



Pays Voironnais

Aménagement - Droit du sol - Foncier

DELIBERATION N°DELIB2024_161 CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 24 SEPTEMBRE 2024

Extrait du registre des délibérations

Objet : Avis du Pays Voironnais sur le projet de PLU de Réaumont

Nombre de conseillers en exercice : 62

Présents :

ALLARDIN Yves, BALLY Véronique, BOURRY Julien, BLACHOT-MINASSIAN Fabienne, BOUILHOL Norbert, BOUTANTIN Laurence, BRICOTEAUX Christine, CATTIN Bruno, CLOPPET Antoine, COLOMBIN Marcel, DEVEAUX Monique, FAURE Nathalie, FESTAZ Christine, GAL André, GATTAZ Bruno, GOY Olivier, GRANDPERRIN Denis, GRENIER Florian, GUICHERD-DELANNAZ Michel, GUILLAUD-BATAILLE Bruno, GUTTIN Christian, GUTTIN Christine, LIVERNAIS Elodie, LOCONTE Jean-Pierre, MOLLIERE Denis, MOLLIER-SABET Françoise, MOREAU Anthony, MOTTE Alyne, PELLAT Xavier, PENET Jean-Yves, PERRIN-COCON Roland, PERVES Adrienne, PEYLIN Ghislaine, POLAT Julien, REMOND Luc, REUX Nadine, REY Freddy, ROSTAING-PUISSANT Michel, RUELO-MOGORE Lydia, RUSSIER Alain, SENTIS Fabienne, SOUBEYROUX Jean-Louis, STEVANT Julien, VIAL Johanne, ZULIAN Valérie

Pouvoirs :

CANTOURNET Gérald donne pouvoir à GRENIER Florian, CARRON Denis donne pouvoir à CATTIN Bruno, CHASSON Martine donne pouvoir à GATTAZ Bruno, COUVERT Laurent donne pouvoir à STEVANT Julien, FAVIER Anne donne pouvoir à ROSTAING-PUISSANT Michel, FAYOLLE Nadine donne pouvoir à MOREAU Anthony, GERIN Anne donne pouvoir à REMOND Luc, LEVEQUE Jean-Christophe donne pouvoir à SOUBEYROUX Jean-Louis, PAPILLON Serge donne pouvoir à REUX Nadine, SERAYET Carole donne pouvoir à FAURE Nathalie

Absents ou excusés :

BARBIERI Jérôme, BETHOUX Sophie, DROGO Anne, FERRANTE François, FORTOUL Pascal, GRASSO Angélique, PRESUMEY Franck

Le quorum est atteint.

Secrétaire de séance : Denis MOLLIERE

Rapporteur : Nadine REUX, 1ère vice-présidente en charge de la transition

Le rapporteur expose :

La commune de Réaumont a engagé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 10 mars 2021. Le Pays Voironnais, en tant que personne publique, a été associée tout au long de la procédure, et a transmis une contribution amont et des éléments à la commune dans le cadre des différentes réunions de travail.

Le projet de PLU a été arrêté le 25 juin 2024, puis transmis au Pays Voironnais pour avis le 25 juillet 2024. Conformément au code de l'urbanisme, le Pays Voironnais dispose de trois mois pour transmettre son avis à compter de la date de réception du dossier, ce qui porte l'échéance au 25 octobre 2024.

Conformément aux articles L.153-16 et R.153-4 du code de l'urbanisme, le Pays Voironnais donne un avis dans les limites de ses compétences propres et dans les limites des documents cadres élaborés à l'échelle du Pays Voironnais, à savoir, le Schéma de secteur, le Programme Local de l'Habitat (PLH), et le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET).

Le projet de PLU de Réaumont s'avère être compatible avec les politiques et les documents cadres du Pays Voironnais, et peut être considéré comme étant vertueux en matière de protection des trames végétales et des continuités écologiques, de création d'une centralité cohérente autour du bourg concentrant les projets d'habitat et d'équipements de proximité, de valorisation de la halte ferroviaire et de développement des mobilités dans le centre-bourg. Il est donc proposé au Conseil Communautaire d'émettre un avis favorable sur le projet de PLU, assorti des principales observations et recommandations annexées à la présente délibération.

Le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais s'est réuni le mardi 24 septembre 2024 sous la présidence de Monsieur Bruno CATTIN, en suite de la convocation en date du 17/09/2024.

Considérant l'exposé du rapporteur,

Vu :

Le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L5211-1, L2121-7 et suivants

Le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L132-16, L132-17, L153-16, L151-17 et R153-4

La délibération n°2015-277 du Pays Voironnais adoptant le Schéma de secteur en date du 1er décembre 2015

La délibération n°2018-234 du Pays Voironnais adoptant le PLH en date du 27 novembre 2018

La délibération n°2019-023 du Pays Voironnais adoptant le PCAET en date du 19 novembre 2019, et modifié en date du 26 mars 2024

La délibération n°15-2021 de la Commune de Réaumont prescrivant l'élaboration de son PLU en date du 10 mars 2021

La délibération n°23-2024 de la Commune de Réaumont arrêtant son projet de PLU révisé en date du 24 juin 2024

Le dossier complet du projet de PLU réceptionné par les services du Pays Voironnais en version dématérialisée en date du 25 juillet 2024

L'avis favorable de la Commission Transition écologique du 9 septembre 2024

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ LE CONSEIL :

DONNE un avis favorable sur le projet de PLU de Réaumont, assorti des observations et des recommandations annexées à la présente délibération.

La présente délibération est adoptée à l'unanimité :

Pour : 55 / Contre : 0 / Abstention : 0

Le Président certifie le caractère exécutoire du présent acte qui a fait l'objet selon sa nature d'une publication le 02/10/2024 ou d'une notification et a été transmis à la Préfecture de l'Isère.

Fait à Voiron, le 30 septembre 2024

Bruno CATTIN

Président

Signé par : Bruno CATTIN
Date : 30/09/2024
Qualité : PRÉSIDENT



Le présent acte est susceptible d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble par voie postale : 2 place Verdun 38000 Grenoble ou par voie dématérialisée via l'application «Télérecours citoyens» sur le site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État dans le département.

ANNEXE A L'AVIS

I – Contexte de l'avis

Réaumont a engagé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 10 mars 2021. Le Pays Voironnais, en tant que personne publique, a été associé à la procédure et a transmis une contribution amont et des éléments à la commune dans le cadre des différentes réunions de travail. Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été arrêté le 25 juin 2024, puis transmis au Pays Voironnais pour avis en date du 25 juillet 2024. Conformément au code de l'urbanisme, le Pays Voironnais dispose de trois mois pour transmettre son avis à compter de la date de réception du dossier, ce qui porte l'échéance au 25 octobre 2024.

Une réunion d'échanges entre le Pays Voironnais et les élus de la commune de Réaumont s'est tenue le 27 août 2024. Une présentation synthétique du projet a été effectuée aux élus de l'EPCI conviés à l'exécutif de pôle et en commission Transition écologique du 9 septembre 2024, avant que ne soit prise la délibération du Conseil communautaire le 24 septembre 2024.

Conformément aux articles L.153-16 et R.153-4 du code de l'urbanisme, le Pays Voironnais donne un avis dans les limites de ses compétences propres : aménagement du territoire, organisation de la mobilité, développement économique, environnement, solidarités, culture et patrimoine. Le présent avis s'articule donc autour de ces 6 grandes compétences, et dans les limites des documents cadres élaborés à l'échelle du Pays Voironnais, à savoir :

- **le Schéma de secteur**, adopté le 24 novembre 2015, qui a vocation à détailler et à préciser le contenu du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Les schémas de secteur, dont le périmètre a été délimité avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR et qui ont depuis été approuvés, comme c'est le cas pour celui du Pays Voironnais, restent en vigueur et continuent à produire leurs effets.
- **le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024**, adopté le 27 novembre 2018, dont la feuille de route permet de guider l'action publique locale en matière d'habitat. Une demande est en cours auprès du Préfet pour proroger d'un an le PLH 2019-2024, afin qu'il s'applique jusqu'à fin 2025. Les réflexions engagées dans le cadre du PLH 2026-2032 ont affirmé les principes suivants : répondre aux enjeux de sobriété foncière et de lutte contre la périurbanisation, tout en permettant aux communes le renouvellement de leur population.
- **le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)**, adopté le 19 novembre 2019 et modifié le 26 mars 2024, constitue la feuille de route qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire. Une boîte à outils a été élaborée pour accompagner les communes dans la prise en compte du PCAET dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement.

II – Synthèse de la proposition d'avis

Le projet de PLU de Réaumont est compatible avec les politiques et les documents cadres du Pays Voironnais, et peut être considéré comme étant vertueux en matière de protection des trames végétales et des continuités écologiques, de création d'une centralité cohérente autour du bourg concentrant les projets d'habitat et d'équipements de proximité, de valorisation de la halte ferroviaire et de développement des mobilités dans le centre-bourg. Il est donc proposé au Conseil

Communautaire d'émettre un avis favorable sur le projet de PLU, assorti des principales observations et recommandations suivantes :

- 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.

III - Avis détaillé sur le projet de PLU arrêté en lien avec les compétences aménagement et solidarité – Volet habitat

3.1 - L'attractivité résidentielle du territoire

Le Schéma de secteur identifie la commune de Réaumont en tant que pôle local, et fixe un objectif maximum 5,5 logements par an pour 1000 habitants. La population de Réaumont étant estimée à 1008 habitants en 2020 selon l'Insee, cet objectif se traduit sur la commune par environ 67 logements supplémentaires à horizon 12 ans. Le PLH fixe quant à lui un objectif maximum de 35 logements sur les 6 ans d'application du PLH 2019-2024, soit 70 logements maximum sur 12 ans.

Le projet communal rend possibles 63 logements supplémentaires d'ici 12 ans. Environ 29 logements ont été estimés par comblement des dents creuses et divisions foncières après application d'un taux de rétention foncière de 25 %, 12 logements sont attendus par renouvellement de l'ancienne menuiserie sur le secteur de l'OAP centre village nord, 7 logements sont attendus sur le secteur de l'OAP centre village sud, et 15 logements sont attendus sur le secteur de l'OAP du Fays. Le projet de PLU de Réaumont est donc compatible avec l'objectif maximum de production de logements du Schéma de secteur et du PLH 2019-2024.

3.2 - La production qualitative de logements

Le Schéma de secteur fixe l'objectif de tendre vers 40 % d'habitat individuel isolé et 60 % vers d'autres formes d'habitat dans la production nouvelle, à l'échelle de chaque secteur. Parmi les 34 logements attendus dans des secteurs encadrés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont attendus environ 19 logements sous forme d'habitat collectif, une dizaine de logements sous forme de maisons jumelées ou groupées et environ 5 sous forme d'habitat individuel isolé. **Le projet communal est donc compatible avec l'objectif de diversification des typologies d'habitat** avec environ 15 % d'habitat individuel isolé et 85 % d'autres formes d'habitat.

Le PLH 2019-2024 ne fixe pas d'objectifs minimum de production de logements sociaux sur la commune, considérant que Réaumont n'a pas d'obligations relatives à l'application de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU). Pour autant, l'un des axes du PLH vise à conforter l'offre de logements abordables, à faciliter l'accomplissement des trajectoires résidentielles et consolider la mixité sociale, tandis que le Schéma de secteur favorise la diversification des formes d'habitat. Ainsi, la mixité des produits dans les opérations de cœur de village peut être une opportunité pour répondre à une diversité de besoins, notamment ceux des seniors, des jeunes ou familles monoparentales. Dans ce sens, le Pays Voironnais peut accompagner la commune dans la définition des besoins, et soutenir les opérations de logements locatifs sociaux le cas échéant.

Recommandation : Le PADD et les OAP du projet de PLU pourraient être complétés par **des objectifs de diversification des typologies de logements**, au regard du parc actuel constitué majoritairement de grands logements en accession, et au regard des orientations du PLH et du Schéma de secteur qui s'appliquent à l'ensemble des communes du territoire intercommunal.

3.3 Les OAP sectorielles dans le projet de PLU

Le projet de PLU de Réaumont comprend 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles :

- L'OAP n°1 du centre-village Sud à vocation d'habitat et d'équipements publics prévoit environ 7 logements ouverts à l'urbanisation à partir de 2025 (zone 1AUa).
- L'OAP n°2 du centre-village Nord à vocation d'habitat et d'équipements publics prévoit environ 11 à 12 logements par renouvellement urbain, ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLU (zone urbaine).
- L'OAP n°3 du Fays à vocation exclusive d'habitat prévoit environ 15 logements ouverts à l'urbanisation à partir de 2027 (zone 1AUb). Ce secteur est situé dans un hameau de Réaumont et entraîne la consommation potentielle d'environ 0,8 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, et se situe en dehors des espaces potentiels de développement affiché au Schéma de secteur. Cependant, les capacités de développement du centre-village restant limitées du fait des risques naturels, le choix d'une extension de l'urbanisation de ce quartier est motivé par sa proximité avec la halte ferroviaire TER, sa liaison au centre-village et à la halte ferroviaire par des cheminements piétons existants et par la possibilité de raccordement du secteur à la station d'épuration de Vourey (alors que la station d'épuration de Réaumont arrive à saturation). De plus, les orientations retenues dans les OAP permettent de bien gérer les contraintes liées à la topographie (les constructions devront accompagner la pente pour limiter l'impact paysager) et aux enjeux écologiques (urbanisation sur la partie haute éloignée

du corridor et maintien des haies et éléments plantés sur le secteur). L'espace potentiel de développement du Schéma de secteur fait état d'une limite de principe à long terme : cette limite est modulable au regard des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier réalisés par ailleurs sur les autres espaces potentiels de développement.

Le choix des secteurs d'urbanisation pour les 10 à 15 ans envisagé à travers ce projet communal reste **cohérent avec les orientations du Schéma de secteur de 2015.**

Observation : Il est recommandé de **mettre en cohérence les OAP et le règlement écrit** en matière de dispositions sur les clôtures, en matière de stationnement et en matière de végétalisation les parcs de stationnement.

3.4 La prise en compte des enjeux liés au confort d'été et à la sobriété énergétique dans l'habitat

Le PCAET affiche un potentiel de réduction par 2 de la consommation d'énergie du territoire du Pays Voironnais, lié notamment aux efforts attendus sur le bâti résidentiel. Le règlement du projet de PLU prévoit de privilégier (sans pour autant l'imposer) l'architecture bioclimatique, l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques sous condition d'intégration dans la toiture, bois énergie, ...), et l'utilisation de matériaux biosourcés et recyclables, **en compatibilité avec le PCAET.**

IV - Avis détaillé sur le projet de PLU arrêté en lien avec la compétence économie – Volet développement économique, commercial et touristique

4.1 Les zones d'activités économiques

La commune de Réaumont compte une zone d'activités intercommunale, la **zone d'activités économique intercommunale du Pré Izard, classée en zone « UE » au projet de PLU**, dont les limites, les dispositions réglementaires et les zones de protection (espaces boisés classés notamment) correspondent au permis d'aménager et aux lots vendus ou en cours de commercialisation. Le reste des activités économiques de la commune est disséminé dans les trames bâties. Le Schéma de secteur préconise l'implantation d'activités économiques au sein des espaces habités dès lors qu'elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Les règlements écrits et graphiques du projet de PLU répondent à l'orientation du Schéma de secteur **en autorisant les services et bureaux compatibles avec la fonction résidentielle au sein de l'ensemble des tissus urbains.**

4.2 L'activité commerciale

Le Schéma de secteur préconise de délimiter des espaces d'intervention renforcés pour le développement du commerce, et fixe également une taille maximale de surface de vente par établissement commercial, limité à 300 m² pour la commune de Réaumont. Cette disposition est bien traduite dans le règlement écrit de la zone « UA » du projet de PLU, qui correspond à la zone du centre-bourg. Dans les hameaux, classés en zone « UAa », la taille maximale de surface de vente par établissement commercial est même limitée à 30 m² afin de concentrer les activités commerciales dans le bourg, et les commerces sont interdits dans la zone « UB ». Le projet de PLU de Réaumont prévoit également un secteur de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, qui concerne le rez-de-chaussée du bar-tabac, situé route des sources dans le cœur de

bourg, pour lequel est imposé le maintien de la destination commerciale du rez-de-chaussée. Le projet de conforter la centralité commerciale dans le centre-bourg et de limiter le développement de nouveaux commerces et services de proximité sur le reste de la commune **répond à l'orientation du Schéma de secteur pour renforcer l'attractivité des centres-bourgs du territoire.**

4.3 Le développement touristique

Le territoire de Réaumont, situé dans l'unité paysagère singulière du « Cœur vert du Voironnais », identifiée par le Schéma de secteur du Pays Voironnais, **offre un potentiel touristique lié à la qualité de ses espaces naturels, de ses paysages, de son environnement au sens large et de la richesse de son patrimoine.** Les enjeux quant à la protection de ces ressources sont détaillés dans les parties VII, VIII et IX de cette analyse. L'accessibilité du territoire communal en transport en commun grâce à la présence de la halte ferroviaire vient conforter cet enjeu de développement touristique. La commune accueille déjà un centre et village vacance « Le Centaure » au lieu-dit les Agnelées, classé en zone « UL » en vue de maintenir sa vocation et de rendre possible le développement d'activités hôtelières et autres hébergements touristiques. Les hôtels sont également admis dans le centre-bourg (zone UA). En revanche, les hôtels et autres hébergements touristiques sont interdits sur le reste de la commune.

Recommandation : Le rapport de présentation du PLU et le PADD pourraient être complétés par un **diagnostic touristique et des orientations visant à répondre aux besoins touristiques du territoire.**

V - Avis détaillé sur le projet de PLU arrêté en lien avec la compétence économie - Volet activités agricoles et forestières

5.1 - Les objectifs de modération de la consommation d'espaces et de sobriété foncière

La commune de Réaumont aurait consommé 6,85 ha d'espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF) entre 2011 et 2021 (sur la base de l'analyse des permis de construire et permis d'aménager). Le projet de PLU prévoit la consommation de 2,9 hectares d'ENAF à vocation résidentielle et mixte entre 2021 et 2035, soit **une modération de la consommation d'ENAF à usage résidentielle de 51 % par rapport à la période passée.** Le projet de PLU prévoit également la consommation de 2,13 hectares d'ENAF à vocation économique, en cours de commercialisation, liée à la consommation foncière de la zone d'activités économiques intercommunale du Pré Izard. Cette zone d'activités a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé en février 2016, soit avant la promulgation de la loi Climat et Résilience fixant les objectifs d'une trajectoire « zéro artificialisation nette ». **Cette zone d'activités a fait l'objet d'investissements en 2023 liés à l'aménagement d'un transformateur pour le raccordement électrique du haut de la zone, et les lots à bâtir ont déjà été vendus pour la plupart (3 lots à bâtir soit 1,2 hectare déjà vendus) ou en cours de commercialisation avec études de faisabilité et des lots déjà proposés à des prospects (3 lots à bâtir soit 1 hectare en cours de commercialisation).**

Observation : La nécessité de faire évoluer le SCOT de la Grande Région Grenobloise en vue d'intégrer les objectifs de « zéro artificialisation nette » de la loi Climat et Résilience a été validée par délibération du 12 juillet 2024. En attendant la possible mutualisation de la ressource foncière à une échelle supra-communale, il est donc demandé à ce que **la justification de la modération de la consommation d'ENAF à usage économique dans le PLU de Réaumont soit développée.**

Le Schéma de secteur fixe des espace potentiels de développement cadrés par des limites stratégiques à l'urbanisation, et des limites de principe à plus long terme, dans le but de renforcer la lisibilité de la transition entre les espaces agricoles et les enveloppes urbaines par le traitement des franges. La délimitation des zones urbaines et à urbaniser dans le projet de PLU de Réaumont respecte bien les limites stratégiques à l'urbanisation. Seule la zone 1AUb de 0,7 hectare du Fays est prévue en dehors des limites de principe, mais vient compenser le resserrement de la zone urbaine du projet de PLU autour des espaces déjà bâtis, que ce soit dans le cœur de bourg ou dans les hameaux. **Ce resserrement des limites à l'urbanisation autour des espaces déjà bâtis permet de répondre à l'objectif du Schéma de secteur de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.** En effet, les limites de principe peuvent évoluer dans le temps, à conditions de conserver une superficie des espaces potentiels de développement constante.

5.2 - La préservation des espaces agricoles et de la fonctionnalité de l'activité

Le Schéma de secteur demande au projet de PLU d'inventorier les espaces agricoles et de prendre en compte les résultats de ce diagnostic dans les choix d'aménagement retenus. La commune a réalisé un diagnostic agricole en interrogeant les 13 exploitants du territoire, aboutissant à un inventaire précis des espaces, bâtiments agricoles et des projets. Le projet de PLU protège les espaces agricoles et limite les extensions de l'urbanisation en délimitant les zones urbaines « U » au plus près des tissus bâtis existants, sans extensions, et en retenant des zones à urbaniser « AU » principalement en renouvellement urbain. Le projet de PLU prévoit le classement en zone agricole « A » de la majorité des espaces exploités par l'agriculture, sauf enjeux environnementaux particuliers. Le règlement associé à la zone rend possibles les nouveaux bâtiments liés à la sous-destination d'exploitation agricole, sous conditions d'être nécessaire à l'exploitation, et encadre les possibilités de développement des bâtiments isolés dans la zone « A » afin de limiter le mitage. Le coteau surplombant le centre-village au nord a été classé en zone « Aa » du fait qu'il s'agisse d'une zone agricole sensible sur le plan paysager, exploité par un maraîcher. **Le projet de PLU permet ainsi d'éviter la consommation d'espaces agricoles en compatibilité avec le schéma de secteur, et le PCAET.**

5.3 - La valorisation des espaces forestiers

Le projet de PLU participe au maintien des espaces forestiers par leur classement en zone naturelle. La commune de Réaumont est ponctuée de nombreux boisements de moins de 4 hectares pour la plupart constitués de taillis de châtaigniers. L'occupation du sol boisée est protégée par l'identification des espaces boisés classés, en rappelant que la coupe rase de taillis est dispensée de demande de déclaration préalable, même dans le cadre du régime des espaces boisés classés, au titre de l'arrêté préfectoral n°2008-08300. **Ces orientations et mesures réglementaires sont compatibles avec le Schéma de secteur.**

Observation : 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.

5.4 - L'objectif du PCAET de sobriété foncière et stockage du carbone

La boîte à outils concernant la prise en compte du PCAET dans les PLU préconise de préserver les surfaces naturelles et forestières du territoire. Le projet de PLU de Réaumont prévoit un potentiel de logements en priorité dans les dents creuses des tissus bâtis existants et par renouvellement urbain. Grâce à cette politique de renouvellement urbain, la consommation d'espaces reste assez modérée. Par ailleurs, en fixant des espaces de pleine terre et coefficient de biotope par surface, **le PLU répond à l'enjeu de stockage du carbone à l'échelle de la parcelle, en cohérence avec les objectifs du PCAET.**

VI - Avis détaillé sur le projet de PLU arrêté en lien avec la compétence mobilité

6.1 Les transports en commun et les points d'arrêt stratégiques

La halte ferroviaire desservie par le TER sur l'axe Grenoble/Lyon est identifiée au Schéma de secteur comme arrêt stratégique pour l'intermodalité et bénéficie d'un niveau d'offre jugé important à l'échelle du Pays Voironnais. Pour cet arrêt stratégique, situé en dehors des espaces de développement, le Schéma de secteur demande à ce que la commune veille à faciliter l'intensification urbaine. **Cette orientation conforte le secteur du Fays, situé à moins de 250 m de la halte ferroviaire, dans les choix d'aménagement de la commune pour les 10 à 15 ans à venir.** Le Schéma de secteur demande également à ce que la collectivité veille à prévoir les aménagements et les emplacements nécessaires au fonctionnement de l'intermodalité : les cheminements piétonniers depuis le bourg et le quartier du Fays vers la halte ferroviaire existent, et les OAP prévoient de les maintenir piétonniers, et un parking relais et emplacement pour consignes vélo ont été aménagés au niveau de la halte ferroviaire. L'arrêt de bus scolaire du village est également considéré comme un arrêt stratégique pour la desserte du territoire. Avec l'aménagement du secteur Centre village sud, la requalification des espaces publics de part et d'autre de la RD12A permettra de déplacer les arrêts et d'aménager des quais de bus accessibles à tous : les emplacements réservés n° 4 à 6 sont dédiés à cette destination. **Grâce à ces aménagements prévus dans le projet de PLU, les points d'arrêts stratégiques seront ainsi valorisés.**

6.2 Les mobilités douces

L'une des orientations du projet communal vise à inciter les habitants à se déplacer à pied et à vélo, avec un maillage « mode doux » du territoire qu'il est prévu de renforcer, notamment grâce aux orientations d'aménagement prévues aux abords des secteurs de développement (trottoirs à aménager de part et d'autre de la RD12A notamment), et le maillage existant qu'il est prévu de préserver. Le schéma vélo du Pays Voironnais ne prévoit pas de liaison cyclable d'intérêt communautaire sur la commune à ce jour, mais l'itinéraire valorisant la gare de Réaumont en s'appuyant sur les cheminements existants a été jalonné en adaptant la signalétique pour les vélos, et induit un enjeu de rabattement des liaisons douces locales vers ces itinéraires par la commune. Le projet prévoit par ailleurs l'aménagement de bandes cyclables dans le cadre de la requalification des espaces publics de part et d'autre de la RD12A dans le centre-village (OAP n°1), ainsi que l'aménagement de plusieurs cheminements piétons et cycle le long de la route de Croze, entre le centre-village et le Fays, chemin de Chenavière et route du Mouret, matérialisés par les emplacements

réservés n°8 à 14. L'ensemble de ces dispositions répondent à l'orientation du Schéma de secteur visant à favoriser l'usage des modes actifs.

Recommandation : Le maillage piéton sur l'OAP centre-village sud pourrait préciser l'enjeu de porosité entre l'espace public de la RD12A (aménagé en espace de rencontre), et l'opération envisagée.

6.3 Le stationnement

Le projet communal envisage l'aménagement de parcs de stationnement dans le centre-bourg pour répondre aux besoins des opérations envisagées. Ce projet est traduit dans les OAP n°1 et n°2 du centre-village, sur lesquels figurent des stationnements à aménager. Un emplacement réservé le long de la route du Chanin permettra de réorganiser le stationnement sur le secteur. Le projet de PLU prévoit 1 place par logement par tranche de 60 m² de surface de plancher, et une place visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements dans les zones urbaines « UB » et à urbaniser « AU ». Pour les stationnements des vélos, il est exigé au moins 1 emplacement par logement dès lors qu'il s'agit d'une opération comportant au moins 2 logements. Toutes ces dispositions, prévues pour le stationnement (automobile et vélo), respectent les orientations du Schéma de secteur et du PCAET.

Recommandation : Il est recommandé de préciser si les parkings à créer serviront uniquement les besoins en logements de l'opération ou répondront également aux besoins des équipements publics (parcs de stationnement mutualisés).

VII - Avis détaillé sur le projet de PLU arrêté en lien avec les compétences aménagement, culture et patrimoine - Volet cadre bâti et paysager

7.1 - La protection et la valorisation des sites paysagers remarquables et singuliers

Le Schéma de secteur identifie une unité paysagère singulière à préserver sur la commune de Réaumont : il s'agit du Cœur vert Voironnais, dont les orientations visent notamment à préserver les boisements et petits espaces forestiers existants. Le projet de PLU de Réaumont est particulièrement vertueux en la matière puisqu'il identifie les boisements et bosquets en zone naturelle « N » doublé d'une identification des espaces boisés classés, et les nombreux alignements d'arbres, de haies et d'arbres isolés sont protégés au titre des éléments de paysage définis à l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Pour ces éléments de paysage, le règlement écrit prévoit le maintien des structures arborées, et prévoit la valorisation des arbres isolés en conservant notamment ses abords inconstructibles dans un rayon de 10 m, sauf en cas de nécessité liée au vieillissement, maladie ou à la sécurité. Le projet de PLU proscrit l'urbanisation sur les crêtes et prévoit au règlement écrit des dispositions visant à optimiser l'insertion de l'urbanisation dans la pente, **en compatibilité avec les objectifs affichés au Schéma de secteur**. L'Observatoire Photographique du Paysage (OPP) du Pays Voironnais identifie un point de vue sur le parking de la gare de Réaumont depuis la route du Nantin, avec comme objectifs issus du Schéma de secteur de faciliter l'accès à la gare, d'aménagement de l'espace public, de développer l'usage de modes alternatif à l'automobile. Ces enjeux ont bien été traités dans le cadre du projet de PLU.

7.2 – Le traitement des limites entre les espaces agricoles et urbains

Le projet de PLU de Réaumont identifie les éléments de végétation existant à préserver, ce qui contribue au traitement des limites entre les espaces agricoles et urbains. Les dispositions portant sur les clôtures veillent également à l'intégration des franges urbaines dans le paysage, en autorisant uniquement les haies végétales, murets d'une hauteur très limitée (50 cm maximum doublé ou non d'une haie) ou encore barrières en bois (doublé ou non d'une haie). Le règlement écrit renvoie aux essences locales de la plaquette « Planter des haies champêtres en Isère ».

Recommandation : Pour renforcer cette orientation, le règlement écrit du projet de PLU **pourrait demander à ce qu'en cas de murets ou barrière, celles-ci soient nécessairement doublées d'une haie dès lors que ces clôtures sont mitoyennes avec des zones agricoles « A » et naturelles « N », en particulier pour le secteur du Fays (1AUB).**

7.3 La préservation et la valorisation du patrimoine architectural et bâti

Le diagnostic du PLU détaille les caractéristiques des trames bâties du village et des hameaux anciens du territoire, et met en évidence un patrimoine bâti. Le règlement écrit du projet de PLU prévoit un ensemble de dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions, qui s'applique de façon générale à toutes les zones (y compris pour les bâtiments d'activités en zone « UE », équipements publics ou bâtiments agricoles en zone « A ») et reste ainsi assez générales. Un repérage du bâti patrimonial sur le plan de découpage en zones du PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme permet de préserver et de valoriser ce patrimoine bâti, associé à des dispositions réglementaires spécifiques qui viennent compléter les règles générales sur l'aspect extérieur des constructions. Ce repérage s'appuie en grande partie sur l'inventaire du patrimoine réalisé par le Pays d'Art et d'Histoire du Pays voironnais. Pour ce patrimoine bâti identifié, l'isolation thermique par l'extérieur est proscrite pour les murs de façade en maçonnerie de pierre ou en pisé (privilégier un enduit isolant à base de chaux), mais reste admis pour les murs en béton. Le château de Réaumont est notamment identifié au titre du patrimoine à préserver, et les points de vue depuis la halte ferroviaire et depuis la RD12A sur le château sont protégés par une prescription réglementaire qui interdit toutes constructions, ouvrages, installations ou plantations pouvant entraver les vues sur le vallon et sur le point repère du château. Les OAP n°2 prévoient de renouveler le site de l'ancienne scierie par une opération de démolition/reconstruction, en ciblant notamment la partie du bâtiment pouvant être conservée pour son intérêt patrimonial. **L'ensemble de ces orientations contribue à la préservation du patrimoine bâti existant sur le territoire.**

Recommandation : Un certain nombre de dispositions réglementaires portant sur **l'aspect extérieur des constructions et sur l'intégration des constructions dans la pente pourraient être précisées pour éviter toute interprétation** au moment de l'instruction, et mieux garantir l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions (cf : Chapitre X portant sur les propositions d'amélioration du règlement écrit).

VIII – Avis détaillé sur le projet de PLU arrêté en lien avec la compétence environnement – Volet biodiversité et milieux naturels

8.1 - La connaissance et la protection des milieux naturels patrimoniaux

Le Schéma de secteur identifie trois sites dans la vallée du ruisseau de Réaumont, inventoriés comme réservoirs de biodiversité complémentaires. Ces réservoirs ont été mentionnés dans l'état initial de l'environnement du projet de PLU, et protégés au règlement graphique par leur classement en zone naturelle « N », doublé soit d'une zone humide au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, soit d'un espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit associé à la zone « N », tandis que l'identification réglementaire des zones humides et des espaces boisés classés garantit leur préservation. Les orientations et mesures réglementaires prises dans le projet de PLU sont donc **compatibles avec le volet « protection des milieux naturels patrimoniaux »** du Schéma de secteur.

8.2 - La préservation et la valorisation des corridors écologiques et de la biodiversité

Le projet de PLU tient compte du Schéma régional de Cohérence écologique (SRCE), du Réseau Écologique Départemental de l'Isère (REDI), et a mené des études locales complémentaires, conformément aux préconisations du Schéma de secteur. Le Schéma de secteur identifie deux connexions naturelles d'intérêt écologique soumises à des pressions urbaines : l'une est/ouest qui relie la vallée de la Fure entre Rives et Réaumont et le Marais des Portières sur la commune de St-Cassien, qui se situe au sud du territoire communal (au sud du hameau du Mercuel) ; et l'autre nord/sud qui relie le bois de Bavonne à la première connexion naturelle citée en s'appuyant sur la trame bocagère et boisée du Coeur vert, et qui se situe en limite est de Réaumont. Le PCAET préconise également de préserver, voire restaurer la trame verte et bleue, les zones humides, les milieux agricoles (prairies sèches) et forestiers, la biodiversité dans les espaces urbains et de prendre en compte la pollution lumineuse et ses incidences sur la biodiversité. **Le projet de PLU de Réaumont participe largement à la préservation des milieux supports de biodiversité et des corridors écologiques par de nombreux outils.** D'une part, les prescriptions « continuité écologique à préserver » et « secteurs de continuité hydrographique le long des cours d'eau » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme prévoient un encadrement des clôtures qui devront permettre le libre passage à la faune sauvage. D'autre part, le classement en zone agricole « A » ou naturelle « N » de l'intégralité des espaces identifiés dans les continuités écologiques : **les secteurs de développement résidentiels du centre-village et au Fays, ainsi que la zone d'activités économique du Pré Izard sont situés en dehors de ces continuités écologiques, permettant de justifier le parti d'aménagement.** Le projet de PLU s'appuie également sur l'inventaire des pelouses sèches du CEN de l'Isère pour prévoir une prescription sur le règlement graphique visant à protéger ces milieux : toute construction ou installation pouvant altérer la qualité de ces pelouses sèches y est interdite. Sur l'ensemble de la commune, l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » cible les secteurs où les clôtures devront rester ou devenir perméables, et les secteurs de maintien des bandes enherbées le long des infrastructures de transport. Le règlement écrit impose également, outre le coefficient de pleine terre fixé à 40 % des espaces non construits dans les zones « UB » et « AU » et à 30 % en zone « UA » et « UE », et un coefficient de biotope a été déployé dans toutes les zones, ce qui permet d'inclure les toitures et façades végétalisées et les espaces verts sur dalles en plus des espaces de

pleine terre sur chaque parcelle : ces outils du projet de PLU favorisent le maintien d'une trame verte et bleue en milieu urbain.

IX – Avis détaillé sur le projet de PLU arrêté en lien avec la compétence environnement – Volet cycle de l'eau et production d'énergies renouvelables

9.1 La protection de la ressource, de la qualité des eaux des rivières, des continuités aquatiques et des nappes

Les cours d'eau, leurs ripisylves et les milieux humides associés ont été identifiés en zone naturelle « N » au projet de PLU, et les principaux cours d'eau du territoire ont été identifiés comme « secteur de continuité hydrographique » ce qui interdit toute construction, affouillement/exhaussement et clôture dans une bande de 4 à 6 m des berges, et impose une marge de recul de 10 m de l'axe du lit pour le ruisseau de Réaumont et ses lits secondaires, et de 2,5 m pour les petits fossés. Les zones humides ont été reportées au plan de zonage comme « zone humide à protéger » qui limite toute possibilité de construction et favorise leur préservation : elle ne doivent être ni comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction ou clôture type « mur bahut », elles ne peuvent faire l'objet d'aucun exhaussement ou affouillement de sols et seuls les travaux nécessaires au maintien, à la restauration des milieux humides sont admis.

La commune est approvisionnée par le captage du « Puit de Réaumont », avec une ressource protégée par une Déclaration d'Utilité Publique instaurant des périmètres figurant sur le règlement graphique et écrit et renvoyant à l'arrêté de protection du captage annexé au PLU. Les orientations et mesures réglementaires prises dans le projet de PLU sont **compatibles avec le volet « protéger la qualité des eaux de rivière et les continuités aquatiques » du Schéma de secteur.**

9.2 L'adéquation des perspectives d'évolution démographique avec les ressources

- **Approvisionnement en eau potable :**

L'arrivée d'environ 63 logements supplémentaires et d'environ 145 habitants supplémentaires d'ici 12 ans impliquerait, selon le projet de PLU, un besoin estimé à 22 m³/j. Avec une ressource estimée à 27200 m³/j en période d'étiage pour un besoin actuel estimé à 24300 m³/j en situation de pointe, l'évolution de la population induite par le projet communal ne vient pas impacter la ressource. Les besoins en eau liés à la zone d'activités, à la salle communale et au centre technique n'ont en revanche pas été estimés. L'équilibre entre la disponibilité de la ressource et les besoins du territoire implique de nouvelles interconnexions, envisagées avec la rive droite et la rive gauche de l'Isère.

Au droit des zones à urbaniser « AU », les réseaux sont de dimension 125 mm au droit des secteurs centre-village nord et sud, et de dimension 250 mm au droit du secteur du Fays : **l'adéquation entre les perspectives d'évolution démographique et la ressource est bien justifiée.**

- **Conditions d'assainissement**

La majorité de la commune de Réaumont (le centre village et toute la partie ouest) est assainie par une lagune au sud du territoire communal d'une capacité de 717 EH, auquel est également raccordé tout le territoire de Saint-Blaise du Buis. Cette station arrive à saturation et n'est plus conforme. Le

projet de raccordement de Saint-Blaise-du-Buis à la station d'épuration de Deveze à Vourey permettra de réduire la charge de la lagune de Réaumont, et de traiter la charge supplémentaire attendue par le PLU, estimée à 131 EH correspondant à 40 dents creuses, aux opérations prévues sur les OAP centre-village nord et sud, et à l'aménagement d'une salle communale. Le secteur du Fays et la zone d'activités du Pré Izard sont raccordés à la station d'épuration de Deveze à Vourey, d'une capacité de 6000 EH, jugée conforme et disposant d'une capacité résiduelle estimée à 1552 EH, en capacité de traiter la charge supplémentaire attendue par le PLU sur ces secteurs, estimé à 60 EH.

Le zonage d'assainissement a été mis à jour en mars 2024 et figure en annexe du PLU. Au droit des zones à urbaniser « AU », les réseaux sont de dimension 250 mm au droit des secteurs centre-village nord et sud, un réseau de 200 mm au droit du secteur du Fays et un réseau de 200 mm au droit de la ZA du Pré Izard. Le zonage d'assainissement permet d'identifier les zones restant en assainissement autonome, et de justifier les secteurs de développement au regard de la présence des réseaux. **L'adéquation entre les perspectives d'évolution démographique et la capacité à assainir les eaux usées est bien justifiée.**

- Eaux pluviales urbaines

Le zonage des eaux pluviales du Pays Voironnais est en cours d'élaboration, et reprend plus en détail l'orientation déjà définie en 2015 au Schéma de secteur, à savoir le fait de privilégier l'infiltration des eaux pluviales, sauf en cas de contraintes naturelles. Le règlement écrit du PLU traduit les orientations du Schéma de secteur et du futur zonage des eaux pluviales en privilégiant, en priorité, de gérer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette foncière, préférentiellement par infiltration, si la nature du terrain le permet.

Concernant l'OAP du Fays, il n'est pas envisagé par le Pays Voironnais d'extension du réseau Eaux Pluviales public pour desservir le secteur, en conséquence, deux solutions sont envisageables concernant la gestion des eaux pluviales de l'OAP :

- Par infiltration sur la parcelle, cependant les différentes études de sol recensées sur le secteur du Fays mettent en évidence des terrains peu aptes à l'infiltration des eaux avec mise en place d'ouvrages de taille conséquentes. Il serait judicieux de prévoir en amont une étude de sol permettant de lever le doute sur la possibilité de gérer les eaux pluviales de l'OAP par infiltration ou non.
- Par rétention avec débit de fuite vers le réseau Eaux Pluviales privé qui passe à proximité de l'opération. Cette hypothèse nécessite :
 - Un accord de rejet du débit de fuite vers le réseau par les gestionnaires de celui-ci
 - Une réadaptation de l'ouvrage de rétention du lotissement (privé) situé au droit du parking de la gare de Réaumont, et un recalibrage du débit de fuite vers le ruisseau de l'Olon. On remarquera d'ailleurs que cet ouvrage privé ne pourra pas être agrandi du fait que les emprises foncières situées à proximité sont aujourd'hui utilisées pour les équipements de la gare.

Dans tout les cas, il faudra réfléchir à un ouvrage commun à l'ensemble de l'OAP et non individuel à chacun des lots. Cet ouvrage devra être pris en compte dès le début pour l'aménagement du lotissement. On remarquera que **si aucune des deux solutions énumérées ci-dessus n'est envisageable, l'OAP pourrait ne pas être réalisable.**

Recommandation : Pour les 3 OAP sectorielles, il est recommandé de **mentionner le règlement du zonage pluvial**, et qui viendra remplacer l'actuel zonage pluvial dans les paragraphes concernant le zonage pluvial et le paragraphe concernant la gestion des eaux usées, eaux pluviales et ruissellement.

Observation : Pour l'OAP du Fays, il est demandé de **compléter les dispositions concernant la gestion des eaux pluviales en tenant compte des deux solutions envisageables mentionnées**, et en précisant que si aucune des deux solutions énumérées n'est envisageable, l'OAP pourrait ne pas être réalisable.

Observation : Pour les 3 OAP sectorielles, en cas de rétention avec débit de fuite vers un réseau EP, préciser que **l'installation devra fonctionner gravitairement**. Pour l'ensemble des 3 OAP, préciser également qu'il sera **privilegié une gestion des Eaux Pluviales commune à l'ensemble de l'opération**.

Observation : L'orientation du PADD concernant le zonage pluvial ne doit pas mentionner le fait qu'il serve à prévenir les risques de ruissellement pluvial (ce qui relève du schéma directeur des eaux pluviales).

Observation : Dans l'OAP thématique, préciser que **les fossés existants sont à préserver**. Les traversées pour accéder aux parcelles restent cependant autorisées. Elles devront être dimensionnées pour permettre de faire transiter les eaux du fossé sans créer de débordements.

9.3 La production d'énergies renouvelables et sobriété énergétique

Le PCAET du Pays Voironnais identifie un potentiel de réduction des consommations et de production d'énergies renouvelables sur le territoire de Réaumont, afin d'atteindre l'objectif Territoire à Énergie Positive (TEPOS) qui vise à diviser par 2 la consommation d'énergie du territoire d'ici 2050 et produire 100 % d'énergies renouvelables d'ici 2050. **En compatibilité avec le PCAET, le projet de PLU ne fait pas obstacle à la mise en place de panneaux solaires et à l'aménagement de toitures terrasses** (tout en précisant les conditions afin de faciliter leur intégration paysagère).

X – Avis détaillé sur le projet de PLU arrêté : Propositions d'amélioration du règlement écrit et graphique

Le Pays Voironnais est le service instructeur des demandes d'urbanisme sur la Commune de Réaumont. À ce titre, un certain nombre de recommandations visant à améliorer l'instruction des demandes sont exposées ci-après :

p.20 : Les marges de recul fixées par rapport aux fossés principaux et petits fossés nécessitent de définir ce que sont un fossé principal et un petit fossé pour permettre l'instruction.

p.37 : L'adaptation au sol : Il serait souhaitable de préciser qu'en limite de l'unité foncière (limite parcellaire et limite d'espace public), un retour au terrain naturel est demandé. Cela permet d'éviter les murs de soutènement et les problèmes d'entretiens et de risques d'effondrement induits à long terme.

La terrasse : Il est préconisé de préciser une hauteur maximum de déblais et une hauteur maximum de remblais. Par exemple, les déblais et remblais n'excéderont pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, sur une largeur minimale de 3 mètres.

p.38 : La teinte des matériaux de couverture sera le rouge vieilli. Toutefois, d'autres teintes et matériaux peuvent être autorisés pour le zinc et le cuivre, bac acier à joints debout, etc.) et de participer à la composition architecturale d'ensemble. » Nous conseillons de n'autoriser les matériaux d'une autre teinte que le rouge vieilli uniquement pour des matériaux nobles tel le zinc et le cuivre.

p.38 : « Les toitures terrasse sont autorisées (...). » Nous conseillons de compléter en précisant la proportion de toitures terrasses par rapport au bâtiment principal, par exemple à 25 % de l'emprise au sol de la construction principale.

p.38 : « L'utilisation de matériaux bruts n'est pas proscrite sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Sont interdits l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts. » Il conviendrait de définir ce qu'est un matériau brut.

p.38 : « Les couleurs des matériaux de construction devront s'intégrer dans la palette des tonalités et des textures présente sur le territoire communal et s'intégrer dans l'environnement proche de la construction. D'autres teintes et matériaux peuvent être autorisés sous réserve de présenter un aspect soigné et de participer à la composition architecturale d'ensemble. » Cette rédaction rend finalement possible tout type de teinte. Il conviendrait soit de préciser un nuancier, soit de préciser les teintes interdites (par exemple le blanc pur et les teintes de couleur vive). Cette disposition pourrait également être complétée par une précision concernant le nombre de teintes admises par façade pour éviter de démultiplier les teintes.

p.39 : Il est proposé de préciser que seuls les panneaux en toiture sont admis, ou que les panneaux solaires admis en façade et au sol ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

p.39 : Il est proposé de préciser que les caches climatiseurs devront avoir la même teinte que la façade et rester simples et sobres.

p.40 : « Les clôtures situées en bordure des cours d'eau doivent être conçues de manière à permettre la libre circulation de la petite faune » Il est proposé de compléter cette disposition en précisant également que les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales, en particulier en zones de risques naturels identifiées à la carte des aléas.

p. 40 : Il est proposé de préciser clairement que seules les essences locales sont admises, en se référant aux essences citées dans la plaquette du département de l'Isère annexée au règlement écrit du PLU.

p.56 : Il est suggéré d'encadrer la taille des extensions ou annexes par rapport au bâtiment principal, on observe des annexes et des extensions qui représentent pratiquement l'emprise au sol du bâtiment principal, ce qui peut avoir tendance à dégrader la qualité du bâti patrimonial.

p.58 : Proposition d'ajouter : « En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de la destination commerciale du rez-de-chaussée du local identifié n'est pas autorisée. »

p.60 : « Les piscines seront implantées à au moins 4 m des limites de propriété. » Il est proposé de préciser si la marge de recul se calcule par rapport aux bords de la piscine ou au bord de la margelle.

p.65 : Il est suggéré d'ajouter « au moins » devant les obligations en matière de stationnement

p.118 : Sont admis les abris pour animaux en zone N. Il est suggéré d'encadrer leur dimension, de préciser qu'ils doivent être fermés sur 3 côtés maximum (pour éviter leur évolution vers de la cabanisation) et sans dalle béton (rester sur des surfaces perméables en zone naturelle).