

<p><b>Eve PELLAT PAGÉ</b> Urbaniste O.P.Q.U. Géographe Spécialisation en Patrimoine Membre de la S.F.U.</p> <p><b>Jean-Pierre LOURS</b> Urbaniste O.P.Q.U. Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse &amp; aménagement</p> <p><b>Anne CAZABAT</b> Architecte du Patrimoine &amp; D.P.L.G. D.E.A. Histoires socio-culturelles Enseignante à Chaillot</p> <p>■</p>	<p><b>DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE</b></p> <p><b>COMMUNE DE LUYNES</b></p>	<p><b>1703</b></p>
	<p><b>REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b></p> <p><b>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Habitat</b></p>	<p><b>OAP</b></p>
	<p>Projet de révision du PLU arrêté en conseil métropolitain le 21.10.2019</p> <p>Approbation du PLU Vu pour être annexé à la délibération métropolitaine en date du 25 mars 2021</p> <p>Pour le Président Le Vice-Président délégué, Christian GATARD</p>	<p><b>Janvier 2021</b></p>

**Atelier ATLANTE - Paysagiste**  
14 allée François 1er - 41000 BLOIS      Tél. 09 65 20 06 32      Courriel : atelier.atlante@gmail.com

**GAMA Environnement**  
21 avenue de la Croix Guérin - 14000 CAEN      Tél. 09 50 34 61 26      Courriel : contact@gama-environnement.fr

■ **Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture**      Tél 02 47 05 23 00 / courriel be-uaa@wanadoo.fr / www.be-uaa.com  
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100€, R.C.S. TOURS 439 030 958, N°ordre national S 04947 - régional S 1155, Siège social : 168 rue George Sand 37000 TOURS

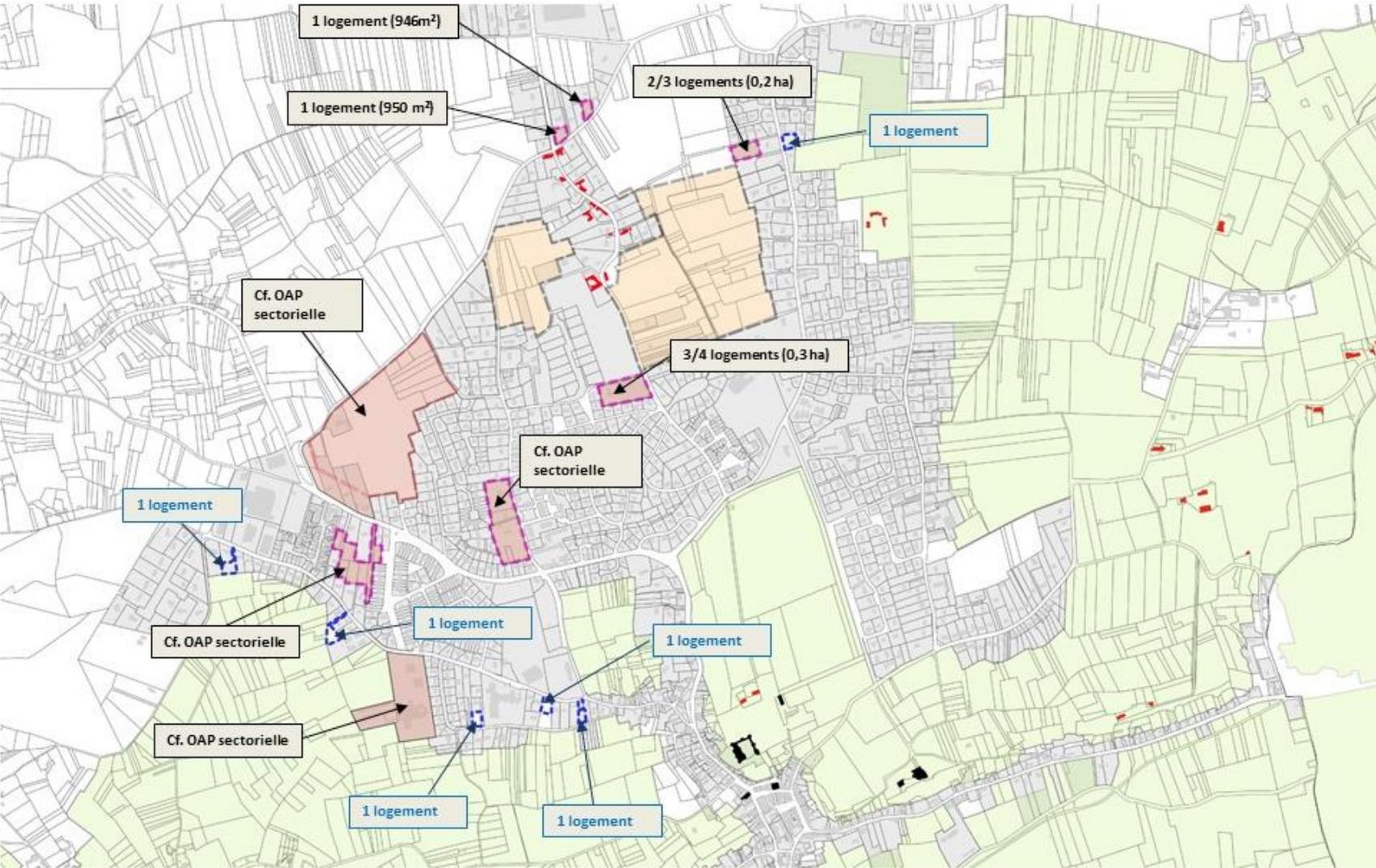
**OAP**

**HABITAT THEMATIQUE ET SECTORIELLE**

## **SOMMAIRE**

Localisation générale	3
Partie 1 – OAP thématique – densification / renouvellement	4
A. Identification	5
B. Objectifs	5
Partie 2 – OAP sectorielle	11
A. Hameaux de Négron et La Perruche	12
B. Secteurs « Avenue du Duc de Luynes/rue Victor Hugo » et « rue du Petit Verger »	16
C. Secteurs de « La Barbinière » et de « l’ancien IME »	20

# LOCALISATION



**PARTIE 1 : OAP THEMATIQUE – DENSIFICATION/RENOUVELLEMENT**

## **A. Identification**

Toute opération d'aménagement et/ou de division parcellaire aboutissant à la réalisation de plus de 2 logements, faisant ou non l'objet d'une OAP sectorielle.

Ces opérations occupent soit des dents creuses soit des parcelles déjà partiellement bâties (densification et/ou renouvellement). L'objectif est de s'insérer avec respect dans le contexte urbain et paysager mais également d'assurer la perméabilité avec le contexte existant.

Les enjeux sont d'assurer, dans la mesure du possible, la continuité des accès et des voies existantes au pourtour de l'opération, la préservation du paysage en place et l'identité du lieu, de créer un espace de vie favorisant la convivialité, et de bien gérer la densification (l'intimité, les vues, le stationnement...).

Une analyse fine du contexte dans lequel le projet va s'inscrire et la conception d'un projet sur mesure sont donc indispensables.

## **B. Objectifs**

### **La topographie du terrain, les études géotechniques**

Si le terrain présente une déclivité moyenne ou importante, le projet devra s'insérer dans la pente du terrain existant sans modification de la topographie : exhaussements et affouillements interdits.

Pour limiter le terrassement, et en fonction du contexte, sera privilégiée une orientation des faitages et des voies de desserte parallèle aux courbes de niveau.

Des études géotechniques réalisées en amont assureront la viabilité technique et financière du projet (structure de la voirie, perméabilité des sols et gestion des eaux pluviales...).

### **L'histoire du parcellaire, le foncier mobilisable**

La configuration parcellaire du terrain peut ajouter une complexité supplémentaire dans la réalisation du projet. La présence de plusieurs propriétaires peut compromettre la mise en œuvre du projet si l'un d'entre eux n'est pas vendeur par exemple. Un phasage pourra alors être étudié afin de mettre en attente une partie du projet.

A ce titre, la desserte de l'espace nouvellement bâti devra anticiper ou ne pas compromettre l'accessibilité à des terrains non constructibles dans un 1<sup>er</sup> temps mais valorisables à terme.

### **La forme urbaine environnante, bâtiments (échelle, rythme des façades...)**

Une étude fine des gabarits, des formes parcellaires et des implantations des bâtiments adjacents au projet permettra de mieux insérer l'opération dans son contexte.

L'objectif étant, non pas de reproduire absolument cette typologie, mais de dialoguer avec respect avec celle-ci en assurant la mise en œuvre d'une silhouette harmonieuse et de travailler les transitions entre le quartier existant et le nouveau.

L'objectif général est de permettre une intégration harmonieuse du projet dans son environnement proche, dans le respect de l'identité de la commune et du lieu, tout en cherchant à répondre aux enjeux de maîtrise énergétique (bioclimatisme, compacité...).

### **Les accès et circulation**

Le projet, qu'il soit inséré en dent creuse ou implanté en densification et/ou renouvellement, jouxte un réseau de voies de circulations qu'il conviendra de localiser et de caractériser afin d'assurer autant que possible un dialogue du réseau (routier et liaisons douces) du projet avec celui du quartier environnant (accès aux commerces, services, équipements, réseau de transports – bus, vélo...).

Pour limiter l'impact des petites opérations en « densification douce », sera recherchée une mutualisation des accès sur le réseau viaire existant, les voies en impasse seront tolérées s'il est justifié qu'aucune autre solution techniquement satisfaisante est possible.

### **Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger**

Bien s'insérer dans le contexte implique de concevoir un projet respectant au mieux l'état initial du terrain. Un repérage des éléments architecturaux (bâtiments, murs, portails...) et de paysage (cônes de vue, arbres isolés, haies, mares...) d'intérêt patrimonial a été réalisé sur le plan de zonage, la prise en compte de leur protection garantira l'élaboration d'un projet contextualisé.

Par ailleurs, l'appréhension à une échelle plus fine et dans un cadre opérationnel des sensibilités paysagères et architecturales locales devra être conduite pour une « greffe » réussie des nouveaux aménagements et valoriser le vivre ensemble.

## **Penser la lisière urbaine (Cf. OAP Paysage)**

Les projets en limite de lisière urbaine, en transition vers l'espace agricole ou naturel ouvert devront proposer un aménagement paysager spécifique ou par le biais des clôtures des fonds de parcelles adjacentes.

## **Contexte environnemental**

Il conviendra de prendre en compte l'orientation du site par rapport à l'ensoleillement et aux vents dominants, l'idée étant de maximiser les apports solaires passifs (orientation de la maison) tout en se protégeant des éventuels effets négatifs (surchauffe, éblouissement, exposition trop importante aux vents...).

La densification des espaces bâtis ne devra pas se faire en contradiction avec le maintien d'espaces (publics ou privés) végétalisés et tempérés favorables à la lutte contre la formation de petits îlots de chaleur.

La gestion de l'eau nourrira la réflexion sur l'aménagement du site : très liés aux composantes topographiques, géologiques et géotechniques des sols, ces éléments seront intégrés dès le départ à la conception du projet.

La nature du sol sera étudiée, elle permettra donc de définir les choix en matière de gestion du pluvial et de capacité d'infiltration.

Indépendamment du contexte topographique ou pédologique, sera recherchée une optimisation du foncier faisant la « part belle » à des jardins d'un seul tenant, assez grand pour être valorisés et avec une conception qui laisse une place importante aux espaces perméables plantés.

Une bonne articulation sera recherchée entre espaces intérieurs et extérieurs. Les jardins ne pourront en aucun cas être le simple « négatif » de l'emprise bâtie mais bien le complément. Ces espaces extérieurs seront conçus pour répondre aux enjeux environnementaux multiples que sont l'optimisation des apports solaires passifs, la bonne gestion des eaux pluviales, la préservation de la biodiversité ordinaire... Sur ce dernier point, une réflexion pourra être menée sur la perméabilité des limites parcellaires de manière à favoriser la circulation de la petite faune.

## **Les aspects techniques**

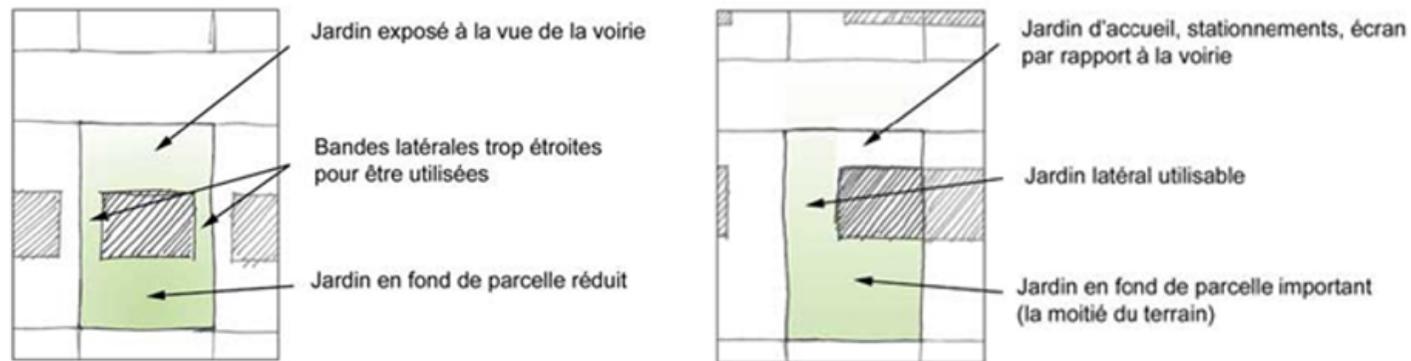
La présence et la capacité des réseaux (assainissement, eau potable, fibre optique, électricité, déchets...) desservant le terrain d'assiette du projet feront également partie du diagnostic initial.

## Quels types de formes urbaines produire?

**La réduction progressive de la taille des parcelles et les enjeux énergétiques actuels invitent à repenser l'implantation du bâti sur la parcelle.**

Une implantation sur une limite séparative et/ou en limite d'emprise publique présente plusieurs avantages :

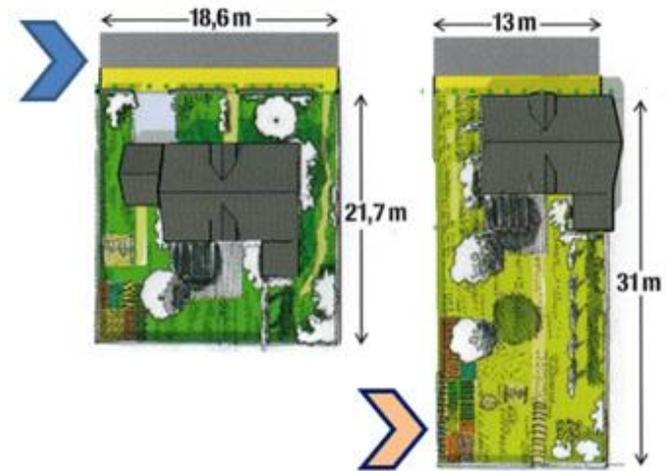
- **Réduction des espaces résiduels non exploitables (gain de place) et constitution d'un espace de jardin fonctionnel et qualitatif d'un seul tenant.**



Sources : SDAP du Calvados

### L'implantation en limites parcellaires :

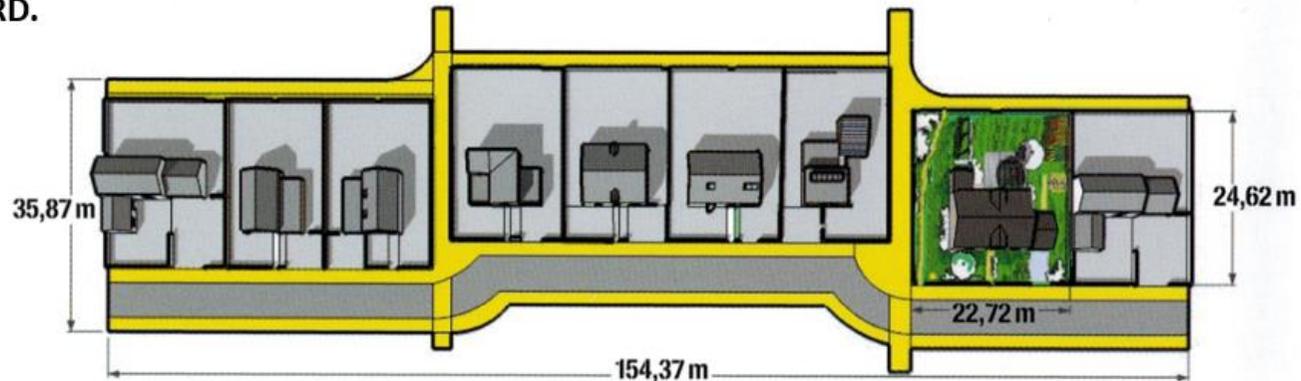
- Limite les vues directes sur les logements voisins et sur le jardin depuis la rue.
- Permet la constitution d'îlots verts et calmes en arrière du front bâti, pouvant faire transition avec une zone agricole ou « naturelle ».



Source : CAUE de la Mayenne – Habiter autrement

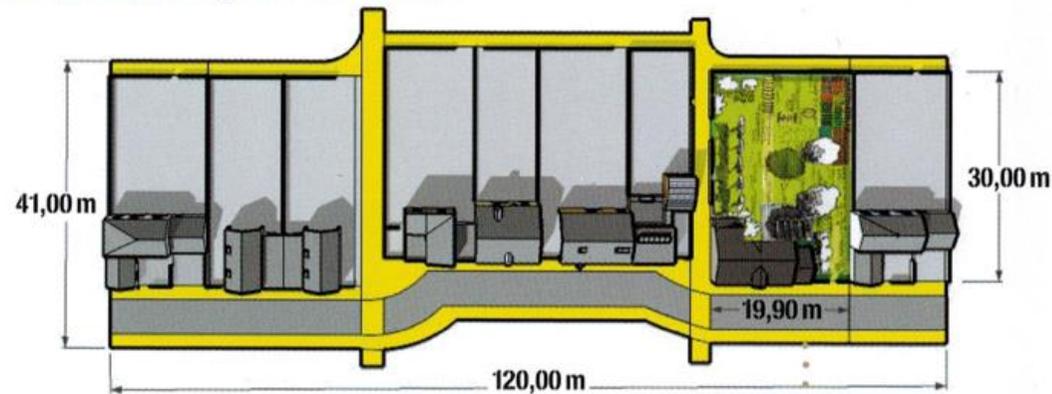
## Quels types de formes urbaines produire?

Une qualité de vie au moins égale, avec une consommation foncière moindre et rationalisation des VRD.



Un linéaire de façade large peu structurant et coûteux pour la collectivité

À surfaces équivalentes et constructions identiques, l'implantation sur au moins une des limites séparatives et à l'alignement sur le domaine public permet une utilisation optimale de l'espace privatif.



Un parcellaire étroit et profond favorable à la cohérence du tissu urbain

Source : CAUE de la Mayenne – « Habiter autrement »

## **PARTIE 2 : OAP SECTORIELLE**

## Les hameaux de Négron et La Perruche

### A1 – Le hameau de Négron



(photo aérienne, extraite de géoportail)

#### Zone UH

Un groupement ancien au nord, à l'origine du développement du hameau de part et d'autre d'un axe traversant.

Un verger accompagne l'entrée nord du hameau et son groupement bâti ancien. Ils sont tous deux repérés sur le règlement graphique comme éléments bâtis et paysagers à protéger.

Des parcelles de grande taille entre 1000 et 3000 m<sup>2</sup> portant des maisons individuelles implantées au milieu de la parcelle (peu de constructions en limites séparatives). Des gabarits réduits (R + comble), les maisons sont implantées en retrait avec le mur gouttereau parallèle à la voie. Les parcelles ont des façades sur rue d'au minimum 20 m de large.

-  Voie d'accès principale
-  Voie secondaire (CR n°17)
-  Limite d'urbanisation
-  Noyau ancien à préserver
-  Cône de vue à protéger
-  Maintien espace paysager  
Entrée du hameau
-  Parcelle constructible



La voie d'accès ouest marque une limite au développement de l'urbanisation

**Nombre de logements possible en intensification : 1**

## A2. Le hameau de La Perruche



(photo aérienne, extraite de géoportail)

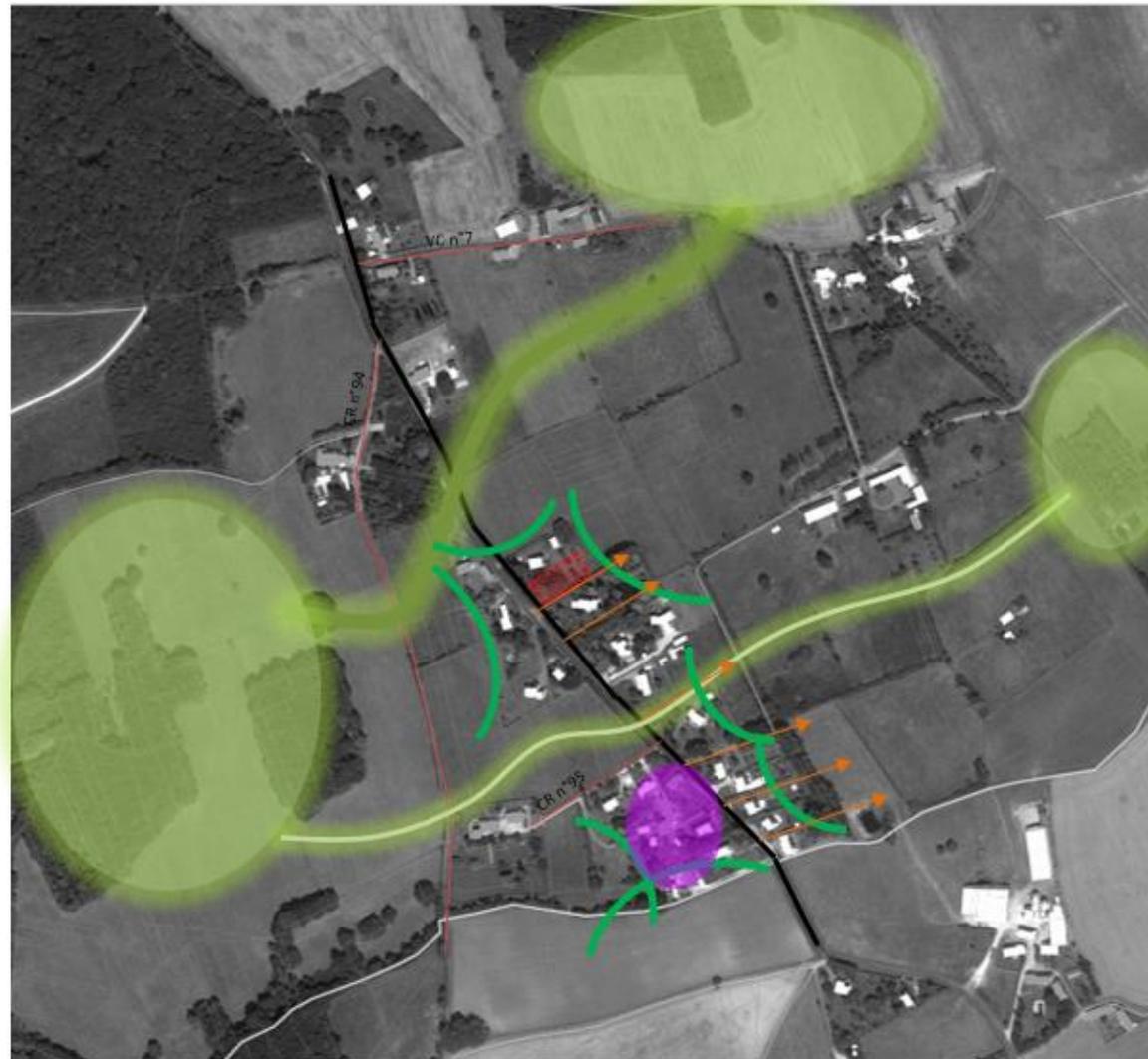
### Zone UH

Un groupement ancien au sud-ouest, à l'origine du développement du hameau de part et d'autre d'un axe traversant.

Une coupure d'urbanisation au nord du groupement bâti ancien repéré sur le règlement graphique le préserve comme éléments bâtis à protéger.

Le hameau est caractérisé par des parcelles de très grande taille entre 1200 et 5000 m<sup>2</sup> portant des maisons individuelles implantées au milieu de la parcelle offrant des vues sur l'espace agricole en arrière-plan. Des gabarits réduits (R + comble), un tissu très lâche avec des parcelles disposant d'une façade sur rue de plus de 50 m et des maisons implantées en retrait de la voie, retrait entre 30 et 50 m. Les parcelles ont des façades sur rue d'au minimum 20 m de large.

-  Voie d'accès principale (D6)
-  Voie secondaire (CR et VC)
-  Continuité écologique à maintenir
-  Limite d'urbanisation
-  Noyau ancien à préserver
-  Principe de perméabilité visuelle vers l'espace agricole/naturel à préserver
-  Parcelle constructible



Seules les extensions et locaux accessoires aux constructions d'habitation existantes sont autorisées

**Nombre de logements possible en intensification : 1**

## B. Secteurs avenue du Duc de Luynes/rue Victor Hugo et rue du Petit Verger

### B1. Cœur d'îlot (avenue du Duc de Luynes et rue Victor Hugo)



(photo aérienne, extraite de géoportail) – périmètre de l'OAP

#### Zone UB

Cœur d'îlot planté de 8600 m<sup>2</sup> correspondant aujourd'hui à de grandes parcelles en lanières et des fonds de jardins. Les parcelles sont historiquement construites en façades sur l'avenue du Duc de Luynes au nord et sur la rue Victor Hugo au sud.

Quelques opérations de densification par division parcellaire ont déjà vu le jour ces dernières années, parcelles BA15 (devenue BA359 et 360) et B23 côté avenue du Duc de Luynes et BA18 et 19 côté rue Victor Hugo.

L'objectif est donc d'encadrer la future opération en gérant les accès, le stationnement, les déplacements doux, l'implantation et le nombre de futures constructions, dans un secteur de centralité, à proximité du centre commercial et des pôles d'équipements, tout en conservant autant que possible un cœur paysager en maintenant les arbres de hautes tiges.

**L'opération devra être réalisée en une seule phase.**

## Etat des lieux



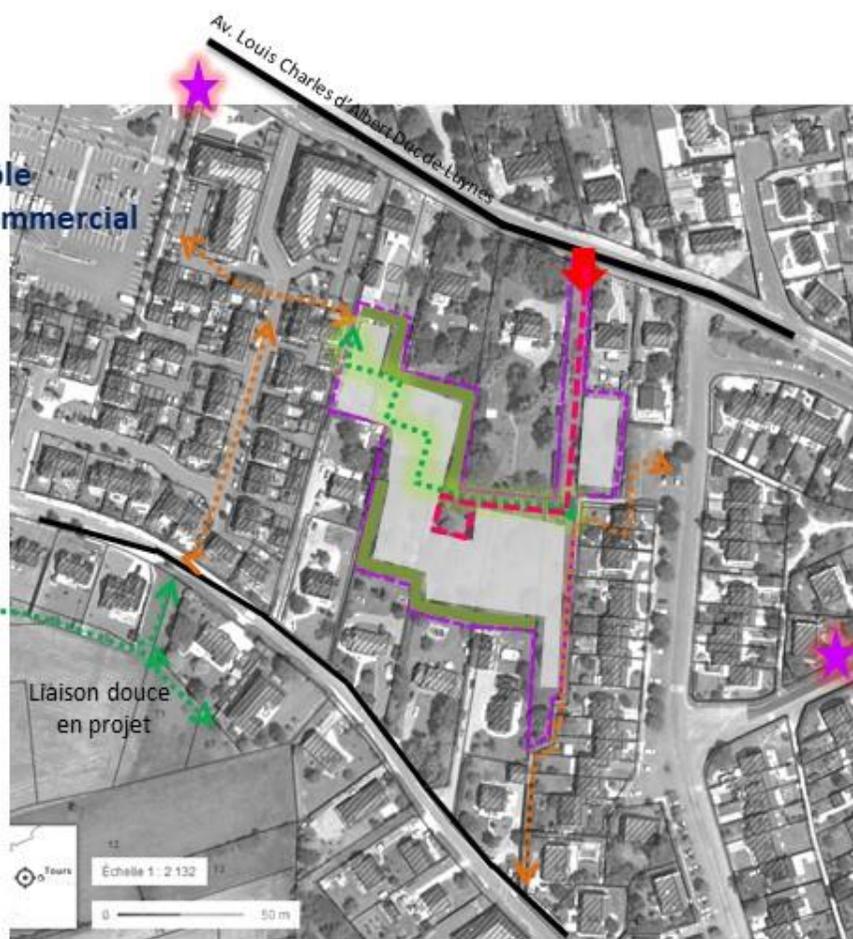
 Seul accès possible au secteur d'étude, toutes les parcelles en périphérie ayant été bâties

 Liaison douce existante en bordure du secteur d'étude

## Principes d'aménagement

-  Accès principal à aménager  
Préservation du caractère paysager de l'allée et voie en impasse avec espace public central
-  Espace central paysager en accroche sur les espaces publics et les liaisons douces de part et d'autre, à l'est et à l'ouest
-  Transition paysagère à créer avec les parcelles/constructions avoisinantes
-  Secteur principal d'implantation du bâti  
Privilégier les constructions offrant des façades orientées NE/SO  
Hauteur : R+C afin de ne pas émerger depuis le plateau et le site classé

**Pôle commercial**



Rappel ScOT : Renouvellement urbain, dans un rayon de 500 m du bourg passer d'une densité de 7 logements à l'hectare à 9 à 10 logements,

Environ 8600 m<sup>2</sup>  
Densité moyenne 10 logements/ha

-  Voie d'accès principale
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce en projet « tour de ville »
-  Arrêt de bus

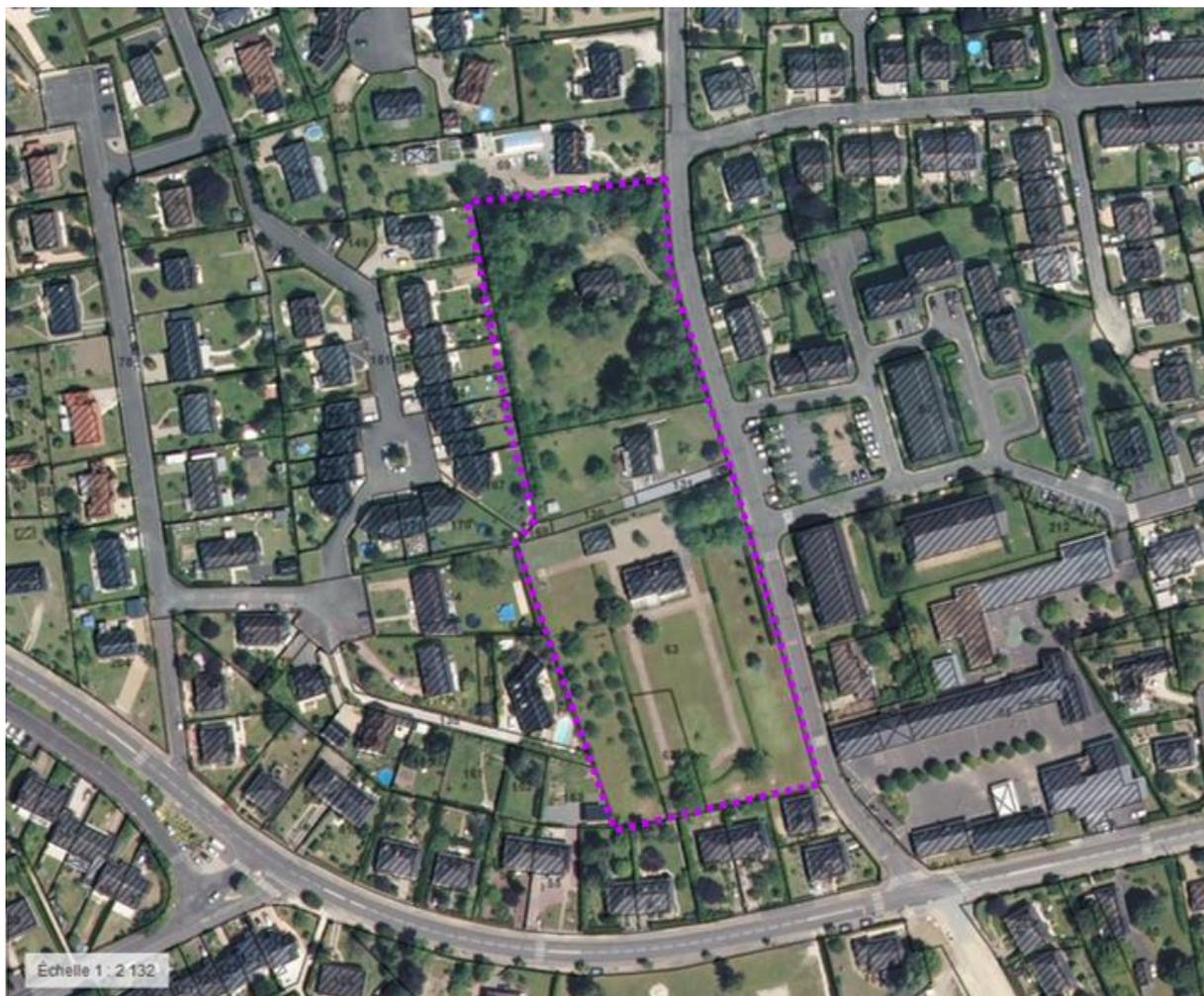


Limite de l'OAP

Principes à respecter lors de l'aménagement de ce secteur

- par les pétitionnaires
- par un aménageur public ou privé

## B2. Rue du Petit Verger



(photo aérienne, extraite de géoportail)

### Zone UB

Succession de 3 unités foncières pour une superficie totale de 12 885 m<sup>2</sup>, situées à proximité immédiate des équipements scolaires et sportifs, et des transports collectifs.

Les parcelles nord et sud sont amenées à se densifier dans les prochaines années. Elles sont enclavées sur 3 de leurs côtés et disposent d'une façade est donnant directement accès à la rue du Petit Verger.

L'objectif est donc d'avoir une réflexion globale à l'échelle de ses parcelles, en anticipant leur évolution.

Compte tenu du parcellaire environnant et des équipements présents, une opération de petites maisons accolées ou semi-accolées est envisagée, avec petits jardins privés.

## Principes d'aménagement

-  Voie d'accroche du futur secteur
-  Principe de voie de desserte à créer avec stationnement et aire de retournement
-  Principe de sens d'implantation des façades
-  Espace de jardins à créer en s'appuyant sur les espaces paysagers existants
-  Secteur principal d'implantation du bâti  
Hauteur : R+C
-  Arrêt de bus à proximité



Nombre de logements à produire : 8 (3 sur le secteur nord et 5 sur le secteur sud), passant d'une densité très faible de 2.5 logements/ha à une densité de 9 logements/ha

## C. Secteurs de La Barbinière et de l'ancien IME

### C1. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Le tableau ci-après exprime la répartition dans le temps envisagée pour l'ouverture à l'urbanisation de « La Barbinière » et pour la zone de renouvellement de l'IME pour laquelle la commune a la maîtrise foncière partielle.

Les phases définies pour la Barbinière ont pour vocation la programmation dans le temps des futures constructions. Les travaux de viabilisation nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation, après réalisation des études techniques et d'un schéma de composition d'ensemble pourront s'affranchir des différentes phases.

Secteur concerné	Surface opérationnelle	Densité moyenne minimale	Déroulement des opérations d'aménagement	Conditions associées
La Barbinière – phase 1	2,3 ha environ	18 logements à l'hectare	Dès l'approbation du PLU en 2021	Validation d'une autorisation du droit des sols organisant la production d'au moins 31 logements locatifs sociaux d'ici 2023
La Barbinière – phase 2	2.6 ha environ		Conditionnée à la réalisation de 70% des logements du site de l'ancien IME	
La Barbinière – phase 3	2.7 ha environ		Conditionnée à la réalisation de 70% des logements de la phase 2	Production du nombre de logements locatifs sociaux nécessaire pour répondre aux objectifs du PLH et à l'article 55 de la loi SRU <i>(nombre à définir, en fonction de la production totale de logements réalisés à cette date)</i>
Le site de l'ancien IME	2.3 ha	18 logts/ha	En 2023-2024, départ projeté des occupants actuels de l'IME engageant le début de l'opération de renouvellement urbain et la production d'au moins 42 logements locatifs sociaux permettant de répondre aux objectifs du PLH et à l'article 55 de la loi SRU <i>(nombre à définir, en fonction de la production totale de logements réalisés à cette date)</i>	

Les phases 1, 2 et 3 de la Barbinière s'échelonnaient successivement, dans l'hypothèse de la non libération des locaux par l'IME dans les délais envisagés. En l'espèce, la réalisation de cette opération viendra s'intercaler dans le phasage de la Barbinière.

## **C2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Diversifier les types de logements : collectifs, intermédiaires, individuels accolés et individuels à l'échelle de l'ensemble des opérations.

Un objectif de production de logements sociaux est fixé pour le secteur de La Barbinière (1AU/UB) et le site de l'ancien IME (UB), conformément aux objectifs de la loi SRU et au PLH. Ainsi dans un premier temps et avant 2023, à minima 31 logements locatifs aidés devront être programmés sur la phase 1 de La Barbinière. Les besoins en logements sociaux seront ensuite répartis dans les différentes opérations publiques ou privées en fonction de leur avancée.

Il est admis une mixité d'usage des secteurs à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : activités tertiaires et de services.

### C3. Le site de l'ancien IME



#### Zone UB

Le site de l'IME est bordé par la rue Victor Hugo, desservi par les transports collectifs. Il est limité à l'ouest et au sud par le site classé du Val de Luynes. Site de 2.3 ha.

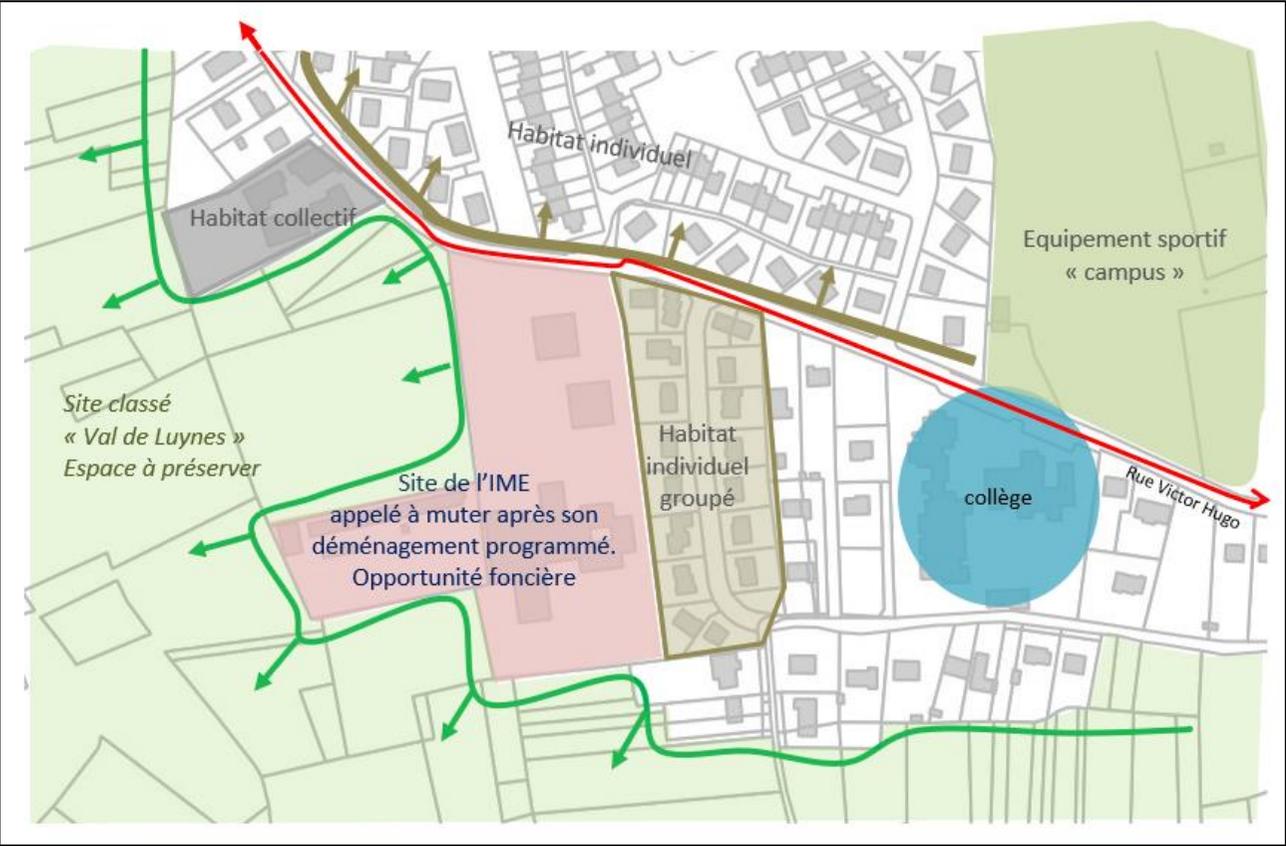
Un emplacement réservé (porté en pointillé orange) est défini en limite du site classé pour l'aménagement d'un « tour de ville » : cheminement piétonnier accompagné de plantations afin de gérer la transition entre la frange bâtie et l'espace agricole (site classé).

L'objectif sur ce site est de composer un nouveau secteur d'habitat, à proximité des équipements et commerces du plateau, proposant une mixité de logements, dont du logement locatif aidé.

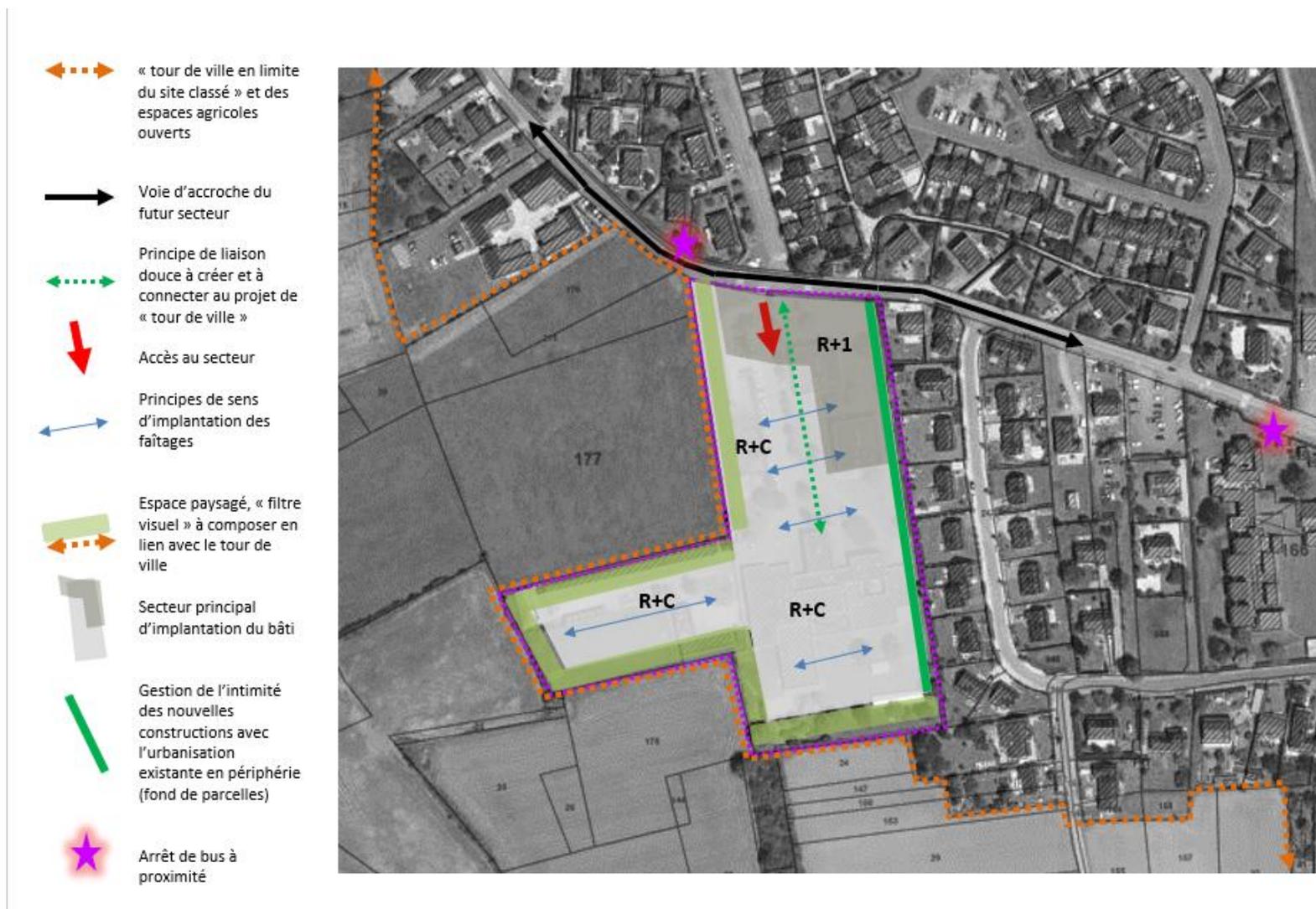
Les gabarits dans ce secteur varient entre R+C pour les maisons individuelles et R+1 pour les petits collectifs ou l'habitat intermédiaire. Ces gabarits seront repris dans le cadre des futures constructions.

Le principe des sens d'implantation des façades a pour objectif de limiter une succession de pignons aveugles visibles depuis l'espace public et les vues lointaines. L'accompagnement paysagé sous forme de filtre visuel (densité plus ou moins importante de végétation) vient compléter les aménagements paysagers qui seront réalisés dans le cadre du « tour de ville en limite avec le site classé » (cf OAP Paysage et lisière urbaine).

Etat des lieux

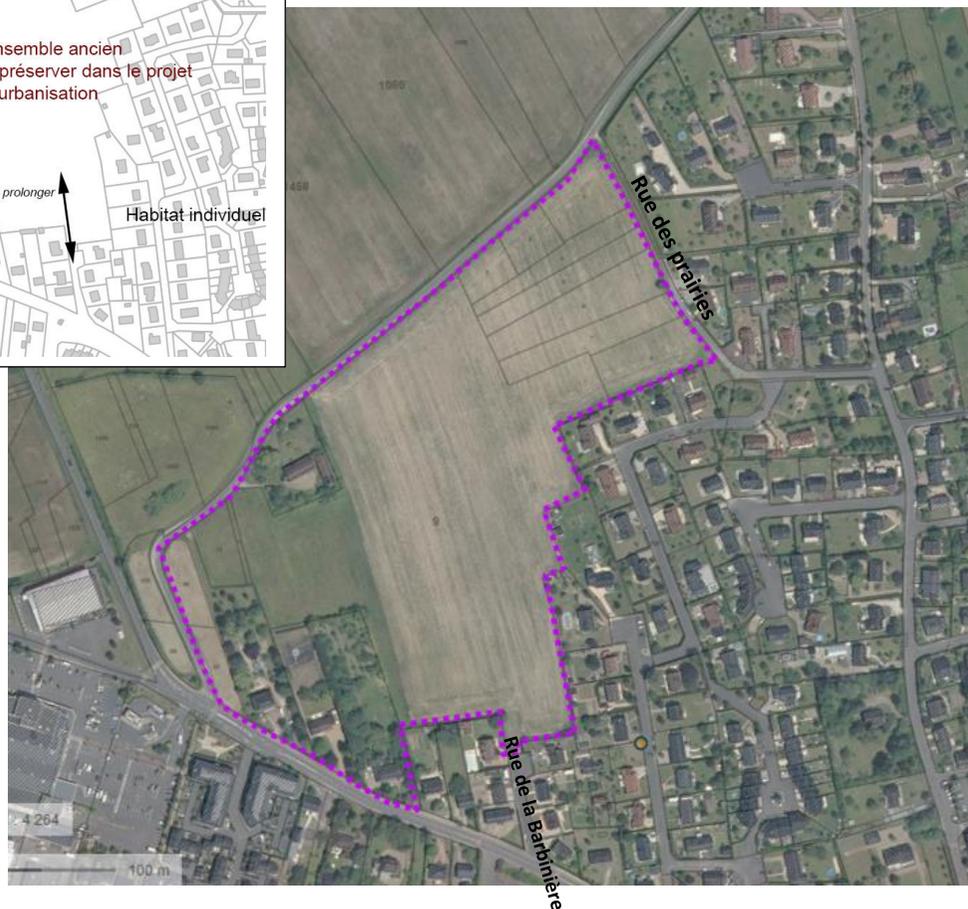
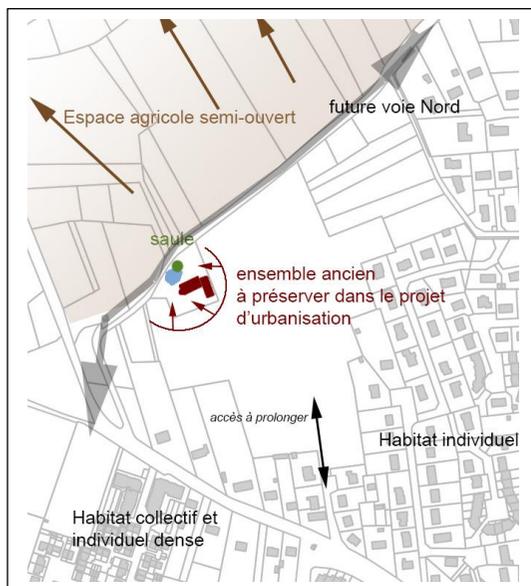


## Principes d'aménagement



Densité moyenne de 18 logements / ha avec 30% de logements en individuels, 35% en individuels accolés et 35% en habitat intermédiaire ou petit collectif

## C4. La Barbinière



(photo aérienne, extraite de géoportail)

### Zones 1AU et UB

Ensemble de parcelles d'une surface de 7.4 ha environ situé en continuité immédiate de l'urbanisation à vocation principale résidentielle.

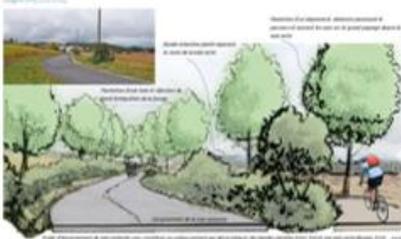
Cet ensemble est bordé au nord et à l'ouest par l'emprise future de la voie de desserte Fondettes-Luynes, à l'est par la rue des Prairies et au sud par des fonds de parcelles plantés.

La rue de la Barbinière, au sud permettrait le désenclavement de ce secteur et l'arrivée des réseaux pour la partie sud.

L'objectif est de composer un nouveau quartier d'habitat en relation avec le paysage agricole ouvert et le tracé de la voie de desserte Fondettes-Luynes.

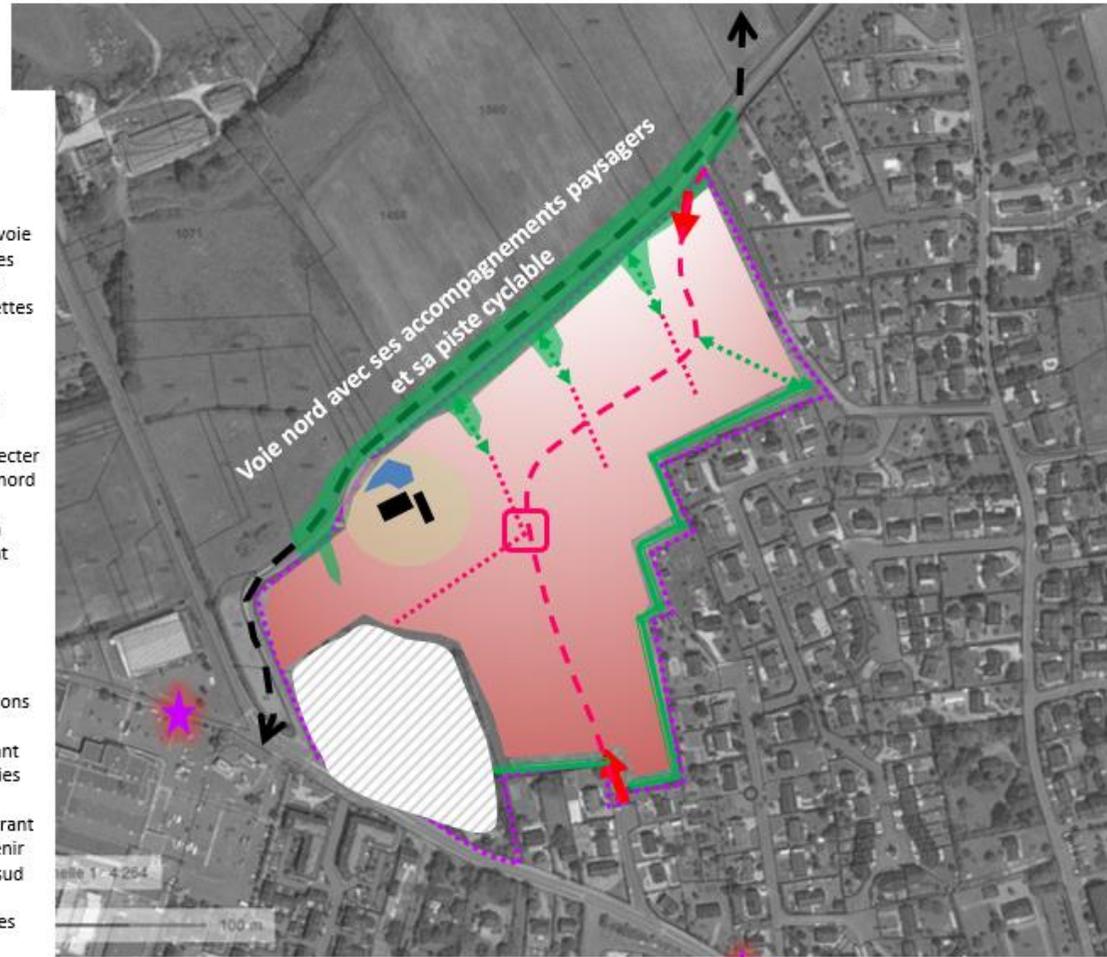
Un ensemble bâti ancien et une mare à protéger sont repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

# Principes d'aménagement



Principe d'aménagement de la voie nord, voie de desserte Fondettes-Luynes, cf. OAP sectorielle PPVL

-  Voie de desserte Fondettes-Luynes en limite du secteur
-  Principe d'accès à créer
-  Principe de desserte viaire : voie principale traversante et voies secondaires à connecter aux liaisons douces par des placettes de stationnement (places visiteurs)
-  Espace public central à créer
-  Liaison douce à créer à connecter à la piste cyclable de la voie nord
-  Ancienne ferme et sa mare à intégrer dans l'aménagement d'ensemble / équipement éventuel
-  Secteur préférentiel pour l'implantation des constructions à destination d'habitation / gestion de la densité en tenant compte des franges déjà bâties
-  Secteur d'implantation intégrant dans l'aménagement le devenir des parcelles déjà bâties au sud
-  Gestion paysagère des franges avec l'existant (plantations, fonds de parcelles plantés ...)



 Arrêt de bus à proximité

## C5. Principes d'insertion

### C5.1. Qualité environnementale et protection des risques

- Environnement et paysage

- Intégrer le projet dans son environnement et dans le paysage. Aménager le secteur en valorisant les vues sur l'espace agricole au nord et à l'ouest pour le secteur de la Barbinière et à l'ouest et au sud pour le site de l'ancien IME.
- Adapter le projet de manière à préserver les éléments naturels et patrimoniaux présents sur le site et identifiés au règlement graphique (mare et ferme sur le secteur de la Barbinière).
- Penser l'aménagement paysager comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver, et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été (importance du choix des variétés, de leur combinaison et de leur emplacement).
- Utiliser l'aménagement paysager comme un outil de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- Déchets

- Prévoir des aires adaptées à la collecte et à la gestion des déchets ainsi que toutes dispositions pour leur insertion urbaine et paysagère.

## **C5.2. Desserte des terrains par les voies et réseaux**

### Déplacements

- Hiérarchiser les voies sur l'ensemble de l'opération : venelle avec circulation alternée, voirie partagée, voie structurante...

Cette hiérarchisation devra s'accompagner d'une conception adaptée et différenciée des voies selon les usages supportés.

Les objectifs sont les suivants :

- Optimisation du foncier.
  - Pacification de la circulation et sécurisation des modes actifs.
  - Lisibilité et meilleure appropriation des espaces publics avec accompagnements paysagers des différentes voies.
    - Arbres de haute tige pour la voie principale.
    - Haies champêtres pour les voies secondaires.
    - Haies champêtres avec accotements végétalisés pour les liaisons douces.
- Prévoir des itinéraires doux ou partagés devant s'intégrer dans un schéma global à l'échelle de la commune (raccordement à l'existant), voire au-delà, et qui doivent répondre à des besoins du quotidien comme par exemple, rejoindre en sécurité les commerces et équipements du sud, les arrêts de transport en commun (actuels ou à venir)...
- Limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

### Réseaux

- Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (l'eau de pluie devra être gérée au maximum « là où elle tombe » (à la parcelle sur les espaces privés). En sortie de parcelle, l'eau devra être préférentiellement gérée via des aménagements paysagers et aériens dits d'hydraulique douce recouvrant dans l'idéal plusieurs usages (accompagnement paysager des voies par exemple).
- Favoriser la présence du végétal : gestion des eaux pluviales par le biais de noues végétalisées ou d'espaces verts « en creux », plantations d'arbres... ces éléments participeront de la différenciation et la hiérarchisation des voies décrites plus haut.

## **C5.3. Desserte par les transports collectifs**

- L'accès aux arrêts de bus devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

#### **C5.4. Besoins en matière de stationnement**

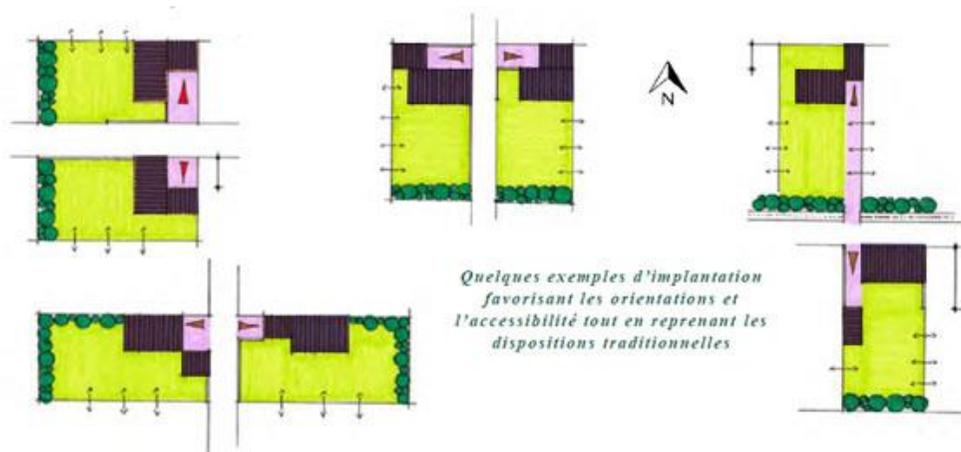
- L'opération devra générer le nombre de places de stationnement nécessaire pour les différents types de programme autorisés (habitat collectif et individuel, équipement éventuel) y compris les places visiteurs.

Ces places devront être accompagnées d'un traitement paysager limitant fortement leur impact visuel sur le milieu environnant.

- Les stationnements seront non visibles depuis l'extérieur du nouveau quartier, en limite avec l'espace agricole.
- Le stationnement visiteurs sera géré sous forme de petites poches intégrées sur le plan paysager (dissimulation et accompagnement végétal adaptés au contexte avec murets ou haies).
- Les voies structurantes pourront être accompagnées de stationnements longitudinaux. Les matériaux au sol employés seront de préférence perméables, les mélanges terre-pierre pouvant être employés sur les espaces les moins sollicités.
- Les stationnements vélos seront intégrés aux logements collectifs et à proximité des équipements, commerces, services... qui le nécessitent (dans l'optique d'une mixité fonctionnelle).

### C5.5. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le découpage des parcelles, l'organisation des voiries et l'implantation du bâti seront pensés de façon à favoriser les orientations bioclimatiques et la gestion des intimités entre parcelles.
- La géométrie des lots favorisera un parcellaire en lanière. Le positionnement du bâtiment d'habitation sur la parcelle devra permettre de créer des ambiances urbaines agréables. L'organisation du front urbain favorisera un rapport à la rue permettant sa convivialité (travail sur les clôtures, les jardinets le long des rues...).
- L'implantation des constructions individuelles devra permettre la création de cœur d'îlots paysagers offrant une impression d'espace et toujours conserver un passage piéton d'un côté de la maison.
- L'intimité et le droit au soleil seront préservés autant que possible. Les implantations des bâtiments (habitations, locaux accessoires) seront pensées afin de minimiser les ombres portées et les vues qu'elles pourront engendrer sur les façades des pièces principales des bâtiments adjacents.



- De manière générale, la question de la densité et de l'implantation bâtie devra prendre en compte la nécessité d'une bonne couture à l'existant et la prise en compte des riverains.

Les principes ci-dessus seront, dans la mesure du possible mis en œuvre, même si des dispositions différentes peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont justifiées, notamment par :

- Une impossibilité technique.
- Une hiérarchisation des principes dès lors que certains de ces principes ne sont pas compatibles entre eux.

L'implantation en limites parcellaires :

- Limite les vues directes sur les logements voisins et sur le jardin depuis la rue.
- Permet la constitution d'îlots verts et calmes en arrière du front bâti, pouvant faire transition avec une zone agricole ou « naturelle ».



### C5.6. Qualité de l'espace public – rapport espace bâti / paysager

- Pour le secteur de la Barbinière : la limite nord de l'opération ne sera pas conçue comme une simple transition paysagère avec le plateau agricole mais bien comme une limite d'urbanisation clairement identifiable, appuyée sur la voie de desserte Fondettes-Luynes (voie Nord). A ce titre, les abords de cette voie devront être conçus pour limiter les nuisances réelles ou perçues d'une augmentation du trafic.
- Les clôtures, les jardins qui bordent les rues, les façades des maisons participent fortement à l'ambiance du quartier.
- Une pré plantation des haies ou l'édification de certaines clôtures pour lesquelles une qualité particulière est attendue (murets, clôtures bois...) pourront être réalisées en amont de la livraison des terrains afin de garantir une qualité et une harmonie des aménagements des espaces publics.
- Une attention particulière sera portée sur la cohabitation du projet avec les espaces riverains déjà construits.
- Des espaces tampons végétalisés pourront être plantés afin de préserver l'intimité de chacun, les implantations des nouvelles habitations seront encadrées afin que les vis-à-vis avec le quartier environnant soient minimisés.

- Favoriser les plantations d'essences locales dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces.
- Les haies de type bocagère à créer seront composées d'essences variées : de prunelier, d'aubépine, de chêne, genêt, de houx fragon, d'érable champêtre, de fusain d'Europe, de noisetier, d'érable sycomore, de néflier et d'églantier, ajoncs, charme.
- Prévoir l'intégration des éléments techniques (compteurs, boîtes aux lettres ...) dans le bâti ou dans un élément maçonné (murets ...).

### **C5.7. Recommandations pour une démarche respectueuse d'un développement durable**

- Les éléments présentés ci-dessous visent à accompagner le porteur de projet dans le respect des exigences nationales en matière d'économie d'énergie tout en prenant en compte le contexte architectural et paysager du projet. Il s'agit d'incorporer ces dispositifs dès la conception urbaine et architecturale, afin de ne pas dégrader le paysage par manque d'intégration. L'objectif étant de chercher à mettre en œuvre des solutions de bon sens en les intégrant dans le cadre d'une conception climatique du projet, avant de recourir aux solutions techniques.
- Il convient de concevoir les bâtiments de telle sorte qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires. Le but est de minimiser la consommation de chauffage, profiter de la luminosité naturelle, et faciliter l'exploitation d'énergies renouvelables solaire pour le chauffage et/ou la production d'électricité.
- La position de la parcelle par rapport à la voirie ainsi que l'exposition du bâtiment vis-à-vis de l'ensoleillement constituent deux paramètres majeurs pour définir l'implantation d'un bâtiment.
- De façon générale, il est préférable :
  - D'implanter le bâtiment en limite de parcelle afin de limiter les espaces résiduels, les espaces courants d'airs.
  - De prendre en compte les ombres portées générées par les bâtiments environnants et les éléments végétaux conservés, afin de favoriser les apports solaires directs.
  - De toujours dégager le maximum d'espace en face de la façade sud.
- L'ensemble de ces principes seront adaptés en phase de conception.

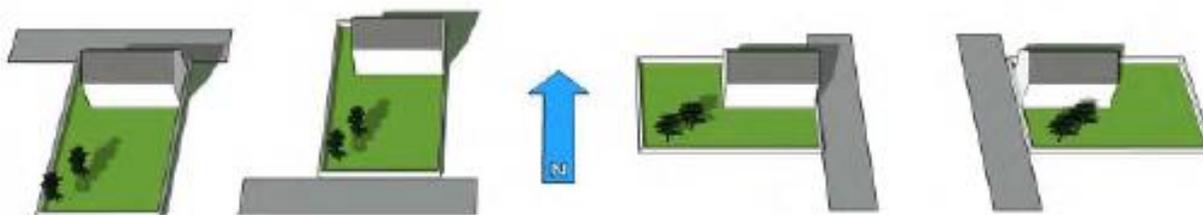


Illustration d'implantations de bâtiments tenant compte de l'emplacement de la desserte de la parcelle (positionnée successivement au nord, sud, est et ouest).

- Pour moduler et profiter au mieux des apports solaires en fonction des orientations, il convient de mettre en place des protections solaires externes horizontales (hors volets roulants) sur les baies orientées au sud, pour garantir le confort d'été et limiter le recours à la climatisation.

Ces protections solaires sont également conseillées dans le cas de baies orientées à l'est ou à l'ouest : dans ce cas, elles seront à mettre en place de manière verticale.

- L'installation de panneaux solaires doit faire l'objet d'une attention particulière afin de définir une implantation et un dessin équilibrés prenant en compte les éléments caractéristiques du bâtiment à aménager (pente de toiture, dessin des façades...) et une intégration dans le paysage.

Afin d'atteindre ces objectifs, il convient de mener la démarche suivante :

- 1- Les implantations sur bâtiment annexe ou au sol seront privilégiées à celles sur bâtiment principal, ces implantations s'effectueront cependant dans le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage et seront non visibles de l'espace public.

Les petites annexes, extensions ou appentis, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires du bâtiment. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par des panneaux solaires.

- 2- sur bâtiment principal, les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que ceux visibles depuis l'espace public recouvrent le pan entier de toiture (panneaux solaires ou panneaux solaires avec leurres<sup>1</sup>).

- Afin de favoriser au mieux l'efficacité des dispositifs et les apports solaires, il convient de :

Planter des haies brises vents (plus denses) pour se protéger des vents froids et des vents dominants ou des couloirs venteux éventuellement générés par les bâtiments riverains.

Planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuilles caduques à proximité des façades sud, est et ouest, pour faire de l'ombre en été tout en laissant passer le soleil en hiver.

Encourager la végétalisation des parois et des espaces au sol pour apporter de la fraîcheur en été.

Favoriser la mise en place de stationnements arborés.

---

<sup>1</sup> L'astérisque renvoi au glossaire