

VERDI



Notice de présentation

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Massieu



Renseignements généraux

Personne publique compétente

Mairie de Massieu

65, impasse du ruisseau

38620 Massieu

Téléphone : 04 76 07 52 79

Mail : contact@massieu38.fr

Site internet : www.massieu38.fr



Document concerné

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 octobre 2017

Bureau d'études

Verdi Ingénierie Rhône-Alpes

Contact : G.Tempelaere

gtempelaere@verdi.fr

Contexte législatif et réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme de Massieu

La ville de Massieu est située dans le périmètre du SCOT de la Grande Région de Grenoble et constitue l'une des 31 communes qui composent la communauté d'agglomération du Pays Voironnais (CAPV).

Massieu est une commune qui séduit par son cadre de vie tranquille et son environnement naturel. Elle représente une destination idéale pour ceux qui recherchent la sérénité et le charme de la campagne iséroise. La commune se trouve à environ 30 km de Grenoble et à 80 km de Lyon, offrant ainsi une relative proximité avec des centres urbains importants.

En 2021, la ville accueille 742 habitants dont près de 76% de population active. Avec un total de 343 ménages, la situation de la commune reste stable et son développement maîtrisé.

Parmi les enjeux qui ont été mis en avant dans le diagnostic mené à l'occasion de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), ont été relevés :

- L'importance de **répondre aux besoins identifiés en logement** pour conserver la dynamique et la stabilité de la commune et le maintien du niveau de service existant.
- **L'adaptation du parc de logements aux différents parcours résidentiels** (jeunes ménages, mixité sociale..) pour pouvoir offrir des différentes perspectives de logements aux futurs habitants.
- Le souhait d'**accueillir de nouvelles populations** en faisant valoir les atouts en termes de qualité de vie et d'accessibilité de Massieu.
- Le **maintien et la préservation d'une architecture typique** et des spécificités communales et patrimoniales.



Carte de situation de Massieu
IGN, Géoportail

En 2017, la commune a souhaité se doter d'un document d'urbanisme lui permettant de réaliser ses objectifs.

Le PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal le 14 décembre 2017.

Le PLU a été modifié par délibération du conseil municipal le 5 mars 2020.

Le Plan Local d'Urbanisme de Massieu

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en conseil municipal le 25 janvier 2013.

Ses orientations principales sont :

Axe 1 – Accueillir de nouveaux habitants dans un cadre rural préservé

L'objectif est de permettre l'accueil d'environ une centaine de nouveaux habitants supplémentaires dans les 12 ans à venir tout en réduisant la consommation d'espace. Cela inclut l'encadrement des nouvelles opérations dans les différentes zones à urbaniser situées au bourg, l'assurance d'une mixité sociale et des formes urbaines, l'optimisation du tissu urbain du bourg et des hameaux en encourageant le remplissage des "dents creuses", et le développement maîtrisé des hameaux. La commune vise une réduction de la consommation de l'espace d'environ 8% par logement au cours des 12 prochaines années

Axe 2 – Faciliter les liens et liaisons dans la commune

Cette orientation vise à améliorer les connexions au sein de la commune pour renforcer la cohésion sociale et l'accessibilité. Cela inclut des politiques d'aménagement et d'équipements pour favoriser les déplacements et les transports, ainsi que le développement des communications numériques

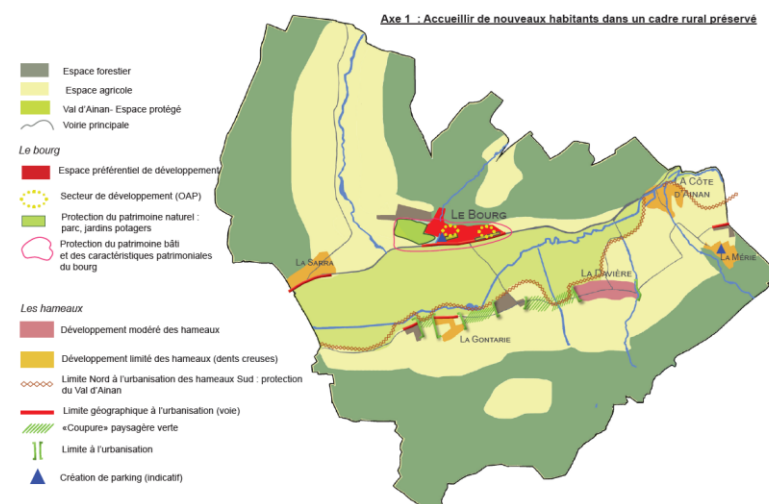
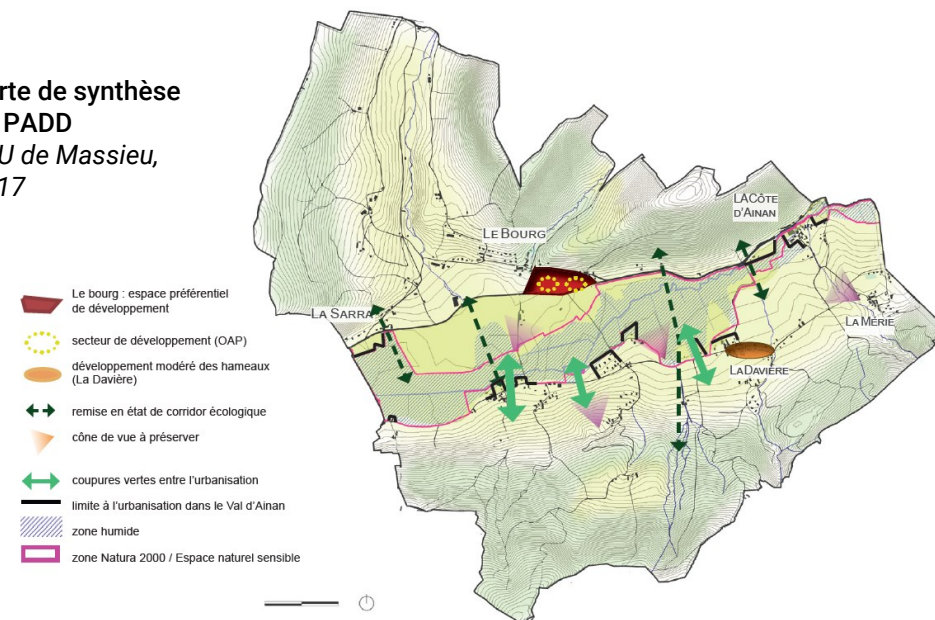
Axe 3 – Maintenir les activités sur la commune, notamment agricoles, et favoriser de nouvelles implantations

L'objectif est de soutenir les activités existantes, en particulier agricoles, et d'encourager de nouvelles implantations. Cela comprend la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques

Axe 4 – Protéger et mettre en valeur le Val d'Ainan sur le territoire communal et préserver l'environnement

Cette orientation se concentre sur la protection et la mise en valeur du Val d'Ainan et la préservation de l'environnement. Les actions incluent la gestion des milieux pour favoriser la biodiversité, la protection des zones humides, de l'espace naturel sensible, de la zone Natura 2000, et des coteaux secs. Il s'agit également de stopper le mitage à proximité de l'Ainan et de préserver les corridors écologiques

Carte de synthèse
du PADD
PLU de Massieu,
2017



Carte de synthèse
de l'axe 1 du PADD
PLU de Massieu,
2017

La modification simplifiée

Dans le cadre de son développement, la ville de Massieu souhaite permettre **la réalisation d'un projet de construction de logements** sur un secteur d'orientation d'aménagement et de programmation existant (OAP n°2). Les élus souhaitent engager une procédure d'évolution de leur document d'urbanisme afin de **modifier et rendre compatible le PLU avec le projet d'OAP. En complément, sont prévues des adaptations** et clarifications de l'écriture des articles du règlement de l'ensemble des zones pour en faciliter son application, éliminer les dispositions contradictoires et celles posant des difficultés d'instruction. Ces modifications ne sont que des adaptations techniques qui ne remettent pas en cause les principes du document.

La modification proposée ne relève pas de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme :

- Elle n'engage pas de modification des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution d'une nature à induire de graves risques de nuisances ;
- Elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

La modification proposée ne relève pas de la modification de droit commun :

- Elle ne majore pas de plus de 20% des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU ;
- Elle ne diminue pas les possibilités de construire (*la modification consiste à modifier le schéma principe de l'OAP Chaboudière et de corriger quelques erreurs matérielles de rédaction dans le règlement écrit*) ;
- Elle ne consiste pas à prendre en compte les nouvelles obligations applicables en matière de logements pour les Programmes locaux de l'habitat (*le PLU de Massieu ne tient pas lieu de PLH*).

Aussi, les modifications apportées au PLU relèvent du régime de la modification simplifiée (art. L.153-41 à L.151-44 du code de l'urbanisme).

Présentation du projet

Développement de l'OAP N°2 « Chaboudière »

Présentation du projet

Le site de projet la Chaboudière

Le site de projet est situé dans le centre bourg, le long de la RD 82. Le site est accessible depuis le bourg et la rue du bourg qui dessert le centre du village depuis la RD 82. L'OAP Chaboudière concerne les parcelles AE 0277, AE 0072, AE 0082, AE0081, AE0372, AE0080 et AE 0079 pour une superficie totale d'environ 12 500 m².

L'ensemble des parcelles est aujourd'hui classé en **Aua** sauf la parcelle 277 classée en **UA (1500m²)**. L'objectif principal de la modification simplifiée est de permettre l'entrée sur l'OAP par un accès depuis le centre bourg et la rue du Bourg et une sortie sur la RD 82 dans le but de limiter les nuisances pour les riverains et un sur trafic sur la rue du bourg.

Les principes d'aménagement du secteur de la Chaboudière consistaient à ouvrir à l'urbanisation ce tènement par la création d'une voie publique traversante se raccordant en sens unique jusqu'à la rue du tram. Ce principe de desserte intégrait des servitudes de localisation d'équipement publics permettant de créer une trame viaire et piétonne au sein du site. Ces modalités de dessertes ne sont plus souhaitées au vue du trafic potentiellement généré sur les voiries existantes, et pour limiter les nuisances.

À noter qu'une procédure de classement/déclassement du chemin rural est également mené par la marie pour assurer la faisabilité du projet (cf. page spécifique et dossier en annexe).



Périmètre de l'OAP



RD 82, future sortie de l'OAP

Localisation du site de projet
VERDI



Vue du site depuis la rue
VERDI

Présentation du projet

Le site de projet dans le contexte communal

Le site de projet est situé dans le centre bourg. Conformément aux objectifs définis dans la version actuelle de l'OAP le nouveau projet intègre l'intégralité des enjeux cités ci-dessous et vient renforcer certains critères pour offrir au centre bourg une perspective de développement lien avec les ambitions communales :

- 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 dégagant des jardins intimes à l'arrière.
- Préserver des ensembles de jardins et de vergers comme dans le village.
- Créer une trame viaire et piétonne en continuité avec celle du village. (*Attention les pré-localisations d'équipements au titre du dernier alinéas de l'art. L 151-41 sont supprimées.cf page suivante de la présente notice*)
- 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 et naturelle possible par des noues paysagères le long de la route départementale.
- Limiter la consommation d'énergie, par une bonne orientation des constructions et par des bâtiments compacts.
- Minimiser les coûts d'aménagement en limitant les voiries

>> L'objectif principal du projet est ainsi conservé : un aménagement d'ensemble maîtrisé et adapté aux besoins communaux.



Secteur de projet / OAP



Perception sur le grand paysage à valoriser

Présentation du projet

L'OAP actuelle :

L'OAP devait être desservie en entrée et sortie par la rue du bourg au Nord. Une voirie nouvelle Est-Ouest permettait ainsi de desservir l'ensemble de la zone et notamment les phases 1 et 2.

Aucun accès sur la RD n'était prévu au Sud.

A l'Est, un secteur (parcelle 277) était identifié comme hors phasage et bénéficiant d'un aménagement indépendant du reste de l'OAP.

Le programme global de l'OAP était le suivant :

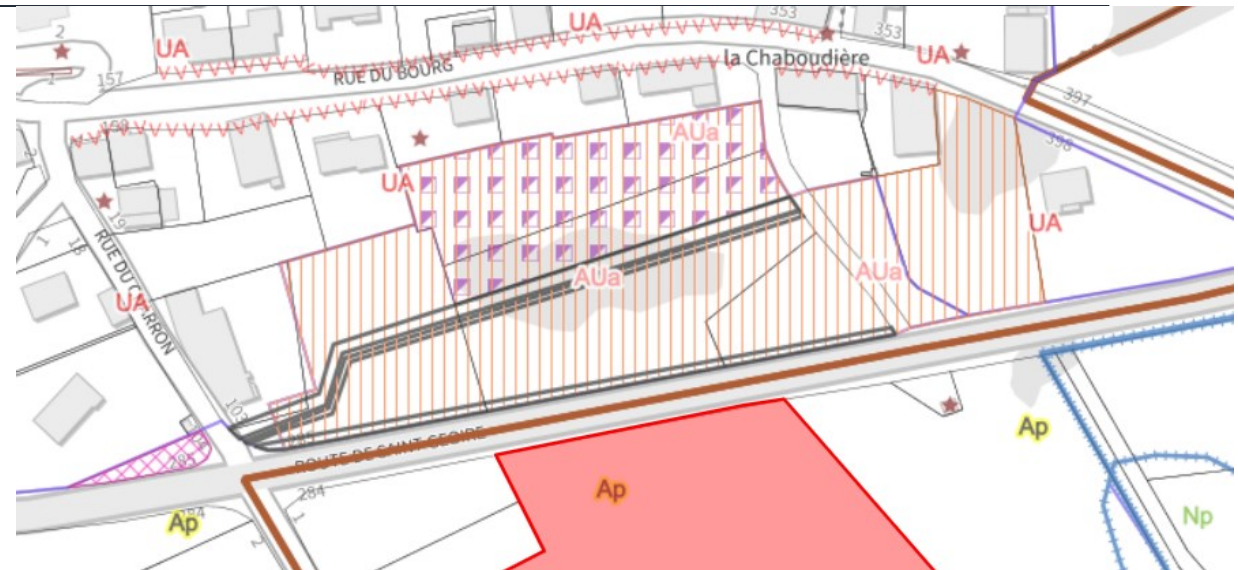
Deux phases d'aménagement maximum

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.



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.**
- **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.
- **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, noues végétalisées, etc.)

Présentation du projet : La future OAP « La chaboudière »

La modification principale de l'OAP est sa desserte par les voiries et la domanialité des futures voies.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Chaboudière sera redéfinie uniquement sur les secteurs 1 et 2. Le secteur sera desservi en sens unique par la rue du Bourg. Pour limiter les nuisances que peuvent représenter cette desserte le but est de réaliser un sens unique de circulation pour limiter le flux de véhicule et préserver la tranquillité des habitants. La sortie est ainsi prévue sur la route de Saint Geoire (RD). Dans le nouveau projet la parcelle AE79 est une zone à maintenir en espace de transition entre le bourg et la nouvelle urbanisation. Ainsi, la qualité paysagère du site est préservée et les nuisances limitées.

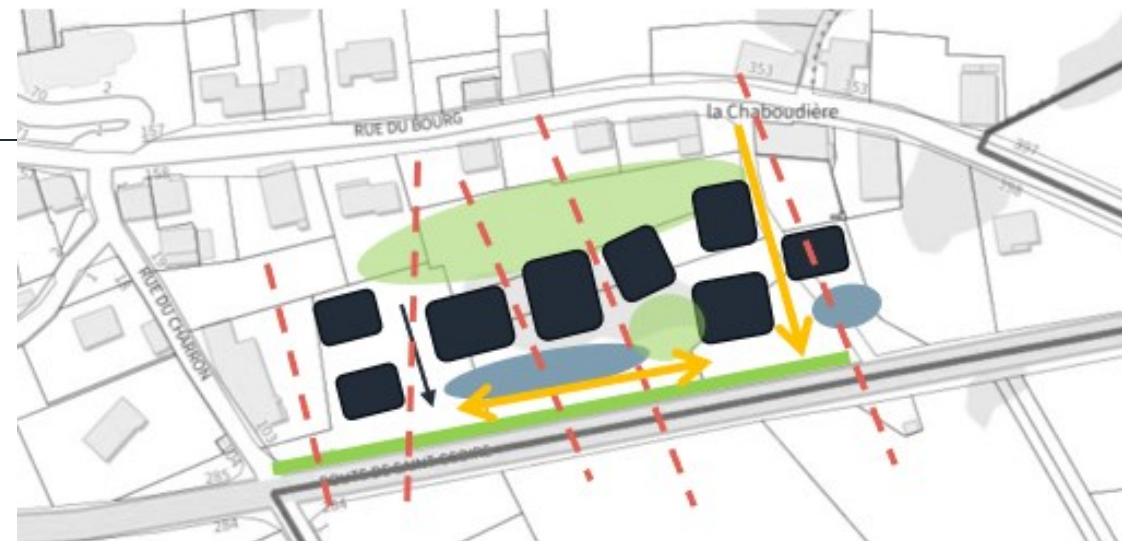
La répartition des nouvelles constructions est faite dans le but de préserver les axes de vues sur le grand paysage tout en permettant une mixité des types d'habitat (individuel et petit collectif) ainsi qu'un équilibre paysager global.

Sur le volet paysager, le projet prévoit :

- Un potager partagé de près de 200m² au nord-ouest du projet,
- Un jardin collectif au centre du projet,
- Une noue paysagère le long de la RD 82, pour gérer les eaux pluviales de l'opération,
- La préservation des axes de vue sur le grand paysage grâce à des ruelles intérieures et des bâtiments à hauteur limitée,
- De nombreuses plantations sur tout le secteur du projet.

Une aire de stationnement est prévue au sud-est du projet avec une contenance de 12 places. De nombreux box constituant des garages sont également prévus pour accueillir les véhicules des futurs habitants afin de garantir les 2 places nécessaires par logement.

Les bâtiments ne dépasseront pas le R+2 pour rester dans la typologie du centre bourg et s'intégrer au mieux dans le paysage existant.



*Exemple de schéma de principe
Détail de la légende en page 18 de la présente
notice*



Exemple de schéma de principe

Présentation du projet : éléments de contexte de voirie

Le site est desservi par la rue du bourg : pour limiter les nuisances que peuvent représenter cette desserte, le but est de réaliser une sortie par la Route Départementale pour donner un accès de sortie direct aux usagers des futures constructions sans impacter les riverains du centre bourg.

Ce choix est fait après plusieurs réunions de concertation avec habitants et un travail avec le porteur de projet pour assurer le bon développement et limiter les nuisances auprès des riverains actuels.

En fonction de ce changement de voirie le dessin du site est adapté pour maintenir les grands principes d'aménagement et conserver son caractère opérationnel.

Les éléments de projet et les principes qui constituent aujourd'hui l'OAP seront conservés pour maintenir la cohérence du projet avec le centre bourg et son environnement.

la désaffectation du chemin rural résulte d'un état de fait, il a été constaté que la partie sud de ce chemin n'est plus utilisé comme « voie de passage » par le public.

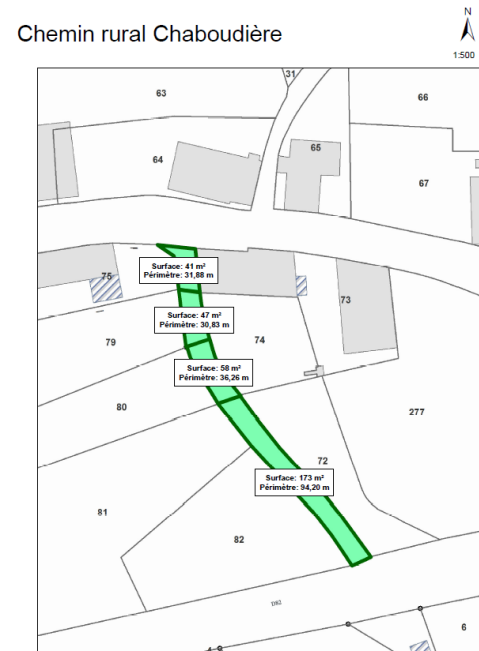
Cette modification entraîne une désaffectation d'une portion du chemin rural qui est traitée dans une procédure complémentaire à la modification simplifiée. La partie désaffectée sera mobilisée pour le projet de logement (en rouge sur le plan ci-contre) ; La partie nord du chemin revêt un caractère public permettant de desservir les parcelles AE 74 et 79 et la future opération privée.

La desserte de l'opération (violet) fera partie intégrante de l'aménagement.

Ci contre des éléments supplémentaires de contexte pour le déclassement de la partie du chemin et la sortie créée sur la RD. (document également en annexe de la présente notice)



Exemple de schéma de principe



Légende :

- **Rouge** : partie du chemin rural à désaffecter,
- **Violet** : future voie privée,
- **Bleu** : future voie communale.

Parcelles et portion de chemin concernées

VERDI

Présentation du projet

Un projet porteur de densité et de mixité sociale

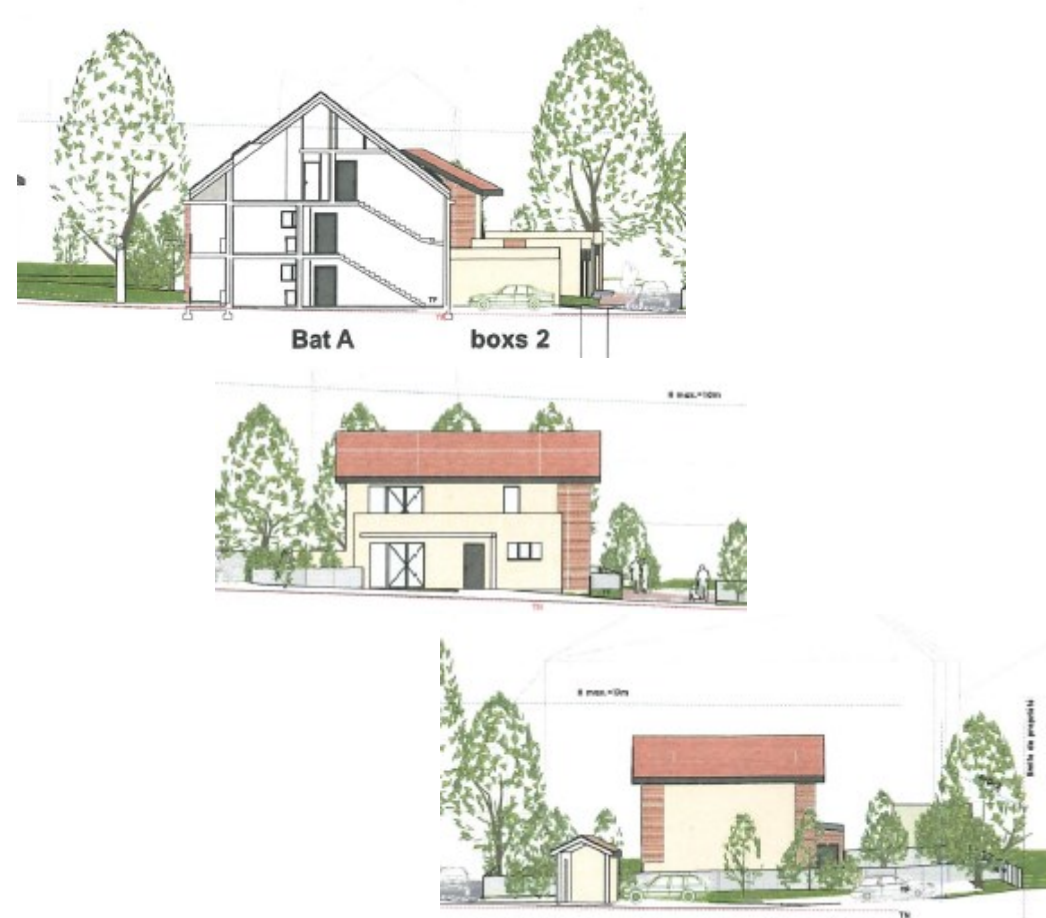
Le projet consiste à créer 21 nouveaux logements sur une superficie d'environ affichant ainsi **une densité d'environ 17 log/ha**.

- 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.

Les nouveaux principes de l'OAP ne réduisent pas la constructibilité de la zone, les éléments modifiés tel que la desserte n'ont pas d'impact sur les spécificités et les objectifs de constructibilité de la zone. Les principes modifiés tel que les typologies de voirie, les axes de cheminement et sens de circulation sont une adaptation ayant pour but de limiter les nuisances des riverains et usagers tout en permettant le bon développement du secteur de la Chaboudière pour la commune de Massieu et ses objectifs en matière de nouveau logement.



Les 3 typologies de logements vues en coupe et présents sur l'OAP du collectif à la moyenne construction en terminant par la maison individuelle.

Des modifications et corrections pour apporter plus de lisibilité dans le règlement écrit.

8 éléments sont corrigés et/ou modifiés dans la rédaction du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Massieu. Tous concernent l'article 11 et les aspects extérieurs des constructions en toutes zones.

Les 3 sous parties concernées sont ;

- Les principes généraux,
- Les façades,
- Les ouvertures, menuiseries et huisseries (volets, fenêtres, etc..),

La modification simplifiée du PLU de Massieu *OAP N°2 de la Chaboudière*

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Modification du périmètre de l'OAP et des servitudes en place

La parcelle 277, à l'Est qui était prévue hors phasage est sortie de l'OAP et reste dans la zone UA garantissant sa constructibilité.

Par ailleurs l'OAP en vigueur était concernée par 3 servitudes relatives aux eaux pluviales, au stationnement et à la voirie. Les principes d'aménagement du secteur de la Chaboudière étant modifiés, les servitudes de localisation, à destination de la commune de Massieu n'ont plus lieu d'être.



Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Modification des accès à l'OAP et desserte par la RD 82

Plusieurs problématiques nécessitent l'adaptation du schéma et des principes de l'OAP ;

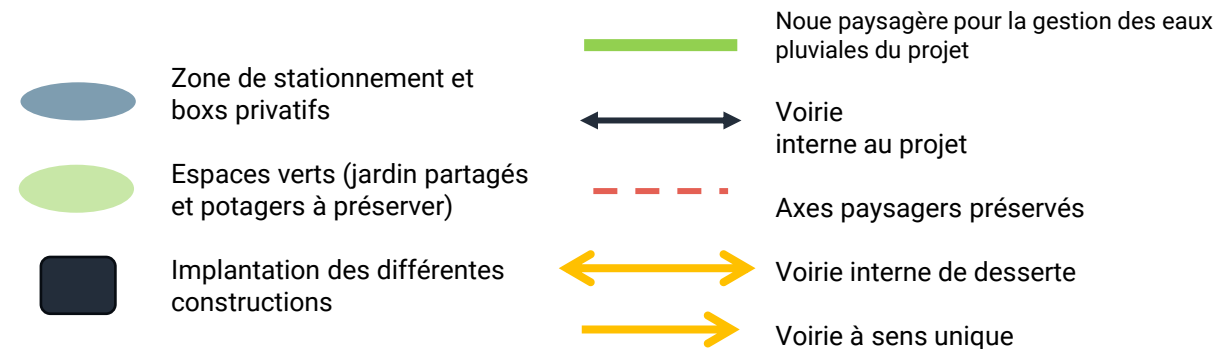
les problèmes de flux de circulation et le trafic induit sur les voiries du centre bourg nécessitent une adaptation des principes de dessertes de la zone Aua (suppression de la voie structurante publique traversant l'opération et desserte de sortie par la RD 82 interdite jusqu'à présent)

Ces problématiques impliquent de revoir les principes d'aménagement, les dessertes de ce secteur, et les équipements publics qui ne sont plus nécessaire mais qui deviennent des équipements communs à l'opération.

L'accès à l'OAP se fera donc par la Rue du Bourg et la sortie par la Route Départementale 82. Cette desserte est rendue possible par la désaffectation du bas du chemin rural existant : la partie haute de ce chemin permet la desserte depuis la rue du Bourg (comme dans le projet initial) ; la partie basse sera mobilisée pour y proposer du logement. L'accès vers la RD sera positionné plus à l'Ouest dans l'axe de l'entrée sur la rue du bourg(cf. schéma ci-contre).

L'objectif de cette modification est de limiter les nuisances pour les habitants et de créer un sens de circulation interne à l'OAP. Cette modification permet de ne pas créer de voirie via la rue du charron et d'en préserver la vocation. Une connexion piétonne pourra être envisagée à cet endroit ultérieurement pour la connexion avec le bourg.

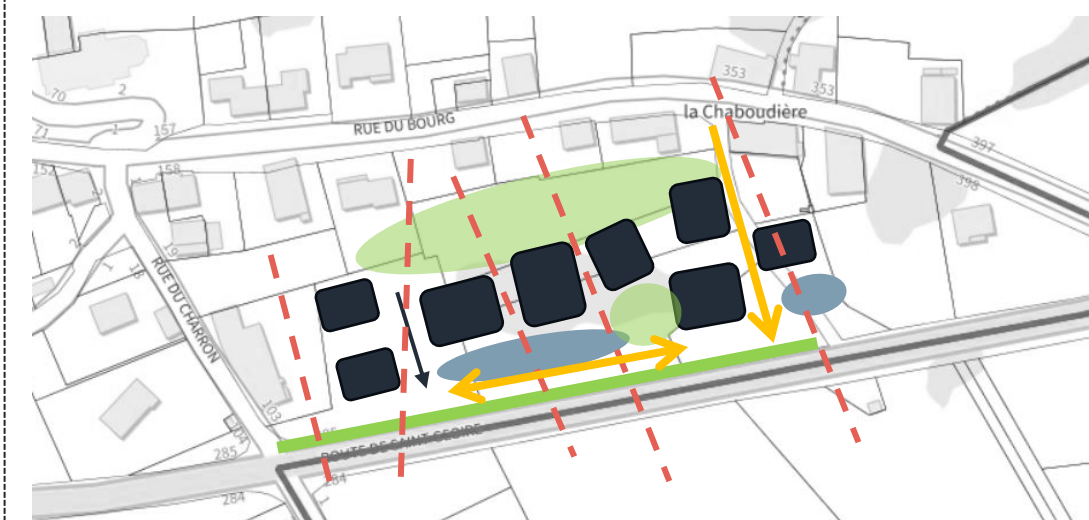
Il est donc proposé le nouveau schéma de principe suivant pour l'OAP N°2 Chaboudière.
A noter que l'assainissement des eaux usées sera collectif.



AVANT



APRÈS



Modification de l'emplacement de la servitude de mixité sociale pour correspondance avec le projet d'OAP.

L'adaptation de l'OAP nécessite également quelques ajustements secondaires :

Actuellement le secteur de l'OAP et plus précisément les parcelles AE 79 et AE 80 sont concernées par une servitude de mixité sociale. Cette servitude est déplacée sur les parcelles les plus au sud : il s'agit ainsi de préserver la qualité paysagère et le verger situé sur la parcelle AE 79. La nouvelle localisation de la servitude de mixité sociale ne remet pas en cause le taux ni le nombre de logements sociaux à prévoir sur le secteur.

Préservation et accentuation du caractère paysager du projet.

Les aspects paysagers représentent un point important du projet actuel et futur, parmi les enjeux de ce volet :

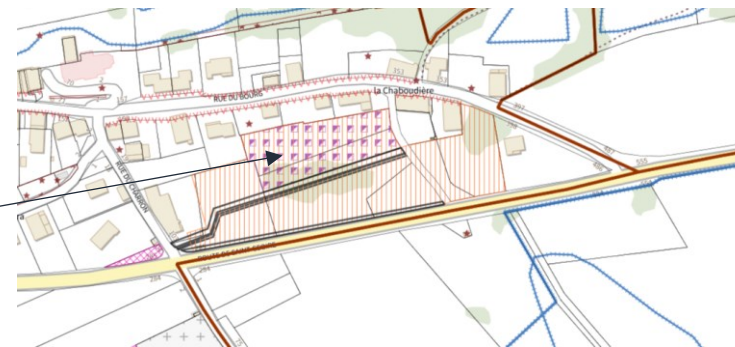
- La préservation des vues sur le grand paysage,
- La végétalisation des espaces partagés,
- La création d'une noue paysagère le long de la RD comme prévu dans le projet initial,
- L'implantation d'un espace de potagers partagés et d'un jardin collectif au centre du projet,
- L'utilisation de matériaux perméables pour certaines circulations internes.

Ces aspects du projet seront transcrits dans la nouvelle rédaction de l'OAP pour en garantir la qualité paysagère et renforcer les dispositions initiales.



Extrait photo de vues à préserver

Périmètre de mixité sociale actuel



Périmètre de mixité sociale futur



Vues à préserver



Espaces potagers partagés

Espaces végétalisés partagés

Récapitulatifs des éléments modifiés dans l'OAP :

La modification simplifiée N°2 du PLU de Massieu doit permettre à l'OAP de la Chaboudière d'intégrer les modifications suivantes :

- Évolution des voiries internes et des accès au secteur
- Déplacement de la servitude de mixité sociale en fonction du nouveau projet
- Suppression des servitudes de pré-localisations
- Préservation et adaptation des axes de vues sur le grand paysage
- Renforcement des prescriptions pour assurer la qualité paysagère du site
- Création d'une noue paysagère le long de la RD pour la gestion des eaux pluviales de l'opération comme prévu initialement.

La modification simplifiée du PLU de Massieu

Règlement écrit

Modification du règlement écrit :

Adaptations et clarifications de plusieurs règles et prescriptions architecturales pour corriger des incohérences et apporter de la clarté au règlement d'urbanisme.

Les modifications sont au nombre de 8. L'article du règlement concerné est l'article 11 « Aspects extérieurs »

Article concerné :	Sous partie :	Éléments de modifications :
Article 11 Aspects extérieurs	2. Principes généraux	<i>La règle doit permettre la préservation de l'aspect des bâtiments existants</i>
Article 11 Aspects extérieurs	5. Façades	<i>La règle doit permettre et prescrire la réfection des joints au mortier en chaux naturelle</i>
Article 11 Aspects extérieurs		<i>la règle doit permettre et prescrire pour les bâtiments existants : les arcs, les linteaux, les jambages en pierres, en bois ou en brique maintenu à l'identique</i>
Article 11 Aspects extérieurs		<i>la règle doit interdire le blanc les couleurs vives et fluorescentes</i>
Article 11 Aspects extérieurs	6. Ouverture, menuiseries et huisseries (volets, fenêtres, etc.)	<i>La règle doit prescrire l'utilisation de volets battants et/ou coulissants, et les caissons devront être intégrés aux façades. Ces derniers ne devront pas être blanc ou de couleurs vives</i>

Modification du règlement écrit :

Explications pour la compréhension de la lecture :

Texte actuel	Modifications	Éléments de justifications :
Texte actuel	Texte rouge barré pour les règles supprimées dans le cadre de la modification simplifiée N°2. Texte vert pour les compléments intégrés dans le cadre de la modification simplifiée N°2	Explications des évolutions apportées

Les règles avant/après

Les modifications sont au nombre de 8. L'article du règlement concerné est l'article 11 « Aspects extérieurs »

2. Principes généraux

Texte actuel	Modifications	Éléments de justifications :
<p>De plus, pour les bâtiments existants :</p> <p>On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche et toute adjonction de détails hors contexte local. Les adaptations doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) ; pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement lisible après transformation. Les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade (notamment les encadrements et pierres d'angle saillantes ou dessinées), autres éléments de décors (décors de façades, charpente typique, etc.)....</p>	<p>De plus, pour les bâtiments existants :</p> <p>On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche et toute adjonction de détails hors contexte local.</p> <p>Les adaptations doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) ; pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement lisible après transformation. Les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade (notamment les encadrements et pierres d'angle saillantes ou dessinées), autres éléments de décors (décors de façades, charpente typique, etc.)....</p> <p>Dans le cadre de la rénovation d'un bâtiment existant et pour assurer une cohérence architecturale à l'échelle communale, les aspects extérieurs des bâtiments devront être préservés.</p>	<p><i>La règle vient encadrer l'obligation de préservation des aspects extérieurs d'une construction existante dans le cadre de sa rénovation. En effet la commune de Massieu dans son centre-bourg et ailleurs recense des bâtiments avec une architecture typique locale. Cette règle vient donc en supplément des règles existantes pour s'assurer que les bâtiments subissant des rénovations ne perturbent pas l'équilibre architecturale communal.</i></p>

Les règles avant/après

Les modifications sont au nombre de 8. L'article du règlement concerné est l'article 11 « Aspects extérieurs »

5. Façades

Texte actuel	Modifications	Éléments de justifications :
<p>Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les couleurs de façade, y compris celles des bardages, seront dans des teintes ni lumineuses, ni vives, ni blanches. Elles devront être choisies de manière à assurer une intégration harmonieuse de la construction dans son voisinage.</p> <p>L'aspect de surface des enduits sera « uniforme » avec un état de surface fin permettant de prolonger l'esthétique traditionnelle et favorisant une meilleure durabilité.</p> <p>Le bardage est autorisé, sa pose sera horizontale ou verticale. Les poses mixtes (plusieurs orientations) sont interdites.</p> <p>Les décors peints existants seront préservés ou restaurés.</p> <p>Dans le cas de parements en pierres de taille appareillées, les joints seront refaits au mortier (préconisé en chaux naturelle) en prenant soin de ne pas abîmer l'arête des pierres.</p> <p>Dans le cas de pierres de chaînes d'angle et d'encadrement d'ouvertures, l'enduit doit venir mourir sur la pierre (pas de retrait, de détournement de pierre, de surépaisseur). Les joints traités en creux et les enduits saillants par rapport aux encadrements de portes et fenêtres sont interdits.</p>	<p>Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.</p> <p>[...] Les décors peints existants seront préservés ou restaurés.</p> <p>Tous les joints de façades réalisés dans le cadre de la réfection des bâtiments doivent être effectués avec des matériaux reprenant les codes de l'architecture locale et dans le but d'assurer la respirabilité des murs en pierre et pisé.</p> <p>Dans la cadre de la réfection d'un bâtiment existant, les éléments architecturaux suivants devront être conservés à l'identique :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les arcs- Les linteaux de différents types- Les jambages en pierre en bois ou en briques <p>Dans le cadre des nouvelles constructions et des projets de réfections de bâtiments existants les couleurs suivantes sont interdites pour les façades :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le blanc pur- Les couleurs vives <p>Dans le cas de parements en pierres de taille appareillées, les joints seront refaits au mortier (préconisé en chaux naturelle) en prenant soin de ne pas abîmer l'arête des pierres.</p> <p>[...]</p>	<p>Concernant les façades, certaines constructions de la commune de Massieu possèdent des spécificités architecturales tel que l'utilisation de la chaux naturelle dans certains mortiers appliqués dans les joints des façades.</p> <p>La règle vient préciser que dans la réfection ou la création d'un bâtiment en pierre l'utilisation de la chaux naturelle dans les mortiers destinés à la réalisation de joints doit être utilisée.</p> <p>Dans le but de préserver les spécificités architecturales et conserver une harmonie d'ensemble sur la commune une nouvelle règle précise dans le cadre des réfections de bâtiments que certains éléments existants (arcs, linteaux, jambages divers..) devront être conservés.</p> <p>Absente du règlement jusqu'alors la disposition suivante est ajoutée pour préserver l'équilibre architectural général du village. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits (pour les nouvelles constructions et la réfection).</p> <p>Ces 3 mesures contribuent à la bonne harmonie d'ensemble et apportent au règlement plus de détails.</p>

Les règles avant/après

Les modifications sont au nombre de 8. L'article du règlement concerné est l'article 11 « Aspects extérieurs »

6. Ouverture, menuiseries et huisseries (volets, fenêtres, etc.)

Texte actuel	Modifications	Éléments de justifications :
<p>Les volets seront de préférence battants ou coulissants.</p> <p>En cas de volets roulants, l'ensemble des éléments les composant (volets, caisson, rails, etc.) doivent être uniformes (aspect, couleur, etc.). Les caissons doivent être intégrés à la façade.</p> <p>La mise en œuvre d'une menuiserie dans une baie existante (par exemple une fenêtre) doit s'adapter à la forme de la baie (elle doit occuper la totalité du percement ancien) et permettre la lisibilité de sa fonction originelle.</p>	<p>Les volets seront de préférence battants ou coulissants. En cas de volets roulants, l'ensemble des éléments les composant (volets, caisson, rails, etc.) doivent être uniformes (aspect, couleur, etc.). Les caissons doivent être intégrés à la façade.</p> <p>Dans le cadre des nouvelles constructions et des projets de réfections de bâtiments existants les éléments suivants devront être utilisés :</p> <p>-volets battants et/ou coulissants</p> <p>Dans le cas où des caissons seraient nécessaires, ces derniers devront être intégrés aux façades et ne devront pas être de couleur blanche ou de couleurs vives.</p> <p>La mise en œuvre d'une menuiserie dans une baie existante (par exemple une fenêtre) doit s'adapter à la forme de la baie (elle doit occuper la totalité du percement ancien) et permettre la lisibilité de sa fonction originelle.</p>	<p><i>Les règles relatives aux ouvertures menuiseries et ouvertures n'encadreraient pas certaines dispositions relatives aux volets (battants et/ou coulissants) et aux caissons (dans le cas où ils seraient nécessaires).</i></p> <p><i>La nouvelle rédaction propose, pour assurer une harmonie globale dans le neuf comme dans la réfection de prescrire l'utilisation de volets battants et/ou coulissants et dans le cas où des caissons seraient nécessaires de les intégrer obligatoirement aux façades et de les réaliser avec des couleurs autres que blanc ou couleurs vives.</i></p> <p><i>Ces précisions encadreront mieux les besoins architecturaux rencontrés sur la commune et contribueront à l'harmonie globale.</i></p>

Analyse de l'impact potentiel de la procédure sur l'environnement

Massieu et ses objectifs de développement

Massieu est une commune iséroise située au pied des collines du Voironnais, en plein cœur de la plaine de l'Isère.

Elle se situe dans l'entité géographique du Bas Dauphiné et dans la petite région naturelle des Terres froides-Marches froides. Le relief très marqué, est composé d'une vallée principale, la vallée de l'Ainan, qui traverse le territoire dans un sens Est-Ouest et d'un val de moindre importance, le val de la Fréydière, situé au nord de la commune.

Proche de Grenoble, desservie par la route départementale 82, la commune bénéficie d'**une accessibilité optimale** et d'**un cadre de vie remarquable** (vallée de l'Isère, massifs de la Chartreuse).

En 2021, la ville accueille 742 habitants. Dotée d'un PLU approuvé en 2017, son objectif à l'horizon 2030 est d'**accueillir une centaine habitants supplémentaires**. Près de 50 logements sont nécessaires pour concourir à cet objectif. Massieu a souhaité inscrire ces objectifs dans un objectif plus général de réduction de la consommation foncière, et de densification et de mutation des espaces bâtis.

Le projet porte sur un groupe de parcelles insérées au cœur du centre bourg et bordant la route départementale 82. Ce secteur est en plein cœur de la trame urbaine et dans la continuité du centre-bourg. Il propose un programme permettant une diversité des formes bâties (lot individuel, petits collectifs) et insertion paysagère et architecturale. Il intègre également une part de logements locatifs sociaux et des aménagements qualitatifs (espaces verts, plantations, voies douces, noues..).

Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement poursuivis par la ville de Massieu. Consistant à densifier la trame bâtie, proposant une diversité de logements (bâtie, sociale...) et d'intégration paysagère et architecturale, il s'inscrit également dans des objectifs plus généraux de réduction de la consommation foncière.



Contexte supra-communal : le SCOT de la Région Urbaine de Grenoble

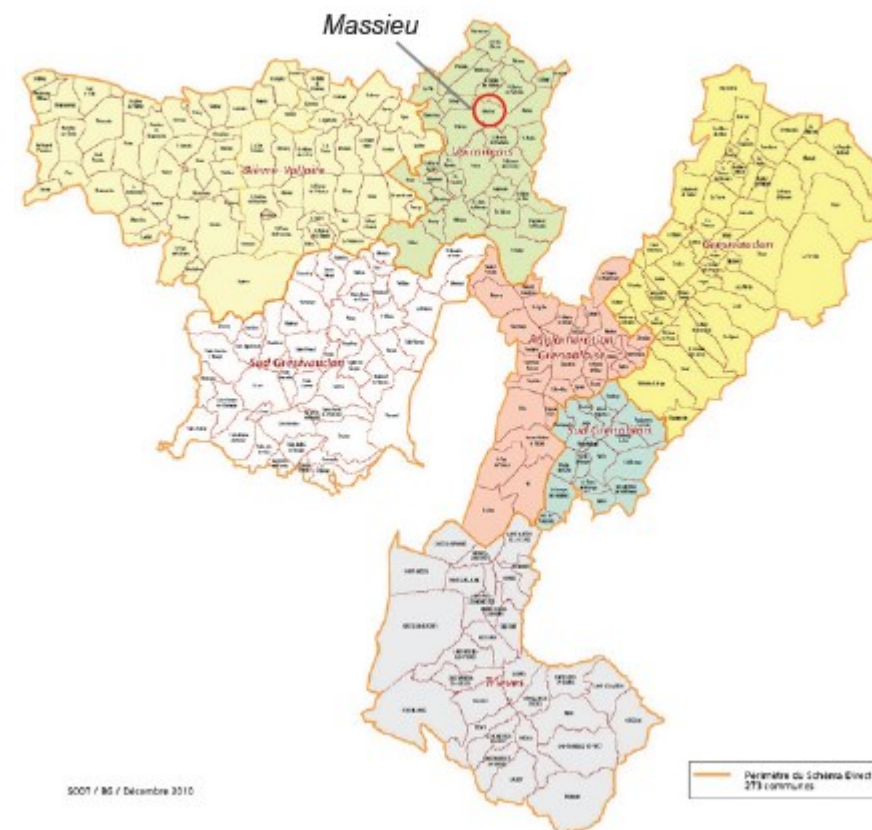
Massieu appartient à la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais. Il n'existe pas de document de planification à l'échelle intercommunale.

En revanche, le PLU de Massieu doit se conformer au SCOT de la Région Urbaine de Grenoble. Le schéma de Cohérence Territoriale de la région de Grenoble a été approuvé le 21 décembre 2012. Le SCoT, est un document initié par les élus en vue de renforcer la cohérence et l'efficacité de leurs politiques autour d'orientations stratégiques. Au sein du SCOT, **Massieu est considérée comme un « pôle local »**.

Ainsi, le SCoT établit les grandes options qui présideront à l'aménagement et au développement de ce territoire pour les 20 ans à venir et détermine des objectifs et des prescriptions dans l'ensemble des domaines impactant, au quotidien, l'organisation et le fonctionnement du territoire : l'habitat, les déplacements, l'environnement, l'économie, etc.

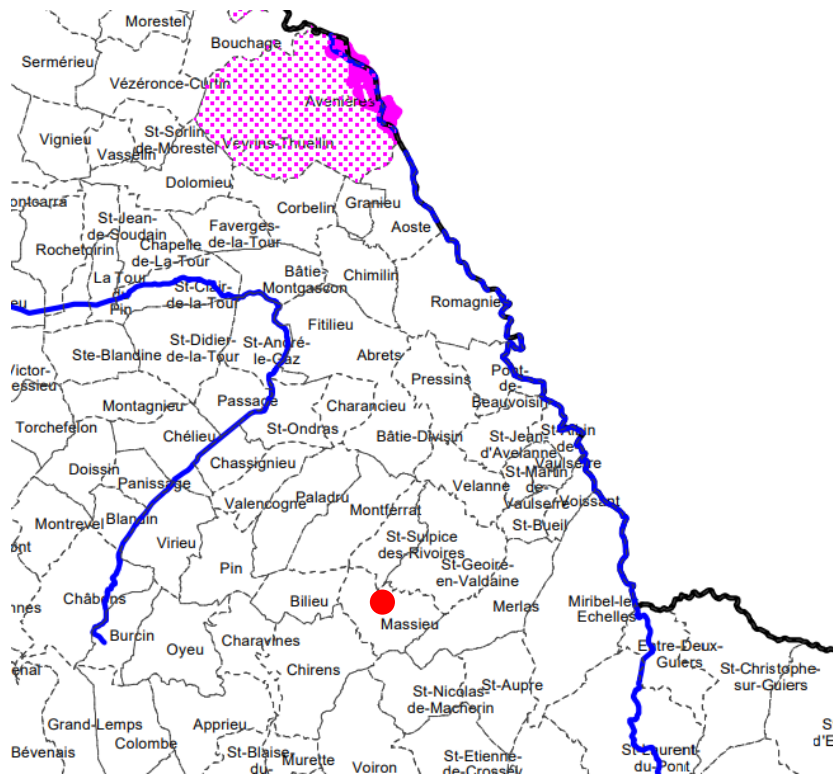
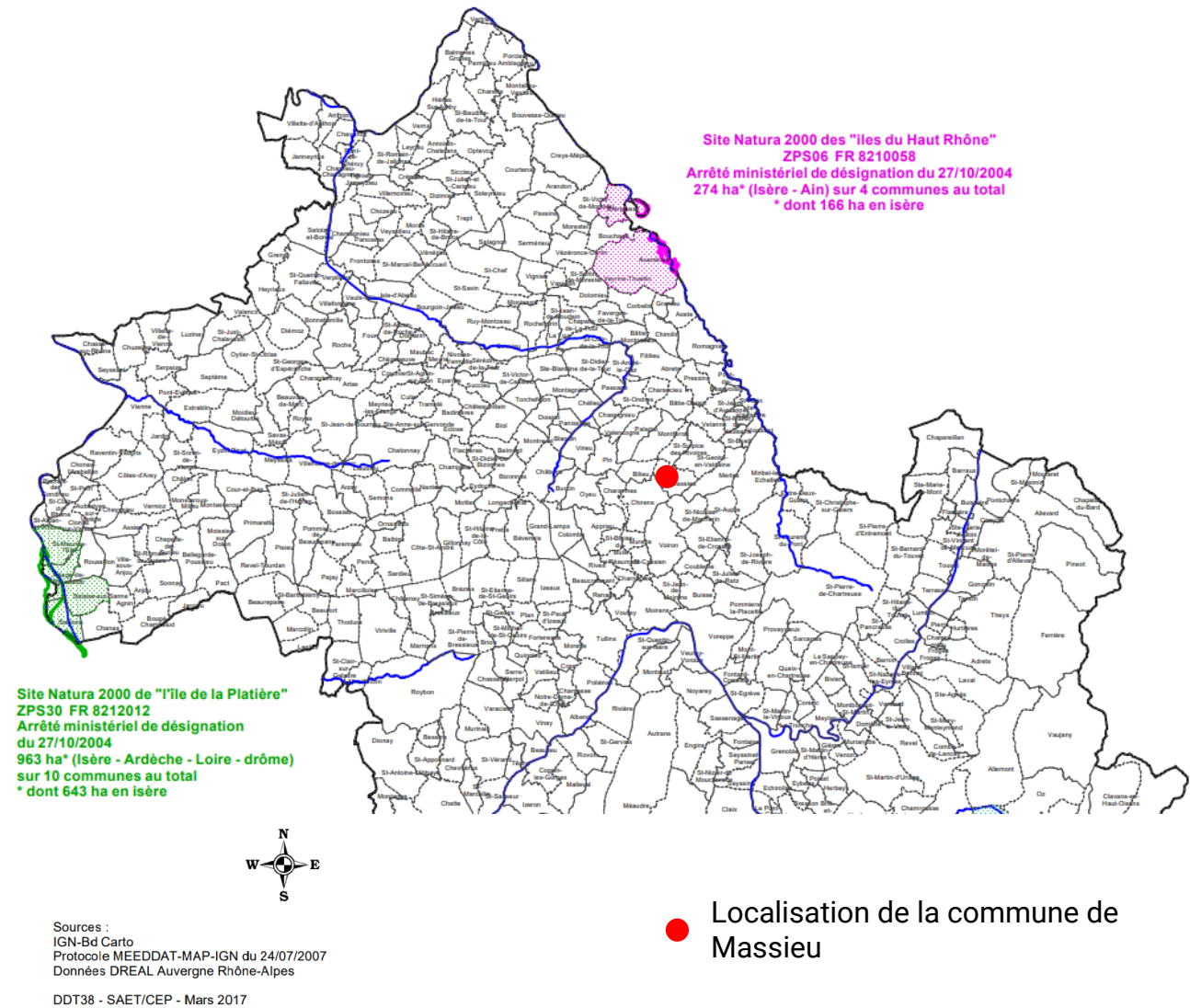
La commune de Massieu qui appartient au périmètre du SCoT doit être compatible avec ces orientations et contribuer à sa mise en œuvre en déclinant les objectifs du SCoT à l'échelle de son territoire.

Périmètre du SCoT de la région urbaine de Grenoble
- source : SCoT approuvé



Réseau Natura 2000 - Directive "Oiseaux" Département de l'Isère (Décembre 2016)

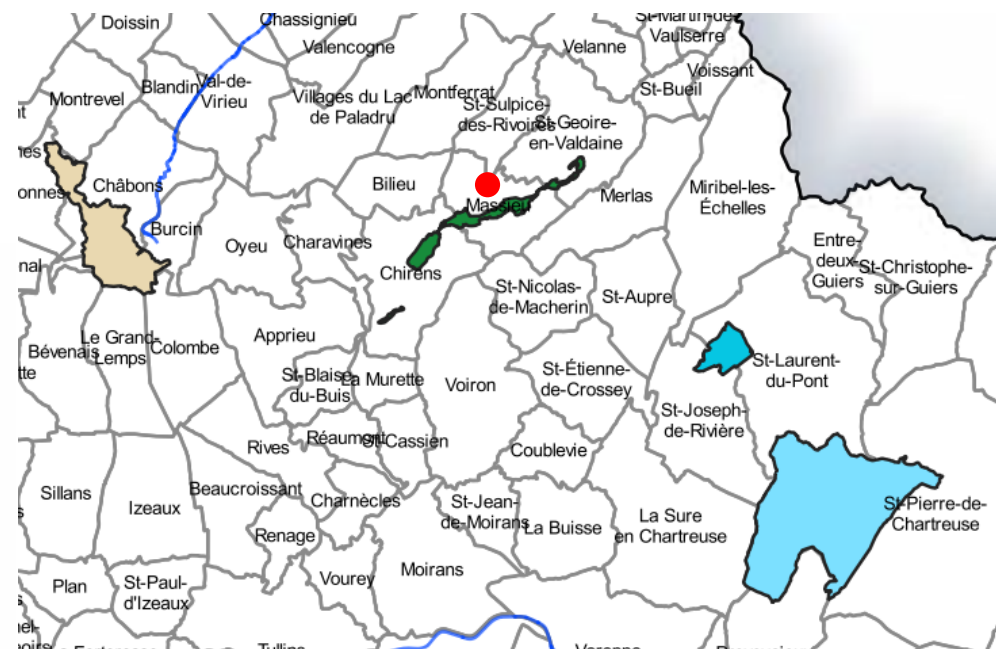
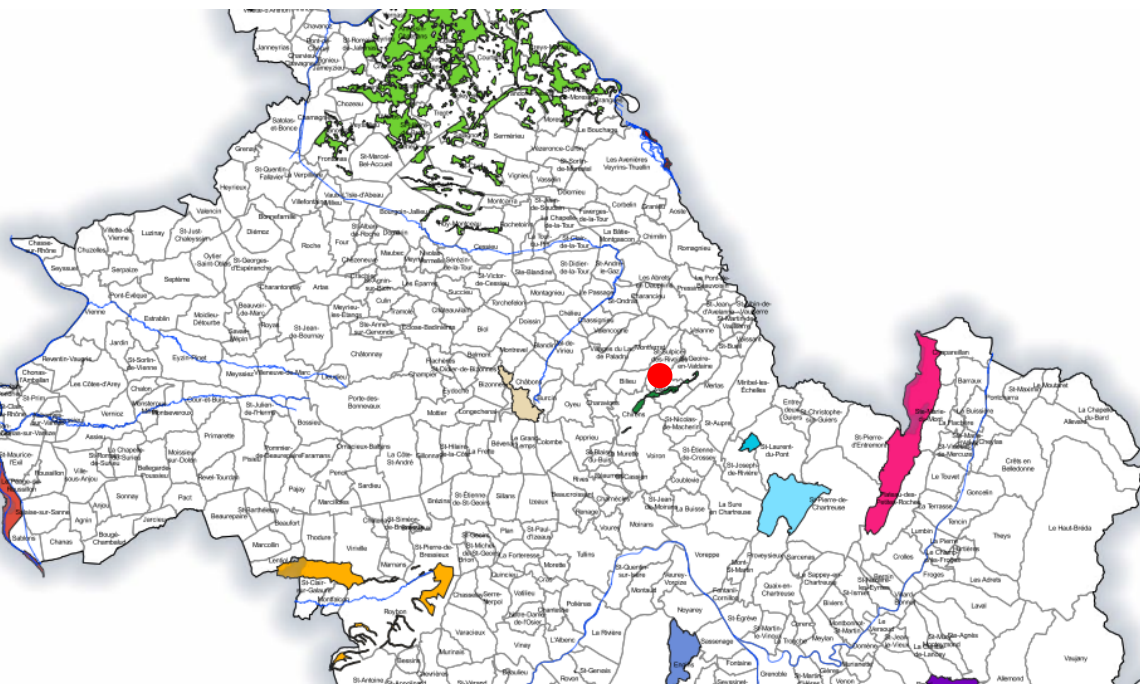
Le département de l'Isère est concerné par 4 zones de protection spéciales (ZPS) - Directive Oiseaux
La commune n'est pas concernée par ces prescriptions, le projet et ses modifications n'impactent pas ce réseau de protection.








Réseau Natura 2000 - Zones Spéciales de Conservation (ZSC) Directive « Habitats » Juillet 2020

Le département de l'Isère est concerné par de nombreuses ZSC, la commune de Massieu est traversée par une de ces zones.

La commune est située sur le secteur du marais du Val d'Ainan, le projet et ses modifications n'impactent pas ce réseau de protection.



-  Limites départementales
-  Limites communales
-  Cours d'eau

-  MARAIS DU VAL D'AINAN
-  Localisation de la commune de Massieu

Source(s) :
Direction Départementale des Territoires de l'Isère/
SAET/SIG-OBS
© IGN-BdCarto

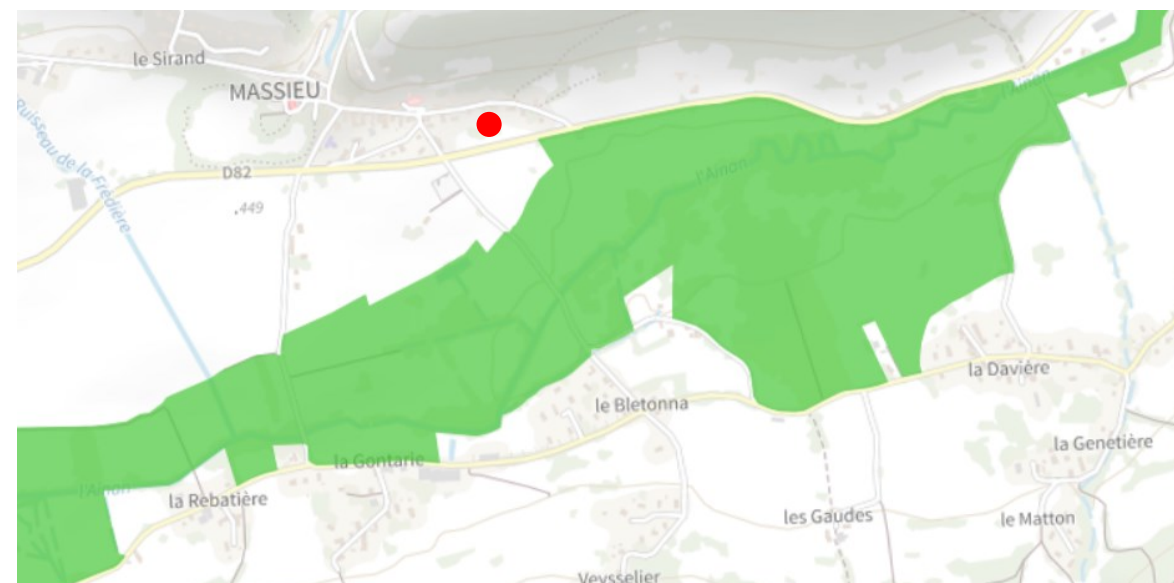
Le 28 Juillet 2020

Réseau Natura 2000 - Zones Spéciales de Conservation (ZSC) Directive « Habitats » Juillet 2020


Le département de l'Isère est concerné par de nombreuses ZSC, la commune de Massieu est traversée par une de ces zones.

La commune est située sur le secteur du marais du Val d'Ainan, le projet et ses modifications n'impactent pas ce réseau de protection.

Le secteur de l'OAP et son périmètre ne changent pas par rapport au PLU actuel (OAP déterminée précédemment dans le PLU en connaissance de ces zones naturelles à protéger), les incidences du projet et de son nouveau dessin sur le marais du Val d'Ainan sont nulles.



 Natura 2000 - directive habitats de Rhône-Alpes

 Localisation du secteur de projet

Source : cartographie Datara Mars 2025

https://carto.open-datara.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map

Réseau Natura 2000 - Zones Spéciales de Conservation (ZSC) Directive « Habitats » Juillet 2020

La commune et le secteur de projet sont situés dans le périmètre de la zone natura 2000 du marais du Val d'Ainan.

La préservation de cette zone est très encadrée et la communication sur ce secteur est disponible via le site de la mairie de Massieu :

<https://www.massieu38.fr/pages/vie-pratique/le-marais-zone-natura-2000.html>

Sur les 380 hectares des marais du val d'Ainan, le Conseil Général de l'Isère est propriétaire de 40 ha à Chirens. Classés Espace Naturel Sensible, leur gestion a été confiée à AVENIR (Conservatoire d'Espaces Naturels Isère). Avec la commune, les propriétaires privés et les usagers, ils ont pour objectif de :

- conserver le caractère humide du marais et étendre les prairies tourbeuses humides
- améliorer la naturalité de l'Ainan
- conserver et favoriser les populations de papillons, d'amphibiens (grenouilles, tritons...), de libellules, d'oiseaux et de poissons
- valoriser le site et favoriser son accès au public

Superficie : 79 ha de zone d'intervention et 1,8 km de sentier de découverte

Classements : Espace Naturel Sensible départemental, ZNIEFF, site inventorié dans le **Site Natura 2000 «Val d'Ainan »**

Le site de l'OAP n'est pas modifié, seul le schéma interne est ajusté. L'impact sur cette zone naturelle est donc nul.



Les sensibilités environnementales de la commune et l'impact potentiel de la modification

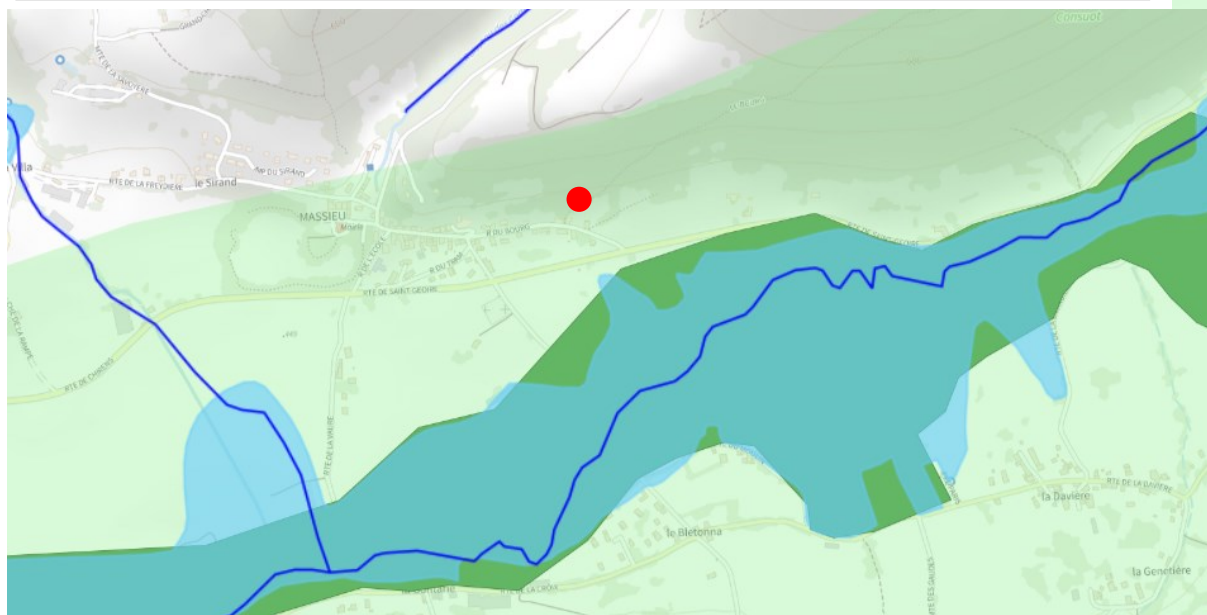
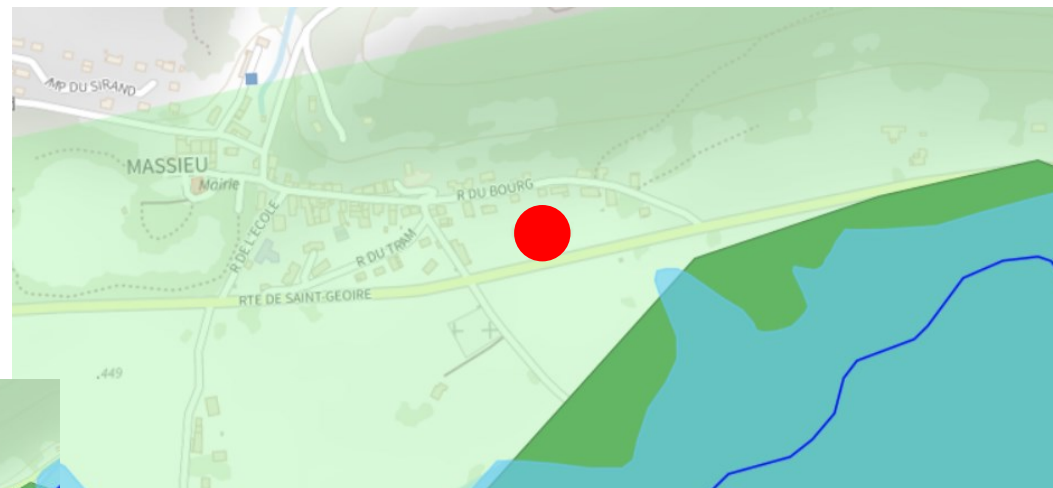
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Massieu abrite une Zone Naturelle d'Inventaire Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I :

- « Marais du val d'Ainan »

Une ZNIEFF de type II occupe également la moitié du territoire communal, en lien avec le marais du val d'Ainan

La modification simplifiée ne porte sur aucun des sites classés en ZNIEFF. Elle est néanmoins comprise dans le périmètre de la ZNIEFF de type II, à l'instar d'une bonne partie de la commune. Aussi les incidences sur ce site sont quasi-nulles.



BIODIVERSITE-GEODIVERSITE - INVENTAIRES ZNIEFF et ZICO

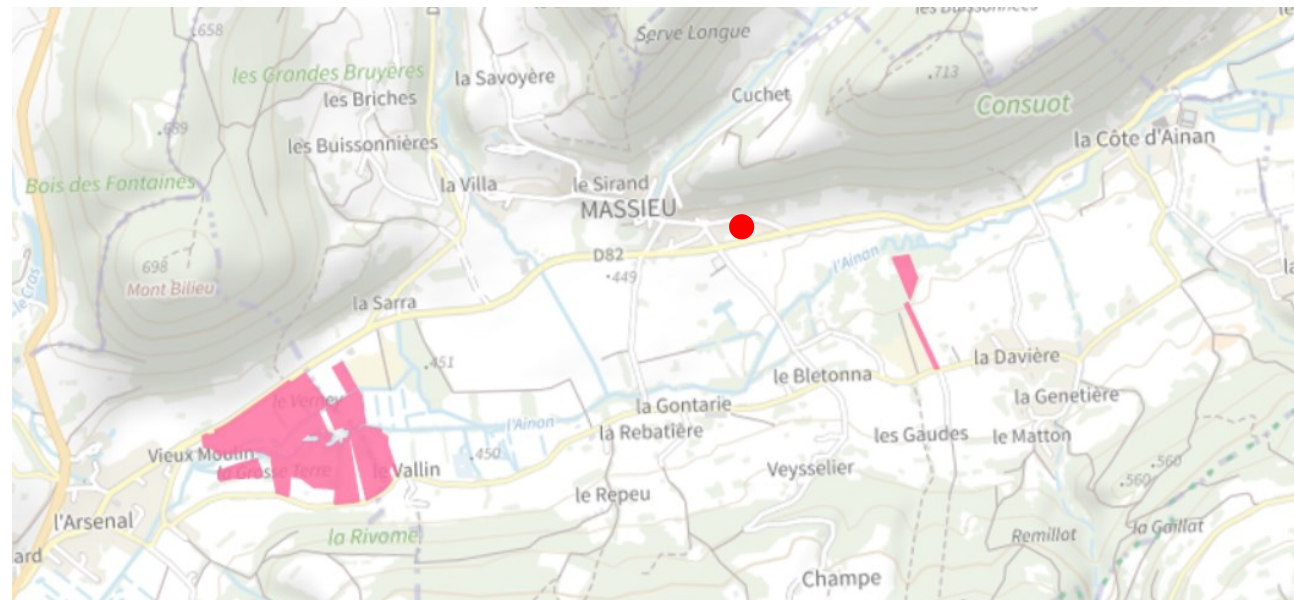
- ZNIEFF de type 1 (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique)
- ZNIEFF de type 2 (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique)

Espaces Naturels sensibles à proximité du secteur de l'OAP

Le département de l'Isère est concerné par de nombreux ZSC, Espaces Naturels Sensibles (ENS) .
la commune de Massieu est occupée par plusieurs ENS en cours de détermination.

Le site du projet est à bonne distance des deux principaux secteurs de la commune, les modifications qui interviennent sur l'OAP étant moindre et avec des ambitions paysagères élevées le projet n'a pas d'impact sur ces ENS.

Les incidences de la modification simplifiée N°2 du PLU de Massieu sont nulles concernant le volet ENS.



■ Espace naturel sensible (en construction)

- Localisation du secteur de projet

Source : cartographie Datara Mars 2025

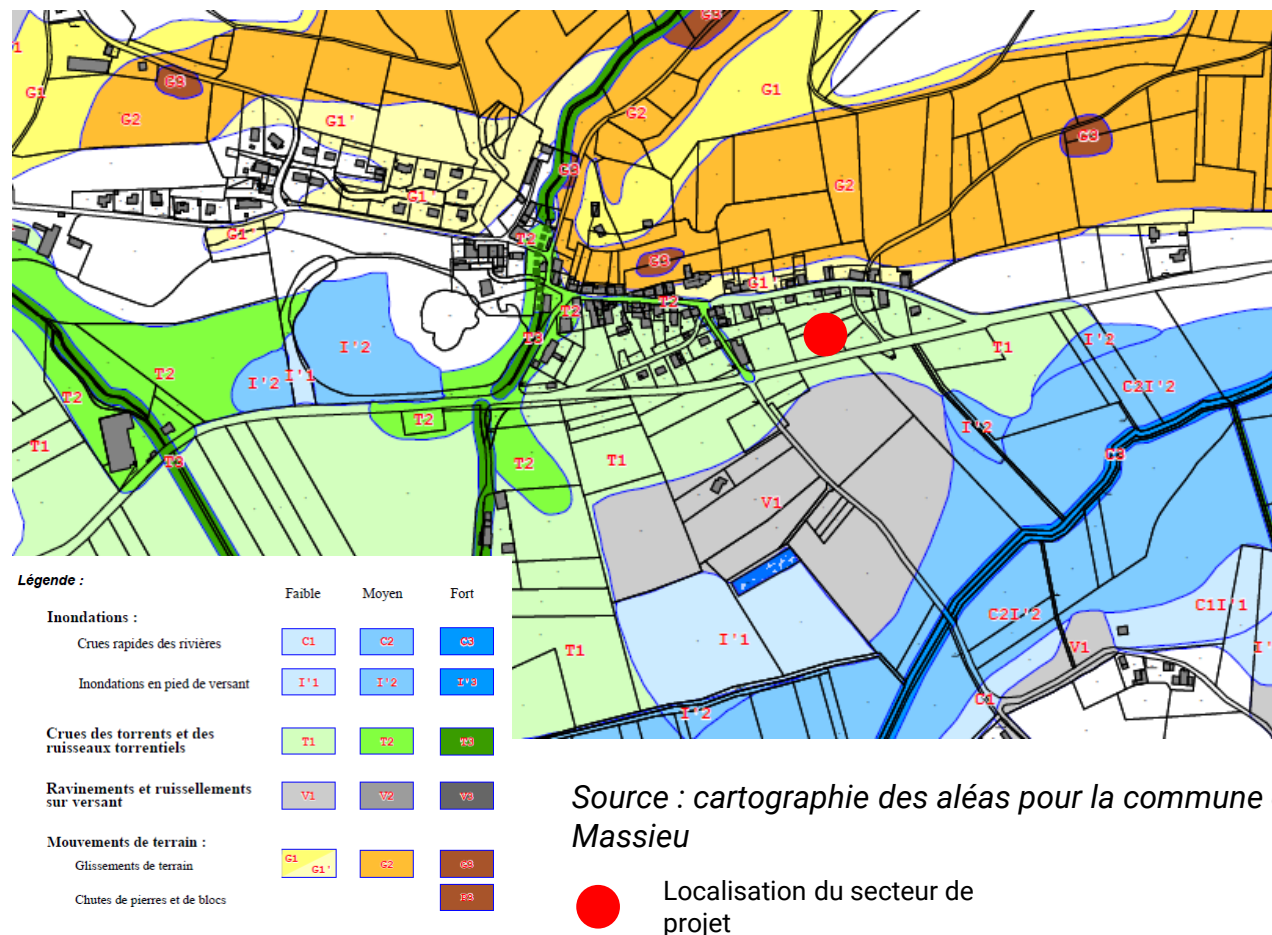
https://carto.open-data.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map

Les risques et aléas à proximité du secteur de l'OAP

A l'échelle de la commune il existe plusieurs échelles et natures de risques présents, sur le secteur du projet d'OAP seul un risque faible de type T1 est constaté sur les parcelles et à proximité.

Le site du projet est à bonne distance des autres aléas tel que les mouvements de terrain (G2 au nord du secteur). Les modifications qui interviennent sur l'OAP au prisme des aléas sont inexistantes et ne remettent pas en cause cet aspect.

Les incidences de la modification simplifiée N°2 du PLU de Massieu sont nulles concernant le volet aléas.



Les risques et aléas à proximité du secteur de l'OAP

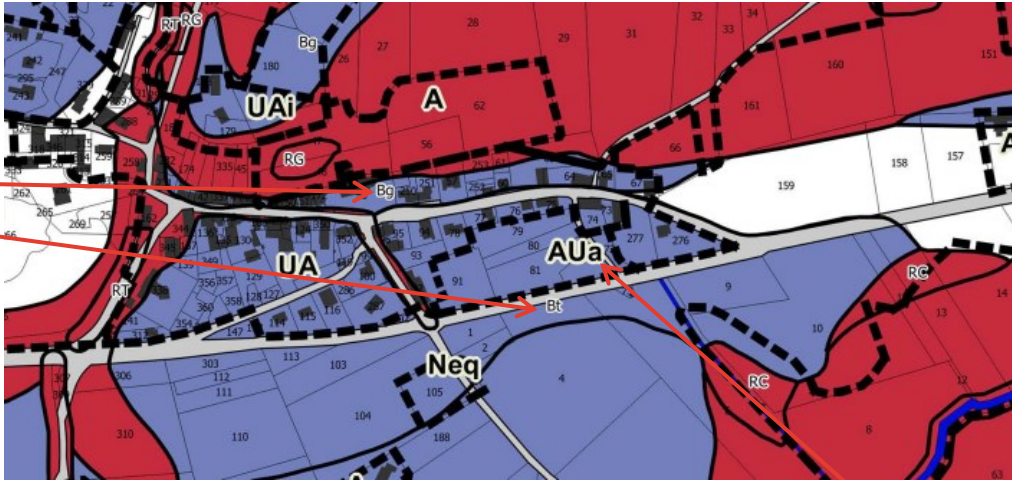
A l'échelle de la commune il existe plusieurs échelles et natures de risques présents.

Sur le secteur du projet d'OAP seuls des risques faibles de type **Bg** et **Bt** sont constatés sur les parcelles et à proximité.

Le site du projet est à bonne distance des autres aléas tels que les mouvements de terrain (RG au nord du secteur et RC au sud).

Les modifications qui interviennent sur l'OAP au prisme des aléas sont inexistantes et ne remettent pas en cause cet aspect.

Les incidences de la modification simplifiée N°2 du PLU de Massieu sont nulles concernant le volet aléas.



RISQUES NATURELS EN APPLICATION DE L' ART. L123.11b du CU

- secteurs inconstructibles sauf exceptions (voir règlement écrit)
- secteurs constructibles sous conditions (voir règlement écrit)

NATURE DES RISQUES PRESENTS	FAIBLE	MOYEN	FORT
Crues rapides des rivières	RC ou Bc1	RC ou Bc2	RC
Inondation - crues rapides des petits cours d'eau	RC ou Bc1	RC ou Bc2	RC
Inondation - en pied de versant ou remontée nappe	Bi'1	Bi'2	/
crues torrentielles	Bt	RT	RT
Ruissellement sur versant	Bv	RV	RV
Glissements de terrains	Bg	RG	RG

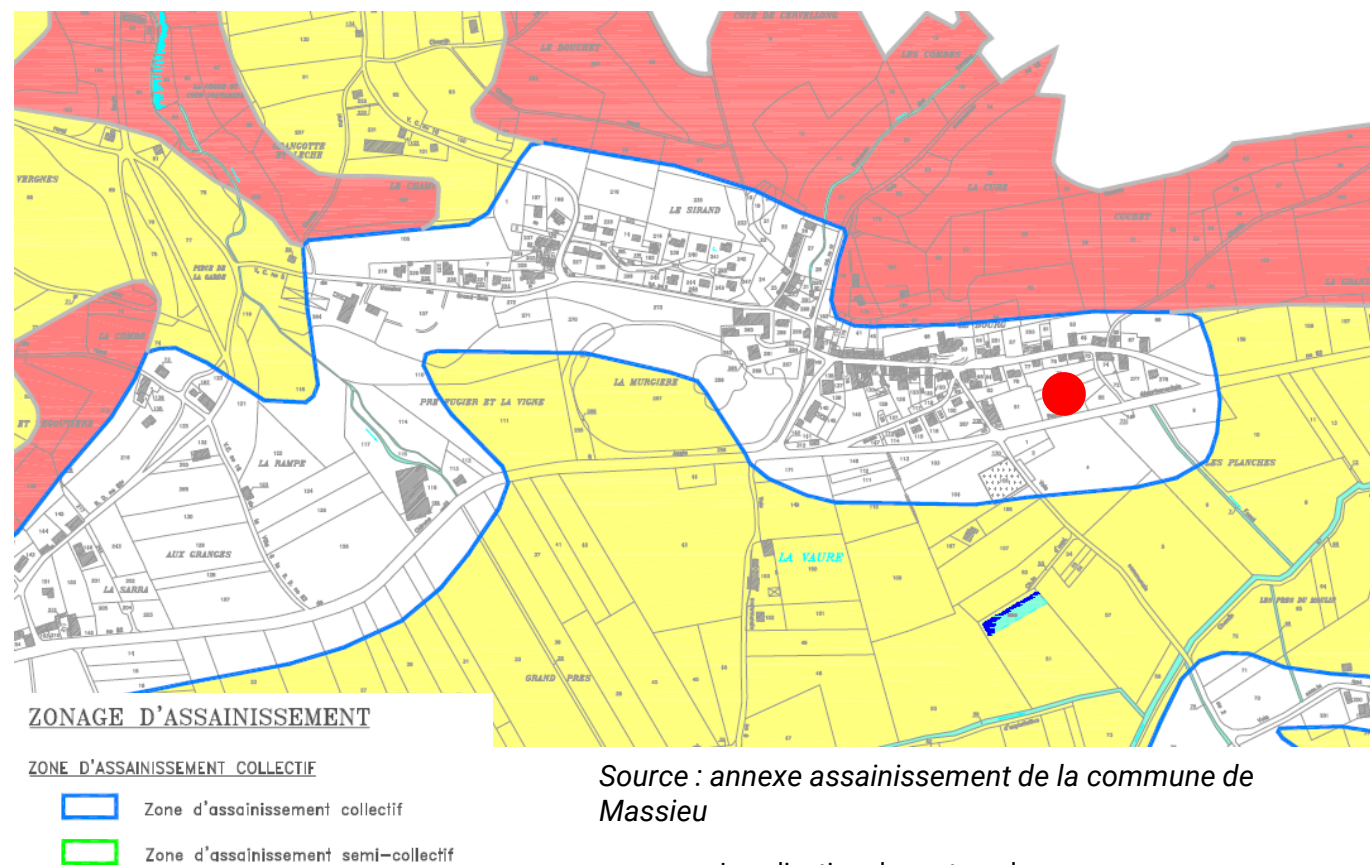
Localisation du secteur de projet (en zone Aua)

Le volet sanitaire de la commune et à proximité du secteur de l'OAP

A l'échelle de la commune il existe plusieurs secteurs et typologies d'assainissement. Le projet est situé dans une zone soumise à l'assainissement collectif.

Les modifications qui interviennent sur l'OAP n'ont aucune incidence supplémentaire par rapport à la version du PLU actuel et de l'accès à l'assainissement. Le nouveau dessin du projet ne remet pas en cause cet aspect.

Les incidences de la modification simplifiée N°2 du PLU de Massieu sont nulles concernant ce volet.



Source : annexe assainissement de la commune de Massieu

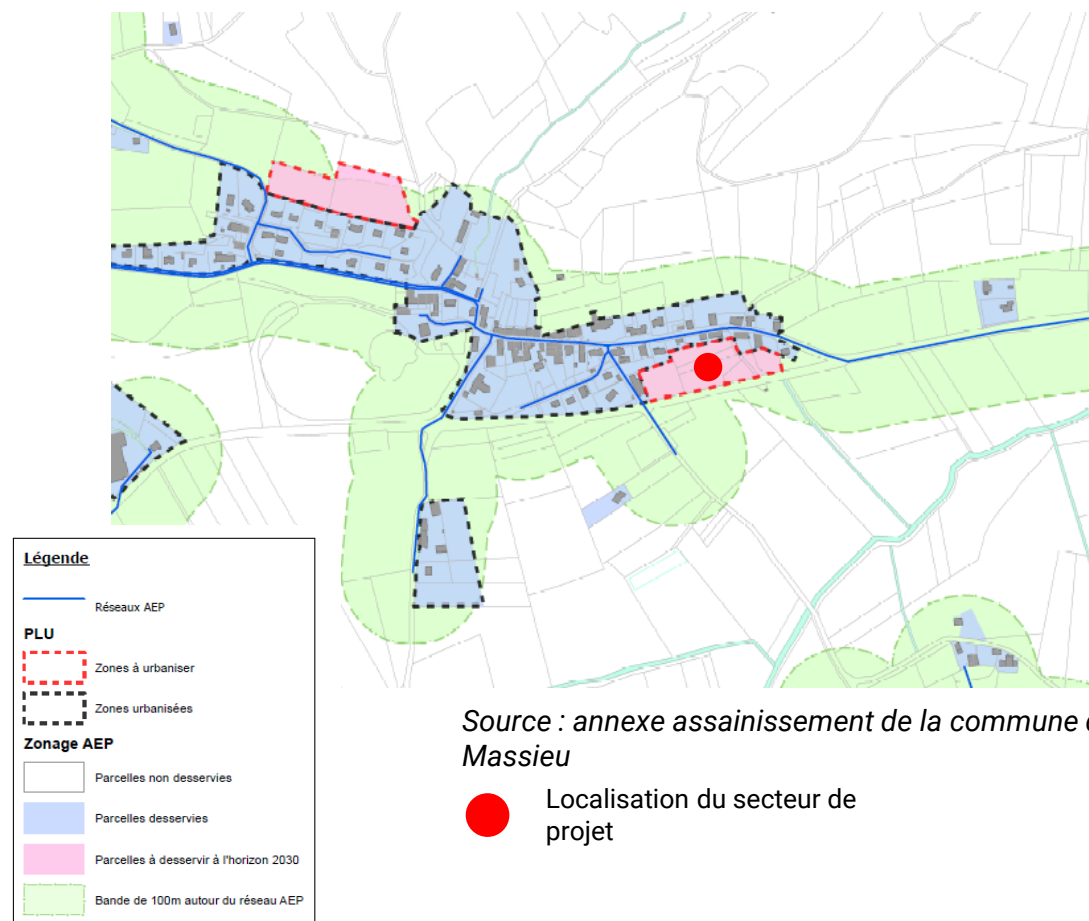
● Localisation du secteur de projet

Le volet sanitaire de la commune et à proximité du secteur de l'OAP

Conformément au schéma directeur d'alimentation en eau potable le secteur de l'OAP de la Chaboudière est catégorisé comme zone à urbaniser. Les parcelles sont fléchées pour être desservies à horizon 2030.

La réalisation du projet permettra de remplir cet objectif en corrélation avec le schéma directeur.

Conformément au PLU actuel les éléments modifiés dans le projet d'évolution du PLU et d'adaptation de l'OAP ne perturbent pas l'équilibre du projet. Par conséquent, les incidences sur l'environnement sont nulles.



Source : annexe assainissement de la commune de Massieu

● Localisation du secteur de projet

Les sensibilités environnementales de la commune et l'impact potentiel de la modification

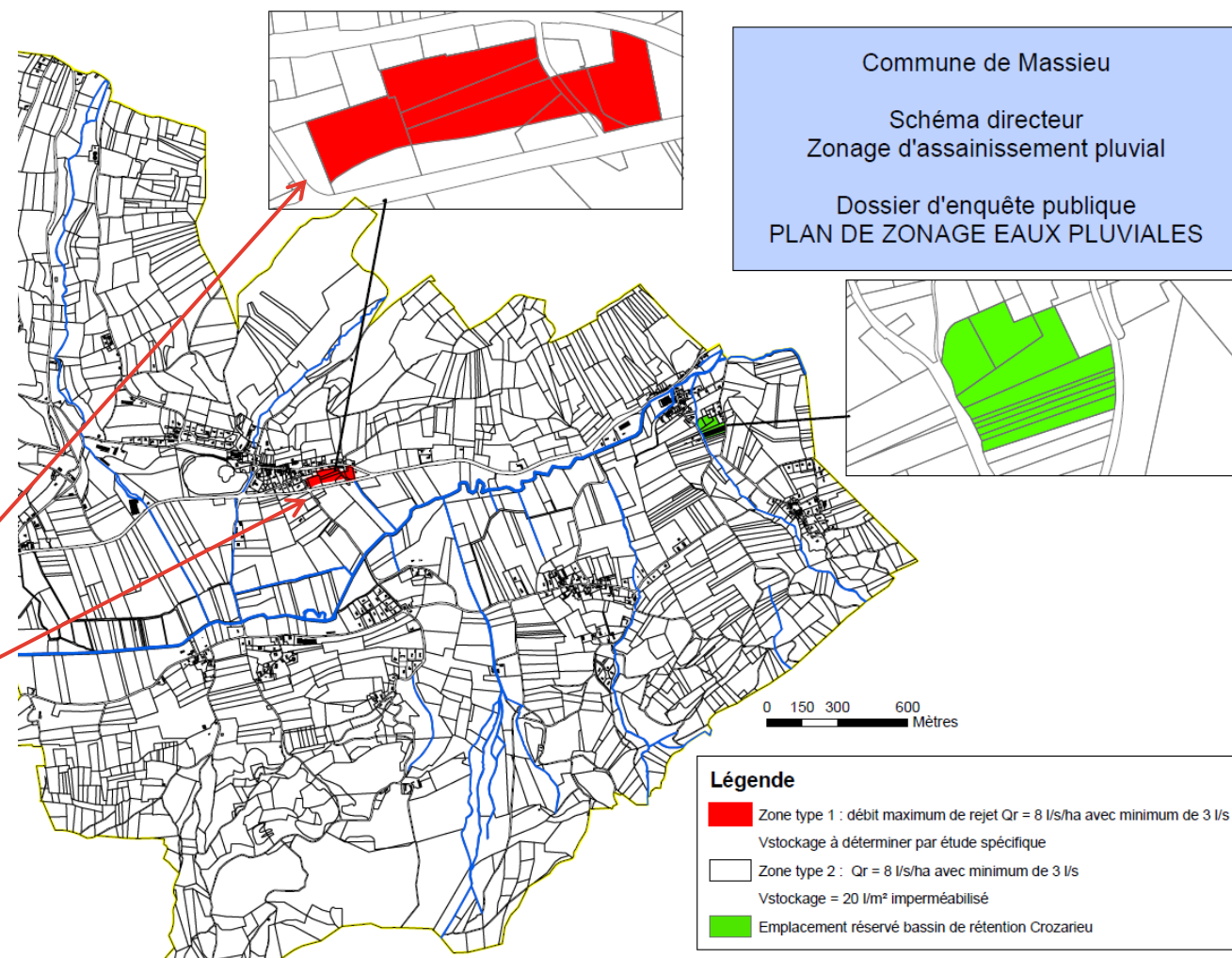
Le volet eau pluviale de la commune et à proximité du secteur de l'OAP

Conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial, le secteur de projet sera soumis à une étude spécifique pour déterminer le lieu de stockage des eaux pluviales collectées sur le site de l'OAP Chaboudière.

Le nouveau dessin du projet ne remet pas en cause cet aspect et reste conforme aux modalités déterminées dans le cadre de l'élaboration du PLU de Massieu.

Au delà de la nécessité de réaliser une étude spécifique et de s'assurer des bonnes dispositions dans le cadre du projet les incidences de la modification simplifiée N°2 du PLU de Massieu sont nulles concernant ce volet.

Localisation du secteur de projet



Le volet paysager du projet et l'intégration des problématiques eaux pluviales/axes de vues :

Conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial, le secteur de projet est soumis à une attention particulière. Le porteur de projet devra s'engager à réaliser comme indiqué ci contre une noue paysagère le long de la route départementale pour favoriser la perméabilité des sols et servir de zone tampon lors de fortes pluies. En adaptant la végétation il pourra également être question de filtration.

De plus, la limitation des voiries imperméables, l'adaptation des circulations et des cheminements piétons favoriseront la bonne adaptation du projet à ces contraintes.

La modification du projet dans le sens de ces problématiques permet un niveau d'incidence nul sur ces aspects.

Concernant la préservation des vues sur le grand paysage, une attention toute particulière a été portée à ce point. La mairie a réalisé des réunions de concertation avec les habitants du bourg et le porteur de projet pour adapter au mieux la typologie du projet à ces axes de vues et ainsi conserver, valoriser et même accentuer les cônes de vues dans le futur projet.

Au delà de la nécessité de réaliser une étude spécifique sur l'eau pluviale et de s'assurer des bonnes dispositions dans le cadre du projet les incidences de la modification simplifiée N°2 du PLU de Massieu sont nulles concernant ce volet.



EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT
Gestion des
eaux pluviales

Route
départementale

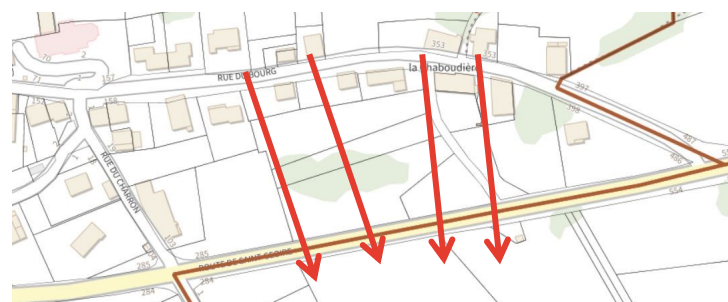
Chemin
piéton

Route
départementale

noue

chemin

Sud



→
Vues à préserver dans le
projet initial

Cônes de vues préservés dans le nouveau projet



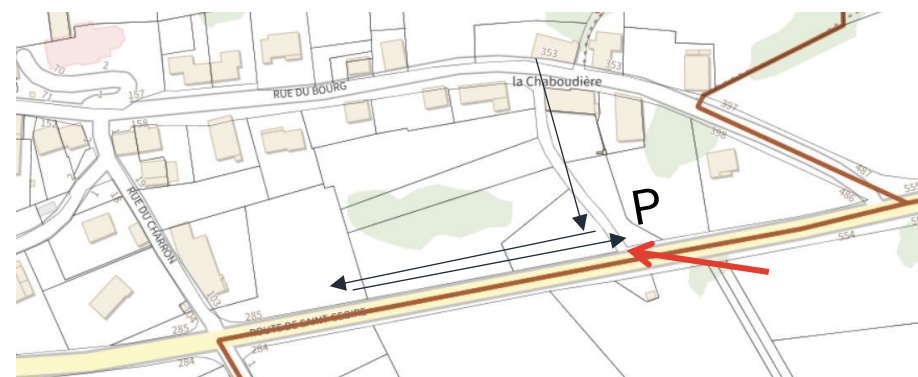
Modification du schéma de voirie du site : moins de nuisances plus de fluidité

Dans le cadre de l'adaptation du projet de l'OAP de la Chaboudière, les circulations imaginées dans le projet initial évoluent. L'accès principal se fera par la rue du Bourg et empruntera le haut du chemin rural existant. La partie basse de ce chemin sera désaffectée et mobilisée pour la réalisation de logement. L'accès sera décalé vers l'Ouest et rejoindra la RD qui offrira une sortie depuis le site de l'OAP. Une voirie interne Est-Ouest en bordure de la RD sera proposée pour desservir l'ensemble de la zone.

Une noue paysagère sera implantée entre la RD et la voirie interne qui desservira les nouvelles constructions et permettra la bonne gestion des eaux pluviales.

Au delà de la nécessité de limiter les nuisances, ce nouveau schéma d'accès permet une meilleure intégration du projet dans le centre bourg et limite les potentielles nuisances. Un dossier complémentaire pour enrichir les justifications sur ces choix d'accès est fourni en annexe de la présente notice.

Les incidences de la modification simplifiée N°2 du PLU de Massieu sur les voiries sont donc limitée et vont dans le sens de la préservation de la tranquillité des riverains.



←
Sortie sur la RD

P
Espace de stationnement

→
Sens et emplacements des voiries internes



Exemple de projet avec le schéma de desserte compatible

Les sensibilités environnementales de la commune et l'impact potentiel de la modification

Le patrimoine local

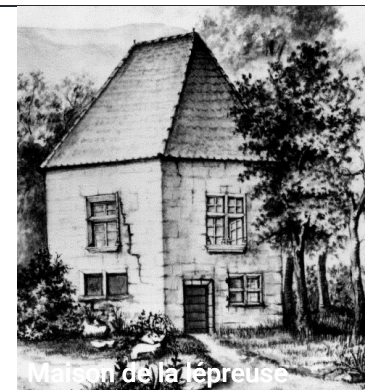
Au-delà des éléments Historiques (Église, mairie, croix et maison dite de la Lépreuse), Massieu abrite **un petit patrimoine bâti et paysager remarquable**.

Le site et la commune ne comprennent pas de servitude d'utilité publique au titre de la conservation du patrimoine.

La modification simplifiée ne porte pas directement sur un site ou des éléments de patrimoine identifiés au titre des monuments historiques ou du PLU. Le site est en dehors de tout périmètre de protection des Monuments Historiques.



Croix de la lépreuse



Maison de la lépreuse



Eglise



Mairie et parc

Éléments remarquables du patrimoine de Massieu
*Commune de Massieu,
Pays Voironnais*

VERDI

Notice de présentation

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Massieu

- Mars 2025 -