existant au sud (mutualisé avec la construction existante), soit par la création d'un nouvel accès;
- 4/ Création de logements sous la forme d'habitat individuel groupé;
- 5/ Réalisation de 2 places de stationnement «visiteur» sur l'espace collectif.

Création minimum de logements: 4 logements (21 logements/ha)



Schéma de principe (opposable)

OAP N°12 ET 13 - DENSITÉ - Route de Châteauneuf nord

Site:

- Quartier des carrières sur la route de Châteauneuf;
- Zone : Ub ;
- Tissu résidentiel alentour et terres agricoles ;
- Superficie des sites:
 - . site n°1 : 2 500 m² (dont 1 500 m² d'emprise constructible)
 - . site n°2 : 1 250 m²

Prescriptions:

- Site n°1 (OAP n°12)
 - 1/ Création de logements sous la forme d'habitat individuel ou individuel-groupé;
 - 2/ Accès des constructions par une voie de desserte au nord de la zone depuis l'accès existant sur la route de Châteauneuf;
 - 3/ Hauteur de construction R+1 ;
 - 4/ Un espace vert collectif (espace de jeu ou jardin) sera localisé au nord du site, comme indiqué sur le schéma de principe;
- Site n°2 (OAP n°13)
 - 1/ Création de logements sous la forme d'habitat individuel ou individuel-groupé;
 - 2/ Accès des constructions par une voie de desserte au nord-ouest de la zone depuis l'accès existant sur la route de Châteauneuf;
 - 3/ Hauteur de construction R+1 ;
 - 4/ Haie à préserver ou à replanter avec une diversité d'essences (cf OAP trame verte) localisée au sud du site, comme indiqué sur le schéma de principe;



Schéma de principe (opposable)

Création minimum de logements:

- Site n°1 : 3 logements (20 logements/ha)
Site n°2 : 2 logements (16 logements/ha)

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 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.
- 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.



Schéma de principe (opposable)

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)

OAP N°18 - DENSITÉ - Avenue de Lyon

Site:

- Le long de l'avenue de Lyon ;
- Zone Uar ;
- Tissu résidentiel et à vocation économique alentour ;
- Surface du site : 987 m²

Prescriptions:

- 1/ Création de logements sous la forme d'habitat intermédiaire et/ou collectif ;
- 2/ Conforter le front bâti le long de l'avenue de Lyon grâce à une implantation du bâti parallèle à l'avenue de Lyon
- 3/ Hauteur des constructions R+2 minimum

Création minimum de logements

5 logements (50 logements /ha)



Schéma de principe (opposable)

OAP aménagement - à dominante d'activités

OAP N°19 - Montée du Long

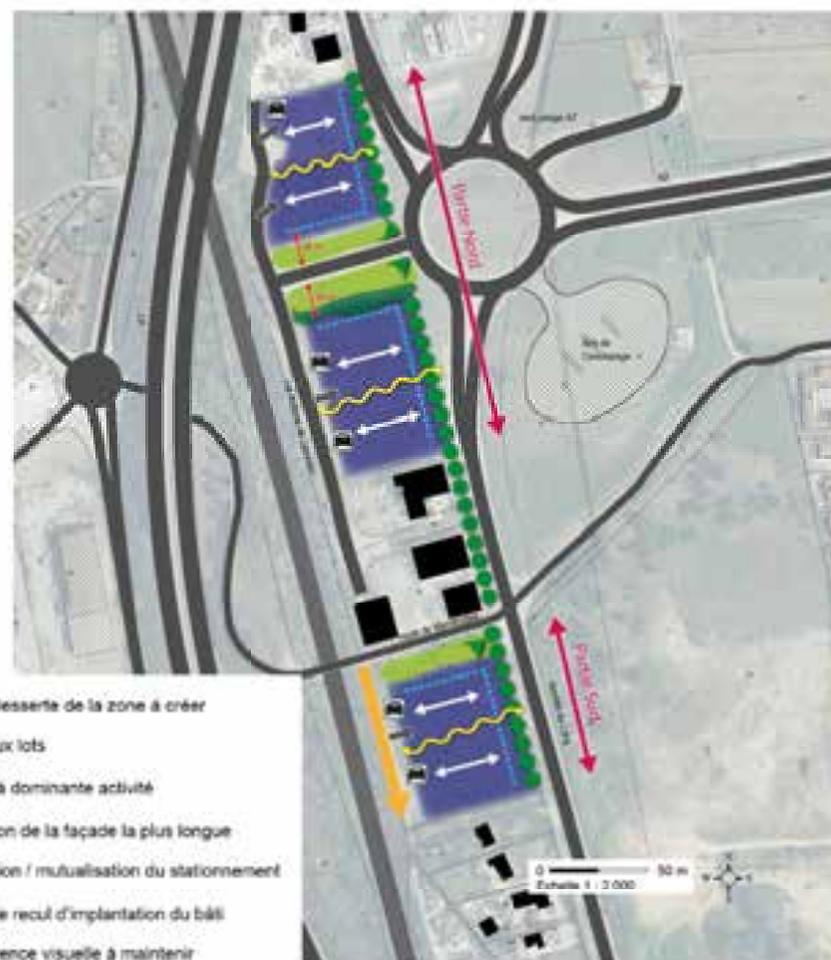
Zone : Uie

Destination de la zone:

- Partie nord: activités commerciales de vente de produits occasionnels ou exceptionnels (comme préconisé par le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT), activités dédiées aux loisirs, tourisme et tertiaire;
- Partie sud: activités tertiaires (bureaux, commerces de produits occasionnels ou exceptionnels).

Organisation fonctionnelle:

- accès aux terrains et stationnement à l'arrière de la zone (rue Antoine de Lavoisier);
- création d'une voie de desserte le long de la voie ferrée au sud de la route de Marcerolles;
- implantation des constructions à 10 m minimum de l'alignement des platanes existants;
- assurer une transparence visuelle sur l'Ardèche en arrière-plan, par une orientation des constructions perpendiculaires à la montée du Long et un espacement suffisant pour créer des cônes de vue entre les bâtiments. Pour cela, conserver également un espace libre de 20 mètres de part et d'autre de l'axe du barreau d'entrée au giratoire;
- création de cheminements cycles et piétons sur l'avenue de Lyon.

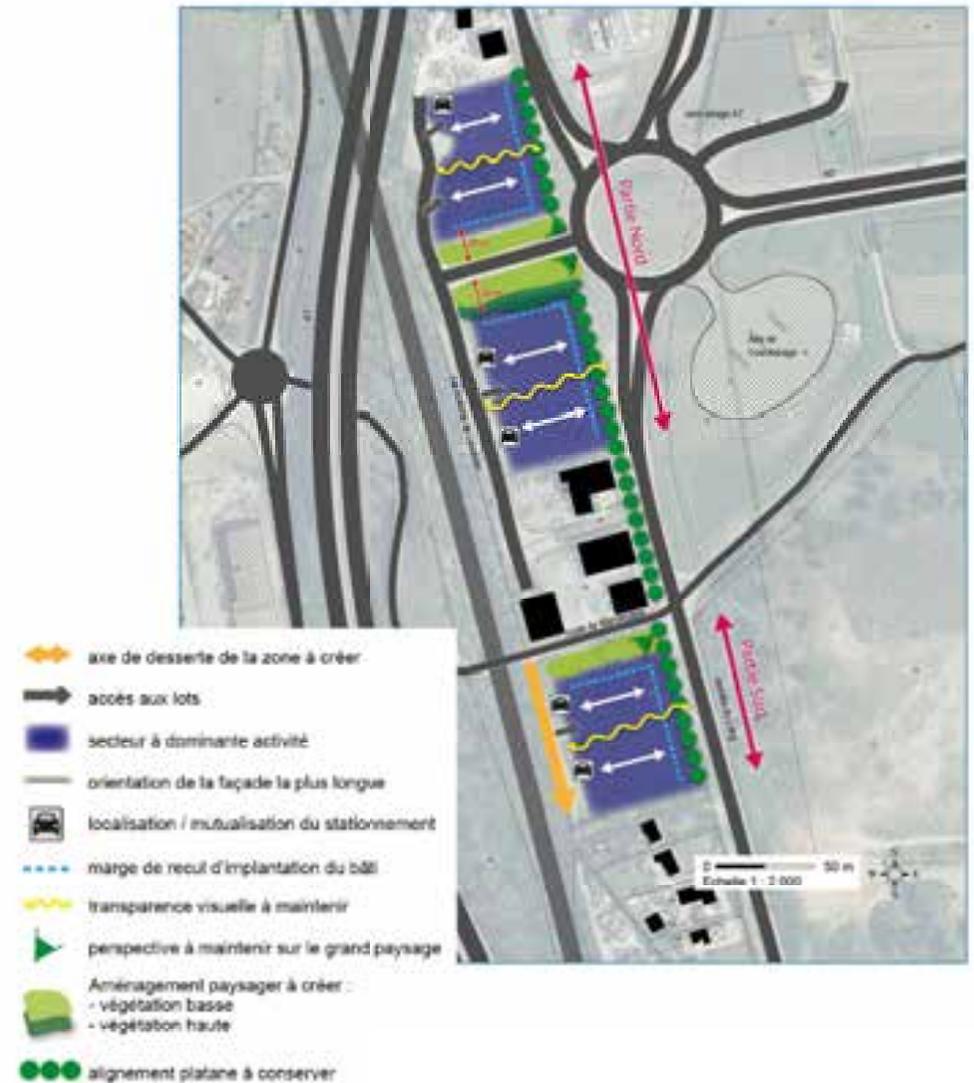
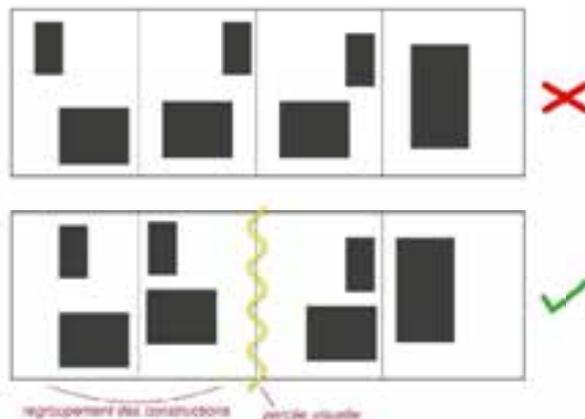


- > axe de desserte de la zone à créer
- accès aux lots
- secteur à dominante activité
- orientation de la façade la plus longue
- 🚗 localisation / mutualisation du stationnement
- ⋯⋯⋯ marge de recul d'implantation du bâti
- ⚡ transparence visuelle à maintenir
- 🌳 perspective à maintenir sur le grand paysage
- 🌿 Aménagement paysager à créer :
- végétation basse
- végétation haute
- alignement platane à conserver

OAP N°19 - Montée du Long

Aménagement urbain et paysager:

- aménagement paysager des espaces de part et d'autre de l'axe du giratoire de telle sorte à maintenir les perspectives sur l'Ardèche;
- la «façade» est de la zone devra faire l'objet d'un traitement paysager soigné: maintien des platanes existants, bande paysagère entre la route et les bâtiments (végétation basse et arbustive), remblai/déblai pour assurer un niveau topographique équivalent à celui de la RD2007;
- les parkings seront perméables ou semi-perméables et le stationnement visiteur devra faire l'objet d'un aménagement paysager (dans le respect du Coefficient de Biotope inscrit au règlement), ils seront plantés à raison d'1 arbre pour 6 emplacements;
- les constructions devront être regroupées les unes par rapport aux autres (sur une même parcelle et avec les constructions alentours) de telle sorte à dégager des percées visuelles. Ces espaces libérés seront engazonnés;
- la hauteur des constructions en front de la RD2007 devra s'aligner sur celle des bâtiments existants, à savoir ne pourra excéder la côte NGF (134,36 m);
- les constructions devront être regroupées afin de dégager de larges percées visuelles sur le grand paysage.



OAP N°20 - Armailler

Zones : AU2 et UI

Destination de la zone:

- Activités industrielles

Conditions d'urbanisation:

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 nécessitera une procédure de modification du PLU. Elle sera conditionnée à la programmation d'une amélioration de la desserte routière directe vers la RN7 et l'A7 et à une distribution électrique satisfaisante.

Organisation fonctionnelle:

- création d'une voie à double sens en continuité de la zone existante et connectant la rue des Combeaux aux Chanalets et la route de l'Aiguille;
- accès aux terrains par la desserte interne de la zone;
- implantation du bâti perpendiculaire à la voie de desserte nord-sud de la zone;
- création de cheminements cycles et piétons sécurisés, en dehors des circulations voitures et poids lourd, sur l'ensemble de la desserte viaire de la zone;
- récupération d'une sur largeur sur la route de l'Aiguille permettant un accès à la zone et la création d'un cheminement cycle et piéton sécurisé.

Aménagement urbain et paysager:

- maintien du boisement présent sur la zone prolongée vers le sud afin de créer une coupure boisée sur le secteur (trame et coupure verte denses);
- création d'une trame verte composée de bosquets d'arbres haute tige le long de la RD67, de boisements (baliveaux) en limite ouest de la zone UI, de plantation aléatoire d'arbres le long de la voie sud;
- création de stationnements plantés et traitement paysager des espaces libres;
- les constructions devront être regroupées les unes par rapport aux autres (sur une même parcelle et avec les constructions alentours) ainsi qu'avoir une implantation perpendiculaire à la RD67, de telle sorte à dégager des percées visuelles;



- | | |
|---|---|
|  secteur à dominante activité |  coupure verte (boisement) à maintenir ou créer |
|  axe de desserte de la zone à créer |  trame verte à créer (bosquet, haie, alignement d'arbres, etc) |
|  réserve pour prolongement voie |  bosquet arbres de haute tige |
|  accès aux lots |  boisement à créer (plantation baliveaux semés) |
|  orientation de la façade la plus longue |  transparence visuelle à maintenir |
|  ligne d'implantation à l'alignement (25 m de la RD67) |  continuité cycle et piétonne à créer |
|  marge de recul d'implantation du bâti |  front bâti (continu ou discontinu) à créer |
|  élargissement de la voie à prévoir (cheminement paysager cycle et piéton) | |

OAP N°20 - Armailler

- implantation des constructions à 25 mètres de l'axe de la RD67 et perpendiculairement de manière à favoriser les percées visuelles;
- Les ensembles d'entrées seront conçus dans un souci d'homogénéité et de cohérence selon un modèle commun. Ils permettent de marquer les accès, intègrent les éléments techniques (logettes, boîtes aux lettres,...) et seront constitués de murs, d'un portail métallique de couleur grise, à l'instar des clôtures;
- 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.

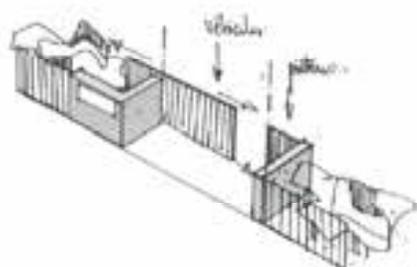
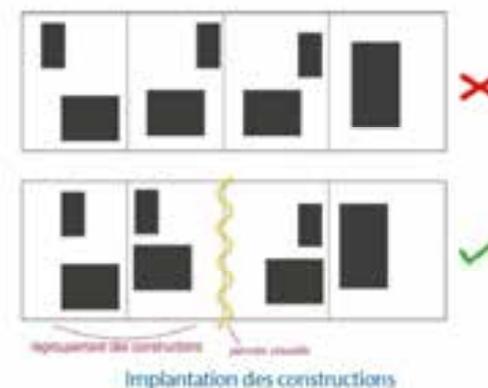


Illustration du principe d'ensembles d'entrées

revêtements, bordures & mobilier

ambiance & palette végétale



strate basse

- bande de couvre-soles
 > Nolina helix
 > Vinca minor
 > Lythymochia nummularia 'Aurea'
- mout latérale engazonnée



strate haute

- les arbres d'alignement
- > Quercus pubescens tige 2025
 - > Alnus campestre tige 2025
 - > Fraxinus excelsior tige 2025
- les arbres en bosquet
- > Quercus ilex tige 2025
 - > Prunus cerasus tige 2025
 - > Fraxinus oxycarpa tige 2025
 - > Prunus mahaleb cèpe 200/200
 - > Rubus pseudocacoe cèpe 150/200
 - > Cotoneaster grignoneus cèpe 200/200
 - > Rosa strabus tige 2025

éclairage



- emette voiries (toutes voies)
 > ensemble type «Eclatex-GofClip»
 > mât acier cylindroconique hauteur 8.00m
 > croise acier - sauto 1000mm - inclinaison 2°
 > Luminaire «Clip 34» - Classe II - IP66
 > source 80W Cosmowhite
 > interdistance : 26 à 27.00m
- mâts piétons (voie type 1)
 > mobilier type «Eclatex-Elyse»
 > mât acier hauteur 4.00m
 > lanterne type «Elyse»
 > source 60W Cosmowhite
 > interdistance : 13 à 14.00m

Prescriptions d'aménagement paysager de la ZA de l'Armailler

OAP N°21 - Cité du Geai

Zones : Ui et Uie

Destination de la zone:

- Activités tertiaires (commerces de loisirs, services, bureaux).

Organisation fonctionnelle:

- création d'une voie de desserte à l'arrière de la zone, le long de la voie ferrée (circulation automobile et poids lourds);
- création de voies de desserte perpendiculaires à l'avenue de Lyon, de manière à limiter les effets de massivité et redonner une dimension urbaine à l'avenue ;
- création d'une voie cycle et piétonne de desserte de la zone, parallèle et entre l'avenue de Lyon et la voie nouvelle;
- localisation et mutualisation (dans la mesure du possible) des stationnements à l'arrière de la zone, le long de la voie nouvellement créée et de la voie de chemin de fer;
- récupération d'une surlargeur le long de l'avenue de Lyon pour permettre la réalisation de circulations cycles et piétonnes sécurisées et d'une voie de transports en commun en site propre (TCSP).

Aménagement urbain et paysager:

- implantation des constructions parallèlement ou perpendiculaire à l'avenue de Lyon de manière à renforcer l'alignement;
- conservation possible des bâtiments existants alignés parallèlement à l'avenue de Lyon avec adaptation structurelle en fonction de la nouvelle destination de la zone (vitrine commerciale, percements physiques ou architecturaux, etc);
- traitement paysager de l'avenue de Lyon avec une alternance entre arbre d'alignement et végétation arbustive;
- les voies de desserte perpendiculaire seront également soulignées par un alignement d'arbre.

