



Commune des Villages du Lac de Paladru (38)

Modification n°2 du PLU de l'ancienne commune de Paladru

1- Notice de présentation

Vu pour être annexé à l'arrêté d'enquête publique la modification n° 2 du PLU

En date du

Le Maire,



Sylvie VALLET, Urbaniste

98 Route des Coquettes - 38850 CHIRENS

Tél : 04 76 05 30 82 / 06 15 76 38 99

<http://www.capterritoires.fr>



www.ectm.fr

Sommaire

1. PREAMBULE – ELEMENTS DE CADRAGE 5

2. AVERTISSEMENT 5

3. MOTIFS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU 6

3.1. Modifier l'OAP n°1 « Aménagement du cœur de village » pour mettre en œuvre un nouveau programme de constructions sur les macro-lots Nord et Sud de la partie Est de l'OAP	6
Eléments de contexte	6
Les grands principes d'aménagement de l'OAP n°1 avant modification	7
Rappel du programme de constructions de l'OAP n°1 avant modification	8
Un nouveau programme d'opération porté par le Pays Voironnais et la Commune des Villages du Lac de Paladru sur les macro-lots Nord et Sud de partie Est de l'OAP n°1 motivant la modification de l'OAP	10
3.2. Réduire le périmètre de l'OAP n°1 aux parties restant à aménager et urbaniser	11
3.3. Modifier les pièces du PLU en cohérence avec les évolutions attendues	12

4. DETAIL DES EVOLUTIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU ET JUSTIFICATIONS 12

4.1. Les changements apportés à l'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) n° 1 du PLU « Aménagement du cœur de village »	12
Rappel de la portée des orientations d'aménagement et de programmation des PLU(i)	12
Réécriture de l'OAP n°1 :	12
Les orientations	13
Schéma de synthèse des orientations de l'OAP après modification	19
4.2. Les changements apportés au règlement graphique du PLU	20
Modification du périmètre de l'OAP n°1	20
Suppression des servitudes de pré localisation pour création d'une voirie ou d'une desserte mode actif sur les parties réalisées de la zone AUa portées en application de l'ancien article L123-2-c du code de l'urbanisme	21
Suppression de la trame « Alignement des constructions principales sur l'espace public »	21
4.3. Modification du règlement écrit de la zone « AUa »	26
RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION	26
Article AUa.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	26

Article AUa.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER	27
---	----

5. EVOLUTION DE LA SURFACE DES ZONES DU PLU **28**

6. JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN **28**

6.1. Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU	30
6.2. Composition du dossier	30

7. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°2 SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE **31**

7.1. Compatibilité de la modification n°2 du PLU avec les orientations du SCoT	31
7.2. Compatibilité de la modification n°2 avec le Programme Local de l'Habitat (2019-2025 et 2026-2031) du Pays Vaironnais	31
7.3. Les incidences au regard de la Loi Montagne	32
7.4. Incidences du projet sur les sites inscrits	32
7.5. Les incidences du projet sur le patrimoine naturel remarquable	33

Sur le site protégé en arrêté de protection de biotope (APPB)	33
Sur les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique faune et flore)	33
Sur l'Espace Naturel Sensible (ENS) départemental « SD06 » : Marais de la Véronnière et du Courbon	33
Sur les zones humides d'inventaire	33
Sur le cours d'eau « Le Courbon » classé en liste 1 au titre de l'article L.214-17 du code de l'environnement	35
Sur les Espaces boisés classés (ancien article L130-1 du C.U), les autres boisements et haies protégées (ancien article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme)	35
7.6. Les incidences du projet sur la Trame Verte et Bleue (TVB)	35
7.7. Les incidences du projet sur les espaces agricoles	39
7.8. Incidences du projet sur le paysage et le patrimoine bâti	40
7.9. Incidences du projet sur les risques naturels	42
7.10. Incidences au regard des sites et sols pollués, et des nuisances	43
7.11. Incidences du projet sur les ressources en eau potable	44
7.12. Incidences du projet sur les eaux usées et pluviales	44
7.13. Incidences du projet sur la consommation d'espace	44

Table des illustrations

FIGURE 1 - Schéma n°1 des grands principes d'aménagement de l'OAP n°1 « Cœur de village » du PLU avant modification	7
FIGURE 2 - Schéma n°2 de l'OAP n°1 "Coeur de village" avant modification : Phasage, programme de construction et commerce	8
FIGURE 3 - Planches photos et bilan des constructions réalisées de la phase 1 : Les Roselières - Source : Pays Voironnais – Les Villages du Lac de Paladru	9
FIGURE 4 - Extrait du schéma de développement touristique du Pays Voironnais	10
FIGURE 5 - Périmètre de l'OAP n°1 avant et après modification	11
FIGURE 6 - Carte du patrimoine naturel	34
FIGURE 7 - Trame Verte et Bleue du SRADDET zoomée sur l'environnement proche du secteur de projet	36
FIGURE 8 – Trame Verte et Bleue du SRADDET élargie aux communes voisines	37
FIGURE 9 – Trame Verte et Bleue – SCoT de la grande région de Grenoble	38
FIGURE 10 - Carte des terres exploitées au RGP 2024 et le site du projet	39
FIGURE 11 - Patrimoine paysager et bâti	41
FIGURE 12 - Cartes des risques naturels sur le secteur du projet	42
FIGURE 13 - ICPE et sites de la base de données CASIAS ou BASIAS	43

1. PREAMBULE – ELEMENTS DE CADRAGE

La commune des Villages du Lac de Paladru est née le 1^{er} janvier 2017 de la fusion des communes de Paladru et de Le Pin.

Chacune de ces communes dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui couvre leur territoire avant fusion :

- Le PLU de l'ancienne commune de Paladru a été approuvé le 9 décembre 2016. Il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvé le 21 janvier 2022.
- Le PLU de l'ancienne commune de Le Pin a été approuvé le 10 décembre 2009. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 22 juillet 2010, d'une modification de droit commun approuvée le 31 mai 2012, d'une procédure de mise en compatibilité avec une déclaration de projet adoptée le 27 février 2020 et d'une modification simplifiée n°2.

À l'exception du cas où une révision de l'un des deux documents serait rendue nécessaire, les deux PLU peuvent évoluer sans que la commune nouvelle soit obligée d'élaborer un PLU sur l'ensemble de son territoire.

Une nouvelle procédure de modification du PLU de Paladru peut donc être menée sans qu'il soit nécessaire de mettre les PLU en révision.

Ce principe est rappelé à l'article L.153-4 du code de l'urbanisme qui dispose que :

« En cas de création d'une commune nouvelle, les dispositions des plans locaux d'urbanisme applicables aux anciennes communes restent applicables.

Elles peuvent être modifiées ou mises en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général jusqu'à l'approbation ou la révision

d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de la commune nouvelle. La procédure d'élaboration ou de révision de ce dernier plan est engagée au plus tard lorsqu'un des plans locaux d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune nouvelle doit être révisé en application du 1° de l'article L. 153-31. »

La présente notice de présentation expose les changements apportés au Plan Local d'Urbanisme de l'ancienne commune de Paladru.

Le maître d'ouvrage du présent dossier est la Commune des Villages du Lac de Paladru, située 306 rue de la Morgerie, 38 850 VILLAGES DU LAC DE PALADRU.

2. AVERTISSEMENT

Pour rappel, le PLU de l'ancienne commune de Paladru a été élaboré sous l'ancien Code de l'Urbanisme.

Les articles R.123-1 à R.123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables (*Cf. l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme*).

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme, s'applique depuis le 1^{er} janvier 2016, au PLU de l'ancienne commune de Paladru.

Afin que le lecteur puisse faire la correspondance entre les articles législatifs et réglementaires du code de l'urbanisme en vigueur avant et après le 1^{er} janvier 2016, deux tables de correspondance des articles entre l'ancien et du nouveau code de l'urbanisme, sont jointes en annexe du règlement écrit du PLU.

3. MOTIFS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

3.1. Modifier l'OAP n°1 « Aménagement du cœur de village » pour mettre en œuvre un nouveau programme de constructions sur les macro-lots Nord et Sud de la partie Est de l'OAP

Eléments de contexte

Ce secteur de projet situé dans le centre-village de Paladru en bordure du Lac de Paladru, structure la relation entre le patrimoine bâti du centre village et le lac, lieu d'attraction touristique et témoin d'un passé territorial riche et précieux.

Couvert par le label « Pays d'Art et d'Histoire » depuis 1991, le centre village de la commune déléguée de Paladru est identifié par le SCoT comme pôle touristique et comme pôle local de développement urbain.

En articulation directe avec le Musée d'archéologie, la qualité urbaine, architecturale et paysagère de l'extension du cœur de bourg représente un enjeu fort pour la valorisation d'un cadre de vie de qualité, en vue de conforter son attractivité résidentielle et touristique.

L'opération « Aménagement du cœur de village » a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle réalisée en 2015 dénommée « Cœur de village », dont les principes d'aménagement de l'OAP n°1 du PLU avant modification ont été extraits et traduits dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Les enjeux soulevés dans l'étude urbaine de 2015 étaient les suivants :

- Des espaces très simples, favorisant la mixité des usages
- Des ambiances naturelles et rurales dans l'espace public
- Des matières naturelles
- Une architecture respectueuse des formes locales traditionnelles
- Une relation forte avec le lac
- Une prise en compte des relations de co visibilité d'une rive à l'autre du lac.

Un CPAUP (cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères) a également été élaboré en 2016 par le groupement **Allimant Paysages, Claire Bonneton, Fonceo et Egis** à la suite de l'étude urbaine.

Ce document n'a pas de valeur juridique ; il sert aux discussions avec les porteurs de projet.

L'OAP modifiée reprend les grandes orientations de ce cahier des charges pour les rendre opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

Les grands principes d'aménagement de l'OAP n°1 avant modification

Les principes matérialisés dans le schéma n°1 de l'OAP n°1 avant modification sont les suivants :

- La création en dehors de la départementale de connexions piétonnes Est-Ouest et Nord-Sud,
- Le confortement de 2 pôles autour de la mairie et de la plage de Paladru et autour du restaurant et de la grange en pisé,
- La préservation de cônes de vue vers le Lac et les coteaux de Montferrat,
- La préservation d'une coulée verte au Sud, le long de la rue du petit port,

Ces principes restent d'actualité dans l'OAP modifiée n°1 ; ils sont mis en œuvre sur la majeure partie de l'OAP, excepté sur la partie Est non aménagée et objet de la modification n°2 du PLU.

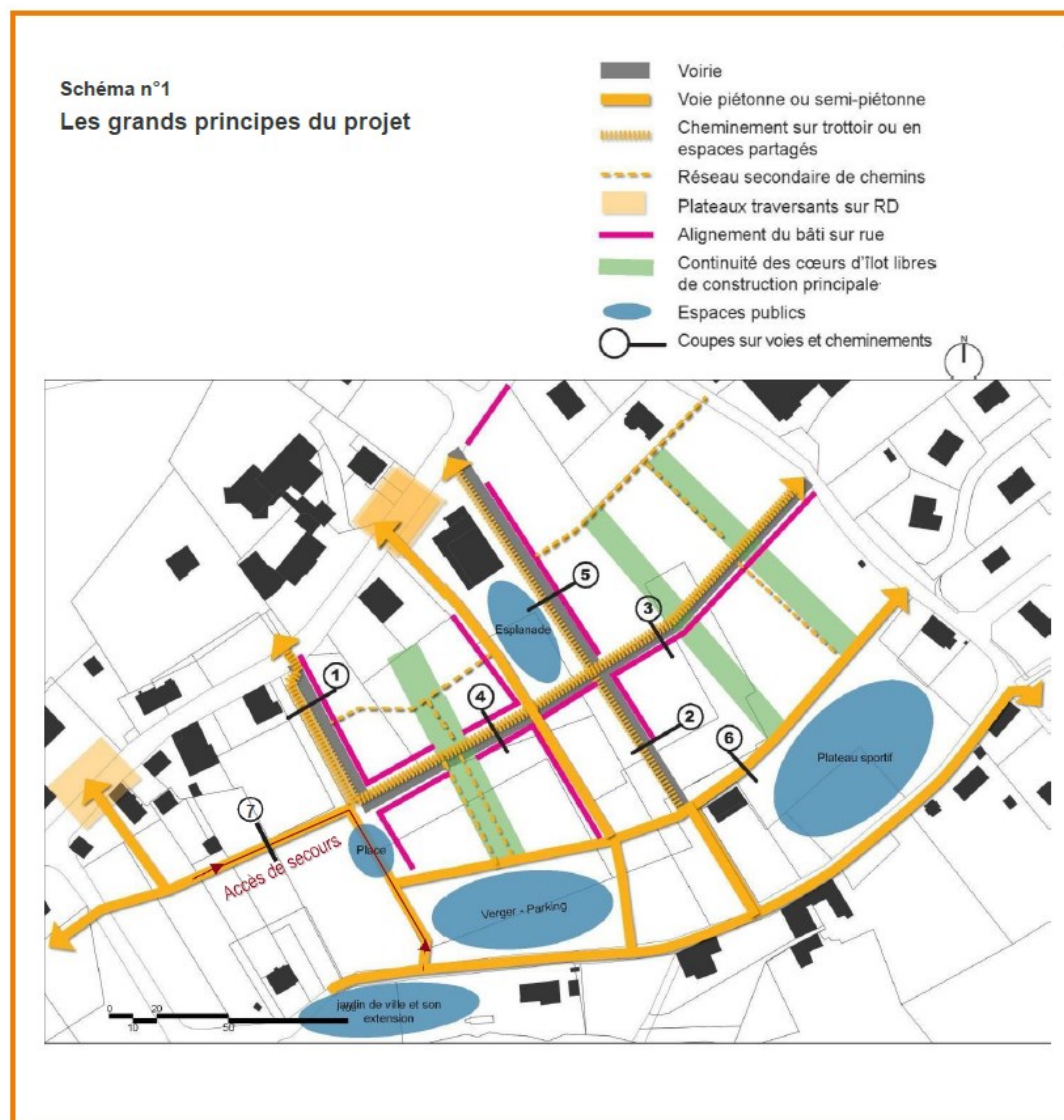


FIGURE 1 - Schéma n°1 des grands principes d'aménagement de l'OAP n°1 « Cœur de village » du PLU avant modification

Rappel du programme de constructions de l'OAP n°1 avant modification

L'OAP définissait le programme de constructions et son phasage, illustrés sur le plan ci-contre.

Ce programme comprenait :

- 5 îlots opérationnels,
- La réalisation de 73 logements de types collectifs, intermédiaires, individuels groupés, jumelés et maisons de village,
- La réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif, ainsi que
- Le développement potentiel de commerces et d'équipements.

La phase 1, comprenant 35 logements collectifs, dont 11 logements locatifs sociaux, est à présent réalisée.

Il ne reste que la partie Est de l'OAP (îlots entourés en orange) et le lot dédié à un équipement, à aménager et urbaniser.

La planche ci-après illustre les aménagements et constructions réalisés.



FIGURE 2 - Schéma n°2 de l'OAP n°1 "Coeur de village" avant modification : Phasage, programme de construction et commerce

ILOT Nord (1)

22 logements dont 11 LLS

Surface îlot 2940m²

Collectif : 55%

Intermédiaires : 27%

Maisons groupées : 23%

Coefficient d'emprise au sol moyen : 28%

Nombre de logements à l'hectare moyen : 75

Nombre de
logements à l'hectare
moyen Ilot 1 + 2 : 60



ILOT SUD (2)

13 logements 185m² RDC actif

Surface îlot 3130m²

Collectif : 46%

Intermédiaires : 46%

Maisons jumelées : 8%

Coefficient d'emprise au sol moyen : 22%

Nombre de logements à l'hectare moyen : 41



Îlot 1



Îlot 2



Villages du
Lac de Paladru

Pays Voironnais
Communauté du Pays Voironnais

FIGURE 3 - Planches photos et bilan des constructions réalisées de la phase 1 : Les Roselières - Source : Pays Voironnais – Les Villages du Lac de Paladru

Un nouveau programme d'opération sur les macro-lots Nord et Sud de la partie Est de l'OAP n°1 motivant la modification n°2 du PLU

Macro-lot Sud (6330 m²) – Partie Ouest : accueillir sur la majeure partie du macro-lot Sud, un projet d'hébergement hôtelier et/ou touristique en remplacement du programme de 14 logements avant modification

Le Pays Voironnais porte aux côtés de la commune cette opération d'aménagement structurante du « cœur de village » de Paladru.

Les deux collectivités souhaitent modifier le programme initial et réaliser sur la majeure partie du macro-lot sud, un projet d'hébergement hôtelier et/ou touristique ouvert à l'année, en remplacement d'une partie du programme de 14 logements de l'OAP avant modification.

Le projet touristique consiste à proposer, en direction de clientèles diversifiées (familles, groupes, sportifs, voyageurs itinérants, clientèle locale et excursionnistes), des prestations à l'année, avec un haut niveau de services ; la présence du Lac, l'environnement naturel et paysager du secteur, la présence du Musée archéologique du Lac de Paladru (MALP) récemment inauguré, le projet de vélo route des 5 lacs, étant des points favorables à ce projet.

Il permettrait de renforcer l'offre de lits touristiques particulièrement faible sur le

territoire (2 fois inférieure à la moyenne du département), et constituée à 80% de lits de plein-air, en campings.

Le territoire compte très peu de lits dans l'hôtellerie classée et non classée (78 lits), dans les hébergements collectifs type centres et villages de vacances, maisons familiales et Gîtes de groupes (167 lits), ou les meublés (161 lits) et les chambres d'hôtes (41 lits).

Ce projet contribuerait ainsi à la mise en œuvre de l'axe majeur du nouveau Schéma de développement touristique du Pays Voironnais, élaboré en 2022, qui est de développer l'offre d'hébergement touristique du Voironnais.

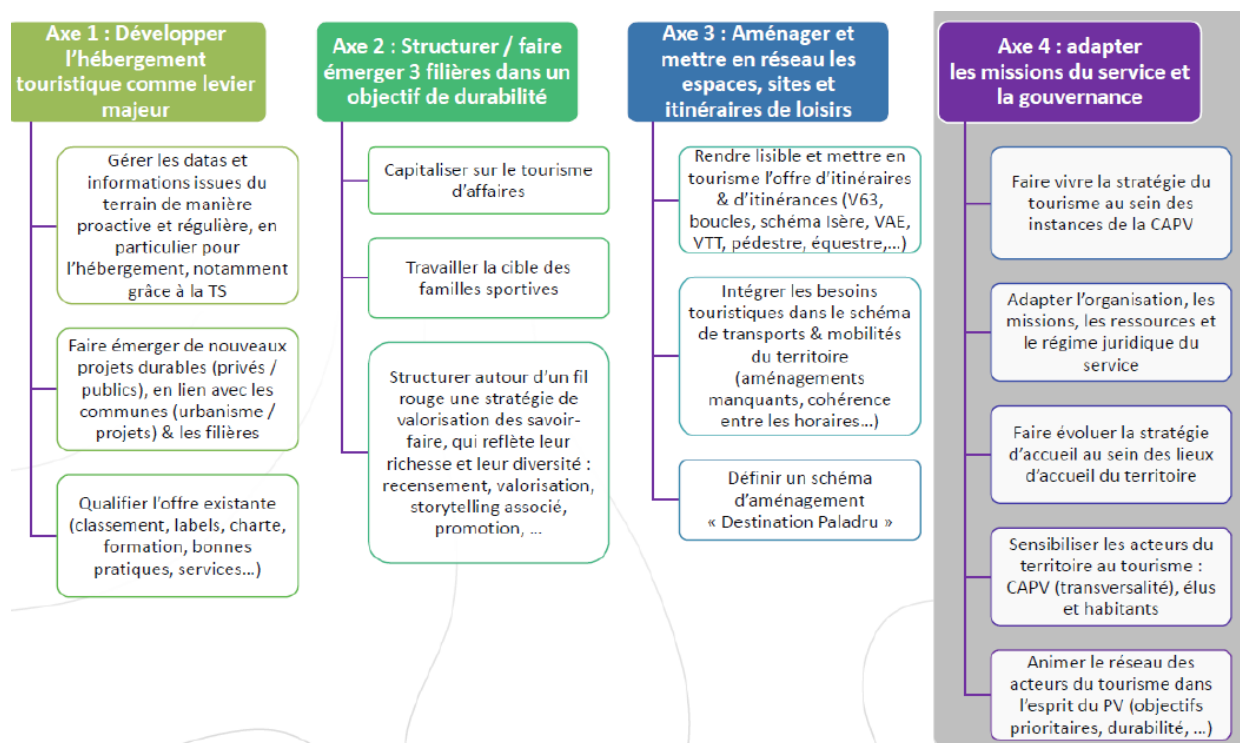


FIGURE 4 - Extrait du schéma de développement touristique du Pays Voironnais

Macro-lot Sud (6330 m²) – partie Est :
Conserver en bordure de la rue du Petit Port, une vocation d'habitat

Plus ou moins 4 logements intermédiaires et/ou jumelés, et/ou groupés et/ou maisons de village sont envisagés en bordure de la rue.

Macro-lot Nord (7230 m²) : *Maintien d'une fonction d'habitat et de commerces, services en partie nord*

Dans l'OAP n°1 modifiée, le macro-lot Nord reste dédié à l'habitat, avec la réalisation de +/- 40 logements offrant des typologies variées (collectifs et/ou intermédiaires, jumelés et groupés).

Il est prévu qu'il accueille une placette publique au sud de la rue de la Morgerie (RD50), avec en bordure, des rez-de-chaussée actifs (commerces et/ou services...).

L'ilot dédié à un équipement public et/ou collectif d'intérêt général : *une fonction confortée*

Sa vocation initiale reste inchangée dans l'OAP n°1 modifiée.

Il pourrait accueillir la Maison de la Nature et de la Pêche de l'Association locale des pêcheurs l'AAPPMA ; un projet porté par la commune des Villages du Lac de Paladru.

3.2. Réduire le périmètre de l'OAP n°1 aux parties restant à aménager et urbaniser

Le programme des équipements et des constructions, à présent réalisé, peut être sorti du périmètre de l'OAP n°1 modifié.

Son périmètre peut être réduit aux macro-lots Nord et Sud de la partie Est, ainsi qu'à l'ilot dédié à l'équipement public et/ou d'intérêt collectif.

La grange patrimoniale et l'Esplanade (parking) situés à l'ouest de la rue de la Grange restent dans le périmètre de l'OAP n°1 modifiée ; la rue de la Grange ne revêtant pas encore son profil définitif.

Le périmètre de l'OAP n°1 passe ainsi de 65 881 m² avant modification à 23 248 m² après modification.

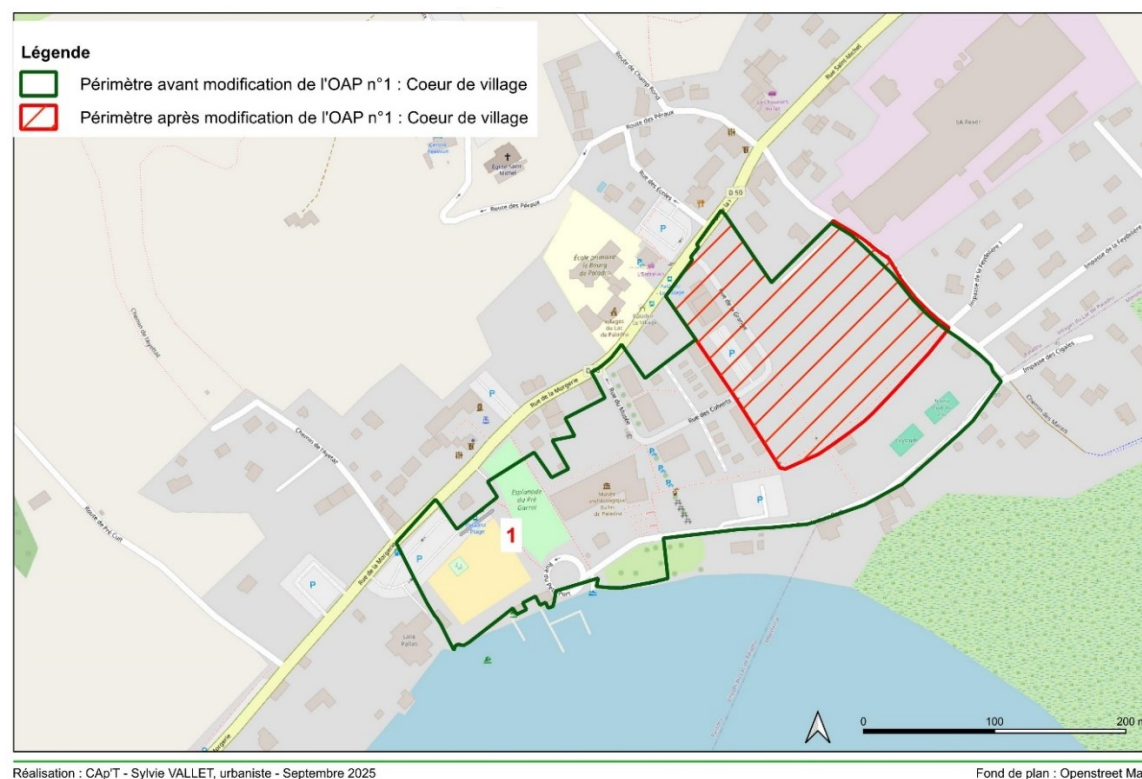


FIGURE 5 - Périmètre de l'OAP n°1 avant et après modification

3.3. Modifier les pièces du PLU en cohérence avec les évolutions attendues

La modification de l'OAP n°1 induit une mise en cohérence des règlements graphique et écrit du PLU, pour reporter le nouveau périmètre réduit de l'OAP, supprimer les servitudes de logements et les servitudes de pré localisation des voies et cheminements réalisées.

Le règlement écrit de la zone à urbaniser constructible « AUa », couvrant l'opération « cœur du village », est également modifié à la marge.

4. DETAIL DES EVOLUTIONS APORTEES AUX PIECES DU PLU ET JUSTIFICATIONS

4.1. Les changements apportés à l'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) n° 1 du PLU « Aménagement du cœur de village »

Rappel de la portée des orientations d'aménagement et de programmation des PLU(i)

Elles constituent des documents de référence qui expriment les intentions d'aménagement de la commune sur les secteurs concernés et précisent **les objectifs et les principes d'aménagement retenus pour ces secteurs.**

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 qui doivent, dans un rapport de compatibilité, **respecter l'esprit des intentions d'aménagement exprimées par la commune.**

Ces opérations doivent être compatibles (dans l'esprit) avec le schéma et les orientations proposés, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

De plus, le règlement du PLU complète les conditions d'aménagement des différents secteurs concernés.

Réécriture de l'OAP n°1 :

L'OAP n°1 est réécrite ; elle détaille :

- Les objectifs d'aménagement du secteur
- Les nouvelles orientations :
 - Programmation
 - Modalités d'ouverture
 - Echancier d'ouverture
 - Composition urbaine :
 - Formes urbaines, volumétrie et hauteur
 - Implantation
 - Matériaux et coulerus
 - Clôtures
 - Desserte et stationnement :
 - Principes de voiries, d'accès et de cheminements
 - Stationnement
 - Mobilités douces
 - Composition paysagère et environnementale
 - Principaux généraux
 - Place du végétal
 - Mobilier urbain
 - Gestion des eaux pluviales : noues et fossés.

Pour information le foncier de l'OAP n°1 « cœur de village » est public, permettant à la collectivité de maîtriser les projets.

Objectifs d'aménagement de l'OAP n°1 « avant-après » modification n°2 du PLU

Avant modification de l'OAP n°1	Après modification de l'OAP n°1
Le secteur accueillera la majorité des logements prévus au PLU. Intégrer l'opération cœur de bourg dans le paysage, le tissu et le fonctionnement urbains existants ; Densifier le bourg (25 logements / ha minimum - en moyenne) Planter des commerces (positionnement prioritaire et potentiel dans les secteurs les plus stratégiques : sur la rue de la Morgerie et le long de la rue perpendiculaire à la rue de la Morgerie), Planter des équipements publics et/ou collectifs d'intérêt général (positionnement central et face à l'esplanade de la grange) Planter des infrastructures publiques (voirie, cheminements, espaces publics) Diversifier l'offre de logement en termes de forme urbaine (logements collectifs, intermédiaires, maison de village) et de mixité (accession et logements locatifs sociaux)	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.

Outre le nouvel objectif de développer sur le macro-lot sud une offre d'hébergement hôtelier et/ou touristique en cohérence avec le schéma de développement touristique du Pays Voironnais, les autres objectifs de l'OAP modifiée n°1 s'inscrivent dans la continuité des objectifs de l'OAP avant modification.

Les orientations

Les deux schémas de l'OAP avant modification présentés au point 3.1 ci-dessus illustrent les principes d'aménagement de l'OAP.

Ces schémas ne figurent plus dans l'OAP modifiée. Les principes d'aménagement sont à présent détaillés dans les chapitres écrits « composition urbaine, desserte et stationnement, composition paysagère et environnementale ». Ils sont illustrés à la fin de l'OAP par un schéma de synthèse des orientations opposables aux tiers.

Programmation

Le programme de l'OAP avant et après modification évolue de la manière suivante.

Programme « Avant »	Programme « Après »
Les deux lots Nord : 24 logements minimum - 12 logements intermédiaires, ou individuels groupés de type maison de village - 12 logements dont 8 collectifs et 4 logements intermédiaires, ou individuels groupés de type maison de village	Macro-lot Nord : +/- 40 logements collectifs et/ou intermédiaires, jumelés, groupés.
Les deux lots Sud : 14 logements minimum - 8 logements individuels mitoyens - 6 logements intermédiaires,	Macro-lot Sud : - +/- 4 logements en bordure de la rue du Petit Port en partie Est du macro-lot - projet d'hébergement

Programme « Avant »	Programme « Après »
ou individuels groupés de type maison de village	hôtelier et touristique sur le reste du macro-lot Sud
Développement potentiel de commerces et d'équipements au contact de la rue de la Morgerie	Création d'une placette au sud de la rue de la Morgerie comprenant des rez-de-chaussée actifs
Développement d'un équipement public ou d'intérêt collectif	Développement d'un équipement public ou d'intérêt collectif : projet précisé devant accueillir la Maison de la nature et de la pêche de l'association des pêcheurs l'AAPPMA. La commune est porteuse du projet.

Dans l'OAP modifiée, le nombre global de logements augmente de 16 logements sur le macro-lot Nord, et diminue de 10 logements sur le macro-lot Sud.

A l'échelle de l'OAP modifiée, le nombre de logements augmente de +/- 6 logements.

La densité de logements sur la macro-lot nord passe de 33 logements par ha avant modification, à 55 logements par ha après modification, soit une augmentation de +66,7%.

La principale évolution concerne le macro-lot Sud, qui dans le nouveau programme accueille un projet d'hébergement hôtelier et/ou touristique non présent dans le programme initial.

Le nouveau programme prévoit également sur le macro-lot Nord, l'aménagement d'une placette en bordure de la Rue de la Morgerie, avec des commerces et services accessibles à tous depuis la principale artère du village : la rue de la Morgerie.

L'OAP modifiée maintient le principe d'un quartier mixant différentes fonctions villageoises ; elle enrichit cette mixité par un nouvel équipement touristique complémentaire au Musée récemment inauguré.

Modalités d'ouverture et échéancier d'ouverture

Les modalités et l'échéancier d'ouverture, non définis dans l'OAP avant modification, sont précisés en application de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme.

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

L'échéancier prévisionnel d'ouverture est le suivant :

- 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

Composition urbaine

L'OAP modifiée introduit les grands principes et illustrations du Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères, étudié en 2016 à la suite de l'étude urbaine « cœur de village ».

Ce cahier des prescriptions n'a pas de valeur juridique ; il n'est pas annexé au PLU mais aux actes de vente, servant de base de discussions avec les porteurs de projet.

En reprenant ses grands principes dans l'OAP n°1 modifiée, ils prennent ainsi une valeur d'opposabilité aux futurs projets dans un rapport de compatibilité, contribuant ainsi à assurer la qualité des projets.

☐ Formes urbaines, volumétrie et hauteur

Les formes urbaines attendues dans l'OAP avant modification étaient précisées sur le schéma n°2 présenté au point 3.1 ci-dessus, lequel détaillait

les typologies d'habitat attendues ainsi que les hauteurs autorisées (du RDC au R+2).

L'OAP modifiée fixe les grands principes à respecter, sans indiquer la hauteur des constructions. La hauteur maximale des constructions autorisée est fixée dans le règlement écrit de la zone AUa du PLU ; ces règles sont conservées, à savoir 13,50 m au faîtage – 10,50 m au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses végétalisées.

C'est le projet architectural qui déterminera la hauteur des constructions dans le respect des règles et des nouveaux principes de l'OAP n°1 définis ci-après :

- Proposer des formes et des volumétries qui s'inspirent de l'existant, à savoir des formes simples, sur plan rectangulaire à l'image des volumétries présentes dans le village, et qui respectent l'identité locale en termes de gabarits, de proportions du bâti, de détails architecturaux, de matériaux, d'essences végétales, de clôtures...
- Les façades sur rues doivent être composées de manière à casser la linéarité des façades bâties en jouant sur les formes, les couleurs, les matériaux....
- Au niveau des toitures, les constructions principales doivent être couvertes d'un toit à pans, avec un sens de faîtage parallèle ou perpendiculaire aux voies.
- Le principe des toitures-terrasses reste réservé aux parties secondaires de chaque bâtiment et aux annexes (pergolas stationnées...), ainsi qu'à une partie du bâtiment à vocation d'hébergement hôtelier et/ou touristique à condition d'être intégré à un bâtiment comportant une toiture à pans.
- Les éléments techniques de la construction (coffrets gaz, électricité, boîtiers, boîtes aux lettres, ...) doivent être 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.

☐ Implantation

L'OAP modifiée demande que les bâtiments soient intégrés dans la pente du terrain et présentent des décrochés de hauteurs qui suivent la pente de la rue de la Grange.

L'alignement systématique du bâti sur rue dans l'OAP avant modification est assoupli pour ne pas créer des linéaires de façades trop rigides.

L'OAP modifiée demandent que les constructions principales comprennent à minima une façade ou un pignon à l'alignement.

Elle cadre aussi les angles de rues ou les linéaires sur rues qui doivent être tenus par le bâti :

- En bordure de la placette à créer,
- A l'angle de la placette à créer et de la rue de la Grange,
- A l'angle du futur bâtiment d'hébergement touristique et de l'équipement public ou d'intérêt collectif.

L'OAP modifiée demande que les espaces non bâtis jouent un rôle prépondérant dans la qualité paysagère et les ambiances du quartier :

- Des courées paysagères, perceptibles depuis la voie nouvelle prolongeant la rue des Colverts jusqu'à la rue du Petit Port et ouvrant les vues sur les cœurs d'îlots et le grand paysage, sont à aménager pour créer des respirations dans le tissu bâti.

Ce principe de courées remplace le principe initial de continuité de cœurs d'îlots libres de constructions principales de l'OAP avant modification.

☐ Matériaux et couleurs

Dans ce territoire où les matériaux de maçonnerie traditionnels sont directement issus du sol (galets roulés, pisé, bois), l'OAP demande que les matières, les textures et les nuances soient choisies en cohérence avec l'identité villageoise.

Des 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'harmonisent avec le paysage local.

Un travail particulièrement soigné est apporté aux rez-de-chaussée sur les rues structurantes.

☐ Clôtures

Les limites avec l'emprise publique doivent faire l'objet d'une attention particulière.

En rapport direct avec l'espace public, ces limites participent à sa qualité au même titre que les façades des bâtiments.

Elles peuvent rester totalement ouvertes.

Mais lorsque le choix est de clôturer les limites, elles respecteront les orientations suivantes :

- Sur les voies structurantes, les clôtures peuvent 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.

Desserte et stationnement

☐ Principes de voiries, d'accès et de cheminements

Le maillage viaire « véhicules et piétons » doit s'accrocher au maillage existant et privilégier les continuités visuelles et physiques.

Les accès véhicules doivent rester 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.

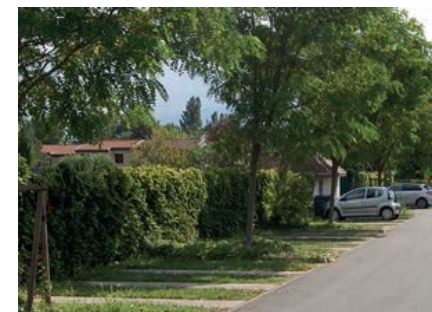
Ces différents espaces sont délimités par des bandes pavées, ou d'autres dispositifs, sans bordures basses, permettant une perception de la rue comme un espace partagé entre les piétons, les cycles, les véhicules motorisés.

☐ Stationnement

Le stationnement pourra être géré à la fois en aérien au cœur des ilots et au rez-de-chaussée des bâtiments collectifs et/ou en ouvrages (enterrés ou semi-enterrés, pour profiter de la pente).

Le stationnement aérien des cœurs d'ilots doit être géré sous la forme de courées paysagères, végétalisées et plantées, aménagées avec des revêtements perméables ou semi-perméables pour limiter l'imperméabilisation des sols (voir ci-après les photos de références et les ambiances attendues).

Dans ces courées, en lien direct avec les espaces verts et les jardins, les flux piétonniers sont matérialisés au sol. Ces courées fédèrent les 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

L'OAP modifiée ne donne plus les profils détaillés des voies, réalisées pour la plupart.

Elle définit les principes à mettre en oeuvre pour les voies à créer ou aménager :

- Les voies nouvelles publiques comprennent un cheminement piétonnier sur trottoir (rue de la Grange, rue des Colverts, ou en espaces partagés).
- Depuis les voies publiques et l'espace public à usages partagés, les cœurs d'îlots privés de la partie nord sont maillés par des cheminements piétonniers traversants « Est – Ouest ».

Composition paysagère et environnementale du projet

☐ Principes généraux

L'OAP reprend les principes définis dans l'OAP avant modification en les complétant par les orientations contenues dans le cahier des charges architecturales, urbaines et paysagères :

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

Passage sur fossé en bastinges



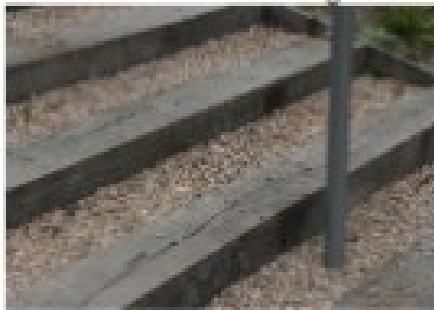
Passage sur noue en platelage



Pavés en bois



Escalier en traverses bois et gravillons



Bardures en traverses et voliges bois



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 doivent favoriser la biodiversité et introduire des ambiances naturelles dans l'espace public.
- Dans la conception de l'espace urbain, la présence du végétal doit être réfléchie pour ses 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) végétalisées sont réalisées aussi souvent que possible, au pied des constructions et des clôtures donnant sur l'espace public

Bandes de frontage



Bande plantée



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

Haies taillées en contexte dense



Arbustes mixtes utilisés en frontage



Vivaces de milieux humides



Pieds de murs



☐ 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.

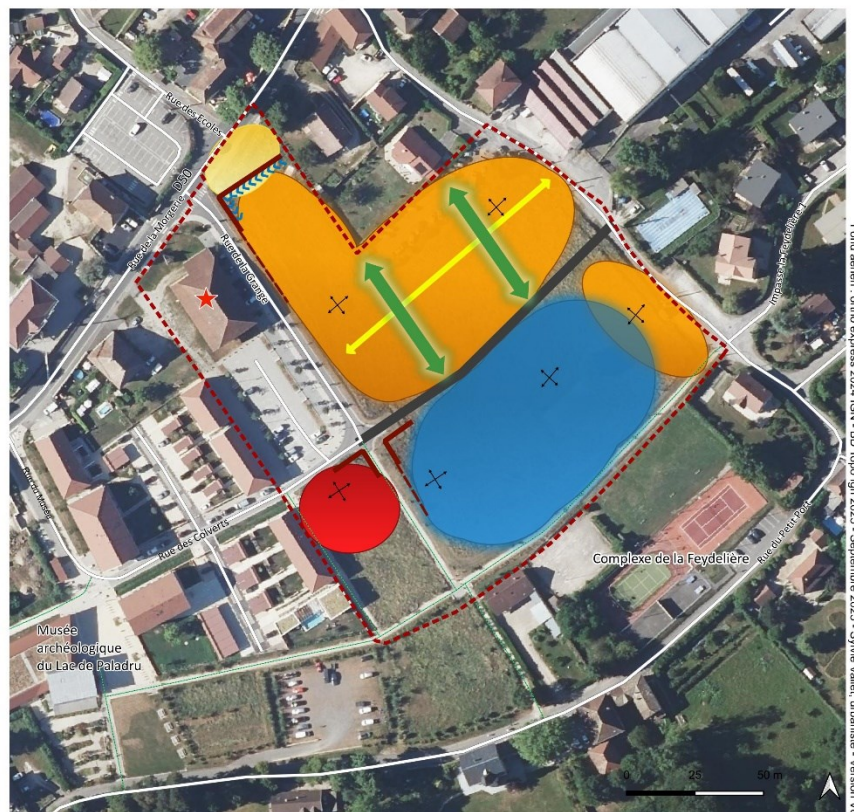
Sur les ilots privés, les eaux pluviales sont gérées par infiltration dans le sol.

Schéma de synthèse des orientations de l'OAP après modification

Le schéma ci-après illustre les orientations opposables de l'OAP n°1 modifiée.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1

Aménagement du centre-village - Schéma de synthèse des orientations



Périmètre de l'OAP	Secteur à vocation d'hébergement hôtelier et/ou touristique	Composition paysagère
EXISTANT	Secteur à vocation d'équipement public et/ou collectif	Placette publique devant commerce
Réseau viaire	Rez-de-chaussée actif en tout ou partie	Principe de courée paysagère perceptible depuis la voie nouvelle et ouvrant sur le grand paysage
Sentiers	Principe d'affirmation des angles de rues par du bâti	Patrimoine bâti à protéger (grange en pisé)
Accessibilité, modes doux	Principe d'alignement majoritaire du bâti sur rue	
Principe de voie nouvelle	Sens de faîtage à respecter	
Principe de perméabilités piétonnes		
Vocation et composition urbaine		
Secteur à vocation principale d'habitat		

4.2. Les changements apportés au règlement graphique du PLU

Modification du périmètre de l'OAP n°1

Le nouveau périmètre de l'OAP n°1 se substitue à l'ancien périmètre. Le règlement graphique est modifié en conséquence.

Suppression de la trame des servitudes de logement S3-S4-S5-S6-S7 au titre de l'ancien article L.123-2-b du code de l'urbanisme

Le règlement graphique du PLU avant modification inscrivait des servitudes de logements en application de l'ancien article L.123-2-b rappelé ci-après :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes, consistant :

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Cinq servitudes étaient instituées en zone AUa, repérées par une trame quadrillée et un numéro.

Seule la servitude « S3 » définissait un objectif de mixité sociale et répondait au fondement de l'article L.123-2-b de l'ancien code de l'urbanisme.

Les autres servitudes consistaient à détailler par secteurs le nombre de logements minimum à réaliser.

S3 : l'opération doit comporter un minimum de 35 logements dont 11 logements sociaux ;

S4 : l'opération doit comporter un minimum de 12 logements ;

S5 : l'opération doit comporter un minimum de 6 logements ;

S6 : l'opération doit comporter un minimum de 12 logements.

S7 : l'opération doit comporter un minimum de 8 logements.

Le rapport de présentation du PLU avant modification justifie ces servitudes par la nécessité de diversifier le parc de logements vers le développement d'une offre locative sociale (PLH du pays Voironnais) et de maîtriser le

programme relatif aux constructions futures, notamment en termes de nombre de logements admissibles dans la zone. La programmation prévoyait la réalisation de l'ordre de 73 logements minimum à terme dont 11 logements sociaux.

Dans le PLU modifié, **ces servitudes de logements sont supprimées** :

- Les 11 logements sociaux prévus par la servitude S3 ont été livrés en 2023.
- Le nombre de logements réalisables dans les macro-lots Nord et Sud est indiqué dans le chapitre 1.1.1 Programmation de l'OAP n°1 modifiée :
 - +/- 40 logements dans le macro-lot Nord
 - +/- 4 logements dans la partie Est du macro-lot Sud.

Ces servitudes de programme de logements ne sont donc plus nécessaires et sont supprimées du règlement graphique du PLU.

Suppression des servitudes de pré localisation pour création d'une voirie ou d'une desserte mode actif sur les parties réalisées de la zone AUa portées en application de l'ancien article L123-2-c du code de l'urbanisme

En application de l'ancien article L.123-2 c du code de l'urbanisme, des servitudes de pré localisation avaient été instituées dans le PLU approuvé en 2016.

Elles étaient justifiées par le fait que les études pré-opérationnelles et les prescriptions indicatives de l'orientation d'aménagement n°1 avant modification, n'étaient pas suffisantes pour tracer avec la précision qu'exige un emplacement réservé, l'emplacement exact de ces espaces publics.

Dans le PLU modifié, les servitudes portées sur les voies et cheminements réalisés sont supprimées du règlement graphique modifié.

Ne sont conservées dans le règlement graphique du PLU modifié que les servitudes « S1 et S2 » liées à la réalisation de la voie nouvelle prolongeant la rue des Colverts jusqu'à la rue du Petit Port.

Suppression de la trame « Alignement des constructions principales sur l'espace public »

Le règlement graphique du PLU, en cohérence avec l'OAP n°1 avant modification, inscrivait des alignements du bâti sur voies et espaces publics dans la zone AUa du « cœur de village ».

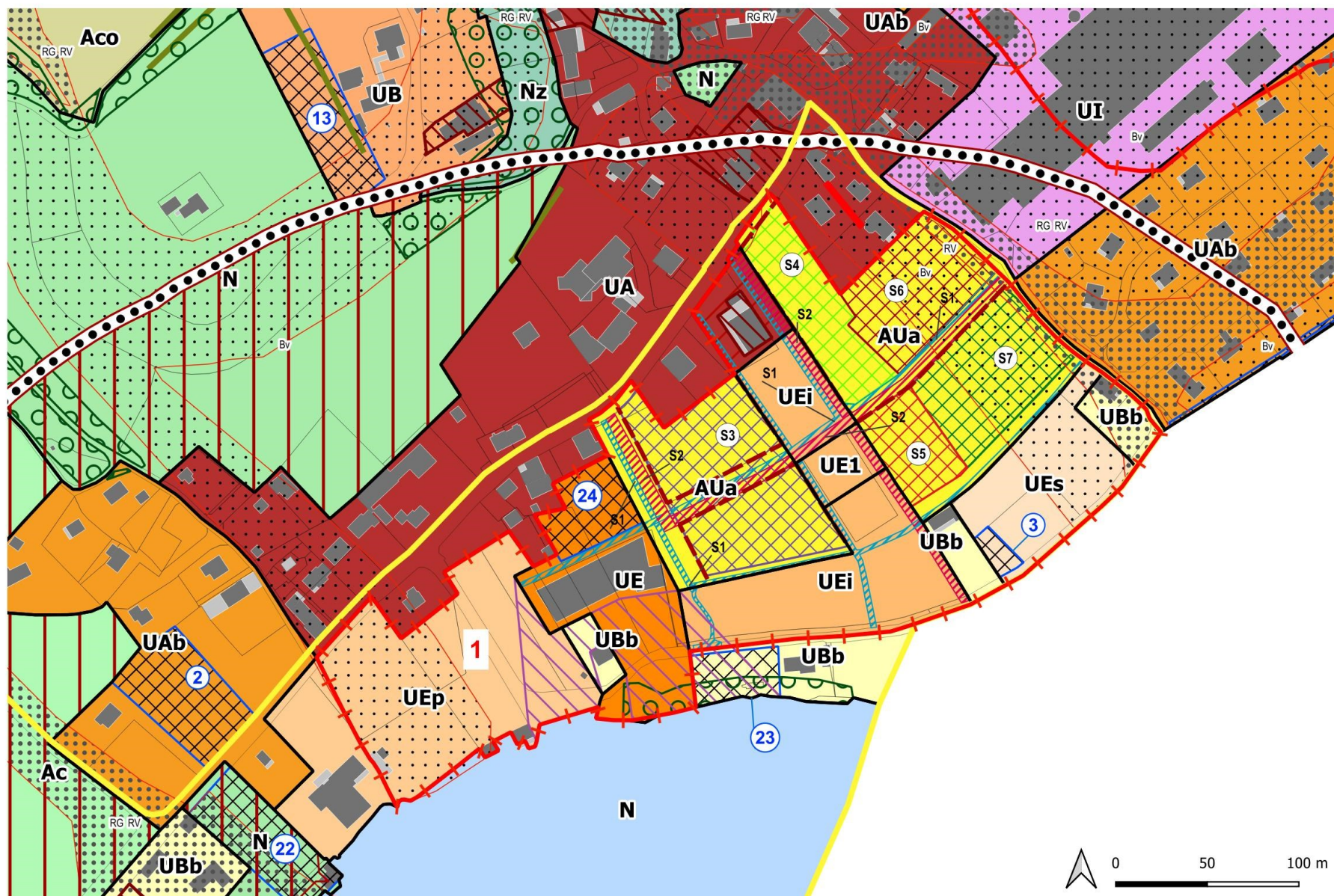
Ces alignements étaient portés en bordure de la Rue de la Morgerie, de la Rue de la Grange, de la Rue des Colverts et de la Rue du Musée.

Ils sont supprimés dans le règlement graphique modifié, sur les parties réalisées et sur la partie Est de la zone AUa à aménager.

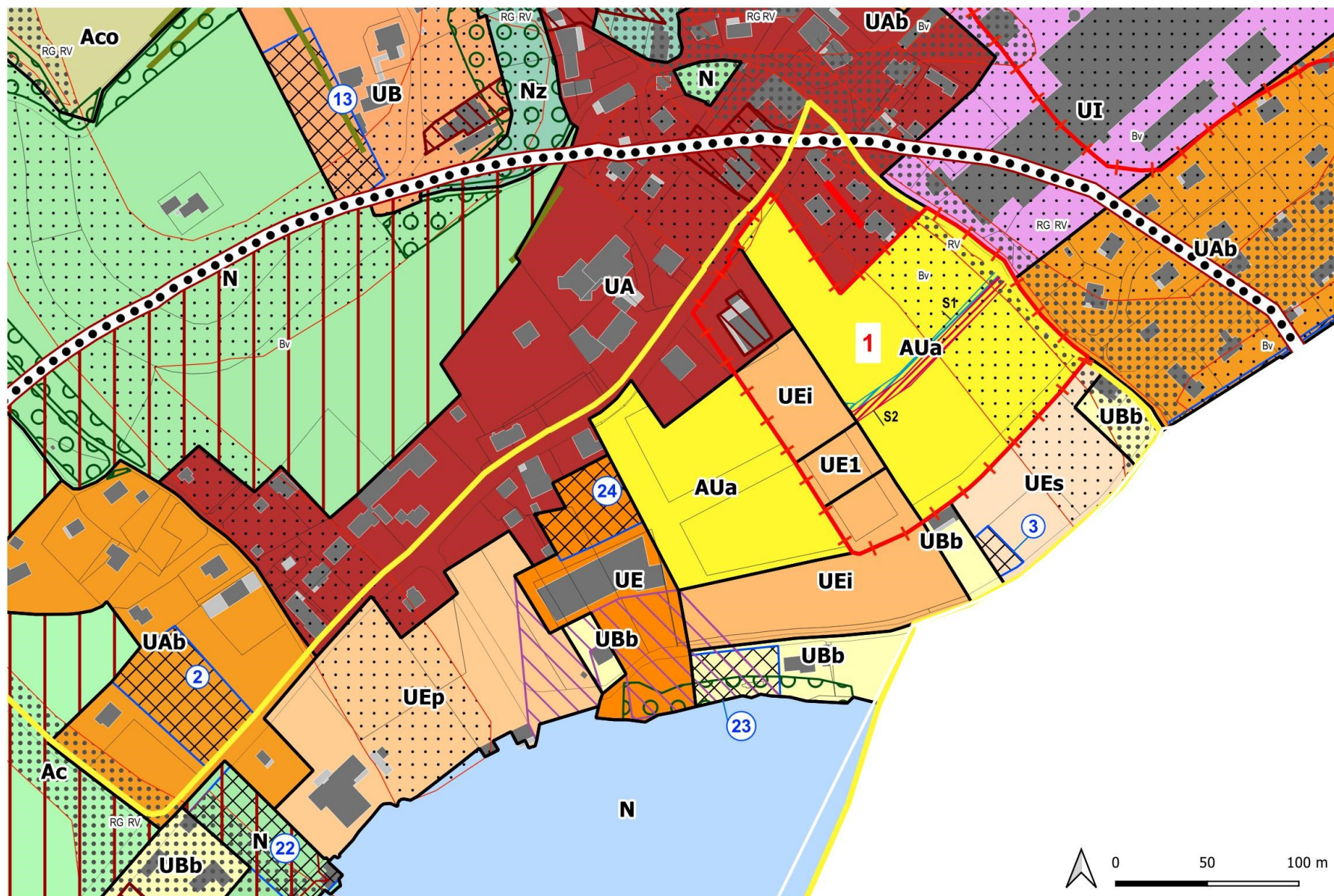
Les principes d'implantation des constructions sur la partie à aménager sont à présent précisés par l'OAP n°1 modifiée.

Les extraits ci-après présentent le règlement graphique avant et après modification n°2 du PLU.

Extrait du règlement graphique du PLU sur le centre-village (avant modification n°2)



Extrait du règlement graphique du PLU sur le centre-village (après modification n°2)



Légende du règlement graphique du PLU après modification n°2

ZONES URBAINES

UA	Zones urbaine dense (Cœur de bourg)
UAa	Hameau de St Pierre de Paladru
UAb	Extension urbaine du centre bourg
UB	Hameaux et extension urbaine autour des hameaux originels
UBa	Hameaux existants où quelques constructions complémentaires peuvent être admises
UBb	Hameaux existants et constructions isolées n'ayant pas pour objectif de se développer
UE	Zone réservée à l'accueil des équipements publics d'infrastructures et de superstructures
UEi	Secteur réservé à l'accueil des installations et infrastructures publiques nécessaires au fonctionnement urbain du secteur
UE1	Secteur réservé à l'accueil d'équipements publics et/ou collectifs d'intérêt général
UEp	Secteur réservé à l'accueil des équipements publics, des installations et constructions nécessaires au développement d'activités de tourisme et de loisirs en lien avec les activités de la plage.
UEs	Secteur réservé à l'accueil d'équipements publics à vocation sportive et de loisirs
UI	Zone d'activités économiques

ZONES A URBANISER

AUa	Zone à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (OAP n°1)
------------	--

ZONES AGRICOLES

A	Zone agricole
Ac	Zone agricole à enjeux paysagers
Aco	Zone agricole à enjeux écologiques (zone de corridors)
Ap	Zone agricole à protéger (captages d'eau potable)

ZONES NATURELLES

N	Zone naturelle et forestière
Na	Zone soumise à prescriptions réglementaires spécifiques au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme
Na1	Zone soumise à prescriptions réglementaires spécifiques au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme
Nc	Zone naturelle comprenant des équipements touristiques et de loisirs
Nco	Zone naturelle correspondant aux corridors écologiques
Np	Zone naturelle correspondant aux périmètres immédiats des zones de captages
Nz	Zone naturelle correspondant aux espaces présentant un intérêt écologique fort

ELEMENTS PAYSAGERS A PRESERVER (art. L 123-1-5 III 2°)

	Boisement
	Haie
	Arbre isolé
	Patrimoine bâti : constructions existantes soumises à permis de démolir
	Site soumis à prescriptions réglementaires spécifiques
	Murs et murets
	Espace boisé classé
	Cône de vue

ELEMENTS PAYSAGERS A PRESERVER (art. L 145-5)

	Espace entrant dans le champ de protection des plans d'eau en zone de montagne au titre de l'article L.145-5 du code de l'urbanisme
--	---

DIVERS

	Emplacement réservé (avec son numéro)
	Périmètre d'orientations d'aménagement
	Site inscrit

Alignement des constructions principales sur l'espace public

	Bâti agricole ancien pouvant changer de destination
	Bâti agricole d'élevage soumis à ICPE
	Autres bâtiments agricoles
	Limite de 300 m des rives du lac

PERIMETRE DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

	PERIMETRE DE CAPTAGE D'EAU POTABLE : Périmètre immédiat
	PERIMETRE DE CAPTAGE D'EAU POTABLE : Périmètre rapproché
	PERIMETRE DE CAPTAGE D'EAU POTABLE : Périmètre éloigné

SERVITUDES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-2b du code de l'urbanisme

	Servitude de logement S3 : programme de 35 logements comportant un minimum de 11 logements sociaux
	Servitude de logement S4 : programme de 12 logements
	Servitude de logement S5 : programme de 6 logements
	Servitude de logement S6 : programme de 12 logements
	Servitude de logement S7 : programme de 8 logements

SERVITUDES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-2c du code de l'urbanisme

	Servitude de prélocalisation pour la création d'une desserte mode actif
	Servitude de prélocalisation pour la création d'une voirie

RISQUES NATURELS

Les orientations générales définies par le Guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme (Annexes 1 et 2, version du 3/10/2009), conçues par la DDT/SPR ont été reprises sur la base de la carte des aléas réalisée en 2007 sous l'égide du service RTM de l'Isère.

	Constructible avec application des prescriptions du règlement-type
	Inconstructible en dehors des exceptions prédéfinies par le règlement-type, étude au cas par cas pour ces dernières

Nomenclature relative au Règlement écrit du PLU

RI : risque fort d'inondation de pied de versant
RM : risque moyen d'inondation des zones marécageuses
RV : risques moyens et forts de ravinement et ruissellement sur versant
Bv : risque faible de ruissellement sur versant
RG : risques moyens et forts de glissement de terrains
Bg : risque faible de glissement de terrains
Bf : risque faible de suffosion

4.3. Modification du règlement écrit de la zone « AUa »

La modification du règlement écrit du PLU ne concerne que la zone à urbaniser constructible « AUa » qui couvre les macro-lots Nord et Sud de l'OAP n°1 « cœur de village ».

Dans le règlement écrit modifié, les dispositions supprimées du règlement apparaissent en caractères rouges barrés. Les dispositions ajoutées apparaissent en caractères rouges.

RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le point 1. **Rappel du rapport de présentation** du règlement écrit de la zone AUa est modifié.

La zone AUa n'est plus concernée par des servitudes de logements et par des alignements du bâti sur les voies.

Le paragraphe est donc modifié comme suit :

« **De plus, la zone AUa est concernée par des servitudes de pré-localisation pour la création de cheminements et de voiries, ~~par des servitudes de logement et par des alignements du bâti sur les voies~~** ».

Article AUa.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'article AUa.1 est modifié pour corriger l'erreur dans le nom de la zone.

L'article AUa1 ne régit pas la zone UA mais de la zone AUa.

Il est donc modifié comme suit :

« Sur l'ensemble de la zone ~~UA~~ AUa, sont interdits : »

Article AUa.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'article AUa.2 est modifié pour supprimer la référence aux cinq servitudes de logements portées en application de l'article L.123-2b du code de l'urbanisme, lesquelles ne sont plus portées au règlement graphique du PLU.

Le paragraphe est modifié comme suit :

~~« Cinq servitudes de logement, au titre de l'article L123-2b du code de l'urbanisme, figurent en zone AUa dans le document graphique du règlement de PLU, repérées par une trame et un numéro spécifique par phases opérationnelles. La servitude S3 prévoit la réalisation d'un minimum de 11 logements locatifs sociaux. »~~

Article AUa.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A) La règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle générale est modifiée et assouplie en cohérence avec les nouvelles orientations de l'OAP n°1 modifiée.

La modification consiste à conserver une implantation des constructions à l'alignement ou en recul, non plus avec un minimum de 1 mètre, mais de 5 m maximum.

La règle générale est modifiée comme suit :

Règle générale :

Dans la zone AUa, sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions principales et leurs annexes dont la surface de plancher est supérieure à 10 m² devront être implantées :

- **soit à l'alignement.** Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture ;
- **soit en recul, avec un ~~minimum de 1 mètre~~ de 5 m maximum.**

B) Règle particulière

Le règlement écrit prévoit une règle particulière d'implantation des piscines et des annexes.

La modification n°2 du PLU consiste à étendre cette règle particulière aux constructions à édifier sur le cœur de l'îlot d'hébergement hôtelier et/ou touristique de l'OAP n°1, sous réserve de s'intégrer dans la composition bâtie du quartier.

La règle est modifiée comme suit :

« Les piscines et les annexes dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m², ne sont pas soumises à cette règle générale, de même que les constructions à édifier au cœur de l'îlot d'hébergement hôtelier et/ou touristique de l'OAP n°1, sous réserve de s'intégrer dans la composition bâtie du quartier ».

Article AUa.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER

A) Paragraphe relatif à l'orientation du faîtage des toitures est modifié comme suit :

« Orientation :

Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture ~~à deux pans simples à pans~~. (...) ».

Cette modification est motivée par le fait que les constructions futures autorisées peuvent comporter plus de 2 pans.

B) Concernant le chapitre « Toiture et couverture » des constructions :

En cohérence avec les orientations de l'OAP n°1 modifiée, la modification consiste à autoriser des toitures-terrasses non végétalisées sur les parties secondaires de chaque bâtiment ainsi que sur les annexes (pergola stationnée...), ainsi qu'une toiture-terrasse sur le bâtiment à usage

d'hébergement hôtelier et/ou touristique visé dans l'OAP n°1 modifié du PLU, sous réserve d'être intégrée à un bâtiment comportant une toiture à pans.

Aussi le chapitre « **Toiture et couverture** » de l'article AUa.11 est modifié comme suit :

« Toiture et couverture

~~« Dans le cas de toitures-terrasses, seules les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées.~~

Les toitures à pentes des constructions principales comporteront au moins 2 pans. Toutefois, il sera autorisé pour les extensions de l'habitation, les annexes accolées à la construction principale ou au mur d'enceinte, une toiture à un pan.

Hormis les toitures-terrasses ~~végétalisées~~ autorisées visées ci-après, la toiture doit disposer d'une pente la plus proche de la moyenne des constructions limitrophes et doit être adaptée aux contraintes locales. Elle devra présenter une pente d'au moins 50 %. Pour les annexes accolées et les vérandas, une pente plus faible pourra être autorisée afin de favoriser leur intégration au bâtiment principal.

Les toitures-terrasses non accessibles sont autorisées sur les parties secondaires de chaque bâtiment ainsi que sur les annexes (pergola stationnée...).

Une toiture-terrasse accessible et aménagée pour un usage convivial (de type rooftop) est autorisée dans la zone à vocation d'hébergement hôtelier et/ou touristique de l'OAP n°1 du PLU. Elle doit être intégrée à un bâtiment comportant une toiture à pans. (...)».

B) Façades :

La modification consiste à corriger l'erreur ci-après : supprimer le verbe « être » conjugué au futur et ne conserver que le verbe « présenter » conjugué au futur.

(...) Les enduits ~~seront~~ présenteront un état de surface fin (enduits grattés fins, frottés fins ou lissés).

5. EVOLUTION DE LA SURFACE DES ZONES DU PLU

La surface des zones du PLU « avant et après » modification reste inchangé.

Commune de PALADRU	
ZONES PLU Grenelle	PLU Surface en hectares (arrondies)
Zones urbaines	
UA	6
UAa	4
UAb	13
UB	30
Uba	10
Ubb	17
UE, UE1, UEi, UEp et UEs	4
UI	5
Total zones U	88
AU	0
AUa	3
Total AU	3
Total U + AU	91
Zones agricoles et naturelles	
A	357
Ac	169
Aco	186
Ap	30
Total zone A	742
N	153
Na	3
Nc	2
Nco	222
Np	10
Nz	72
Total zone N	462
Total zones A et N	1203
Surface communale hors lac	1174
Surface communale	1295

6. JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La procédure de la modification est la procédure la plus courante pour faire évoluer un PLU.

Son engagement répond à des conditions juridiques définies par le code de l'urbanisme.

En application de l'Art L.153-31 du code de l'urbanisme, il est possible de procéder à une modification de PLU dès lors que les changements envisagés n'ont pas pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétente, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création de zone d'aménagement concerté.

En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.151-31, la procédure de modification est la procédure employée lorsque la commune décide de modifier le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation d'un PLU.

En l'espèce, la présente modification respecte les dispositions des articles L.153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées au PLU sont circonscrites à l'OAP n° 1 et aux règlements graphique et écrit de la zone AUa.

Elles ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD (projet d'aménagement et de développement durables), qui sont les suivantes :

- 1- Préserver un territoire essentiellement agricole, naturel et forestier ;
- 2- Assurer une urbanisation qualitative, maîtrisée et respectueuse des paysages ;
- 3- Maintenir un village vivant et attractif : accueillir de nouveaux habitants et permettre aux habitants de Paladru de rester dans leur commune.

→ Préserver et développer l'animation du bourg et l'attractivité touristique :

En matière touristique, Paladru, comme l'ensemble des communes riveraines du tour du lac, s'oriente vers **le développement d'activités touristiques de découverte du patrimoine historique et culturel et d'activités de loisirs** (randonnées à pied, à VTT, ...). Cette orientation permettra, d'une part, d'encourager la fréquentation toute saison, et d'autre part, de valoriser le patrimoine bâti, les espaces naturels et agricoles, socle de l'identité du territoire.

Il s'agit aussi pour la commune de tirer profit de l'attractivité touristique d'un équipement public majeur, intercommunal, (Implantation d'un équipement du type Musée) et du site du lac de Paladru pour dynamiser le centre village et les commerces locaux. L'aménagement du parc Garrot dans le centre village devrait permettre de créer un lieu de convivialité et de rencontre agréable. Il pourra être ainsi le lieu d'accueil de manifestations ponctuelles en lien avec la plage. En matière d'accueil touristique, l'aire de camping du Calatrin est maintenue dans sa vocation.

→ Mieux organiser les déplacements et les circulations.

Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière.

Elles ne réduisent pas non plus une protection édictée au titre des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

Elles n'induisent pas de graves risques de nuisance.

Elles n'ouvrent pas à l'urbanisation de zone à urbaniser.

Enfin, la modification ne crée pas d'orientation d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté (ZAC).

Le choix entre la procédure de modification de droit commun, avec enquête publique, ou celle de la modification simplifiée avec mise à disposition du dossier au public, repose sur des critères définis par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

La procédure de la modification simplifiée est requise dès lors que le projet de modification n'a pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code (cette disposition ne concerne pas les PLU communaux, mais les PLU intercommunaux tenant lieu de programme local de l'habitat).

En l'espèce, les changements envisagés ont pour effet d'augmenter de plus de 20 % les possibilités de construire :

L'OAP n°1 modifiée modifie le programme d'opération en augmentant le nombre de logements de +/- 6 logements ; elle autorise, à la place d'un programme de 14 logements minimum, un projet d'hébergement hôtelier et/ou touristique, dont la surface de plancher n'est pas connue et peut

majorer de plus de 20% les possibilités de construire définies antérieurement.

En conséquence, les changements découlant de l'évolution du PLU sont menés dans **le cadre de la procédure de la modification de droit commun avec enquête publique.**

6.1. Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU

Depuis la fusion des communes de Paladru et de Le Pin, le 1^{er} janvier 2017, la Commune nouvelle des Villages du Lac de Paladru est compétente en matière de PLU.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, la modification d'un PLU doit faire l'objet d'un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme : demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. L'autorité environnementale dispose d'un délai de 2 mois pour faire connaître sa décision.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L.132-9](#) du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du conseil municipal.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23 à L. 153-26](#) du code de l'urbanisme.

6.2. Composition du dossier

Le dossier de la modification n°2 du PLU se compose de :

- La présente notice de présentation explicitant les changements apportés au dossier des OAP du PLU, au règlement graphique et écrit du PLU, et justifiant ces changements ainsi que leurs impacts sur l'environnement.

Cette notice vient en complément du rapport de présentation du PLU en vigueur.

- Le dossier des OAP « avant et après » modification du PLU.

- Un extrait du règlement graphique « avant et après » modification du PLU zoomé sur le cœur de village.

- Le règlement écrit complet modifié du PLU, dans lequel les règles supprimées sont portées en caractères rouges barrés et les règles ajoutées ou modifiées, en caractères rouges.

Les autres pièces du dossier du PLU en vigueur avant modification n°2 restent inchangées.

7. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°2 SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

7.1. Compatibilité de la modification n°2 du PLU avec les orientations du SCoT

Dans l'armature urbaine hiérarchisée du SCoT, les Villages du Lac de Paladru sont identifiés comme pôle local et pôle touristique du Pays Voironnais.

En tant que pôle local, la commune est assujettie à un objectif plafond de production de logements neufs, fixé à 5,5 logements maximum / an pour 1000 habitants, soit 14 logements maximum par an.

Le projet de modification n°2 du PLU n'augmente pas de manière significative le nombre de logements réalisables dans le cœur de village (+/- 6 logements supplémentaires). Il est compatible avec les objectifs de logements du PLU approuvé en 2016.

Concernant les pôles touristiques, le SCoT fixe comme orientations :

- **Créer ou conforter les pôles touristiques et de loisirs structurants** (dont le Lac de Paladru) de la région grenobloise tout en intégrant leur fonctionnement et leur rayonnement dans l'organisation territoriale de la région grenobloise notamment en matière de renforcement de l'organisation des centralités (équipements, hébergements, commerces et services associés) ainsi que des accès et dessertes en transports collectifs.
- **Renforcer les activités offertes autour des lacs (Paladru, Monteynard)** et, plus largement, autour des plans d'eau et des cours d'eau ;

Il définit le positionnement touristique des territoires. Pour le Pays Voironnais, il met en avant le tourisme lacustre (lac de Paladru), le tourisme rural et patrimonial, le tourisme d'affaires, le tourisme adapté, le tourisme sports et loisirs.

Une de ses orientations est de **diversifier l'offre d'accueil et d'hébergement** : « *Le développement de nouveaux hébergements pourra être envisagé, pour répondre aux besoins que le parc existant (même requalifié) ne peut pas satisfaire, pour susciter de nouveaux séjours ou pour développer un type d'offre inexistant et qui complète l'attractivité du territoire* ».

Le projet hôtelier et/ou d'hébergement touristique prévu dans l'opération cœur de village s'inscrit dans ces orientations du SCoT. Il participe aux côtés du Musée Archéologique du Lac de Paladru à l'attractivité du Pays Voironnais et du secteur du tour du lac.

7.2. Compatibilité de la modification n°2 avec le Programme Local de l'Habitat (2019-2025 et 2026-2031) du Pays Voironnais

Le PLH 2019-2024, prolongé sur l'année 2025 fixe pour la commune Les Villages du Lac de Paladru, un objectif de 80 logements sur 6 ans, soit 13 logements par an. Il ne définit pas d'objectif de logements locatifs sociaux.

Le PLH 2026-2031 qui sera adopté fin 2025, prévoit la réalisation de 14 logements maximum en moyenne par an pour les Villages du Lac de Paladru. Il fixe un objectif de 2 logements locatifs sociaux par an dont 31% en PLAi au total sur les 4 communes du Tour du Lac (hors la commune de Charavines classée en pôle d'appui).

Le projet de modification n°2 n'augmente pas de manière significative le nombre de logements réalisables sur la commune par rapport au PLU révisé de 2016.

Il n'inscrit pas de nouvelle servitude de mixité sociale sur le quartier ; la commune considérant que les 11 logements locatifs sociaux réalisés en 2023 sur la phase 1 représente une proportion significative de logements sociaux sur le quartier.

7.3. Les incidences au regard de la Loi Montagne

Au titre de la loi montagne, la commune des Villages du Lac de Paladru est uniquement concernée par les articles L122-12 à L122-14 relatifs à la préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares : la bande de 300 m à compter de la rive.

Le règlement graphique du PLU approuvé en 2016, modifié en 2022, identifie de manière précise les parties naturelles des rives du Lac protégées sur une distance de 300 m à compter de la rive.

L'opération « cœur de village » n'en fait pas partie ; elle n'entre donc pas dans le champ d'application des articles L.122-12 et 13 du code de l'urbanisme (ancien article L.145-5 du code de l'urbanisme) relatifs à la protection des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares.

Dans le cadre de la révision du PLU de Paladru de 2016, l'opération cœur de village a été examinée par l'autorité administrative compétente de l'Etat, au vu d'une étude réalisée dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 122-7.

La CDNPS avait été saisie le 23 novembre 2015 avant l'arrêt du PLU en vigueur sur le respect des anciens articles L.145-5 et L145-3-III du code de l'urbanisme relatifs à la protection des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares (bande des 300 mètres). La commission a rendu un avis favorable au projet de révision du PLU.

La modification n°2 du PLU ne remet pas en cause les bases sur lesquelles l'avis favorable a été rendu :

- le projet reste circonscrit à l'emprise initiale,
- la trame viaire et piétonne du bourg qui décroissance le site, n'est pas modifiée,
- les points de vue sur le lac restent préservés,
- les volumétries envisagées et l'inconstructibilité de la frange située près du lac préservent les abords du Lac de Paladru,

- la grange en pisé patrimoniale est préservée et mise en scène par les espaces publics.

Le projet est maîtrisé par le Pays Voironnais et la commune. Chaque ilot opérationnel fait l'objet de projets architecturaux, urbains et paysagers.

L'OAP n°1 modifiée reprend aussi dans ses orientations, les grandes prescriptions du cahier des charges architecturales, urbaines et paysagères qui guide la composition de chaque ilot et garantit la cohérence d'ensemble du quartier.

7.4. Incidences du projet sur les sites inscrits

L'ancienne commune de Paladru est concernée par **deux sites inscrits** :

- Le site SI274 - Lac de Paladru et ses abords
- Le site SI303 – Manoir de la Marinière et ses abords nord-ouest.

Le secteur de l'OAP n°1 « cœur de village » est compris dans le site inscrit du Lac de Paladru et ses abords depuis le 13 août 1947.

L'inscription d'un site est une mesure qui permet de valoriser et protéger des sites de qualité tout en laissant une marge d'action aux propriétaires et aux collectivités.

Comme indiqué ci-avant, les aménagements envisagés dans l'OAP n°1 modifiée vont permettre de finaliser l'aménagement du cœur de village dans sa partie Est, en respectant l'emprise du projet initial, les volumétries et la desserte viaire initiale, la préservation des vues sur le grand paysage depuis les voies. Il ne remet pas en cause les cônes de vues sur le lac, protégés par le PLU de 2016.

En site inscrit, les travaux sont soumis à déclaration préalable quatre mois avant le début de leur réalisation, à l'exception des travaux d'exploitation courante des fonds ruraux et d'entretien des constructions (Code de l'Environnement, articles L341-1 et R341-9).

L'Architecte des Bâtiments de France pourra émettre un avis simple sur les travaux, sauf pour les permis de démolir qui nécessitent un avis conforme (Code de l'Urbanisme, articles R424-2 et R425-18)

La réalisation de travaux sans l'autorisation requise au titre du code de l'Environnement entraîne la suspension immédiate des travaux et une obligation de remise en état des lieux.

Le non-respect de prescriptions émises dans une autorisation entraîne également une obligation de travaux de mise en conformité.

Ces mesures peuvent être assorties d'une amende administrative (article L171-8 du Code de l'Environnement). Cela peut également entraîner des sanctions pénales (article L341-19 du code de l'Environnement).

Les incidences prévisibles du projet restent sous contrôle.

7.5. Les incidences du projet sur le patrimoine naturel remarquable

La commune de Paladru jouit d'un patrimoine naturel riche. *Voir la carte page suivante qui le localise.*

La richesse de ce patrimoine repose sur la diversité des espaces et des milieux et sur leur mise en relation par des continuités naturelles.

Site protégé en arrêté de protection de biotope (APPB)

Le territoire de Paladru est concerné par le site d'APPB n° 004 : Roselières du lac de Paladru (deux roselières en rives droite et gauche du lac).

Le secteur de projet n'est pas concerné par le site protégé.

ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique faune et flore)

Le territoire de Paladru est concerné par 4 ZNIEFF de type 1 identifiées en réservoirs de biodiversité :

- La ZNIEFF de type 1 n° 38130001 : « Lac, roselières et marais de Paladru ».
- La ZNIEFF de type 1 n° 820030519 – Marais de Gutinière
- La ZNIEFF de type 1 n° 820032022 – Etang des Gouttes
- La ZNIEFF de type 1 n° 820032024 – Etang du Moulin

Il est aussi inclus dans la ZNIEFF de type 2 n° 3813 : Ensemble fonctionnel du Lac de PALADRU qui couvre un large secteur.

Le secteur de projet n'est pas concerné par les ZNIEFF de type 1 ;

Il est inclus dans la ZNIEFF de type 2 qui couvre le grand ensemble fonctionnel du Lac de Paladru.

Espace Naturel Sensible (ENS) départemental « SD06 » : Marais de la Véronnière et du Courbon

Inclus dans la ZNIEFF de type 1, cet Espace Naturel Sensible, réservoir de biodiversité, est situé à cheval sur les territoires de Paladru et de Montferrat.

Le secteur de projet n'est pas concerné par l'ENS Marais de la Véronnière et du Courbon.

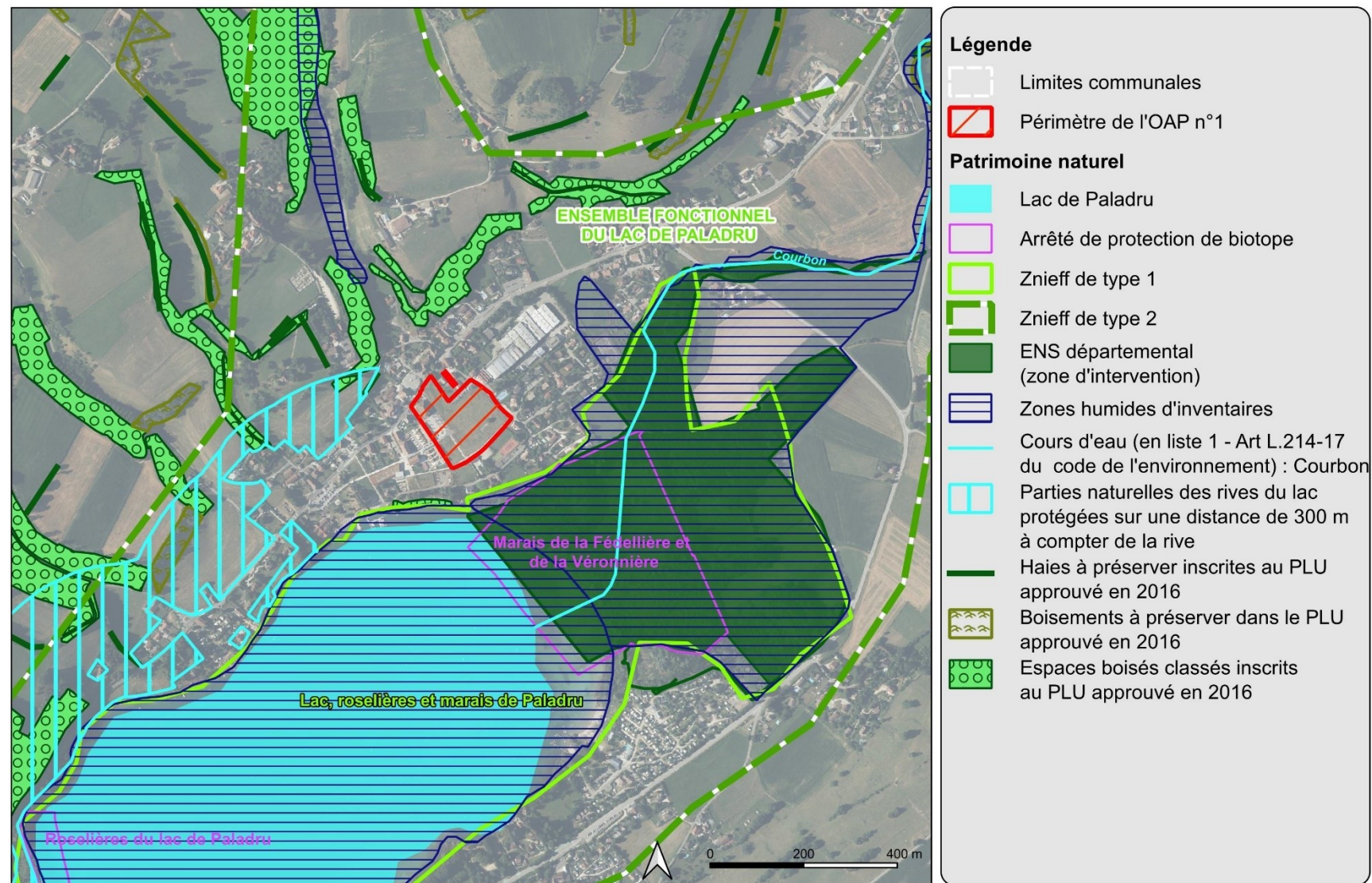
Zones humides d'inventaire

Les Villages du Lac de Paladru sont concernés par les 10 zones humides :

- 38FP0006 Lac de Paladru
- 38FP0001 Etang du Vivier
- 38FP0003 Bois de la Grande Rivoire
- 38FP0004 Les Prairies
- 38FP0005 Le Courbon
- 38FP0084 Benevet
- 38FP0009 De la Courrierie à Grolandière
- 38FP0002 De Valencogne au Pré d'Ars
- 38FP0085 Le Rozey
- 38FP0008 Marais de Chassignieux

Le secteur de projet n'est pas concerné par les zones humides d'inventaire.

Document 2 : Patrimoine naturel



Réalisation : CAP'T - Sylvie VALLET, urbaniste - Septembre 2025

Source(s) : Ortho Express 2024 IGN - Données DREAL Auvergne-Rhône-Alpes - PLU de Paladru

FIGURE 6 - Carte du patrimoine naturel

Sur le cours d'eau « Le Courbon » classé en liste 1 au titre de l'article L.214-17 du code de l'environnement

Le cours d'eau Le Courbon est classé en liste 1. Il fait partie de la trame bleue régionale. Il alimente le Marais de la Véronnière et le Lac de Paladru.

La qualité et la fonctionnalité de ce cours d'eau à forte valeur patrimoniale sont à préserver.

Il est situé à plus de 200 m au sud du secteur d'OAP n°1 du cœur de Village.

Le secteur de projet est raccordé au réseau public d'assainissement, auquel les constructions doivent être raccordées.

Il est couvert par le zonage pluvial qui définit sur le secteur une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone, par la mise en place de dispositif de rétention / infiltration à l'échelle de la zone.

L'OAP n° 1 modifiée définit les orientations de gestion des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales sur l'espace public sont gérées 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.
- Sur les îlots privés, les eaux pluviales sont gérées par infiltration dans le sol.

Ces dispositions permettent de limiter les risques de pollution éventuelle des eaux du Courbon et du Lac, dont la qualité de l'eau régulièrement surveillée, est d'excellente qualité.

Sur les Espaces boisés classés (ancien article L130-1 du C.U), les autres boisements et haies protégées (ancien article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme)

102,46 hectares d'Espaces boisés classés sont protégés au PLU en vigueur en application de l'ancien article L130-1 du code de l'urbanisme.

179,45 ha d'autres boisements et haies sont protégés par le PLU de 2016 en application de l'ancien article L123-1-5-III/2° du code de l'urbanisme.

Le secteur de projet n'est pas concerné par des espaces boisés classés, ni par d'autres boisements ou haies protégées par PLU approuvé en 2016.

7.6. Les incidences du projet sur la Trame Verte et Bleue (TVB)

Au regard des cartes ci-après de la Trame verte et Bleue du SRADDET de la Région Auvergne-Rhône-Alpes et du SCoT de la GreG, **le secteur de projet est situé dans les espaces artificialisés.**

Il n'est pas concerné par les éléments de la TVB de ces deux documents.

Document 3a : Trame Verte et Bleue du SRADET (zoom sur l'environnement proche de l'OAP)

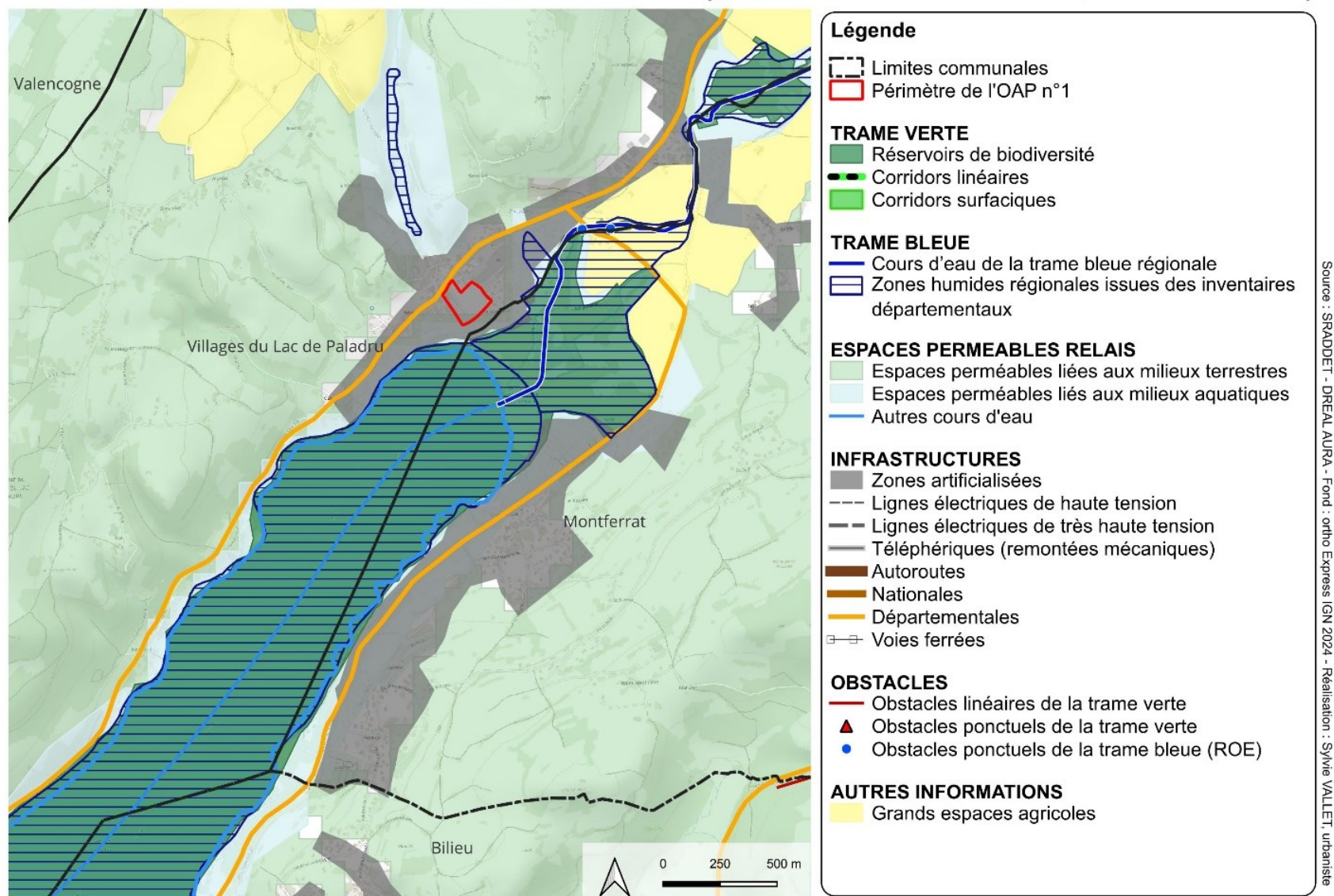
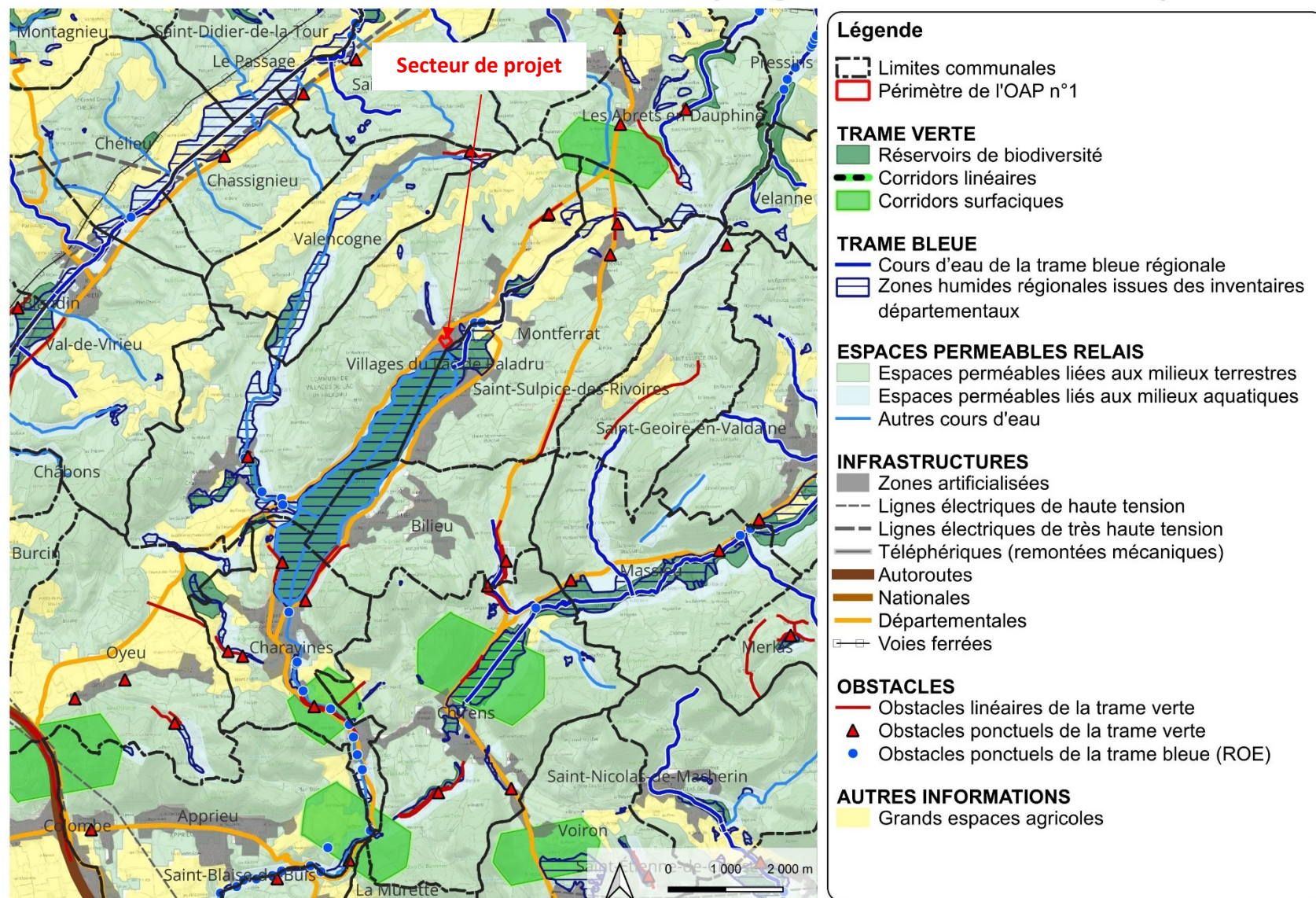


FIGURE 7 - Trame Verte et Bleue du SRADET zoomée sur l'environnement proche du secteur de projet

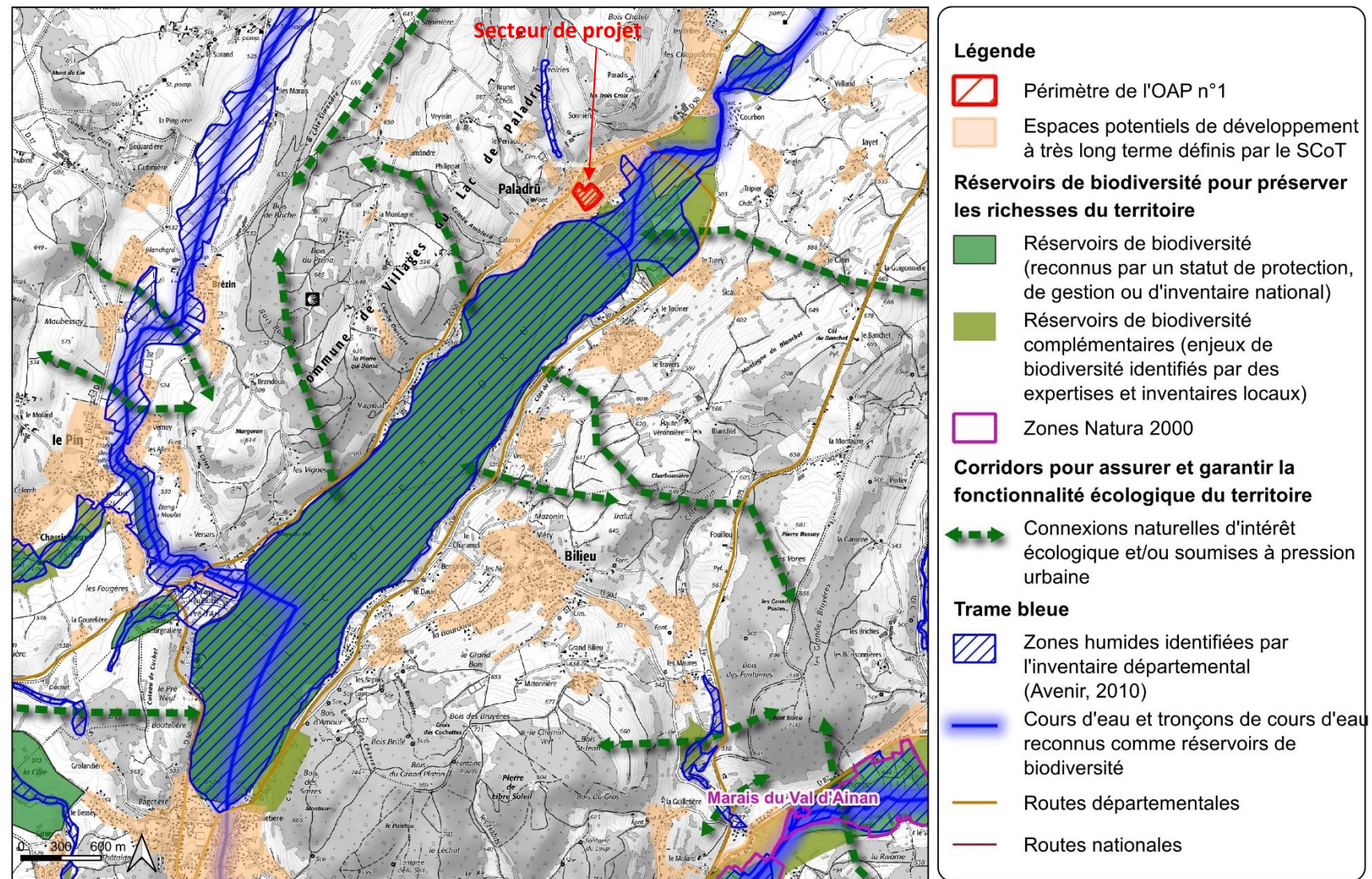
Document 3b : Trame Verte et Bleue du SRADDET (élargie aux communes voisines)



Source : SRADDET - DREAL AURA - Fond : ortho Express IGN 2024 - Réalisation : Sylvie VALLET, urbaniste

FIGURE 8 – Trame Verte et Bleue du SRADDET élargie aux communes voisines

Document 4 : Trame Verte et Bleue du SCoT de la GreG



Réalisation : CAP'T - Sylvie VALLET, urbaniste - Septembre 2025

Source(s) : Scan IGN - Données SCoT de la GreG

FIGURE 9 – Trame Verte et Bleue – SCoT de la grande région de Grenoble

7.7. Les incidences du projet sur les espaces agricoles

L'agriculture de la commune est une agriculture à dominante « Bovins-mixte ».

Le territoire est concerné par l'« IGP » fromage de Saint-Marcellin, et l'« IG » Génépi des Alpes.

Le secteur de projet cœur de village n'est pas concerné par des espaces agricoles exploités au Registre Graphique Parcellaire de 2024, ni par la proximité de bâtiments agricoles en activité.

Document 6 : Terres agricoles exploitées en 2024 d'après le Registre Parcellaire Graphique



FIGURE 10 - Carte des terres exploitées au RGP 2024 et le site du projet

7.8. Incidences du projet sur le paysage et le patrimoine bâti

Site inscrit du Lac de Paladru

Le secteur de projet est inclus dans le site inscrit (SI274) du Lac de Paladru et ses abords depuis le 13 août 1947 (se reporter au point 7.4 ci-dessus).

Concernant le centre-bourg, une étude spécifique a permis de délimiter un secteur dans le PLU permettant une urbanisation compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières -avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel -ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.

Cette étude a été soumise, avant l'arrêt du projet de PLU, à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (CDNPS), dont l'avis est joint dans les annexes du PLU approuvé en 2016. La CDNPS a adopté le projet lors de la séance du 23 novembre 2015. Le secteur constructible en centre-bourg a été délimité dans un objectif d'extension du cœur de bourg tout en tenant les zones constructibles éloignées du lac de Paladru.

Le projet de modification n°2 du PLU ne remet pas en cause cet objectif. Il n'étend pas l'emprise de l'opération.

Il n'a pas d'incidences sur la protection des terres agricoles, pastorales et forestières.

Il est compatible avec la préservation des paysages, du fait des prescriptions envisagées, lesquelles sont renforcées dans l'OAP modifiée n°1, grâce à l'intégration d'une partie des prescriptions du cahier des charges architecturales, urbaines et paysagères élaboré consécutivement à l'étude urbaine « cœur de village ».

Patrimoine bâti

Aucun monument historique n'est recensé sur le territoire de la commune déléguée de Paladru.

La Grange Dîmière protégée au titre des monuments historiques est localisée sur la commune déléguée de Le Pin, à 6 kms du site de projet de la modification n°2, sans aucune co visibilité avec la grange.

La commune ne comprend pas de zones de présomption de prescriptions archéologiques.

Le territoire du lac de Paladru abrite un bâti vernaculaire à forte valeur patrimoniale et identitaire constitué de grands volumes, de toitures à fortes pentes, de matériaux locaux, tels que le pisé, le galet et la tuile écaille, etc ...

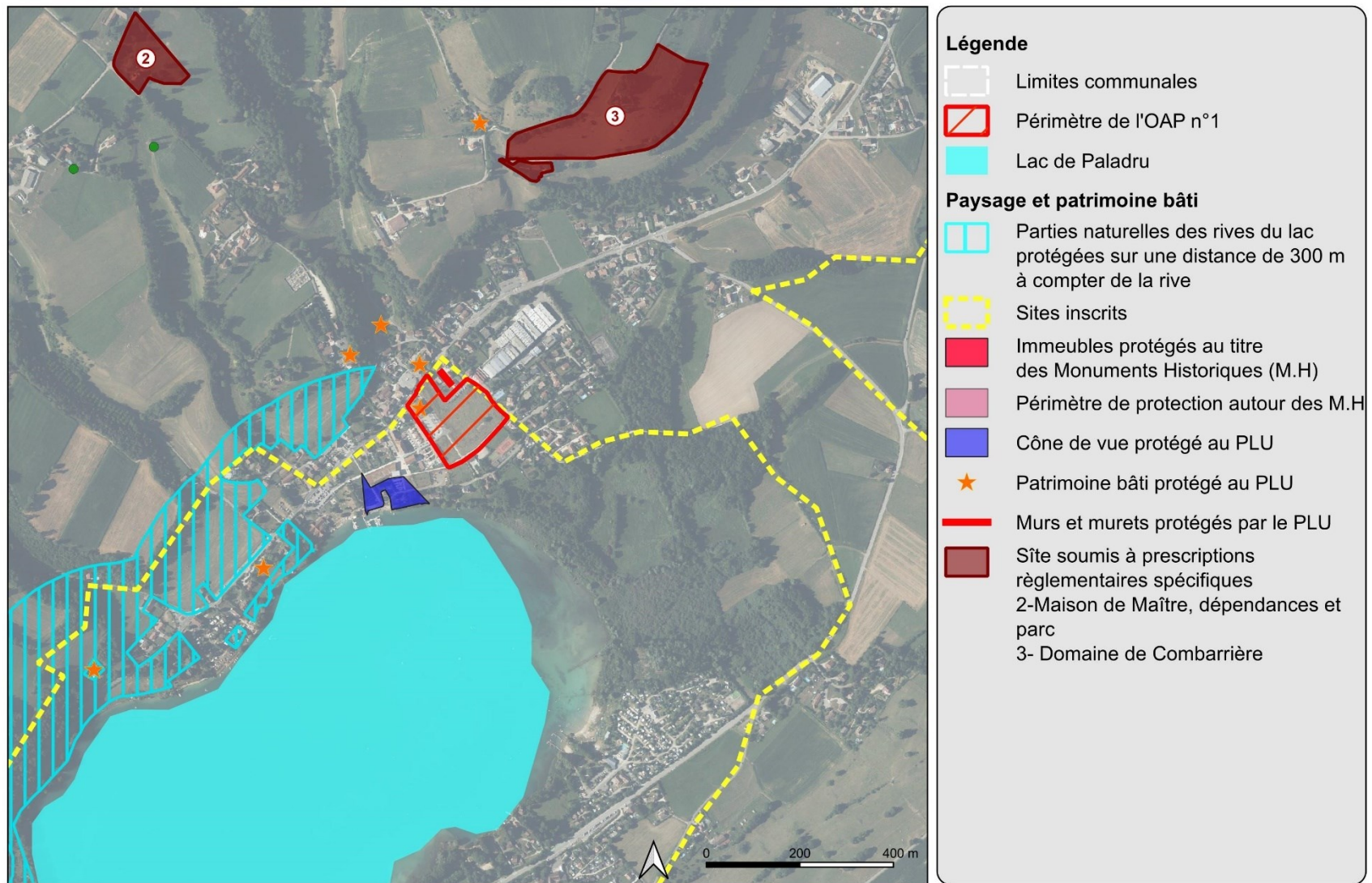
Le patrimoine bâti non protégé au titre des monuments historiques est protégé par le PLU en vigueur.

Le secteur de l'OAP n°1 comprend notamment **la grange en pisé** protégée au PLU en élément du patrimoine bâti.

La modification n°2 maintient sa protection dans le règlement et dans l'OAP modifiée.

L'OAP n°1 modifiée définit les orientations de formes urbaines, de volumétries, de matériaux, de couleurs, de clôtures, dans le respect et en cohérence avec le patrimoine bâti existant.

Document 5 : Patrimoine bâti et paysager



Réalisation : CAP'T - Sylvie VALLET, urbaniste - Septembre 2025

Source(s) : Ortho Express 2024 IGN - Données DREAL Auvergne-Rhône-Alpes - PLU de Paladru

FIGURE 11 - Patrimoine paysager et bâti

7.9. Incidences du projet sur les risques naturels

La commune de Paladru est concernée par une carte des aléas naturels qui couvre l'ensemble de son territoire.

Elle a été réalisée le 17 juillet 2007 par la Société IMSRN sous le pilotage du service de Restauration des Terrains en Montagne (RTM).

Elle est traduite en risques dans le PLU approuvé en 2016 et modifié en 2022.

Le secteur de projet est concerné par des risques de ravinement - ruissellement sur versant :

- Risques moyens à forts, indicés « RV ». Ils sont localisés en bordure ouest de la rue du Petit Port qui collecte les eaux de ruissellement en provenance des versants nord. Le secteur « RV » est inconstructible sauf exceptions visées au règlement écrit.

- Risques faibles, indicés « Bv » sur la moitié Est des macro-lots Nord et Sud de l'OAP n°1 modifiée, ainsi qu'en bordure sud de la rue de la Morgerie.

Le secteur « Bv » est constructible sous prescriptions : *les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.*

La modification n°2 ne modifie pas les secteurs de risques naturels ni les règles applicables.

Le projet limite par ailleurs le ruissellement pluvial en imposant des stationnements de surface végétalisés, gérés avec des revêtements perméables ou semi-perméables. Il privilégie l'infiltration des eaux pluviales dans les sols.

Le projet donne une large place au végétal dans les ilots privés et les espaces publics.

Document 7 : Risques naturels (traduction de la carte des aléas en risques dans le PLU approuvé)

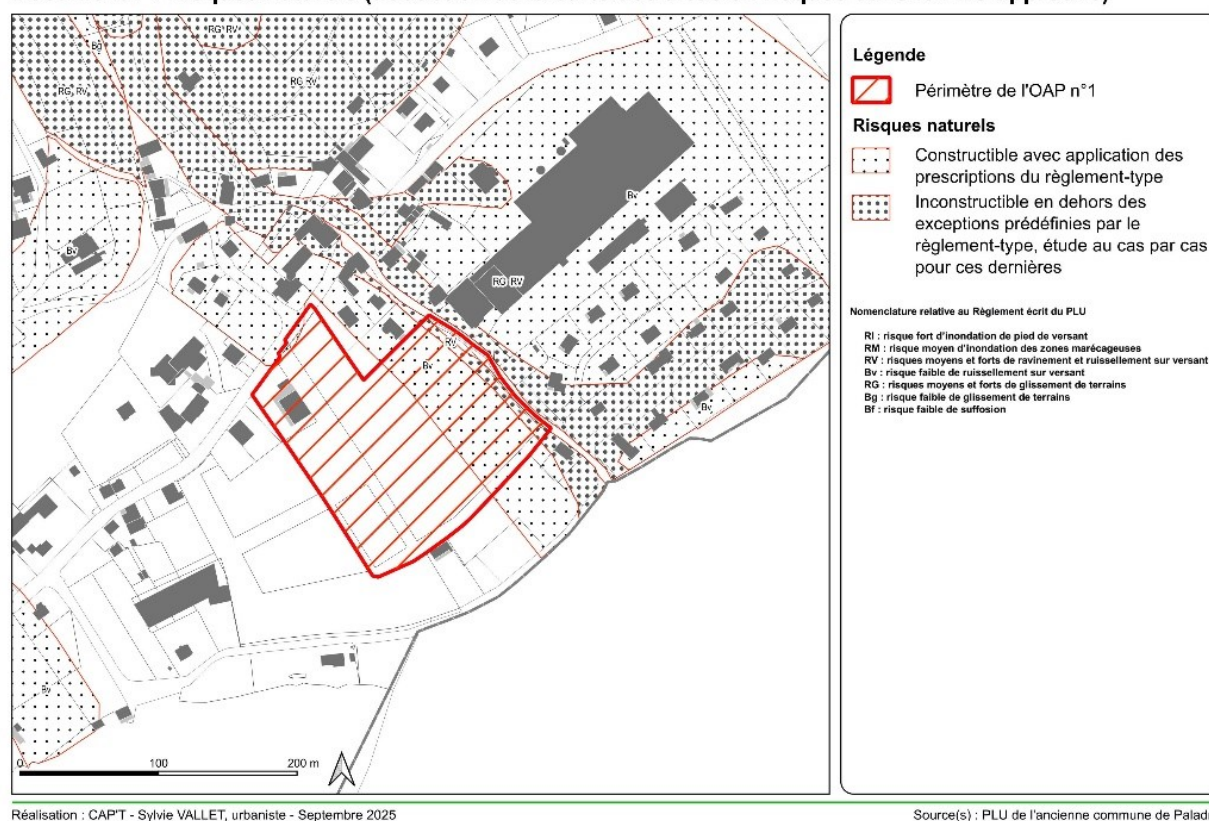


FIGURE 12 - Cartes des risques naturels sur le secteur du projet

7.10. Incidences au regard des sites et sols pollués, et des nuisances

L'ancienne commune de Paladru ne comprend pas de sites et sols pollués recensés dans la base de données BASOL.

7 anciens sites industriels et activités de services de la base de données BASIAS sont recensés sur la communes Villages du Lac de Paladru : le plus proche du secteur de projet est situé en limite nord-est. Il concerne la Sté REXOR, 172 rue Saint-Michel à Paladru. Cette usine fabrique des plaques, feuilles, tubes et profilés en matières plastiques.

Cette usine est une installation classée pour la protection de l'environnement non Seveso, soumise à autorisation au titre de plusieurs rubriques 1450 (solides inflammables) et 3670 (Traitement de surfaces de matières avec plus de 150 kg/h de solvants organiques).

Cette ICPE est suivie et fait l'objet de rapports réguliers d'inspection du Service des installations classées de la DDPP et de l'Unité départementale de la DREAL, consultables sur le site [Installations classées | Géorisques](#).

Document 8 : ICPE - Sites de la base de données CASIAS

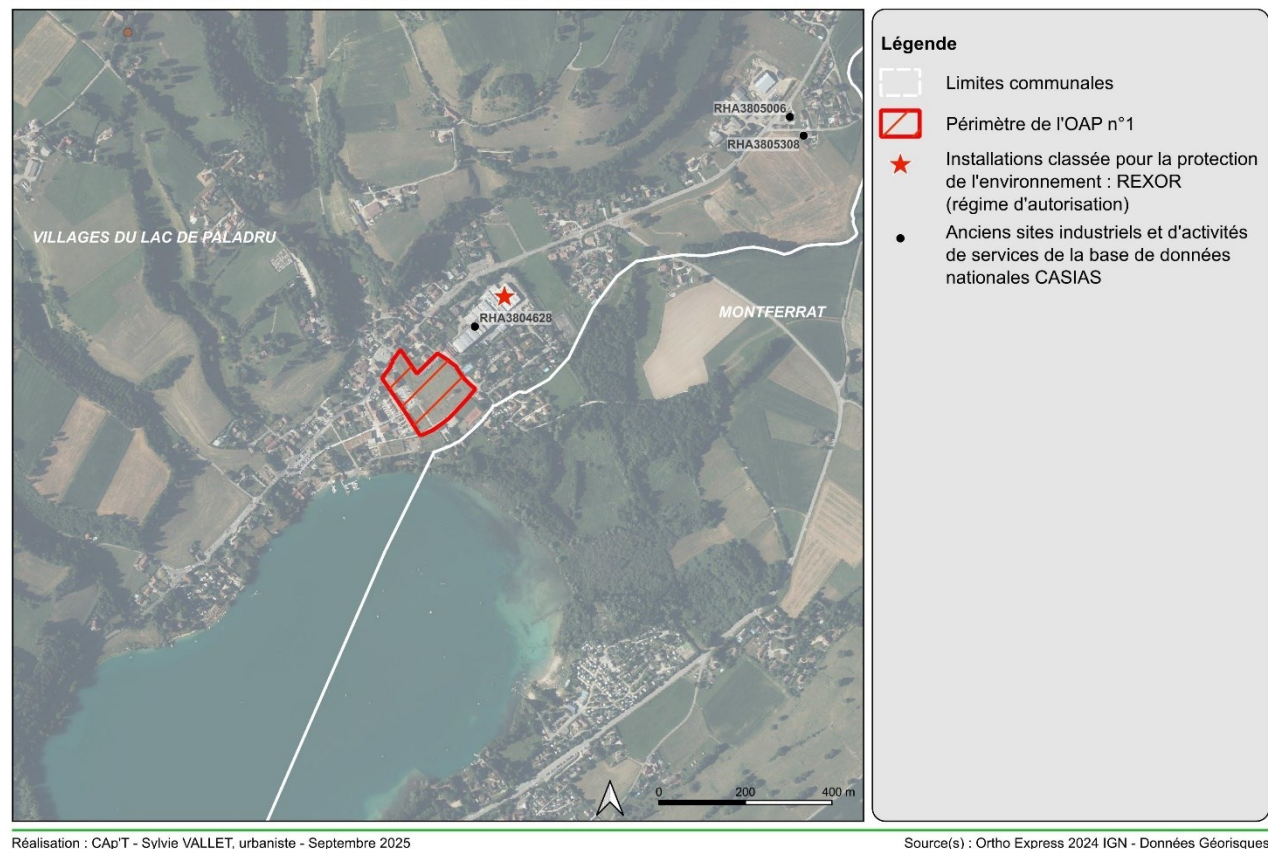


FIGURE 13 - ICPE et sites de la base de données CASIAS ou BASIAS

Nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres :

Le territoire de l'ancienne commune de Paladru n'est pas concernée par la révision en 2022 du classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Isère. Elle n'est pas traversée par des axes générateurs de nuisances sonores.

7.11. Incidences du projet sur les ressources en eau potable

Le secteur de projet n'est pas situé dans les périmètres de protection des captages d'eau potable de la commune :

- Captages des Grands Champs et de La Truitière déclarés d'utilité publique le 29/06/1988, et situés en amont de la zone de projet,
- Captage de Brézins déclaré d'utilité le 18/09/1997 et situé en partie sud-ouest de la commune déléguée de Paladru.

Il est très éloigné de la source des Serves.

Le projet en zones urbaines et à urbaniser du PLU approuvé, s'inscrit dans le bilan « ressources-besoins » en eau potable du PLU en vigueur.

7.12. Incidences du projet sur les eaux usées et pluviales

Le secteur de projet est situé en zone d'assainissement collectif, raccordé au réseau public.

Les eaux usées des Villages du Lac de Paladru sont acheminées et traitées par la station d'épuration des eaux usées de la commune de Charavines mise en conformité en 2020 et apte à traiter les eaux usées des futures constructions. Sa capacité nominale de 17 000 équivalents habitants (EH), permet de traiter les eaux usées collectées par le réseau du tour du lac jusqu'à l'horizon 2040.

La commune dispose d'un zonage pluvial qui couvre le secteur de projet, lequel est Inscrit dans une zone où le débit de fuite autorisé est de 100 l / s / ha.

7.13. Incidences du projet sur la consommation d'espace

Le projet reste dans l'emprise actuelle du projet du PLU approuvé en 2016. Il s'inscrit dans le gisement foncier non construit du PLU de Paladru approuvé en 2016, et estimé à **6,6 hectares**.

Il s'inscrit également dans l'objectif de modération de la consommation d'espace du PADD du PLU approuvé en 2016 reproduit ci-après :

« Il s'est consommé entre les années 2000 et 2011 environ 21,8 hectares de foncier, englobant les zones urbaines et agricoles, nécessaires pour la construction de 66 logements durant cette période, soit une consommation d'environ 2 hectares par an pour une consommation d'espace par logement équivalent à 3 300 m².

Les dispositions du PLU Grenelle de Paladru mises en œuvre, relatives au gisement du foncier constructible, non bâti, doivent permettre une diminution de la consommation d'espaces par logement de l'ordre de 80% par rapport à la consommation observée entre 2000 et 2011 ».