COMMUNE DES VILLAGES
DU LAC DE PALADRU

Septembre
2025

PLAN LOCAL D'URBANISME
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier d'enquête publique

Pièce n°4

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal d'enquête publique de la modification n°2 du PLU. En date du
Le Maire,

Modification n° 2 étudiée par :

Sylvie VALLET, urbaniste
98 route des coquettes
38850 Chirens
Tél : 06 15 76 38 99
www.capterritoires.fr

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat : « Les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Depuis les lois grenelle les Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU offrent la possibilité de définir de manière précise des dispositions en matière de préservation de l'environnement ainsi que des mesures de réduction voire de compensation des incidences. En application de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, elles peuvent en effet « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine… ». Elles sont particulièrement utiles pour identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer. Elles peuvent aussi permettre de définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville. Les orientations d'aménagement sont opposables : les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent donc leur être compatible. Suite au Grenelle de l'environnement elles deviennent un élément obligatoire des PLU.

La commune de Les Villages du Lac de Paladru a défini deux orientations d'aménagement sur des secteurs destinés à être aménagés à moyen terme :

- Le cœur de village ;
- L'entrée de bourg nord.

Les orientations d'aménagement constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur le secteur en question en précisant **les objectifs et les principes d'aménagement de la zone.**

Elles présentent un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations d'aménagement ou de constructions.

Elles constituent des éléments de dialogue avec les opérateurs privés qui doivent, dans un rapport de compatibilité,

Respecter l'esprit des intentions d'aménagement exprimées par la collectivité publique.

Ces opérations devront être compatibles (dans l'esprit) avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement des différents secteurs concernés.

SOMMAIRE

PREAMBULE 1

Respecter l'esprit des intentions d'aménagement exprimées par la collectivité publique. 1

SOMMAIRE 2

1. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°1 : Aménagement du coeur de village 3

1.1. Objectifs d'aménagement du secteur 4

1.2. Orientations 5

1.1.1. Programmation 5

1.1.2. Modalités d'ouverture 5

1.1.3. Echéancier d'ouverture 5

1.1.4. Composition urbaine 5

1.1.5. Desserte et stationnement 7

1.1.6. Composition paysagère et environnementale du projet 8

2. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°2 : L'entrée du bourg nord 12

2.1. Objectifs d'aménagement du secteur 12

2.2. Principes d'aménagement 12

2.3. Organiser les circulations et les déplacements : 12

2.4. Au niveau de l'espace économique : 13

1. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°1 : Aménagement du coeur de village

Ce secteur a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle en 2015 dénommée « Cœur de village ».

L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 du PLU approuvé le 9 décembre 2016 a repris les grands principes de l'étude, lesquels ont également été traduits sur le plan réglementaire dans le PLU.

La phase 1 de l'OAP initiale a été réalisée avec la livraison de 35 logements collectifs, dont 11 logements locatifs sociaux conformément au programme de construction de l'OAP.

Le Musée Archéologique du Lac de Les Villages du Lac de Paladru (MALP) a également été inauguré en juin 2022.

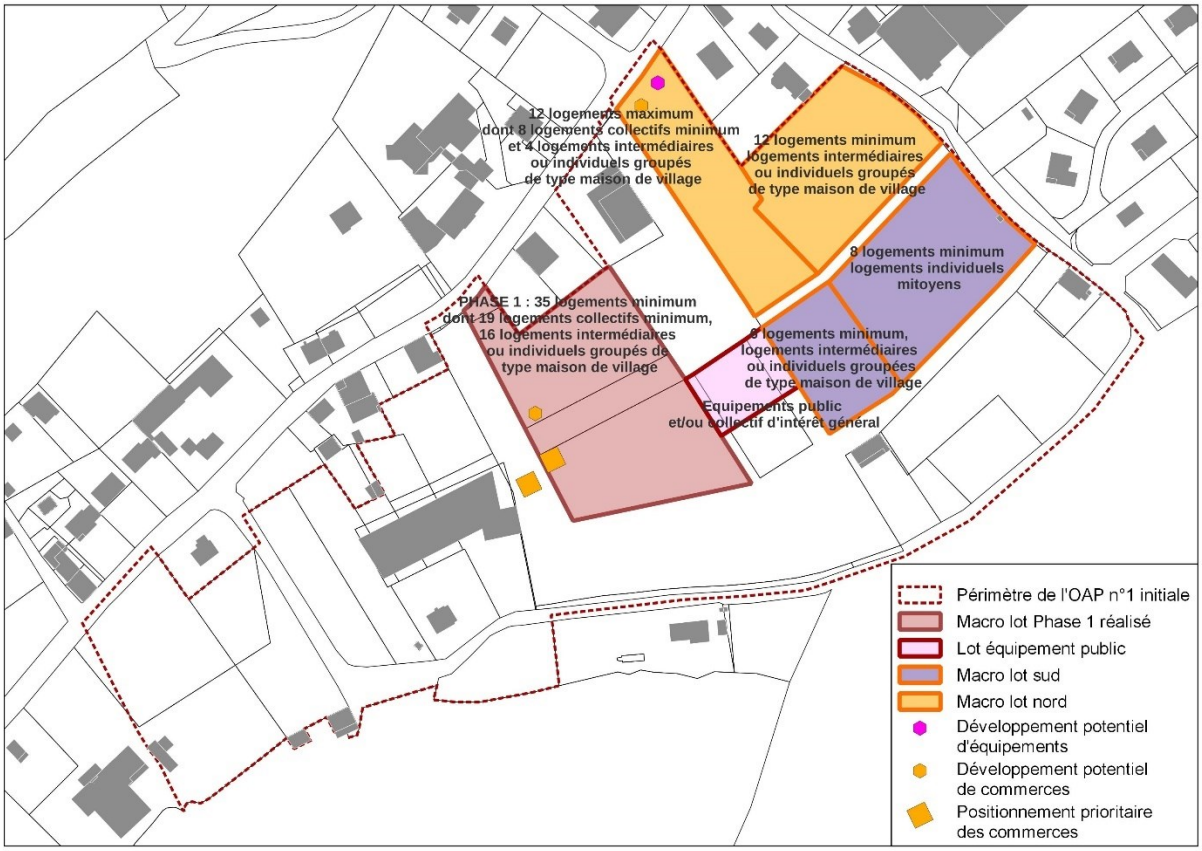
Le réseau viaire et de mobilités douces a été mis en œuvre sur toute la partie Ouest de l'OAP initiale.

Il ne reste que la partie Est de l'OAP à aménager et urbaniser. Elle concerne la partie Est (voir le plan ci-après).

Le programme de constructions a également évolué depuis 2016. En cohérence avec son schéma de développement touristique, le Pays Voironnais souhaite développer sur la commune Les Villages du Lac de Paladru, à proximité du MALP, une offre d'hébergement hôtelier et/ou touristique avec des services ouverts au public. Le projet doit prendre place sur une partie des 2 ilots Sud de l'OAP initiale (voir le plan ci-après).

L'ilot opérationnel au Nord-Est ainsi qu'une partie de l'ilot Sud-Est doivent accueillir des opérations d'habitat et des activités commerciales en bordure de la rue de la Morgerie. Le projet est d'accueillir de l'ordre de 44 logements ainsi qu'un équipement d'hébergement hôtelier et/ou touristique.

La totalité du foncier de l'OAP est publique.



Ilots opérationnels de l'OAP initiale

1.1. Objectifs d'aménagement du secteur

- Finaliser l'aménagement et l'urbanisation de la partie Est de l'opération « Cœur de village »,
- Intégrer ces dernières opérations dans le paysage des bords du lac, le tissu bâti et le fonctionnement urbain existant,
- Poursuivre l'accueil de logements dans le centre-bourg, en continuant à diversifier l'offre de logements (logements collectifs et/ou intermédiaires et/ou jumelés et/ou groupés et/ou maisons de village),
- Développer dans la commune Les Villages du Lac de Paladru, à proximité du MALP, une nouvelle offre d'hébergement hôtelier et/ou touristique, avec services associés, mettant en œuvre les orientations du nouveau schéma de développement touristique du Pays Voironnais,
- Renforcer l'offre commerciale en bordure de la rue de la Morgerie (RD) et d'équipement public du centre-bourg
- Finaliser le maillage viaire public (voirie, cheminements, espaces publics) de cette partie Est du centre-bourg.

1.2. Orientations

1.1.1. Programmation

Vocation principale

- Sur l'ilot opérationnel situé au Nord, réaliser de l'ordre de +/- 40 logements (collectifs et/ou intermédiaires, jumelés, groupés).
- Sur une partie de l'ilot sud-est, réaliser de l'ordre de +/- 4 logements intermédiaires et/ou jumelés, et/ou groupés et/ou maisons de village.
- Sur une partie de l'ilot sud-ouest, mettre en œuvre un projet d'hébergement hôtelier et /ou touristique avec services.

1.1.2. Modalités d'ouverture

- Les ilots opérationnels seront ouverts à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

1.1.3. Echéancier d'ouverture

- Opérations d'habitat sur le macro-lot nord : à partir de 2026
- Equipement public ou d'intérêt collectif : à partir de 2026
- Opération d'hébergement touristique : à partir de 2027.
- Opération d'habitat sur l'ilot sud-est : à partir de 2028

1.1.4. Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie et hauteur

- Les formes urbaines et les volumétries implantées sur le quartier s'inspirent de l'existant. Elles font l'objet d'un traitement soigné de l'architecture et de l'intégration paysagère dans le respect de l'identité locale : gabarits et proportions du bâti, détails architecturaux, matériaux, essences végétales, clôtures...
- Les constructions sont de formes simples, sur plan rectangulaire à l'image des volumétries présentes dans le village.
- Les façades sur rues sont composées de manière à casser la linéarité des façades bâties (formes, couleurs, matériaux…).
- Elles sont couvertes d'un toit à pans, avec un sens de faîtage parallèle ou perpendiculaire aux voies pour les constructions principales.
- Le principe de toitures-terrasses est autorisé uniquement sur les parties secondaires de chaque bâtiment et les annexes (pergolas stationnées...).
- Le principe d'un toit-terrasse intégré à un bâtiment comportant une toiture à pans est autorisé dans l'ilot à vocation d'hébergement hôtelier et/ou touristique.
- Les éléments techniques de la construction (coffrets gaz, électricité, boitiers, boîtes aux lettres, …) sont intégrés à la façade des bâtiments ou dans les murets de clôtures.

- Les boîtes aux lettres sont regroupées en entrée d'allées de desserte dans le cas de logements individuels groupés ou intermédiaires.

Opération réalisée en tranche 1 (îlots 1 et 2)

Implantation

- Les bâtiments sont intégrés dans la pente.
- Ils présentent des décrochés de hauteurs qui suivent la pente de la rue de la Grange.
- Le long de la placette publique à créer au sud de la RD50 et sur une partie de la rue de la grange, les constructions principales sont implantées à l'alignement des emprises publiques, conformément au schéma de synthèse de l'OAP.
- Les constructions principales comprendront à minima une façade ou un pignon à l'alignement.
- Les angles de rues portés en trait rouge épais sur le schéma de synthèse de l'OAP sont tenus par le bâti.
- Les espaces non bâtis jouent un rôle prépondérant dans la qualité paysagère et les ambiances du quartier en créant des respirations. Ils sont aménagés sous la forme de courées paysagères, perceptibles depuis la voie nouvelle, ouvrant les vues sur les cœurs d'îlots et le grand paysage.

Matériaux et couleurs

- Principes à respecter :
  - ✓ Matières, textures et nuances à choisir en cohérence avec l'identité villageoise.
  - ✓ Les matières naturelles et durables sont attendues, de même que l'utilisation de matériaux naturels non transformés et donc recyclables,
  - ✓ Des qualités esthétiques discrètes, simples, non criantes s'harmonisant avec le paysage local.
  - ✓ Un travail particulièrement soigné est apporté aux rez-de-chaussée sur les rues structurantes.

Clôtures

- Sur les voies structurantes, elles pourront être traitées, en murets maçonnés, en serrurerie (grilles) ou en clôture bois rigide. Dans le cas d'un muret en maçonnerie sa hauteur sera comprise entre 50cm et 1,50m. Lorsque sa hauteur est inférieure à 1,20m celui-ci pourra être surmonté d'une clôture en serrurerie ou en bois ajouré pour atteindre une hauteur totale de 1,80m maximum.
- Dans le cas de clôtures entièrement traitées en murets, en serrurerie ou en bois, leur hauteur ne dépassera pas 1,50m.
- Sur les voies secondaires, les allées de desserte et en séparation de parcelles, les clôtures pourront être plus légères, en ganivelle ou avec une lisse horizontale et un remplissage grillagé par exemple.
- Les clôtures les plus simples constituées de poteaux bois et de grillage ne seront acceptées qu'en limites séparatives.

1.1.5. Desserte et stationnement

Principes de voiries, d'accès et de cheminements

- Le maillage viaire « véhicules et piétons » s'accroche au maillage existant et privilégie les continuités visuelles et physiques.
- Les accès véhicules restent limités et les déplacements piétons privilégiés.
- Sur chaque voie ou portion de voie publique, sont répartis différents espaces et usages.
- De manière générale, les largeurs de chaussée sont réduites au maximum au profit des circulations piétonnes et des espaces plantés.
- Ces différents espaces sont délimités par des bandes pavées, ou d'autres dispositifs, sans bordures basses, permettant une perception de la rue comme un espace partagé entre les piétons, les cycles, les véhicules motorisés.

Stationnement

- Le stationnement peut être géré à la fois en aérien en cœur des ilots et au rez-de-chaussée des bâtiments collectifs et/ou en ouvrages (enterrés ou semi-enterrés).
- Le stationnement aérien des cœurs d'ilots est géré sous la forme de courées paysagères, végétalisées et plantées, aménagées avec des revêtements perméables ou semi-perméables (voir ci-après les photos de références et les ambiances attendues).
- Dans les courées, les flux piétonniers sont matérialisés au sol. Les courées sont en lien direct avec les espaces verts et les jardins et sont fédératrices d'ambiances à l'échelle de l'îlot.

Exemples de traitement des aires de stationnement extérieures : perméabilité des bandes de stationnement et le cas échéant des allées de distribution (pavés avec joints enherbés, béton avec bandes végétales...).

Mobilités douces

- Les voies nouvelles publiques comprennent un cheminement piétonnier sur trottoir (rue de la Grange, rue des Colverts, ou en espaces partagés).
- Les voies publiques uniquement dédiées aux piétons ou semi-piétonnes sont d'ores et déjà réalisées et maillent le quartier (voir le réseau des sentiers sur le schéma de synthèse de l'OAP).
- Depuis les voies publiques et l'espace public à usages partagés, les cœurs d'ilots privés de la partie nord sont maillés par des cheminements piétonniers traversants Est - Ouest.

1.1.6. Composition paysagère et environnementale du projet

Principes généraux

- Créer des espaces simples, favorisant la mixité des usages, des espaces partagés et apaisés où piétons et voitures cohabitent.
- Les espaces à usages partagés peuvent être traités en prairies fleuries structurées

Exemples de traitement possible des deux espaces de parc à usages partagés – source : Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères – Les Villages du Lac de Paladru – Allimant Paysages + Claire Bonneton + Fonceo + Egis

- Le traitement paysager des espaces publics et privés est en cohérence avec le patrimoine local.
- Les ambiances attendues sont naturelles et rurales.
- Les revêtements de sols (hors bandes de roulement) sont perméables et prennent en compte les enjeux environnementaux de la gestion de l'espace public.

Exemples de traitement du sol – source : Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères – Les Villages du Lac de Paladru – Allimant Paysages + Claire Bonneton + Fonceo + Egis

Place du végétal

- Le végétal et la gestion de l'eau de surface favorisent la biodiversité et introduisent des ambiances naturelles dans l'espace public.

- Dans la conception de l'espace urbain, la présence du végétal sera réfléchie pour ces bienfaits en termes de diversité d'ambiances, de qualité climatique, de séparation des espaces, d'opportunité pour la biodiversité et de réponse technique à des problématiques telles que la gestion des eaux pluviales.

  Exemple de gestion des pieds de murs ou de clôtures :
  Des bandes de frontage (bandes de terre 30 à 50 cm) sont réalisées aussi souvent que possible au pied des constructions et des clôtures donnant sur l'espace public.

  Source : Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères – Les Villages du Lac de Paladru – Allimant Paysages + Claire Bonneton + Fonceo + Egis

- Trame végétale sur les voiries et les cheminements : la cohabitation des véhicules et des piétons sur un même espace doit permettre, grâce aux emprises économisées, de donner une place plus importante au végétal.

Exemple de Rue en espace partagé

- Les palettes végétales utilisées dans l'espace public et privé doivent rester limitées en nombre d'espèces. Elles sont adaptées aux facteurs climatiques, hydriques et pédologiques.

Exemples d'utilisation du végétal – source : Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères – Les Villages du Lac de Paladru – Allimant Paysages + Claire Bonneton + Fonceo + Egis

Mobilier urbain

- Pour l'ensemble du mobilier urbain, les principaux critères de choix sont la robustesse et la simplicité d'entretien afin d'assurer la plus grande durabilité des éléments qui représentent un investissement important.
- Le mobilier urbain est limité en quantité.

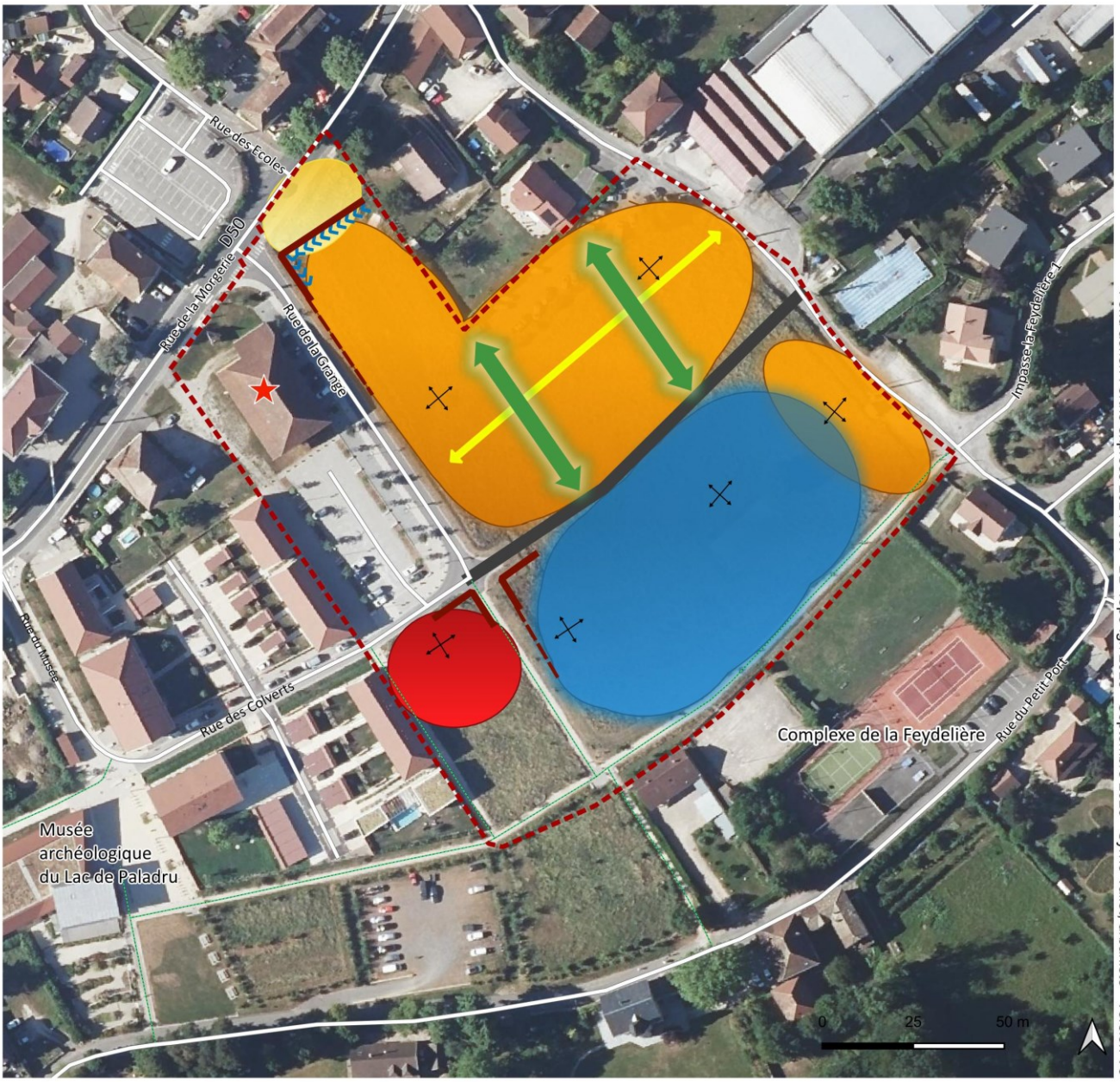
Gestion des eaux pluviales : Noues et fossés

- **La gestion des eaux pluviales sur l'espace public** se fait majoritairement en surface par l'intermédiaire de caniveaux, de noues et de fossés qui participent à l'infiltration des eaux et qui assurent le transport de l'excédent vers un bassin de rétention puis vers l'exutoire du réseau.

  On est particulièrement attentif au traitement des extrémités des ouvrages enterrés sur les noues et les fossés. Elles sont traitées en éléments en béton, coulés en place ou préfabriqués de finition lisse ou bouchardée et avec une grille en acier galvanisé au niveau de la buse. En aucun cas les extrémités de tuyaux ou de buses ne sont laissées nues.
- **Sur les ilots privés**, les eaux pluviales sont gérées par infiltration dans le sol.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1

Aménagement du centre-village - Schéma de synthèse des orientations



Fond aérien : ortho express 2024 IGN - BD Topo Ign 2025 - Septembre 2025 - Sylvie Vallet, urbaniste - Version V6

Périmètre de l'OAP

EXISTANT

Réseau viaire

Sentiers

Accessibilité, modes doux

Principe de voie nouvelle

Principe de perméabilités piétonnes

Vocation et composition urbaine

Secteur à vocation principale d'habitat

Secteur à vocation d'hébergement hôtelier et/ou touristique

Secteur à vocation d'équipement public et/ou collectif

Rez-de-chaussée actif en tout ou partie

Principe d'affirmation des angles de rues par du bâti

Principe d'alignement majoritaire du bâti sur rue

Sens de faîtage à respecter

Composition paysagère

Placette publique devant commerce

Principe de courée paysagère perceptible depuis la voie nouvelle et ouvrant sur le grand paysage

Patrimoine bâti à protéger (grange en pisé)

2. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°2 : L'entrée du bourg nord

2.1. Objectifs d'aménagement du secteur

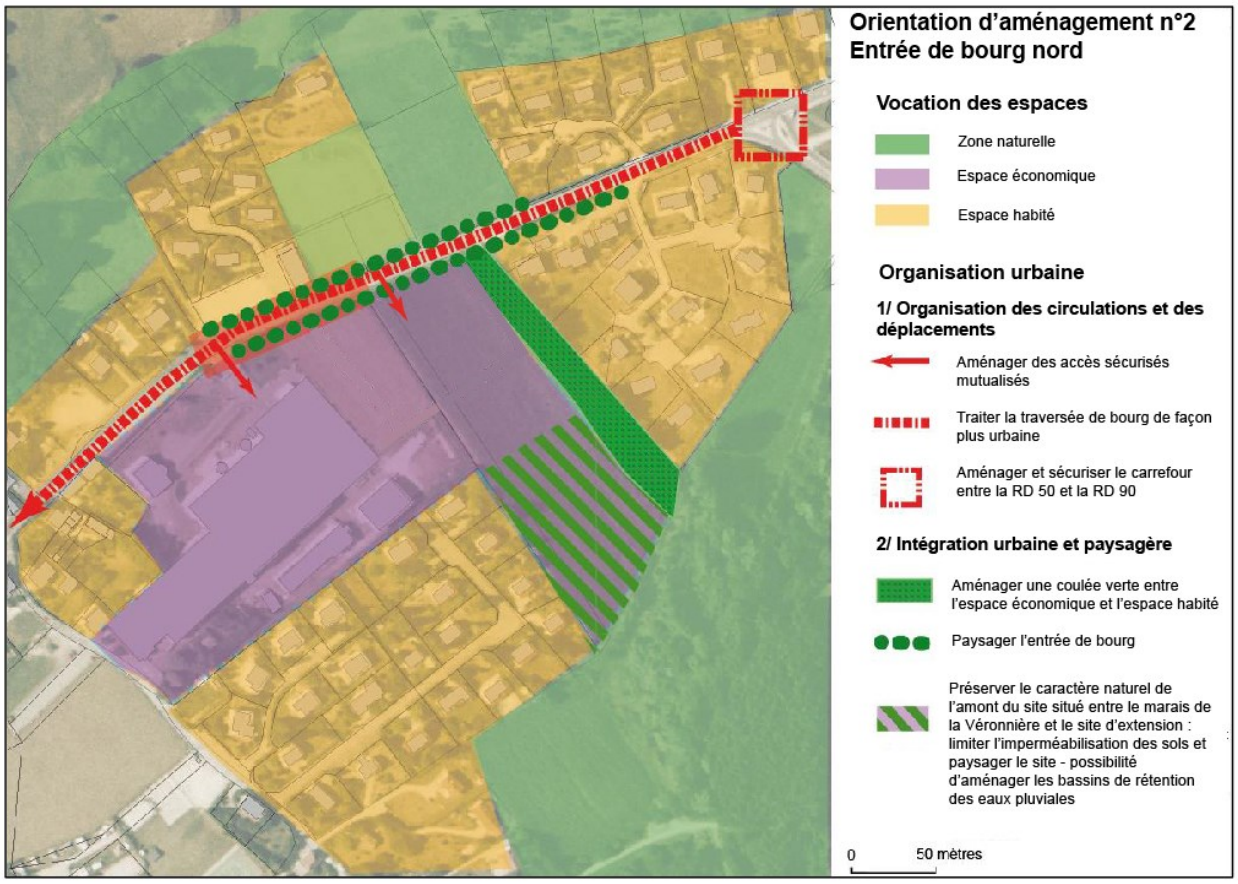
- Permettre l'accueil d'activités économiques sur la commune
- Traiter l'entrée de ville ;
- Intégrer les constructions nouvelles dans le site.

2.2. Principes d'aménagement

La réalisation d'une étude acoustique préalable à l'extension de l'usine REXOR est vivement conseillée afin de limiter les nuisances sonores.

2.3. Organiser les circulations et les déplacements :

- Mutualiser les accès sur la RD 50 (en concertation avec le gestionnaire de la voirie) :
- Traiter le CD 50 de façon plus urbaine et paysager l'entrée de bourg ;
- Aménager les espaces de stationnement de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.



2.4. Au niveau de l'espace économique :

- Aménager une coulée verte entre les espaces habités et l'activité ;
- Préserver le caractère naturel de la partie aval du site pour faire le lien avec le marais de la Véronnière en permettant l'aménagement de bassins de rétention paysagés ;
- Aménager une coulée verte entre l'espace habité et l'espace économique ;
- Travailler l'aspect extérieur de la construction ;
- Raccorder les constructions nouvelles au réseau d'assainissement collectif, veiller au rejet des eaux usées issus des bassins de rétention dans des collecteurs et assurer le traitement des eaux pluviales des surfaces de stationnement ;
- Prendre en considération la présence de la zone humide dans les aménagements futurs ;
- Végétaliser les aires de stationnement ;
- Traiter les cheminements piétonniers en revêtements perméables.

Afin de faciliter l'intégration de l'urbanisation dans le site, les futures plantations seront préférentiellement choisies parmi les espèces végétales indigènes au marais, situé à proximité.

Résumé

Vous aider à
concevoir aujourd'hui
les territoires de demain...

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble
Tél.: 04 76 28 86 00 • Fax: 04 76 28 86 12
accueil@aurg.asso.fr

www.aurg.org