

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 pour un plan local d'urbanisme

Rubrique 6 du formulaire

Auto-évaluation de la modification n°2

PLU de la commune déléguée de PALADRU (38) intégrée depuis le 1^{er} janvier 2017 dans la commune nouvelle Les Villages du Lac de Paladru

1. INTRODUCTION

La commune déléguée de Paladru, fusionnée depuis le 1^{er} janvier 2017 dans la commune Villages du Lac de Paladru (38), est couverte par un Plan Local d'urbanisme approuvé le 9 décembre 2016, modifié de manière le 21 janvier 2022.

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.

Elle est couverte par le SCoT de la Grande Région de Grenoble (GreG).

Au dernier recensement de la population, elle comptait 2 614 habitants et a enregistré une croissance moyenne annuelle de + 1% par an due pour moitié au solde naturel et pour l'autre moitié au solde migratoire.

La commune souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme pour les motifs exposés ci-après.

1.1. Modifier l'OAP (orientation d'Aménagement et de Programmation) n°1 du PLU dénommée « Aménagement du cœur de village » pour inscrire un nouveau programme de constructions sur les macro-lots Nord et Sud de la partie Est de l'OAP

L'OAP n°1 du PLU approuvé en 2016 porte avant modification sur un périmètre de 65 881 m², couvrant le secteur du centre-village situé dans l'enveloppe urbaine, au sud la RD 50 (rue de la Morgerie), entre la plage de Paladru et la rue du Petit Port.

Cette opération « Aménagement du cœur de village » à Paladru est portée par le Pays Voironnais et la commune des Villages du Lac de Paladru. Elle fait partie des 7 opérations d'aménagement structurantes du Pays Voironnais. Le foncier est à présent totalement maîtrisé par les collectivités.

Les objectifs initiaux de l'opération :

- Intégrer l'opération cœur de village dans le paysage, le tissu et le fonctionnement urbains existants ; l'opération étant située dans le centre-village, à proximité du Lac de Paladru.
- Diversifier l'offre de logements par des logements collectifs, intermédiaires, maisons de village et une part de logements locatifs sociaux, en réalisant une densification du bourg de l'ordre de 25 logements / ha minimum.
- Renforcer l'offre de commerces, d'équipements publics et d'infrastructures publiques (voirie, cheminements, espaces publics) du centre-village.

Les deux schémas ci-après illustrent les principes d'aménagement de cette opération « cœur de village » avant modification n°2 du PLU.

Schéma n°1
Les grands principes du projet

- Voirie
- Voie piétonne ou semi-piétonne
- Cheminement sur trottoir ou en espaces partagés
- Réseau secondaire de chemins
- Plateaux traversants sur RD
- Alignement du bâti sur rue
- Continuité des cœurs d'îlot libres de construction principale
- Espaces publics
- Coupes sur voies et cheminements

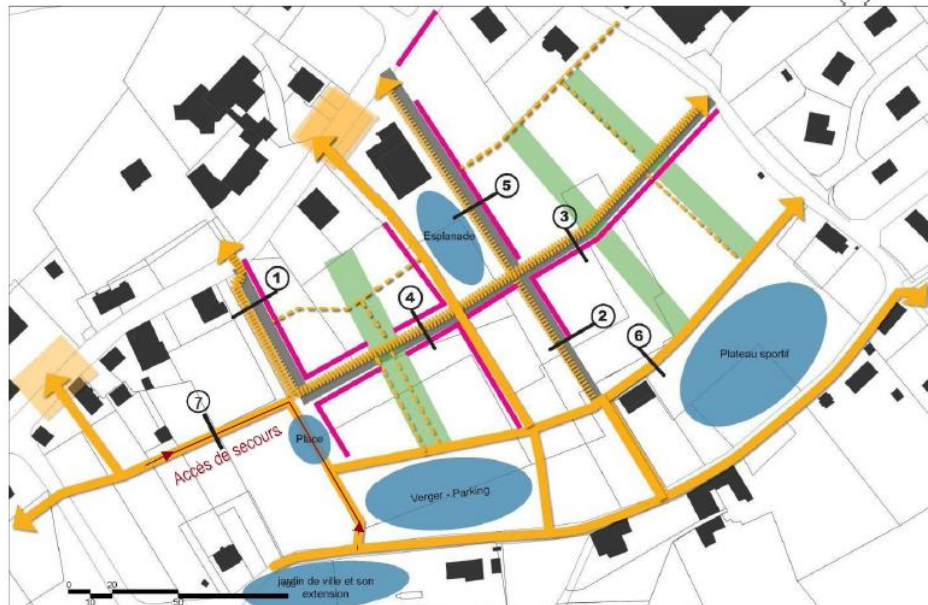
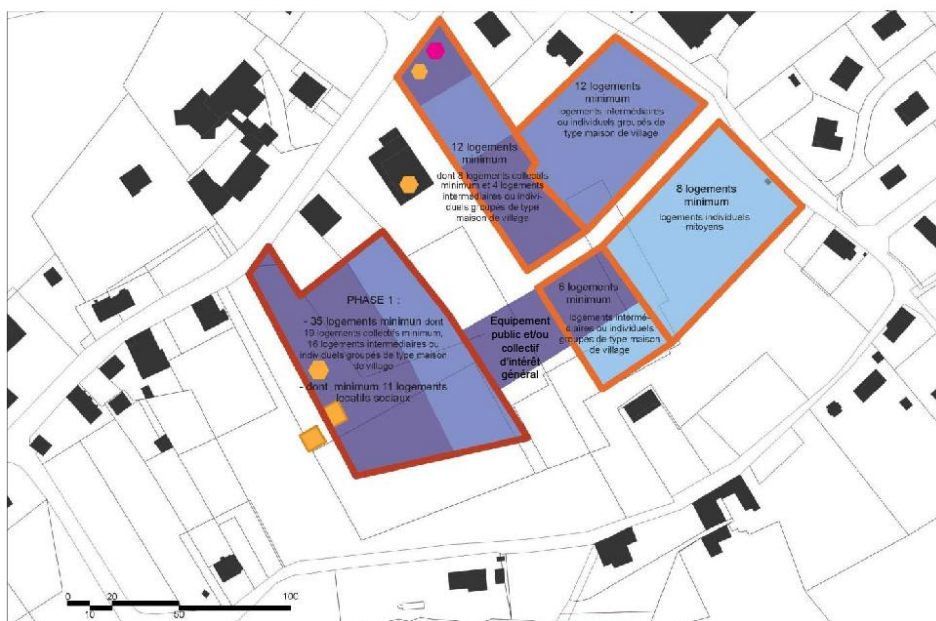


Schéma n°2
Phasage, programme de construction et commerces

- Ilot opérationnel : PHASE 1
- Autres îlots opérationnel
- R+2 ou R+1+attiques
- R+1
- RdC à R+1
- Positionnement prioritaire des commerces
- Développement potentiel de commerces
- Positionnement potentiel d'équipements



La phase 1 des logements est à présent réalisée, de même que les espaces publics et la majeure partie du maillage viaire véhicules et modes doux. Le Musée archéologique du Lac de Paladru (MALP) prévu dans l'opération a été inauguré en 2022. Il ne reste plus qu'à aménager la partie Est de l'OAP (phase 2), à finaliser l'aménagement de la rue de la Grange et prolonger le maillage viaire véhicules et piétons sur cette partie Est de l'OAP : jonction de la rue des Colverts à la Rue du Petit Port.

Voir la planche photos ci-après.



Intégrer de nouveaux objectifs sur la partie Est de l'OAP :

La présence du Lac de Paladru et du MALP, le maillage piétons-cycles connecté à la voie verte du Tour du Lac, la qualité des espaces et des équipements publics réalisés depuis 2016, ont renforcé significativement l'attractivité de ce quartier et du centre-village de la commune.

Le Pays Voironnais, qui porte la politique de développement touristique ainsi que l'opération cœur de village, souhaiterait développer sur les 2 ilots sud-est de l'OAP de la phase 2 (Macro-lot Sud de 6330 m²), un projet d'hébergement hôtelier et/ou touristique d'une centaine de lits, d'un restaurant d'environ 80 couverts et de services annexes associés, remplaçant le programme initial de 14 logements.

Ce projet permettrait de développer, à l'année, l'offre de lits touristiques du territoire jugée très faible, 2 fois inférieure à la moyenne du département, et constituée à 80% de lits de plein-air en campings. Il ciblerait des clientèles diversifiées (familles, groupes, sportifs, voyageurs itinérants, clientèle locale et excursionnistes) en lien avec le territoire et son environnement. Le territoire est également concerné par le projet de la Via Vélo des 5 lacs, qui drainera les cyclistes itinérants.

L'offre de logements sur les 2 ilots nord-est (macro-lot Nord de 7230 m²) serait augmentée, passant de 24 logements collectifs, intermédiaires, ou individuels groupés de type maison de village, à +/-40 logements collectifs et/ou intermédiaires, jumelés et groupés.

Un programme de +/- 4 logements serait maintenu sur l'ilot sud-est en bordure de la Rue du Petit Port.

L'offre globale de logements prévue dans l'OAP n° 1 du PLU en vigueur serait augmentée d'environ +/- 6 logements.

Pour inscrire ces nouveaux objectifs, l'OAP n°1 doit être modifiée. Elle est restructurée et ses principes sont illustrés par un schéma de synthèse à la fin de l'OAP.

La modification du PLU a permis d'inscrire dans l'OAP n°1 modifiée, les prescriptions d'aménagement définies dans le cahier des charges architecturales, urbaines et paysagères élaboré après 2016 par le groupement *Allimant Paysages, Claire Bonneton, Fonceo et Egis*, à la suite de l'étude urbaine. Ce document annexé aux actes de vente n'ayant pas de valeur juridique, l'introduction des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales du cahier des charges dans l'OAP n°1, les rend opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité et permet de mieux encadrer les projets et surtout leur qualité.

La mission de la modification n°2 du PLU a également donné lieu à une actualisation de l'état initial de l'environnement du PLU en vigueur, notamment de son volet « faune, flore et Trame Verte et Bleue », qui a permis d'introduire dans l'OAP n°1 modifiée de nouvelles orientations, mesures de réduction et d'accompagnement du projet.

Les incidences des activités de l'installation classée pour la protection de l'environnement (REXOR), voisine du secteur de l'OAP n°1 ont également été analysées, permettant d'affirmer que le secteur de projet situé en zone constructible du PLU en vigueur, n'est pas exposé à de potentiels risques technologiques liés aux activités de l'ICPE.

1.2. Circonscrire le périmètre de l'OAP n°1 à la seule partie Est, à aménager et urbaniser

La réalisation de la phase 1 et des aménagements de la partie Ouest de l'OAP, n'ont plus besoin d'être maintenus dans l'OAP n°1.

Le périmètre de l'OAP n°1 peut être réduit, passant de 65 881 m² avant modification à 23 248 m² après modification.

Voir le plan ci-après.

Document 1 : Localisation du site de projet

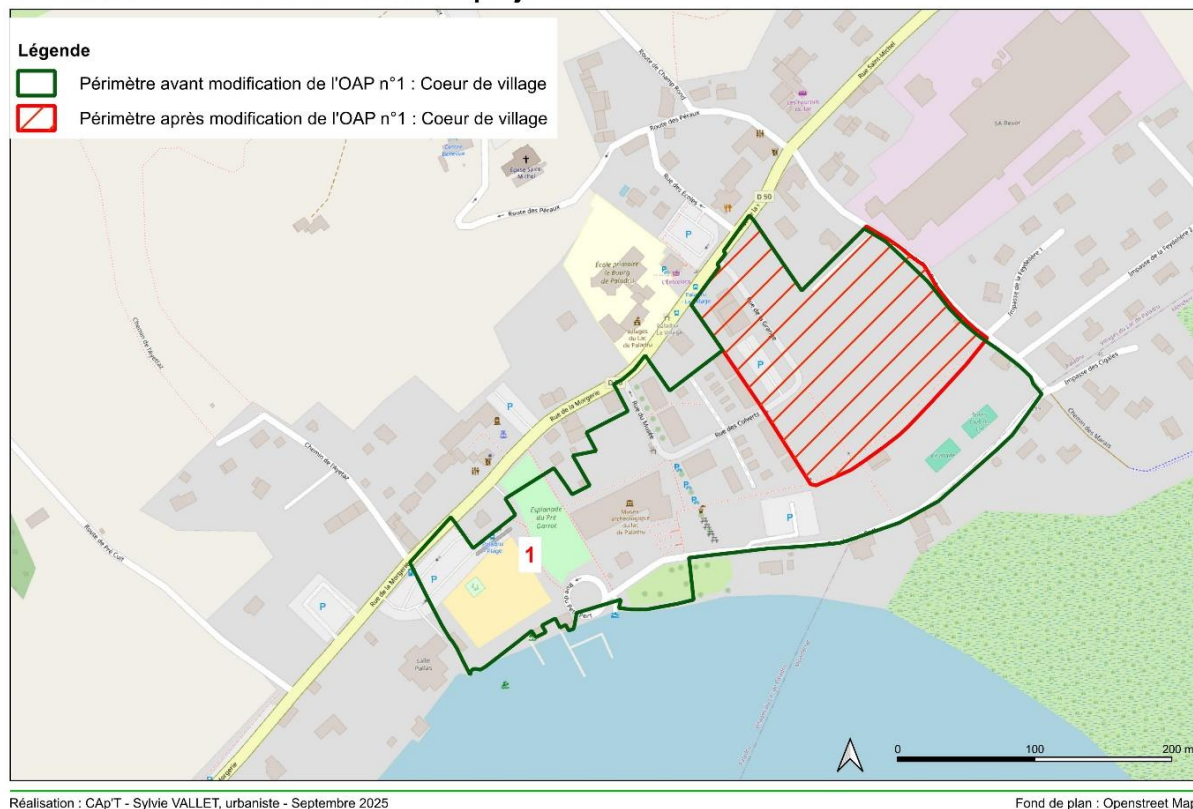


FIGURE 1 - Périmètre de l'OAP avant et après modification n°2 du PLU

1.3. Modifier les règlements graphique et écrit du PLU en cohérence avec les évolutions de l'OAP n°1 du PLU.

La modification de l'OAP n°1 induit une mise en cohérence des règlements graphique et écrit du PLU :

- Report du périmètre réduit de l'OAP,
- Suppression des servitudes de logements qui ne sont plus nécessaires ; le programme de logements locatifs sociaux ayant été réalisé,
- Suppression des servitudes de pré localisation des voies et cheminements réalisés.
- Modification à la marge du règlement écrit de la zone à urbaniser constructible « AUa », qui couvre en grande partie l'opération « cœur du village » :
 - Ses articles AUa6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et AUa11 (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords).

2. UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU APPROUVE

Le PADD du PLU approuvé en 2016 affiche 3 grandes orientations avec lesquelles la modification n°2 du PLU est compatible :

- 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.

3. SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE ET DU SECTEUR DE PROJET CONCERNES PAR LA MODIFICATION N°2 DU PLU

3.1. Loi Montagne et loi Littoral

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 décroïsonne 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 dans ses orientations, les prescriptions du cahier des charges architecturales, urbaines, paysagères et environnementales qui guident la composition de chaque ilot et garantit la cohérence d'ensemble du quartier.

3.2. 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.

3.3. 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.

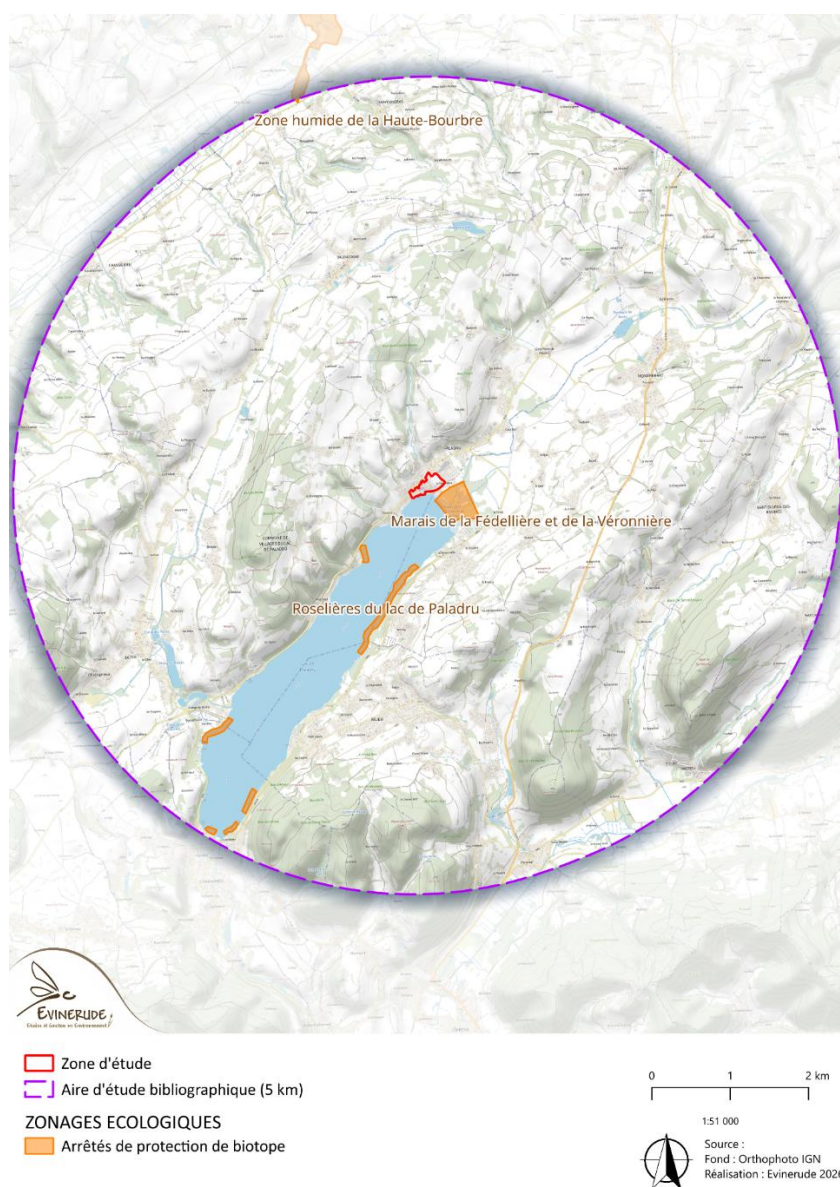
La richesse de ce patrimoine repose sur la diversité des espaces et des milieux et sur leur mise en relation par des continuités naturelles.

3.3.1. SITE PROTEGE EN ARRETE DE PROTECTION DE BIOTOPE (APPB)

Trois arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APPB) se trouvent dans un périmètre de 5 km autour de la zone du projet.

Numéro	Intitulé	Distance au projet
FR3800199	Marais de la Fédellière et de la Véronnière	60 mètres à l'est
FR3800200	Roselières du lac de Paladru	830 mètres au sud
FR3801112	Zone humide de la Haute-Bourbre	4,9 km au nord

Le secteur de projet de l'OAP n°1 avant modification n'est pas inclus dans un site protégé par arrêté de biotope.



Carte des APPB de l'aire d'étude bibliographique.

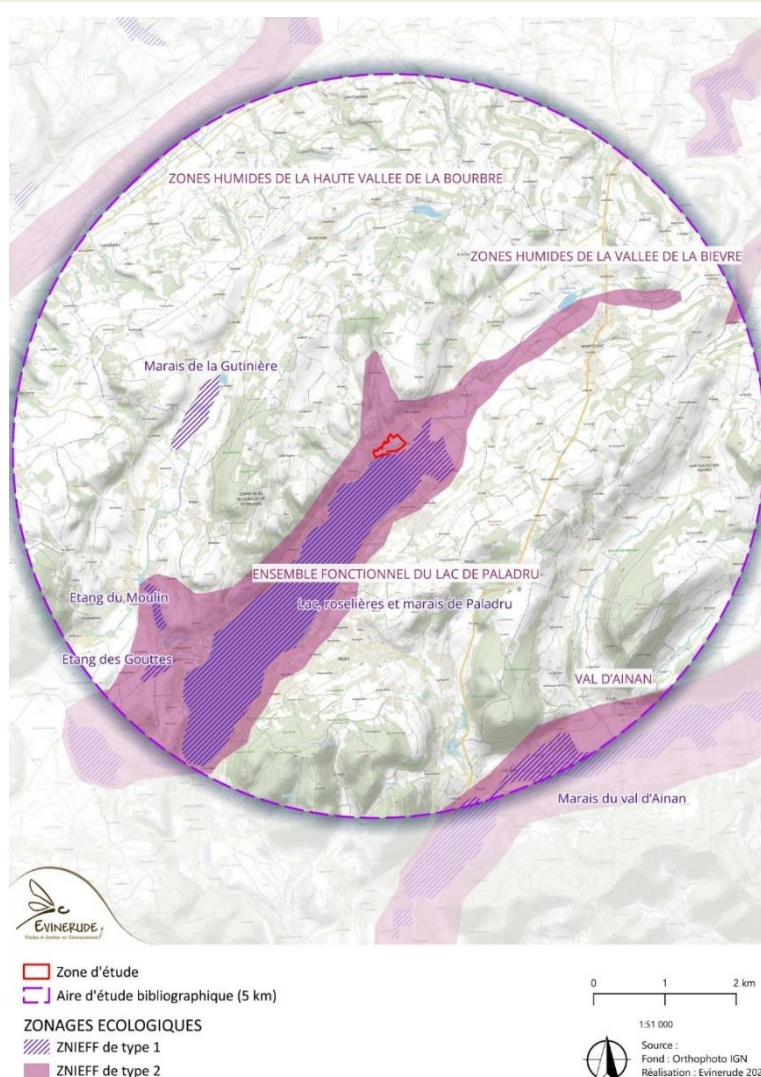
3.3.2. ZNIEFF (ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNE ET FLORE)

Cinq ZNIEFF de type 1 et quatre ZNIEFF de type 2 sont présentes dans un périmètre de 5km autour de la zone de projet. Ces ZNIEFF sont décrites dans le tableau suivant.

Type	Numéro	Intitulé	Distance au projet
ZNIEFF Type 1	820032024	Étang du Moulin	3,5 km à l'ouest
ZNIEFF Type 1	820030519	Marais de la Gutinière	2,4km à l'ouest
ZNIEFF Type 1	820032036	Lac, roselières et marais de Paladru	A proximité
ZNIEFF Type 1	820032019	Marais du val d'Ainan	4,5 km au sud
ZNIEFF Type 1	820032022	Étang des Gouttes	3,8 km à l'ouest
ZNIEFF Type 2	820000381	Val d'Ainan	4,3 km au sud
ZNIEFF Type 2	820032002	Zones humides de la haute vallée de la Bourbre	4,9 km au nord-ouest
ZNIEFF Type 2	820000380	Ensemble fonctionnel du lac de Paladru	Inclus
ZNIEFF Type 2	820000377	Zones humides de la vallée de la Bièvre	479 km au nord-est

Le secteur de projet de l'OAP n°1 avant modification, dénommée Zone d'étude sur la carte ci-après n'est pas concerné par une ZNIEFF de type 1 ;

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



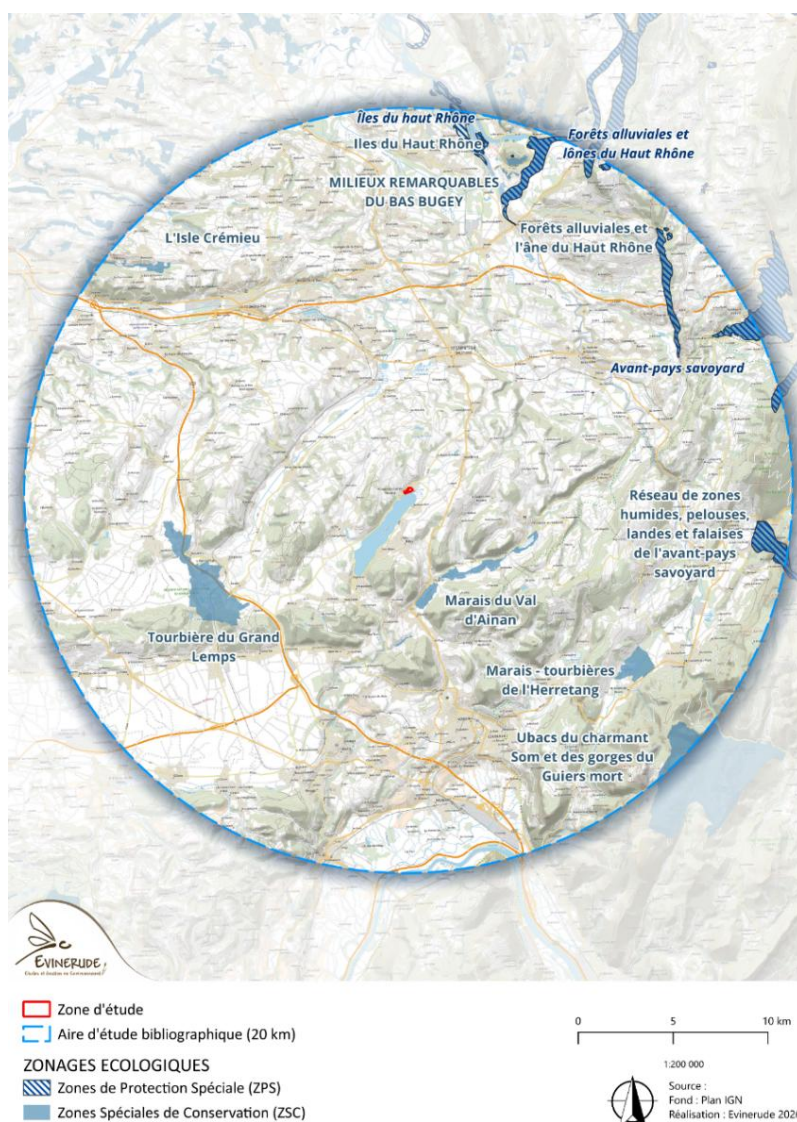
Cartographie des ZNIEFF

3.3.3. SITES NATURA 2000

Neuf Zones Spéciales de Conservation (ZPC) et trois Zones de Protection Spéciale (ZPS) sont présentes dans un périmètre de 20 km autour de la zone du projet :

Type	Numéro	Intitulé	Distance au projet
ZPS	FR8210058	Îles du haut Rhône	17,5km au nord
ZPS	FR8212003	Avant-pays savoyard	15,6 km à l'est
ZPS	FR8212004	Forêts alluviales et îlons du Haut Rhône	14,9 km au nord
ZSC	FR8201641	Milieus remarquables du bas Buguey	17,1 km au nord
ZSC	FR8201727	L'Isle Crémieu	17,2 km au nord-ouest
ZSC	FR8201728	Tourbière du Grand Lemps	10 km au sud-ouest
ZSC	FR8201729	Marais du Val d'Ainan	4,5 km au sud-est
ZSC	FR8201741	Ubacs du charmant Som et des gorges du Guiers mort	18,4 km au sud-est
ZSC	FR8201742	Marais - tourbières de l'Herretang	14,4 km au sud -est
ZSC	FR8201748	Iles du Haut Rhône	17,5km au nord
ZSC	FR8201770	Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'avant-pays savoyard	15,6 km à l'est
ZSC	FR8201771	Forêts alluviales et l'âne du Haut Rhône	14,9 km au nord

Aucun site Natura 2000 n'est présent à proximité du secteur de projet.



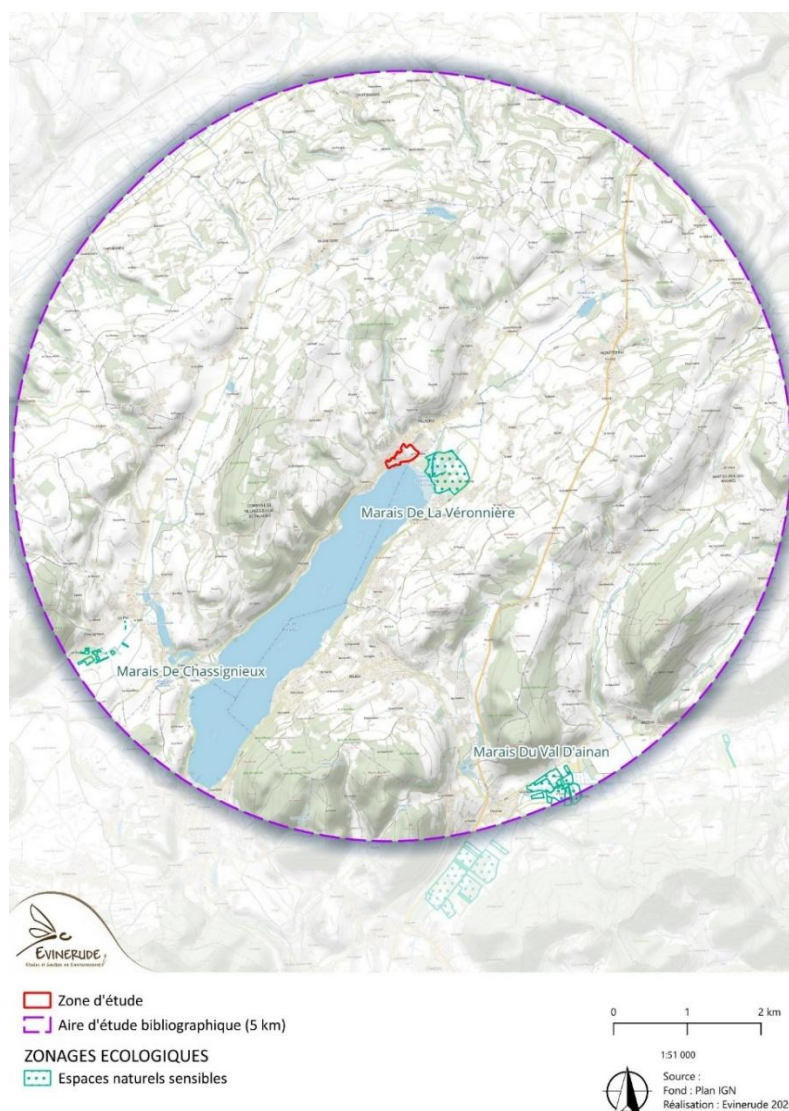
Cartographie des sites Natura 2000

3.3.4. ESPACE NATUREL SENSIBLE (ENS) DEPARTEMENTAL « SD06 » : MARAIS DE LA VERONNIERE ET DU COURBON

Trois Espaces Naturels Sensibles (ENS) sont présents dans un périmètre de 5 km.

Numéro	Intitulé	Distance au projet
FR4700904	Marais De La Véronnière	100 mètres à l'est
FR4701008	Marais De Chassignieux	4,1 km à l'ouest
FR4701014	Marais Du Val d'Ainan	4,5 km au sud

Le secteur de projet n'est pas concerné par un ENS.



3.3.5. ZONES HUMIDES D'INVENTAIRE

D'après l'Inventaire de zones humides national, **26 zones humides effectives** sont présentes dans un périmètre de 5 km autour du secteur de projet. L'une d'elle est limitrophe avec le site d'étude : il s'agit du Lac de Paladru.

Les Villages du Lac de Paladru sont concernés par 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 inclus dans une zone humide d'inventaire mais situé à proximité du Lac de Paladru. Le secteur de projet n'est pas concerné par les zones humides d'inventaire.



Carte des zones humides effectives de l'aire d'étude bibliographique

3.3.1. AUTRES PERIMETRES

Aucun périmètre en lien avec le patrimoine naturel tel que des réserves naturelles, pelouses sèches, PNR ... n'est connu au sein de l'aire d'étude bibliographique.

3.3.2. COURS D'EAU CLASSE 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 ilots 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.

3.3.3. ESPACES BOISES CLASSES (ANCIEN ARTICLE L130-1 DU C.U), LES AUTRES BOISEMENTS ET HAIES PROTEGEES (ANCIEN ARTICLE L123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME)

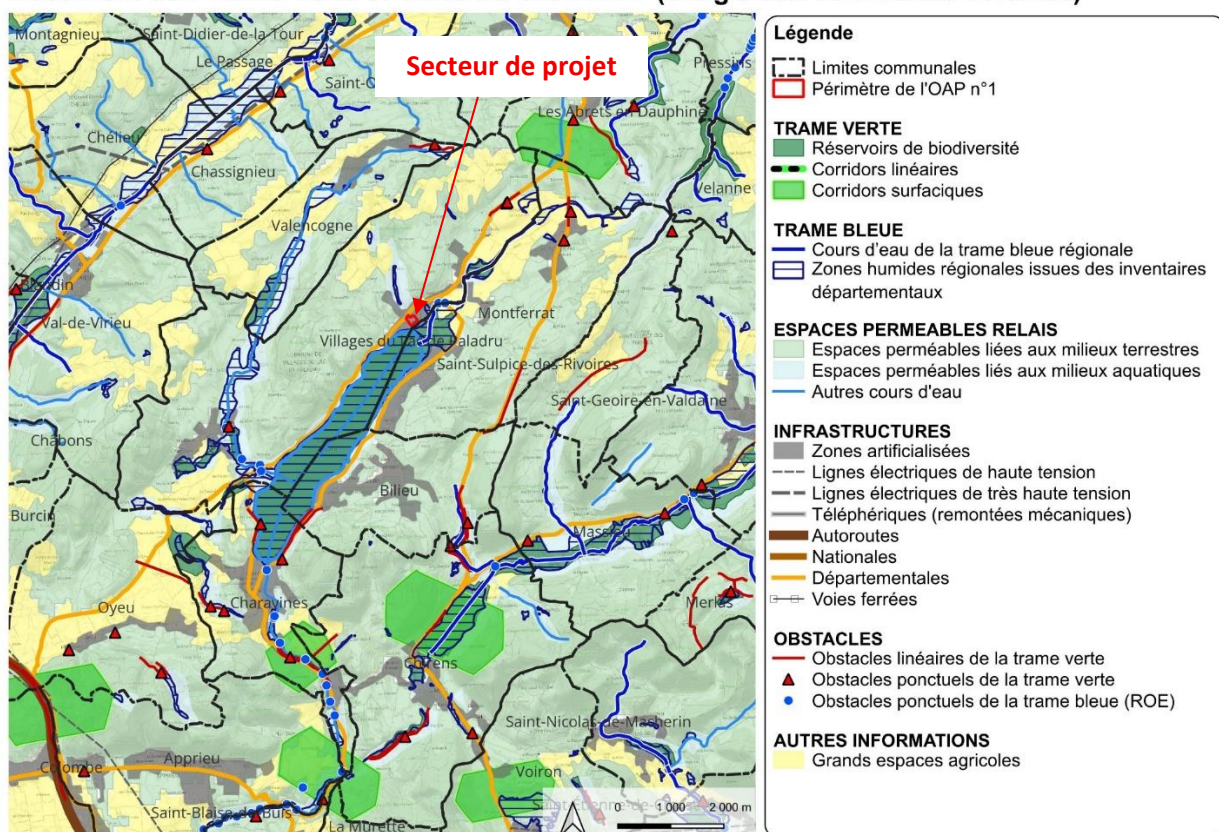
102,46 hectares d'Espaces boisés classés sont protégés au PLU en vigueur en application de l'ancien article L130-1 du code de l'urbanisme.

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.

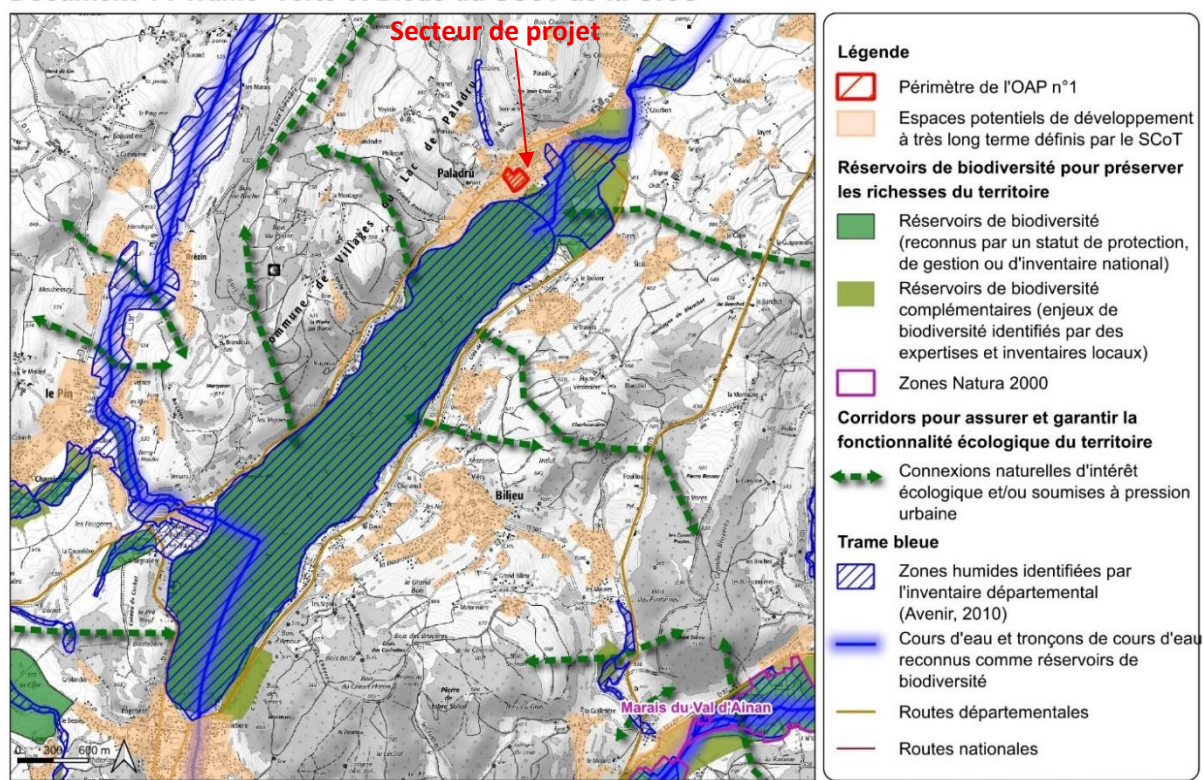
3.3.4. CARTE DE SYNTHESE DU PATRIMOINE NATUREL A PROXIMITE DU SECTEUR DE PROJET

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



Trame Verte et Bleue du SRADET

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



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

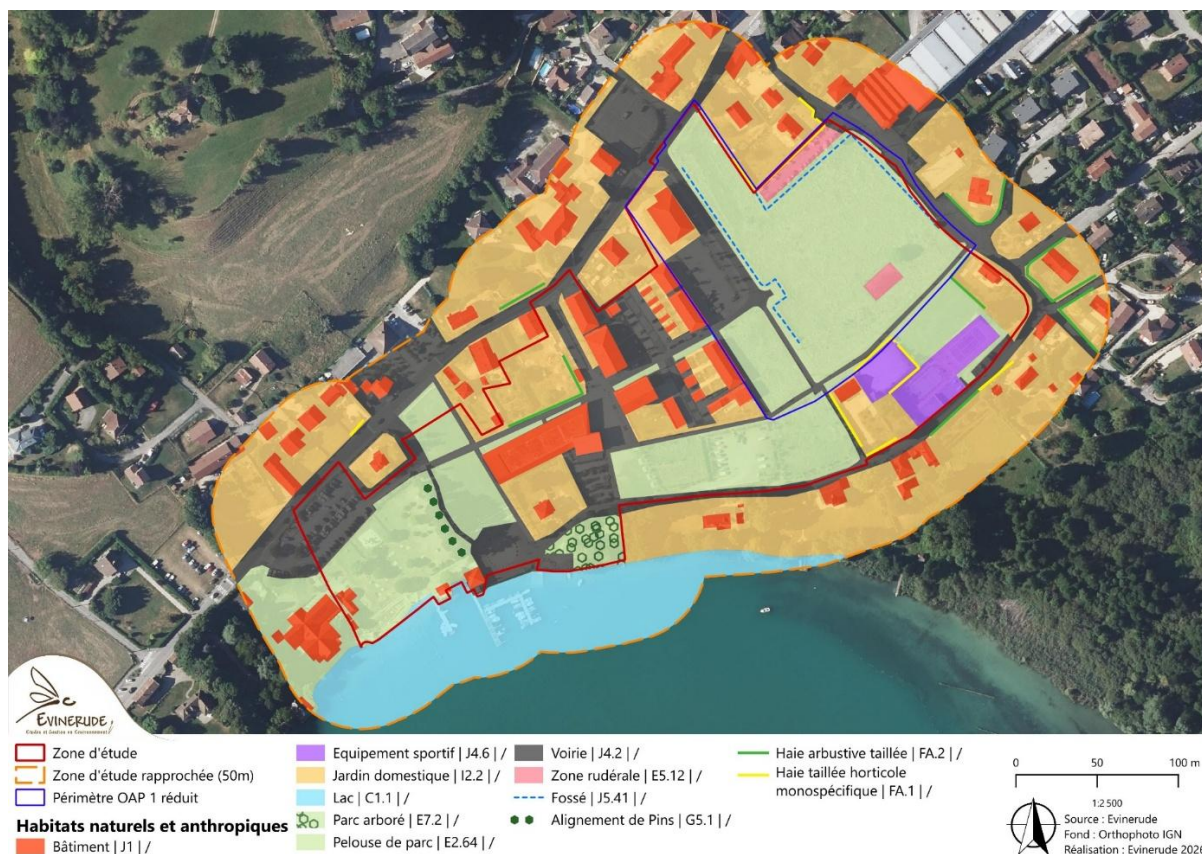
3.5. Habitats naturels et anthropiques

La zone d'étude s'inscrit dans un contexte urbain principalement composée de milieux ouverts encadrés par des bâtiments d'habitations.



12 habitats regroupés dans les 5 unités de végétation ci-après ont été identifiés au sein de la zone d'étude rapprochée, plus large de 50 m que le périmètre de l'OAP n°1 initiale avant modification n°2 du PLU.

- Milieux aquatiques : Lac
- Milieux herbacés : Pelouse de parc, Zone rudérale
- Milieux arbustifs : Haie taillée indigène, Haie taillée exotique
- Milieux boisés : Parc arboré, Alignement de Pins
- Milieux anthropiques : Fossé, Jardin domestique, Équipement sportif, Bâtiment, Voirie.



Cartographie des habitats naturels et anthropiques

Synthèse des habitats et enjeux de conservation

Habitats naturels	Code Corine Biotope	EUNIS	EUR28	Surface/ longueur Zone d'étude rapprochée	Part en % Zone d'étude rapprochée	ELC
Lac	22.15	C1.1	/	13 014 m ²	9,43 %	Faible
Parc arboré	84.5	E7.2	/	1 097 m ²	0,79 %	Faible
Pelouse de parc	85.12	E2.64	/	34 127 m ²	24,72 %	Faible
Fossé	89.22	J5.41	/	305 ml	-	Faible
Alignement de Pins	84.1	G5.1	/	53 m	-	Faible
Haie arbustive taillée	84.2	FA.2	/	402 ml	-	Faible
Haie taillée horticole monospécifique	84.2	FA.1	/	276 ml	-	Très faible
Jardin domestique	85.3	I2.2	/	43 644 m ²	31,61 %	Très faible
Zone rudérale	87.2	E5.12	/	900 m ²	0,65 %	Très faible
Bâtiment	86.2	J1	/	14 077 m ²	10,20 %	Nul
Équipement sportif	86.2	J4.6	/	2 569 m ²	1,86 %	Nul
Voirie	86.2	J4.2	/	28 631 m ²	20,74 %	Nul
TOTAL				138 059 m²	100 %	

1 : selon le critère floristique au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement

ELC : Enjeu Local de Conservation

Code Corine Biotopes : COordination et Recherche de l'INformation en Environnement

EUNIS : European Nature Information System

EUR28 : Cahier d'habitats Natura 2000

Le site d'étude comporte essentiellement des habitats urbains et herbacés. Ils présentent des enjeux **faibles** à **nuls**. Le secteur de l'OAP n°1 modifiée ne comprend que des habitats de « Pelouse de parc » (E2.64) à enjeu local de conservation faible et de « zone rudérale » (E5.12) à enjeu local de conservation très faible.



Enjeux de conservation relatifs aux habitats naturels et anthropiques

3.6. La flore

Le cortège floristique de la zone d'étude est diversifié et commun aux milieux anthropiques et ouverts. Au total 49 taxons ont été recensés au cours des inventaires de terrain.

Une synthèse bibliographique a été réalisée afin de visualiser les espèces patrimoniales présentes ou potentiellement présentes sur la zone d'étude. Selon le Conservatoire Botanique National Alpin, 24 espèces végétales jugées patrimoniales sont recensées à l'échelle du territoire de Paladru et des zonages environnementaux à proximité.

Résultats d'inventaires

La prospection botanique réalisée en mars 2026 n'a pas permis de couvrir la période d'observation des espèces patrimoniales connues dans la bibliographie, à l'exception d'une espèce (la Véronique trifoliée). Cependant, la grande majorité de ces espèces se développent dans des habitats humides ou aquatiques. Les habitats présents sur la zone d'étude ne correspondent pas à l'écologie de la majorité des espèces de la bibliographie.

Ainsi, selon les habitats, une seule espèce est encore considérée potentielle : le Brome faux-seigle.

Aucune espèce patrimoniale n'a été observée lors de la prospection.

L'enjeu relatif à la flore patrimoniale est donc jugé **faible** car une espèce mentionnée dans la bibliographie reste potentielle.

Flore des milieux humides

Aucun habitat naturel n'est caractéristique des zones humides floristiques au sens de l'annexe IIb de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 n'a été identifié sur le site.

Selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, relatif à la caractérisation des zones humides, aucune zone humide n'a été observée sur la zone d'étude rapprochée.

Pour plus d'informations sur les résultats des inventaires floristiques réalisés, se reporter à la notice de présentation de la modification n°2 du PLU.

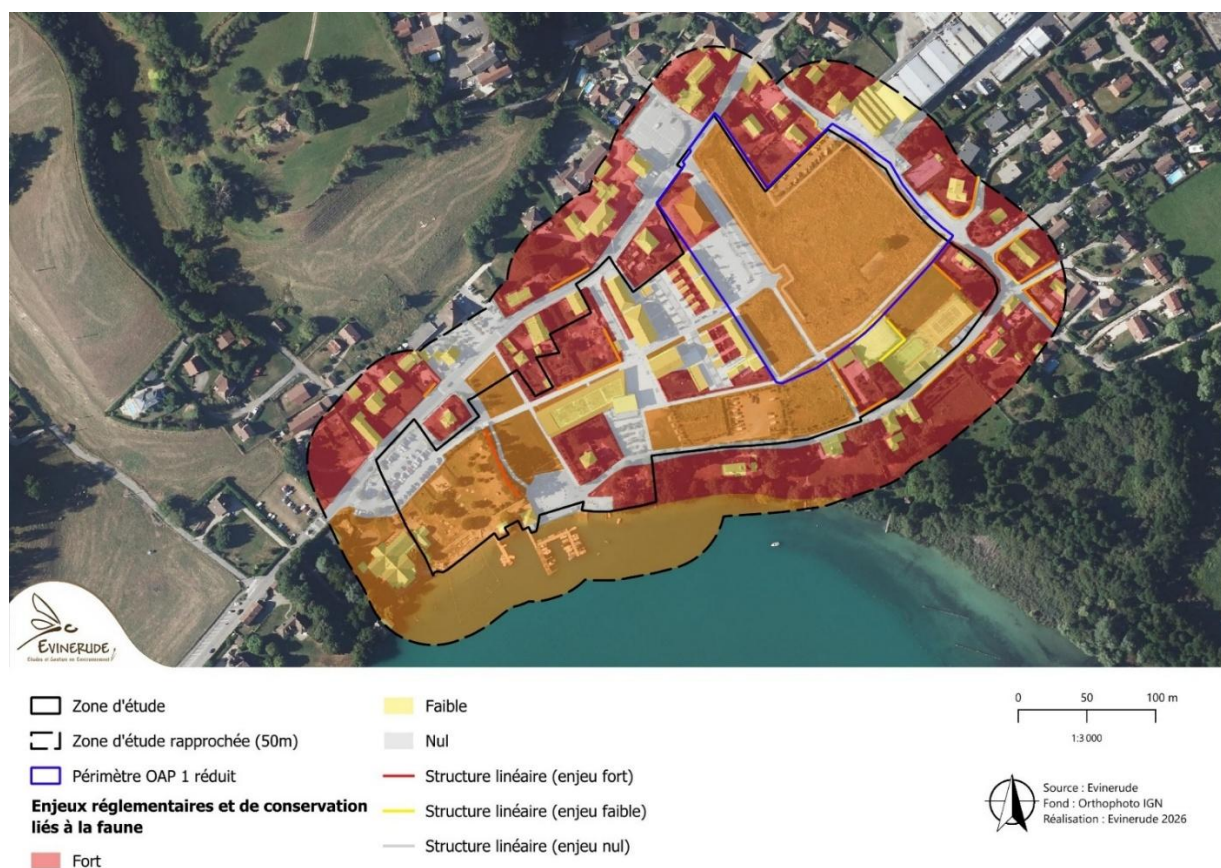
3.7. La faune

Synthèse des enjeux faunistiques sur la zone d'étude rapprochée

- L'enjeu concernant les mammifères est jugé **faible**. Le **Hérisson d'Europe** et l'**Écureuil roux** sont considérés comme potentiels sur le site, principalement au niveau des secteurs arborés périphériques.
- L'enjeu concernant les chiroptères est jugé **modéré**. Une ancienne grange présente un potentiel de gîte ponctuel et plusieurs individus ont été observés en chasse aux abords du lac de Paladru et à proximité du bâtiment.
- L'enjeu concernant les oiseaux est jugé **fort**. Trois espèces patrimoniales ont été contactées : le **Verdier d'Europe**, le **Chardonneret élégant** et le **Serin cini**. Les secteurs arborés périphériques et les haies présentent un intérêt pour leur reproduction et leur alimentation.
- L'enjeu concernant les reptiles est jugé **faible**. Seul du **Lézard des murailles** a été contacté et des habitats localement favorables ont été identifiés sur le site.
- L'enjeu concernant les amphibiens est jugé **faible**. Seul le complexe des **Grenouilles vertes** a été observé à proximité des mares anthropiques et des abords du lac de Paladru.

- L'enjeu concernant les lépidoptères est jugé **faible**. Seules quelques espèces communes ont été observées et les habitats présents sont peu favorables à ce groupe.
- L'enjeu concernant les odonates est jugé **très faible**. Aucun odonate n'a été observé sur le site et seuls les abords du lac de Paladru présentent un potentiel de reproduction favorable.
- L'enjeu concernant les orthoptères est jugé **très faible**. Seul le **Grillon champêtre** a été entendu sur la partie est du site.
- L'enjeu concernant les coléoptères est jugé **très faible**. Aucune espèce patrimoniale n'a été observée et les habitats favorables sont absents du site.

Pour plus d'informations sur les résultats des inventaires faunistiques réalisés, se reporter à la notice de présentation de la modification n°2 du PLU.



Enjeux réglementaires relatifs à la faune avérée et potentielle (à noter que les enjeux de conservations sont identiques)

3.8. Déclinaison à l'échelle locale des continuités écologiques

Le site d'étude s'inscrit dans un contexte urbanisé voisin d'un lac avec des zones naturelles et boisées.

Trame Verte :

Le site d'étude se trouve dans le centre d'un bourg, **inclus au sein d'une ZNIEFF de type 2 et limitrophe d'une ZNIEFF de type 1**. Le secteur est composé de prairies pâturées et quelques cultures, encadrées par des **haies arbustives** et de **nombreux boisements**. Le long des cours d'eau, les **ripisylves sont souvent discontinues**, et représentent ainsi des corridors dégradés.

De **nombreuses routes** sillonnent le territoire, et créent des points de conflits avec la faune.

En conclusion, le territoire est une mosaïque perméable constituée de milieux ouverts, semi-ouverts et forestiers dont la **connectivité est bonne**.

Les éléments fragmentant de cette mosaïque sont le bourg de la commune des *Villages du Lac de Paladru*, ainsi que les routes, qui représentent un risque de collision pour la faune terrestre.

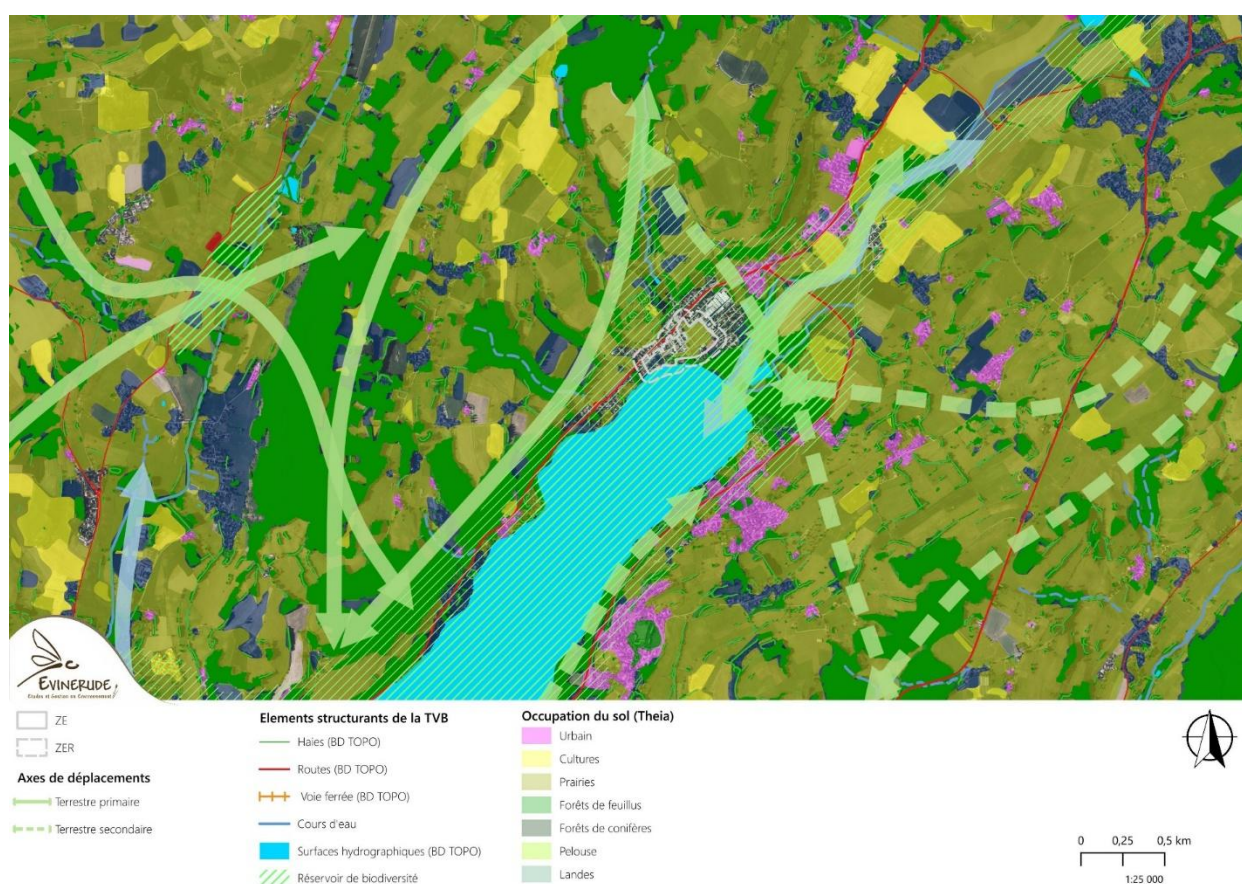
Trame Bleue :

Aucun élément de la trame bleue n'est présent sur la zone d'étude rapprochée. En revanche, le lac de Paladru est situé à proximité immédiate.

De plus, le cours d'eau Le Courbon s'écoule à l'ouest du site avant de rejoindre le lac..

D'autres petits cours d'eau parcourent le territoire aux alentours. Ces ruisseaux sont des **cours d'eau agissant comme des réservoirs de biodiversité mais aussi comme des corridors de déplacement dans la trame bleue locale**.

La cartographie présentée en page suivante synthétise les différentes fonctionnalités écologiques au sein et aux alentours de la zone d'étude.



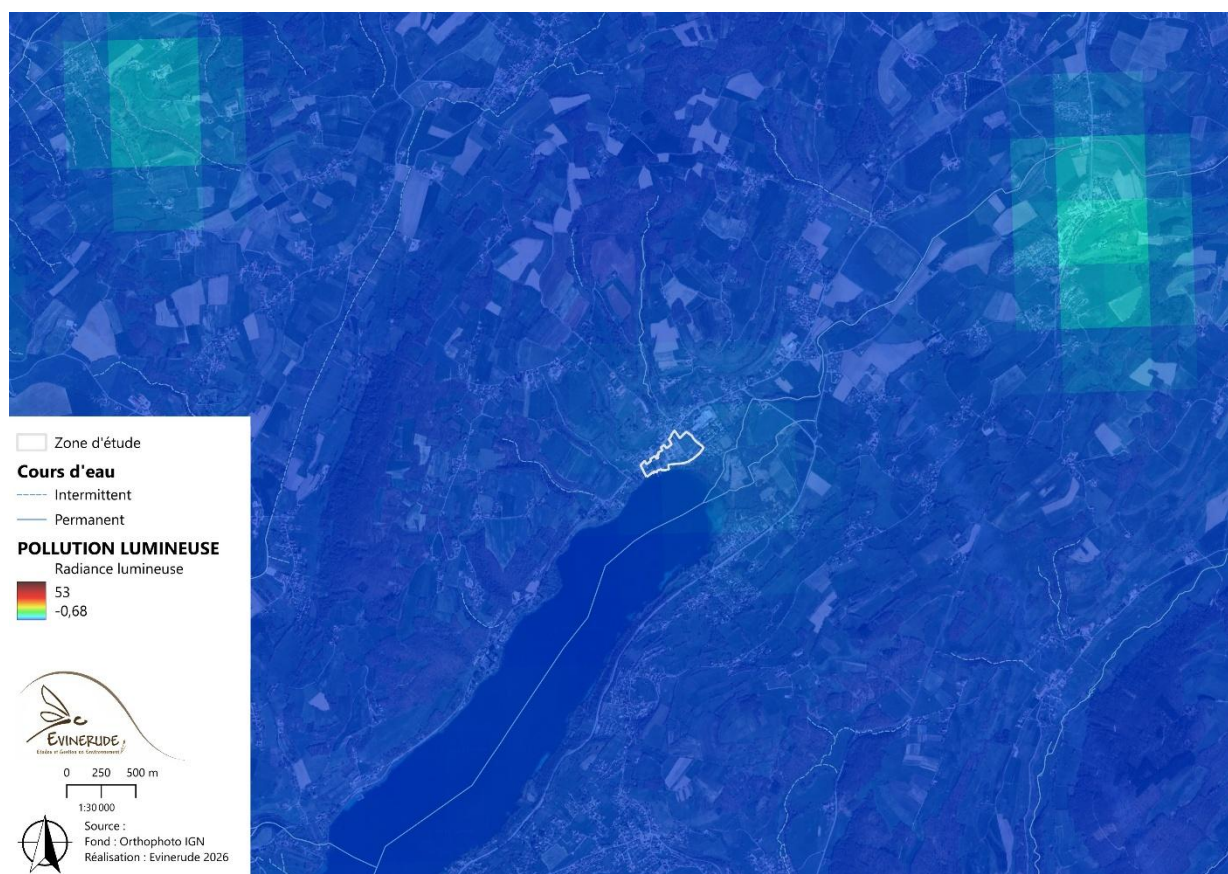
Cartographie de la trame verte et bleue locale

Trame Noire

Situé dans un contexte urbain, la **zone d'étude semble relativement préservée**.

L'absence d'éclairage diffus en rive des cours d'eau et du lac, et la dominance forestière favorisent une continuité sombre propice aux déplacements nocturnes de la faune, notamment des chiroptères qui exploitent fréquemment les corridors fluviaux comme axes de navigation. Dans ce paysage, le site d'étude joue un double rôle : en cas d'absence d'éclairage, il n'interfère que faiblement avec la trame

noire. En revanche, toute lumière liée à la circulation routière peut localement altérer l'obscurité, réduire la perméabilité pour les espèces sensibles et créer une zone de perturbation discontinue. L'enjeu global de la trame noire demeure néanmoins élevé en raison de la qualité intrinsèque des milieux environnants et de la faible pression lumineuse globale mesurée dans le secteur.



Cartographie de la radiance lumineuse (pollution lumineuse) (source : NOAA)

La zone d'étude se trouve dans un réservoir de biodiversité locale (ZNIEFF de type 2).

Le site est cependant en plein cœur du bourg de village, où la présence humaine est très marquée, et les habitats très gérés ou artificialisés.

Le territoire autour du site d'étude représente des axes de déplacements terrestres et aquatiques primaires favorables à de nombreux groupes d'espèces.

L'enjeu de la **trame verte** est qualifié de **faible**.

Les ruisseaux environnants sont les corridors aquatiques de faible importance de la trame bleue locale. Ceux-ci ne traversent pas le site mais de nombreux cours d'eau autour du site se jettent dans le lac, ainsi l'enjeu de la **trame bleue** est qualifié de **faible**.

La trame noire du site est très bien conservée. Toutefois le secteur reste sujet à la pollution lumineuse en raison de sa proximité avec d'autres bourgs de villages. Le site s'insère dans la trame noire locale et par sa proximité avec les cours d'eau, le lac de Paladru, et les boisements, l'enjeu de la **trame noire** est qualifié de **faible**.

Au regard de l'ensemble de ces éléments l'enjeu lié aux fonctionnalités et trames locales est qualifié de faible.

3.9. Synthèse des sensibilités écologiques

Les enjeux sur le site d'étude peuvent être synthétisés comme il suit :

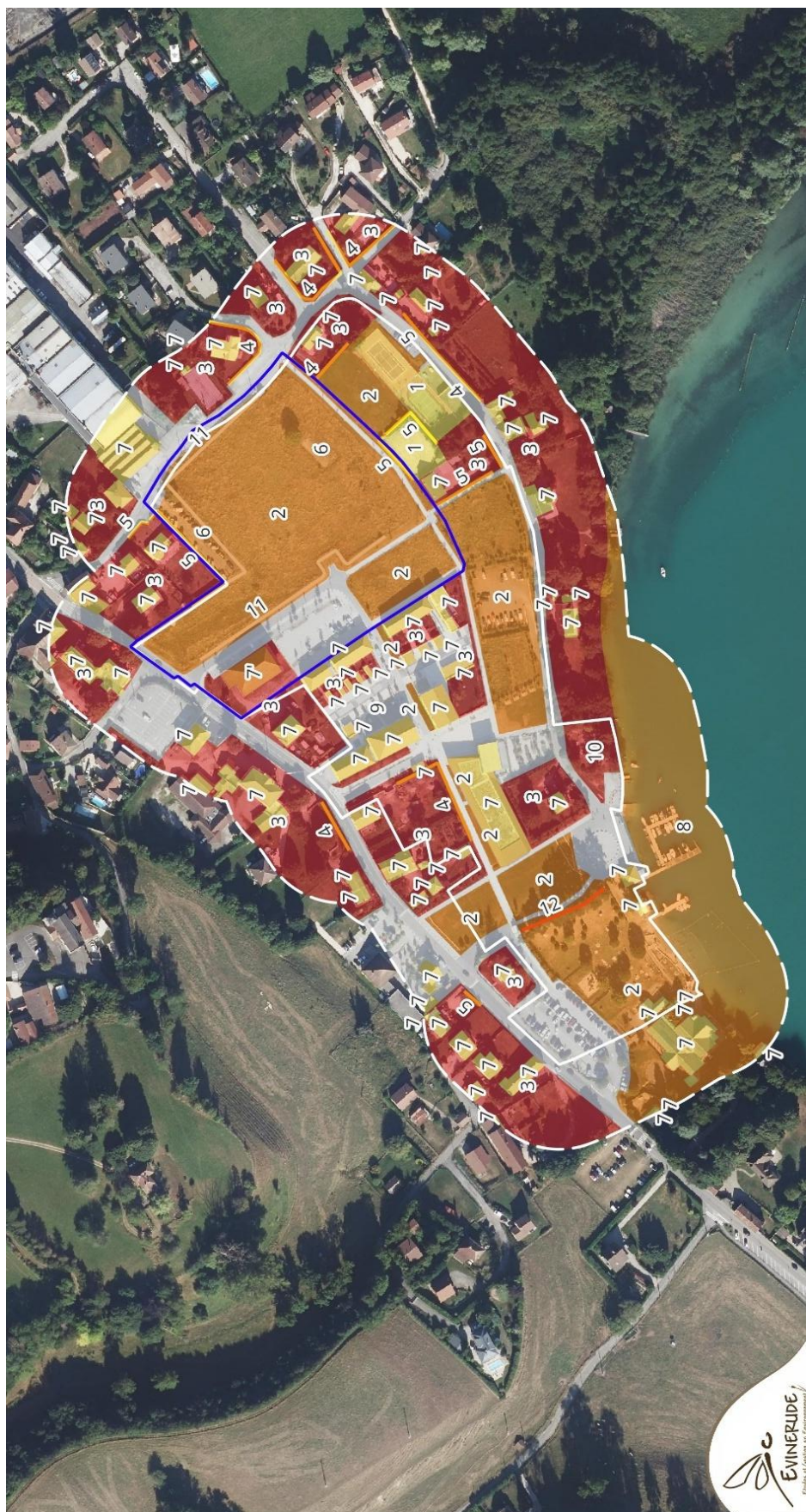
- **Habitat naturel** : des enjeux **nuls à faibles** sont constatés pour cette thématique.
- **Flore** : aucune espèce patrimoniale n'a été détectée. L'enjeu est jugé **nul**.
- **Arbres remarquables** : aucun arbre remarquable n'a été observé.
- **Zones humides** : aucun habitat humide n'a été observé sur le site d'étude.
- **Mammifères terrestres** : l'enjeu est jugé **faible**. Le Hérisson d'Europe et l'Écureuil roux sont considérés comme potentiels sur le site, principalement au niveau des secteurs arborés périphériques.
- **Chiroptères** : l'enjeu est jugé **modéré**. Une ancienne grange présente un potentiel de gîte ponctuel et plusieurs individus ont été observés en chasse aux abords du lac de Paladru et à proximité du bâtiment.
- **Oiseaux** : l'enjeu est jugé **fort**. Trois espèces patrimoniales ont été contactées : le Verdier d'Europe, le Chardonneret élégant et le Serin cini, utilisant principalement les haies, alignements arborés et secteurs périphériques favorables.
- **Reptiles** : l'enjeu est jugé **faible**. Seul le Léopard des murailles et des habitats localement favorables ont été identifiés sur le site.
- **Amphibiens** : l'enjeu est jugé **faible**. Seul le complexe des Grenouilles vertes a été observé à proximité des mares anthropiques et des abords du lac de Paladru.
- **Insectes** : l'enjeu concernant les insectes est jugé **faible**. Seules des espèces communes de lépidoptères et d'orthoptères ont été observées et aucun odonate n'a été contacté sur le site.
- **Déclinaisons locales de la TVB** : enjeu **faible** lié à la trame verte locale.

Synthèse des enjeux en lien avec les habitats :

N°	Habitats	Intérêt faune/flore/habitats	Enjeu réglementaire	Enjeu de conservation
3	Jardin domestique	Reproduction du cortège d'avifaune des milieux semi-ouverts (dont espèces patrimoniales) Habitat de chasse et de transit des chiroptères de milieux ouverts à semi-ouverts Reproduction et hibernation des reptiles (Lézard des murailles) Habitat favorable à la reproduction des lépidoptères communs et des orthoptères communs Habitat de transit et de chasse de la faune au sens large	Fort	Fort
10	Parc arboré	Reproduction du cortège d'avifaune des milieux semi-ouverts (dont espèces patrimoniales) Habitat de chasse et de transit des chiroptères de milieux ouverts à semi-ouverts Reproduction et hibernation des reptiles (Lézard des murailles) Habitat favorable à la reproduction des lépidoptères communs et des orthoptères communs Habitat de transit et de chasse de la faune au sens large	Fort	Fort
12	Alignement de Pins	Habitat de chasse et de transit des chiroptères de milieux ouverts à semi-ouverts	Fort	Fort

N°	Habitats	Intérêt faune/flore/habitats	Enjeu réglementaire	Enjeu de conservation
	(habitat linéaire)	Reproduction du cortège d'avifaune des milieux semi-ouverts (dont espèces patrimoniales)		
2	Pelouse de parc	Habitat de transit et de chasse de la faune au sens large Habitat de chasse et de transit des chiroptères de milieux ouverts Habitat favorable à la reproduction des lépidoptères communs et des orthoptères communs	Modéré	Modéré
6	Zone rudérale	Habitat de transit et de chasse de la faune au sens large Habitat de chasse et de transit des chiroptères de milieux ouverts Reproduction et hibernation des reptiles (Lézard des murailles)	Modéré	Modéré
7'	Bâtiment	Gîte potentiel pour les chiroptères	Modéré	Modéré
8	Lac	Habitat de chasse et de transit des chiroptères de milieux aquatiques Reproduction des amphibiens (Grenouilles dites « vertes » et Crapaud commun)	Modéré	Modéré
1	Equipement sportif	Micro-habitat favorable à la reproduction des reptiles (Lézard des murailles)	Faible	Faible
4	Haie arbustive taillée (habitat linéaire)	Reproduction du cortège d'avifaune des milieux semi-ouverts (hors espèces patrimoniales) Reproduction et hibernation des reptiles (Lézard des murailles) Reproduction potentielle du Hérisson d'Europe	Faible	Faible
5	Haie taillée horticole monospécifique (habitat linéaire)	Reproduction du cortège d'avifaune des milieux semi-ouverts (hors espèces patrimoniales) Reproduction et hibernation des reptiles (Lézard des murailles) Reproduction potentielle du Hérisson d'Europe	Faible	Faible
7	Bâtiment	Reproduction du cortège d'avifaune des milieux semi-ouverts et anthropiques (hors espèces patrimoniales) Reproduction et hibernation des reptiles (Lézard des murailles)	Faible	Faible
11	Fossé (habitat linéaire)	Habitat de transit et de chasse de la faune au sens large	Faible	Faible
9	Voirie	-	Nul	Nul

La cartographie suivante localise les zones à enjeux réglementaires et de conservation pour les tous groupes confondus :



Synthèse des enjeux réglementaires et de conservation liée au site d'étude

3.10. Évaluation simplifiée des impacts et mesures

3.10.1. PLAN DU PROJET

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1

Aménagement du centre-village - Schéma de synthèse des orientations

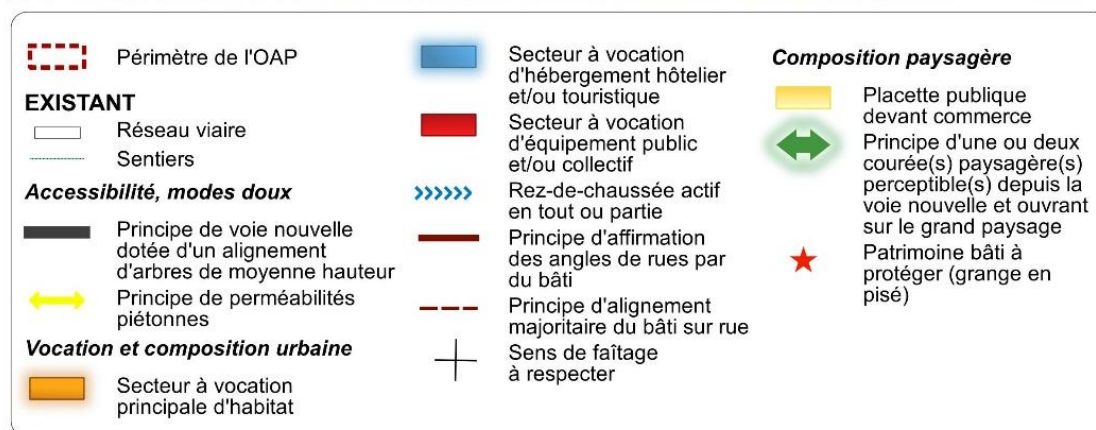
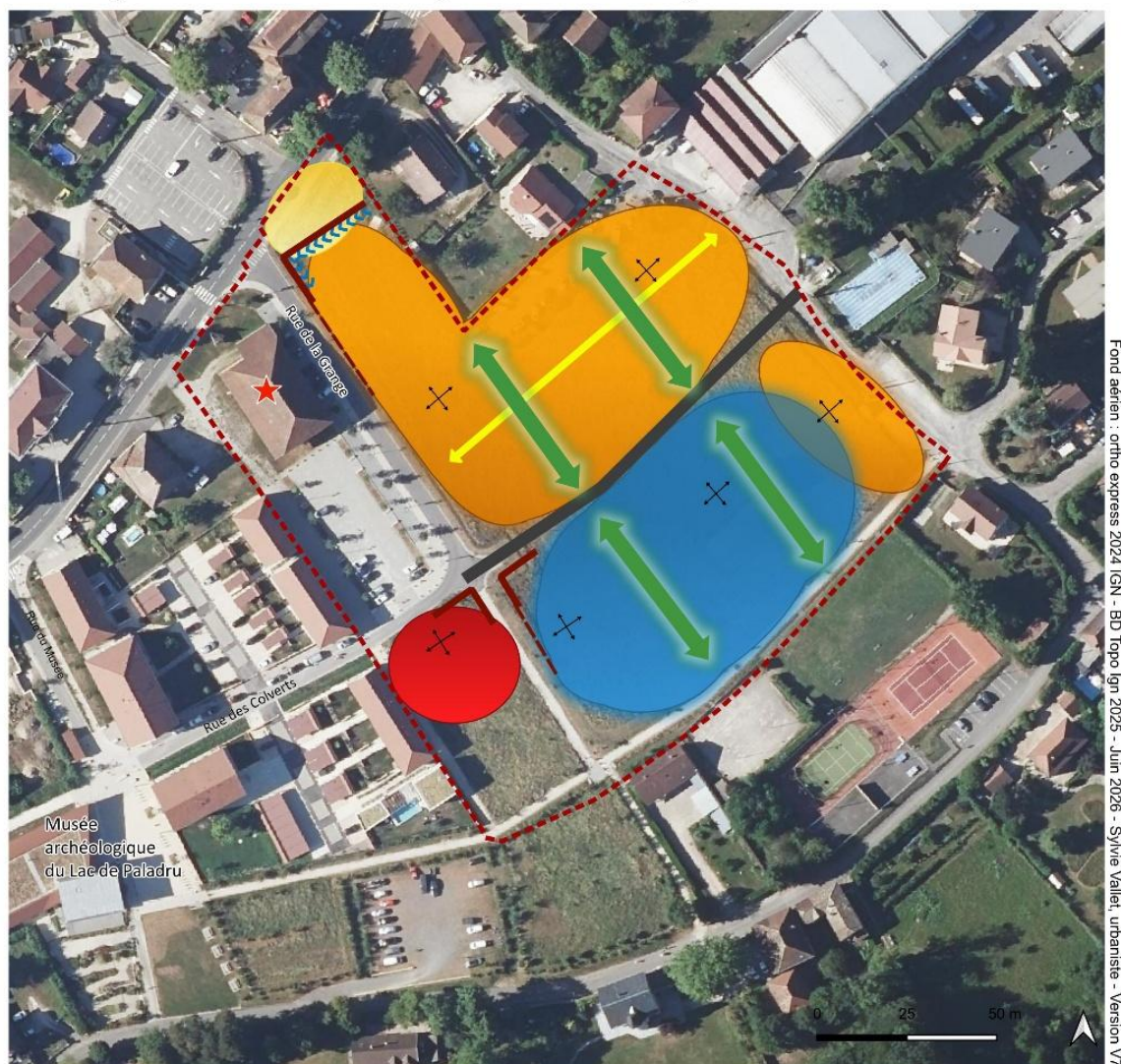


FIGURE 2 - Schéma de synthèse de l'OAP n°1 modifiée

3.10.2. ANALYSE DES IMPACTS BRUTS SUR L'OAP N°1

Les impacts bruts du projet sur la biodiversité sont présentés dans le tableau suivant.

Thématiques	Enjeux	Nature de l'impact brut	Impact brut
Mammifères	Faible	Destruction d'habitats d'espèces, modifications des axes de déplacement, potentielle destruction d'individus	Faible
Chiroptères	Modéré		Modéré
Oiseaux	Faible		Faible
Reptiles	Faible		Faible
Amphibiens	Nul		Nul
Invertébrés	Très faible		Très faible
Habitats naturels	Faible		Faible
Flore patrimoniale	Nul		Nul
Zones humides	Nul		Nul
Trame verte	Faible		Faible
Trame bleue	Nul		Nul
Trame noire	Faible		Faible

Le projet va entraîner la destruction d'habitats d'espèces, avec potentielle destruction d'individus, ainsi que des modifications des axes de déplacement.

L'enjeu principal identifié sur les parcelles concernées par les nouveaux aménagements est l'alimentation des chiroptères, de l'avifaune et la présence potentielle d'individus de reptiles.

Compte tenu des enjeux des taxons, les impacts seront nuls à modérés.

Aussi en l'état des connaissances et en prenant en compte le périmètre du site d'étude et les habitats associés, le projet ne semble pas susceptible de remettre en cause le maintien des populations locales de certaines espèces de faune, notamment des insectes et des reptiles.

Cependant, plusieurs mesures de limitation de ces impacts sont préconisées. Elles sont présentées au paragraphe suivant.

3.10.1. PRECONISATIONS DE MESURES

3.10.1.1. Mesure de réduction

R1 : Adaptation des périodes d'intervention en dehors des périodes de sensibilité écologique. Les travaux seront réalisés hors période de sensibilité de la faune. Au regard des enjeux identifiés sur le site pour les différents groupes, il apparaît que la période automnale soit la période présentant le moins de sensibilité écologique (hors période de reproduction des oiseaux, des mammifères, des amphibiens et des reptiles, hors période de mise bas et d'hivernation des chiroptères, hors période d'hivernation pour les reptiles et amphibiens).

Cette mesure est intégrée au point 1.1.3 de l'OAP n°1 modifiée.

R2 : Proscription/adaptation de l'éclairage nocturne : Afin de maintenir le bon état d'obscurité présent sur site et la continuité de trame noire qu'il représente, la mise en place d'éclairage nocturne est à éviter. Si un éclairage doit être implanté durant la phase travaux ou d'exploitation, il devra être redirigé vers le bas afin de ne pas avoir de perte de lumière et respecter les préconisations de longueur d'ondes pour éviter les perturbations de la faune et la flore.

Cette mesure est intégrée au point 1.1.6 - Eclairage public - de l'OAP n°1 modifiée.

3.10.1.2. Mesures d'accompagnement

A1 : Installation de gîtes artificiels à chiroptères. Il est proposé de mettre en place des gîtes à chiroptères sur les arbres et bâtiments sur site. Ces derniers devront être adaptés aux espèces arboricoles et anthropophiles. Ils seront placés à au moins 3m de haut et sur des expositions variées.

A2 : Installation de nichoirs. Il est proposé de mettre en place des nichoirs sur les arbres. Ces derniers devront être adaptés à plusieurs espèces.

Ces mesures A1 et A2 sont intégrées au point 1.1.6 – Biodiversité - de l'OAP n°1 modifiée.

A3 : Plantation de haies et alignements d'arbres : Afin de créer des habitats arbustifs et arborés, et ainsi améliorer l'intérêt du site pour la biodiversité, il est proposé de planter des haies et arbres isolés, d'espèces végétales locales et variées. Elle permettra de compléter les continuités écologiques et favoriser les écotones et la nidification des oiseaux.

A4 : Gestion différenciée dans les espaces verts : L'ensemble des espaces verts ou espaces naturels constitués feront l'objet d'une gestion différenciée permettant aux espèces impactées par le projet de trouver des habitats de substitution et de garantir une certaine continuité entre les différents secteurs du projet. Cette gestion permettra d'avoir en continu des zones refuges pour les insectes. Des espaces de tonte pourront être mise en place et dédiés à la détente et au repos des usagers. Cette gestion permettra aux usagers de pouvoir profiter pleinement de cet espace de détente sans pour autant exercer une pression trop importante sur les espèces présentes.

Ces mesures A3 et A4 sont intégrées au point 1.1.6 – Place du végétal - de l'OAP n°1 modifiée.

A5 : Clôtures perméables à la petite faune : Afin de permettre le déplacement de la petite faune et éviter toute discontinuité de la trame verte, il est proposé de mettre en place des clôtures perméables à la petite faune.

Cette mesure A5 est intégrée au point 1.1.4 – Clôtures - de l'OAP n°1 modifiée.

3.11. Analyse des impacts résiduels du projet

Le tableau suivant présente les impacts résiduels du projet, en tenant compte des mesures préconisées.

Thématiques	Enjeux	Nature de l'impact brut	Impact brut	Mesures	Commentaires	Impact résiduel
Mammifères	Faible	Destruction d'habitats d'espèces, modifications des axes de déplacement, potentielle destruction d'individus	Faible	R1, R2, A3, A4, A5	R1 : Adaptation des périodes d'intervention en dehors des périodes de sensibilité écologique. R2 : Proscription/adaptation de l'éclairage nocturne A1 : Installation de gîtes artificiels à chiroptères. A2 : Installation de nichoirs. A3 : Plantation de haies	Non significatif
Chiroptères	Modéré		Modéré	R1, R2, A1, A3, A4		Non significatif
Oiseaux	Faible		Faible	R1, R2, A2, A3, A4		Non significatif
Reptiles	Faible		Faible	R1, R2, A3, A4, A5		Non significatif
Amphibiens	Nul		Nul	-		Non significatif
Invertébrés	Très faible		Faible	R1, R2, A3, A4, A5		Non significatif

Habitats naturels	Faible		Faible	R1, R2, A4	et alignements d'arbres	Non significatif
Flore patrimoniale	Nul		Nul	-	A4 : Gestion différenciée dans les espaces verts	Non significatif
Zones humides	Nul		Nul	-	A5 : Clôtures perméables à la petite faune	Non significatif
Trame verte	Faible		Faible	A3, A5		Non significatif
Trame bleue	Nul		Nul	-		Non significatif
Trame noire	Faible		Faible	R2		Non significatif

Après mesures, l'impact résiduel est « non significatif » pour l'ensemble des compartiments étudiés.

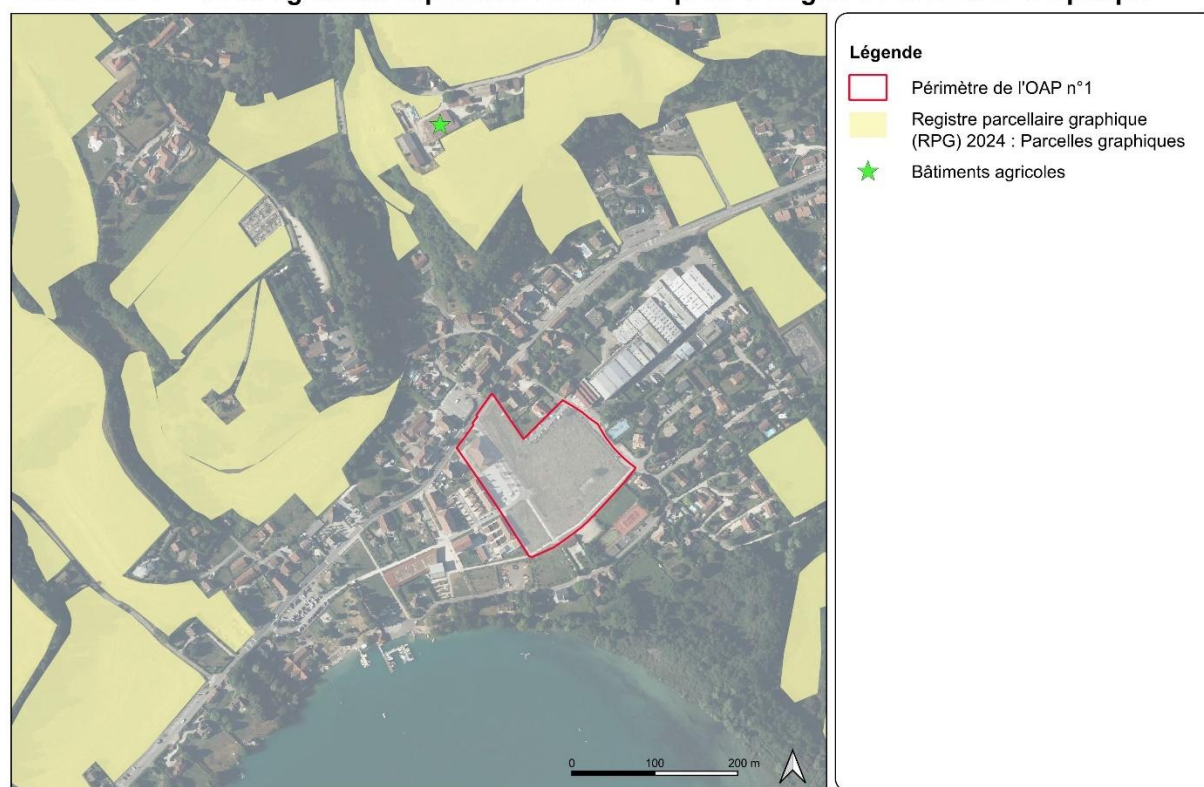
3.12. Les incidences du projet sur les espaces agricoles

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



Réalisation : CAPT - Sylvie VALLET, urbaniste - Septembre 2025

Source(s) : Ortho Express 2024 de l'IGN - Régistre Parcellaire Graphique 2024

FIGURE 3 - Carte des terres exploitées au RGP 2024 et le site du projet

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

3.13.1. 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 ».

3.13.2. PATRIMOINE BATI

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.

Légende

- Limites communales
- Périmètre de l'OAP n°1
- Lac de Paladru

Paysage et patrimoine bâti

- Parties naturelles des rives du lac protégées sur une distance de 300 m à compter de la rive
- Sites inscrits
- Immeubles protégés au titre des Monuments Historiques (M.H)
- Périmètre de protection autour des M.H
- Cône de vue protégé au PLU
- Patrimoine bâti protégé au PLU
- Murs et murets protégés par le PLU
- Site soumis à prescriptions réglementaires spécifiques
 - 2-Maison de Maître, dépendances et parc
 - 3- Domaine de Combarrière

Réalisation : CApT - Sylvie VALLÉ, urbaniste - Septembre 2025

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

3.14. Incidences du projet sur les risques naturels

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

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

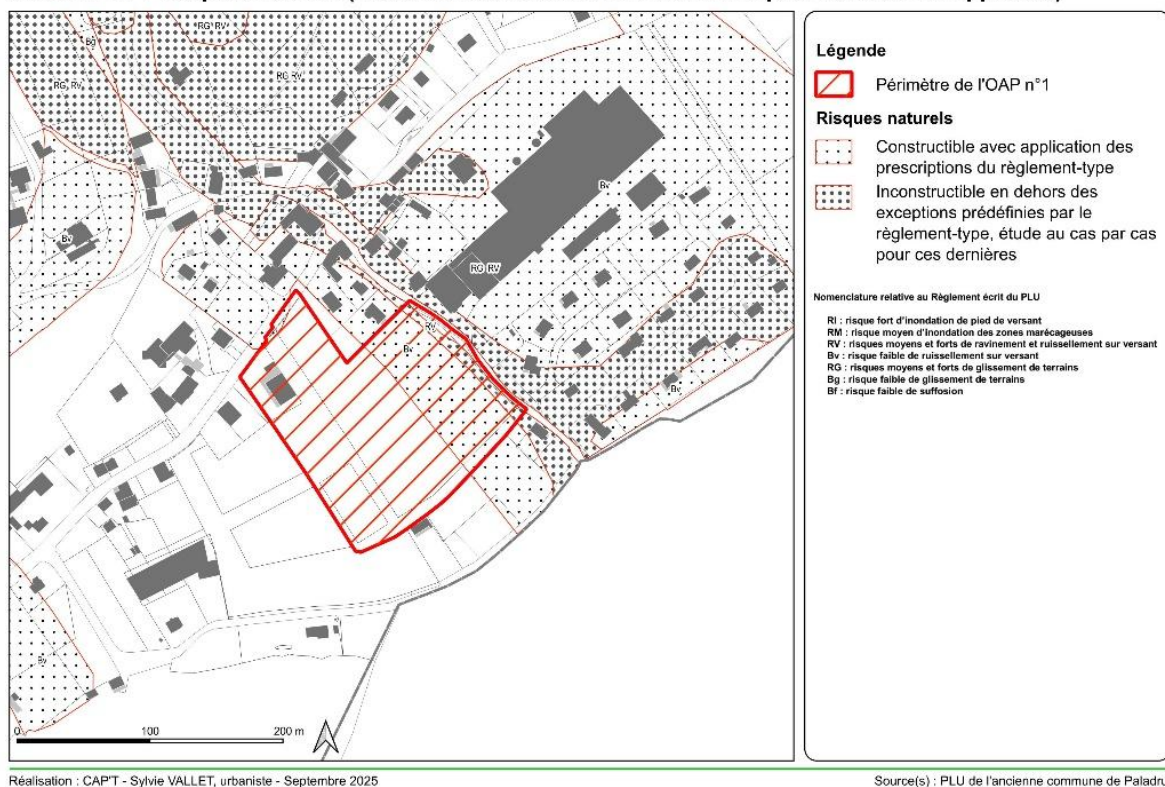
- Le secteur « RV » est inconstructible sauf exceptions visées au règlement écrit.

- 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.

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)



Cartes des risques naturels sur le secteur du projet

3.15. Risques technologiques

3.15.1. SITES ET SOLS POLLUES

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

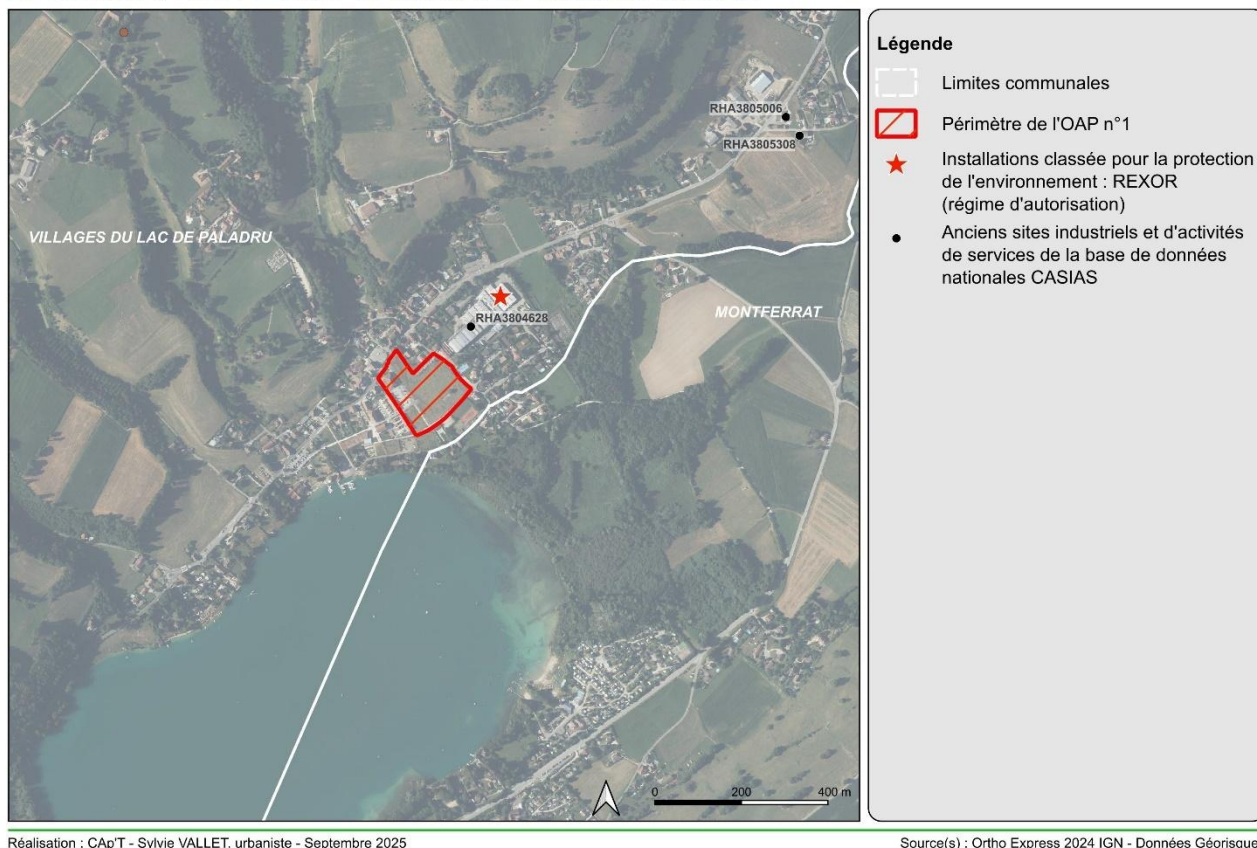
3.15.2. ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITES DE SERVICES DE LA CARTE CASIAS

6 anciens sites sont recensés sur la carte CASIAS, qui recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

La CASIAS ne renseigne aucunement de l'état de pollution ou non d'un site.

Le secteur de l'OAP n°1 modifié ne comprend pas de sites industriels et d'activités de services inventoriés sur la base de données CASIAS susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols.

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



ICPE et sites de la carte CASIAS

3.15.3. INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Une ICPE est présente dans les Villages du Lac de Paladru.

Il s'agit de la Sté REXOR, installation classée pour la protection de l'environnement non SEVESO.

L'ICPE est soumise à :

- Autorisation au titre des rubriques n°1450 (solides inflammables), 3670 (traitement de surfaces de matières avec plus de 150 kg/h de solvants organiques),
- Enregistrement pour les rubriques n°2565 (traitement de surface), n°2661 (matières plastiques), n°2915 (procédé de chauffage de fluide caloporteur organique combustible), n°2940 (application de vernis, peinture, colle,...), n°4331 (Liquides inflammables de catégories 2 et 3),
- Déclaration avec contrôle (pour les rubriques n°1434, 2910, 2921, 4718), et
- Déclaration (pour les rubriques n°1450, 2662, 2925).

Cette usine emploie 90 personnes. Elle fabrique des plaques, feuilles, tubes et profilés en matières plastiques.

Cette ICPE est suivie par l'Inspection des installations classées de la DDPP et de l'Unité départementale de la DREAL.

Le dernier rapport d'inspection de la DREAL en date du 20 janvier 2026 fait état de non-conformités de l'ICPE relatives :

- Aux rejets atmosphériques de composés organiques volatiles (COV) - rapports 2022-Is025T3, 2023-Is070T3, 2024-Is036TN3, 2025-Is022TN3

- Au stockage des liquides inflammables (rapports 2024Is038TN3, 2026-Is001TN3).

Bien que présentant des non-conformités, l'usine ne fait pas l'objet d'un arrêté de suspension administrative, d'un PPRT (plan de prévention des risques technologiques), ni d'un porter à connaissance du risque technologique par la Préfecture, ni de servitudes d'utilité publique.

Afin de mieux mesurer pour les riverains et le secteur de projet de l'OAP n°1 les risques technologiques liés à l'usine REXOR, la commune des Villages du Lac de Paladru, le Pays Voironnais et le cabinet d'urbanisme, ont rencontré le Directeur de REXOR le 21 janvier 2026.

Ils ont ensuite sollicité une réunion avec l'Inspection des installations classées de la DREAL, le 7 juillet 2026.

Il ressort de ces deux échanges les constats suivants :

1/ Concernant les rejets atmosphériques de COV :

Le service de l'inspection des ICPE de la DREAL fait état de rejets atmosphériques de COV de l'usine, supérieurs aux rejets autorisés. Cette non-conformité de l'usine est due à l'OTR (Oxydateur Thermique Régénératif) actuel dont les capacités sont insuffisantes pour respecter la limite des rejets réglementaires autorisés.

REXOR a commandé un OTR plus puissant, dont la mise en place est en cours pour une mise en service fin août 2026.

Les rejets atmosphériques de COV de l'usine seront donc conformes fin août - début septembre 2026. L'Inspection des ICPE de la DREAL suit de près la mise en service du nouvel OTR.

2/ Sur le stockage des liquides inflammables :

L'inspection des ICPE de la DREAL fait état dans son dernier rapport du 20 janvier 2026 d'un stockage des liquides inflammables non conforme : le volume stocké était encore supérieur au volume autorisé, le magasin de stockage « PC1 » n'est pas autorisé et il est très proche de maisons individuelles qui pourraient être impactées en cas d'incendie.

Suite à ce rapport d'inspection, REXOR a diminué ses stocks de liquides inflammables et s'est engagé à les déplacer dans un nouveau magasin étanche au feu au sein du bâtiment principal de l'usine.

Un système fiable de stockage des liquides inflammables est donc en cours de mise en œuvre.

Selon l'Inspection des ICPE de la DREAL, dès que l'entreprise REXOR aura finalisé l'étude de dangers et mis en œuvre les mesures permettant de sécuriser son stockage de liquides inflammables, le risque hors site sera supprimé.

Pour l'Inspection des Installations classées de la DREAL, en cas d'incendie au sein de l'entreprise REXOR en l'état actuel du stockage des liquides inflammables, le secteur de l'OAP n°1, objet de la modification n°2, n'est pas susceptible d'être impacté par des risques technologiques hors site.

3.16. Le projet au regard des 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.

3.17. 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.

3.18. 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 par ailleurs 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.

Le Pays Voironnais sera bientôt doté d'un nouveau zonage intercommunal des eaux pluviales. Le règlement modifié de la zone AUa reprend les principes réglementaires de gestion des eaux pluviales qui s'imposeront prochainement.

3.19. 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 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 ».

4. EN CONCLUSION

La modification du programme d'opération de la phase 2 de l'OAP n°1 « cœur de village » s'inscrit dans les orientations du PADD du PLU.

Elle conforte la fonction de pôle résidentiel et touristique de Paladru à proximité du nouveau musée du Lac de Paladru et soutient le schéma touristique du Pays Voironnais.

Le secteur de l'OAP n°1 Cœur de village, avant modification, est un secteur déjà constructible. La modification n°2 du PLU de Paladru n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation.

Elle est compatible avec les orientations du SCoT de la Grande région de Grenoble, du Programme Local de l'Habitat 2026-2031 du Pays Voironnais, et du schéma touristique du Pays Voironnais.

Elle a donné lieu à l'actualisation de l'état initial de l'environnement, son volet, faune, flore, trame verte et bleue, sur un périmètre dépassant les limites de l'OAP n°1 ; ce qui a permis d'enrichir le volet environnemental de l'OAP n°1 avec de nouvelles orientations.

La modification n°2 du PLU a également permis d'évaluer les risques technologiques hors site, sur le secteur de projet de l'OAP n°1 du cœur de village, liés à la présence de l'usine REXOR située au nord.

Les échanges et les rencontres avec le Directeur de l'usine et avec l'Inspection des ICPE de la DREAL nous confirment que le secteur de projet n'est pas concerné par des risques technologiques liés aux activités de l'usine.

5. AUTO EVALUATION CONCLUANT A L'ABSENCE D'INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Considérant que le projet de modification n°2 du PLU de la commune déléguée des Villages de Paladru concerne le « Cœur de village » de Paladru et qu'elle a pour objets de :

- Modifier l'OAP n°1 pour mettre en œuvre un nouveau programme de constructions sur les macro-lots Nord et Sud de la partie Est de l'OAP (phase 2 du projet), consistant à :
 - réaliser un projet d'hébergement hôtelier et/ou touristique d'une centaine de lits, d'un restaurant d'environ 80 couverts et de services annexes associés, ainsi que +/- 4 logements en bordure de la Rue du Petit Port, en remplacement d'une partie du programme de 14 logements prévu par l'OAP avant modification ;
 - réaliser sur le macro-lot Nord un programme de +/- 40 logements collectifs et/ou intermédiaires, jumelés, groupés, ainsi que l'aménagement d'une placette avec des commerces et services, en remplacement du programme de 24 logements prévu par l'OAP avant modification ;
 - conserver le principe d'un équipement public et/ou collectif d'intérêt général (maison de la nature et de la pêche) sur l'îlot sud-est ;
 - accueillir au global environ 44 logements au lieu de 38 logements prévus initialement, ainsi qu'un équipement d'hébergement hôtelier et/ou touristique et un équipement public et/ou d'intérêt collectif ;
- Réduire le périmètre de l'OAP n°1 aux parties restant à aménager et urbaniser ;
- De modifier les pièces du PLU en cohérence avec les évolutions attendues, ce qui inclut :
 - la 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 ;
 - la modification du règlement écrit de la zone à urbaniser constructible « AUa » couvrant l'opération « Cœur de village » ;

Considérant que le projet de modification n°2 du PLU permettra de diversifier les fonctions résidentielles et touristiques du quartier à proximité du Musée Archéologique et des autres équipements et aménagements touristiques du Lac de Paladru ;

Considérant que le secteur de l'OAP n°1, objet de la modification du PLU, est compris dans le périmètre du site inscrit du Lac de Paladru et ses abords, et que les modifications apportées ne sont pas susceptibles de porter atteinte au site inscrit du Lac de Paladru et ses abords ; les aménagements devront respecter à ce titre la réglementation en vigueur ; ils permettront de finaliser l'aménagement du secteur, en respectant l'emprise du projet initial, les volumétries, la desserte viaire initiale, la préservation des vues sur le grand paysage depuis les voies, et les cônes de vues sur le lac ;

Considérant que le secteur concerné par la modification du PLU est localisé en dehors de toutes zones de protection ou d'inventaire reconnues en matière de biodiversité et de milieux naturels (hormis la Znieff de type 2 : Ensemble fonctionnel du Lac de Paladru) et ne prévoit aucune extension de zones urbaine ou à urbaniser, impliquant la réduction de l'emprise de zones agricoles « A » et de zones naturelles « N » ;

Considérant que la modification de l'OAP n°1 a été précédée d'un état initial de la flore, de la faune et des continuités écologiques, ayant proposé des mesures de réduction et d'accompagnement du projet, prises en compte dans l'OAP n°1, les impacts résiduels du projet après mesures sont jugés non significatifs pour l'ensemble des compartiments étudiés ;

Considérant que le secteur de projet jouxte une installation classée pour la protection de l'environnement (la Société REXOR fabricant de plaques, feuilles, tubes et profilés en matières plastiques), régulièrement suivie par le service de l'Inspection des ICPE de la DREAL, que les rejets atmosphériques de l'usine devraient être conformes d'ici à septembre 2026 et que les activités de l'usine ne sont pas susceptibles de créer des risques pour le secteur de l'OAP n°1 ;

Considérant que les évolutions du PLU proposées dans le cadre de la modification ne sont pas susceptibles d'impact notable sur les milieux naturels et la biodiversité, les continuités écologiques, les risques naturels, les paysages et le patrimoine, les besoins en eau et en assainissement du territoire concerné ;

En conclusion de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles, **la commune des Villages du Lac de Paladru considère** que les évolutions du PLU proposées dans le cadre de la modification n°2 ne sont pas susceptibles d'impact négatif significatif sur l'environnement et la santé humaine et qu'en conséquence le projet de modification n°2 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.