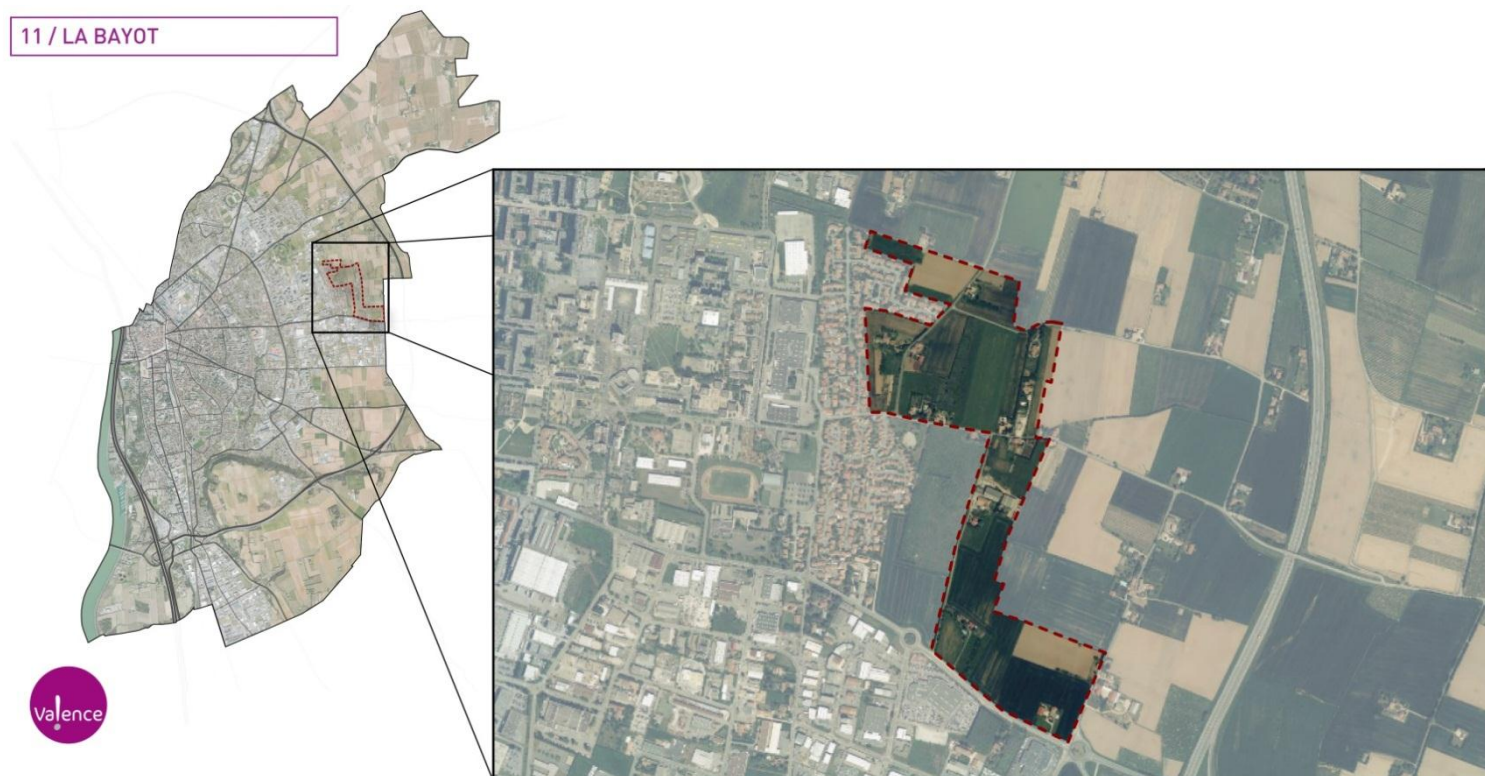


c) La Bayot OAP n°11



■ Contexte

LE SECTEUR DE LA BAYOT SUR LA TROISIEME TERRASSE

Le site de la Bayot appartient à la 3e et 4e terrasse identifiées dans le PLU. Des engagements en termes de densité et de production de logements sur la 3e terrasse sont engagés par la collectivité.

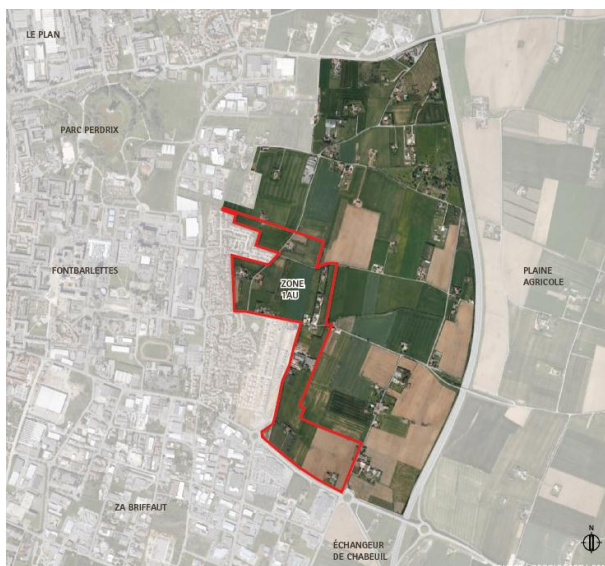
Sa situation en frange Est, le long de la LACRA - axe routier majeur d'agglomération - a su préserver encore aujourd'hui son caractère agricole. Auparavant, la culture arboricole dominait avec notamment la forte présence de vergers.

Portée par une réflexion stratégique, la ville de Valence imagine le site de la Bayot comme une future extension urbaine maîtrisée, connectée aux tissus résidentiels et économiques proches.



LE SECTEUR DE L'OAP SUR LE SITE DE LA BAYOT

Le secteur de l'OAP correspond à une zone d'urbanisation à court terme en greffe avec le tissu existant. Elle correspond à la zone 1AU du zonage du PLU.



LE SECTEUR DE L'OAP SUR LE PLAN DE ZONAGE DU PLU

1AUb1 à dominante habitat

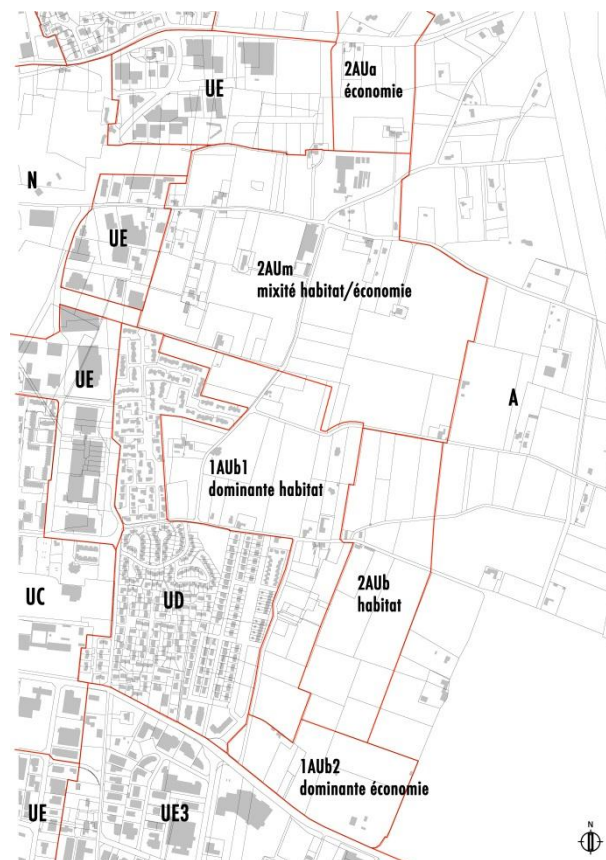
Surface 1AUb1 (m2)	218 475	
tenements occupés	18 970	
lots cessibles	143 860	66%
espaces publics	55 645	25%
surfaces cessibles en ha	14	
nombre de logements	540	38 logt à l'hectare

TYPO	COLLECTIF	LOGEMENT INTERMEDIAIRE	IND GROUPE	LOT LIBRE	TOTAL
SURFACE DE PLANCHER	4 809	16 805	12 942	5 828	40 384
NB LOGTS	65	190	190	95	540
RÉPARTITION	12%	35%	35%	18%	100%

1AUb2 à dominante économie

Surface 1AUb2 (m2)	81 960	
tenements occupés	39 350	
tenements agricoles	15 300	
lots cessibles habitat	4 260	5%
lots cessibles activités	16 680	20%
espaces publics	6 370	8%
surfaces cessibles en ha	0,4	
nombre de logements	16	38 logt à l'hectare

TYPO	COLL	LOGEMENT INTERMEDIAIRE	IND GROUPE	LOT LIBRE	TOTAL
SURFACE DE PLANCHER	110	441	497	315	1 363
NB LOGTS	2	6	6	3	16



TOTAL 1AU

NB LOGTS	67	196	196	98	556
----------	----	-----	-----	----	-----

▪ Les intentions de projet

PRINCIPES GENERAUX

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

La planète se réchauffe et les changements liés à l'évolution du climat dans les prochaines décennies entraîneront de nombreuses et diverses conséquences sur les villes et les personnes si aucune action n'est engagée dès aujourd'hui, notamment dans le champ de l'urbanisme, du paysage et de l'architecture.

Adaptation : VIVRE AVEC un climat plus chaud et s'ACCOMODER des impacts connus ou inconnus en cherchant à minimiser la vulnérabilité des territoires et des populations plutôt qu'à chercher à en réduire ses effets.

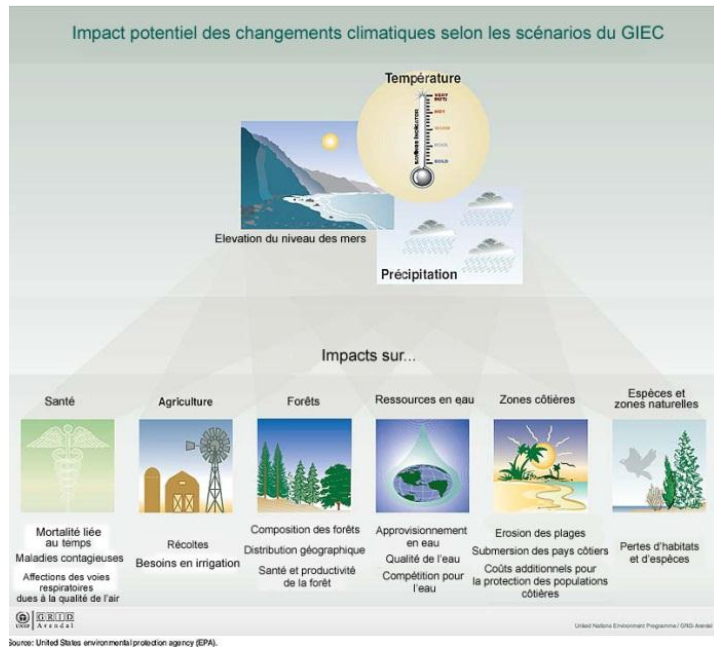
Il s'agit plutôt de tirer des bénéfices de l'évolution du climat, d'en dégager des opportunités pour le système urbain. C'est une nouvelle variable environnementale, une clé d'entrée vers la transition écologique et la résilience urbaine.

Les stratégies d'adaptation cherchent ainsi à développer des villes flexibles, transformables.

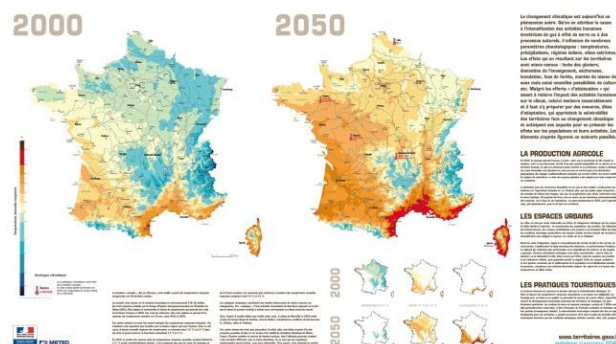
Les impacts du changement climatique en France

De manière globale, les évolutions climatiques entraîneront une hausse des températures :

- en hiver, un réchauffement marqué de la partie Est de la France.
- en été, une hausse globale des températures sur l'ensemble de la France de l'ordre de +2,0 à +4,8°C sur la période 2081-2100 (période de référence 1986-2005) selon le 5ème rapport du GIEC (2014).



Les territoires français face au changement climatique



S'INSCRIRE DANS LE PAYSAGE EXISTANT

1 - intégrité du tissu bâti

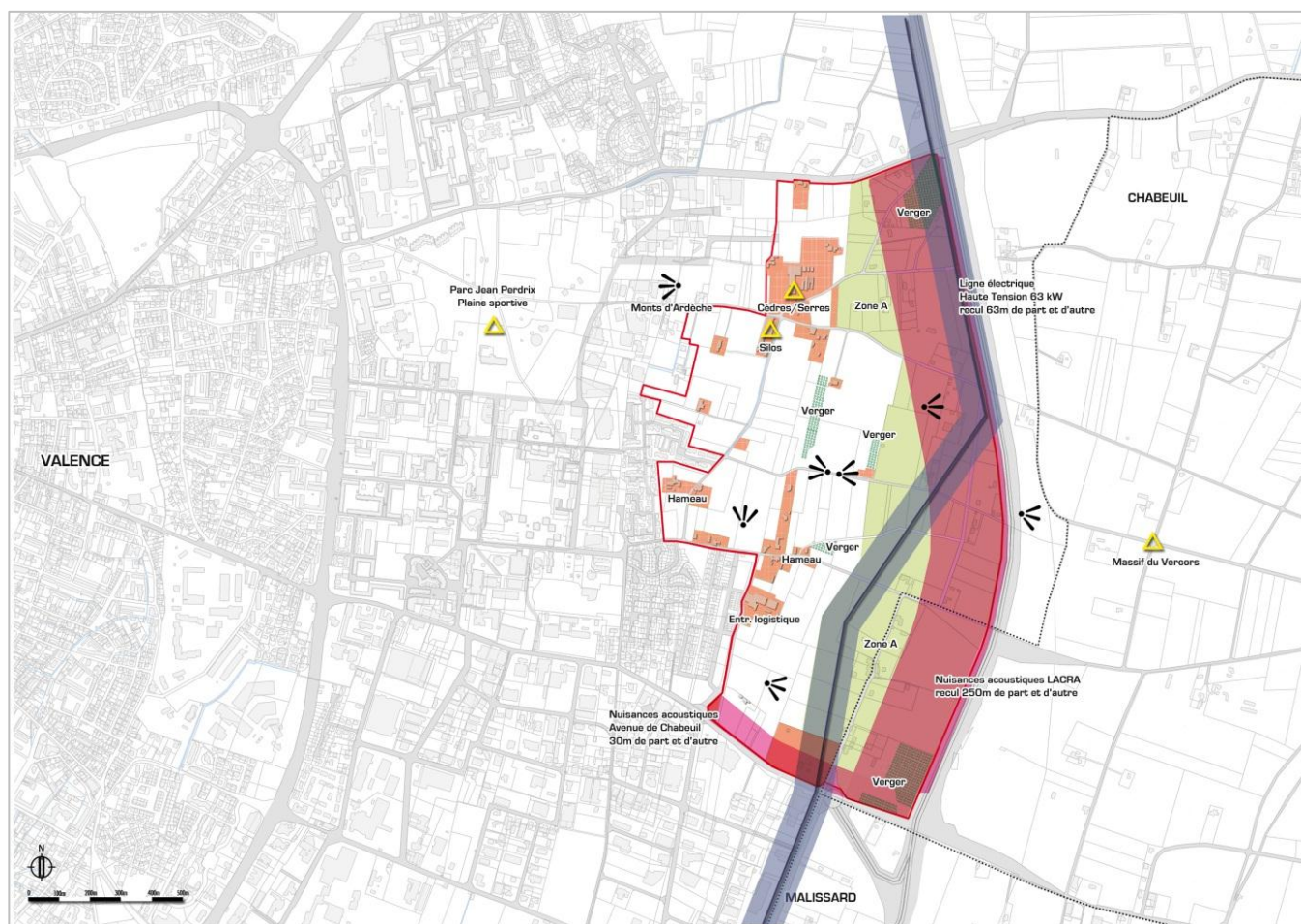
Le secteur de la Bayot n'est pas vierge de toute urbanisation. Dans le respect des résidents et dans un souci d'économie, les habitations existantes seront maintenues dans le cadre du projet. Plus ou moins source de nuisances, les activités présentes aujourd'hui participent à la mixité fonctionnelle. Elles seront maintenues, en limitant la promiscuité avec l'habitat.

2 - préserver le petit comme le grand paysage

Le site bénéficie de vues remarquables sur le Massif du Vercors, les monts d'Ardèche et le château d'eau du parc Jean Perdrix. Il s'agira dans le cadre du projet de les préserver et de les valoriser. Les éléments de paysage de la Bayot (silos, cèdres, vergers) sont essentiels pour l'aménagement du site, ils donnent des repères, guident le visiteur, préservent un caractère rural.

3 - appliquer le principe de précaution face aux nuisances

Le site présente des zones de nuisances fortes induites par les niveaux de trafic importants sur la LACRA, l'avenue de Chabeuil et la présence d'une ligne haute tension électrique de 63kW. Un recul des constructions de 250 m de part et d'autre de la LACRA est imposé. Le long de l'avenue de Chabeuil, l'activité économique fera écran au bruit. Enfin, pour préserver les futurs résidents du risque électromagnétique, un recul de 63 m de part et d'autre de la ligne est appliqué selon le principe de précaution.



IMBRIQUER AGRICULTURE ET URBANITE

1 - De la plaine agricole au tissu urbain

L'agriculture est conservée sur une partie du site et va jusqu'à s'entremêler avec le tissu urbain : vergers solidaires, maraîchage, jardins partagés, ...

L'agriculture est une activité économique en soi. Elle participera donc à la mixité fonctionnelle du projet. Des partenariats entre habitants et agriculteurs peuvent émerger, gage de lien social et de solidarité.

2 - du parc perdrix vers la plaine agricole

La trame verte urbaine majeure des secteurs Est, constituée par le parc Jean Perdrix, trouvera une continuité jusqu'à la plaine agricole sous forme de cônes de vue paysagers, aménagés en parcs publics (bassins, aire de jeux,).

3 - à l'intérieur du tissu urbain

Dans le tissu urbain constitué, l'agriculture laissera la place à une trame verte plus urbaine, constituée des arbres existants, d'espaces libres végétalisés, de jardins privés ...



PROLONGER, LIENS URBAINS

1 - greffe urbaine

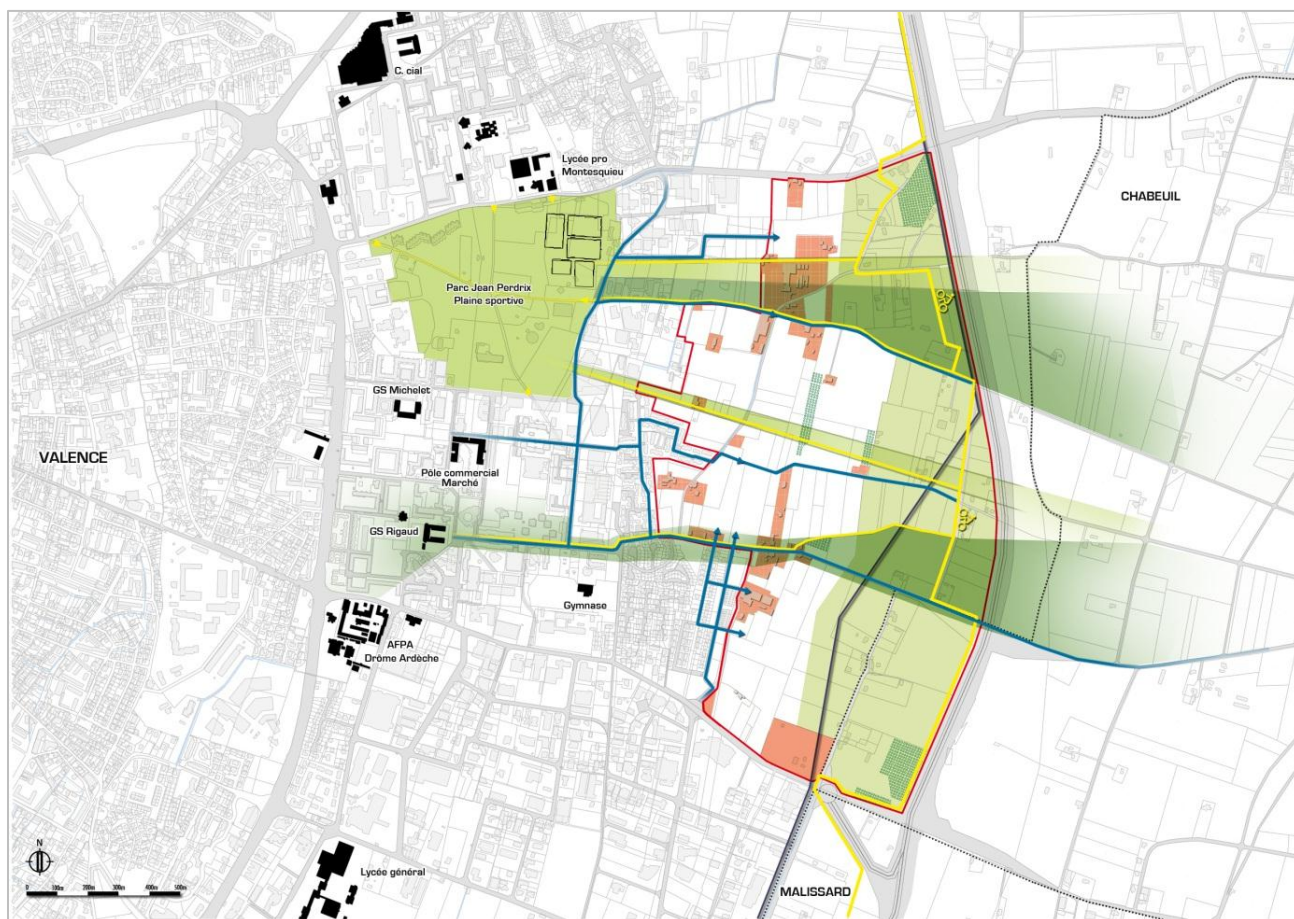
L'objectif de désenclavement de la Bayot passe par une connexion des quartiers environnants en termes de liaisons motorisées.

Ces liens viendront en continuité des points d'accroche identifiés, connectés aux rues existantes.

2 - ville des courtes distances

Axe structurant pour les liaisons piétonnes et cycles à l'échelle de l'agglomération, le projet viendra tout naturellement se raccrocher à la future Via Campo.

Les liens modes doux qui traversent le site d'Est en Ouest s'appuieront sur les espaces libres dédiés aux cônes de vues paysagers, les haies et les rues existantes pour venir irriguer le site de la Bayot jusqu'aux équipements scolaires, sportifs et commerces.



INTENSIFIER

1 - intensité

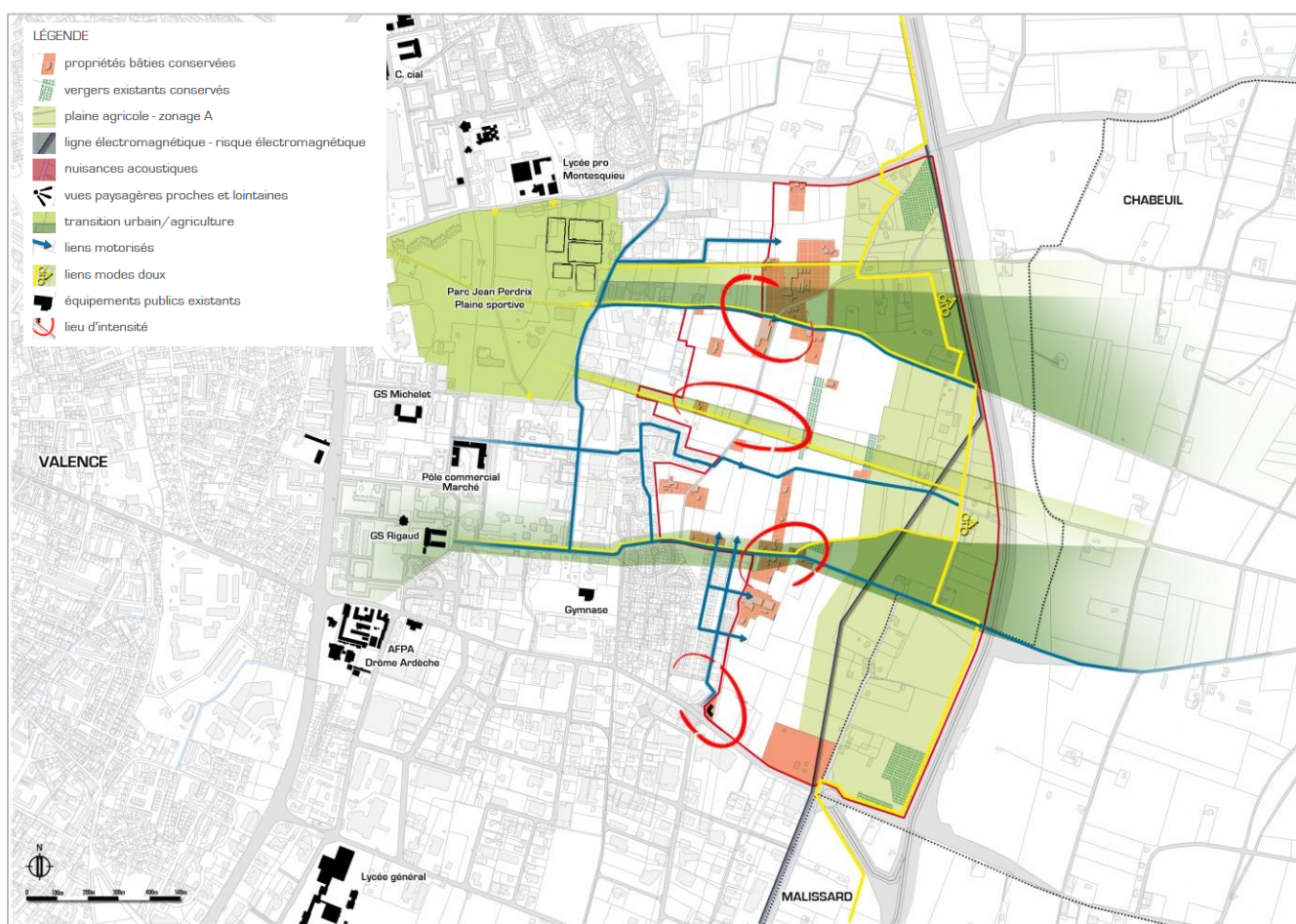
Au contact des hameaux existants et des grands espaces publics, une intensité urbaine se dessine donnant une figurabilité au lieu, une singularité, des repères.

L'intensité s'accompagnera d'émergences bâties, de logements en petit collectif et intermédiaire, tout en privilégiant une ambiance champêtre.

2 - micro-lieux

Mettre en place un réseau de micro-lieux constitués de placettes, d'avant-cours pour créer du lien social.

Simplement aménagés, ils accueilleront un banc, un bel arbre propice aux rencontres et aux échanges entre voisins.



PRINCIPES D'URBANISATION DE LA BAYOT : ZONE 1Aub

OBJECTIFS

La Bayot : une urbanisation raisonnée porteuse d'une démarche de ville durable, organisée autour d'un nouveau quartier en greffe avec son environnement urbain, naturel, agricole et paysager.

➤ Développer un quartier exemplaire et innovant vers de nouvelles pratiques de l'urbanisme. Modifier les modes de faire, de vivre dans ce nouveau quartier, dans les limites de l'acceptabilité sociale et dans un réalisme économique et urbain.

➤ Mettre en place une composition urbaine, paysagère et architecturale de grande qualité. Le quartier de la Bayot constituera le premier quartier commercialisé de cette importance à Valence. En cela, il donnera une image forte de qualité, il fera référence pour toutes les opérations d'aménagement de la ville.

➤ Répondre à l'enjeu de greffe urbaine, d'équilibre et de cohérence du territoire. Imaginer une urbanisation en prolongement des quartiers existants de Fontbarlettes et des zones pavillonnaires par l'aménagement de liens et la programmation.

➤ Travailler la limite de la ville pour constituer davantage qu'une limite, un éco-système riche et singulier.

Favoriser les transparences, les vues vers les éléments du paysage proche (silos, cèdres, château d'eau) et lointain (monts d'Ardèche, massif du Vercors).

Imbriquer agriculture et urbanité, l'activité agricole/ arboricole et les hameaux comme fondement de l'identité du quartier, de la singularité du lieu.



PRINCIPES

1 - insertion urbaine et paysagère

Respect des habitants actuels résidant sur la Bayot, préserver leur intimité (gabarits, volumétries, reculs, ...).

Intégrer les maisons isolées et hameaux dans le plan de composition urbaine, maintenir l'intégrité parcellaire.

2- liens

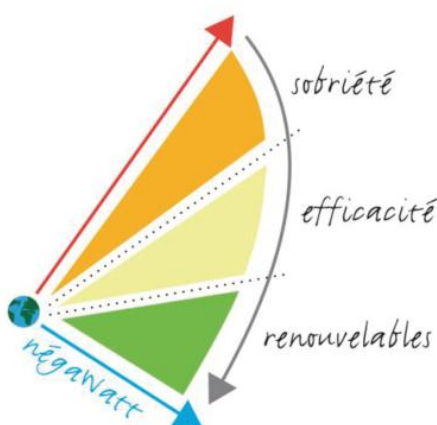
Développer une ville des courtes distances nécessitera de mettre en place des parcours directs (perméabilité des îlots), confortables et sécurisés pour tous y compris les PMR, poussettes, etc. (revêtement des sols, éclairage, guidage visuel/physique/sonore, fluidité et continuité du parcours).

3 - qualité architecturale

Les constructions porteront de forts enjeux de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Exemplaires, elles donneront l'image du quartier et traduiront l'ambition de la collectivité. Bioclimatiques, elles favoriseront le confort d'habiter en été comme en hiver.

4 - démarche négawatt

- sobriété foncière, financière, énergétique : décider d'être moins boulimique avant d'être rationné (bioclimatisme maîtrise des coûts, ...),
- efficacité : optimiser les réseaux viaires, affirmer un niveau de densité suffisant pour réaliser un quartier animé et maintenir des espaces libres,
- renouvelables : utiliser, recycler les sources inépuisables (déchets organiques, énergie solaire, ...)



LES TRAMES ECOLOGIQUES

Trame verte, biodiversité usages et paysage

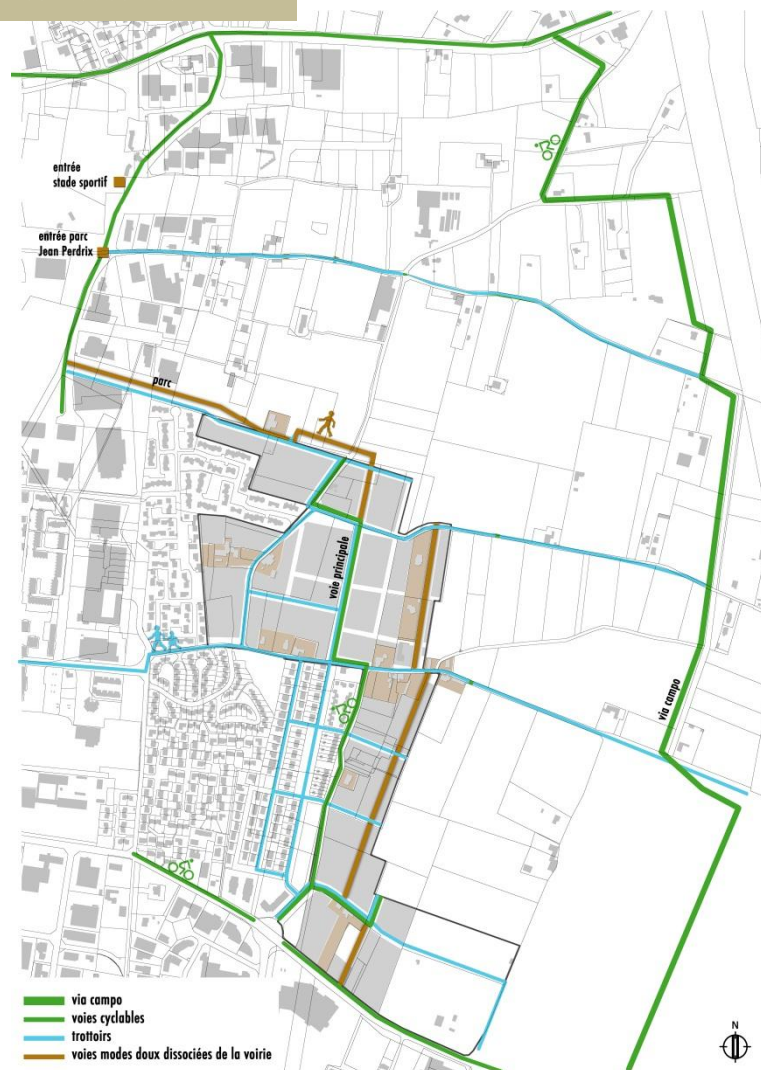


Trame bleue, gestion hydraulique



LES TRAMES URBAINES

Les modes doux



L'intensité



Source - DOAP/ modifié -

intensité végétale
intensité urbaine

PROGRAMMES

1 - composition de l'îlot

Mettre en place une complexité des îlots résidentiels en privilégiant la mixité des formes urbaines, des hauteurs, la mutualisation du stationnement, la transparence des îlots.

2 - qualité de vie

Tous les programmes immobiliers, toutes les formes urbaines devront offrir un espace extérieur à chaque logement.

La composition des îlots devra permettre de limiter les vis-à-vis et préserver l'intimité de chaque logement sans pour autant favoriser inciter à l'installation des clôtures de grande hauteur.

3 - les îlots singuliers

Les îlots paysagers

Principe de mutualisation à l'îlot des espaces de stationnement, des cheminements de desserte aux habitations, de micro-lieux de vie, de paysage. Recherche d'une diversité résidentielle, typologique et volumétrique.

Les bâtiments façade

Le long des espaces publics majeurs (parc, rue principale), les constructions constitueront une façade urbaine plus ou moins continue. Avec des gabarits plus importants, ils encadreront les vues et l'espace public (vide).

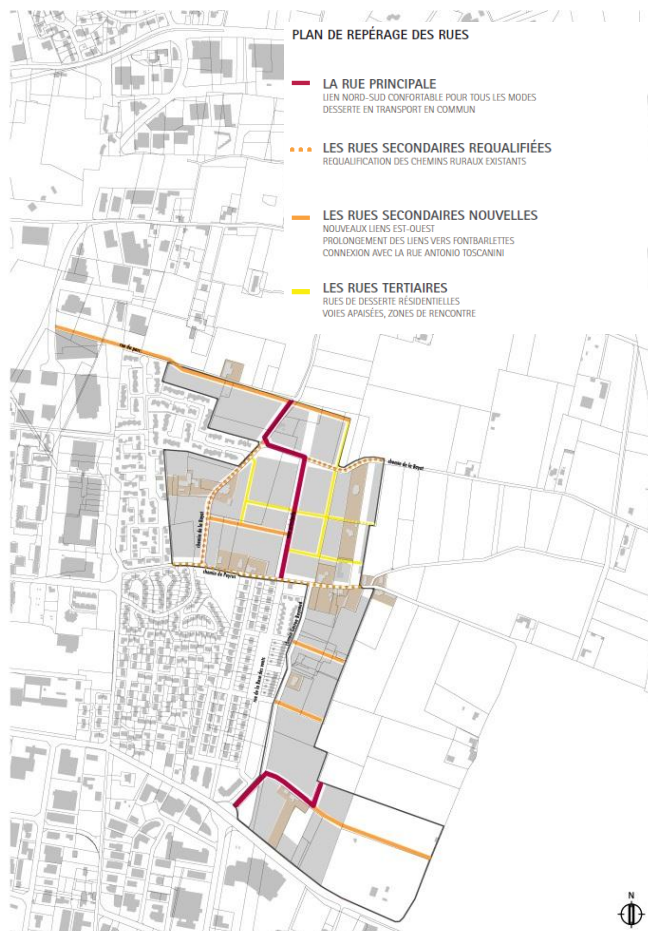
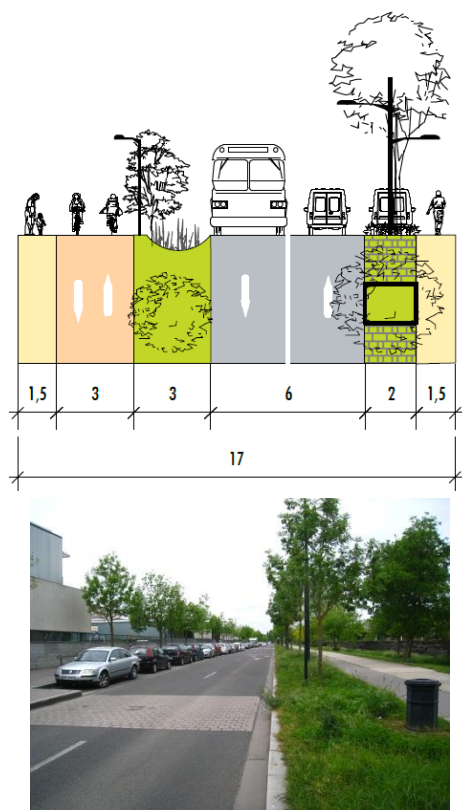
Les lots libres

Ils représentent les constructions non encadrées par une opération d'ensemble. Pour autant, au regard des densités attendues, la mitoyenneté des bâtiments ou édicules (garages par exemple) sera recherchée au même titre que la qualité architecturale.

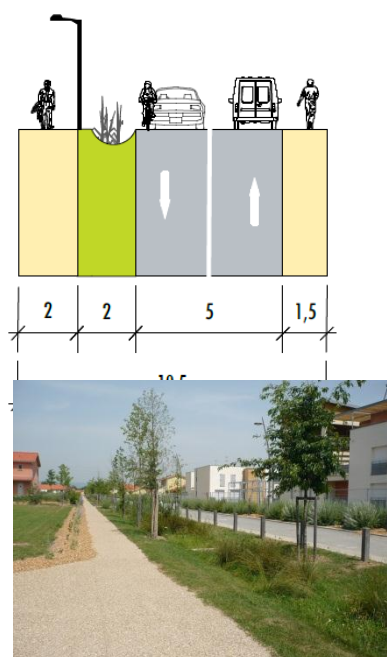


DESSERTE

1 - la rue principale [17m]



2 - les rues secondaires [10.5m]



3 - les rues de desserte / zones de rencontres [6.5m]



PAYSAGE DE LA RUE

Les rues définiront un paysage singulier par le traitement des limites, des retraits, l'implantation des bâtiments, leur hauteur, etc.

1 – Alignements

Le long des rues principales à l'échelle du quartier, les constructions formeront un front bâti continu et s'implanteront à l'alignement ou en retrait avec la limite de l'espace public. Les alignements bâtis sur un trop long linéaire sont proscrits. La variété des épannelages sera privilégiée pour rechercher une complexité de la silhouette urbaine et limiter la monotonie.

Dans les autres situations, l'alignement des façades n'est pas imposé renforçant même le caractère actuellement rural du site et une traduction contemporaine du hameau. Le long des limites avec les habitations existantes, les constructions respecteront obligatoirement un retrait pour préserver l'intimité des résidents en place.

2 – Accès

L'accès aux aires de stationnement privées, aériennes ou en sous-sol, seront réalisées depuis toutes les typologies de rues. Sur les voies principales et secondaires, ils permettront de ralentir les circulations et les vitesses.

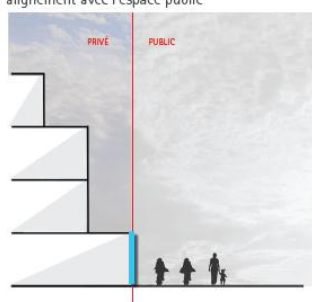
3 – Limites

La délimitation entre la domanialité publique et la domanialité privée devra être matérialisée soit :

- par la façade bâtie principale sur rue,
- par une clôture (cf. règlement de la zone 1AUb),
- par une façade bâtie + une clôture dans sa continuité,
- par une différenciation des matériaux de revêtement de sol (pavage, rigole d'Eaux Pluviales, matériaux, etc).

ALIGNEMENT OU RETRAIT DES CONSTRUCTIONS

alignement avec l'espace public



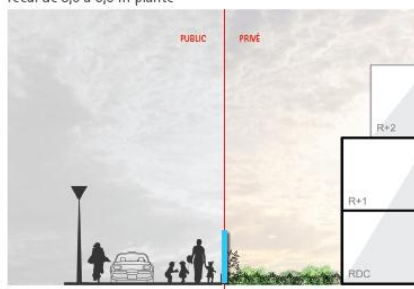
Localisation des clôtures :

- soit sur la limite entre la domanialité privée et publique
- soit en retrait, dans ce cas la limite privée/ publique devra être clairement matérialisée

recul 5,0 m avec stationnement



recul de 3,0 à 5,0 m planté



4 – Ouvertures visuelles

Les éléments du paysage, une place, un bel arbre, un massif arboré, un espace public... constitueront de véritables repères dans la ville pour se déplacer. La composition urbaine cherchera à développer des ouvertures visuelles vers les vues lointaines de la Bayot - silos, château d'eau, cèdres, monts d'Ardèche, massif du Vercors - soit par les rues soit à travers les îlots (césures dans les fronts bâtis).

Les rues Nord-Sud permettent ainsi de cadrer les vues vers les cèdres et le nouveau parc agro-naturel.

Les rues Est-Ouest proposeront des vues vers les massifs (Ardèche et Vercors), Fontbarlettes et le parc Jean Perdrix et son château d'eau.



MORPHOLOGIE URBAINE

1 – Typologies

La répartition des typologies résidentielles est établie par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en place soit :

- 10% d'habitat collectif,
- 35% d'habitat intermédiaire,
- 35% d'habitat individuel groupé,
- 20% d'habitat individuel pur (lots libres).

2 – Volumétries

Les volumétries à respecter pour chaque typologie sont les suivantes :

- R+2 ou R+ 2+ attique / combles pour l'habitat collectif,
- R+1 ou R+1+ attique / combles ou R+2 pour l'habitat intermédiaire,
- RDC ou RDC + combles ou R+1 pour l'habitat individuel groupé,
- RDC ou RDC +combles ou R+1 pour l'habitat individuel pur (lots libres).

3 – Entrées

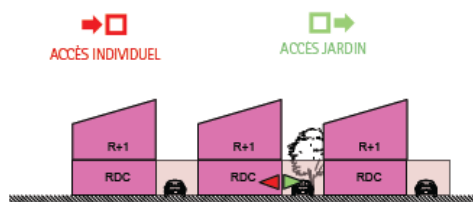
L'habitat collectif aura une entrée commune à l'ensemble des logements, avec un hall et un escalier et/ou ascenseur pour l'accessibilité des étages.

Pour toutes les autres formes urbaines, chaque logement disposera d'une entrée individualisée depuis la rue ou le cœur d'îlot

HABITAT INDIVIDUEL PUR – LOT LIBRE

Logements : 1 logement

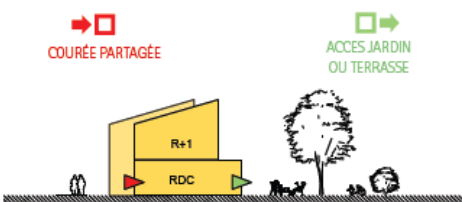
Stationnement : 2 places par logement sur la parcelle



HABITAT INDIVIDUEL GROUPE

Logements : 1 logement

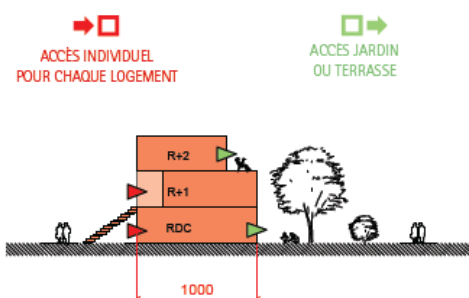
Stationnement : 1,5 place par logement ou 1 place par logement en locatif social



HABITAT INTERMÉDIAIRE

Nombre de logements : 2 logements superposés par unité

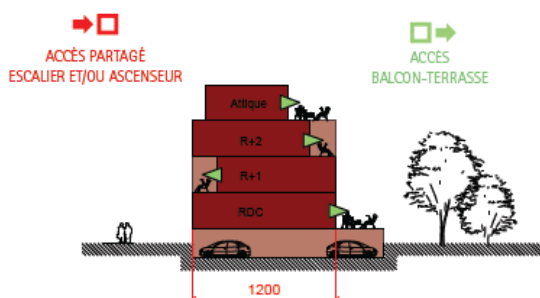
Stationnement : 1,5 place par logement ou 1 place par logement en locatif social



PETIT COLLECTIF

Logements : 4 à 10 logements

Stationnement : 1,5 place par logement ou 1 place par logement en locatif social



4 – Stationnement

Pour l'habitat collectif

Le stationnement des logements collectifs sera réalisé :

- soit mutualisé dans une cour urbaine ou courée ; elle sera largement plantée pour offrir une qualité paysagère ou abritée (pergola, ombrière, structure en dure, etc.) ;
- soit mutualisé en semi-enterré pour limiter les coûts de fondation, préserver la nappe/captage du puits de Thabor et assurer un éclairage naturel de cet espace en sous-sol.

Le stationnement semi-enterré permet également de proposer des terrasses légèrement en surplomb des jardins collectifs de la propriété.

Pour l'habitat intermédiaire

Le stationnement des logements intermédiaires sera :

- soit mutualisé dans une cour urbaine ou courée ; elle sera largement plantée pour offrir une qualité paysagère ou abritée (pergola, ombrière, structure en dur, etc.) ;
- et/ou traité en rez-de-chaussée des constructions pour l'équivalent d'une place par logement.

Pour l'habitat individuel groupé

Le stationnement des logements individuels groupés sera :

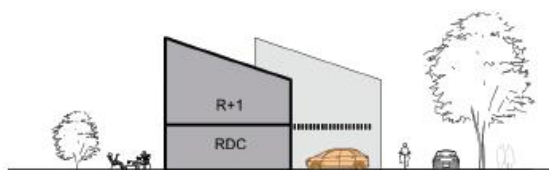
- soit mutualisé dans une cour urbaine ou courée ; elle sera largement plantée pour offrir une qualité paysagère ou abritée (pergola, auvent, structure en dur, etc.) ;
- et/ou accolé aux habitations en box ou en surface.

Pour l'habitat individuel libre

Le stationnement des lots libres sera implanté à la parcelle soit en box/garage, en surface, en pergola à condition que les aires de stationnement bâties présentent une qualité architecturale et soient dissociées thermiquement des habitations.

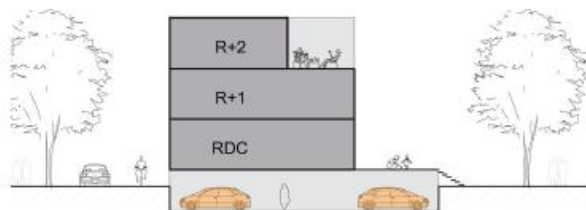
DEVANT L'HABITATION OU EN BOX

Typologies : habitat individuel pur, habitat individuel groupé, habitat intermédiaire



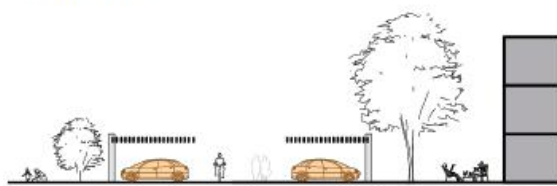
EN SEMI-ENTERRÉ

Typologies : habitat collectif



COUR URBAINE COUVERTE – OMBRIÈRE, PERGOLA

Typologies : habitat individuel groupé, habitat intermédiaire, habitat collectif



COUR URBAINE PLANTÉE

Typologies : habitat individuel groupé, habitat intermédiaire, habitat collectif



BIOCLIMATISME

1 – Confort d'hiver

Le confort d'hiver correspond à la notion de confort pour l'occupant d'un logement ou pour l'utilisateur d'un bâtiment. Cette recherche du confort passe par la température minimale de l'air ambiant, mais aussi par l'atténuation des sensations de froid liées aux courants d'air, aux parois froides et à l'inadaptation du chauffage.

Au-delà des éléments définis par la réglementation thermique 2012, les architectes devront rechercher :

- la protection aux vents Nord-Sud,
- la sobriété énergétique / formes compactes, simples, mitoyenneté des constructions,
- l'orientation des bâtiments / profiter des apports solaires passifs,
- la distance entre les constructions / limiter les masques solaires notamment dans le cas des logements en RDC de l'habitat collectif.

2 – Confort d'été

Le confort d'été concerne avant tout l'occupant d'un logement ou l'utilisateur d'un bâtiment ou d'un espace extérieur aux fortes chaleurs. L'enjeu consiste à maintenir une température et un taux d'humidité acceptables et ainsi limiter les impacts sur la santé des populations.

Confort d'été dans les bâtiments

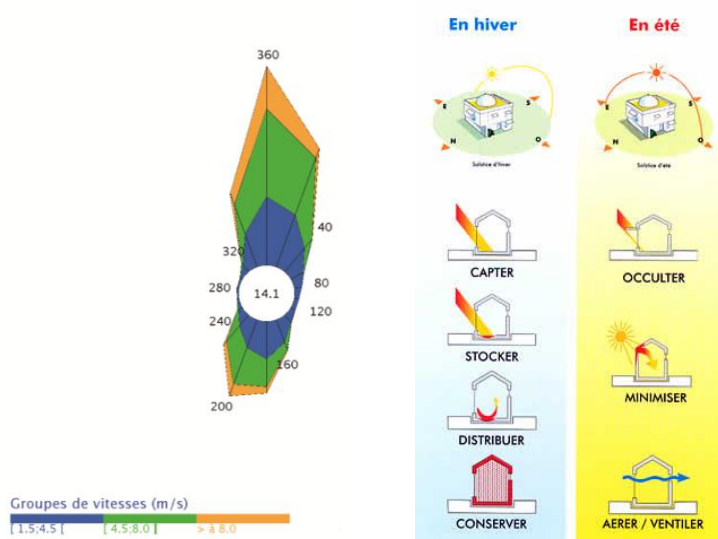
Il s'agit d'éviter d'avoir recours à des moyens de climatisation mécanique en cherchant à rafraîchir un bâtiment de manière active :

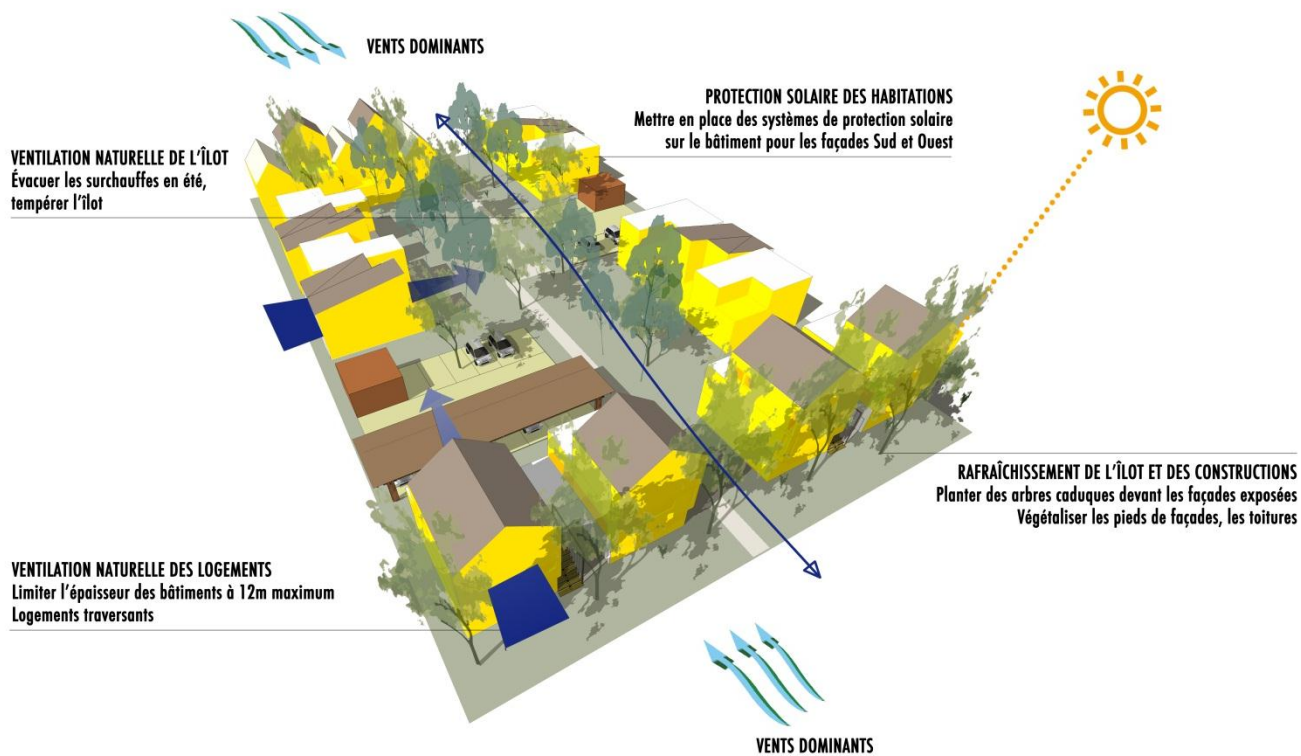
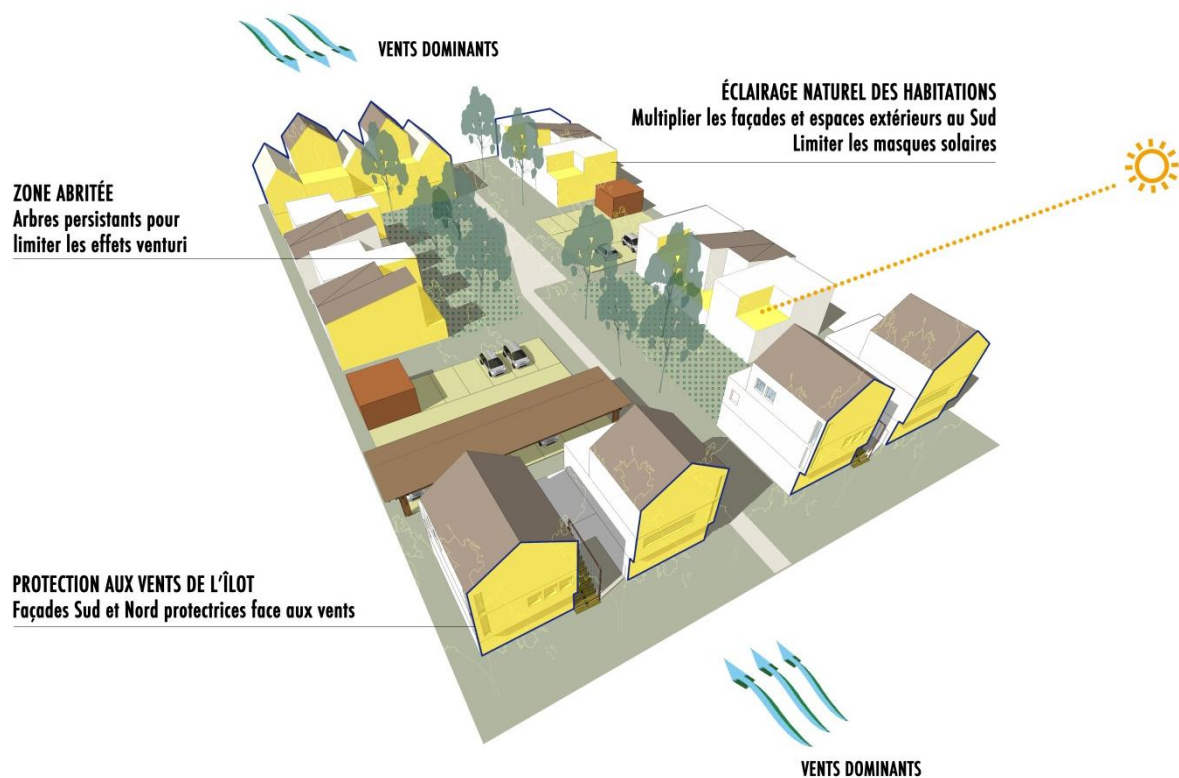
- rechercher une épaisseur des constructions qui permettra de profiter des brises d'été afin d'assurer une ventilation naturelle - logements traversants (profondeur limitée à 12m),
- intégrer les constructions dans leur environnement ; protection aux vents, au soleil par des solutions architecturales (orientation, occultation) et paysagères (cœurs d'îlots arborés),
- organisation des pièces de vie,
- favoriser les matériaux ou isolants à faible diffusivité.

Confort d'été dans les espaces extérieurs

Il s'agit de limiter les phénomènes d'îlot de chaleur urbain qui nuisent fortement au confort et favorisent des situations de stress thermique. L'aménagement des cœurs d'îlots et des jardins privatifs doivent être conçus de manière à limiter l'absorption solaire et le stockage de chaleur :

- végétalisation de la parcelle et des bâtiments (ombrage et évapotranspiration),
- matériaux de revêtement des sols, toitures et façades à faible inertie,
- présence de l'eau.





3 – Végétalisation

La végétation joue un rôle important dans le confort et la qualité des villes. Elle favorise ainsi un climat urbain confortable en réduisant les températures de l'air ambiant et favorise le bien être des personnes. En plus de participer à la régulation du climat, réserver une place significative aux végétaux permet de mettre en place des continuités écologiques structurantes pour le développement de la biodiversité et le déplacement de la faune et de la flore.

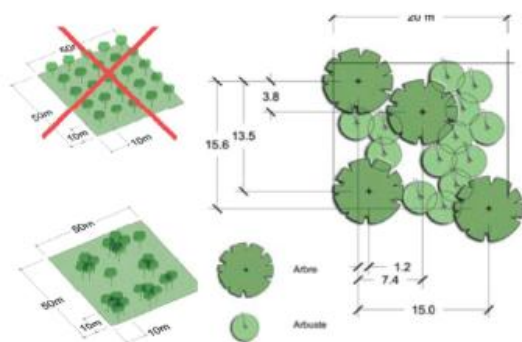
Il s'agira dans le cadre du projet de la Bayot de mettre en place une double stratégie de végétalisation à la fois dans les îlots collectifs et privés :

- la végétalisation des façades, pieds de façades et toitures pour éviter l'absorption de rayonnements solaires par des surfaces minérales qui auraient stocké la chaleur en journée pour la restituer en soirée et la nuit. La végétation accélèrera donc le rafraîchissement nocturne, important du point de vue sanitaire pour permettre au corps humain de se ressourcer ;
- la végétalisation des espaces extérieurs aussi bien dans les coeurs d'îlots, les jardins privés, les espaces publics, le traitement des limites séparatives. Les surfaces en pleine terre, l'ombrage et l'évapotranspiration des végétaux favoriseront ainsi un taux d'hydrométrie plus confortable.

La stratégie de plantation répondra aux enjeux de biodiversité, de paysage, de diversité des essences et des strates végétales. Elle cherchera à maintenir et renforcer la trame végétale existante, à adapter les espèces en fonction du climat local (semi-méditerranéen voir méditerranéen) et à limiter les besoins de consommation en arrosage et en traitement (mise en place d'une gestion différenciée).

PRINCIPE DE CONCEPTION DES ESPACES PLANTÉS

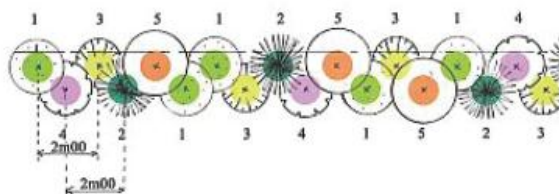
Alternance des plantations de façon à créer une alternance de petits groupes d'arbres et d'arbres isolés ; et éviter toute plantation systématique et régulière.



PRINCIPE DE CONCEPTION D'UNE HAIE VIVE

Exemple d'une diversité des essences adaptées à un climat sec :

- | | |
|----------------|-----------------|
| - cornus sp. | - coryllus sp. |
| - viburnum sp. | - euonymus sp. |
| - acer sp. | - ilex sp. |
| - carpinus sp. | - ligustrum sp. |



4 –Gestion de l'eau

L'imperméabilisation des sols au cours des dernières décennies et l'urbanisation des zones inondables et champ d'expansion des crues a renforcé les phénomènes de crues et d'inondations. Il s'agit à l'heure du 21e siècle de repenser notre rapport au sol.

Le projet de la Bayot situé dans le périmètre éloigné de protection du captage d'eau du puits de Thabor porte des enjeux hydrauliques encore plus forts à la fois :

- dans l'espace public, avec la nécessité de recueillir/décanter/déshuiler les eaux de voiries avant rejet,
- dans l'espace privé, nécessitant une infiltration à la parcelle.

Dans le domaine public :

Les voiries devront prévoir de préférence un système de recueil des eaux pluviales à ciel ouvert grâce à un réseau de noues. Elles seront suffisamment dimensionnées pour assurer la collecte, l'infiltration voire l'acheminement des eaux de pluie vers les bassins paysagers.

Les revêtements de sols favoriseront autant que de possible la porosité des matériaux, limitant l'imperméabilisation.

Dans le domaine privé :

Les espaces extérieurs privés et collectifs devront maintenir un maximum d'espace perméable en pleine terre. La collecte et la réutilisation des eaux de pluie sont fortement conseillées pour l'arrosage des espaces extérieurs. Ces dispositifs de descente des eaux pluviales seront intégrés à l'architecture.

ARCHITECTURE

Le projet de la Bayot repose sur des objectifs forts et affirmés de qualité architecturale et de qualité de vie.

Première opération d'envergure à l'échelle de la ville, les constructions devront être d'une grande qualité et la richesse des architectures permettra de créer des silhouettes, des ambiances urbaines hétérogènes.

1 – Façades

Quels que soient les programmes, les façades devront rechercher la qualité urbaine et architecturale attendue dans un nouveau quartier. Les maîtres d'œuvre devront prendre en compte les problématiques climatiques et proposer des réponses adaptées, qui peuvent être vécues comme autant d'occasions de recherche architecturale.

De manière générale, toutes les façades sont importantes. Il n'y a pas de façade «arrière», il n'y a pas de façade courte (ou pignon) aveugle ou de façade «délaissée».

2 – Balcons et terrasses

La recherche d'une réduction de l'étalement urbain passe par la mise en place d'une forte qualité de vie en ville. La présence d'un espace extérieur systématique dans chaque logement répondra à cet objectif.

Dans les logements individuels, chaque habitation profitera d'un jardin privatif paysager, planté. Dans les logements collectifs et intermédiaires, les résidents disposeront d'une diversité de solutions : jardins privatifs en RDC, balcons ou loggias en étage et terrasses au niveau de l'attique.

De manière générale, un soin particulier sera apporté à la prise en compte des vis-à-vis et à la protection des intimités tout en garantissant la luminosité des logements.

3 – Attiques et toitures

La toiture ou l'attique devront constituer une silhouette riche des derniers niveaux des constructions, quels que soient les programmes concernés.

De manière générale, le dernier niveau ou attique sera différencié du corps de façade, de manière à diminuer son impact visuel au-dessus des arbres.

Les toitures - 5ème façade - seront particulièrement perceptibles du fait d'un épannelage différencié où les co-visibilités seront importantes. Elles constitueront souvent un avant-plan au grand paysage. Les matériaux choisis auront une importance prépondérante.

4 – Matériaux et couleurs

L'emploi d'une diversité de matériaux et de couleurs est encouragé sur les façades dans l'objectif de créer un paysage dynamique, hétérogène. Toutefois, les teintes sombres sont proscrites pour limiter le stockage des rayonnements solaires dans les espaces extérieurs.

LES ILOTS PAYSAGERS

1 – Composition de l'îlot

L'îlot paysager impose une certaine complexité dans la composition urbaine et paysagère par la diversité et la multiplication des typologies, des volumétries.

2 – Cours intérieurs

L'îlot paysager est structuré autour d'une cour intérieure dédiée à la vie quotidienne. Les constructions seront situées le long des rues.

Stationnement

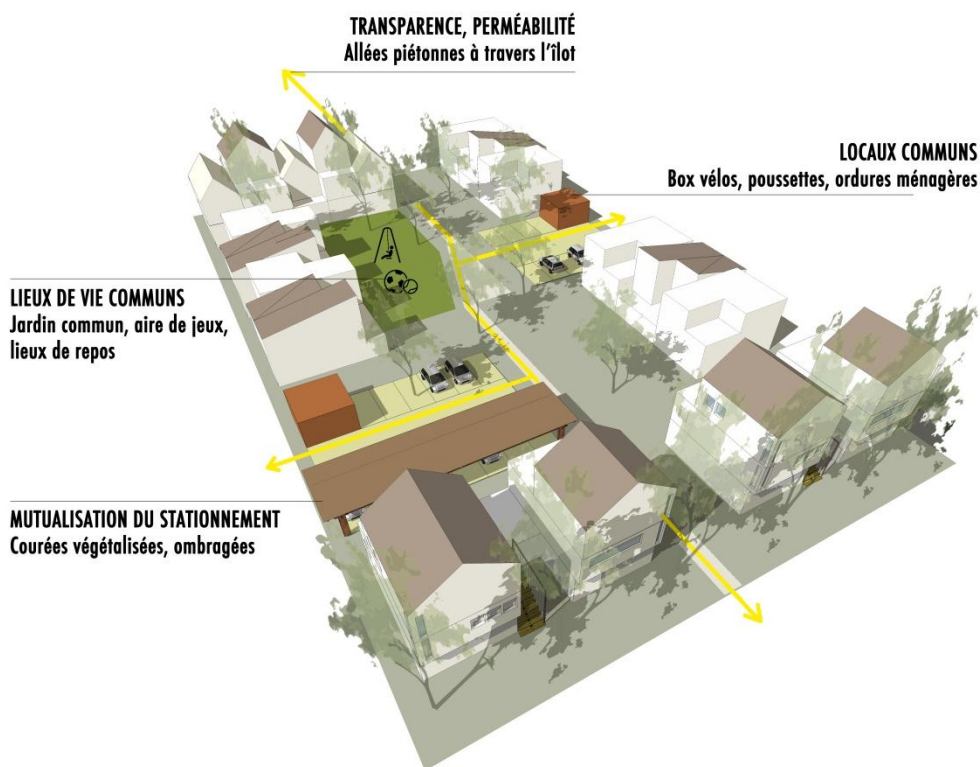
Les places de stationnement résidents seront regroupées dans des aires mutualisées, où chacun trouvera 1 ou 2 places qui lui est réservée. La diversité des aménagements de ces espaces favorisera la richesse du paysage (closes, semi-couvertes en pergola, plantée, ...).

Lieu de vie commun

La densité imposée nécessitera de réduire la taille des parcelles privatives. Les lieux de vie commun permettront à la fois d'offrir un espace extérieur en prolongement des jardins privatifs, convivial – les familles/enfants pourront s'y regrouper autour de jeux, d'une pétanque - et d'apporter un paysage singulier au quartier autour de nouveaux mode de vie

3 – Transparence

Les aires de stationnement étant déconnectées de l'habitation, la perméabilité - transparence de l'îlot sera essentielle via des allées piétonnes internes.



LES BATIMENTS FAÇADES

1 – Principes

Principe d'alignement des constructions le long des espaces publics majeurs (parc agro-naturel, rue principale).

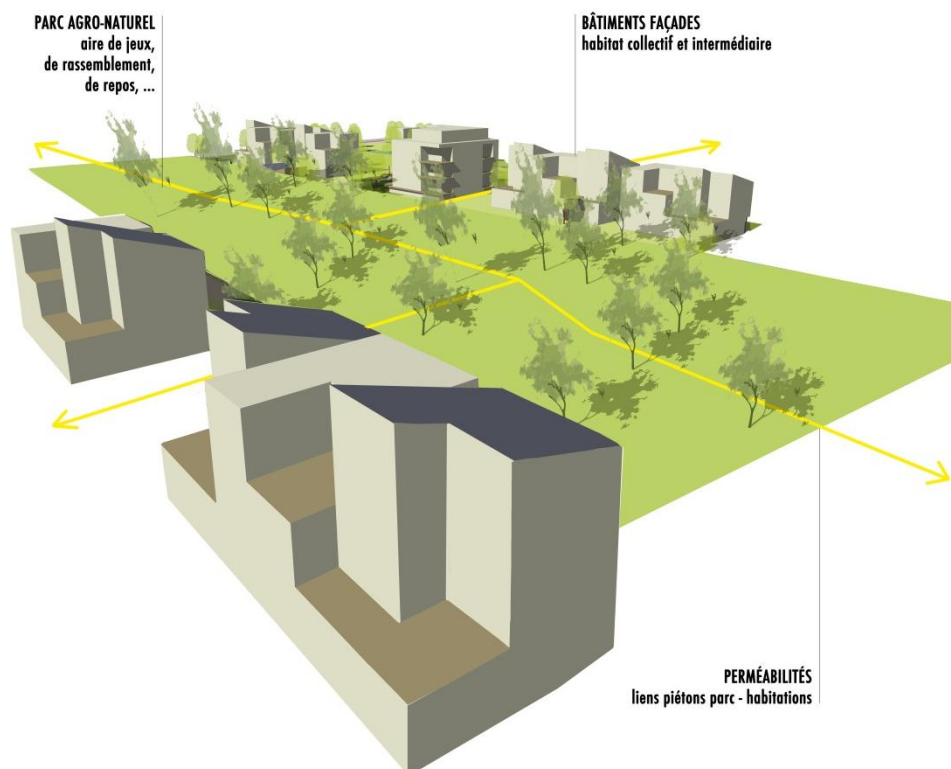
2 – Lien avec le parc agro-naturel

Les bâtiments façades sont des opérations d'habitat plus denses composées de logements intermédiaires et collectifs. Leurs volumétries plus importantes répondent au parc, elles permettront de cadrer les vues et les espaces publics.

Lieu de vie commun : la densité imposée nécessitera de réduire la taille des parcelles privatives. Les résidents profiteront du parc agro-naturel comme d'un jardin collectif, les constructions constitueront ainsi une typologie de maisons de parc.

3 – Intensité urbaine

Le long de la rue principale, les bâtiments façades assureront une certaine intensité. Les rez-de-chaussée pourront accueillir des services ou des activités libérales si des besoins sont recensés ou exprimés. Les gabarits des constructions plus élevées permettront de profiter des vues sur le grand paysage (monts d'Ardèche et massif du Vercors).



LES LOTS LIBRES

1 – Principes

Les lots libres sont des parcelles privatives dont le projet de maison individuelle est réalisé par un constructeur indépendant. Dans la recherche d'une opération de qualité sur l'ensemble de la Bayot, une attention particulière sera portée sur chaque réalisation.

2 – Mitoyenneté

La recherche de la mitoyenneté des constructions ou des éléments bâtis relèvera d'un double enjeu de densité (diminution de la taille des parcelles) et de réduction des dépenses énergétiques. Elle peut s'effectuer autant par le garage, une pergola ou une façade bâtie. L'alignement des façades ne sera pas ici recherché.

Afin de préserver un cadre de vie agréable, les désagréments entre logements (acoustique, intimité) devront être anticipés.

3 – Qualité architecturale et paysagère

Les lots libres participeront à l'image du quartier. En cela, les futures constructions de maisons individuelles porteront, comme les autres typologies, un enjeu de qualité architecturale et paysagère.

Les silhouettes bâties s'inscriront dans une démarche contemporaine. Le néo-régionalisme est proscrit. Les volumétries simples et harmonieuses relèveront d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc.



PLAN GENERAL DE L'OAP

