



**PRÉFET  
DE L'ISÈRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires**

Service Aménagement Sud-Est  
Unité Aménagement Territorial

Grenoble, le **16 OCT. 2024**

Le préfet de l'Isère

à

Monsieur le Maire  
de Réaumont

**Stéphane TOURNOUD**

Chargé de mission en aménagement territorial

**Objet** : Avis de l'État sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Réaumont.

**P.J.** : Annexe 1 Réserve de l'Etat

: Annexe 2 Observations de l'État

Par délibération en date du 24 juin 2024, le Conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme. Ce dossier m'a été transmis, pour avis, après son dépôt complet en préfecture le 25 juillet 2024, conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

Je ne peux que saluer la démarche dans laquelle vous vous êtes investi depuis février 2022, considérant qu'il était nécessaire pour votre territoire de bénéficier d'un PLU modernisé, intégrant les nouvelles exigences en termes d'environnement, de préservation des espaces agricoles naturels et forestiers et de sobriété foncière.

Le dossier présenté est de bonne qualité tant sur la forme que sur le fond, avec une clarté de présentation des données et des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement de votre commune. Toutefois, certains éléments d'ordre réglementaire restent à préciser, notamment quant à la prise en compte des aléas naturels présents sur le territoire communal.

A l'issue de l'analyse réalisée par mes services, j'émet **un avis favorable avec une réserve** sur votre projet de révision générale du PLU.

Je vous prie de trouver dans l'avis ci-joint :

- D'une part la réserve, à prendre en compte à travers les modifications demandées, afin d'assurer la légalité du projet de PLU ;
- D'autre part des observations, dont la prise en compte permettra de clarifier certains points ou faciliter l'application ultérieure du PLU une fois adopté.

En ce qui concerne la procédure, je vous rappelle que, conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est le projet arrêté par le Conseil municipal, auquel sont annexés, conformément à l'article R.153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres personnes publiques associées et organismes consultés.

Je vous demande de bien vouloir, après l'approbation de votre document, me transmettre la délibération d'approbation par l'interface @ctes.

De plus, j'attire votre attention sur l'obligation pour les collectivités, depuis le 1er janvier 2020, de publier leurs nouveaux documents d'urbanisme et leurs mises à jour dans le Géoportail de l'urbanisme. Pour être publiés, les

Tél : 04 56 59 46 39

Mél : stephane.tournoud@isere.gouv.fr

Adresse : 17. bd Joseph Vallier, BP 45

38040 Grenoble Cedex 9

documents graphiques et le règlement doivent être conformes au format standard informatique en vigueur défini par le CNIG. Cette publication, simultanée à la transmission de la délibération d'approbation sur @ctes, est une condition nécessaire au caractère exécutoire du PLU depuis le 1er janvier 2023 (article 7 de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021).

Mes services, et plus particulièrement la Direction Départementale des Territoires (service aménagement sud-est), restent à votre disposition pour vous aider à prendre en compte l'avis ainsi que les remarques formulées lors de l'enquête publique.

Le préfet

Pour le Préfet, par délégation.  
Le Secrétaire général

  
Laurent SIMPLICIEN

16 OCT. 2024

Laurent SIMPLICIEN

**RÉSERVES DE L'ÉTAT**  
sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté de Réaumont

La prise en compte de ces réserves permet d'assurer la légalité du projet de plan local d'urbanisme par rapport aux éléments du « porter à connaissance », au Code de l'urbanisme et aux différents textes législatifs et réglementaires en vigueur.

**Prise en compte des risques naturels dans le PLU.**

Les documents de connaissance des risques applicables à la commune sont les suivants :

- la carte d'aléas multirisques 2013 (ERGH-RTM) et cahier de prescriptions spéciales ;
- la carte d'aléa de la Directive Inondation de 2014 (TRI Grenoble-Voirion), transmise par le porté à connaissance (PAC) du Préfet du 28 juillet 2014 ;

La morphologie du territoire de la commune de Réaumont (vallée à faible déclivité, petites combes peu urbanisées et coteaux localement à versant raide), et le contexte géotechnique, exposent cette commune à des risques :

- Faible à modéré en aléa de glissement de terrain et ruissellements de versant ;
- Localement des aléas importants de crues des rivières, notamment dans la partie centrale du village.
- Les phénomènes naturels répertoriés et étudiés sur le territoire de Réaumont sont les suivants :
- Les crues des rivières (C) ;
- Les inondations en pied de versant (I') ;
- Les zones marécageuses (I'n) ;
- Les ravinements et les ruissellements sur versant (V) ;
- Les glissements de terrain (G).

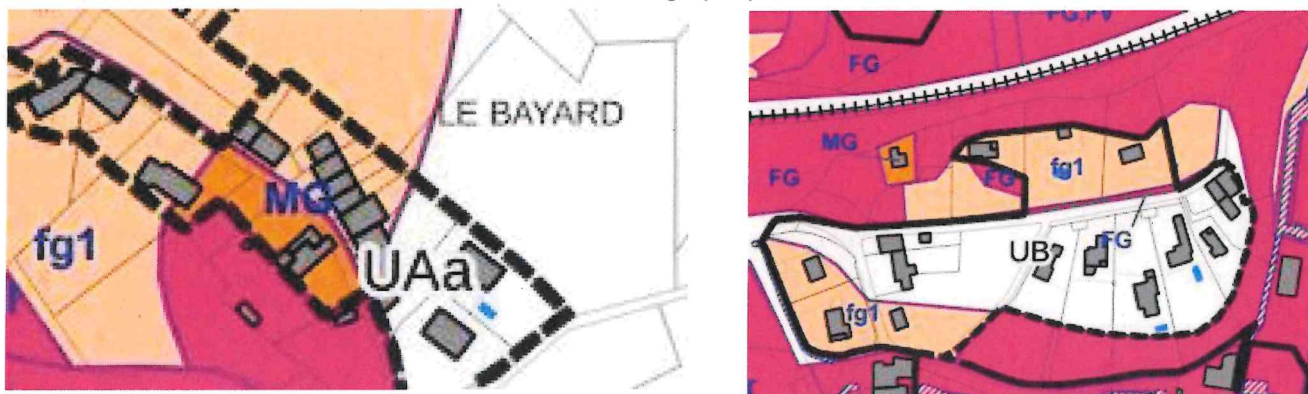
Le centre-village est très largement affecté par des risques naturels de crues des rivières, qui rendent la majorité de ses terrains inconstructibles au regard de ces risques.

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 :



Dans le règlement écrit du PLU (page 28), le chapitre consacré à la « *protection du bourg : les aménagements envisagés dans le schéma directeur hydraulique de Réaumont* » doit être **supprimé**. Ces éléments sont informatifs, et déjà présents dans le rapport de présentation. L'évolution de la connaissance des risques suite aux aménagements envisagés devra faire l'objet d'une évolution du PLU.

De même, les demandes d'études prescrites dans le règlement ne relèvent pas des prescriptions d'urbanisme et doivent être supprimées. En effet, le règlement du PLU ne peut exiger des attestations ou études non prévus par le code de l'urbanisme dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols, ceci même sur le fondement de l'article R 151-34 1° du code de l'urbanisme.

## Annexe 2

Vu pour être annexé à ma  
lettre en date de ce jour,  
Grenoble, le 16 OCT. 2024

Pour le Préfet, par délégation,  
Le Secrétaire général

### OBSERVATIONS DE L'ÉTAT

Laurent SIMPLICIEI

contribuant à la qualité du dossier du projet de plan local d'urbanisme arrêté de la commune de Réaumont

Ces observations doivent être prises en compte pour améliorer la cohérence entre les documents du PLU et permettre une mise en œuvre plus efficiente.

#### **1 – Prise en compte des risques naturels dans le PLU.**

##### **a) Rapport de présentation (document 1 : partie 1 – Diagnostic du Territoire ; partie 2 – Etat initial de l'environnement ; partie 3 – Justification des choix)**

Le rapport de présentation mentionne bien les risques naturels et leur prise en compte dans le PLU, toutefois le rapport de présentation devra citer la carte d'aléa de la Directive Inondation de 2014, transmise par PAC du Préfet du 28 juillet 2014, même si cette connaissance du risque est très localisée sur le territoire et est sans incidence sur la constructibilité des zones.

##### **b) Règlement écrit (document 3)**

ERGH a édité un cahier des prescriptions spéciales applicables à chacun des risques identifiés, qui est porté en annexes du rapport de présentation.

Les prescriptions d'urbanisme contenues dans ce cahier ont été retranscrites dans le Chapitre 1 de la PARTIE 2 du règlement écrit du PLU relatif aux prescriptions des risques naturels. Des prescriptions sont définies pour les projets nouveaux et pour les projets sur l'existant, et une fiche des prescriptions réglementaires applicables est éditée par risques.

Certaines modifications doivent être apportées au règlement écrit :

- Il est nécessaire de supprimer (pages 16 et 18 du règlement) dans le paragraphe précisant que « Pour être autorisé, un avis favorable sera nécessaire, provenant : Des services concernés de la DDT (service de Prévention des risques et service de l'Environnement) » ;

En effet, le service sécurité et risques de la DDT ne donne pas d'avis sur les projets, mais reste à la disposition de la commune pour toute demande de précisions concernant l'interprétation de la doctrine départementale.

- Page 17, il est fait référence aux aléas torrentiels alors que la commune n'est pas concernée par cet aléa. Ce point est donc à supprimer.

- Pour les aléas de « crues rapides des rivières », d'« inondations de pied de versant », et de « ravinement-ruissellement sur versant », quel que soit leur niveau, le règlement précise la hauteur imposée de surélévation des ouvertures des façades des constructions, et de surélévation des planchers habitables, mais seulement pour les aléas moyens C et I'. Ces hauteurs de surélévation ont été reportées dans le règlement graphique 4.3 du PLU. Le règlement écrit serait à compléter pour ces aléas en imposant aussi la surélévation des planchers habitables conformément à la doctrine de l'État.

- Les définitions du Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI), des coefficients retenus, des façades exposées et de la hauteur par rapport au terrain naturel, et les dispositions concernant les fossés et canaux sont celles utilisées par l'État. **Il peut être utile d'adapter la définition du Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) pour l'aléa V.**

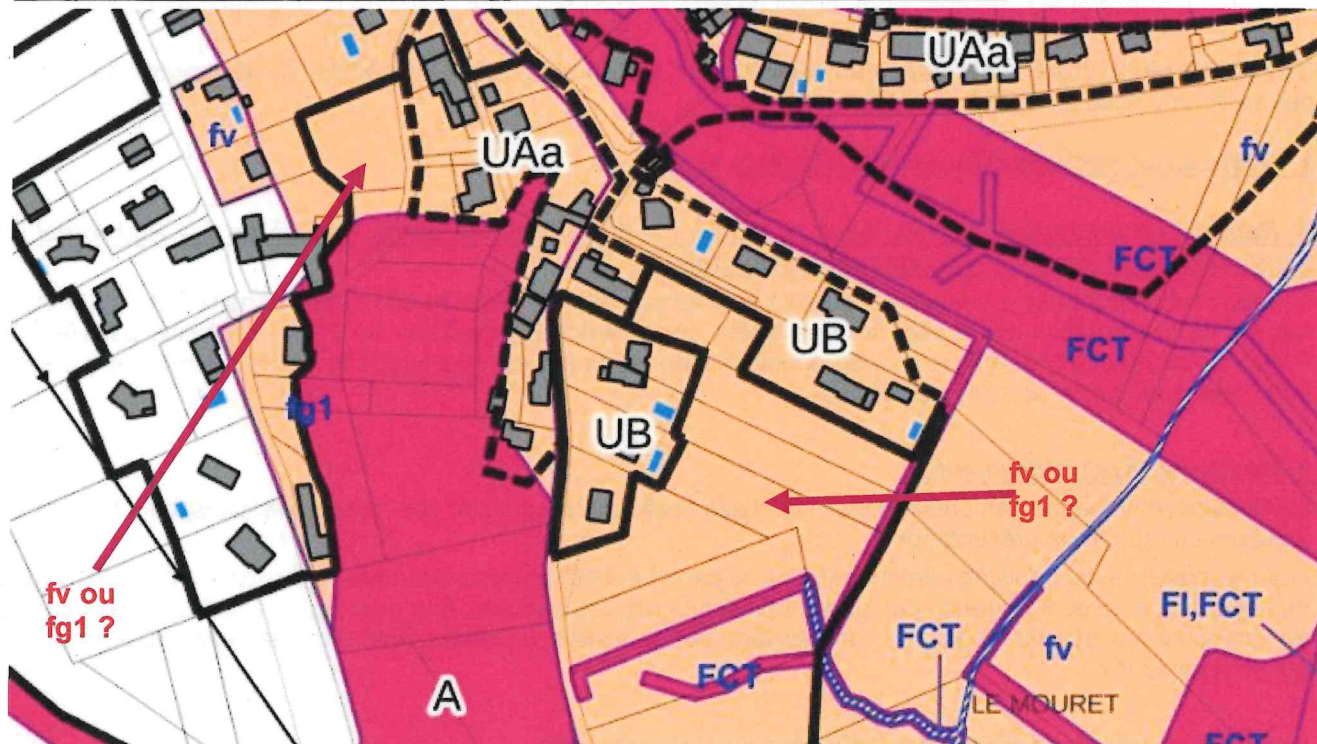
- Le règlement peut utilement préciser qu'un projet soumis à un zonage réglementaire englobant deux aléas, tels que "FI" et "FCT", **doit respecter les prescriptions des deux zonages et appliquer les dispositions les plus contraignantes.**

- Les exceptions aux interdictions générales sont bien précisées dans un chapitre dédié (3.8). Mais il est nécessaire d'y faire un renvoi dans toutes les zones où le principe général est l'interdiction des projets (renvoi manquant a minima en MCT, à vérifier dans les autres zones)

### **c) Règlement graphique du PLU - risques naturels (documents 4.2 et 4.3)**

La lisibilité de la qualification du risque sur certains secteurs pourrait être améliorée en rajoutant quelques « étiquettes » pour une meilleure compréhension.

*Exemple de secteur où la qualification du risque sur certains secteurs pourrait être améliorée :*



De même, la lisibilité des étiquettes précisant les doubles aléas peut être à améliorer dans quelques secteurs.

## **2 – Dimensionnement du Projet de PLU - Modération de la consommation d'espace**

La loi « climat et résilience » a introduit une nouvelle période de référence pour effectuer l'analyse de la consommation passée, sans remettre en cause toutefois les dispositions de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme (loi ALUR), qui prévoient déjà une période de référence correspondant aux 10 années précédant la date d'arrêt du projet de PLU.

Le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) découlant de cette loi s'effectue sur la période 2011-2021. Cette surface permet de fixer les objectifs de consommation attendus pour la prochaine période décennale, à savoir 2021-2031, indépendamment de la date d'arrêt d'un PLU.

Cela devrait permettre, à terme, d'harmoniser l'ensemble des documents d'urbanisme sur une même temporalité, facilitant ainsi la mise en œuvre du principe de "Zéro artificialisation nette des sols" (ZAN).

Il y a lieu de bien préciser et de clarifier ces différentes périodes de référence permettant l'analyse, la justification et le dimensionnement de votre projet de PLU.

### **a) Sur le plan de la consommation d'ENAF / trajectoire ZAN**

Le rapport de présentation (PARTIE 1 : DIAGNOSTIC chapitres 2.8 et 2.9) explique clairement la méthodologie utilisée pour le calcul de la consommation d'ENAF en comparant notamment les données issues du « Portail national de l'artificialisation des sols » et celles issues des autorisations du sol délivrées par la Commune. Le Portail national de l'artificialisation des sols fait état d'une consommation 2011-2021 d'environ 7,4 ha (intégrant l'année 2021).

Il est à souligner que la méthodologie utilisée par la commune de Réaumont est plus précise, en analysant les autorisations du sol délivrées sur la période du 24 août 2011 au 24 août 2021 inclus.

Le projet de PLU de Réaumont prévoit un gisement foncier mobilisable d'environ 2,97 ha pour le résidentiel mixte. Il est à noter que la collectivité a intégré dans son calcul le foncier mobilisable en dents creuses correspondant à 1,77 ha. Ces dents creuses, identifiées dans la carte correspondant à l'étude de densification et de mutation des espaces bâtis, sont localisées dans l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, la réalisation d'une

nouvelle construction dans l'enveloppe urbaine ne sera alors pas constitutive de consommation d'un ENAF. Seules les surfaces correspondant à la mise en œuvre des OAP n°1 et n°3 seraient constitutives de consommation d'ENAF.

En effet, au sein de l'enveloppe urbaine, les espaces résiduels, de taille limitée, entre deux bâtis existants, peuvent être appréciés par un faisceau d'indices jurisprudentiels et qualifiés ainsi de « dents creuses ». Les fichiers fonciers appréhendent généralement ces terrains comme urbanisés et donc consommés. Ces dents creuses ne constituent pas des ENAF.

Le rapport de présentation affiche un bilan global de la consommation foncière tous développements confondus du PLU de 27 %. Ce bilan global de réduction de la consommation intègre le foncier mobilisable en dents creuses et est basé sur la période de référence de 2011-2021 à comparer à la période de référence d'application du PLU, soit jusqu'en 2035, et non sur la période 2021-2031.

Le projet de PLU de la commune de Réaumont s'inscrit donc dans cette trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience. Les documents du PLU minimisent l'objectif de réduction de la consommation d'ENAF en intégrant d'une part les dents creuses (correspondant à 1,77 ha) et d'autre part en calculant cet objectif de réduction sur la période 2021-2035 (14 ans au lieu de 10 ans fixés par les textes). **Je vous invite à clarifier ces éléments dans le rapport de présentation.**

#### **b) Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre, l'étalement urbain (Loi ALUR).**

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace du PADD sont les suivants :

- 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,
- Réaliser un objectif de logements compatible avec les documents de normes supérieures (SCoT, Schéma de secteur et PLH);

Il est à noter que le PADD comprend bien des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre, l'étalement urbain (Loi ALUR), mais la période de référence n'est pas celle prévue par l'article L 151-4 du code de l'urbanisme (au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme).

Les PLU doivent intégrer les objectifs de réduction de la consommation de l'espace fixés pour la première décennie. Ces objectifs chiffrés figurent dans le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU (L. 151-5). Le code de l'urbanisme prévoit également que le rapport de présentation du PLU intègre une analyse de la consommation d'espaces sur les 10 ans précédant l'arrêt du projet.

**Je vous invite à faire évoluer le rapport de présentation en ce sens.**

#### **c) étude de densification.**

Fournir une étude de densification est nécessaire pour justifier toute nouvelle ouverture à l'urbanisation d'espaces non artificialisés. Elle est rendue obligatoire par la loi Climat et Résilience depuis le 25 août 2021. Cette dernière doit démontrer que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Cette étude est bien intégrée dans le Rapport de présentation (PARTIE 1 : DIAGNOSTIC) au chapitre 2.9. « Etude de densification et de mutation des espaces bâtis ».

Cette étude de densification intègre « une rétention foncière probable de 25% sur ce gisement foncier disponible » et conduit à un nombre de logements réalisables de seulement 38 logements. Il est en effet réaliste que toutes les dents creuses et toutes les parcelles identifiées en divisions parcellaires et renouvellement urbain ne fassent pas l'objet d'un projet de construction dans les 12 ans.

Je vous invite à intégrer dans le rapport de présentation des critères et indicateurs permettant le suivi de cette densification et notamment le taux de rétention foncière, permettant de mesurer l'équilibre entre les constructions réalisées en densification et celles réalisées sur les terrains en extension, permettant de quantifier la priorité au sein des espaces préférentiels du développement.

### **3 - Compatibilité avec le SCoT**

Le SCoT hiérarchise par secteur une armature territoriale pour assurer un développement équilibré des territoires. La commune de Réaumont est classée par le SCoT GReG en pôle local, sur le secteur du voironnais, avec un objectif de production maximale de 5,5 logements/an/1000 habitants.

Le PLU prévoit une production d'environ 63 nouveaux logements au cours des 12 prochaines années au sein de secteurs de projets encadrés par des OAP et sur les terrains en densification. **Ce développement paraît compatible avec les orientations des documents supra-communaux (SCoT GreG, Schéma de secteur, PLH).**

Le SCoT précise (partie V, 2.1.2 du DOO) que le développement de l'offre nouvelle de logements doit être localisé en priorité au sein des espaces préférentiels du développement (EPD). Pour les pôles locaux, au moins la moitié de l'offre nouvelle en logements doit être localisée au sein des espaces préférentiels du développement.

Le centre-village est très largement affecté par des risques naturels de crues rapides des rivières, qui rendent la majorité de ses terrains inconstructibles au regard de ces risques.

Une grande zone humide d'inventaire (la zone humide du Réaumont) occupe toute la partie ouest et sud du centre-village. Très peu de terrains dans le centre permettent in fine de renforcer les fonctions urbaines du centre-village, d'habitat et d'équipements publics, contrairement aux quartiers excentrés qui ont accueilli l'essentiel du développement résidentiel passé de la commune, mais sous la forme d'habitat pavillonnaire très consommateur d'ENAF. Le second secteur que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation est situé dans le quartier du Fays, le plus proche de la halte ferroviaire et du centre-village. Il s'agit d'un hameau ancien qui a également accueilli une partie du développement pavillonnaire de la commune. Le projet urbain de la commune prévoyant un nouveau quartier en extension sur le secteur du Fays en complément de la densification du centre bourg est néanmoins pertinent, au vu de sa localisation.

Ces espaces préférentiels de développement constituent les secteurs privilégiés pour accueillir de nouveaux logements.

Pour justifier pleinement la cohérence de cet espace préférentiel de développement, constitué par le bourg et le nouveau secteur « quartier du Fays », situé proximité de la halte ferroviaire et du centre-village, le PLU devrait pouvoir matérialiser les cheminements/liaisons constituant cet ensemble. En effet, le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

### **4 – Eau potable**

#### **a) Prise en compte du SDAGE**

L'eau est un atout pour la résilience et l'adaptation des territoires aux effets du changement climatique. La directive européenne cadre sur l'eau (DCE -2000/60/CE) a instauré un principe de préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau pour satisfaire aux besoins actuels et futurs de l'approvisionnement en eau potable des populations.

Cet objectif est porté par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée, qui réaffirme la priorité à l'eau potable par rapport à d'autres usages, conformément à l'article L. 211-1 du code de l'environnement, au même titre que la salubrité publique et la sécurité civile.

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

#### **b) Compatibilité entre l'approvisionnement en eau et le PLU**

Il y a une note de synthèse en annexe sanitaire du PLU justifiant de la « compatibilité entre l'Approvisionnement en Eau Potable et le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Réaumont ».

Dans le rapport de présentation, au sein de la partie 2 « État Initial de l'Environnement », la partie 1.15.1.2 traite du bilan besoin-ressource futur en eau. Il n'y a pas d'analyse prospective concernant la ressource en eau. Il convient de prendre en compte l'évolution de la ressource en eau dans le bilan besoin-ressource, dans un contexte de changement climatique.

Le bilan besoin-ressource futur n'est pas à l'équilibre en considérant la période d'étiage (avec les ressources en eau actuelles et non futures), d'après le tableau partie 1.15.1.2C.



	BESOIN ACTUEL				BESOIN FUTUR (AUGMENTATION DE 12%)				
	MOYEN		POINTE		MOYEN		POINTE		
	19 700 m <sup>3</sup> /j	%	24 300 m <sup>3</sup> /j	%	22 060 m <sup>3</sup> /j	%	27 200 m <sup>3</sup> /j	%	
RESSOURCES ACTUELLES MOYENNES	36 000 m <sup>3</sup> /j	16 300 m <sup>3</sup> /j	45%	11 700 m <sup>3</sup> /j	33%	13 940 m <sup>3</sup> /j	39%	8 800 m <sup>3</sup> /j	24%
RESSOURCES ACTUELLES A L'ETIAGE	27 200 m <sup>3</sup> /j	7 500 m <sup>3</sup> /j	28%	2 900 m <sup>3</sup> /j	11%	5 140 m <sup>3</sup> /j	19%	0 m <sup>3</sup> /j	0%

Le rapport de présentation précise que la collectivité (la communauté d'agglomération du Pays Voironnais de part sa compétence) a cherché des solutions pour préserver un équilibre entre besoins et ressources. Il est d'ailleurs indiqué (page 146 du RAPPORT DE PRESENTATION – PARTIE 2) deux interconnexions, l'une en rive droite de l'Isère, avec la réalisation d'un maillage à la limite des communes de Voreppe (Pays Voironnais) et Le Fontanil Cornillon (GAM) qui devrait être opérationnelle début 2024, et l'autre en rive gauche de l'Isère au niveau de la commune de Veurey-Voroize (GAM).

Le rapport de présentation doit être complété pour justifier que le projet de développement communal conduisant à une augmentation du besoin en eau de 12 % est compatible avec les capacités de production en eau même en période d'étiage sévère, en intégrant les notamment les objectifs du « plan eau » qui prévoit une réduction de 10% des prélèvements en eau d'ici 2030.

En effet, l'insuffisance de la ressource en eau peut être de nature à porter atteinte à la salubrité publique et, à ce titre, justifier le refus d'un permis de construire par l'autorité compétente.

## **5 - Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

### **a) Le zonage d'assainissement eaux usées**

La mise en cohérence du zonage d'assainissement et du zonage du règlement du PLU doit viser à s'assurer que la modalité d'assainissement (collectif ou non collectif) de l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser est bien définie dans le respect de la réglementation. En ce sens, le Conseil d'État, dans son jugement du 24 novembre 2017, a rappelé qu'en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT), il appartient aux communes, ou aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents, après avoir délimité une zone d'assainissement collectif, d'exécuter dans un délai raisonnable les travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif.

Le rapport de présentation précise (PARTIE 3 – JUSTIFICATIONS DES CHOIX) dans le chapitre 4.7.2.2. Eaux usées que dans le cadre de l'élaboration du PLU, le zonage d'assainissement a été modifié par le Pays Voironnais qui a la compétence assainissement des eaux usées et pluviales. Ce zonage est joint dans les annexes sanitaires du PLU.

### **b) L'Assainissement collectif**

Les eaux usées collectées sur la commune de Réaumont sont, pour l'essentiel, traitées sur le lagunage naturel communal considéré comme non-conforme en équipement depuis 2017.

Le secteur du hameau du Fays est raccordé à la station d'épuration de Devez à Vourey qui est conforme et en capacité d'accepter la charge polluante générée par le développement de l'urbanisation prévu sur ce secteur.

Le règlement écrit et graphique (tramage au titre de l'article R 151-34 1° du CU) prévoit que l'ouverture à l'urbanisation, sur le secteur raccordé au lagunage naturel, est conditionnée à la mise en conformité de l'assainissement.

La condition spéciale mise en place au titre de l'hygiène, n'autorisant les constructions et installations nouvelles qu'après amélioration des conditions d'assainissement, semble geler toute nouvelle autorisation d'urbanisme qu'elle génère ou non des effluents supplémentaires.

Il pourrait être envisagé que les constructions ne générant pas d'effluents supplémentaires (ex extension limitée des constructions existantes, annexe, etc) soient autorisées sur l'ensemble des zones urbaines UA, UAa et UB tramées en application du R.151-34 1° du code de l'urbanisme. Le règlement écrit pourrait évoluer en conséquence.

La poursuite de l'urbanisation (pour toute autorisation d'urbanisme) sur ces secteurs tramés est soumise à la condition de réalisation des travaux de « mise en conformité de l'assainissement ». Cette condition spéciale doit être précisée pour identifier clairement la nature des travaux attendus (réalisation d'un réseau permettant la

déconnexion de la commune de Saint Blaise du Buis, extension de la station d'épuration?). La mise en œuvre de ces travaux sera considérée comme effective dès l'ordre de service de démarrage des travaux, et pourra permettre de lever cette restriction de constructibilité.

### **c) Le zonage eaux pluviales**

Il est indiqué dans le rapport de présentation qu'un zonage pluvial a été élaboré pour Réaumont, par ERGH en octobre 2013 simultanément à l'étude d'une carte des aléas naturels présents et d'un schéma Directeur Hydraulique ciblant les aménagements prioritaires à réaliser. Ce zonage pluvial a été mis à l'enquête publique en même que le PLU de Réaumont approuvé en 2015 (annulé par le TA de Grenoble). Il est joint en annexe (pièces 6.2 annexes sanitaires du PLU).

Il est précisé dans le rapport de présentation (PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, page 159) que ce zonage pluvial sera prochainement remplacé par un zonage pluvial intercommunal en cours d'élaboration par le Pays Voironnais sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Le zonage pluvial réalisé par ERGH 2013, en annexe du PLU, et en vigueur dans la commune, distingue 4 zones A - B - C et D :

- Zone A : terrains permettant l'infiltration - Traitement impératif des eaux pluviales par infiltration (tranchée / rétention avec débit de fuite évacué vers une tranchée d'infiltration pour les opérations importantes)
- Zone B : terrains de perméabilité bonne à médiocre - Traitement préférentiel des eaux pluviales par infiltration
- Zone C : perméabilité médiocre à faible, remontée de nappe, morphogéologie Défavorable - Traitement par rétention et débit de fuite autorisé sur le réseau EP / Traitement des EP par infiltration pour les petits projets ( 1 à 2 villas) sous réserve d'étude de faisabilité.
- Zone D : Zone d'infiltration interdite.

Les prescriptions présentes dans le règlement écrit de votre PLU, au paragraphe 7.4. EAUX PLUVIALES, ne sont pas cohérentes avec les 4 zones identifiées dans le zonage pluvial en vigueur.

Si le zonage intercommunal est approuvé avant l'approbation du PLU, les prescriptions devront être intégrées au règlement écrit et compléter la mise à jour des annexes.

## **6 - Lutte contre les maladies à transmission vectorielle**

La commune de Réaumont n'est pas encore colonisée par le moustique tigre. Plusieurs communes du Pays Voironnais sont colonisées depuis plusieurs années, ce qui laisse présager une colonisation de la commune dans peu de temps. Ce moustique est responsable de nuisances et de transmission de maladies vectorielles (dengue, chikungunya, zika).

Plusieurs facteurs rendent l'espace urbain plus propice au développement du moustique tigre : îlots de chaleur, diminution des amplitudes thermiques journalières ainsi que la présence de nombreux sites potentiels de développement des larves du fait de la présence d'eau stagnante (gîtes larvaires).

Une prise en compte durable et efficace de ce risque nécessite une réflexion lors de la conception des projets d'urbanisme, pour ne pas créer des espaces pouvant constituer des gîtes larvaires.

Pour cela, il est nécessaire de mettre en place des barrières physiques empêchant la ponte du moustique (ex. : couverture des réserves d'eau ou mise en place de moustiquaires) et de créer des aménagements urbains visant à limiter la stagnation de l'eau.

Il est conseillé d'éviter la création de toitures terrasses et terrasses sur plots favorisant la stagnation de l'eau, et de vérifier la bonne évacuation de l'eau des réseaux d'eau pluviale. Sur le domaine public, il s'agit d'être vigilant quant à la présence d'eau stagnante également (avaloirs pluviaux, coffrets techniques, bassins d'ornements, etc.).

**Le PLU pourrait être adapté, en particulier le règlement d'urbanisme, afin d'interdire ou d'encadrer la conception de certains ouvrages :**

- Interdire les toitures terrasses, excepté les végétalisées ;
- Privilégier la pose verticale des coffrets techniques (en cas de pose horizontale, le coffret peut être posé sur un lit drainant) ;
- Imposer une planéité et une pente suffisante pour les terrasses sur plots.

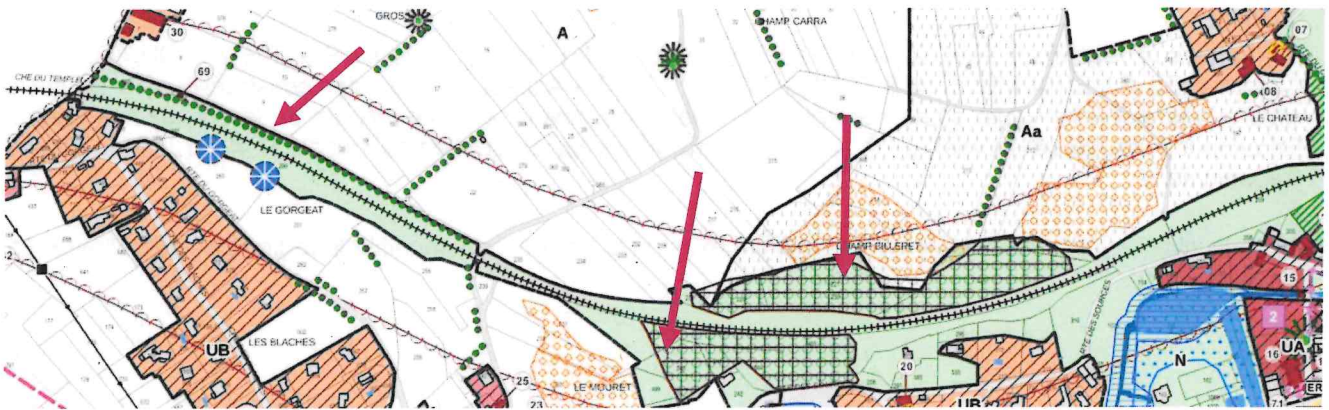
## **7 – Prise en compte de la ligne ferroviaire**

La commune de Réaumont est traversée par la ligne ferroviaire : Ligne n° 905000-1 exploitée de Lyon-Perrache à Marseille-St-Charles, via Grenoble.

Cette ligne appartient au Réseau Ferré National (RFN), qui appartient au domaine public ferroviaire.

Le domaine public ferroviaire est protégé par le CG3P, le code civil ainsi que par la servitude dite « T1 ». De nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire sont entrées en vigueur au 1er janvier 2022.

Au regard de la proximité des alignements d'arbres et haies à protéger, des espaces boisés classés je vous invite vérifier la compatibilité de ces protections avec la servitude T1 qui impose notamment de ne pas laisser des arbres, branches, haies ou racines empiéter sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênant la visibilité de la signalisation ferroviaire.



## **8- Observations sur les différentes pièces du projet de PLU**

### **a) Règlement écrit : Modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones AU sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble :**

Les zones à urbaniser (AU) d'ores et déjà ouvertes à l'urbanisation, qui disposent à leur périphérie immédiate de voies et réseaux dotés d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone et dont les conditions d'aménagement et d'équipement ont été définies par une OAP et/ou par le règlement du PLU, peuvent accueillir des constructions à deux conditions (art. R.151-20 du CU) :

- 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.

Le Conseil d'Etat a récemment posé le cadre dans lequel la réalisation partielle de l'urbanisation d'une zone AU peut être envisagée, en jugeant en ces termes : « Une telle opération peut ne porter que sur une partie seulement des terrains de la zone concernée, sauf si le règlement du plan local d'urbanisme en dispose autrement ou si les conditions d'aménagement et d'équipement définies par ce règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme impliquent nécessairement que l'opération porte sur la totalité des terrains de la zone concernée. ».

**Lorsque vous indiquez que les zones 1AUa et 1AUB seront ouvertes à l'urbanisation par une opération d'aménagement d'ensemble, je vous invite à préciser « sur la totalité des terrains de la zone concernée. » pour éviter toute division de zone et la desserte de plusieurs opérations sur une même zone AU pouvant engendrer une requalification des équipements internes à cette zone.**

### **b) L'OAP mise en valeur des continuités écologiques.**

Le rapport de présentation du PLU doit justifier le lien entre les OAP et les orientations générales du PADD qu'elles mettent en œuvre. Les OAP doivent, tout comme le règlement, traduire des orientations générales qui sont définies dans le projet de territoire (PADD) dans une optique d'opposabilité aux porteurs de projets de constructions et aménageurs. En effet, même si l'OAP trame verte et bleue est un outil plus souple que le règlement, elle doit permettre d'édicter des principes d'aménagement s'imposant aussi bien aux pouvoirs publics qu'à tout porteur de projet.

Cette OAP dédiée à la mise en valeur des continuités écologiques est bien structurée, avec une section sur l'état des lieux et les enjeux liés aux trames et corridors écologiques. Elle permet également d'identifier les

menaces et les fragmentations affectant ces continuités. Cependant, les actions et opérations proposées se limitent à des « Préconisations », soulevant ainsi la question de leur caractère opposable aux porteurs de projets. Il serait donc pertinent de revoir la rédaction de cette OAP afin de la rendre plus efficace

### **c) Annexes**

Depuis la parution du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 avec notamment l'ajout dans la liste des annexes au plan local d'urbanisme des éléments suivant ;

- Les périmètres où la pose de clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- Les périmètres où le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable ;
- Les périmètres où le permis de démolir a été institué.

La commune ne semble pas concernée par ces périmètres puisqu'ils n'ont pas été intégrés dans les annexes du PLU.

*Néanmoins le règlement écrit de votre PLU (page 40 et 46) indique dans sa PARTIE 2 – DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES – CHAPITRE 3 – Aspect extérieur des constructions : « En cas de clôture, elle doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux dans la mesure où le conseil municipal de Réaumont a décidé de soumettre les clôtures à déclaration en application de l'article R 421-12 d) du code de l'urbanisme. »*

Je vous invite à vérifier la complétude de ces annexes ou le cas échéant modifier le règlement, ou délibérer en ce sens.