



# Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique n°2  
4 octobre 2023

Présentation du règlement et des OAP



*Site internet Commune de Réaumont*

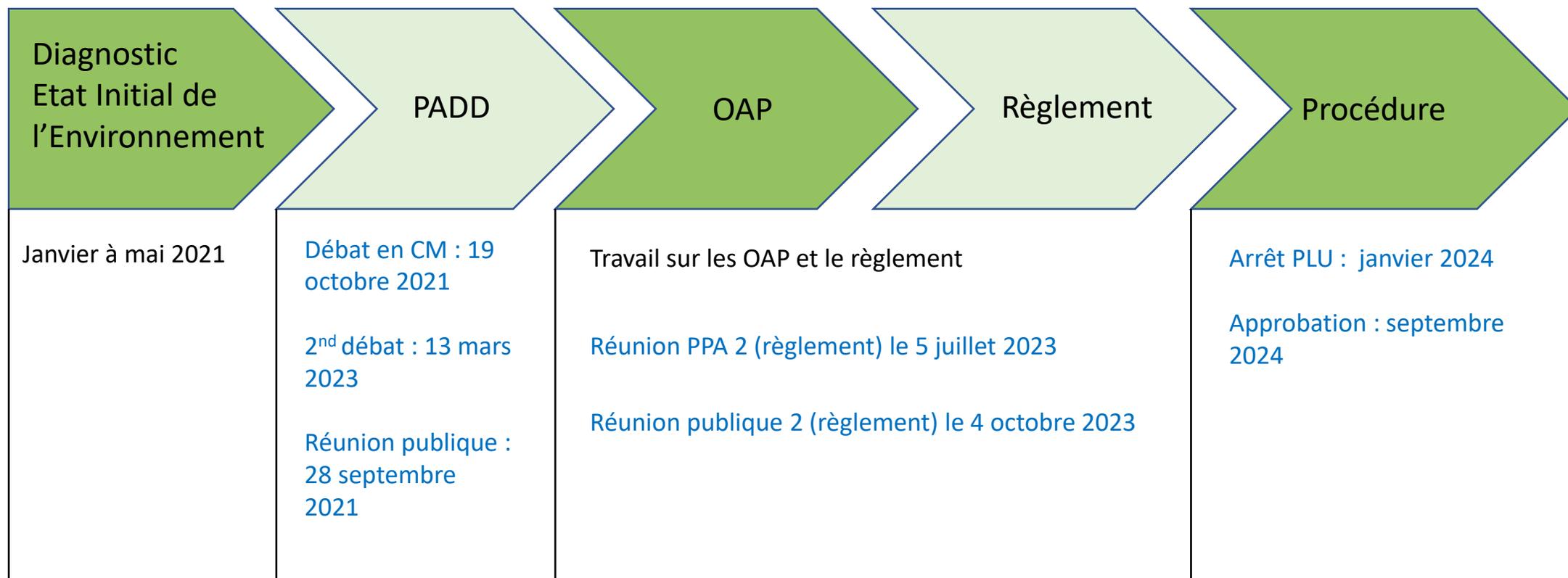


**Sylvie VALLET, urbaniste**

98 route des Coquettes - 38850 CHIRENS - 04 76 05 30 82 – 06 15 76 38 99 - [www.captterritoires.fr](http://www.captterritoires.fr)



# Etapes et calendrier de la révision du PLU



PADD MODIFIE  
LE 13 MARS 2023



# Nouveau débat du PADD le 13 mars 2023

- ✓ **Pour prendre en compte la loi Climat et Résilience du 22/08/2021 :**
  - Le nouveau calcul de la consommation d'ENAF demandé sur la période août 2011 – août 2021
  - Revoir l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain du projet de PLU pour réduire par 2 sur la période 2021-2031 la consommation foncière 2011-2021
  - Prendre en compte la modification d'échelle du projet sur le Fays suite à la demande des habitants du quartier
  
- ✓ **Réaliser un objectif de logements et des formes d'habitat compatibles avec les documents de normes supérieures**
  - SCoT : 67 logements maximum dans les 12 ans / Projet de PLU : entre 50 et 55 logements (56% dans l'EU – 44% en extension)
  - SCoT : tendre vers une production de logements orientée à 60% vers des formes d'habitat autres qu'individuel isolé / Projet de PLU : 51% d'autres formes de l'habitat (dans les 3 OAP Fays et centre-village) - une densité bâtie résidentielle de l'ordre de 16-17 logements par hectare au lieu de 10 sur les années précédentes

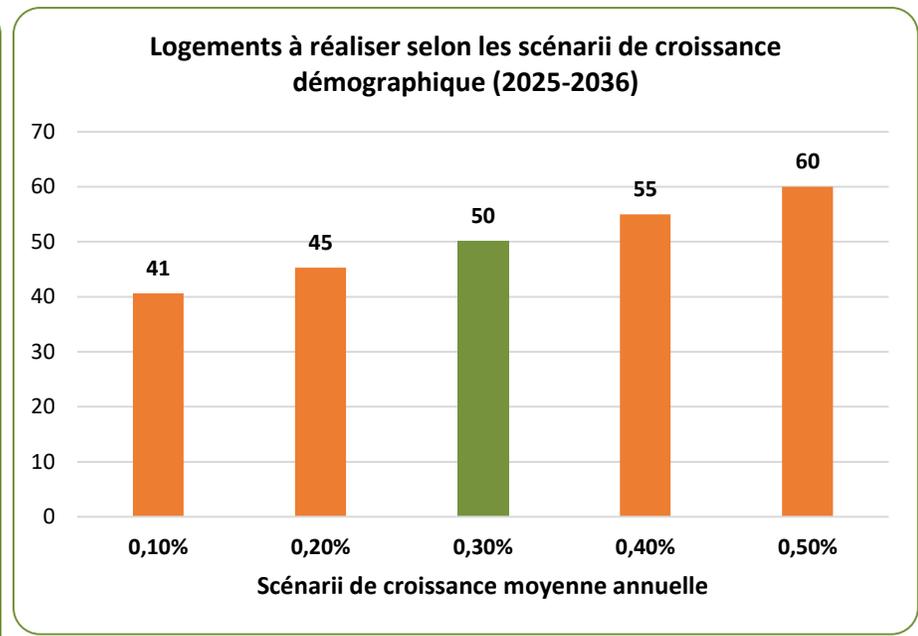
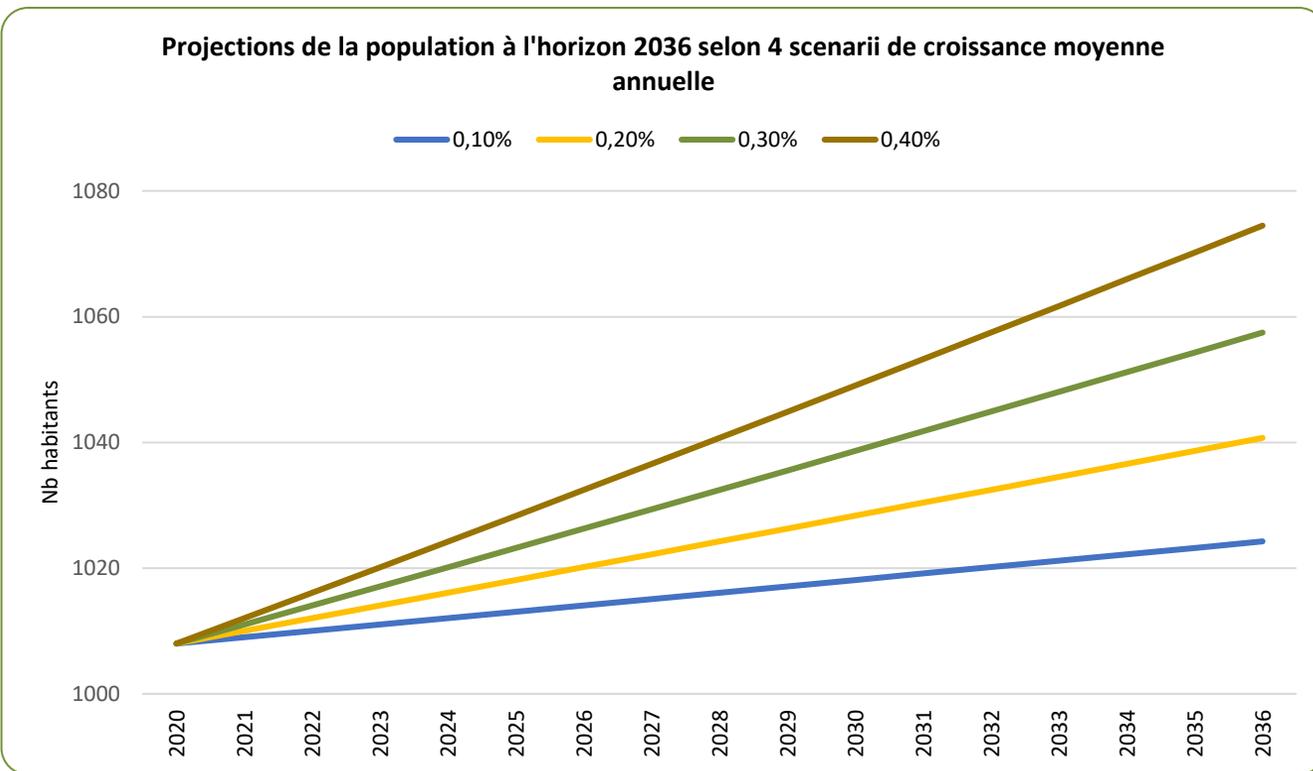


# Les 6 grands axes du PADD débattu le 13 mars 2023

- 1. Préserver les composantes rurales, agricoles, naturelles et paysagères de Réaumont au sein du « coeur vert » du Pays Voironnais**
- 2. Protéger la population et les biens vis-à-vis des risques naturels et technologiques, vis-à-vis des risques du ruissellement pluvial et nuisances diverses**
- 3. Faciliter les parcours résidentiels en diversifiant l'offre d'habitat pour fixer et attirer davantage de jeunes ménages à Réaumont**
- 4. Conforter l'offre d'équipements pour tous et améliorer le cadre de vie**
- 5. Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture - Sécuriser les déplacements sur le réseau viaire principal**
- 6. Adapter le territoire aux effets du changement climatique**



# Une croissance assez faible de la population au cours des 12 prochaines années



Taux de croissance annuel moyen (2020-2036)	Total Pop 2036	Croissance population 2025-2036	Taille des ménages	Logements à effet démographique	nb logt pt mort (3 logt/an)	Objectif logements (2025-2036)
0,10%	1024	11	2,43	5	36	41
0,20%	1041	23	2,43	9	36	45
0,30%	1057	34	2,43	14	36	50
0,40%	1074	46	2,43	19	36	55
0,50%	1092	58	2,43	24	36	60

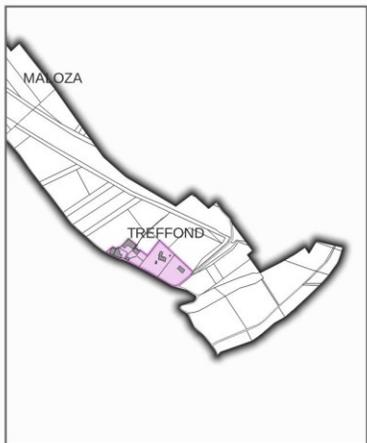
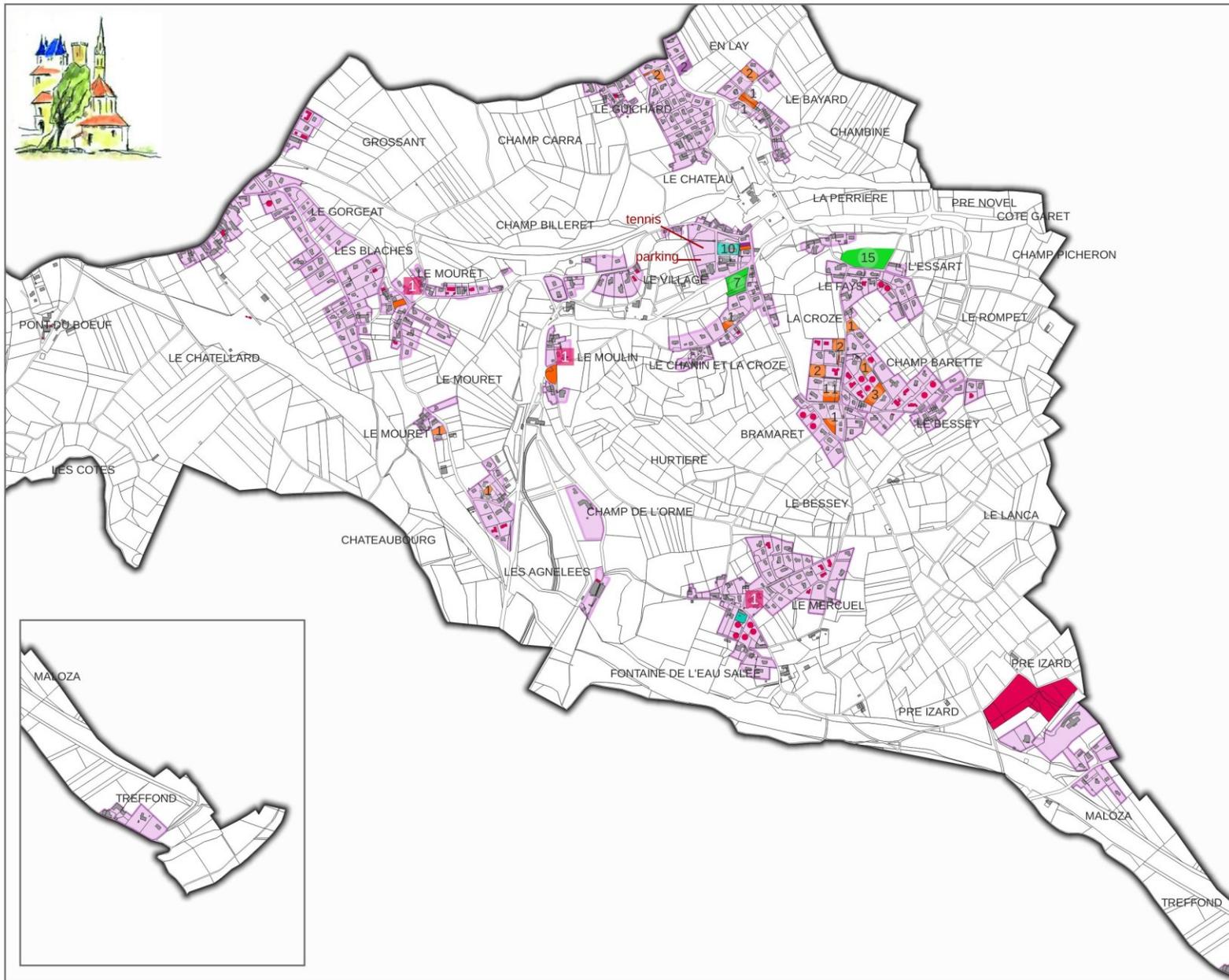
Recensement population 2020 (INSEE) : 1 008 habitants

Taux croissance 2014-2020 négatif : - 0,5% par an - perte de 31 habitants

+ 0,5 % dû au solde naturel

- 1% dû au solde migratoire

2,56 ppm en 2020 contre 2,79 ppm en 2014  
=> poursuite de la baisse de la taille des ménages



### Eléments repère :

- Cours d'eau
- Surface hydro
- Cimetière
- Voie ferrée
- Voies et chemins

### Légende :

- Enveloppe urbaine
- Bâti créé entre le 24-08-2011 et le 24-08-2021
- PC en cours

Permis de construire accordés depuis le 24-08-2021, entrant dans le gisement du futur PLU

- Nombre logements en cours

### Gisement du futur PLU

(à vocation résidentielle mixte)

- dents creuses
- renouvellement urbain
- division parcellaire
- extension

- Logements réalisables

(à vocation d'activités économiques)

- extension

**Les 2 espaces préférentiels de développement :**

- Le centre-bourg
- Le Fays

**Nouveau cadre légal :**

- ✓ Composer le développement dans les espaces déjà urbanisés, en mobilisant les logements vacants, les friches
- ✓ Ouverture d'ENAF uniquement si la capacité d'aménager et de construire dans les espaces urbanisés est insuffisante

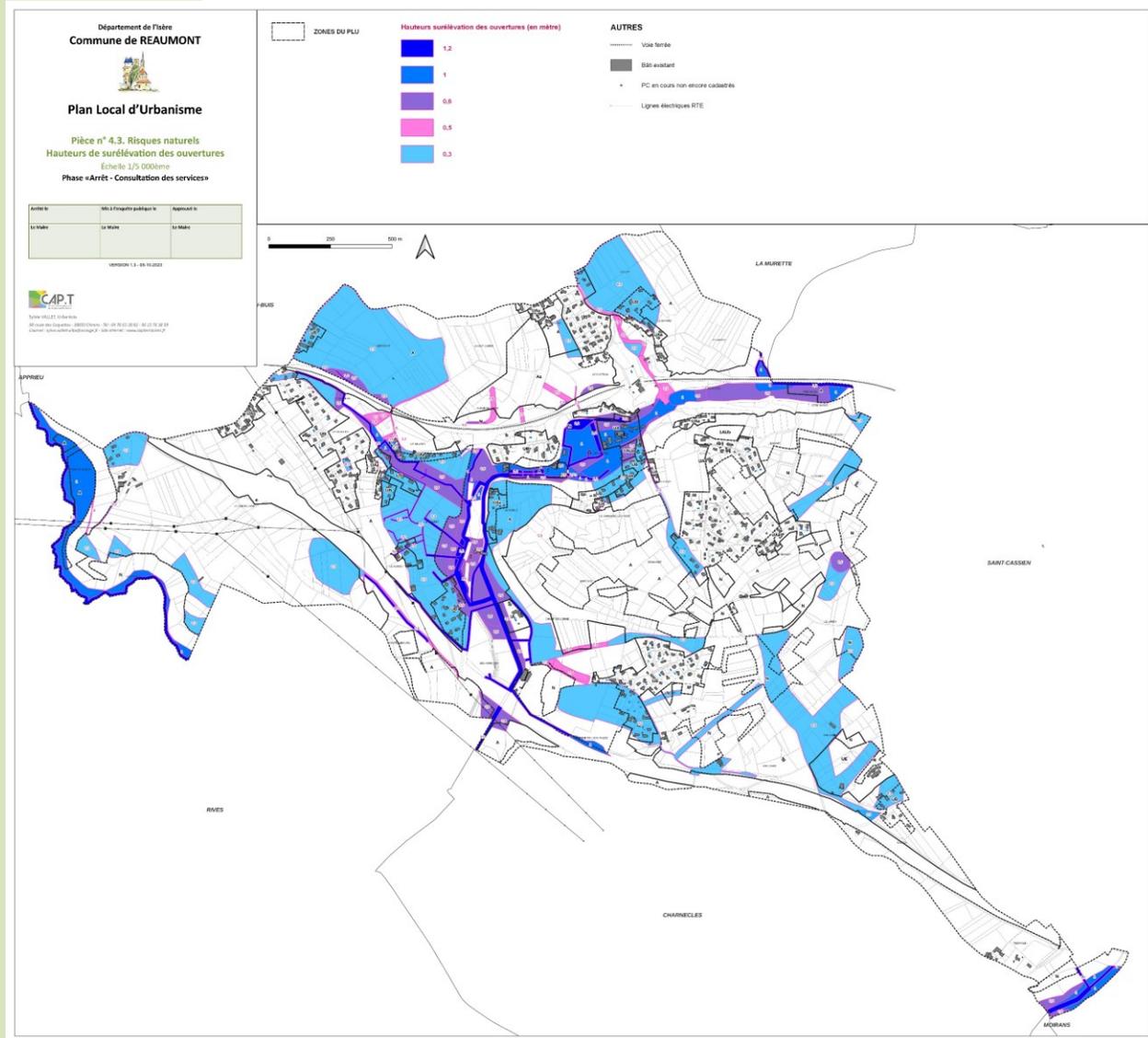
# PRESENTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE



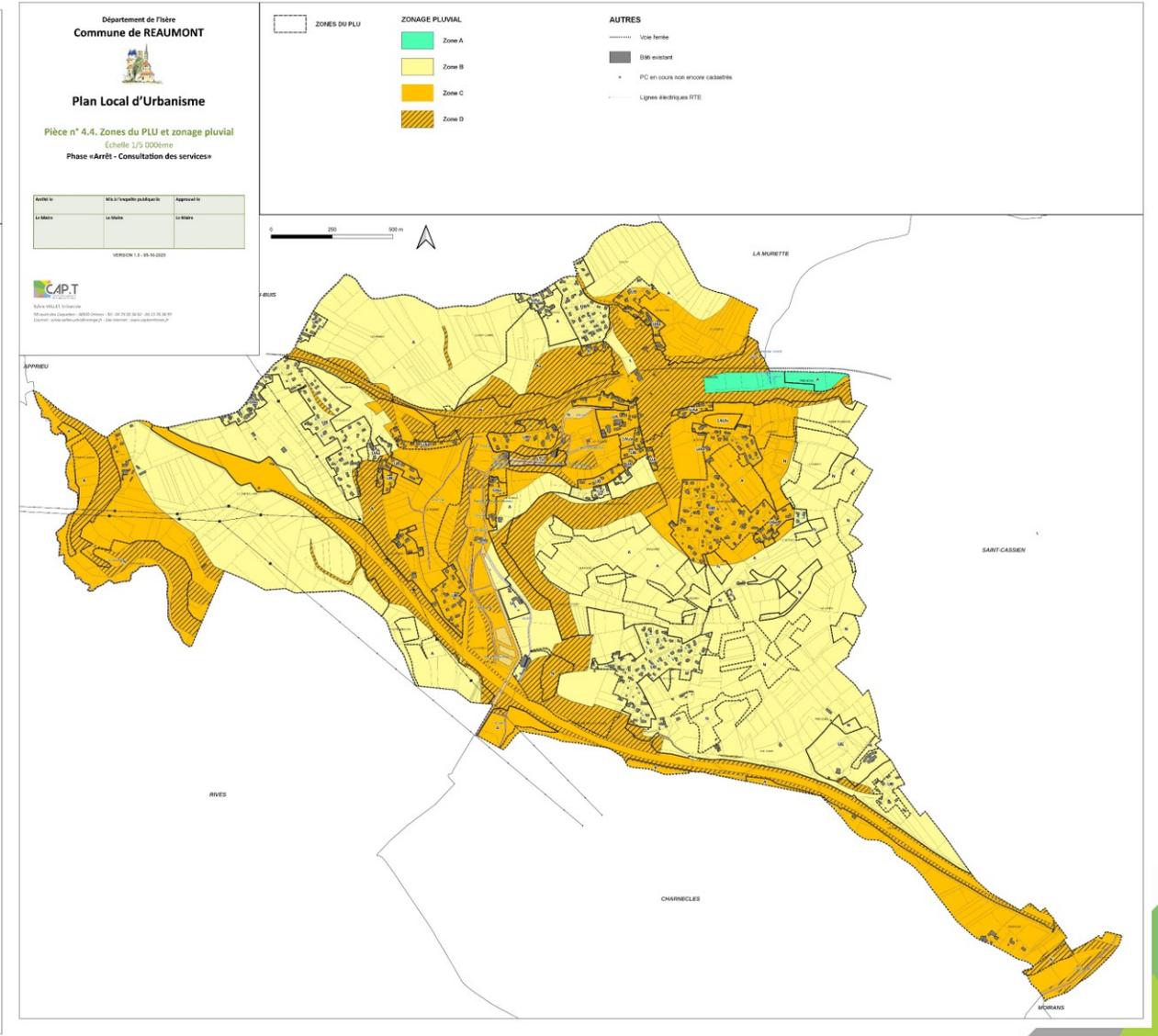


# Le règlement graphique

## Règlement 3 : les zones du PLU et hauteurs de surélévation des bâtiments



## Règlement 4 : les zones du PLU et zonage pluvial





# Les zones du PLU

 UA : Zone urbaine du centre-village

*Parties agglomérées du centre.*

Formes bâties traditionnelles

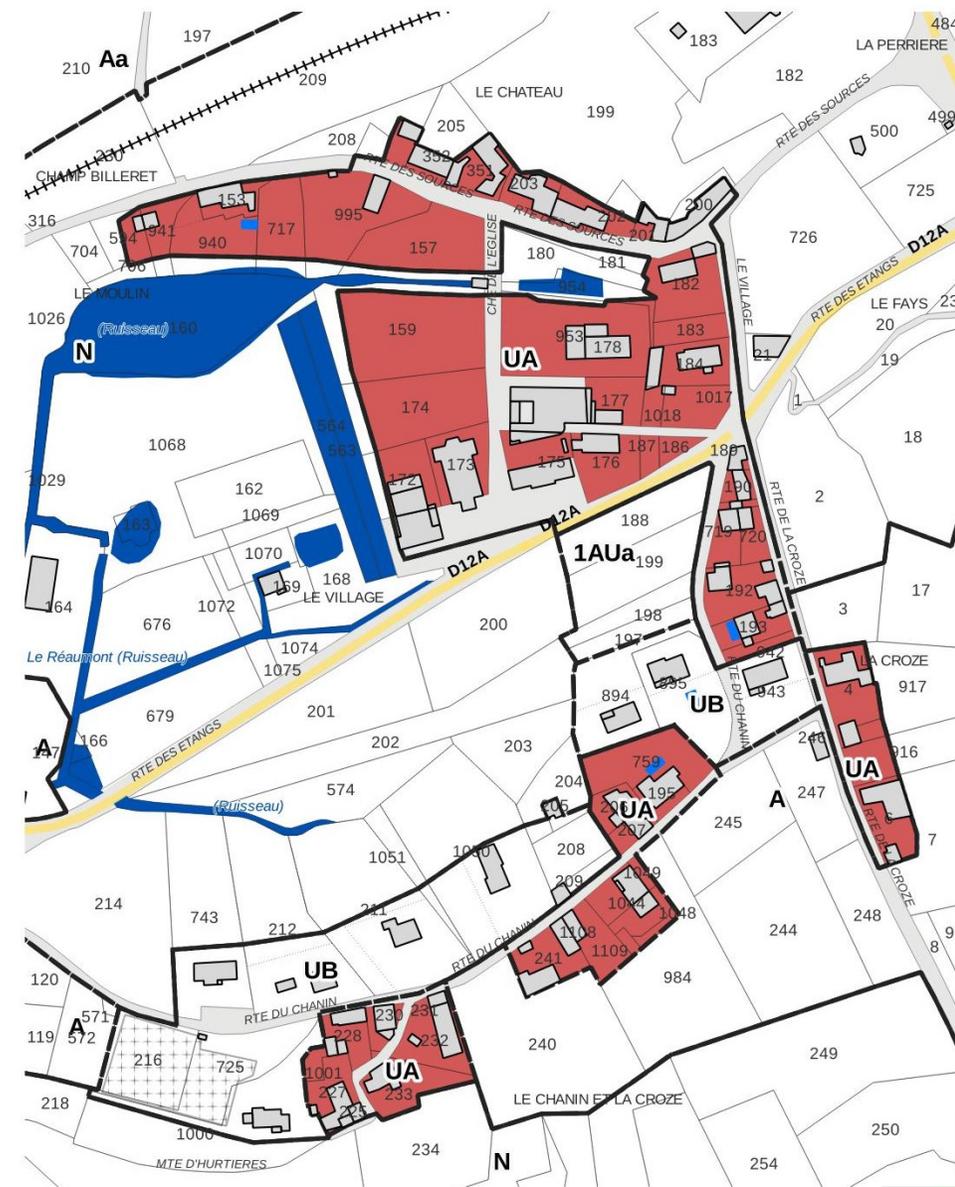
Zone mixte acceptant les constructions non nuisantes compatibles avec l'habitat

Renforcer les fonctions de centralité

Prolonger les formes bâties existantes (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, volumétrie, hauteur (R+2), emprise au sol)



Le centre-bourg





# Les zones du PLU

 UAa : Zone urbaine des hameaux anciens

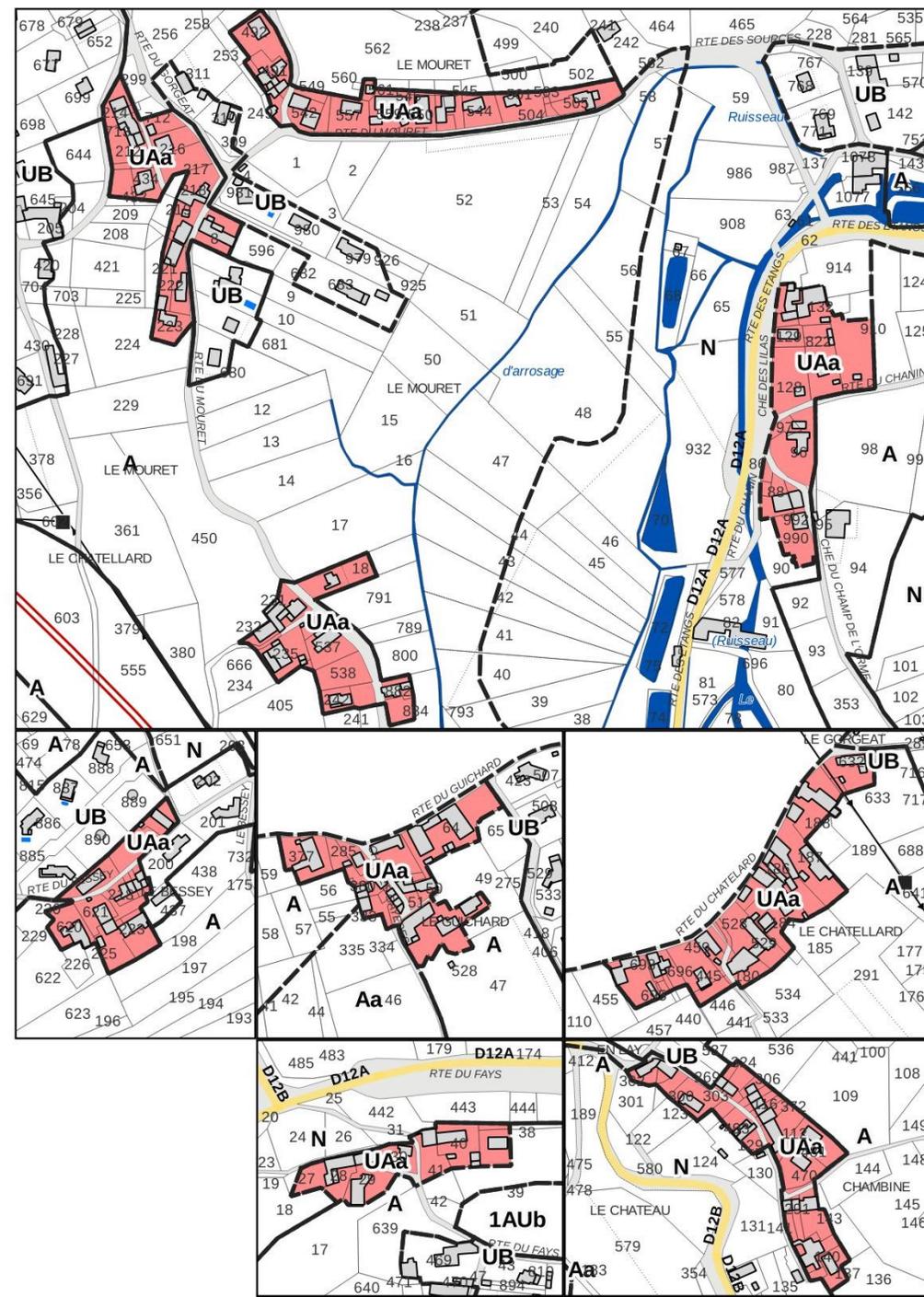
*Le Guichard, le Bayard, le Fays, le Bessey, Le Mouret, Le Chatellard, Le Moulin*

Parties agglomérées des hameaux anciens.

Formes bâties traditionnelles

Zone à dominante résidentielle + agriculture hors élevage + activités artisanales compatibles habitat

Prolonger les formes bâties existantes (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, volumétrie, hauteur (R+2), emprise au sol)



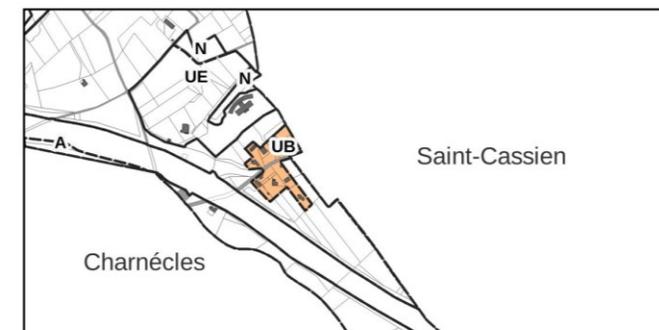


# Les zones du PLU

 UB : Zone urbaine à dominante pavillonnaire

Le Guichard, En Lay, le Fays, Champ Barette, le Bessey, Maloza, Le Mercuel, Le Mouret, Les Blaches, Le Chatellard, Grossant

*Zone d'extension de l'urbanisation à dominante pavillonnaire*







# Les zones du PLU

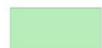
 1 AUa : Zone à urbaniser du centre-bourg

 1 AUb : Zone à urbaniser du Fays





# Les zones du PLU



N : Zone naturelle et forestière

Les secteurs naturels et/ou forestiers



A : Zone agricole

Les secteurs agricoles exploités dont le centre équestre les Ecuries du Centaure



Aa : Zone agricole paysagère

Le château / Champ Billeret : secteur en surplomb du centre-bourg :

- seuls admis les châssis et serres démontables, ainsi que les abris froids et les abris pour animaux parqués, liés à l'exploitation agricole

Quelques habitations isolées en zones agricoles et naturelles qui bénéficieront d'une extension limitée des habitations et annexes :

*Tréffond / Pré Izard / Le Mercuel / Le Chatellard / Le château / Le Bayard*

- L'extension des bâtiments d'habitation jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires à compter de la date d'approbation du PLU, et d'une emprise au sol totale après extension de 150 m<sup>2</sup>.
- Les annexes : 35 m<sup>2</sup> y compris les annexes existantes – à implanter à 10,00 m maxi par rapport au nu du mur de la construction principale.
- Les piscines : 40 m<sup>2</sup>

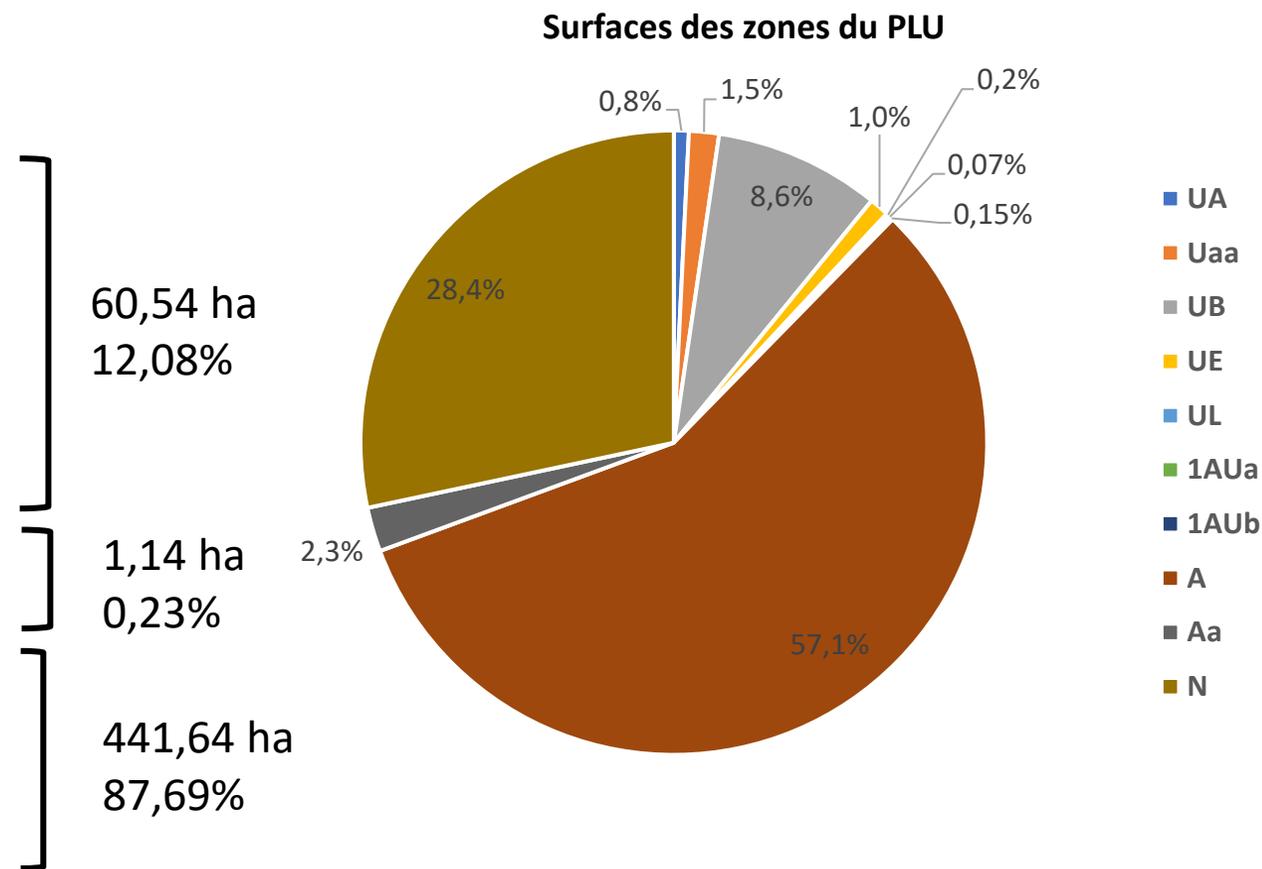






# Surface des zones du PLU

Zones	Surface (en m <sup>2</sup> )	en %
UA	38 670	0,8%
UAa	77 967	1,5%
UB	431 255	8,6%
UE	51 150	1,0%
UL	9 338	0,2%
AUa	3 694	0,07%
AUb	7 716	0,15%
A	2 873 438	57,1%
Aa	115 205	2,3%
N	1 427 773	28,4%
<b>Total</b>	<b>5 036 206</b>	<b>100,0%</b>



Aucun STECAL

Aucun changement de destination d'anciens bâtiments identifiés en zones agricole et naturelle



# Les prescriptions

## PRESCRIPTIONS

### Emplacements réservés

 Emplacements réservés (voir la liste ci-dessous)

### Secteurs avec OAP sectorielles

 Périmètre comportant des orientations aménagement et de programmation (OAP)

### Protection du patrimoine naturel et paysager à protéger

-  Espace boisé classé
-  Zones humides à protéger
-  Bandes de protection des cours d'eau
-  Continuités écologiques à préserver
-  Pelouses sèches
-  Secteur de préservation des arbres d'ornement accompagnant le château
-  Secteur de préservation des vues sur le château
-  Alignements d'arbres et haies champêtres à protéger
-  Arbres isolés à protéger
-  Zones humides ponctuelles d'inventaires et sources à protéger

### Protection du patrimoine bâti

 Patrimoine bâti à protéger

### Protection des ressources en eau

-  Périmètre éloigné de protection
-  Périmètre immédiat de protection
-  Périmètre de protection rapproché

### Classement sonore des voies

 Secteurs affectés par le bruit des infrastructures classées sonores par arrêté préfectoral (autoroute, routes et voie ferrée)

### AUTRES

-  Bâtiments agricoles
-  Bâti existant
  - Permis de construire en cours (non cadastrés)

-  Cimetière
-  Autoroute A48
-  Routes départementales
-  Réseau viaire
-  Cours d'eau
-  Surfaces en eau (source BDTOPO)
-  Voie ferrée
-  Réseau des lignes électrique RTE
-  Pylônes électriques

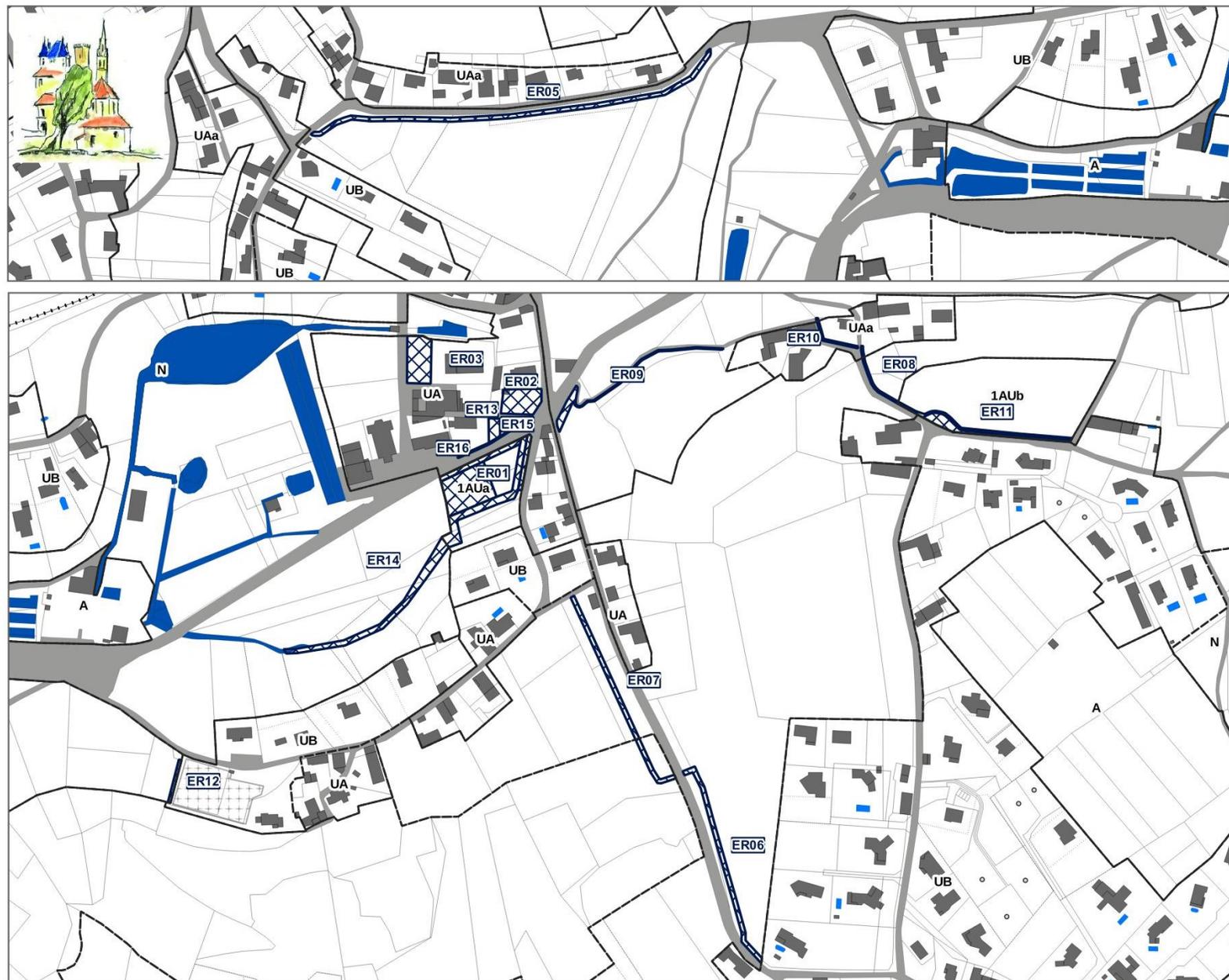


# Les emplacements réservés

## Emplacements réservés

 Emplacements réservés (voir la liste ci-dessous)

N°ER	NATURE EMPLACEMENT RESERVE	SURFACE	BENEFICIAIRE
ER01	Création d'une maison intergénérationnelle	1010 M <sup>2</sup>	Commune
ER02	Equipements scolaires et périscolaires	523 M <sup>2</sup>	Commune
ER03	Création d'un centre technique communal	630 M <sup>2</sup>	Commune
ER04	Bande de stationnement Route du Chanin	123 M <sup>2</sup>	Commune
ER05	Création d'un cheminement piétons cycles le long de la route du Muret	947 M <sup>2</sup>	Commune
ER06	Création d'un cheminement piétons/cycles route de la Croze	494 M <sup>2</sup>	Commune
ER07	Création d'un cheminement piétons/cycles à l'écart de la route de la Croze	498 M <sup>2</sup>	Commune
ER08	Création d'un cheminement piétons/cycles chemin de la Chenavière	302 M <sup>2</sup>	Commune
ER09	Elargissement du cheminement piétons/cycles existant joignant le centre-village- au Fays	279 M <sup>2</sup>	Commune
ER10	Création d'un cheminement piétons/cycles chemin de la Chenavière	66 M <sup>2</sup>	Commune
ER11	Elargissement de la route du Fays et reprise du carrefour "Route du Fays - Ch de Chenavière"	326 M <sup>2</sup>	Commune
ER12	Reprise du mur du cimetière	67 M <sup>2</sup>	Commune
ER13	Aménagement du carrefour du Chanin	133 M <sup>2</sup>	Commune
ER14	Création d'un fossé d'évacuation des eaux	1338 M <sup>2</sup>	Commune
ER15	Création d'un quai de bus (1 mètre) le long de la RD12A à hauteur de la mairie	62 M <sup>2</sup>	Commune
ER16	Création d'un quai de bus et cheminement piétons (3,5 m) le long de la RD12A à hauteur de la zone 1AUa	232 M <sup>2</sup>	Commune



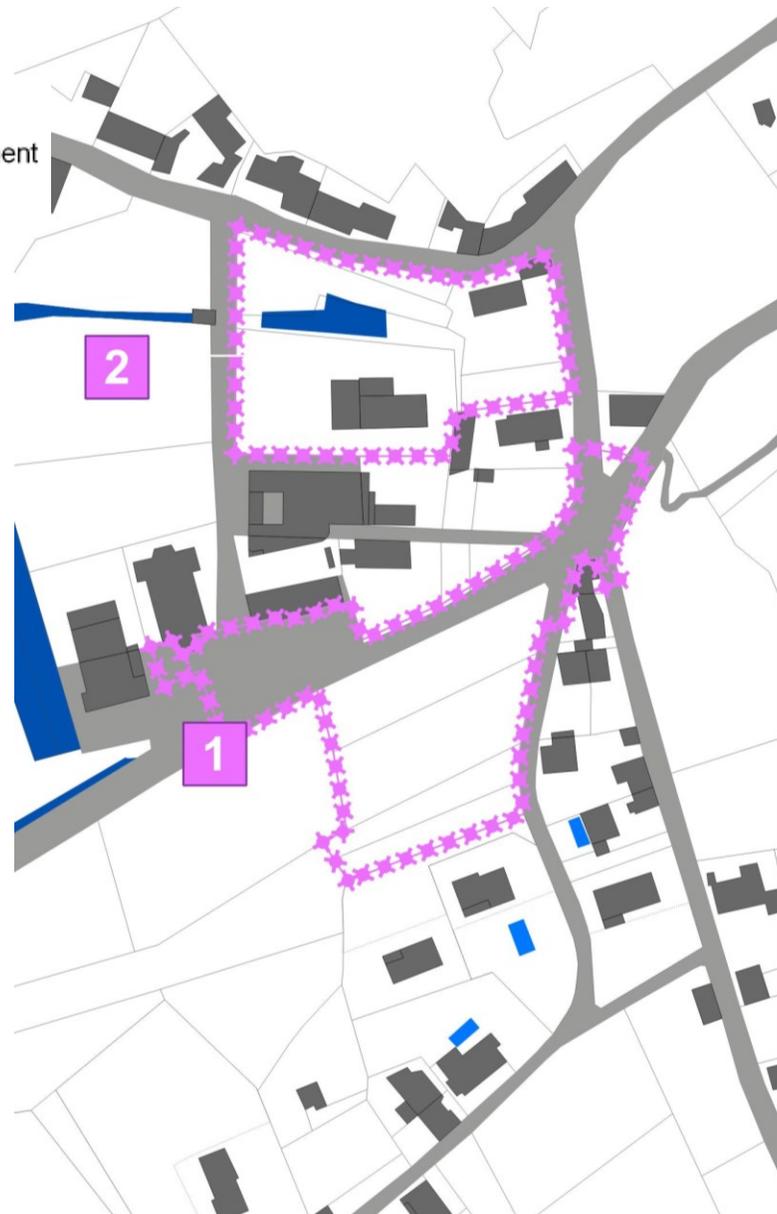


# Les secteurs d'OAP

## Secteurs avec OAP sectorielles

 Périimètre comportant des orientations aménagement et de programmation (OAP)

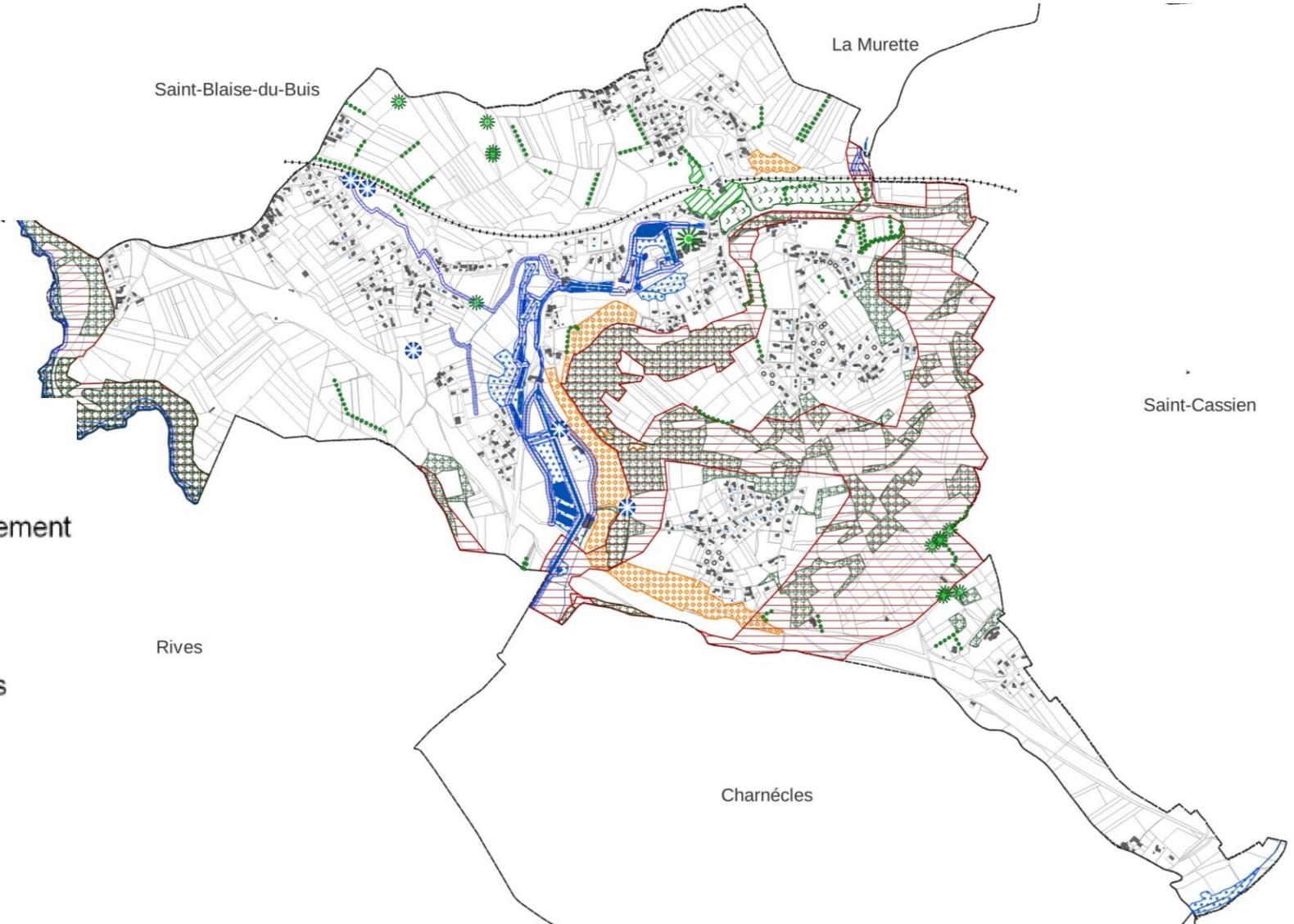
- 1 – Centre-village sud
- 2 – Centre-village nord
- 3 - Le Fays





# Les prescriptions de protection du patrimoine naturel et paysager

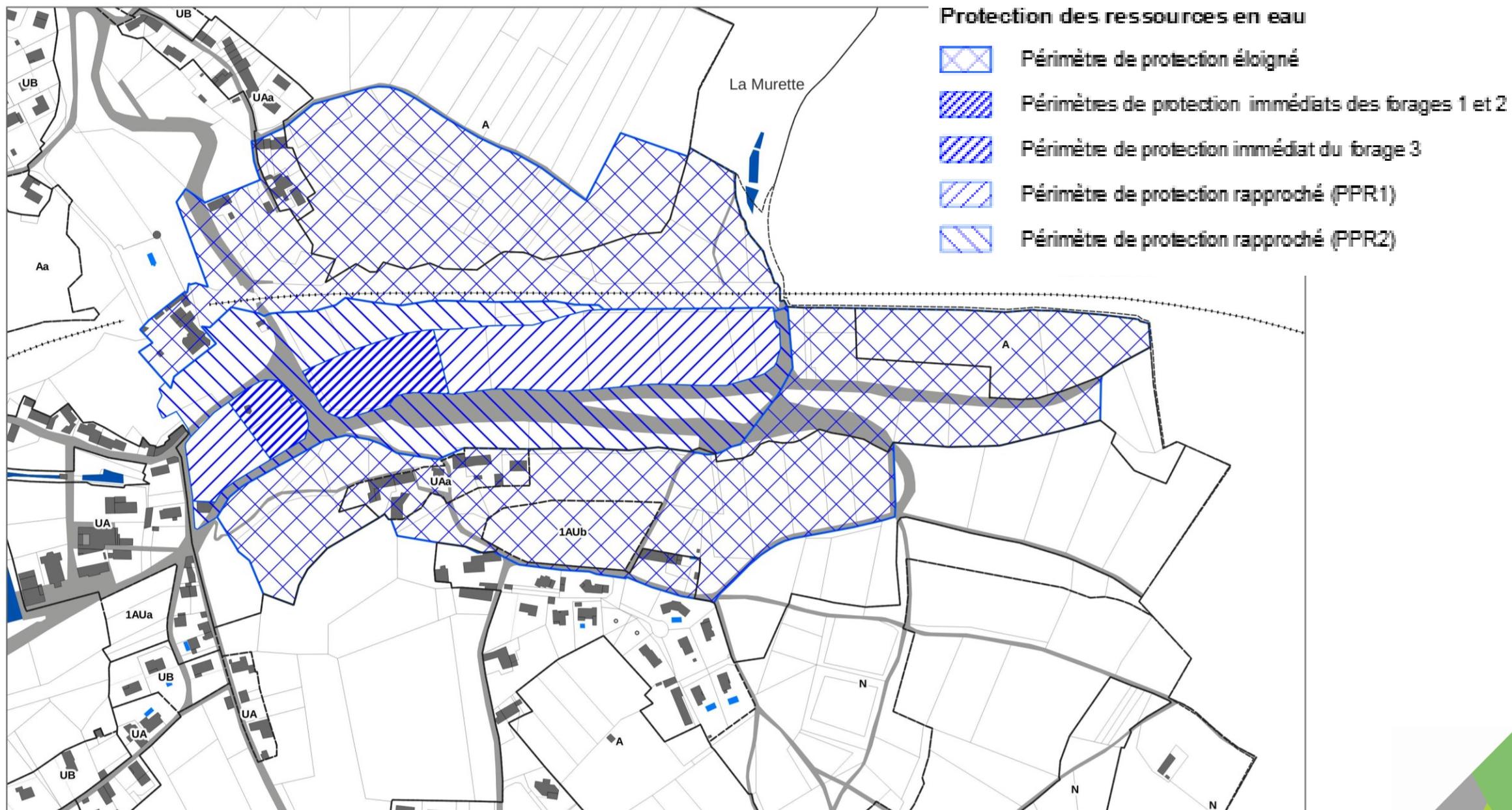
-  Espace boisé classé
-  Zones humides à protéger
-  Bandes de protection des cours d'eau
-  Continuités écologiques à préserver
-  Pelouses sèches
-  Secteur de préservation des arbres d'ornement accompagnant le château
-  Secteur de préservation des vues sur le château
-  Alignements d'arbres et haies champêtres à protéger
-  Arbres isolés à protéger
-  Zones humides ponctuelles d'inventaires et sources à protéger





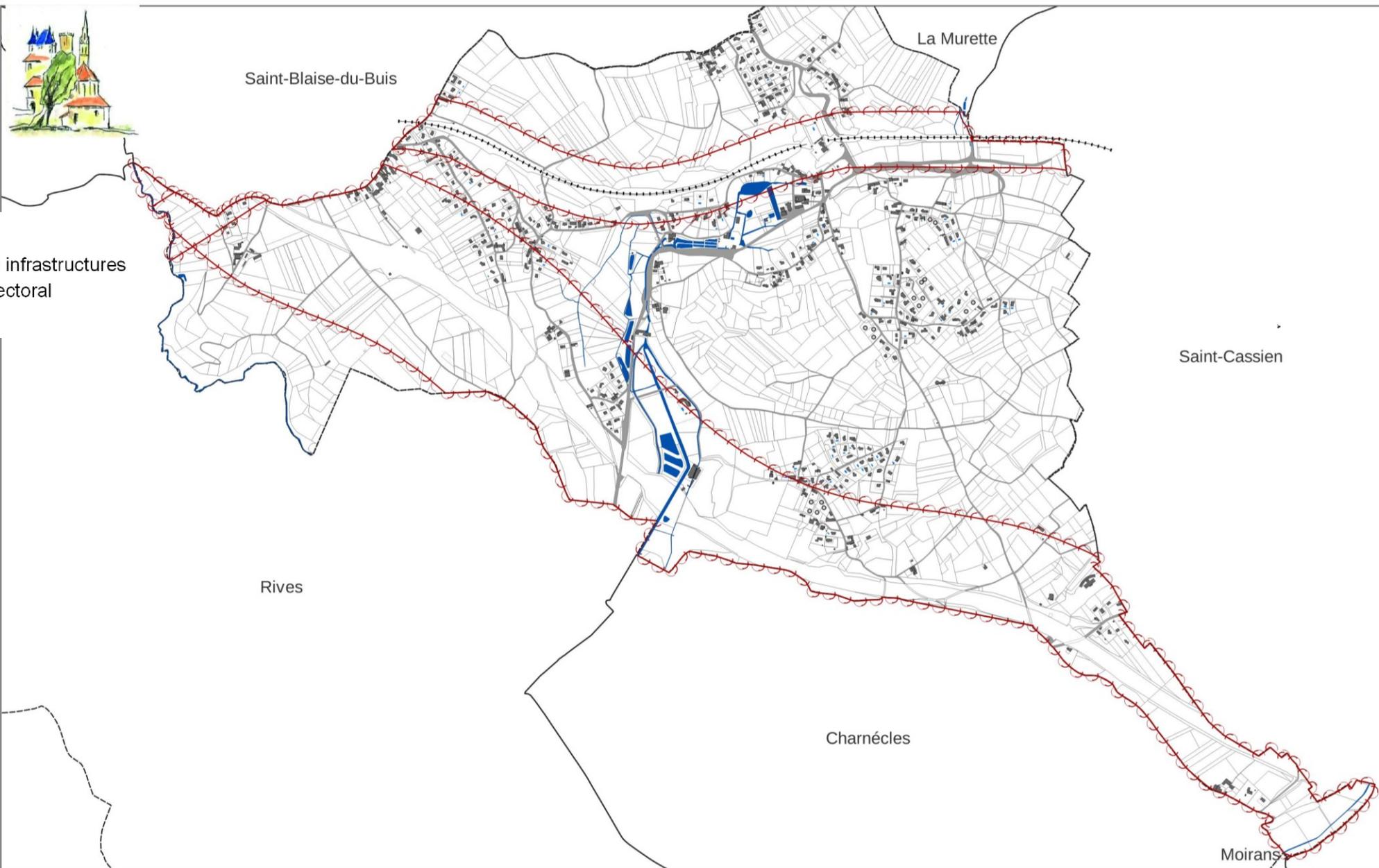


# Les prescriptions de protection des ressources en eau





# Les prescriptions de protection du bruit des infrastructures



## Classement sonore des voies

 Secteurs affectés par le bruit des infrastructures classées sonores par arrêté préfectoral (autoroute, routes et voie ferrée)

## Voies classées sonores par AP:

- ✓ A48 : Cat 1 -300 m
- ✓ RD12 : Cat 3 – 100 m
- ✓ Voie ferrée : Cat 3 – 100 m

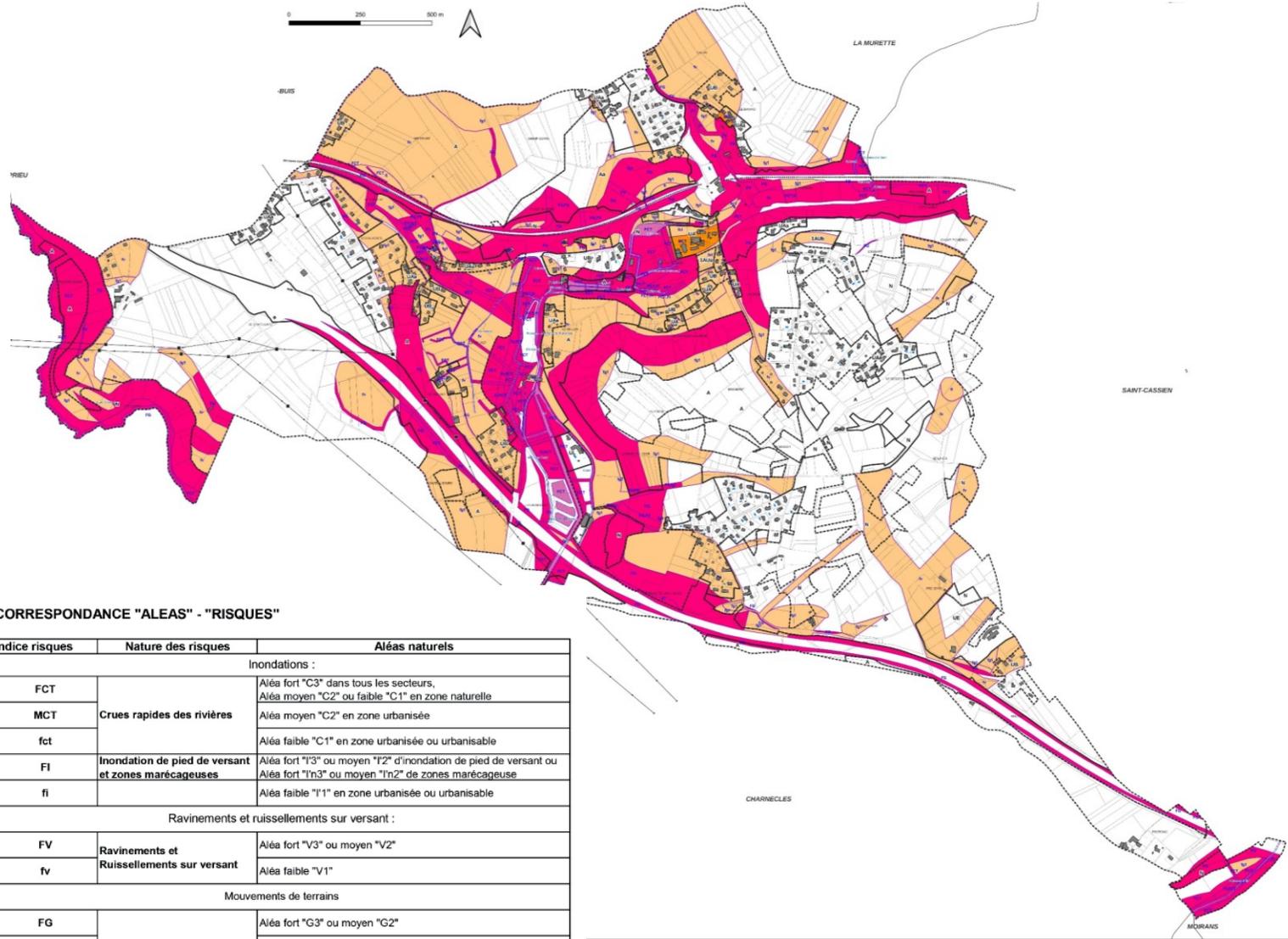
## 2. AUTRES REGLEMENTS GRAPHIQUES N°2-3-4



# Le règlement des risques naturels (ERGH 08/2013)

## SECTEURS DE RISQUES NATURELS

- Secteur constructible avec prescriptions (voir le règlement écrit)
- Secteur constructible dans certains cas particuliers avec prescriptions : Zone du Bourg et du Chanin
- Secteur non constructible sauf exceptions (voir le règlement écrit)



	ALEAS FORTS	ALEAS MOYENS	ALEAS FAIBLES
ZONES NON BATIES (PLU : N, A)	TERRAINS INCONSTRUCTIBLES	TERRAINS INCONSTRUCTIBLES	<p>TERRAINS CONSTRUCTIBLES avec prescriptions spéciales et recommandations.</p> <p>TERRAINS INCONSTRUCTIBLES Pour les zones d'expansions des crues (aléas I, I', C)</p>
ZONES BATIES	<p>MAINTIEN DU BATI A L'EXISTANT. Extensions interdites ou limitées.</p>	<p>MAINTIEN DU BATI A L'EXISTANT. Extensions limitées, pour certaines zones d'aléas moyens de glissement de terrain (G2) ou d'inondation (C2).</p> <p>Terrains CONSTRUCTIBLES Extensions autorisées pour les zones d'inondations en pied de versant (I'2 - Territoire de Réaumont non concerné) ou de ruissellement de versant (V2), avec prescriptions spéciales et recommandations.</p>	<p>TERRAINS CONSTRUCTIBLES Extensions autorisées avec prescriptions spéciales et recommandations.</p>

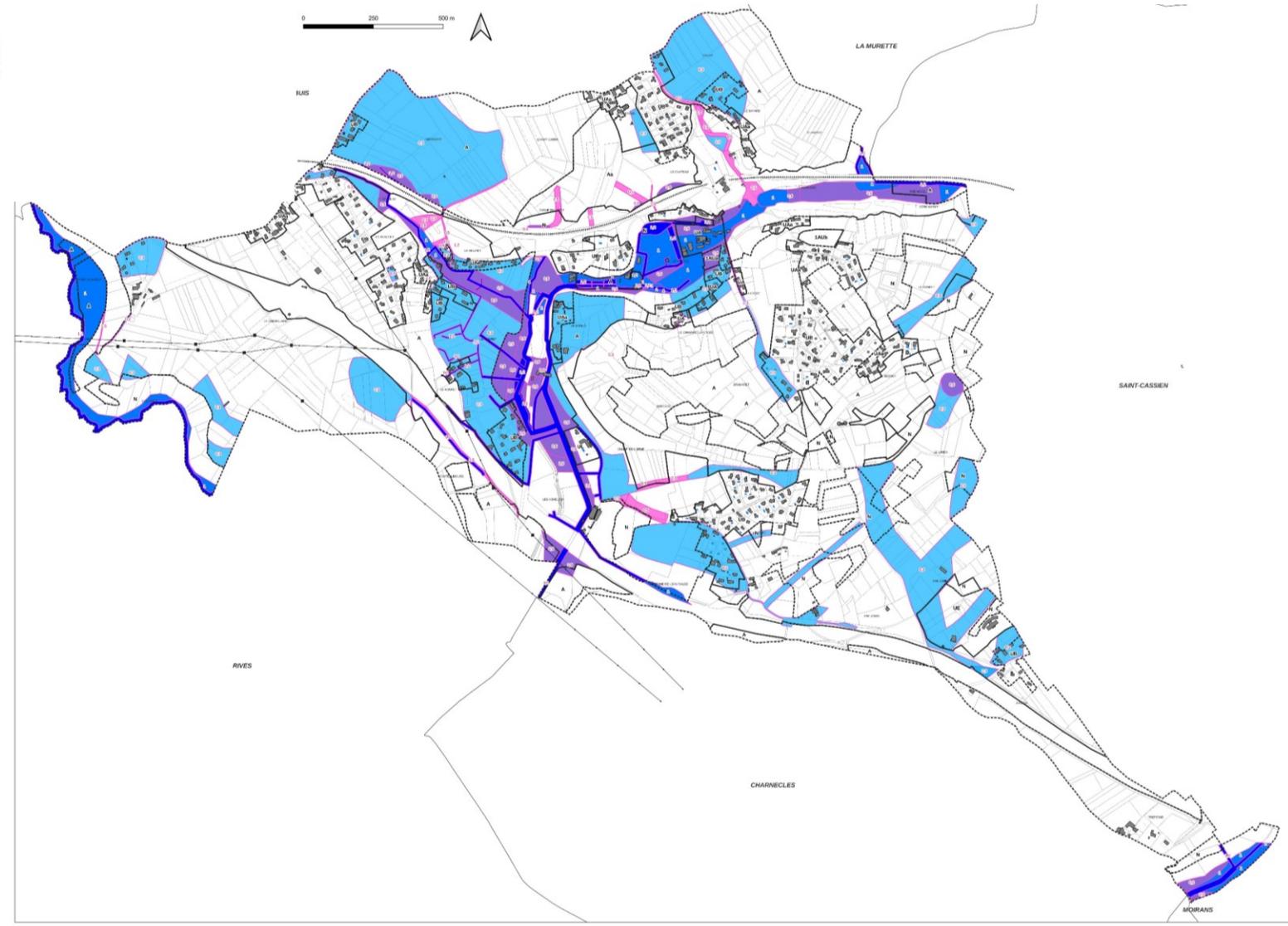
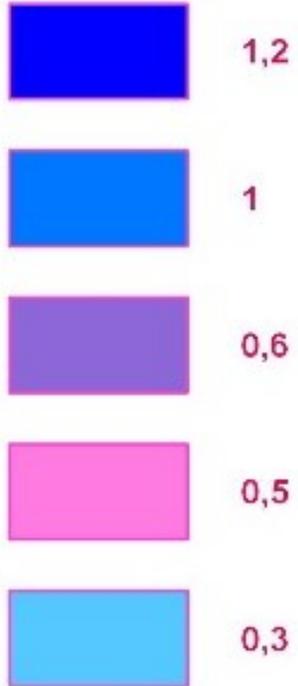
### CORRESPONDANCE "ALEAS" - "RISQUES"

Indice risques	Nature des risques	Aléas naturels
Inondations :		
FCT	Crues rapides des rivières	Aléa fort "C3" dans tous les secteurs, Aléa moyen "C2" ou faible "C1" en zone naturelle
MCT		Aléa moyen "C2" en zone urbanisée
fct		Aléa faible "C1" en zone urbanisée ou urbanisable
FI	Inondation de pied de versant et zones marécageuses	Aléa fort "I3" ou moyen "I2" d'inondation de pied de versant ou Aléa fort "In3" ou moyen "In2" de zones marécageuse
fi		Aléa faible "I1" en zone urbanisée ou urbanisable
Ravinements et ruissellements sur versant :		
FV	Ravinements et Ruissellements sur versant	Aléa fort "V3" ou moyen "V2"
fv		Aléa faible "V1"
Mouvements de terrains		
FG	Glissements de terrain	Aléa fort "G3" ou moyen "G2"
MG		Aléa moyen "G2" en zone bâtie
fg1		Aléa faible "G1"



# Le règlement des hauteurs de surélévation des ouvertures dans les zones de « FCT, MCT, fct, FI, fi, FV, fv »

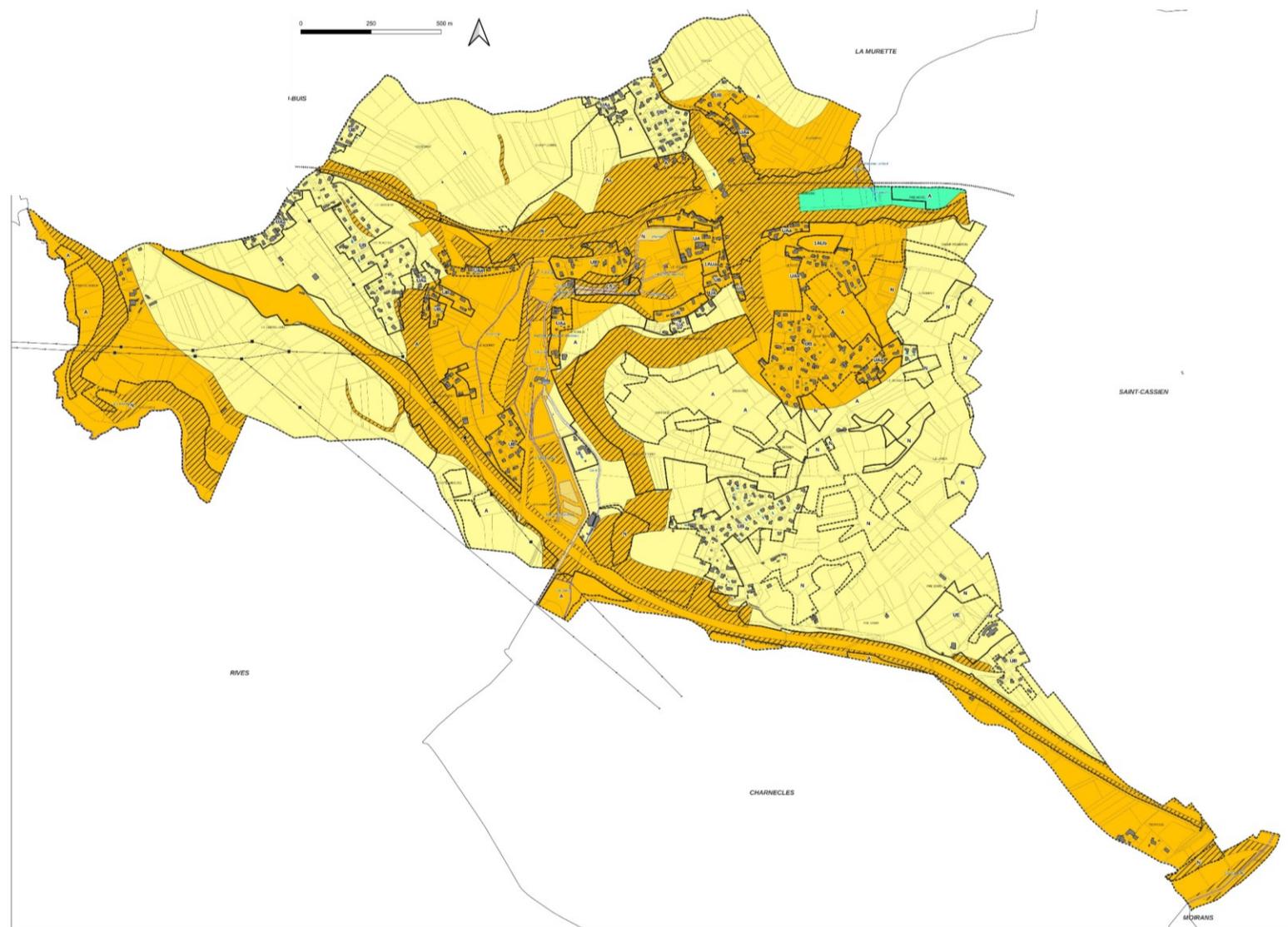
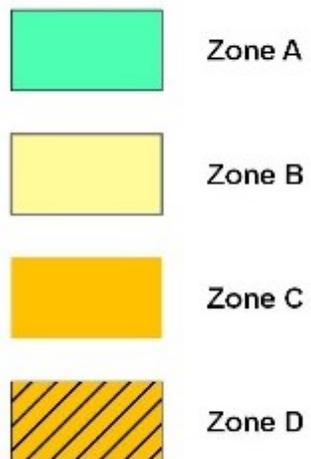
## Hauteurs surélévation des ouvertures (en mètre)





# Le règlement du PLU et zonage pluvial (ERGH 10/2013)

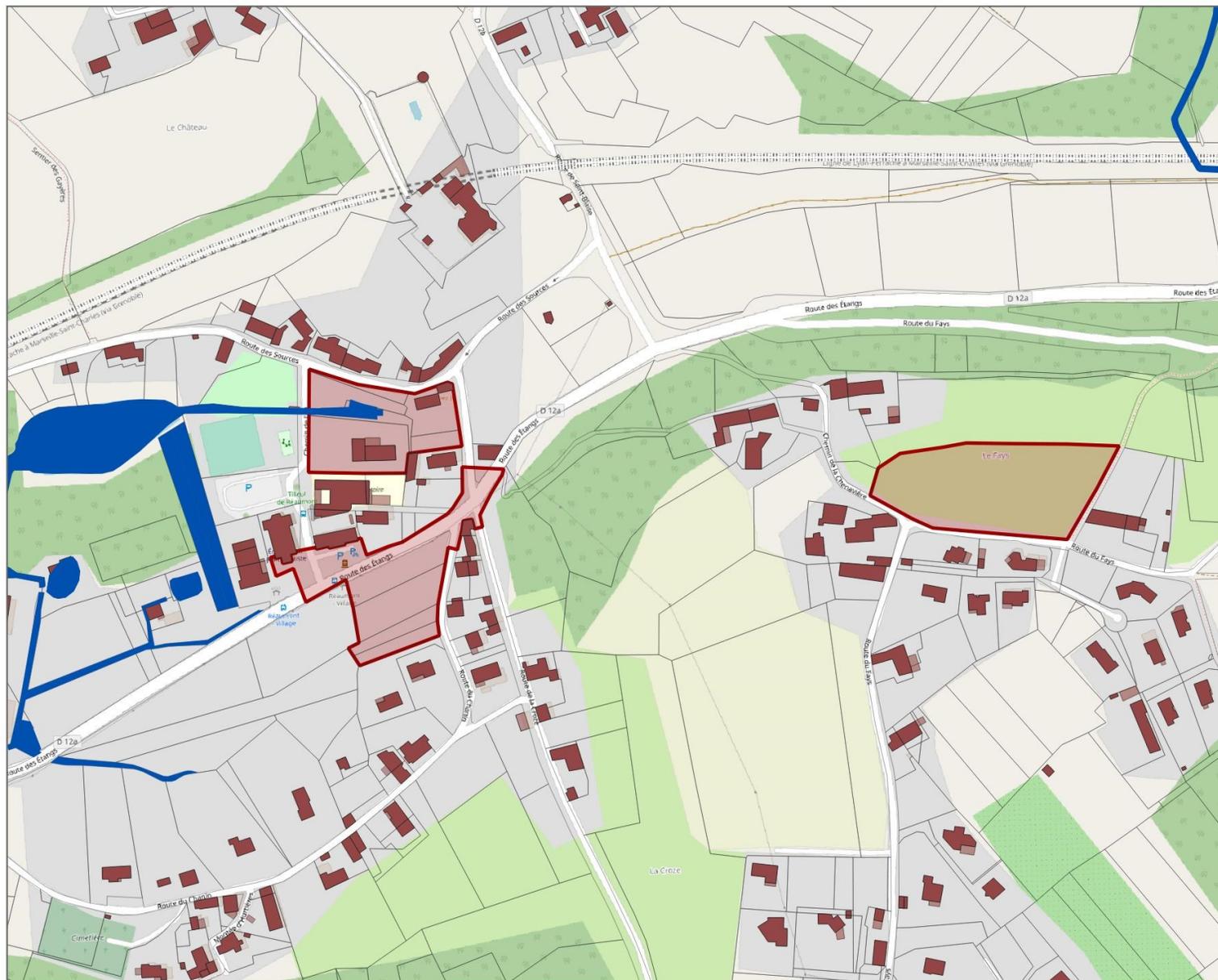
## ZONAGE PLUVIAL



# 3. Les OAP



## Localisation des secteurs d'OAP



### Éléments repère :

- Cours d'eau
- Surface hydro
- Cimetière
- Réseau routier structurant
- Voie ferrée

### Légende :

- Périmètres des OAP



# Les 3 OAP du PLU et calendrier prévisionnel de réalisation

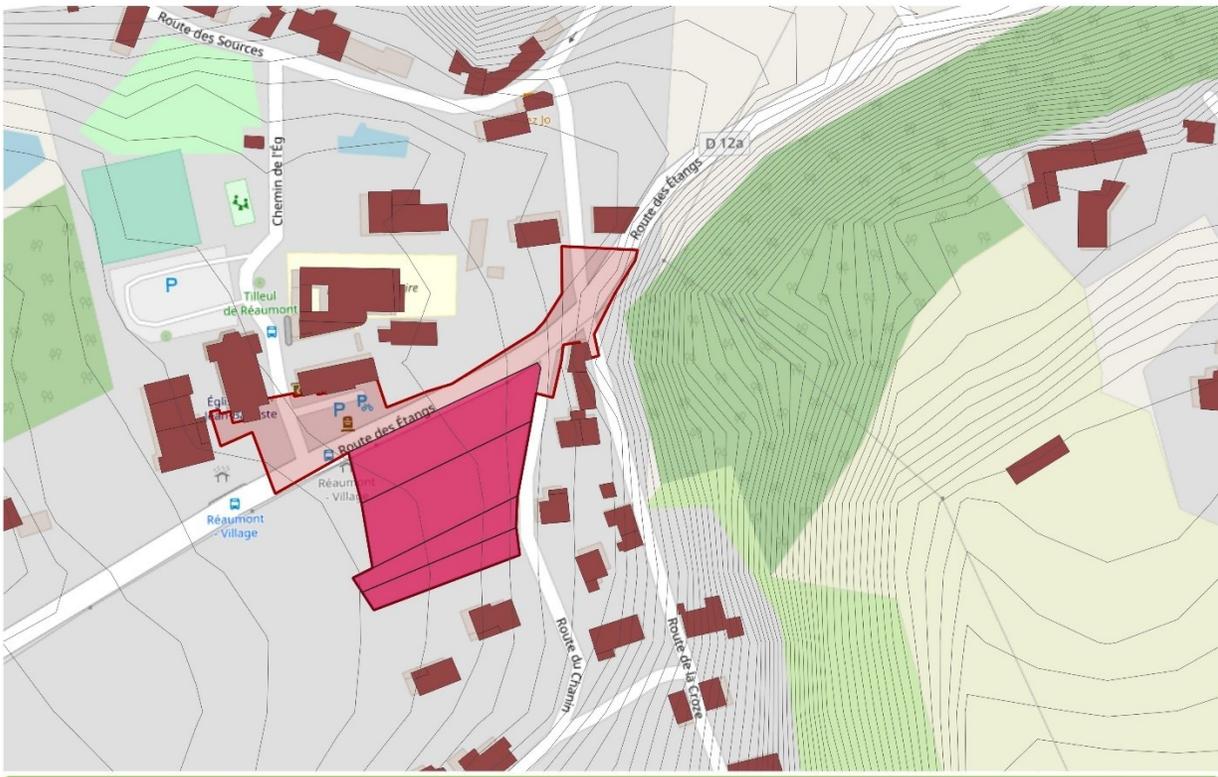
Secteur OAP	Zone du PLU	Vocation	Nombre de logements	Priorité d'ouverture à l'urbanisation	Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser
1. Centre-village (sud)	1AUa	Habitat et équipements publics	7	1	2025
2. Centre-village (nord)	UA	Habitat et équipements publics	11-12	-	-
3. Le Fays	1AUb	Habitat	15	2	2026



# OAP n° 1 Centre-village (sud)

PLU  
REAUMONT

## OAP Centre-village : le site

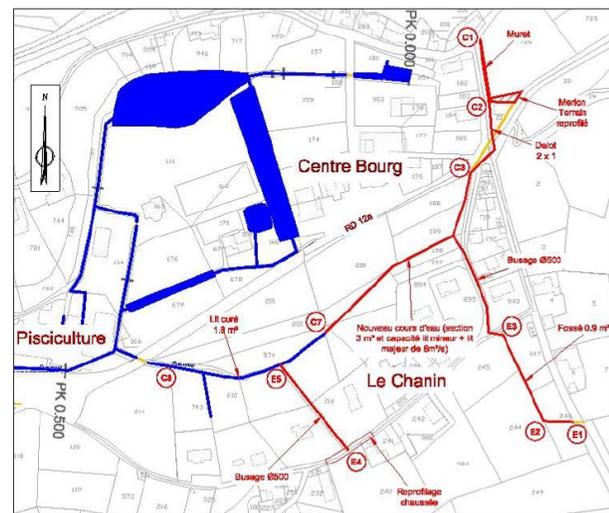


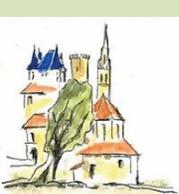
N° Version 1- 29/11/2021 / Réalisation : CapT - Sylvie VALLET

Source(s) : Cadastre Etalab 02/2021 - Openstreet map

## Objectifs de l'OAP :

- Marquer l'entrée du centre-village et requalifier l'espace public de part et d'autre de la RD 12A.
- Renforcer l'offre d'équipements publics : créer un équipement de type salle intergénérationnelle au RDC de l'un des immeubles.
- Diversifier l'offre de logements dans le centre-village sous la forme de grosses maisons abritant plusieurs logements : +/- 7 logements en R+1
- Sécuriser les deux carrefours « RD 12a – Route du Chanin », « RD12A – Route de la Croze ».
- Relier par cheminement doux, le quartier du Chanin au centre-village.
- Réorganiser les stationnements le long de la Route du Chanin.
- Profiter de l'urbanisation des terrains pour mettre en œuvre une partie des aménagements du schéma hydraulique de protection du centre-bourg vis-à-vis des inondations, étudié par ERGH en 2013 : « réaliser un cours d'eau en pied de versant du Chanin sur le terrain en amont (C3-C7) pour rejoindre plus en aval le petit ruisseau existant en pied de versant qui sera recalibré (C7-C8) ».





**Objectifs :** Traiter la traversée du centre par la RD12A - Aménager les carrefours avec les routes de la Croze et du Chanin - Créer une place de village marquant l'entrée du centre-bourg de Réaumont - Relier par cheminement doux le Chanin au centre

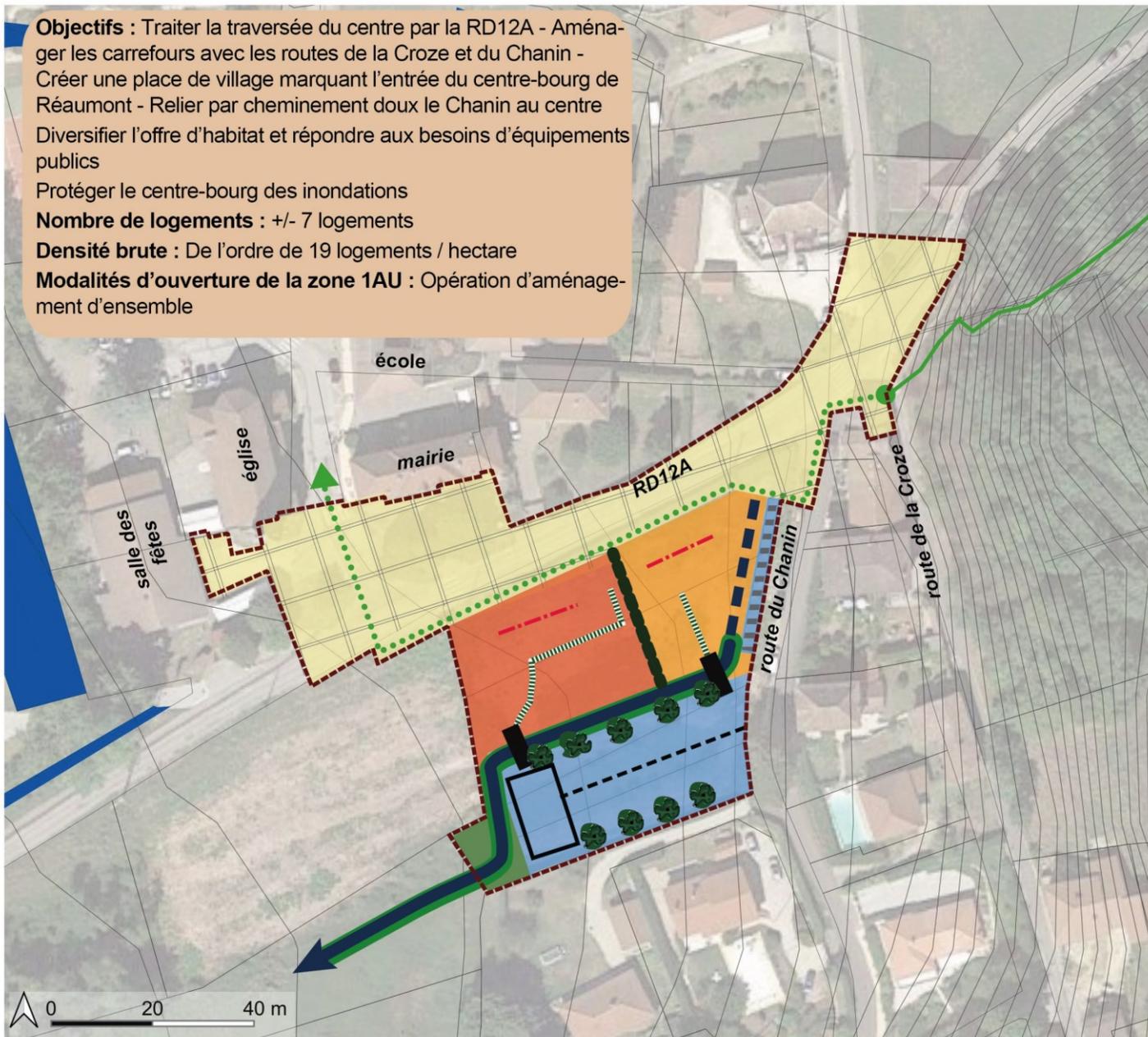
Diversifier l'offre d'habitat et répondre aux besoins d'équipements publics

Protéger le centre-bourg des inondations

**Nombre de logements :** +/- 7 logements

**Densité brute :** De l'ordre de 19 logements / hectare

**Modalités d'ouverture de la zone 1AU :** Opération d'aménagement d'ensemble



**SURFACE OAP : 6 383 m<sup>2</sup> dont  
parcelles constructibles : 3 642 m<sup>2</sup>**

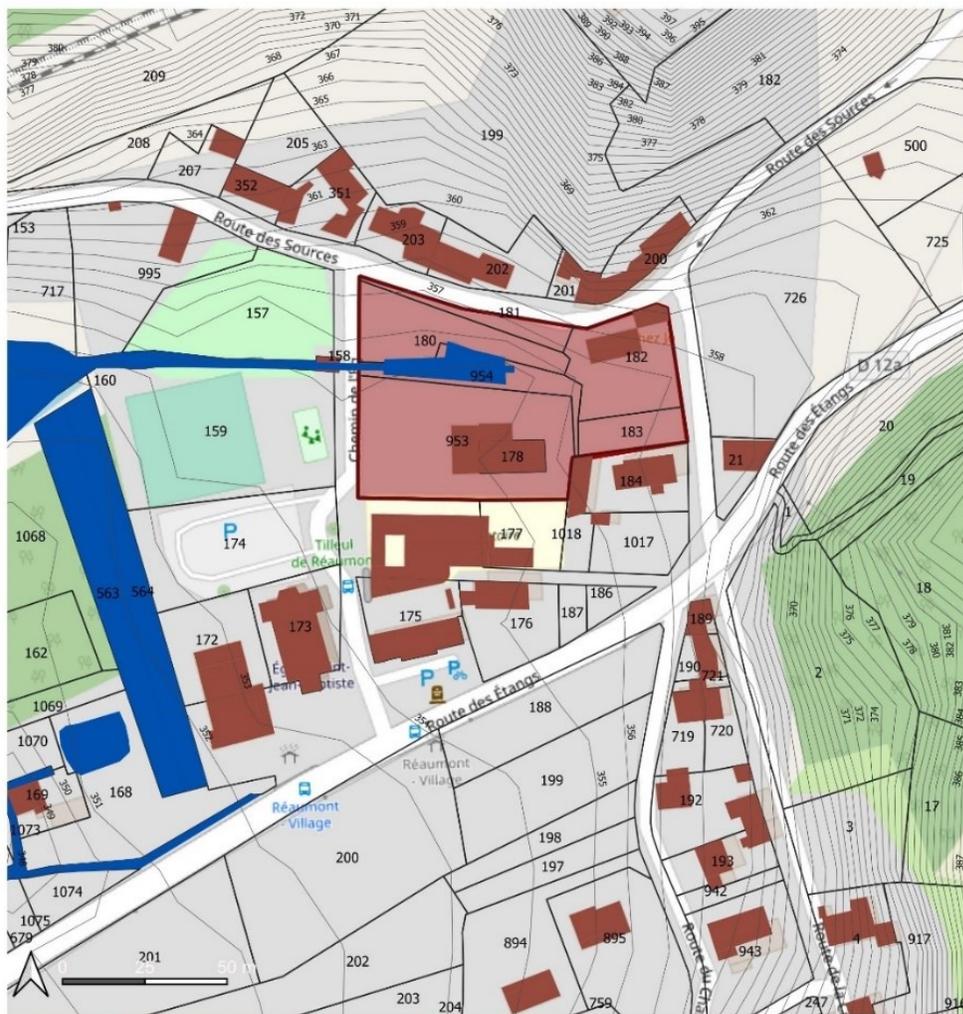
- Périmètre de l'OAP
  - Courbes de niveau (pas : 1m)
  - Accessibilité, modes doux et stationnement**
    - Traitement en zone de rencontre de la RD12A : reprise des 2 carrefours Rte de la Croze - Rte du Chanin, création d'une place de village traversante devant la mairie-église, arrêts et quais de bus à aménager
    - Reprise de l'entrée du sentier existant
    - Aménagement d'un cheminement piétonnier
    - Parking de l'opération à créer avec plateforme de retournement et voie interne de 6 m de large mini
    - Aménagement d'une bande latérale de stationnements à créer (quartier du Chanin)
    - Chemins d'accès piétons aux futures constructions depuis le parking
    - Passerelles d'accès au-dessus du cours d'eau - noue à créer
  - Vocation et composition urbaine**
    - Espace dédié à un programme mixte d'équipement public et de logements collectifs en R+1. Respect du gabarit des immeubles environnants
    - Petit collectif en R+1. Respect du gabarit des immeubles environnants
    - Sens de faitage à respecter
  - Composition paysagère et protection de l'environnement**
    - Arbres à planter à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement
    - Haie basse de séparation, à créer
    - Cours d'eau / fossé planté à créer, mettant en oeuvre le schéma de protection hydraulique du centre-bourg étudié par ERGH en 2013, à dimensionner pour un débit de crue centennale
- Traitement avec des matériaux drainants de la voie du parking, des stationnements et des cheminements d'accès piétons aux futures constructions
- Secteur «fct» de risque faible de crues rapides des rivières : voir les prescriptions dans le règlement écrit du PLU



# OAP n° 2 Centre-village (nord)

PLU  
REAUMONT

## OAP Centre-village (nord)



Réalisation : CapT - Sylvie VALLET

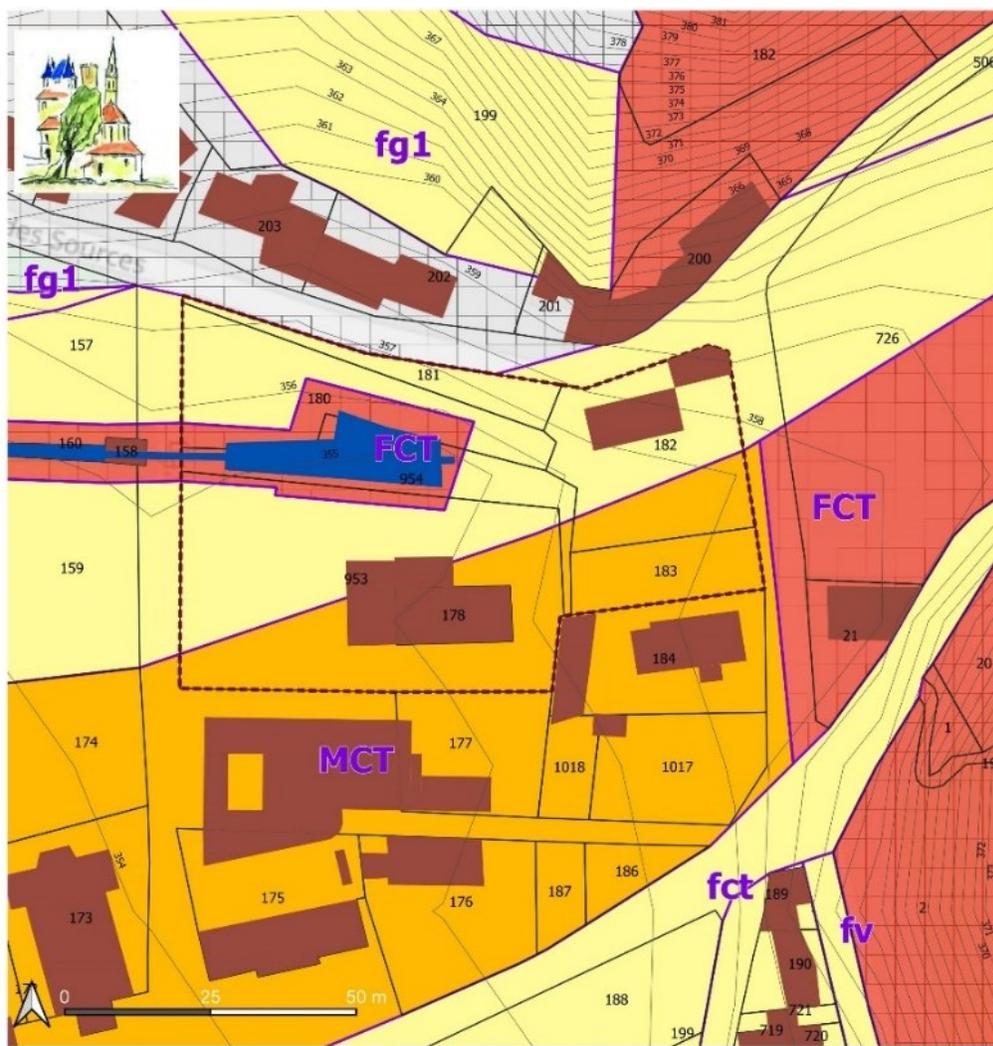
Source(s) : Google satellite - MNT Ign

### Objectifs de l'OAP

- Organiser la mutation – densification du tènement foncier de l'ancienne menuiserie dans le coeur du village ; une opportunité pour renforcer l'offre d'habitat et d'équipements publics du centre-bourg qui dispose de très peu d'espaces constructibles au regard des risques naturels de crues rapides des rivières.
- Renforcer et diversifier l'offre d'habitat dans le centre-bourg.
- Construire un centre technique municipal.
- Préserver la destination commerciale du RDC du seul bar-restaurant du village.



## OAP n° 2 Centre-village (nord)



N° Version 1- 11/02/2022 / Réalisation : CapT - Sylvie VALLET

Source(s) : cadastre février 2021 - Risques ERGH - MNT Ign

Un secteur affecté par des risques de crues rapides des rivières : « **FCT** » – «**MCT** » et « **fct** ».

**FCT** : Aucun nouveau projet possible dans ce secteur

**MCT** : Dans ce secteur, seules des extensions attenantes à du bâti existant peuvent être envisagées comme projets nouveaux. Il est donc exclu de pouvoir construire le centre technique municipal sur les parcelles B182 et partie de la B183 comme l'envisageait la commune

**fct** : un secteur constructible au regard des risques naturels, avec des prescriptions spéciales

- Application d'un RESI (rapport d'emprise au sol en zone inondable) de 0,5 pour les permis groupés, opérations d'aménagement d'ensemble (0,30 si maisons individuelles)
- Accès prioritaire par l'aval, protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction. Surélévation ramenée à 0,40 m dans le centre-village à condition d'avoir effectué les travaux de protection du bourg contre les inondations Q100 pour un transit des eaux jusqu'à 8m<sup>3</sup>/s

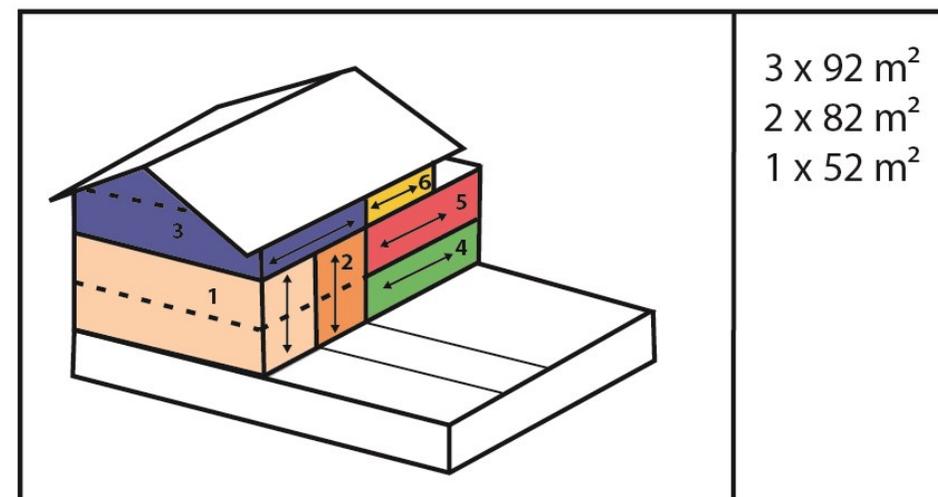


# OAP n° 2 Centre-village (nord)

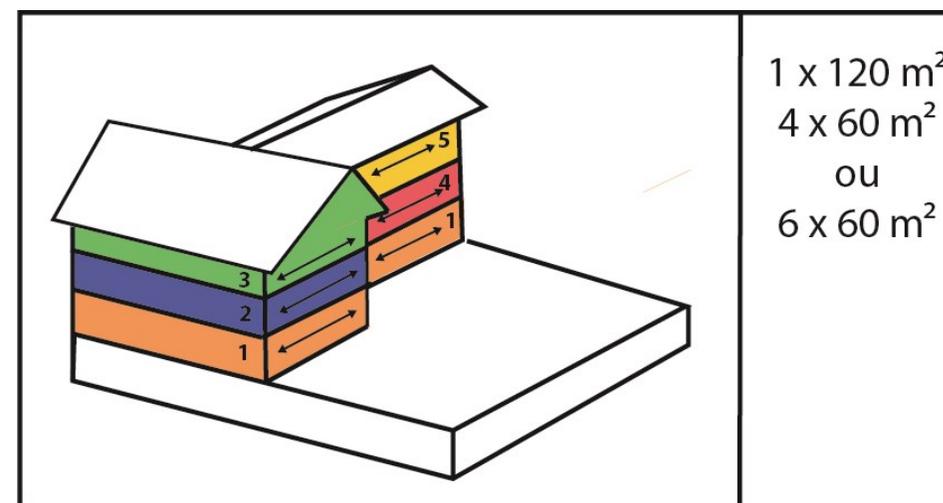
## Programme de constructions

- Réaffectation-extension de l'ancienne menuiserie sur la parcelle B 953 en logements : 6 logements possibles - extension possible du bâtiment existant à l'Est dans la limite du RESI autorisé par le règlement des risques naturels.
- Démolition du bâtiment de l'ancienne menuiserie à l'ouest et de l'appentis au nord : bâtiments sans intérêt.
- Création au nord de la menuiserie d'une nouvelle construction en R+2 en zone « fct » dédiée à du logement collectif : 5 à 6 logements possibles.
- Construction d'un centre technique municipal sur la parcelle B0953 (en partie ouest).
- Maintien de la destination commerciale du RDC du bar-tabac-restaurant présent sur la parcelle B 182, seul commerce de proximité de Réaumont.

## Réaffectation de l'ancienne menuiserie en logements



## Organisation possible du nouveau bâtiment créé au nord de l'ancienne menuiserie





## OAP n° 2 Centre-village (nord)

### Desserte par les voies – stationnement :

- Le centre technique municipal est desservi directement par le chemin de l'église à partir de l'accès existant en partie sud de la parcelle.
- L'opération de logements est desservie depuis un parking à créer, mutualisé à l'échelle de l'opération : 22 places possibles, soit 1,5 à 2 places par logement. La voie d'accès devant l'ancienne menuiserie est transformée en jardins, terrasses d'agrément pour les logements.

### Insertion paysagère et environnementale du projet

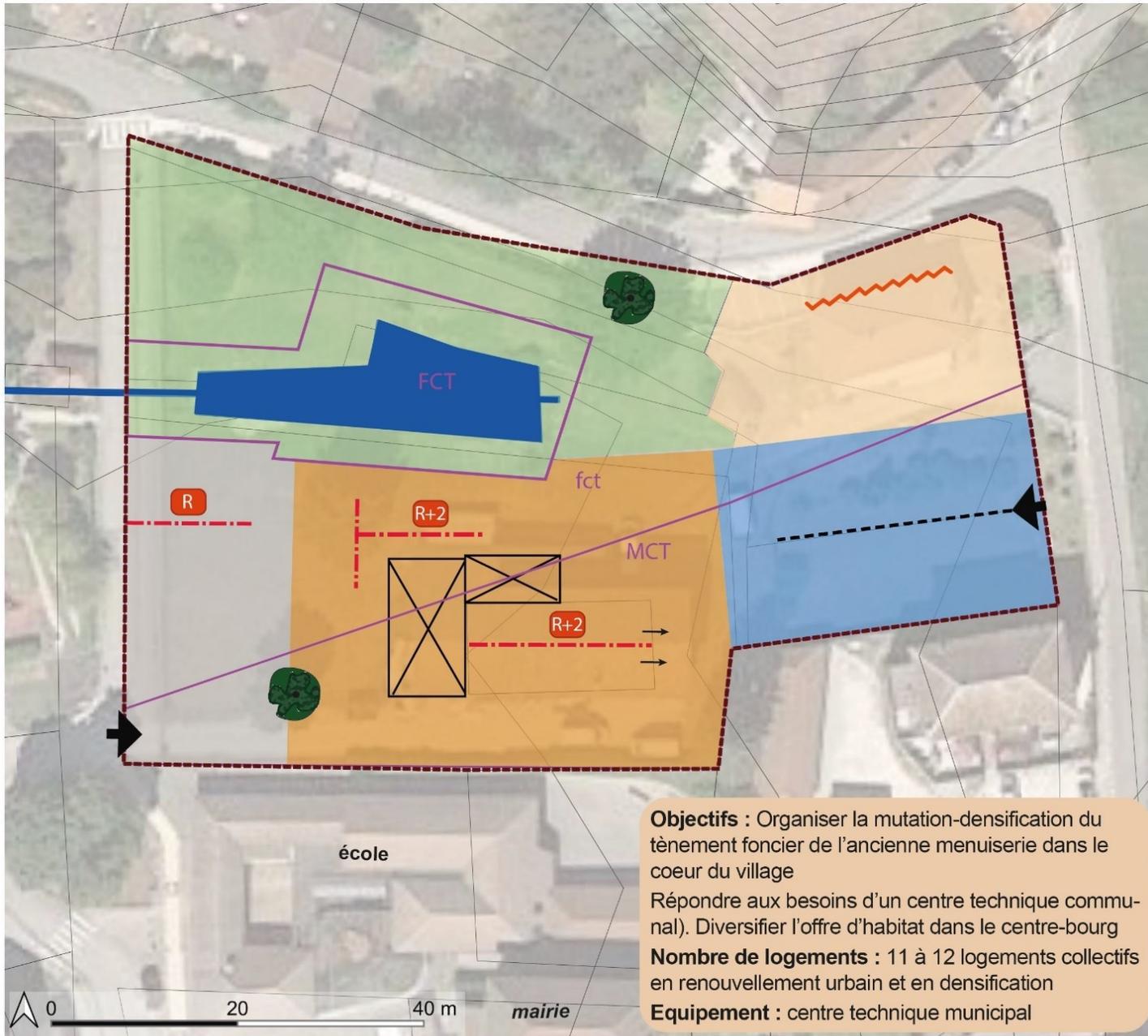
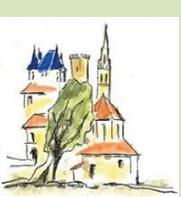
- La zone humide au nord est protégée en zone naturelle.
- Les arbres existants autour de la zone humide sont conservés.
- Le frêne en entrée de l'ancienne menuiserie est conservé. Le sapin doit être abattu pour construire le nouveau bâtiment au nord. D'autres arbres peuvent être plantés pour compenser l'abattage du sapin.
- Les espaces non bâtis, non dédiés aux accès et aux stationnements sont végétalisés.
- Le nouveau parking (voie d'accès et places de stationnement) sera traité avec des matériaux drainants et végétalisé.
- Les cheminements du parking jusqu'aux bâtiments seront traités en revêtements perméables (gravier, gravier enherbé, ...).

### Gestion des eaux usées et pluviales

- Les constructions seront raccordées au réseau collectif d'eaux usées.
- Elles devront respecter les prescriptions de la zone « C » du zonage pluvial de Réaumont : faible perméabilité des terrains.

### Confort thermique des constructions

- Respect de la réglementation thermique en vigueur.
- Constructions orientées EW et NS pour bénéficier des apports solaires.



- Périmètre de l'OAP
- Courbes de niveau (pas : 1m)
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Parking à créer desservant le programme mixte d'équipement public et de logements  
Voie interne : 6 m de large mini
- Accès autorisé depuis les voies communales
- Vocation et composition urbaine**
- Espace dédié à un programme de logements collectifs (respect des RESI liés aux risques naturels)
- Espace dédié à la réalisation d'un centre technique communal
- Préservation de la destination commerciale du RDC de l'immeuble
- Espace à préserver en espace naturel
- Bâti à démolir
- Hauteur des constructions
- Sens de faitage à respecter

- Composition paysagère et protection de l'environnement**
- Arbres à préserver
- Zone humide à préserver
- Traitement des voiries internes, des places de stationnement et des cheminements d'accès piétons aux logements avec des matériaux drainants
- Traitement végétalisé des surfaces non bâties, non dédiées aux voies et accès
- Eaux usées : Raccordement au réseau collectif d'eaux usées - Eaux pluviales : Zone C du zonage pluvial
- Secteur «fg1», MCT et FCT de risques de crues rapides des rivières : voir les prescriptions dans le règlement écrit du PLU

**Objectifs :** Organiser la mutation-densification du tènement foncier de l'ancienne menuiserie dans le coeur du village  
Répondre aux besoins d'un centre technique communal). Diversifier l'offre d'habitat dans le centre-bourg

**Nombre de logements :** 11 à 12 logements collectifs en renouvellement urbain et en densification

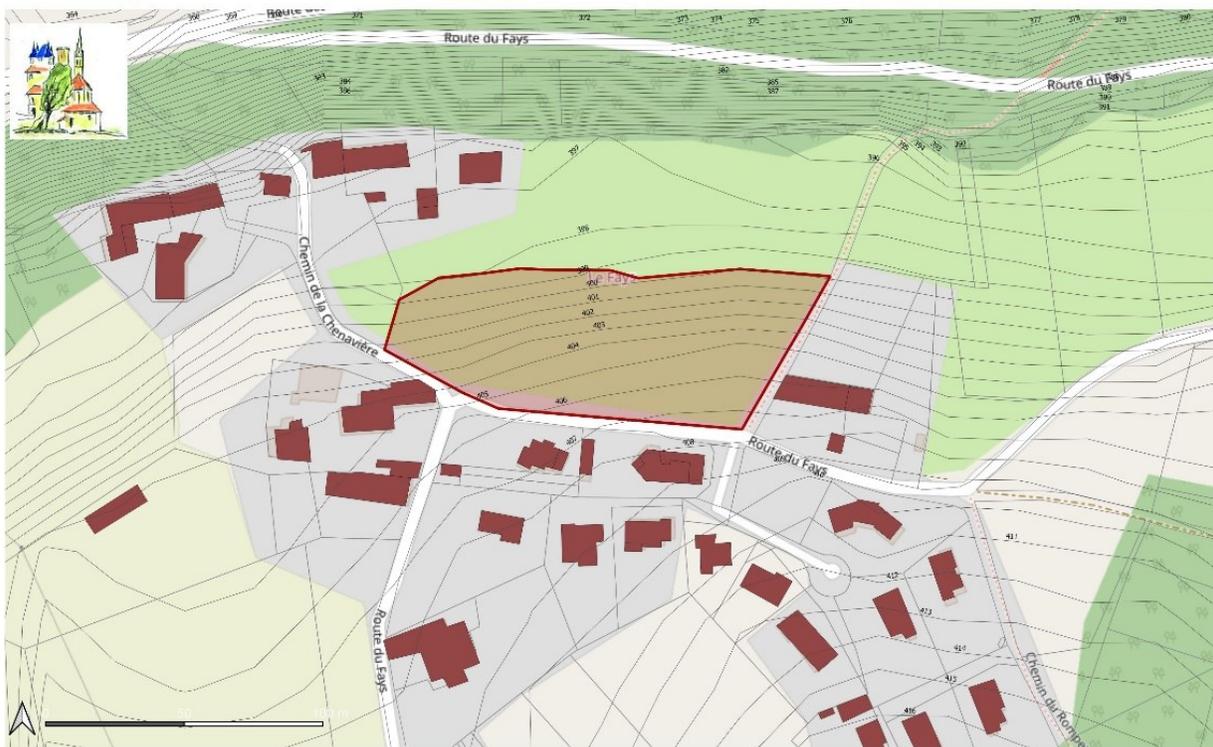
**Équipement :** centre technique municipal



# OAP n°3 du Fays

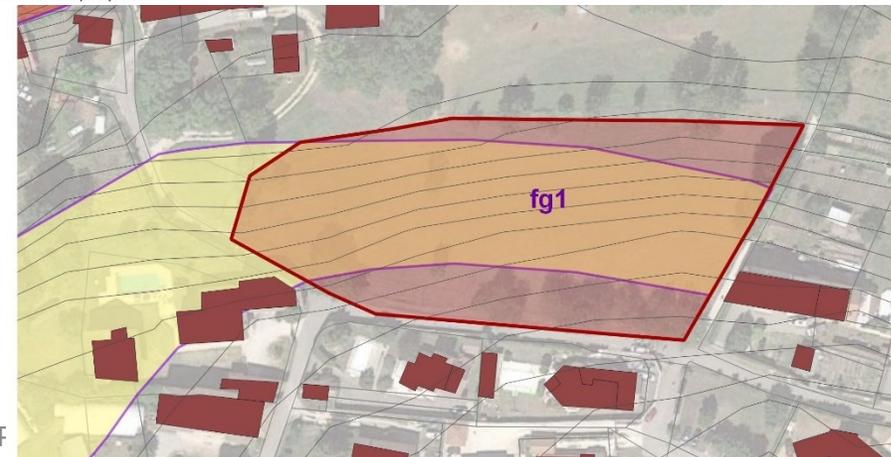
PLU  
REAUMONT

OAP Le Fays



Réalisation : CapT - Sylvie VALLET

Source(s) : Google street map - MNT Ign



ation du règlement et des OAP

- Réduction du périmètre initial de l'OAP : 7714 m<sup>2</sup> - parcelle C39 pour partie
- Tènement desservi par la route du Fays et le chemin de la Chenavière.
- Proximité de la halte ferroviaire en contrebas du coteau, accessible par le sentier PDIPR qui borde le secteur du projet à l'Est.
- Au nord-ouest du tènement, le hameau du Fays composé de gros corps de fermes avec des dépendances en pisé. Il est bordé au sud par un lotissement de maisons plus récentes.
- Forte pente du secteur exposée au nord. Le terrain nécessite d'intégrer les constructions dans la pente pour limiter les terrassements et l'instabilité des sols.
- Un périmètre qui évite les enjeux liés à la TVB
- Une partie affectée par des risques fg1 de glissement de terrain : pas d'infiltration des eaux dans le sol
- Dans le PPE du captage : obligation de rejeter les eaux usées dans un réseau d'assainissement étanche ou à défaut ANC conforme à la réglementation après étude géologique et avis ARS (raccordement possible dans le réseau privé du lot du Clos)
- En zone C du zonage pluvial : faible perméabilité des terrains



# OAP n°3 du Fays

## Objectifs de l'OAP

- Compléter et diversifier sur ce secteur bien placé par rapport à la halte ferroviaire et le centre-village, l'offre de logements de Réaumont.
- Réaménager le carrefour « Route du Fays – Chemin de la Chanavière », étroit en raison d'une maison implantée à l'alignement.
- Favoriser les mobilités douces du nouveau quartier en direction de la halte ferroviaire et du centre-village.

## Programme de constructions et d'aménagement

- Une quinzaine de logements mixant de l'habitat individuel, individuel jumelé et/ou groupé en R+1 / R+1+ combles maximum.
- Une densité brute à l'échelle de l'opération d'environ 19 logements / ha.
- Reprise du carrefour « Route du Fays – Chemin de la Chanavière ».
- Création d'un cheminement piétonnier en bordure de la route du Fays, connecté au sentier PDIPR et aux sentiers reliant le centre-village.



# OAP n°3 du Fays

## Gestion des eaux usées et pluviales

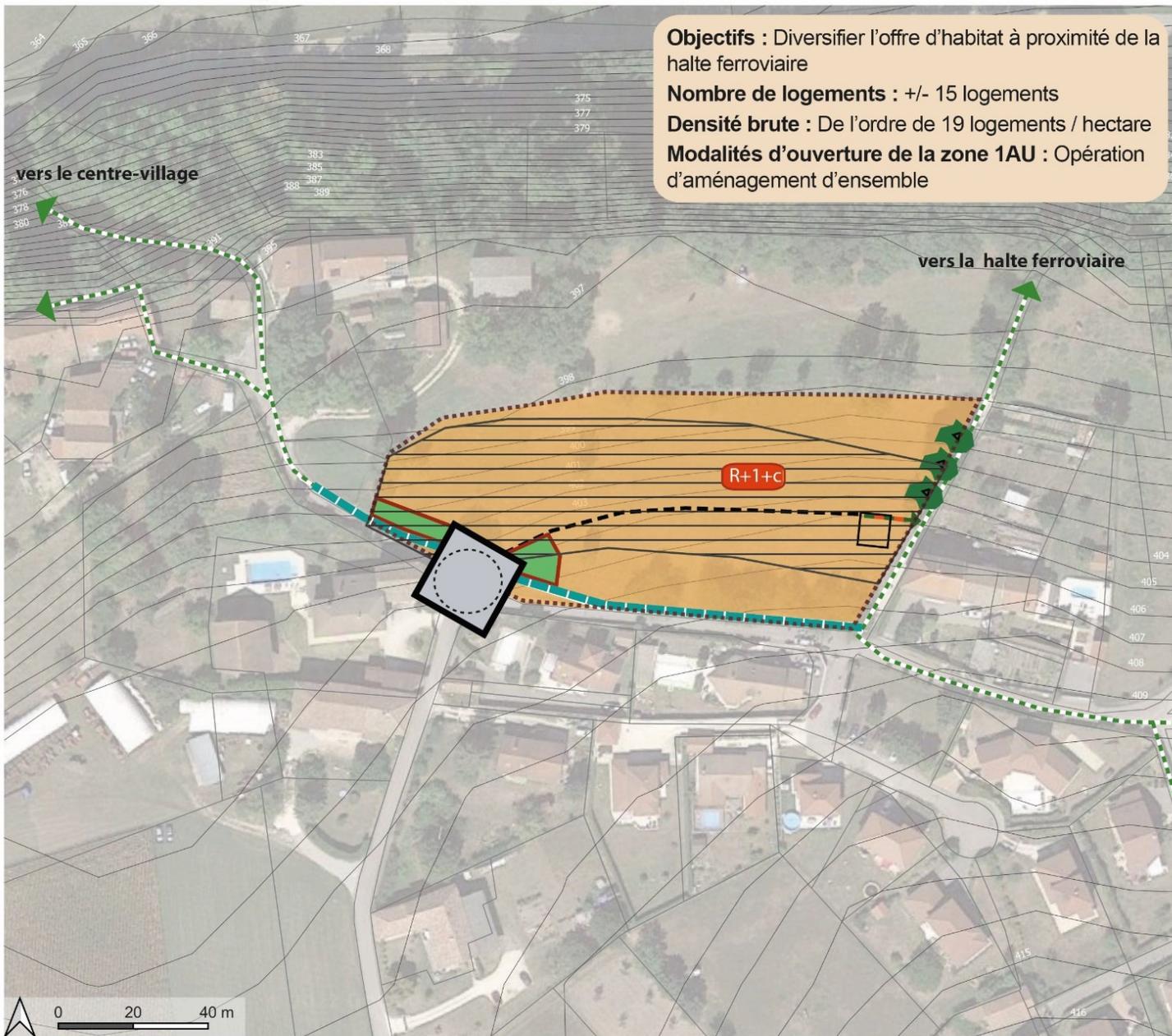
Raccordement des constructions au réseau d'eaux usées du lotissement Le Clos : rétrocession du réseau au Pays Voironnais ou autorisation des colotis à se raccorder sur leur réseau EU

Respect du zonage pluvial existant :

- Étude géotechnique obligatoire sur le traitement des eaux pluviales.
- En zone « fg1 » de glissement de terrain, rétention étanche des eaux pluviales gérées à la parcelle et/ou mutualisées à l'échelle de l'opération ou de secteurs.
- Les eaux pluviales retenues seront réutilisées pour l'arrosage, les sanitaires ou d'autres usages.

## Modalités d'ouverture à l'urbanisation

- Zone 1AUB ouverte à l'urbanisation avec une opération d'aménagement d'ensemble.



**Objectifs :** Diversifier l'offre d'habitat à proximité de la halte ferroviaire  
**Nombre de logements :** +/- 15 logements  
**Densité brute :** De l'ordre de 19 logements / hectare  
**Modalités d'ouverture de la zone 1AU :** Opération d'aménagement d'ensemble

-  Périmètre de l'OAP
  -  Courbes de niveau (pas : 1m)
  - Accessibilité, modes doux et stationnement**
  -  Reprise du carrefour (sécurisation)
  -  Principe de voie de desserte tous modes de déplacements) des constructions, à créer : aucun accès direct par la route du Fays
  -  Plateforme de retournement à créer
  -  Cheminements piétons existants, à prolonger
  -  Liaison piétonnière au sentier PDIPR à créer
  -  Cheminement piétonnier public à créer
  - Vocation et composition urbaine**
  -  1/3 maisons individuelles isolées, 2/3 maisons jumelées et/ou groupées  
Hauteur maximum : R+1+combles
  -  Espace commun à créer (stationnement visiteurs, boîtes aux lettres, containers déchets ménagers)
  - Composition paysagère et protection de l'environnement**
  -  Arbres existants à préserver
  -  Secteur «fg1» de risque faible de glissement de terrain :
    - Pas de rejet des eaux usées, pluviales ou de drainage dans le terrain :
      - > raccordement au réseau d'eaux usées existant
      - > rétention étanche des eaux pluviales à la parcelle et/ou mutualisée à l'échelle de l'opération ou de secteurs
    - RESI de 0,5 pour les opérations d'ensemble
    - Accès prioritairement par l'aval
    - Surélévation des ouvertures de 0,60m au-dessus du TN
- Traitement des espaces de cheminements, stationnements et voies secondaires avec des matériaux drainants



# La suite

- Etude d'une OAP mise en valeur des continuités écologiques
- Evaluation environnementale du PLU
- Formalisation du dossier et Arrêt du projet de PLU par le conseil municipal (décembre / janvier 2024)



Merci de  
votre  
attention