

**COMMUNE DE REAUMONT (38)  
ENQUÊTE PUBLIQUE  
du 11 novembre au 23 décembre 2024**

**Elaboration du Plan local d'urbanisme (PLU)**

**RAPPORT D'ENQUETE**

(n° E24000166/38)

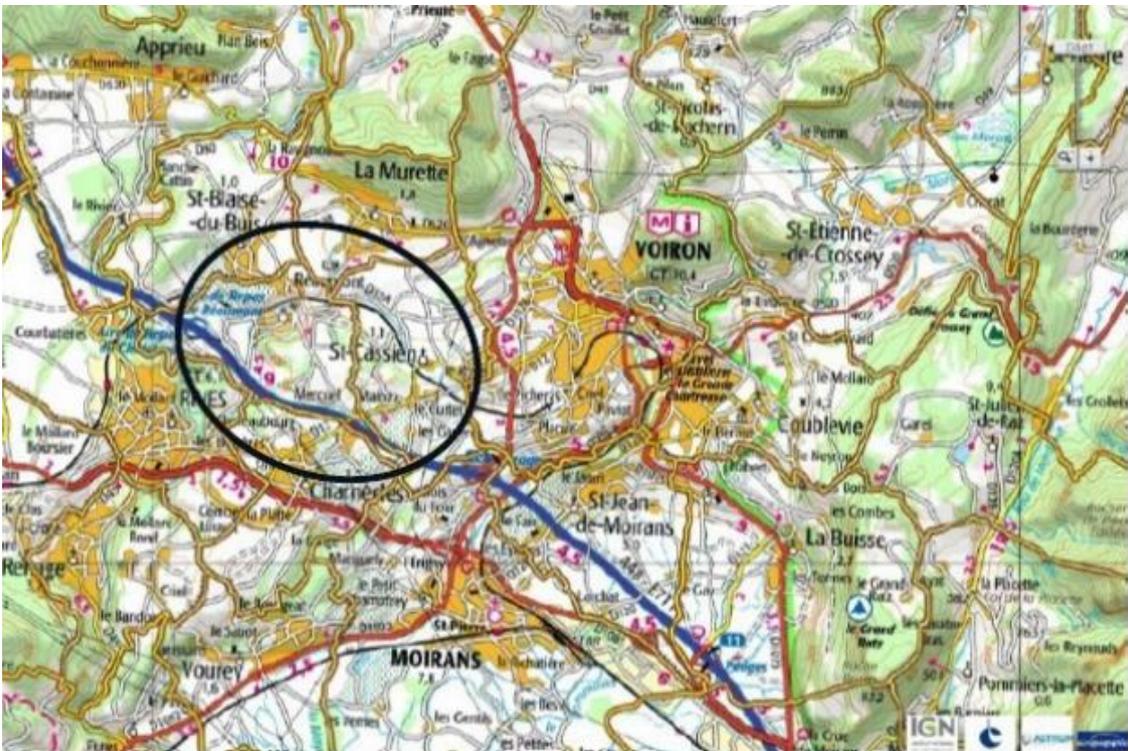


Figure 1: Localisation de la commune (source : rapport de présentation)

**Fait le 22 janvier 2025**

***Les conclusions -avis motivés- se trouvent dans des documents séparés***

**Gabriel ULLMANN, Commissaire enquêteur**

## SOMMAIRE

<b>1. INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>7</b>
<b>3. DOSSIER D'ENQUETE .....</b>	<b>8</b>
<b>3.1. Le dossier administratif .....</b>	<b>8</b>
<b>3.2. Le dossier du PLU.....</b>	<b>8</b>
3.2.1. Le rapport de présentation .....	9
3.2.2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :.....	13
3.2.3. Le règlement écrit .....	14
3.2.4. Le règlement graphique .....	17
3.2.5. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :.....	17
3.2.6. Les annexes au PLU .....	21
<b>4. CONCERTATION PREALABLE ET BILAN DE LA CONCERTATION (PLU) .....</b>	<b>23</b>
<b>4.1. Modalités de la concertation préalable .....</b>	<b>23</b>
<b>4.2. bilan de la concertation .....</b>	<b>24</b>
<b>5. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</b>	<b>25</b>
<b>5.1 Désignation et indépendance du commissaire enquêteur .....</b>	<b>25</b>
<b>5.2 Date et périmètre de l'enquête .....</b>	<b>25</b>
<b>5.3 Mesures de publicité .....</b>	<b>25</b>
5.3.1 Arrêté d'enquête.....	25
5.3.2 Insertions dans la presse.....	26
5.3.3 Affichages.....	27
5.3.4 Autres mesures de publicité .....	28
<b>5.4 Siège de l'enquête et consultation du dossier .....</b>	<b>29</b>
<b>5.5 Modalités de contributions du public .....</b>	<b>30</b>
<b>5.6 Nombre, dates et horaires des permanences .....</b>	<b>30</b>
<b>5.7 Visite des lieux.....</b>	<b>30</b>
<b>5.8 Audition de personnes publiques et d'associations .....</b>	<b>30</b>

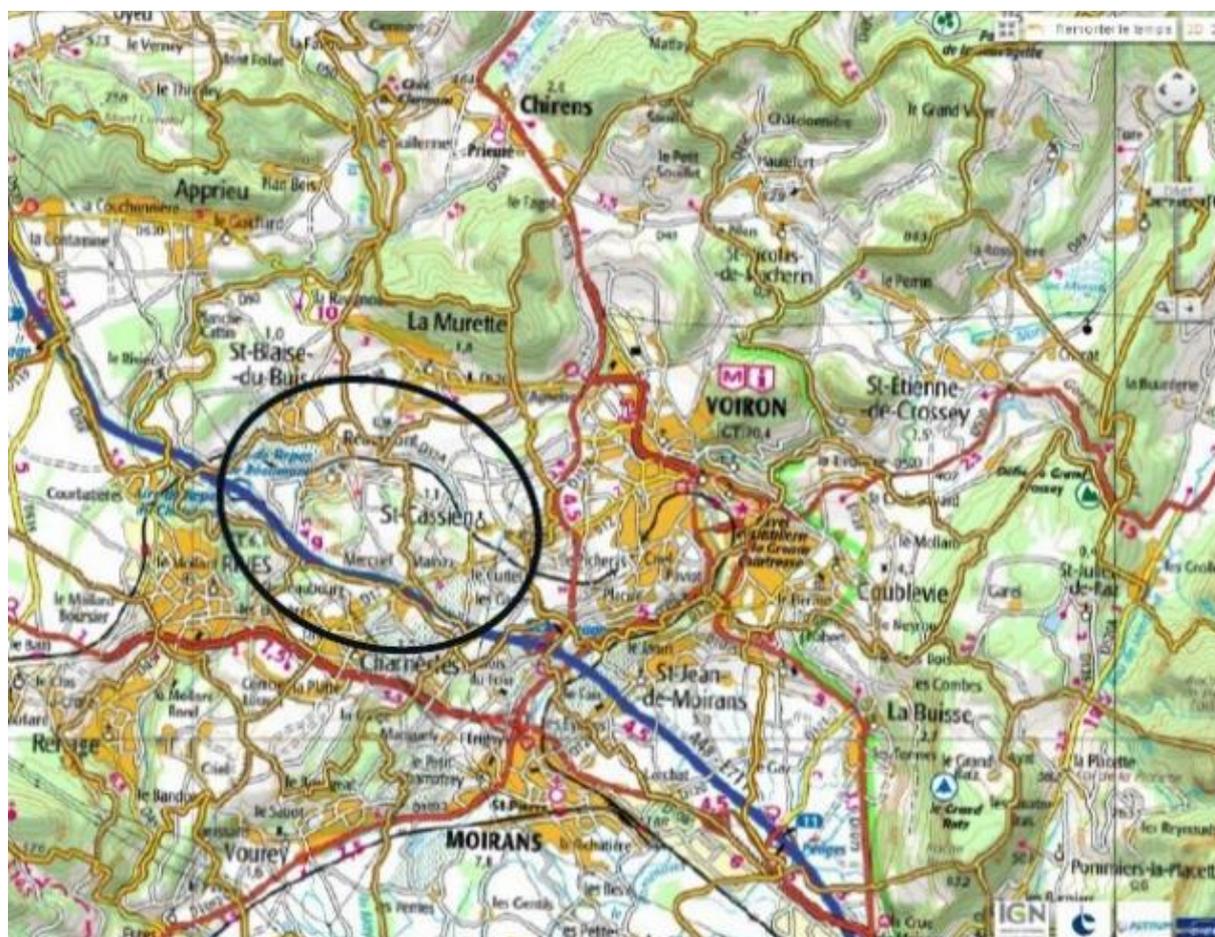
5.8.1	Direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère .....	31
5.8.2	Commune de Réaumont .....	31
5.8.3	CAPV.....	31
5.8.4	Comité écologique Réaumont Chartreuse (CECV) .....	31
5.8.5	Le Pic Vert .....	31
5.8.6	ADTC-se déplacer autrement.....	31
5.8.7	Mme Corinne BOURRILLON : géographe-historienne.....	31
5.8.8	Mme Stéphanie COLLODIN, AREA-APPR : Cheffe de département foncier. ....	31
<b>5.9</b>	<b>PV de synthèse : Présentation des observations du public et du commissaire enquêteur .....</b>	<b>32</b>
<b>5.10</b>	<b>Suite de la procédure.....</b>	<b>32</b>
<b>6.</b>	<b>SYNTHESE DES ANALYSES DES PERSONNES PUBLIQUES .....</b>	<b>34</b>
<b>6.1</b>	<b>avis de l'Autorité Environnementale (MRAe).....</b>	<b>34</b>
<b>6.2</b>	<b>Porter à connaissance du préfet .....</b>	<b>35</b>
<b>6.3</b>	<b>Avis des Personnes publiques associées (PPA).....</b>	<b>36</b>
6.3.1	Préfet (DDT) .....	36
6.3.2	CDPENAF .....	37
6.3.3	EP SCoT de la grande région de Grenoble.....	37
6.3.4	Pays Voironnais (CAPV).....	38
6.3.5	Département de l'Isère .....	38
6.3.6	Chambre d'agriculture de l'Isère.....	39
6.3.7	Réseau de transport d'électricité (RTE) .....	39
6.3.8	SNCF .....	39
6.3.9	Commune de Moirans.....	40
6.3.10	Association Le Pic Vert .....	40
<b>7.</b>	<b>OBSERVATIONS DU PUBLIC, REPONSE DE LA COMMUNE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>43</b>
<b>7.1</b>	<b>Généralités .....</b>	<b>43</b>
<b>7.2.</b>	<b>Observations orales lors des permanences.....</b>	<b>45</b>
7.2.1	Permanence du 23 novembre 2024 .....	45
7.2.2	Permanence du 27 novembre 2024 .....	48
7.2.3	Permanence du 6 décembre 2024 .....	52
7.2.4	Permanence du 19 décembre 2024 .....	60
<b>7.3</b>	<b>Contributions écrites .....</b>	<b>67</b>
7.3.1	observations écrites sur le registre dématérialisé.....	67
7.3.2	Observations écrites sur le registre papier.....	99
7.3.3	Observations écrites par courrier postal .....	99
<b>8.</b>	<b>ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DU PLU .....</b>	<b>105</b>

<b>8.1</b>	<b>Consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) .....</b>	<b>105</b>
<b>8.2.</b>	<b>Espaces et espèces naturels.....</b>	<b>110</b>
<b>8.3.</b>	<b>Boisements et arbres remarquables .....</b>	<b>115</b>
<b>8.4.</b>	<b>Patrimoine bâti et historique.....</b>	<b>119</b>
<b>8.5.</b>	<b>Continuités écologiques .....</b>	<b>120</b>
<b>8.6.</b>	<b>Eaux usées.....</b>	<b>125</b>
<b>8.7.</b>	<b>Trame noire.....</b>	<b>127</b>
<b>8.8.</b>	<b>Agriculture.....</b>	<b>129</b>
<b>8.9.</b>	<b>Mobilités actives et déplacements .....</b>	<b>130</b>
<b>8.10.</b>	<b>Changements climatiques.....</b>	<b>131</b>
<b>8.11.</b>	<b>Indicateurs de suivi.....</b>	<b>133</b>

# 1.INTRODUCTION

Réaumont est une commune d'un peu plus de 1000 habitants, qui subit l'influence urbaine de la ville-centre de Voiron (6 km) et, en moindre degré, de Rives, commune limitrophe. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Pays Voironnais, et est soumise au SCOT de la grande région de Grenoble (classée comme pôle local, dernier niveau de l'armature hiérarchisée des pôles urbains).

Son territoire est coupé par l'autoroute A 48 et traversé par la voie ferrée Grenoble-Lyon. Elle héberge une gare qui joue un rôle essentiel dans la vie de nombreux habitants se rendant à leur travail, notamment à Réaumont ou à Grenoble.



(carte extraite du dossier d'enquête)

Réaumont se situe dans le périmètre du Voironnais et de son schéma de secteur, approuvé le 24 novembre 2015. La commune présentait un PLU approuvé le 13 mai 2015, annulé par le tribunal administratif de Grenoble par jugement du 30 novembre 2017, à la suite d'un déferé préfectoral. Il en est résulté que le plan d'occupation des sols (POS), approuvé le 28 février 2001, a de nouveau été applicable jusqu'au 30

novembre 2020. Depuis lors, la commune est restée soumise au règlement national d'urbanisme (RNU). L'élaboration du présent PLU a été prescrite le 10 mars 2021, et la commune a arrêté son projet le 24 juin 2024.

La présente **enquête publique**, qui a porté sur l'élaboration dudit PLU, **s'est déroulée du 11 novembre au 23 décembre inclus 2024 sur l'ensemble du territoire de la commune de Réaumont (Isère).**

Selon l'article L. 123-1 du code de l'environnement : « *L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision* ».

Pour ce faire, en ce qui le concerne, en vertu de l'article L. 123-13 le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision.

**En l'espèce, c'est la commune de Réaumont qui a eu la charge d'être l'autorité organisatrice de l'enquête et qui sera l'autorité décisionnaire pour adopter le PLU, éventuellement modifié, à l'issue de l'enquête.**

**D'où l'arrêté d'enquête n° 126/224 du 15 octobre 2024 du maire de Réaumont, qui a été joint au dossier d'enquête.**

## 2.OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

**Le projet de PLU couvre la totalité du territoire communal**, tenant compte notamment de l'évolution réglementaire, des différents enjeux et des nouvelles orientations et politiques de la commune intervenus depuis le PLU initial.

En vertu des dispositions des articles R. 123-18 et suivants du code de l'environnement, à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur clôt le registre d'enquête, et après avoir remis sous huitaine aux responsables du projet les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse :

- établit un **rapport** qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies (le présent document) ;
- consigne, dans des documents séparés relatifs à chacun des projets présentés au public, ses **conclusions motivées** en précisant si elles sont favorables ou défavorables pour chacun d'entre eux.

Ces documents sont tenus à la disposition du public, en mairie, durant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Les personnes intéressées peuvent également obtenir communication de ces documents.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, dès qu'ils seront transmis à la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/5745> et sur le site internet de la commune.

A l'issue de l'enquête publique, et après d'éventuelles modifications pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU.

## **3. DOSSIER D'ENQUETE**

Les textes visés dans cette partie ont été repris en tenant compte de la spécificité de la commune de Réaumont et de la date de l'arrêt de son projet de PLU, à savoir le 24 juin 2024. Le dossier se constitue :

- des pièces administratives
- du dossier du projet du PLU.

### **3.1. LE DOSSIER ADMINISTRATIF**

Le dossier administratif comprend :

1. UN SOMMAIRE DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE
2. LES TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE
3. LA PROCÉDURE :

- délibération du conseil municipal du 10 mars 2021 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) ;
- compte-rendu de débat du PADD (projet d'aménagement et de développement durables) débattu le 13 mars 2023 ;
- délibération du conseil municipal du 24 juin 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le PLU ;
- bilan de la concertation ;
- décision du tribunal administratif de Grenoble sur la désignation du commissaire enquêteur ;
- arrêté d'ouverture d'enquête publique du PLU.

### **3.2. LE DOSSIER DU PLU**

Il se compose lui-même en huit dossiers :

- 01- Rapport de présentation
- 02- PADD (projet d'aménagement et de développement durables)
- 03- Règlement écrit
- 04- Règlement graphique
- 05- Orientations d'aménagement et programmation (OAP)
- 06- Annexes
- 07- Avis des personnes publiques associées et mémoire en réponse aux avis
- 08- Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (plu) de la commune de Réaumont

**L'ensemble du dossier du PLU comporte près de 1 000 pages et plusieurs plans.**

### 3.2.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU de la commune de Réaumont se présente au total sous la forme d'un document de plusieurs centaines de pages, très dense, divisé en quatre parties auxquelles s'ajoutent plusieurs annexes relatives essentiellement au plan de prévention des risques naturels (PPRN) :

PARTIE 1 - DIAGNOSTIC

PARTIE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PARTIE 3 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX

PARTIE 4 - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Il s'accompagne de **plusieurs annexes** :

- 01. CARTE DES ALÉAS NATURELS SUR CADASTRE AU 1:5000 ÈME
- 02. CARTE DES ALÉAS NATURELS SUR FOND IGN AU 1:10000 ÈME
- 03. PLAN DES PRESCRIPTIONS SPÉCIALES - AOÛT 2013
- 04. CAHIER DES PRESCRIPTIONS SPÉCIALES - AOÛT 2013
- 05. NOTICE DE PRÉSENTATION.

Son contenu doit répondre aux dispositions des articles L.151-4 et R. 151-1 à 151-5 du code de l'urbanisme. En vertu de l'article L. 151-4, le rapport de présentation explique les **choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. A savoir :

**Le rapport s'appuie sur un diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

**Il analyse la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

**Le rapport de présentation établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.**

Au titre des articles R. 151-1 à 5 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

1° **Expose les principales conclusions du diagnostic** sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par l'article L. 153-27 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° **Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis** identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4.

Le rapport de présentation doit également **comporter les justifications** de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.  
Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

**Au titre de l'évaluation environnementale**, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Il est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

**De plus, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :**

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 (réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance).

Enfin, le rapport de présentation **identifie les indicateurs nécessaires** à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 du code de

l'urbanisme. Conformément à ce qui précède en matière d'évaluation environnementale, les indicateurs doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

En vertu de l'article L. 153-27, six ans au plus après la délibération portant élaboration de ce plan, le conseil municipal devra procéder à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2. A savoir :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

**L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.**

### **3.2.2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :**

Le PADD traduit la vision stratégique du développement de Réaumont à moyen termes et fixe les enjeux que s'est donnés la commune. Il expose les grandes orientations retenues dans l'élaboration du projet de PLU, qui sont traduites de manière opérationnelle dans les pièces règlementaires. Il doit permettre un développement durable du territoire et prendre en compte différents documents supra communaux. Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° **Les orientations générales des politiques** d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° **Les orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

**Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols** mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 (Schéma de cohérence territoriale – SCoT), et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article précité L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article précité L. 153-27.

Le PADD n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, par contre les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU doivent être élaborées dans le respect des orientations du PADD. De même, les règlements (écrit et graphique) du PLU sont établis en cohérence avec les orientations du PADD, dont ils doivent être leurs traductions directes.

La commune de Réaumont expose son projet comme suit :

- 1. Préserver les composantes rurales, agricoles, naturelles et paysagères de Réaumont au sein du Cœur 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.*

### **3.2.3. Le règlement écrit**

Il s'impose strictement à toute demande d'autorisation ou toute déclaration d'urbanisme. Il précise ce qui est interdit ou autorisé selon des règles définies, pour chaque zone du PLU, en matière de :

- o Destinations, sous-destinations, usage des sols et nature des activités,
- o Mixité fonctionnelle et sociale,
- o Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales,
- o Stationnement,
- o Equipements et réseaux.

Le règlement édicte également les prescriptions relatives aux risques naturels, à la protection des ressources en eau potable, du patrimoine archéologique et bâti, comme du patrimoine naturel. Il comporte des dispositions communes à l'ensemble des zones, ainsi que des dispositions à chacune de ces zones. Le règlement s'accompagne de deux annexes, dont un lexique.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en 4 zones :

- **Les zones urbaines** (Article R.151-18)

Les zones urbaines, dites " zones U , peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles se déclinent de la façon suivante :

- La zone UA est délimitée au centre-bourg de Réaumont. Il s'agit d'une zone mixte d'habitations et d'activités non nuisantes. Elle comprend les secteurs UAa délimités aux hameaux anciens.
- La zone UB correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation autour du centre-bourg et hameaux anciens. Il s'agit d'une zone à dominante résidentielle et pavillonnaire.
- La zone UL est destinée à des constructions et activités de loisirs au lieu-dit Les Agnelées.
- La zone UE située à Pré Izard, est destinée à l'accueil d'activités artisanales incompatibles avec l'habitat.

- **Les zones à urbaniser** sont dites " zones AU " (Article R.151-20) :

Peuvent être classés en zone à urbaniser, les **secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation**. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLU comprend deux zones à urbaniser :

- La zone à urbaniser 1AUa, au sud du village, à vocation résidentielle et d'équipements publics ;
- La zone à urbaniser 1AUb, au lieu-dit Le Fays, à vocation résidentielle.

### Les zones agricoles, dites " zones A " (Article R.151-22)

Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Aa, en surplomb du centre-bourg, et donc sensible sur le plan paysager. Il n'autorise pas les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou portant atteinte à la sauvegarde des paysages.

### Les zones naturelles et forestières, dites " zones N " (Article R.151-24)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N ne comprend aucun secteur qui décline cette zone.

Par ailleurs, il est possible d'inclure des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zones naturelles, agricoles ou forestières (**STECAL**) - (Article L.151-13) :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**Le PLU de Réaumont ne comprend aucun STECAL.**

**Les dispositions édictées dans le règlement écrit sont complétées par les documents graphiques ci-après**, qui sont également directement opposables à toute demande d'autorisation ou toute déclaration d'urbanisme.

#### **3.2.4. Le règlement graphique**

Le règlement graphique se présente sous la forme de 3 plans, à l'échelle communale et à l'échelle du centre-ville, qui s'imposent strictement à toute demande d'autorisation ou de déclaration d'urbanisme, en lien étroit avec le règlement écrit :

- PLAN ZONES DU PLU (ENSEMBLE COMMUNE) AU 1/5000 ÈME
- PLAN RISQUES NATURELS AU 1/5000 ÈME
- PLAN RISQUES NATURELS – HAUTEURS DE SURÉLÉVATION DES OUVERTURES AU 1/5000 ÈME

- Le zonage du PLU délimite la zone U (« urbaine »), constructible, et ses sous-secteurs, la zone AU (« à urbaniser ») pouvant être urbanisée à certaines conditions, la zone A « agricole ») et son sous-secteur Aa, la zone N (« naturelle » et forestière).
- La carte des risques naturels est établie à partir des éléments transmis par le préfet, en rapport avec le plan de prévention des risques naturels élaboré par l'Etat, elle indique les zones de risques naturels, en précisant chaque type d'aléa et son intensité.
- La carte des hauteurs de référence est établie également à partir des éléments transmis par le préfet, elle indique, pour les risques liés à l'eau, la hauteur de surélévation à imposer aux constructions.

#### **3.2.5. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont un outil offert aux communes par le code de l'urbanisme pour leur permettre de mieux maîtriser leurs projets d'aménagements. Tout projet, public ou privé devra être compatible avec les OAP et leurs documents graphiques.

Elles doivent répondre aux dispositions des articles L.151-6, L. 151-6-1, L. 151-6-2, L. 151-7-1 et L151-7 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à leurs déclinaisons réglementaires R. 151-6 à R. 151-8-1. Ainsi, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, en vertu des textes les OAP :

- comprennent, des **dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements**. Elles définissent un **échancier prévisionnel** d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zones AU, mais très restreintes ici dans l'élaboration du PLU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ;
- Définissent les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur les continuités écologiques**.

En outre, elles peuvent notamment :

- **Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement**, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- **Favoriser la mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- **Porter sur des quartiers ou des secteurs** à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- **Prendre la forme de schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- **Adapter la délimitation des périmètres**, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour **protéger les franges urbaines et rurales**. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les OAP peuvent :

- Définir la localisation et les caractéristiques des **espaces publics à conserver, à modifier ou à créer** ;

- Définir la **localisation prévue pour les principaux ouvrages publics**, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Les OAP par quartier ou secteur **définissent les conditions d'aménagement** garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

Les OAP des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20, dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent **la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD**. Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

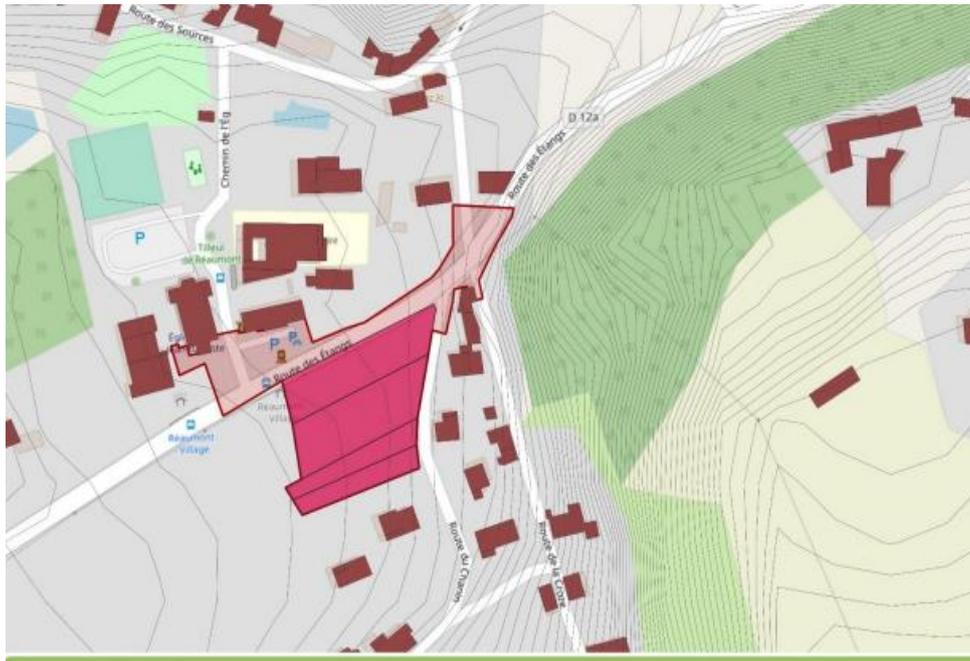
Elles peuvent comprendre des dispositions portant sur la **conservation, la mise en valeur ou la requalification** des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées.

Elles peuvent également identifier des **zones préférentielles pour la renaturation** et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques. Elles le sont dans le projet de PLU.

**On distingue les OAP sectorielles des OAP thématiques.** Ces orientations sectorielles ou thématiques s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. **Dans le cadre de l'élaboration du PLU, 3 OAP sectorielles ont été élaborées sur plusieurs secteurs susceptibles de connaître une évolution et sont regroupées au sein d'un même document :**

- OAP n°1 : du centre-village (Sud)

Elle s'étend sur 6 473 sur les parcelles cadastrées n° B188-199-198-197 couvrant 3 642 m<sup>2</sup> au sud de la mairie (en rose sur le plan ci-dessous). Le périmètre intègre la partie de la RD12A, du carrefour avec la Route de la Croze jusqu'à l'église.



- OAP n°2 : du Centre-village (nord)

Le périmètre de l'OAP est situé dans le centre-village au nord de la mairie et de l'école, à proximité de tous les équipements (mairie, école, aires de jeux, tennis, théâtre de verdure, église, salle des fêtes) et des aires de stationnement du centre-bourg. Il comprend une ancienne menuiserie sur les parcelles B 953 et 178, une zone humide au nord sur les parcelles B 180 et 954, un bar- tabac sur la parcelle B182, seul commerce du village, et des parcelles vierges d'urbanisation sur les parcelles B183 et B182 pour partie.



- OAP n°3 : OAP du Fays

Elle se situe sur le tènement desservi par la route du Fays depuis la RD 12A et le chemin de la Chenavière, à 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 se trouve 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.



Comme précisé, **une OAP thématique a également été élaborée** : l'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques » : rendue obligatoire par le code de l'urbanisme, cette OAP identifie les actions à mener pour améliorer les continuités écologiques terrestres et aquatiques (anciennement corridor écologique).

### **3.2.6. Les annexes au PLU**

**Six type d'annexes complètent le dossier relatif au PLU.** Certaines se décomposent en d'autres annexes :

- SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP) :

\* Liste des servitudes

\* plan pl1 des servitudes d'utilité publique

\* plan pl2 des servitudes d'utilité publique

\* arrêté n°70-2772 du 09:04:1970 applicable pour la servitude « a4 » : terrains riverains des cours d'eau non domaniaux

\* arrêtés préfectoraux de la déclaration d'utilité publique (DUP) forage Réaumont n°94-6983 et n°95-1499 du 23.03.1995

- ANNEXES SANITAIRES

\* alimentation en eau potable

\* assainissement des eaux usées (EU)

\* assainissement des eaux pluviales (EP)

\* gestion des déchets

- CLASSEMENT SONORE DES VOIES

\* arrêté 38-2022-04-15-00007 portant révision du classement sonore des infrastructures

\* plaquette explications 2022

\* routes concernées

\* routes concernées (par communes)

\* voies ferrées concernées par ligne

\* voies ferrées concernées (par communes)

- ARRETE PREFECTORAL N°2001-5521 DU 11 JUILLET 2001 DES ZONES A RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB EN ISERE

- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET MÉMOIRE EN REPOSE AUX AVIS

- AVIS DÉLIBÉRÉ DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE SUR L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE RÉAUMONT

## **4. CONCERTATION PREALABLE ET BILAN DE LA CONCERTATION (PLU)**

### **4.1. MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE**

Les modalités de la concertation réglementaire définies dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLU du 10 mars 2021 sont les suivantes :

#### Pour l'information du public :

- Des articles dans le bulletin municipal
- La mise à disposition d'informations relatives à l'avancement de l'élaboration du PLU, sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : « mairie-reaumont.fr ».

#### Pour le débat et les échanges :

- Une réunion publique présentant les grandes lignes du diagnostic et les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Une réunion publique présentant le projet de PLU et ses documents réglementaires avant l'arrêt du projet ;
- La possibilité à toute personne intéressée de faire part de ses observations par simple courrier adressé au maire.

#### Pour le comité consultatif du PLU

Dès le début de l'élaboration du PLU, en décembre 2020, la commune a mis en place un comité consultatif, ouvert à tous. Il a démarré en janvier 2021. Ses travaux ont été les suivants :

- Le 25 février 2021 : définir les objectifs du PLU
- concertation sur les attendus
- Le 27 mai 2021 : présentation du PADD et échange
- Le 28 octobre 2021 : rencontre entre la Mairie, les membres du comité consultatif et des habitants du Fays au sujet de l'OAP du Fays.
- Le 16 décembre 2021 : présentation de l'OAP (Centre-village (sud) et l'OAP du Fays.
- Diagnostic et Orientations du PADD présentés en réunion Publique du PLU le 28 septembre 2021 (document disponible sur le site de la mairie)
- Compte Rendu de la rencontre mairie
- Habitants du Fays du 28 octobre 2021
- Présentation du projet d'OAP du Fays au Comité Consultatif du 16 décembre 2021
- Document graphique du PLU en date du 19 décembre 2023.

## **4.2. BILAN DE LA CONCERTATION**

Le nombre de logements pour l'OAP du Fays a été ramené, dans un premier temps, de 57 logements à 33-38 logements selon les scénarios étudiés, dont 18 logements collectifs en R+2 en partie nord de la zone.

Malgré la modification à la baisse des derniers scénarios étudiés, le comité consultatif n'était toujours pas favorable au projet, notamment au développement de logements collectifs. Après une dernière phase de concertation en interne dans le conseil municipal, la commune a finalement décidé de réduire encore de moitié la surface ouverte à l'urbanisation pour l'abaisser à seulement 7 714 m<sup>2</sup>, avec un objectif de seulement 15 logements, dont 10 logements jumelés, et de supprimer les 18 logements collectifs « contestés » en partie nord.

A l'issue des réunions publiques des observations ont été faites à la commune. Certaines ont conduit à la modification du classement de plusieurs parcelles :

- Les parcelles D195 et D196, collées à la zone Ub du château était initialement classé en zone agricole (A), mais du fait de leur classement lors du PLU de 2015 et leur utilisation actuelle, elles ont été reclassées en zone Ub.
- Une partie de la parcelle D536, en dent creuse, a été reclassée en zone Ub.
- Une partie de la parcelle C70, en dent creuse, a été reclassée en zone Ub.

## **5. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **5.1 DESIGNATION ET INDEPENDANCE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Par une décision du 25 septembre 2024, le Président du tribunal administratif de Grenoble m'a désigné commissaire enquêteur pour la conduite de la présente enquête publique.

Après s'être assuré du sujet de l'enquête proposée, du territoire concerné, de mon indépendance par rapport au projet et après avoir jugé de mon absence d'intérêts à l'égard des maîtres d'ouvrage et des opérations concernées, j'ai accepté les fonctions de commissaire-enquêteur pour cette enquête et ai adressé au Président du tribunal administratif une déclaration sur l'honneur attestant de l'absence de tout conflit d'intérêt.

Par ailleurs, je me suis aussitôt mis en relation avec l'autorité organisatrice de l'enquête (commune de Réaumont).

### **5.2 DATE ET PERIMETRE DE L'ENQUETE**

Par arrêté du maire 126/2024 du 15 octobre 2024, il a été organisé une enquête publique portant sur toute le territoire de la commune de Réaumont, du **11 novembre au 23 décembre, soit 43 jours consécutifs**.

### **5.3 MESURES DE PUBLICITE**

**Les mesures de publicité de l'enquête ont été diverses et nombreuses. Le commissaire enquêteur tient à remercier la commune pour tous ses efforts en ce sens.**

#### **5.3.1 Arrêté d'enquête**

L'arrêté d'enquête publique satisfait aux exigences d'information visées par l'article R.123-9 du code de l'environnement, en ce qu'il précise notamment :

- Les objets de l'enquête ;
- Les dates et la durée de l'enquête publique ;

- Les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'approbation ;
- Les noms et qualité du commissaire enquêteur ;
- Le lieu, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur les registres ouverts à cet effet (numérique et papier) ;
- Le lieu du siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ;
- Le lieu, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;
- Les dates et lieu des réunions publiques d'information et d'échanges ;
- La durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;
- Le lieux d'affichage de l'avis d'enquête ;
- L'identité des personnes responsables des projets, ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;
- L'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées et les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique.

### **5.3.2 Insertions dans la presse**

L'avis d'enquête reprend l'ensemble des informations contenues dans l'arrêté d'enquête publique. Il a fait l'objet de parution diffusés dans le département de l'Isère, à savoir :

-1<sup>ère</sup> parution, 15 jours avant le début de l'enquête publique, soit le 20 octobre 2023 :

- « *Le Dauphiné Libéré* » ;
- « *Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné* ».

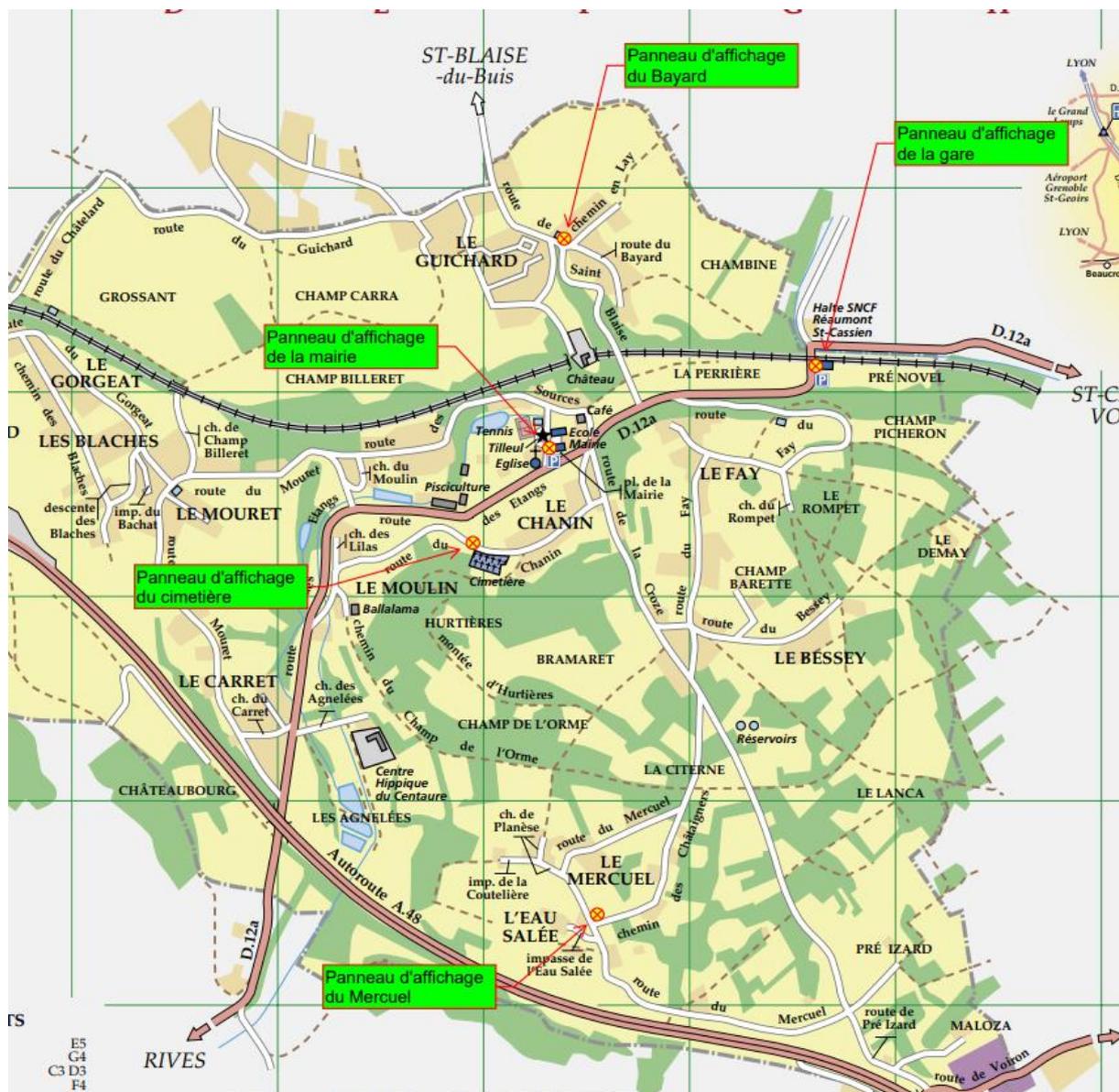
- 2<sup>ème</sup> parution, durant la première semaine de l'enquête publique, soit le 10 novembre :

- « *Le Dauphiné Libéré* » des 25 octobre et 15 novembre 2024 ;
- « *Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné* » des 25 octobre et 15 novembre 2024.

### 5.3.3 Affichages

Les avis d'enquête ont fait l'objet d'une large diffusion. Je me suis rendu sur place dès l'ouverture de l'enquête afin de vérifier cet affichage qui a été apposé aux :

- Panneau d'affichage de la gare (recto et verso du panneau)
- Panneau d'affichage du Bayard
- Panneau d'affichage du Mercuel
- Panneau d'affichage du cimetière
- Panneau d'affichage de la mairie.



Le texte de ces affiches, leur format, leur fond de couleur jaune satisfont aux exigences réglementaires d'information en matière d'enquête publique (article R.123-

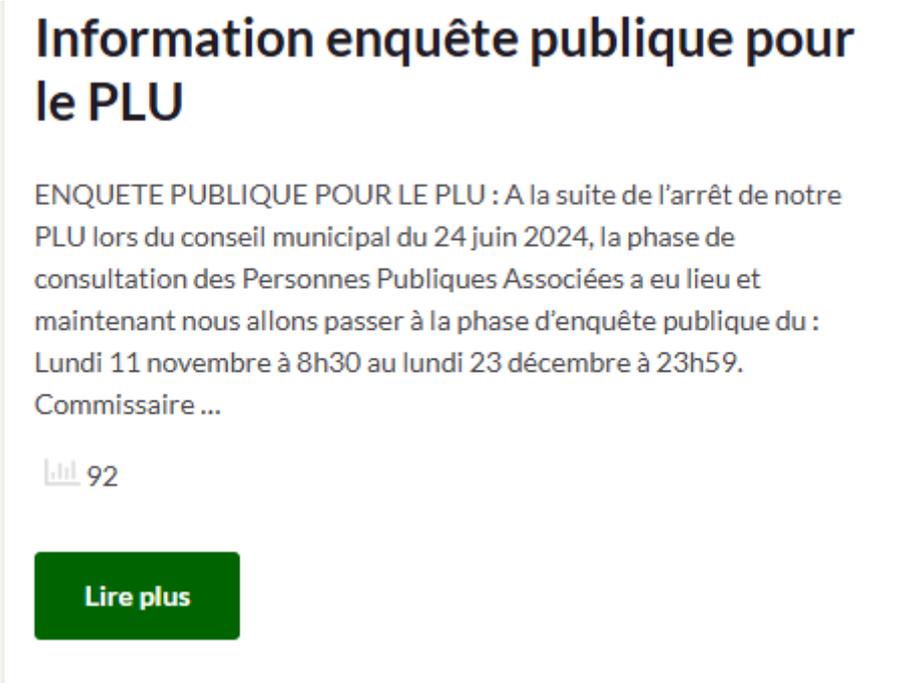
11 du code de l'environnement et arrêté ministériel du 24 avril 2012). Il reprend intégralement toutes les dispositions pratiques et légales de l'arrêté d'enquête.

L'affichage réglementaire a été mis en place dans les délais légaux et a été réalisé de façon permanente pendant toute la durée de l'enquête.

### **5.3.4 Autres mesures de publicité**

Site Internet de la commune :

La mention de l'enquête publique a été insérée sur le site Internet de la mairie de Réaumont, mais avec une accessibilité aisée, puis a été déclassée par d'autres actualités. Je suis donc intervenu auprès de la commune pour que la situation soit corrigée. Ce qui a été aussitôt fait :



**Information enquête publique pour le PLU**

ENQUETE PUBLIQUE POUR LE PLU : A la suite de l'arrêt de notre PLU lors du conseil municipal du 24 juin 2024, la phase de consultation des Personnes Publiques Associées a eu lieu et maintenant nous allons passer à la phase d'enquête publique du : Lundi 11 novembre à 8h30 au lundi 23 décembre à 23h59. Commissaire ...

 92

[Lire plus](#)

Le « Riomont », le journal de la commune de Réaumont

L'enquête publique a été présentée lors de deux parutions, diffusées à tous les habitants :

- En août 2024, avec l'annonce d'une enquête sur le PLU « en fin d'année 2024 »
- Le numéro d'octobre 2024, avec tous les détails de l'enquête :



### *Plan Local d'urbanisme*

#### **PLU - Enquête publique :**

Dans le dernier Riomont nous vous informions de l'arrêt du PLU et le lancement de la consultation du PLU par les Personnes Publique Associées (PPA). Cette étape est en train de se finaliser et nous allons prochainement passer à l'enquête publique.

Cette dernière aura lieu du lundi 11 Novembre 2024 au lundi 23 Décembre.

Monsieur Ullmann a été nommé par le tribunal administratif de Grenoble commissaire enquêteur pour notre PLU et il assurera 4 permanences en mairie :

- Samedi 23 Novembre de 9h à 12h
- Mercredi 27 Novembre de 9h à 13h
- Vendredi 6 Décembre de 14h à 19h
- Jeudi 19 Décembre de 14h à 19h

L'ensemble des documents du PLU pourront être consultés en mairie ou sur le site internet de la commune. Concernant les commentaires, ils pourront être consignés dans un registre papier en mairie ou via un registre dématérialisé sur un site dédié aux enquêtes publiques.

Le lien vers le site dédié à notre enquête publique sera indiqué sur le site internet de la mairie notamment.

## **5.4 SIEGE DE L'ENQUETE ET CONSULTATION DU DOSSIER**

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Réaumont, où un dossier d'enquête et un registre se trouvaient en même temps à la disposition du public.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier papier a été mis à disposition du public en mairie, aux heures d'ouverture de la mairie et durant les heures de permanence du commissaire-enquêteur à l'hôtel de ville.

Le dossier dématérialisé a été également disponible durant la durée de l'enquête publique sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/5745>, et accessible à partir du site internet de la mairie.

En outre, le dossier dématérialisé pouvait être gratuitement consulté sur un poste informatique en mairie, pendant les mêmes périodes d'ouverture.

J'ai souhaité que la durée minimale de 30 jours soit allongée d'entrée à 43 jours, afin de permettre de laisser le temps au public de s'imprégner du volumineux et très technique dossier d'enquête.

La commune de Réaumont m'a réservé un excellent accueil, a œuvré dans l'esprit d'une parfaite collaboration, avec le sens de l'organisation et de l'accueil du public.

## **5.5 MODALITES DE CONTRIBUTIONS DU PUBLIC**

Le public pouvait faire part de ses observations et propositions :

- Sur le registre dématérialisé ;
- Via une adresse mail dédiée ;
- Sur un registre papier tenu en mairie
- Par voie postale
- Lors des permanences.

## **5.6 NOMBRE, DATES ET HORAIRES DES PERMANENCES**

Afin que l'information et la participation du public soient aussi aisées que possible, les permanences ont été réparties tout au long des 6 semaines de l'enquête et à des jours et horaires différents. A savoir les :

- Samedi 23 Novembre de 9h à 12h
- Mercredi 27 Novembre de 9h à 13h
- Vendredi 6 Décembre de 14h à 19h
- Jeudi 19 Décembre de 14h à 19h

Ainsi, le public avait de nombreuses possibilités pour rencontrer le commissaire enquêteur.

## **5.7 VISITE DES LIEUX**

Afin de bien s'imprégner du projet de l'élaboration du PLU et de ses traduction sur le terrain, le commissaire enquêteur a effectué une visite préalable détaillée des lieux, en présence de M. Nicolas FOURNIER, maire-adjoint chargé de l'urbanisme.

## **5.8 AUDITION DE PERSONNES PUBLIQUES ET D'ASSOCIATIONS**

Plusieurs auditions ont également été organisées, afin d'avoir la perception et la compréhension les plus complètes et diversifiées possibles d'un dossier très volumineux et technique, ainsi que des observations d'intérêt général. Elles visaient notamment à assurer en retour la plus complète information du public possible et à porter une appréciation *in fine* la plus pertinente possible sur le dossier et les projets.

Les sujets traités ont ciblé les thèmes ou secteurs à enjeux ou problématiques, en fonction des compétences et fonctions des interlocuteurs. Parmi ces questions :

certaines points sur les OAP, le PADD, les règlements et le rapport de présentation, la consommation d'espaces, la biodiversité, les boisements, les eaux usées et pluviales, le changement climatique, les mobilités actives et les stationnements, la préservation du patrimoine bâti et historique, les risques naturels.

#### **5.8.1 Direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère**

- M. Yves PICOCHÉ, directeur-adjoint ;
- M. Gilles JANISECK, responsable Unité assainissement Rejets
- Mme Marine RICHAUD, instructrice ADS.

#### **5.8.2 Commune de Réaumont**

- M. Patrick MOREL, maire
- M. Nicolas FOURNIER, adjoint en charge de l'urbanisme
- Mme Jennifer ROESS, du service urbanisme

#### **5.8.3 CAPV**

- M. Loïc MEYER, directeur-adjoint eau
- M. Romain IZYLOWSKI, Ingénieur Gestion des Eaux Pluviales Urbaines
- Mme Christelle DUFOR, Cheffe de projet Architecture et Patrimoine

#### **5.8.4 Comité écologique Réaumont Chartreuse (CECV)**

- M. Olivier BOURET
- M. Daniel LEMONNIER.

#### **5.8.5 Le Pic Vert**

- M. Sébastien GOGUET, directeur.

#### **5.8.6 ADTC-se déplacer autrement**

- M. Bernard BOUVIER, administrateur pour le Voironnais
- M. Thierry ODIEVRE, administrateur.

#### **5.8.7 Mme Corinne BOURRILLON : géographe-historienne**

#### **5.8.8 Mme Stéphanie COLLODIN, AREA-APPR : Cheffe de département foncier.**

## **5.9 PV DE SYNTHÈSE : PRÉSENTATION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis, à l'occasion d'une réunion en mairie, le 7 janvier 2025, une synthèse des observations, et propositions à la commune de Réaumont. Le contenu de cette synthèse est exposé dans les chapitres 7 et 8. Il a été proposé de produire un mémoire en réponse. Ce qui a été fait le 15 janvier 2025. Il est reporté dans les chapitres précités.

### **5.10 SUITE DE LA PROCEDURE**

Comme il a été précisé, conformément à l'article L. 123-13 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision.

En vertu de l'article L. 123-1 du même code, l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions parvenues sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Il résulte de l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme que le projet d'élaboration du plan ne peut subir de modifications, entre la date de sa soumission à l'enquête publique et celle de son approbation, qu'à la double condition que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et procèdent de l'enquête, à savoir les modifications destinées à tenir compte des réserves et/ou recommandations du commissaire enquêteur, des observations du public et des avis émis par les autorités, collectivités et instances consultées et joints au dossier de l'enquête.

Au terme de l'enquête, le conseil municipal se prononcera donc par délibération sur l'adoption du projet du PLU. Sous réserve que son économie générale ne soit pas remise en cause, il pourra, au vu des résultats de l'enquête publique, des avis des personnes publiques associées, de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, décider d'apporter des modifications au projet de PLU.

**Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête,**

dès qu'ils seront transmis à la commune, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/5745> et sur le site internet de la commune.

Par contre le dossier d'enquête, ainsi que les contributions du public n'étaient plus accessibles au public, une fois l'enquête close, du fait du prestataire du site. Ce qui est regrettable.

## **6. SYNTHÈSE DES ANALYSES DES PERSONNES PUBLIQUES**

Le projet de PLU, ainsi que le rapport de présentation, a été transmis à :

- la MRAe, autorité environnementale, pour avis sur le rapport de présentation ;
- la Commission Départementale de Préservations des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) pour avis notamment sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Aux personnes publiques associées (PPA).

La présente enquête publique fait suite à ces consultations obligatoires, dont les avis ont été joints au dossier d'enquête.

### **6.1 AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)**

La MRAe a rendu son avis sur le rapport de présentation n° 2024-ARA-AUPP-1450 du 4 octobre 2024.

Selon la MRAe, les principaux enjeux environnementaux du projet d'élaboration du PLU de Réaumont et du territoire sont la consommation foncière et le changement climatique, la ressource en eau, les risques naturels et les milieux naturels.

Le rapport de présentation du projet de PLU de Réaumont s'articule autour de quatre documents (diagnostic, état initial de l'environnement, justification des choix et évaluation environnementale). Elle considère que l'ensemble est très fourni, et intègre de nombreuses illustrations, photographies et cartes à l'appui desquelles le patrimoine environnemental de la commune est globalement bien présenté. Le diagnostic, l'état initial ainsi que la justification des choix restituent dans l'ensemble de manière claire et pédagogique les enjeux du territoire. L'évaluation environnementale intègre en particulier une analyse sectorisée des incidences et une présentation précise des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) mises en œuvre (notamment s'agissant des OAP et des ER). Elle juge pertinent ce niveau d'analyse, garant d'une démarche ERC efficace. La prise en compte de la biodiversité, des milieux naturels, des risques, du paysage, des nuisances et des déplacements y est intégrée.

Par contre, s'agissant de la ZA de Pré Izard, et bien que la commercialisation de la zone soit déjà presque achevée, le dossier ne rend pas compte de manière détaillée des caractéristiques des travaux effectués et à venir, et de leurs potentiels impacts sur l'environnement.

L'Autorité environnementale recommande pour la zone d'activités économiques de Pré-Izard, de produire une évaluation sectorisée de ses incidences et de présenter précisément les mesures ERC mises en œuvre, pour la consommation foncière de reprendre l'analyse afin d'intégrer une estimation de la consommation d'espaces sur la période 2021-2031 pour vérifier si le projet de PLU s'inscrit dans les orientations de la loi climat et résilience, qui fixe un objectif de division par deux de l'artificialisation des sols sur la période 2021 – 2031 par rapport à la consommation constatée entre 2011 et 2021. Selon elle, il convient également d'expliquer si les dents creuses identifiées par le projet de PLU correspondent à des ENAF et d'intégrer dans le projet de PLU des dispositions en faveur d'une réduction de la vacance de logements sur le territoire communal.

En ce qui concerne la ressource en eau, elle recommande de compléter le bilan besoins-ressources en eau potable à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité, en prenant en compte les hypothèses démographiques majorantes du territoire, et en intégrant les effets prévisibles du changement climatique sur cette ressource. Puis, au regard de ce bilan besoin-ressources actualisé, d'intégrer dans le règlement du PLU des dispositions incitant aux économies d'eau, de détailler les solutions pouvant être retenues pour répondre à la demande future, ou de modérer les objectifs démographiques.

Enfin, de modifier, le cas échéant, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences du PLU et les mesures de suivi de leur efficacité.

Sur mes recommandations, la commune a rédigé un mémoire en réponse, qui a été joint au dossier d'enquête.

## **6.2 PORTER A CONNAISSANCE DU PREFET**

L'Etat a adressé, au début de la procédure un « porter à connaissance » (PAC), en date du 8/04/2021, comportant la synthèse des contributions des services. Outre de nombreux documents annexés et une liste récapitulative des servitudes d'utilité publique, le porter à connaissance comprend de très nombreux commentaires. Il rappelle et détaille, sur près de 220 pages, l'ensemble des textes et obligations légales dont relèvent les PLU.

En ce qui concerne la procédure, il attire l'attention sur l'obligation pour les collectivités, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, de publier leurs nouveaux documents d'urbanisme et leurs mises à jour dans le Géoportail de l'urbanisme. Pour être publiés, les documents graphiques et le règlement doivent être conformes au format standard informatique en vigueur défini par le CNIG (Conseil national de l'information géolocalisée).

Conformément à l'article L.132-3 du code de l'urbanisme, « les informations portées à connaissance sont tenues à la disposition du public par les communes ou leurs groupements compétents. En outre, tout ou partie de ces pièces peut être annexé au dossier d'enquête publique. ». **Compte tenu du volume très important du dossier d'enquête, le PAC n'a pas été inclus. Par contre, il a été demandé à la commune de mettre à disposition du public cet important document.**

### **6.3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)**

Les avis des différentes PPA consultées par le maître d'ouvrage qui leur a répondu, sont brièvement résumés ci-après. Sur mes recommandations, la commune a rédigé un mémoire en réponse, qui a été joint au dossier d'enquête. Elle prend en compte une grande partie des remarques et demandes.

#### **6.3.1 Préfet (DDT)**

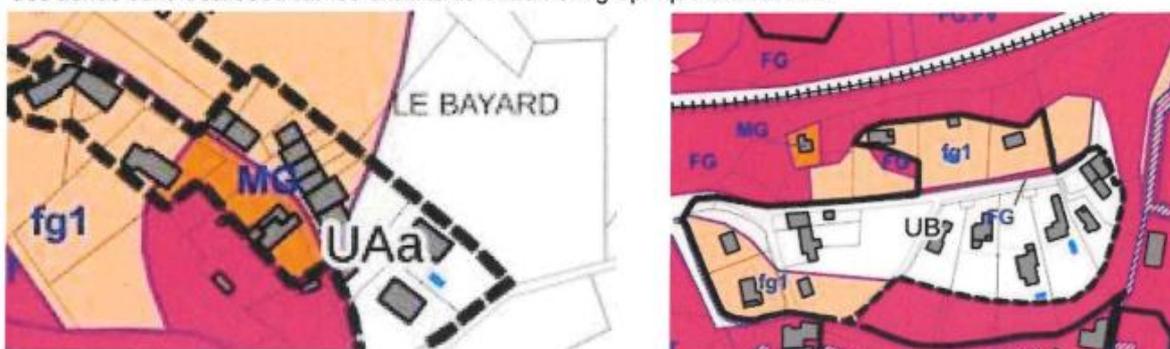
À l'issue de l'analyse qui a été réalisée par ses services, en date du 16 octobre 2024, il émet **un avis favorable sous réserve de la justification de la prise en compte suffisante des risques naturels. A savoir :**

Certaines des règles insérées dans le règlement du PLU (écrit et graphique) pour prendre en compte les risques naturels nécessite d'être modifié pour répondre à la qualification des aléas :

- ajouter l'interdiction des piscines en zonage FG et fg1 ;
- remplacer le zonage réglementaire MG (orange) en zonage FG (rose-fuschia-rouge) pour l'aléa moyen de glissement de terrain G2, et enlever le chapitre MG du règlement écrit du PLU.

En effet, même si ce zonage ne concerne que quelques constructions (deux en zone N et deux en zone U), rien ne justifie au regard de la doctrine de l'État un traitement réglementaire différencié des zones d'aléas moyens de glissement de terrain (aléa G) entre zone urbanisée et non urbanisée.

Ces zones sont localisées sur les extraits du document graphique ci-dessous :



Les observations portent sur les risques naturels, la consommation d'espaces, la compatibilité en matière de ressources en eau, la gestion des eaux usées et pluviales, la lutte contre la transmission de maladies vectorielles, la prise en compte de la ligne ferroviaire par rapport aux chutes et gênes d'arbres, sur la formulation relative à l'ouverture de la zone AU, ainsi que sur l'OAP « mise en valeur des continuités écologiques » qui n'est pas assez prescriptive.

### **6.3.2 CDPENAF**

Dans son avis du 17 septembre 2024, la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) reprend en partie l'avis du préfet. Elle donne un avis favorable sur les deux points dont elle était saisie :

Le projet de PLU de Réaumont s'inscrit dans la trajectoire « ZAN » en termes de consommation d'espace avec un objectif de modération de la consommation d'**espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** de l'ordre de 50 % par rapport à la consommation dans la période 2011 et 2021.

Ce projet de révision du PLU de la commune de Réaumont **va dans le sens de la sobriété et la réduction de la consommation d'espace.**

Compte tenu des prescriptions indiquées dans le règlement écrit du projet de PLU de Réaumont, le règlement des zones A et N permet de préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

### **6.3.3 EP SCoT de la grande région de Grenoble**

Dans sa lettre du 3 octobre 2024, l'établissement public du SCoT a émis un avis favorable au projet de PLU de Réaumont, avec plusieurs recommandations afin de faciliter sa mise en œuvre :

- La commune gagnerait, dans un contexte de raréfaction du foncier économique et sans que ce point ne remette en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT, à inscrire dans son règlement écrit des dispositions en zone « UE » (emprise au sol maximale des bâtiments, part de pleine terre minimale, hauteur maximale des constructions, etc.) permettant davantage d'intensification sur le secteur dit du Pré Izard.
- La commune est invitée à porter une attention particulière, dans la rédaction des dispositions relatives à l'OAP n°3 et/ou les règles valant en zone « 1AUb », en vue de s'assurer de la bonne insertion paysagère et porosité entre l'extension projetée au secteur du Fays et les tissus alentours. Cet enjeu se conçoit d'autant plus que ce nouveau site est identifié par la commune comme espace préférentiel du développement.

#### **J'invite par ailleurs la commune à une vigilance sur le point suivant :**

- L'intégration de l'extension projetée au secteur du Fays dans le fonctionnement territorial repose sur la concrétisation des aménagements proposés, hors périmètre de l'OAP n°3, en termes de cheminements et de liaisons douces vers le centre-bourg et la halte ferroviaire. Il en va de la bonne articulation de ce futur développement avec l'autre espace préférentiel du développement identifié sur la commune et avec l'infrastructure structurante en matière de mobilités qu'est la halte ferroviaire.

### 6.3.4 Pays Voironnais (CAPV)

Le CAPV a rendu un avis favorable au PLU de Réaumont assorti de plusieurs recommandations, dont principalement :

- Pour l'OAP du Fays, il est demandé de **compléter les dispositions concernant la gestion des eaux pluviales**. Pour les 3 OAP sectorielles, il est recommandé de **mentionner le règlement du zonage pluvial, notamment préciser que les fossés existants sont à préserver**, et qu'en cas de rétention avec débit de fuite vers un réseau EP, préciser que l'installation devra fonctionner gravitairement.
- Il est recommandé de **détailler les justifications de l'objectif de modération de la consommation d'ENAF à usage économique**, inscrivant le PLU dans la trajectoire « zéro artificialisation nette ».
- Le projet de PLU pourrait être complété par **des objectifs de diversification des typologies de logements**.
- Il est recommandé de **mettre en cohérence les OAP et le règlement écrit** en matière de clôtures, en matière de stationnement et en matière de végétalisation des parcs de stationnement.
- **Le maillage piéton sur l'OAP centre-village sud pourrait préciser l'enjeu de porosité entre l'espace public de la RD12A et l'opération envisagée**. Il est également recommandé de préciser si les parcs de stationnement à créer serviront uniquement les besoins en logements de l'opération ou répondront également aux besoins des équipements publics.
- Le règlement écrit du projet de PLU pourrait **renforcer le traitement paysager aux franges des zones à urbaniser**, en particulier pour le secteur du Fays (1AUb), et pourrait **préciser un certain nombre de dispositions réglementaires portant sur l'aspect extérieur des constructions et sur l'intégration des constructions dans la pente** pour limiter l'interprétation au moment de l'instruction.
- Il est recommandé de compléter le règlement écrit en tenant compte de **l'arrêté préfectoral n°2008-08300 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en EBC**.
- Le projet de PLU pourrait détailler davantage le **volet touristique du territoire**.

### 6.3.5 Département de l'Isère

Le Département émet un avis favorable tout en invitant à prendre en compte les observations formulées ci-après au sujet de l'aménagement de l'OAP Centre-ville sud:

La commune de Réaumont est traversée par les routes départementales RD12, RD12A et RD12B. Le PLU prévoit l'extension et l'aménagement du centre-bourg notamment sur les emprises de la RD12A.

En effet, l'opération d'aménagement et de programmation OAP centre-village Sud prévoit, d'ici 2025, le réaménagement des espaces publics de part et d'autre de la RD avec la création d'une place et d'une zone de rencontre. Le tracé de la RD12A sera légèrement dévié pour sécuriser les carrefours des voies communales. Au vu du trafic et de la situation de cette portion en agglomération, le Département n'émet pas d'opposition de principe à ce type d'aménagement. Toutefois, il convient d'associer les services du Département dès l'étude pré-opérationnelle.

De manière générale, le Département devra être associé à ces réflexions de requalification de la voie et il convient de rappeler la nécessité :

- d'associer le Département pour tous travaux impactant la voirie départementale en phase pré-opérationnelle ;
- de conserver les capacités des routes départementales ;
- de respecter le référentiel des aménagements de sécurité routière (plateaux, chicanes...).

### **6.3.6 Chambre d'agriculture de l'Isère**

Elle émet un avis favorable. Elle n'émet pas de remarques particulières sur le projet de PLU qui sur le plan de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers est vertueux et respecte bien la trajectoire de réduction par 2 de cette consommation d'ENAF. Concernant le règlement il semble également être conforme à ses attentes.

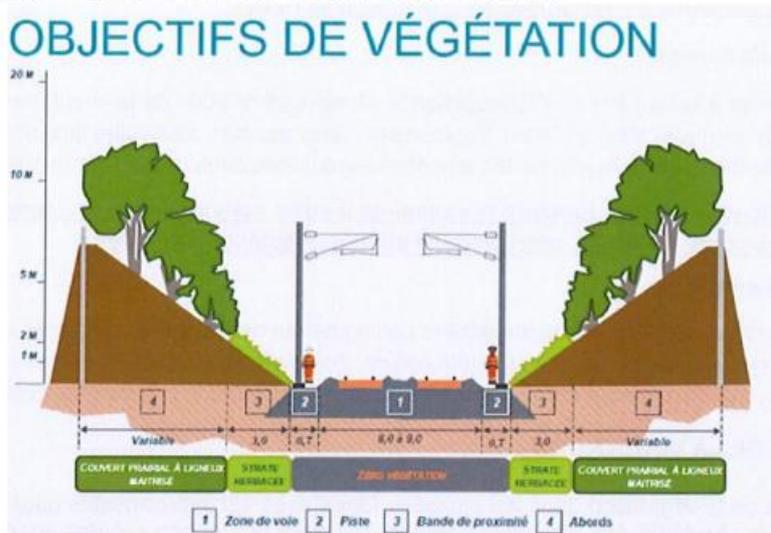
### **6.3.7 Réseau de transport d'électricité (RTE)**

RTE liste les servitudes et les dispositions du règlement compatibles avec le transport d'électricité.

### **6.3.8 SNCF**

La SNCF souligne l'importance de la sécurité du transport ferroviaire et demande à bien veiller notamment à la présence d'une :

Une végétation éparse de faible développement sur les abords.



A cet effet, les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction. Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire d'infrastructure.

La délimitation d'espaces boisés classés, de haies protégées ou d'arbres remarquables sur les emprises ferroviaires circulées contraindrait fortement la maîtrise de la végétation et ne permettrait plus d'élaguer ou abattre les arbres qui risqueraient de tomber sur les voies et/ou les caténaires en particulier quand il est urgent d'intervenir et que cela doit être fait sans attendre. Il en est de même pour les riverains à qui il pourrait être demandé d'abattre certains arbres présentant un risque pour les circulations ferroviaires (cas des arbres situés très proches de nos emprises). Nous souhaitons en effet éviter tout accident du fait d'un entretien des emprises qui n'aurait pu être fait car empêché par le règlement du PLU.

Ainsi, le classement en Espace Boisé Classé du Domaine Public Ferroviaire n'est pas adapté aux contraintes de maintenance et de régénération du réseau ferré. Il viendrait donc à les retirer sur les parcelles propriété du groupe SNCF, surtout pour les emprises ferroviaires circulées.

### 6.3.9 Commune de Moirans

La commune de Moirans émet un avis favorable sans aucune observation.

### 6.3.10 Association Le Pic Vert

L'association a transmis le 25 octobre 2024, soit hors délai, ses observations en tant que partie publique associée. La commune a toutefois fait le choix de les prendre en compte. Choix d'autant plus pertinent que la jurisprudence l'impose dans pareils cas.

Sur le rapport de présentation :

- Concernant le respect des obligations ZAN, elle loue les efforts réalisés dans ce PLU pour minimiser l'impact de l'artificialisation des sols et engager une démarche tendant à trouver un nouvel équilibre entre l'habitat individuel isolé mateur d'espaces agricoles ou naturels) et l'habitat collectif. Mais le mode de calcul n'est pas compréhensible.

Elle n'a pas trouvé dans les annexes, un tableau de synthèse avec la liste complète des espèces animales et végétales recensées sur la commune, leur état de conservation (liste rouge) et leur statut (protégées ou non). Il nous paraît important que ce document soit ajouté au dossier qui sera présenté à l'enquête publique.

- Concernant l'état initial, elle demande de développer des informations sur les qualités des eaux de la Fure, sur les arbres et alignements d'arbres. Elle insiste de détailler les 43 arbres isolés protégés au PLU (avec le nom de l'espèce, les caractéristiques ayant conduit à son recensement en arbres remarquables...).

- Concernant les listes rouges, elle signale que 2 listes rouges viennent d'être mises à jour et publiées en 2024 : la liste rouge des oiseaux nicheurs d'Auvergne-Rhône-Alpes, la liste rouge des mammifères (hors chiroptères) d'Auvergne-Rhône-Alpes.

- Concernant les oiseaux, elle liste des incohérences dans les chiffres à corriger. Elle transmet un fichier dans lequel elle a souligné (en jaune et vert) de (trop) nombreuses erreurs d'orthographe ou de syntaxe (notamment nom d'espèce incomplet ou incorrect, absence du nom scientifique...) qui nuisent à la compréhension globale. De même pour des légendes de cartes.

- Concernant l'analyse paysagère, elle s'interroge s'il est vraiment nécessaire de s'apitoyer autant sur la fermeture (relative) du paysage due essentiellement au recul de l'activité agricole et donc à la progression de certaines friches (milieux pionniers souvent riches en biodiversité) et boisements alors que, dans le même temps, il est fortement incité à la plantation d'arbres et de haies pour atténuer les effets du changement climatique (qui est d'ailleurs un objectif du PADD) et préserver la biodiversité.

- Concernant le PADD : elle partage les objectifs annoncés en matière de protection de la biodiversité et de préservation des milieux naturels remarquables, de la faune et de de la flore. Elle est par contre plus réservés sur les objectifs de préservation et de mise en valeur des paysages et du patrimoine paysager de Réaumont consistant notamment à lutter contre la fermeture des paysages. Elle tient à rappeler que la végétation, même arborée, n'est pas l'ennemi du paysage (bien au contraire).

Enfin, les objectifs en matière de changement climatique (adapter le territoire aux effets du changement climatique) sont louables mais ne lui apparaissent pas assez ambitieux pour lutter avec efficacité contre les effets du changement climatique.

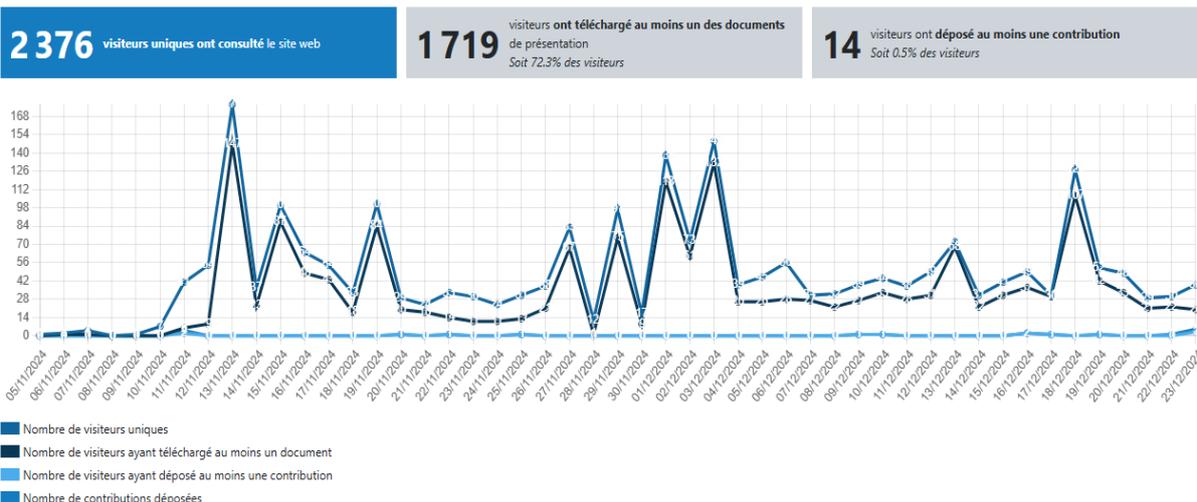
# 7. OBSERVATIONS DU PUBLIC, REPONSE DE LA COMMUNE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## 7.1 GENERALITES

L'ensemble des observations, demandes et propositions exprimées, sous toutes leurs formes, ont été peu nombreuses au regard du nombre extrêmement élevé des visiteurs et des téléchargements sur le registre dématérialisé. L'on compte en effet 34 observations orales, mais 30 contributions écrites (dont 21 sur le registre dématérialisé), soit un total de **64 observations**, sachant qu'un certain nombre de personnes ont participé à l'enquête avec des observations à la fois orales et écrites (portant, ou non, sur les mêmes sujets).

La fréquentation du registre dématérialisé a été extrêmement forte (c'est même inégalé) pour une population totale de mille habitants : **près de 2 400 visiteurs** (ils ne sont comptés qu'une fois en cas de plusieurs visites par jour, par contre ils sont recomptés si les visites ont lieu un jour différent). **Parmi eux, 1719 ont téléchargé au moins un document chacun (2 408 téléchargements).**

### Fréquentation



On note plusieurs grands pics de fréquentation, principalement :

- Dès l'ouverture de l'enquête ;
- La veille, le jour ou le lendemain des permanences.

Les documents les plus téléchargés sont les suivants, comme cela se rencontre usuellement pour des enquêtes PLU :

#### Téléchargements

 <p><b>2 408</b> téléchargements réalisés</p>	Les 5 documents les plus téléchargés	Nombre de téléchargement
	Avis d'enquête publique	151
	04.1 - Plan zones du PLU (ensemble commune) au 1/5000ème	132
	05- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION (OAP)	99
	Arrêté d'enquête publique	96
01.1 PARTIE 1 - DIAGNOSTIC	71	

Parmi les cinq documents les plus téléchargés, outre l'avis et l'arrêté d'enquête, vient nettement en tête **le règlements graphique et les OAP**.

Sur le plan qualitatif, les contributions ont souvent été d'ordre personnel, sans aucun souci du bien collectif, sauf en ce qui concerne les associations, et ont concerné les principaux domaines suivants :

- **La constructibilité de parcelles pour la totalité des particuliers, qui n'ont eu aucun autre centre d'intérêts (ce qui se voit peu souvent dans une telle proportion).**
- **La sécurité routière et la fréquentation des voiries** pour une petite part du public.
- **La préservation de la biodiversité et des espaces naturels, les boisements, les eaux, la lutte contre le changement climatique, les déplacements et les voiries** pour les seules associations contributives et, pour ce dernier thème, pour Mme Corinne BOURRILLON.

Par contre, la **préservation du patrimoine historique ou bâti et l'agriculture n'ont pas fait l'objet d'observations particulières, sauf pour certains propriétaires concernés, préoccupés par les éventuelles contraintes associées.**

**Se trouvent dans les pages suivantes les observations du public, les réponses de la commune, puis mon avis compte tenu de ces réponses.**

## **7.2. OBSERVATIONS ORALES LORS DES PERMANENCES**

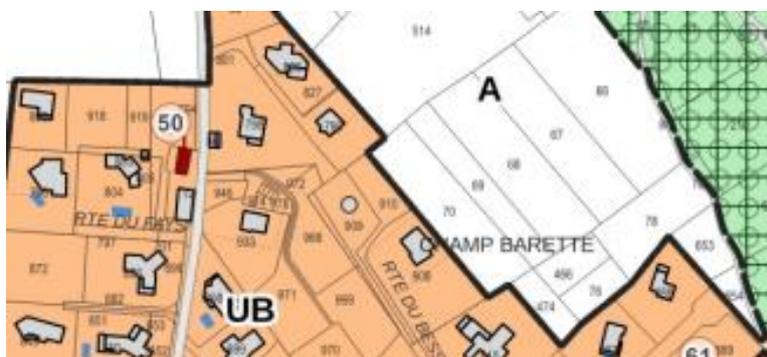
Au total 34 observations orales ont été émises par le public. Le nombre de contributions est comptabilisé par personnes présentes et exprimées (par exemple : trois personnes venues en même temps à une permanence forment trois observations). Pratiquement toutes proviennent d'habitants ou de propriétaires de parcelles de la commune de Réaumont.

**Les contributions orales sont examinées dans leur ordre chronologique. Toutes les contributions qui suivent sont restituées le plus fidèlement possibles et ne sont que l'expression de leurs auteurs. Seul l'avis, encadré ou souligné, du commissaire enquêteur, l'engage.**

### **7.2.1 Permanence du 23 novembre 2024**

#### **1) et 2) M. et Mme PIRONON**

Propriétaires des parcelles n°908 (où se trouve leur maison), 910 en UB et N° 70 classée en A à Champ Barette, ils désirent faire construire sur la parcelle n°908 une maison, mais la parcelle serait trop étroite et ils désirent que la zone urbanisable UB au droit de cette parcelle soit un peu prolongée sur leur parcelle 70. Ils ont déposé 5 pages de documents dans le registre d'enquête.



#### **Réponse de la commune :**

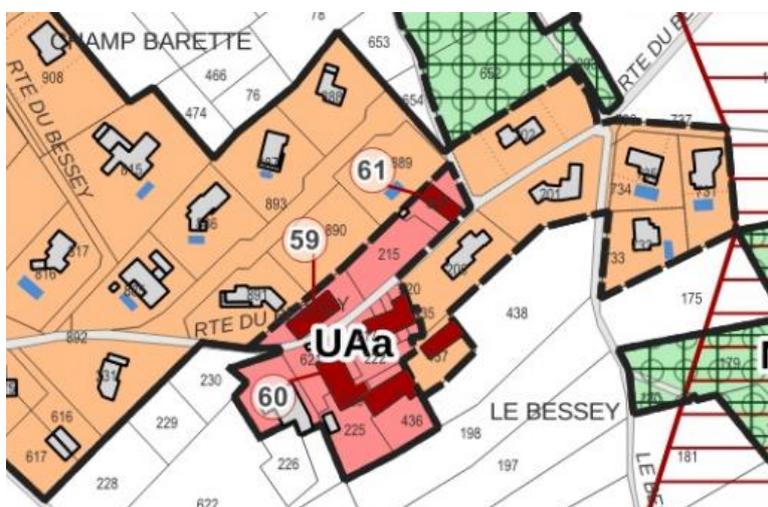
Comme discuté ensemble, un agrandissement de la zone urbanisée (Ub) sur la parcelle 70 (zone A) nous semble excessif sachant que la parcelle C910 fait déjà plus de 800 m<sup>2</sup>.

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage entièrement l'analyse de la commune, 800 m<sup>2</sup> suffit largement pour une construction sachant d'autant plus que rien n'empêche les propriétaires de mettre leur jardin en zone A sur la parcelle 70. Avis défavorable.

### **3) et 4) Mmes Daisy et Monique BARRUEL**

Leur demande concernant la parcelle C 216 à Bessey, où elles envisagent, avec M. BARRUEL, un projet de réhabilitation avec la réalisation de trois appartements en location sociale, dans la continuité des appartements sociaux déjà réalisés sur les parcelles n° 218, 219, 435, 437 et 217. Après avoir obtenu un permis de construire, à la demande de M. BARRUEL il a été retiré en octobre 2022. Elles souhaitent savoir comment ce projet pourrait maintenant se faire, compte-tenu du classement du bâtiment en patrimoine protégé dans le projet de PLU. Leur objectif étant de conserver au maximum le pisé existant et de limiter les ouvertures comme indiqué dans les plans qu'ils joignent à leur demande. Elles ont déposé ultérieurement une contribution numérique détaillée (voir 7.3.1).



#### **Réponse de la commune :**

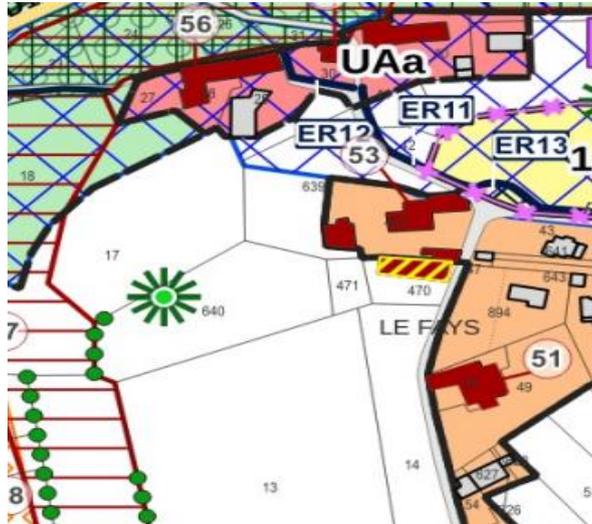
Le projet de réhabilitation avait été accepté il y a 2-3 années puis retiré par Mr Barruel. Le projet pourra être accepté à condition qu'il respecte les règles d'urbanisme de la zone UAa notamment sur les parties stationnement, assainissement et circulation sur la voie communale (balcon) – comme indiqué durant le rendez-vous aux pétitionnaires.

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Je souscris à la réponse de la commune, sachant toutefois qu'il faudrait que le règlement du PLU contienne plus de prescriptions en faveur de la protection du patrimoine bâti. Avis favorable.

### **5) Mme Carmen NOBILE**

Habitant au 535, route du Fays et propriétaire des parcelles C 639 et 469, à côté de l'OAP projetée du Fays. Elle demande que la parcelle 639 de 1600 m<sup>2</sup>, classée en A dans le projet de PLU, soit rendue urbanisable, afin de la diviser en deux terrains de 800 m<sup>2</sup> chacun environ pouvant accueillir deux maisons. Elle considère qu'il s'agit d'une dent creuse, compte de toutes les constructions autour, actuelles comme à venir. Elle m'a adressé par la suite un courrier (voir 7.3.3).



Réponse de la commune :

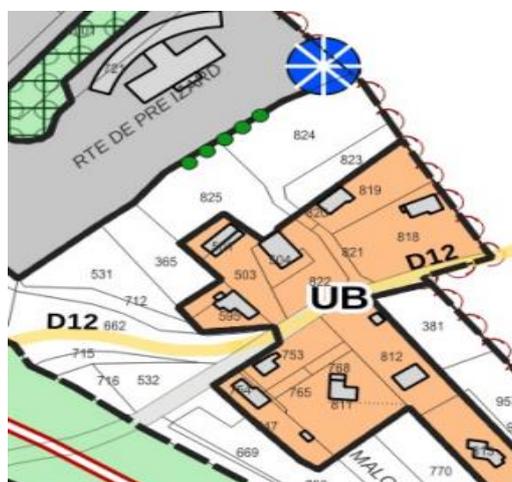
Il ne nous semble pas que la parcelle C639 puisse être considéré comme une dent creuse. De plus le projet proposé (construction de 2 maisons individuelles) n'est pas en cohérence avec les objectifs de densification / nouveau type d'habitat.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage entièrement l'analyse de la commune. Il ne s'agit en rien d'une dent creuse. Si l'on suit cette logique un grand nombre de parcelles pourrait être qualifiées comme telles, alors que la commune dépasse déjà le seuil de 50 % de consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Avis défavorable.

**6) et 7) Mme Isabelle MOULIN et M. Romain MARTORANA**

Mme MOULIN est propriétaire de la parcelle C 824 à Pré Isard. Elle souhaite savoir si elle était constructible, car située en zone A :



Réponse de la commune :

Comme indiqué dans son certificat d'urbanisme, la parcelle C824 n'est pas urbanisable.

**Avis du commissaire enquêteur :**

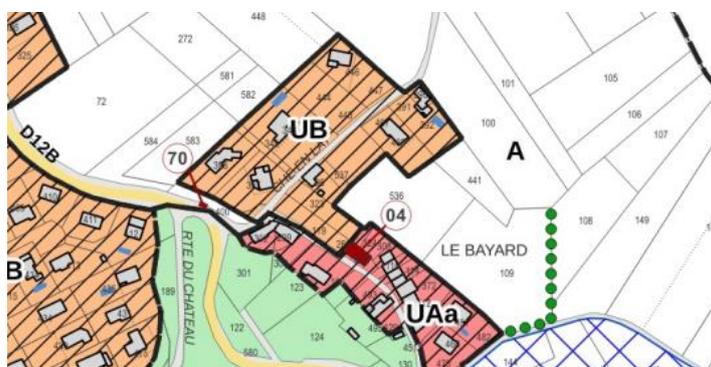
Je partage entièrement la réponse de la commune. La parcelle concernée se trouve détachée de toute urbanisation dans une zone agricole. Avis défavorable.

## **7.2.2 Permanence du 27 novembre 2024**

### **8) et 9) Mmes Edith et Sylviane PILOT**

Elles ont deux demandes :

- elles possèdent les parcelles n° 537 et 536 au Bayard. Dans le projet de PLU, la première est classée en UB, la seconde en agricole. Pour pouvoir construire une maison, vu les contraintes, notamment de retrait par rapport aux limites de propriété et des autres habitations, elles demandent que la zone UB soit prolongée en zone A, sur leur parcelle 536. Et si possible dans l'alignement du trait.



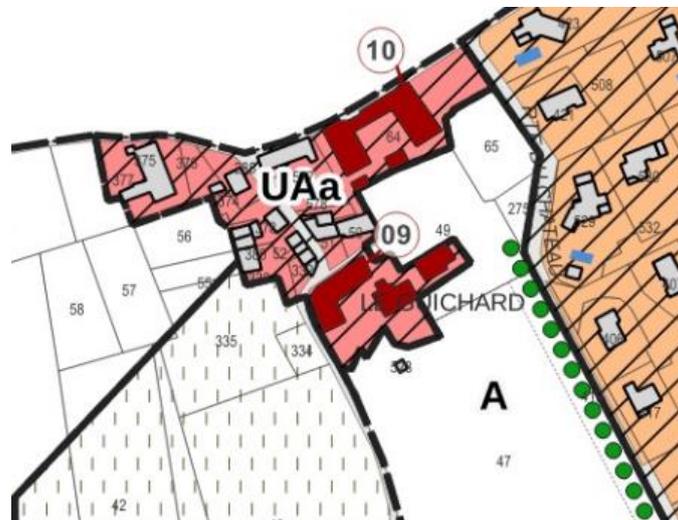
Réponse de la commune :

Lors de la concertation publique, une partie de la parcelle D536 a été passée en zone urbanisable suite à la demande du propriétaire car cela nous semblait comme étant une dent creuse. La partie qui a été passée en zone urbanisable (Ub) a une surface de l'ordre de 700 m<sup>2</sup> ce qui nous semble largement suffisant pour la réalisation d'une habitation.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage entièrement l'analyse de la commune, 700 m<sup>2</sup> suffit largement pour une construction sachant d'autant plus que rien n'empêche les propriétaires de mettre leur jardin en zone A sur la parcelle 536. Avis défavorable.

- propriétaires d'une grange au Guichard, figurant parmi le patrimoine bâti protégé dans le projet de PLU (parcelle n° 527), elles souhaitent savoir si certains aménagements sont possibles, en vue d'une transformation en logements.



**Réponse de la commune :**

L'équipe municipal actuelle est favorable à la sauvegarde du bâti existant. Nous ne sommes donc pas opposés à la transformation d'une grange en habitation à condition que cela respect les impositions du PLU et prennent en compte les contraintes de stationnement.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je souscris à la réponse de la commune, sachant toutefois qu'il faudrait que le règlement du PLU contienne plus de prescriptions en faveur de la protection du patrimoine bâti. Avis favorable.

**10) M. Michel MENU**

Propriétaire de la parcelle 18 au Mouret où il réside, M. MOURET est venu s'informer sur les risques naturels relatifs aux inondations et savoir s'il était possible de construire sur une partie de son terrain classé en agricole dans le projet de PLU. Il relève que certaines couleurs sur le plan des hauteurs se confondent facilement.

**Réponse de la commune :**

Nous demanderons au bureau d'étude en charge du PLU s'il est possible de mettre des couleurs mieux identifiable.

**Avis du commissaire enquêteur :**

S'agissant de la construction en zone agricole, question à laquelle la commune n'a pas répondu, ce n'est pas possible. Pour les couleurs il est effectivement utile, et sans doute aisément réalisable, que cette modification se fasse.

## 11) M. André PERRIN

Propriétaire, au Moulin, d'un bâtiment agricole d'une surface de 431 m<sup>2</sup> où il réside dans une partie transformée en logement d'habitation sur 134 m<sup>2</sup>, au sein des parcelles B 094 et 95 (zone agricole). Bénéficiaire d'un permis de construire, il désire que le plan du PLU ne le mentionne plus comme bâtiment agricole, mais comme habitation et soit identifié comme telle.



M. PERRIN a remis, avec son épouse, un courrier en ce sens dans le registre d'enquête.

**Réponse de la commune :**

**Nous ne sommes pas opposés à cette demande.**

**D'une manière générale sur le règlement écrit en zone A et N, ne serait-il pas judicieux d'enlever la mention surlignée en bleu ci-dessous afin que les personnes souhaitant rénover un bâtiment existant (grange) pour en faire une habitation puisse le faire ?**

**En sus des dispositions ci-dessus pour toutes les constructions existantes régulièrement édifiées sont autorisés :**

- L'aménagement, la réfection, l'adaptation, les travaux d'entretien et de réparation, **sans changement de destination**, dans le respect des volumes existants et de leurs caractéristiques architecturales.

**La question est posée car nous avons reçu une personne qui a une ferme en zone A au Mercuel et aurait comme projet de rénover la partie grange pour en faire un logement. Cela va dans le sens de conserver le bâti existant et le valoriser (PADD §3.2) :**

**3.2. La réhabilitation-transformation du bâti ancien, limitant la consommation de foncier non bâti et améliorant les performances énergétiques et thermiques des bâtiments, sera encouragée**

**Avis du commissaire enquêteur :**

Seuls les bâtiments agricoles dûment identifiés à cet effet dans le règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination, en le justifiant et après avis conforme de la CPDENAF. Aussi, la mention du règlement peut être conservé en l'état, en la complétant par ce qui précède.

Pour le cas de M. PERRIN, avis favorable pour la partie transformée en habitation, l'autre devant rester un bâtiment agricole (possibilité de scinder ainsi le bâtiment sur les conseils de la DDT 38 lors de son audition). Une fois identifiée comme pouvant être appelée à changer de destination, elle pourrait alors être qualifiée d'habitation.

## **12) M. Serge BONNARDEL**

Propriétaire d'une parcelle n° 93, au Pont du Bœuf, en zone agricole, comportant une ancienne grange et étable et une partie en habitation. Il demande s'il est possible de construire une sorte de préau couvert, mais ouvert sur deux faces, en continuité de son habitation pour masquer le bruit de l'autoroute, située à environ 200 m, qui est très audible par vent d'Est essentiellement.



**Réponse de la commune :**

Oui à condition que cela respecte la limite de 35 m<sup>2</sup> d'annexe.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je souscris à la réponse de la commune, à la réserve près que le seuil de 35 m<sup>2</sup> d'annexe inclut bien toutes les annexes (y compris existantes) conformément au règlement écrit. Avis favorable.

## **13) M. Baptiste ROBERT**

Il reprend son argumentaire déposé précédemment en ligne, à savoir que l'OAP centre-village sud risque de générer une circulation importante de véhicules tant sur la route du Chanin que sur la D 12A, en présence déjà de vitesses excessives des véhicules sur ces voiries.

**Réponse de la commune :**

De notre point de vue l'OAP situé au sud de la mairie ne générera pas plus de circulation sur la route du Chanin, car l'accès au niveau de la R12A est situé à proximité et beaucoup moins contraignant que de passer par la route du Chanin pour aller en direction de Rives.

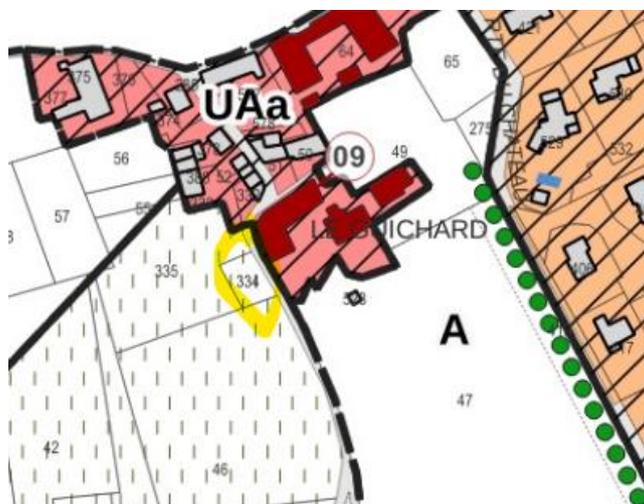
**Avis du commissaire enquêteur :**

Je souscris à la réponse de la commune. La configuration des lieux le montre clairement.

### 7.2.3 Permanence du 6 décembre 2024

#### 14) M. Gérard MILLON

Propriétaire d'une maison au Guichard, parcelle 332, où il réside, il souhaite que sa parcelle de l'autre côté de la route, de 300 m<sup>2</sup>, n° 334, en bordure de la zone UA, mais classée en A dans le projet de PLU, puisse être urbanisable afin d'y édifier un garage. Il remet huit pages de documents qui ont été agrafées au registre d'enquête. Outre le cas de la constructibilité, la question s'est posée lors de nos échanges, sur la possibilité d'édifier au moins un auvent ouvert sur les quatre cotés. Cela pourrait-il être considéré comme un abri léger et non comme une annexe ?



**Réponse de la commune :**

Comme discuté ensemble nous ne sommes pas favorables à ce que la parcelle devienne urbanisable. Un auvent peut cependant être toléré mais il devra être ouvert sur les quatre côtés et donc pouvoir être démontable.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je souscris à la réponse de la commune. Rendre urbanisable cette parcelle serait empiéter sur une zone agricole et donnerait naissance ensuite à ce que certains

propriétaires pourraient appeler une « dent creuse ». Un abri léger, tel que décrit, conviendrait effectivement. J'invite à cet égard la commune à ajouter dans le lexique du règlement écrit la définition la plus précise possible de l'abri léger (qui n'est pas exempt pour autant d'une déclaration de travaux si la surface est supérieure à 5 m<sup>2</sup>). Avis défavorable.

### **15) Mme Michelle MICHON**

Propriétaire de la parcelle 129, mais aussi de la n° 130 (de 700 m<sup>2</sup>) au Bayard, classée en N dans le projet de PLU et soumis à des risques forts de glissement de terrain, elle souhaite savoir s'il est possible de le rendre urbanisable. Notamment pour en faire un parking public, vu les difficultés de stationnement sur la route du Bayard.

#### **Réponse de la commune :**

**Non favorable à la mise en zone urbanisable de la parcelle.**

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Je souscris à la réponse de la commune, vu la naturalité des lieux et les risques naturels. Avis défavorable.

### **16) Mme Corinne BOURRILLON**

Elle reprend et développe sa contribution électronique (voir 7.3.1) en ce qui concerne la mauvaise connaissance et maîtrise des voiries, dont les chemins ruraux, de la compétence de la commune.

Elle tient à souligner les gros travaux qui seraient nécessaires pour réaliser la chemin piétonnier et cycles en ER 14, vu l'important dévers. En absence de chiffrage, elle craint que cet emplacement réservé reste un vœu pieux vu les montants en jeu.

#### **Réponse de la commune :**

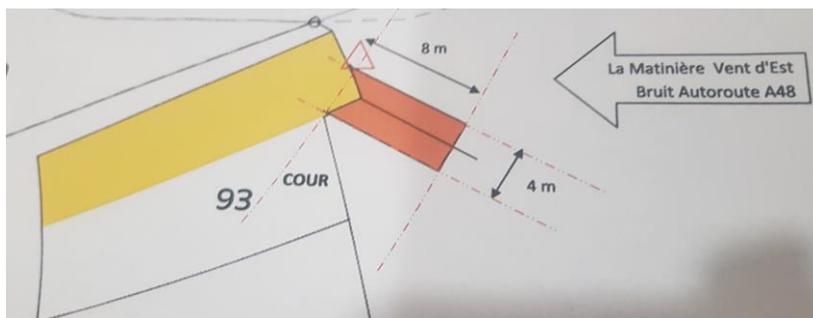
**Nous souhaitons conserver l'ER14 car même si ce cheminement n'est pas chiffré, le moment venu si l'aménagement qui a été fait dernièrement n'est pas suffisant nous pourront évaluer la nécessité de le mettre en place. Du point de vue municipal, le fait de conserver l'emplacement réservé permet d'avoir une flexibilité dans les aménagements futures et n'engage aucune contrainte pour la municipalité.**

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Je souscris à la réponse de la commune. Toutefois cela soulève la question plus large des nombreux projets ou engagements pris dans différents documents du PLU sans vision d'ensemble, notamment en termes de moyens (voir nos conclusions sur les indicateurs).

### **17) M. Serge BONNARDEL**

Il reprend et développe ses observations lors de la première permanence, pour pouvoir faire édifier une sorte de préau sur sa parcelle n° 93, au Pont du Bœuf, afin de masquer le bruit important de l'autoroute, surtout par vent d'Est. Il détaille son projet avec des photos et un croquis dans quatre pages agrafées dans le registre d'enquête.



Réponse de la commune :  
Voir réponse faite au point 12.

**Avis du commissaire enquêteur : idem.**

### **18) Mme Sophie BRESSOT**

Elle intervient pour :

- l'indivision DIJON afin que la noyeraie sise sur la parcelle B 265 au Bramaret soit classée urbanisable.



**Réponse de la commune :**

La parcelle demandée est située en pleine zone agricole ; de plus l'accès à la parcelle est uniquement possible par un sentier communal. La mairie n'est donc pas favorable à ce projet.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage l'analyse de la commune. La réponse s'impose d'elle-même vu la configuration des lieux. Avis défavorable.

- pour sa sœur Carole BRESSOT, au sujet de la parcelle C 823, de 800 m<sup>2</sup> à Pré Izard, qui jouxte sa maison de petite dimension (65 m<sup>2</sup>), pour qu'elle puisse devenir, au moins en partie, urbanisable, afin d'y faire une extension de son habitation.



**Réponse de la commune :**

La mairie est favorable à une extension limitée de la maison même si nous pensons que cette extension serait plus judicieuse si elle est faite côté EST de la maison (en prolongement de la maison et de son toit 2 pans), afin de profiter de l'orientation d'une ouverture côté Sud.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de la réponse de la commune. L'extension potentielle est bien plus appropriée et préférable sur le plan de l'objectif du PLU en direction de l'Est.

- pour elle-même : possibilité de faire édifier un mur entre l'autoroute, son étable et sa maison, très proches. Comme cela reste de la compétence, et même de la responsabilité, de l'AREA, je l'ai dirigé vers la responsable qui avait écrit dans le cadre de la présente enquête (voir 7.3.3).

## **19) et 20) Mme Rachel JEUNET et M. Yves DURAND**

Ils sont frère et sœur en indivision dans le village, parcelles A 188, 197, 199 et 200. Ils sont donc directement concernés, en tant que propriétaires, par l'OAP Centre-village sud. Ils demandent que la commune achète de préférences leurs terrains, et non un promoteur, qui leur proposera sans doute un montant moindre. Surtout s'il doit faire réaliser des équipements publics.

### **Réponse de la commune :**

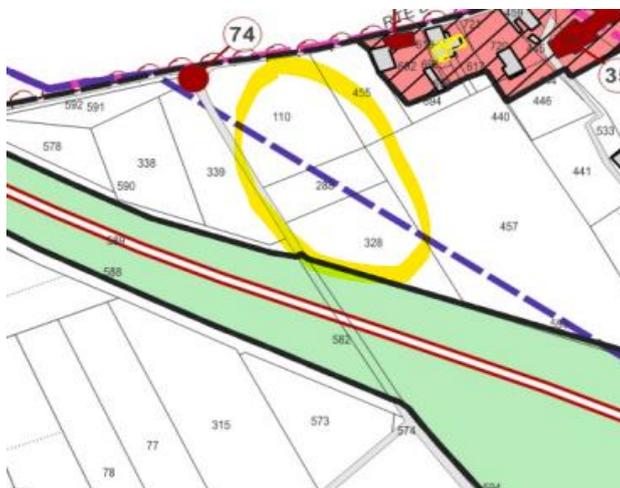
**La municipalité ne souhaite pas se porter acquéreur des parcelles en lieu et place d'un promoteur.**

### **Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de la réponse de la commune.

Ils ne comprennent pas que le Pays Voironnais déverse des eaux pluviales, via une conduite, sur leur parcelle 188. Ils n'ont pas connaissance d'une autorisation à ce sujet.

Par ailleurs, propriétaires, aussi, des parcelles 110, 288 et 328, au Chatelard, ils demandent, tant qu'à faire, que ces terrains, situés en plein cœur d'une zone agricole, passent en urbanisable également.



### **Réponse de la commune :**

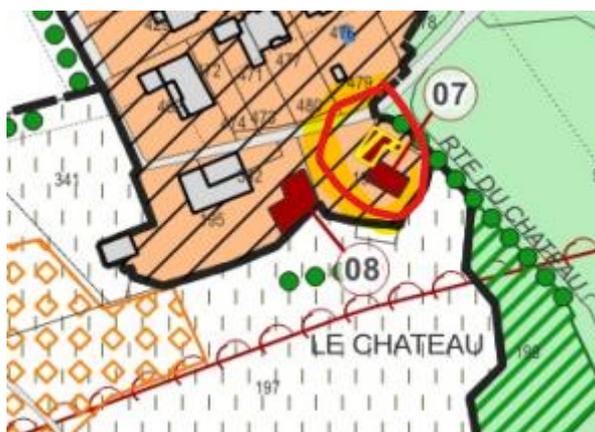
**La mairie n'est pas favorable à ce que les parcelles soient classées en zone urbanisable du fait de leur emplacement hors zone urbaine et à proximité de l'autoroute (nuisance sonore).**

### **Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage l'analyse de la commune. La réponse s'impose d'elle-même vu la configuration des lieux. Avis défavorable. Pour les eaux pluviales, renseignement pris auprès de la CAPV, la mise en œuvre de l'OAP centre-ville sud règlera cette situation.

## **21) M. Nicolas GRAZ**

Habitant au Château, parcelle D 196, dans un bâtiment en L classé en partie à la fois en bâtiment agricole et bâti à protéger. Il stocke juste du petit matériel dans le bâtiment agricole et souhaite savoir si, dans l'avenir, il pourrait réaliser une extension ou faire une transformation en habitation, en fonction des besoins de ses enfants.



### **Réponse de la commune :**

Il est préférable de le conserver en bâtiment agricole car le PLU n'interdit pas de transformer un bâtiment agricole en habitation, mais il y a des contraintes dans le cas inverse (habitation vers bâtiment agricole).

### **Avis du commissaire enquêteur :**

Voir le cas de M. PERRIN.

## **22) et 23) MM. Olivier BOURRET et Daniel LEMONNIER (CECV)**

Ils reprennent et détaillent leurs contribution électronique (voir 7.3.1) en soulignant particulièrement trois points :

- l'importance de bien localiser et identifier les arbres remarquables ;
- le maintien du classement EBC sur la propriété privée de RFN, en rappelant que cela ne l'empêche nullement d'entretenir, y compris, par de la coupe les arbres à problème. Comme d'ailleurs, RFN l'annonce dans son avis...pour les autres. La préservation de la haie leur paraît indispensable.
- ils ne comprennent pas le classement en N de l'autoroute et de ses abords : un classement en U, sous-indice « infrastructure de transport », comme à Voreppe, leur semblerait bien plus justifié.

### **Réponse de la commune :**

- Nous ne sommes pas favorables à identifier dans le détail tous les arbres remarquables comme le préconise la CECV car ils sont clairement localisés sur le plan de zonage et sur Réaumont nous sommes plus dans une situation

de fermeture des paysages et manque d'entretien des zones boisées que des coupes excessives d'arbre isolé/remarquable. Cependant la CECV peut réaliser à sa propre initiative cette inventaire si elle le souhaite.

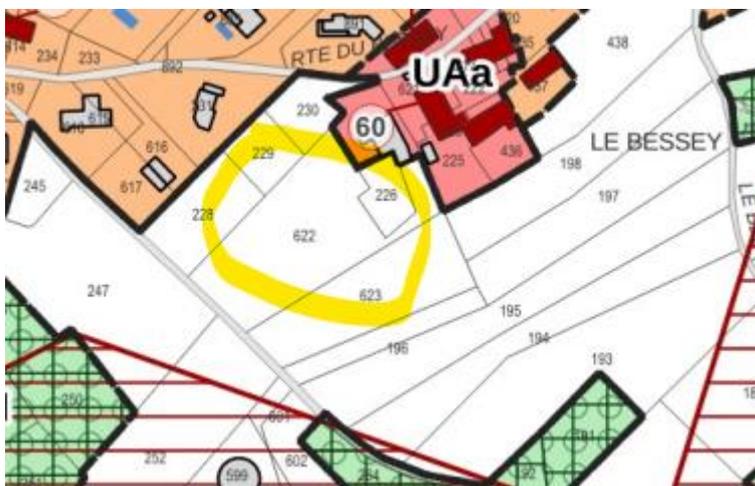
- Nous avons aussi été surpris par la demande de RFN et sommes aussi de l'avis de conserver en EBC les parcelles de RFN notamment vis-à-vis des aléas que cela génèrerait s'il venait à dessoucher leur parcelle (route communale en contre-bas).
- Nous pensons qu'il est plus judicieux de conserver l'autoroute en zone N car si nous le mettons en zone U (urbanisable) cela induit que des bâtiments pourront être réaliser sur l'aire d'autoroute tel que pour de la restauration et donc générer des nuisances supplémentaires (comme prescrit sur le PLU de Voreppe). De plus cela imposera de créer un nouveau chapitre qui détaillera cela et toutes les contraintes inhérentes à une tel modification. Donc créer un nouveau classement en U pour tout interdire comme en zone N cela n'a pas d'intérêt (et aucune exploitation ou logement ne s'installera sur les parcelles de l'autoroute).

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Pour les deux premiers points, voir la partie 8.3. Pour le classement de l'autoroute, je souscris à la réponse de la commune. Toutefois, compte tenu de la surface très importante du classement, factice, en N, il conviendrait de séparer dans le calcul et l'affichage des surfaces de zones naturelles, et globalement des ENAF, celles qui relèvent bien de cette zone de celles qui concernent l'autoroute.

#### **24) Mme Anne-Marie GILARDI**

Elle regrette que son certificat d'urbanisme ait été refusé en 2021 et demande que sa parcelle 622 de 5 500 m<sup>2</sup> au Bessey, classée en A dans le projet de PLU, devienne urbanisable.



Réponse de la commune :

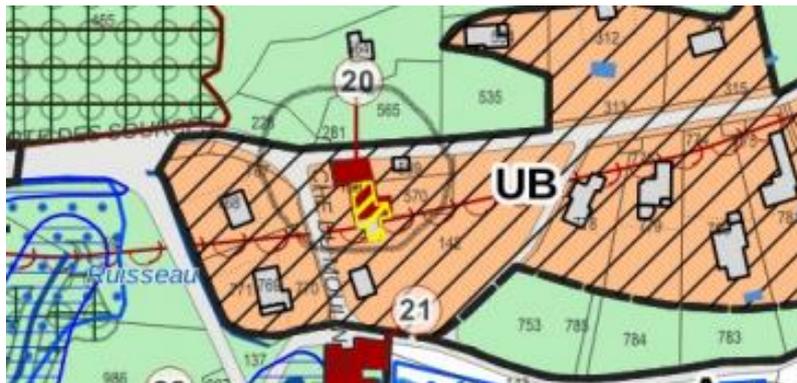
La mairie reste sur la position donnée dans le certificat d'urbanisme qui était un refus.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage l'analyse de la commune. La réponse s'impose d'elle-même vu la configuration des lieux. Avis défavorable.

**25) M. Jean-Paul RIVAL**

Propriétaire d'une habitation ancienne, datant de plus d'un siècle, au Moulin, sur la parcelle 140 classée en UB, il demande que son habitation, qui n'a jamais été un bâtiment agricole, soit identifiée comme une maison. Elle garderait son classement « à protéger ».



Réponse de la commune :

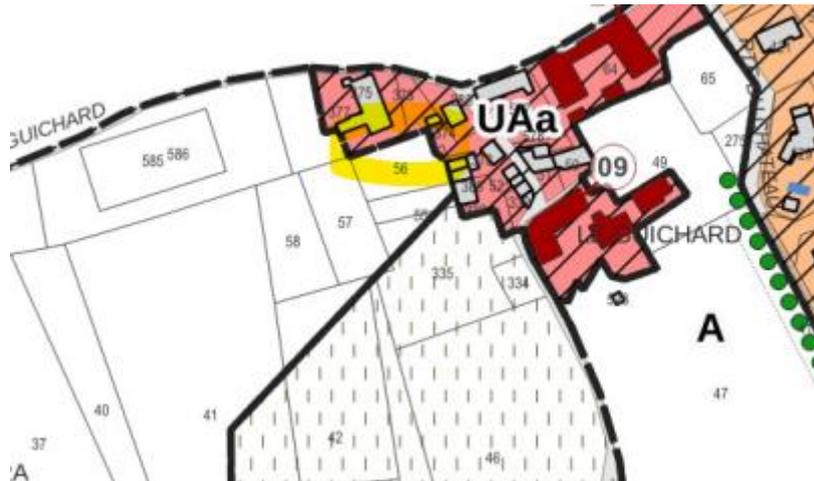
La mairie n'est pas opposée à ce que le bâtiment ne soit pas classé bâtiment agricole.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage l'analyse du pétitionnaire et de la commune, après avoir examiné les lieux. Avis favorable.

**26) Mme Annie BEYDON et M. Majid BOUCHELTA**

Habitants au Guichard, ils souhaitent qu'une petite partie de leur parcelle D 56, classée en A dans le projet de PLU, devienne urbanisable (de l'ordre de 70 m<sup>2</sup>), afin d'y avoir construire une piscine dans la continuité de leur terrasse. Cette portion de terrain a été déjà en bonne part modifié par leur voie d'accès.



**Réponse de la commune :**

La mairie n'est pas opposée à ce qu'uniquement la partie déjà transformée soit classée en zone urbanisable.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage l'analyse du pétitionnaire et de la commune, compte tenu de l'artificialisation partielle de cette portion de parcelle en continuité de la terrasse. Par contre, cette modification ne pourra pas excéder 70 m<sup>2</sup>. Avis favorable.

## **7.2.4 Permanence du 19 décembre 2024**

### **27) M. Alain BERNARD**

M. BERNARD détaille les propositions et les demandes qu'il avait préalablement adressées par courrier.

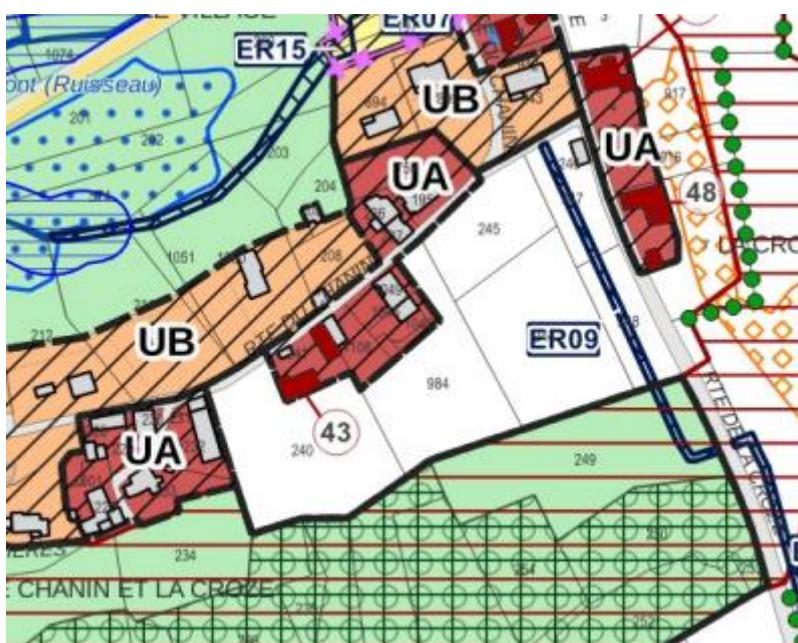
M. BERNARD s'étonne que le PADD présenté en séance publique du 28 septembre 2021 soit très différent du PADD soumis à enquête, principalement par la réduction important du nombre de logements, alors que la commune manque d'habitants, déjà pour maintenir les classes de l'école.

Il est également défavorable au projet d'OAP du Fays, en opposition, selon lui, « aux documents supra-communaux », sur des terrains exposés au nord, en forte pente, dans une zone de protection des captages, soumis à des risques naturels. Les très nombreuses contraintes techniques et économiques sont autant d'obstacles, alors qu'il existe dans la commune d'autres secteurs plus adaptés à l'urbanisation, comme à Mercuel où se trouvent des terrains plus propices, comme ceux qu'il possède.

De même il est défavorable à l'OAP Centre-village sud, soumise à des problèmes récurrents d'inondabilité et autres contraintes techniques. D'autres terrains existent dans le village, notamment des « dents creuses », que l'on pourrait mieux mobiliser.

M. BERNARD attire l'attention sur les nombreux risques naturels qui affectent la commune, sur les ressources en eau, et tout particulièrement pour les autres d'incendie, dont seulement 32,5 % seraient en état opérationnel. Il pose la question de la sécurité des citoyens.

Concernant le hameau du Chanin, il considère que pour partie ou totalité les parcelles 240, 984, 245, 247, 248,3 sont autant de « dents creuses » viabilisées qui se prêtent à l'urbanisation et qui mériteraient d'être classées UA.

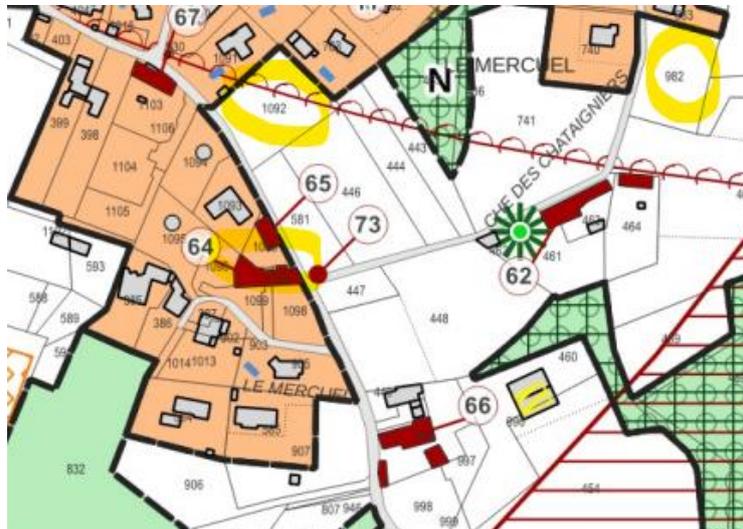


De même, le chemin piétonnier et cycles prévu (ligne noire) coupe une partie de ces parcelles, ce qui lui paraît inacceptable, ce qui obère en partie ces terrains, outre le fait que cela nécessiterait d'abattre un bel arbre (tilleul). Pas du tout opposé à ce projet, il serait plus judicieux qui suive les limites de propriété et, si possible, qu'il se réalise à cheval de part et d'autre de ces limites.

Le Hameau du Mercuel se prête bien mieux à l'urbanisation que d'autres endroits projetés, comme l'OAP du Fays. M. BERNARD détaille ses récriminations et propositions :

- le vieux centre du hameau mériterait lui aussi d'être classé UA (en fait UAa) ;
- le déclassement de la parcelle 982, dont il est en partie propriétaire, doit être reclassé en UB ;
- le ténement identifié par le numéro 64 est classé en tant que bâtiment agricole ou ferme, alors que ce bâtiment vieux de 150 ans n'a jamais été une ferme. Il est même composé de 3 habitations.

- Enfin, en complément de son courrier, M. BERNARD demande de rendre urbanisable la parcelle 1092.



**Réponse de la commune :**

Mr Bernard a largement participé au développement des habitations sur le hameau avec la construction d'un peu moins de 10 habitations individuelles.

Il serait donc plus judicieux dans les années avenir de réhabiliter le bâti ancien (parcelles B463, B464, B1098-1099 et 1100) de ce hameau au lieu de faire de nouvelles constructions.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je souscris entièrement à la réponse de la commune. M. BERNARD a eu la chance de pouvoir vendre plusieurs parcelles constructibles, mais il reste demandeur de nombreuses autres, alors que la réhabilitation doit demeurer une priorité. Avis défavorable.

**28) et 29) M. et Mme André et Brigitte CHEVALLET**

Ils renouvellent leur demande détaillée dans une contribution électronique antérieure (voir 7.3.1) de voir leur parcelle 629 au Fays rendue urbanisable, sachant que la parcelle, adjacente, n° 55 est restée urbanisable.

**Réponse de la commune :**

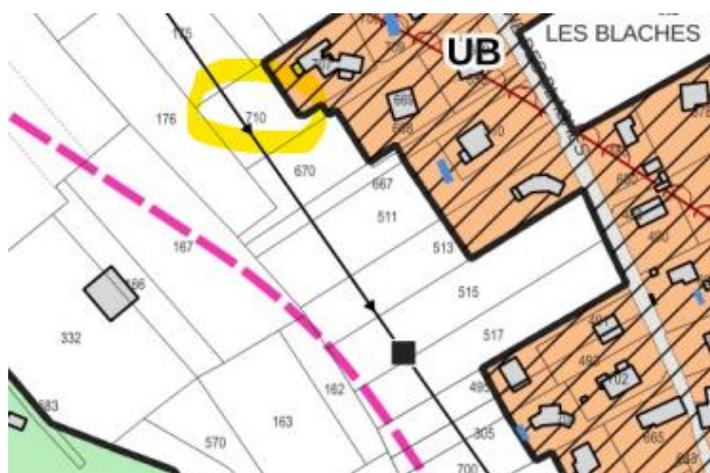
La parcelle C55 a été classée urbanisable car identifiée dans les espaces urbanisés, ce qui n'est pas le cas de la parcelle C 629. Avec une disposition réfléchie, 2 habitations pourront être implantées sur la parcelle C 55 (d'une contenance de 1006 m<sup>2</sup>).

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je souscris entièrement à la réponse de la commune, compte tenu de ses précisions.  
Avis défavorable.

### **30) M. Bernard JACOLIN**

Propriétaire des parcelles 705, 706, 707, 708, 709 et 710 au Chatellard, M. JACOLIN souhaite que la 710, classée agricole, soit rendue urbanisable pour y construire une maison de plain-pied pour lui et une autre en location. Laquelle s'ajouterait aux trois autres locations actuelles.



#### **Avis du commissaire enquêteur :**

La commune n'a apporté aucune réponse, mais je donne un avis défavorable compte tenu de l'extension urbaine qui serait générée et du précédent contraire à la réduction de la consommation d'espaces.

### **31) Mme Brigitte GULLON**

Elle présente deux demandes :

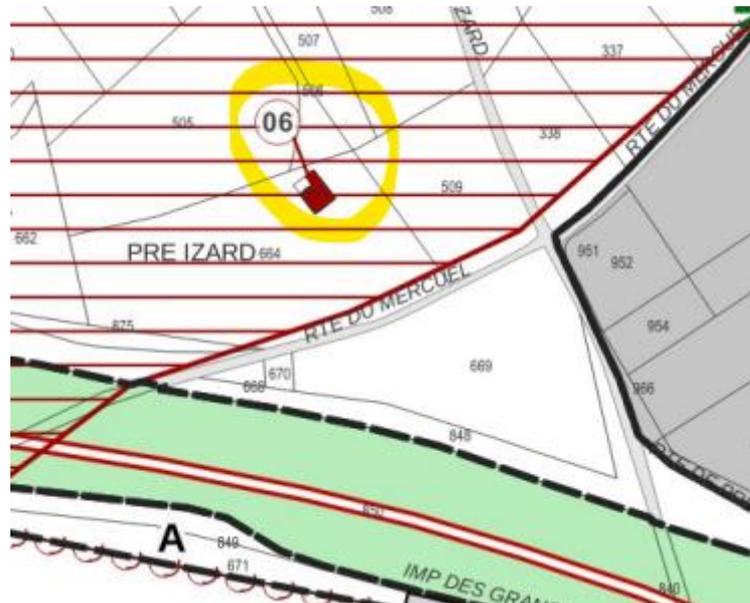
- L'une pour l'indivision GULLON et VIAL Lydia en tant usufruitière : elle ne comprend pas pourquoi l'ancienne ferme au Pré-Izard, parcelle dédiée B510 au sein de la parcelle B 664, a été classée patrimoine à protéger, compte tenu de son état délabré (notamment suite à l'incendie criminel il y a quelques années).

#### **Réponse de la commune :**

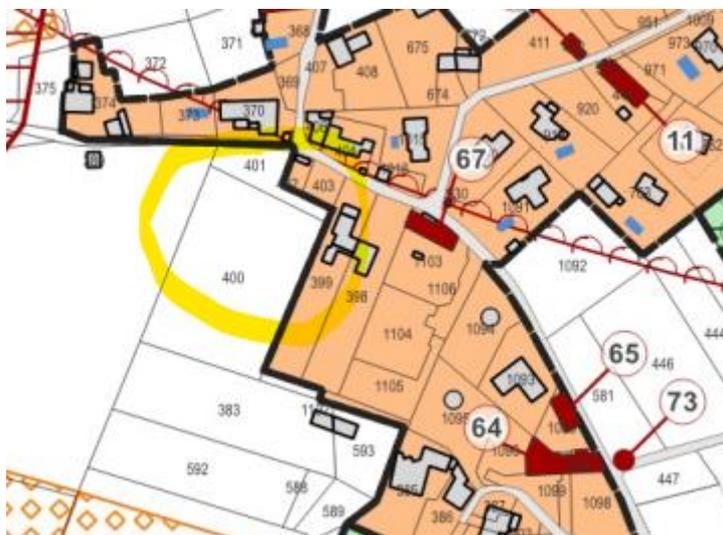
**D'après les photos transmises, le bâtiment est en très mauvais état et la protection patrimoniale au PLU du bâtiment pourrait être enlevée.**

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage entièrement l'avis de la commune, à la vue des photos communiqués par la suite. Avis favorable.



- L'autre concerne les parcelles B 400, 401 et 402 au Mercuel, classées en A et dont les deux premières devraient être urbanisables, compte tenu notamment du manque de logements et du caractère approprié du hameau.



Elle déclare qu'un recours a été formé contre le refus de demande de permis d'aménager des parcelles en question.

**Réponse de la commune :**

La commune reste sur sa position : classement en zone A. Ces parcelles ne sont pas des dents creuses et entrainerait une consommation d'ENAF.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage entièrement la réponse de la commune. Il ne s'agit nullement de dents creuses urbanisables. De plus, compte tenu du recours en cours, il convient de laisser le juge trancher. Avis défavorable.

**32) et 33) MM. GILLET Hervé et David**

Propriétaires des parcelles C 105, 106 et 454 au Fays, ils ne comprennent pas qu'elles restent classées agricoles et demandent leur classement en U. Ils ne comprennent pas non plus le classement de haies à protéger au niveau de ces parcelles, alors qu'il s'agit de jeunes plantations sans grand intérêt en dehors du bois de chauffe.



**Réponse de la commune :**

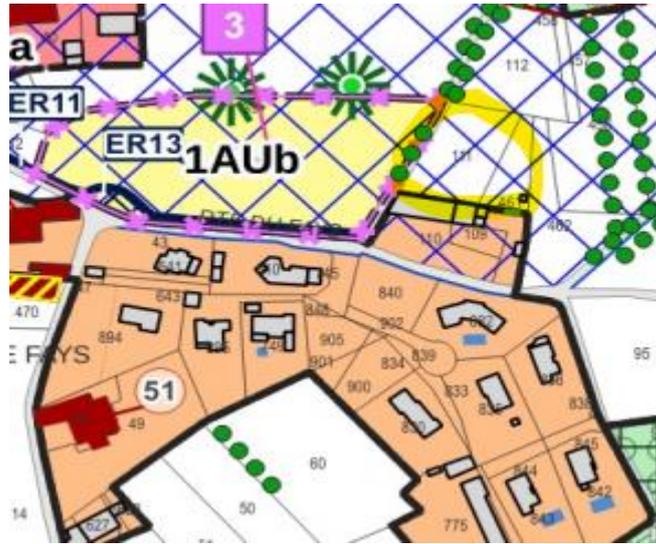
Par suite de la concertation menée sur l'étendue de l'OAP du Fays les parcelles C105, C106 et C454 ont été sorties de l'OAP et ont été classées en zone A. Nous sommes favorables à ce que 2 haies sur les 3 ne soient pas classées. Nous préconisons uniquement le classement de la haie située à l'ouest de classé.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage entièrement l'avis de la commune sur le maintien du classement en zone agricole (voir observation 13 de M. David GILLET). Avis défavorable. Concernant la protection des haies, je rejoins la réponse de la commune sur la protection de la haie à l'ouest. Je préconise toutefois la protection de celle de l'est, qui sépare les deux parcelles 454 et 453. Par contre, la carte doit être modifiée également sur une petite portion qui longe la route au sud du fait de l'absence de haie à cet endroit.

### **34) Mme Hélène MAGNIN**

Madame MAGNIN s'emporte sur le fait que sa parcelle C 111 au Fays, qui jouxte l'OAP du Fays, soit restée classée agricole et entend dénoncer les « petits arrangements » locaux dont sa famille fait les frais.



Réponse de la commune :

Le problème de la parcelle de Mr/Mme Magnin est la desserte de cette parcelle via un chemin communal utilisé comme cheminement piéton pour se rendre à la gare. Mr/Mme Magnin souhaite nous rencontrer en début d'année (le 09/01).

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Outre le cas, déjà problématique, de la desserte de la parcelle, rendre constructible cette parcelle ajouterait à l'extension de l'urbanisation, serait contraire au résultat de la consultation publique et créerait un précédent injustifié par rapport aux autres demandes de même nature. Avis défavorable.

## 7.3 CONTRIBUTIONS ECRITES

Toutes les observations ou contributions qui suivent sont restituées le plus fidèlement possibles, et ne sont que l'expression de leurs auteurs. Seul l'avis, encadré, du commissaire enquêteur l'engage.

J'ai tenu à reprendre de façon détaillée la plus grande partie des contributions, tout particulièrement les contributions de portée générale, compte tenu de leur richesse et de l'impossibilité technique pour le public d'y accéder directement sur le registre dématérialisé après la clôture de l'enquête.

Lorsque les contributions du public ont fait l'objet à la fois d'observations orales et des contributions écrites, tout a été repris et synthétisé dans les observations orales. Cela concerne toutefois les seules observations de portée particulière.

Les documents remis par le public lors des permanences ont tous été paraphés et agrafés dans le registre papier.

### 7.3.1 observations écrites sur le registre dématérialisé

Le public avait la double option : soit adresser un courriel à une adresse dédiée, soit écrire directement sur le registre dématérialisé. Dans les deux cas, les observations étaient automatiquement versées dans le registre dématérialisé. Les contributions écrites sont analysées dans l'ordre chronologique de réception. Les principaux sujets qu'elles expriment chacune sont classifiés selon les principaux thèmes exposés.

Le public avait également le choix de déposer ses contributions de façon anonyme. Plusieurs personnes l'ont fait. **On note un grand nombre de contributions en ligne, avec un total de 21. Ce fut avec les permanences le mode d'expression le plus utilisé par le public. Parfois même concomitamment.**

#### 1) et 2) M. GIFFON Theo

*« Il serait judicieux de sécuriser un peu mieux le passage piéton dans la descente de la route de st-blaise, qui permet de relier la gare au centre du village. Les véhicules descendants cette route ne s'arrêtent pas au passage piéton. De plus ces dernières arrivent vite, sachant qu'elles auront la priorité à droite au croisement en bas. Ceci rend dangereux ce passage, pour tous les usagers, particulièrement la nuit.*

*La limitation à 20 km/h route du chemin n'est pas suffisante, ni d'une grande aide: les gens ne la respecte pas, et cette dernière n'est pas très visible.*

*Il faut trouver un moyen supplémentaire pour faire ralentir les gens ! Il semble qu'il soit prévu des nouvelles constructions au croisement de cette route et de la route des étangs, ce qui va augmenter le passage.*

*Surtout, trop de gens se servent de cette route pour "gagner du temps" et éviter le ralentisseur et les priorités à droite de la route des étangs. Cette situation est encore pire dès qu'il y a des événements particuliers route des étangs: fête de l'arbre, travaux, tracteur, ... ».*

**Réponse de la commune :**

**Un gros travail de sécurisation de la voirie a été engagé début 2024 et une réunion publique sur la sécurisation de la voirie s'est tenue fin mars 2024, les travaux de mise en place sont en cours.**

### **3) et 4) M. et Mme ROBERT Morgane**

*« Nous constatons depuis plusieurs années que la vitesse des voitures dans la route du chanin ne cesse d'augmenter malgré l'installation récente de panneaux de limitation 20 km/h qui semble ne pas être suffisant.*

*Nous pouvons que constater que la plupart des priorités à droite dans Réaumont ne sont absolument pas respectées. De plus, nous pouvons souligner l'incivilité des gens lorsque nous les respectons (Appels de phares, grossièretés, et doublent en mettant en danger d'autres véhicules). Il y'a eu déjà des accidents auparavant, devons-nous attendre qu'il ait un accident plus grave pour réagir ? ».*

M. MORGANE est par la suite, venu à une permanence pour rapporter ses propos.

**Réponse de la commune :**

**Voir réponse au point précédent. Concernant l'orientation 5.3 du PADD, un traitement en zone de rencontre est indiqué dans le descriptif des OAP.**

#### **Avis du commissaire enquêteur pour ces 4 premières observations**

Le PADD prend en compte en partie cette question, sans que cela soit traduit clairement dans le PLU :

##### **5.3. Continuer à sécuriser le réseau viaire et les principaux carrefours des RD12A et B**

➤ Les carrefours de la « RD12A avec les routes de la Croze et du Chanin en entrée Est du village ainsi que les autres carrefours avec les RD 12A et B

Il est à noter cependant que la fréquentation importante de la route de Chanin est temporaire, car résulte en bonne part des travaux d'enfouissement de la ligne électrique par ENEDIS.

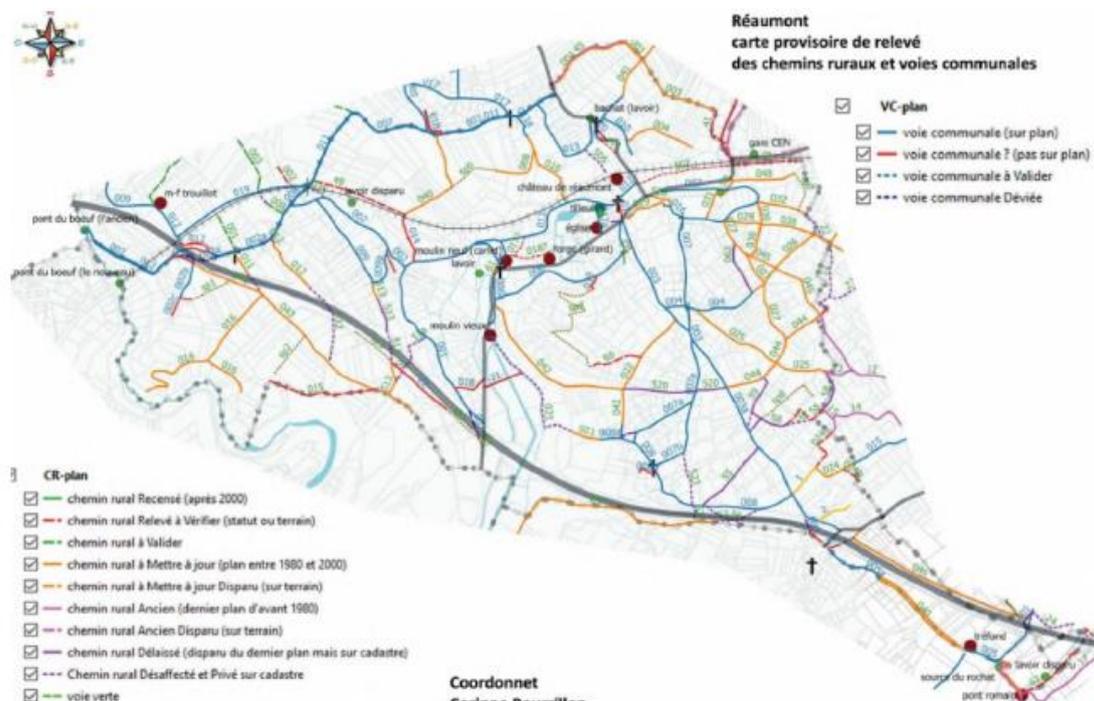
De même, l'orientation 5.3 du PADD précise, mais pour les piétons « *Aménagement de cheminements pour les piétons le long des voies les plus fréquentées et les plus dangereuses pour la circulation des piétons* ». De même en 5.4 pour les voies non revêtues.

Mais rien n'est précisé en matière de réduction de vitesse, y compris pour les autres véhicules empruntant la même voie, du fait que cette question ne relève usuellement pas d'un PLU, mais de la voirie et du pouvoir de police du maire.

Je note que des travaux sont en cours. Certains se feront en concertation avec le Département, conformément à la demande de ce dernier et du fait même que la route départementale est concernée.

## 5) Mme Corinne BOURRILLON

En introduction, elle rappelle que la CAPV avait fait appel à ses services pour un diagnostic « voies communales et chemins ruraux » en 2018. Le rapport a été rendu fin 2019. La carte de ce rapport est d'ailleurs dans le diagnostic du projet de PLU en page 62. De nombreux questionnements sur la voirie de Réaumont nécessitaient une mise à jour du plan de voirie. Le PADD présente une carte réalisée en février 2021 avec en jaune pointillé sentiers et cheminements piétons à conforter et développer dans l'avenir. Toutefois, bon nombre des chemins ruraux relevés en 2019 n'y sont pas reportés.



## 5.2. Inciter les habitants à se déplacer à pied et à vélo

- Le maillage « modes doux » du territoire sera renforcé, notamment en direction du centre village et de la halte-ferroviaire
- Le maillage existant : le réseau des sentiers de randonnées PDIPR et des chemins ruraux communaux, sera préservé, voire étendu : réouverture de chemins ruraux clos ou fermés, amélioration des chemins détériorés

Sans tableau des chemins ruraux à jour, Elle demande comment appliquer la préservation, la réouverture et l'amélioration des chemins ruraux communaux annoncées page 20 du PADD ?

## 5.4. Maîtriser la circulation des véhicules motorisés sur les sentiers et les chemins non goudronnés dans la commune pour préserver le cadre de vie, la tranquillité de la faune sauvage, la non-dégradation des chemins, ...)

De par la loi, la circulation motorisée est autorisée sur les chemins ruraux (art. L. 362-1, alinéa 1, Code de l'Environnement : « En vue d'assurer la protection des espaces naturels, la circulation des véhicules terrestres à moteur est interdite en dehors des voies classées dans le domaine public routier de l'État, des départements et des communes, des chemins ruraux et des voies privées ouvertes à la circulation publique des véhicules à moteur »).

**Réponse de la commune :**

**La circulation des engins motorisé peut être interdite par arrêté municipal.**

### **Avis du commissaire enquêteur :**

La commune ne répond pas à la question posée. Elle répond d'ailleurs avant la fin de la démonstration de Mme BOURRILLON, à laquelle je souscris.

La limitation de la circulation motorisée sur les chemins ruraux répond à une réglementation précise, avec un arrêté motivé pris pour chaque chemin. L'article L. 2213-4 du Code Général des Collectivités Territoriales permet au maire d'interdire par arrêté motivé l'accès de certaines voies, portions de voies ou secteurs de la commune aux véhicules dont la circulation sur ces voies ou dans ces secteurs compromet la tranquillité publique, la qualité de l'air, la protection des espèces animales ou végétales, ou celle des espaces naturels, des paysages ou des sites ou leur mise en valeur à des fins esthétiques, écologiques, agricoles, forestières ou touristiques.

Poser des panneaux interdisant la circulation motorisée sans ces arrêtés n'est pas légal. Le porter à connaissance de Réaumont d'avril 2021 indique en page 106 :

Conformément à ces textes, une réflexion spécifique doit être menée dans le cadre de l'étude de votre PLU, dans le respect des principes fondamentaux suivants :

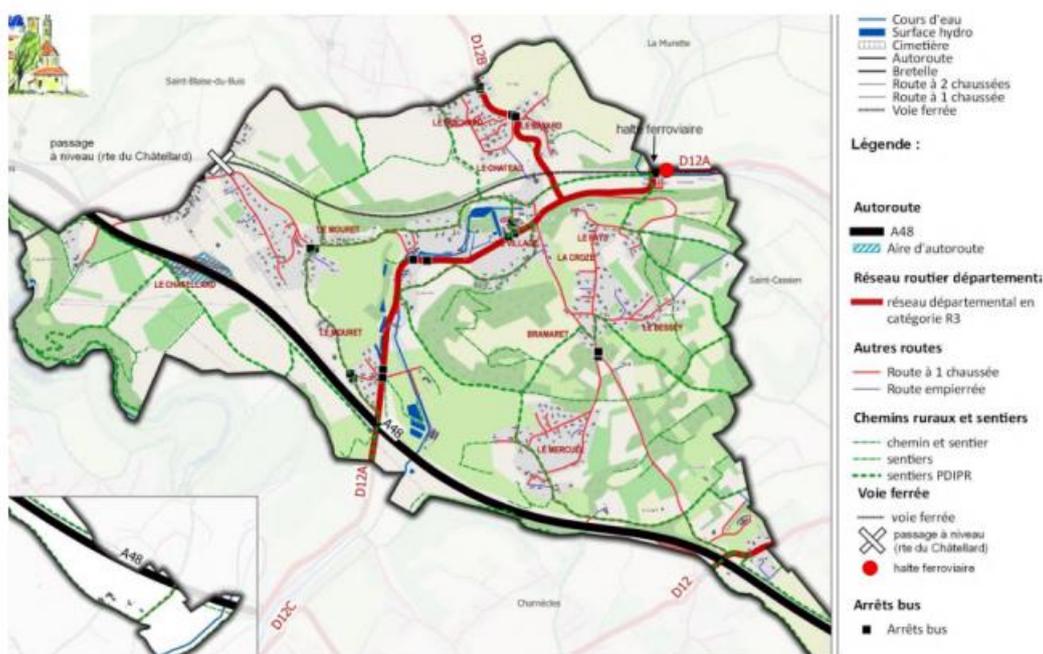
- la maîtrise de l'étalement urbain et des déplacements automobiles :
  - renforcement de l'attractivité du centre urbain ou noyau villageois et aménagements qualitatifs des espaces publics
  - desserte des zones à urbaniser, à partir des voiries existantes dans le cadre de l'étude du schéma de voirie concomitante à l'étude du projet de PLU

Elle ne trouve pas d'étude du schéma de voirie dans le dossier.

Entre 2021 et aujourd'hui, la commune aurait eu le temps de faire une mise à jour de sa voirie pour avoir une vision claire de celle-ci. C'est ce qui a été fait à Coublevie par exemple. Et du coup, la carte 14 réalisée en mars 2021 présentée en page 61 du diagnostic ne donne pas une vision claire de la voirie puisque celle-ci n'est pas connue. Le titre même de la carte n'est pas clair : « carte du réseau viaire, ferré, des chemins ruraux, sentiers PDIPR » Les chemins ruraux font partie du réseau viaire.

Réponse de la commune :

La commune de Réaumont n'a pas les mêmes moyens que Coublevie et cette mise à jour n'a pas pu être faite. Cela pourra être un travail à faire lorsque le PLU sera totalement finalisé.

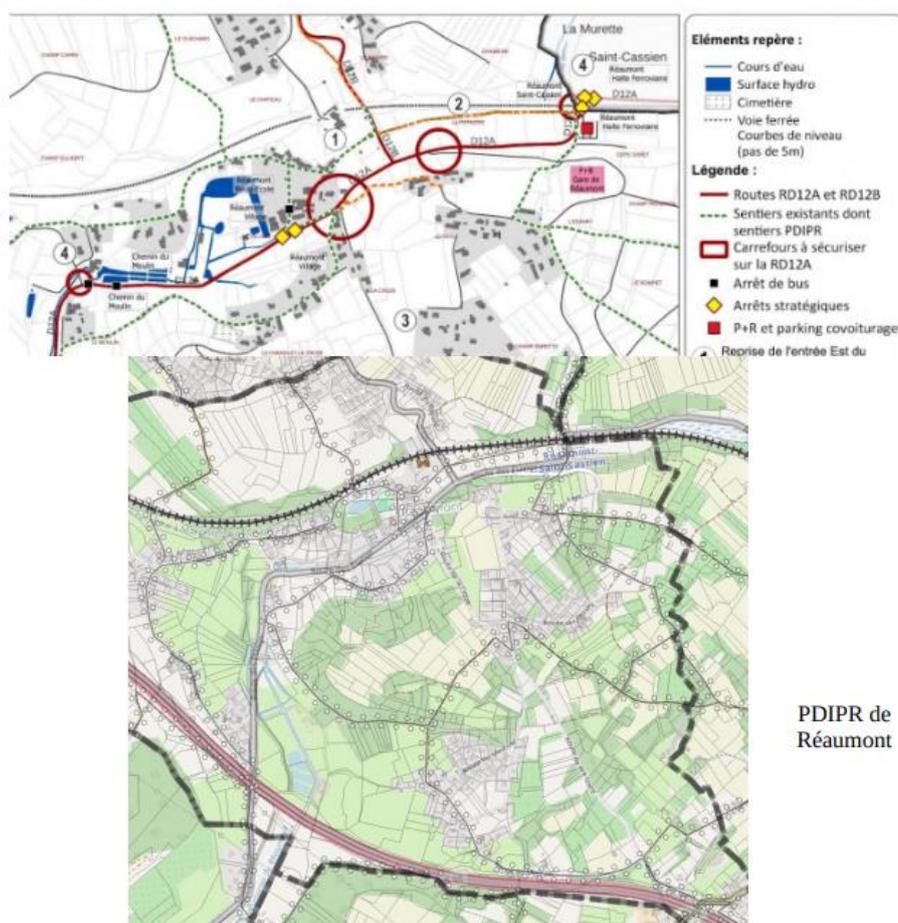


Concernant le PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Randonnée et de Promenade), ce réseau peut emprunter de la route départementale, de la voie communale, du chemin rural, du chemin privé et parler de sentiers PDIPR n'a pas de sens. Tout comme le terme de « chemins ruraux communaux » utilisé dans le PADD.

Comment gérer le volet déplacement d'un PLU sans une connaissance précise du statut des voies ? La carte se réfère au type de voirie de la carte IGN (route 1 chaussée, route empierrée, chemin, sentier...).

Des chemins ruraux sont ainsi présentés comme une route empierrée (voir 76 sur le diagnostic CAPV). La catégories chemins ruraux et sentiers comprend « chemin et sentier », sentiers, « sentiers PDIPR ». Difficile de s'y retrouver. Les chemins et voies en limite de commune ne sont pas repris.

On trouve page 72 du diagnostic la carte 19 réalisée en janvier 2021, cheminements piétons-cycles à créer et aménagements viaires à réaliser. Le tracé vert pointillé légendé « sentiers existants dont sentiers PDIPR » correspond au tracé du PDIPR qui passe par de la voie communale ou du chemin rural PDIPR de Réaumont.

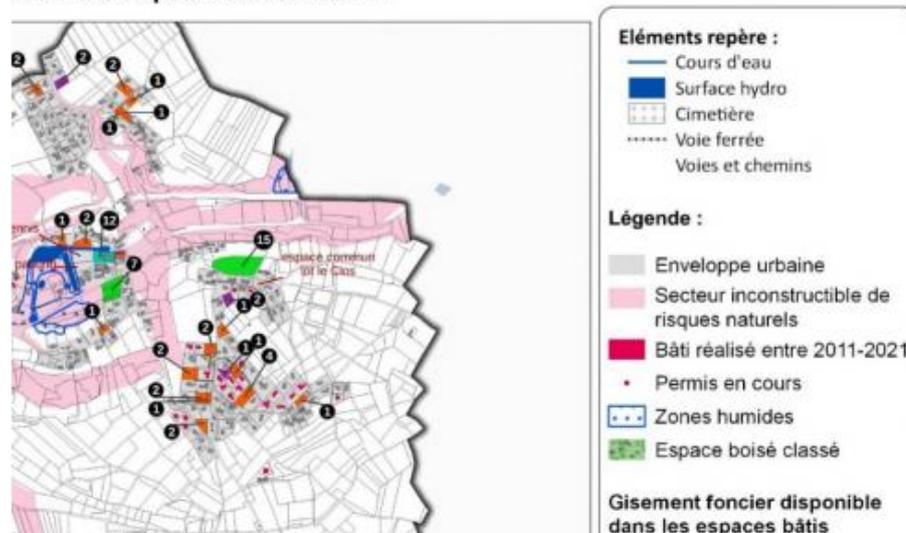


On trouve p. 92 du diagnostic la carte 23, où les voies et chemins, énoncés comme de simples éléments repères dans la légende, ne sont même pas identifiés.

### Réponse de la commune :

Le but de la carte 23 est d'afficher les gisements fonciers constructibles du PLU et non de faire un diagnostic des voies et chemins. Seuls les axes principaux du réseau viaire sont reportés. Il est aisé d'identifier les différents hameaux sur la carte.

**s espaces bâtis  
tis et des espaces en extension**



Le survol de la voirie dans l'étude aboutit à quelques emplacements réservés (ER 8, ER 9, ER 10, ER 11 et 12, ER 147 ) dans le document graphique dont la réalisation dépend de la vente des terrains... Pour avoir une idée de la circulation non motorisée sur Réaumont, voir sur : <https://www.visugpx.com>

<https://www.visugpx.com>



Réponse de la commune :

Le lien indiqué ne fonctionne pas.

Quoi de mieux pour identifier un sentier qu'une carte ?

Le but des emplacements réservés est d'afficher les terrains que la commune souhaite acquérir pour mener à bien ses projets

**Avis du commissaire enquêteur pour l'ensemble des réponses :**

La réponse de la commune est lapidaire pour un sujet qui est d'importance, même s'il n'est pas le principal, et en partie erronée.

Les chemins ruraux disparaissent rapidement en France, par leur désintérêt et leur appropriation illégale. Or, c'est un réseau important pour les mobilités douces.

En outre, le PADD y consacre une orientation ambitieuse. Il convient donc à la commune de davantage y contribuer. Je suis conscient par ailleurs que la taille de la commune ne permet de mettre en œuvre aussi facilement et rapidement les préconisations concernées.

Je prends acte de sa volonté de s'y atteler à l'avenir : **il serait utile en conséquence qu'un indicateur de suivi spécifique soit établi dans le cadre du PLU.**

Je partage par contre l'avis de la commune en ce qui concerne l'objet de la carte 23, qui est d'afficher les gisements fonciers constructibles du PLU et non de faire un diagnostic des voies et chemins.

Par contre, le site Visugpx fonctionne très bien, souvent et efficacement utilisé. J'invite la commune à en faire autant.

**6) Association Comité écologique Voiron Chartreuse (CECV)**

Le CECV considère, en introduction, que le projet de PLU de Réaumont marque une rupture remarquable avec l'urbanisation passée un peu trop dispersée et consommatrice d'espace. Il fait les remarques et propositions suivantes :

**1 – Construire au centre du village**

La commune s'inscrit pleinement dans la modération imposée depuis la loi ALUR. La loi Climat et Résilience ne fixe pas d'objectif chiffré par commune mais un objectif national de division par deux par rapport à la décennie 2012-2021. Par contre, les communes doivent se situer dans la trajectoire allant vers le zéro artificialisation nette.

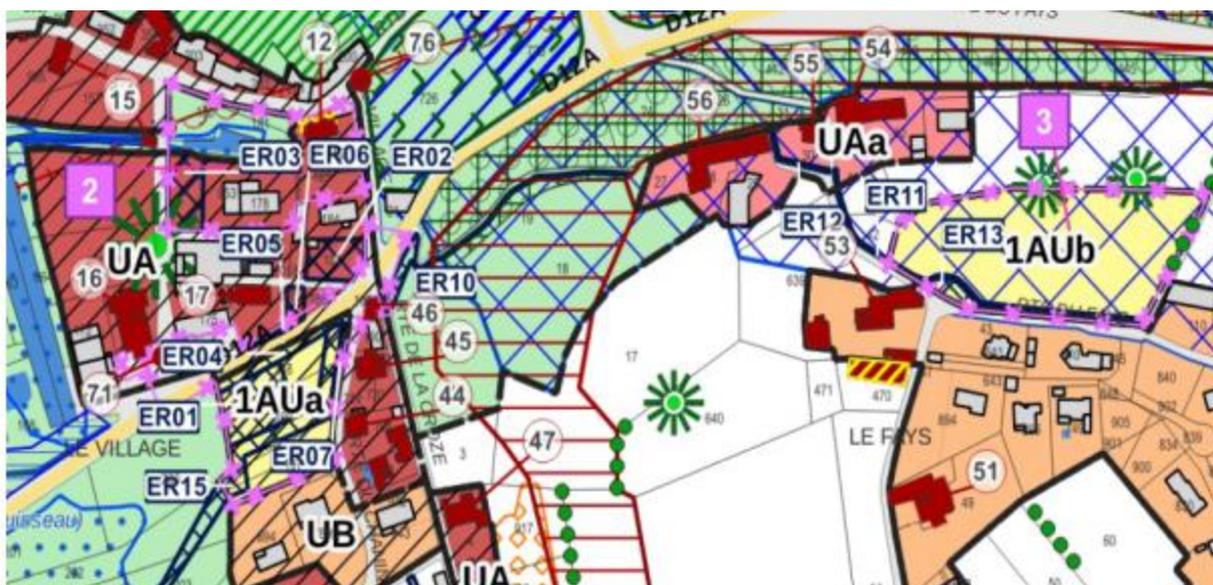
Réponse de la commune :

Néanmoins, le PADD doit fixer un objectif chiffré de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (cf. Art L151-5 du CU).

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je souscris à la réponse de la commune et corrobore sa position : la loi s'applique bien pour chaque commune, comme d'ailleurs le rappellent sans cesse tant l'autorité environnementale que les services de l'Etat.

La volonté de construire au centre du village est positive et nous comprenons que la commune veuille y créer des logements à un coût abordable et permettant aussi le maintien dans la commune des personnes âgées.



/// Secteurs de limitation des possibilités de construire dans l'attente de la mise en conformité du système d'assainissement des eaux usées (Article R151-34-1°)

L'association ne comprend pas que les deux OAP du centre-village sont hachurées en noir, symbole des secteurs où les constructions ne semblent pas possibles en l'état. Les constructions envisagées au Fays sont un compromis acceptable, même si la densité aurait pu être plus importante.

**Réponse de la commune :**  
Les parties hachurées correspondent aux emplacements réservés au bénéfice de la commune : terrains à acquérir par elle pour réaliser le projet  
Les constructions seront réalisables à condition que la partie assainissement soit validée.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je souscris entièrement à la réponse de la commune.

2 – Construire pour sauver l'école

Vouloir préserver l'école est un objectif commun à de très nombreuses communes. Réaumont n'échappe pas à cette volonté mais la solution réside-t-elle dans la construction de nouveaux logements ?

L'école de Réaumont a des effectifs en baisse mais il s'agit désormais d'un regroupement avec la maternelle à Réaumont et l'école élémentaire à Saint-Blaise-du-Buis. Dès lors, les mesures destinées à conserver trois classes à l'école maternelle doivent être analysées au regard de la démographie des deux communes. Il faut aussi se situer dans la dynamique nationale. Les enfants scolarisés cette année en petite section de maternelle (trois ans) sont nés en 2021. L'an prochain, entreront ceux nés en 2022 : les naissances ont diminué en France d'un peu plus de 2 % cette année-là. En 2023, la baisse des naissances en France a été de 6,6 %. Il ne faut pas extrapoler des résultats d'une seule année mais on remarque que la tendance est à la baisse (de 11,6 % entre 2012 et 2022) et que les premiers résultats de 2024 montrent que la baisse continue, même si c'est à nouveau au rythme de la baisse tendancielle. En tout état de cause, le diagnostic montre qu'il ne suffit pas de construire des logements pour avoir des familles avec jeunes enfants (surtout si les prix des logements sont élevés). Les solutions sont données sous le terme d'enjeux dans la partie 2.2.10 de la partie diagnostic.

#### 2.2.10. LES PRINCIPAUX ENJEUX DU VOLET DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT

Avec un parc de logements mono orienté vers la maison individuelle en propriété, le principal enjeu du PLU est d'arriver à diversifier l'offre de logements sur le territoire communal, essentiellement pour renouveler la population, le rendre le territoire plus accessible à tous, en particulier aux jeunes ménages.

Les principaux enjeux sont par conséquent de :

- Produire d'autres formes d'habitat que l'habitat individuel isolé en accession pour être compatible avec les orientations du SCoT et du schéma de secteur du Pays Voironnais :
  - Développer de l'habitat jumelé et groupé,
  - Augmenter le parc des appartements et petits logements, sous la forme de grosses maisons pouvant accueillir plusieurs logements.
- Augmenter le parc locatif pour accueillir ou maintenir une population qui ne peut ou ne souhaite pas accéder à la propriété.

Réponse de la commune :

Est-ce que ne rien faire serait une solution ? Durant les consultations pour le PLU, toutes les personnes qui se sont exprimées ont indiqué la nécessité de faire venir des jeunes ménages afin de dynamiser notre village. Il est important de noter que l'association du sou des écoles est une association importante qui crée chaque année plusieurs animations qui participent au dynamisme du village.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je souscris à la réponse de la commune. Toutefois, le CECV a raison de souligner, et plusieurs personnes ont fait le même constat lors des permanences, que le prix du foncier s'accorde mal à l'acquisition par de jeunes couples. Lors de la consultation sur l'OAP du Fays, la population a fait le choix de réduire fortement l'opération qui dans son ensemble aurait conduit à des coûts plus favorables d'acquisition...

### 3 – Faciliter les déplacements

L'amélioration des dessertes au sein de la commune et avec les communes voisines n'impliquant pas l'usage d'une voiture, prévue par le PLU, concourt à l'attractivité pour les familles. Le CECV a pris connaissance de la contribution n°5 et invite la commune à achever le plan de voirie.

**Réponse de la commune :**

**Voir les réponses apportés à la contribution n°5.**

### **Avis du commissaire enquêteur :**

Idem.

### 4 – Promouvoir les énergies renouvelables

La commune est dotée d'une chaufferie communale. Elle veut favoriser l'implantation des panneaux solaires photovoltaïques et thermiques et les pompes à chaleur. Les pompes à chaleur sont destinées à améliorer le rendement énergétique mais ce ne sont pas des énergies renouvelables. On relèvera que ce sont les pompes à chaleur aérothermiques qui augmentent le plus alors qu'elles sont les moins efficaces. Et s'il s'agit de bénéficier d'un rafraîchissement en été, alors il faut déduire la consommation d'énergie correspondante du gain sur le chauffage. Les objectifs de la commune sont traduits dans le règlement écrit en ces termes :

#### « 3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

- En cas de réalisation de toitures terrasses non-accessibles, celles-ci seront obligatoirement végétalisées ou équipées de systèmes de production d'énergies renouvelables. »

Il conviendrait de rajouter une obligation pour les toitures en pente. Le CECV souhaite que la référence aux énergies renouvelables soit plus explicite en mentionnant solaire thermique et photovoltaïque (pour rappeler l'importance du solaire thermique). Enfin, nous relevons que l'autoroute est classée intégralement en zone N (ce qui n'est ni obligatoire ni justifié) et nous n'avons vu aucune obligation en matière de production d'énergie renouvelable associée aux aires de repos.

**Réponse de la commune :**

**La commune ne souhaite pas imposer de choix énergétique dans un souci d'éviter une augmentation du coût des futures constructions ou rénovations déjà très impacté par le coût des matériaux et des artisans. La réglementation thermique RE2020 doit être appliquée.**

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je comprends la position, réaliste, de la commune. Mais dire que la réglementation doit être appliquée revient à ne rien dire, car c'est obligatoire. Par contre, dans ses différents documents, le PLU est plus ambitieux (voir 8.10). Une cohérence s'impose donc.

**5 – Protéger les arbres remarquables**

Le PLU classe 43 arbres remarquables. Si le vieux tilleul est suffisamment célèbre, il n'en va pas de même des 42 autres arbres. Les arbres sont repérés sur le règlement graphique. C'est insuffisant pour garantir leur préservation. Le CECV demande que ces arbres soient précisément identifiés avec leur essence, leurs coordonnées, la parcelle sur laquelle ils se trouvent et une photo pour chaque arbre ou groupe d'arbres, en annexe au règlement écrit.

**Réponse de la commune :**

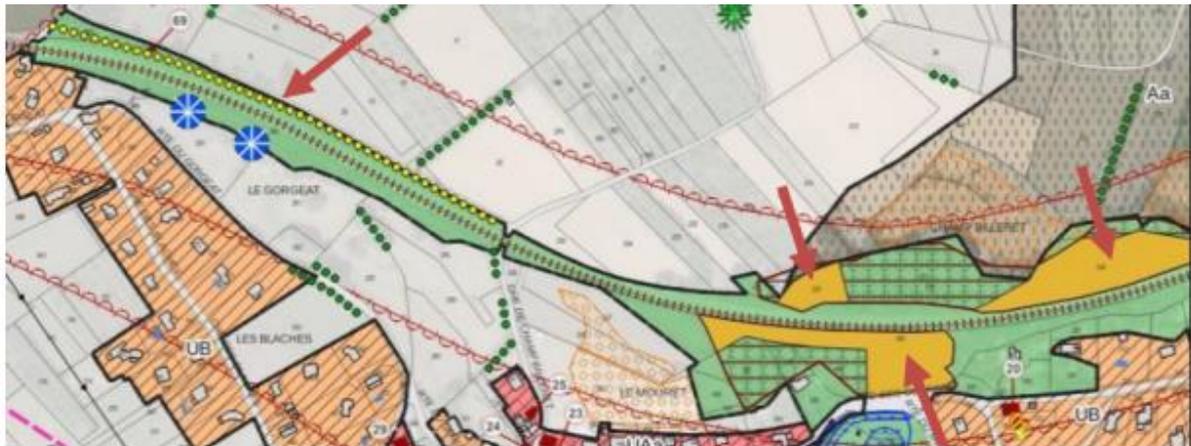
**Cette demande relève d'une mission à part entière hors PLU.**

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je ne partage pas l'avis de la commune. Cela peut, et même doit, faire partie du PLU par souci d'efficacité. Notamment dans le cadre des mesures ERC. Toutefois, cela doit être fait en fonction des moyens de la commune (voir 8.3).

**6 – Réseau ferré national (RFN) et Espace boisé classé (EBC)**

La commune a prévu le classement de 64 hectares en espaces boisés classés. Ce classement n'est pas le fruit du hasard mais procède d'une volonté délibérée de la commune. Une demande de RFN est ainsi formulée : « *Le classement en Espace Boisé Classé du Domaine Public Ferroviaire n'est pas adapté aux contraintes de maintenance et de régénération du réseau ferré. Il viendrait donc à les retirer sur les parcelles propriété du groupe SNCF, surtout pour les emprises ferroviaires circulées* ». La commune répond ainsi : « *La commune supprimera les protections arborées à l'intérieur du domaine public ferroviaire, à savoir : 15 658 m<sup>2</sup> d'EBC (en jaune moutarde sur le plan ci-après) sur les parcelles n° D220, D224 et D465, ainsi que 448 ml d'alignements d'arbres et haies champêtres protégées (article L.151-23 du CU) sur les parcelles n°D260 et D265, (repérés avec des points jaunes sur le plan ci-après) :*



La commune ne peut se borner à répondre favorablement à cette demande, à renoncer à sa volonté de protéger ces bois, sans vérifier si la demande de RFN est totalement fondée. S'il est compréhensible de supprimer des EBC bordant la voie ferrée afin d'éviter les chutes d'arbres (même si, contrairement à ce que l'on croit, le classement en EBC n'interdit pas d'entretenir les bois ni même de couper des arbres : ce qui est interdit, c'est de couper tous les arbres et de supprimer le caractère boisé).

Toutefois, le déclassement s'étend à plus de 50 mètres des voies ferrées, là où les arbres, même s'ils venaient à tomber, ne pourraient pas gêner l'exploitation ferroviaire. Quant à la haie de 448 mètres, il serait dommage de lui supprimer toute protection : en effet, il faut distinguer les arbres qui se trouvent au bord de la voie (photo de gauche ci-dessous) de ceux qui se trouvent de l'autre côté du talus, en contrebas (photo de droite).



**Réponse de la commune :**

Si la demande de RFN n'a pas de caractère obligatoire (mais a priori ce caractère transparait dans l'avis remis) pour notre PLU, nous sommes aussi favorables à ce que la parcelle propriété de RFN reste en EBC.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage entièrement l'avis de la commune, même si, dans un premier temps, dans sa réponse aux PPA elle a pu croire que c'était une obligation. Il revient à RFN d'entretenir son bien, comme tous les propriétaires auxquels, elle fait la leçon dans son avis. Nul besoin de supprimer l'EBC pour le faire. D'autant plus que, vu la pente, dessoucher les arbres pourrait conduire à des glissements de terrain.

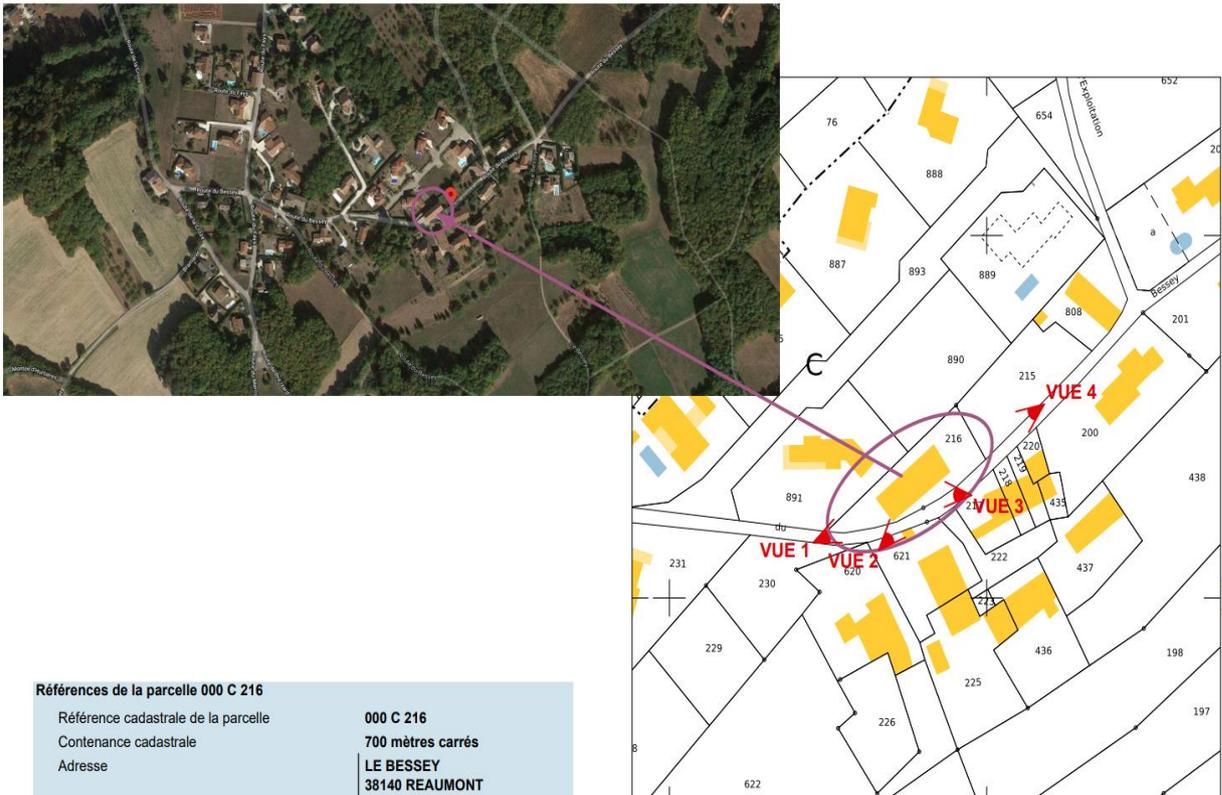
**7), 8) et 9) M. Gérald et Mmes Monique et Daisy BARRUEL**

Bien que le courrier ait été adressé au maire de la commune, compte tenu qu'il a été produit dans le cadre de l'enquête publique, il a été traité dans ce cadre. À la suite de leur venue à la permanence du samedi 23 novembre, ils détaillent leur demande concernant la parcelle C 216 à Bessey.

Le PLU prévoit de classer le bâtiment existant en bâti protégé « grange ». En 2021, ils avaient déposé un permis de construire, qui a été accordé, de façon tacite, le 8/9/202, pour réhabiliter ce bâtiment (PC n° 038 331 21 2 0016). Ce projet de réhabilitation prévoyait la réalisation de trois appartements en location sociale, dans la continuité des appartements sociaux déjà réalisés sur les parcelles n° 218, 219, 435, 437 et 217.

Ils ont ensuite été contraints de renoncer à ce projet compte tenu de la situation sanitaire de l'époque (covid) et de l'explosion des coûts des devis et des taux d'intérêts. La situation se stabilisant peu à peu, ils souhaiteraient pouvoir redéposer une demande similaire de permis de construire (avec quelques adaptations vues avec vous ce jour – un balcon à supprimer/déplacer, définition précise de l'emplacement des places de parking et de l'assainissement).

Ils souhaitent donc savoir comment ce projet pourrait maintenant s'articuler compte-tenu du classement du bâtiment en patrimoine protégé dans le projet de PLU. Leur objectif étant de conserver au maximum le pisé existant et de limiter les ouvertures comme indiqué dans les plans qu'ils joignent à leur demande.



Références de la parcelle 000 C 216	
Référence cadastrale de la parcelle	000 C 216
Contenance cadastrale	700 mètres carrés
Adresse	LE BESSEY 38140 REAUMONT

Réponse de la commune donnée dans l'avis précédent.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Idem.

**10) Association Le Pic Vert**

L'association a été associée à l'élaboration du projet de PLU sur la partie état initial environnement par le bureau d'études Evinerude et par Mme Sylvie Vallet (Bureau d'études). Elle a pu ainsi fournir les données naturalistes en notre possession et les mettre en perspective pour aider à l'élaboration du PADD, du zonage et du règlement afférent. Réaumont est une commune que l'association connaît bien car elle y est née, il y a maintenant bientôt 30 ans et parce que nos bureaux y ont été localisés jusqu'en 2023.

La commune lui avait communiqué, en tant que personne publique associée, le projet de PLU avant sa mise à enquête publique afin de recueillir son avis sur celui-ci. Par courrier en date du 25 octobre 2024, elle avait transmis ses remarques et figurent bien dans les « Avis des personnes publiques associées et mémoire en réponse aux avis ».

Elle remercie la commune pour l'engagement (dans le mémoire en réponse) de prendre en considération la plupart de ses remarques qui concernaient essentiellement la partie « état initial de l'environnement ».

Toutefois, elle regrette que les modifications n'ont pas été prises en compte (pour des questions de délais ?) dans les documents soumis à enquête publique, ainsi les erreurs indiquées par nos soins figurent toujours et les parties à ajouter ne l'ont pas été (tableau listant les arbres, annexes avec l'ensemble des espèces inventoriées...). Elle ne doute cependant pas que ce soit effectivement le cas pour la version définitive de ces documents qui ressortira à l'issue de cette enquête publique.

**Réponse de la commune :**

Les avis émis par les PPA ne sont jamais pris en compte dans les documents du PLU avant l'enquête publique mais uniquement lors de phase d'approbation du PLU, c'est pourquoi les documents mis à l'enquête publique n'ont pas été modifiés. Toutefois le mémoire en réponse aux avis des PPA figure dans les pièces mises à l'enquête publique et informe le public des modifications qui seront effectuées lors de phase approbation du PLU.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je souscris à la réponse de la commune. Dans le cadre des réponses aux PPA, elle a apporté des réponses au Pic Vert.

Elle a pris connaissance des avis des personnes publiques associées ainsi que de la MRAE qui vont majoritairement dans le même sens, celui d'une prise en compte effective des enjeux, notamment en matière de consommation d'espace. Elle a également pris connaissance plus en détail de l'évaluation environnementale dont elle partage assez largement l'analyse. Elle émet cependant quelques remarques :

- p. 81 : 5.2.1. MESURES D'EVITEMENT - 5.2.1.1. ME1 : Choix des essences végétales  
Elle partage l'objectif affiché de « *privilégier l'utilisation d'essences locales adaptées au changement climatique* » mais constate que la liste d'espèces préconisées est assez lacunaire et surtout intègre un grand nombre d'espèces connues pour souffrir d'ores et déjà des effets du changement climatique : l'Épicéa, le Hêtre commun, le Frêne commun, le Pin sylvestre, les Chênes sessile et pédonculé, l'Érable sycomore...  
Il y a donc une incohérence manifeste entre les objectifs et les préconisations.

Il existe des listes plus complètes et pertinentes qui auraient pu être jointes en annexe et qui pourraient être communiquées aux futurs porteurs de projets concernés.

**Réponse de la commune :**

Il faut noter qu'il est indiqué : « liste non exhaustive » et qu'il faut utiliser des « essences labélisées « Végétal local » ».

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je souscris à la réponse de la commune.

- p. 87 : 5.2.1. MESURES D'ÉVITEMENT - 5.2.1.7. ME7 : Prévoir le passage d'un(e) écologue en prévision de la phase chantier. Nous nous étonnons de la différence de traitement entre les hirondelles et les chauves-souris. Ainsi, concernant les hirondelles, il est bien précisé que « *en France, toutes les espèces d'hirondelles bénéficient d'un statut de protection par la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature (article L411-1 du code de l'environnement et arrêté ministériel du Contribution de l'association Le Pic Vert à l'enquête publique relative au projet de PLU de Réaumont Page 3 sur 4 29/10/2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire français). Ainsi, il est interdit en tout temps de détruire ou de porter atteinte aux hirondelles, ainsi qu'à leurs nids (même inoccupés) ou à leurs couvées* » (...). *En cas de présence avérée de nid, l'écologue mettra en place des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation, adaptées à l'impact du projet sur ces nids* ».

C'est également le cas pour les chauves-souris dont toutes les espèces (et leurs habitats) sont protégées, ce qui n'est étonnamment pas mentionné. Il conviendrait donc de recommander des mesures similaires pour les chiroptères et de préciser que le prélèvement, le déplacement ou la destruction de spécimens mais également la destruction, l'altération ou la dégradation du milieu nécessite une autorisation administrative préalable.

**Réponse de la commune :**

**Des mesures similaires seront portées dans l'évaluation environnementale pour les chauves-souris.**

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je souscris à la réponse de la commune. Mais elle est insuffisante, le préciser dans l'évaluation environnementale est une chose, le mettre en œuvre en est une autre : il importe de tenir compte dans les documents opposables pour les travaux s'y prêtant : **comme pour l'OAP centre-village nord.**

- p. 130 : 6. INDICATEURS DE SUIVI Il nous apparaît effectivement pertinent de mettre en place des indicateurs de suivi à même de confirmer ou non la réalisation des objectifs affichés dans le PLU. Il n'est toutefois pas précisé comment s'organisera concrètement la mise en place de ces indicateurs (obligation ? recommandation ?) et qui est en charge de les mettre en œuvre (la municipalité ?), est-ce que le public aura accès aux résultats ?

6.1.1. BOISEMENTS - Suivi des surfaces boisées classées en EBC Concernant l'indicateur « Suivi des surfaces boisées classées en EBC » : elle ne comprend pas comment la réalisation d'un suivi de la surface de l'ensemble des boisements du

territoire permettra de juger précisément de l'état des surfaces boisées classées en EBC. Soit le titre est erroné, soit la procédure retenue nous semble inadaptée.

6.1.4. SUIVI DES ZONES DE COLLISION Il est indiqué « Les données de collisions sur la commune de Réaumont sont disponibles sur le site internet : <https://www.faune-isere.org/>. » Il convient de préciser qu'il s'agit uniquement des données naturalistes collectées par les citoyens volontaires et non de toutes les données de collisions réelles (dans les faits il y a malheureusement beaucoup plus de collisions - et donc d'animaux écrasés - que celles figurant sur Faune Isère). Il convient également de préciser que le site [faune-isere.org](https://www.faune-isere.org/) a fermé. Le site de référence est maintenant <http://www.fauneaura.org>.

Réponse de la commune  
Le lien indiqué n'est pas opérationnel

**Avis du commissaire enquêteur :**

Là encore, la réponse de la commune est erronée. Non seulement le lien est fonctionnel mais il est utilisé par des milliers de visiteurs par jour.

Concernant la carte de zonage du PLU, l'emplacement réservé ER15 concerne la création d'un fossé d'évacuation des eaux, assez conséquent tant en longueur qu'en largeur (7 m annoncé) et qui impactera la zone humide en aval, directement (l'emplacement réservé est en partie sur celle-ci) et indirectement (par apport d'eau pouvant être potentiellement polluée). Le Pic Vert n'a trouvé qu'une description assez synthétique de ce fossé d'évacuation dans le dossier du PLU dans la partie 4 évaluation environnementale (page 64) et dans l'OAP Centre-village (page 17). Il y est fait mention de la création d'un fossé d'évacuation des eaux (7m de large), ou noue d'évacuation des eaux pluviales, sur l'emplacement réservé se situant en bordure directe d'une zone humide identifiée au PLU et en partie sur cette zone humide (sur une surface de 20m<sup>2</sup>) sur le secteur de connexion entre la future noue et le ruisseau du Chanin.

Avec les éléments dont elle dispose, ce projet de noue la questionne. Si ce type d'aménagement (noue végétalisée) peut effectivement être favorable au développement de la biodiversité (par la création de milieux favorables) c'est loin d'être systématique. Il convient de comparer les milieux ainsi créés avec ceux détruits ou fortement impactés (dans le cas de Contribution de l'association Le Pic Vert à l'enquête publique relative au projet de PLU de Réaumont Page 4 sur 4 cette noue, l'impact sur les 20 m<sup>2</sup> de zone humide n'est pas explicité, pas plus que celui sur la zone de prairie). Il est également indiqué « *La noue sera végétalisée ce qui permettra de créer des milieux favorables à une biodiversité spécifique des zones humides et aura un impact positif sur la biodiversité* », mais dans le même temps, il est précisé que « *La noue devra être une noue d'évacuation, aussi, elle devra être imperméabilisée afin d'éviter l'infiltration de l'eau* ». Il paraît assez difficile de végétaliser un espace qui sera dans le même temps rendu imperméable. Elle se demande donc si le fond de la noue sera imperméabilisé et que seuls les talus seront

végétalisés, ce qui en limiterait de manière importante l'intérêt pour la biodiversité. Enfin, elle s'interroge sur l'impact de l'arrivée d'une grande quantité d'eau chargée en polluants divers sur la zone humide et le ruisseau de Chanin lors d'épisodes de fortes pluies. Les études préalables à ce projet devront le prendre en considération.

Concernant l'OAP mise en valeur des continuités écologiques, elle tient à souligner l'important travail réalisé (et le degré de précision de celui-ci) en faveur d'une meilleure prise en compte des continuités écologiques. L'État a justement demandé que les préconisations initiales soient « transformées » pour être véritablement rendues opposables aux porteurs de projets, ce qui renforcerait grandement l'intérêt de cette OAP.

Elle partage l'avis de l'établissement du SCOT dans son analyse technique qui indique (pages 9 et 10) que « *la concrétisation (...) dépendra de la capacité de la commune et/ou d'acteurs privés, éventuellement accompagnés de structures et financeurs tiers, à engager les démarches identifiées (ex. : adaptation de l'éclairage public, plantation de haies, remplacement de grillages, limitation du recours aux produits phytotoxiques et insecticides, etc.)* ». C'est effectivement l'un des écueils des prescriptions des PLU actuels : on peut s'interroger sur la capacité d'une commune de la taille de Réaumont à assumer, même si elle en a la volonté, l'information complète des porteurs de projets, le lancement (et le financement) de programmes tels que la plantation de haies ou la mise en place de clôtures perméables et d'assurer ensuite le contrôle de la bonne réalisation des actions. Cela demande des moyens humains et financiers qui semblent actuellement difficilement assumables par de petites communes rurales comme Réaumont.

En conclusion, Le Pic Vert se déclare disponible pour accompagner, à sa mesure, la commune de Réaumont dans la mise en application de ce PLU sur les sujets pour lesquels elle est compétente.

#### Réponse de la commune :

Nous prenons note des commentaires du Pic Vert et de sa proposition d'assistance pour la mise en application du PLU sur les aspects environnementaux. Concernant la noue de l'OAP Sud, elle permettra de diriger l'écoulement des eaux pluviales.

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Je relève que la commune ne répond pas à plusieurs questions pertinentes du Pic Vert. Pour les boisements et les indicateurs, voir mes parties 8.3 et 8.12. Pour la noue, les questions posées sont importantes et doivent trouver réponse **dans l'OAP centre-ville sud.**

#### **11) Anonyme (indivision chez Mme Rachel JEUNET)**

La demande est faite eu nom de l'« indivision JEUNET, GENET, DURAND et PONT Chez Mme Rachel Jeunet à Réaumont », en tant que propriétaire dans le centre-

village des parcelles B188, 199, 197, 200. Ces parcelles sont concernées par l'OAP n°1 centre-village sud.

Afin de faciliter ce projet et d'avoir « une valorisation acceptable du bien », il est demandé qu'à minima les parcelles B188, B199 et B197 passent en Zone UA et que les emplacements réservés soient uniquement d'utilité publique (l'ER7 sera d'usage privé) en étant optimisés le long de la RD12.

Elle attire également l'attention sur le fait que dans ce secteur la zone à risque d'inondation pourrait peut-être se réduire du fait qu'il existe une source venant du monument au mort et arrivant sur la parcelle 200 qui serait indépendante des épisodes pluvieux.

#### Réponse de la commune

Les parcelles B188,199 et 197 doivent rester classées en zone 1AUa qui fait l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Il n'est pas envisageable de mettre l'ER7 le long de la RD12.

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage entièrement l'avis de la commune. Avis défavorable.

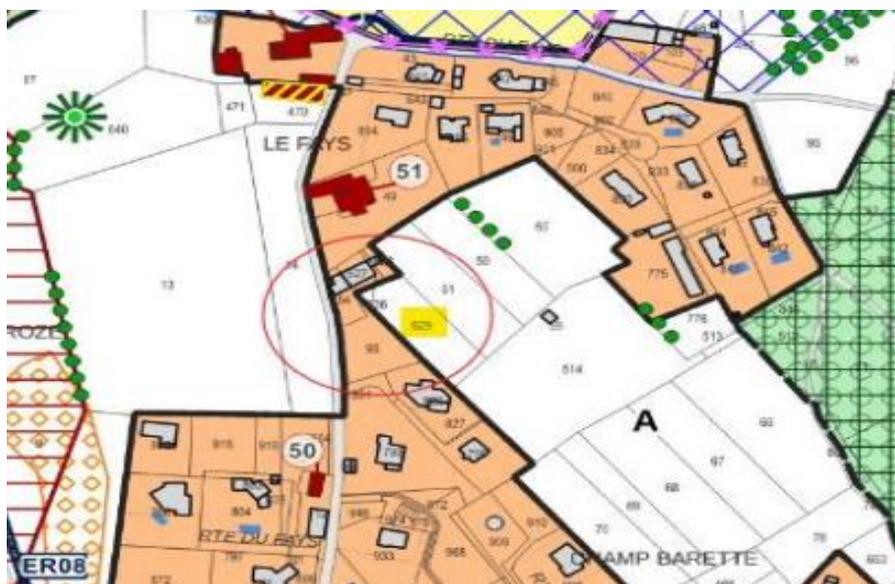
#### **12) Mme Brigitte CHEVALLET**

Elle demande le classement des parcelles C 626 et C 629, « qui ont été classées par erreur en zone agricole » en zone UB, compte tenu des arguments qu'elle entend faire valoir. Elle est propriétaire avec son mari des parcelles suivantes à Champ Barette C54 / 629 / 55 / 628 / 627 / 626 :



Sa maison est implantée sur les parcelles C54 et C 627. Lors de leurs acquisitions, les parcelles étaient situées en zone constructible. Toutefois, par une modification

du POS de la Commune en février 2001, les parcelles C 629 et C 55 sont devenues inconstructibles car classées en zone NC. Aujourd'hui, le projet de PLU maintient la parcelle C 55 en zone constructible (UB), mais la parcelle C 629 demeure inconstructible, car classée en zone A (ainsi que, accessoirement, la parcelle C 626).



Elle sollicite donc un avis défavorable au classement des parcelles C 629 et C 626 en zone agricole et un avis favorable au classement de ces parcelles en zone UB pour les raisons qu'elle expose, en joignant des pièces. Elle invoque notamment le fait qu'il s'agirait d'une « dent creuse ».

#### Réponse de la commune

Ces parcelles (C629 et C626) ne peuvent être considérées comme des dents creuses et leur classement en zone constructible du PLU entraînerait une consommation d'ENAF. Ce n'est pas possible au regard de la loi Climat et résilience.

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage entièrement l'avis de la commune. Avis défavorable.

#### **13) M. David GILLET**

Porteur d'un projet immobilier, il souhaiterait construire sur le terrain situé au Fays, cadastré C 106-105-454. Il s'agit de parcelles agricoles qu'il souhaite devenir constructibles.



Selon lui, de nombreux éléments concourent à ce classement :

- Le terrain est plat, ce qui réduit les coûts liés à la construction par rapport à un terrain en pente ;
- Le terrain est ensoleillé ;
- Très proche de la gare, il permet de toucher un large spectre d'acquéreurs ;
- Proche du centre village, il permet d'accéder à la mairie, à l'école, au parc à pied.

#### Réponse de la commune

Les parcelles objets de la demande étaient initialement situées dans l'OAP du Fays mais après une longue phase de consultation et de nombreuses critiques sur l'importance de cette OAP nous avons dû enlever l'ensemble de la partie Est de l'OAP ainsi que la partie Nord.

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage entièrement l'avis de la commune. Il n'y a pas lieu de revenir sur une décision prise dans le cadre d'une consultation publique. Avis défavorable.

#### **14) M. Loïc MEYER (CAPV)**

M. MEYER informe sur le fait que le zonage Eaux Usées en annexe du dossier d'enquête est une mise à jour effectuée en 2024. Or ce zonage n'est pas encore passé en enquête publique et n'a pas été intégré à une procédure d'enquête publique conjointe avec le PLU. Il convient donc de remplacer cette annexe par le précédent zonage EU datant de 2015 qui lui est déjà passé en enquête publique.

La CAPV portera l'enquête publique de la mise à jour du zonage EU 2024 en même temps que le zonage des Eaux Pluviales dont la finalisation est prévue au 1er semestre 2025.

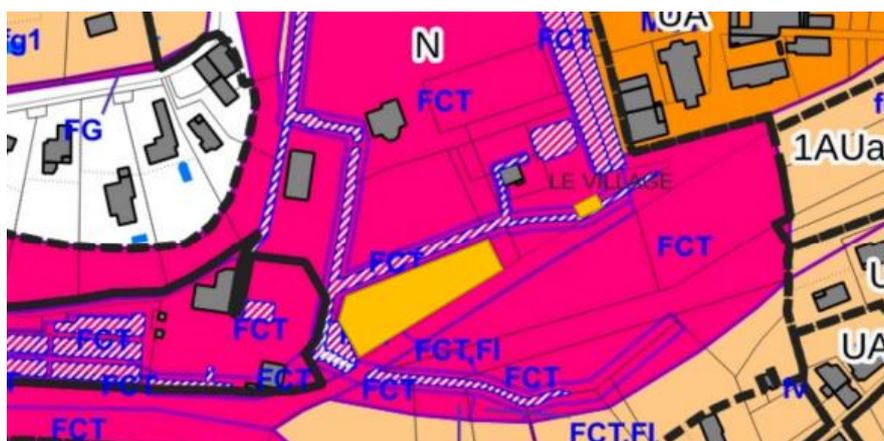
Réponse de la commune :  
Noté

**Avis du commissaire enquêteur :**

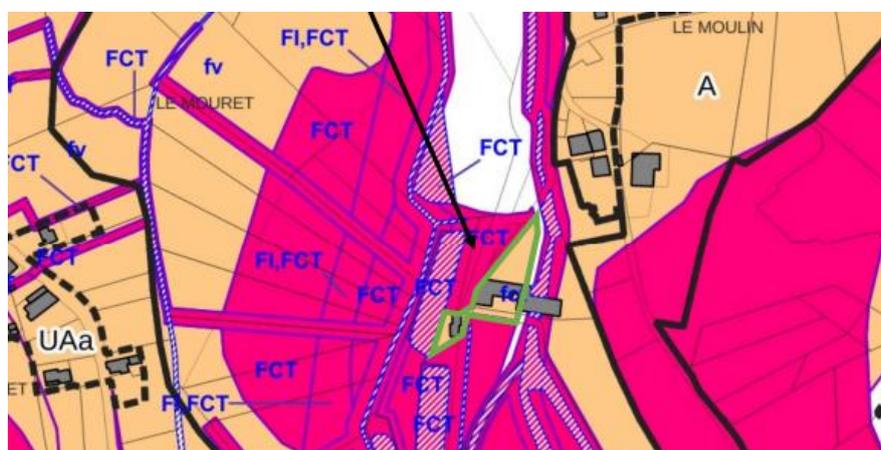
J'en prends également acte.

**15) M. Lionel DECERIER**

M. DECERIER souhaite savoir s'il est possible de rendre constructible les 2 secteurs identifiés par les rectangles jaunes ci-dessous au sein du village. Il ne donne aucun numéro de parcelle mais indique que la surface matérialisée par un petit rectangle a pour objectif la construction d'un garage en lien avec la maison d'habitation à proximité. La seconde correspond à la parcelle située au bord de la route des étangs qui est un terrain plat sans arbre qui pourrait accueillir un projet immobilier de maison individuelle.



Compte tenu des risques naturels il demande de savoir s'il est possible d'avoir un secteur constructible le long de la rivière (Cf. secteur entourée en vert), selon éventuellement des conditions particulières sur ce secteur.



Réponse de la commune :

L'installation du garage où Mr Décerier le propose n'est pas possible car située en zone d'aléa fort de crue rapide des rivières. De plus dans ce secteur de la commune des hauteurs d'ouverture importantes sont imposées et les ouvertures doivent se situer en aval du risque. A noter qu'en zone N les annexes ne doivent pas dépasser 35 m<sup>2</sup> au total et qu'elles doivent être à moins de 10 m de l'habitation et il semble que la zone d'aléa faible soit située à plus de 10 m de l'habitation.

Concernant la réalisation d'une maison individuelle, la parcelle est située en zone N. La construction d'une maison n'est pas autorisée en zone naturelle. Seules les extensions sont admises.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Pour les raisons explicitées, je souscris entièrement à la réponse de la commune. Avis défavorable.

**16) Association ADTC-Se déplacer autrement**

L'ADTC est en accord avec les objectifs généraux présentés concernant les modes actifs (marche et vélo). Cependant, un certain nombre de cartes et plans sont imprécis (carte p 25 du dossier « PADD »), surchargés (carte p 61 du dossier « Diagnostic »), ou pas actualisés (carte p 25 du dossier « PADD » en lien avec la carte p 61 du « Diagnostic »).

Elle souligne à son tour que pour la typologie rurale de la commune, l'inventaire des chemins ruraux est d'une importance capitale. Nous sommes complètement en accord avec la contribution n°5 de Corinne Bourillon. Le manque de précision de certaines parties de ce PLU concernant la mobilité (même si des points noirs sont bien identifiés p 69 à 72 du « Diagnostic ») est préjudiciable à la transformation d'objectifs généraux en réalisations vertueuses. Ces réalisations peuvent nécessiter la mise en place d'emplacements réservés au titre du PLU, afin d'anticiper par exemple un élargissement futur d'une route, d'une voie communale. Or, sauf erreur on n'en trouve aucune trace.

Elle attire l'attention sur les aspects suivants :

- la concrétisation des objectifs généraux doit se faire en suivant les recommandations des experts, notamment du Cerema (voir les liens plus loin).

- Afin d'atteindre le plus rapidement possible l'objectif « *réduire l'usage de la voiture* », les aménagements « modes actifs » doivent résulter d'un « plan de mobilité » à l'échelle de la commune. Ce plan doit, en particulier, assurer une continuité des cheminements piétonniers et cyclables au sein de la commune et en lien avec les communes limitrophes.

Cycles

Un aménagement « cycles » doit éviter la solution minimaliste trop souvent rencontrée en commune rurale : la mise en zone 30 (sans travaux) d'un tronçon de route ou de voie communale avec seulement le panneau réglementaire et un marquage au sol de pictos vélos + chevrons, alors que le « paysage » du tronçon lui-même et des tronçons de voirie en amont et en aval n'incitent pas à réduire la vitesse. Des aménagements pour réduire la vitesse des véhicules motorisés sont indispensables.

**Réponse de la commune :**

Comme indiqué précédemment une étude sur la sécurisation de la voirie a été menée en 2024 et des travaux ont été lancés. Il est certain que faire des aménagements dédiés est la meilleure solution pour la sécurisation. Cependant cela représente un coût considérable qui ne peut être assumé par une commune de la taille de Réaumont. Un marquage au sol est donc être privilégié.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Pour les raisons explicitées, je dois souscrire à la réponse de la commune.

Typologie des aménagements cyclables hors agglomération (documents Cerema)

- Webinaire : « Rendez-vous Mobilités du Cerema du 14 décembre 2023 »  
<https://vimeo.com/899492309>

- Présentation : « Quels types d'aménagements cyclables ou dispositifs le long des RD en et hors aggro ? »

[https://www.cerema.fr/fr/system/files?file=documents/2023/08/5\\_club\\_ser\\_aménagement\\_velo\\_230627\\_0.pdf](https://www.cerema.fr/fr/system/files?file=documents/2023/08/5_club_ser_aménagement_velo_230627_0.pdf)

**Réponse de la commune :**

Réaumont n'est pas concerné par les impositions réglementaires listées par le CEREMA et applicables aux grandes villes.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Pour les raisons explicitées, je dois également souscrire à la réponse de la commune.

Synergie avec le Pays Voironnais :

L'ADTC demande de :

- Se référer à la « Charte des aménagements cyclables » du Pays Voironnais ;
- Tenir compte des perspectives d'évolution du « Schéma vélo » du Pays Voironnais.

Piétons

Série de fiches Cerema « Favoriser la marche » : • <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/favoriser-marche>

## Continuité des cheminements piétons

- La « carte provisoire de relevé des chemins ruraux et voies communales » établie par Corinne Bourillon (p 62 du document « Diagnostic ») doit permettre d'alimenter un « plan de mobilité » afin d'assurer cette continuité, en lien avec les OAP prévues dans ce PLU.

### Réponse de la commune :

Le plan de mobilité (anciennement plans de déplacements urbains) est obligatoire pour les communes et les intercommunalités de plus de 100 000 habitants en France ce qui n'est pas le cas pour Réaumont.

### **Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage les raisons invoquées par la commune pour le plan de mobilité. Toutefois, la commune ne répond pas, là encore, sur la synergie avec le Pays Voironnais dont elle fait partie. **Il conviendrait qu'elle le justifie.**

## Remarques détaillées

\* Rapport de présentation – Diagnostic – Paragraphe 2-7

P. 58 Il aurait été souhaitable de donner en priorité les résultats de l'enquête EMC<sup>2</sup> de 2020 pour le Voironnais, plutôt que les chiffres globaux de l'aire grenobloise, surtout pour un territoire rural comme Réaumont.

Le document « Les indicateurs clés » permet d'extraire les chiffres significatifs du Voironnais (secteur 06 du découpage). Elle donne des extraits significatifs pour le Voironnais :

- 42 % des déplacements font moins de 2 km, 61 % moins de 5 km et 74 % moins de 10 km ;
- 62 % des déplacements sont faits en voiture, représentant 71 % des kilomètres parcourus, et 91 % des gaz à effet de serre émis par l'ensemble des déplacements.

P 66 Aux compétences facultatives transférées au SMMAG par le Pays Voironnais, il faut ajouter la compétence « vélo » depuis le 1er janvier 2024, et celle pour les transports en commun à compter du 1er janvier 2025.

### Réponse de la commune :

Le rapport de présentation-diagnostic est antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2024. L'ajout de ces informations ne semble pas d'un grand intérêt dans le PLU.

### **Avis du commissaire enquêteur :**

C'est exact, mais dans le cadre de la reprise de certains documents à la suite de la présente enquête, il n'est pas inutile de reprendre à cette occasion des données actualisées.

P 67 L'encadré « Enjeux » cible bien les grandes orientations de l'aménagement de Réaumont afin de réduire l'usage de la voiture, mais le reste des dossiers n'apporte aucune précision supplémentaire (voir ses « Remarques générales »).

#### Dossier « OAP » OAP centre village sud

P 19 On lit dans la légende du plan : « *aménagement d'une piste cyclable bidirectionnelle en partie sud de la RD12A* ». D'une part, ce type d'aménagement induit une difficulté majeure pour la sécurité des cyclistes : la gestion des traversées des cyclistes à chacune des extrémités de l'aménagement, surtout sur une RD en traversée de village. D'autre part, le statut de zone de rencontre prévu est contradictoire avec la réalisation d'une piste cyclable.

#### Réponse de la commune :

Cela correspond à l'ER 04. Un aménagement global sera étudié pour le centre bourg avec une zone de rencontre (donc 20 km/h) et donc plus favorable au cheminement piéton et vélo pour la traversée de la RD12.

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

La réponse ne répond que partiellement à l'observation. **Il conviendra de modifier l'OAP centre-village sud afin de rendre cohérentes ces dispositions.**

Extraits de la fiche Cerema 1411T2 : « *La zone de rencontre se définit sur le plan réglementaire comme un espace partagé. Ouvert à tous les modes de circulation, les piétons peuvent s'y déplacer librement sur toute la largeur de la voirie en bénéficiant de la priorité sur l'ensemble des véhicules (à l'exception des tramways). Pour assurer cette cohabitation de tous les usagers, la vitesse de tous les véhicules y est limitée à 20 km/h. De plus, sauf situation exceptionnelle, toutes les chaussées sont à double-sens pour les cyclistes. Le stationnement des véhicules n'y est autorisé que sur les emplacements matérialisés à cet effet* ».

Concernant les cyclistes :

\* « comme tous les autres véhicules, ils sont tenus de céder la priorité aux piétons ».

\* « les aménagements spécifiques de type bande ou piste cyclable ne sont pas conseillés ».

Ce projet de zone de rencontre, doit s'accompagner d'une réflexion :

- sur la maîtrise de la vitesse en amont et en aval

- sur la signification de ce qui est indiqué en légende : « *Aménagement de cheminements sécurisés pour les piétons* ». En effet dans une zone de rencontre, les trottoirs conventionnels ne sont pas différenciés, même si le cheminement des PMR doit être facilité.

#### Réponse de la commune :

Oui une réflexion sur l'aménagement aura lieu avec les différents partenaires et notamment le département en charge de la RD12.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de la réponse de la commune.

OAP Le Fays

P 44 § 1.4.2.3 Desserte par les voies et modes doux « *Desserte des constructions par une voie nouvelle branchée sur le carrefour réaménagé* ». Cette voie de desserte doit avoir le statut de zone de rencontre.

**Réponse de la commune :**

Aucun élargissement de route ou voie communale n'est prévu. Le coût étant trop important pour notre commune.

Au niveau de Réaumont, petite commune rurale il n'est pas concevable de réaliser un plan de mobilité.

OAP du Fays, la voie qui desservira cette OAP sera connectée directement sur le domaine public comme une voie « classique ». Il s'agira d'une voie privée connectée au domaine public.

Comme il a été discuté lors de la réunion, l'élargissement de la route du Fays sera uniquement prévu au niveau de l'OAP du Fays et exclusivement pour un usage piéton donc non imperméabilisé.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de la réponse de la commune. **Il conviendra de rectifier en conséquence le libellé de l'ER 13 qui prévoit bien un élargissement de la route du Fays sur 1,5 m.**

**17) M. Alain BERNARD**

M. BERNARD dépose le même courrier qu'il avait adressé par la poste et qu'il avait remis lors de la dernière permanence. Il y ajoute la proposition de tracé pour le cheminement piétons et cycle au Chanin (en vert).

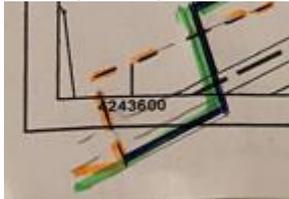


### Réponse de la commune

Le cheminement de l'ER9 sera situé sur les parcelles B247 et B248 mais en bordure afin de ne pas couper en deux chaque parcelle. Pour des « facilités » de réalisation il n'est pas concevable de le placer de part et d'autre de la limite.

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

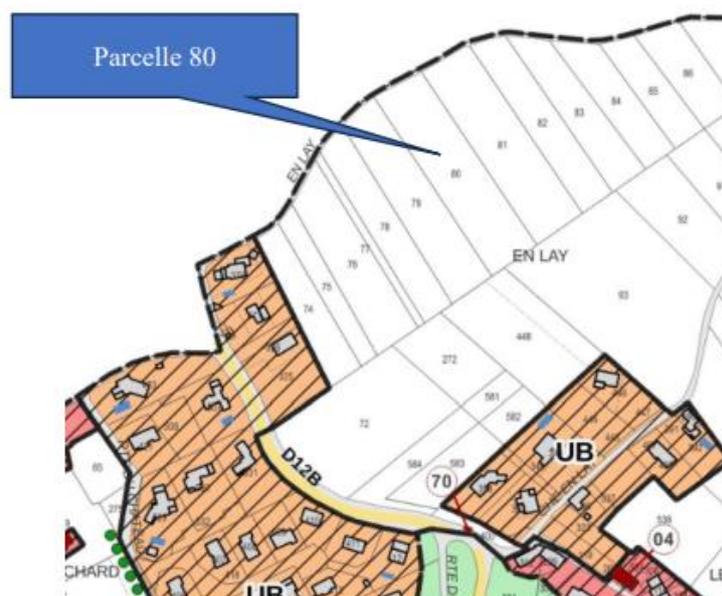
Je prends acte de la réponse de la commune, à laquelle je souscris. Par contre, elle ne répond pas au tracé proposé à ce niveau :



Ce choix nous semble effectivement préférable. Avis favorable.

### **18) M. Maxime GOUMAS**

M. GOUMAS demande le classement de la parcelle D80, lieu-dit « En Lay », en zone à urbaniser (1AU). La parcelle, d'une superficie de 4 933 m<sup>2</sup>, est actuellement inexploitée. Son urbanisation permettrait la création de logements sans empiéter sur des terres agricoles productives. Pour lui, elle se situe en limite de la zone urbaine à dominante pavillonnaire (UB), jouxtant un chemin rural appartenant à la commune, et à proximité d'une zone déjà identifiée pour l'urbanisation future (1AUb) au lieu-dit « Le Fays ». Son intégration au tissu urbain existant serait donc naturelle et cohérente. De plus, elle est située en zone d'assainissement collectif, ce qui facilite son raccordement aux infrastructures existantes et réduit les coûts d'aménagement.



M. GOURMAS considère que la parcelle bénéficie d'un bon ensoleillement, atout pour la construction de bâtiments économes en énergie et pour l'installation de panneaux solaires. Elle est facilement accessible par un chemin rural et se trouve à proximité de la route départementale D12A, desservie par les transports en commun, et de la gare, offrant une bonne mobilité aux résidents. Le terrain est plat, ce qui facilite la construction et réduit les coûts d'aménagement pour les primo-accédants. Ce serait un projet en harmonie avec le développement communal. En conclusion, pour M. GOURMAS le classement de la parcelle D80 en zone AU est une opportunité cruciale pour Réaumont. Ce choix stratégique, en phase avec le PLU, répond aux besoins actuels et futurs de la commune, notamment en matière de logements pour les primo-accédants.

**Réponse de la commune :**

**La parcelle demandée est située en pleine zone agricole. Cette demande n'est pas recevable du point de vue de la loi Climat & Résilience.**

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je souscris entièrement à la réponse de la commune. Il est difficile de concevoir un projet de « mitage » aussi important. Avis défavorable.

**20) Mme Brigitte GULLON**

Après sa venue à la dernière permanence, Mme GULLON a adressé trois contributions électroniques comprenant plusieurs photos. Elle tient en premier lieu à confirmer la position de l'indivision GULLON sur le classement au patrimoine protégé de leur vieille grange située à Pré Izard, grange isolée N°6 parcelle B510. Il est essentiel de considérer les conditions actuelles de cette grange. Son état de dégradation avancée ne permet pas un tel classement. Une étude a déjà été faite en 2021 par le service du patrimoine culturel du département qui l'a visité et n'a pas donné de suite favorable à sa démarche. (Étude faite par Madame Aude Jonquières qui a conduit l'inventaire du patrimoine rural et qui a visité la grange). La grange s'étant encore beaucoup dégradée depuis 2021, il serait surprenant de revenir sur une position de 2021 d'un service dédié.



Réponse de la commune :

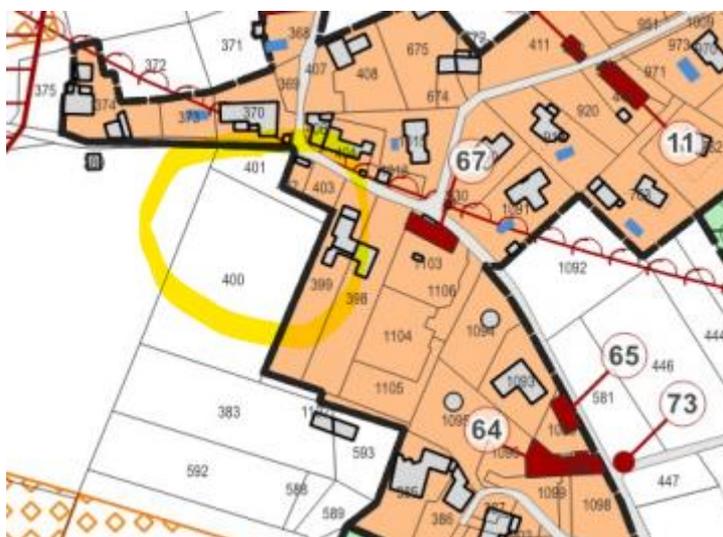
Oui la bâtisse est particulièrement détériorée. Sa protection patrimoniale peut être supprimée.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je souscris entièrement à la réponse de la commune. **Sa protection mérite d'être supprimée vu l'état du bâtiment.** Avis favorable.

**21) Mme Brigitte GULLON**

Mme GULLON regrette que le nouveau PLU ne modifie pas la décision prise lors du PLU précédent de maintenir les parcelles B400, B401, B402 en NAa, qui à l'origine étaient UB et se retrouvent aujourd'hui en agricole et donc non constructibles. Une procédure juridique est en cours, comme cela a été précisé dans ses observations orales. Elle maintient expressément un défaut d'appréciation sur ces parcelles et demande de revoir ce classement. A ce jour, elle constate un usage de parking et de stockage de poubelle du hameau abusif entre autres sur ces parcelles (certains se permettent même de tondre l'herbe pour se garer plus facilement sans son accord ou entreposer leurs poubelles). Un projet de construction en cas de maintien en NAa, intégrant parking pour les riverains, stockage de poubelles et air de retournement avait été proposé à la mairie. A ce jour la parcelle est simplement défrichée pour éviter toute nuisance.



Mme GULLON a adressé dans la foulée la même contribution, n'ayant sans doute pas reçu à temps l'attestation de la bonne réception de la contribution qu'elle venait d'adresser.

Réponse de la commune :

La commune est bien au courant de la demande de Mme Gullon et reste sur sa position.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je souscris entièrement à la réponse de la commune. De plus, vu le recours en cours, il est opportun de laisser le juge décider de la situation. Avis défavorable.

**7.3.2 Observations écrites sur le registre papier**

Aucune observation du public n'a été portée sur le registre papier. Par contre, les documents remis par le public lors des permanences ont tous été paraphés et agrafés par mes soins dans le registre papier.

**7.3.3 Observations écrites par courrier postal**

Neuf courriers ont été reçus. Soit un nombre inusuellement important pour une commune de cette taille.

**1) AREA**

La direction du réseau d'autoroutes a adressé un courrier afin de tenir compte des contraintes propres à son activité. Elle rappelle que le domaine public autoroutier concédé (DPAC) est essentiellement comptabilisé en zone N, mais sans que cela ne lui génère de remarques. Par contre, elle demande que le PLU prévoit des dispositions dérogatoires pour les clôtures autoroutières, même s'il ne s'agit que d'une procédure déclarative. Elle demande que les clôtures autoroutières soient exemptées de toute disposition réglementaire. Notamment en ce qui concerne leur perméabilité à la faune.

Elle demande également d'être exemptées de toutes dispositions qui régissent le permis de démolir. Elle recommande de supprimer les éléments de patrimoine naturel ou paysager au sein du DPAC et d'établir une distance des constructions par rapport à l'axe de l'autoroute, en fonction de celles qui relèvent ou non de la loi « Barnier ».

Elle précise par ailleurs qu'il serait utile de rappeler la nécessité d'interdire tous matériaux réfléchissants de nature à créer une insécurité pour les usagers de l'autoroute.

**Réponse de la commune :**

Le règlement écrit du PLU pourra être modifié pour les clôtures le long de l'autoroute afin d'éviter l'intrusion d'animaux sur le domaine autoroutier.

En revanche, la commune ne souhaite pas que l'AREA soit exemptée d'autorisation d'urbanisme (PC/PD/DP).

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je souscris entièrement à la réponse de la commune tant pour les clôtures que par les exemptions qui n'ont pas à être accordées à un organisme qui a toutes les ressources pour gérer au mieux les déclarations préalables comme les demandes d'autorisation. Avis défavorable sauf pour les clôtures.

**2) Mme Carmen NOBILE**

A la suite de sa venue à une permanence, Mme NOBILE a adressé un courrier comportant 4 pages, avec des plans et des photos, en vue que sa parcelle C 639 au Fays puisse devenir urbanisable. Outre l'historique qu'elle développe, elle juge qu'il s'agit d'une « dent creuse » pour les raisons suivantes :

En effet, des habitations existantes ou à venir entourent ce terrain :

- au Nord/Ouest avec les propriétés de Marcel VIAL et son voisin,
- au Nord celle d'Evelyne et Jean-Marc STEVENOT, seul propriétaire vendeur concerné par l'OAP,
- au Sud avec ma propriété et le prochain acquéreur de la grange qui est en cours de vente,
- à l'Est les 15 logements de la future OAP du Fays,

Cette parcelle qui est à la fois enfermée et dans le prolongement de l'OAP, participera à densifier les habitations du hameau sans bloquer le paysage, ni détruire la nature environnante.

De plus, cela évitera tous type de commentaires désobligeants sur l'unicité du propriétaire vendeur du terrain concerné par l'OAP... (aucune notion de favoritisme !)

**Réponse de la commune :**

Afin de respecter la loi Climat et résilience il n'est pas possible de classer ces parcelles en zones urbaines ; ces parcelles n'étant pas des dents creuses et rentreraient dans la consommation des ENAF.

De plus comme l'indique Mme Nobile, le terrain objet de sa demande ne jouxte pas directement l'habitation de son voisin Mr Vial car la parcelle C17 les sépare.

Enfin nous ne comprenons pas pourquoi autoriser le classement en zone constructible de la parcelle (C639) de Mme Nobile éviterait des commentaires désobligeants sur le choix de l'OAP du Fays. Au contraire le choix de l'OAP du Fays a été fait en concertation et Mme Nobile a pris part à cette réflexion, tout comme plusieurs autres Réaumontois ou propriétaires sur Réaumont.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je souscris entièrement à la réponse de la commune pour toute son argumentation. Avis défavorable.

### **3) M. Alain BERNARD**

M. BERNARD a adressé un courrier de 7 pages, toutes agrafées au registre papier, qu'il a détaillées lors de la dernière permanence (voir 7.2.4) et qu'il a à nouveau déposé par voie électronique.

**Réponse de la commune :**

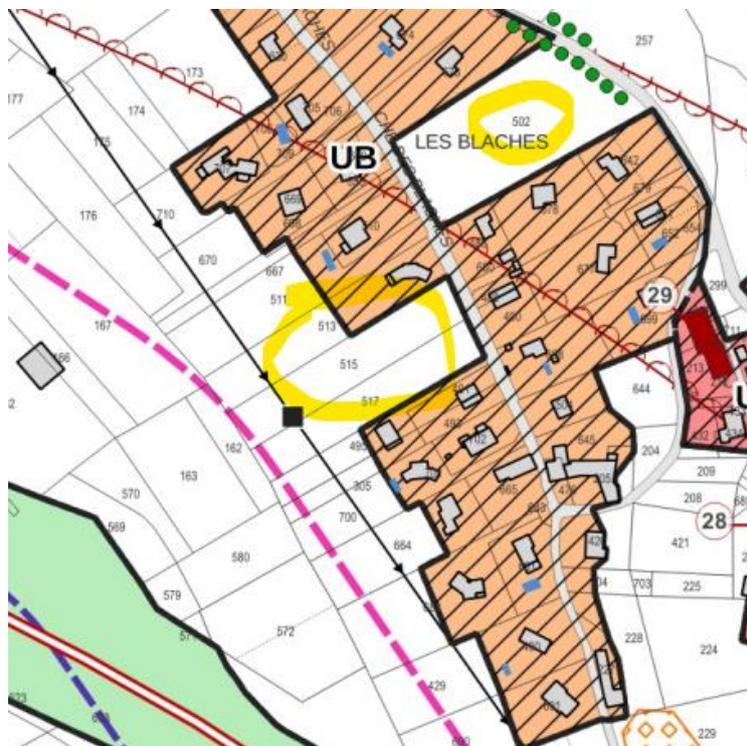
**Le courrier de Mr Bernard n'attend pas de réponse, il nous semble, hormis pour ER09 [déjà traité, partiellement].**

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Je ne partage pas l'analyse de la commune. Il s'agit d'observations, pas forcément de questions, auxquelles la commune pouvait très bien répondre. Comme je l'avais d'ailleurs préconisé lors de notre réunion spécifique sur les observations du public.

### **4) et 5) MM. Jean-Paul et Aurélien LAMBERT**

MM. LAMBERT ne comprennent pas le déclassement en zone A des parcelles jusqu'alors constructibles, OA 513, 515, 517 et 502 situées aux Blaches compte tenu notamment de leur viabilisation.



**Réponse de la commune :**

**La viabilisation des parcelles n'entraîne pas nécessairement un classement en zone constructible des PLU.**

De plus ces parcelles ne peuvent être considérées comme des dents creuses. Les classer en zone constructible entraînerait une consommation d'ENAF supplémentaire dans le PLU de 14831 m<sup>2</sup> ; ce qui impossible au regard de l'objectif de la loi Climat & Résilience qui demande de diviser par 2 la consommation d'ENAF de la période 2011-2021.

De plus la parcelle A502 est affectée par un risque de glissement fg1 avec une route communale située en contrebas.

Pour la parcelle A513, elle est située en zone constructible où se situe la construction et comme on peut l'observer sur les vues aériennes, le reste de la parcelle est utilisé par l'agriculture. La réponse est similaire pour les parcelles A515 et A517.

Si une urbanisation des parcelles A515 et A517 devait être autorisée, cela serait au détriment de terres agricoles valorisées.

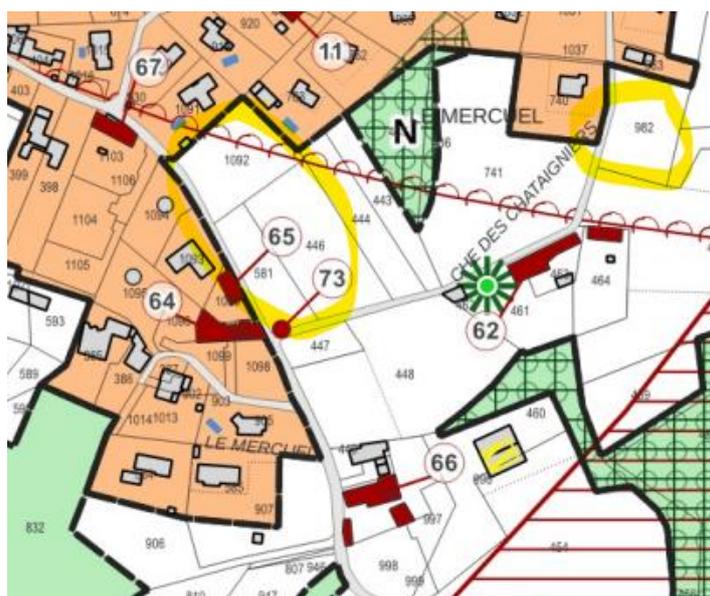
**Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage entièrement l'analyse de la commune, au vu des faits détaillés. Avis défavorable.

**6) Mme Chantal JACOLIN**

Mme JACOLIN a adressé un courrier portant sur plusieurs points. Elle considère, tout comme M. BERBARD, que le projet d'emplacement réservé ER09 sur les parcelles 246 et 247 au Chanin n'est pas acceptable comme il est prévu. De plus, elle s'interroge sur le bienfondé de ce projet compte tenu du fait qu'elle y voit passer que très rarement des piétons et encore plus rarement des cycles.

Par ailleurs, elle souligne, tout comme M. BERNARD, la présence de « dents creuses » formées par les parcelles 240,244, 245, 247, 248, 3 qui justifieraient un classement en UA. Elle identifie également des « dents creuses » à Mercuel qui mériteraient leur classement en UB : parcelles 1092, 581, 446, et 982. La dernière ayant été achetée au prix d'un terrain à bâtir.



**Réponse de la commune :**

La commune estime que le secteur du Mercueil s'est très largement développé ces dernières années. De plus ce hameau n'est pas raccordé à l'assainissement collectif et les documents supra-communaux privilégie un développement du centre bourg, ce que nous privilégions dans le PLU.

La réponse de la commune pour le point 6) s'applique également à cette demande. Ces parcelles ne sont absolument pas des dents creuses et leur classement en zone constructible augmenterait la consommation d'ENAF du PLU, ce qui n'est pas possible au regard de la loi Climat & résilience.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage entièrement l'analyse de la commune, au vu des faits détaillés. Avis défavorable.

**7) M. Alain BERNARD**

M. BERNARD revient cette fois sur les avis des personnes publiques associées (PPA), en ce qui concerne :

- l'avis du préfet avec sa réserve et ses observations sur les risques naturels, les ressources en eau potable, les eaux usées, la consommation d'espaces, le montant des investissements vu les risques naturels.
- l'avis de la MRAe qui rejoint celui du préfet.
- l'avis du Pays vironnais, relatif aux eaux pluviales. M. BERNARD pose également la question de l'économie générale du PLU si les OAP qui représentent la moitié de la constructibilité ne venaient pas à être réalisées.
- l'avis du SCOT, au sujet duquel M. BERNARD pose la question de savoir pourquoi la commune n'utilise pas tout le potentiel du foncier disponible (3,6 ha).

De plus, M. BERNARD s'interroge sur l'étude de densification qui lui paraît incomplète et possiblement erronée. Il souligne que de très nombreux gisements de foncier

(notamment de « dents creuses ») ne sont pas exploités, en incohérence avec cette étude.

M. BERNARD n'évoque pas pour autant le mémoire en réponse de la commune à ces différents avis, qui était dans le dossier d'enquête.

Il revient sur le manque d'ambition de la commune en matière de logements, notamment pour pouvoir conserver des classes, et regrette, une nouvelle fois, que la commune ne mobilise pas toutes les « dents creuses » existantes.

Réponse de la commune :

Domage que Mr Bernard n'étaye pas les gisements fonciers qui ne sont pas exploités (même lors de sa participation au comité consultatif).

La commune avait une ambition plus importante notamment au niveau de l'OAP du Fays mais la consultation et les choix qui ont dû être faits ont conduit à abaisser ces « ambitions » de logements.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je partage, là encore, entièrement l'analyse de la commune, au vu des faits détaillés.  
Avis défavorable.

**8) et 9) M. et Mme SALVY/FROIDEVAUX**

M. et Mme SALVY/FROIDEVAUX ont adressé un courrier le 23 décembre, jour de clôture de l'enquête, pour marquer leur opposition au projet de cheminement piétons et cycles en plein sur les parcelles 5,7,9 et autres route de la Croze qui leur appartiennent, ainsi qu'à M. BERNARD. Les raisons évoquées sont les mêmes que celles exprimées par ce dernier.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Voir la réponse de la commune et mon avis dans l'observation électronique 17.

## 8. ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DU PLU

L'élaboration du PLU de Réaumont a été engagée par délibération du 10 mars 2021. A la suite d'une phase active de concertation, les objectifs de son élaboration ont été affinés. Il présente globalement de nombreuses mesures favorables à l'environnement, au cadre de vie et à la qualité du mode de vie urbain. Certains manquent ou imprécisions se font toutefois jour. A l'examen du mémoire en réponse de la commune, les principaux volets du PLU font l'objet de l'analyse suivante :

### 8.1 CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

Cet objectif est bien décliné dans le PADD :

#### 1.2. Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixé par la commune de Réaumont

➤ Pour le développement résidentiel mixte, l'objectif est de :

- Limiter la **consommation** foncière non bâtie au cours des 12 prochaines années, à moins de 3 hectares au sein et en extension des enveloppes bâties,
- Réaliser par rapport à la période précédente, un objectif de modération de la **consommation** foncière à vocation résidentielle mixte (habitat et équipements publics) d'au moins 50 %, dans le respect de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Il se retrouve, en partie, en 3.2 et 6.1 du document.

Le dossier ne présente pas une méthodologie très claire pour justifier sa trajectoire en conformité avec la loi Climat et résilience et adopte une définition et une interprétation extensives des « dents creuses », dont plusieurs observations du public se sont emparées à leur tour. Il en résulte les bilans suivants :

Bilan global de la consommation foncière tous développements confondus du PLU avec les dents creuses (PLU arrêté)

BILAN GLOBAL DES SURFACES CONSOMMEES POUR	Période 24-08-2011 au 24/08/2021	Période 24-08-2021 au 31/12/2035	Comparaison des deux périodes	Objectif modération de la conso ENAF
Le développement résidentiel (habitat et équipements)	58 827	29 065	-29 762	-51%
Le développement économique	9 712	21 285	11 573	119%
<b>TOTAL</b>	<b>68 539</b>	<b>50 350</b>	<b>-18 189</b>	<b>-27%</b>

Bilan global de la consommation foncière tous développements confondus du PLU sans les dents creuses

BILAN GLOBAL DES SURFACES CONSOMMEES POUR	Période 24-08-2011 au 24/08/2021	Période 24-08-2021 au 31/12/2035	Comparaison des deux périodes	Objectif modération de la conso ENAF
Le développement résidentiel (habitat et équipements)	58 827	11 375	-47 452	-81%
Le développement économique	9 712	21 285	11 573	119%
<b>TOTAL</b>	<b>68 539</b>	<b>32 660</b>	<b>-35 879</b>	<b>-52%</b>

Toutefois, la consommation première d'espaces est liée à la zone des Pré-Izard, dont la commune n'a pas la maîtrise.

Il conviendrait d'appliquer les règles de limitation en surface et en distance par rapport au bâti principal des extensions et des annexes, afin de limiter la consommation d'espaces. A savoir :

- a) restreindre les surfaces d'extension des bâtiments d'habitation existants en zones U à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires et dans la limite d'une emprise totale après travaux de 150 m<sup>2</sup> (comme en zones A et N).

Réponse de la commune :

Les PLU ne réglemente pas les extensions des habitations en zones urbaines, sauf cas motivés par la nécessité de limiter l'urbanisation pour une raison ou une autre. Une zone urbaine est sensée être équipée et desservie. Le législateur a voté des lois qui vont dans le sens d'une densification des zones urbaines. Le règlement a instauré des CES et des coefficients de biotope (CBS) adaptés à chacune des zones pour permettre de maîtriser leur densification. Aussi la commune n'est pas favorable au fait de restreindre encore les extensions en zone U du PLU.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de la réponse de la commune à laquelle je souscris.

- b) La même surface maximale d'emprise au sol (35 m<sup>2</sup>) sera retenue pour l'ensemble des annexes, en dehors de la piscine (35 m<sup>2</sup> supplémentaires le cas échéant et ce pour les seules zones U).

Réponse de la commune : non favorable en zones urbaines car un coefficient de biotope est déjà en place dans le PLU.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de la réponse de la commune.

En effet, si on ajoute les surfaces d'extension aux surfaces des annexes et des piscines, telles que prévues dans le projet de PLU, on arrive potentiellement au doublement d'une surface de maison, auquel peut encore s'ajouter entre ces constructions l'imperméabilisation des sols créée par des revêtements, hors prescriptions du PLU, donc hors instruction par la commune, telles que des dalles.

Réponse de la commune : A partir de 5 m<sup>2</sup> de surface, une construction doit faire l'objet d'une déclaration préalable et si supérieure à 20 m<sup>2</sup> une demande de permis de construire.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Ces dispositions ne limitent en rien l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols.

De plus, la commune, elle-même, envisage dans son projet de limiter les logements de fonction des exploitants agricoles à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement (bien plus restrictif qu'une emprise au sol). Dès lors, on comprendrait mal que pour des maisons d'habitation le PLU puisse autoriser bien davantage.

Réponse de la commune :

Cette surface de 120 m<sup>2</sup> ne s'applique qu'aux logements de fonction liés et nécessaires aux exploitations agricoles dans la zone A, qui par nature est une zone inconstructible contrairement aux zones urbaines.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de la réponse de la commune.

- c) Il conviendrait de ne pas autoriser les piscines en zones N et A, de par la fonction de ces zones.

Réponse de la commune :

La commune n'y est pas favorable. Le règlement des zones A et N ont été examinés en CDPENAF sans que cette commission ne s'oppose au principe des piscines dans la zone A ou N.

**Avis du commissaire enquêteur :**

La CDPENAF ne s'est pas opposée car aucun texte ne l'interdit. Rien n'empêche pour autant la commune d'interdire les piscines qui n'ont rien à y faire dans des zones A ou N. Les piscines constituent des consommations importantes de surfaces (sans même évoquer les consommations d'eau), auxquelles s'ajoutent souvent la pose de dalles ou autres couvertures du sol.

- d) Par ailleurs, afin d'éviter toutes interprétations et situations difficiles, il conviendrait de compléter l'interdiction des « *dépôts de déchets de toute nature* » par « *dépôts de toute nature* », sauf cas particuliers (dont zone d'activité), conformément d'ailleurs au lexique :

**DEPOTS DE TOUTE NATURE**

Dépôts d'épaves de véhicules, d'ordures, de déchets, déjections, matériaux, liquides insalubres.

Réponse de la commune : la commune est favorable à cette modification.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de la réponse de la commune.

- e) La commune gagnerait enfin à justifier le chiffre, aussi précis de 38 % pour le coefficient de biotope, concernant la zone UL : « *Pour tous projets de construction créant de l'emprise au sol, le CBS doit être au moins de 38 %. La part d'espaces verts, jardins en pleine terre doit être au moins égale à 20 % de l'unité foncière support du projet* ».

Réponse de la commune :

Cette valeur repose sur les simulations effectuées par le bureau d'étude chargé du PLU pour chacune des zones. En zone UL, le CES maximal autorisé est de 20%, laissant 80% d'espaces libres non bâtis comprenant des espaces de pleine terre, des parkings, les voies, des terrains de jeux... Nous avons considéré que 20% de pleine terre pouvaient être demandés dans la zone, et que 60% des espaces non bâtis devraient être à minima aménagés en surface semi-ouvertes bénéficiant d'un coefficient d'espaces éco aménageables fixé au règlement de 0,5. En fonction de la surface de la zone, la part d'espaces éco aménageables s'élève à 18% (surface des espaces libres \* 0,5 \*60%) à laquelle a été ajoutée la part de pleine terre (20%), soit un CBS de 38%.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de la réponse de la commune. Par souci de simplification et de meilleure compréhension, afin d'éviter aussi des interrogations de ce type à la lecture du règlement, il serait utile de mettre 40 % dans le règlement.

Il conviendrait d'étendre l'obligation de CBS aux autres zones.

**Réponse de la commune :**

Le règlement écrit définit déjà un CBS dans toutes les zones urbanisées (UA, UB, UE, et UL) et à urbaniser. Il n'y a pas d'intérêt à fixer un CBS en zones A et N.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de la réponse de la commune.

### **Restrictions en matière de changement de destination des bâtiments agricoles**

La destination d'un bien n'est pas liée à la situation de l'exploitant. Un bâtiment agricole conserve donc sa vocation agricole même s'il n'est plus exploité. Il peut représenter un bien inestimable pour de jeunes agriculteurs voulant s'installer.

En application de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, le PLU doit désigner en le justifiant, en dehors des STECAL (L.151-10), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination ; ce changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF.

Toutefois, conformément au texte susvisé, ce changement de destination ne peut se faire que s'il « *ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

- a) Si la commune entendait autoriser de tels changements, elle devrait le préciser, en localisant précisément ces bâtiments, au regard des exigences légales. Qu'en est-il ?

**Réponse de la commune :**

En effet, les bâtiments autorisés à changer de destination en zones agricole ou naturelle doivent être identifiés de manière précise au règlement graphique du PLU. Aucun bâtiment n'a été identifié au règlement graphique du PLU mis à l'enquête publique.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de la réponse de la commune. En conséquence, la commune doit réviser ses réponses positives aux demandes de tels changements de destination.

- b) Dès lors, il n'apparaît pas approprié, ni même légal, de répondre positivement à la demande de la commune, selon laquelle « *dans le règlement écrit en zone A et N, ne serait-il pas judicieux d'enlever la mention surlignée en bleu ci-dessous afin que les personnes souhaitant rénover un bâtiment existant (grange) pour en faire une habitation puisse le faire ?* »

Réponse de la commune :

Il est préférable de rappeler que le changement de destination n'est pas autorisé en zone A et N.

**En sus des dispositions ci-dessus pour toutes les constructions existantes régulièrement édifiées sont autorisés :**

- L'aménagement, la réfection, l'adaptation, les travaux d'entretien et de réparation, **sans changement de destination**, dans le respect des volumes existants et de leurs caractéristiques architecturales.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de la réponse de la commune.

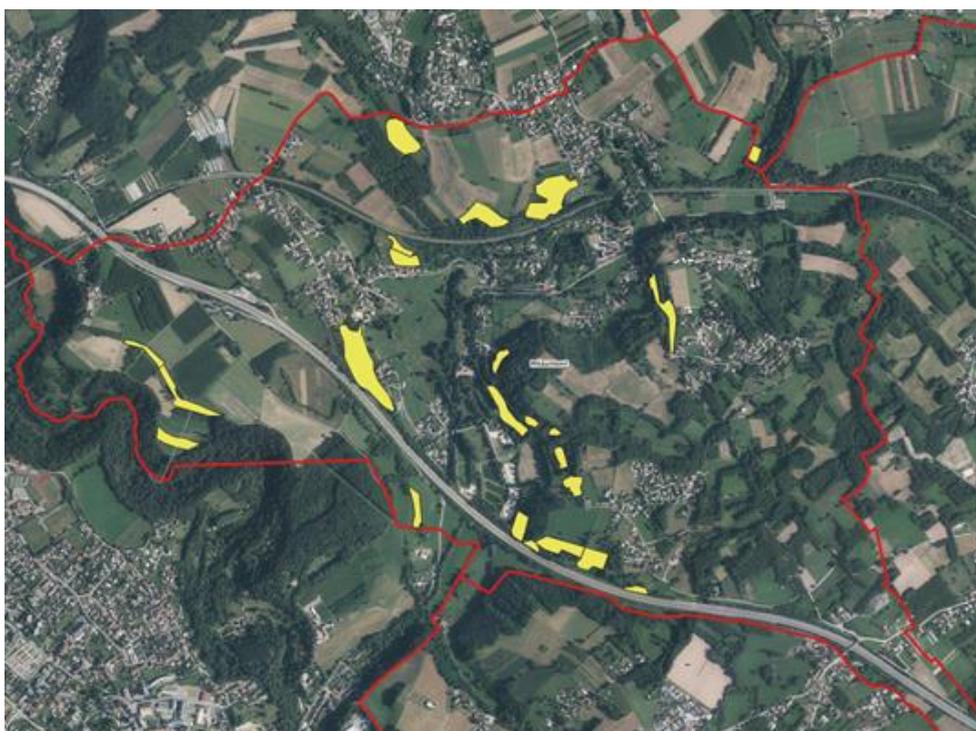
## **8.2. ESPACES ET ESPECES NATURELS**

Le projet de PLU identifie et prescrit des mesures utiles en faveur de la biodiversité et des paysages. Toutefois, il convient d'en clarifier certaines et d'en renforcer d'autres. Cela concerne tant la faune, la flore, que les paysages. Le projet de PLU ne repose sur aucune donnée fiable de terrains, en dehors des informations collectées auprès de l'association Le PIC VERT :

*« Les terrains d'inventaire écologique ont été réalisés en dehors de la période favorable à l'observation d'espèces de flore et de faune, aussi le diagnostic présente les espèces identifiées sur le territoire dans le cadre de l'étude bibliographique, les espèces observées par l'association Pic Vert et l'ensemble des espèces potentielles identifiées sur la commune. La zone humide du Mouret n'a pas pu être déterminée par sondages pédologiques et n'a été déterminée que par l'analyse des milieux et des espèces de flores observées en périodes défavorables. »* (rapport de présentation 4, p. 138)

- Les pelouse sèches

Elles sont bien cartographiées et reprennent à l'identique l'inventaire des pelouses sèches du CEN Isère (ci-après) dans le règlement graphique ; elles font l'objet de mesures de protection dans le règlement écrit mais pas suffisamment fortes au regard de l'importance de ces milieux, à la fois riches en biodiversité et menacés.



Les pelouses sèches, de plus en plus menacées, sont des réservoirs de biodiversité, floristique mais aussi faunistique (invertébrés notamment). Si les pelouses sèches figurent bien sur le règlement graphique, les prescriptions dans le règlement écrit apparaissent comme insuffisantes pour assurer une protection renforcée. Il est indiqué en 4.7 : « *Dans les secteurs identifiés au règlement graphique, sont interdits : • Toutes constructions ou installations pouvant altérer la qualité des milieux inventoriés, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols, les dépôts de matériaux et l'imperméabilisation des sols. Les clôtures sont admises* ».

Il conviendrait de renforcer et de compléter le règlement écrit dans le sens suivant (en gras), afin de renforcer la préservation de l'ensemble de ces écosystème prairiaux : « *Dans les secteurs identifiés au règlement graphique, sont interdits : Toutes constructions, installations **ou activités** pouvant altérer la qualité **ou la nature** des milieux inventoriés, ainsi que les affouillements, **retournements** et exhaussements de sols, les dépôts de tous matériaux **et déchets** et l'imperméabilisation des sols* ». « *Seules les clôtures laissant passer la faune, telles les clôtures agricoles, sont admises* ».

**Réponse de la commune :**

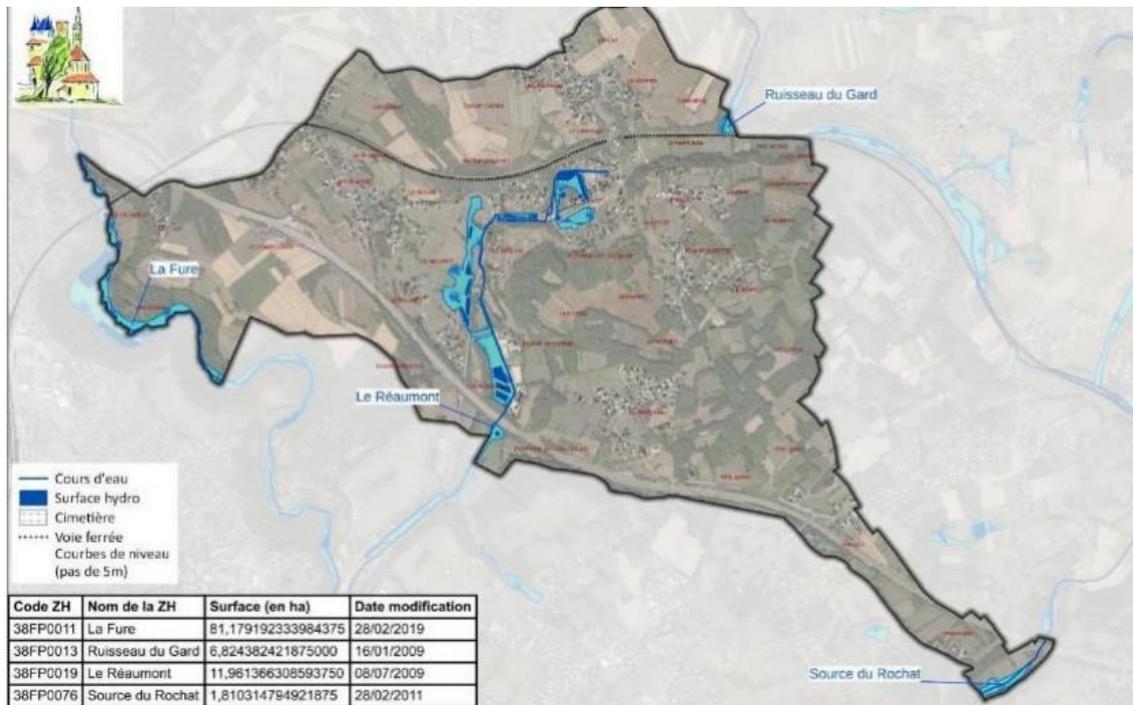
**La commune est d'accord avec cette proposition de rédaction qui renforce la protection des pelouses sèches.**

**Avis du commissaire enquêteur**

Je prends acte de la réponse de la commune.

- Les zones humides

Les mêmes commentaires peuvent être faits pour les zones humides. Nos conclusions participeront à renforcer leur protection.



Il serait utile de modifier le projet de règlement par les dispositions suivantes (en gras) : « Les zones humides protégées au règlement graphique en application de l'article L.151- 23 du code de l'urbanisme, ne doivent être ni comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction **ou installation quelconque**. • Elles ne peuvent faire l'objet d'aucun exhaussement ou affouillement de sols pouvant ~~détruire~~ **altérer** les milieux présents. • Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. • Seuls les travaux nécessaires au maintien, à la restauration des milieux humides, ou ceux nécessaires à la valorisation de ces milieux (sentiers, parcours de découverte...) sont admis sous réserve de ne pas ~~détruire les altérer les milieux naturels présents~~. • ~~Les clôtures de type « mur bahut » sont interdites~~. Seules les clôtures permettant le passage de la petite faune sont autorisées ».

Réponse de la commune :

Oui cette formulation peut être reprise pour mieux protéger les zones humides.

**Avis du commissaire enquêteur**

Je prends acte de la réponse de la commune.

- **De traçabilité et de suivi**

- a) Les patrimoines bâtis protégés, les jardins et parcs protégés (le cas échéant), les arbres remarquables et les haies à préserver devraient faire l'objet dans le règlement écrit et/ou graphique d'un inventaire avec une identification et une localisation précise (notamment avec des photos), afin d'en assurer la meilleure préservation possible.

**Réponse de la commune :**

**Pour les arbres et haies à préserver, leur repérage précis n'est pas le gage d'une meilleure préservation.**

- b) Les arbres remarquables devraient faire l'objet d'une géolocalisation, au moins quand ils sont au sein de boisements, et d'un marquage sur place ;
- c) Les propriétaires concernés par tous ces types de protection gagneraient à être tenus informés des prescriptions de protection qui les concernent.

**Réponse de la commune :**

**Lorsque le PLU sera approuvé, la commune pourra informer les Réaumontois des protections des arbres mis en place dans le PLU au travers de son journal local. Une communication dédiée à chaque propriétaire nous semble être trop complexe à mettre en place notamment d'un point de vue du volume de travail nécessaire pour réaliser cela pour une commune comme Réaumont.**

**Avis du commissaire enquêteur**

Je suis bien conscient des moyens très limités pour la commune de Réaumont. Il s'agit pour autant de mesures utiles pour une bonne effectivité du PLU. Un juste milieu pourrait être trouvé dans le temps.

- **De la biodiversité**

Les mesures environnementales (ERC) préconisées reposent sur une lecture tronquée du calendrier des sensibilités des espèces animales, en considérant, de façon erronée et préjudiciable, que les invertébrés, qui sont à la fois les plus menacés et la source de nourriture pour les autres classes animales, n'ont aucune périodes de sensibilités aux travaux et aménagements :

Le calendrier des sensibilités par groupement d'espèces est donné ci-après :

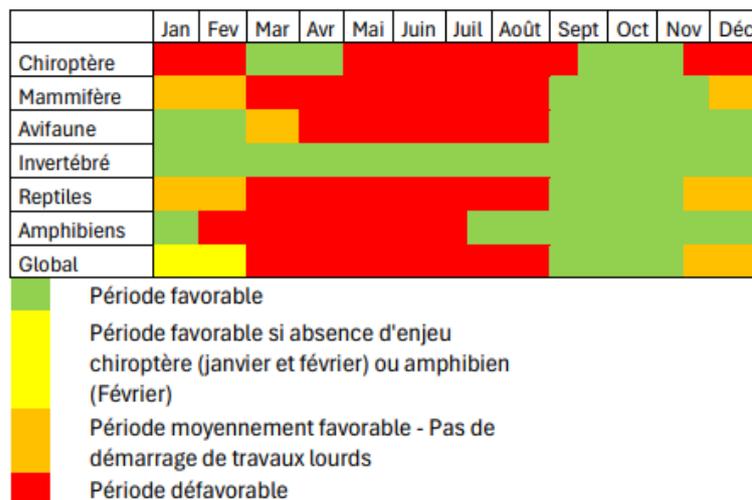


Figure 13: Calendrier de sensibilité des espèces

(rapport de présentation 4 , page 92).

a) Il conviendrait dès lors de corriger ce manque et d'en tenir compte.

Réponse de la commune :

Concernant les invertébrés, le vert sur toute la ligne de période favorable correspond au fait qu'il n'y a ni période favorable ni défavorable pour les insectes. En effet, l'ensemble de leur cycle est réalisé autour des plantes les abritant, peu importe la saison. Souvent sous forme larvaire puis sous forme adulte lors de la reproduction. Ainsi, quelle que soit la période d'intervention, elle ne sera pas favorable mais autant dire que nous ne pouvons pas mettre en rouge toute la ligne, sinon, on arrête tous les projets.

Un travail fin par catégories d'invertébrés serait nécessaire pour affiner par familles d'invertébrés, les périodes favorables ou défavorables. Ce travail n'est pas à la portée du bureau d'étude environnemental chargé du PLU.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Je partage ce constat global. Toutefois :

- on ne peut pas considérer que toutes les périodes sont favorables (en vert), alors que c'est strictement l'inverse ;
- les invertébrés sont les plus menacés des classes animales et sont à la base des chaînes alimentaires. Si les populations continuent à s'effondrer, parce qu'on ne s'en soucie pas assez, tout le reste va automatiquement tombé. ;
- C'est justement le propre d'un PLU d'examiner les principaux impacts pouvant avoir lieu par le fait de constructions ou d'occupations des sols qu'il autorise et dont, pour le plus grand nombre, aucune évaluation

environnementale n'est requise, par le fait même que le PLU aura identifié les impacts potentiels. Les invertébrés, au moins pour les plus menacés, doivent faire partie de cette évaluation préalable.

### 8.3. **BOISEMENTS ET ARBRES REMARQUABLES**

- Préservation des arbres remarquables ou intéressants, des haies et des boisements

Le projet de PLU renforce la protection de ces boisements. Dans le même esprit, il conviendrait de lever certaines imprécisions ou incohérences et d'apporter certains compléments, afin d'assurer une préservation plus efficiente de ces milieux arborés, tant en ce qui concerne le règlement graphique, qu'en ce qui concerne le règlement écrit.

De même, en ce qui concerne les arbres remarquables. Conformément d'ailleurs aux observations du CECV et du Pic Vert, une liste avec détermination, géolocalisation et photos, sans oublier le porter à connaissance de leurs propriétaires se révèlent utiles. Le règlement écrit devrait également être renforcé pour leur protection.

- a) Dans les dispositions communes, il serait utilement rappelé : « **Le défrichement est interdit dans les espaces boisés identifiés comme éléments de paysage remarquable dans les PLU (L.151-23 du CU). Toute demande sera automatiquement rejetée** »<sup>1</sup>.

Réponse de la commune :

Le défrichement n'est interdit que dans les espaces boisés classés en application du L113-1 et non dans les espaces boisés protégés en application de l'article L151-19 ou 23 : c'est le règlement qui définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Dans les EBC comme dans les espaces boisés protégés en application des art L151-19 et 23, les coupes et abattages d'arbres sont réglementées (cf. art L421-4 et R421-23-2 du CU). Le CU précise qu'il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. L'article R421-23-2 du CU liste les cas pour lesquels une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages, notamment lorsqu'elles

<sup>1</sup> Conformément aux prescriptions rappelées par le préfet de l'Isère : [L'autorisation de défrichement - 2 - Défrichement - Principales réglementations forestières - Forêt - Agriculture, forêt et développement rural - Actions de l'État - Les services de l'État en Isère \(isere.gouv.fr\)](#).

entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

**Avis du commissaire enquêteur**

Contrairement à ce qu'énonce la commune, l'article L.151-23 du code de l'urbanisme prescrit que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et **définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation** » et, dans ce cadre, interdire le défrichement. Il reprend d'ailleurs le régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 énoncé par la commune.

D'ailleurs la référence au site de la préfecture de l'Isère que j'avais rappelée, sans que la commune ne s'y rapporte pour autant, précise bien :

« Le défrichement est **INTERDIT** dans les Espace Boisé Classé (EBC – L.113-2 du CU) et les espaces boisés identifiés comme éléments de paysage remarquable dans les PLU (L.151-23 du CU). » (en gras et majuscule dans le texte).

« L'abattage d'un ou de plusieurs arbres est interdit, sauf s'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour d'autres arbres » ;

Réponse de la commune :

Le règlement écrit comprend déjà de telles dispositions page 47 et 48. La proposition peut être reprise pour renforcer leur protection.

**Avis du commissaire enquêteur**

Oui, le règlement comprend des dispositions en ce sens, mais pas aussi explicites et protecteurs. Je prends acte du souhait de reprendre notre préconisation dans le règlement écrit.

- b) Les prescriptions devraient également la mention suivante ou équivalente : « **Afin de ne pas compromettre la vie ou le bon fonctionnement des arbres, aucun aménagement ou construction n'est admis sur une surface correspondant à la projection au sol de leur houppier. Le sol doit être maintenu perméable non tassé et sans intervention de déblai ou de remblai, sur toute cette surface** ».

Réponse de la commune :

Le règlement écrit comprend déjà de telles dispositions page 48 :

- La conception du projet s'attachera à mettre en valeur et préserver les arbres identifiés au PLU, à conserver le niveau de sol et les abords autour des arbres (rayon de 10 m autour des troncs à préserver de travaux d'imperméabilisation).
- Autour du tilleul multi centenaire de Réaumont, un périmètre de 10 m autour du tronc de l'arbre (hors emprise des bâtiments existants) est à préserver de toute construction, installation, travaux ou imperméabilisation, pouvant porter atteinte à la conservation de cet arbre remarquable.
- Seulement en cas de problème avéré lié au vieillissement, à la maladie ou à la sécurité, les arbres pourront être abattus après déclaration préalable. De nouveaux arbres seront replantés en lieu et place des arbres abattus avec des essences similaires.

**Avis du commissaire enquêteur**

Oui, le règlement comprend des dispositions en ce sens, mais, là encore, pas aussi explicites et protecteurs. Il conviendrait de les intégrer compte tenu du souhait apparent d'assurer au mieux la protection de ces arbres et boisements.

- Préservation des espaces boisés classés (EBC)

Contrairement à la demande de RFN et à la réponse apportée par la commune, il conviendrait de préserver l'EBC au droit de propriété de RFN. Vu les pentes concernées, il importe d'éviter le défrichage, donc le dessouchage, qui relève de la principale protection du classement. D'autant plus que rien n'empêche RFN de procéder à des coupes de sécurité. La réponse de la commune, en réponse d'une observation de l'association CECV, est conforme à cette demande.

Il serait utile d'ajouter la définition de défrichage et les règles associées dans le lexique et/ou dans les dispositions générales du règlement dans le sens de ce qui suit : « *Le propriétaire qui effectue une « opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » en arrachant les souches ou les racines réalise un défrichage. Dans les massifs privés de plus de quatre hectares (même répartis entre plusieurs propriétaires), cette opération est soumise à autorisation. Dans les espaces boisés classés dans un plan local d'urbanisme, le défrichage est interdit* ».

Réponse de la commune :

La définition du défrichage est précisée page 127 du lexique du règlement écrit.

*« Le propriétaire qui effectue une « opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » en arrachant les souches **et** les racines réalise un défrichement ».*

Le « et » mis en gras dans la phrase ci-dessus peut être remplacé par « ou ».

**Avis du commissaire enquêteur**

Je prends note de l'ajout de OU, au lieu du ET, beaucoup plus limitatif. Il serait utile d'ajouter la suite : *« Dans les massifs privés de plus de quatre hectares (même répartis entre plusieurs propriétaires), cette opération est soumise à autorisation. Dans les espaces boisés classés dans un plan local d'urbanisme, le défrichement est interdit (sauf dérogations particulières).*

- Préservation des parcs et jardins

Si le patrimoine bâti à protéger est bien pris en compte (voir ci-après), aucune protection n'est prévue pour certains parcs et jardins, au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Le caractère arboré n'est d'ailleurs pas forcément le seul critère à prendre en compte. Le motif peut être paysager, ou d'ordre culturel, historique ou architectural.

Le PLU ne prévoit rien en l'espèce. Pour certains parcs ou jardins qui le mériteraient, il conviendrait de les identifier sur le règlement graphique et ajouter dans le règlement écrit : *« Leur modification, transformation et leur aménagement sont admis sous réserve d'apporter une amélioration et une mise en valeur des éléments caractéristiques (composition, végétaux...), de respecter la topographie et l'intégration paysagère (dimensionnement, échelle, ambiance) et sans nuire à la biodiversité. La suppression des arbres qui amènerait à l'altération du caractère arboré est interdite. Le renouvellement des arbres de haute-tige, si l'état sanitaire ou mécanique des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres arbres, sera réalisé avec des essences identiques ou similaires dans la continuité de la composition paysagère existante. Les pièces ou points d'eau seront à conserver ».*

Réponse de la commune :

Sur la commune, il n'y a pas à notre connaissance de jardin « remarquable » qui devrait être protégé dans le PLU.

**Avis du commissaire enquêteur**

Je prends acte de la réponse de la commune.

## 8.4. PATRIMOINE BATI ET HISTORIQUE

Si l'identification de ce patrimoine a été établie et cartographiée, il repose sur une confusion introduite dans le rapport de présentation. Selon ce dernier : « *Dans le cadre de ses opérations d'inventaire systématique du patrimoine de l'Isère, le service du patrimoine culturel du Département de l'Isère a étudié le territoire du Pays Voironnais. Aucun inventaire n'a été réalisé sur le territoire de Réaumont. Le patrimoine repéré a été réalisé dans le cadre de l'étude du PLU de 2015 mis à jour lors de cette élaboration du PLU* » (rapport de présentation 2, p. 85). Or, un tel inventaire avait bien été fait et le dernier en date est de 2020 il a été communiqué à la commune par mes soins). Il comporte des bâtiments et ouvrages qui n'ont pas tous été repris, sans justification, dans le projet de PLU.

- a) Sans justification contraire, le PLU devrait classer les bâtiments et ouvrages qui ont fait l'objet de cet inventaire.
- b) De plus, le règlement écrit reste en deçà en termes de protection en cas de modification apportée sur ce bâti. S'il régleme notamment les interventions sur les ouvertures en façades, rien n'est prévu pour la création de fenêtres ou balcons. Idem pour l'ouverture de cheminées en toitures.
- c) Compte tenu par ailleurs du grand nombre et de la grande diversité des éléments protégés, mais isolés, au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, compte tenu également que le respect des prescriptions associées à ces protections ne peuvent être efficacement assurées que si ces éléments sont d'une part dûment identifiés, localisés, d'autre part connus de leurs propriétaires, le PLU devrait localiser et actualiser avec précision ces sites et éléments, les tenir accessible à tous et en informer les propriétaires concernés.

### Réponse de la commune :

- a) Le bureau d'étude a repéré par ses propres moyens en 2013 le patrimoine bâti. Il a été mis à jour en 2023 avec la contribution des élus. Aucun inventaire ne lui a été transmis avant le 7/01/2025. C'est pourquoi, aucune justification n'a été apportée au patrimoine qui n'aurait pas été pris en compte. Toutefois après avoir pris connaissance de l'inventaire du patrimoine du Pays Voironnais, 43 bâtiments, croix, lavoirs sont référencés dans l'inventaire (hors cimetière et tombes), dont une croix localisée sur St Blaise du Buis (fiche n°57319). Le PLU en protège 76, soit 33 supplémentaires.
- b) Le patrimoine bâti est identifié de manière précise.

- c) Concernant le règlement écrit, des prescriptions concernant les percements d'ouvertures en façades et en toitures peuvent être ajoutés afin de ne pas dénaturer le patrimoine lors des transformations.

**Avis du commissaire enquêteur**

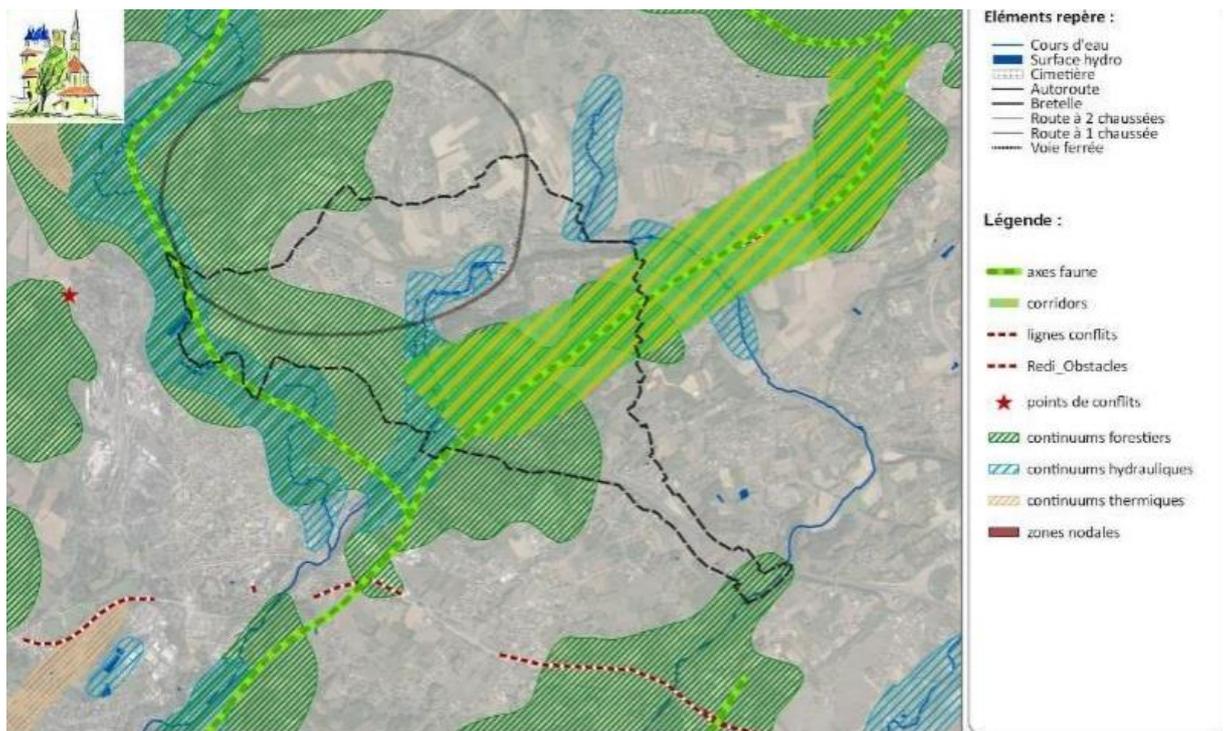
Je prends acte de ce travail pertinent d'inventaire et de classement. De même en ce qui concerne le souhait de renforcer la protection par des prescriptions explicites en matière de percements d'ouvertures en façades et en toitures.

Par contre, la commune ne répond pas sur l'utilité de porter à connaissance des propriétaires concernés des classements en question. Il conviendrait de le faire.

## **8.5. CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Chacun reconnaît l'importance essentielle des continuités écologiques pour la biodiversité, mais aussi, souvent, sur le plan paysager et en tant qu'ilots de fraîcheur. C'est pourquoi la législation impose une OAP spécifique. Le PLU de Réaumont souligne d'ailleurs cette importance. Pour autant, le PLU présente certains manques ou imprécisions qui ne permettent pas, en l'état, d'assurer des prescriptions et un maillage suffisants pour leur bonne mise en œuvre et préservation. Ce manque prescriptif a d'ailleurs été relevé de leur côté par les services de l'Etat et les associations.

Cela concerne aussi bien la cartographie que le règlement écrit. Pour cette première, il n'est pas reporté l'ensemble des continuums établis dans le réseau écologique du département de l'Isère (REDI), notamment dans la partie nord-ouest de la commune :



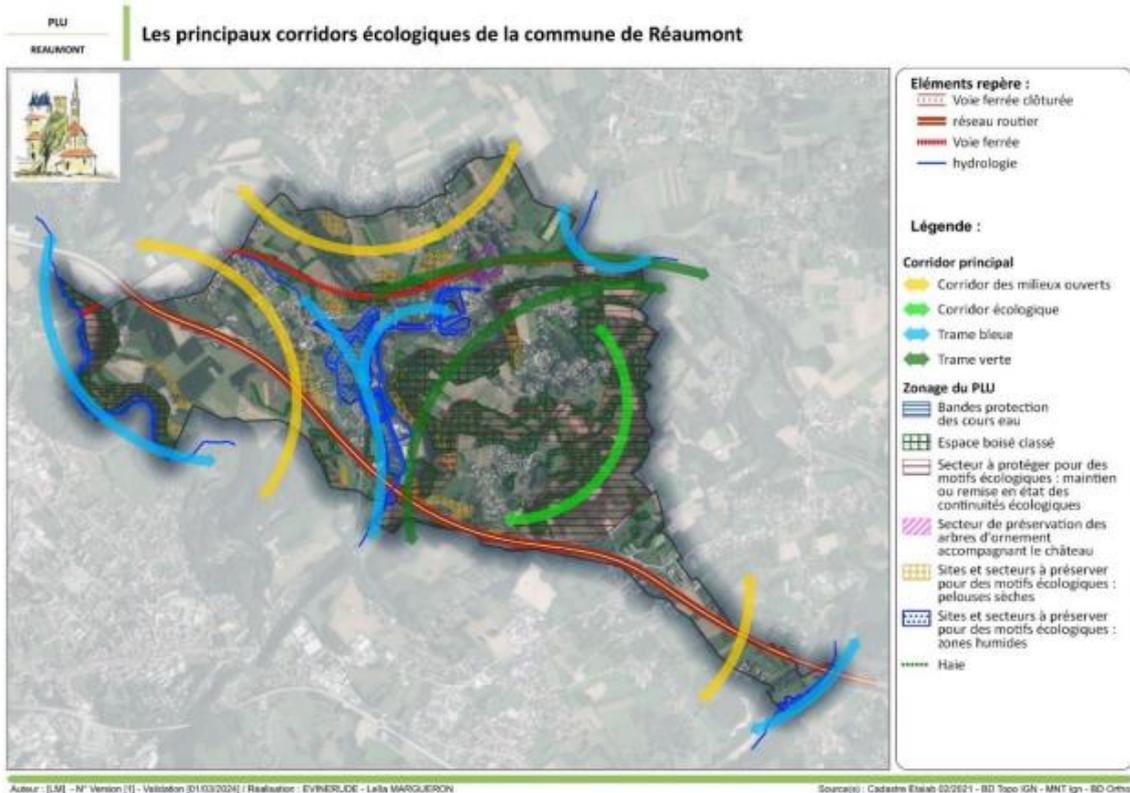
(rapport de présentation 2 , page 50).

**Réponse de la commune :**  
**Un corridor est bien reporté en bordure de la Fure en partie Nord-Ouest.**

**Avis du commissaire enquêteur**

Je prends acte de cette réponse à laquelle je souscris.

De même, certains corridors écologiques de la commune visés par le rapport de présentation ne sont pas repris dans le règlement graphique :



(rapport de présentation 2 , page 51).

#### **Avis du commissaire enquêteur**

La commune n'a pas répondu à cette observation. Elle sera reprise dans nos conclusions.

En vertu de l'article L. 151-23, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

En ce qui concerne le règlement du PLU, les prescriptions associées sont très faibles et générales. Il conviendrait de les renforcer en cohérence avec les engagements de la commune<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> A noter incidemment que la page 51 fait mention par ailleurs d'exemples « ci-après » de clôtures à petite faune, sans qu'aucun exemple ne suive.

L'OAP se fonde également sur des préconisations ou des suggestions. En conséquence, un certain nombre de documents du PLU sont à revoir, dans le sens d'une meilleure identification et préservation des continuités écologiques, lesquelles sont aussi à compléter par une trame noire. Cela est d'autant plus préjudiciable que le PADD se rapporte à elle (1.3) :

➤ Les aménagements futurs devront être réalisés dans le respect des objectifs fixés par l'OAP du PLU « mise en valeur des continuités écologiques »

Réponse de la commune :

Cette observation a également été faite par le préfet.

La commune a répondu dans son mémoire en réponse aux avis des PPA que la rédaction de l'OAP serait reprise pour rendre ses actions et opérations opposables aux porteurs de projets.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Je prends note de cette réponse : toute l'OAP est effectivement à revoir et le règlement écrit doit s'y rapporter.

Certaines mesures prévues pour le passage de la faune reposent même sur de simples possibilités ou des suggestions (rapport de présentation 4, p. 40) :

#### **M14 : Maintien de la perméabilité des clôtures**

En raison de la proximité de l'OAP avec deux corridors importants et au regard des milieux naturels entourant le site de l'OAP, les clôtures installées devront être perméables à la petite faune et, si possible, à la grande faune, par le biais de l'utilisation de clôtures végétales, de clôtures hautes. Cela permet le maintien du déplacement des espèces.

- a) Il conviendrait ce que recouvre, concrètement, dans le PLU et en pratique : « vigilance aux abords des réservoirs de biodiversité » :

<b>Orientations de préservation de la biodiversité, de la Trame verte et bleue</b>	
	Vigilance aux abords des réservoirs de biodiversité limitrophes sur Saint-Cassien et La Murette
	Protection des réservoirs de biodiversité complémentaires (selon expertises locales)

#### **Avis du commissaire enquêteur**

La commune n'a pas répondu à cette observation. Elle sera reprise dans nos conclusions.

- b) Il conviendrait de compléter le règlement par les prescriptions suivantes ou équivalentes : « **Dans les continuités identifiées au règlement graphique, sont**

**interdits : Toutes constructions, installations ou activités pouvant altérer la qualité ou la nature des milieux ainsi inventoriés, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols, la coupe de haies et de boisements, les dépôts de tous matériaux et déchets et l'imperméabilisation des sols. De plus, le pétitionnaire devra dûment justifier du fait que la construction ou l'installation envisagée ne peut être située à un autre endroit hors secteur de continuité écologique. ».**

Réponse de la commune :

Cette proposition peut être reprise mais il conviendrait de supprimer de la proposition « *la coupe de haies et de boisements* », réglementée par ailleurs au titre des espaces boisés classés et des bois protégés en application de l'article L.151-23 du CU.

**Avis du commissaire enquêteur**

Je prends note de l'intérêt de la commune pour cette formulation. Toutefois, la proposition « *la coupe de haies et de boisements* » doit être conservée, car dans les continuités écologiques, tous les boisements et les haies ne concernent pas systématiquement des EBC ou des bois protégés. Cela vise, justement, tous ceux qui ne relèvent pas de cette protection. De surcroît, des coupes sont possibles en EBC.

- c) Modifier le règlement dans le sens que tous les murs et obstacles au déplacement de la faune sont interdits. De plus, le règlement devra se référer explicitement à l'OAP Mise en valeur des continuités écologiques.

**Avis du commissaire enquêteur**

La commune n'a pas répondu à cette observation. Elle sera reprise dans nos conclusions.

- d) Modifier et compléter l'OAP Mise en valeur des continuités écologiques, dans le sens de la rendre bien plus directement opérationnelle et opposable.

Réponse de la commune : voir la réponse ci-avant (point b).

- e) Plus largement, modifier le règlement pour prescrire les seules clôtures perméables à la petite faune dans les zones urbaines (hors, éventuellement, les zones d'activités), ainsi que dans les zones A et N sans exception.

Réponse de la commune : le principe de clôtures perméables à la petite faune peut être étendu à toutes les zones, sauf en zones d'activités.

**Avis du commissaire enquêteur**

Je prends acte de la réponse de la commune.

- f) En ce qui concerne les zones N, il conviendrait d'ores et déjà de se référer dans le règlement à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. A savoir notamment : « *Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune* » (Art. L. 372-1 du code de l'environnement). Et de préciser également : « *L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme est soumise à déclaration* ».

Réponse de la commune : Ce type de clôtures ne fait pas l'objet d'une déclaration préalable. Le PLU ne réglemente que les clôtures faisant l'objet d'une déclaration préalable (en zone U et AU). Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées dans un PLU.

**Avis du commissaire enquêteur**

Je prends acte de la réponse de la commune, à laquelle je souscris.

## **8.6. EAUX USEES**

Les documents du PLU ne mettent pas suffisamment en évidence les possibles difficultés rencontrées en matière d'urbanisation, compte tenu des non-conformités (NC) persistantes dans de la Lagune de Réaumont que de la station d'épuration de Vourey. Après avoir fait le point avec la DDT et la CAPV, la situation est la suivante :

Le système d'assainissement de Vourey est NC en performance en 2023, du fait de plusieurs dépassements de rejet sur le paramètre NTK (azote Kjeldahl). Mais, d'une façon générale, la NC en performance d'un système d'assainissement est ponctuelle. Elle résulte le plus souvent d'un défaut de fonctionnement de l'usine qui fait qu'à un instant T, les performances attendues ne sont pas atteintes. Une NC en performance n'a pas vocation à se répéter d'une année sur l'autre, elle doit faire l'objet d'une vigilance particulière pour y remédier l'année suivante. C'est pourquoi une NC en performance ne conduit en général pas à des restrictions à l'urbanisation.

En revanche, si une installation est NC en équipement, cela signifie que ses dysfonctionnements sont plus profonds : par exemple surcharge avérée et

dimensionnement insuffisant, performances insuffisantes pendant plusieurs années consécutives... Dans ce cas, une NC en équipement induit généralement à des restrictions à l'urbanisation et/ou à la construction.

Dans le cas présent, la station d'épuration de Devez à Vourey est NC en performance en 2023, mais conforme en équipement sur la même période. Il n'y a donc pas lieu de restreindre l'urbanisation du fait de l'évaluation de la conformité 2023. Le secteur 1AUB couvert par l'OAP n°3 "Le Fays" (hameau du Fays qui est raccordé à la station de Devez à Vourey) ne fait donc, avec raison, pas l'objet d'une restriction à l'urbanisation.

En revanche, sur les secteurs raccordés au lagunage naturel qui est lui NC en équipement depuis 2017, le règlement écrit et graphique du PLU soumis à enquête publique prévoit que l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en conformité de l'assainissement (via un tramage au titre de l'article R 151-34 1° du Code de l'Urbanisme).

Cette restriction à l'urbanisation (secteurs raccordés à la lagune), pourra être levée quand les travaux de déconnexion des effluents de Saint Blaise du Buis seront engagés (moins de charge polluante raccordée à la lagune, qui permettra de lui redonner une conformité en équipement).

Cette inconstructibilité peut donc être limitée dans le temps et devrait être levée dans la période du PLU (sans besoin d'évolution du PLU, via un courrier du corps préfectoral à la commune actant cette levée).

**Concernant les travaux du système d'assainissement de la lagune de Réaumont:**

- le curage de la lagune est prévue en fin d'année.
- le raccordement de la commune de St Blaise et de l'extrémité Nord de Réaumont sur la station d'assainissement de Devez est prévue 1er trimestre 2025.

Une fois ces travaux faits, la lagune qui collectera la grande majorité des effluents de Réaumont devrait être à nouveau conforme.

**Concernant les travaux du système d'assainissement de Devez sur lequel sera raccordé l'OAP le Fays et l'extrémité Nord de la commune,** plusieurs opérations sont prévues au 1<sup>er</sup> semestre 2025. Ces travaux vont normalement permettre à ce système d'assainissement de redevenir conforme. Des travaux de réduction des eaux claires parasites seront peut-être à prévoir si les déversements sont encore trop conséquents malgré cette première série.

Le règlement écrit devrait être complété en 7.3 pour l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public, par « *après accord du gestionnaire du réseau* ».

## 8.7. TRAME NOIRE

Le PADD évoque bien la trame noire et explicite l'engagement de la commune à la développer (1.3) :

➤ La commune s'engage à poursuivre l'extinction de l'éclairage public la nuit pour préserver la trame noire et le ciel, sans pollutions nocturnes

Pour autant, le projet de PLU ne traduit pas cet engagement. L'OAP continuités écologiques en fait mention, mais de façon plutôt restrictive :

« Dans le secteur du centre village, l'urbanisation et la pose de clôtures peuvent être à l'origine de plusieurs facteurs de ruptures de corridors écologiques, notamment par la présence de clôtures imperméables à la faune, la présence d'un réseau routier et la rupture de la trame noire par l'éclairage public » (p. 110).

**Réponse de la commune :**

Dans le secteur du centre village la présence du réseau routier (notamment la RD12) fera l'objet d'un aménagement lors de la réalisation des OAP du centre bourg. Concernant la trame noire, les OAP ne remettent pas en cause le choix de la commune dans la mise en place de l'extinction de l'éclairage publique la nuit de 23h à 6 h du matin.

### **Avis du commissaire enquêteur**

La commune n'apporte pas d'éléments nouveaux, en dehors que « Dans le secteur du centre village la présence du réseau routier (notamment la RD12) fera l'objet d'un aménagement lors de la réalisation des OAP du centre bourg », sans que l'on sache si à cette occasion la trame noire sera renforcée.

Dans la chapitre 2.4.6.2. *Préservation de la trame noire* (et non plus poursuivre cette trame), ne se trouvent que des recommandations, suggestions.

**Réponse de la commune :**

Le PADD stipule que la commune poursuivra son engagement de l'extinction de l'éclairage publique la nuit, cela sera le cas.

### **Avis du commissaire enquêteur**

La commune n'apporte pas d'éléments nouveaux. Cet exemple comme le suivant, et comme d'autres, montrent l'inadaptation de l'OAP continuités écologiques.

De même, parmi les mesures de gestion des éclairages extérieurs, il ne s'agit parfois que des réflexions ou des suggestions :

« *Il s'agira de limiter l'impact de l'éclairage tout en assurant la sécurité et le confort des activités humaines. Pour l'éclairage des cheminements piétons, des dispositifs alternatifs sont à rechercher afin d'éviter la destruction massive d'insectes attirés par la lumière.* » (rapport de présentation 4, page 99).

Or, la trame noire (ou sombre), qui de ce fait n'est pas réellement traitée dans le PLU, fait partie des dispositions qui régissent un PLU, en premier lieu dans le cadre des continuités écologiques. En effet, en vertu de l'article L. 3711 du code de l'environnement : « *La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural **ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit.*** ». Or, conformément à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, le PLU doit notamment assurer la création, la préservation et la remise en l'état des continuités écologiques.

- a) Il conviendrait de renforcer les dispositions du PLU en matière de développement de la trame noire ;

Réponse de la commune :

La trame noire est un concept visant à réduire la pollution lumineuse pour protéger la biodiversité nocturne. Le PLU que nous souhaitons mettre en place va dans ce sens comme mentionné précédemment dans le PADD :

➤ La commune s'engage à poursuivre l'extinction de l'éclairage public la nuit pour préserver la **trame noire** et le ciel, sans pollutions nocturnes

#### **Avis du commissaire enquêteur**

La commune n'apporte toujours pas d'éléments nouveaux sur cette poursuite.

- b) Le PLU pourrait aussi délimiter des secteurs dans lesquels le règlement « *impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances environnementales renforcées qu'il définit* » (article L.151-21 du code de l'urbanisme) ; si les performances énergétiques et environnementales ciblées concernent en premier chef les éclairages en termes d'efficacité énergétique, cela peut très bien aussi concerner des performances en matière de moindre impact sur la biodiversité.

Réponse de la commune :

Nous ne comprenons pas l'objet de cette remarque. La réglementation impose déjà des performances environnementales (RE2020). La commune ne souhaite pas aller au-delà de la réglementation afin de ne pas alourdir le coût déjà important des constructions/rénovations.

**Avis du commissaire enquêteur**

C'est pourtant simple. Comme la commune confirme que la trame noire est un facteur de protection de la biodiversité, elle peut renforcer des prescriptions en matière de construction (notamment pour ces 3 OAP sectorielles) en vue de poursuivre et de renforcer la trame noire.

## **8.8. AGRICULTURE**

Presque personne n'a évoqué la question des espaces agricoles et de leur conservation. Plusieurs bâtiments agricoles ont été ou sont le point d'être transformés en habitations, lesquels pourraient manquer à l'avenir pour l'installation de jeunes agriculteurs.

De plus, ce changement de destination suit des règles particulières dont ne fait pas état le PLU.

- a) Afin de préserver les zones agricoles, il conviendrait, tout comme pour les zones naturelles également, que les piscines ne soient pas autorisées. Cette annexe ne correspond nullement à l'objet et à la destination de ces zones.

Réponse de la commune :

Voir la réponse faite ci-dessus à ce sujet.

**Avis du commissaire enquêteur**

Idem.

- b) Par ailleurs, tout projet de logement de fonction des exploitants agricoles devrait justifier le lien de nécessité (présence rapprochée et permanente de l'exploitant conformément à la jurisprudence et à la doctrine de l'Etat : CE, 18 juil. 2011, n°323479).

Réponse de la commune :

C'est bien ce qui est écrit dans le règlement écrit de la zone A : « *Les logements de fonction des exploitations agricoles s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation agricole à compter de la date d'approbation du PLU* » - page 110.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Non, le caractère permanent n'apparaît pas.

## **8.9. MOBILITES ACTIVES ET DEPLACEMENTS**

Un effort particulier pour toutes les alternatives à la voiture se retrouve dans le PLU, à travers l'orientation générale :

### **5. Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture - Sécuriser les déplacements sur le réseau viaire principal**

La commune, de par sa petite taille et population, la présence d'une gare très fonctionnelle, a de nombreux atouts pour développer l'usage du vélo et de la marche. Le PLU y concourt. Le seul obstacle, d'importance mais indépendant du PLU, sont les finances pour la réalisation des projets envisagés. D'où l'importance des indicateurs de suivi (voir plus loin).

Comme il a été vu, l'article L. 350-3 du code de l'environnement consacre la protection des allées et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique. Or, ces voies peuvent être, dans certains cas, des voies privées (de particuliers, comme de collectivités). En ce qui concerne les chemins ruraux, domaine privé des communes mais ouverts au public, il a été établi récemment que 200 000 à 250 000 km ont été effacés ou appropriés au cours des dernières décennies.

La question se pose également de savoir comment distinguer les voies privées des voies publiques sur le document graphique du PLU. Sur le cadastre, un chemin d'exploitation a le même graphisme qu'un chemin rural. Le premier est privé, le second est public. Et comment faire pour des parcelles communales en voirie qui n'apparaissent pas dans le domaine public sur le cadastre ?

L'orientation 5.2 du PADD entend préserver et développer les chemins ruraux, mais sans en avoir une connaissance précise préalable :

➤ *Le maillage existant : le réseau des sentiers de randonnées PDIPR et des chemins ruraux communaux, sera préservé, voire étendu : réouverture de chemins ruraux clos ou fermés, amélioration des chemins détériorés*

Les mesures prises en pratique se révèlent peu ambitieuses.

- a) Il conviendrait de reprendre les préconisations de Mme BOURILLON, notamment pour la connaissance, la traçabilité et la préservation des chemins ruraux,
- b) De même que celles de l'ADTC pour les mobilités actives.

Réponse de la commune :

Nous ne souhaitons pas indiquer des mesures plus contraignantes car cela imposera un coût et travail important que la commune ne saura tenir. **Faire des constats et état des lieux est très simple, trouver du temps, de l'argent et des solutions pour les mettre en place est plus complexe.**

**Avis du commissaire enquêteur**

Prendre des engagements dans le PADD, sachant qu'on ne pourra pas les tenir en conséquence est également facile. Pour préserver, voire étendre, le réseau des chemins ruraux et les réouvrir au besoin nécessite de les connaître avec précision et de les cartographier, puis de les surveiller. Si la commune de Réaumont n'a pas les moyens de le faire, ce qui peut aisément se comprendre, elle peut œuvrer, avec très peu de moyens, pour initier un suivi et une identification participatifs avec tous les citoyens bénévoles intéressés (qui ne manquent généralement pas lors de semblables expériences). C'est aussi une façon de respecter son PADD.

## **8.10. CHANGEMENTS CLIMATIQUES**

En dépit des objectifs forts du PADD en ce sens, le PLU ne comporte que peu de mesures à la hauteur de l'ampleur du changement climatique. Il s'en remet, pour le principal, à la réglementation actuelle. Par ailleurs, le solaire thermique, plus rapidement rentable, n'est pas favorisé.

Réponse de la commune :

**Sur quelle étude vous basez-vous pour indiquer que le solaire thermique est plus rapidement rentable ? et plus rentable que quoi ?**

**Avis du commissaire enquêteur**

Plus rentable que le photovoltaïque. Plus exactement, le coût, moindre au départ, est plus rapidement amorti. Le PLU fait que très peu mention du solaire thermique.

Si les ambitions pour le PLU sont fortes, leur déclinaison concrète reste très en-deçà dans les documents opposables :

« Le PLU permet le développement de système de production d'énergie renouvelable sur la commune et une modernisation des bâtiments entraînant une réduction des consommations d'énergies.

La mise en œuvre du PLU incite à :

- Limiter les consommations d'énergies fossiles pour limiter les émissions de G.E.S sur le territoire.

- o La compacité des bâtiments pour limiter les déperditions thermiques, d'optimisation de l'orientation des façades principales et des pièces de vie des logements

- o La limitation des surfaces artificialisées.

- o Le réemploi des matériaux de construction et l'utilisation de matériaux biosourcés. o L'isolation par l'extérieur des constructions (sauf pour le patrimoine bâti).

- Accélérer la production d'énergies renouvelables (bois, solaire thermique, photovoltaïque, pompes à chaleur) sur le territoire

- o Poursuivre le raccordement des équipements publics du centre-bourg à la chaufferie bois communale.

- o Favoriser (sauf cas particuliers liés à la protection du patrimoine architectural) l'implantation des panneaux solaires photovoltaïques et thermiques et les pompes à chaleur.

- o Favoriser l'optimisation de l'implantation des constructions vis à vis des apports solaires gratuits ».

Le PADD en 6.1 énonce :

➤ Les règles d'urbanisme du PLU inciteront :

- La compacité des bâtiments pour limiter les déperditions thermiques, l'optimisation de l'orientation des façades principales et des pièces de vie des logements
- La limitation des surfaces artificialisées
- Le réemploi des matériaux de construction et l'utilisation de matériaux bio-sourcés
- L'isolation par l'extérieur des constructions (sauf patrimoine bâti)

Mais l'ensemble de ces dispositions ne se retrouvent pas dans le règlement écrit, encore moins dans les OAP. Les dispositions retenue dans les trois OAP Sud, Nord et du Fays sont uniquement.... : « Respect de la réglementation thermique en vigueur ». Il est difficile de faire moins.

**Réponse de la commune :**

Les OAP mettent en avant des constructions compactes (mitoyenneté ou en étages) ce qui limite les surfaces artificialisées.

Le PLU limite les surfaces artificialisées par la mise en place de CBS dans toutes les zones U et AU.

Comme indiqué précédemment nous ne souhaitons pas aller au-delà de la réglementation actuelle qui impose déjà d'importante contrainte d'urbanisme et d'architecture et donc de coût pour le logement. Si nous mettons des contraintes supplémentaires, les projets souhaités risquent de ne jamais voir le jour car trop onéreux.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Si le choix de la commune se comprend parfaitement et j'y souscris, il n'empêche que cette question importante est une nouvelle illustration du décalage entre le PADD et sa déclinaison dans le PLU, lequel doit pourtant s'y conformer.

### **8.11. INDICATEURS DE SUIVI**

En vertu de l'article R. 151-3 du code de l'environnement, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation doit ainsi définir les **critères, indicateurs et modalités** retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27, lequel renvoie aux objectifs visés à l'article L. 101-2.

En outre, toujours en vertu de l'article R. 151-3 du code de l'environnement, ils doivent permettre notamment de suivre **les effets du plan sur l'environnement** afin d'identifier, le cas échéant, **à un stade précoce**, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, **les mesures appropriées**.

Le projet de PLU présente un certain nombre d'indicateurs qui sont soit totalement inadaptés (comme le suivi de la surfaces boisées classées EBC, alors que c'est elle qui procède à ce classement et qu'il ne peut pas changer sans une révision du PLU), soit indépendantes du PLU et/ou de l'action de la commune (évolution de la vacance de logements, nombre de PAC installées, évolution de la consommation d'eau potable, suivi de la capacité de traitement de la lagune, etc.).

Par contre, la commune s'engage à mettre en œuvre de nombreuses mesures ERC (éviter, réduire, compenser) dans son évaluation environnementale, sans que pratiquement aucun indicateur de suivi des effets sur le plan de ces mesures n'ait été établi.

De même, de nombreuses préconisations dans les OAP, notamment dans celles sur les continuités écologiques, sont présentées, sans indicateur de suivi en regard.

Il en va également des grandes orientations et engagements du PADD, pièce maîtresse du PLU.

Enfin, c'est le cas de certains emplacements réservés, dont les propriétaires peuvent à tout moment exercer leur droit de délaissement.

Or, il est manifeste que la commune de Réaumont n'a pas les moyens de satisfaire, dans le cadre de la durée de son PLU, à tous engagements, préconisations ou exigences. Faute d'en avoir estimé le chiffrage et en avoir tiré des priorités, cela reste pour l'instant une liste à la Prévert.

En conséquence, conformément aux dispositions légales précitées, il conviendrait de :

- a) Etablir des indicateurs de suivi, autant que possible quantitatifs, en précisant pour chacun d'entre eux la situation 0, la nature précise de l'indicateur, les modalités de suivis (fréquence, moyens) et les objectifs fixés<sup>3</sup> à l'échéance retenue ;

Réponse de la commune :

Les T0, les modalités de suivi et objectifs sont bien précisés au chapitre 6 du rapport 4.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

D'une part les objectifs, en termes d'échéance finale, ne sont pas précisés, d'autre part les moyens (notamment humains et financiers). D'ailleurs, pour ce dernier point, la commune le reconnaît dans sa réponse suivante.

- b) Au besoin, en fonction des indicateurs précédents, établir des indicateurs de suivi complémentaires, selon le a), qui permettraient de suivre à la fois efficacement et dans le respect des exigences légales, les effets du plan sur l'environnement ;
- c) Revoir la liste des indicateurs qui devraient porter a minima sur :
  - Chacune des mesures ERC retenues dans le PLU adopté ;
  - Les dispositions prescriptives des OAP, dont celles sur les continuités écologiques ;
  - Les projets, objets des emplacements réservés.

Réponse de la commune :

---

<sup>3</sup> Objectifs, comme échéances, qui peuvent évoluer au cours du temps.

Il est vrai que beaucoup d'indicateurs sont compliqués, voire impossible à suivre pour une commune comme Réaumont. Nous pensons que notre commune est capable de suivre les indicateurs listés ci-dessous :

- Suivi des zones de collision
- Evolution de la consommation foncière
- Evolution de la production d'énergies renouvelables
- Part des constructions à usage d'habitation équipées de système de production d'ENr
- Mise en œuvre de la salle intergénérationnelle et du centre technique communale
- Mise en œuvre des emplacements réservés
- Evolution du linéaire d'aménagement cyclable

D'autres indicateurs sont suivis par la communauté de commune (CAPV) :

- Evolution de la consommation en eau potable
- Suivi de la capacité de traitement de la lagune de Réaumont

Il faut noter que plusieurs indicateurs concernant la biodiversité nécessitent le recours à un bureau d'étude spécialisé en environnement, impliquant une charge financière assez difficile à assumer pour notre commune.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Je partage entièrement l'analyse de la commune sur l'aspect contre-productif de s'imposer, comme elle le fait, de nombreux indicateurs dont elle n'aura pas la possibilité de suivre ou de bien suivre. Pour autant, elle ne peut décemment pas occulter au moins un indicateur sur la biodiversité. Par exemple, l'évolution du linéaire fonctionnel de continuités écologiques.

**Fait, le 22 janvier 2025**



**Gabriel ULLMANN, Commissaire enquêteur**