COMMUNE DE PALADRU

Décembre 2016

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

Dossier d'approbation

Pièce n°4

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU
En date du

Le Maire,

PALADRU
Par-delà Le Lac

Modification simplifiée n° 1 étudiée par :

CAP.T Collectif d'Accompagnement de Projets de Territoire

Sylvie VALLET, urbaniste
98 route des coquettes
38850 Chirens

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

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 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

Préambule 1
Sommaire 2
1 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°1 : AMÉNAGEMENT DU CENTRE VILLAGE 3
1.1. Objectifs d'aménagement du secteur 3
1.2. Principes d'aménagement 3
2 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°2 7
2.1.Objectifs d'aménagement du secteur 7
2.2. Principes d'aménagement 7

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

Ce secteur a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle dénommée « Cœur de village » en 2015, dont l'orientation d'aménagement et de programmation ci-dessous reprend les grands principes du projet. Ceux-ci sont également traduits réglementairement dans le PLU.
En ce qui concerne les terrains concernés, il est à noter que la quasi-totalité du foncier est publique.

1. 1 Objectifs d'aménagement du secteur

Les objectifs principaux sont de renforcer l'attractivité du village et de préserver les terres agricoles et naturelles de la commune. Le secteur accueillera en effet la majorité des logements prévus au PLU.
Pour cela, l'orientation d'aménagement prévoit :

- L'intégration de l'opération cœur de bourg dans le paysage, le tissu et le fonctionnement urbains existants ;
- Une densification du bourg (25 logements / ha minimum - en moyenne) ;
- L'implantation de 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), d'équipements publics et/ou collectifs d'intérêt général (positionnement central et face à l'esplanade de la grange) et d'infrastructures publiques (voirie, cheminements, espaces publics) ;
- Une diversification de l'offre de logement en termes de forme urbaine (logements collectifs, intermédiaires, maison de village) et en termes de mixité (accession et logements locatifs sociaux) ;

1. 2 Principes d'aménagement

Intégrer l'opération de densification au tissu existant et au contexte sensible en bord du lac de Paladru :

- **Création d'un maillage véhicules et piétons** en continuité de l'existant, ceci en limitant les accès véhicules et en privilégiant les déplacements piétons. Ce maillage doit s'accrocher au maillage existant et privilégier les continuités visuelles et physiques. Certains cheminements piétons pourront être des supports d'accès de secours. Des coupes de principe sont proposées ci-après.
- **Des formes urbaines et des volumétries** s'inspirant de l'existant : implantations à l'alignement, R+2 et R+1 à proximité du bourg ancien.
- **Création de cœurs d'îlots** verts et transparence des clôtures afin d'offrir des espaces ouverts, des vues dégagées, des continuités visuelles de part et d'autre des voies, des vues vers le lac.
- **Mise en scène des points de vue vers le lac** : depuis les espaces publics, notamment depuis la voie située à l'ouest du projet, mais aussi depuis la place, le parking-verger, le jardin de ville.
- **Mise en place d'une trame végétale** sur les voiries et cheminements. En cœur d'îlots : les transparences visuelles seront cependant préférées. Les essences végétales seront locales et caduques, les haies seront vives.
- **Mise en scène de l'eau** dans les espaces publics et gestion des eaux pluviales intégrée : la gestion des eaux pluviales devra être faite de manière globale en respectant les préconisations de l'étude du traitement des eaux pluviales spécifiques à Paladru (jointe en annexe du PLU). La rétention d'eau en surface sera à développer (fossés, noues et bassins paysagers). L'imperméabilisation des sols sera très fortement limitée en dehors des constructions.

Schéma n°1

Les grands principes du projet

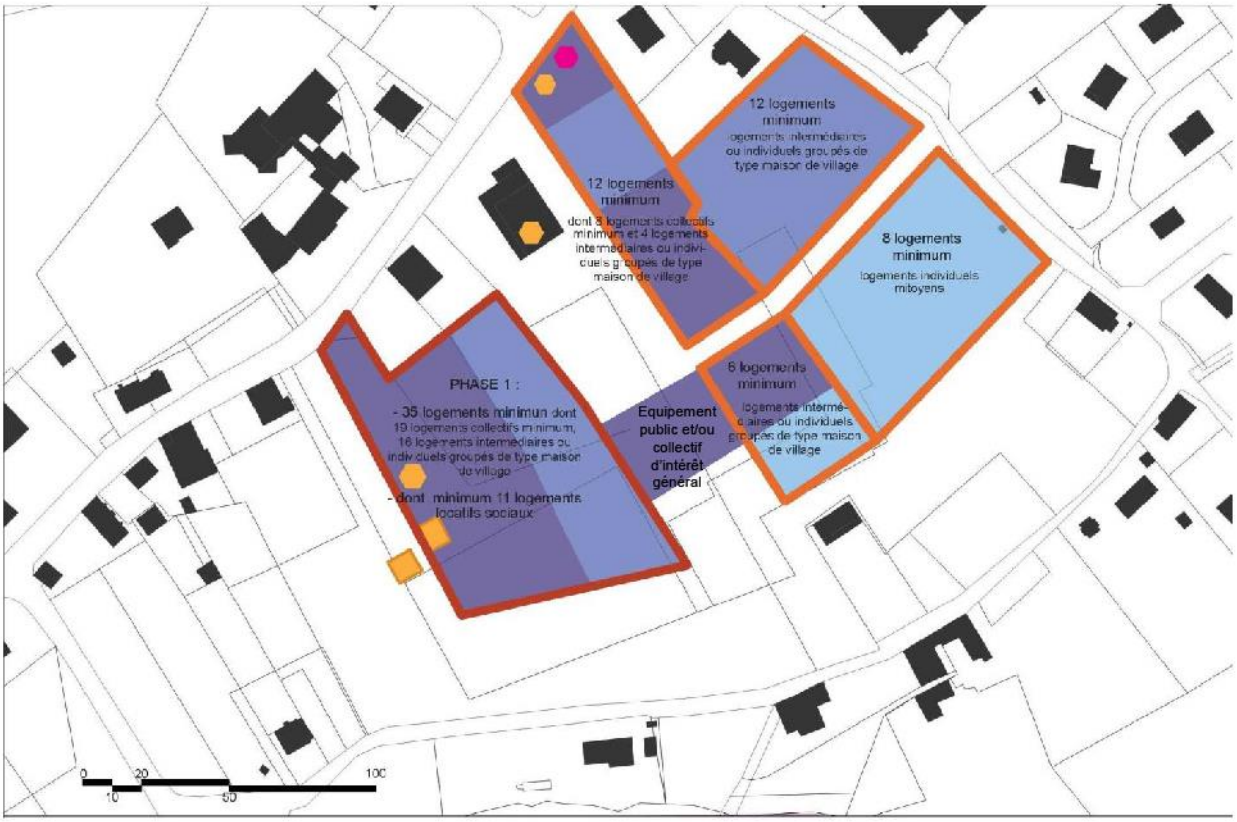
Programme de construction :

Le programme de construction est détaillé dans le schéma n°2.

- 73 logements au minimum sont prévus, dont 11 logements locatifs sociaux minimum. Une première tranche comprendra 35 logements dont 11 logements locatifs sociaux minimum.
- Les phases suivantes se réaliseront par îlot opérationnel.

Schéma n°2

Phasage, programme de construction et commerces



Principes de voiries et de cheminements :

Sur chaque voie ou portion de voie publique, le profil définit une largeur globale et une répartition entre les différents espaces et usages. De manière générale, cette répartition tend à réduire au maximum les largeurs de chaussée au profit des circulations piétonnes et d'espaces plantés. Ces différents espaces sont délimités par des bordures basses, des bandes pavées, ou d'autres dispositifs qui permettent une perception de la rue comme un espace partagé entre les piétons, les cycles, les véhicules motorisés.

Les enjeux des aménagements urbains et paysagers sont de créer des espaces très simples, favorisant la mixité des usages :

- Espaces partagés et apaisés où piétons et voitures cohabitent,
- Largeurs de chaussée réduites afin de limiter la vitesse et donner un caractère villageois,
- Un vocabulaire en cohérence avec le patrimoine local.

Des ambiances naturelles et rurales dans l'espace public :

- Une forte présence végétale et une gestion de l'eau en surface qui favorisent la biodiversité et introduisent des ambiances naturelles dans l'espace public. Du mobilier urbain limité en quantité.

Des matières naturelles et durables :

- L'utilisation de matériaux naturels non transformés donc recyclables,
- Des revêtements de sols perméables, qui prennent en compte les enjeux environnementaux de la gestion de l'espace public.
- Des matériaux nobles utilisés avec parcimonie qui introduisent une dimension qualitative avec une économie de moyens

Coupe 1

Image de référence

Coupe 2

Image de référence

Coupe 3

Image de référence

Coupe 4

Image de référence

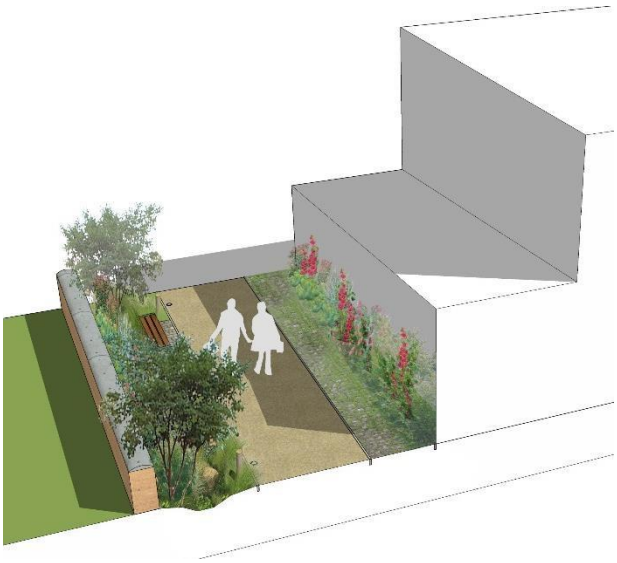
Coupe 5

Image de référence

Coupe 6

Image de référence

Coupe 7



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

2. 1 Objectifs d'aménagement du secteur

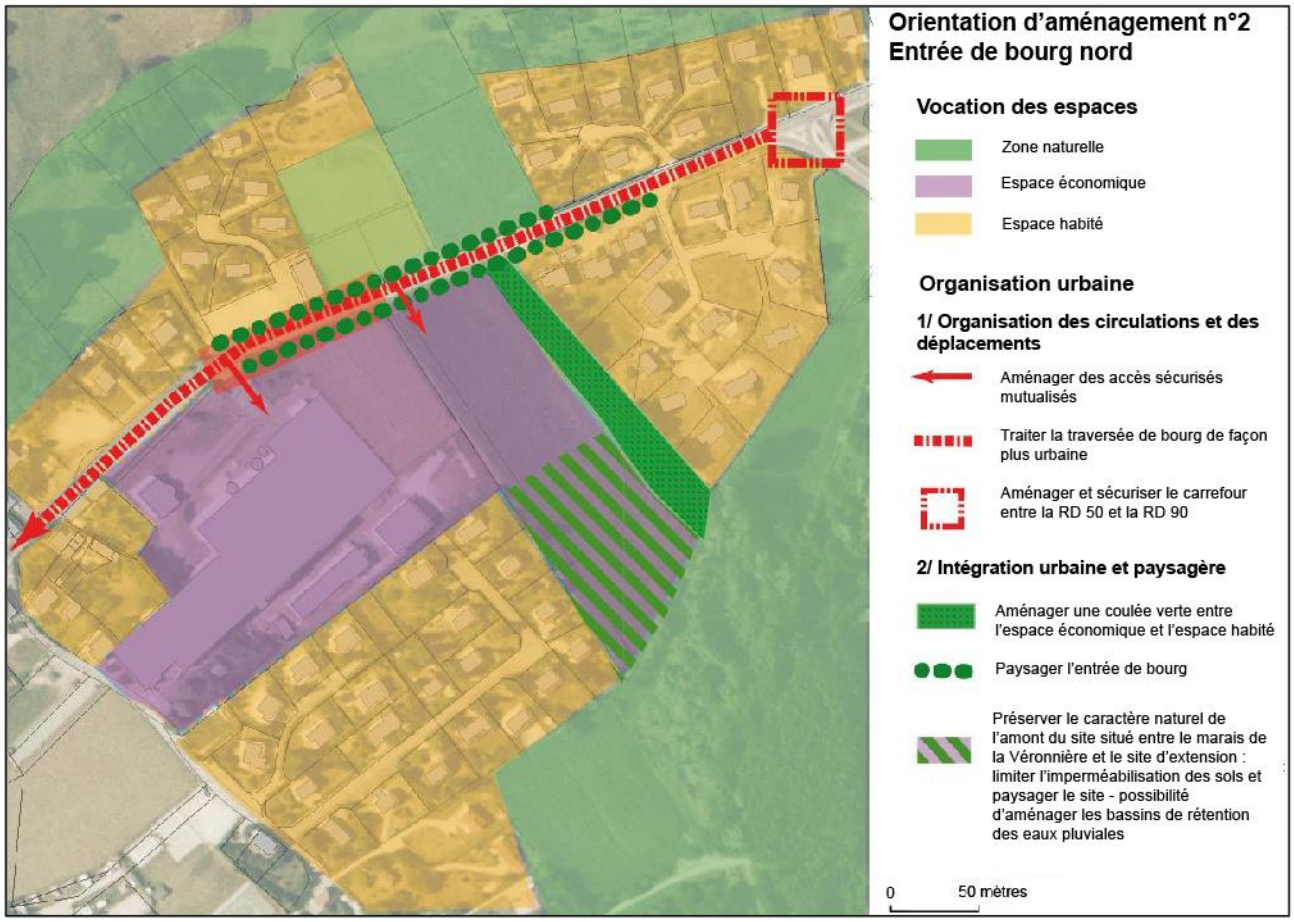
- Permettre l'accueil d'activités économiques sur la commune
- Traiter l'entrée de ville ;
- Intégrer les constructions nouvelles dans le site.

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.

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.



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