

# COMMUNE DE MASSIEU

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

### Modification simplifiée n°2



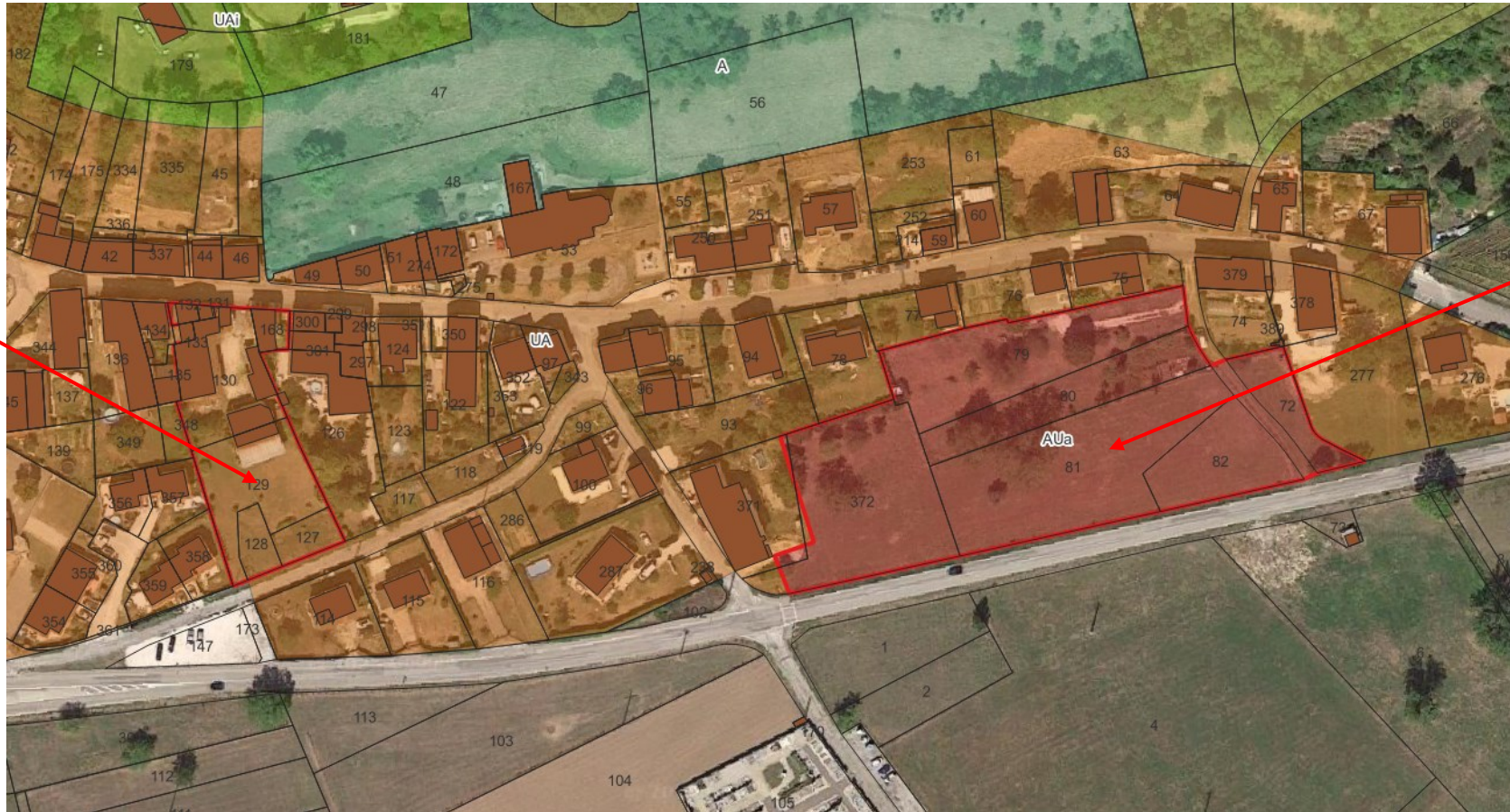
Cachet et signature du Maire

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du 11 Décembre 2025



# Localisation des orientations d'aménagement et de programmation

OAP N°1 du centre-village  
0,23 ha



OAP N°2 de la  
Chaboudière  
0,84 ha

## OAP de la Chaboudière

## Etat des lieux

- Superficie : environ 0,84 ha
- Usage : prairie essentiellement

Les parcelles concernées



Servitude de mixité sociale

## Etat des lieux

### Légende :



Zone paysagère,  
espace tampon à  
préserver.



Principales vues sur  
la vallée depuis la rue  
principale du centre  
bourg.



Principaux accès  
possibles au secteur

Secteur centre bourg, une  
implantation de 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.

Lavoir de la Fontaine fraîche



## Etat des lieux

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



## Les enjeux d'un projet avec une forte qualité paysagère :

*Les enjeux pour un projet de type «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 dégagant 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.** Il est à ce titre recommandé de prévoir un cheminement doux, piétons et cycles, reliant la future voie privée à la rue du Charron.
- **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 ouvrages de stockage des eaux pluviales 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.
- **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 : potagers partagés, ouvrages de stockage végétalisés, etc.)



## Le Programme : Un projet porteur de densité et de mixité sociale

Le projet d'une superficie d'environ 0,84 ha consiste à créer 21 nouveaux logements :

- 12 logements locatifs sociaux
- 9 logements en accession ou en accession sociale type PSLA

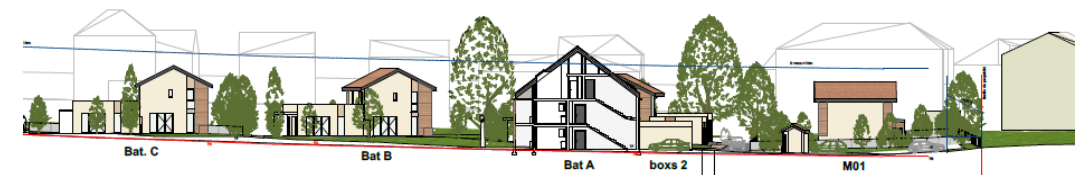
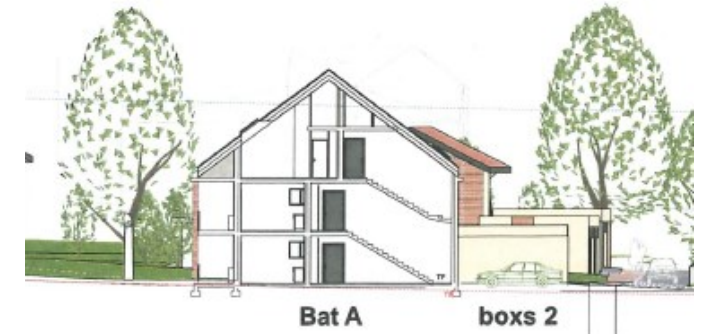
Les logements seront répartis dans 8 bâtiments sous 3 formes différentes. 1 immeuble collectif situé au centre, 4 bâtiments plus petits en alignement de la parcelle AE 79 et du bourg accueillant en tout 18 logements et 3 maisons individuelles situées à l'est et à l'ouest du projet.

Par la densité qu'il affiche et les formes urbaines qu'il propose, le projet s'inscrit dans l'objectif de densification de la trame bâtie et de diversification de la typologie de logements proposée sur Massieu, tel qu'inscrit dans le PADD.

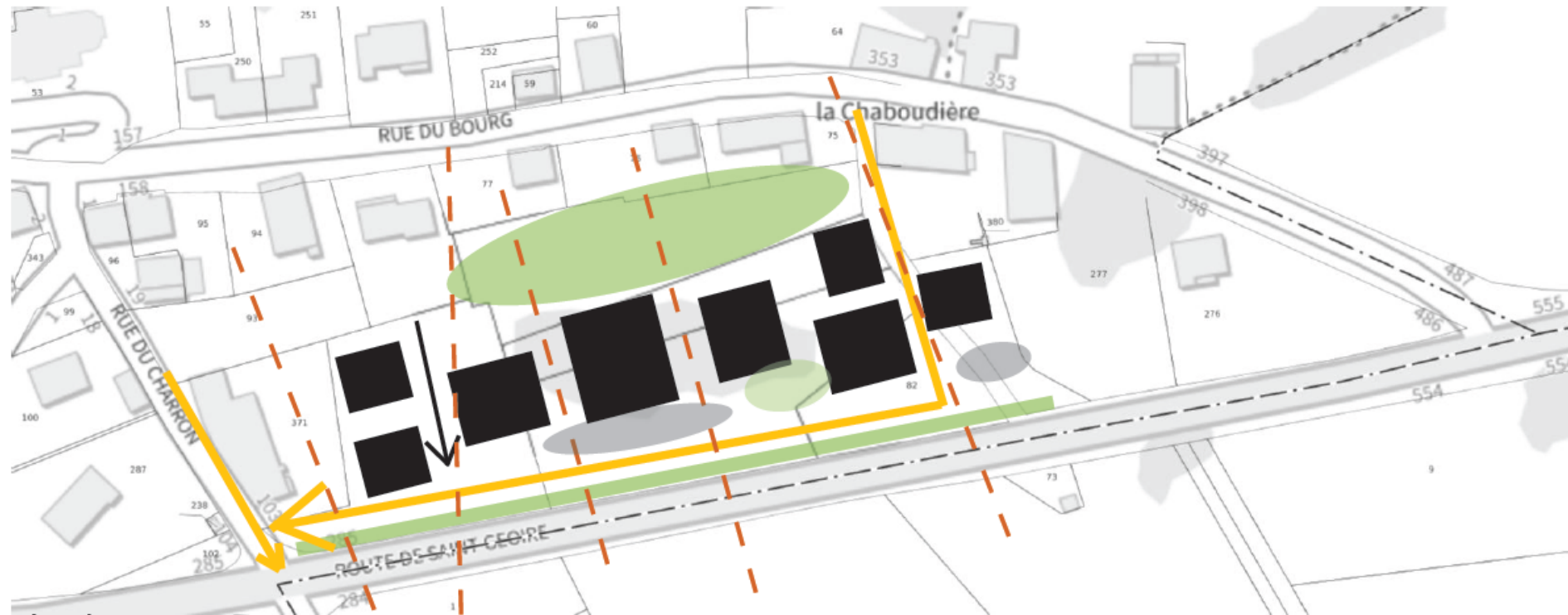
La typologie des bâtis du projet devra s'intégrer dans le respect de l'architecture locale et participer à la qualité paysagère du site tout en préservant les axes de vue sur le grand paysage. Ci contre des exemples de typologie correspondante aux ambitions du site et de la commune.

Du point de vue de la qualité paysagère, il est souhaité un traitement végétalisé, composé de différentes strates de végétation et intégrant des arbres de haute-tige en bordure de la route départementale. Notamment en cas de replantation d'arbres, il sera étudié leur repositionnement aux abords de la RD.


En cas de clôture le long de la route départementale, celle-ci devra s'intégrer au grand paysage environnant (clôtures agricoles - barrières en bois ajourés - ou haies végétales). Il est donc demandé de compléter le projet de PLU modifié afin que les clôtures forment une continuité paysagère avec l'existant.



# Les grands principes du projet



Légende :

-  Zone de stationnements et boxs privés
-  Espaces verts (jardins partagés et potagers à préserver)
-  Implantation des différentes constructions
-  Ouvrage végétalisé de stockage des eaux pluviales pour la gestion des eaux pluviales du projet
-  Voie interne au projet
-  Axes paysagers préservés
-  Voie interne de desserte
-  Voie à sens unique



Des noues / fossés accompagnent un cheminement



Logements individuels et groupés



Alignement de la construction sur la voie de desserte

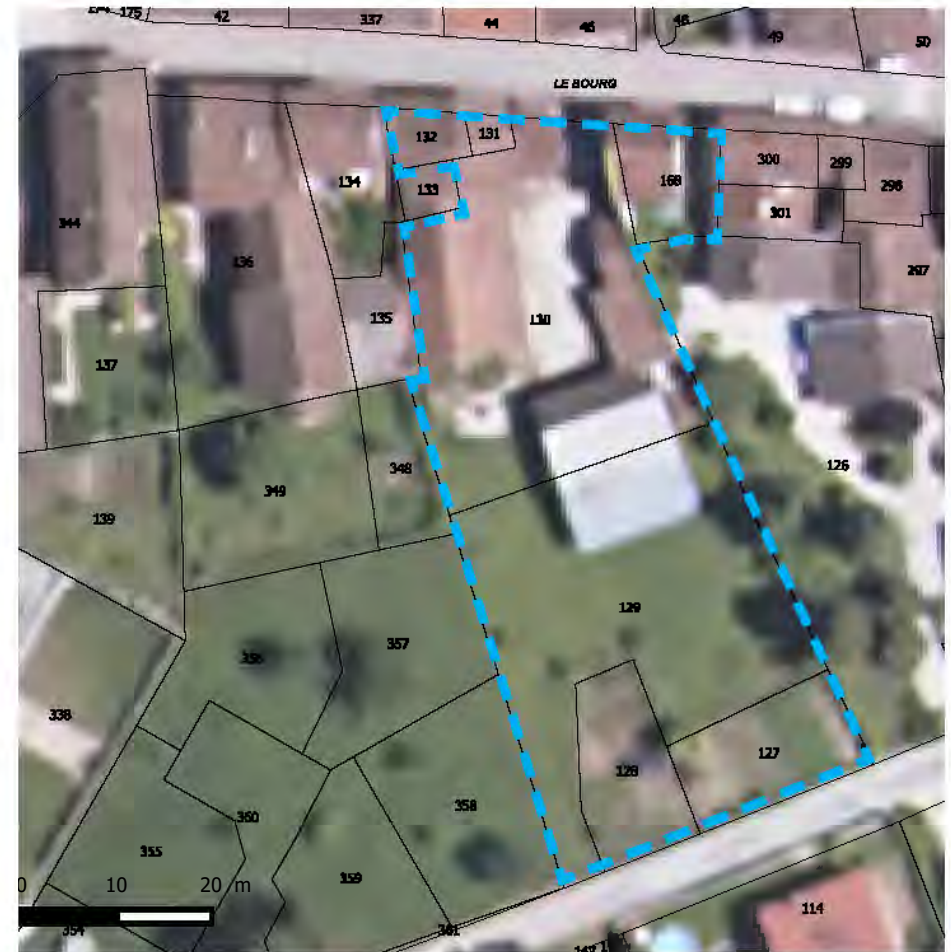


Petits logements collectifs



## OAP du centre-village

- parcelles concernées : 127 à 132, soit environ 2300 m<sup>2</sup>
- 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



## 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).

