

## ANALYSE TECHNIQUE DE L'ELABORATION DU PLU DE REAUMONT

### 1. Les orientations du SCoT

---

Le SCoT est un document de planification qui permet à la fois de répondre localement aux objectifs fixés par la loi et pour les élus de se doter d'un projet commun, favorisant la cohérence des politiques publiques territoriales. Face aux ambitions données aux communes par les lois Grenelle, il a été conçu comme un outil leur permettant de franchir le cap : il précise des principes, il localise des enjeux, il donne des ordres de grandeur, il chiffre des objectifs.

Les grandes orientations du SCoT de la grande région de Grenoble ont ainsi pour intention de rétablir des fonctionnements plus favorables à un développement autonome et solidaire des territoires. Les élus des secteurs du SCoT se sont donc engagés :

➤ *à l'échelle de la région grenobloise :*

1. **Pour améliorer les équilibres sociaux, démographiques et économiques** : en mettant en perspective l'accueil de population et d'actifs avec l'emploi, l'offre d'équipements et de services, au sein des territoires.

Chaque secteur doit pouvoir se développer à son propre rythme, de manière équilibrée, c'est-à-dire sans peser sur les capacités de ses voisins à se développer eux-mêmes de manière équilibrée – qu'ils soient à l'extérieur ou à l'intérieur du périmètre de la grande région de Grenoble. Chaque secteur doit donc pouvoir disposer de tous les équipements, services, emplois, commerces « ordinaires », nécessaires à la vie quotidienne de ses habitants.

La perspective est notamment de mieux coordonner l'offre d'emploi et la croissance démographique, en dimensionnant l'offre de logement en fonction de la capacité des communes (emplois, services, commerces, équipements, ...). Cela devra se traduire par une offre de logements plus importante dans l'agglomération et dans les principaux pôles urbains des secteurs, en adéquation avec les besoins, et par le renforcement de l'emploi et des services dans les autres secteurs.

2. **Pour mettre en valeur les milieux naturels, les terres agricoles et les ressources paysagères locales**, en assurant leur accès tout en maintenant leur qualité économique et/ou patrimoniale sur le long terme. La montagne et les espaces ruraux sont plus particulièrement concernés, en raison de leur atout pour l'économie touristique mais aussi de leur fragilité face aux grandes mutations en cours (changement climatique, évolution des modes de vie, crise énergétique à venir).

➤ *à l'échelle des territoires (Voironnais, Grésivaudan, Sud Grésivaudan, Bièvre-Valloire, Agglomération Grenobloise,...) et des communes :*

3. **Pour organiser le développement à partir des pôles existants, en respectant leur poids relatif dans le territoire** : en renforçant leur attrait (*cadre de vie*), en développant leurs capacités d'accueil (*logements, commerces, services...*) et en maîtrisant les prix (*mixité sociale*) afin de limiter le départ des familles, commerces et services en périphéries et de favoriser les pratiques de proximité pour réduire les déplacements. En réponse à la périurbanisation des décennies

précédentes, cela implique une répartition différente de l'offre d'habitat entre les pôles urbains et ruraux, afin que ces derniers restent des territoires d'avenir attractifs, offrant toutes les conditions d'une ruralité contemporaine, dynamique et équilibrée.

**Cette hiérarchie des pôles est un outil de travail pour une mise en cohérence des politiques publiques et un développement équilibré des territoires en matière d'habitat, d'emplois, d'équipements, de services et de commerces.** Elle ne constitue donc pas une vision figée du territoire à long terme. Des opportunités d'implantations économiques ou des choix locaux concertés peuvent conduire à des évolutions de cette hiérarchie, en particulier dans le cadre de stratégies communautaires de coordination, comme le PLUi. La stratégie prioritaire du territoire concerne le développement durable (*l'équilibre, la proximité, la qualité, l'économie d'espaces, l'équité sociale et territoriale...*) ; elle n'est donc pas contradictoire avec des évolutions locales de cette hiérarchie.

4. **Pour limiter l'étalement urbain** et préserver durablement les espaces agricoles et naturels, en contenant l'étalement de la ville (*inscription de limites pérennes à l'urbanisation...*) ainsi qu'en privilégiant des formes urbaines moins consommatrices d'espace et d'énergie (*habitat jumelé, en bande, groupé, intermédiaire, collectif...*).
5. **Pour réduire les obligations de déplacement** : en favorisant les fonctionnements de proximité à travers une meilleure articulation entre urbanisme et déplacements, en localisant toutes les activités économiques et commerciales compatibles avec la ville au sein des quartiers habités.

## **2. Le SCoT, le Pays Voironnais et la commune de Réaumont**

---

**Le Pays Voironnais est le seul secteur défini par le SCoT comme pôle d'équilibre par rapport à l'agglomération grenobloise.** Il dispose d'un développement et d'une organisation territoriale spécifiques au sein de la région grenobloise. Son identité repose sur un certain nombre d'équilibres :

- équilibre entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis ;
- équilibre de fonctionnement appuyé sur sa ville-centre (Voiron) et sur un réseau de petites villes structurant le territoire ;
- équilibre social avec une population diversifiée.

Afin de traduire le projet politique porté par les élus et de décliner plus précisément sur le territoire les orientations du SCoT élaborées à l'échelle de la région grenobloise, a été approuvé en 2015 un schéma de secteur par le Pays Voironnais.

**Réaumont est identifiée au SCoT comme pôle local.** Les pôles locaux sont des communes peu peuplées, qui ne disposent pas toujours de la totalité des commerces et services de proximité nécessaires aux besoins élémentaires de leurs habitants. Pour ces pôles locaux, les documents d'urbanisme locaux et les politiques et projets d'aménagement doivent veiller à assurer l'équilibre des fonctions à l'intérieur des espaces ruraux et périurbains, en créant des conditions de développement qui favorisent le maintien et le développement de leur offre de commerces, de services et d'équipements, tout en limitant la consommation d'espace et la périurbanisation, par une modération de la croissance démographique.

Ces enjeux se traduisent en premier lieu par un objectif de production de logements neufs, auquel la commune doit articuler une enveloppe urbaine constructible :

Secteur	Armature territoriale	Objectifs moyens de construction par an pour 1000 habitants		Objectifs formes d'habitat à l'échelle du secteur
Voiironnais	Ville-centre	6,5 logements	Au moins	40 % en habitat individuel « isolé » et 60 % vers les autres formes d'habitat.
	Pôles principaux	5,5 logements	Au moins	
	Pôles d'appui, secondaires et locaux	5,5 logements	Au plus	

En compatibilité avec le SCoT, cet objectif de construction de logements peut, pour une période de 6 ans, être précisé par le Programme local de l'habitat du Voiironnais.

### 3. La compatibilité des orientations du PLU avec les orientations et objectifs du SCoT

Conformément au principe de la hiérarchie des normes juridiques, les choix opérés par le PLU doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT, c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas leur être contradictoires.

Dans ses grandes orientations, les choix opérés par la commune convergent avec les orientations et objectifs donnés par le SCoT (Cf. PADD du PLU) :

- « Préserver les composantes rurales, agricoles, naturelles et paysagères de Réaumont au sein du Cœur Vert du Pays Voiironnais »
- « 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 »
- « Faciliter les parcours résidentiels en diversifiant l'offre d'habitat pour fixer et attirer davantage de jeunes ménages à Réaumont »
- « Conforter l'offre d'équipements pour tous et améliorer le cadre de vie »
- « Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture et sécuriser les déplacements sur le réseau viaire principal »
- « Adapter le territoire aux effets du changement climatique »

Les grands enjeux couverts par le projet de la commune rejoignent largement les orientations du SCoT :

- « Préserver et valoriser durablement les ressources naturelles, la trame verte et bleue, les conditions de développement de l'activité agricole et sylvicole » ;
- « Améliorer les qualités du cadre de vie, en intégrant les exigences environnementales, paysagères, de sécurité et de santé dans l'aménagement du territoire » ;
- « Conforter l'attractivité métropolitaine dans le respect des enjeux du développement durable » ;
- « Équilibrer et polariser le développement des territoires pour lutter contre la périurbanisation et l'éloignement des fonctions urbaines » ;
- « Intensifier l'aménagement des espaces et renforcer la mixité des fonctions pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace ».

#### A. Etablir un objectif de construction de logements articulé aux objectifs de structuration territoriale

Afin de permettre à la commune de tendre vers une croissance moyenne proche de celle de la Grande région de Grenoble (taux de croissance annuel entre 0,6 % et 0,7 % en 2012) et ainsi de jouer son rôle dans le rééquilibrage des territoires, le SCoT établit des **objectifs permettant de décliner une**

**programmation de logements neufs à construire.**

Le rapport de présentation du PLU en projet indique une population communale de 1 008 habitants en 2021, ce chiffre apparaissant en décroissance depuis 2014. Sur la base de cette donnée démographique et au regard de la fonction attendue de Réaumont, en tant que pôle local, dans l'armature territoriale, le SCoT établit pour la commune – sur la base d'une règle fixant 5,5 logements/an/1000 habitants – un objectif maximum d'environ 67 logements neufs pour une période de 12 ans.

Le PLU arrêté inscrit un potentiel de 63 logements supplémentaires, ce chiffre comprenant les logements sortis de terre depuis le 24 août 2021 et pour une période de 12 ans à compter de l'approbation du document. Ce chiffre de 63 logements englobe un potentiel de 15 logements en renouvellement urbain et divisions parcellaires, 26 logements en dents creuses et 22 logements en extension.

L'objectif de construction de logements retenu par la commune satisfait à la règle de calcul fixée dans le SCoT.

#### **B. Dimensionner les espaces urbains mixtes non bâtis au regard des objectifs de production de logements**

Le SCoT prévoit un dimensionnement du **potentiel foncier urbanisable** qu'il est possible d'inscrire au sein du PLU en « espace urbain mixte » (c'est-à-dire en dehors des zones spécialisées ou agricoles et naturelles) à partir d'une part de l'objectif de production de logements établi pour la commune et d'autre part de l'objectif de diversification des formes d'habitats. Pour rappel, la production de logements neufs doit tendre à l'échelle du secteur voironnais vers 40 % en habitat individuel « isolé » et 60 % vers les autres formes d'habitat. Cette enveloppe urbanisable concerne l'ensemble des zones « AU » ainsi qu'en zones « U » les parcelles non construites de plus de 350 m<sup>2</sup> et les parcelles partiellement construites supérieures à 3 000 m<sup>2</sup>. Au titre du SCoT, **le potentiel foncier mis à disposition par le PLU devrait ainsi se limiter à 3,6 ha** selon le calcul théorique suivant :

48 logements – une fois soustraits des 63 logements indiqués en potentiels les 15 logements prévus en renouvellement urbain et divisions parcellaires – répartis entre 40 % maximum d'habitat individuel isolé (19 logements) et 60 % minimum en habitat intermédiaire, groupé ou collectif (29 logements) afin de répondre aux objectifs de diversification urbaine :

$$S = [(19 \times 700\text{m}^2) + (29 \times 350\text{m}^2)] = 23\,500\text{ m}^2$$

Cette surface se voit majorée de 50 % pour répondre aux besoins des autres activités urbaines (services, commerces, équipements, activités économiques compatibles, etc.) et d'une certaine fluidité du marché (rétention foncière). **Soit une enveloppe totale de 3,6 ha.**

Il s'avère que l'enveloppe foncière dimensionnée par la commune dans son PLU arrêté, à savoir 2,9 hectares à vocation résidentielle et mixte dans une optique de trajectoire Zan, s'avère inférieure à ce qu'octroie le SCoT.

Le PLU arrêté satisfait aux objectifs de dimensionnement des espaces urbains mixtes établis par le SCoT. Il convient par ailleurs de noter l'effort de modération opéré par la commune. Les chiffres indiqués dans le rapport de présentation laissent envisager pour la période 2021-2035 une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par le développement résidentiel mixte, d'environ 50 % inférieure à ce qu'elle a pu être sur la période 2011-2021.

#### **C. Intensifier l'usage de l'espace au moyen d'une localisation prioritaire de l'offre nouvelle de logement et des formes bâties plus compactes**

Il est attendu pour les pôles locaux, tels que Réaumont, que les documents d'urbanisme locaux

délimitent des espaces préférentiels du développement, dans une logique de confortement des cœurs de bourgs et de villages, voire des hameaux les mieux équipés et desservis, et de maîtrise du développement des autres secteurs du territoire communal. Ces espaces préférentiels du développement doivent être suffisamment dimensionnés pour répondre aux principaux besoins de développement de la commune en matière d'habitat, de commerce, de services, d'équipements et d'activités dont la localisation est compatible avec la proximité de l'habitat. Par ailleurs, le DOO du SCoT établit, pour les pôles locaux, qu'au moins la moitié de l'offre nouvelle de logements devra être accueillie au sein de ces espaces préférentiels de développement.

La commune spécifie à travers son PADD (p. 7) que le centre-village et le nouveau quartier en extension au Fays constitueront les deux espaces préférentiels de développement de la commune au cours des 12 prochaines années. 54 % des 63 logements potentiels identifiés dans le projet de PLU se localisent dans les espaces préférentiels du développement

L'intégration du secteur du Fays au sein des espaces préférentiels du développement peut se concevoir au regard de la situation locale particulière, avec en l'occurrence une limitation des capacités constructives autour du centre-bourg en raison de la cartographie des risques naturels. La commune privilégie ainsi pour son futur développement, en plus de deux secteurs délimités sur le centre-bourg, une nouvelle extension située non loin de la halte ferroviaire TER. Si la localisation a ses fondements, se posent toutefois des questions de liaison et d'interface entre ce nouvel espace préférentiel du développement et les polarités locales préexistantes ou encore les tissus alentours. D'une part, il convient pour la commune de s'assurer de la bonne concrétisation des aménagements proposés (p. 47 du livret OAP) hors périmètre de l'OAP n°3 en termes de cheminements et de liaisons douces vers le centre-bourg et la halte ferroviaire. D'autre part, une vigilance mériterait d'être portée, que ce soit dans la rédaction des dispositions relatives à l'OAP n°3 et/ou les règles valant en 1AUb, pour assurer une certaine interaction paysagère et porosité entre la nouvelle extension et les tissus alentours. Enfin, il est à noter que le respect du ratio attendu au titre du SCoT, à savoir la moitié de l'offre nouvelle en logement devant être accueillie au sein des espaces préférentiels du développement, dépendra fortement de la concrétisation des 3 OAP sectorielles prévues dans le PLU.

Pour rappel, la production de logements neufs doit tendre à l'échelle du secteur voironnais vers 40 % en habitat individuel « isolé » et 60 % vers les autres formes d'habitat.

En prévoyant dans le PLU arrêté la production des 67 futurs logements à 42 % en habitat individuel pur et à 58 % en autres formes d'habitat, la commune s'inscrit dans l'objectif de diversification des formes bâties visé à l'échelle du secteur voironnais. Il convient de noter que le respect de ces ratios dépendra là encore fortement de la concrétisation des 3 OAP sectorielles prévues dans le PLU.

#### **D. Localiser préférentiellement les activités économiques et commerciales, puis optimiser l'occupation et la qualité des espaces économiques**

Le SCoT inscrit les principes d'optimisation foncière et de mixité urbaine au cœur du projet pour la Greg. Appliqués aux activités commerciales, ces principes se traduisent dans la localisation préférentielle de l'activité – lorsque compatible avec l'habitat – au sein des espaces urbains mixtes. Les règles apportées par le **document d'aménagement commercial (DAC)** du SCoT s'organisent autour de trois principes :

- La distinction entre commerces de proximité (pour l'ensemble des achats quotidiens ou occasionnels de produits légers) et de non-proximité ;
- La mise en place de surfaces maximales par établissement commercial, conditionnées par le périmètre d'influence commerciale recherché ;
- La localisation préférentielle des commerces, au sein de zones d'aménagement commercial (ZACOM).

Le PLU arrêté de Réaumont répond à ces principes. Il autorise en zones « UA », « UAa », « UB », « 1AUa » et « 1AUB » les activités de service avec accueil d'une clientèle. Il admet par ailleurs en zones « UA » et « UAa », respectivement dans la limite de 300 m<sup>2</sup> et 30m<sup>2</sup> de surface de vente par établissement et sous réserve de non atteinte à la vocation principale de la zone, « les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail. » Le règlement respecte ainsi les valeurs fixées par le SCoT au regard du périmètre d'influence recherchée pour la commune.

Réaumont s'est également vu octroyé, dans le cadre du protocole de répartition du foncier économique du Pays Voironnais, une zone d'activité économique de 3 hectares, localisée au lieu-dit du Pré Izard, que le règlement graphique identifie au travers d'un classement en « UE ».

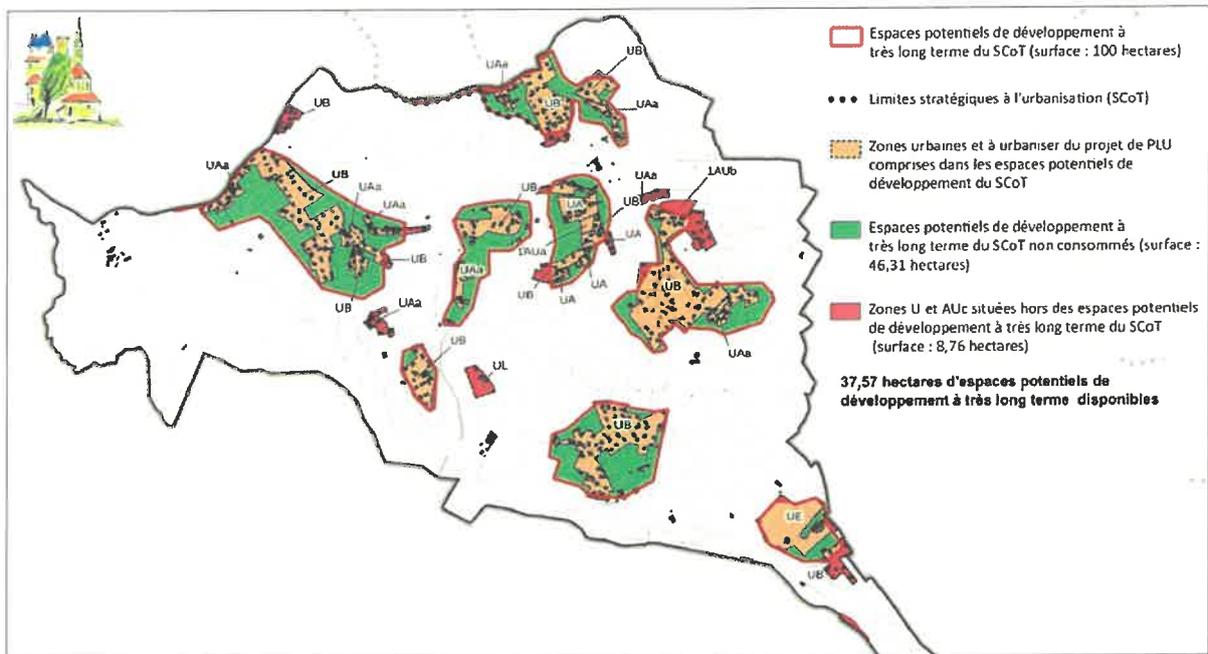
Les règles de prospects prévues pour cette zone du Pré Izard dans le règlement écrit (emprise au sol maximale des bâtiments fixée à 50 % de la surface de leur parcelle support, coefficient de biotope par surface devant être au moins de 40 % avec une part d'espaces verts en pleine terre au moins égale à 30 %, hauteur maximale des constructions fixée à 12,50 m au faitage ou à l'acrotère) s'avèrent compatibles avec les dispositions du SCoT. Dans un contexte de raréfaction du foncier économique, des règles plus ambitieuses pourraient toutefois être envisagées en matière d'intensification. Ce choix permettrait à la commune de conserver de plus larges capacités d'accueil pour l'avenir.

Par ailleurs, et sans que ce point ne constitue un motif d'incompatibilité avec le SCoT en vigueur – qui aura lui-même à intégrer d'ici février 2027 une réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2031, puis à terme une trajectoire vers le zéro artificialisation nette à 2050 –, la commune est invitée à apprécier dans quelle mesure ces 2,1 ha de consommation foncière envisagés pour le développement de la zone du Pré Izard, combinés au 2,9 ha établis dans son enveloppe à vocation résidentielle et mixte, seront susceptibles de répondre aux exigences de la Loi Climat et résilience et de la Loi Zan 2. Il n'est d'ailleurs pas impossible, le calcul étant à faire plus précisément, que les potentiels inscrits dans le PLU en projet soient d'ores et déjà conciliables avec les attendus légaux, au regard notamment des pas de temps (enveloppe foncière valant pour la période 2021-2036) et méthodes de calcul adoptés (intégration des dents creuses impactant assez largement la consommation post-2021) dans le calcul des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

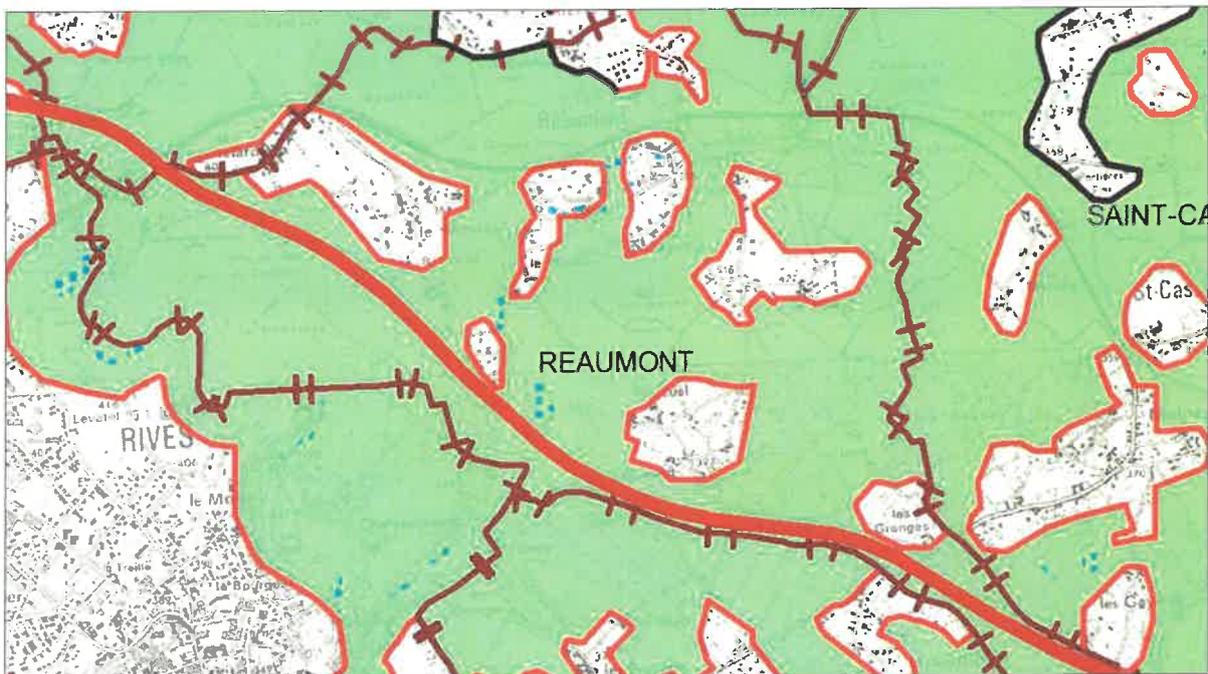
#### **E. Assurer la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers**

La stratégie du SCoT consiste à organiser le développement du territoire à partir des ressources qui le composent. Dans cette perspective, le SCoT a identifié les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver sur le long terme. Des limites à l'urbanisation ont été cartographiées de manière à protéger le potentiel agronomique ou paysager de la région grenobloise. Les poches définies « en creux », par ces limites, représentent les **espaces potentiels de développement** à long terme.

Sur la commune de Réaumont, le SCoT présente une **limite dite stratégique (linéaire noir)** qui, une fois inscrite dans le PLU, devient pérenne à très long terme. Par ailleurs, un certain nombre d'espaces urbanisés se voient limités par des **limites dites de principe (contours rouges)**, qui peuvent être amenées à évoluer dans le temps, à superficie constante. Le SCoT préconise de localiser ces limites à l'échelle parcellaire, de les qualifier et de les matérialiser à l'aide d'éléments physiques existants ou à créer. L'objectif est de mettre en évidence la « marge » restante, entre la tache urbaine actuelle et les limites à l'urbanisation. La matérialisation dans le PLU permet de donner une épaisseur spatiale à ces limites pour indiquer clairement les espaces potentiellement urbanisables à court et moyen termes, et les espaces qui ont vocation à rester protégés sur le long terme.



Carte faisant état des espaces consommés au-delà des limites de principe pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, puis des capacités restantes au sein de l'espace potentiel de développement sur la commune de Réaumont. (PLU en projet, RP, Partie 3 : justification des choix, p. 22).



Carte (détail) des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (SCoT 2012, DOO).

Le règlement graphique établit pour l'avenir un développement urbain essentiellement contenu dans l'espace potentiel de développement. L'enveloppe urbanisée et urbanisable comprend des extensions s'étant opérées par le passé au-delà des limites de principe ainsi que ce nouveau développement attendu au secteur du Fays. Mais l'ensemble respecte cependant le principe de superficie constante de l'espace potentiel de développement.

Il est par ailleurs recommandé, concernant les règles valant en « A » et en « N », de mieux encadrer les possibilités d'abris pour animaux (ex : intégration de dimensions maximales, encadrement des possibilités de fermeture sur les côtés, etc.) afin d'éviter d'éventuels détournements dans les usages et de

s'assurer le maintien de la qualité agricole ou naturelle des espaces.

#### **F. Appréhender les enjeux de biodiversité et structurer le territoire par la trame verte et bleue**

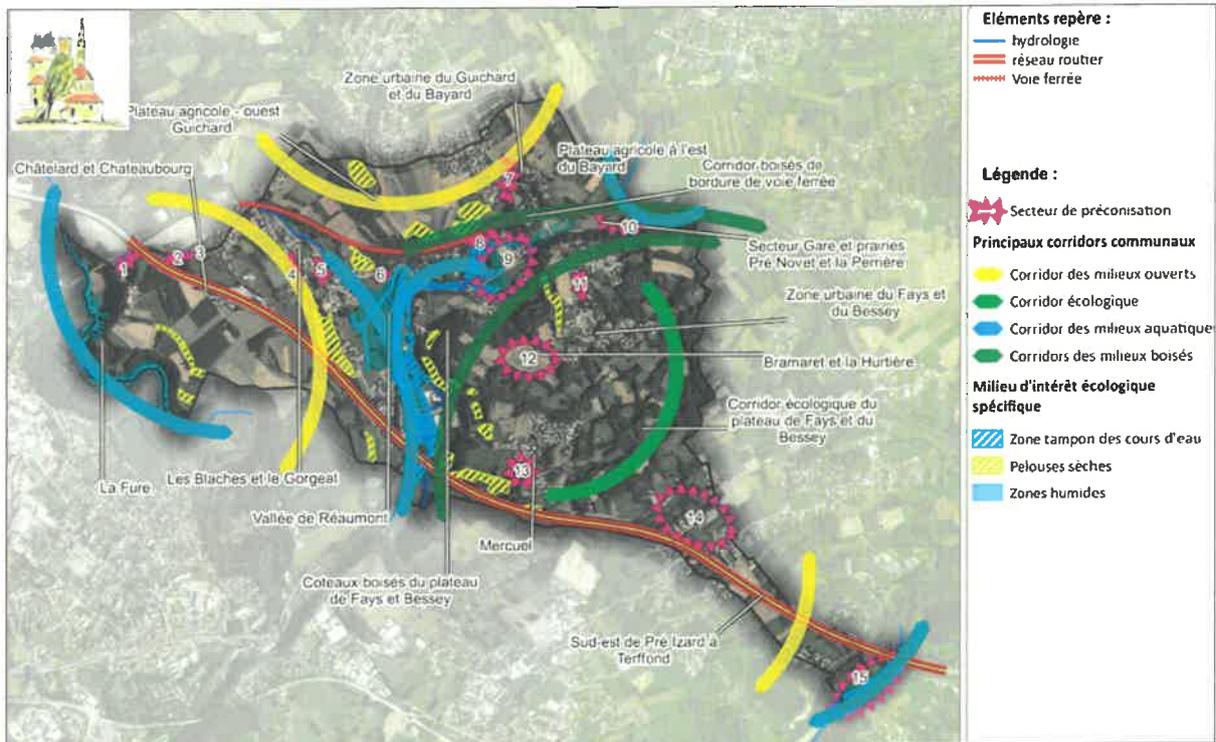
La carte de la trame verte et bleue (TVB) définie dans le SCoT comprend notamment :

- des **réservoirs de biodiversité** comportant les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité du territoire, sachant que sont distingués :
  - les réservoirs de biodiversité : sites naturels reconnus par un statut de protection, de gestion ou d'inventaire au regard de leurs richesses floristiques et/ou faunistiques ;
  - les réservoirs de biodiversité complémentaires : espaces de vigilance à préserver au regard des enjeux de biodiversité identifiés par des expertises en inventaires locaux.
- des **corridors écologiques** : espaces naturels à préserver, voire à remettre en bon état, pour assurer et garantir la fonctionnalité écologique du territoire.
- des **continuités aquatiques** : réseau écologique et paysager – constitué de cours d'eau ou tronçons hydrographiques reconnus comme réservoirs de biodiversité et intégrant les zones humides adjacentes ou en dépendant – pour lequel sont fixés des objectifs de remise en bon état des dégradations et/ou ruptures de continuités écologiques amont-aval et transversales, ainsi que de maintien des corridors rivulaires.

La commune, dans la démarche de révision de son PLU, doit à minima s'assurer que :

- soit précisée, grâce à un travail à l'échelle locale, et délimitée à l'échelle parcellaire chaque composante de la trame verte et bleue du SCoT dans le document graphique ;
- soient traduits de manière adaptée les enjeux de biodiversité dans le règlement écrit, cela notamment en vue de préserver, renforcer et/ou remettre en bon état la fonctionnalité écologique des composantes de la trame verte et bleue ;

Le PLU arrêté de Réaumont décline les composantes de la trame verte et bleue du SCoT, avec notamment le classement en « N » des réservoirs de biodiversité complémentaires ainsi que l'identification de continuités écologiques terrestres et de continuités hydrographiques à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, sont identifiés les zones humides, des secteurs de pelouses sèches et des espaces boisés classés. La constructibilité sur ces secteurs se voit encadrée, parfois interdite, au règlement écrit sur ces différents milieux d'intérêt faunistique et floristique.



Carte des principaux corridors écologiques et milieux d'intérêt écologique spécifique sur la commune de Réaumont (PLU en projet, OAP Mise en valeur des continuités écologiques, p. 67)



Carte (détail) de la trame verte et bleue du SCoT.

Les éléments de règlement inscrits dans le PLU arrêté en vue de préserver la trame verte et bleue s'avèrent compatibles avec les dispositions du SCoT. Il convient par ailleurs de relever l'important travail opéré dans le cadre de l'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques », que ce soit en matière d'identification des enjeux et de préconisations localisées, notamment autour des concepts de trames noire (connectivité nocturne et gestion des éclairages extérieurs), turquoise (connectivité à l'interface

entre milieux aquatiques et terrestres), brune (préservation des sols naturels), de milieux ouverts et semi-ouverts (développement des milieux bocagers). Certaines de ces préconisations environnementales donnent lieu directement à des traductions réglementaires. En revanche, la concrétisation d'autres d'entre elles 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.)