

Projet de révision du PLU
Vu pour être annexé à la délibération métropolitaine en date
du 21 octobre 2019

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,

Christian GATARD.

Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste Géographe Qualifiée O.P.Q.U. Membre de la S.F.U. C.E.A.A. Patrimoine	DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE		1703
	COMMUNE DE LUYNES		
	Jean-Pierre LOURS Urbaniste O.P.Q.U. Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse & aménagement	REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	
Anne CAZABAT Architecte du Patrimoine Architecte D.P.L.G. D.E.A. d'Histoire socio-culturelle	04-b - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Habitat		
■	Date : Septembre 2019		

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

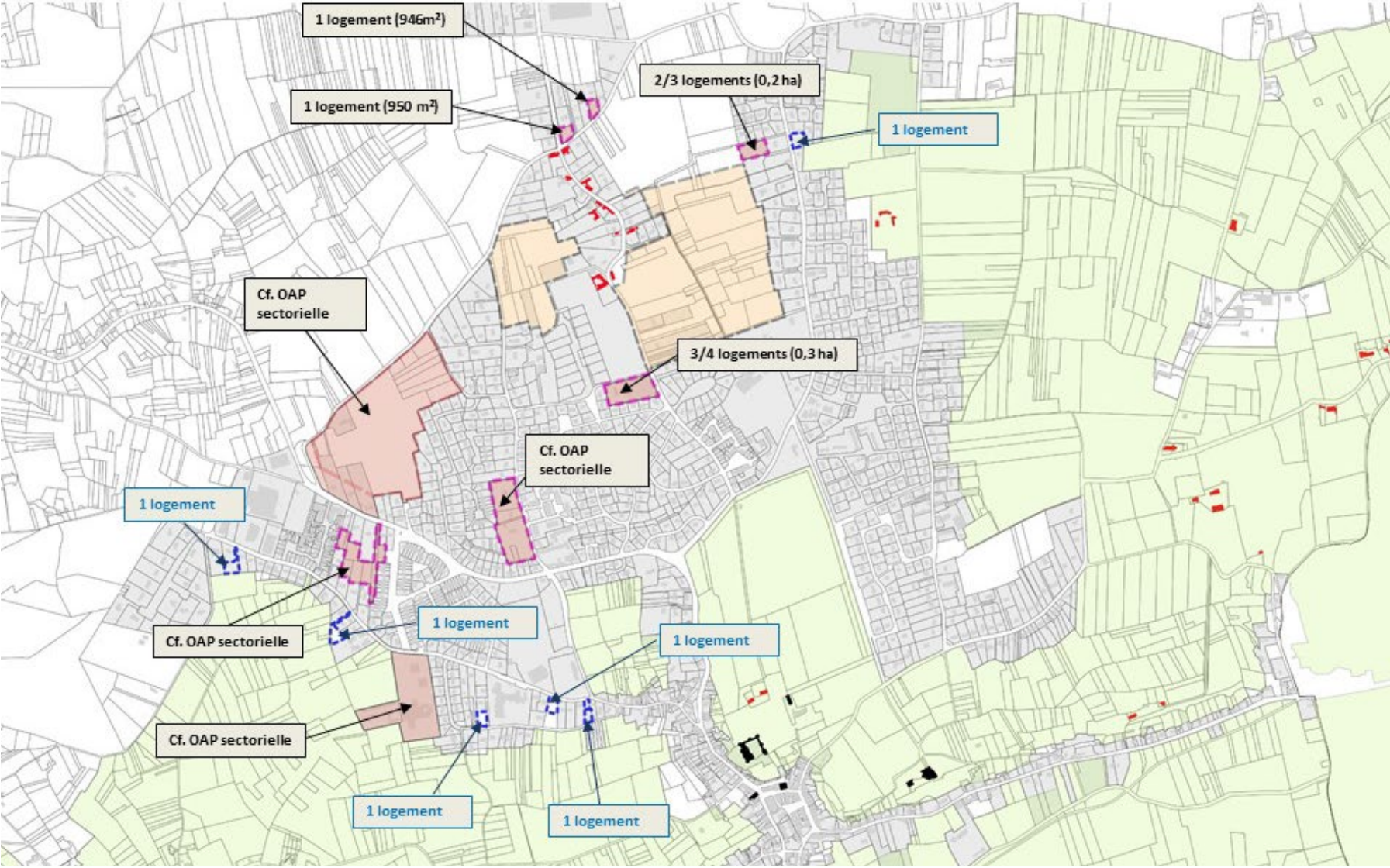
GAMA Environnement
21 avenue de la Croix Guérin - 14000 CAEN
Tél. 09 50 34 61 26
Courriel : contact@gama-environnement.fr

■ **Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture**
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8 100€, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 N° ordre régional S 1155
Siège social : 69 rue Michel Colombe – 37 000 TOURS – Agence secondaire 1, rue Guillaume de Varye, Résidence de l'Argentier – 18 000 BOURGES
Tél. : 02.47.05.23.00 - Fax : 02.47.05.23.01 - Site : www.be-aua.com
Courriel: BE-AUA@wanadoo.fr

OAP

HABITAT THEMATIQUE ET SECTORIELLE

LOCALISATION



PARTIE 1 : OAP THEMATIQUE – DENSIFICATION/RENOUVELLEMENT

A. Localisation

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^{er} temps mais valorisable 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 conduites 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

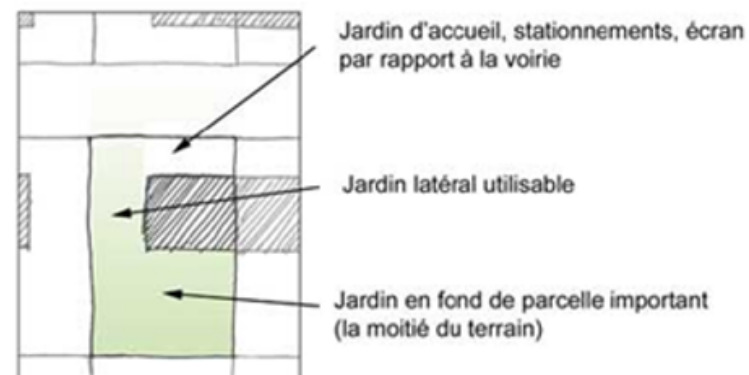
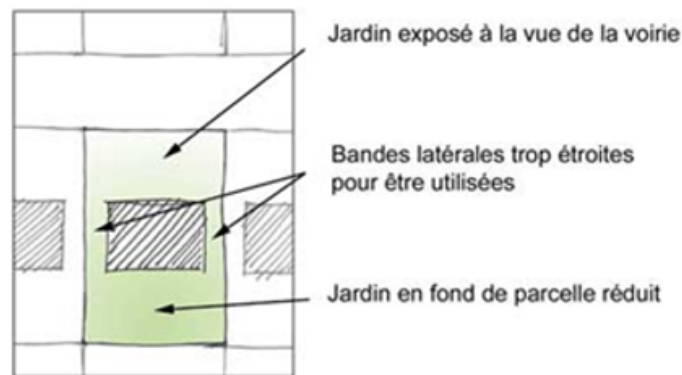
La présence et la capacité des réseaux (assainissement, eau potable, fibre optique, électricité, déchets...) desservant le terrain d'assiette du projet fera également partie du diagnostic initial.

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 :

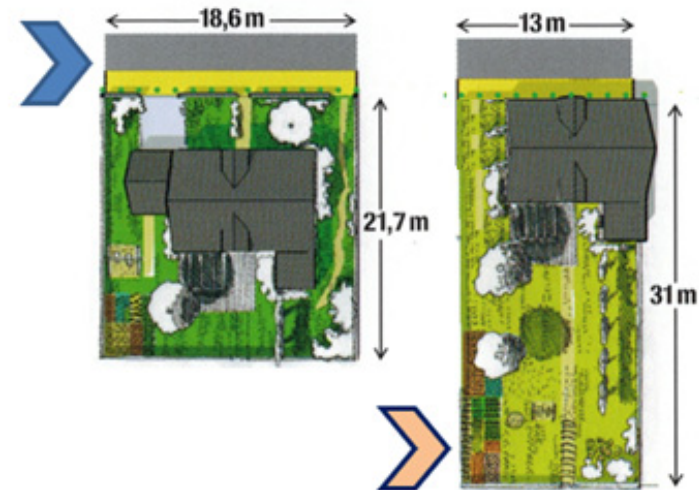
- **Réduction des espaces résiduels non exploitables (gain de place) et constitution d'un espace de jardin fonctionnel et qualitatif d'un seul tenant.**



Sources : SDAP du Calvados

L'implantation en limites parcellaires :

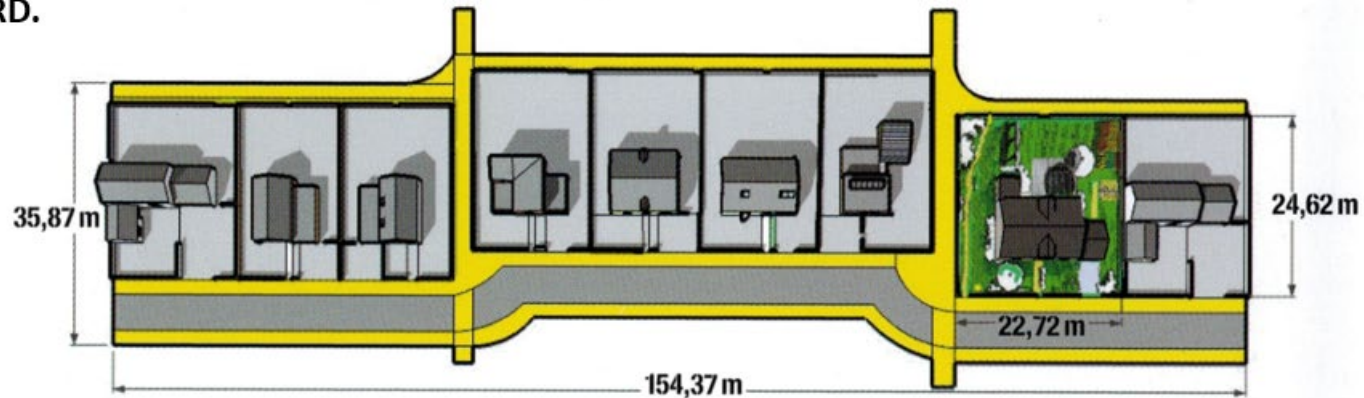
- Limite les vues directes sur les logements voisins et sur le jardin depuis la rue.
- Permet la constitution d'îlots verts et calmes en arrière du front bâti, pouvant faire transition avec une zone agricole ou « naturelle ».



Source : CAUE de la Mayenne – Habiter autrement

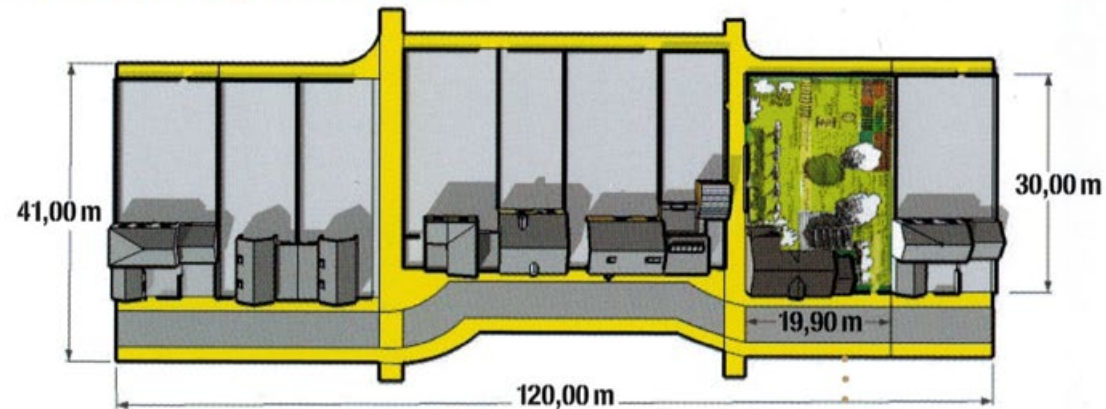
Quels types de formes urbaines produire?

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

PARTIE 2 : OAP SECTORIELLE

En complément des principes exprimés dans la partie 1

A. 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 zone 1AU « La Barbinière » et la zone de renouvellement de l'IME pour laquelle la commune a la maîtrise foncière partielle.

La zone 1AU peut être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Cependant un échancier prévisionnel avec une échéance en années est indiqué ; ainsi les différentes tranches ne pourront être ouvertes avant que ce délai, mesuré à partir de la date d'approbation du PLU, ne soit dépassé.

Les tranches 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 tranches.

Secteur concerné	Zonage PLU2	Surface opérationnelle	Densité moyenne	Echéance d'ouverture à l'urbanisation	Conditions associées
La Barbinière – Tranche 1	1AU	2,3 ha environ	26 logts/ha	Immédiate	Production de 31 logements locatifs aidés minimum d'ici 2023
La Barbinière – Tranche 2	1AU	2.6 ha environ	11.5 logts/ha	3 ans	Tranche 1 avancée à 70%
Le site de l'ancien IME	UB	2.3 ha	18 logts/ha	5 ans	% de logements locatifs aidés permettant de répondre aux objectifs du PLH (taux ajustable en fonction des opérations privées réalisées)
La Barbinière Tranche 3a	1AU	1.7 ha environ	15 logts/ha	7 ans	Tranche 2 avancée à 70%
<i>Tranche 3b (option)</i>	1AU/UB	<i>1 ha environ</i>			<i>En fonction du devenir des parcelles en partie sud pour la tranche 3b</i>

B. 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 aidés est fixé pour le secteur de La Barbinière (1AU) 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 tranche 1 de La Barbinière.

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.

C. Secteurs situés au sein de la zone U

C1. Cœur d'îlot (avenue du Duc de Luynes et rue Victor Hugo)



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

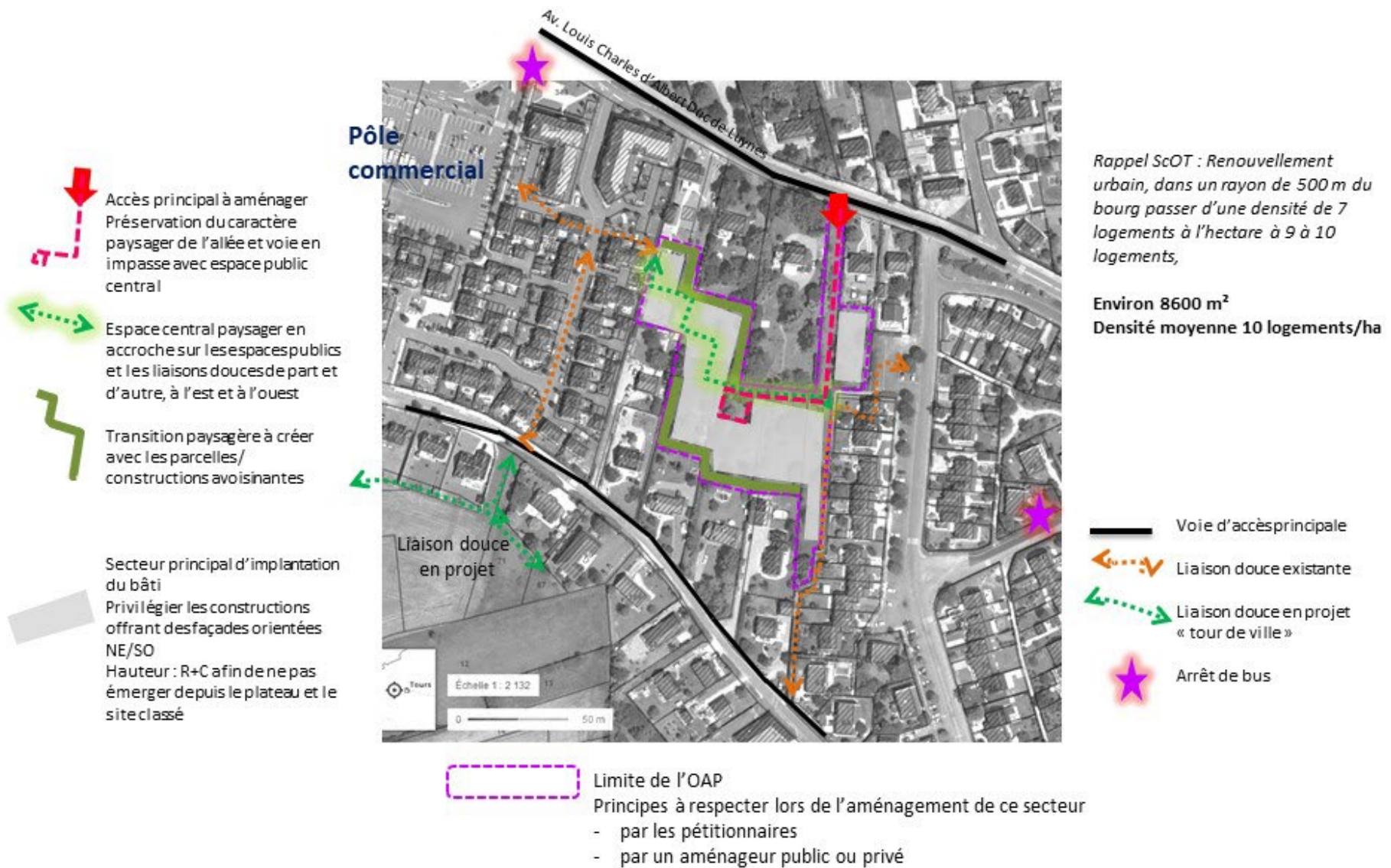
Zone UB

Cœur d'îlot planté de 8600 m² correspondant aujourd'hui à des fonds de jardins, de parcelles 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 B15 et B23 côté avenue du Duc de Luynes.

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 un cœur paysager.

L'opération devra être réalisée en une seule phase.



C2. Le site de l'ancien IME



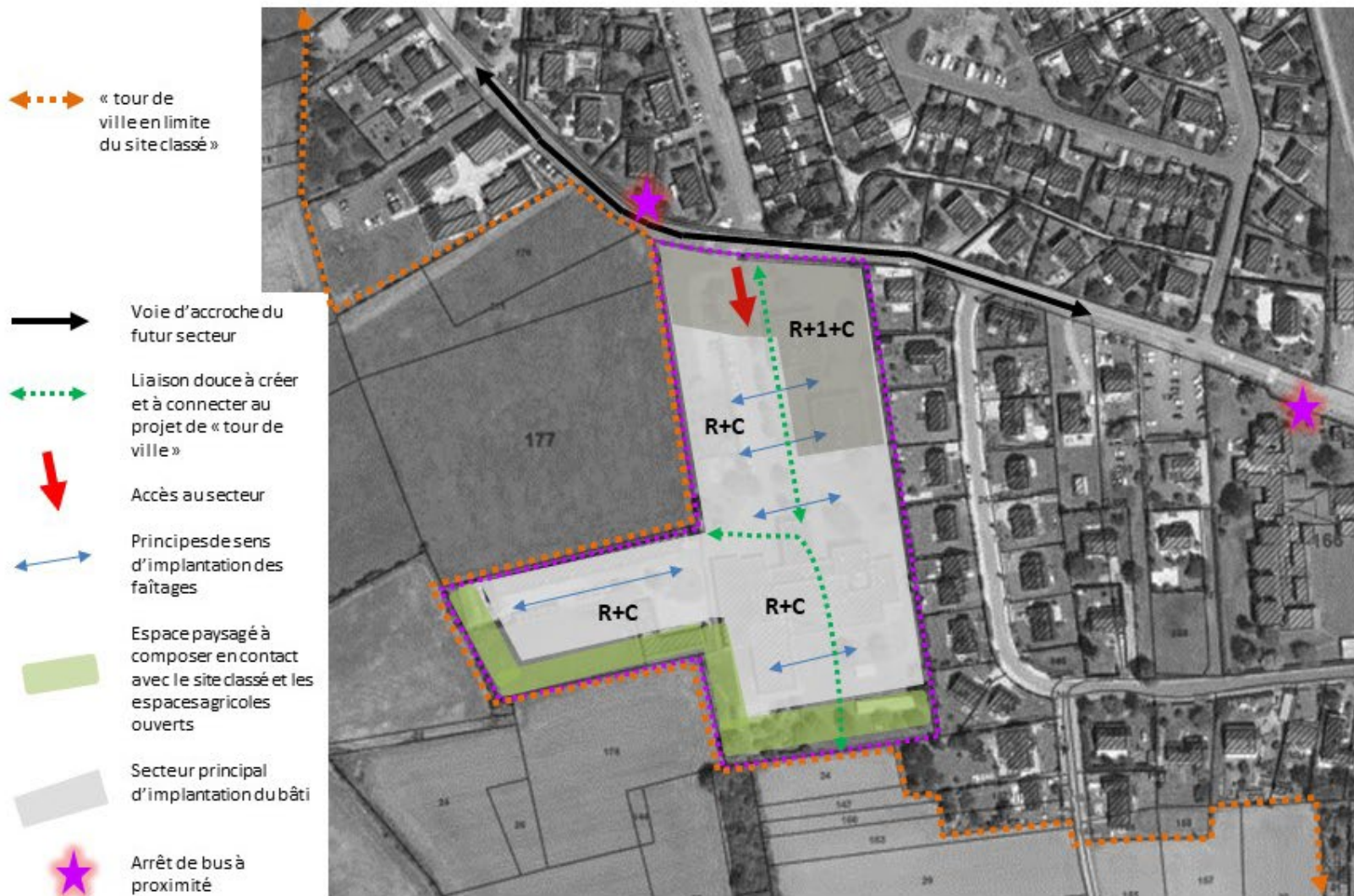
Zone UB

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. 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+C pour les petits collectifs ou l'habitat intermédiaire. Ces gabarits seront repris dans le cadre des futures constructions.



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

C3. Rue du Petit Verger



(photo aérienne, extraite de géoportail)







Zone UB

Succession de 3 unités foncières pour une superficie totale de 12 885 m², situées à proximité immédiate des équipements scolaires et sportifs, et des transports collectifs.

Ces parcelles sont amenées à se densifier dans les prochaines années.

L'objectif est donc d'avoir une réflexion globale à l'échelle de ses 3 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.

-  Voie d'accroche du futur secteur
-  Voie de desserte à créer avec stationnement et aire de retournement
-  Principe de sens d'implantation des faitages
-  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



Fourchette de lots et 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

C4. 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 m² 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

C5. Hameau de La Perruche








(photo aérienne, extraite de géoportail)

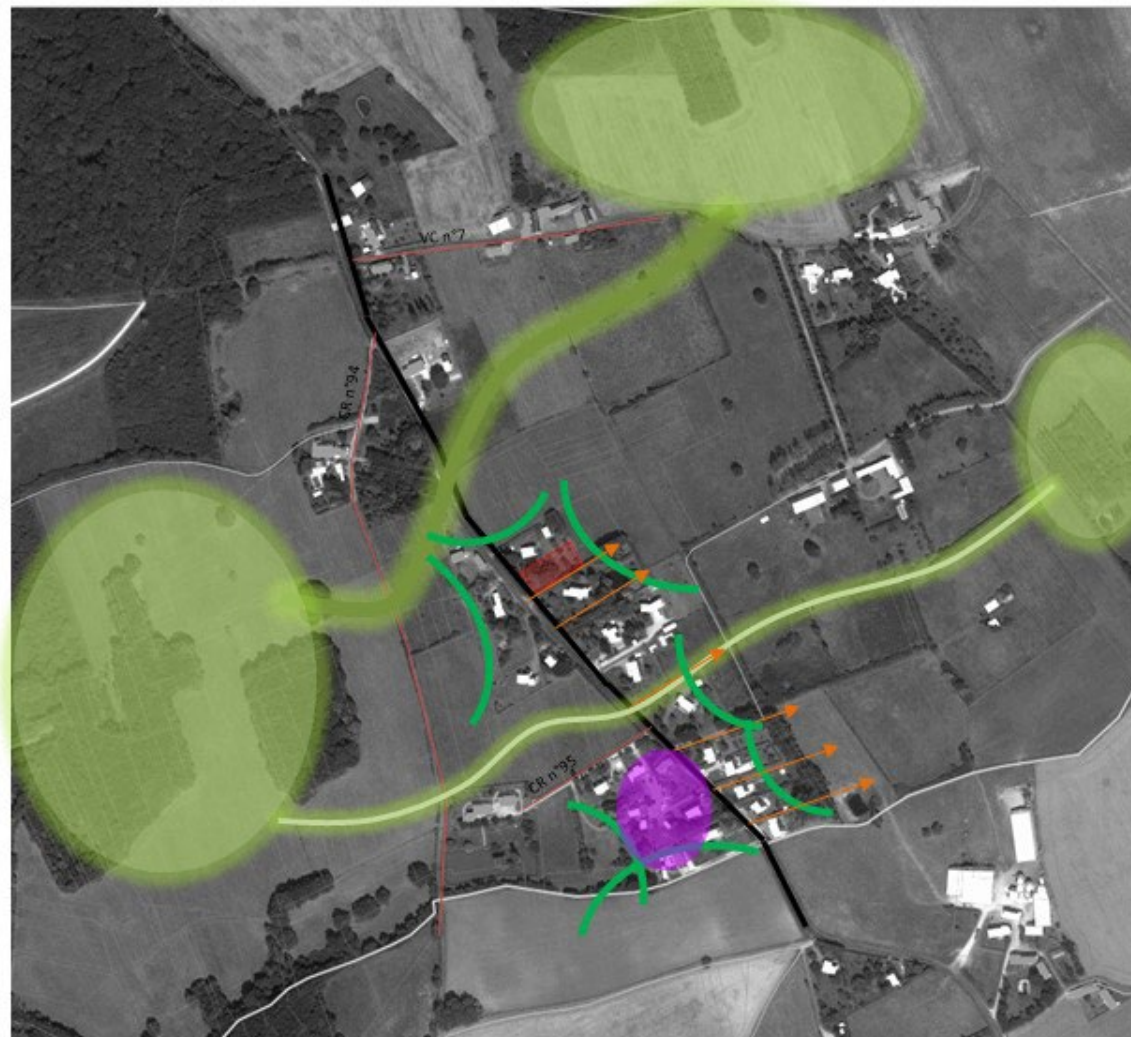
Zone UH

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 m² 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/naturelle à préserver
-  Parcelle constructible



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

Nombre de logements possible en intensification : 1

D. Secteur situé au sein de la zone 1AU – La Barbinière

D1. Localisation



(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.

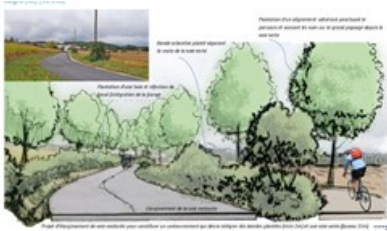
Cet ensemble est bordé au nord et à l'ouest par l'emprise future de la voie nord, à l'est par la rue des Prairies et au sud par des fonds de parcelles plantés.

Une voie en impasse, la rue de la Barbinière, au sud permettra le désenclavement sud de ce secteur et l'arrivée des réseaux pour la partie sud.



L'objectif est de composer un nouveau quartier d'habitat (collectif et individuel) en relation avec le paysage agricole ouvert et le tracé de la voie nord.

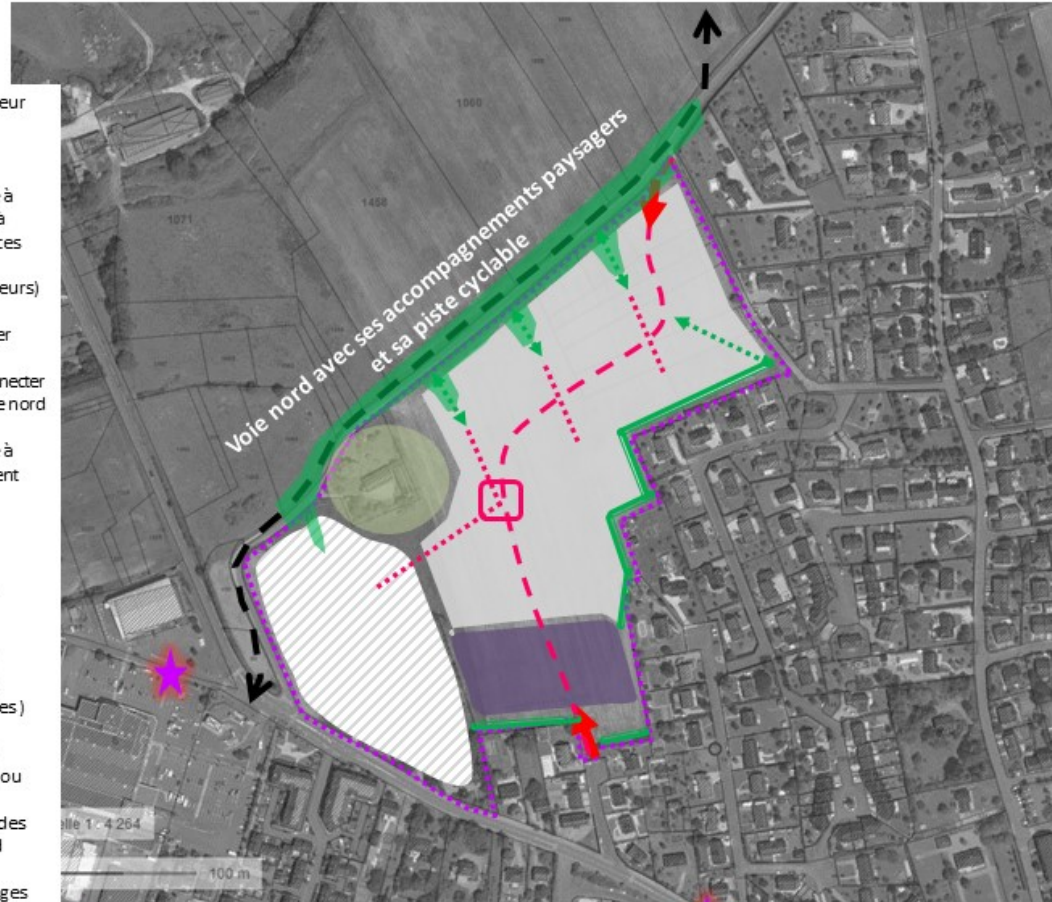
Un ensemble bâti ancien et une mare à protéger sont repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.


D2. Principes d'aménagement



Principe d'aménagement de la voie nord,
cf. OAP sectorielle PPVL

-  Voie nord en limite du secteur
-  Accès à créer
-  Voie principale traversante à créer 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 de collectifs (logements locatifs aidés)
-  Secteur d'implantation de constructions individuelles (mixité de tailles de parcelles)
-  Secteur d'implantation de constructions individuelles ou collectives 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

D3. Phasage de production de logements

Phasage prévisionnel de production de logements

Tranche 1 : 2,3 ha environ
Tranche 2 : 2,6 ha environ
dont 0,2 ha pour la ferme et la mare de La Barbinière
Tranche 3a : 1,7 ha environ
Tranche 3b option : 1,1 ha

Densité moyenne sur l'opération (hors option tranche 3b)
Environ 17,6 logements/ha

Tranche 1 :

*Densité moyenne : 26 logements /ha
60% collectifs et 40% en individuels accolés*

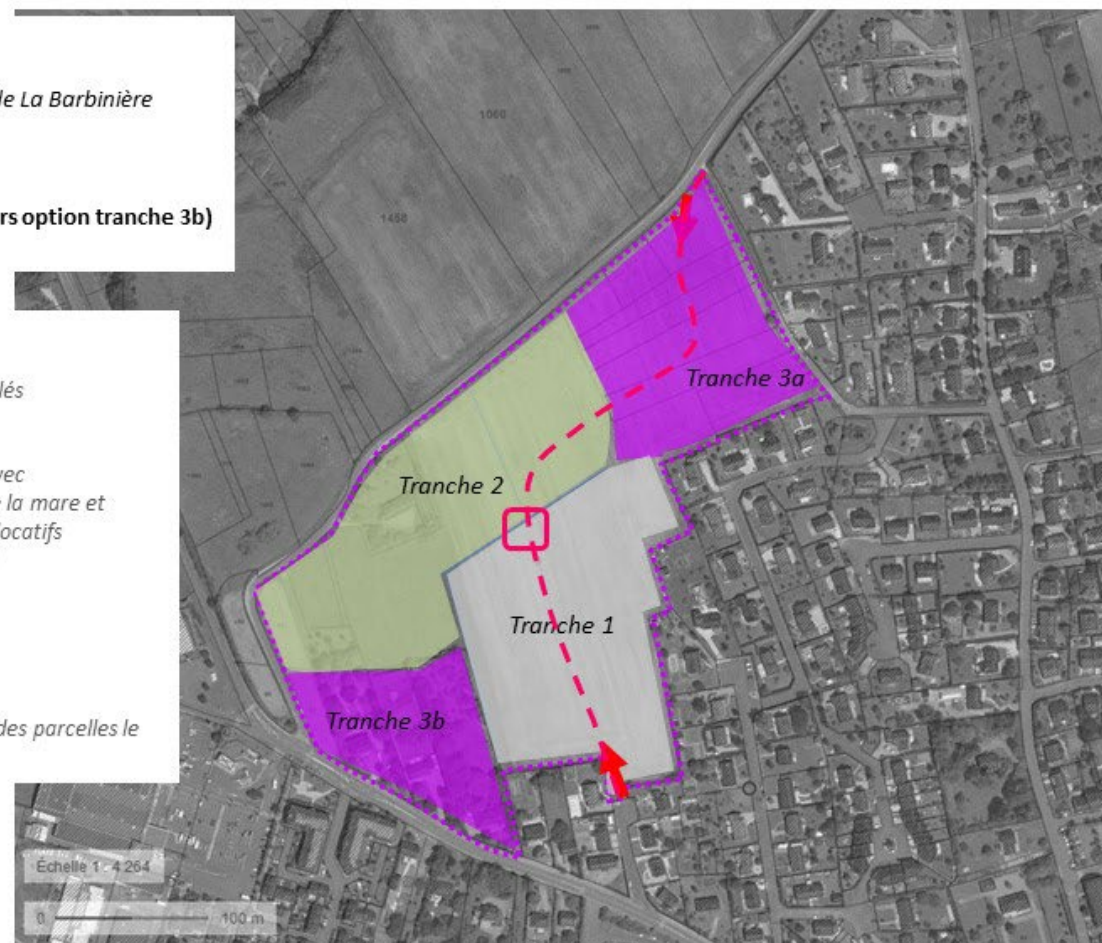
Tranche 2 :

*Densité moyenne : 11,5 logements/ha avec
aménagement d'espaces verts autour de la mare et
réhabilitation de la ferme en logements locatifs
80% individuels et 20% collectifs (ferme)*

Tranche 3 a :

*Densité moyenne : 15 logements/ha
100% individuels*

Tranche 3 b : *conditionnée à l'évolution des parcelles le
long de la rue du Duc de Luynes*



	Surface estimée	% de mixité	Densité (nombre de logements)
Tranche 1 2,3 ha	20% VRD : 4600 m ² Collectifs avec stationnement : 4100 m ² Individuels accolés : 14 300 m ²	60% collectifs 40% individuels accolés	26 logements à l'hectare
Tranche 2 2,6 ha	20% VRD : 5200 m ² Emprise ferme + mare : 1900 m ² Individuels : 18 300 m ²	20% collectifs (ferme + grange) 80% individuels	11,5 logements à l'hectare
Tranche 3a 1,7 ha	20% VRD : 3400 m ² Individuels + individuels accolés : 13 600 m ²	100% individuels	15 logements à l'hectare

Densité moyenne sur l'opération 17,6 logements/ha, supérieur de 2,6 point par rapport à la densité minimale de 15 logements/ha exigée par le SCoT

D4. Principes d'insertion

D4.1. 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 ;
- Adapter le projet de manière à préserver les éléments naturels et patrimoniaux présents sur le site et identifiés au règlement graphique (mare et ferme).
- 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 ;
- Végétaliser les espaces libres de construction, d'aménagement, de circulation et de stationnement afin de limiter l'imperméabilisation du sol ;
- De même, pour les voies douces, les voiries internes à la parcelle et les aires de stationnement, choisir des revêtements non imperméabilisés (stabilisé, dalles engazonnées...).

- Déchets

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

D4.2. 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 liaisons (viaires, piétonnes-cycles...) avec les secteurs bâtis ou les espaces naturels périphériques.
- 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 (noues, cuves, espace vert écologique inondable, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration, gestion des eaux pluviales sur la parcelle...).
- 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.

D4.3. Desserte par les transports collectifs

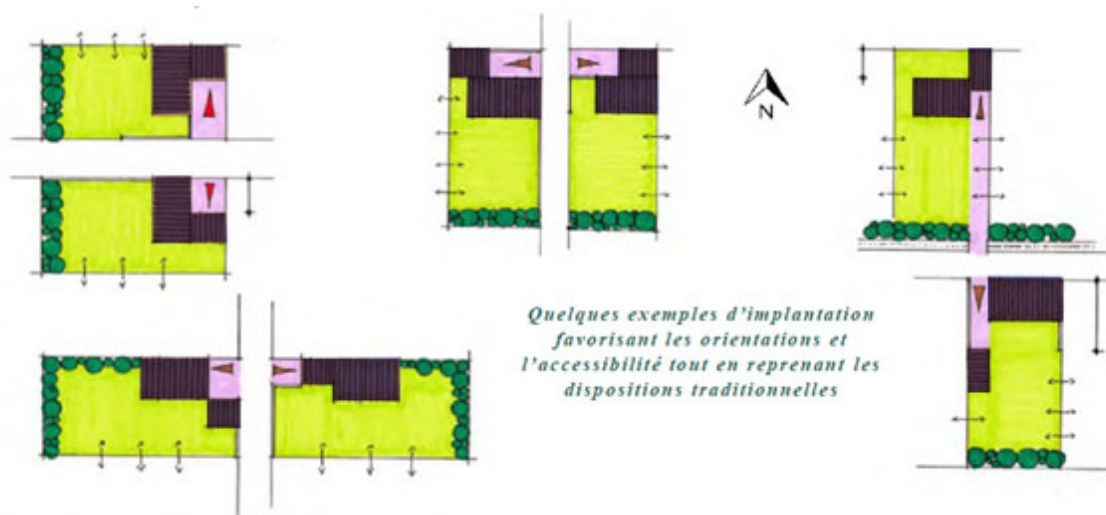
- L'accès aux arrêts de bus devra être favorisé par des liaisons piétonnes, il existe aujourd'hui un arrêt de bus au sud du secteur dans la zone d'activités commerciale.

D4.4. 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.
- 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.

D4.5. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

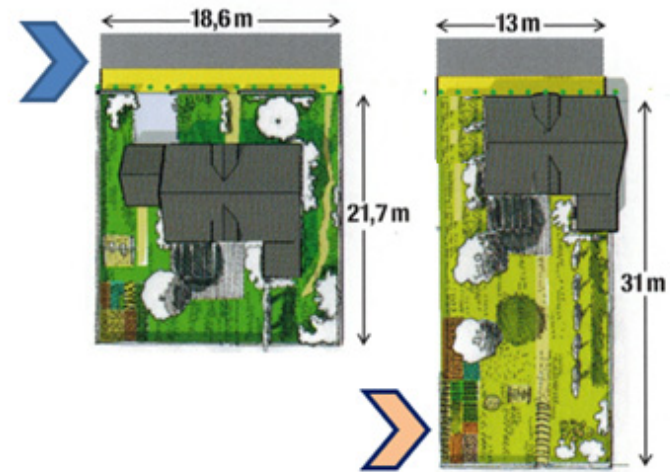
- Le découpage des parcelles, l'organisation des voiries et l'implantation du bâti seront pensés de façon à favoriser les orientations bioclimatiques et la gestion des intimités entre parcelles.
- La géométrie des lots favorisera un parcellaire en lanière. Le positionnement du bâtiment d'habitation sur 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. Ainsi, il sera envisagé une localisation préférentielle des parcelles les plus grandes sur les franges nord du quartier et une localisation des formes bâties les plus denses en partie sud au contact des espaces déjà bâtis.

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

D4.6. Qualité de l'espace public – rapport espace bâti / paysager

- 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 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 au sud.
- 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.

D4.7. 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 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- En premier lieu, la non visibilité depuis les espaces ouverts au public.
- 2- 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.

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.

- 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.