

1/ Mon quartier, mon hameau en 2035 - Lieu :

Décrivez vos envies dans le tableau ci-dessous et localisez-les schématiquement sur les cartes ou les photos

Décrire	Quoi ? Pourquoi ? Comment ?
De nouveaux logements, de nouvelles activités	
Trouvez des usages aux bâtiments inutilisés	
Décrivez les espaces publics (usages, aménagement...)	
Les éléments, les vues qui sont conservés	
Autres détails importants	

PLU D'OLBY

ATELIERS PARTICIPATIFS DU 7 AVRIL 2023

Objectifs

Objectif principal :

- Sensibiliser les participants à la qualité des formes urbaines de la commune
- Préparer un socle commun pour construire les OAP

Objectif secondaire :

- Informer sur l'état d'avancement du PLU de la commune
- Encourager les contributions sur les documents déjà produits (diagnostic et PADD)
- Susciter l'envie de contribuer aux réflexions sur l'intérêt général

Déroulé

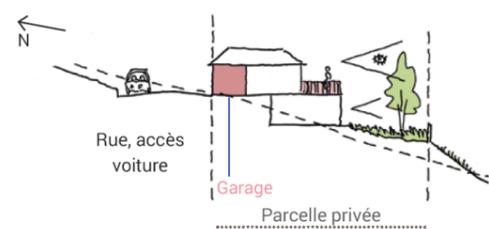
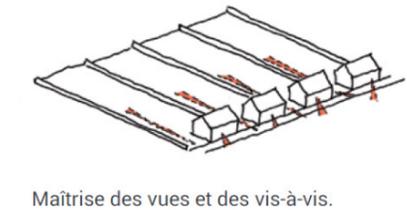
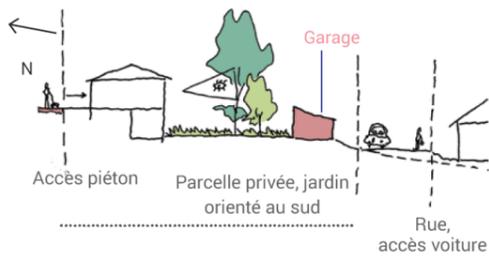
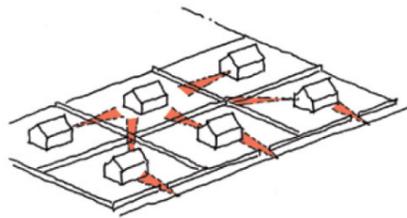
<p style="text-align: center;">Introduction générale Ensemble des participants <i>30/40 min</i></p>	<p>Arrivée et installation des participants - Compléter le questionnaire individuel (10 min)</p> <p>Introduction – objectif de ces ateliers (15 min)</p> <p>Extraits de films et premier débat/question (15/20 min) Objectif : sensibiliser sur l'importance de l'implantation des constructions pour favoriser les espaces d'intimité et la densification future</p>
<p style="text-align: center;">Travail en ateliers Groupe 3/4 pers. <i>1 h</i></p>	<p>Evolutions d'un quartier existant (15/20 min)</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur les plans, tracez schématiquement <ul style="list-style-type: none"> • les nouvelles voies qui relient entre elles les propriétés (voitures et/ou piétons) • les nouvelles constructions et celles qui sont modifiées • les espaces publics améliorés ou créés • sur la feuille de synthèse : décrivez ce qui a changer : quoi ? pourquoi ? comment ? <p>Imaginez un nouveau quartier (45/50 min)</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur le plan et sur la feuille de synthèse, donnez un nom à ce nouveau quartier • sur le plan, tracez schématiquement : <ul style="list-style-type: none"> • les éléments, les vues qui sont conservés • les constructions (logements, activités...) • les espaces publics/collectifs créés (placette, parc et jardin, espaces de stationnement...) • les chemins piétons et les voies de routières • sur la feuille de synthèse, en s'aidant des photos de référence, décrivez : <ul style="list-style-type: none"> • le programme : de quoi ce nouveau quartier est composé ? • les principes : comment ? pourquoi ?
<p style="text-align: center;">Restitution Ensemble des participants <i>20/30 min</i></p>	<p>Restitution des travaux de chaque groupe</p> <p>Débat</p>

Le contexte : on est en 2035, on a créé de nouveaux quartiers et on a densifié ceux qui existaient. Le bourg d'Olby est resté convivial, agréable, et malgré les plus fortes densités, on a gardé des espaces communs généreux et des espaces d'intimité.

Questions d'aide à la réflexion :

- Que deviennent les bâtiments existants ? transformation de grange, d'annexe agricole, rénovation ou transformation de logements aujourd'hui très vétustes, création de jardins pour des logements qui n'en ont pas...
- Où on met d'autres habitations ? combien ? pour quel type de famille ?
- Par où et comment seront les voies de desserte pour ne pas finir en impasse ? en sens unique pour certaines ? prioritaires pour les piétons ?
- Comment seront les espaces de stationnement ? par petits groupes pour les visiteurs, utiles pour d'autres usages en absence des voitures ? enherbés ? gravillonnées ?...
- Où on met des espaces publics ? pour quoi faire ?
- Qu'est ce qu'on préserve ? un bâtiment, une fontaine, un puits, un dallage au sol, un mur en pierre, un arbre, une haie...
- Comment on agrmente les espaces publics ? des jeux d'enfants, un parc, un jardin
- Comment on a transformé les constructions anciennes pour qu'elles soient de nouveau agréables à vivre ?
- Comment on aimerait que soient les limites entre espace public et espace privé ?
- Comment on rejoint à pied : la mairie, le camping, la Sioule, le cimetière ?

Il y a une grosse différence entre implantation traditionnelle (en limite avec la voie) et plus récente (milieu de parcelle). Quels sont les avantages et inconvénients de ces deux types d'implantation ? Par rapport à la vie de la rue, à l'intimité, au stationnement, à la consommation de surface agricole... se placer comme habitant déjà présent, comme propriétaire voulant vendre, ou comme futur acquéreur.



Créer des placettes, des espaces où la voiture n'est que tolérée : zone 20km/h, venelles en bout d'impasse, ...



© SYDEV, Yannick Le Dorre

Me rapprocher de mon voisin ?

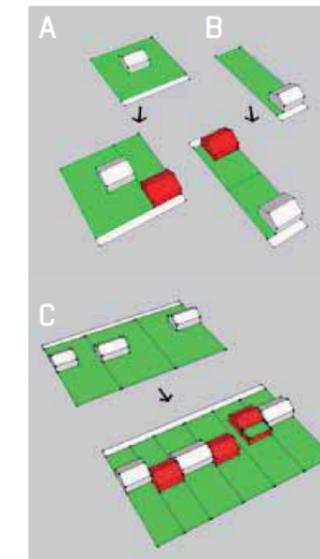
Pour limiter le vis-à-vis avec les voisins, on a souvent tendance à vouloir s'installer le plus loin possible d'eux. Cette solution n'est pourtant pas toujours la meilleure, puisqu'on se retrouve bien souvent avec des vis-à-vis.

Sur l'exemple ci-contre, les propriétaires de la maison grise décident de diviser leur terrain pour vendre un lot à bâtir. Un jeune couple fait construire la maison rose au fond du terrain « pour être tranquille ».

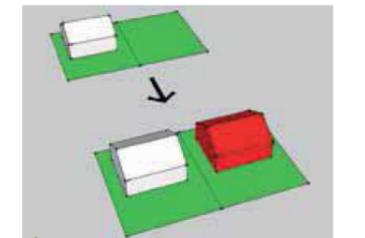
En s'implantant de cette façon, leurs terrasses respectives se retrouvent quasiment côte à côte et les façades principales (séjour, salle à manger) se font face. Une solution pour éviter ces vues gênantes peut être de se rapprocher de son voisin pour préserver l'intimité de chacun.



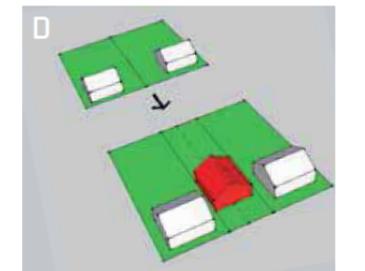
OPTIMISER LE POTENTIEL DE CONSTRUCTIBILITÉ DE LA PARCELLE



DES POSSIBILITÉS DE PARCELLES « DOUBLES »

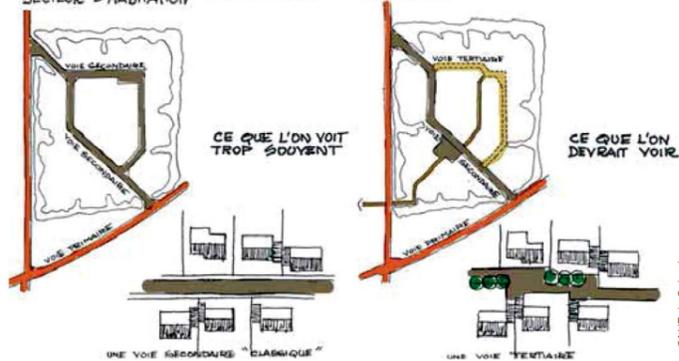


Exemple : vendre deux lots et imposer des règles d'implantation, dans le but de permettre une future valorisation foncière et une implantation bâtie bien intégrée à l'ambiance urbaine.



IL NE FAUT PAS MULTIPLIER LES VOIES SECONDAIRES SANS NECESSITE. LEUR EMPRISE DOIT ETRE MODESTE. CE NE SONT QUE DES VOIES DE DESSERTE D'UN SECTEUR D'HABITATION.

LA VOIE TERTIAIRE NE DOIT AUTORISER QU'UNE CIRCULATION LENTE : ELLE PENETRE DANS L'INTIMITE DU CADRE DE VIE DES RIVERAINS.



> Zoom

Sur 400m² à 500m², un jardin confortable est possible. Le tout est d'organiser et de distribuer les surfaces pour la voiture, le jeu, le stockage (bois, poubelles, vélos), les annexes, les plantations, etc. Les règlements d'urbanisme doivent le permettre : réduire les obligations de recul du bâti par rapport à la voie et aux limites séparatives, déterminer une bande d'implantation du bâti, favoriser les bâtiments à étage, etc.

