

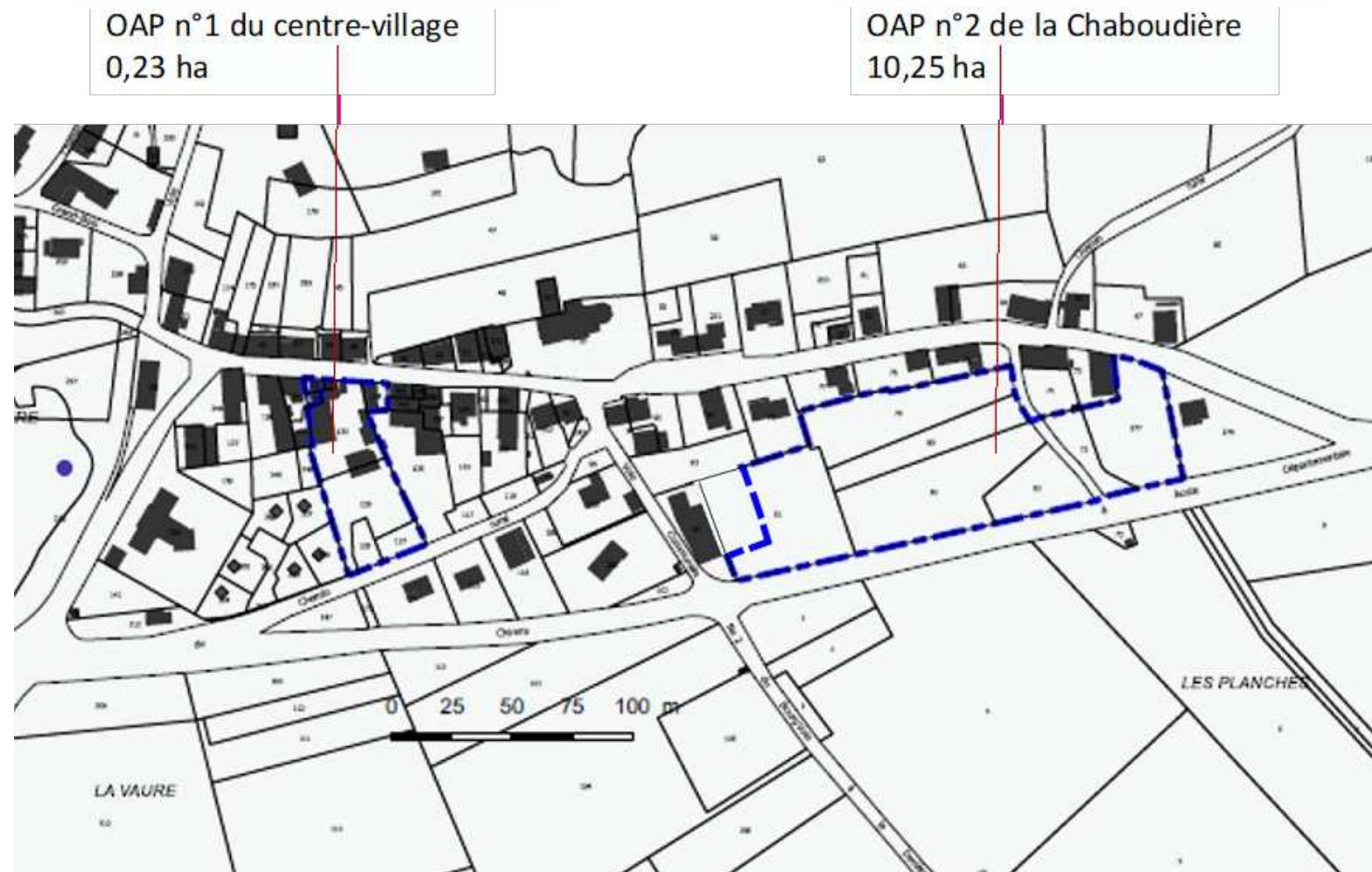
COMMUNE DE MASSIEU

Orientations d'aménagement et de programmation Plan Local d'Urbanisme



Version après la modification n°1 du PLU

Localisation des orientations d'aménagement et de programmation



OAP de la Chaboudière

État des lieux

- superficie : environ 1,25 ha
- usage : prairie essentiellement

Les parcelles concernées

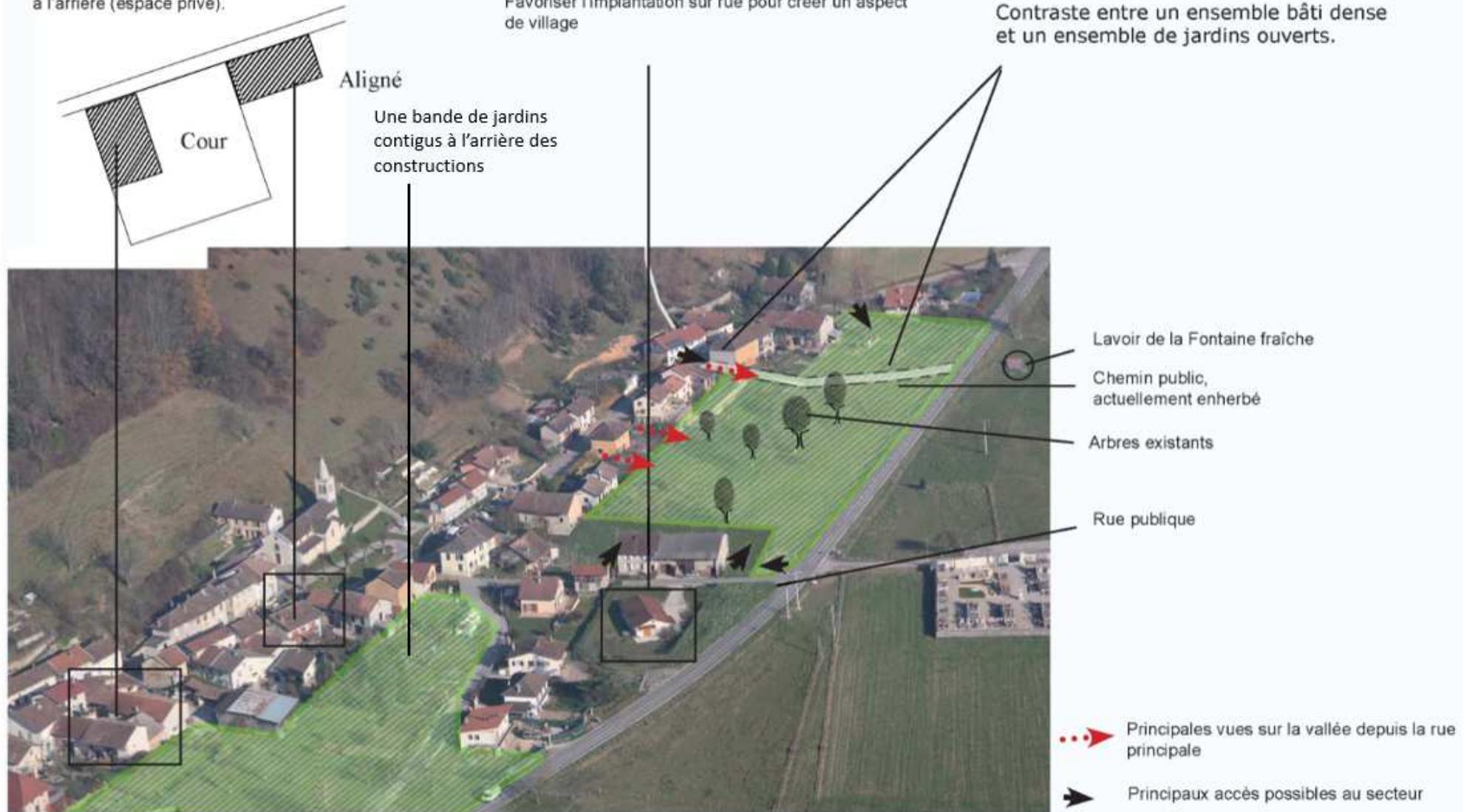


État des lieux

Une implantation du bâti traditionnelle qui crée un effet de rue (espace public) en préservant de l'intimité à l'arrière (espace privé).

Eviter la multiplication des orientations d'implantation du bâti.
Favoriser l'implantation sur rue pour créer un aspect de village

Contraste entre un ensemble bâti dense et un ensemble de jardins ouverts.



État des lieux

Des vues lointaines depuis la rue principale du village en balcon, à préserver.



Les enjeux pour un «éco-hameau»

- **Recréer une silhouette** du village cohérente, en harmonie avec l'existant, en s'inspirant de l'organisation du village.
- **Créer une extension du village** plutôt qu'un nouveau quartier, organiser le bâti sous une forme villageoise. Par des volumes bâtis proches du bâti ancien, par une implantation des constructions dans les parcelles dégageant des jardins intimes à l'arrière.
- **Préserver des ensembles de jardins** comme dans le village.
- **Créer une trame viaire et piétonne** en continuité avec celle du village.
- **Créer et préserver des vues** depuis la rue principale vers la vallée, par une implantation des constructions dans les parcelles laissant passer des vues depuis les rues.
- **Gérer les eaux pluviales** de la manière la plus écologique: par des noues ou des fossés.
- **Limiter** la consommation d'énergie, par une bonne orientation des constructions, par des bâtiments compacts.
- **Créer des espaces publics** simples et conviviaux : rue et placette.
- **Minimiser les coûts d'aménagement** en limitant les voiries

>> Un projet d'ensemble maîtrisé nécessaire



Les enjeux pour un «éco-hameau»

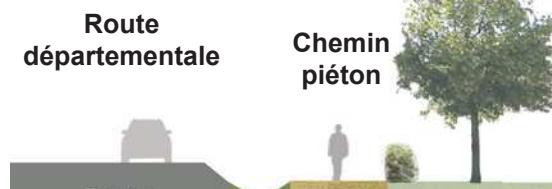
- **Recréer une silhouette** du village cohérente, en harmonie avec l'existant, en s'inspirant de l'organisation du village.
- **Créer une extension du village** plutôt qu'un nouveau quartier, organiser le bâti sous une forme villageoise. Par des volumes bâtis proches du bâti ancien, par une implantation des constructions dans la parcelle dégageant des jardins intimes à l'arrière.
- **Préserver des ensembles de jardins** comme dans le village.
- **Créer une trame viaire et piétonne** en continuité avec celle du village.
- **Créer et préserver des vues** depuis la rue principale vers la vallée, par une implantation des constructions dans les parcelles laissant passer des vues depuis les rues.
- **Gérer les eaux pluviales** de la manière la plus écologique: par des noues ou des fossés (pas de bassin de rétention inaccessible), dans une vision d'ensemble de l'aménagement.
- **Limiter** la consommation d'énergie, par une bonne orientation des constructions, par des bâtiments compacts.
- **Créer des espaces publics** simples et conviviaux : rue et placette.
- **Minimiser les coûts d'aménagement** en limitant les voiries.
- **Minimiser les surfaces imperméabilisées** : les surfaces de circulation ou de stationnement seront aussi peu imperméabilisées que possible.
- **Les espaces collectifs seront végétalisés.** Un traitement particulier sera apporté aux espaces communs/collectifs en ce sens (par exemple : jardins partagés, noues végétalisées, etc.)

Le programme

- **Deux phases d'aménagement maximum** chacune sous la forme d'une opération d'ensemble. Phase 1 : 12 logements minimum et 15 au maximum dont la moitié en collectif ou intermédiaire. Phase 2 : 6 logements minimum et 8 au maximum dont la moitié minimum seront des logements locatifs sociaux (servitude de mixité sociale).
- le secteur situé à l'Est hors phasage, il comprend 2 logements au minimum et 3 au maximum.

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT

Gestion des eaux pluviales



Sud

Jardin privé

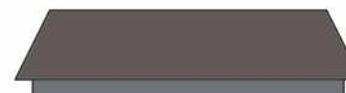
jardin

Principe d'alignement sur rue imposé pour les constructions principales des parcelles situées au sud de la voie principale

Tous les sens de faîteage seront parallèles ou bien perpendiculaires à la route départementale ou aux voies de desserte interne.

espace privé

EMPRISE PUBLIQUE



rez de chaussée + 1 étage

2 m espace piéton

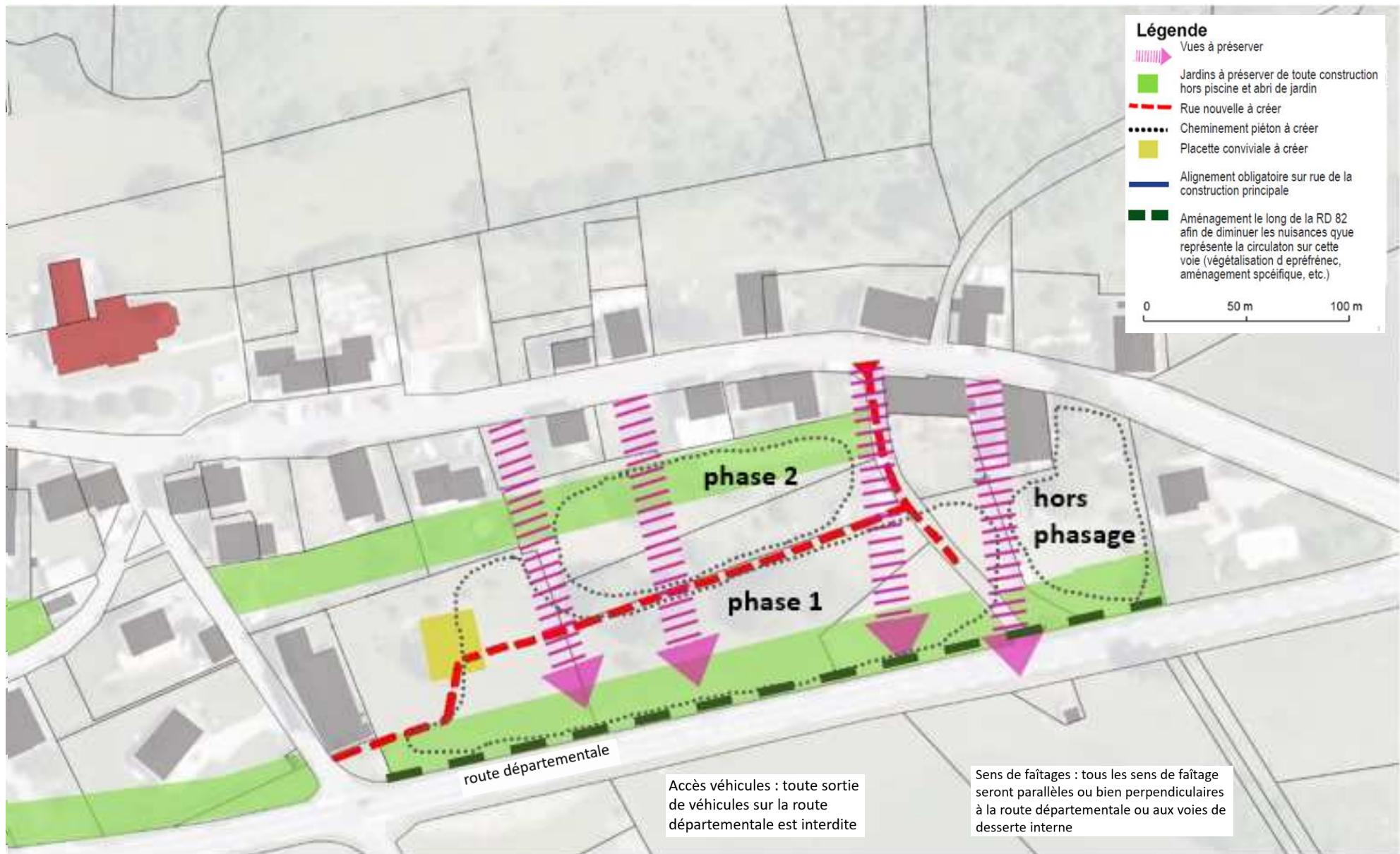
3,5 m voie

jardin ou stationnement

rez de chaussée + 2 étages

Nord

Les grands principes du projet





Des noues / fossés accompagnent un cheminement



Exemples



Logements individuels et groupés



Alignment de la construction sur la voie de desserte



Exemples

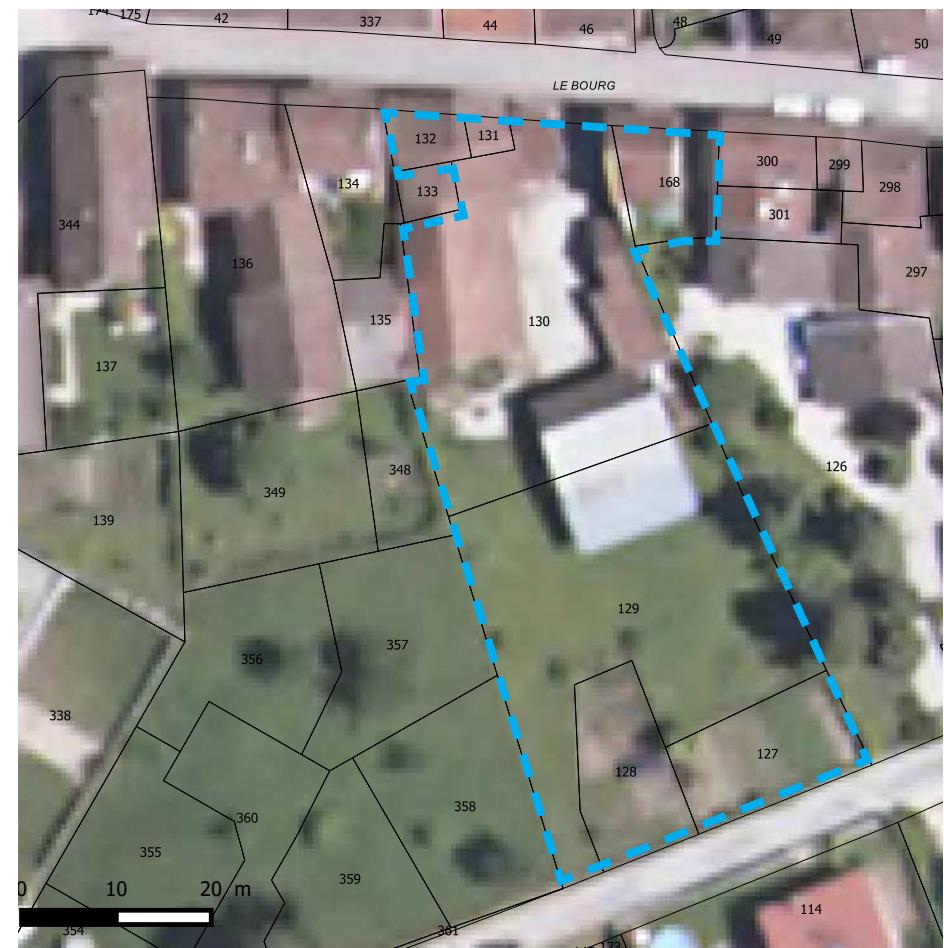


Petits logements collectifs



OAP du centre-village

- parcelles concernées : 127 à 132, soit environ 2300 m²
- parcelle bâtie au nord (ancienne ferme d'intérêt patrimonial) et en son centre (hangar sans intérêt patrimonial). Au sud le jardin qui participe à l'ensemble de jardins du bourg.





Un accès par le Sud (rue du tram) et des piliers en pierre à conserver

Un bâtiment ancien dont les caractéristiques architecturales sont à conserver (grandes ouvertures en bois, avancées de toitures, charpente non traitée, volumétrie, etc.) L'effet de cour est également à maintenir.

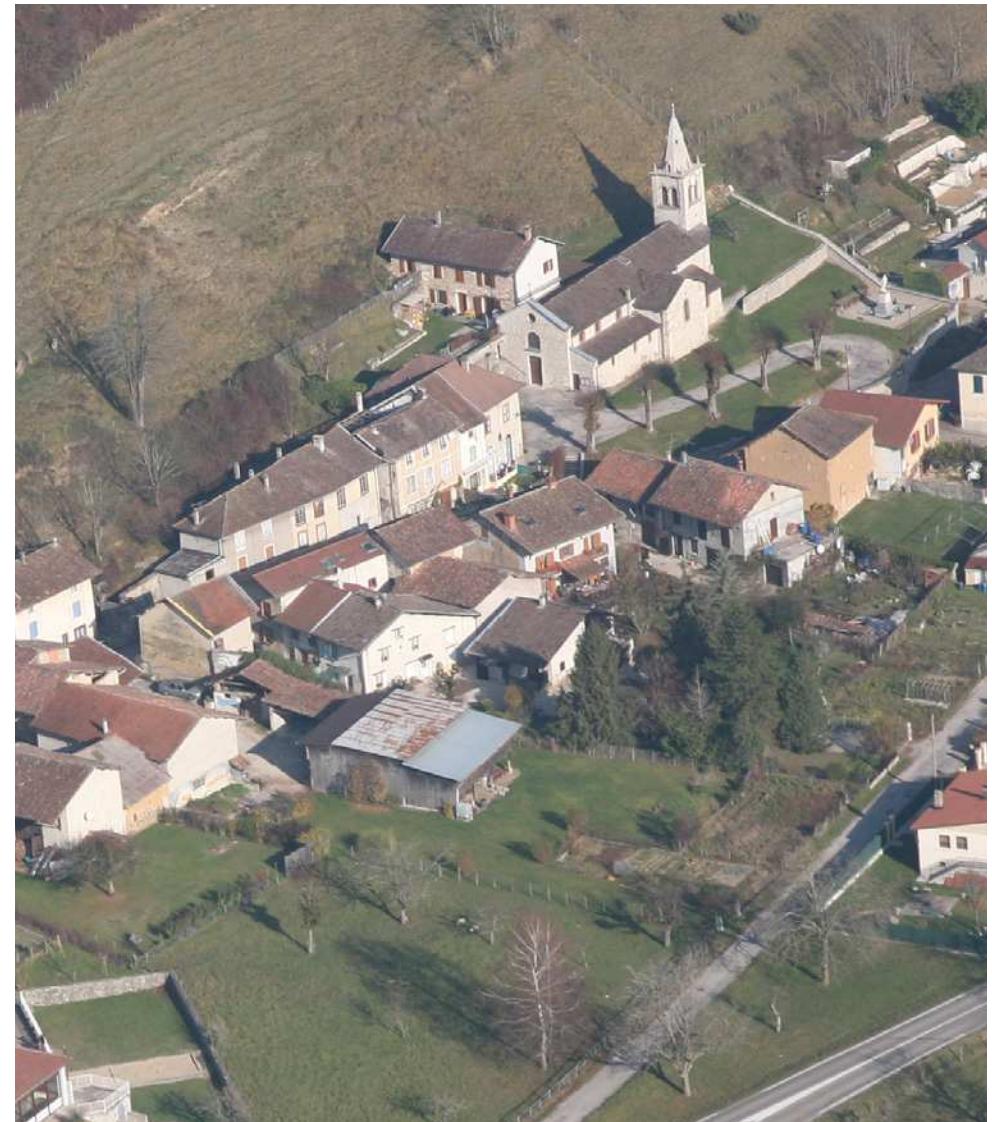


Un alignement du bâti sur rue à conserver. L'aspect rural des bâtiments est également à préserver.

L'ensemble bâti doit conserver son aspect rural traditionnel, l'alignement sur rue et l'effet de cour sont à maintenir. La vue vers le lointain est également à maintenir.



Le tènement dans son contexte villageois, dont l'organisation est caractéristique : le bâti est aligné au nord sur la rue et dégage des jardins continus au sud. Cette structuration est à poursuivre dans sa configuration.



Enjeux

- Rendre traversante la parcelle pour un chemin piéton ou une petite rue
- La grange existante sera préservée et réhabilitée, sauf impossibilité technique ou disproportion entre le coût de sa réhabilitation et celui de sa démolition/reconstruction (à justifier). Dans ce dernier cas, le bâtiment reconstruit devra reprendre les caractéristiques principales de celui existant à la date d'approbation du PLU
- Conserver l'esprit des volumétries existantes
- Conserver un grand espace de jardins au sud
- Préserver l'effet de cour
- Conserver un alignement sur la rue



Orientation d'aménagement et de programmation

Enjeux

- Rendre traversante la parcelle pour un chemin piéton ou une petite rue
- Préserver la grange et la réhabiliter
- Conserver l'esprit des volumétries existantes
- Conserver un grand espace de jardins au sud
- Préserver l'effet de cour
- Conserver un alignement sur la rue

Programme

- Réalisation de stationnements publics (démolition d'un bâtiment) : environ 8 places
- Création d'un chemin ou d'une voie publique
- Acquisition d'un bâtiment remarquable (grange ancienne à réhabiliter) pour création d'activités de service et logements à l'étage.
- Création de 6 logements minimum (et 8 au maximum + stationnements + jardins). Cela ne concerne que les bâtiments à créer et non les logements qui pourraient être aménagés dans les bâtiments existants ou reconstruits (bâtiments agricoles repérés).

