



Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

PARTIE 3 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX



Site internet commune de Réaumont



Sylvie VALLET, urbaniste, mandataire - 98 route des coquettes – 38850 CHIRENS - T : 04 76 05 30 82 / 06 15 76 38 99 - www.capterritoires.fr

SOMMAIRE

1. EXPLICATION DES ORIENTATIONS RETENUES DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	5
1.1. Justification de l'orientation n°1 : Préserver les composantes rurales, agricoles, naturelles et paysagères de Réaumont au sein du Coeur Vert du Pays Voironnais	6
1.1.1. <i>Contenir le développement résidentiel mixte et économique de Réaumont, l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 fixée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021</i>	7
1.1.2. <i>Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixé par la commune de Réaumont</i>	8
1.1.3. <i>Concilier le développement du village avec la protection de la biodiversité, la préservation des milieux naturels remarquables, de la faune, de la flore et des ressources en eau potable du territoire</i>	8
1.1.4. <i>Concilier le développement du village avec la protection des exploitations agricoles, des espaces agricoles et forestiers</i>	9
1.1.5. <i>Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine paysager de Réaumont</i>	9
1.1.6. <i>Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural local et le petit patrimoine rural</i>	12
1.2. Justification de l'orientation n°2 : Protéger la population et les biens vis-à-vis des risques naturels et technologiques, vis-à-vis des risques du ruissellement pluvial et nuisances diverses	13
1.3. Justification de l'orientation n°3 : Faciliter les parcours résidentiels en diversifiant l'offre d'habitat pour fixer et attirer davantage de jeunes ménages à Réaumont	13
1.4. Justification de l'orientation n°4 : Conforter l'offre d'équipements pour tous et améliorer le cadre de vie	14
1.5. Justification de l'orientation n°5 : Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture - Sécuriser les déplacements sur le réseau viaire principal	14
1.6. Justification de l'orientation n°6 : Adapter le territoire aux effets du changement climatique	15
1.7. La carte de synthèse des orientations du PADD	15
2. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN DU PADD AU REGARD DU SCOT ET DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES	18
2.1. Justification de la consommation d'espaces fixée au PADD au regard de la loi Climat et Résilience	19
2.2. Justification de la consommation d'espace fixée au PADD au regard des orientations du SCoT et du Schéma de secteur du pays voironnais	20
2.2.1. <i>Compatibilité de la surface des zones urbaines et à urbaniser au regard des espaces de développement à long terme du SCoT</i>	21
3. JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	23
3.1. Préambule	24
3.2. Justification des OAP sectorielles	24
3.2.1. <i>l'OAP n°1 centre-village (sud)</i>	24
3.2.2. <i>Justification de l'OAP n°2 centre-village (nord)</i>	32
3.2.3. <i>Justification de l'OAP n°3 Le Fays</i>	38
3.3. Justification des OAP thématique : Mise en valeur des continuités écologiques	46

4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT DU PLU AU REGARD DU PADD	51		
4.1. Présentation de la composition du règlement graphique et écrit du PLU de Réaumont	52		
4.1.1. Présentation du règlement graphique 4.1 du PLU	53		
4.1.2. Présentation des règlements graphiques 4.2 et 4.3 relatifs aux risques naturels	56		
4.1.3. Présentation de la composition du règlement écrit du PLU	60		
4.2. Justification de la délimitation des zones du PLU	61		
4.2.1. Les zones urbaines	61		
4.2.2. La zone urbaine « UA » du centre-village et ses secteurs « uaa » DES HAMEAUX ANCIENS	61		
4.2.3. La zone urbaine « UB » à dominante pavillonnaire	63		
4.2.4. La zone urbaine « UE » à vocation économique	64		
4.2.5. La zone urbaine « UL » d'activités de loisirs	64		
4.2.6. Délimitation des zones à urbaniser « 1AUa » du centre-bourg et « 1AUb » du Fays	65		
4.2.7. La zone naturelle et forestière « N »	66		
4.2.8. La zone agricole « A » et son secteur agricole paysager « Aa »	69		
4.2.9. Bilan global de la surface des zones du PLU	72		
4.3. Justification des autres prescriptions du règlement du PLU	73		
4.3.1. Les périmètres comportant des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	73		
4.3.2. Secteur de préservation de la diversité commerciale	73		
4.3.3. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages public	73		
4.3.4. Les servitudes du PLU en faveur de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	78		
4.3.5. La protection du patrimoine bâti	86		
4.4. Justification des règles écrites complémentaires aux règles graphiques pour mettre en œuvre le PADD	88		
		4.4.1. Destinations, sous-destinations des constructions, usages des sols et nature des activités, autorisées, autorisées sous conditions ou interdites dans les différentes zones du PLU	88
		4.4.2. Destinations, sous-destinations des constructions autorisées, autorisées sous conditions ou interdites dans les zones urbaines à dominante résidentielle (UA, Uaa, UB)	89
		4.4.3. Destinations, sous-destinations des constructions autorisées, autorisées sous conditions ou interdites dans les autres zones urbaines (UI et UE)	91
		4.4.4. Destinations, sous-destinations des constructions autorisées, autorisées sous conditions ou interdites dans les zones à urbaniser « 1AUa et 1AUb »	93
		4.4.5. Destinations, sous-destinations des constructions autorisées, autorisées sous conditions ou interdites dans les zones agricoles (A et Aa)	95
		4.4.6. Destinations, sous-destinations des constructions autorisées, autorisées sous conditions ou interdites dans les zones naturelles et forestières « N »	98
		4.5. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales	101
		4.5.1. Volumétrie et implantation des constructions, dispositions favorisant la densité	101
		4.5.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	108
		4.6. Stationnement	110
		4.7. Équipements et réseaux	112
		4.7.1. Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique	112
		4.7.2. Desserte par les réseaux	113

TABLE DES ILLUSTRATIONS

CARTE 1 - Carte de synthèse des orientations du PADD	17
CARTE 2 - Bilan des surfaces des zones urbaines et à urbaniser du PLU et surfaces des espaces potentiels de développement à très long terme du SCoT	22
CARTE 3 - Schéma opposable de l'OAP n°1 Centre-village sud	31
CARTE 4 - Schéma opposables de l'OAP n°2 : Centre-village (nord).....	37
CARTE 5 - Schéma opposable de l'OAP n° 3 - Le Fays.....	45
CARTE 6 - Carte des corridors écologiques principaux de la commune	50
CARTE 7 - Règlement graphique 4.1 du PLU.....	55
CARTE 8 - Règlement graphique 4.2 - Risques naturels	58
CARTE 9 - Règlement graphique 4.3. Hauteurs de surélévation des ouvertures en façades	59
CARTE 10 - Délimitation de la zone UA du centre-village.....	62
CARTE 11 - Zone N du PLU.....	68
CARTE 12 - Zones A et Aa du PLU	71
CARTE 13 - Planche des emplacements réservés au projet de PLU	77
CARTE 14 - Localisation des habitations isolées en zone agricole "A" du PLU	97
CARTE 15 - Localisation des habitations isolées dans la zone "N" du PLU	100

1. EXPLICATION DES ORIENTATIONS RETENUES DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD traduit la vision stratégique du développement communal à l'horizon des 12 prochaines années. Il constitue le cadre de référence et de cohérence des différentes actions d'aménagement et de développement durables que la commune souhaite engager dans le respect des principes du développement durable.

Le code de l'urbanisme précise le contenu du PADD à l'article L.151-5.

Les orientations du PADD prennent appui sur les enjeux du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du territoire ainsi que sur les objectifs ayant motivé la révision du PLU.

Les orientations du PADD débattu les 19 octobre 2021 et 13 mars 2023 décembre 2023 sont structurées en 6 grandes orientations :

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

1.1. Justification de l'orientation n°1 : Préserver les composantes rurales, agricoles, naturelles et paysagères de Réaumont au sein du Coeur Vert du Pays Voironnais

Le diagnostic a mis en évidence le cadre de vie rural encore préservé du village de Réaumont au sein de l'unité paysagère singulière du « Coeur Vert » du Voironnais, et du site d'intérêt paysager local de la « Vallée de la Fure ». Réaumont offre l'identité d'un petit village avec une architecture rurale encore bien présente dans les hameaux les plus anciens, faite de pisé et de galets roulés.

L'eau sous ses différentes formes (cours d'eau, étangs, sources, mares, zones humides) y est aussi omniprésente. Elle a façonné la vallée morte du Réaumont.

Le territoire abrite également une grande richesse de milieux naturels notamment des zones humides, des pelouses sèches, des coteaux herbagers et fruitiers, des zones cultivées, des zones naturelles forestières et bocagères.

Le bocage du plateau du Bessey, avec ses vieilles plantations de châtaigniers alternant avec des prairies de fauche et des vergers, est un des joyaux du territoire, une zone refuge pour la faune sauvage en transit entre la colline de Bavonne et la plaine de l'Isère.

Les Réseaux Ecologiques départemental (REDI) et régional (RERA) identifient plusieurs grands axes de déplacements le long de la Fure, le long du Réaumont, à travers ce bocage du Bessey depuis le Nord et l'Est.

Toutefois depuis les années 1975, la forte progression de l'habitat pavillonnaire et l'avancée significative des boisements tout autour du centre-village sur les coteaux, ont modifié et refermé les paysages. L'habitat a délaissé le centre-village, préférant les rebords du plateau et les coteaux ensoleillés et mieux exposés ; il a mité et s'est étalé dans les espaces agricoles.

Les grands équipements, l'autoroute en particulier et la voie ferrée dans une moindre mesure, créent des ruptures dans le territoire. Ils rendent le territoire moins perméable et franchissable à la fois pour les hommes mais aussi pour les espèces.

Le centre-village qui regroupe pourtant tous les équipements publics, s'est très peu développé au cours des 50 dernières années, à l'inverse de tous les petits hameaux anciens excentrés, dont les paysages ont été profondément modifiés, par l'essor et le développement des lotissements de maisons individuelles.

Le territoire bénéficie de la dernière halte ferroviaire TER rurale du Pays Voironnais, véritable atout en matière d'offre alternative à la voiture particulière.

Face aux évolutions constatées, la 1^{ère} orientation du PADD est de **préserver l'équilibre des composantes rurales, agricoles, naturelles et paysagères du territoire, lesquelles ont déjà fortement évolué depuis plus de 50 ans.**

Sa mise en œuvre passe par 6 sous-orientations :

1. En premier lieu, contenir le développement résidentiel mixte et économique de Réaumont, l'étalement urbain et l'artificialisation des sols des dernières années, dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 fixée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.
2. Concilier le développement de Réaumont avec la protection de la biodiversité, la préservation des milieux naturels remarquables, de la faune, de la flore et des ressources en eau potable du territoire.
3. Concilier le développement du village avec la protection des exploitations agricoles, des espaces agricoles et forestiers pour maintenir les activités agricoles et forestières du territoire.
4. Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine paysager de Réaumont.
5. Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural local et le petit patrimoine rural.
6. Modérer de 50% la consommation d'ENAF à vocation résidentielle mixte du futur PLU par rapport à la précédente décennie 2011-2021, augmenter la densité bâtie et la part des autres formes d'habitat sur le territoire.

Chacune de ces sous-orientations sont développées ci-après.

1.1.1. CONTENIR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL MIXTE ET ECONOMIQUE DE REAUMONT, L'ETALEMENT URBAIN ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS, DANS LA TRAJECTOIRE DU ZERO ARTIFICIALISATION NETTE A L'HORIZON 2050 FIXEE PAR LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE DU 22 AOUT 2021

Cet axe est la traduction directe des orientations des documents de normes supérieures applicables au territoire (le SCoT de la grande région de Grenoble, le SDS et le PLH du Pays Voironnais).

Il traduit également les objectifs de toutes les politiques publiques nationales qui visent aujourd'hui plus qu'hier à réduire encore la consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) et à limiter l'artificialisation des sols dans le développement des territoires.

Au regard du SCoT, du SDS et du PLH du Pays Voironnais, et en tant que pôle local, le développement de l'habitat à Réaumont doit rester mesuré, et ne pas dépasser un objectif plafond de 5,5 logements maximum par an pour 1000 habitants, soit environ 67 logements maximum sur les 12 prochaines années.

En application de la Loi Climat et Résilience et au regard de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la décennie passée (2011-2021) à Réaumont, le développement résidentiel mixte (habitat et équipements publics) de la commune, ne devra pas dépasser une consommation d'ENAF supérieure à 3 ha au cours de la prochaine décennie 2021-2031.

La priorité sera par conséquent donnée :

1/ Au confortement des fonctions d'habitat et d'équipements publics dans le centre-village, en renouvellement urbain de tènements bâtis et en extension sur un petit secteur situé au sud de la Mairie, hors secteurs inconstructibles de risques naturels très présents dans le centre-village.

2/ En complément, le quartier du Fays pourra recevoir un développement limité en extension, qui participera avec le centre-village, à la diversification de l'offre d'habitat du territoire. 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 et sa liaison au centre-village et à la halte ferroviaire par cheminements piétons.

3/ Tous les autres groupements bâtis, qui ont accueilli l'essentiel du développement résidentiel passé des 50 dernières années, pourront être confortés dans leurs enveloppes bâties, sans extension sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, et dans le respect de leurs formes urbaines et architecturales. Le bâti existant pourra être réhabilité, transformé et les plus grands tènements densifiés.

4/ Au sein des espaces agricoles, les habitations existantes ne pourront plus admettre qu'une extension limitée afin de stopper tout mitage et étalement urbain sur les ENAF.

5/ La ZA de Pré-lzard d'ores et déjà aménagée et en cours de commercialisation pourra accueillir en extension des espaces bâtis, des activités économiques répondant aux besoins d'accueil de nouvelles activités dans le Pays Voironnais, Cette zone respectera la surface déjà aménagée et attribuée en septembre 2013 à Réaumont par le Pays Voironnais à savoir 3 hectares.

1.1.2. OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN FIXE PAR LA COMMUNE DE REAUMONT

La mise en œuvre des dispositions ci-dessus au point 1.1.1 permettra :

Pour le développement résidentiel (habitat et équipements publics) :

- De limiter la consommation foncière non bâtie des 12 prochaines années, à moins de 3 hectares, dans et en extension des enveloppes bâties.
- De réaliser par rapport à la décennie précédente (du 24-08-2011 au 24-08-2021), en application stricte de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, un objectif de modération de la consommation foncière à vocation résidentielle mixte (habitat et équipements publics) d'au moins 50 %.
- De réaliser un objectif de logements compatible avec les documents de normes supérieures (SCoT, Schéma de secteur et PLH), ne dépassant pas 67 logements (soit 5 à 6 logements maximum par an en moyenne).
- D'augmenter la densité bâtie résidentielle, de 10 logements par hectare en moyenne sur la période précédente, à une densité de l'ordre de 17-18

logements par hectare au cours des 12 prochaines années, grâce à la mise en œuvre de plus de 50% d'autres formes d'habitat que l'habitat individuel.

Pour le développement économique :

- La ZA de Pré-lzard étant d'ores et déjà aménagée et en cours de commercialisation, la consommation foncière liée au développement économique sera strictement limitée aux parcelles encore disponibles sur la zone aménagée par le Pays Voironnais.

1.1.3. CONCILIER LE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE AVEC LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITE, LA PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES, DE LA FAUNE, DE LA FLORE ET DES RESSOURCES EN EAU POTABLE DU TERRITOIRE

L'état initial du territoire a montré la richesse des milieux (naturels et agricoles) présents sur le territoire, et de la biodiversité du territoire.

L'enjeu est de concilier le développement futur avec la préservation de la biodiversité et de ces milieux naturels.

Les habitats naturels remarquables du territoire (dont les réservoirs de biodiversité complémentaires) qui abritent une flore et une faune patrimoniale, seront protégés au PLU : les boisements, les prairies humides à orchidées, les pelouses sèches, la falaise à poudingue, les tuffières et les zones de ruissellement de pente.

Le développement n'impactera pas les zones humides, ni les zones humides ponctuelles (mares, sources), source de richesse pour la faune et la flore et participant à la trame bleue.

Des zones tampon le long des cours d'eau seront protégées en secteurs inconstructibles.

Les milieux essentiels au déplacement et à la reproduction de la faune seront protégés :

- La trame verte et bleue du territoire : *le bocage du Bessey, les bois le long des bordures physiques du nord-ouest du plateau en forte pente, les haies, alignements d'arbres et les vergers, les axes naturels structurants du*

territoire : vallée de la Fure, continuité hydraulique du Réaumont, du Gard et de l'Olon,

- La mosaïque des milieux (ouverts et fermés) du bocage du Bessey
- Les clôtures dans ces espaces essentiels, seront maintenues perméables au passage de la petite faune.

Les aménagements futurs devront être réalisés dans le respect des objectifs fixés par l'OAP du PLU « mise en valeur des continuités écologiques ».

La commune s'engage à poursuivre l'extinction de l'éclairage public la nuit pour préserver la trame noire et le ciel, sans pollutions nocturnes.

Les ressources en eau du territoire, captage du Puits du Nantin à Réaumont seront protégées et la commune sensibilisera les habitants sur la nécessité d'économiser l'eau.

Dans les quartiers habités, des règles d'urbanisme seront définies pour :

- Favoriser la biodiversité,
- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Maintenir des espaces ouverts végétalisés, des franges vertes en bordure des espaces agricoles et naturels, des clôtures perméables à la petite faune, et
- Mettre en valeur la présence de l'eau sur le territoire.

1.1.4. CONCILIER LE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE AVEC LA PROTECTION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES, DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

Si le nombre des exploitations de Réaumont a fortement diminué depuis 2000, le territoire continue d'être bien valorisé par les agriculteurs locaux et les exploitants extérieurs, pour des activités d'élevage, piscicole, bovin, équin, et autres élevages, par des cultures de céréales, d'oléo-protéagineux, des noix et légumes : la surface agricole utilisée communale figurant aux registres graphiques parcellaires est même plus importante en 2022 qu'en 2006.

Les activités agricoles se diversifient, orientées à la fois vers des filières traditionnelles et des circuits courts, avec vente-accueil à la ferme.

Les activités forestières sont plus restreintes. La forêt est privée et a eu tendance à progresser en 50 ans. Aucune zone à rendre exploitable n'a été identifiée dans le schéma de desserte forestière du Pays Voironnais.

La forêt sur le territoire remplit de nombreuses fonctions : réservoir de biodiversité, lutte contre changement climatique, maintien des sols, participation à la qualité de l'eau. Elle est aussi un espace de loisirs traversée par des sentiers de randonnées en bordure de la Fure, et sur le plateau du Bessey. Elle est aussi un lieu de production de bois énergie.

D'une manière générale, le PLU veillera à conserver un bon accès aux massifs forestiers situés sur Réaumont.

Aussi l'enjeu est de concilier le développement de la commune avec la protection des espaces agricoles, forestiers, et des exploitations agricoles. Le PLU veillera à éloigner le développement résidentiel des bâtiments d'élevage et à faciliter l'installation de nouvelles exploitations agricoles.

Les règles d'urbanisme du projet de PLU devront permettre :

- Le développement des activités agricoles au sein du « coeur vert » du Voironnais.
- De concilier « agriculture » et « protection - préservation du patrimoine naturel » (zones humides, sources, captages d'eau, continuités écologiques, structure bocagère du coeur vert).
- De maintenir l'accès aux parcelles agricoles et forestières pour faciliter l'exploitation.

La limite stratégique à l'urbanisation identifiée à long terme par le SCoT au lieudit le Guichard devra également être respectée

1.1.5. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE PAYSAGER DE REAUMONT

En cohérence avec le diagnostic paysager, le projet est de mettre en valeur les paysages et le patrimoine paysager du territoire. Cet axe passe par plusieurs actions :

- En tout premier lieu, améliorer et de renforcer la perception d'ensemble du centre-village, implanté topographiquement dans un creux : rendre sa silhouette plus perceptible et attractive en confortant son développement, continuer à rouvrir les espaces des coteaux ceinturant le centre qui se sont refermés progressivement par l'avancée des boisements, renforcer les accès piétons au village.
- Préserver le vallon de la Perrière, sa composition paysagère remarquable qui ouvre les vues, les perspectives sur le château de Réaumont, en entrée Est de Réaumont.



L'entrée Est de Réaumont : vue ouverte à maintenir sur le vallon de la Perrière

- Préserver sans constructions, ni installations pouvant porter atteinte aux paysages, les secteurs qui surplombent le village ou les abords du château. Compte tenu de la composition paysagère inversée du village, en creux, toutes constructions ou infrastructures situées en surplomb du village, sont de nature à altérer les paysages et à amoindrir encore la perception du centre village.
- Préserver la structure bocagère du cœur vert, ainsi que les motifs paysagers remarquables du territoire :
 - Les arbres, et tout spécifiquement le tilleul de Réaumont planté en 1390, labellisé « arbre remarquable de France ». On évitera de le contraindre physiquement en veillant à étendre et à protéger son

environnement proche, sans revêtement perméable, sans travaux pouvant détruire ses racines.



Le tilleul multi centenaire dans le centre-village

- L'eau, élément identitaire de Réaumont, au cœur des activités du village (avec la pisciculture) : mettre en valeur les plans d'eau, les ruisseaux, les lavoirs, les fontaines, tirer parti des contraintes liées à l'eau dans le développement et la composition paysagère du centre-village.



L'eau, élément identitaire du centre village

- Lutter contre les évolutions rapides du paysage, à savoir la fermeture des paysages sur les espaces en pente autour du centre-village. Cette orientation passe par :
 - L'aide au maintien des activités agricoles, notamment de polyculture - élevage, qui entretiennent les paysages (fauche et pâturage).
 - Des actions de gestion et de lutte contre l'enfrichement des terres agricoles et la fermeture des paysages.
 - La mise en œuvre d'un règlement des plantations et des boisements d'essences forestières.
 - La réouverture des circulations et des vues.
 - La maîtrise de l'urbanisation qui contribue à fermer les paysages.



- Veiller à la non-fragmentation des paysages et de l'espace par les grands équipements : intégrer tout nouvel équipement pouvant créer des coupures physiques et visuelles altérant gravement les paysages.
- Préserver l'identité et les ambiances du centre-village, des quartiers et des hameaux anciens :

- Respecter les formes urbaines : les caractéristiques d'implantation des constructions (par rapport aux voies et limites de propriété), de hauteurs, de densités bâties.
- Gérer les clôtures et les espaces de transitions entre les espaces bâtis, agricoles et naturels.
- Maintenir des ambiances rurales par des abords enherbés, si possible une absence de clôtures, des jardins potagers, des éléments arborés qui apportent de l'ombre en été...
- Préserver les motifs paysagers (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets, jardins)
- Préserver les tonalités des matériaux de construction
- Introduire des coefficients de biotope adaptés à chaque quartier pour maintenir des espaces de nature au sein des espaces bâtis



- Favoriser une architecture d'expression contemporaine mais attachée à son territoire : interpréter les caractéristiques et les logiques d'organisation du

bâti traditionnel pour éviter la banalisation et préserver la qualité des paysages bâtis.

- Intégrer le végétal et la gestion des eaux pluviales dans les projets de construction.

1.1.6. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL LOCAL ET LE PETIT PATRIMOINE RURAL

L'ambition est de maintenir les qualités des différentes typologies du patrimoine inventorié sur le territoire (religieux, château, bâtiments administratifs, maisons bourgeoises, anciens bâtiments industriels, patrimoine des fermes, des granges, des dépendances agricoles) et le petit patrimoine (lavoirs, croix, calvaires) :

- Préserver leurs caractéristiques constructives et architecturales : toitures, façades, ouvertures, abords...
- Assurer la bonne insertion des nouvelles constructions dans leurs contextes patrimoniaux.

dominant le bourg : le château



la mairie et l'église déplacées au XX^es



le viaduc ferroviaire



la croix du Surenard



10. Patrimoine



1.2. Justification de l'orientation n°2 : Protéger la population et les biens vis-à-vis des risques naturels et technologiques, vis-à-vis des risques du ruissellement pluvial et nuisances diverses

Compte tenu des risques naturels et technologiques (canalisations de transports d'hydrocarbures et d'Éthylène), des nuisances sonores liées essentiellement à l'autoroute A48, mais aussi à la voie ferrée et la RD12, les choix de développement urbain seront faits en tenant compte des risques prévisibles, des nuisances sonores et des nuisances potentielles liées aux activités agricoles d'élevage.

A l'occasion de l'opération d'extension du centre-village au sud de la RD12A, la commune mettra en œuvre les dispositions nécessaires à la protection du centre-village contre les inondations.

Les dispositions du zonage pluvial devront permettre de prévenir le risque de ruissellement pluvial.

1.3. Justification de l'orientation n°3 : Faciliter les parcours résidentiels en diversifiant l'offre d'habitat pour fixer et attirer davantage de jeunes ménages à Réaumont

Le diagnostic a mis en évidence l'un des principaux enjeux du territoire : arriver à diversifier l'offre de logements mono orientée vers la maison individuelle en accession à la propriété.

Le PLU devra permettre :

- D'augmenter l'offre d'habitat jumelé, intermédiaire et collectif (sous la forme de petits collectifs), moins consommateur de foncier, et offrant des petits logements en location.
- De réhabiliter – transformer le bâti ancien permettant de créer des logements sans consommer d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et de les mettre aux normes sur le plan thermique et énergétique.
- Augmenter le parc locatif privé pour accueillir ou maintenir une population qui ne peut ou ne souhaite pas accéder à la propriété.

1.4. Justification de l'orientation n°4 : Conforter l'offre d'équipements pour tous et améliorer le cadre de vie

L'offre d'équipements publics est réduite et entièrement regroupée dans le centre village.

La commune souhaite étoffer l'offre d'équipements publics :

- Créer une salle intergénérationnelle dans le centre-village pour répondre aux besoins de la vie associative du village.
- Acquérir ou construire un bâtiment dans le centre-village pour les besoins des services techniques.

Les espaces publics du centre-village, de part et d'autre de la RD12A, seront aménagés, avec pour objectifs :

- De créer une place marquant l'entrée dans le centre- village de Réaumont,
- D'aménager les carrefours de la RD12A avec les routes de la Croze et du Chanin.

Le territoire est encore peu desservi par la fibre optique. La commune soutiendra le déploiement des infrastructures numériques à très haut débit permettant d'améliorer la compétitivité des entreprises, de renforcer l'attractivité du territoire et de développer de nouveaux services et usages pour tous.

Cette liste n'est pas exhaustive et pourra être complétée en fonction des besoins identifiés au cours des 12 prochaines années.

1.5. Justification de l'orientation n°5 : Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture - Sécuriser les déplacements sur le réseau viaire principal

Avec la présence d'une halte ferroviaire sur le territoire et d'un parking relais qui vient d'être agrandi par le Pays Voironnais, l'enjeu est d'encourager l'usage du train et du covoiturage dans les déplacements « domicile – travail », pour réduire

la part modale de la voiture dans les déplacements du quotidien, les gaz à effet de serre, la pollution de l'air et les nuisances sonores.

Les secteurs les plus proches et les mieux reliés au centre-village et à la halte-ferroviaire seront donc privilégiés dans les choix d'extension de l'urbanisation du village.

Pour tous les déplacements du quotidien, les déplacements à pied et à vélo pourraient être davantage développés sur le territoire.

Ils nécessitent le renforcement du maillage « modes doux » du territoire, en priorité, en direction du centre village et de la halte-ferroviaire.

Le maillage existant constitué du réseau des sentiers de randonnées PDIPR et des chemins ruraux communaux, sera préservé, voire étendu par la réouverture de chemins ruraux clos ou fermés, et par l'amélioration des chemins détériorés.

Le stationnement en faveur des deux roues doit aussi être développé à proximité des établissements recevant du public.

Au niveau du réseau viaire, il est nécessaire de continuer à :

- Sécuriser les carrefours de la RD12A avec les routes de la Croze et du Chanin en entrée Est du village, ainsi que les autres carrefours des voies communales avec les RD 12A et B,
- Aménager des cheminements pour les piétons le long des voies les plus fréquentées et les plus dangereuses pour la circulation des piétons.

Enfin, pour préserver le cadre de vie, la tranquillité de la faune sauvage, la non-dégradation des chemins, (...), il sera aussi nécessaire de maîtriser la circulation des véhicules motorisés sur les sentiers et les chemins non goudronnés de la commune.

1.6. Justification de l'orientation n°6 : Adapter le territoire aux effets du changement climatique

Cette orientation passe par deux sous-orientations :

1- Limiter les consommations d'énergies fossiles pour limiter les émissions de G.E.S sur le territoire.

Cette sous-orientation passe par :

- La limitation de l'artificialisation des sols et la consommation des espaces naturels et agricoles du territoire.
- La préservation des « puits de carbone » (espaces naturels et agricoles) du territoire.
- La poursuite des efforts de la commune pour améliorer la performance énergétique et thermique des bâtiments publics et l'extinction de l'éclairage public la nuit.
- L'usage des transports collectifs dans les déplacements « domicile-travail » et les déplacements à pied et à vélo pour les petits déplacements du quotidien (domicile-école, domicile-équipements publics,...).

Les règles d'urbanisme du PLU inciteront :

- La compacité des bâtiments pour limiter les déperditions thermiques, d'optimisation de l'orientation des façades principales et des pièces de vie des logements
- La limitation des surfaces artificialisées.
- Le réemploi des matériaux de construction et l'utilisation de matériaux biosourcés.
- L'isolation par l'extérieur des constructions (sauf pour le patrimoine bâti).

2- Accélérer la production d'énergies renouvelables (bois, solaire thermique, photovoltaïque, pompes à chaleur) sur le territoire

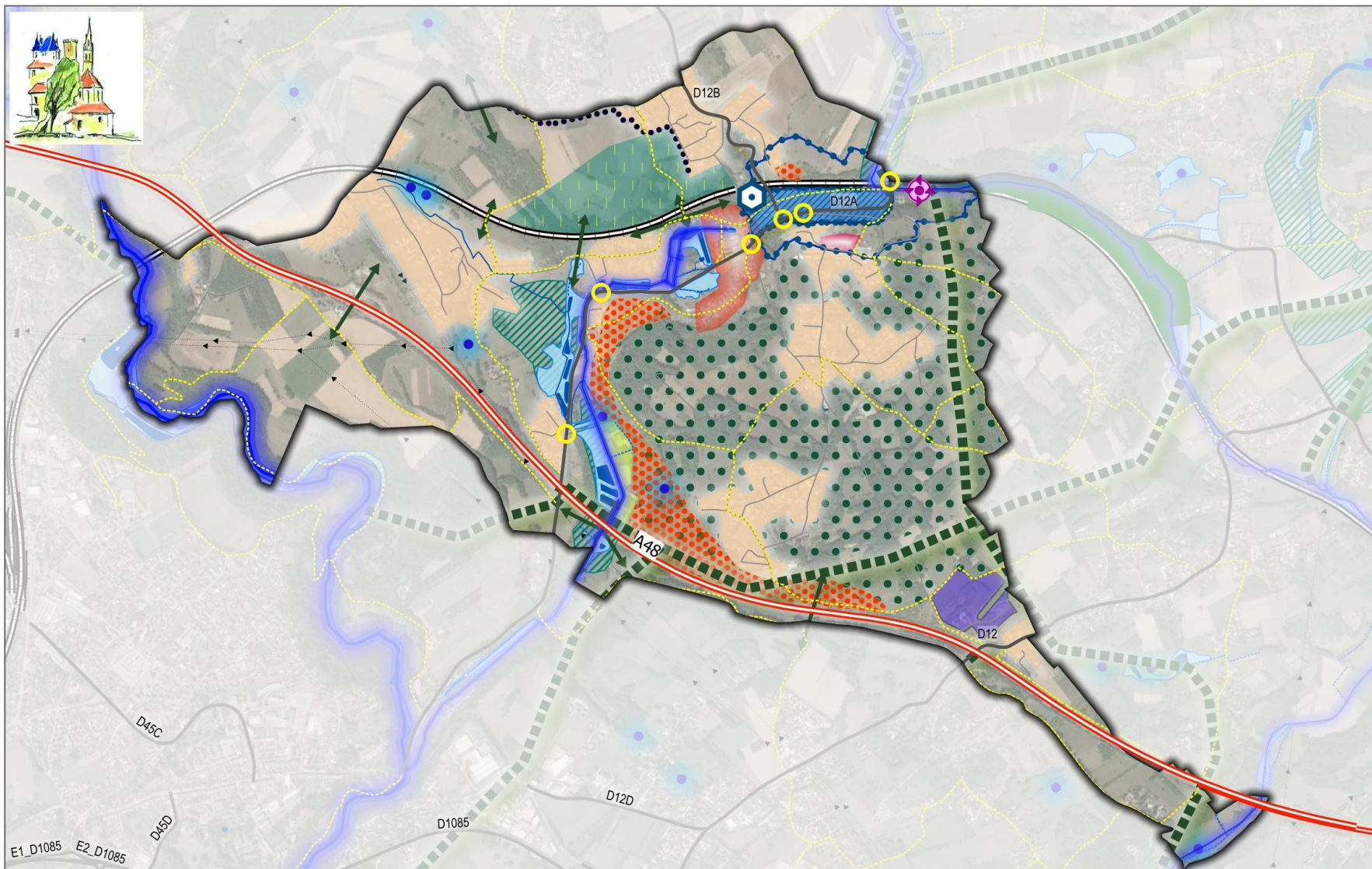
- Poursuivre le raccordement des équipements publics du centre-bourg à la chaufferie bois communale.
- Favoriser (sauf cas particuliers liés à la protection du patrimoine architectural) l'implantation des panneaux solaires photovoltaïques et thermiques et les pompes à chaleur.
- Favoriser l'optimisation de l'implantation des constructions vis à vis des apports solaires gratuits.

1.7. La carte de synthèse des orientations du PADD

PLU

REAUMONT

Carte de synthèse du PADD










Auteur : Réalisé février 2021 / CapT - Sylvie VALLET, urbaniste

Source : Fond aérien Google Satellite




Légende

Eléments repère

-  A 48
-  Voie ferrée Grenoble-Lyon
-  Réseau routier départemental structurant
-  Réseau routier secondaire
-  Surfaces hydrographiques
-  Réseau électrique aérien
-  Réseau électrique souterrain

Orientations d'aménagement et de développement du village de Réaumont





-  Centre-village : espace de confortement des fonctions d'équipements, de services et d'habitat. Principal lieu de regroupement des équipements et services publics du village. Préservation de l'identité et des ambiances du centre-bourg (importance de l'eau, présence du tilleul multicentenaire,...)
-  Nouveau quartier à aménager, proche du centre-village et de la halte ferroviaire. Espace préférentiel de développement de Réaumont au cours des 12 prochaines années en complément du centre-village
-  Espaces de confortement des quartiers excentrés dans leurs enveloppes bâties actuelles (urbanisation des dents creuses, réhabilitation-transformation du bâti existant, densification, divisions parcellaires) Préservation des ambiances des quartiers et des hameaux anciens

-  Zone d'activités économiques à vocation principalement artisanale
-  Pôle de loisirs à maintenir dans ses fonctions de loisirs et d'accueil
-  Limite stratégique à l'urbanisation

Orientations de mobilités, déplacements, transports

-  Halte ferroviaire et pôle multimodal : favoriser l'usage du train dans les déplacements domicile-travail pour les habitants du village et des villages alentours
-  Carrefours sur le réseau routier structurant, à sécuriser
-  Sentiers et cheminements piétons à conforter et développer dans l'avenir




Orientations de préservation de la biodiversité, de la Trame verte et bleue

-  Vigilance aux abords des réservoirs de biodiversité limitrophes sur Saint-Cassien et La Murette
-  Protection des réservoirs de biodiversité complémentaires (selon expertises locales)
-  Protection des pelouses sèches et des espèces patrimoniales qu'elles abritent
-  Protection, des zones humides d'inventaires (C.E.N Avenir)
-  Protection des zones humides ponctuelles d'inventaires (C.E.N Avenir et autres sources inventoriées localement) et de leurs aires d'alimentation



Corridor écologique de la trame verte, à préserver

-  Corridors écologiques de la trame verte d'importance intercommunale, à préserver
-  Corridors écologiques d'importance locale, à préserver et/ou à restaurer

Corridor écologique de la trame bleue, à préserver :

-  La Fure
-  Le Réaumont
-  Le Gard

Protection des ressources en eau potable du village

-  Protection des périmètre éloigné du Puits du Nantin
-  Protection des périmètres immédiats et rapprochés du Puits du Nantin

Orientations de paysages

-  Château de Réaumont : élément repère
-  Protection des espaces bocagers du "Coeur vert", de ses paysages
Zone de promenade des habitants
Zone de reproduction et zone refuge de la faune sauvage en transit entre la plaine de l'Isère et la colline de Bavonne,...
-  Secteur dominant le centre-bourg et jouxtant le château, à protéger d'éventuelles constructions et installations pouvant porter atteinte aux paysages
-  Perspectives sur le château de Réaumont à préserver depuis ce vallon

CARTE 1 - Carte de synthèse des orientations du PADD

2. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN DU PADD AU REGARD DU SCOT ET DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

2.1. Justification de la consommation d'espaces fixée au PADD au regard de la loi Climat et Résilience

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière fixés dans le PADD ont été définis sur la base de l'analyse de la consommation de l'espace constatée sur la dernière décennie au sens strict de la Loi Climat et Résilience, à savoir sur la période du 24 août 2011 au 24 août 2021 (voir le chapitre 2.8.4. Analyse de la consommation d'espaces à Réaumont - PARTIE 1 DU RAPPORT DE PRESENTATION - DIAGNOSTIC).

Au cours de cette période de 10 ans, l'analyse révèle que 68 539 m² de foncier non bâti ont été consommés par le développement de Réaumont tous usages confondus, répartis de la manière suivante :

- 51 462 m² par le développement résidentiel
- 7 365 m² par le développement d'équipements publics
- 9 712 m² par le développement d'activités économiques sur la ZA de Pré Izard.

10 899 m² de foncier déjà bâti ont également été mobilisés par le développement résidentiel en densification – renouvellement urbain du territoire. Toutefois, cette surface n'entre pas dans la consommation foncière puisqu'elle est déjà bâtie. Elle montre que le processus de renouvellement urbain est bien engagé sur le territoire.

Le PADD prévoit un objectif de modération de la consommation d'espace par le développement résidentiel mixte (habitat, équipements, services, commerces) par rapport à la dernière décennie, du 24 août 2011 au 24 août 2021, d'au moins 50%. Cet objectif répond à l'objectif fixé par la loi Climat et Résilience sur la 1^{ère} période de 10 ans suivant l'adoption de la loi.

Le PADD prévoit également de consommer les espaces résiduels non consommés au 24-08-2021 de la ZA de Pré Izard, à savoir 21 285 m². Pour rappel, cette zone aménagée est en cours de commercialisation.

Aussi, au titre de la Loi Climat et Résilience, les objectifs de modération de la consommation foncière du PLU de Réaumont par rapport à la consommation foncière des 10 dernières années, sont récapitulés dans le tableau ci-après.

BILAN GLOBAL DES SURFACES CONSOMMEES EN M ² par	Période 24-08-2011 au 24-08-2021	Période 25-08-2021 au 31-12-2035	Evolution par rapport à la période 24-08-2011 au 24-08-2021
Le développement résidentiel mixte	51 462	29 065	-51%
Equipements publics	7 365		
Le développement des activités économiques	9 712	21 285	119%
TOTAL	68 539	50 350	-27%

} Objectif global

Le tableau montre que l'objectif de modération de la consommation foncière non bâti s'établit à 51% pour le développement résidentiel mixte. Plus d'une soixantaine de logements pourront être réalisés avec une densité brute de l'ordre de 18 logements par hectare supérieure de 80% à la densité brute réalisée au cours de la décennie passée.

58% des logements produits seront des logements autres qu'individuels purs. **Ces objectifs respectent la Loi Climat et Résilience, ainsi que les orientations du SCoT en matière d'objectif plafond de logements, et de diversification des autres formes de l'habitat.**

L'objectif global d'économie du foncier, tous usages confondus, n'est que de 27%. Il est inférieur à celui fixé par la Loi Climat et Résilience en raison de la consommation foncière liée au développement économique : celle-ci sera supérieure de 119% à la consommation de la précédente décennie. L'essentiel du foncier de la ZA de Pré Izard récemment aménagée pour les besoins du Pays Voironnais, est consommé mais entre dans le bilan de la consommation d'ENAF sur la période du 24-08-2021 au 24-08-2031. La surface de la ZA respecte néanmoins la surface totale d'espaces économiques (3 ha) attribuée à Réaumont par le Pays Voironnais.

2.2. Justification de la consommation d'espace fixée au PADD au regard des orientations du SCoT et du Schéma de secteur du pays voironnais

➤ POUR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL MIXTE :

Sur la base des orientations du SCoT et du Schéma de Secteur en matière de dimensionnement des espaces urbains mixtes des documents d'urbanisme, la consommation d'espace non bâti pour réaliser de l'ordre de 63 logements (objectif de logements réalisable à la suite de l'étude de densification du PLU), doit demeurer inférieure ou égale à **4,63 hectares**, calculés de la manière suivante :

- 63 logements x 60% d'autres formes d'habitat (objectif du Schéma de secteur) x 350 m² /logement = **1,32 hectares**
- 63 logements x 40% d'habitat individuel isolé x 700 m² / logement = **1,76 hectares**
- 50% de foncier supplémentaire pour répondre aux besoins des autres activités urbaines et de la rétention foncière = **1,54 hectares**

Compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT de la région de Grenoble en matière de consommation d'espace non bâti pour les espaces urbains mixtes :

Avec une consommation de **2,9 hectares de foncier non bâti dans le PLU de Réaumont pour organiser le développement résidentiel mixte, le projet de PLU divise par 1,6 fois la consommation résultant de l'application des orientations du SCoT.**

De plus, l'étude de densification réalisée dans le PLU révisé montre que :

- 58% des futurs logements seront des logements autres qu'individuels isolés. Sur la précédente décennie, 86% des logements produits étaient des logements individuels purs. Le PLU réalise par conséquent un effort important de production d'autres formes d'habitat que l'habitat individuel pur. Le pourcentage de 58% de logements répondant à d'autres formes d'habitat est

compatible avec l'objectif fixé aux pôles locaux du Pays Voironnais par le SCoT et le Schéma de secteur qui est de tendre vers 60% d'autres formes d'habitat.

- 54% des futurs logements seront réalisés dans les deux espaces préférentiels de développement du centre-village et du Fays, participant au confortement du cœur de bourg et du hameau le Fays le plus proche de la halte ferroviaire. Ce pourcentage est également compatible avec l'objectif fixé par le SCoT pôles locaux qui est d'accueillir au moins 50% des nouveaux logements dans les espaces préférentiels de développement.
- 24% des futurs logements seront également réalisés en densification et en renouvellement urbain de surfaces déjà bâties, sans consommation de foncier vierge d'urbanisation.

Le projet de PLU est par conséquent compatible avec les orientations du SCoT et du Schéma de Secteur en matière de maîtrise et de dimensionnement de l'offre foncière.

➤ POUR LES ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE :

Le projet de PLU est également compatible avec la surface des espaces économiques attribués à Réaumont par le Schéma de secteur du Pays Voironnais ¹, à savoir 3 hectares.

En conclusion, le projet de PLU est compatible avec les objectifs et orientations des documents de normes supérieures applicables à Réaumont (SCoT et Schéma de secteur du Pays Voironnais).

¹ 3 hectares de foncier économique attribué à Réaumont par le Schéma de secteur sur la ZA de Pré Izard

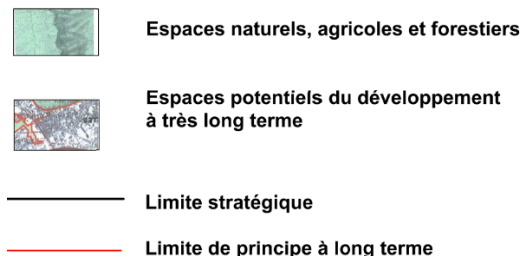
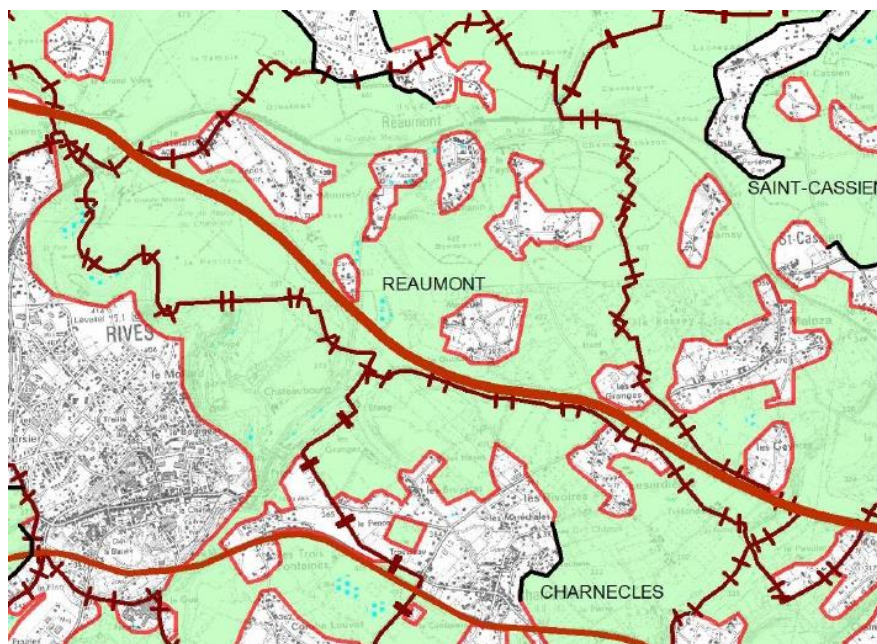
2.2.1. COMPATIBILITE DE LA SURFACE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER AU REGARD DES ESPACES DE DEVELOPPEMENT A LONG TERME DU SCoT

La carte pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du SCoT de la Grande région de Grenoble, localise les espaces à préserver de l'urbanisation à très long terme.

Cette carte comporte en aplat vert, tous les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver de l'urbanisation.

En définissant les limites des espaces à préserver, dont les limites stratégiques à l'urbanisation, cette carte détermine « en creux » (cerclés de rouge) l'ensemble des **espaces potentiels de développement à long terme**.

Extrait de la carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du SCoT de la GreG (DOO) :



La carte montre deux types de limites :

- **Les limites stratégiques (en noir)**, qui une fois délimitées par les documents d'urbanisme locaux, deviennent pérennes. A Réaumont, une telle limite est portée en partie ouest du hameau du Guichard.
- **Les limites de principe (en rouge)** qui peuvent évoluer dans le temps, à superficie d'espace potentiel de développement constante. Autrement dit, les limites rouges peuvent être déplacées mais la surface des zones urbaines et à urbaniser du PLU ne doit pas dépasser la surface totale des espaces potentiels de développement allouée par le SCoT sur la commune. Ainsi la surface des espaces naturels agricoles et forestiers sera préservée.

Le tableau ci-après dresse le bilan des espaces potentiels de développement à très long terme non consommés par le projet de PLU :

Nature des espaces	Surface en m ²
Espaces potentiels de développement à long terme du SCoT (A)	1 000 036
Zones U et AUc du PLU situées dans les espaces potentiels de développement (B)	536 730
Zones U et AUc situées hors des espaces potentiels de développement (C)	87 605
Solde des espaces de développement à très long terme non consommés par le projet de PLU (D). D= A-(B+C)	375 701

Le PLU mobilise 62,4% des espaces potentiels de développement à très long terme définis par le SCoT à Réaumont. Le projet de PLU ne dépasse pas les surfaces allouées par le SCoT pour le développement à très long terme du village.

PLU

REAUMONT

BILAN DES ZONES "U ET AUc" DU PROJET DE PLU ET ESPACES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT A TRES LONG TERME DU SCoT



Auteur : Date : 16/01/2024 | Réalisation : CapT - Sylvie VALLET

Source(s) : Pays Voironnais

CARTE 2 - Bilan des surfaces des zones urbaines et à urbaniser du PLU et surfaces des espaces potentiels de développement à très long terme du SCoT

3. JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

3.1. Préambule

Le code de l'urbanisme précise le contenu des orientations d'aménagement et de programmation des PLU aux articles L 151-6 à L 151-7-2 et R 151-6 à R 151-8-1.

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement des espaces.

Article L 151-7 :

I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

(...)

Article R 151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 ».

Article R 151-7 : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19 ».

Le PLU de Réaumont comprend :

- 1- Trois OAP sectorielles, dont 2 concernent le centre-village et 1 le quartier du Fays.
- 2- 1 OAP thématique : Mise en valeur des continuités écologiques

3.2. Justification des OAP sectorielles

3.2.1. L'OAP N°1 CENTRE-VILLAGE (SUD)

Situation des terrains de l'OAP

L'OAP centre-village (sud) porte sur une surface de 6 473 m² englobant les parcelles non bâties cadastrées n° B188-199-198-197 d'une contenance de 3 642 m², ainsi que les espaces publics non cadastrés situés de part et d'autre de la RD12A, à hauteur de la mairie et de l'église.

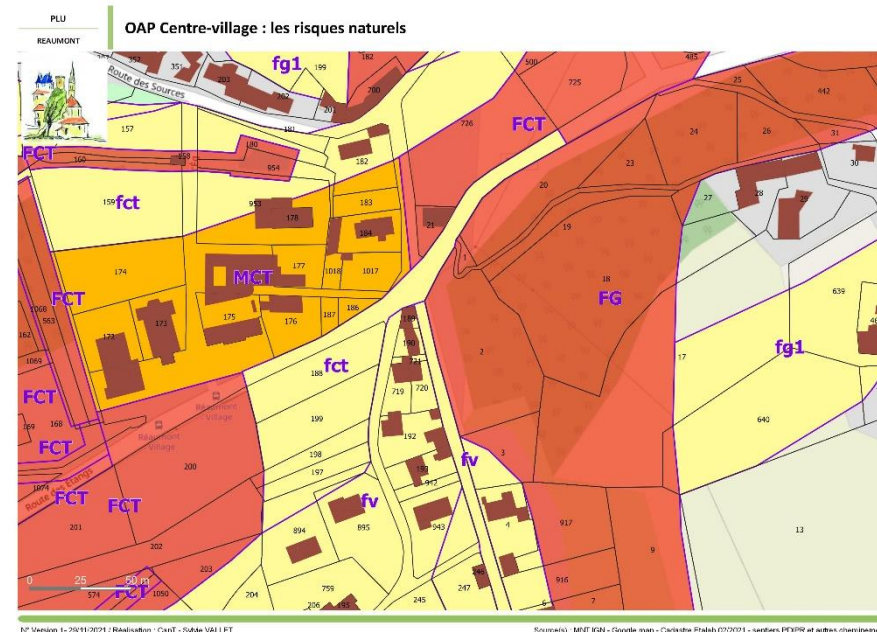
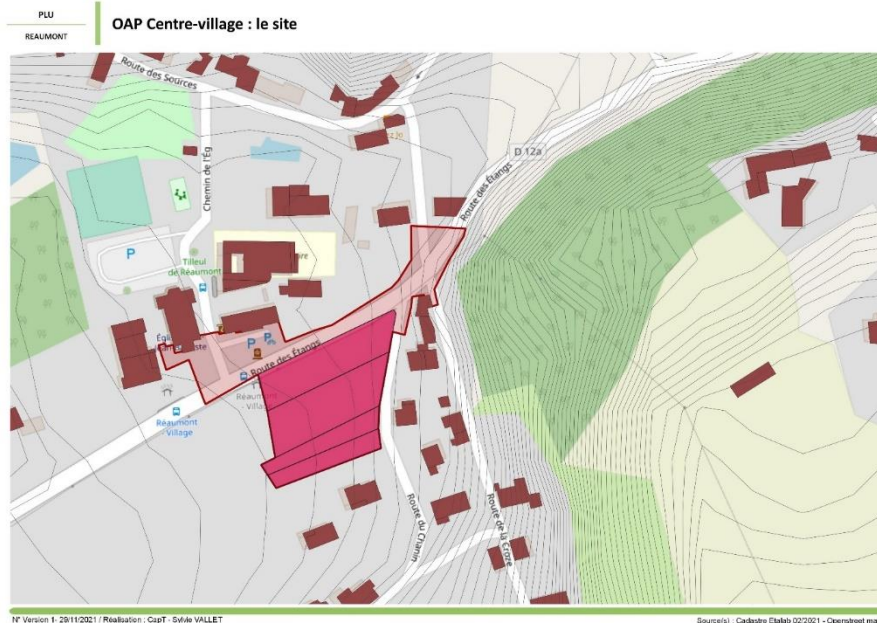
Le centre-village de Réaumont est caractérisé par un habitat diffus et discontinu, sans corps de rue construit de part et d'autre de la chaussée de la RD12A.

La RD 12A traverse le village en longeant au nord les équipements publics (mairie, église, salle des fêtes).

Au sud, des terrains libres jusqu'au hameau du Chanin : la sensation d'une entrée de village peu perceptible. L'urbanisation s'est plutôt développée au nord de la RD12A.

L'urbanisation du tènement au sud et face à la mairie est l'opportunité de composer un petit « cœur de village » de part et d'autre de la RD 12A, de réaménager les deux carrefours « RD12A - Routes du Chanin et de la Croze », de reconnecter sur le plan urbain, le quartier du Chanin au centre et d'affirmer le

centre-village avec un nouvel équipement public (une maison des associations – salle intergénérationnelle) et des logements (sous forme de 2 petits collectifs).



Extrait du zonage réglementaire des risques naturels – ERGH 2013

Objectifs de l'OAP :

Cette OAP a pour objectifs de :

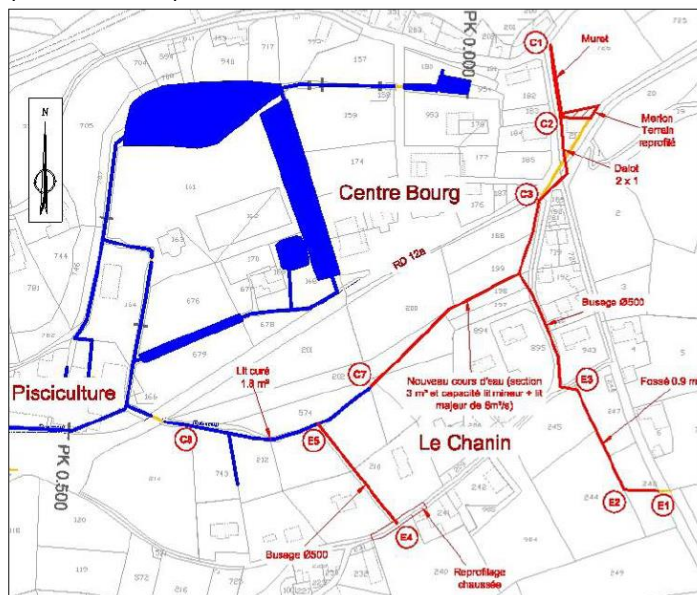
- Traiter et marquer l'entrée dans le centre-village de Réaumont en requalifiant l'espace public de part et d'autre de la RD 12A traitée en espace de rencontre (ouvert à tous les modes de déplacements et dans lequel les piétons sont prioritaires par rapport aux autres véhicules - vitesse limitée à 20 km/h).
- Reprendre légèrement le tracé de la RD12A pour dégager l'espace au droit des carrefours des routes de la Croze et du Chanin et sécuriser les entrées-sorties sur la RD12A depuis ces routes ; la route de la Croze dessert les quartiers du Bessey et de Mercuel qui ont accueilli une grande part du développement ces dernières années.
- Déplacer les arrêts de bus « Réaumont village », de part et d'autre de la RD12A et aménager des quais de bus accessibles à tous. Ces arrêts sont identifiés comme stratégiques dans le Schéma de secteur du Pays Voironnais.

Situation eu regard des risques naturels :

Les terrains constructibles sont situés en zone d'aléas « C1 » de crue rapide des rivières et en secteur « fct » de risques naturels, constructible avec respect des prescriptions suivantes :

- RESI (rapport d'emprise au sol en zone inondable) de 0,5 pour les permis groupés, opérations d'aménagement d'ensemble (0,30 si maisons individuelles)
- Accès prioritaire par l'aval, protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments
- Surélévation des ouvertures de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction ramené à 0,40 m si travaux de protection du bourg contre les inondations Q100 pour un transit des eaux jusqu'à 8m3/s

- Aménager des trottoirs ou cheminements piétons de part et d'autre de la RD (2 mètres de large) ainsi qu'une bande cyclable bidirectionnelle (3 m de large) en partie sud de la RD12A, reliant le quartier de la Croze et du Chanin au centre-village.
- Réorganiser les stationnements le long de la Route du Chanin, en partie ouest.
- Renforcer l'offre d'équipements publics de Réaumont par la création d'une salle intergénérationnelle.
- Diversifier l'offre de logements sous la forme de 2 petits collectifs (deux grosses maisons respectant les gabarits du bâti traditionnel du centre-bourg).
- Profiter de l'urbanisation des terrains en partie sud de l'OAP pour réaliser la section « C3-C7 » du schéma hydraulique de protection du centre-bourg vis-à-vis des inondations, étudié par ERGH en 2013 (voir le schéma ci-après) : réaliser une noue/fossé végétalisée qui permettra entre autres de gérer les eaux pluviales de l'opération.



Extrait des aménagements préconisés dans le schéma hydraulique de ERGH - 2013

Programme des aménagements et des constructions :

- Création de 2 grosses maisons en R+1 pouvant accueillir de l'ordre de 7 petits logements collectifs.
- Création d'une salle intergénérationnelle au RDC de l'une des deux maisons.
- Création d'un parking mutualisé à l'échelle de l'opération, desservant les futures constructions.
- Création d'une place traversante de centre-village, de part et d'autre de la RD12A traitée en zone de rencontre, de l'entrée nord-est du village, jusqu'à l'église. Requalification de l'espace public.
- Légère reprise du tracé de la RD12A déviée au nord pour redonner de l'espace et de la visibilité au droit des deux carrefours avec les routes de la Croze et du Chanin.
- Aménagement de quais de bus accessibles à tous, aux deux points d'arrêt stratégique « Réaumont-village », de part et d'autre de la RD 12A.
- Aménagement de cheminements piétons (2 m de large) de part et d'autre de la RD12A et d'une bande cyclable bidirectionnelle de 3 m de large en partie sud de l'OAP.

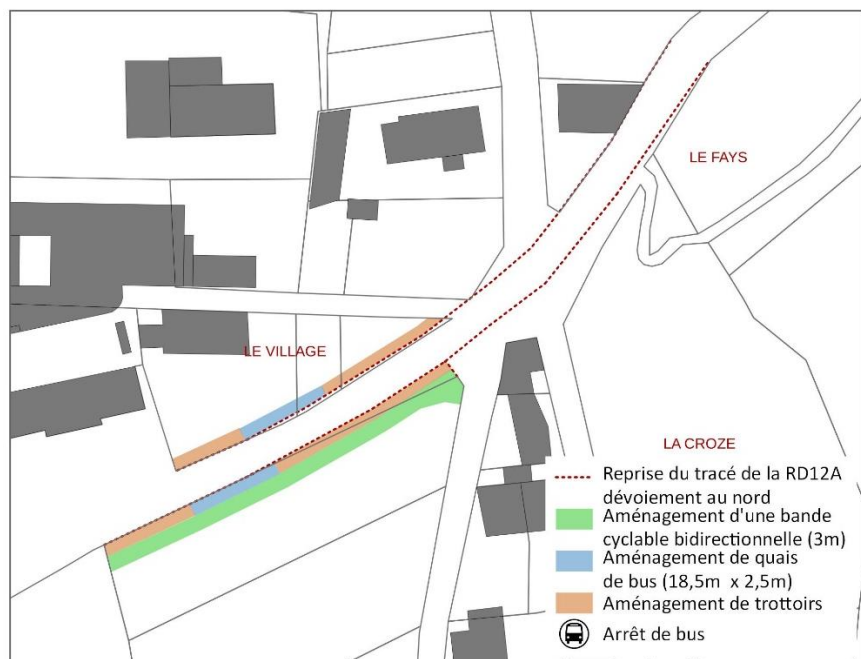


Schéma des principes d'aménagement de la RD12A comprise dans le périmètre de l'OAP

- Suppression de la haie existante en bordure sud de la RD 12A pour ouvrir l'espace.
- Réaménagement de l'entrée du sentier piétonnier reliant le centre-village au plateau du Fays : le rendre plus accessible pour tous et plus lisible.
- Réserver une bande latérale de 3 mètres de large sur les parcelles B0188 et B0199 pour réorganiser route du Chanin, les stationnements actuellement sur voirie.
- Réalisation d'une noue/fossé paysagée servant à gérer les eaux pluviales de l'opération et à mettre en œuvre les aménagements hydrauliques de protection du centre-village contre les inondations préconisés par ERGH en 2013.

Composition urbaine

Les constructions :

- Deux bâtiments aux gabarits proches de ceux de la mairie et des bâtiments environnants, seront implantés parallèlement et/ou perpendiculairement à la RD 12 A, et en léger retrait pour créer un front bâti discontinu face à la mairie.
- Les maisons seront coiffées de toits à 2 versants avec croupes à l'identique des grosses bâtisses du centre-village.
- Débords de toits de 0,50 m.

Espace public :

- Création d'un plateau traversant qualitatif reliant l'opération aux équipements publics au nord de la RD 12A, avec pour objectif de mettre en valeur et de marquer l'entrée du centre-village de Réaumont.

Desserte par les voies – accès :

- La desserte des constructions se fera depuis un parking à créer en partie sud de l'OAP. Le parking comprendra une plateforme de retournement et sera desservi par une voie de 6 m de large minimum depuis la route du Chanin.
- L'accès aux logements et à l'équipement public se fera à pied depuis le nouveau parking à partir de passerelles enjambant la noue/fossé à aménager.
- Un accès à l'équipement public est autorisé depuis la RD12A mais uniquement pour les secours et les besoins de fonctionnement de l'équipement.
- Aucun accès des logements autorisé depuis la RD12A.

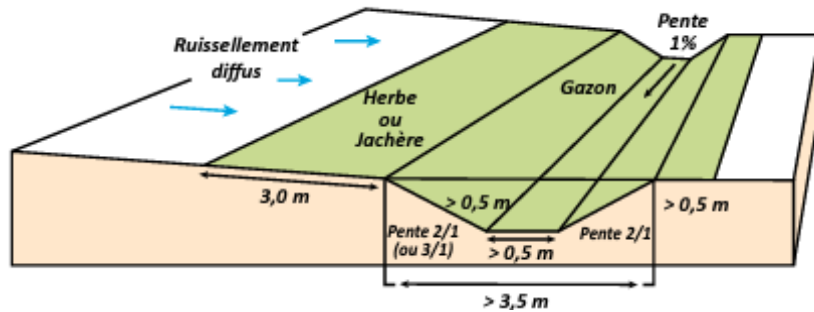
Stationnement :

- Un seul parking d'une capacité de 26 à 28 places, mutualisé entre les logements et l'équipement public.
- Création d'une bande latérale de stationnement en partie ouest de la Route du Chanin pour les besoins du quartier : 5 à 6 places.
- Parkings à aménager avec des matériaux drainants (stabilisé, herbe) et plantés à raison d'1 arbre pour 3 places.



Insertion paysagère et environnementale du projet :

- Une haie basse (1,50 m de hauteur maxi) sera créée entre les deux constructions projetées.
- Les surfaces non bâties, non utilisées pour les cheminements, seront végétalisées.
- La noue/fossé à créer sera végétalisée et présentera un profil similaire au schéma ci-après. La partie nord du fossé en bordure de la route du Chanin pourra être enterrée.



Profil en travers de la noue/fossé enherbé

- Tous les cheminements, du parking aux bâtiments, seront aménagés en revêtements perméables (gravier, gravier enherbé, pavement à larges joints,

dalles alvéolées, béton ou pavements perméables, mulch et copeaux de bois,...)

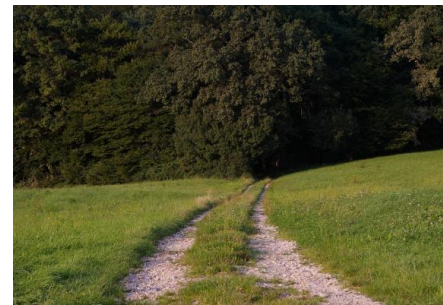
Gravier



Mulch, copeaux de bois



Gravier enherbé



Pavements à larges joints



Dalles alvéolées



Prise en compte des risques naturels :

Le secteur constructible au sud de la RD12A est situé en zone d'aléas « C1 » de crue rapide des rivières et en secteur constructible sous conditions « fct » de risques naturels. Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- RESI (rapport d'emprise au sol en zone inondable) de 0,5 pour les permis groupés, opérations d'aménagement d'ensemble (0,30 si maisons individuelles).
- Accès prioritaire par l'aval, protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments.
- Surélévation des ouvertures de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction ramené à 0,40 m si travaux de protection du bourg contre les inondations Q100 pour un transit des eaux jusqu'à 8m³/s

Gestion des eaux usées, des eaux pluviales et de ruissellement

- L'opération sera raccordée au réseau collectif des eaux usées de Réaumont.
- L'opération respectera les dispositions du zonage pluvial en vigueur :
 - Gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration ou si l'infiltration n'est pas possible par rétention avec débit de fuite évacué dans la noue/ fossé à créer.
 - La noue/fossé sera dimensionnée pour recevoir un débit de crue centennale (Q100) de 8 m³/s conformément au schéma de protection hydraulique du centre-bourg étudié par ERGH en 2013.
 - Elle sera prolongée vers l'aval hors du périmètre de l'OAP jusqu'au petit ruisseau existant en pied de versant.

Noues- fossé :



Confort thermique des constructions

Respect de la réglementation thermique en vigueur.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation :

Zone 1AUa au projet de PLU, à ouvrir à l'urbanisation par une opération d'aménagement d'ensemble.

Justification de la cohérence de l'OAP avec le PADD :

L'OAP n°1 permet de traduire plusieurs orientations du PADD :

L'orientation 1.1 : « Contenir le développement résidentiel mixte et économique de Réaumont, l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 fixée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ».

Elle permet de conforter les fonctions d'habitat et d'équipements publics du centre-village, sur le seul secteur constructible avec prescriptions de risques naturels de crues rapides des rivières.

Elle va donc permettre de conforter l'espace préférentiel de développement du centre-village. Sa mise en œuvre permettra aussi de constituer un petit « cœur de village » cher aux différentes municipalités qui se sont succédé.

Elle met en œuvre **l'orientation 1.5** « *Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine paysager de Réaumont* », en renforçant notamment la perception d'ensemble du centre-village et les accès piétons-cycles au village.

Les formes bâties et les gabarits proposés préservent l'identité et les ambiances du centre-village.

Les terrains ne sont pas exploités par l'agriculture. L'OAP met en œuvre **l'orientation 1.4** du PADD : « *Concilier le développement du village avec la protection des exploitations agricoles, des espaces agricoles et forestiers afin de maintenir les activités agricoles et forestières du territoire* »

A l'écart des secteurs inconstructibles de risques naturels, des secteurs de risques technologiques et des nuisances sonores, et parce que l'OAP met en œuvre les préconisations du schéma hydraulique de protection du centre-village contre les inondations étudié par ERGH en 2013, l'OAP traduit **l'orientation 2.1** : « *tenir compte des risques naturels, technologiques, des nuisances sonores dans les choix de développement urbain* ». Elle met aussi en œuvre **l'orientation 2.2** : « *mettre en œuvre les dispositions nécessaires à la protection du centre-village contre les inondations* ».

En proposant du logement collectif et un nouvel équipement public, elle est en cohérence avec **l'orientation 3** : « *Faciliter les parcours résidentiels en diversifiant l'offre d'habitat pour fixer et attirer davantage de jeunes ménages à Réaumont* » et **l'orientation 4** (4.1 / 4.3) : « *Conforter l'offre d'équipements pour tous et améliorer le cadre de vie* ».

Enfin, en reprenant le tracé de la RD12A pour améliorer la visibilité aux carrefours des routes de la Croze et du Chanin, en aménageant les deux arrêts de bus « Réaumont-village », des cheminements sécurisés de part et d'autre de la RD12A et une bande cyclable bidirectionnelle au sud de la RD12A, elle met en œuvre **l'orientation 5** du PADD (5.1/5.2/5.3) : « *favoriser les déplacements alternatifs à la voiture, sécuriser les déplacements sur le réseau viaire principale* ».

En rapprochant les nouveaux logements de l'offre de transports collectifs (bus + train), elle participe à la mise en œuvre de **l'orientation 6** (6.1) : « *Adapter le territoire aux effets du changement climatique* ».

Schéma opposable de l'OAP :

(voir le plan ci-après) :



PLU
REAUMONT

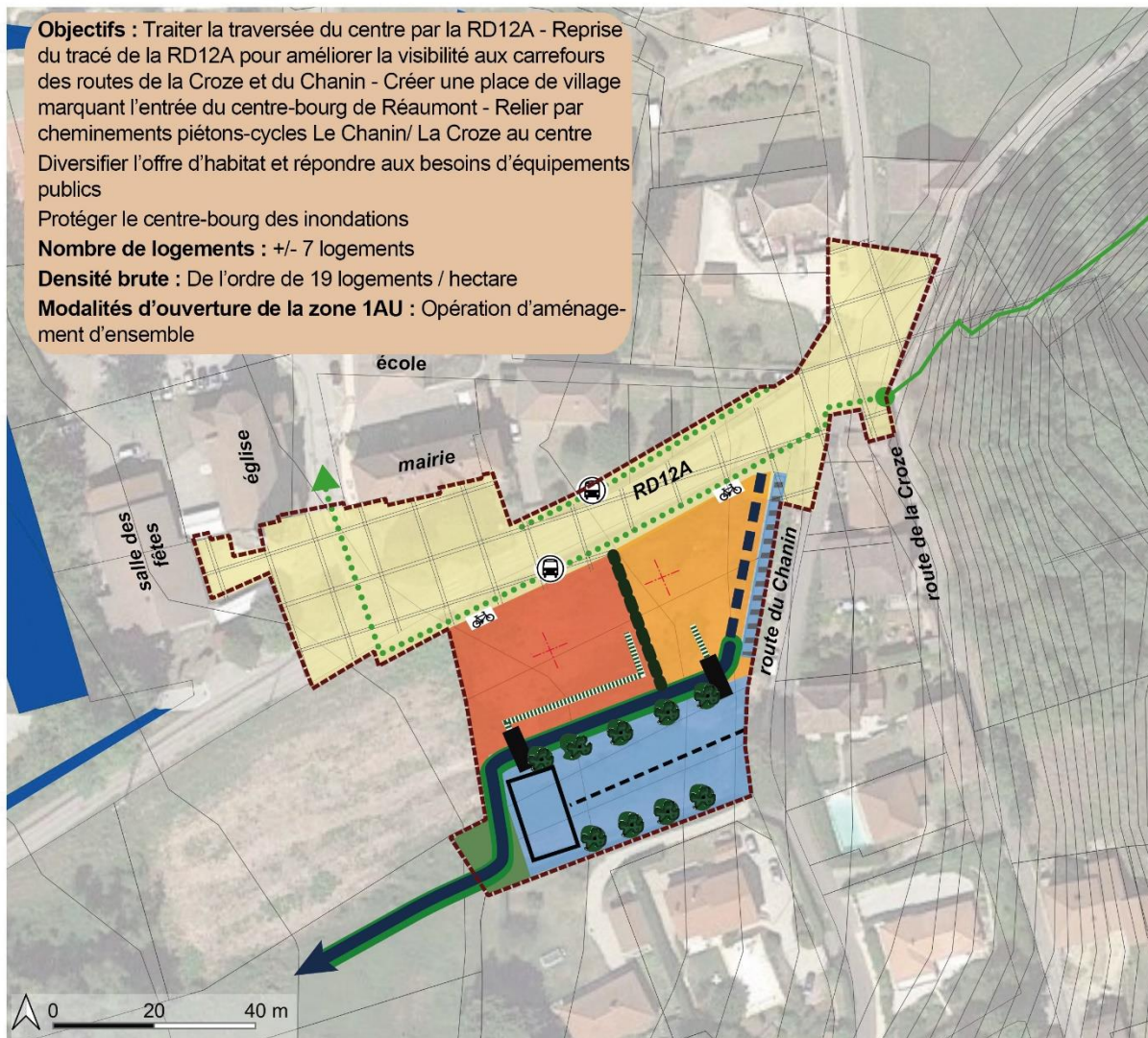
OAP Centre-village (sud)

Objectifs : Traiter la traversée du centre par la RD12A - Reprise du tracé de la RD12A pour améliorer la visibilité aux carrefours des routes de la Croze et du Chanin - Créer une place de village marquant l'entrée du centre-bourg de Réaumont - Relier par cheminements piétons-cycles Le Chanin/ La Croze au centre
Diversifier l'offre d'habitat et répondre aux besoins d'équipements publics
Protéger le centre-bourg des inondations

Nombre de logements : +/- 7 logements

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

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



**SURFACE OAP : 6 473 m² dont
parcelles constructibles : 3 642 m²**

- Périimètre de l'OAP
- Courbes de niveau (pas : 1m)
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Traitement en zone de rencontre de la RD12A : reprise du tracé de la RD12A pour dégager la vue au niveau des carrefours des routes de la Croze et du Chanin.
- Aménagement de quais de bus
- Aménagement de cheminements piétons sécurisés
- Aménagement d'une piste cyclable bidirectionnelle en partie sud de la RD12A
- Reprise de l'entrée du sentier existant
- Parking de l'opération à créer avec plateforme de retournement et voie interne de 6 m de large mini
- Aménagement d'une bande latérale de stationnements à créer (quartier du Chanin)
- Chemins d'accès piétons aux futures constructions depuis le parking
- Passerelles d'accès au-dessus du cours d'eau - noue à créer
- Vocation et composition urbaine**
- Espace dédié à un programme mixte d'équipement public et de logements collectifs en R+1. Respect du gabarit des immeubles environnants
- Petit collectif en R+1. Respect du gabarit des immeubles environnants
- Sens de faitage à respecter
- Composition paysagère et protection de l'environnement**
- Arbres à planter à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement
- Haie basse de séparation, à créer
- Noue / fossé végétalisé à créer, à dimensionner pour un débit de crue centennale
- Partie pouvant être enterrée
- Traitement de la voie du parking, des stationnements et des cheminements d'accès piétons aux futures constructions avec des matériaux drainants
- Secteur «fct» de risque faible de crues rapides des rivières : voir les prescriptions dans le règlement écrit du PLU

CARTE 3 - Schéma opposable de l'OAP n°1 Centre-village sud

3.2.2. JUSTIFICATION DE L'OAP N°2 CENTRE-VILLAGE (NORD)

Situation du terrain

Le périmètre de l'OAP d'une surface de 5150 m² est situé dans le centre-village au nord de la mairie et de l'école, à proximité de tous les équipements (mairie, école, aires de jeux, tennis, théâtre de verdure, église, salle des fêtes) et des aires de stationnement du centre-bourg.

Le tènement accueille une ancienne menuiserie sur les parcelles B953 et 178, une zone humide au nord sur les parcelles B180 et 954, un bar-tabac sur la parcelle B182, seul commerce du village et des parcelles vierges d'urbanisation sur les parcelles B183 et B182 pour partie.

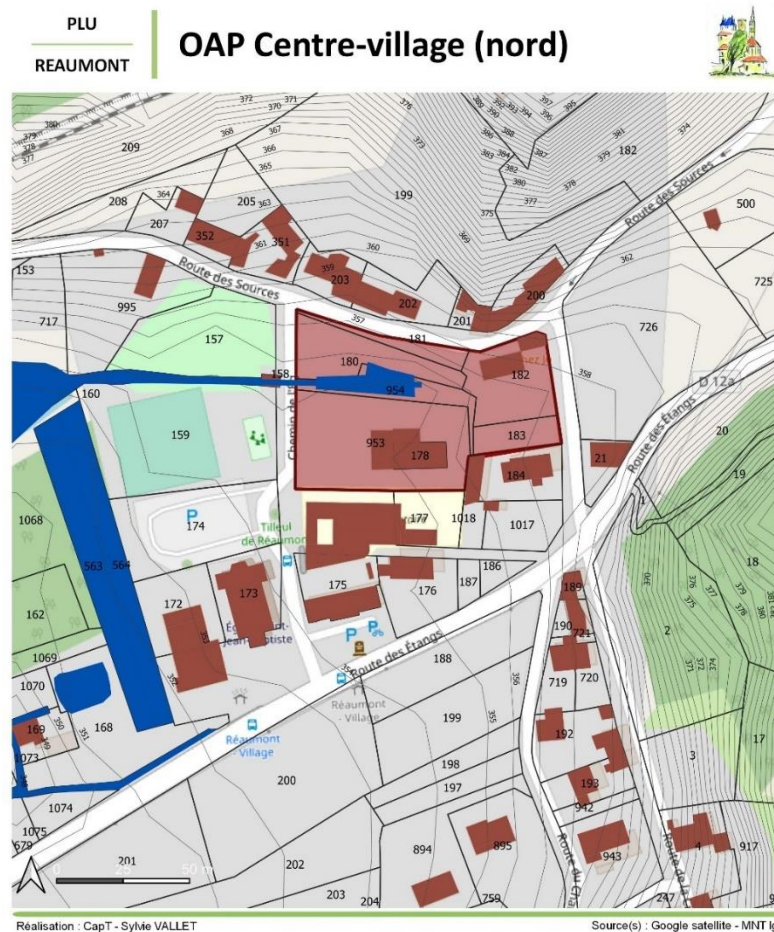
Section	Numéro	Contenance (m ²)
B	954	583
B	953	2 036
B	178	201
B	181	222
B	180	823
B	182	940
B	183	345
TOTAL		5 150

Il est desservi par le chemin de l'Eglise à l'ouest et la Route des Sources au nord et à l'Est.

Un arrêt de bus (Bourg école) est à proximité de l'école en limite sud de l'OAP. Un autre est situé au sud de la Mairie sur la RD12A, desservi par 3 lignes de bus.

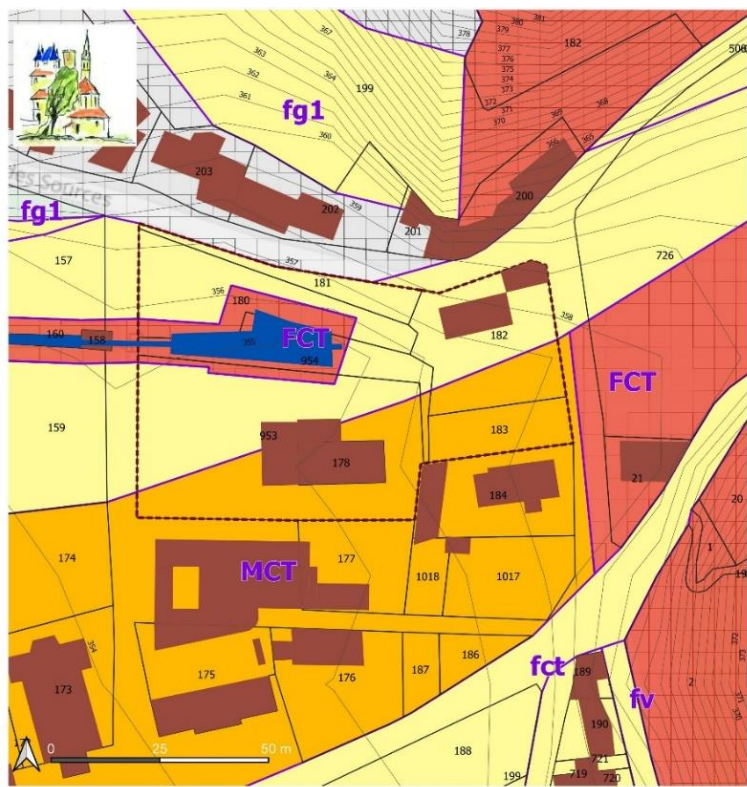
Le secteur est à 760 m de la halte ferroviaire que l'on peut rejoindre à pied ou à vélo à via le cheminement doux existant qui longe le talus de la voie ferrée.

Bien qu'urbanisé, le secteur présente un caractère assez naturel du fait de la pièce d'eau entourée de prairies.



Situation du secteur au regard des risques naturels :

Le secteur est affecté par des risques de crues rapides des rivières de niveaux fort (FCT), moyen (MCT) et faible (fct).



N° Version 1- 11/02/2022 / Réalisation : CapT - Sylvie VALLET Source(s) : cadastre février 2021 - Risques ERGH - MNT Ign

Extrait du zonage des risques naturels – ERGH 2013

Le secteur FCT est un secteur de risques naturels dit de maintien du bâti à l'existant, inconstructible pour de nouveaux projets (*ouvrage neuf, extension de bâtiment existant, modification ou changement de destination conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens, toute réalisation de travaux*), sauf exceptions aux interdictions générales sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux

⇒ **Aucun nouveau projet n'est possible dans ce secteur.**

Le secteur MCT est un secteur constructible au regard des risques naturels mais soumis à des prescriptions spéciales.

- Il autorise les projets nouveaux (les extensions attenantes à l'existant uniquement) avec un RESI de 0,3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0,5 pour les permis groupés, lotissements, opération d'aménagement d'ensemble, bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales)
- Les accès doivent se faire par l'aval.
- Les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés doivent être protégées par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse...), ou surélevées de 1 m au-dessus TN.
- Le bâtiment pourra être réalisé en surélévation sur piliers sous réserve qu'ils soient conçus pour résister aux affouillements, érosions et chocs d'embâcles éventuels et d'une parfaite transparence hydraulique du niveau inférieur jusqu'à + 1 m minimum du terrain naturel initial.
- Le terrain peut être reprofilé sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines. Le bâtiment doit être implanté en conséquence en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.
- Sur les bâtiments existants : les ouvertures de la façade et/ou des façades latérales du bâtiment doivent être protégées à l'identique des projets nouveaux et les murs étanchés sur une hauteur de 1 m minimum au-dessus du T.N.

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

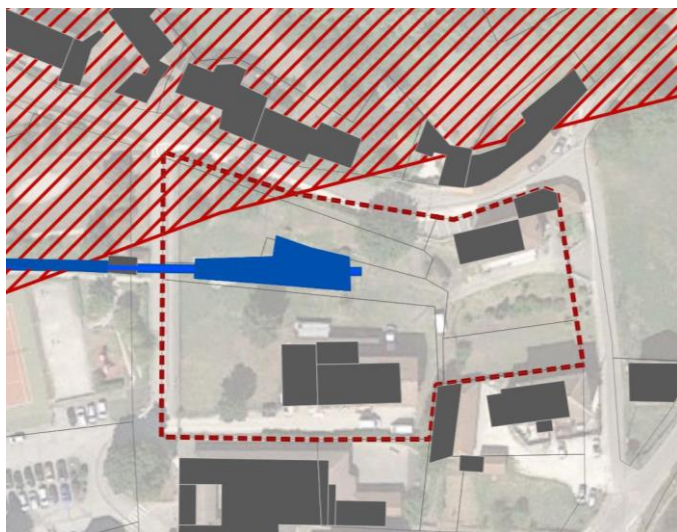
Le secteur fct est un secteur constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales :

- Application d'un RESI (rapport d'emprise au sol en zone inondable) de 0,5 pour les permis groupés, opérations d'aménagement d'ensemble (0,30 si maisons individuelles)
- Accès prioritaire par l'aval, protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment

après construction. Surélévation ramenée à 0,40 m dans le centre-village si travaux de protection du bourg contre les inondations Q100 pour un transit des eaux jusqu'à 8m³/s.

Nuisances sonores :

La pointe nord-ouest du périmètre de l'OAP est affectée par le bruit des trains qui circulent sur la voie de chemin de fer sur la ligne Grenoble-Lyon, située en surplomb du village. Elle est classée en catégorie 3 et la largeur affectée par le bruit est de 100 mètres (voir partie hachurée en rouge).



Objectifs de l'OAP :

Ils sont les suivants :

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

- Préserver la destination commerciale du RDC du seul bar-restaurant du village.

Programme de constructions :

L'OAP prévoit :

- La création de 6 logements possibles par réaffectation-extension de l'ancienne menuiserie sur la parcelle B 953, la démolition du bâtiment à l'ouest accolé à la menuiserie et de l'appentis au nord : bâtiments sans intérêt.
- La création d'une nouvelle construction en R+2 en zone « fct » de risque faible de crues rapides des rivières, pouvant accueillir 5 à 6 logements.
- La construction d'un centre technique municipal sur la parcelle B0953 pour répondre aux besoins de la commune.

Composition urbaine :

- Le centre technique municipal ne peut être implanté en zone MCT de risque moyen de crues rapides des rivières, comme envisagé initialement. Ce bâtiment doit impérativement être implanté en zone « fct » de risques naturels qui autorise les projets nouveaux sous conditions. Le projet de centre technique sera implanté à l'alignement du chemin de l'église sur la parcelle B0953. Le bâtiment ne comprend qu'un seul niveau. Il sera desservi depuis le chemin de l'église, à partir de l'accès existant sur la parcelle B953.
- Le bâtiment en R+2 de l'ancienne menuiserie est conservé et transformé en 6 logements sur 3 niveaux.
 - Le bâtiment peut être agrandi en partie Est sans dépasser le RESI de 0,3 imposé zone MCT.
 - Le bâtiment existant de l'ancienne menuiserie, à l'ouest (d'un seul niveau) et l'annexe existante au nord, sont démolis. Ils ne présentent pas d'intérêt.
 - La voie d'accès existante, depuis le chemin de l'église, sur la parcelle B953, est réaménagée au sud du bâtiment en jardins, terrasses ; l'accès voiture aux logements se fait depuis le futur parking prévu à l'Est sur les parcelles B183 et partie de la B182.

Illustration de la réaffectation possible de l'ancienne menuiserie en logements

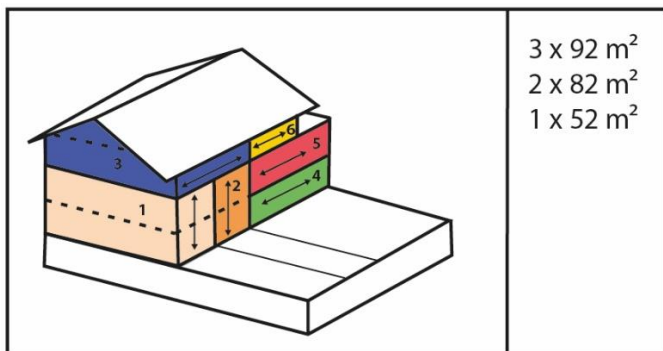
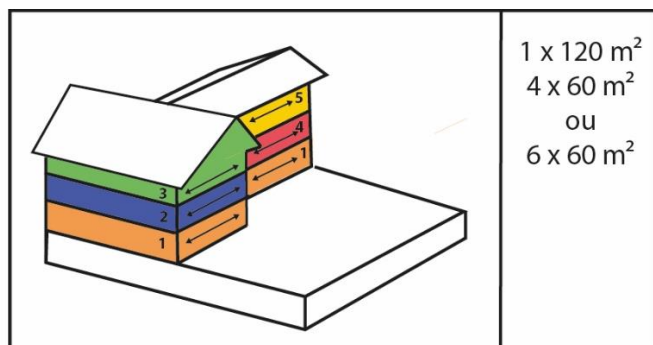


Illustration des logements pouvant être créés dans un nouveau bâtiment au nord de l'ancienne menuiserie



Un nouveau bâtiment de 5 à 6 logements collectifs, en R+2, est implanté en partie nord de la parcelle n° B 953. Le bâtiment dégage le sud, l'est et l'ouest. Les surfaces non bâties, non aménagées pour les accès sont végétalisées, conservant le caractère assez naturel de cette parcelle avant construction.

Le sens des faitages proposés sur la parcelle : NS et EO reprend les sens dominants des maisons du centre bourg.

Desserte par les voies – stationnement :

- Le futur centre technique municipal sera desservi directement par le chemin de l'église à partir de l'accès existant en partie sud de la parcelle.

- L'opération de logements est desservie depuis le parking à créer, mutualisé à l'échelle de l'opération : 22 places possibles, soit 1,5 à 2 places par logement. La voie d'accès devant l'ancienne menuiserie est transformée en jardins, terrasses d'agrément pour les logements.

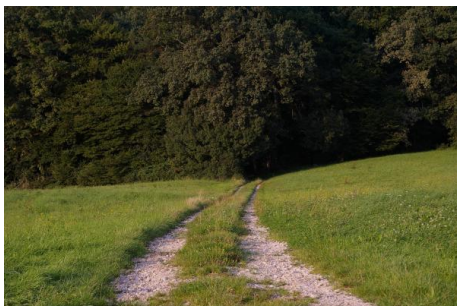
La destination commerciale du RDC du bar-tabac sur la parcelle n°B182 sera conservée.

Insertion paysagère et environnementale du projet :

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



Gravier enherbé



Gestion des eaux usées et pluviales

- Les constructions seront raccordées au réseau collectif d'eaux usées.
- Elles devront respecter les prescriptions du zonage pluvial applicable sur le territoire de Réaumont.

Confort thermique des constructions

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

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

- Le périmètre de l'OAP est en zone urbaine équipée : elle peut être urbanisée en respectant la présente OAP et le règlement écrit du PLU.

Justification de la cohérence de l'OAP avec le PADD :

L'OAP n°2 : Centre-village (nord) est en cohérence avec plusieurs orientations du PADD :

- **L'orientation 1.1** : « Contenir le développement résidentiel mixte et économique de Réaumont, l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 fixée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ».
- Elle permet de conforter les fonctions d'habitat et d'équipements publics du centre-village, dans la zone urbaine du centre-village, en renouvellement urbain d'un tènement bâti. Elle permet de conforter l'espace préférentiel de développement du centre-village.

- Pour partie en opération de renouvellement urbain d'un tènement bâti, elle met en œuvre **l'orientation 1.2** : « réaliser un objectif de modération de la consommation d'espace sur la période 2021-2031 d'au moins 50% par rapport à la décennie précédente, dans le respect de la loi Climat et Résilience ».
- Elle met en œuvre **l'orientation 1.5** « Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine paysager de Réaumont » en densifiant et renforçant la perception d'ensemble du centre-village. Les formes bâties et les gabarits proposés préservent l'identité et les ambiances du centre-village.
- Les terrains ne sont pas exploités par l'agriculture. L'OAP met en œuvre **l'orientation 1.4** du PADD : « Concilier le développement du village avec la protection des exploitations agricoles, des espaces agricoles et forestiers afin de maintenir les activités agricoles et forestières du territoire »
- Réalisée sur les secteurs constructibles de risques naturels, l'OAP traduit **l'orientation 2.1** : « tenir compte des risques naturels, technologiques, des nuisances sonores dans les choix de développement urbain ».
- En proposant du logement collectif et un nouvel équipement public, elle met en œuvre **l'orientation 3** : « Faciliter les parcours résidentiels en diversifiant l'offre d'habitat pour fixer et attirer davantage de jeunes ménages à Réaumont » et **l'orientation 4** (4.2) : « Conforter l'offre d'équipements pour tous et améliorer le cadre de vie ».
- En recentrant l'urbanisation dans le centre-bourg, elle met en œuvre **l'orientation 5** du PADD (5.1/5.2/5.3) : « favoriser les déplacements alternatifs à la voiture, sécuriser les déplacements sur le réseau viaire principale ».
- En rapprochant les nouveaux logements de l'offre de transports collectifs (bus + train), elle participe à la mise en œuvre de **l'orientation 6** (6.1) : « Adapter le territoire aux effets du changement climatique » / Limiter les consommations d'énergies fossiles et les émissions de GES du territoire.

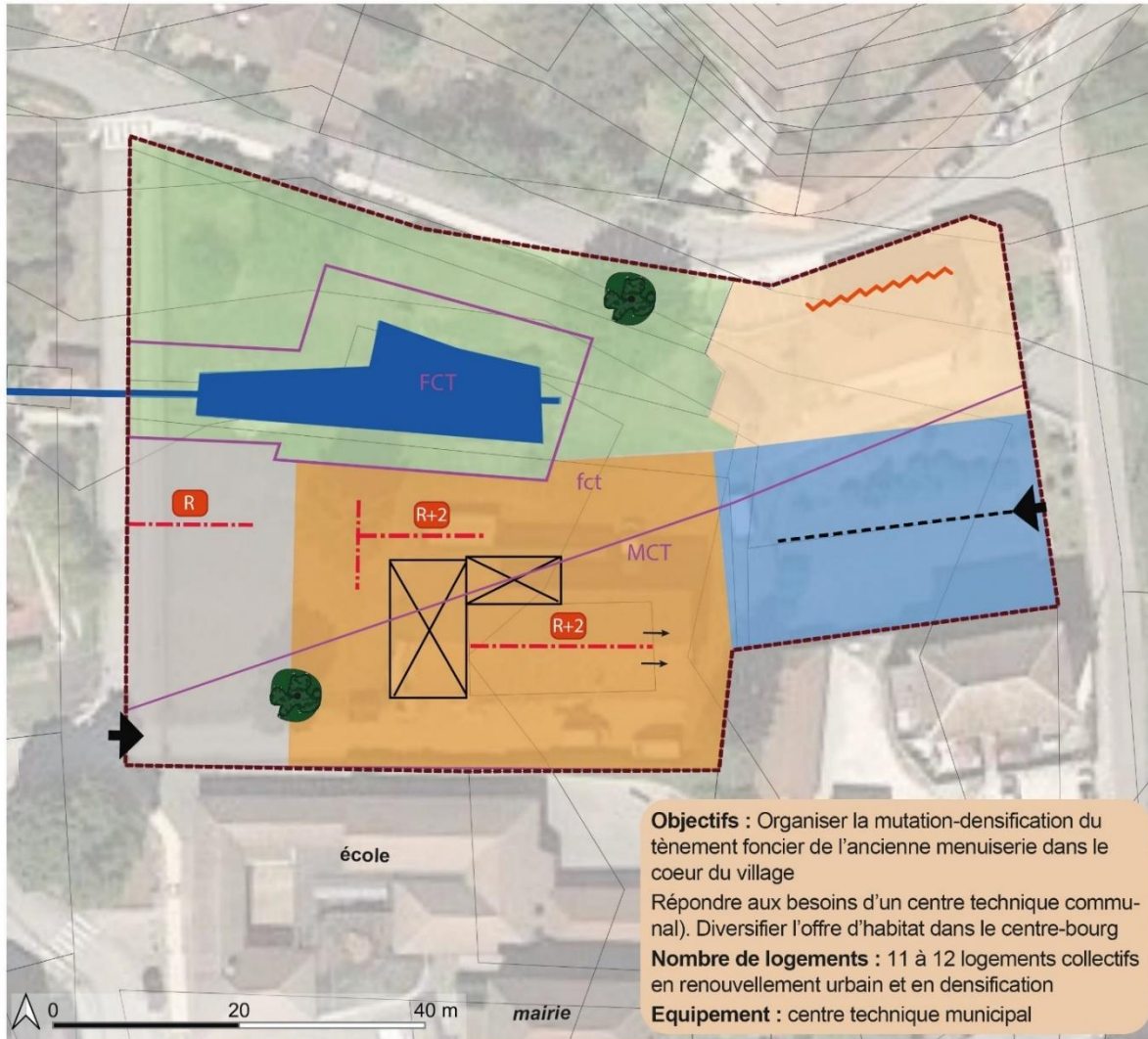
Schéma opposable de l'OAP (voir ci-après).



PLU
REAUMONT

OAP Centre-village (nord)

SURFACE OAP : 5 150 m²



- Périmètre de l'OAP
- Courbes de niveau (pas : 1m)
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Parking à créer desservant le programme mixte d'équipement public et de logements
Voie interne : 6 m de large mini
- Accès autorisé depuis les voies communales
- Vocation et composition urbaine**
- Espace dédié à un programme de logements collectifs (respect des RESI liés aux risques naturels)
- Espace dédié à la réalisation d'un centre technique communal
- Préservation de la destination commerciale du RDC de l'immeuble
- Espace à préserver en espace naturel
- Bâti à démolir
- Hauteur des constructions
- Sens de faitage à respecter
- Composition paysagère et protection de l'environnement**
- Arbres à préserver
- Zone humide à préserver
- Traitement des voiries internes, des places de stationnement et des cheminements d'accès piétons aux logements avec des matériaux drainants
- Traitement végétalisé des surfaces non bâties, non dédiées aux voies et accès
- Eaux usées : Raccordement au réseau collectif d'eaux usées - Eaux pluviales : Zone C du zonage pluvial
- Secteur «fg1», MCT et FCT de risques de crues rapides des rivières : voir les prescriptions dans le règlement écrit du PLU

CARTE 4 - Schéma opposables de l'OAP n°2 : Centre-village (nord)

3.2.3. JUSTIFICATION DE L'OAP N°3 LE FAYS

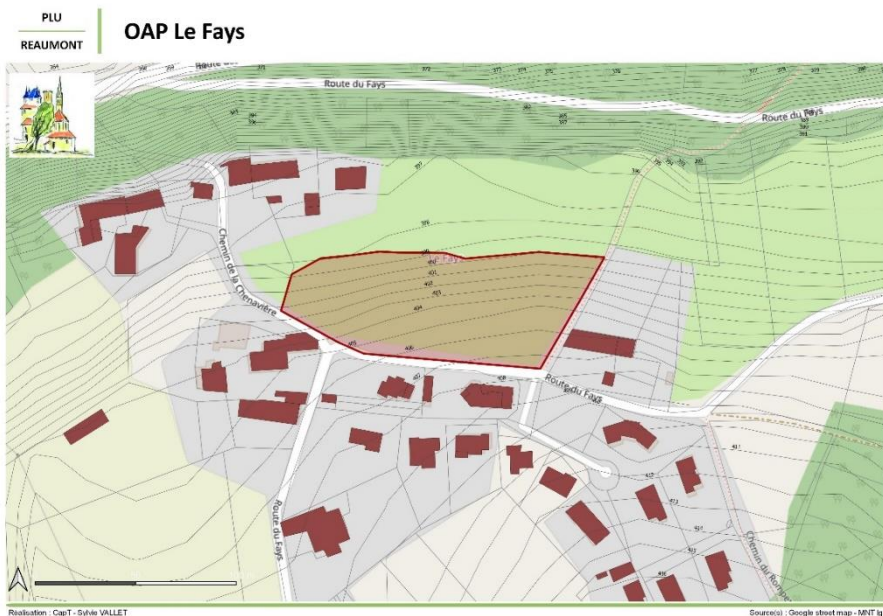
Situation du périmètre de l'OAP :

La surface de l'OAP porte sur 7 733 m² situés sur une partie de la parcelle C039.

Le tènement est desservi par la route du Fays et le chemin de la Chenavière.

Il est situé à 240 m à pied de la halte ferroviaire située en contrebas du coteau, accessible par le sentier PDIPR qui borde le secteur du projet à l'Est, et à moins de 500 m du centre-village par le sentier qui le relie à travers bois.

Il est bordé au nord-ouest et au sud-ouest par d'anciennes bâtisses composées de gros corps de fermes avec des dépendances en pisé. Au sud, le tènement est bordé par un lotissement de maisons plus récentes. Au sud-ouest, une grosse maison ancienne implantée à l'alignement de la voie.



Modelé du terrain :

Le périmètre de l'OAP présente une forte pente exposée au nord.

Le terrain nécessite d'intégrer les futures constructions dans la pente pour limiter les terrassements et l'instabilité des sols. Il sera nécessaire d'orienter préférentiellement au sud les pièces de vie, terrasses et balcons des futures constructions.

La trame verte et bleue autour du périmètre de projet :

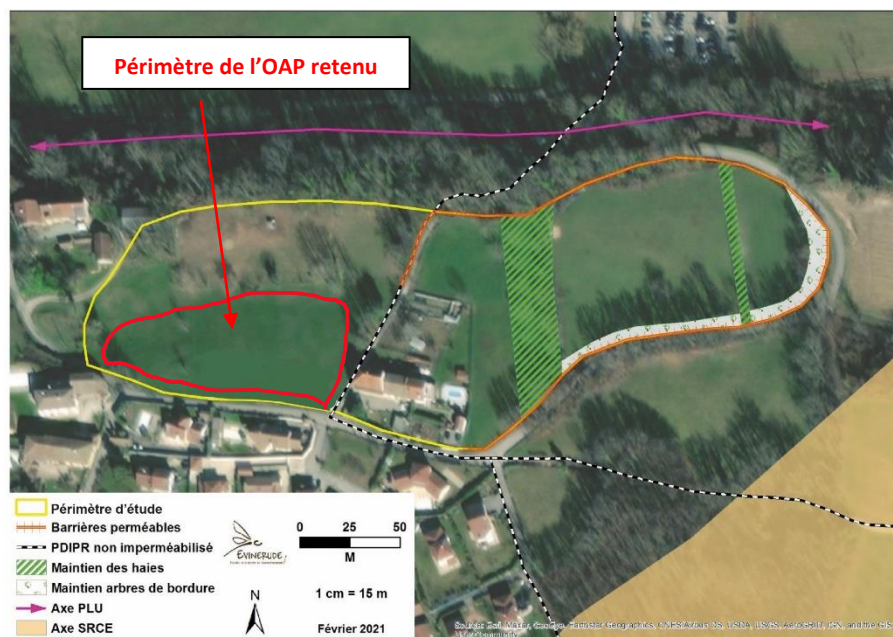
Le coteau au nord du périmètre est parcouru par un axe de déplacement de la grande faune, en lien avec le corridor biologique au sud identifié par le RED1 (Réseau écologique du Département de l'Isère) et le SCoT.

L'enjeu de perméabilité de la trame verte et bleue est important sur la partie située à l'Est, hors périmètre de l'OAP : la perméabilité doit être préservée entre les boisements au sud-Est et le coteau boisé au nord.

L'enjeu sur le périmètre de l'OAP est moins fort pour la faune du fait de l'absence de boisement, de sa disposition en « cul-de-sac » et de l'urbanisation existante.

Les préconisations pour le périmètre d'étude

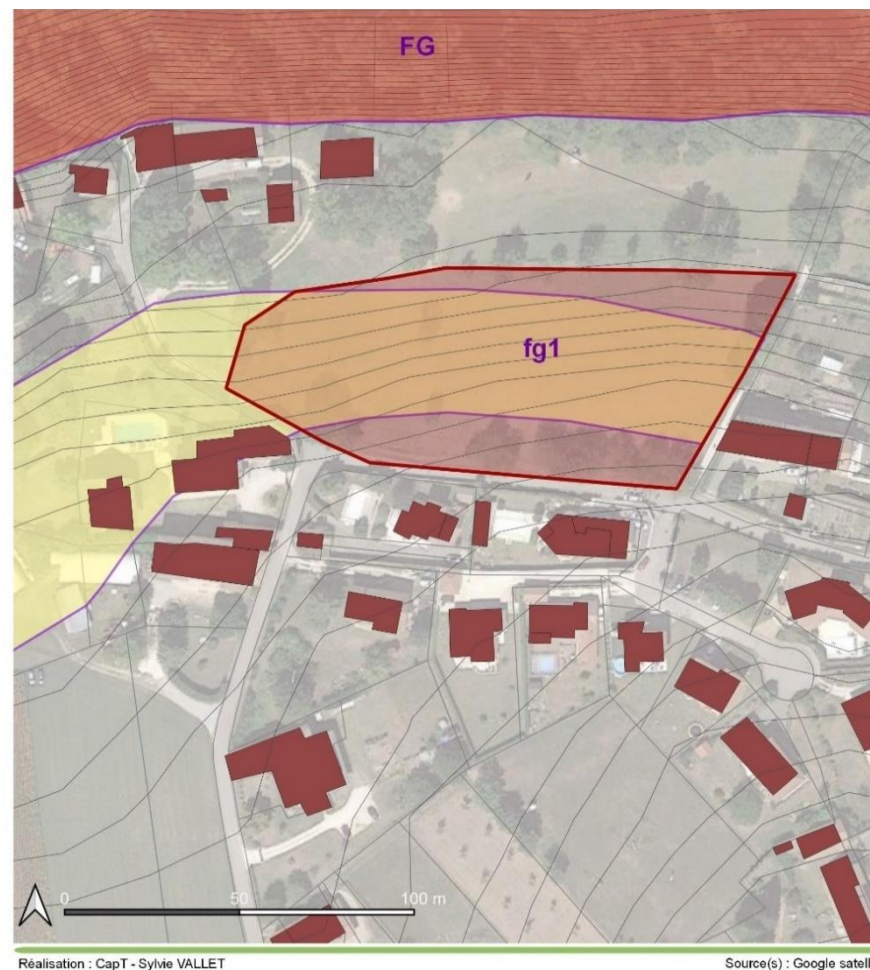
- Le tronçon du sentier PDIPR qui traverse le périmètre d'étude ne doit pas être imperméabilisé.
- Les deux boisements linéaires nord-sud (hors périmètre de l'OAP) doivent être préservés entre le coteau et le corridor biologique afin de servir de couloir de déplacements des espèces.



Le secteur de l'OAP au regard des risques naturels :

Le périmètre est concerné par des aléas faibles de glissement de terrain « fg1 », constructible avec les prescriptions suivantes :

- Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées et de drainage dans le sol.
- Adaptation des aménagements à la nature du sol et à la pente selon les conditions définies par une étude géotechnique réalisée par un B.E. spécialisé (type de fondations, modalités de rejet des eaux EP, EU).

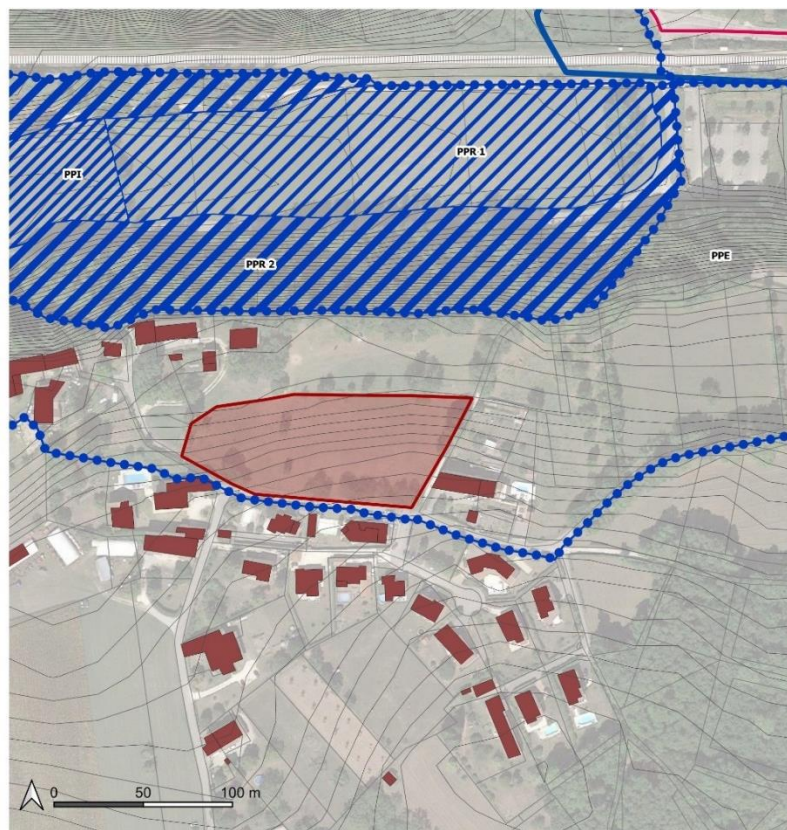


Protection des ressources en eau potable :

Le périmètre de l'OAP est compris **dans le périmètre éloigné de protection des forages de Réaumont** déclarés d'utilité publique (A.P. n°94-6983 et AP n°95-1499).

Les activités dans ce périmètre sont réglementées :

- Les constructions nouvelles sont autorisées uniquement si les eaux usées sont évacuées par un réseau d'assainissement étanche ou à défaut un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur après étude géologique et avis de l'ARS.
- Les bâtiments liés à l'activité agricole peuvent être autorisés après une étude de l'impact sur le point d'eau.
- Le stockage de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux doit faire l'objet d'une autorisation auprès de l'ARS.
- Les dépôts de déchets de tous types sont autorisés sous conditions.



Réalisation : CapT - Sylvie VALLET

Source(s) : Google satellite

Desserte par les réseaux AEP - EU - DCFI :

Une conduite d'eau potable de diamètre 100 – 80 et 70 dessert le périmètre jusqu'à la maison existante Route du Fays en partie Est.

Une borne incendie de diamètre 100mm est présente à l'angle des routes du Fays et du Chemin de la Chenavière (débit max 120 m³ mais pas beaucoup de pression selon le Pays Voironnais).

Aucun réseau collectif public d'eaux usées, mais un réseau privé dessert le lotissement existant Le Clos (au sud). Ce réseau emprunte le sentier PDIPR à l'est de la zone. Il est raccordé à la station du Devez sur la commune de Vourey.

- Station qui a une capacité nominale suffisante pour prendre en charge l'urbanisation de la zone.
- Rétrocession du réseau privé à la CAPV ou autorisation de raccordement de la nouvelle opération au réseau d'assainissement privé existant
- Diamètre du réseau : nécessité d'un diamètre 200 mm. Inspection caméra du réseau à faire pour vérifier le diamètre.
- Zone à intégrer dans le zonage d'assainissement collectif



Extrait du zonage d'assainissement avant révision du PLU de Réaumont

Zonage pluvial :

L'OAP est située en zone « C » du zonage pluvial dont la perméabilité des terrains est qualifiée de médiocre à faible ou de perméabilité moyenne dans un contexte

géomorphologique défavorable (pente forte, eaux souterraines, talus aval important...) :

- Étude géotechnique obligatoire sur le traitement des eaux pluviales.
- Rétention avec débit de fuite vers un réseau EP, fossé, cours d'eau, dès que surfaces actives (toitures, abords immédiats, voirie) > 500 m² avec débit de fuite sur un réseau EP.
- Rétention préconisée ou tranchée d'infiltration si perméabilité le permet. Pas d'infiltration dans la zone G1 de glissement de terrain.
- Favoriser des aménagements perméables (chemins, parkings).

Objectifs de l'OAP

En complément de l'offre de logements sur le centre-village, la commune a retenu ce secteur pour :

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

Programme de constructions et d'aménagement

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

Composition urbaine

Implantation des constructions :

- Les constructions seront regroupées de part et d'autre de la voie nouvelle desservant l'ensemble des futures constructions.
- Les constructions et les espaces extérieurs devront être intégrés dans la pente du terrain naturel pour limiter les déblais-remblais : des constructions en cascade pour s'adapter à la pente du terrain, surtout en partie nord de la voie nouvelle dont la déclivité du terrain est plus importante – Respect des attitudes explicitées sur les planches ci-dessous (Habiter en montagne).
- Gestion des dénivelés de terrain par des murs et murets de soutènement. Enrochements interdits.

Voir ci-après les planches « Habiter en montagne aujourd'hui », éditée par les PNR de Chartreuse et du Vercors, les CAUE de l'Isère, de la Drôme et de la Savoie, montrant les différentes attitudes pour implanter et intégrer les constructions dans la pente

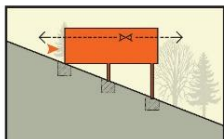
Desserte par les voies et modes doux :

- Le carrefour « Route du Fays – Chemin de Chenavière » sera repris pour supporter l'augmentation du trafic lié aux nouvelles constructions et en raison d'une maison existante implantée à l'alignement des voies.
- Aucune desserte directe des constructions ne sera autorisée par la route du Fays.
- Les futures constructions seront desservies par une voie nouvelle branchée sur le carrefour réaménagé :
 - Voie nouvelle à traiter tous modes de déplacements confondus,
 - Aménagement d'une plateforme de retournement en partie Est de la voie nouvelle,
 - Voie nouvelle reliant par modes doux le sentier PDIPR à l'Est.
- Création d'un cheminement piétonnier de 1,50 mètres minimum en bordure de la Route du Fays permettant de relier le sentier PDIPR en direction de la halte ferroviaire et le sentier menant au centre-village, en partie Ouest du périmètre.

fiche pratique 2

3 attitudes où la construction s'adapte au terrain

SE SURÉLEVER DU SOL en porte-à-faux ou perché sur des pilotis

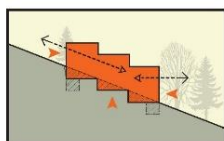


VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

AVANTAGES
respect du terrain naturel / impact minimum
volume faible des déblais
dégagement des vues / prise d'altitude
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
espace résiduel utilisable
adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
technicité ou coût éventuel du système porteur
exposition au vent
volumétrie éventuelle

ACCOMPAGNER LA PENTE en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison

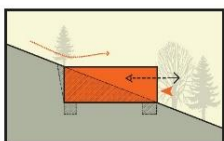


VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

AVANTAGES
respect du terrain naturel
volume des déblais
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES
circulation intérieure

S'ENCASTRER s'enterer, remblai et déblai

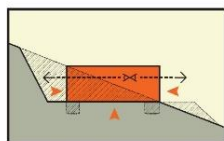


VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

AVANTAGES
respect du terrain naturel
impact visuel faible / volumétrie
isolation thermique / exposition au vent
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/ accessibilité)
intimité éventuelle

CONTRAINTES
volume des déblais/remblais
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
ouverture et cadrage limité des vues / orientation

DÉPLACER LE TERRAIN poser à plat sur un terrassement



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

AVANTAGES
accès direct et accessibilité au terrain
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

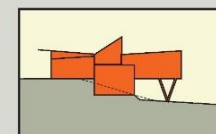
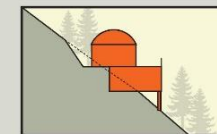
CONTRAINTES
non respect du terrain naturel
impact visuel / volumétrie du terrain remanié
volume des déblais/remblais
création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

Sauf cas exceptionnel cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage. D'une manière générale, la construction de soutènement de plus de 1 niveau est à éviter.

fiche pratique 2



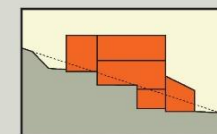
→ Sur ce terrain à pente «extrême» où le rocher est affleurant, la solution de se surélever du sol s'est imposée au concepteur. La maison développe ses niveaux en cascade, ce qui permet la réalisation d'une grande terrasse accessible qui compense la difficulté d'utilisation du terrain. Un espace «sanitaire» a été créé entre la maison et le rocher pour limiter les infiltrations des eaux de ruissellement.



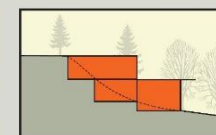
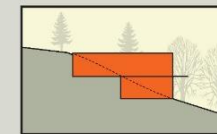
→ Ce terrain légèrement en contre-pente du versant ne présente pas d'intérêt en partie basse en raison de son orientation. La solution retenue a été d'organiser la maison en demi-niveaux sur le terrain naturel. L'entrée se fait en partie basse, le volume sur pilotis libère un espace utilisé pour le stationnement automobile.



→ Cet exemple illustre bien la construction en cascade qui suit le profil du terrain naturel à forte pente. L'accès principal se fait en partie basse, mais tous les niveaux de la construction sont également accessibles de plein-pied.



→ Deux exemples d'encastrement dans le terrain. Pour résoudre le problème des ouvertures, le premier utilise des patios qui apportent la lumière au centre de la construction, les espaces «arrière» sont des espaces techniques ou de rangement utilisés comme espaces «tampons». La construction est complètement protégée des vents dominants, et pratiquement invisible dans le paysage.



→ Dans ce cas, la construction se développe perpendiculairement à la pente, et s'ouvre latéralement sur des espaces traversants. L'espace du toit est utilisé pour le stationnement automobile. L'accès est sécurisé pour éviter les chutes, la construction est peu visible dans le paysage.

Plaquette « Habiter en montagne aujourd'hui », éditée par les PNR de Chartreuse et du Vercors, les CAUE de l'Isère, de la Drôme et de la Savoie

Normes de stationnement :

- 2 places par logement directement accessibles depuis la voie nouvelle, sous la forme de places aériennes, d'abris ou de garages,
- 1 place visiteurs pour 3 logements.

Espace commun :

- Création d'un espace commun en entrée de l'opération dédié au stationnement des visiteurs, aux boîtes aux lettres, à une aire paysagée des containers de tri des déchets ménagers...

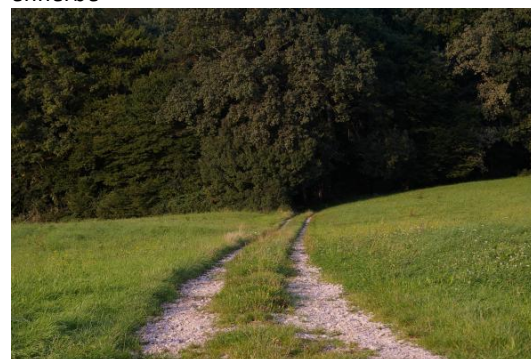
Insertion paysagère et environnementale du projet

- Maintien des vieux arbres en bordure du sentier PDIPR.
- Les cheminements piétonniers, les stationnements privatifs, visiteurs, ainsi que les voies secondaires d'accès aux constructions, seront revêtues de matériaux drainants.
- Les haies de clôture entre les lots seront composées d'essences locales en mélange.

Parking traité en matériaux perméables et drainants



Exemple de cheminement traité en gravier enherbé



Gestion des eaux usées et pluviales

- Les constructions seront raccordées au réseau d'eaux usées du lotissement Le Clos : rétrocession du réseau au Pays Voironnais OU autorisation des colotis du Clos à se raccorder à leur réseau.
- Respect du zonage pluvial existant :
 - Étude géotechnique obligatoire sur le traitement des eaux pluviales.
 - Gestion des eaux pluviales à la parcelle et/ou mutualisée à l'échelle de l'opération ou de secteurs.
 - Hors zone « fg1 » de glissement de terrain, gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sol (tranchée(s), bassin(s) d'infiltration) selon étude de sol qui définira si le terrain est apte ou non à infiltrer les eaux et précisera le dimensionnement.
 - Si l'infiltration n'est pas possible, gestion des eaux pluviales par rétention avec débit de fuite, avec une évacuation possible dans le réseau pluvial privé du lotissement du Clos sous réserve de l'accord des propriétaires du lotissement et de l'augmentation du débit de fuite du bassin de rétention existant (situé à proximité de la halte ferroviaire).
 - Si l'infiltration est possible mais mauvaise, gestion des eaux pluviales par rétention avec débit de fuite infiltré dans le sol (tranchée(s), bassin(s) d'infiltration) selon étude de sol qui définira les conditions d'infiltration et précisera le dimensionnement.

- Les eaux pluviales retenues seront réutilisées pour l'arrosage, les sanitaires ou d'autres usages.

Confort thermique des constructions

- Respect de la réglementation thermique en vigueur
- Privilégier une orientation sud et ouest des pièces de vie.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

- Création d'une zone 1Aub au projet de PLU ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Justification de la cohérence de l'OAP avec le PADD :

L'OAP n°3 : Le Fays permet de traduire plusieurs orientations du PADD :

- **L'orientation 1.1** : « *Contenir le développement résidentiel mixte et économique de Réaumont, l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 fixée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021* ». Elle permet de conforter et de diversifier, en complément du centre-village, les fonctions d'habitat sur ce quartier bien relié et proche de la halte ferroviaire et identifié comme le second espace préférentiel de développement de Réaumont.
- Le périmètre de l'OAP a été réduit par rapport au périmètre initialement souhaité par la commune. Il évite les zones à enjeux et les milieux essentiels au déplacement et à la reproduction des espèces. L'OAP met en œuvre **l'orientation 1.3** : « *Concilier le développement du village avec la protection de la biodiversité, la préservation des milieux naturels remarquables, de la faune, de la flore et des ressources en eau potable* ».
- Le tènement n'est pas ni exploité par l'agriculture, ni exploité sur le plan forestier. L'OAP met en œuvre **l'orientation 1.4**. « *Concilier le développement du village avec la protection des exploitations agricoles, des espaces agricoles et forestiers* ».
- L'OAP permet de préserver les arbres en bordure du sentier PDIPR traduisant **la sous-orientation de l'orientation 1.5** : *Préserver la structure bocagère du cœur vert et les motifs paysagers remarquables du territoire.*

- Réalisée sur les secteurs constructibles de risques naturels, l'OAP traduit **l'orientation 2.1** : « *tenir compte des risques naturels, technologiques, des nuisances sonores dans les choix de développement urbain* ».
- Avec 2/3 des futures constructions de l'OAP en habitat jumelé et groupé, elle met en œuvre **l'orientation 3** : « *Faciliter les parcours résidentiels en diversifiant l'offre d'habitat pour fixer et attirer davantage de jeunes ménages à Réaumont* ».
- Elle développe l'habitat à proximité de la halte ferroviaire et du centre-village. Un cheminement piétonnier-cycle sera aménagé en bordure de la route du Fays et du chemin de la Chenavière, joignant le sentier menant au centre-village et le sentier PDIPR menant à la halte ferroviaire. La route du Fays sera élargie et son carrefour avec le chemin de la Chenavière sera sécurisé. Elle met par conséquent en œuvre **l'orientation 5** du PADD (5.1/5.2/5.3) : « *favoriser les déplacements alternatifs à la voiture, sécuriser les déplacements sur le réseau viaire principal* ».
- Elle rapproche les nouveaux logements de l'offre de transports TER, elle participe à la mise en œuvre de **l'orientation 6** (6.1) : « *Adapter le territoire aux effets du changement climatique* » / *limiter les consommations d'énergies fossiles et les émissions de GES du territoire.*

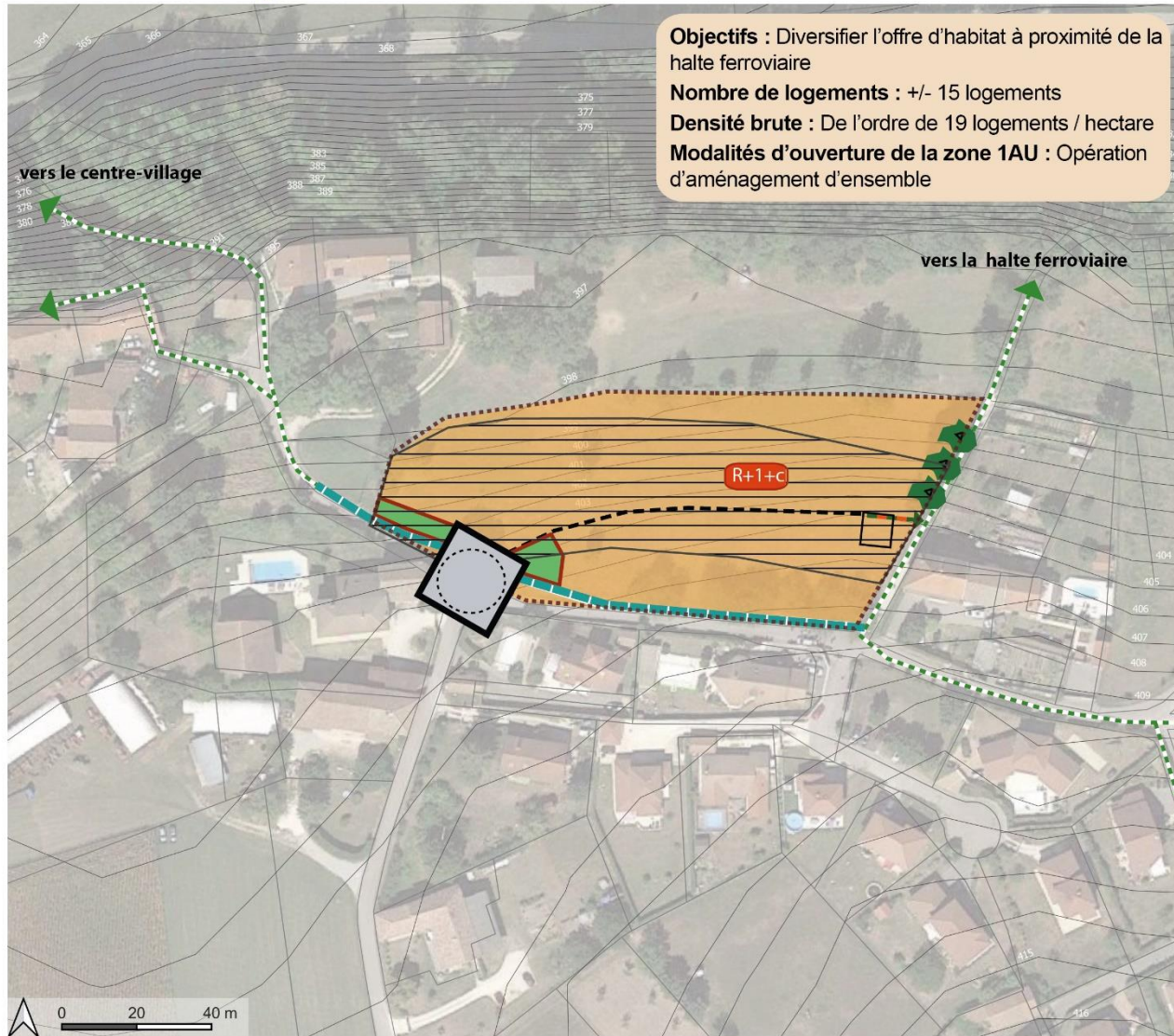
Schéma opposable de l'OAP (voir ci-après).













PLU
REAUMONT

OAP Le Fays

SURFACE OAP : 7 733 m²



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

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

CARTE 5 - Schéma opposable de l'OAP n° 3 - Le Fays

3.3. Justification de l'OAP thématique : Mise en valeur des continuités écologiques

Objectif de l'OAP (orientations d'aménagement et de programmation)

- Identifier, préserver ou développer les axes principaux de déplacement de la faune sur le territoire communal
- Identifier et préserver les composantes des différentes trames écologiques sur le territoire communal
- Identifier et préserver les milieux ou habitats naturels d'intérêt écologique spécifiques ou remarquables
- Identifier les composantes environnementales favorables au maintien de la biodiversité.

Contexte réglementaire

La Loi Climat (loi n°2021-1104) du 24 août 2021 et portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, rend obligatoire les OAP sur les continuités écologiques. Ces OAP répondent à l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme.

Le PADD des PLU présente le projet d'aménagement et de développement durables et la vision stratégique pour le territoire, intégrant la préservation des continuités écologiques. Le règlement et les OAP permettent de concrétiser les objectifs du PADD en précisant et localisant les actions à mener pour répondre aux intentions du PADD.

Généralités

Une OAP thématique permet d'édicter des principes applicables sur l'ensemble du territoire, à l'ensemble des autorisations d'urbanisme. Elle peut être accompagnée d'une cartographie localisant les secteurs devant prendre en compte certaines orientations plus ciblées.

Une OAP sur la Trame Verte et Bleue (TVB) offre un volet d'urbanisme durable en écho aux actions de protection et aux mesures opérationnelles déjà mises en œuvre sur les espaces naturels dans le cadre des politiques nationales, régionales et locales. Elle permet de cibler chaque projet d'aménagement comme participant à la cohérence globale de la TVB. Chacun doit mettre en œuvre les principes

d'aménagement édictés dans l'OAP afin de préserver et/ou de remettre en bon état les continuités écologiques présentes sur le territoire.

Les principaux objectifs sont les suivants :

- Préserver au maximum des espaces naturels à forte valeur écologique et participer à l'effort de modération de la consommation foncière ;
- Mettre en réseau les espaces naturels en inscrivant les corridors écologiques dans les pièces réglementaires du plu ;
- Favoriser le maintien et le développement de la nature en ville pour la biodiversité

L'OAP identifie les principales continuités écologiques sur le territoire communal. Elles sont présentées ci-dessous par typologie de milieu :

Trame	Secteur	Milieux spécifiques
Trame bleue	La Fure	Ripisylve Cours d'eau
	Ri d'Olon	Cours d'eau
	Plaine de Réaumont	Cours d'eau Zones humides Fossés Trame turquoise Prairies humides
	Ruisseau du Gard	Cours d'eau Ripisylve
Trame verte	Bordure de la voie ferrée	Boisements de coteaux
	Coteaux boisés du plateau de Bessey et du Fays	Boisements de coteaux
Trame des milieux ouverts	Le Châtelard	Milieux agricole
	En Lay-Chambine	Milieux agricole
	Plateau agricole entre Grossant et Le Guichard	Milieux agricole
	Hurtière et Bramaret	Milieux agricole
	Le Fays	Milieux agricole
	Mercuel (ouest)	Milieux agricole
Trame des milieux semi-ouverts	Tréffond	Milieux agricole
	Plateau de Bessey	Milieux bocagers
	Entre Champ Picheron et Pré-Izard	Milieux bocagers
Trame des milieux urbains et nature en ville	Le Chatelard et les Blâches	Milieux urbains ruraux
	Le Guichard et le Bayard	Milieux urbains ruraux
	Centre village	Milieux urbains ruraux
	Le Fays et le Bessey, Le Mercuel, Pré-Izard	Milieux urbains ruraux
Trame mixe	Secteur gare	Prairies ouvertes Boisements et haies

Définition des différentes trames

Une analyse ortho photographique a permis de déterminer les grands milieux du territoire communal et d'identifier les principaux corridors les reliant.

Les corridors ont été définis par milieu naturel, par secteur et par état de dégradation.

Un passage terrain a permis de vérifier l'état des différents corridors écologiques. Cet état a été déterminé en fonction de la perméabilité du terrain, de la largeur des corridors et de l'artificialisation des milieux.

Les secteurs les plus sensibles et les principaux corridors ont été intégrés au zonage du PLU avec un règlement associé permettant leur protection et leur maintien.

Des préconisations spécifiques par milieux et secteurs ont été faites dans le cadre de l'OAP.

La trame verte et bleue dans le SCoT

Objectifs du SCoT en termes de continuité écologique

Dans son objectif de Préservation des ressources et des continuités écologiques, le SCoT définit une « trame verte et bleue ». Elle précise en particulier les espaces naturels emblématiques qui font déjà l'objet de mesures spécifiques de protection ainsi que les continuités écologiques qu'il faut préserver des impacts de l'urbanisation et d'une trop grande fragmentation par les infrastructures et remettre en bon état en cas de discontinuités. Enfin, la mise en place de projets locaux est encouragée afin d'aider les communes à délimiter les continuités écologiques et à y préciser les dispositifs de restauration.

Cette trame doit permettre à la région grenobloise de se doter d'une « armature verte » pérenne, au sein de laquelle pourra s'insérer un projet de développement du territoire, cohérent avec ses espaces naturels ainsi reconnus, dans la perspective d'anticiper les conflits d'usages avec les espèces protégées.

Elle vise en particulier à :

- **Préserver les richesses naturelles** et tout spécialement les réservoirs de biodiversité, les espaces terrestres et aquatiques de grande qualité écologique
- **Garantir les fonctionnalités écologiques** du territoire, en préservant la forêt alluviale et les boisements humides, les grandes continuités naturelles

(forestières, humides...) et les espaces agricoles, les zones humides, les corridors écologiques

- **Valoriser les éléments qui structurent le paysage**

L'OAP de mise en valeur des continuités écologique répond à ces objectifs en :

- Réduisant le risque de fragmentation des milieux et habitats naturels par l'identification et la mise en valeur des corridors
- Identifiant les principaux espaces d'intérêt écologiques spécifiques que forment :
 - Les zones humides
 - Les prairies sèches
 - Les réservoirs de biodiversité
 - Les boisements d'importance
 - Les arbres remarquables
 - Les espaces ouverts à préserver

Le document d'orientations et d'objectifs du SCoT fixe les orientations, objectifs et modalités de mise en œuvre pour atteindre ces objectifs notamment :

- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et favoriser des conditions durables de développement des activités et usages associés
 - Protéger et valoriser les espaces agricoles, naturels et forestiers
 - Localiser et qualifier les limites entre les espaces naturels, agricoles et forestiers que l'on souhaite préserver à très long terme et les espaces potentiels de développement
- Préserver les enjeux de biodiversité et la structuration du territoire par la trame verte et bleue
- Protéger durablement les ressources en eau potable
- Prévenir la pollution des milieux
- Lutter contre la banalisation des paysages urbains, rendre la ville désirable et l'adapter au changement climatique
- Valoriser l'identité des territoires et les rapports entre les environnements urbains et naturels
- Prévenir et limiter les risques majeurs
- Prévenir et réduire l'exposition de la population aux pollutions et nuisances

La trame verte et bleue dans le Schéma de Secteur Voironnais (SDS)

Le Schéma de Secteur est un outil de planification facultatif dont les intercommunalités pouvaient décider ou non de se doter en complément d'un SCoT établi à une échelle territoriale supérieure. Il fixe les objectifs et orientations en matière d'aménagement, d'habitat, d'économie, de déplacement et d'environnement pour les 34 communes du Pays Voironnais. Les orientations du Schéma de Secteur doivent être prises en compte par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), le Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan de Déplacement Urbain (PDU), ainsi que les grandes opérations d'aménagement. Le SDS du Pays Voironnais a été approuvé en novembre 2015.

L'axe 2 du SDS s'oriente autour des objectifs suivants :

- Préserver les espaces naturels en tant que supports de la biodiversité ;
- Intégrer la trame verte et bleue (inscrite dans le SCoT et le Schéma Régional de Cohérence Écologique) dans la structuration du territoire ;
- Articuler développement urbain et ressource / traitement de l'eau ;
- Valoriser la dimension loisirs, détente et touristique des espaces naturels en améliorant leur accessibilité, leur visibilité et leur équipement, dans le respect des écosystèmes et des paysages.

Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SDS du Pays Voironnais s'axe autour de 7 volets dont le volet « biodiversité et Trame verte et bleue ». Il décline sa politique d'orientation concernant la TVB en orientations et objectifs :

- Mieux connaître pour mieux protéger les milieux naturels patrimoniaux ;
- Préserver et valoriser les corridors écologiques :
 - Approfondissement des connaissances sur la TVB ;
 - Préserver les corridors écologiques et leur perméabilité (au bénéfice de la faune sauvage) ;
- Protéger la qualité des eaux des rivières et les continuités aquatiques :
 - Préserver les continuités aquatiques et leurs zones tampon ;
 - Prévention de la pollution issue des eaux pluviales.
- Protéger les zones humides :
 - En approfondir les connaissances ;
 - Fixer une stratégie générale au niveau des collectivités ;
 - Fixer des principes généraux de protection.

Justification de la cohérence de l'OAP Mise en valeur des continuités écologiques avec le SCoT et le SDS

L'OAP de mise en valeur des continuités écologiques répond aux principaux objectifs du SCoT et du SDS tout en intégrant les préconisations de celui-ci, notamment en :

- Identifiant les différents axes de déplacements sur le territoire,
- Identifiant les milieux d'intérêt écologiques spécifiques tels que les pelouses sèches, les boisements d'intérêts, les milieux bocagers et les zones humides,
- Précisant des préconisations sur différents secteurs permettant
 - Le maintien de la perméabilité des milieux,
 - Le maintien des différentes trames écologiques dont la trame noire,
 - La préservation des milieux d'intérêt écologiques
 - La qualité des paysages.

L'OAP mise en valeur des continuités écologiques répond donc aux principaux objectifs fixés par les documents cadres territoriaux.

Justification de la cohérence de l'OAP de mise en valeur des continuités écologiques avec le PADD

L'OAP mise en valeur des continuités écologiques permet de traduire plusieurs orientations du PADD. Elle permet de :

- Définir les espaces, milieux et habitats naturels à éviter dans le cadre de l'orientation générale 1.2 – Objectif de modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain - du PLU.
- Faire des préconisations à l'échelle locale en ce qui concerne le maintien des continuités écologiques, des milieux d'intérêts écologiques remarquables et de la biodiversité communale et permet d'orienter les actions à mener dans le cadre de l'orientation générale 1.3 – Concilier le développement du village avec la protection de la biodiversité, la préservation des milieux naturels remarquables, de la faune, de la flore

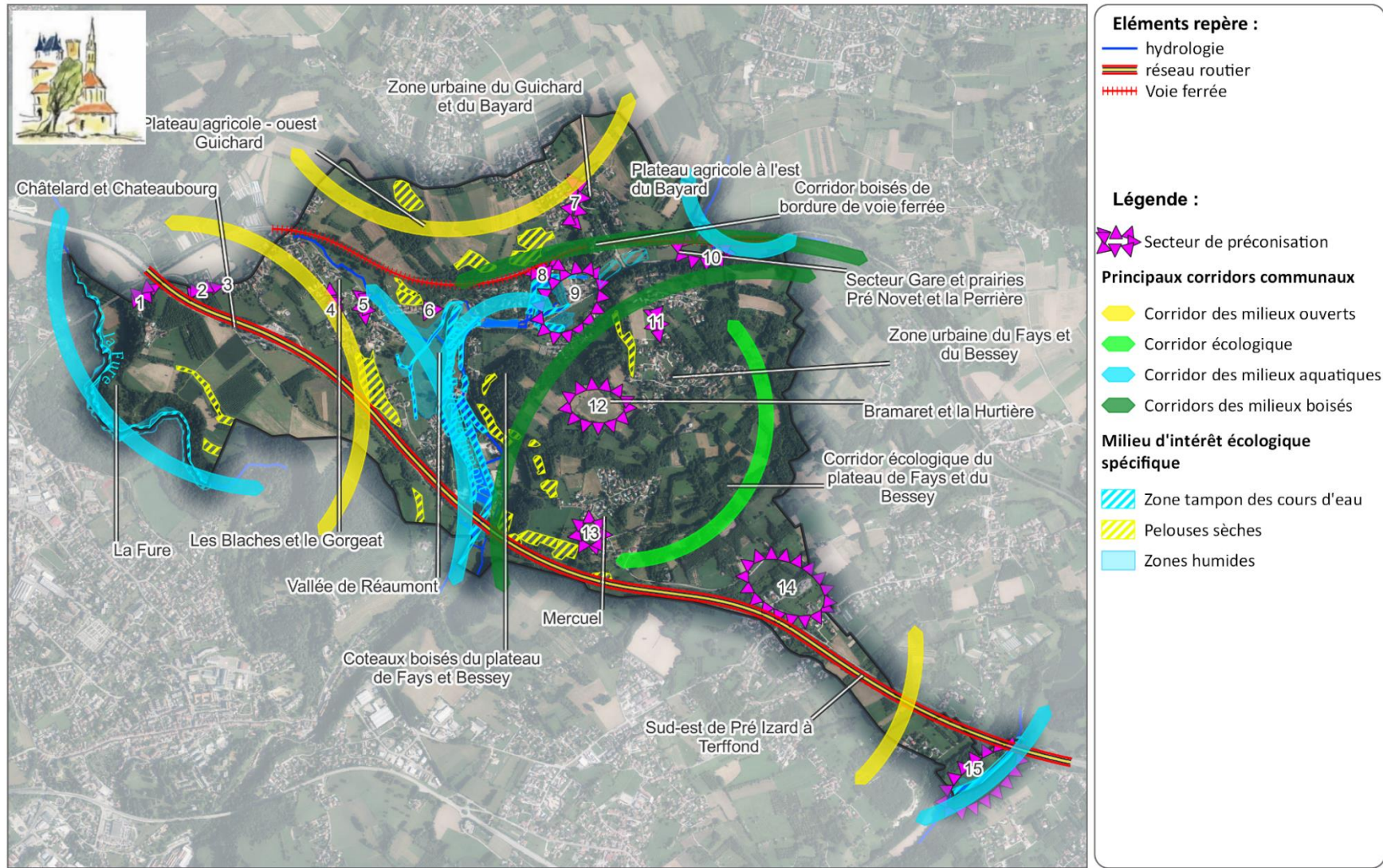
et des ressources en eau potable du territoire – en identifiant les différents espaces à préserver, maintenir et développer.

- L'OAP permet d'identifier les milieux boisés d'importance ainsi que les corridors des milieux agricoles à conserver pour le déplacement de la faune et identifie les milieux à maintenir en lien avec l'orientation générale 1.4 – Concilier le développement du village avec la protection des exploitations agricoles, des espaces agricoles et forestiers afin de maintenir les activités agricoles et forestières du territoire – et propose des principes de gestion en accord avec le maintien de ces activités et la protection de la biodiversité.
- L'OAP permet le maintien de milieux naturels qui font partie intégrante des paysages territoriaux. Le maintien de ces milieux permet de répondre à l'orientation 1.5 – Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine paysager de Réaumont.
- Le maintien des milieux naturels, des corridors écologiques est en adéquation avec l'orientation générale 2 – Protéger la population et les biens vis-à-vis des risques naturels et technologiques, vis-à-vis des risques de ruissellement pluvial et nuisances diverses. En effet, le maintien d'une végétalisation communale permet de réduire les risques de ruissellement pluvial, de réduire les nuisances sonores du réseau routier, de lutter contre les inondations par les services éco-systémiques rendus par les milieux naturels.
- Les préconisations inscrites dans l'OAP permettent la lutte contre les effets du changement climatique en donnant des lignes de conduites concernant l'artificialisation des sols, le maintien des espaces naturels jouant un rôle de puit de carbone comme les zones humides, et la lutte contre les îlots de chaleur par le maintien d'une végétalisation dans les zones urbaines.

PLU

REAUMONT

Corridors écologiques principaux de la commune de Réaumont



Auteur : [SV] - N° Version [1] - Validation [24/03/2021] / Réalisation : CapT - Sylvie VALLET

Source(s) : Cadastre Etalab 02/2021 - BD Topo IGN - MNT Ign

CARTE 6 - Carte des corridors écologiques principaux de la commune

4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT DU PLU AU REGARD DU PADD

4.1. Présentation de la composition du règlement graphique et écrit du PLU de Réaumont

En application des articles L151-8 à L.151-42-1 et R151-9 à 50 du code de l'urbanisme, le règlement (graphique et écrit) fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 rappelés ci-après.

RAPPEL DES ARTICLES L.101-1 O L.101-3 DU CODE DE L'URBANISME

Article L101-1

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des

objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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

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

Article L101-2-1

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

- 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;
- 2° Le renouvellement urbain ;
- 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- 4° La qualité urbaine ;
- 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers
- 7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période, donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

Article L101-3

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

Le règlement du PLU de Réaumont comprend **3 règlements graphiques 4.1/4.2 et 4.3** ainsi qu'un **règlement écrit**.


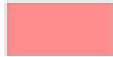
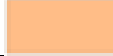


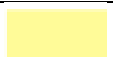
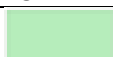
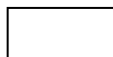

4.1.1. PRESENTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE 4.1 DU PLU

En application des articles L.151-9 et R.151-7, le règlement graphique 4.1 délimite les zones urbaines, ou à urbaniser, les zones naturelles ou agricoles et forestières.



Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones, dont l'affectation des sols et la destination des constructions.









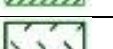




Les règles pouvant interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités, sont précisées dans le règlement écrit du PLU.

Le règlement graphique 4.1 distingue les différentes zones ci-après :





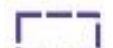

ZONES URBAINES	
	UA : Zone urbaine du centre-village
	UAa : Zone urbaine des hameaux anciens
	UB : Zone à dominante pavillonnaire
	UE : Zone urbaine à vocation économique
	UL : Zone urbaine à vocation de loisirs
ZONES A URBANISER	
	1AUa : Zone à urbaniser du centre-village 1AUb : Zone à urbaniser du Fays
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	
	N : Zone naturelle et forestière
ZONES AGRICOLES	
	A : Zone agricole
	Aa : Zone agricole paysagère

Le règlement graphique 4.1 délimite également **les servitudes d'utilisation des sols** permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 :

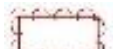
Servitude en application de l'article R.151-34-1° du code de l'urbanisme pour des raisons d'hygiène :	
	Les possibilités de construire dans ces secteurs identifiés par cette trame sont limitées dans l'attente de la mise en conformité du système d'assainissement des eaux usées (R.151-34-1° du C.U) de Réaumont
	Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics dont les bénéficiaires, les surfaces, les caractéristiques, sont précisés dans

	le tableau figurant sur le règlement graphique 4.1 du PLU (article L.151-41 du C.U)
Servitudes de mixité fonctionnelle :	
	Les servitudes de préservation de la diversité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme)
Périmètres d'OAP :	
	Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (article R.151-6 du code de l'urbanisme)
Les servitudes de protection du patrimoine naturel et paysager en application des articles L.113-1 / L.151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme	
	• Les espaces boisés classés (articles L.113-1 à 2 du code de l'urbanisme)
	• Les zones humides (article L.151-23 du code de l'urbanisme)
	• Les secteurs de continuités hydrographiques le long des cours d'eau (article L.151-23 du code de l'urbanisme)
	• Les continuités écologiques à préserver (article L.151-23 du code de l'urbanisme)
	• Les secteurs de pelouses sèches (article L.151-23 du code de l'urbanisme)
	• Les secteurs de préservation des arbres d'ornement autour du château de Réaumont (article L.151-19 du code de l'urbanisme)
	• Le secteur de préservation des vues en direction du château (article L.151-19 du code de l'urbanisme)
	• Les alignements d'arbres et les haies (article L.151-23 du code de l'urbanisme)
	• Les arbres isolés (article L.151-23 du code de l'urbanisme)
	• Secteurs de sources et zones humides ponctuelles d'inventaire (article L.151-23 du code de l'urbanisme)
	• Le patrimoine bâti (et sa liste indiquant la nature du patrimoine numéroté) (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Sont reportées au règlement 4.1 pour informations plusieurs servitudes d'utilité publique ayant une portée réglementaire supérieure à celle du PLU, s'appliquant quelle que soit la zone et les règles écrites du PLU :

Les servitudes d'utilité publique relatives à la protection des ressources en eau potable	
	Périmètre de protection immédiat des forages 1-2 et 3
	Périmètre de protection rapproché 1
	Périmètre de protection rapproché 2
	Périmètre de protection éloigné
Les servitudes « SUP 1 » applicables aux canalisations de Transport de Matières Dangereuses	
	SUP 1 de la canalisation de transport d'hydrocarbures SPMR
	SUP 1 de la canalisation de transport d'Ethylène (TUE)

Il reporte également en application de l'article R.151-34-1° du code de l'urbanisme, **les secteurs affectés par le bruit des infrastructures classées sonores par arrêté préfectoral n° 38-2022-04-15-00007 affectant l'autoroute, la RD12 et la voie ferrée).**

	Secteurs affectés par le bruit des infrastructures classées sonores par arrêté préfectoral n° 38-2022-04-15-00007 : autoroute, routes et voie ferrée
---------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Le règlement graphique reporte **d'autres informations** pouvant être utiles :

- Les bâtiments agricoles existants au moment de l'élaboration du PLU
- Le réseau des lignes HT du réseau RTE ainsi que les pylônes soutenant les lignes.

4.1.2. PRESENTATION DES REGLEMENTS GRAPHIQUES 4.2 ET 4.3 RELATIFS AUX RISQUES NATURELS

En application de l'article R.151-34-1° du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. (...).

Le règlement graphique du PLU 4.2 traduit en secteurs de risques, les aléas naturels affectant le territoire.

Ces aléas ont été mis en évidence dans la carte des aléas naturels, étudiée à l'initiative de la commune et sous le contrôle du service de la Restauration des Terrains de Montagne (RTM), par ERGH en juin 2013.

La carte des aléas sur fond cadastral au 1/5000^{ème} et sur fond Scan 25 de l'IGN au 1/10000^{ème}, ainsi que sa notice de présentation, sont jointes en annexes du rapport de présentation du PLU.

A l'occasion de l'élaboration de la carte des aléas, ERGH a également établi en août 2013, un plan des prescriptions spéciales, qui traduit les aléas mis en évidence dans trois secteurs de risques :

SECTEURS DE RISQUES NATURELS



Secteur constructible avec prescriptions (voir le règlement écrit)



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



Secteur non constructible sauf exceptions (voir le règlement écrit)

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

Le tableau ci-après établit la correspondance entre les aléas figurant sur la carte des aléas et leur traduction en secteurs de risques dans le règlement graphique 4.2.

Pour rappel des aléas naturels présents sur le territoire communal présentés au chapitre 1.9.4 de la PARTIE 2 du rapport de présentation : État Initial de l'Environnement, le territoire est affecté par les aléas suivants :

Phénomènes	Aléas		
	Faible	Moyen	Fort
Crue rapide des rivières	C1	C2	C3
Inondation de plaine en pied de versant	I'1	I'2	I'3
Zone marécageuse		I'n2	I'n3
Ravinement et ruissellement de versant	V1	V2	V3
Glissement de terrain	G1	G2	G3

Le tableau ci-après établit la **CORRESPONDANCE ENTRE LES ALEAS ET LES RISQUES** figurant au règlement 4.2.

Indice risques	Nature des risques	Aléas naturels
Inondations :		
FCT	Crues rapides des rivières	Aléa fort "C3" dans tous les secteurs, Aléa moyen "C2" ou faible "C1" en zone naturelle
MCT		Aléa moyen "C2" en zone urbanisée
fct		Aléa faible "C1" en zone urbanisée ou urbanisable
FI	Inondation de pied de versant et zones marécageuses	Aléa fort "I'3" ou moyen "I'2" d'inondation de pied de versant ou Aléa fort "I'n3" ou moyen "I'n2" de zones marécageuse
fi		Aléa faible "I'1" en zone urbanisée ou urbanisable
Ravinements et ruissellements sur versant :		
FV	Ravinements et Ruissellements sur versant	Aléa fort "V3" ou moyen "V2"
fv		Aléa faible "V1"
Mouvements de terrains		
FG	Glissements de terrain	Aléa fort "G3" ou moyen "G2"
MG		Aléa moyen "G2" en zone bâtie
fg1		Aléa faible "G1"

Chaque secteur de risques comprend **une couleur** selon qu'il est :

- Constructible avec prescriptions,
- Constructibles avec prescriptions dans des cas particuliers (centre-bourg et chanin),
- Non constructible sauf exceptions visées au règlement écrit.

Chaque secteur de risques porte un ou plusieurs des indices du tableau ci-avant (ex : FCT, MCT, fct...). Ils se cumulent en cas d'affectation d'un secteur par plusieurs risques (ex : FCT,FI – secteur affecté par un aléa fort ou moyen de crues rapides des rivières et par un aléa fort ou moyen d'inondation de pied de versant ou de zones marécageuses).

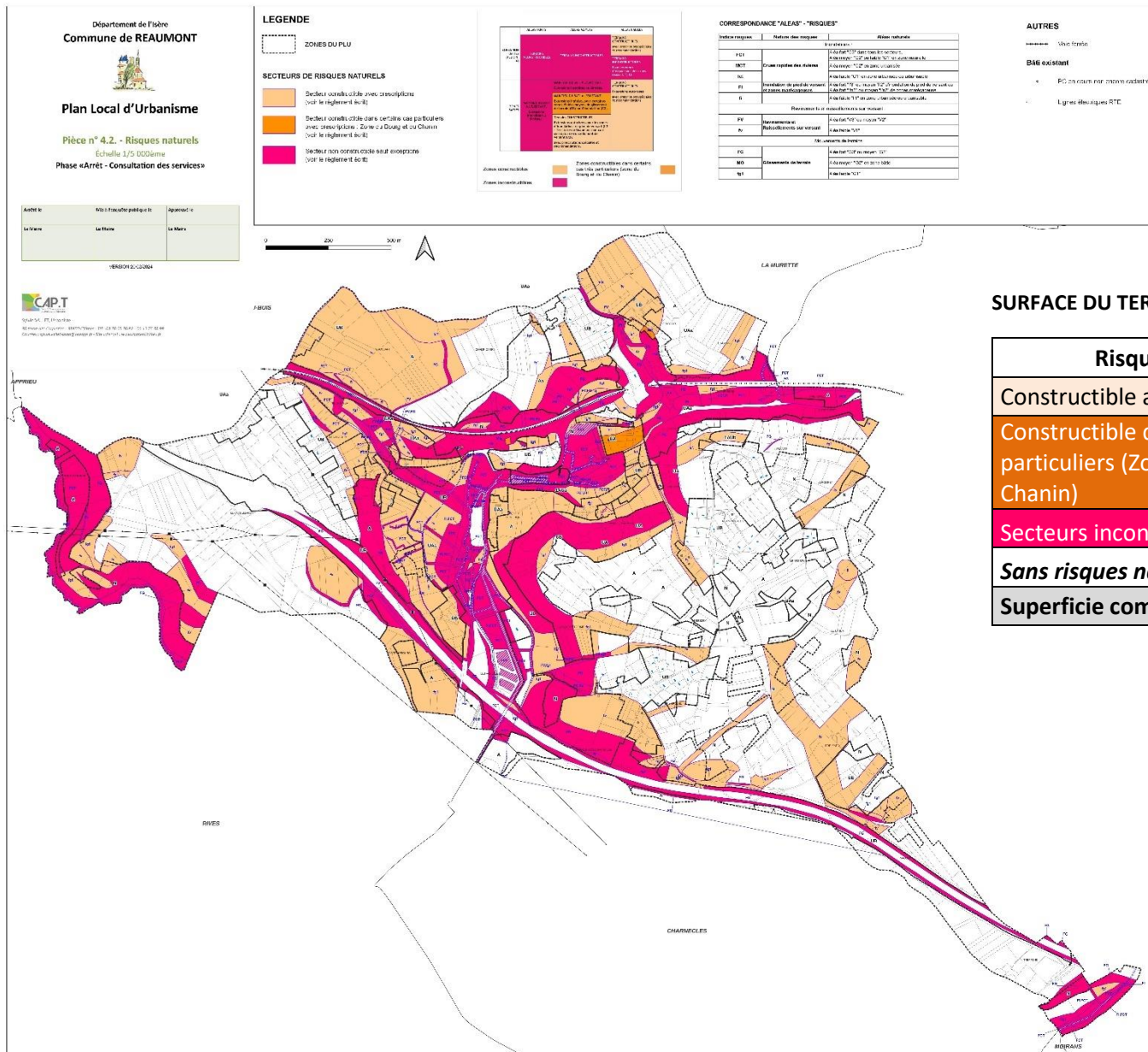
ERGH a édité un cahier des prescriptions spéciales applicables à chacun des risques identifiés. Il est porté en annexes du rapport de présentation

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 de risques naturels.**

Des prescriptions sont définies pour les projets nouveaux et pour les projets sur l'existant.

Une fiche des prescriptions réglementaires applicables est éditée par risques.

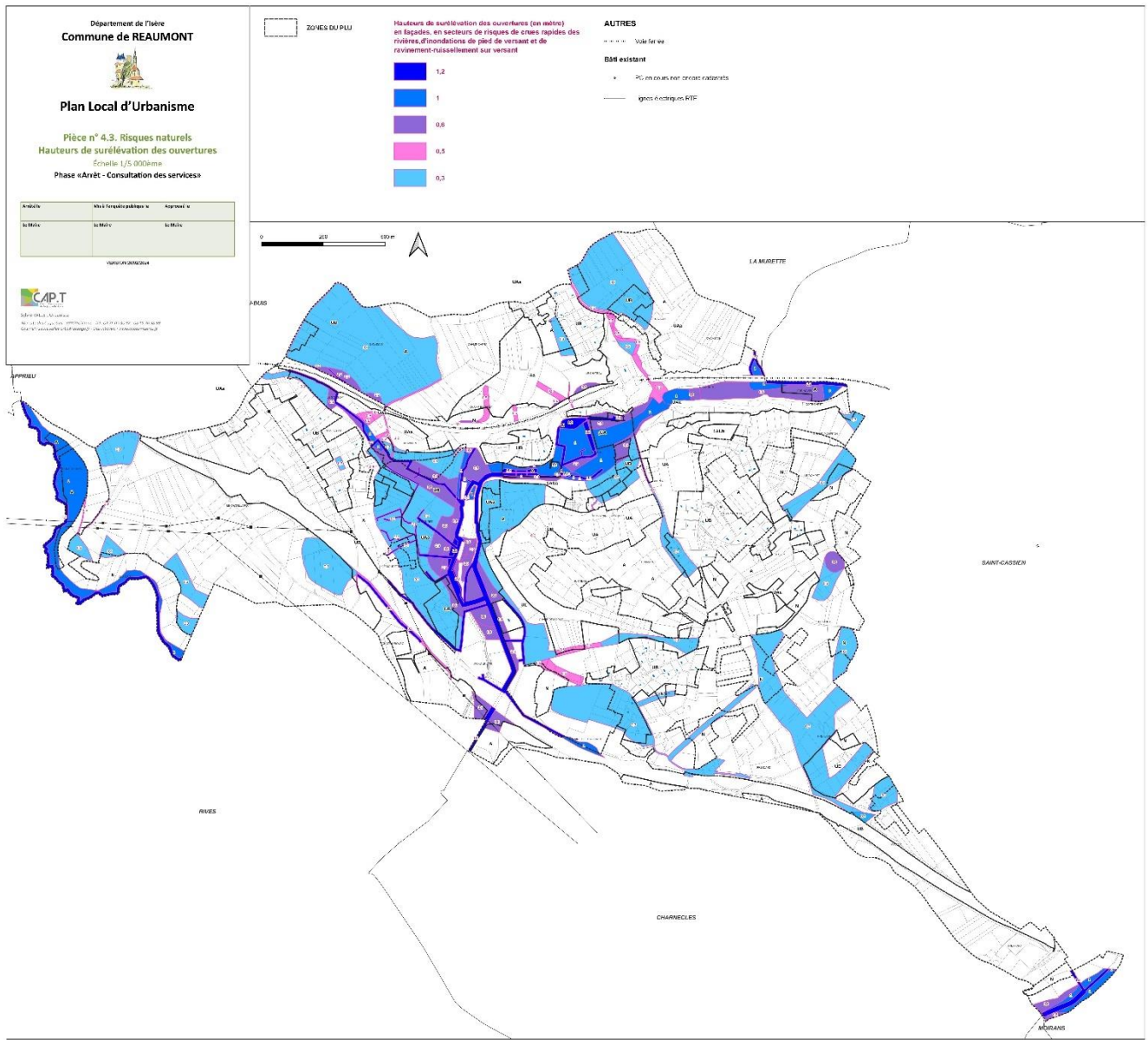
Pour les risques de « crues rapides des rivières », d'« inondations de pied de versant », et de « ravinement-ruissellement sur versant », le règlement précise la hauteur imposée de surélévation des ouvertures des façades des constructions. Ces hauteurs de surélévation ont été reportées dans le règlement graphique 4.3 du PLU.



SURFACE DU TERRITOIRE CONCERNEE PAR DES RISQUES NATURELS

Risques naturels	Surface (m ²)	En %
Constructible avec prescriptions	1 291 498	25,6%
Constructible dans certains cas particuliers (Zone du Bourg et du Chanin)	14 314	0,3%
Secteurs inconstructibles	1 174 608	23,3%
Sans risques naturels	2 555 787	50,7%
Superficie communale	5 036 207	100,0%

CARTE 8 - Règlement graphique 4.2 - Risques naturels



CARTE 9 - Règlement graphique 4.3. Hauteurs de surélévation des ouvertures en façades

4.1.3. PRESENTATION DE LA COMPOSITION DU REGLEMENT ECRIT DU PLU

En complément du règlement graphique, le PLU de Réaumont comprend **un règlement écrit** élaboré selon le nouveau code de l'urbanisme en vigueur depuis l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Son contenu offre un contenu modernisé et thématique.

Il fixe en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Il se compose de 4 parties :

PARTIE 1 : PROPOS INTRODUCTIFS

- Chapitre 1. Champ d'application territorial du règlement du PLU
- Chapitre 2. Division du territoire en zones
- Chapitre 3. Autres prescriptions réglementaires portées au règlement graphique et écrit
- Chapitre 4. Portée du règlement à l'égard d'autres législations et règlements

Cette partie présente la délimitation du territoire en zones, la nature des autres prescriptions graphiques réglementaires du PLU, les autres législations et règlements qui s'appliquent, les adaptations mineures dont les règles et servitudes définies dans le règlement peuvent faire l'objet, ainsi que les dérogations aux règles et servitudes visées par les articles L152-3 à L152-6-4 du code de l'urbanisme.

En dehors des adaptations mineures et des dérogations visées aux articles L.152-3 à L.152-6-4, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation.

PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

- Chapitre 1 - Prescriptions de risques naturels
- Chapitre 2 – Protection des ressources en eau potable
- Chapitre 3 – Aspect extérieur des constructions
- Chapitre 4 – Protection du patrimoine naturel et paysager identifié en application des articles L.151-19, L.151-23 et L.113-1 du code de l'urbanisme

- Chapitre 5 – Protection des continuités écologiques
- Chapitre 6 – Projet situé à l'intérieur d'un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Chapitre 7 – Desserte par les réseaux

Il s'agit de dispositions s'appliquant indépendamment de la zone du PLU.

PARTIE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES DANS CHACUNE DES ZONES DU PLU

- Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone urbaine « UA » et à son secteur « UAa »
- Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone urbaine « UB »
- Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone urbaine « UL » à vocation de loisirs
- Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone urbaine « UE » à vocation d'activités économiques incompatibles avec l'habitat
- Chapitre 5. Dispositions applicables aux zones à urbaniser « 1AUa et 1AUb »
- Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone agricole « A » et à son secteur « Aa »
- Chapitre 7. Dispositions applicables zone naturelle et forestière « N »

Cette partie présente les dispositions particulières et thématiques applicables dans chacune des zones. Elles concernent :

- L'affectation des sols et de la destination des constructions autorisées, interdites
- La mixité sociale et fonctionnelle
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères : règles de volumétrie et d'implantation / règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / règle de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions)
- Le stationnement

PARTIE 4. ANNEXES DU RÈGLEMENT

- ANNEXE N°1 – LEXIQUE - DEFINITION DES TERMES EMPLOYES au REGLEMENT

— ANNEXE N°2 – DIMENSIONS DES AIRES DE RETOURNEMENT ET DE GIRATION POUR LA COLLECTE DES DECHETS VISEES DANS LA PARTIE 3 DU REGLEMENT

L'annexe n°1 précise les termes employés dans le règlement, dont la définition de chaque destination et sous-destination de constructions

L'annexe n°2 précise les dimensions demandées par le Pays Voironnais en matière d'aires de retournement et de giration de collecte des déchets

4.2. Justification de la délimitation des zones du PLU

En application de de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU justifie la délimitation des zones prévues à l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, à savoir les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Les différentes zones du PLU de Réaumont :

ZONES URBAINES	Zone UA délimitée au centre-village
	Zone UAa délimitée aux hameaux anciens
	Zone UB à dominante pavillonnaire
	Zone UE à vocation économique à Pré-Izard
	Zone UL à vocation de loisirs aux Agnelées
ZONES A URBANISER	Zone 1AUa, secteur de confortement du centre-village faisant l'objet de l'OAP n°1 – Centre-village sud
	Zones 1AUb, secteur d'extension du quartier du Fays proche de la halte ferroviaire
ZONES AGRICOLES	Zone A : zone agricole
	Zone Aa : zone agricole à enjeu paysager sur les pentes en amont du centre-village
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	Zone N, zone naturelle et forestière englobant les parties boisées, les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels à protéger et préserver

LES DIFFERENTES ZONES DU PLU SONT REPORTEES SUR LES REGLEMENTS GRAPHIQUES N° 4.1 DU PLU

4.2.1. LES ZONES URBAINES

En application de l'article R151-18 du code de l'urbanisme, « peuvent être classés en **zones urbaines, dites « zones U »**, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Ont été classés en zones urbaines « U » du PLU de Réaumont, les terrains desservis par les voies et les réseaux, situés dans l'enveloppe des espaces bâtis délimitée par l'étude de densification et de mutation des espaces bâtis (se reporter au chapitre 2.9.3.1 de la PARTIE 1 du rapport de présentation : Diagnostic du territoire).

4.2.2. LA ZONE URBAINE « UA » DU CENTRE-VILLAGE ET SES SECTEURS « UAa » DES HAMEAUX ANCIENS

4.2.2.1. La zone UA du centre-village

Elle est délimitée aux parties bâties du village historique formé au 19^{ème} siècle par la réunion, des hameaux de l'Eglise et de la Croze.

La zone UA, de taille modeste, est la zone de confortement des fonctions d'habitat, d'équipements publics, de commerces et d'activités compatibles avec l'habitat de Réaumont ; le centre-village est identifié comme le 1^{er} espace préférentiel de développement du territoire.

Toutefois, l'étude de densification du PLU a montré qu'en raison des secteurs inconstructibles de risques naturels, de la présence d'une grande zone humide à l'ouest, d'équipements sportifs et de loisirs (tennis, terrains de jeux, boulodrome) et d'un grand parking mutualisé entre les équipements au nord de l'église et de la salle des fêtes, le potentiel de confortement de la zone UA reste réduit : 16 logements réalisables sur le foncier disponible, dont 12 en renouvellement urbain du tènement de l'ancienne menuiserie au nord de la mairie.

La zone UA accueille de grosses maisons traditionnelles en R+2 et d'anciens corps de fermes en pisé, ainsi que du patrimoine bâti (mairie – église, maisons de maître, anciennes fermes) et du petit patrimoine bâti à préserver.

Plan Local d'Urbanisme

Les constructions traditionnelles sont coiffées de toits à deux ou quatre pans, implantées en bordure des voies, parfois en limites de propriété (sans systématisme toutefois).

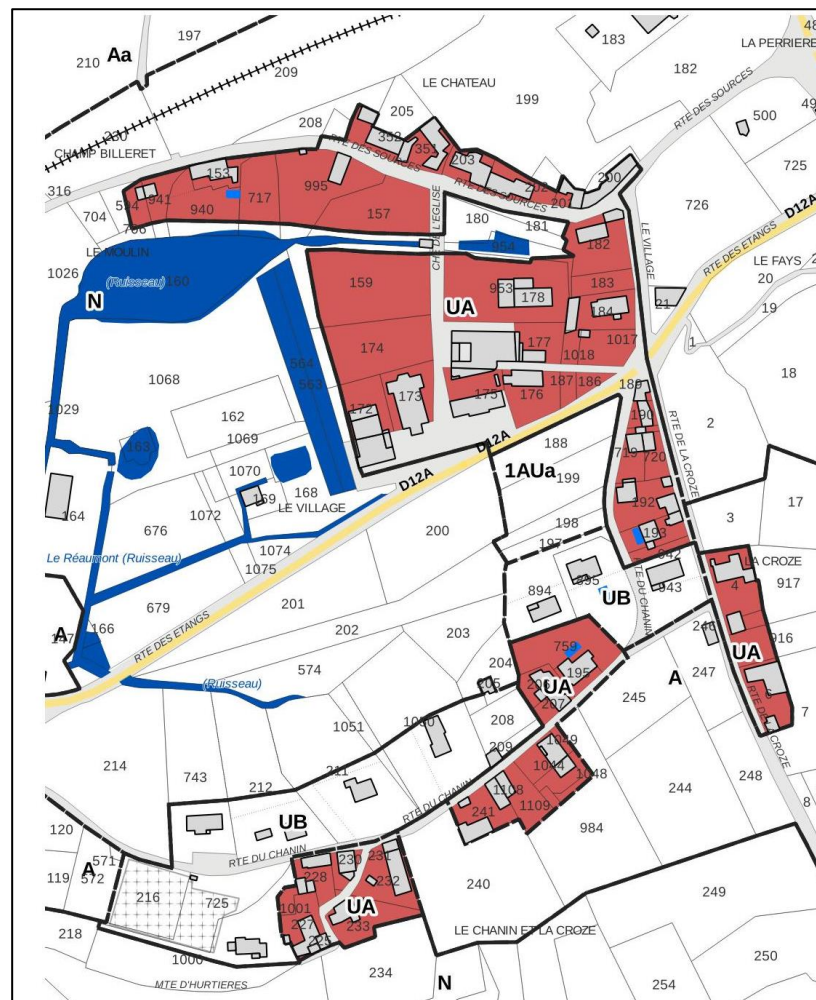
Il est important que les futures constructions s'implantent dans le respect des caractéristiques du bâti existant du village (en termes d'implantation et de gabarits).

La zone UA a été délimitée en cohérence avec les orientations 1.1 / 1.5 / 1.6 / 2.1 / 3/ 4 / 5.2 du PADD, visant à :

- Conforter autant que possible les fonctions d'habitat et d'équipements publics du centre-village, identifié en tant qu'espace préférentiel de développement.
- Faciliter les parcours résidentiels en diversifiant l'offre d'habitat pour fixer et attirer davantage de jeunes ménages à Réaumont.
- Préserver l'identité et les ambiances du centre village, (...)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural local et le petit patrimoine rural
- Prendre en compte les risques naturels dans les choix de développement urbain
- Conforter l'offre d'équipements pour tous et améliorer le cadre de vie : réaliser un centre technique municipal
- Inciter les habitants à se déplacer à pied et à vélo en rapprochant les fonctions d'habitat, des équipements et de l'offre de transports en commun.



Vue aérienne du centre-village de Réaumont - Source : Ulm 38 (2011)



CARTE 10 - Délimitation de la zone UA du centre-village

Surface de la zone UA	38 678 m ²
-----------------------	-----------------------

4.2.2.2. La zone UAa des hameaux anciens

Le PLU délimite une zone UAa englobant les hameaux anciens. Ils présentent des formes bâties similaires à celle du centre-village en termes d'implantation et de gabarits des constructions. Toutefois, les hameaux excentrés ne sont pas identifiés comme des espaces préférentiels de développement du village.

La zone UAa a été définie en cohérence avec les orientations 1.1 et 1.5 du PADD :

- Conforter les hameaux excentrés dans leurs enveloppes bâties existantes et dans le respect de leurs formes urbaines et architecturales, sans les étendre.
- Préserver l'identité et les ambiances (...) des hameaux anciens.

Ces hameaux, dont le foncier non bâti très réduit (seulement 1518 m²) pourront accueillir, en dents creuses mais aussi par réhabilitation-transformation du bâti existant, ou densification des tènements bâtis, des constructions à destination de l'habitat, ou de destinations compatibles avec l'habitat, y compris agricoles (en l'absence d'activités d'élevage et non nuisantes).

La zone UAa concerne **les hameaux anciens du Châtellard, du Mouret, du Moulin, du Bayard, du Guichard, du Fays, et du Bessey.**



Vue aérienne du hameau du Châtellard - Source : Ulm 38 (2011)

Surface de la zone UAa	77 967 m ²
------------------------	-----------------------

4.2.3. LA ZONE URBAINE « UB » A DOMINANTE PAVILLONNAIRE

La zone UB du PLU est une zone urbaine englobant tous les quartiers résidentiels réalisés depuis les années 1970, en extension des hameaux anciens, sous la forme de lotissements de maisons individuelles.

Elle englobe les quartiers pavillonnaires du Guichard, de En Lay, du Fays, de Champ Barette, du Bessey, de Maloza, de Mercuel, du Mouret, des Blaches, du Chatellard, de Grossant.



Vue du quartier pavillonnaire du Guichard. Source : Ulm 38 (2011)

La zone UB a été délimitée en cohérence avec l'orientation 1.1 du PADD :

- Conforter les quartiers excentrés dans leurs enveloppes bâties existantes, dans le respect de leurs formes urbaines et architecturales, sans les étendre.

Ces quartiers accueilleront une partie du développement futur de la commune, essentiellement en dents creuses, et de manière plus réduite en densification de parcelles bâties, voire en renouvellement urbain du bâti existant. Le quartier du Bessey est le quartier qui présente le potentiel d'accueil le plus important (se reporter à l'étude de densification des espaces bâtis – chapitre 2.9 de la PARTIE 1 – Diagnostic du rapport de présentation).

Surface de la zone UB	435 765 m ²
-----------------------	------------------------

4.2.4. LA ZONE URBAINE « UE » A VOCATION ECONOMIQUE

La zone UE du PLU est délimitée à la zone d'activités économiques de Pré-Izard, zone récemment aménagée par le Pays Voironnais. Elle englobe les terrains occupés par les établissements Experton-Revollier situés au sud.



Au 1^{er} plan les établissements Experton-Revollier et en second plan, la zone UE – source : Ulm 38 (2011)

Elle a été délimitée en cohérence avec l'orientation 1.1 du PADD :

- *Sur le plan du développement économique, les entreprises locales à vocation principalement artisanale pourront être accueillies dans la petite zone d'activités économiques de Pré Izard aménagée et sous maîtrise d'ouvrage du Pays Voironnais dans le cadre de sa compétence « développement économique ». La surface de la zone respectera la répartition de l'offre maximale des espaces économiques définie pour Réaumont par le Schéma de secteur du Pays Voironnais en septembre 2013, à savoir 3 hectares, dont une partie déjà commercialisée. Le Pays Voironnais est compétent pour la création, l'aménagement, la gestion et l'entretien de cette zone économique.*

Cette zone est destinée à l'accueil d'activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestations de services, d'activités industrielles, de commerce de gros, et d'entrepôts et de bureaux liés aux activités implantées dans la zone.

Surface de la zone UE	51 150 m ²
-----------------------	-----------------------

4.2.5. LA ZONE URBAINE « UL » D'ACTIVITES DE LOISIRS

La zone UL du PLU est délimitée au centre et village de vacances, centre de loisirs, gîte - auberge, gîte de groupes « Le Centaure » au lieudit les Agnelées. Cet établissement est un ERP de catégorie 4 (type Rh : centre de loisirs, de vacances avec hébergement).

Cette zone est destinée au fonctionnement du centre et village de vacances, ERP accueillant des activités de restauration et des hébergements touristiques. Elle est délimitée en cohérence avec l'orientation 4 du PADD : Conforter l'offre d'équipements pour tous.



Vue du centre de loisirs, centre de vacances – Source : vue Ulm 38 (2011)

Surface de la zone UL	9 338 m ²
-----------------------	----------------------

4.2.6. DELIMITATION DES ZONES A URBANISER « 1AUa » DU CENTRE-BOURG ET « 1AUB » DU FAYS

Le PLU comprend deux zones à urbaniser : la zone « 1AUa » en extension du centre-village et la zone « 1 AUB » en extension du quartier du Fays.

Ces deux zones à urbaniser sont destinées à diversifier l'offre de logements sous la forme de petits collectifs dans le centre-village, d'habitat pour partie individuel, jumelé et groupé dans le quartier du Fays.

La Zone 1AUa est également destinée à renforcer l'offre d'équipement public de la commune : la réalisation d'une maison pour tous, d'une maison intergénérationnelle.

Ces deux zones ont été délimitées en cohérence **avec les orientations 1.1 / 1.4 / 3 et 5 du PADD** :

- *Conforter autant que possible les fonctions d'habitat et d'équipements publics du centre-village, en dents creuses et en extension, sur des secteurs non affectés par les risques naturels ou constructibles vis-à-vis des risques naturels, avec pour objectif : constituer un cœur de village à Réaumont.*
- *En complément, conforter le quartier du Fays, proche et bien relié au centre-village et à la halte ferroviaire sur la ligne T.E.R. « Grenoble-Lyon », en ouvrant un petit secteur de 0,77 hectares à l'urbanisation : ce nouveau quartier devra participer à la diversification de l'offre de l'habitat de Réaumont, en complément du centre-village. Il fera l'objet d'une OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) au PLU.*
- *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 : une maison pour tous sera réalisée dans le centre-village.*
- *Favoriser l'usage du train et du covoiturage dans les déplacements « domicile – travail » pour réduire la part modale de la voiture dans les déplacements du quotidien, les gaz à effet de serre, la pollution de l'air et les nuisances sonores : les secteurs les plus proches et les mieux reliés au centre-village et à la halte-ferroviaire seront privilégiés dans le choix d'extension de l'urbanisation du village.*

Surface de la zone 1AUa	3 694 m ²
Surface de la zone 1AUB	7 733 m ²



Vue de la zone 1AUa – photo juillet 2021



Vues de la zone 1AUb – Source Ulm 38 (2011)

4.2.7. LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE « N »

La zone N du PLU englobe :

- La vallée de la Fure avec sa zone humide 38FP0011 La Fure et sa ripisylve.
- La vallée du Réaumont et ses zones humides (la zone humide 38FP0019 le Réaumont et les prairies humides et bois marécageux des Blaches en rive droite du ruisseau du Réaumont, identifiées en réservoir de biodiversité complémentaire n°REAU01 par le SCoT et le Schéma de secteur du Pays Voironnais).
- La zone humide 38FP0013 du ruisseau du Gard en limite avec La Murette (identifiée en réservoir de biodiversité complémentaire n° MURE02 par le SCoT et le Schéma de secteur du Pays Voironnais).
- Les espaces boisés du cœur vert sur le plateau du Bessey.
- Le coteau boisé en amont du vallon de la Perrière et de la halte ferroviaire.
- Le vallon de la Perrière qui comprend les périmètres de protection des forages en eau potable de la commune (les périmètres de protection immédiat, rapprochés et pour partie éloigné).

- Le château de Réaumont et son écrin vert.
- Les emprises de la voie ferrée et de l'autoroute.
- 60% des secteurs inconstructibles de risques naturels.

La zone N englobe 6 habitations isolées, dont le château de Réaumont, 2 maisons en secteurs de risques de maintien de l'existant (MG) et 3 maisons en secteurs inconstructibles de risques naturels (FG, FV et FCT).

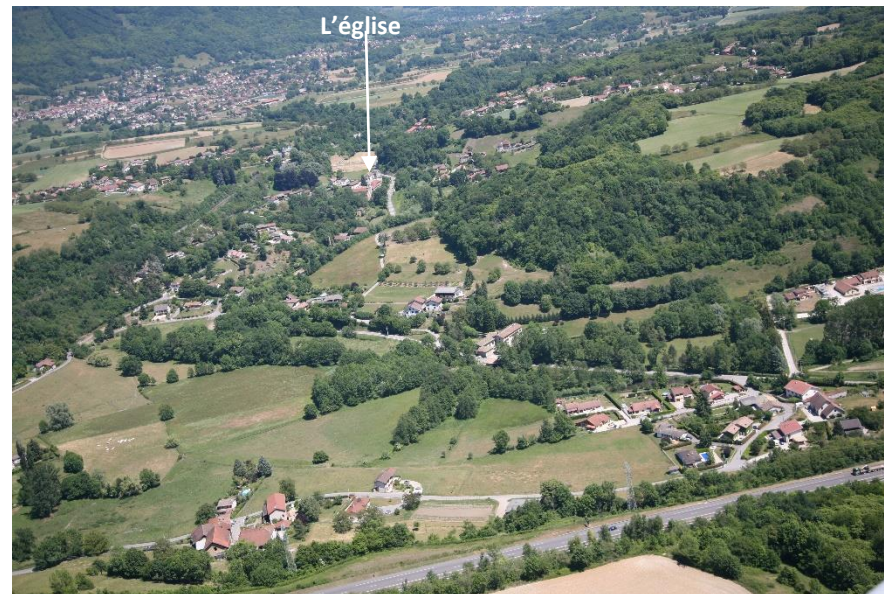
La zone N du PLU a été délimitée en cohérence avec les orientations 1.1 / 1.3 / 1.4 / 1.5 / 2 / 6 du PADD :

- *Contenir le développement résidentiel mixte et économique de Réaumont, l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 fixée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021*
- *Concilier le développement du village avec la protection de la biodiversité, la préservation des milieux naturels remarquables, de la faune, de la flore et des ressources en eau potable du territoire*
- *Concilier le développement du village avec la protection des exploitations agricoles, des espaces agricoles et forestiers afin de maintenir les activités agricoles et forestières du territoire*
- *Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine paysager de Réaumont*
- *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*
- *Adapter le territoire aux effets du changement climatique : préserver les puits de carbone du territoire (les espaces agricoles et naturels)*

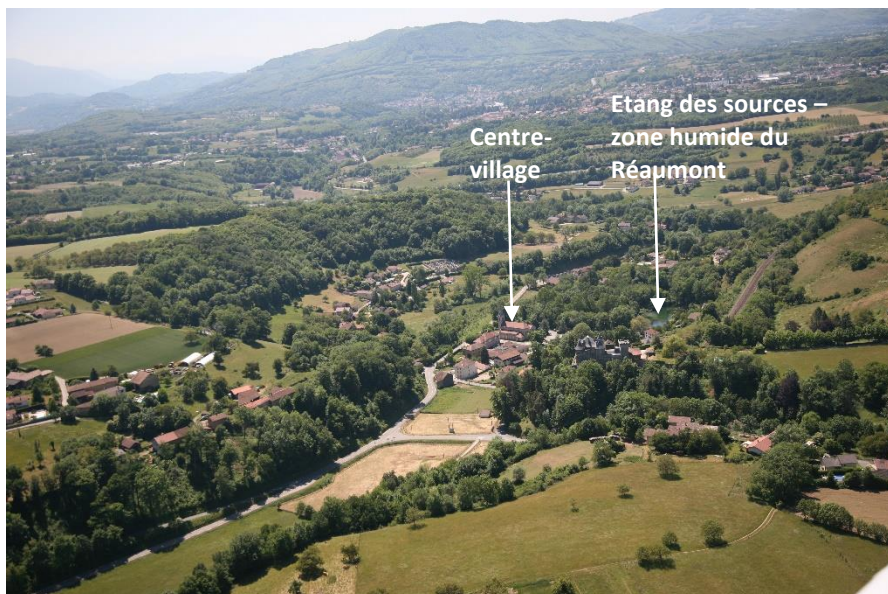
Surface de la zone N	1 487 867 m ² (148,9 ha)
----------------------	----------------------------------------



Vue des boisements du cœur vert entre les cultures de noyers – source : Ulm 38 (2011)



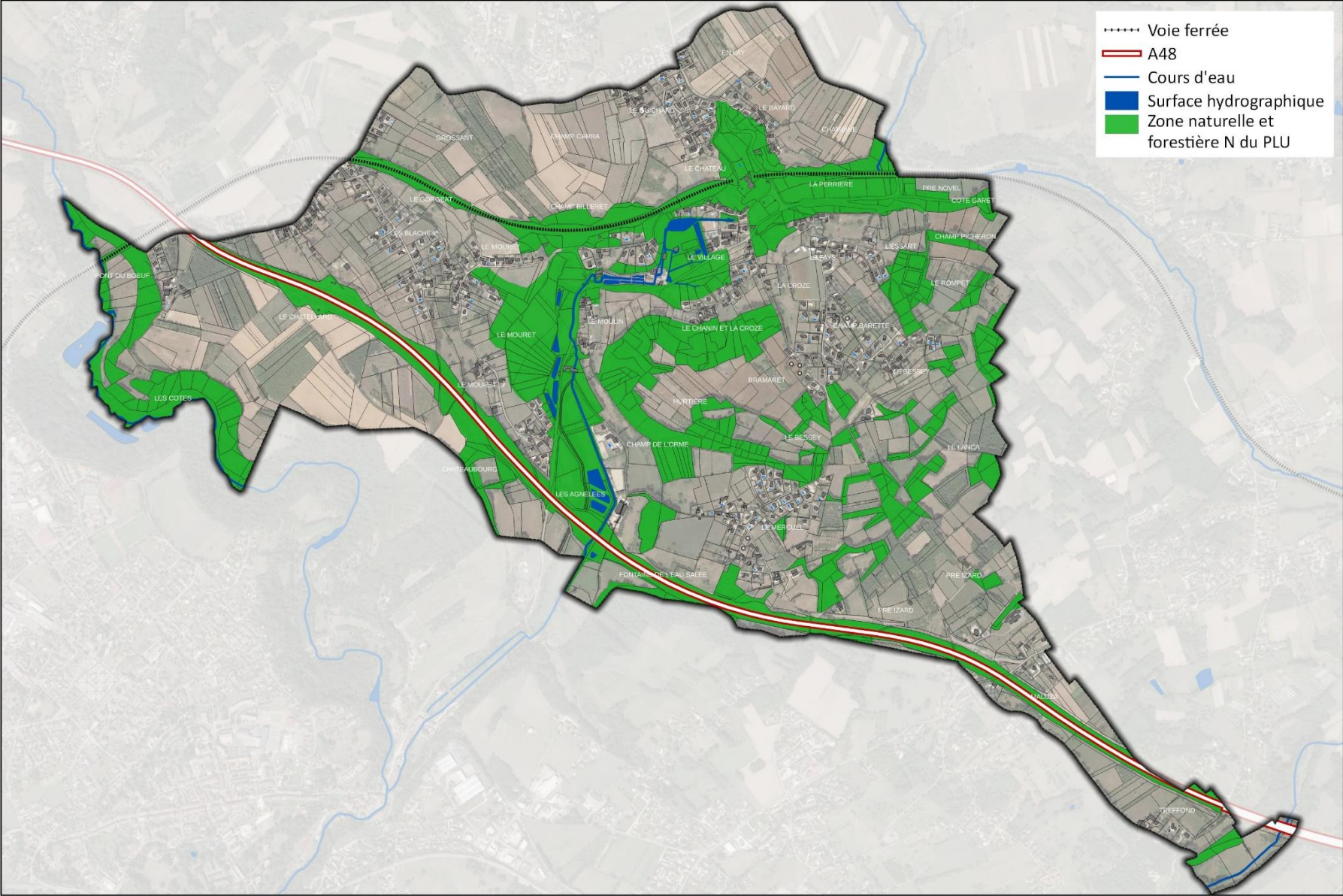
Vue de la vallée du Réaumont – Source : Ulm 38 (2011)



Vue du vallon de la Perrière et de l'étang des sources dans la zone humide du Réaumont – Source Ulm 38 (2011)



Vue de la vallée de la Fure et du Pont du Bœuf – Source Ulm 38 (2011)



CARTE 11 - Zone N du PLU

4.2.8. LA ZONE AGRICOLE « A » ET SON SECTEUR AGRICOLE PAYSAGER « Aa »

Les zones agricoles « A » et « Aa » du PLU englobent les terres agricoles exploitées non concernées par des réservoirs de biodiversité (zones humides de la Fure, des Blaches et du Réaumont, à l'exception des bassins piscicoles classés en zone A), ainsi que les bâtiments d'exploitation, sauf lorsqu'ils sont situés dans les parties agglomérées des hameaux.

Le secteur « Aa » du PLU, à enjeux paysagers, est délimité au coteau qui surplombe le centre-village. Il s'agit d'un coteau sec et raide, très sensible sur le plan paysager depuis le centre-village (voir la vue oblique ci-après). Ce secteur « Aa » n'admet que des installations démontables de type châssis et serres, abris froids et abris pour animaux parqués, justifiant d'une bonne insertion dans le site et les paysages.

La zone A inclut également 19 maisons isolées.

Les zones « A » et « Aa » ont été délimitées en cohérence avec les orientations n° 1.1 / 1.3 / 1.4 / 1.5 / 2 / 6 du PADD :

- *Contenir le développement résidentiel mixte et économique de Réaumont, l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 fixée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021*
- *Concilier le développement du village avec la protection des exploitations agricoles, des espaces agricoles et forestiers afin de maintenir les activités agricoles et forestières du territoire :*
 - ✓ *Les règles d'urbanisme devront permettre : Le développement des activités agricoles du « cœur vert » du Voironnais / De concilier « agriculture » et « protection - préservation du patrimoine naturel » de la commune (zones humides, sources, captages d'eau, continuités écologiques, structure bocagère du cœur vert) / Le maintien de l'accès aux parcelles agricoles et forestières pour faciliter leur exploitation.*
- *Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine paysager de Réaumont : Préserver sans constructions ni installations pouvant porter atteinte aux paysages, les secteurs qui surplombent le village ou les abords du château.*
- *Adapter le territoire aux effets du changement climatique : préserver les puits de carbone du territoire (les espaces agricoles et naturels)*



Vue des terres agricoles au sein du cœur vert (1^{er} plan) et sur le plateau du Guichard (2nd plan) – Source : Ulm 38 (2011)



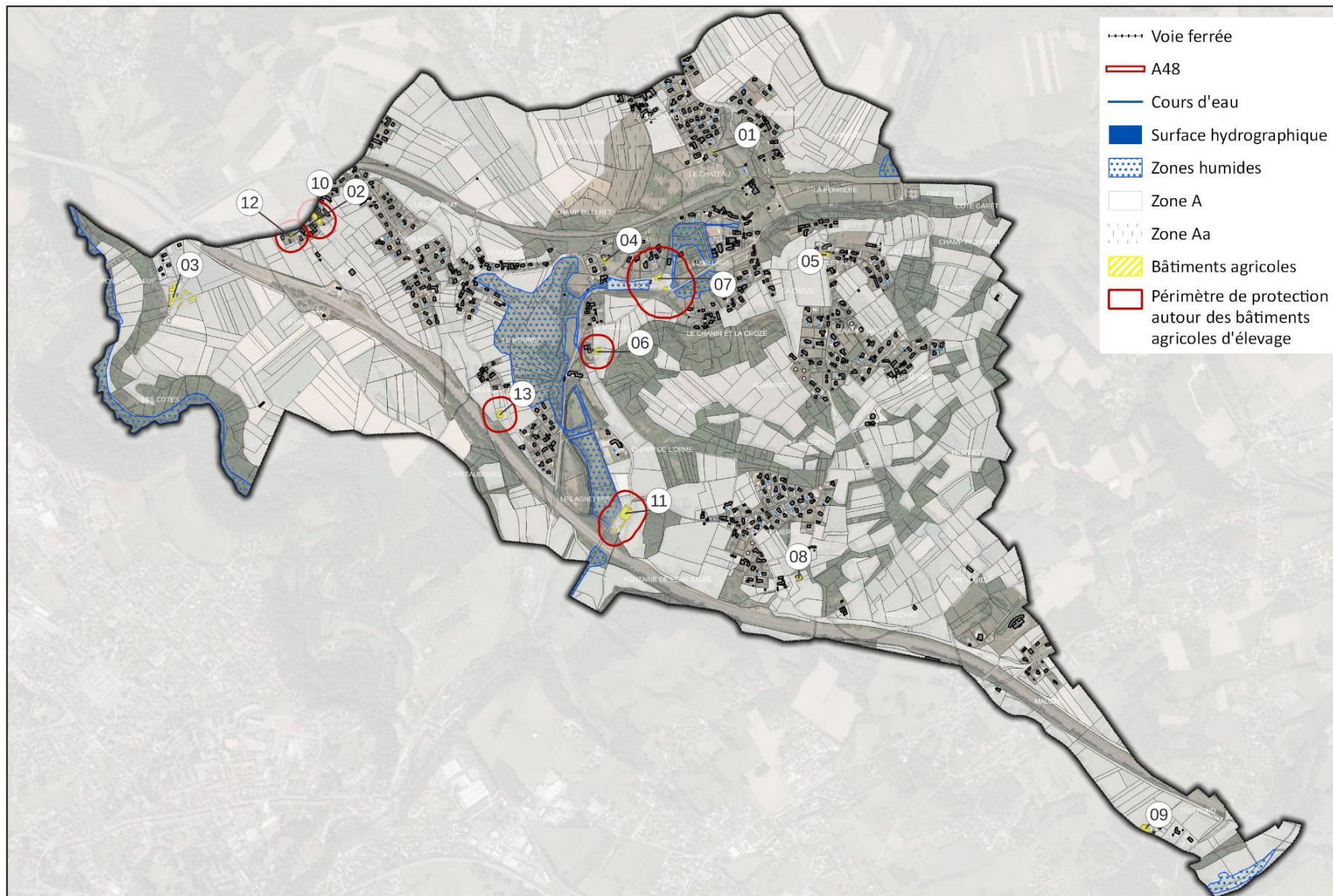
Vue de l'exploitation piscicole à la sortie ouest du centre-village – Source : Ulm 38 (2011)



Vue du coteau en surplomb du centre-village classé en secteur « Aa » – Source : Ulm 38 (2011)

Surface de la zone A	2 808 827 m ² (280,8 ha)
Surface de la zone Aa	115 205 (11,5 ha)

La planche page suivante identifie en aplat blanc les parcelles classées en zone A et secteur Aa du PLU ainsi que les bâtiments agricoles existants



CARTE 12 - Zones A et Aa du PLU

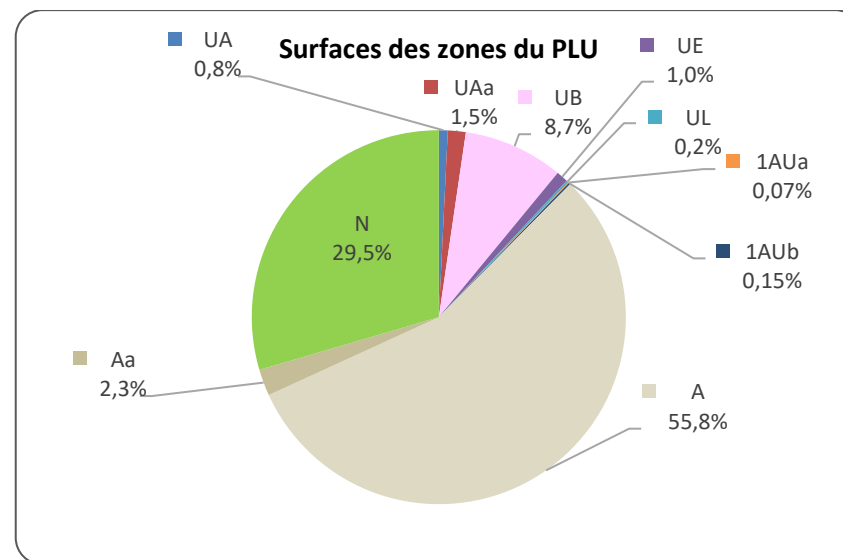
4.2.9. BILAN GLOBAL DE LA SURFACE DES ZONES DU PLU

Le tableau et le camembert ci-après indique la surface de chacune des zones du PLU.

87,6% de la surface des zones sont protégés en zones agricole, naturelle et forestière du PLU.

Les surfaces en extension des espaces bâtis représentent 0,8% de la superficie du territoire, englobant les zones 1AUa, 1AUB et partie de la zone UE.

Zones		Surface (en m ²)	En %	Surface en hectares	En % du total
UA	Zone de centre-bourg	38 678	0,77%	61,29	12,17%
UAa	Zone de hameaux et quartiers anciens	77 967	1,55%		
UB	Zone à dominante pavillonnaire	435 765	8,65%		
UE	Zone à vocation d'accueil d'activités artisanales	51 150	1,02%		
UL	Zone de loisirs	9 338	0,19%		
1AUa	Zone à urbaniser ouverte du centre-village	3 694	0,07%	1,14	0,23%
1AUB	Zone à urbaniser ouverte du Fays	7 733	0,15%		
A	Zone agricole	2 808 827	55,77%	441,19	87,60%
Aa	Zone agricole avec enjeu protection paysage	115 205	2,29%		
N	Zone naturelle et forestière	1 487 867	29,54%		
Total		5 036 206	100,00%	503,62	503,62



4.3. Justification des autres prescriptions du règlement du PLU

4.3.1. LES PERIMETRES COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

En application de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, le règlement graphique 4.1 reporte les 3 périmètres faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Numéro	Nom de l'OAP	Zones du PLU
01	Centre-ville (Sud)	UA
02	Centre-ville (Nord)	1AUa
03	Fays	1AUB

Le chapitre 6 de la PARTIE 2 du règlement écrit impose que : « *Tout projet de construction et/ou d'aménagement situé à l'intérieur des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ou thématiques ne sera autorisé qu'à la condition d'être compatible avec les dispositions de la dite OAP* ».

Ces 3 périmètres d'OAP ont été établis en cohérence avec l'ensemble des orientations du PADD, mais plus particulièrement avec l'orientation n°3 : « *Faciliter les parcours résidentiels en diversifiant l'offre d'habitat pour fixer et attirer davantage de jeunes ménages à Réaumont* ».

Leur objectif est d'organiser un développement des espaces bâtis du village, en renouvellement urbain et en extension, qui soit économe en foncier, participe à la diversification de l'offre d'habitat du village, et soit bien intégré dans leurs sites et paysages.

4.3.2. SECTEUR DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

Un seul linéaire de préservation de la diversité commerciale a été défini en zone UA du PLU. Il concerne le rez-de-chaussée du bar-tabac, situé route des sources,

dans le centre-village, seul commerce de proximité du village en dehors des sites de vente de produits du terroir à la ferme.

Aussi en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le règlement écrit de l'article UA2 impose le maintien de la destination commerciale du rez-de-chaussée du bar-tabac.

4.3.3. LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS

En application de l'article L151-41, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; (...)

Ont été réservés au projet de PLU, **16 emplacements numérotés de 1 à 16**, dont la liste ci-après est également reportée sur le **règlement graphique n°4.1 du PLU** :

N° ER	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface
ER01	Création d'une maison intergénérationnelle	Commune	920 M ²
ER02	Equipements scolaires et périscolaires et reprise du tracé de la RD12A	Commune	523 M ²
ER03	Création d'un centre technique communal	Commune	630 M ²
ER04	Aménagement d'un quai de bus (2,4 m de large), d'un trottoir (2 m de large) et d'une bande cyclable bidirectionnelle (3 m de large)	Commune	345 M ²
ER05	Aménagement d'un quai de bus (2,4 m de large), d'un trottoir (2 m de large) et reprise du tracé de la RD12A	Commune	69 M ²
ER06	Aménagement d'un quai de bus (2,4 m de large), d'un trottoir (2 m de large) et reprise du tracé de la RD12A	Commune	143 M ²
ER07	Bande de stationnement (3m de large) le long de la Route du Chanin	Commune	109 M ²
ER08	Création d'un cheminement piétons/cycles route de la	Commune	494 M ²

N° ER	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface
	Croze (3 m de large)		
ER09	Création d'un cheminement piétons/cycles à l'écart de la route de la Croze (3 m de large)	Commune	498 M ²
ER10	Reprise et élargissement de l'entrée du cheminement piétons/cycles joignant le centre-village au Fays	Commune	279 M ²
ER11	Création d'un cheminement piétons/cycles chemin de Chenavière (1,50 m de large)	Commune	302 M ²
ER12	Création d'un cheminement piétons/cycles chemin de Chenavière (1,50 m de large)	Commune	66 M ²
ER13	Elargissement de la route du Fays (1,50 m) et reprise du carrefour "Route du Fays - Chemin de Chenavière"	Commune	329 M ²
ER14	Création d'un cheminement piétons cycles le long de la route du Mouret (3 m de large)	Commune	947 M ²
ER15	Création d'un fossé d'évacuation des eaux (7 m de large)	Commune	1514 M ²
ER16	Reprise du mur du cimetière	Commune	67 M ²

- **3 emplacements sont réservés à la construction d'équipements publics** dans le centre-village - ER1-2-3 pour une maison intergénérationnelle / un centre technique communal / l'extension des équipements scolaires et périscolaires.
- **3 emplacements sont réservés à l'amélioration et la sécurisation des mobilités (tous modes) dans le centre-village :**
 - Les ER 4-5-6 pour :
 - ✓ Déplacer et aménager de part et d'autre de la RD12A, les arrêts de bus « Réaumont-village » considéré comme stratégique par le schéma de secteur du Pays Voironnais : aménagement de quais de bus accessibles à tous, d'une largeur de 2,40 m, nécessitant l'acquisition d'une bande comprise entre 2,50 et 3 m sur les parcelles B176 et B187. La parcelle B186 appartient à la commune.



- ✓ La reprise de l'emprise de la RD12A : décaler la chaussée au nord pour sécuriser les deux carrefours avec les routes de la Croze et du Chanin et les manœuvres d'entrée-sortie sur la RD12A. Son nouveau tracé empiète sur les parcelles B176-B186-B187 et B1017.
- ✓ L'aménagement d'un cheminement piéton d'une largeur de 2 mètres au nord de la RD12A après reprise de son tracé : parcelles concernées B176-187 et 186 (parcelle communale : pas d'emplacement réservé sur la B186).
- ✓ La création au sud de la RD12A, d'un cheminement piéton de 2 m de large et d'une bande cycle bidirectionnelle de 3 m longeant la zone 1AUa, permettant de sécuriser les mobilités piétons et cycles dans la traversée du centre-village.
- ER7 : emplacement réservé à l'aménagement de places matérialisées de stationnement le long de la route de la Croze : acquisition d'une bande de 3 m sur les parcelles B199 et B188.

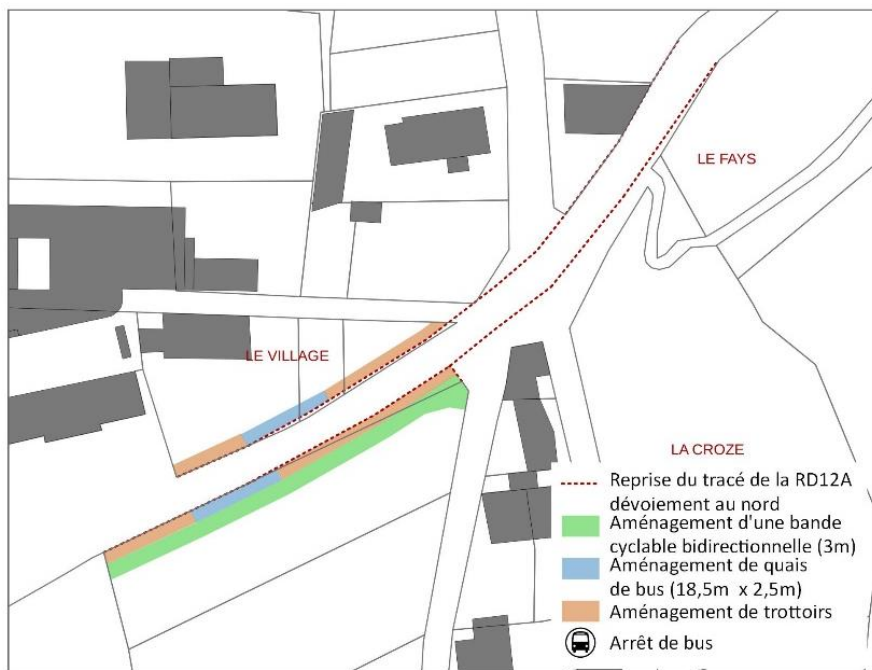
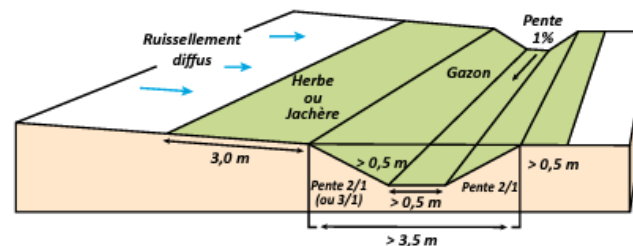


Schéma des aménagements viaires à réaliser dans la traversée du centre-village et à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa

- **2 emplacements ER 8-9 sont réservés à la création d'un cheminement piétons-cycles le long de la Route de la Croze** : leur tracé s'écarte de la route dans la mesure où la route présente de fort talus de chaque côté. Elle permet de relier les quartiers de Mercuel et du Bessey qui accueillent beaucoup de maisons, au centre-village.
- **1 emplacement l'ER10 destiné à la reprise de l'entrée – élargissement du sentier piétonnier joignant le centre-village au Fays et au nouveau quartier.**
- **Les ER11-12 destinés à la création d'un cheminement piéton-cycle d'1,50 m permettant de sécuriser les déplacements à pied et cycles en bordure du nouveau quartier (zone 1AUb) jusqu'au sentier existant au nord-ouest.** Il longe la route du Fays et le Chemin de Chanavière.

- **L'ER13 réservé à l'élargissement de la route du Fays sur 1,50 m et à la reprise du carrefour de la route du Fay et du Chemin de Chenavière** pour améliorer la visibilité dans le virage et en prévision d'une augmentation du trafic routier lié à la réalisation du nouveau quartier.
- **L'ER14 réservé à la création d'un sentier piétons-cycles le long de la route du Mouret** pour sécuriser les déplacements actifs en direction du centre-village.
- **L'ER15 pour créer une noue/fossé destinée à la gestion des eaux pluviales de la zone 1AUa et mettre en œuvre la section « C3-C7 » du schéma hydraulique** élaboré par ERGH en 2013 permettant de protéger le centre-village des inondations (voir le point 3.2.1 ci-dessus – OAP Centre-village sud). Une bande de 7 m a été réservée dans la zone 1AUa.



Profil en travers de la noue/fossé enherbée

- **L'ER16 réservé à la reprise du mur du cimetière** sur une bande de 2 m de large sur 33 m de long sur la parcelle B572.

Ces emplacements réservés ont été définis en cohérence des orientations n°1 / 2 / 4 / 5 / 6 du PADD :

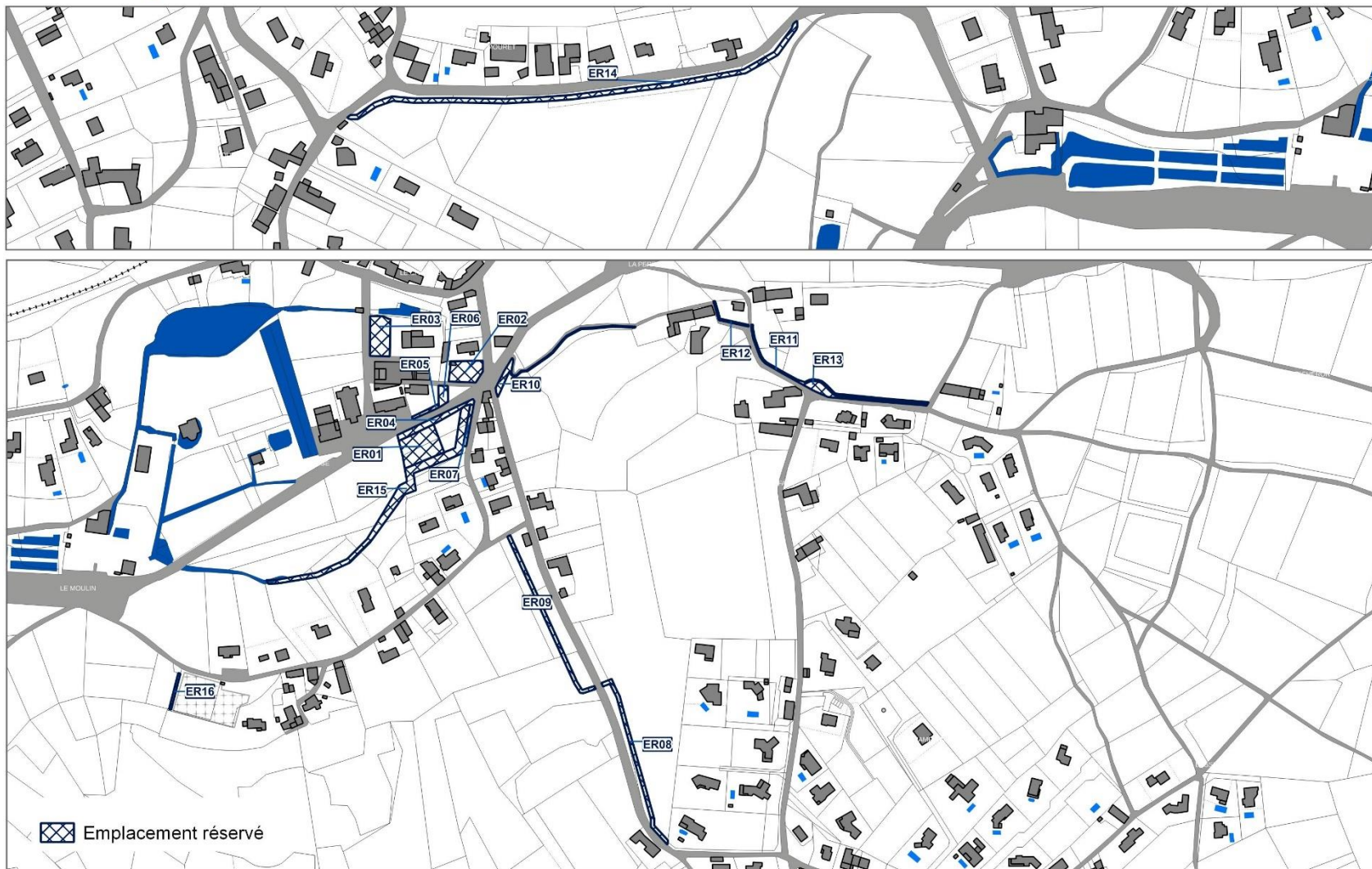
- Conforter autant que possible les fonctions d'habitat et d'équipements publics du centre-village, (...): constituer un cœur de village à Réaumont.
- A l'occasion de l'opération d'extension du centre-village au sud de la RD12A, la commune mettra en œuvre les dispositions nécessaires à la protection du centre-village contre les inondations
- Conforter l'offre d'équipements pour tous et améliorer le cadre de vie

- *Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture - Sécuriser les déplacements sur le réseau viaire principal*
- *Adapter le territoire aux effets du changement climatique : L'usage des transports collectifs dans les déplacements « domicile-travail » et les modes doux pour les petits déplacements du quotidien (domicile-école, domicile-équipements publics...), limitant l'usage de la voiture individuelle, seront encouragés.*

PLU

REAUMONT

LES EMPLACEMENTS RESERVES



Auteur : janvier 2024 / Réalisation : CapT - Sylvie VALLET

Source(s) : Cadastre Etalab 01/2023

CARTE 13 - Planche des emplacements réservés au projet de PLU

4.3.4. LES SERVITUDES DU PLU EN FAVEUR DE LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.3.4.1. Les espaces boisés classés en application des articles L.113-1 à L.113-2 du code de l'urbanisme

63,5 hectares de boisements représentant 12,6% du territoire communal ont été protégés en espaces boisés classés au PLU en application des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en espace boisé entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement² prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les espaces classés à Réaumont correspondent aux boisements des vallées humides et inondables de la Fure, du Réaumont et du Gard, aux boisements du coeur vert (en dehors des vergers de noyers et autres fruitiers) à fort enjeu paysager, et/ou aux secteurs de risques de glissement forts ou moyens de glissement de terrain, ainsi qu'aux espaces boisés compris dans les corridors écologiques identifiés.

L'objectif de ce classement est d'interdire de manière stricte le changement d'affectation boisée des sols dans ces espaces à enjeux de protection de la

² Est un défrichement toute opération volontaire entraînant directement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière ».

Une coupe rase suivie d'un dessouchage puis d'une replantation ne constitue pas un défrichement car la destination forestière est maintenue.

« Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique ». Par exemple, le pâturage excessif en forêt, certaines pratiques de loisir, les parcs d'élevage sont des activités qui mettent fin à la destination forestière et sont susceptibles d'entraîner à plus ou moins long terme la destruction de l'état boisé par le dépérissement des arbres ou le non-renouvellement de la forêt. Les servitudes d'emprises de lignes électriques aériennes ne sont pas visées par cette disposition.

biodiversité (les bois sont des espaces refuge pour la faune qui séjourne dans les réservoirs de biodiversité), à enjeux paysagers et de risques naturels (ruissellements sur versant et glissements de terrain).



Panneau de sensibilisation au bocage du Bessey

Ce classement répond à l'orientation n° 1.3 et 2 du PADD :

- Les habitats naturels remarquables du territoire (dont les réservoirs de biodiversité complémentaires) abritant une flore et une faune patrimoniale seront protégés au PLU : Les boisements, (...)
- Les milieux essentiels au déplacement et à la reproduction de la faune seront protégés :
 - ✓ La trame verte et bleue du territoire : le bocage du Bessey, les bois le long des bordures physiques du nord-ouest du plateau en forte pente, les haies, alignements d'arbres et les vergers, les axes naturels structurants du territoire : vallée de la Fure, continuité hydraulique du Réaumont, du Gard et de l'Olon

- ✓ *La mosaïque des milieux (ouverts et fermés) du bocage du Bessey*
- ✓ *Les clôtures dans ces espaces essentiels, seront maintenues perméables au passage de la petite faune*
- *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*

Le règlement écrit du PLU au point 4.2 du chapitre 4 de la PARTIE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES interdit dans les espaces boisés classés : « *Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* ».

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en espace boisé entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier ».

Avertissement :

- Une bande tampon de 4 mètres en bordure de tous les cours d'eau non domaniaux n'a pas été classée en espace boisé classé, dans la mesure où tous les cours d'eau de la commune font l'objet de la servitude d'utilité publique « A4 - Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux » (cf. l'arrêté préfectoral n°70-20772 du 09/04/1970). Cette bande doit être libre d'accès, de constructions et de plantations.
- Sous les lignes HT du réseau RTE, une bande de 20 mètres a été laissée libre de tout classement en espace boisé conformément à la servitude d'utilité publique « I4 ».
- Une bande de 5 mètres non plantable, et une bande de 20 m en zone forestière ont également été laissées libres du classement en espace boisé de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses (SPMR et Ethylène TUE), conformément à la servitude d'utilité publique « I3 ».

4.3.4.2. Les arbres en alignement et haies champêtres (Article L.151-23)

5312 m² de linéaires de haies champêtres associant arbres, arbustes et arbrisseaux, sous-arbrisseaux et autres plantes, ainsi que l'alignement de platanes d'entrée du château, sont protégés au règlement du PLU en application de l'article L.151-23.

Les haies champêtres font partie intégrante de la trame verte et bleue du territoire. Elles jouent de nombreuses fonctions complémentaires aux autres éléments du paysage, comme les bois, bosquets, points d'eau ou zones enherbées, utiles au déplacement de la faune sauvage comme à l'écosystème de la parcelle agricole.

Ce sont des espaces de production de nourriture pour la faune (fruits frais, fruits secs, baies, nectar, pollen et miellat). Elles jouent un rôle de régulation biologique pour les parcelles cultivées en limitant le développement des ravageurs et en assurant des abris et de la nourriture pour les auxiliaires, les pollinisateurs et les oiseaux.

Elles constituent aussi de brise-vent efficaces, favorisent un microclimat bénéfique et la régulation de l'eau dans les sols. Elles permettent de lutter contre l'érosion du sol, due à l'air et à l'eau, ainsi qu'à la dérive des produits phytosanitaires. Alors que le volume de feuillage intercepte les polluants transportés par le vent, le réseau racinaire profond structure le sol et intercepte le ruissellement des eaux, qui s'infiltreront plus facilement. Cette rétention hydrique favorise la dégradation des produits dans le milieu, notamment grâce à la matière organique produite par la présence d'une litière forestière sous la haie.



L'alignement de platanes en entrée du Château de Réaumont

Le règlement écrit du PLU au point 4.3 du chapitre 4 de la PARTIE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES définit pour les arbres et haies champêtres, les prescriptions suivantes :

- Les structures arborées repérées seront maintenues, sauf en cas de nécessité liée au vieillissement, à la maladie ou à la sécurité.
- Si la structure arborée doit être supprimée, elle devra être remplacée avec des essences végétales proches et une masse végétale significative et similaire au regard de l'ambiance perceptible, de façon à recomposer une structure dans le paysage.

Cette protection des haies et arbres en alignement a été définie en cohérence avec l'orientation n° 1.3 du PADD : « Concilier le développement du village avec la protection de la biodiversité, la préservation des milieux naturels remarquables, de la faune, de la flore et des ressources en eau potable du territoire, à savoir :

- Les milieux essentiels au déplacement et à la reproduction de la faune seront protégés :
 - ✓ La trame verte et bleue du territoire : le bocage du Bessey, les bois le long des bordures physiques du nord-ouest du plateau en forte pente, les haies, alignements d'arbres et les vergers, les axes naturels structurants du territoire : vallée de la Fure, continuité hydraulique du Réaumont, du Gard et de l'Olon,
 - ✓ La mosaïque des milieux (ouverts et fermés) du bocage du Bessey (...)

4.3.4.3. Les arbres isolés à protéger (Article L.151-19)

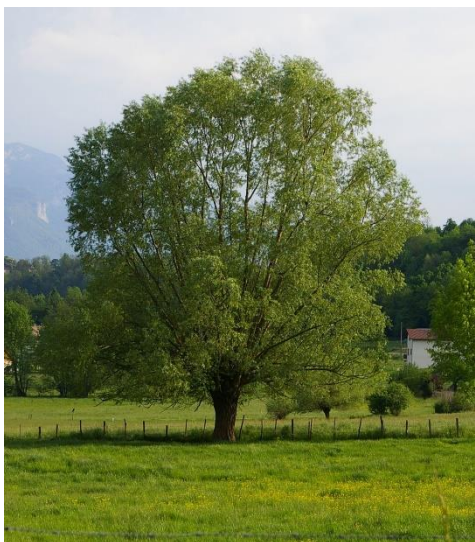
Le règlement protège également en application de l'article L.151-19, 43 arbres isolés qui sont des points repère dans les paysages, situés dans les cultures ou au bord des chemins (à Champ Carra, au Châtelard, à Grossant, aux Blaches, au Mouret, aux Agnelées, au Bessey et à Pré-Izard, sans oublier bien sûr le tilleul multi centenaire du centre-village.



(Sully) Le tilleul multi centenaire au nord-est de l'église



Frêne et marronnier



Saule têtard aux Blaches

Ils ont été définis en cohérence avec l'orientation n° 1.5 du PADD : « *Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine paysager de Réaumont* » : *préserver les motifs paysagers remarquables du territoire* ».

Le règlement écrit du PLU au point 4.4 du chapitre 4 de la PARTIE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES, édicte les prescriptions suivantes :

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

4.3.4.4. Le Secteur de préservation des arbres d'ornement accompagnant le château de réaumont (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Trois secteurs d'arbres ornementaux dessinant l'écrin vert du château de Réaumont, ont été protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, pour une surface de 1,79 hectares.

L'objectif est de mettre en valeur les plus beaux arbres ornementaux du château, en pratiquant des coupes jardinées pour rouvrir les paysages et les vues sur le château et sur le centre-village.

Ces secteurs sont réglementés de la manière suivante au point 4.5 du chapitre 4 de la PARTIE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES :

- *Les arbres remarquables seront préservés ainsi que leur niveau de sol et leurs abords. Seulement en cas de problème sanitaire avéré des arbres, ces derniers pourront être abattus après déclaration préalable.*

- Des coupes jardinées peuvent être entreprises afin de rouvrir les espaces sur le plan paysager.



Au début du 20^{ème} siècle, un paysage ouvert entre le château et le centre-village



Aujourd'hui, un écrin vert autour du château de Réaumont de plus en plus dense, qui ferme les vues sur le château et referme les paysages autour du centre-village

Ces secteurs mettent en œuvre l'orientation 1.5 du PADD : « améliorer et renforcer la perception d'ensemble du centre-village ».

4.3.4.5. Le secteur de préservation des vues sur le vallon de la Perrière et le château de Réaumont

Le château de Réaumont est le point focal et le point repère visible depuis le vallon de la Perrière en entrée est de Réaumont (RD12A).

Le PLU protège cette perspective sur le château (voir photo ci-dessus) par la délimitation d'un secteur de préservation des vues, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il englobe l'ensemble du vallon de la Perrière.

Il est délimité en cohérence avec l'orientation 1.5 du PADD : « préserver le vallon de la Perrière, sa composition paysagère remarquable sur le château de Réaumont, les vues, les perspectives, les espaces ouverts de l'entrée Est de Réaumont ».

Le règlement écrit interdit dans ce secteur, au point 4.6 du chapitre 4 de la PARTIE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES : « toutes constructions, ouvrages, installations ou plantations pouvant entraver les vues sur le vallon et sur le point repère du château de Réaumont ».

4.3.4.6. Les secteurs de pelouses sèches (Article L.151-23)

Le Conservatoire des Espaces Naturels de l'Isère a participé à la réalisation d'un inventaire des pelouses sèches du département. L'objectif est de transmettre à la Région tous les éléments permettant d'intégrer à terme la trame orange des pelouses sèches cartographiées lors de la prochaine révision du SRCE (schéma régional de cohérence écologique aujourd'hui remplacé par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires).

Cet inventaire a été réalisé en mai 2022 sur le territoire de Réaumont. Il est par conséquent intégré au PLU.

Les pelouses sèches désignent une formation végétale constituée de plantes herbacées permanentes qui forment un tapis peu épais et peu élevé.

Témoins d'une activité pastorale passée, ou associées à des pratiques agricoles traditionnelles (élevage extensif du bétail) et à des paysages culturels, elles abritent une grande variété d'espèces végétales et animales adaptées à ces conditions spécifiques. Elles sont souvent des refuges pour des plantes rares et menacées, comme les orchidées, ainsi que pour des insectes, des papillons et des oiseaux.

Les pelouses sèches sont adaptées aux conditions de sécheresse et peuvent survivre avec peu d'eau. Elles jouent par conséquent un rôle important dans la conservation de la biodiversité face aux variations climatiques.

Le règlement du PLU protège les pelouses inventoriées qui portent sur 14,5 hectares.

Le règlement écrit du PLU interdit au point 4.7 du chapitre 4 de la PARTIE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES dans les secteurs de pelouses sèches : « *Toutes constructions ou installations pouvant altérer la qualité des milieux inventoriés, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols, les dépôts de matériaux et l'imperméabilisation des sols. Les clôtures sont admises* ».

Leur protection répond à l'orientation n° 1.3 du PADD : « *Concilier le développement du village avec la protection de la biodiversité, la préservation des milieux naturels remarquables, de la faune, de la flore et des ressources en eau potable du territoire, à savoir :*

- *Les habitats naturels remarquables du territoire (dont les réservoirs de biodiversité complémentaires) abritant une flore et une faune*

patrimoniale seront protégés au PLU : les prairies humides à orchidées, les pelouses sèches, la falaise à poudingue, les tuffières et zones de ruissellement de pente ».

4.3.4.7. Les zones humides d'inventaires (Article L.151-23)

Les 4 zones humides de l'inventaire CEN – Avenir (n° 38FP0011 – 38FP0013 – 38FP0019 et 38FP0076) ainsi que la prairie humide des Blaches (REAU01) expertisée pour le compte du Pays Voironnais, par AVENIR et le Réseau Patrimoine Naturel de la FRAPNA Isère en 2002, ont été protégées en zones humides en application de l'article L.151-23.

Leur surface représente 22,1 hectares, soit 4,4% du territoire communal.

Le règlement écrit du PLU définit au point 4.8 du chapitre 4 de la PARTIE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES, les prescriptions suivantes :

- *Les zones humides d'inventaires protégées au règlement graphique en application de l'Art L.151-23 du code de l'urbanisme, ne doivent être ni comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction.*
- *Elles ne peuvent faire l'objet d'aucun exhaussement ou affouillement de sols pouvant détruire les milieux présents.*
- *Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis.*
- *Seuls les travaux nécessaires au maintien, à la restauration des milieux humides, ou ceux nécessaires à la valorisation de ces milieux (sentiers, parcours de découverte...) sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.*
- *Les clôtures de type « mur bahut » sont interdites.*

Elles ont été délimitées au PLU en cohérence avec l'orientation 1.3 du PADD : « *Concilier le développement du village avec la protection de la biodiversité, la préservation des milieux naturels remarquables, de la faune, de la flore et des ressources en eau potable du territoire* ».

4.3.4.8. Les sources et zones humides ponctuelles (Article L.151-23 du code de l'urbanisme)

Le règlement du PLU protège par ailleurs :

- Les 3 zones humides ponctuelles recensées dans l'inventaire CEN – AVENIR 2008 et 2019. La 3^{ème} zone humide ponctuelle est protégée en zone humide surfacique (38FP0076 – Source du Rochat) – voir le point 4.3.4.7 ci-dessus.
- Trois sources, dont deux en aval de la voie ferrée au Gorgeat et une à flanc de coteau au Mouret, sont protégées en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Le règlement écrit définit au point 4.9 du chapitre 4 de la PARTIE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES, les prescriptions de protection des sources et zones humides ponctuelles :

- *Les sources et les zones humides ponctuelles identifiées au règlement graphique doivent être préservées.*
- *Les comblements, exhaussements et affouillements des sols pouvant détruire les milieux humides, sont interdits dans un rayon de 20 m autour de chacune des sources et zones humides ponctuelles identifiées au document graphique du PLU.*
- *Seuls les travaux nécessaires à leur maintien, leur restauration ou leur valorisation sont admis.*

Elles ont été délimitées au PLU en cohérence avec l'orientation 1.3 du PADD : « Concilier le développement du village avec la protection de la biodiversité, la préservation des milieux naturels remarquables, de la faune, de la flore et des ressources en eau potable du territoire ».

4.3.4.9. Les secteurs de continuités écologiques à préserver (Article L.151-23 du code de l'urbanisme)

En application de l'article L113-29, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer en espaces de continuités écologiques des éléments des trames verte et bleue [...] qui sont nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.

L'article L151-23 indique que le règlement peut [...] délimiter les sites et secteurs à protéger [...] pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...].

Cette possibilité que confèrent ces articles du code de l'urbanisme en fait une obligation puisque l'article L. 101-2 fixe comme objectifs : « la création, la préservation et la remise en état des continuités écologiques ».

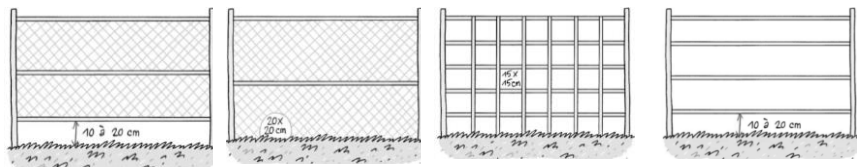
Aussi, en cohérence avec la déclinaison de la Trame Verte et Bleue identifiée à Réaumont (voir le chapitre 1.5.5 de l'Etat initial de l'environnement) et en complémentarité de l'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques », le règlement graphique 4.1 délimite les corridors écologiques d'importance supra communale et locale à la circulation des espèces et au maintien de la biodiversité.

Ils couvrent 25% de la surface du territoire. Ils sont localisés en zones naturelles (50,2% des corridors) et en zones agricoles du PLU (49,8%).

Dans ces secteurs de continuités écologiques, le règlement écrit définit au point 5.1 du chapitre 5 de la PARTIE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES, les prescriptions suivantes :

« Dans les secteurs de corridors écologiques à préserver, identifiés au règlement graphique :

- *Les constructions et installations autorisées ne devront pas porter atteinte à la fonctionnalité des corridors écologiques. Le pétitionnaire devra apporter la preuve que la construction ou l'installation projetée ne peut être située ailleurs, hors des secteurs de corridors écologique.*
- *Les constructions et installations devront justifier de leur intégration environnementale, notamment au regard des nuisances susceptibles d'être produites pour la faune sur les plans sonores, lumineux ou visuels (bruit, lumières la nuit, etc..).*
- *Les clôtures devront être perméables à la petite faune, de type agricole ou ajourées en aménageant point par point des passages bas.*
- Les murs bahut sont interdits.



Source : © Bruxelles Environnement



Passage à hérisson

Aménagements d'ouvertures en pied de muret

Clôtures perméables au déplacement de la petite faune

Les corridors écologiques ont été délimités au PLU en cohérence avec l'orientation 1.3 du PADD : « Concilier le développement du village avec la protection de la biodiversité, la préservation des milieux naturels remarquables, de la faune, de la flore et des ressources en eau potable du territoire » :

Les milieux essentiels au déplacement et à la reproduction de la faune seront protégés :

- La trame verte et bleue du territoire : le bocage du Bessey, les bois le long des bordures physiques du nord-ouest du plateau en forte pente, les haies, alignements d'arbres et les vergers, les axes naturels structurants du territoire : vallée de la Fure, continuité hydraulique du Réaumont, du Gard et de l'Olon,
- La mosaïque des milieux (ouverts et fermés) du bocage du Bessey,
- Les clôtures dans ces espaces essentiels, seront maintenues perméables au passage de la petite faune

Les aménagements futurs devront être réalisés dans le respect des objectifs fixés par l'OAP du PLU « mise en valeur des continuités écologiques »

4.3.4.10. Les secteurs de continuités hydrographiques le long des cours d'eau

Le règlement graphique 4.1 délimite des zones tampon en zones agricoles et naturelles, le long des cours d'eau du Gard, de l'Olon, du Réaumont et ses affluents, et de la Fure, dont les objectifs sont les suivants :

- Ne pas dégrader la qualité des masses d'eau superficielles,
- Favoriser le maintien des corridors rivulaires, et des continuités aquatiques et terrestres au bord des cours d'eau,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'entretien des cours d'eau,
- Maintenir les berges,
- Préserver une trame bleue fonctionnelle sur le territoire afin de ne pas aggraver les risques de crues rapides des rivières.

Les zones tampon délimitées au règlement graphique ont une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges, majorée de 5 m dans les réservoirs de biodiversité (zones humides). Le long des principaux fossés, la zone tampon a été réduite à 5 mètres à compter des berges.

Dans ces continuités hydrographiques et aquatiques, le règlement interdit les nouvelles constructions, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols n'entrant pas dans le cadre des travaux nécessaires à l'entretien des cours d'eau ou à la lutte contre les risques naturels.

Il interdit également les clôtures fixes dans une bande de 4 m à 6 m comptée à partir du sommet des berges pour permettre l'entretien des cours d'eau. Il rappelle l'application de la servitude d'utilité publique « A4 » qui s'applique le long de tous les cours de la commune (arrêté préfectoral n° 70.2772 du 09/04/1970).

Ces continuités hydrologiques ont été délimitées au PLU en cohérence avec l'orientation 1.3 du PADD : « Concilier le développement du village avec la protection de la biodiversité, la préservation des milieux naturels remarquables, de la faune, de la flore et des ressources en eau potable du territoire » :

- Des zones tampon le long des cours d'eau seront protégées en secteurs inconstructibles.

4.3.5. LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Le règlement graphique identifie 65 éléments de patrimoine bâti et 11 éléments du petit patrimoine recensés à Réaumont, à protéger et accompagner en cas de projets pour éviter leur dénaturation (Cf le chapitre 1.8.4 de l'Etat Initial de l'Environnement – PARTIE 2 du rapport de présentation).

77% du patrimoine bâti correspond à du patrimoine rural (anciennes fermes, granges, moulin).

NATURE DU PATRIMOINE	DESIGNATION	NOMBRE D'ELEMENTS PROTEGES
Patrimoine castral	CHATEAU	1
Patrimoine religieux	EGLISE	1
Patrimoine rural et agricole	FERME	40
	GRANGE	9
	ANC MOULIN	1
Patrimoine civil fin XIX-XXème siècle	MAISON	6
	MAISON DE MAITRE	4
Patrimoine industriel	ATELIER	1
	ANC FILATURES	2
Sous-total		65
Petit patrimoine	LAVOIR	5
	CROIX	6
Sous-total		11
Total		76



Le château de Réaumont



Maison de maître route du Chanin



Grange en pisé et galets roulés et séchoir à noix sous toiture



Le lavoir couvert dans le centre-village



Autre grange en pisé et séchoirs



Ancienne filature route des étangs (RD12A)

Il est rappelé au point 3.2 du chapitre 3 de la Partie 2 du règlement écrit que « Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments du patrimoine bâti identifiés doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Le permis de démolir pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti identifié ».

Les prescriptions définies au point 3.2.2 du chapitre 3 de la Partie 2 du règlement écrit - Dispositions particulières, visent à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments (volumétries sobres, massives, fonctionnelles ; architectures de matériaux locaux, bruts et issus du sol), traitement rustique des abords immédiats des constructions.

Les adaptations doivent respecter le caractère originel de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine).

Pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation.

Les adaptations effectuées sur ce patrimoine doivent demeurer sobres.

Les règles de protection du patrimoine bâti et du petit patrimoine ont été définies en cohérence avec l'orientation 1.6 du PADD :

- *Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural local et le petit patrimoine rural*
 - ✓ *L'ambition est de maintenir les qualités des typologies de patrimoine inventoriées, leurs caractéristiques constructives et architecturales : toitures, façades, ouvertures, abords...*
 - ✓ *D'assurer la bonne insertion des nouvelles constructions dans leurs contextes patrimoniaux*

4.4. Justification des règles écrites complémentaires aux règles graphiques pour mettre en œuvre le PADD

4.4.1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES, AUTORISEES, AUTORISEES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES DANS LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

En application de l'article L151-9, le règlement peut définir en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Depuis l'ordonnance n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et le décret n°2023-195 du 22 mars 2023, 5 destinations et 23 sous-destinations de constructions figurant dans le tableau ci-après peuvent être réglementées dans les PLU.

Leur définition est précisée par l'arrêté du 10 novembre 2016. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destinations que le local principal.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service avec accueil d'une clientèle
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie
	Entrepôts
	Bureau
	Centre des congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

Ce qui entre dans chaque destination et sous-destination est précisée dans l'annexe 1 du Lexique du règlement écrit.

4.4.2. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES, AUTORISEES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES DANS LES ZONES URBAINES A DOMINANTE RESIDENTIELLE (UA, UAa, UB)

Les constructions dans les destinations et sous-destinations figurant dans le tableau ci-après sont autorisées sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement écrit.

Dans les secteurs de limitation des possibilités de construire pris en application de l'article R.151-34-1° du code de l'urbanisme figurant au règlement graphique du PLU, les constructions autorisées sont conditionnées à la mise en conformité du système d'assainissement des eaux usées qui les dessert.

La légende des couleurs du tableau ci-après précisent les destinations et sous-destinations des constructions, interdites, autorisées sous conditions et autorisées sans conditions particulières :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES DU PLU		
		UA	UAa	UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		1	2
	Exploitation forestière		1	
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	3	4	
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service avec accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	5	5	5
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie			
	Entrepôts			
	Bureau			
	Centre des congrès et d'exposition			

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES DU PLU		
		UA	UAa	UB
secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, odeur) pour le voisinage résidentiel
2	Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées sous réserve d'être liées à une exploitation préexistante dans la zone et à condition de ne pas générer de nuisances (bruit, odeur) pour le voisinage résidentiel
3	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 à une clientèle sont admises dans la limite de 300 m ² de surface de vente par établissement. Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services sont admises sous réserve que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite, ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone. Toutes les mesures doivent être prises pour limiter la gêne des activités exercées pour le voisinage résidentiel (bruit, odeurs...) qui pourrait en découler et assurer leur bonne intégration dans le site.
4	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 à une clientèle sont autorisées dans la limite de 30 m ² de surface de vente par établissement. Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite elles ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone. Toutes les mesures doivent être prises pour limiter la gêne des activités exercées pour le voisinage résidentiel (bruit, odeurs...) qui pourrait en découler et assurer leur bonne intégration dans le site.
5	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont autorisés si leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service, s'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, que toutes les mesures sont prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées et s'ils sont bien intégrés dans le site.

En zone UA du centre-village, les destinations et sous-destination autorisées, autorisées sous conditions ou interdites, doivent renforcer les fonctions d'habitat, de commerces, d'activités compatibles avec l'habitat et d'équipements publics du centre village en cohérence avec l'orientation les orientations 1.1 et 4 du PADD :

- Conforter autant que possible les fonctions d'habitat et d'équipements publics du centre-village, identifié en tant qu'espace préférentiel de développement.
- Conforter l'offre d'équipements pour tous et améliorer le cadre de vie.

Les destinations et sous-destinations qui ne participent pas à la mise en œuvre de ces objectifs n'ont pas leur place dans le centre-village : elles sont donc interdites. C'est le cas des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, du commerce de gros à destination de professionnels, des autres hébergements touristiques (résidences de tourisme, village de vacances, terrains de campings, parc résidentiel de loisirs...), de l'industrie, des entrepôts, centres de congrès, cuisine de vente en ligne.

Les constructions à destination des activités artisanales et commerciales de détail, ayant leur place dans un espace préférentiel de développement, sont bien sûr autorisées mais leur surface de vente ne doit pas dépasser 300 m² par établissement. Cette surface correspond à l'orientation du SCoT de la grande région de Grenoble qui fixe les surfaces de vente maximales autorisées des commerces de détail en fonction de leurs périmètres d'influence. Pour Réaumont, le périmètre d'influence ne dépasse pas celui de la commune, soit pour 1000 usagers, la surface de vente maximale par établissement est limitée à 300 m².

Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services sont également admises mais sous réserve que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite, elles ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone. Toutes les mesures doivent être prises pour limiter la gêne des activités exercées pour le voisinage résidentiel (bruit, odeurs...) qui pourrait en découler et assurer leur bonne intégration dans le site.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont également autorisés mais leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service. Ils ne doivent pas porter atteinte à la vocation principale de la zone. Toutes les mesures doivent être prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées. Ils doivent être bien intégrés dans le site.

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisés sous conditions particulières est autorisé sans conditions : c'est le cas des activités de service avec accueil d'une clientèle, des hôtels, et des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En zone UAa des hameaux anciens excentrés, hors espace préférentiel de développement, seules les fonctions existantes peuvent être confortées : les fonctions d'habitat, de services avec accueil d'une clientèle (ex : médecin, professions libérales, ...). Les hameaux peuvent aussi accueillir des activités liées à l'exploitation agricole et forestière, disposant d'un bâti adapté à ces activités. Elles sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, odeur) pour le voisinage résidentiel. Les activités commerciales de détail sont également admises mais avec une surface de vente de seulement 30 m². Les activités artisanales sont admises aux mêmes conditions qu'en zone UA : ne pas porter atteinte à la vocation principale de la zone, limiter les gênes pour le voisinage résidentiel, être bien intégrer dans le site. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés aux mêmes conditions qu'en zone UA. Tout le reste n'a pas sa place en zone UAa et est par conséquent interdit.

Ces règles sont définies en application de l'orientation 1.1 et 1.5 du PADD :

- Conforter les hameaux excentrés dans leurs enveloppes bâties existantes et dans le respect de leurs formes urbaines et architecturales, sans les étendre.
- Préserver l'identité et les ambiances (...) des hameaux anciens.

La zone UB des quartiers pavillonnaires excentrés est une zone essentiellement résidentielle.

Les destinations des constructions admises sont plus restreintes qu'en zones UA et UAa.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées mais uniquement pour les exploitations existantes dans la zone et à condition de ne pas générer de nuisances (bruit, odeur) pour le voisinage résidentiel. Elle peut bien sûr les constructions à destination du logement et accueillir des activités de service avec accueil d'une clientèle (type professions libérales).

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés aux mêmes conditions qu'en zones UA et UAa. Les autres destinations et sous-destinations n'ont pas leur place dans cette zone et sont donc interdites.

Ces règles ont été définies en cohérence avec l'orientation 1.1 du PADD :

- Conforter les quartiers excentrés dans leurs enveloppes bâties existantes, dans le respect de leurs formes urbaines et architecturales, sans les étendre.

AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS, NATURE DES ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS, RÉGLEMENTÉS :

Le règlement interdit dans les zones UA, UAa et UB, les activités, aménagements divers, non directement en lien avec le caractère les zones.

Sont seuls autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à l'exécution des constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels.
- Les démolitions sous réserve de respecter les dispositions applicables en matière de protection du patrimoine bâti
- L'entreposage de caravanes en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (Art R111-50 du code de l'urbanisme).

4.4.3. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES, AUTORISEES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES DANS LES AUTRES ZONES URBAINES (UL ET UE)

Les constructions dans les destinations et sous-destinations figurant dans le tableau ci-après sont autorisées sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement écrit.

La légende des couleurs du tableau ci-après précisent les destinations et sous-destinations des constructions, interdites, autorisées sous conditions et autorisées sans conditions particulières :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UL	ZONE UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	1	
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		2
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service avec accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	3	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		4
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôts		5
	Bureau		6
	Centre des congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Est autorisé l'aménagement des habitations existantes dans le respect des volumes existants, les travaux de réfection, d'entretien et de mises aux normes.
2	Sont seules autorisées les activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou des prestations de services

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
3	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont autorisés si leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service, s'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, que toutes les mesures sont prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées et s'ils sont bien intégrés dans le site.
4	Les ERP autorisés doivent être en rapport avec la vocation d'activités économiques de la zone
5	Si les entrepôts sont liés et nécessaires à une activité existante autorisée dans la zone ou à une activité autre que l'entreposage ou les activités de logistique
6	Les bureaux autorisés doivent être liés et nécessaires aux activités existantes et/ou autorisées dans la zone.

Dans la zone UL à vocation de loisirs et de centre-village de vacances, les destinations et sous-destinations autorisées, sont strictement limitées à la vocation de cette zone.

Elle admet :

- L'aménagement des habitations existantes dans le respect des volumes existants, les travaux de réfection, d'entretien et de mises aux normes.
- Les constructions à destination de la restauration,
- Les constructions hôtelières et autres hébergements touristiques
- Les autres équipements d'intérêt collectif et services publics recevant du public ; le centre de vacances étant un ERP.
- Les Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dans les mêmes conditions que les autres zones urbaines à dominante résidentielle.

Les autres destinations et sous-destinations n'ont pas leur place dans la zone UL et sont par conséquent interdites.

Ses règles sont établies en cohérence avec l'orientation n° 4 du PADD : *Conforter l'offre d'équipements pour tous.*

La zone UE de Pré-Izard a une vocation d'accueil des activités économiques qui n'ont pas leur place en zones résidentielles mixtes.

Les destinations et sous-destinations autorisées sont par conséquent en lien direct avec cette vocation.

Elle admet :

- Les constructions à destination de l'exploitation forestière qui peuvent avoir une place dans cette zone (entrepôts de stockage de bois, de véhicules ou des machines permettant l'exploitation forestière)
- Les constructions des activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou des prestations de services
- Le commerce de gros qui nécessite des surfaces importantes et trouve généralement pas sa place dans les zones urbaines mixtes
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Les autres ERP en rapport avec la vocation d'activités économiques de la zone
- Les constructions à destination de l'industrie, des entrepôts s'ils sont liés et nécessaires à une activité existante autorisée dans la zone ou à une activité autre que l'entreposage ou les activités de logistique
- Les bureaux liés et nécessaires aux activités existantes et/ou autorisées dans la zone.

Les autres destinations et sous-destinations n'ayant pas leur place dans la zone sont interdites.

Ces règles sont définies en cohérence avec l'orientation 1.1 du PADD : *les entreprises locales à vocation principalement artisanale pourront être accueillies dans la petite zone d'activités économiques de Pré Izard aménagée et sous maîtrise d'ouvrage du Pays Voironnais dans le cadre de sa compétence « développement économique ».*

AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS, NATURE DES ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS, RÉGLEMENTÉS :

Le règlement interdit dans les zones UL et UE, les activités, aménagements divers, non directement en lien avec le caractère des zones

Sont autorisés en zones UL et UE :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à l'exécution des constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels.

- Les démolitions

En sus en zone UE, sont autorisés :

- Les dépôts de matériaux liés à une activité existante dans la zone et rendus non visibles depuis l'espace public et les terrains adjacents.

4.4.4. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES, AUTORISEES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES DANS LES ZONES A URBANISER « 1AUa ET 1AUb »

Les constructions dans les destinations et sous-destinations figurant dans le tableau ci-après sont autorisées sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement écrit.

La légende des couleurs du tableau ci-après précisent les destinations et sous-destinations des constructions, interdites, autorisées sous conditions et autorisées sans conditions particulières :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AUa	ZONE AUb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service avec accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AUa	ZONE AUB
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1	1
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôts		
	Bureau		
	Centre des congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont autorisés si leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service, s'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, que toutes les mesures sont prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées et s'ils sont bien intégrés dans le site.

En zone 1UAa du centre-village, les destinations et sous-destinations des constructions autorisées, autorisées sous conditions ou interdites, sont destinées à renforcer les fonctions d'habitat et d'équipements publics du centre village en cohérence avec l'orientation les orientations 1.1 et 4 du PADD :

- Conforter autant que possible les fonctions d'habitat et d'équipements publics du centre-village, identifié en tant qu'espace préférentiel de développement.
- 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 : une maison pour tous sera réalisée dans le centre-village.

La zone 1UAa autorise par conséquent les destinations et sous-destinations qui participent à cet objectif et interdit les autres.

La zone 1AUB du Fays a une vocation essentiellement résidentielle. Elle n'autorise que les constructions à destination du logement, des activités de services avec accueil d'une clientèle et aux mêmes conditions que dans les autres zones à dominante résidentielle, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Ses règles sont établies en cohérence avec l'orientation 3 du PADD :

- Faciliter les parcours résidentiels en diversifiant l'offre d'habitat pour fixer et attirer davantage de jeunes ménages à Réaumont.

AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS, NATURE DES ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS, RÉGLEMENTÉS :

Le règlement interdit dans les zones 1UAa, 1UAb, les activités, aménagements divers, non directement en lien avec le caractère les zones.

Sont seuls autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à l'exécution des constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels, à gérer les eaux pluviales ou à mettre en œuvre des travaux de protection hydraulique du centre-bourg vis-à-vis des crues rapides des rivières.
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les démolitions

4.4.5. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES, AUTORISEES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES DANS LES ZONES AGRICOLES (A ET Aa)

Dans les zones agricoles « A », les constructions et installations admises sont limitativement listées aux articles L151-11, L151-12 et R151-23 du code de l'urbanisme rappelés ci-après.

Article L151-11 :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° *Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

2° *Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestier, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Article L151-12 :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire

l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article R151-23 :

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

2° *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

1/ Aussi **en zone agricole « A » du PLU**, ne sont autorisées que les constructions suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les logements de fonction des exploitations agricoles s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 120 m² de surface de plancher par exploitation agricole à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Dans la sous-destination « Logement », pour les habitations existantes en zone « A » sont seules autorisées :
 - Leur extension jusqu'à 30 m² de surface de plancher supplémentaires à compter de la date d'approbation du PLU, et d'une emprise au sol totale après extension de 150 m². Les extensions doivent être réalisées dans la continuité de la construction principale et rechercher une bonne intégration architecturale.
 - Les annexes des habitations existantes dans la zone aux conditions suivantes :
 - ✓ Leur implantation doit se faire à une distance maximale de 10,00 m par rapport au nu du mur de la construction principale.
 - ✓ L'emprise au sol totale des annexes y compris les annexes existantes est limitée à 35 m² en une ou plusieurs constructions existantes ou à créer.
 - ✓ Les piscines liées aux habitations existantes dans la zone, à raison d'une piscine par habitation et d'une surface maximale (bassin et margelles) de 40 m².
- Dans la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », sont seuls autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires si leur implantation est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, s'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, que toutes les mesures sont prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées et s'ils sont bien intégrés dans le site.

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

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

Le règlement met en œuvre **l'orientation 1.1 et 1.4 du PADD** :

- *Concilier le développement du village avec la protection des exploitations agricoles, des espaces agricoles et forestiers afin de maintenir les activités agricoles et forestières du territoire.*
- *Le bâti isolé au sein des espaces agricoles et naturels ne pourra admettre qu'une évolution limitée : extension limitée et annexes pour les habitations existantes, et éventuellement si les infrastructures le permettent, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, à étudier au cas par cas.*

Le règlement du PLU n'identifie pas d'ancien bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone agricole.

19 habitations isolées sont classées en zone agricole « A », aux lieuxdits Le Châtelard, Le Mouret, Le Mercuel, Le Bessey, Pré Izard et Treffond (voir la carte ci-après qui les localise).

Le règlement graphique 4.1 identifie un secteur « Aa », le coteau surplombant le centre-village au nord. Il s'agit d'une zone agricole sensible sur le plan paysager exploité par un maraîcher qui s'est installé récemment (cf. le point 4.2.8 ci-dessus).

Dans ce secteur, les règles sont plus restrictives qu'en zone « A » n'admettant que les châssis et serres démontables, ainsi que les abris froids et les abris pour animaux parqués, liés à l'exploitation agricole. Les constructions et installation doivent justifier d'une bonne insertion dans le site et les paysages par un traitement approprié. Toutes les autres destinations et sous-destinations sont interdites.

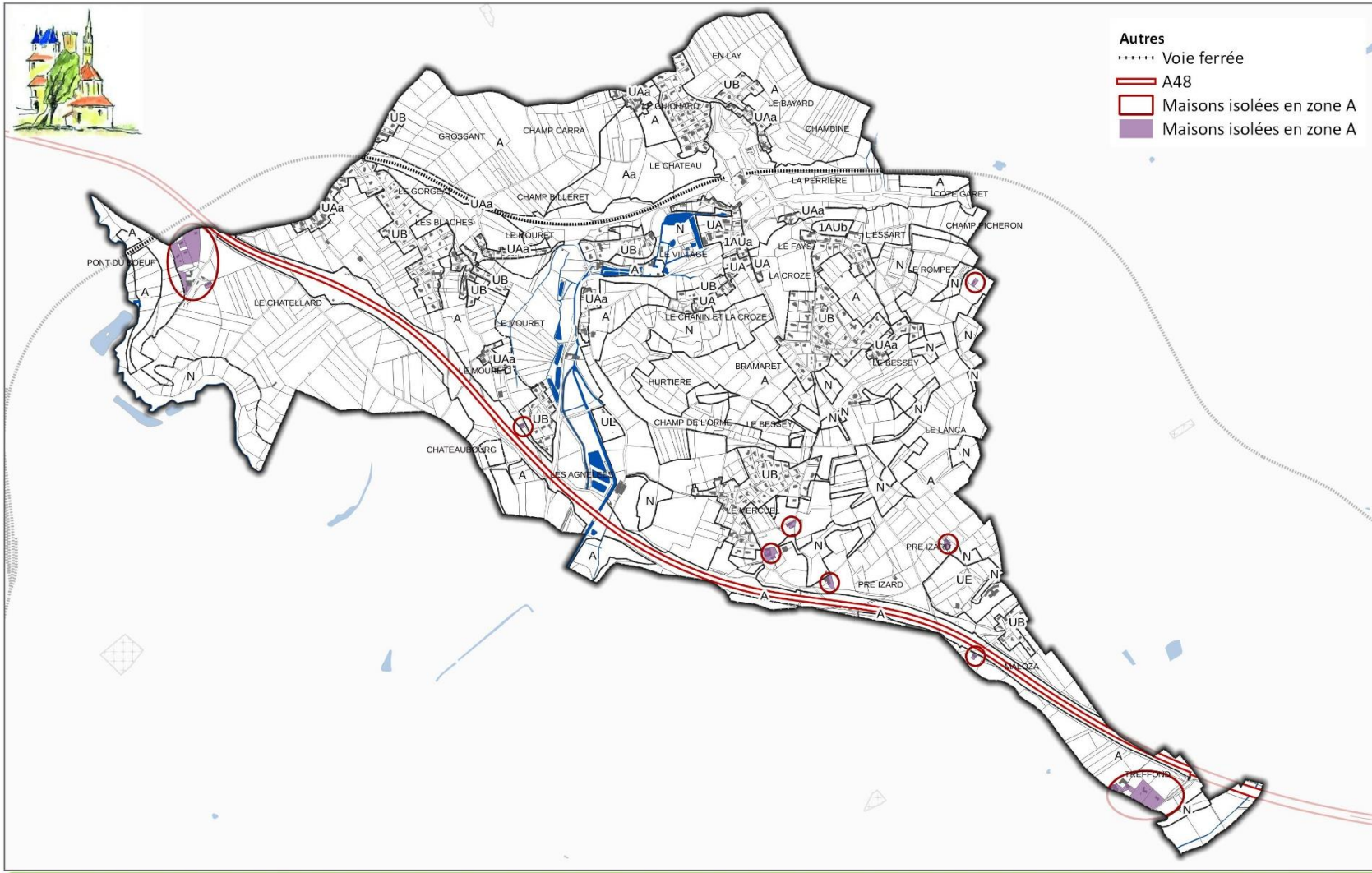
Ces règles permettent de répondre aux besoins de l'exploitation agricole maraîchère tout en préservant sur le plan paysager le secteur sensible. Elles mettent en œuvre **l'orientation 1.5 du PADD** :

- *préserver sans constructions ni installations pouvant porter atteinte aux paysages, les secteurs qui surplombent le village ou les abords du château.*

PLU

REAUMONT

HABITATIONS ISOLEES EN ZONE "A" DU PLU



Auteur : Date : 16/01/2024] / Réalisation : CapT - Sylvie VALLET

Source(s) : Cadastre 2024 - Fichiers fonciers du CEREMA

CARTE 14 - Localisation des habitations isolées en zone agricole "A" du PLU

4.4.6. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES, AUTORISEES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES DANS LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « N »

Les articles L151-11, L151-12 et R151-25 du code de l'urbanisme rappelés ci-après listent de manière limitative les constructions et installations pouvant être autorisées dans les zones naturelles et forestières « N » des PLU(i).

Article L151-11 :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Article L151-12 :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article R151-25 :

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Aussi **en zone naturelle et forestière « N » du PLU**, ne sont autorisées que les constructions suivantes :

- Les abris pour animaux parqués liés aux activités des exploitations agricoles.
- Les constructions liées à l'exploitation forestière.
- Dans la sous-destination « Logement », pour les habitations isolées présentes en zone N :
 - Leur extension jusqu'à 30 m² de surface de plancher supplémentaires à compter de la date d'approbation du PLU, et d'une emprise au sol totale après extension de 150 m². Les extensions doivent être réalisées dans la

continuité de la construction principale et rechercher une bonne intégration architecturale.

- Les annexes des habitations existantes dans la zone aux conditions suivantes :
 - ✓ Leur implantation doit se faire à une distance maximale de 10,00 m par rapport au nu du mur de la construction principale.
 - ✓ L'emprise au sol totale des annexes y compris les annexes existantes est limitée à 35 m² en une ou plusieurs constructions existantes ou à créer.
 - ✓ Les piscines liées aux habitations existantes dans la zone, à raison d'une piscine par habitation et d'une surface maximale (bassin et margelles) de 40 m².
- Dans la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », sont seuls autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires si leur implantation est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, s'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, que toutes les mesures sont prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées et s'ils sont bien intégrés dans le site.

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

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

Le règlement met en œuvre **les orientations 1.3 et 1.4 du PADD** :

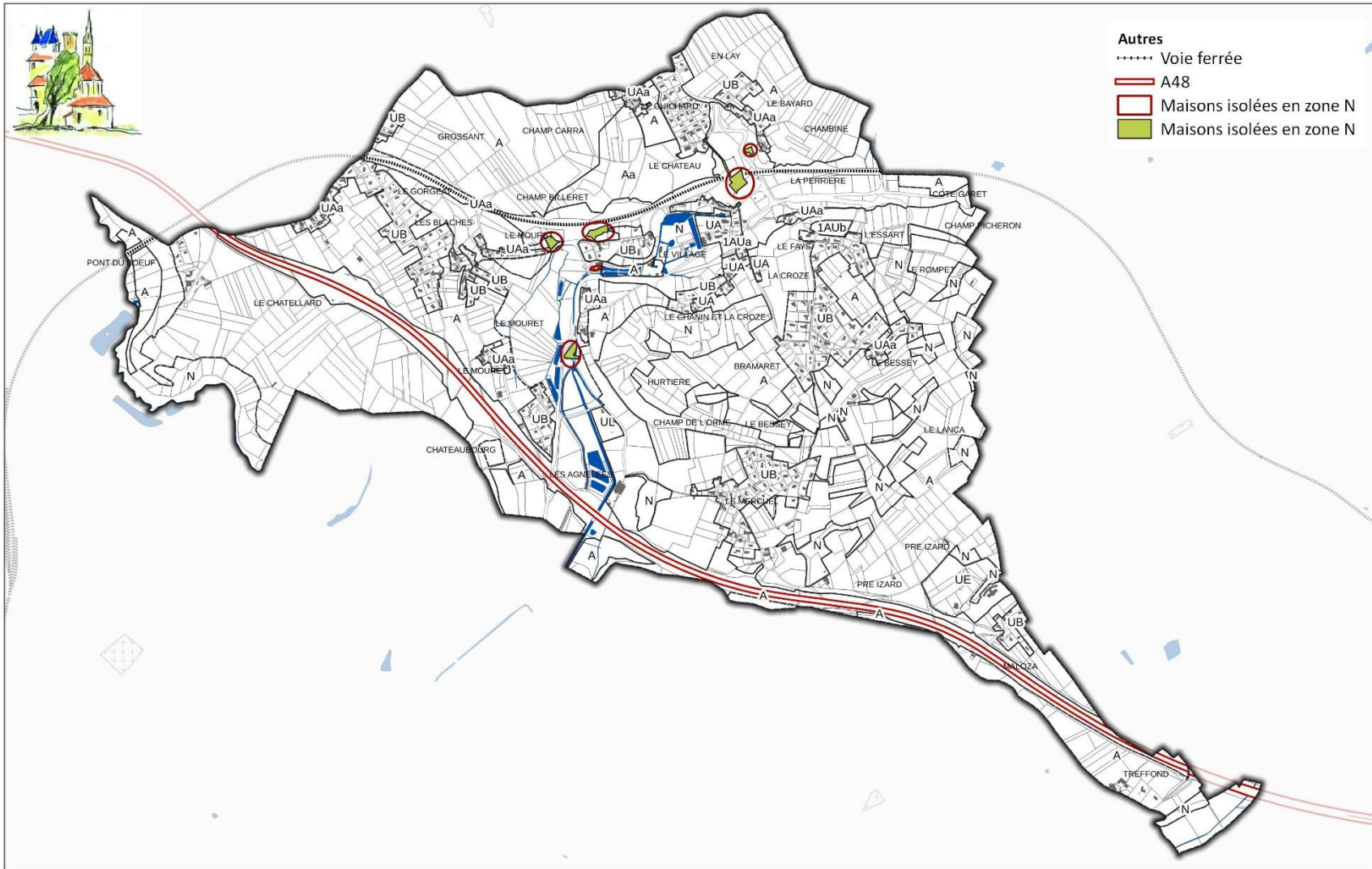
- *Concilier le développement du village avec la protection de la biodiversité, la préservation des milieux naturels remarquables, de la faune, de la flore et des ressources en eau potable du territoire,*
- *Concilier le développement du village avec la protection des exploitations agricoles, des espaces agricoles et forestiers afin de maintenir les activités agricoles et forestières du territoire.*

La zone « N » du PLU comprend 6 habitations dont le château de Réaumont (voir la carte ci-après qui les localise).

PLU

REAUMONT

HABITATIONS ISOLEES EN ZONE "N" DU PLU



Auteur : Date : 16/01/2024 | Réalisation : CapT - Sylvie VALLET

Source(s) : Cadastre 2024 - Fichiers fonciers du CEREMA

CARTE 15 - Localisation des habitations isolées dans la zone "N" du PLU

4.5. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

4.5.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSITE

4.5.1.1. Hauteur et gabarit des constructions

Le tableau ci-après récapitule les règles de hauteurs maximales fixées dans chacune des zones du PLU de Réaumont.

ZONES DU PLU	HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES
ZONES URBAINES	
UA UAa	<p><u>Règles générales</u> :</p> <p>UA : 13 m au faîtage UAa : 11 m au faîtage</p> <p><u>Règles alternatives</u> :</p> <p><u>Hauteurs des constructions sur les limites séparatives</u> :</p> <p>En cas d'implantation d'une construction sur une limite séparative non précédemment construite, la hauteur maximum de la construction mesurée à l'aplomb de la limite est fixée à 4m au faîtage pour un mur pignon et 3 m pour tout autre mur ou en cas de toiture terrasse.</p> <p>Dans le cas d'une limite séparative préalablement construite sur la parcelle voisine, la hauteur maximum de la nouvelle construction édifiée sur la limite sera au plus égale à celle de la construction déjà édifiée sans dépasser la hauteur maximale autorisée.</p> <p><u>La règle générale n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics</u>, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement. En sont notamment exclues, les lignes de transport d'électricité de tension supérieure ou égale à 63 kV figurant dans les servitudes d'utilité publique applicables à Réaumont et reportées au règlement graphique. La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées est limitée à 12m hors tout.</p> <p>Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-</p>

ZONES DU PLU	HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES
	<p>conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.</p> <p>Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels, la hauteur maximale des constructions autorisée dans la règle générale peut être augmentée à concurrence de la surélévation imposée par le règlement des risques naturels (cf. le règlement graphique 4.3 du PLU sur la hauteur de surélévation des ouvertures).</p>
UB	<p><u>Règles générales</u> :</p> <p>7 m à l'acrotère - 9 m au faîtage</p> <p><u>Règles alternatives</u> :</p> <p>Règles identiques à celles de la zone UA et de son secteur UAa</p>
ZONES URBAINES SPECIALISEES LOISIRS OU ECONOMIE	
UL	<p><u>Règles générales</u> :</p> <p>7 m à l'acrotère - 9 m au faîtage</p> <p><u>Règles alternatives</u> :</p> <p>Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : règle identique à celle de la zone UA à l'exception de la règle visant les lignes HT : zone non concernée.</p> <p>Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels : même règle qu'en zone UA</p>
UE	<p><u>Règles générales</u> :</p> <p>12,50 m au faîtage ou à l'acrotère</p> <p><u>Règles alternatives</u> :</p> <p>Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : règle identique à celle de la zone UA à l'exception de la règle visant les lignes HT, : zone non concernée.</p> <p>Pour une construction existante non conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe : même règle qu'en zone UA.</p> <p>Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels : même règle qu'en zone UA</p>
ZONES A URBANISER	
1AUa 1AUb	<p><u>Règles générales</u> :</p> <p>10 m au faîtage en zone 1AUa 7 m à l'acrotère ou 10 m au faîtage en zone 1AUb</p>

ZONES DU PLU	HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES
	<p><u>Règles alternatives :</u> Mêmes règles qu'en zone UA, à l'exception de la règle relative aux lignes de transport d'électricité de tension supérieure ou égale à 63 kV : les zones ne sont pas concernées, et de la règle sur les constructions existantes non conformes dans la mesure où ces zones n'accueillent pas de construction existante.</p>
ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	
A – Aa	<p><u>Règles générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 13m pour les constructions à usage agricole, • 10 mètres au faitage ou 7 m à l'acrotère pour habitations • 4 mètres hors tout pour les annexes de l'habitation • 3,50 mètres hors tout pour les abris d'animaux parqués liés aux activités des exploitations agricoles <p><u>Règles alternatives :</u> Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : règle identique à celle de la zone UA Pour une construction existante non conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe : même règle qu'en zone UA. Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels : même règle qu'en zone UA</p>
N	<p><u>Règles générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 m pour les constructions à destination de l'exploitation forestière • 10 mètres au faitage ou 7 m à l'acrotère pour habitations • 4 mètres hors tout pour les annexes de l'habitation • 3,50 mètres hors tout pour les abris d'animaux parqués liés aux activités des exploitations agricoles <p><u>Règles alternatives :</u> Règles identiques à celles de la zone A</p>

Ces règles de hauteurs répondent aux orientations 1.1 / 1.5 du PADD :

- Conforter les enveloppes bâties des hameaux et quartiers excentrés, dans le respect de leurs formes urbaines et architecturales

- Préserver l'identité et les ambiances du centre village, des quartiers et des hameaux anciens :

- ✓ Respect des formes urbaines, des caractéristiques d'implantation des constructions par rapport aux voies et limites de propriété, des hauteurs maximales, des densités bâties
- ✓ Intégrer les bâtiments agricoles sur le plan architectural et paysager

4.5.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques

ZONES DU PLU	REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
ZONES URBAINES	
UA UAa	<p><u>Règles générales :</u> Respect des alignements dominants des constructions de la rue pour s'intégrer à l'ensemble urbain environnant L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée. Toutefois le long de la RD12A, les constructions s'implanteront en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie. Ce recul s'applique en tout point du bâtiment.</p> <p><u>Règles alternatives :</u> Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.</p> <p>Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, ni aux équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (aires à containers, abris bus...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.</p>
UB	<p><u>Règles générales :</u> Respect des alignements dominants des constructions de la rue pour s'intégrer à l'ensemble urbain environnant Si aucun alignement dominant : recul de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Le recul s'applique en tout point du bâtiment.</p>

ZONES DU PLU	REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
	Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons de sécurité, ou d'architecture et d'urbanisme. <u>Règles alternatives :</u> Règles identiques à celles de la zone UA
ZONES URBAINES SPECIALISEES LOISIRS OU ECONOMIE	
UL	<u>Règles générales :</u> Les constructions seront implantées en respectant un recul minimum de tout point du bâtiment de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. <u>Règles alternatives :</u> Règles identiques à celles de la zone UA
UE	<u>Règles générales et alternatives :</u> Règles identiques à la zone UL
ZONES A URBANISER	
1AUa 1AUb	<u>Règles générales en zone 1AUa :</u> Les règles ci-après s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies (oriels, balcons, escaliers extérieurs, dépassées de toiture...) ne sont pas prises en compte dans la limite de 1 m de débord. Les constructions respecteront un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement futur de la RD12A. <u>Règles générales en zone 1AUb :</u> Les règles ci-après s'appliquent en tout point du bâtiment. Les constructions respecteront un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement futur de la route du Fays. Des constructions à l'alignement futur de la route du Fays ou dans la marge de recul ci-dessus peuvent être admises pour des édifices divers participant des équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics. Les implantations des constructions par rapport à la voie nouvelle de desserte interne de la zone sont libres. Elles devront limiter les déblais – remblais. <u>Règles alternatives communes aux deux zones :</u> Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	
A – Aa	<u>Règles générales :</u> Le long des RD 12, 12A et 12B, les constructions doivent respecter un recul minimum de 7 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies. Le long des autres voies et emprises publiques ou privées, les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum. L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel...) <u>Règles alternatives :</u> Règles identiques à celles des zones 1AUa et 1AUb
N	Règles identiques à celles de la zone A

Ces règles de hauteurs répondent aux orientations 1.1 / 1.5 du PADD :

- *Conforter les enveloppes bâties des hameaux et quartiers excentrés, dans le respect de leurs formes urbaines et architecturales*
- *Préserver l'identité et les ambiances du centre village, des quartiers et des hameaux anciens :*
 - ✓ *Respect des formes urbaines, des caractéristiques d'implantation des constructions par rapport aux voies et limites de propriété, des hauteurs maximales, des densités bâties*
 - ✓ *Intégrer les bâtiments agricoles sur le plan architectural et paysager*

4.5.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ZONES DU PLU	REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
ZONES URBAINES	
UA UAa	<p><u>Règles générales</u> :</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, le long d'une seule limite à condition que leur hauteur respecte les règles définies au chapitre 3.1.1 : Règles alternatives et que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres.</p> <p>Si une construction existe en limite sur une parcelle voisine, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative le long de la construction existante et les dimensions fixées ci-avant peuvent être étendues à celles du bâtiment existant.</p> <p>Les piscines seront implantées à au moins 4 m des limites de propriété.</p> <p><u>Règles alternatives</u> :</p> <p>Cas d'une construction existante non conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe : l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.</p> <p>Cas des bâtiments destinés à accueillir des activités : ils peuvent s'implanter en limite séparative selon les règles générales définies ci-dessus, sous réserve que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies édictées en fonction de la nature des activités exercées. Par ailleurs des règles plus contraignantes pourront être imposées en fonction des normes et contraintes de sécurité.</p> <p>Cas des poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications : les règles ci-avant ne s'appliquent pas pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.</p>
	<p><u>Règles générales</u> :</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction</p>
	<p><u>Règles générales</u> :</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction</p>

ZONES DU PLU	REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
	<p>(passées de toiture non comprises dans la limite de 0,50 m) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, le long d'une seule limite, à condition que leur hauteur respecte les règles définies au chapitre 3.1.1 : Règles alternatives et que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres.</p> <p>Les piscines seront implantées à au moins 4 m des limites de propriété.</p> <p><u>Règles alternatives</u> :</p> <p>Règles identiques à celles de la zone UA pour une construction existante non conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe et pour poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications</p>
ZONES URBAINES SPECIALISEES LOISIRS OU ECONOMIE	
UL	<p><u>Règles générales</u> :</p> <p>Les constructions seront implantées en respectant un recul minimum de tout point du bâtiment de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p><u>Règles alternatives</u> :</p> <p>Règles identiques à celles de la zone UB</p>
UE	<p><u>Règles générales</u> :</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.</p> <p>Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.</p> <p><u>Règles alternatives</u> :</p> <p>Règles identiques à celles de la zone UA pour une construction existante non conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe.</p> <p>Les règles générales ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de</p>

ZONES DU PLU	REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
	télécommunications, ni aux équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (aires à containers, abris bus...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.
ZONES A URBANISER	
1AUa 1AUb	<p><u>Règles générales :</u> 1AUa : Les constructions s'implanteront par rapport aux limites séparatives en respectant un recul au moins égal à 3 m, calculé en tout point de la construction. 1AUb : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 m. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative à condition que leur hauteur respecte les règles définies au chapitre 3.1.1 : Règles alternatives. Les piscines seront implantées à au moins 4 m des limites de propriété.</p> <p><u>Règles alternatives :</u> Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, ni aux équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (aires à containers, abris bus...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.</p>
ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	
A – Aa	<p><u>Règles générales :</u> Les constructions à destination de l'exploitation agricole devront s'implanter à une distance des limites séparatives et des voies privées non ouvertes à la circulation publique, au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans être inférieure à 4 m. Si elles jouxtent une zone urbaine habitée ou une zone à urbaniser, la distance ci-dessus sera portée à 10 mètres minimum. Selon la nature du bâtiment, d'autres réglementations seront susceptibles de s'appliquer. Pour les constructions autorisées à destination du logement : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul minimum de 5 m des limites séparatives.</p>

ZONES DU PLU	REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
	<p><u>Règles alternatives :</u> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.</p>
N	<p><u>Règles générales :</u> Règles identiques à celles de la zone A applicables aux constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière autorisées dans la zone</p> <p><u>Règles alternatives :</u> Règles identiques à celles de la zone A</p>

Ces règles de hauteurs répondent aux orientations 1.1 / 1.5 du PADD :

- *Conforter les enveloppes bâties des hameaux et quartiers excentrés, dans le respect de leurs formes urbaines et architecturales*
- *Préserver l'identité et les ambiances du centre village, des quartiers et des hameaux anciens :*
 - ✓ *Respect des formes urbaines, des caractéristiques d'implantation des constructions par rapport aux voies et limites de propriété, des hauteurs maximales, des densités bâties*
 - ✓ *Intégrer les bâtiments agricoles sur le plan architectural et paysager*

4.5.1.4. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur la même propriété

ZONES DU PLU	REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
ZONES URBAINES	
UA UAa	Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 3 mètres.
UB	Règle identique à celle de la zone UA
ZONES URBAINES SPECIALISEES LOISIRS OU ECONOMIE	
UL	Règle identique à celle de la zone UA
UE	Règle identique à celle de la zone UA : la distance est portée à 4 m au lieu de 3 m en zone UA
ZONES A URBANISER	
1AUa 1AUb	Règle identique à celle de la zone UA
ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	
A – Aa	Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 3 mètres. Les annexes des habitations existantes (piscines comprises) doivent être situées à une distance maximale de 10 m par rapport au nu du mur de la construction principale.
N	Règles identiques à celles de la zone A

Ces règles de hauteurs répondent aux orientations 1.1 / 1.5 du PADD :

- Conforter les enveloppes bâties des hameaux et quartiers excentrés, dans le respect de leurs formes urbaines et architecturales

- Préserver l'identité et les ambiances du centre village, des quartiers et des hameaux anciens :

- ✓ Respect des formes urbaines, des caractéristiques d'implantation des constructions par rapport aux voies et limites de propriété, des hauteurs maximales, des densités bâties
- ✓ Intégrer les bâtiments agricoles sur le plan architectural et paysager

4.5.1.5. Emprise au sol des constructions

ZONES DU PLU	REGLES D'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
ZONES URBAINES	
UA UAa	Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol maximum.
UB	Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol maximum.
ZONES URBAINES SPECIALISEES LOISIRS OU ECONOMIE	
UL	Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 20 %.
UE	L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 50% de la surface de leur parcelle support
ZONES A URBANISER	
1AUa 1AUb	Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol maximum.
ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	
A	L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée jusqu'à 30 m ² de surface de plancher supplémentaires à compter de la date d'approbation du PLU, et d'une emprise au sol totale après extension de 200 m ² . L'emprise au sol des annexes de l'habitation, y compris celle des annexes existantes, est limitée à 35 m ² en une ou plusieurs constructions existantes ou à créer. L'emprise au sol des piscines est à raison d'une piscine par habitation est limitée à 40 m ² (bassin et margelles).
N	Règles identiques à celles de la zone A

Ces règles de hauteurs répondent aux orientations 1.1 / 1.5 du PADD :

- Conforter les enveloppes bâties des hameaux et quartiers excentrés, dans le respect de leurs formes urbaines et architecturales
- Préserver l'identité et les ambiances du centre village, des quartiers et des hameaux anciens :
 - ✓ Respect des formes urbaines, des caractéristiques d'implantation des constructions par rapport aux voies et limites de propriété, des hauteurs maximales, des densités bâties

4.5.1.6. Dispositions communes relatives à l'aspect extérieur des constructions

Elles font l'objet du point 3.1 du chapitre 3 de la partie 2 du présent règlement – Dispositions communes à l'ensemble des zones.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme d'ordre public reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Chaque projet devra s'intégrer au mieux dans son contexte topographique, urbain, architectural, paysager et environnemental.

Les constructions nouvelles pourront intégrer les grands principes des constructions de la zone (volumétrie, toitures, aspects et teintes des matériaux, traitement des abords, implantations, liens avec l'espace public...) afin d'établir une continuité de perception et d'aménagement avec le bâti environnant tant dans les visions proches que lointaines.

L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre doit tenir compte de la qualité du tissu et de la morphologie bâtie dans lesquels il s'insère.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

D'autres règles concernent :

- L'intégration environnementale du projet
- L'intégration du projet dans le terrain naturel
- La volumétrie des constructions, les toitures et couvertures, les façades – boiseries, menuiseries et finitions
- L'intégration des dispositifs de production d'énergie (capteurs solaires), des climatiseurs et pompes à chaleur, des coffrets de branchement aux réseaux publics, compteurs, et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux des constructions, l'intégration des points de regroupement des conteneurs d'ordures ménagères, des boîtes aux lettres et zones de stockage de matériaux

Enfin les règles concernent ce qui est autorisé ou interdit en matière de clôtures des propriétés. Des clôtures perméables à la faune dans les secteurs de corridors écologiques et les continuités hydrographiques.

Ces règles répondent aux orientations 1.1 / 1.5 du PADD :

- Conforter les enveloppes bâties des hameaux et quartiers excentrés, dans le respect de leurs formes urbaines et architecturales
- Préserver l'identité et les ambiances du centre village, des quartiers et des hameaux anciens :
 - ✓ Respect des formes urbaines,
 - ✓ Maintien des ambiances rurales
 - ✓ Préservation des tonalités des matériaux de construction
 - ✓ Intégrer les bâtiments agricoles sur le plan architectural et paysager
 - ✓ Intégration des bâtiments agricoles sur le plan architectural et paysager
- Favoriser une architecture d'expression contemporaine attachée à son territoire.

4.5.1.7. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans les zones UA/UAa, UB, UL et 1AUa/1AUb, le règlement impose que les toitures-terrasses non-accessibles, soient végétalisées ou équipées de systèmes de production d'énergies renouvelables.

En zone UE, les toitures des nouvelles constructions à usage commercial, industriel, artisanal, de stationnement public couvert, d'entrepôt, de bureaux, ainsi que leurs extensions et rénovations lourdes, et les parcs de stationnement extérieurs, seront végétalisés ou couverts de systèmes de production d'énergies renouvelables, selon les seuils de surface et dans les conditions définis par la réglementation en vigueur.

En zones A et N, le règlement renvoie au respect des réglementations thermiques en vigueur s'appliquant aux constructions neuves.

Le point 3.1 du chapitre 3 de la partie 2 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions complète ces dispositions en demandant que tous projets de construction économisent au maximum les ressources, privilégient des orientations bioclimatiques, la ventilation naturelle, l'utilisation de la lumière du jour et des énergies renouvelables, la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, les toilettes..., l'utilisation des matériaux biosourcés et recyclables. Les règles d'aspect extérieur favorisent également la compacité des constructions, évitant ainsi les déperditions d'énergie.

Toutes ces dispositions ont été définies en cohérence avec **l'orientation 6 du PADD** :

- *Adapter le territoire aux effets du changement climatique :*
 - ✓ *Limiter les consommations d'énergies fossiles et les émissions de G.E.S sur le territoire*
 - ✓ *Accélérer la production d'énergies renouvelables (bois, solaire thermique, photovoltaïque, pompes à chaleur) sur le territoire*
 - ✓ *Favoriser l'optimisation de l'implantation des constructions vis à vis des apports solaires gratuits*

4.5.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser du PLU, les règles dans cette thématique visent à limiter l'imperméabilisation des sols et à utiliser les plantations dans la protection des façades les plus exposées au rayonnement solaire (comme le faisaient les anciens) et l'intégration des constructions dans les paysages ruraux :

- Les espaces non affectés aux constructions et aux circulations seront traités en aménagement paysager (majoritairement végétal) et le sol traité avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement prévues dans le projet intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.
- Les aires devront être agrémentées d'arbres de hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition. Les arbres devront être accompagnés d'arbustes en cas de regroupement.
- Les plantations d'arbres, d'arbustes, vivaces, ... devront favoriser l'intégration des constructions et des installations et permettre une protection solaire des façades les plus exposées au rayonnement solaire.

En zones agricoles, naturelles et forestières, tout espace non affecté aux constructions, aux espaces de circulation, de manœuvre, doit être traité en aménagement paysager (majoritairement végétal) et son sol traité avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Les aires de stationnement lorsqu'elles sont prévues dans le projet, intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.

Les plantations d'arbres, d'arbustes, vivaces, ... devront favoriser une meilleure intégration des constructions et des installations, et une implantation judicieuse

des feuillus devra permettre de constituer une protection solaire des façades les plus exposées au rayonnement solaire.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du lieu de plantation et son environnement.

Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables

Le règlement fixe en zones urbaines et à urbaniser une part minimale des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière d'assiette du projet, détaillée par zone dans le tableau ci-dessous. Cette part rapportée à la surface de l'unité foncière du projet donne un coefficient de biotope (CBS).

$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de l'unité foncière assiette du projet}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérée, le cas échéant, par les ratios portés dans le tableau ci-après, selon leurs valeurs environnementales : un espace de pleine terre a la valeur la plus élevée, égale à 1 alors qu'un espace semi-perméable a une valeur de seulement 0,3. Une surface totalement imperméable, une valeur nulle.

Plus le projet comprend de surfaces à haute valeur écologique, plus vite est atteint le CBS fixé dans la zone.

Ratios de valeur écologique par m ²	Nature des surfaces éco aménageables	Descriptions de la surface
	0	Surfaces imperméables
	0,3	Aires minérales semi-perméables
	0,5	Toiture végétalisée extensive
	0,5	Espaces verts hors sol
	0,5	Végétalisation des façades

Ratios de valeur écologique par m ²	Nature des surfaces éco aménageables	Descriptions de la surface
0,5	Surfaces semi-ouvertes	Infiltration d'eau de pluie avec végétation (dalle en bois, copeaux de bois, treillis de pelouse, pavés engazonnés)
0,7	Espaces verts hors sol	Sur dalle de rez-de-chaussée et garage souterrain Avec une épaisseur de terre végétale ≥ 80 cm
0,7	Toiture végétalisée intensive	Avec des végétaux à enracinement profond : herbacées et arbustes. Epaisseur de terre végétale > 80 cm
1	Espaces verts, jardins, en pleine terre, zones humide, noue	Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune

Les CBS ci-après sont exigés dans tout projet créant de l'emprise au sol. Ils ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation ou d'extension sans création d'emprise au sol. Ils ne sont pas applicables non plus aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

ZONES DU PLU	CBS	Part de pleine terre par unité foncière du projet (zones UA, UB, UL et UE) / Part de pleine terre à l'échelle des zones 1AUa et 1AUB
ZONES URBAINES		
UA UAa	38%	30%
UB	48%	40%
ZONES URBAINES SPECIALISEES LOISIRS OU ECONOMIE		
UL	38%	20%

ZONES DU PLU	CBS	Part de pleine terre par unité foncière du projet (zones UA, UB, UL et UE) / Part de pleine terre à l'échelle des zones 1AUa et 1AUb
UE	40%	30%
ZONES A URBANISER		
1AUa 1AUb	48%	40%

Exemple, en zone UB, pour une parcelle de 1000 m², la surface éco aménageable doit atteindre 480 m² (CBS de 48%), et comprendre une part de pleine terre de 40% de l'unité foncière (400 m²).

Pour atteindre un CBS de 48%, représentant 480 m² de surfaces éco-aménageables, le projet doit comprendre au moins 400 m² d'espaces verts en pleine terre (40% de l'unité foncière)

+

80 m² d'autres surfaces éco-aménageables : 160 m² de toitures végétalisées extensives (160 m² x 0,5 = 80 m²) OU 115 m² de toitures végétalisées intensives (115 m² x 0,7 = 80 m²) OU 267 m² d'aires minérales semi-perméables (267 x 0,3 = 80 m²) ...

Ces dispositions ont été définies en cohérence avec **l'orientation 1.3 / 6 du PADD** :

- Dans les quartiers habités, des règles d'urbanisme seront définies pour :
 - ✓ Favoriser la biodiversité,
 - ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols,
 - ✓ Maintenir des espaces ouverts végétalisés.
- Adapter le territoire aux effets du changement climatique :
 - ✓ Limiter l'artificialisation des sols
 - ✓ Mettre en valeur la présence de l'eau sur le territoire.

4.6. Stationnement

Les obligations ci-après en matière de réalisation de place de stationnement, sont applicables :

- A tout projet de construction.
- A tout changement de destination ou de sous-destination, de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants entraînant la création de surface de plancher supplémentaire, sauf en cas de travaux de transformation ou d'amélioration des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris si ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher supplémentaire.
- A toute division d'une construction existante en plusieurs logements même sans changement de destination ou de sous-destination.

En cas de chiffre décimal, le nombre de place de stationnement résultant des règles ci-après sera arrondi à l'entier supérieur (ex : 0,5 place = 1 place).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes de stationnement ci-dessous afférentes à chacune d'elles s'appliquent et se cumulent au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou sous-destination de la construction.

Les normes de stationnement exigées dans les règles générales ci-dessous seront réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage (Article L151-31 du code de l'urbanisme).

Règles générales :

ZONES DU PLU	
ZONES URBAINES	
TOUTES LES ZONES	Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit être assuré en dehors des voies publiques ;
UA UAa UB 1AUa 1AUb	<p><u>Règles générales :</u> Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ses obligations sur le tènement d'assiette du projet, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</p> <p>Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.</p>

Normes applicables aux véhicules motorisés :

Destinations / sous-destinations des constructions	Zones du MLU	Normes de stationnement exigées
Logement	UA-UAa UB	1 place par logement locatif social
	UA-UAa	1 place par logements =< 60 m ² de surface de plancher (SP) 2 places au-delà de 60m ² SP
	UB	1 place par logements =< 60 m ² de SP 2 places au-delà de 60m ² SP jusqu'à 120 m ² de SP 3 places au-delà de 120 m ² SP <i>1 des places sur la parcelle sera non close et directement accessible depuis la voie</i> 1 place visiteurs pour 3 logements (opérations groupées)
	1AUa 1AUb	1 place jusqu'à 50 m ² SP 2 places au-delà de 50 m ² SP 1 place banaisée visiteurs pour 3 logements créés

Destinations / sous-destinations des constructions	Zones du MLU	Normes de stationnement exigées
		(opérations groupées)
Commerce	UA-UAa	1 place par 50 m ² de surface de vente
Activités artisanales de production, transformation, réparation, prestations service	UA-UAa	1 place par tranche de 100 m ² de SP
Restaurant	UA-UAa	1 place pour 20 m ² de salle de restauration
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UA-UAa	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
	UB	
	1AUa 1AUb	
Hôtels	UA-UAa	0,5 place / chambre
Cinéma	UA-UAa	Selon réglementation en vigueur
Ecoles	UA-UAa	1 place par classe
Autres établissements de santé, action sociale	UA-UAa	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Autres destinations, sous-destinations	UA-UAa UB 1AUa 1AUb	Selon les besoins de la construction Un nb de places suffisant pour les livraisons, manœuvres, le personnel, les visiteurs,

En zone UE d'activités économiques, les espaces de stationnements doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs sur la parcelle. Ils répondront aux normes suivantes :

- Véhicules de livraison et de service : 2 emplacements (50 m²) pour véhicules industriels. Ces normes ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules, lesquelles doivent apparaître au plan de circulation qui accompagne la demande de permis de construire,
- Pour le personnel des activités des bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher
- Pour le personnel des ateliers : 1 place pour 80 m² de surface de plancher
- Pour les visiteurs et la clientèle : 1 place de stationnement voitures (15 m²) par 25 m² de surface de plancher recevant du public.

Les espaces de stationnement doivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Normes applicables aux deux-roues non motorisés en zones UA, UAa, UB et 1AUa et 1AUB :

Elles résultent de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Cet arrêté a été pris en d'application de la loi d'orientation des mobilités (LOM) du 26 décembre 2019.

- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de 2 emplacements.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour toute création de surface de plancher, sauf impossibilité technique dûment constatée, le stationnement des cycles doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

Nature des constructions	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs	
Habitation groupant au moins 2 logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales / 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant un lieu de travail	Des emplacements à hauteur de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Des emplacements à hauteur de 15% de l'effectif total des agents et des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Des emplacements à hauteur de 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux	
Habitation groupant au moins 2 logements	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant un lieu de travail	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des agents du service public et des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Des emplacements à hauteur de 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment

4.7. Équipements et réseaux

4.7.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Plusieurs règles relatives aux conditions d'accès et de desserte des constructions par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique sont portées dans le règlement de chacune des zones du PLU. Elles ont pour objectifs :

- D'adapter les caractéristiques des voies et des accès à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements envisagés intégrant tous les modes de déplacements.
- De sécuriser les accès et les voies de desserte des constructions.

Règles particulières d'accès et de voirie en zones 1AUa et 1AUb :

<p>Zone 1AUa</p>	<p>Accès : L'accès principal à la zone 1AUa s'effectuera depuis la route du Chanin par un accès unique mutualisé entre les constructions. Un accès de secours et de fonctionnement lié à l'équipement public projeté dans la zone est autorisé depuis la RD12A.</p> <p>Voirie : Les constructions seront desservies depuis un parking mutualisé à créer en partie sud de l'opération. Le parking sera desservi par une voie de 6 m de large minimum depuis la route du Chanin et comprendra une plateforme de retournement permettant d'opérer un demi-tour.</p>
<p>Zone 1AUb</p>	<p>Accès : L'accès principal à la zone s'effectuera depuis le carrefour réaménagé de la route du Fays et du chemin de Chenavière. Les accès aux constructions (espaces de stationnement, entrées des constructions) doivent être situés au plus près de la voie de desserte interne de la zone à créer afin de limiter les rampes d'accès et les terrassements (voir le schéma ci-après).</p> <div data-bbox="293 735 1088 906"> </div>

Ces règles traduisent les Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 1 (centre-village (sud) et 3 (Fays) du PLU.

Les règles relatives à l'ensemble des zones traduisent **l'orientation 5 du PADD** : « Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture - Sécuriser les déplacements sur le réseau viaire principal ».

4.7.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.7.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à la commune.

En zones agricoles « A » et naturelles et forestières « N », l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est possible pour les usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires, agro-alimentaires et de l'alimentation humaine. Dans ce cas et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire préfectorale (accord de l'ARS).

4.7.2.2. Eaux usées

En matière de gestion des eaux usées, le règlement écrit traduit les conditions de raccordement et de gestion des eaux usées définies par **le zonage d'assainissement des eaux usées applicable à la commune**. 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. Il est joint dans les annexes sanitaires du PLU.

Les règles suivantes doivent être respectées :

Pour les eaux usées domestiques :

- Dans les zones d'assainissement collectif du zonage d'assainissement en vigueur, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées. Il respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Dans les zones d'assainissement non collectif du zonage d'assainissement des eaux usées, un système d'assainissement autonome, à définir au cas par cas, conforme à la législation et la réglementation en vigueur, devra être mis en œuvre. Il respectera le règlement d'assainissement individuel en vigueur dans la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, joint en annexe du PLU.
- Dans les zones de glissement de terrain indicées « FG, MG, fg1 » au règlement graphique 4.2 du PLU, le rejet des eaux usées domestiques dans le sol, est interdit. Les eaux usées doivent être conduites, soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement de terrain, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Pour les eaux usées non domestiques :

- Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un dispositif de prétraitement.

Ces règles déclinent **l'orientation n° 2 du PADD** : *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.*

Pour rappel, des secteurs pris en application de l'article R.151-34-1° du code de l'urbanisme pour des raisons d'hygiène, limitent les possibilités construire dans l'attente de la mise en conformité du système d'assainissement des eaux usées (R.151-34-1° du C.U) de Réaumont.

4.7.2.3. Eaux pluviales

Les règles définies au règlement écrit du PLU ont pour objectif de limiter les effets de l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ces règles communes à l'ensemble des zones du PLU sont portées au point 7.4 du chapitre 7 de la partie 2 du règlement (dispositions communes à toutes les zones).

Le pétitionnaire devra s'assurer de la bonne gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces artificialisées de son projet (toitures, terrasses, accès, aires de stationnement, etc.).

Il est demandé notamment de :

- Gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),
- A défaut, un système de rétention avec débit de fuite (ou débit régulé) pourra être accepté.

Cette rétention respectera les dispositions suivantes :

- Le débit de fuite devra être dirigé vers un exutoire pouvant recevoir ce débit : réseau Eaux Pluviales, exutoire naturel (cours d'eau/fossé).
- Une demande d'autorisation de rejet doit être faite au gestionnaire, celui-ci se réserve le droit de ne pas autoriser ce rejet s'il estime que son réseau n'a pas la capacité de recevoir un débit supplémentaire.
- En cas de saturation du dispositif de gestion des eaux pluviales, les eaux débordées devront être gérées sans engendrer de désordres (inondation, érosion des sols, etc.) en aval (routes, réseaux, bâtiments, etc.). Le pétitionnaire devra s'assurer de la maîtrise de ces écoulements en ayant une analyse du chemin suivi par les eaux en aval de son projet et en s'assurant de la capacité de l'exutoire final à les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).

Dans tous les cas, les ouvrages devront respecter les dispositions du zonage des Eaux Pluviales en vigueur sur le territoire et porté dans les annexes sanitaires du PLU.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noue, bassin, puits, etc.), doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Dans les secteurs de risques naturels de glissement de terrains indicés « FG, MG, fg1 », le rejet des eaux pluviales et de drainage dans le sol est interdit. Elles doivent être conduites, soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques

de glissement de terrain, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Ces règles déclinent l'**orientation n° 2 du PADD** :

- *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 : mettre en œuvre le zonage d'assainissement pluvial du Pays Voironnais servant à prévenir les risques du ruissellement pluvial.*

4.7.2.4. Autres réseaux (Électricité, téléphone et infrastructures et réseaux de communications électroniques)

En cohérence avec l'**orientation n° 4.4 du PADD** : *Soutenir le déploiement des infrastructures numériques à très haut débit*, le règlement impose la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique dans le but de faciliter le déploiement des réseaux numériques. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

4.7.2.5. Gestion des déchets

Le règlement édicte des règles en matière de gestion, de collecte et de tri des déchets qui répondent aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, annexé au PLU.

Le règlement écrit du PLU incite à la mise en place de composteurs collectifs dans les opérations d'habitat, permettant réduire à la source les déchets ménagers et de réemployer le compost produit dans les espaces verts et les jardins.

Il précise aussi en annexe n°2 du règlement écrit, les caractéristiques des aires de retournement et de girations des engins de collecte des ordures ménagères, à respecter demandées par le Pays Voironnais.

