Commune de REAUMONT

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU.

En date du **24 mars 2025**

Le Maire,

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. Eléments de cadrage 5

1.1. Présentation de la commune 6

1.2. Eléments de contexte de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de REAUMONT 7

1.2.1. Les objectifs de l'élaboration du PLU de Réaumont 7

1.2.2. Modalités de la concertation définies par la commune 9

1.3. Le PLU, contenu et hiérarchie des normes 9

1.3.1. Contenu du PLU 9

1.3.2. Le principe de hiérarchie des normes 10

2. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE 12

2.1. Dynamiques démographiques et perspectives de croissance 13

2.1.1. Les chiffres clés 2020 13

2.1.2. Une décroissance de la population de la commune depuis 2014 13

2.1.3. Un territoire encore attractif pour les familles a la recherche d'une maison individuelle en accession à la propriété 14

2.1.4. Un viellissement qui a des repercussions sur les effectifs scolaires 15

2.1.5. Une part d'actifs et un taux de chomage stable depuis 2009 15

2.1.6. Un niveau d'étude de la population en constante augmentation 17

2.1.7. Une taille des ménages en décroissance régulière 17

2.2. Dynamiques de l'habitat et besoins en logements 19

2.2.1. Les chiffres clés du logement 2020 19

2.2.2. Un parc de logements dominé par les résidences principales et les maisons individuelles en accession à la propriété 19

2.2.3. Un parc de résidences principales majoritairement détenu en propriété 20

2.2.4. Un parc de grands logements 20

2.2.5. Un bon niveau de confort des résidences principales 21

2.2.6. Un marché foncier et immobilier cher, inaccessible aux revenus médians et modestes 21

2.2.7. Le besoin de logements dans le futur plu pour avoir une croissance positive de la population 23

2.2.8. Bilan de la construction neuve de logements sur la période 2011-2021 24

2.2.9. Déclinaison des orientations de logements des documents de normes superieures 26

2.2.10. Les principaux enjeux du volet démographique et habitat 27

2.3. Les besoins de développement économique et commercial 28

2.3.1. Un nombre d'emplois réduit A Réaumont 28

2.3.2. Des emplois répartis sur l'ensemble de la commune et dans la Zone d'Activités de Pré Izard, zone artisanale d'intérêt local 28

2.3.3. Une commune dépendante des bassins d'emplois extérieurs 31

2.4. L'offre d'équipements et de commerces, 32

2.4.1. Une offre réduite 32

2.4.2. Les besoins identifiés 36

2.5. Besoins de surfaces et de développement agricoles 36

2.5.1. Orientations du SCoT de la Grande region de Grenoble en matière d'activité agricole et sylvicole 36

2.5.2. Les orientations du schéma de secteur du Pays Voironnais 37

2.5.3. Données physiques du territoire de Réaumont 38

2.5.4. Caractéristiques de l'agriculture voironnaise 41

2.5.5. Données de cadrage sur l'agriculture de reaumont 43

2.5.6. Caractéristiques de l'agriculture de Réaumont 44

2.5.7. Enjeux 54

2.6. Besoins de développement forestier 55

2.6.1. La couverture forestière de Réaumont et besoins de desserte 55

2.6.2. Réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières (ou règlement des boisements) 55

2.7. Besoins de transports, de mobilités et de stationnement 57

2.7.1. Les chiffres clés des déplacements dans la région grenobloise 57
2.7.2. Réaumont : un territoire bien desservi par les réseaux viaires et ferroviaires 59
2.7.3. les volumes de trafics routiers et autoroutiers enregistrés en 2018 à Réaumont sur le réseau viaire 62
2.7.4. L'offre de Transport en commun 63
2.7.5. Les navettes « domicile – travail » des actifs de Réaumont encore majoritairement effectuées en véhicules motorisés en 2020 65
2.7.6. L'équipement automobile des ménages 66
2.7.7. L'organisation et l'offre de stationnement A Réaumont 67
2.7.8. Les besoins d'aménagement viaire et de mobilités douces 68
2.7.9. Enjeux de transports, déplacements, mobilité 74

2.8. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 74

2.8.1. Des objectifs nationaux de gestion économe du foncier renforcés par les lois successives et la loi Climat & Résilience 74
2.8.2. Zoom sur les orientations du SCoT et du Schéma de Secteur du Pays Voironnais en matière de gestion économe du foncier 76
2.8.3. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au regard des données du portail de l'artificialisation des SOLS - période du 01/01/2011 AU 01/01/2021 77
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en application stricte de la loi climat et résilience - période DU 24/08/2011 AU 24/08/2021 79
2.8.4. 79
2.8.5. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens de la loi ALUR (10 ans précédant l'arret du PLU sur la période 01/01/2015 au 31/12/2024) 83

2.9. Etude de densification et de mutation des espaces bâtis 86

2.9.1. Une obligation depuis la loi ALUR 86
2.9.2. Repérer le gisement foncier au sein des espaces bâtis : Ce que dit le SCoT de la Grande région de Grenoble 87
2.9.3. Méthode de l'étude des capacites de densification et de mutation des espaces bâtis de Réaumont 88
2.9.4. Bilan de la capacité de densification des espaces bâtis 92
2.9.5. Autres Gisements fonciers à ouvrir à l'urbanisation en complement du gisement dans les espaces bâtis 93
2.9.6. Bilan global du gisement foncier constructible du projet de PLU intégrant le foncier consommé et les logements sortis de terre depuis le 24-08-2021 96
2.9.7. Objectif de moderation de la consommation d'espace du PLU au regard de la loi Climat et Résilience 96
2.9.8. Objectif de modération de la consommation d'espace du PLU au regard de la loi ALUR (10 ans précédant l'arrêt du PLU) 99

TABLE DES ILLUSTRATIONS

CARTE 1 –Localisation du territoire de Réaumont 6

CARTE 2 - Les communes du Pays Voironnais 6

CARTE 3 – Nature des mutations immobilières dans la commune entre 2000 et 2019 22

CARTE 4 - Plan masse du permis d'aménager de la ZA de Pré Izard 29

CARTE 5 - Carte de localisation des équipements publics, activités commerciales et de loisirs 35

CARTE 6 – Carte des pentes supérieures à 10 % 38

CARTE 7 - Occupation du sol Corin Land Cover 2018 (44 postes) 39

CARTE 8 - Carte des sols 40

CARTE 9 – Nature des sols 40

CARTE 10 - Nature des cultures - Source : Registre parcellaire graphique 2022 47

CARTE 11 - Comparaison des terres agricoles déclarées à la PAC au RPG de 2006 et 2022 48

CARTE 12 - Localisation des bâtiments agricoles 51

CARTE 13 - Couverture sylvicole de Réaumont 56

CARTE 14 – carte du réseau viaire, ferré, des chemins ruraux, sentiers PDIPR 60

CARTE 15 - Carte provisoire de relevé des chemins ruraux et voies communales - Corine Bourrillon - mars 2019 61

CARTE 16 - Carte du trafic routier et autoroutier journalier sur le réseau viaire traversant Réaumont 62

CARTE 17 – Lignes de bus desservant le territoire et halte ferroviaire (P+R) de Réaumont-St Cassien 64

CARTE 18 – Localisation des places de stationnement public existant et en projet 68

CARTE 19 – Les cheminements piétons-cycles à créer et aménagements viaires à réaliser 72

CARTE 20 – Projet de jalonnement cyclable du Pays Voironnais 73

CARTE 21 - Foncier consommé du 24-08-2011 au 24-08-2021 sur la décennie précédant la loi Climat et Résilience 82

CARTE 22 - Consommation d'ENAF sur les 10 ans précédant l'arrêt du PLU (01/01/2014 - 21-12/2024) 85

CARTE 23 - Etude de densification des espaces bâtis – Gisement foncier disponible et nombre de logements réalisables 91

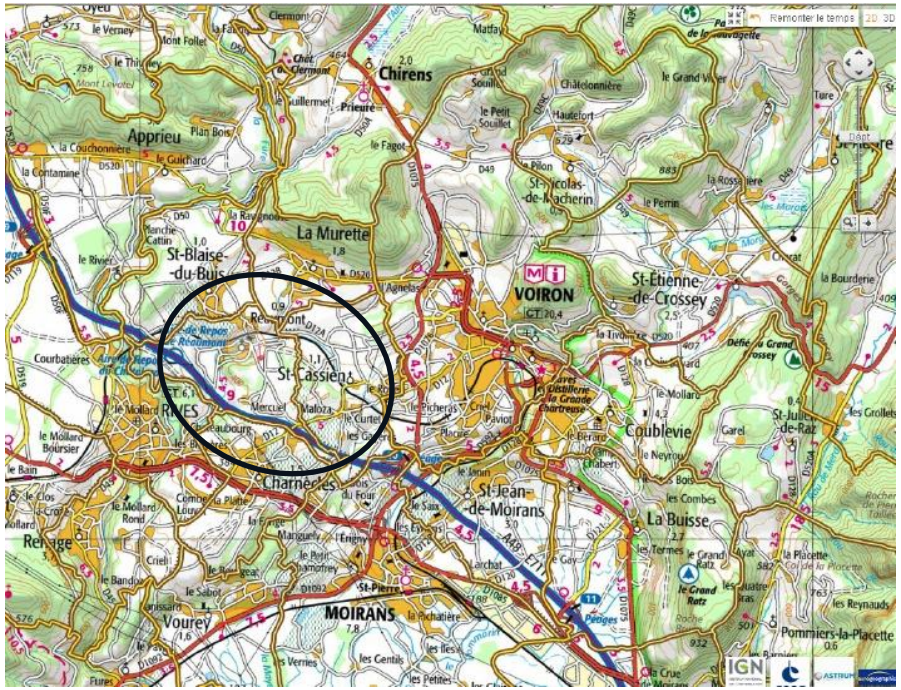
CARTE 24 – Etude de densification et de mutation des espaces bâtis sur la période du 24/08/2021 au 31/12/2035 95

CARTE 25 - Carte détaillant les capacités de densification, de mutation et de construction du PLU et les ENAF consommés sur la période du 24/08/2021 au 31/12/2035 98

CARTE 26 – Carte détaillant les capacités de densification, de mutation et de construction du PLU et les ENAF consommés sur la période du 01/01/2025 au 31/12/2035 100

1. ELEMENTS DE CADRAGE

1.1. Présentation de la commune



CARTE 1 –Localisation du territoire de Réaumont

La commune de Réaumont, est située dans l'entité du « cœur vert » du Pays Voironnais.

Le territoire est sous l'influence urbaine de la ville-centre de Voiron à 6 kms et de la ville de Rives, commune limitrophe et centralité locale du secteur.

La commune profite également de la proximité directe des territoires voisins de Bièvre-Est et de Bièvre-Isère.

Elle est limitrophe des communes de Rives, Saint-Cassien, Charnècles, Moirans, Saint-Blaise du Buis et la Murette.

Son territoire est traversé par l'autoroute A 48 et la voie ferrée Grenoble - Lyon.

Elle dispose d'une halte ferroviaire T.E.R. qui constitue un atout indéniable pour cette petite commune rurale et les habitants des communes voisines.

Sa superficie communale est de **495 hectares.**

Sur le plan administratif, Réaumont fait partie de la **Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais,** qui fédère un bassin de vie de 31 communes et plus de 94 000 habitants.

CARTE 2 - Les communes du Pays Voironnais

Le Pays Voironnais, en tant que personne publique, est associé à la procédure d'élaboration des PLU et rend son avis avant l'enquête publique :

- En tant qu'EPCI chargé de l'élaboration du Schéma de Secteur (art. L 132-9 du Code de l'Urbanisme) adopté le 24 novembre 2015,
- En tant qu'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat 2019-2024 (art. L 132-7 du Code de l'Urbanisme),
- En tant qu'Autorité Organisatrice en matière de mobilité (art. L 132-7 du Code de l'Urbanisme) sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération.
- En tant qu'établissement public de coopération intercommunale directement intéressé (L 153-17 du Code de l'Urbanisme) au titre de ses compétences : aménagement du territoire, organisation de la mobilité, développement de l'économie et de l'emploi, culture et patrimoine, solidarités, et environnement, dont notamment : La compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Protection des Inondations (GEMAPI) depuis le 1er janvier 2018 transférée dans le cas de Voiron au SYLARIV lui-même dissous le 1er janvier 2020 pour intégrer le SYMBHI (Syndicat Mixte des Bassins Hydrauliques de l'Isère).
- Et la compétence Gestion des Eaux Pluviales Urbaines (GEPU) depuis le 1er janvier 2020 dans le cadre de la délibération n°DELIB2019_234 du Conseil Communautaire du 17 décembre 2019 définissant les éléments constitutifs du système de gestion des eaux pluviales urbaines du Pays Voironnais.

L'entité territoriale du Pays Voironnais est reconnue comme pôle d'équilibre de la région grenobloise.

1.2. Eléments de contexte de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de REAUMONT

La commune de Réaumont a été couverte par un PLU approuvé le 13/05/2015, annulé par le Tribunal Administratif de Grenoble par Jugement du 30 novembre 2017, au motif que le projet mis à l'enquête publique, consistant en une urbanisation concentrée autour du centre-village, a été modifié après l'enquête publique pour une urbanisation plus excentrée et diffuse, affectant le parti urbanistique et portant atteinte à l'économie générale du PLU.

Par suite de l'annulation de son PLU, le plan d'occupation des sols (POS) de Réaumont approuvé le 28 février 2001 a été applicable jusqu'au 30 novembre 2020. Depuis le 30 novembre 2020, la commune de Réaumont est soumise au règlement national d'urbanisme (RNU).

L'application du RNU ne permet pas une maîtrise suffisante de l'urbanisation du territoire communal. C'est pourquoi la commune de Réaumont souhaite élaborer un Plan local d'urbanisme, dont le contenu est précisé aux articles L.151-1 à L.151-48 du code de l'urbanisme, et la procédure définit aux articles L.153-1 à L.153-30 du code de l'urbanisme.

Le conseil municipal de Réaumont a décidé d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme le 28 octobre 2020. Il a prescrit l'élaboration d'un PLU et définit les modalités de concertation par délibération du 10 mars 2021.

Engagée après la loi d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) du 7 décembre 2020, l'élaboration du PLU est soumise à une évaluation environnementale.

1.2.1. LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU DE REAUMONT

Avec une population communale de 1021 habitants en 2017, le village de Réaumont enregistre au cours de la période 2012-2017, une croissance démographique modérée de + 0,4 % par an, uniquement soutenue par son solde naturel.

La population est aussi en voie de vieillissement ; les seules classes d'âges dont la part augmente depuis 2012 sont celles des personnes de 60 ans et plus. Le territoire peine à fixer les jeunes ménages de 30 à 44 ans en raison d'un territoire cher sur le plan foncier et immobilier.

Le village accueille essentiellement des familles qui souhaitent accéder à la propriété d'une maison individuelle. Le développement résidentiel récent conforte cette offre de logements principalement dans les hameaux excentrés, à Champ Barette, le Fays, le Mercuel et le Mouret. L'offre de logements peine à se diversifier. En parallèle, le parc de logements vacants a augmenté de 39 % depuis 2012.

En tant que commune rurale peu équipée en services, équipements et commerces de proximité, elle est identifiée au SCoT de la grande région de Grenoble comme **un pôle local.**

- A ce titre, le développement du territoire doit rester limité, maîtrisé, et plus diversifié dans l'offre de logements. Il ne doit pas se faire au détriment de la structuration et de la vitalité du centre-bourg. Une attention devra être portée en parallèle à l'amélioration du parc de logements existants pour éviter la progression de la vacance sur le territoire communal.
- Le développement et l'aménagement de la commune devra être compatible avec les orientations du SCoT de la Grande Région de Grenoble, du Schéma de Secteur du Pays Voironnais, du Programme Local de l'Habitat du Pays Voironnais et prendra en compte le PCAET (plan climat air énergie territorial) du Pays Voironnais.
- Afin de préserver l'identité rurale de Réaumont, les qualités du Cœur Vert du Pays Voironnais, ses espaces agricoles, naturels et forestiers, sa trame verte et bleue, ses milieux naturels remarquables, le développement de l'urbanisation se fera en priorité au sein des enveloppes bâties viabilisées et équipées du bourg et des hameaux. Il limitera l'imperméabilisation des sols et tiendra compte de la présence des risques naturels mis en évidence dans la carte des aléas étudiée par la commune en 2013 afin de limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques et de garantir la sécurité des personnes et des biens.
- L'urbanisation respectera les formes urbaines, architecturales, paysagères et patrimoniales, particulièrement au sein des groupements bâtis anciens afin de préserver leur identité, mais aussi sur l'ensemble du village afin d'éviter la banalisation des paysages. Cet objectif n'est pas incompatible avec la mise en œuvre d'une architecture contemporaine, économe en énergie, et bien ancrée dans son territoire.
- Le cadre de vie, la qualité urbaine et paysagère devront être préservés dans les quartiers et les nouvelles opérations seront encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation.
- L'étude des capacités de densification de l'enveloppe urbaine du bourg et des hameaux permettra de se prononcer sur les terrains à ouvrir éventuellement à l'urbanisation.
- Réaumont ayant la chance de posséder une halte ferroviaire sur la ligne T.E.R Grenoble-Lyon, l'ouverture éventuelle à l'urbanisation de nouveaux terrains privilégiera les terrains situés à proximité de la halte.
- En parallèle, le confortement du maillage « piéton-cycle » du village devra être étudié pour faciliter l'accès à la halte et limiter les déplacements motorisés du quotidien et des courtes distances.
- L'élaboration du PLU sera l'occasion de réfléchir aux services, équipements, aménagements divers, à mettre en œuvre sur le territoire communal pour répondre aux besoins et accompagner le développement futur.
- Le PLU sera aussi l'occasion de définir les orientations permettant de lutter contre les évolutions rapides du paysage, notamment la fermeture des paysages par l'avancée des boisements sur les pentes autour du centre-bourg.
- Les évolutions législatives récentes permettront à la commune de disposer d'un PLU « modernisé » comprenant des destinations et sous-destinations des constructions plus détaillées, des orientations d'aménagement et de programmation pouvant se substituer au règlement, des règles pouvant exprimer un objectif qualitatif à atteindre, etc.

Ces objectifs pourront évoluer, être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à la révision du PLU.

1.2.2. MODALITES DE LA CONCERTATION DEFINIES PAR LA COMMUNE

Pour l'information du public :

- Des articles dans le bulletin municipal
- La mise à disposition d'informations relatives à l'avancement de l'élaboration du PLUI, sur le site internet de la commune ;

Pour le débat et l'échange :

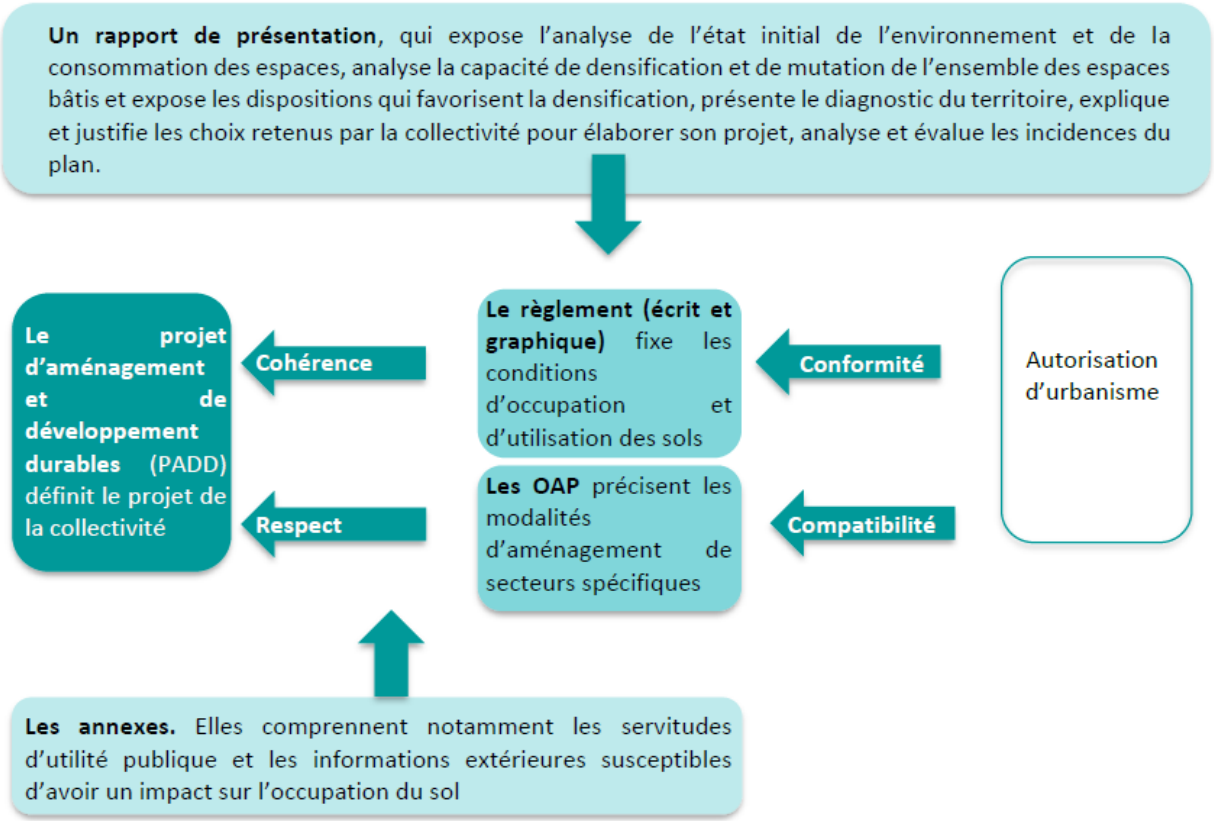
- Deux réunions publiques : la 1ère pour présenter les grandes lignes du diagnostic et les orientations du PADD, la seconde avant l'arrêt du PLU pour présenter le projet de PLU et ses documents réglementaires.

Pour l'expression du public :

- La possibilité à toute personne intéressée de faire part de ses observations par simple courrier adressé à Monsieur le Maire.

1.3. Le PLU, contenu et hiérarchie des normes

1.3.1. CONTENU DU PLU



Le PLU comprend **un rapport de présentation**, **un projet d'aménagement et de développement durables** (PADD), **des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes**.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

L'opposabilité et relation entre les différentes pièces du PLU :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. En revanche, les OAP sont élaborées dans le respect des orientations du PADD. Le règlement est élaboré en cohérence avec le PADD.

Le règlement et ses documents graphiques s'imposent en termes de conformité, c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement.

1.3.2. LE PRINCIPE DE HIERARCHIE DES NORMES

La relation du PLU avec les documents de portée supra communale est définie par les articles L 131-4 à 7 du Code de l'Urbanisme.

La Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) a simplifié la hiérarchie des normes en confortant le Schéma de cohérence territorial (SCoT) comme le document de planification intégrateur.

C'est au regard du SCoT que les documents d'urbanisme doivent être rendus compatibles.

Le PLU doit également être compatible avec les orientations du programme local de l'habitat (PLH) du plan de déplacement urbain (PDU) et du PCAET (plan climat Air Energie Territorial), quand ces documents existent.

Schéma sur les obligations de compatibilité et prise en compte

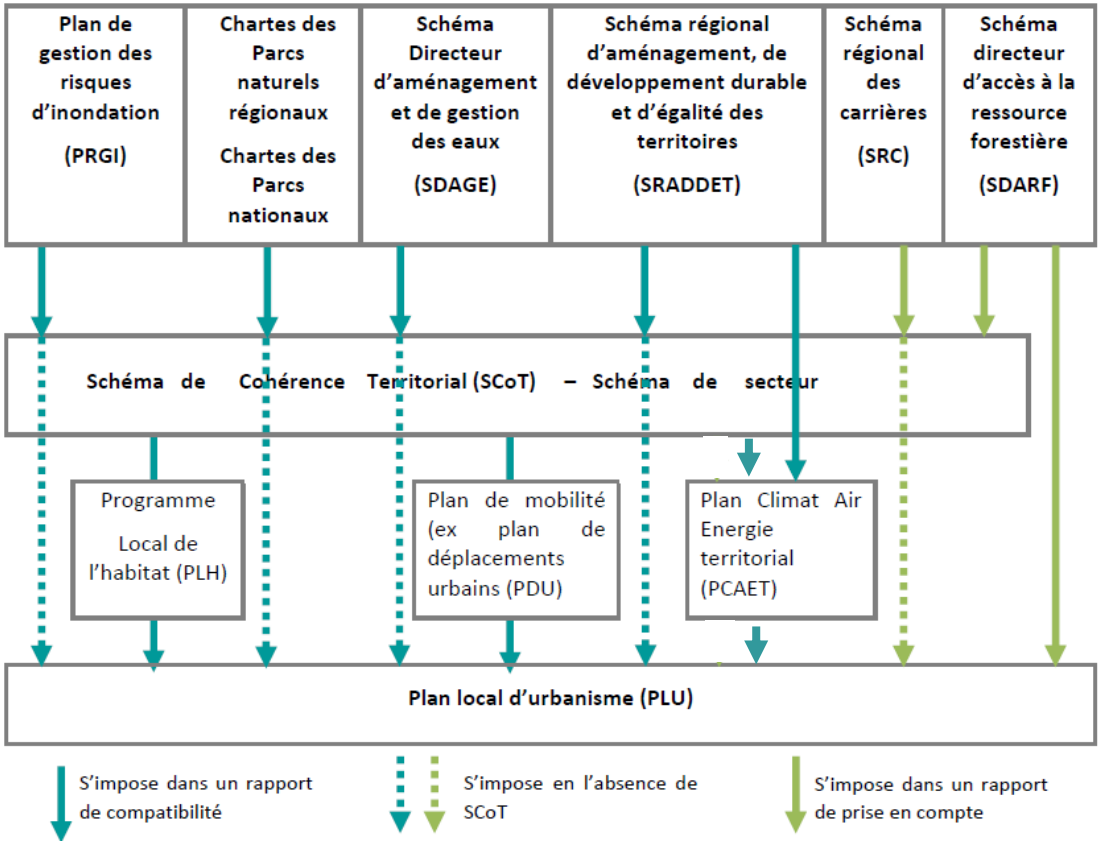


TABLEAU 1 – Le SCoT, document intégrateur des lois et autres documents cadre

Le PLU de Réaumont **doit être compatible** avec :

- **Le SCoT** (Schéma de cohérence territoriale) **de la grande région urbaine grenobloise** (GREG) approuvé le 21 décembre 2012 et applicable depuis le 23 mars 2013. Il définit les orientations à long terme de l'aménagement du territoire de la grande région de Grenoble qui comprend le Pays Voironnais.

- **Le Schéma de Secteur du Pays Voironnais** approuvé le 24 novembre 2015 et maintenu par délibération du conseil communautaire du 26 octobre 2021. Il décline les orientations du SCoT de la région urbaine grenobloise pour les préciser à l'échelle du Pays Voironnais.
- **Le PLH** (Programme Local de l'Habitat) **du Pays Voironnais** adopté le 27 novembre 2018. Il porte sur la période 2019-2024.
- **Le PCAET** (Plan Climat Air Energie Territorial) **du Pays Voironnais** adopté par délibération n°2019-195 du Conseil communautaire du 19 novembre 2019.

2. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

2.1. Dynamiques démographiques et perspectives de croissance

2.1.1. LES CHIFFRES CLES 2020

PAYS VOIRONNAIS		REAUMONT	
94 501 habitants **(+ 0,3 % par an entre 2014 et 2020)**		**1 008 habitants** **(- 0,5 % par an entre 2014 et 2020)**	
Densité : 257,3 hab/km²		**Densité : 206,3 hab/km²**	
Solde naturel **+ 0,2 %**	**Solde migratoire** **+ 0,1 %**	**Solde naturel** **+ 0,5 %**	**Solde migratoire** **- 1,0 %**
2,25 Personnes par ménages		**2,56 Personnes par ménages**	
9,7 % de personnes de 75 ans ou plus		**5,4 % de personnes de 75 ans ou plus**	

2.1.2. UNE DECROISSANCE DE LA POPULATION DE LA COMMUNE DEPUIS 2014

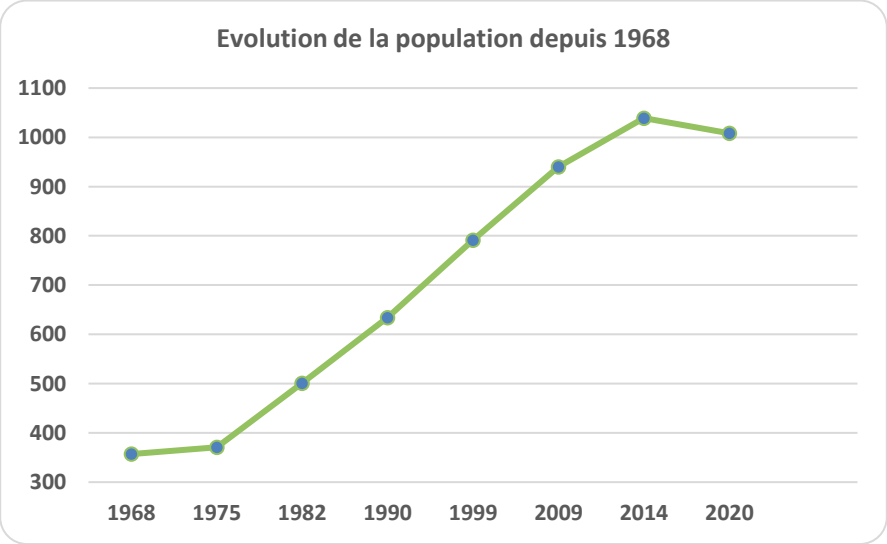
Après avoir connu une très forte croissance démographique qui débute dans les années 1975 et se poursuit jusqu'en 2014 (+172% / + 637 habitants), le territoire de Réaumont enregistre à partir de 2014, une décroissance de sa population : le taux de croissance moyen annuel est à présent négatif, égal à -0,5%.

Pour la première fois aussi depuis 1968, le solde migratoire de la commune (la différence entre les entrées et les sorties) est négatif, égal à -1%.

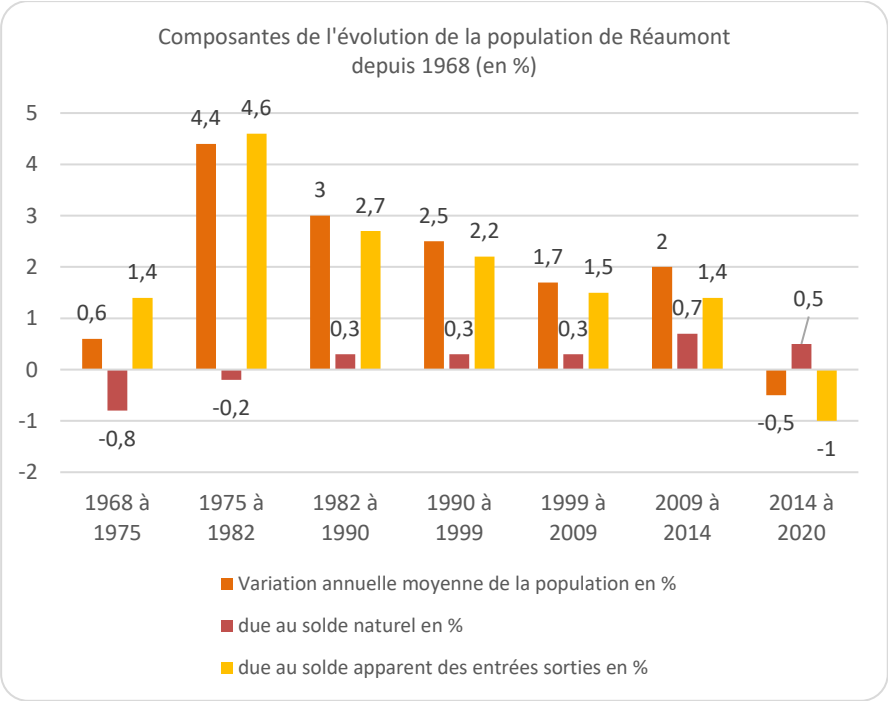
La décroissance démographique est encore freinée par le solde naturel (la différence entre les naissances et les décès) qui reste positif mais décroît également, égal à 0,5%. *Voir l'histogramme ci-après.*

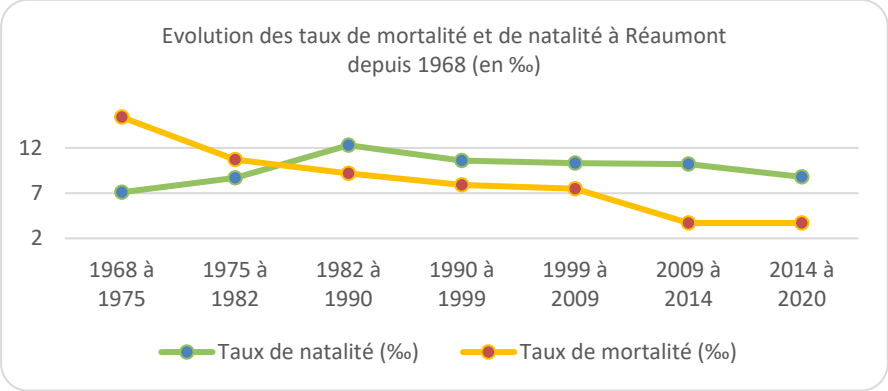
A noter un taux de mortalité très bas (3,7 ‰) qui diminue régulièrement depuis 1968 et un taux de natalité qui s'infléchit depuis les années 1980.

Voir les courbes des taux de natalité et de mortalité ci-après.



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.





Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

2.1.3. UN TERRITOIRE ENCORE ATTRACTIF POUR LES FAMILLES A LA RECHERCHE D'UNE MAISON INDIVIDUELLE EN ACCESSION A LA PROPRIETE

En 2020, la population de Réaumont présente encore une structure familiale avec 2,56 personnes par ménage, une part de jeunes de moins de 14 ans et de personnes âgées de 30 à 59 ans en moyenne légèrement plus élevée que celle du Pays Voironnais et du Département de l'Isère. Toutefois, ces classes d'âges diminuent en valeur absolue.

En revanche, toutes les autres tranches d'âges sont moins représentées : celles des 15-44 ans et des 75 ans ou plus. A cela plusieurs raisons :

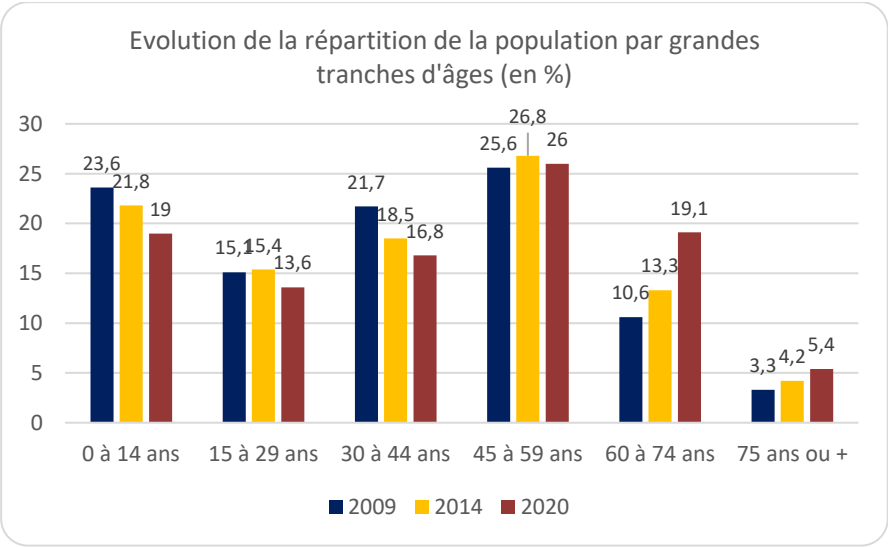
- L'absence de structures adaptées aux personnes âgées permettant de maintenir les personnes les plus âgées, notamment celles en perte d'autonomie,
- Un parc de résidences principales composé à 94,1% de maisons individuelles et détenu à 89,8% en propriété,
- Un marché foncier et immobilier cher, qui rend le territoire inaccessible aux jeunes ménages et ménages aux revenus modestes,
- L'absence d'établissements d'enseignement au-delà du 1er degré (classes maternelles et élémentaires),
- Le nombre réduit d'emplois sur le territoire (128 emplois pour 467 actifs – un taux de concentration d'emplois de 27,3 %).

Le territoire n'est pas attractif pour ces classes d'âges.

L'histogramme ci-après montre l'évolution de la structure par âges de la population depuis 2009. La part des jeunes adultes de 30-44 ans diminue de 16,7%, et celle des jeunes de moins de 14 ans diminue de 13,5%, même si elle reste encore un peu plus élevée en moyenne que celle du Pays Voironnais.

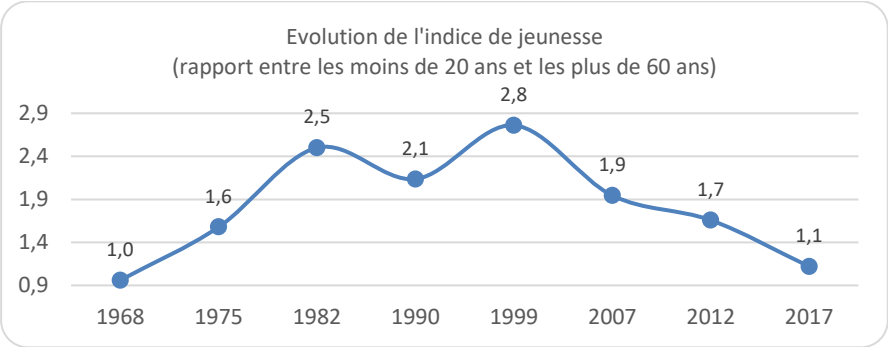
A l'inverse, depuis 2009, la population des 60-74 ans et des 75 ans ou plus a fortement augmenté, respectivement de + 93% et de + 74,2%.

La classe d'âges des 45-59 ans a augmenté plus modérément de + 8,7%. Elle diminue en valeur absolue depuis 2014.



Sources : Insee, RP2007, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023

Réaumont présente par conséquent <u>un profil démographique de plus en plus vieillissant</u> comme le montre la courbe ci-après de l'évolution de l'indice de jeunesse, qui est en décroissance régulière depuis 1999.



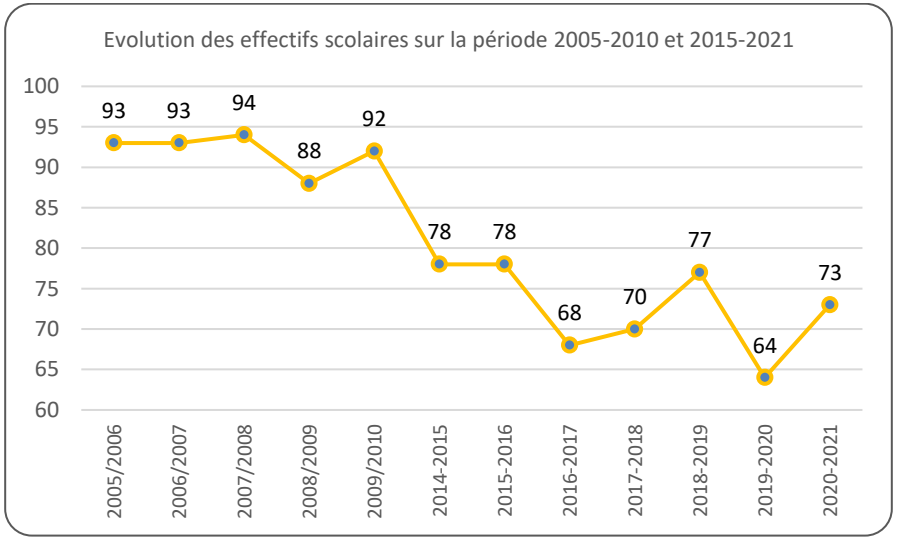
Source : Insee, Base historique des recensements de la population, exploitation complémentaire

2.1.4. UN VIELLISSEMENT QUI A DES REPERCUSSIONS SUR LES EFFECTIFS SCOLAIRES

Au niveau scolaire, la commune de Réaumont est en regroupement pédagogique avec la commune voisine de Saint-Blaise-du-Buis. Réaumont accueille les sections des 3 classes maternelles (petite, moyenne et grande section).

Entre les deux périodes comparées « 2005-2010 » et « 2015-2021 », on constate une diminution de 20 élèves en moyenne par rapport à la précédente période.

Avec 64 élèves, la commune est à la limite de la fermeture d'une classe.



2.1.5. UNE PART D'ACTIFS ET UN TAUX DE CHOMAGE STABLE DEPUIS 2009

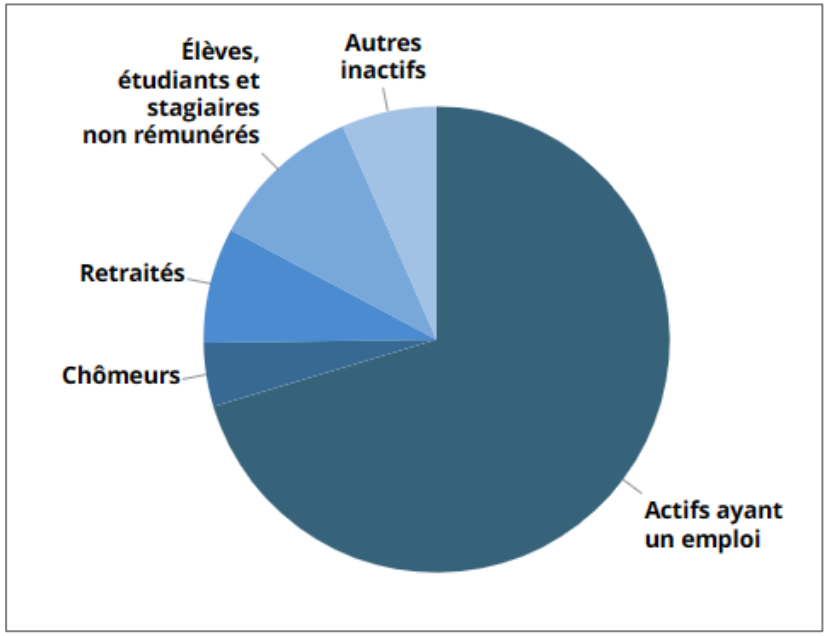
A Réaumont, 74,8% de la population des 15-64 ans est active : un pourcentage stable depuis 2009.

Le pourcentage des chômeurs est faible, égal à 4,4% en 2020.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité	2009	2014	2020
Ensemble	**631**	**697**	**658**
Actifs en %	**74,8**	**75,9**	**74,8**
Actifs ayant un emploi en %	71,8	71,3	70,3
Chômeurs en %	3,0	4,6	4,4
Inactifs en %	**25,2**	**24,1**	**25,2**
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	12,0	10,6	10,6
Retraités ou préretraités en %	7,3	8,0	8,0
Autres inactifs en %	5,9	5,5	6,6

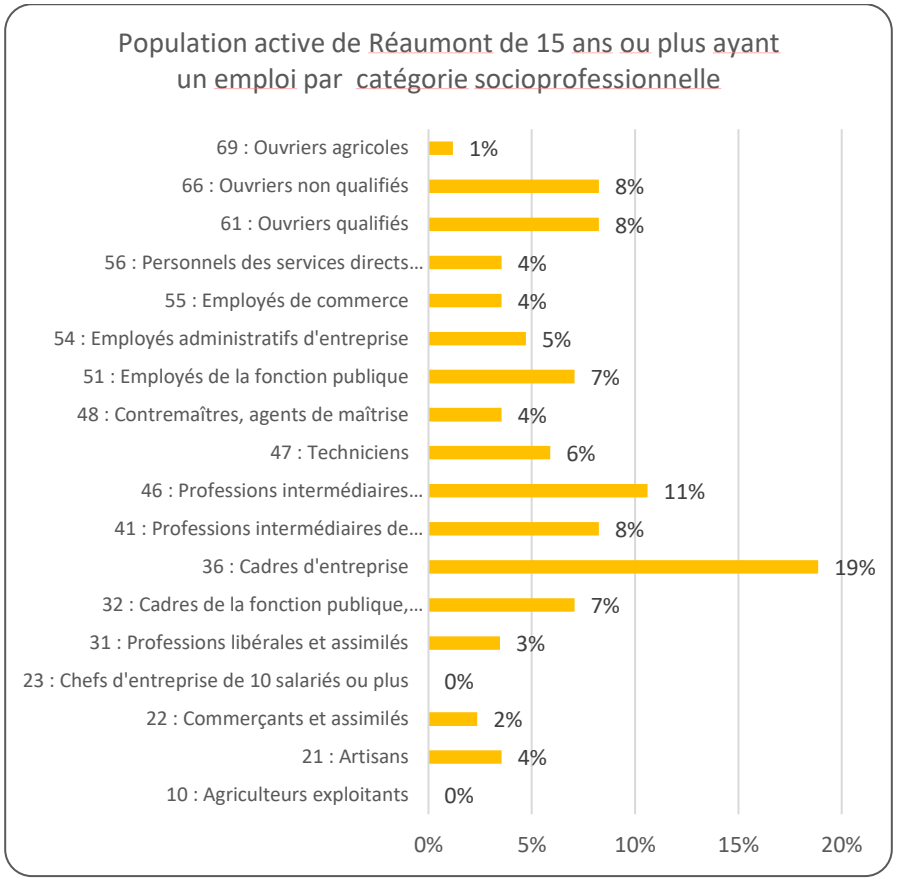
Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2020



Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

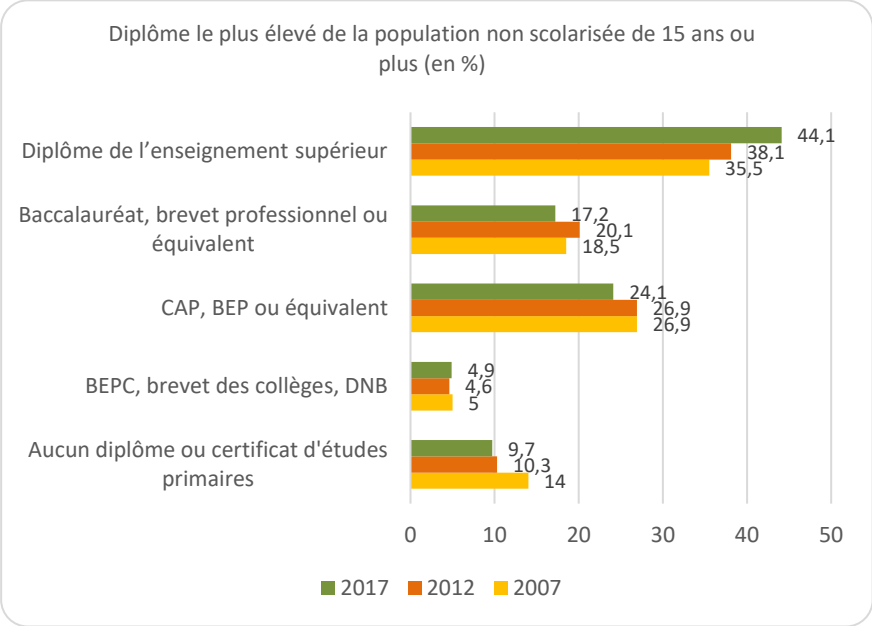
La population active est plutôt qualifiée, avec une forte part de cadres d'entreprise et de professions intermédiaires.



Source(s) : Insee, RP2017 exploitation complémentaire

2.1.6. UN NIVEAU D'ETUDE DE LA POPULATION EN CONSTANTE AUGMENTATION

La population présente un niveau d'étude élevé et qui se renforce régulièrement.



Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

2.1.6.1. Un niveau de vie moyen des ménages de Réaumont supérieur à celui du Pays Voironnais ou du département

Le niveau de vie médian par unité de consommation [1] à Réaumont s'élève en 2020 à **28 060 euros annuels**, soit 2 338 € mensuels.

Il est supérieur de 14,3% à celui du Pays Voironnais (24 550 euros annuels) et de 19% à celui du département (23 580 €).

2.1.7. UNE TAILLE DES MENAGES EN DECROISSANCE REGULIERE

Si ce phénomène n'est pas spécifique à Réaumont, la taille des ménages diminue régulièrement dans la commune au fil du temps, passant de 3,16 personnes par ménage en 1968 **à 2,56 en 2020**.

Si la décroissance se poursuit au même rythme que sur la période 2009-2020, en raison de la décohabitation des ménages, du vieillissement, de parcours de vie moins linéaires, **la taille des ménages pourrait atteindre 2,321 personnes par ménages en 2035**.

(*) 1967 et 1974 pour les DOM. Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

Cette diminution de la taille des ménages aura pour conséquence un besoin accru de logements pour maintenir le niveau de la population actuelle.

---

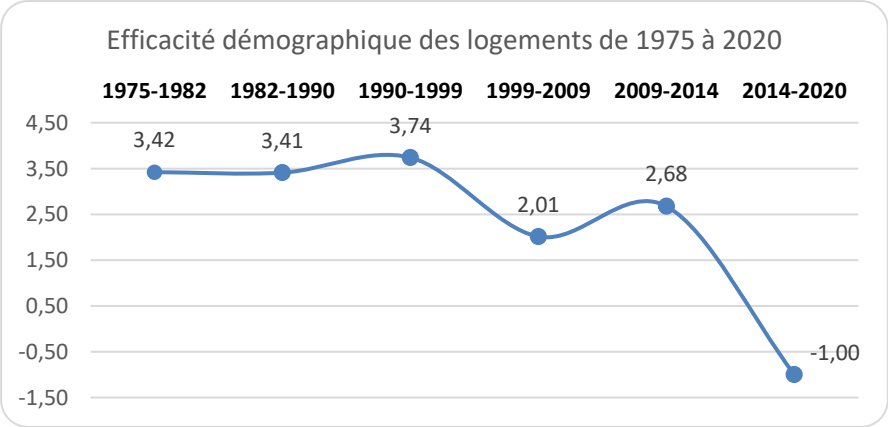
*(1) **Unités de consommation** : elles sont calculées selon l'échelle dite de l'« OCDE modifiée » qui consiste à décompter 1 unité de consommation (UC) pour le premier adulte du ménage, puis 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans*

La courbe ci-après montre la diminution de l'efficacité démographique des logements produits depuis 1999.

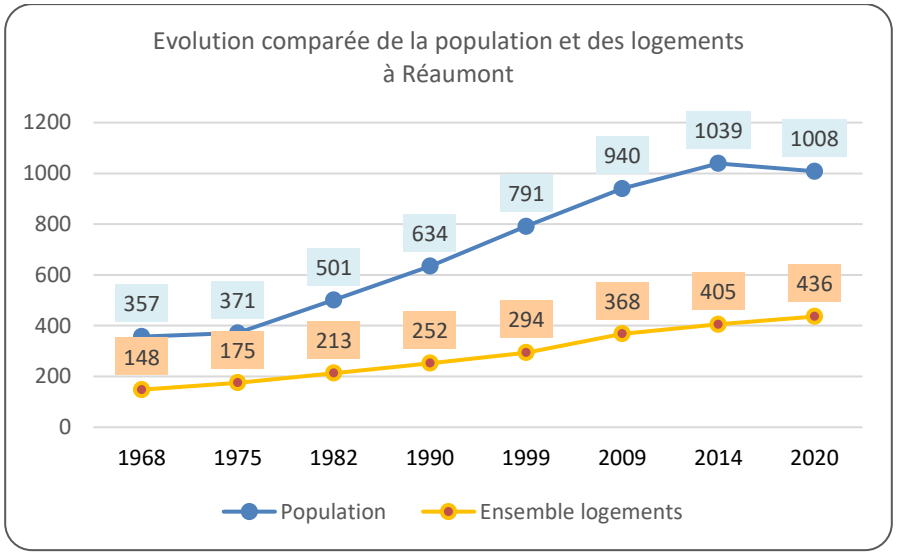
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020
Evolution de la population	14	130	133	157	149	99	-31
Evolution du nombre de logements	27	38	39	42	74	37	31
Efficacité démographique des logements	0,52	3,42	3,41	3,74	2,01	2,68	-1,00

Sur la dernière période, la population a diminué de 31 habitants malgré l'augmentation du parc de logements de 31 unités.

Par comparaison, un logement supplémentaire entre 1990 et 1999 générait 3,74 habitants supplémentaires.



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales



Source : Insee - RGP

2.2. Dynamiques de l'habitat et besoins en logements

2.2.1. LES CHIFFRES CLES DU LOGEMENT 2020

PAYS VOIRONNAIS		REAUMONT	
94 501 habitants (+ 0,3% par an entre 2014 et 2020)		**1008** habitants (- 0,5 % par an entre 2014 et 2020)	
46 708 logements		**436** logements	
58,2 % Maisons	**40,7 %** Appartements	**94,1 %** Maisons	**5,7 %** Appartements
37 % construits avant 1971		**30,6 %** construits avant 1971	

2.2.2. UN PARC DE LOGEMENTS DOMINE PAR LES RESIDENCES PRINCIPALES ET LES MAISONS INDIVIDUELLES EN ACCESSION A LA PROPRIETE

En 2020, 91,8 % du parc de logements est composé de résidences principales et de maisons (94,3%). On note une lente progression du nombre des appartements depuis 2009.

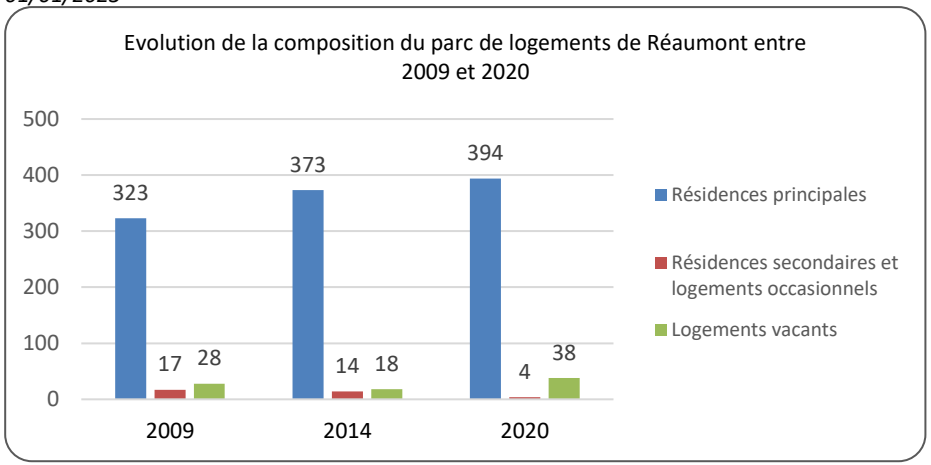
Voir sur le plan ci-après la répartition des appartements et des maisons sur le territoire de Réaumont.

La part des résidences secondaires et logements occasionnels est très faible et diminue encore depuis 2009.

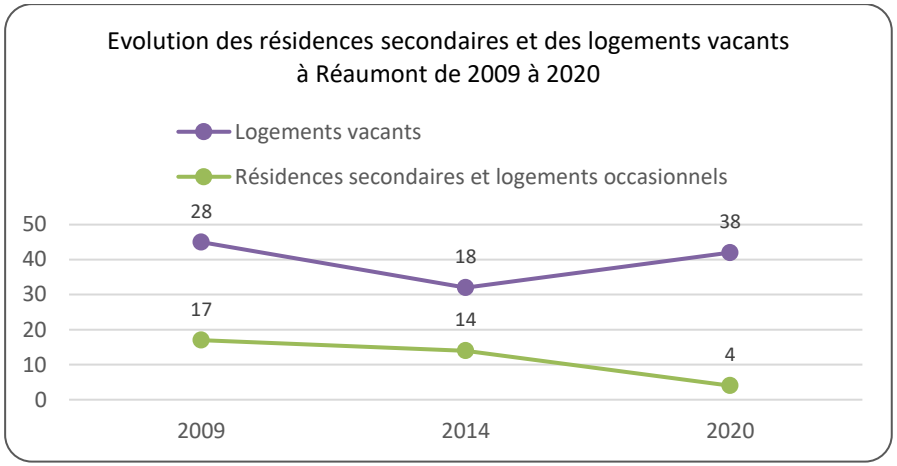
Le parc vacant tend au contraire à augmenter avec 38 unités en 2020, contre 28 en 2009. Sa part s'élève à 9% en 2020 contre 4% en 2014.

	2009		2014		2020	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Ensemble	**368**	***100%***	**405**	***100%***	**436**	***100%***
Résidences principales	323	*88%*	373	*92%*	394	*90%*
Résidences secondaires et logements occasionnels	17	*5%*	14	*3%*	4	*1%*
Logements vacants	28	*8%*	18	*4%*	38	*9%*
Maisons	337	*98,1*	384	*95,9*	405	*94,3*
Appartements	7	*1,9*	16	*4,1*	23	*5,4*

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023

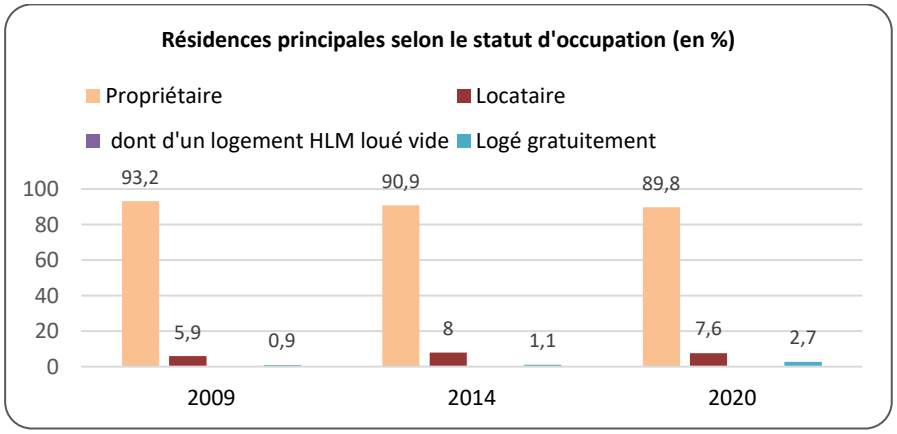


Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023



2.2.3. UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES MAJORITAIREMENT DETENU EN PROPRIETE

En 2020, 89,8% du parc résidentiel est détenu en propriété. Sa part diminue très légèrement depuis 2009 au profit du parc locatif.



Sources : Insee, RP2007, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

La part des locataires demeure néanmoins très faible, et celle des locataires HLM, insignifiante.

La commune ne compte qu'un logement HLM au recensement de l'INSEE 2020, soit 0,3 % des résidences principales. Le site officiel de demande d'un logement social (Accueil | Demande de logement social en ligne (demande-logement-social.gouv.fr) n'en dénombre aucun.

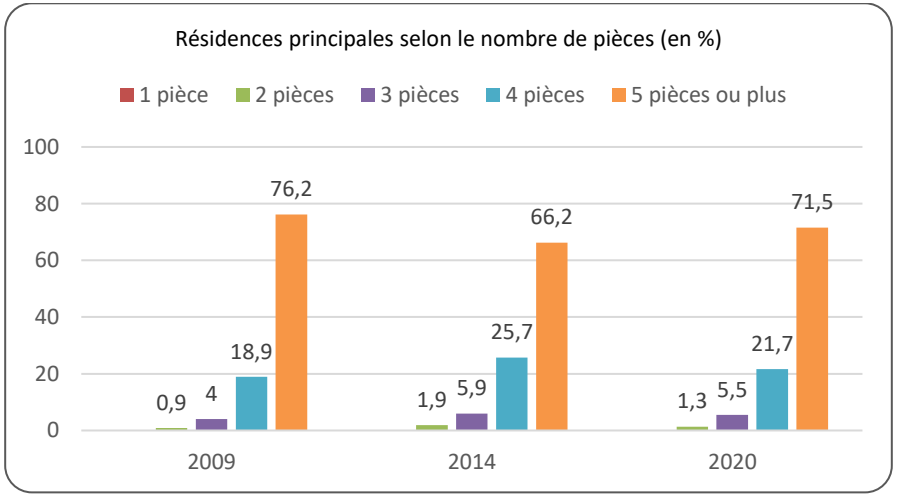
La commune n'est pas astreinte à la loi SRU. Le PLH du Pays Voironnais 2019-2024 ne fixe aucune obligation de logement social à Réaumont.

2.2.4. UN PARC DE GRANDS LOGEMENTS

Le parc compte 93,2% de grands logements de types T4 et surtout de type T5, en raison de l'importance du parc des maisons.

Le nombre moyen de pièces par maison est de 5,4 pièces contre 3,4 pièces pour les appartements.

100% du parc est considéré comme non suroccupé.

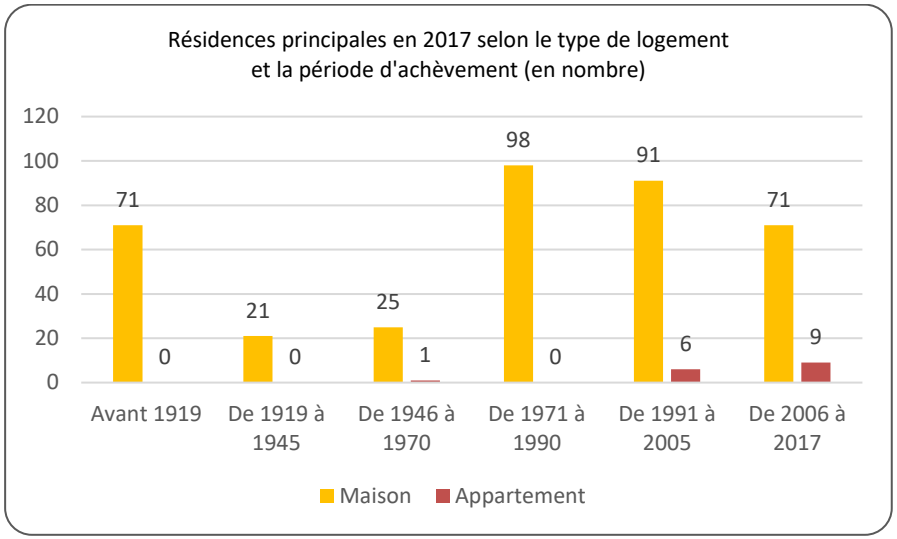


Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

2.2.5. UN BON NIVEAU de confort des RESIDENCES PRINCIPALES

69,4 % des résidences principales ont été construites après 1971.

Un peu plus d'une centaine de résidences principales datent d'avant l'entrée en vigueur des 1ères réglementations thermiques à partir de 1974.



38,7% des résidences principales sont équipés d'un chauffage central individuel et 34,8% d'un chauffage individuel tout électrique.

98,4% sont équipées d'une salle de bains ou douche.

2.2.6. UN MARCHE FONCIER ET IMMOBILIER CHER, INACCESSIBLE AUX REVENUS MEDIANS ET MODESTES

Le prix du terrain à bâtir s'est vendu en moyenne à 125 € du m² depuis 2010, avec des prix compris entre 100 000 € et 160 000 €, pour des surfaces comprises entre 600 et 1343 m².

Seuls les revenus supérieurs au revenu médian ont pu accéder à la propriété d'un terrain à bâtir à Réaumont.

Outre les terrains à bâtir, 75 mutations ont été enregistrées entre 2010 et 2019, dont 62 ont concerné des maisons anciennes, 11 des appartements dans l'ancien et 2 en VEFA (vente en état futur d'achèvement) ou neuf.

Le prix de vente moyen des maisons dans l'ancien s'est élevé à 244 043 € variant de 70 000 € à 480 000 €, soit un prix moyen du m² de 2 287 €, variant de 1187 € à 4911 € du m².

Le prix de vente moyen des appartements dans l'ancien était de 171 666 € variant de 135 000 € à 248 000 €, soit un prix moyen du m² de 2 276 €, variant de 1508 € à 2919 €.

Le prix de vente moyen des biens en VEFA ou en neuf a été de 296 500 € variant de 270 000 € à 323 000 €, soit un prix moyen de 2 544 € du m².

Le parc locatif étant très restreint dans la commune, il est nécessaire d'acheter pour pouvoir habiter Réaumont.

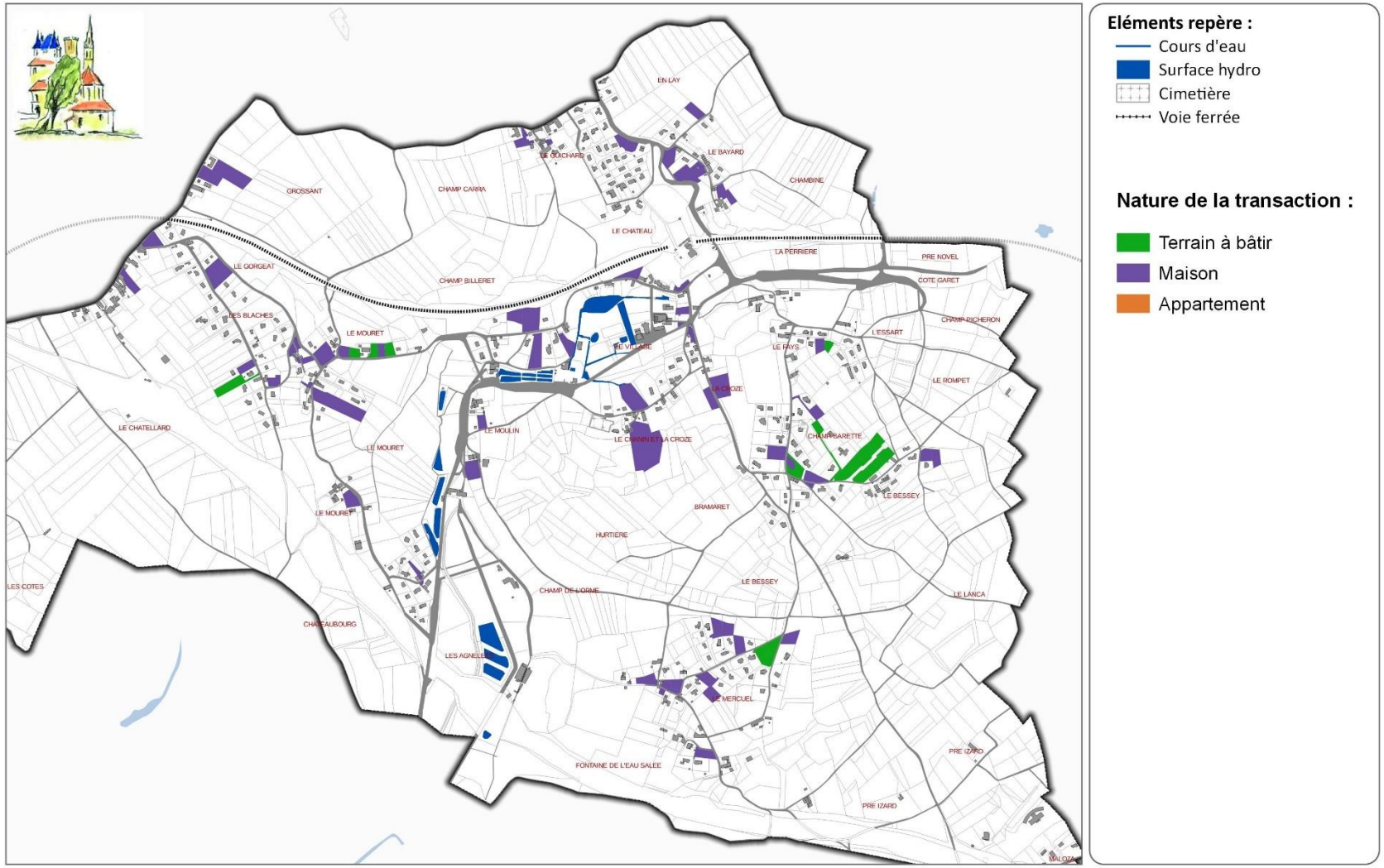
Or les prix de vente d'un terrain à bâtir ou d'une maison dans l'ancien ou le récent montrent que seuls les revenus supérieurs aux revenus médians peuvent accéder à la propriété. Le marché des appartements dans l'ancien reste plus abordable mais aussi plus réduit.

Voir le plan localisation des mutations foncières et immobilières

PLU

REAUMONT

Nature des mutations immobilières de 2010 à 2019



Eléments repère :

- Cours d'eau
- Surface hydro
- Cimetière
- Voie ferrée

Nature de la transaction :

- Terrain à bâtir
- Maison
- Appartement

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

Source(s) : Cadastre Etalab 02/2021 - Fichier DV3F 2019

CARTE 3 – Nature des mutations immobilières dans la commune entre 2000 et 2019

2.2.7. LE BESOIN DE LOGEMENTS DANS LE FUTUR PLU POUR AVOIR UNE CROISSANCE POSITIVE DE LA POPULATION

2.2.7.1. Rappel des orientations du SCoT de la GREG

Pour équilibrer et polariser le développement des territoires et lutter contre la péri urbanisation et l'éloignement des fonctions urbaines, le SCoT définit au sein des 7 grands secteurs qui le constitue, les différentes polarités de la grande région grenobloise : les villes-centres et cœur d'agglomération, les pôles principaux et d'appui, les pôles secondaires et locaux.

Il fixe les objectifs de production de logements par polarités : des minimas pour les villes-centres, cœur d'agglomération, pôles principaux et pôles d'appui (uniquement pour l'agglomération grenobloise), des maximas pour les pôles d'appui du Grésivaudan, du Pays Voironnais, de Bièvre-Valloire, du Sud-Grésivaudan, du Sud grenoblois et du Trièves, pour les pôles secondaires et locaux.

Pour le Pays Voironnais, le SCoT fixe les objectifs suivants :

Pays Voironnais	Armature territoriale de la région grenobloise	Objectifs moyens de construction /an /1000 habitants
Ville-centre	6,5 logements	Au-moins
Pôles principaux	5,5 logements	
Pôles d'appui	5,5 logements	Au plus
Pôles secondaires et locaux		

Dans le SCoT, la commune de Réaumont est identifiée en **pôle local**. La production de logements ne doit pas dépasser **5,5 logements par an pour 1000 habitants**.

Ces objectifs s'appliquent à chaque commune. Toutefois, **ils peuvent être mutualisés à l'échelle intercommunale par un document de planification et/ou de programmation** (notamment Schéma de secteur, Programmes Locaux de l'Habitat).

Lorsqu'ils définissent **un maximum à ne pas dépasser**, les objectifs de construction comprennent l'ensemble de l'offre nouvelle en logements à construire qu'elle soit en accession privée ou sociale, en locatif privé ou social hormis :

- Les logements réalisés par densification d'unités foncières déjà bâties dont la superficie est inférieure ou égale à 3000 m² ;
- Les logements locatifs sociaux qui sont réalisés en plus des objectifs correspondant à l'accroissement de l'offre de logements locatif social fixés au paragraphe 2.1.3 ;
- Les logements liés à l'activité touristique, les foyers logements, les maisons pour personnes âgées, les logements de fonction, les lits spécialisés ... ;
- Les logements mis sur le marché suite à la réhabilitation et/ou au changement de destination de bâti existant.

Les objectifs de construction de logements sont à apprécier sur une durée de 6 ans, dans les documents de programmation (tels que les Programmes Locaux de l'Habitat), et à 12 ans dans les documents de planification et d'urbanisme locaux.

Les logements concernés correspondent aux logements mis en chantier et ayant vocation de résidences principales.

Le SCoT fixe également à l'échelle de chaque secteur des objectifs de diversification des formes d'habitat dans la production nouvelle.

Le Pays Voironnais doit tendre vers une production neuve de logements ne dépassant pas 40% d'habitat individuel « isolé ». **Plus de 60 % des futurs logements doivent répondre à d'autres formes d'habitat que l'habitat individuel isolé.**

Le SCoT délimite **les « espaces potentiels de développement » à très long terme** pour l'ensemble des communes. Ces espaces ne pourront être consommés que de manière très parcimonieuse, et doivent être considérés comme une ressource rare et non-renouvelable.

Il délimite les « espaces préférentiels du développement » pour les « villes centres », les « pôles principaux », les « pôles d'appui ». Il demande aux documents d'urbanisme locaux de définir ces derniers pour les communes en « pôle secondaire » et « pôle local ».

Les « espaces préférentiels du développement » devront accueillir la plus grande partie du développement futur de l'habitat, ainsi que des commerces, services, équipements et activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat.

Pour les pôles locaux et les pôles secondaires, le SCoT demande qu'**au moins la moitié des nouveaux logements** soit accueillie à l'intérieur des espaces préférentiels de développement définis et délimités par les documents d'urbanisme locaux.

Le SCoT fixe par ailleurs des densités minimales à atteindre dans les villes-centres, les pôles principaux et les pôles d'appui. Il recommande dans les pôles locaux du Pays Voironnais, une densité minimale de *0,2 m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière.*

2.2.7.2. Rappel des orientations du DOO du Schéma de secteur (SDS) du Pays Voironnais et des orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Voironnais 2019-2024

Le Schéma de secteur identifie également Réaumont comme **un pôle local** dans lequel au moins la moitié des nouveaux logements devra être accueillie à l'intérieur de l'espace préférentiel de développement à définir et délimiter dans le projet de PLU.

600 logements en moyenne par an doivent être produits sur l'ensemble du Pays Voironnais, 70% à Voiron, Voreppe, Moirans, Tullins, Rives et Coublevie, 10% à La Buisse, St Jean, Chirens et Charavines. **Les autres communes comme Réaumont doivent freiner le rythme mais renouveler la population**.

80% d'autres formes de l'habitat doivent être produits sur la ville-centre de Voiron, 70% dans les pôles principaux et Coublevie. **Les autres communes comme Réaumont doivent tendre vers 60% d'autres formes de l'habitat [2].**

[2] *Sont considérés comme habitat groupé ou collectif tous les types d'habitat autres que l'habitat individuel isolé*

Pour les pôles locaux, l'appréciation de la compatibilité avec le Schéma de Secteur doit prendre en compte l'effort de production de logements collectifs et groupés, en fonction de la production des années passées et de la spécificité du territoire. Ces objectifs sont à atteindre à l'échelle communale, et non à l'échelle de chaque nouvelle opération d'aménagement ou de construction.

Cette organisation doit permettre de consolider et pérenniser le rôle du Pays Voironnais en tant que « pôle d'équilibre » au sein de la Région Urbaine Grenobloise.

Dans son porter à connaissance, le Pays Voironnais mentionne que Réaumont, en tant que pôle local du Pays Voironnais devra définir des objectifs de production de logements permettant d'assurer le renouvellement de sa population et le maintien de ses équipements et services sans pour autant poursuivre le rythme de développement des dix dernières années.

Le PLH 2019-2024 décline les objectifs du SCoT et du SDS et détermine les objectifs quantitatifs de construction et des objectifs quantitatifs et/ou qualitatifs de mixité par commune. Il fixe un objectif de 35 logements sur les 6 années et un objectif maximum de 6 logements par an. Il ne fixe pas d'objectif de logements sociaux.

Réaumont – Les objectifs à poursuivre pour le PLH 2019 - 2024

Objectif maximum sur 6 ans		Objectif maximum par an	
Production globale	dont production sociale	Production globale	dont production sociale
35 logements	**n.d.**	**6 logements**	**n.d.**

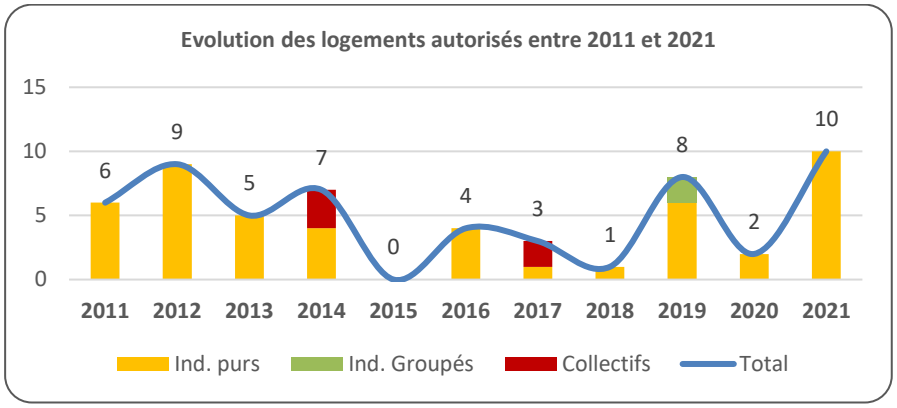
2.2.8. BILAN DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS SUR LA PERIODE 2011-2021

L'histogramme ci-après sur la base des données de Sit@del montre que **55 logements ont été autorisés de 2011 à 2021, représentant 5,5 logements par an en moyenne**.

Avec cette production annuelle moyenne de logements autorisés au cours de la période 2009-2018, le rythme de construction neuve a été en adéquation avec les orientations fixées dans les documents de normes supérieures.

Le nombre de logements autorisés sur les années 2015 à 2018 a été très faible. Il tend à remonter depuis 2019 et notamment depuis 2021.

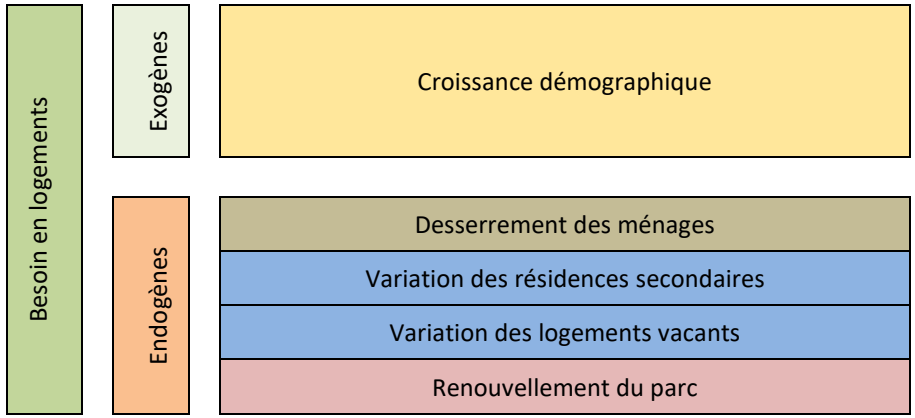
Sur les 55 logements autorisés de 2011 à 2021, 48 sont des logements individuels (87%), 2 des logements individuels groupés (4 %), et 5 des logements collectifs (9 %). Les deux principaux quartiers ayant accueilli cette production de logements sont situés hors du centre-village, au Bessey et à Mercuel (voir le chapitre 2.8.3. ci-après sur l'analyse de la consommation d'espaces à Réaumont au cours de la dernière décennie 2011-2021).



Source : SOes-DREAL Auvergne Rhône-Alpes Sit@tadel2 - logements autorisés en date réelle (séries définitives 2011-2014 et provisoires 2015-2021)

Un point mort ou un besoin endogène de logements de l'ordre de 2 à 3 logements par an sur la période 2009-2018

Le « point mort » est le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population d'une commune. Le schéma ci-après montre de quoi il est composé.



Il se calcule de la manière suivante :

Années	Résid. Princ . (RP)	Résid second (RS)	Logt vacants (LV)	Total logts (TL)	Construction neuve 2009-2020 (*logements commencés jusqu'en 2020) (C)*	Pop des ménages (PM)	Taille moyenne des ménages (TMM)
2009	323	17	28	368		940	2,91
2018	390	4	34	428		1010	2,59
Variation 2009-2018	67	-13	6	60	47	70	

Sources : RGP INSEE et Données SIT@del

LE BESOIN ENDOGENE EN LOGEMENTS 2009-2018	Total	Par an	En %
Renouvellement du parc de logements :			
R=C-TL(2009-2018)	-13	-1,4	-54%
Desserrement des ménages :			
D = (PM2009 / TMM2018) - RP2009	39,9	4,4	167%
Variation des résidences secondaires et des logements vacants :			
RSLV 2009-2018 = RS 2009- 2018) + LV 2009-2018	-3	-0,3	-13%

POINT MORT (Besoin endogène de logements sur la période 2009-2018) :			
PtM 2009-2018 = R + D + RSLV 2009-2018	**23,9**	**2,7**	**100%**
Effet démographique (logements responsables de l'augmentation de la population) :			
ED = C-PtM 2009-2018	**23,1**	**2,6**	

Le tableau ci-dessus montre que 23,9 logements ont été nécessaires au cours de la période 2009-2018 pour maintenir la population de Réaumont, soit **2,7 logements par an.**

Le desserrement des ménages a été la variable majeure du besoin de logements endogènes au cours de la période 2009-2018.

Seuls 23,1 logements (soit 2,6 logements par an) ont permis d'augmenter la population de 70 habitants sur la période 2009-2018.

2.2.9. DECLINAISON DES ORIENTATIONS DE LOGEMENTS DES DOCUMENTS DE NORMES SUPERIEURES

Pour être compatible avec les documents de normes supérieures, l'objectif plafond de production de logements pour la période 2024-2035, ne doit pas dépasser dans le futur PLU :

- 6 logements pour l'année 2024 (PLH)
- 5,5 logements par an à partir de 2025 jusqu'en 2035, soit 61 logements (SCoT)

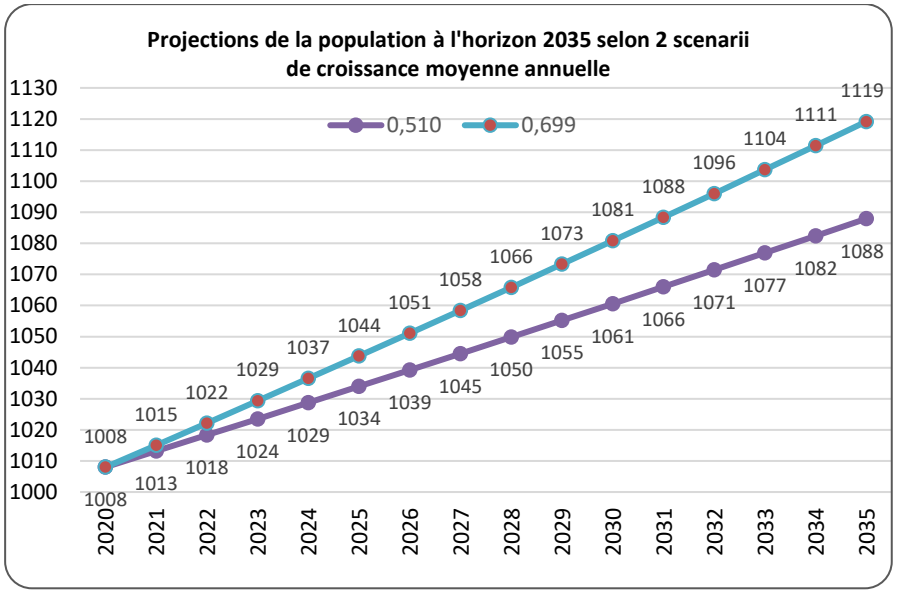
Au total, le futur PLU ne doit pas permettre la réalisation de plus de 67 logements neufs.

En reconduisant sur la période des 12 prochaines années, le point mort de 2,7 logements par an constaté depuis 2009, seuls 35 logements sur les 67 autorisés permettront théoriquement une croissance de la population au cours des 12 prochaines années.

Sur la base d'une taille moyenne des ménages qui va très certainement encore diminuer, estimée à 2,321 personnes par ménage, ces 35 logements permettront l'accueil d'environ 80 habitants supplémentaires, portant la population de la commune à environ 1088 habitants en 2035.

Le taux de croissance de la population sur la période 2020-2035 serait alors égal à seulement 0,374 % par an, inférieure à une croissance moyenne de 0,7% par an mise en avant dans le SCoT et de 0,8% mise en avant dans le SDS à l'échelle du Pays Voironnais.

L'atteinte d'une croissance de 0,7% par an nécessiterait la construction de 80 logements, soit 6,7 logements par an au lieu des 5,6 fixés par les documents de normes supérieures.



A retenir :

Ne pas dépasser 67 logements dans le futur PLU pour rester compatible avec les documents de normes supérieures.

Tendre vers 60% d'autres formes de l'habitat que l'habitat individuel pur.

Au moins la moitié des futurs logements à localiser dans l'espace préférentiel de développement à définir et identifier dans le PLU.

Une croissance de la population attendue d'environ 0,374 % par an sur la période 2020-2035.

Une population communale qui pourrait atteindre 1088 habitants à l'horizon 2035 avec une production de 67 logements.

La croissance démographique effective sera fonction du nombre de logements réalisés d'ici 2035 mais surtout de l'évolution de la taille des ménages.

2.2.10. LES PRINCIPAUX ENJEUX DU VOLET DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT

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

Les principaux enjeux sont par conséquent de :

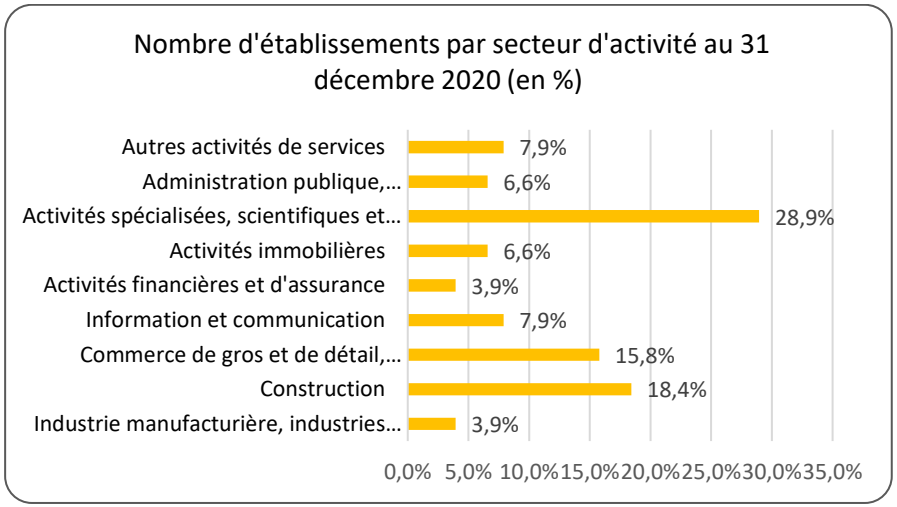
- Produire d'autres formes d'habitat que l'habitat individuel isolé en accession pour être compatible avec les orientations du SCoT et du schéma de secteur du Pays Voironnais :
  - Développer de l'habitat jumelé et groupé,
  - Augmenter le parc des appartements et petits logements, sous la forme de grosses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

2.3. Les besoins de développement économique et commercial

2.3.1. UN NOMBRE D'EMPLOIS REDUIT A REAUMONT

Au 31 décembre 2020, la commune comptait **128 emplois** répartis dans **75 établissements**, dont :

- 77,6% d'établissements tertiaires (commerce, transports, services, administration publique, enseignement, santé et action sociale)
- 18,4% d'établissements de construction,
- 3.9% d'établissements industriels.



Champ : activités marchandes hors agriculture. Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2020.

2.3.2. DES EMPLOIS REPARTIS SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE ET DANS LA ZONE D'ACTIVITES DE PRE IZARD, ZONE ARTISANALE D'INTERET LOCAL

La carte page suivante montre une répartition assez hétérogène des emplois dans les différents quartiers de la commune ainsi que dans la ZA de Pré Izard, d'intérêt local, laquelle accueille l'entreprise Experton-Revollier (secteur de la métallurgie) qui emploie une quinzaine de personnes.

Sur l'offre maximale d'espaces économiques autorisée par le SCoT dans le Pays Voironnais (140 ha d'ici 2030) et à répartir entre les communes du Voironnais, **3 hectares** ont été attribués en septembre 2013 à Réaumont **pour développer la ZA de Pré Izard, en partie sud-est du territoire.**

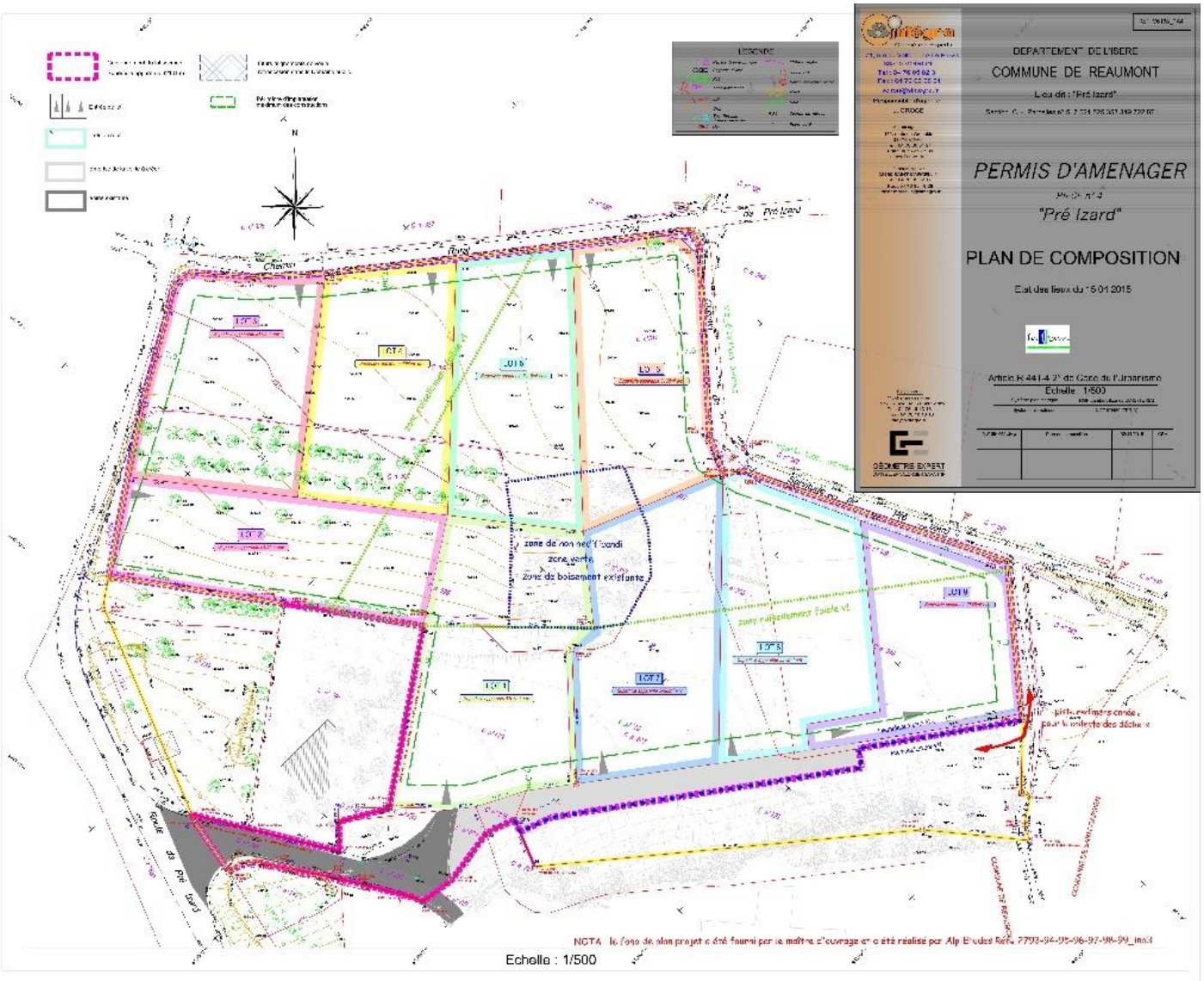
Depuis le transfert de compétence en 2000, le Pays Voironnais est compétent en matière de création, d'aménagement, de gestion et d'entretien de 20 zones d'activité économiques sur le territoire, dont la ZA de Pré Izard.

Le Pays Voironnais a obtenu un permis d'aménager cette zone artisanale le 26/02/2016.

Le permis d'aménager a fait l'objet d'une 1ère modification le 01/06/2021 et d'une seconde le 20/09/2021 pour mettre à jour les parcelles composant l'assiette du permis d'aménager.

En dehors de cette zone d'activités, **aucune ZACOM** (zone d'aménagement commercial) **de type 1, 2 ou 3**, **aucun espace économique et urbain mixte de centralité, ni aucun espace économique dédié,** ne sont identifiés par le SCoT de la GreG à Réaumont.

Plan de division en lots de la ZA de Pré Izard :

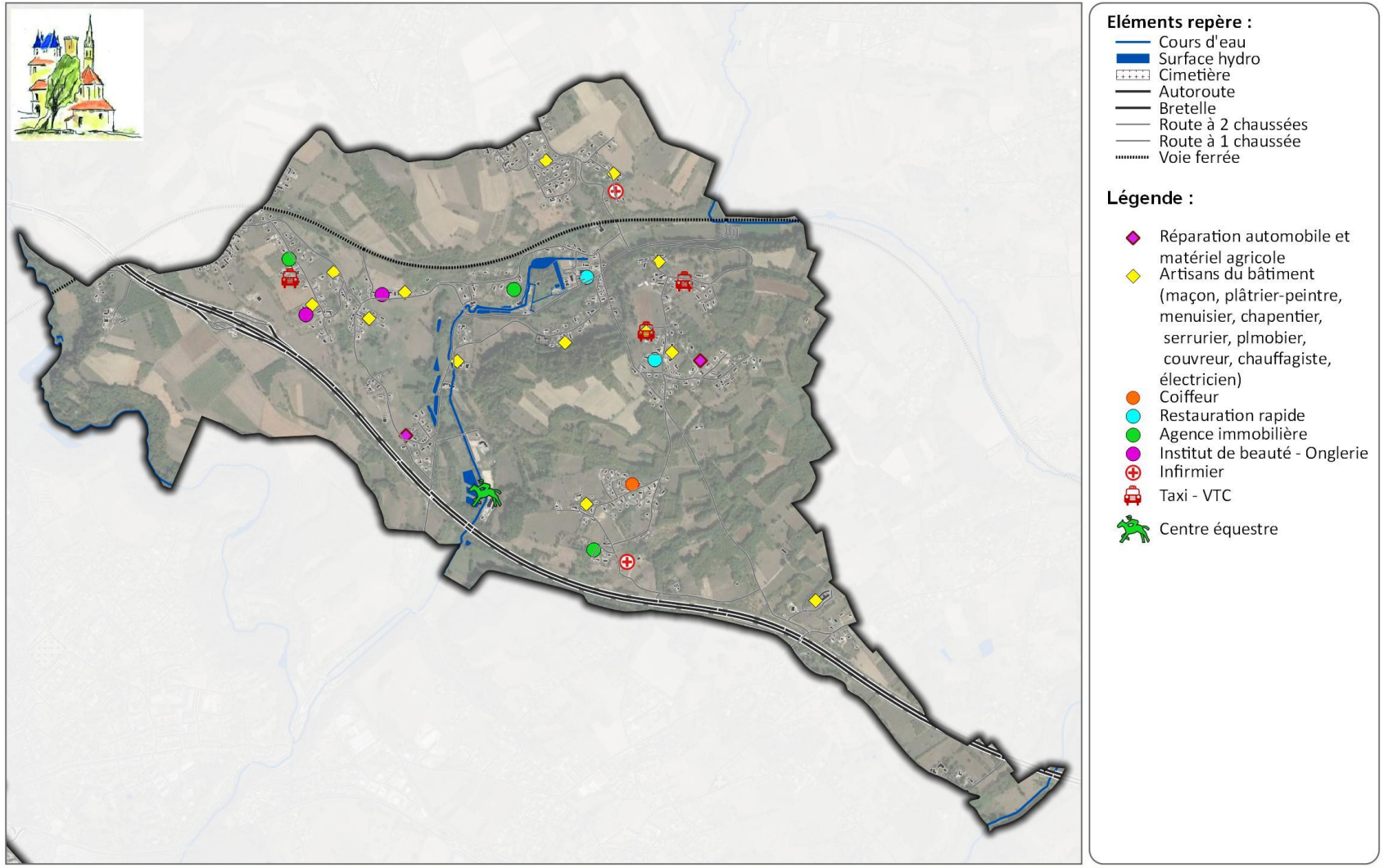


CARTE 4 - Plan masse du permis d'aménager de la ZA de Pré Izard

PLU

REAUMONT

Répartition des activités économiques à Réaumont

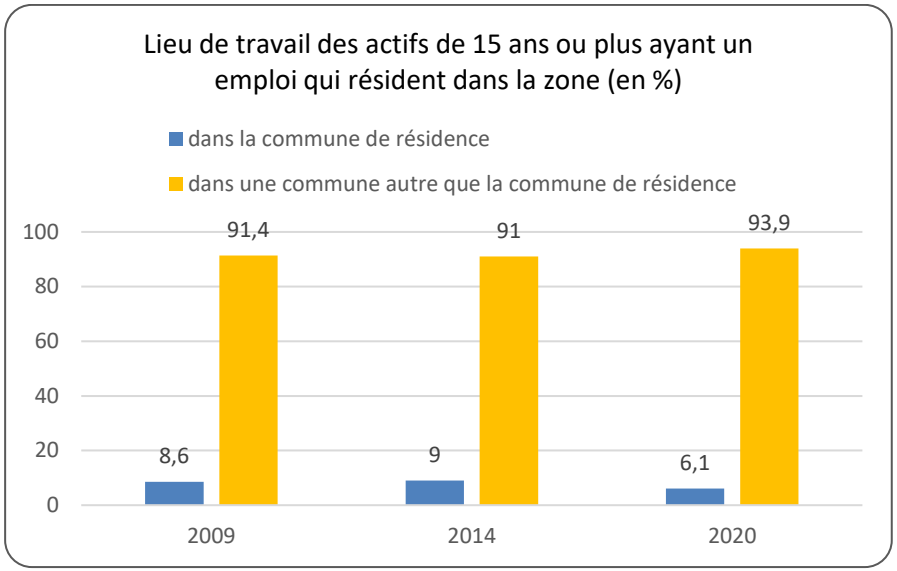


Auteur : [SV] - N° Version [1] - Validation [24/03/2021] / Réalisation : CapT - Sylvie VALLET

Source(s) : Cadastre Etalab 02/2021 - Insee - BPE 2019

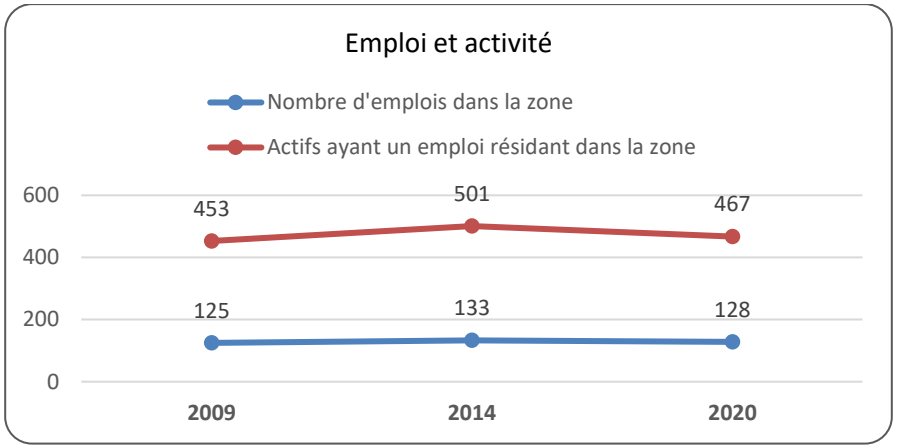
2.3.3. UNE COMMUNE DEPENDANTE DES BASSINS D'EMPLOIS EXTERIEURS

La part d'actifs résidant et travaillant dans la commune est très faible (6,1%) et en diminution régulière.



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Avec 467 actifs ayant un emploi et résidant dans la commune, Réaumont présente **un taux de concentration d'emplois** [3] de 27,3 %, inchangé depuis 2009.



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2023

Le territoire reste par conséquent très **dépendant des bassins d'emplois extérieurs :**

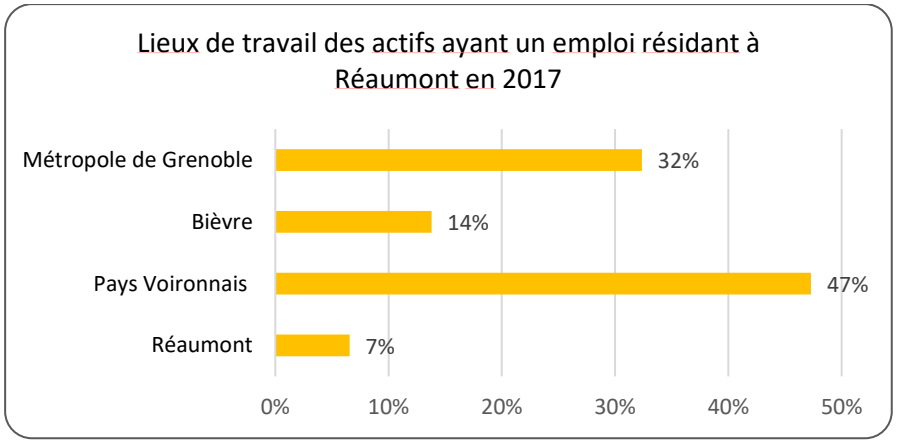
- 47% des actifs ayant un emploi travaillent dans le Pays Voironnais notamment à Centr'Alp et Voiron.
- 32% travaillent dans la Métropole de Grenoble, principalement à Grenoble.
- Les communes riveraines de la Bièvre accueillent également 14 % des actifs de Réaumont.

En contrepartie, 95 actifs extérieurs viennent travailler à Réaumont.

Ils proviennent pour 61 % d'autres communes du Pays Voironnais et 26 % des communes voisines de Bièvre.

Quelques actifs viennent de la Métropole de Grenoble et du département de la Loire.

[3] *L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.*



Source : base de données de l'Insee FD_MOBPRO_2017

2.4. L'offre d'équipements et de commerces,

2.4.1. UNE OFFRE REDUITE

L'offre d'équipements publics est entièrement regroupée dans le centre village, avec :

- La mairie,
- L'école maternelle, la garderie et la cantine scolaire
- la bibliothèque (au 1er étage mairie)
- Une salle polyvalente, et salles associatives à côté de l'église
- Des courts de tennis, un boulodrome et une aire de jeux pour enfants
- Un théâtre de verdure
- L'église et le cimetière.

La mairie

L'école

L'église

Le bar-tabac du village

Les terrains de tennis

Le théâtre de verdure

Les activités commerciales et de services sont peu nombreuses :

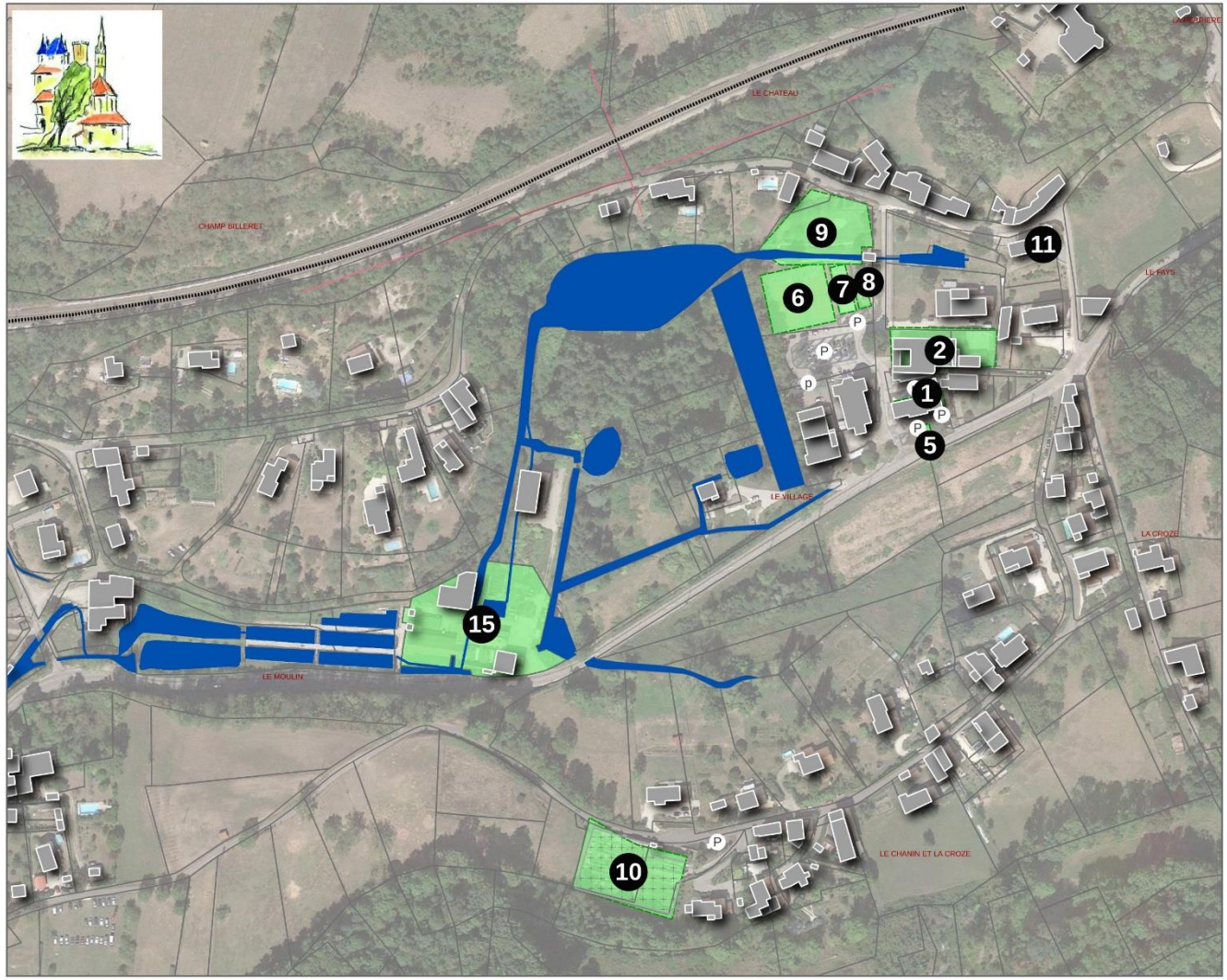
- Un bar - tabac dans le centre village,
- La pisciculture du Moulin qui produit et vend les produits qu'elle fabrique et transforme.
- La Ferme pédagogique et d'élevage de lamas «Ballalama» au lieu dit le Moulin, qui organise des balades, des sorties avec les lamas, fait de l'accueil à la ferme et vend des produits du terroir (petits fruits rouges)
- Le Centre et village de Vacances, centre de loisirs, gîte - auberge, gîte de groupes : Le Centaure au lieudit les Agnelées
- Le Centre équestre « Les nouvelles Écuries du Centaure» au lieudit les Agnelées.

Voir les cartes ci-après localisation des équipements et les commerces.

PLU

REAUMONT

EQUIPEMENTS PUBLICS, COMMERCES, VENTE A LA FERME, ACTIVITES LOISIRS



Eléments repère :

- Cours d'eau
- Surface hydro
- Cimetière
- Voie ferrée

Equipements publics :

1. Mairie
2. Ecole élémentaire
3. Eglise
4. Salle des fêtes
5. Monument aux morts
6. Tennis
7. Boulodrome
8. Jeux pour enfants
9. Théatre de verdure
10. Cimetière

Commerce, point de vente :

11. Chez Jo (Bar-Tabac)
15. Pisciculture

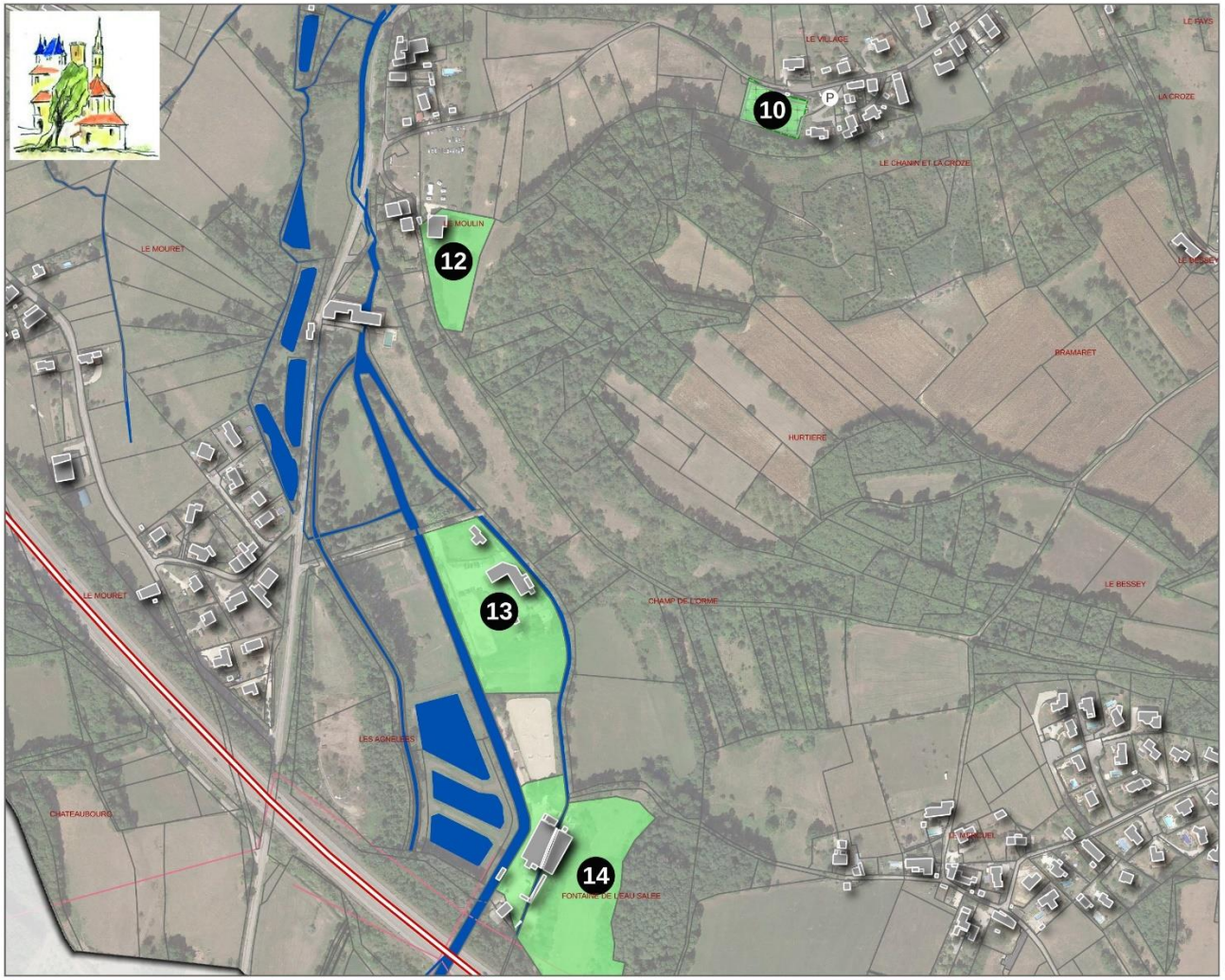
Auteur : Date : 16/01/2024] / Réalisation : CapT - Sylvie VALLET

Source(s) : Cadastre - BD Topo Ign - Openstreetmap

PLU

REAUMONT

EQUIPEMENTS PUBLICS, COMMERCES, VENTE A LA FERME, ACTIVITES LOISIRS



Eléments repère :

- Cours d'eau
- Surface hydro
- Cimetière
- Voie ferrée

Equipements publics :

1. Mairie
2. Ecole élémentaire
3. Eglise
4. Salle des fêtes
5. Monument aux morts
6. Tennis
7. Boulodrome
8. Jeux pour enfants
9. Théatre de verdure
10. Cimetière

Commerce, point de vente :

11. Chez Jo (Bar-Tabac)
15. Pisciculture
12. Ferme Ballalama
13. Le Centaure centre de loisirs
14. Le centre équestre

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

Source(s) : Cadastre - BD Topo Ign - Openstreetmap

CARTE 5 - Carte de localisation des équipements publics, activités commerciales et de loisirs

2.4.2. LES BESOINS IDENTIFIES

La commune souhaite étoffer l'offre d'équipements publics, à savoir :

- La création d'une salle intergénérationnelle dans le centre-village pour répondre aux besoins de la vie associative du village.
- Acquérir ou construire un bâtiment pour les services techniques, qui soit proche des équipements du centre-village.
- Anticiper l'avenir en réservant autour de l'école actuelle une possible extension des équipements scolaires et péri scolaires.

2.5. Besoins de surfaces et de développement agricoles

2.5.1. ORIENTATIONS DU SCOT DE LA GRANDE REGION DE GRENOBLE EN MATIERE D'ACTIVITE AGRICOLE ET SYLVICOLE

Préserver et valoriser durablement les conditions de développement de l'activité agricole et sylvicole :

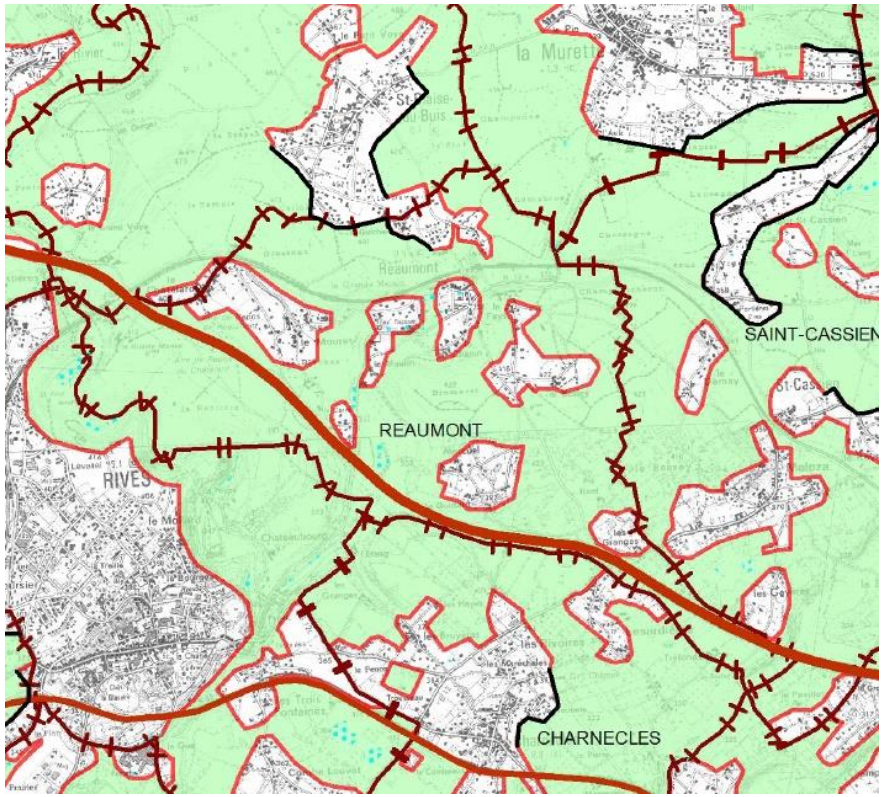
Le SCoT de la GreG demande que les collectivités locales préservent l'ensemble des espaces naturels, agricoles et forestiers comme une ressource pour le territoire et offrent des conditions viables et pérennes pour les activités agricoles et sylvicoles. Pour y parvenir, le DOO développe des orientations et objectifs pour :

- Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers remarquables ;
- Réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- Fixer les limites de long terme des espaces potentiellement dédiés au développement urbain ;
- Créer les conditions de viabilité de l'agriculture et de la forêt ;
- Préserver l'intégrité des espaces ouverts de plaine pour leurs enjeux alimentaires, paysagers et de qualité de cadre de vie ;
- Encadrer l'urbanisation des espaces ouverts de coteaux en balcons et terrasses et des bassins d'élevage ;
- Valoriser la multifonctionnalité de la forêt.

La carte pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers zoomés sur le secteur de Réaumont, localise les espaces qui doivent être préservés 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**, cette carte détermine « en creux » (cerclés de rouge) l'ensemble **des espaces potentiels de développement à long terme**.

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



Espaces naturels, agricoles et forestiers

Espaces potentiels du développement à très long terme

Limite stratégique

Limite de principe à long terme

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.

  Dans la commune, la surface des espaces potentiels de développement à très long terme représente **un peu plus 100 ha**. Elle englobe le centre-village, les quartiers du Guichard – du Bayard, des Blaches – du Châtellard - du Mouret - du Bessey – du Fays, du Mercuel et de Pré-Izard / Maloza.

2.5.2. LES ORIENTATIONS DU SCHEMA DE SECTEUR DU PAYS VOIRONNAIS

Le premier enjeu du Pays Voironnais est la bonne connaissance des espaces agricoles afin d'assurer leur viabilité.

Le Schéma de Secteur demande d'inventorier les espaces agricoles dans le cadre d'un diagnostic agricole comprenant des aspects descriptifs et prospectifs (cessation, installation, projets des agriculteurs...).

De plus, au regard de la pression exercée sur les espaces agricoles par le développement de l'urbanisation, il est très fortement conseillé de réaliser un diagnostic agricole approfondi en veillant plus particulièrement aux **enjeux mixtes « élevage et production végétale »** relevés à Réaumont dans le schéma de secteur (cf carte du schéma de secteur DOO page 33).

A noter que cette orientation a évolué sur le territoire communal : les activités d'élevage étant moins représentées aujourd'hui qu'au moment de l'adoption du schéma de secteur.

Le schéma de secteur demande de :

- Limiter les extensions de l'urbanisation pour préserver le foncier agricole

- Favoriser le développement, la diversification et l'adaptation des exploitations agricoles (développement de lieux de vente, ateliers de transformation…) et de valoriser la multifonctionnalité des espaces, la bonne connaissance de la situation initiale des bâtiments agricoles
- Renforcer la lisibilité de la transition entre les espaces agricoles et les enveloppes urbaines par le traitement des franges
- Conforter les zones d'enjeux stratégiques en conflit avec l'urbanisation. Six ensembles sont identifiés dont le plateau de la Murette qui concerne la partie nord-est du territoire de Réaumont.

2.5.3. DONNEES PHYSIQUES DU TERRITOIRE DE REAUMONT

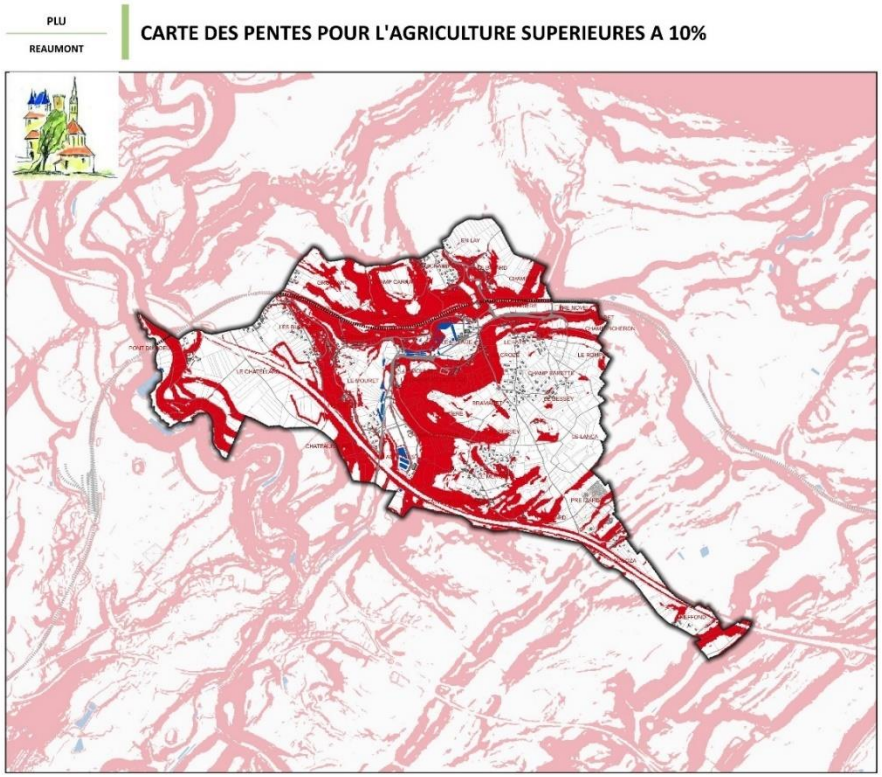
2.5.3.1. Un territoire pour partie contraint par le relief

Le territoire est contraint par des pentes supérieures à 10%, en rouge sur la carte ci-contre, présentes sur les versants qui encadrent la vallée du Réaumont, la vallée de la Fure, la voie ferrée et le versant des Blaches.

Ces pentes ne sont généralement plus exploitées par l'agriculture, occupées par des boisements ou l'urbanisation.

Compte tenu de ces contraintes, le territoire est classé en zone défavorisée au titre des indemnités compensatoires de handicaps naturels, dans la mesure où la production agricole est considérée comme plus difficile. Réaumont est classée en zone de contraintes spécifiques (ZSCS) : zones défavorisées simples. En Isère, 491 communes sont concernées par un ou plusieurs niveaux de classement.

Du fait de ce classement, les agriculteurs sont éligibles à des aides compensatoires de l'Union européenne liées à ces handicaps naturels (ICHN)



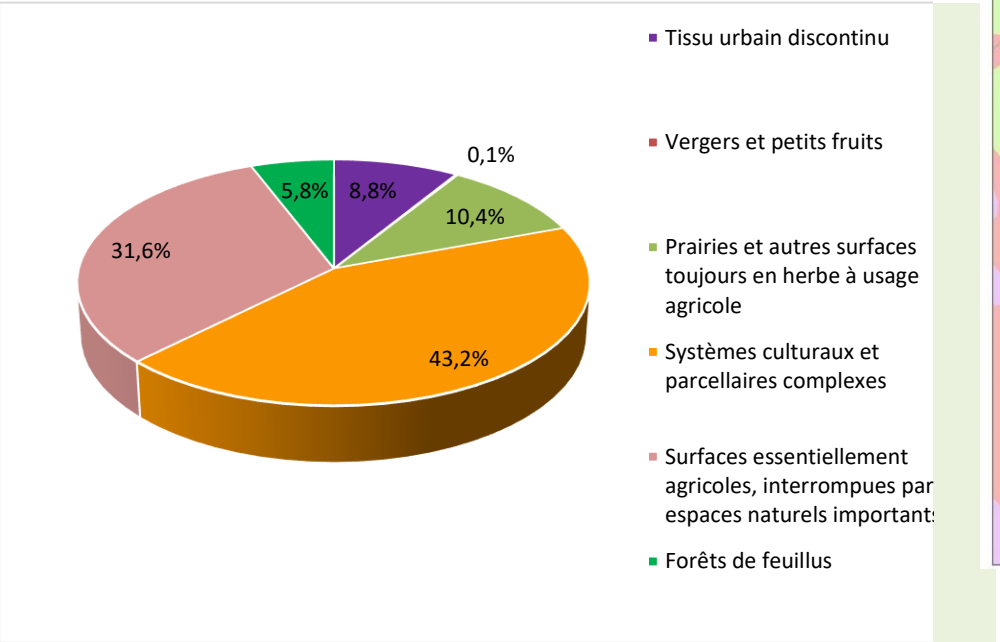
CARTE 6 – Carte des pentes supérieures à 10 %

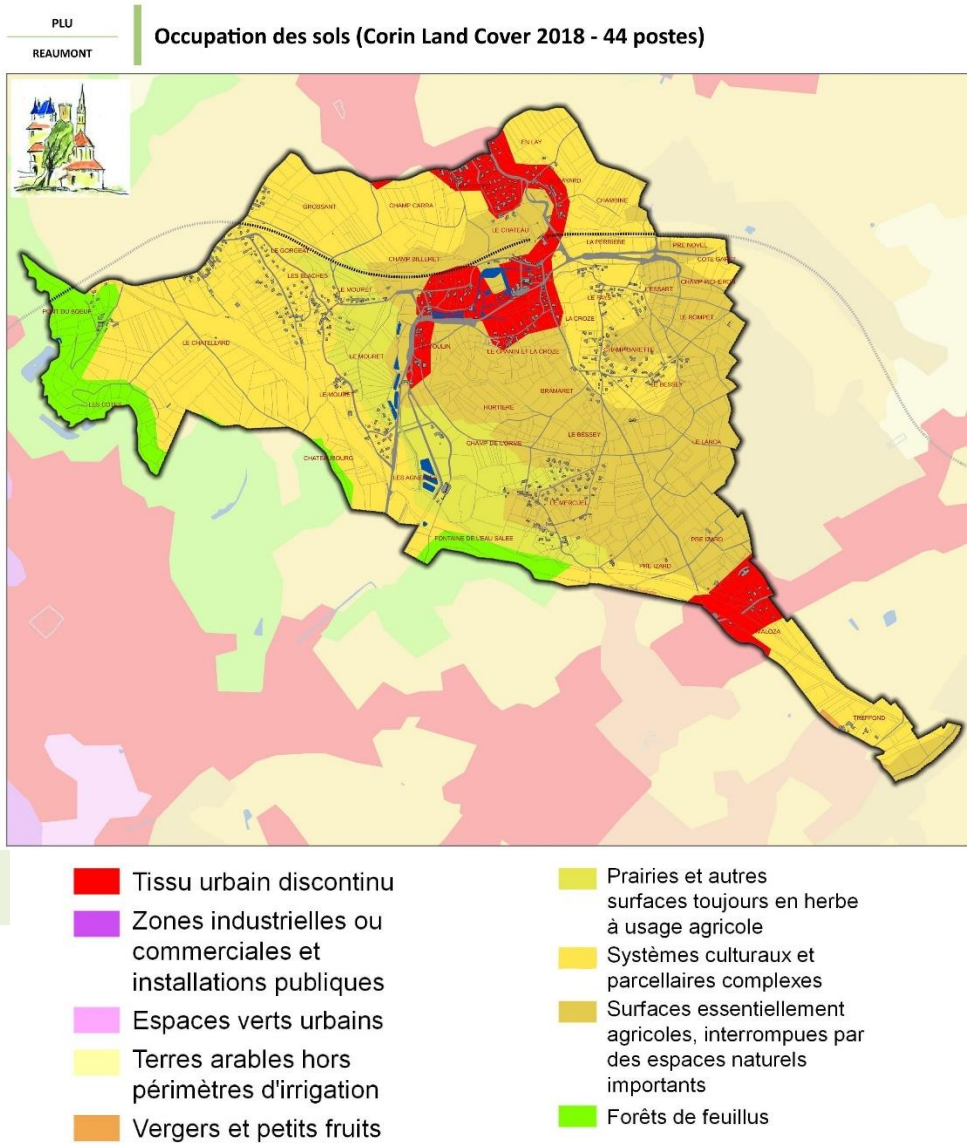
2.5.3.2. Occupation des sols

D'après la base de données Corin land cover 2018, les espaces agricoles occupent 85,33% de la surface du territoire, contre 8,82% pour les espaces urbanisés et 5,8% pour la forêt.

Occupation du sol	Surface en ha	En %	
Tissu urbain discontinu	44,43	8,8%	8,82 %
Vergers et petits fruits	0,68	0,1%	85,33%
Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole	52,44	10,4%	

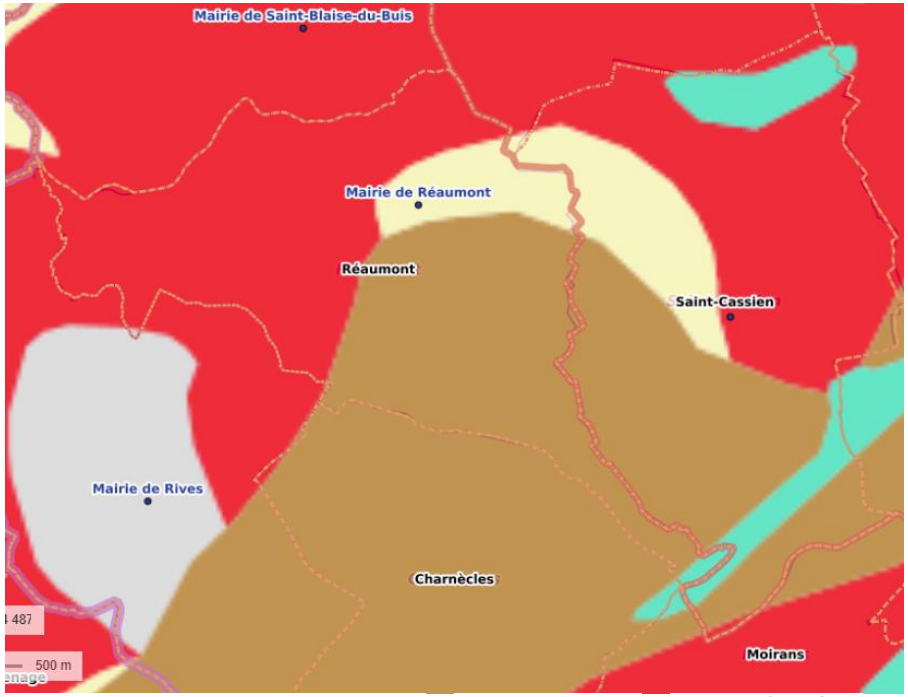
Occupation du sol	Surface en ha	En %	
Systèmes culturaux et parcellaires complexes	217,36	43,2%	
Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants	159,29	31,6%	
Forêts de feuillus	29,44	5,8%	5,85%
TOTAL	**503,64**	**100,0%**	





CARTE 7 - Occupation du sol Corin Land Cover 2018 (44 postes)

2.5.3.3. Nature des sols



Sols des vallons, vallées et milieux côtiers
- Colluviosols
- Fluviosols
- Thalassosols
- Sodisalisols

Sols évolués
- Fersialsols
- Néoluvisols
- Luvisols
- Véracrisols
- Alocrisols
- Podzosols

Sols peu évolués
- Brunisols
- Andosols
- Vertisols
- Organosols

Sols issus de matériaux calcaires
- Rendisols
- Calcisols
- Rendosols
- Calcosols
- Dolomitosols

Source : Données issues du programme Inventaire, Gestion et Conservation des Sols (IGCS) - volet Référentiels Régionaux Pédologiques (RRP). Carte réalisée par le Groupement d'Intérêt Scientifique sur les Sols (GIS Sol) et le Réseau Mixte Technologique Sols et Territoires

CARTE 8 - Carte des sols

La carte ci-dessus montre la présence de **4 types de sols sur le territoire** : des **fersialsols**, des **brunisols**, des **rendosols** et des **fluviosols** dont les caractéristiques sont explicitées dans le tableau ci-après.

	Sols évolués : **FERSIALSOLS**	De couleur rouge provenant de la présence de cristaux de fer. L'horizon au contact de la roche est aussi plus argileux, très bien structuré, à bonne capacité d'échange et de rétention pour l'eau et les éléments nutritifs. Le matériau parental provient de nombreux substrats géologiques, à l'exception des marnes.
	Sols peu évolués : **BRUNISOLS**	Les brunisols sont des sols ayant des horizons relativement peu différenciés (textures et couleurs très proches), moyennement épais à épais (plus de 35cm d'épaisseur). Ces sols sont caractérisés par un horizon intermédiaire dont la structure est nette (présence d'agrégats ou mottes), marquée par une forte porosité. Les brunisols sont des sols non calcaires. Ils sont issus de l'altération in situ du matériau parental pouvant être de nature très diverse.
	Sols issus de matériaux calcaires : **RENDOSOLS**	Sols peu épais (moins de 35cm d'épaisseur) reposant sur une roche calcaire très fissurée et riche en carbonates de calcium. Sols au pH basique, souvent argileux, caillouteux, très séchants et perméables. Ils se différencient des rendosols par leur richesse en carbonates.
	Sols des vallons, vallées et milieux côtiers : **FLUVIOSOLS**	Sols issus d'alluvions, matériaux déposés par un cours d'eau. Constitués de matériaux fins (argiles, limons, sables) pouvant contenir des éléments plus ou moins grossiers (galets, cailloux, blocs). Situés dans le lit actuel ou ancien des rivières, ils sont souvent marqués par la présence d'une nappe alluviale et sont généralement inondables en période de crue.

CARTE 9 – Nature des sols

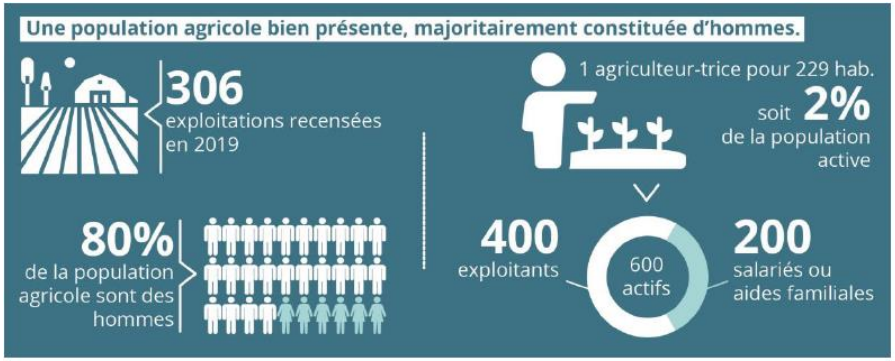
Les sols ont dans l'ensemble <u>une bonne valeur agronomique</u> : un potentiel élevé sur les brunisols occupés par la bordure sud et le cœur vert, un bon potentiel sur le plateau nord (fersialsols) ; un potentiel plus modéré sur les rendosols (en jaune).

2.5.4. CARACTERISTIQUES DE L'AGRICULTURE VOIRONNAISE

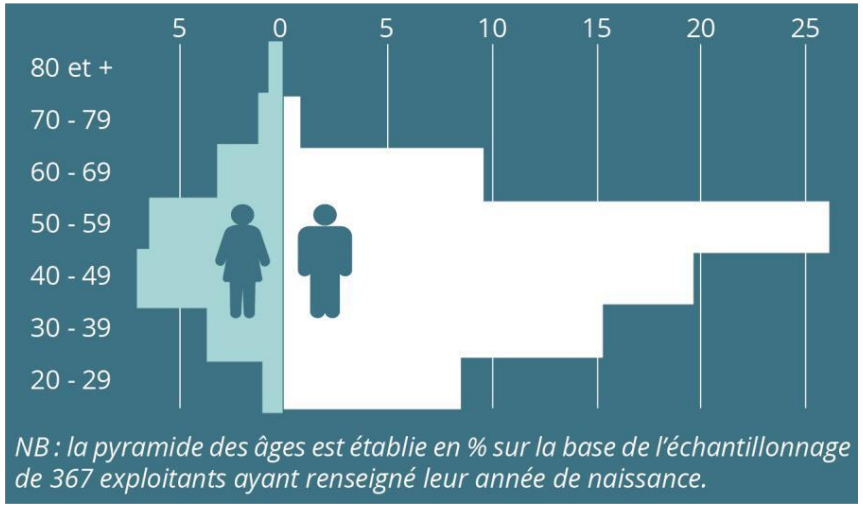
Le Pays Voironnais a dressé un diagnostic de l'agriculture de son territoire en 2019, dont les grandes lignes sont schématisées ci-après.

UNE ACTIVITE IMPORTANTE ET A MAINTENIR POUR LE VOIRONNAIS

Exploitants et exploitations agricoles

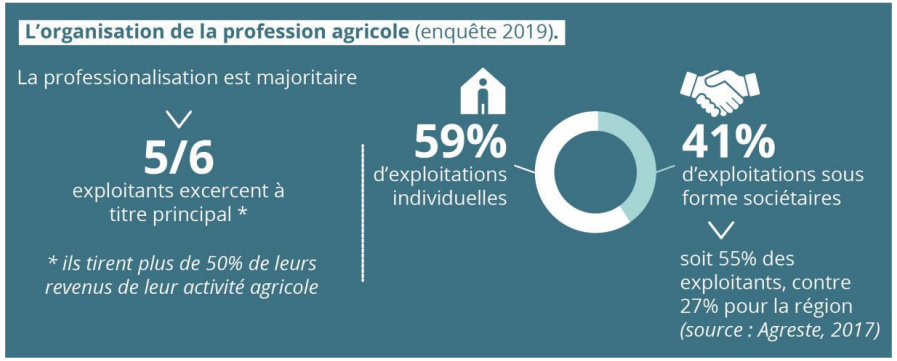


Moyenne d'âge des agriculteurs : 47 ans



Plus de la moitié des exploitants âgés de 55 ans et plus déclarent ne pas avoir trouvé de successeur. La dynamique de renouvellement générationnel identifiée sera-t-elle suffisante pour assurer la transmission des 10% des exploitations concernées sur le territoire ? Il s'agit principalement des filières bovines.

Organisation de la profession agricole (2019)

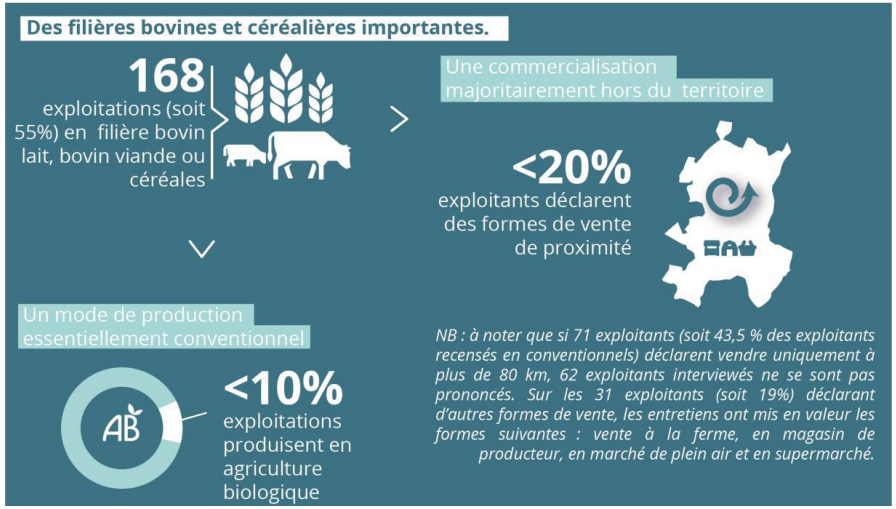


UNE AGRICULTURE EN LIEN AVEC SON TERRITOIRE ET LES ATTENTES DES HABITANTS ?

Une production agricole plutôt diversifiée tout en étant structurée autour de grandes filières

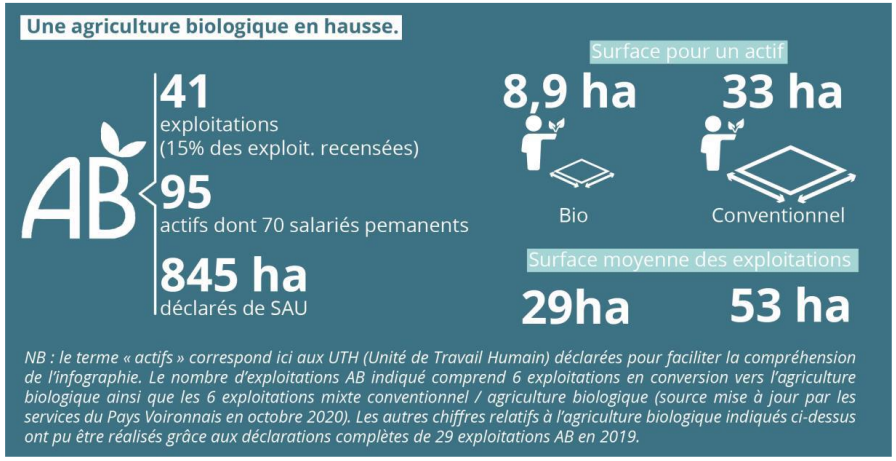
Cinq grandes filières se sont principalement développées en bénéficiant d'une part des échanges entre les terres de plaine et de montagne et d'autre part d'un bassin de vie de plus de 500 000 habitants : bovin-viande, bovin-lait, céréales, maraîchage/fruits, nuciculture.

Les filières bovin-lait, bovin-viande et céréales représentent plus de la moitié des exploitations du territoire. Elles restent majoritairement sous un mode production conventionnel avec une commercialisation principalement en circuit long.



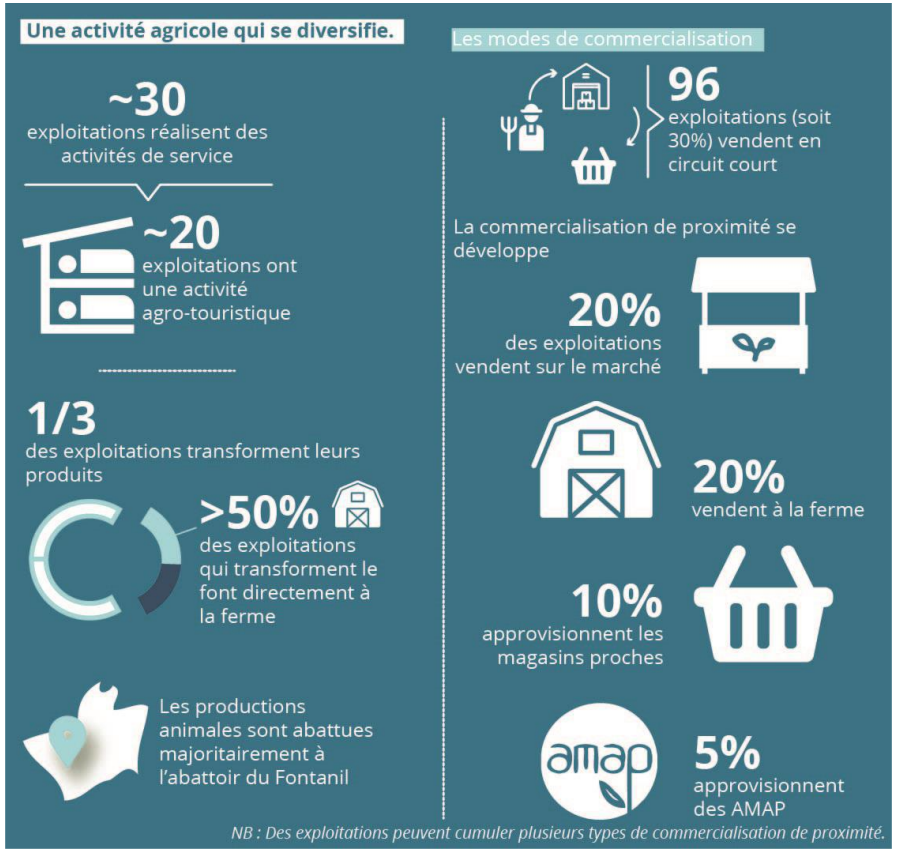
Par ailleurs, trois filières agricoles de prestige sont implantées sur le territoire : AOP Noix de Grenoble, IGP Saint Marcellin (fromage), IGP Isère « coteaux du Grésivaudan » (vin).

Une nette progression de l'agriculture biologique depuis 10 ans



Le nombre d'exploitations en mode de production biologique (AB) a doublé en dix ans. Les exploitations labellisées AB concernent principalement les filières fruitières, maraichères et nucicoles.

L'activité agricole : commercialisation, transformation et hébergement



VERS DES PRATIQUES AGRICOLES PLUS EN PHASE AVEC LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET CLIMATIQUES ?

L'agriculture et les impacts du changement climatique : une vulnérabilité globale qui interroge les modes de production

Les 4 dernières années font ainsi partie des 10 années les plus chaudes depuis 60 ans, toutes été enregistrées après 1959. Le Voironnais doit ainsi se préparer à une augmentation des phénomènes naturels extrêmes impactant la productivité agricole, notamment les épisodes de fortes chaleurs, de canicules et de sécheresses.

D'autres phénomènes naturels pourront s'avérer également de plus en plus pénalisant pour l'agriculture, comme **les vents violents, les épisodes de grêles ou encore les inondations liées aux orages brusques et intenses**.

Les activités agricoles du Voironnais, dominées par l'élevage et les cultures céréalières, ont des besoins quantitatifs importants en eau. Elles risquent cependant à l'avenir d'être affectées par des situations de déficit hydrique.

Un secteur agricole directement affecté par les effets du changement climatique mais contributeur lui-même à l'émission de gaz à effet de serre (GES) :

- En 2021, 49,907 Kteq d'émissions de CO_2 (gaz fluorés compris) par l'agriculture du Voironnais (soit **10,99% des émissions totales de CO_2 tous secteurs, tous usages du Pays Voironnais**), contre 50,90 KteqCO_2 en 2010 et 54,96 Ktep CO_2 en 1990.
- 20,892 GWh (toutes énergies) consommés par le secteur agricole, sylvicole et aquacole en 2021 (**soit 0,99% de la consommation totale d'énergie du Pays Voironnais, tous secteurs**), contre 22,975 GWh (toutes énergies, tous usages) en 2010 et 22,561 GWh en 1990.

Des défis et des questionnements pour l'avenir :

- La réduction de l'artificialisation des sols et de la maîtrise de la pression foncière pour conserver dans la durée des capacités de production alimentaire de proximité pour répondre aux probables futures crises sanitaires et climatiques
- **L'impératif d'adaptation et d'accompagnement des exploitations aux effets du changement climatique.** Dans ce but, le Pays Voironnais s'est d'ores et déjà doté d'objectifs stratégiques ambitieux dans le cadre de son PCAET (plan climat air énergie territorial) :
  - Réduire les émissions indirectes en agissant au niveau des filières : encourager les filières de commercialisation courtes et locales.
  - Réduire l'empreinte carbone de l'assiette du consommateur.
  - Réduire la dépendance aux énergies fossiles des exploitations agricoles.
  - Réduire les émissions non énergétiques en améliorant les pratiques culturales.
- Poursuivre la mise en œuvre de la transition écologique. Des projets pilotes pourraient être développés sur le foncier acquis par la collectivité tels que : le développement de plusieurs micro fermes en permaculture sur la base des recherches-actions de l'INRAE, la mise en place de baux environnementaux avec obligation de culture en bio, le soutien à l'agroforesterie et à la permaculture, ou encore la mise en place de d'actions ambitieuses en faveur de l'éducation à l'environnement.

2.5.5. DONNEES DE CADRAGE SUR L'AGRICULTURE DE REAUMONT

Superficie totale (DGI)	521 hectares
Superficie cadastrée (DGI)	495 hectares
Petite Région Agricole	Préalpes
Surface agricole utilisée : **RGA 1988** **RGA 2000** **RGA 2010** **RGA 2020**	 383 ha 231 ha 155 ha 117 ha
Surface agricole utilisée communale 2022 (source RGP 2022)	181,2 ha Une SAU supérieure de 64 hectares à la SAU des exploitations de la commune
Orientation technico économique de l'agriculture à Voiron	**Fruits et autres cultures permanentes**
Nombre d'exploitations : **RGA 2000** **RGA 2010** **RGA 2020**	 18 8 6
IGP (indication géographique protégée)	Fromage de St-Marcellin (dénomination enregistrée le 28/11/2013)
AOP (Appellation d'origine protégée)	Noix de Grenoble (décret du 17/06/1938 modifié le 10/07/1996)
Marque is(H)ere **Le réseau Bienvenue à la ferme**	Is(Here), marque territoriale pour promouvoir les produits isérois et circuits alimentaires de proximité Le réseau « Bienvenue à la ferme » créé en 1988 par des agriculteurs, animé par des conseillers régionaux et

	départementaux, accompagne les agriculteurs dans leur activité pour garantir la qualité des produits, des activités. Il aide à l'installation et assure la promotion de la marque localement…
Interventions foncières	Aucun périmètre de remembrement
Irrigation collective	Aucun périmètre

2.5.6. CARACTERISTIQUES DE L'AGRICULTURE DE REAUMONT

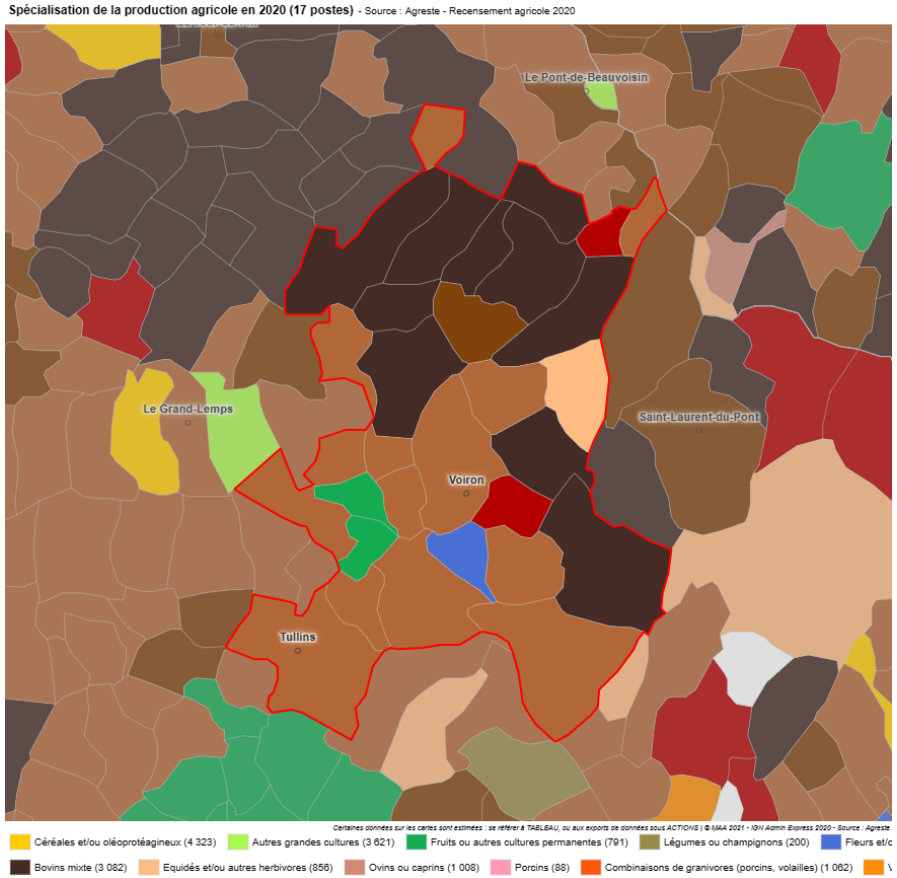
2.5.6.1. Une agriculture à présent orientée vers les fruits et les autres cultures permanentes

L'agriculture de la commune a conservé **jusque dans les années 2010,** une orientation de ***Polyculture et polyélevage***, à l'instar des communes de cette partie sud du Voironnais, comme le montre la carte ci-après.

10 exploitations avaient encore cette orientation en 2000 contre 3 qui avaient une orientation fruits et autres cultures permanentes.

Au dernier recensement agricole de 2020, l'orientation agricole ***fruits et autres cultures permanentes*** domine l'agriculture du territoire.

Les exploitations d'élevage bovins ont progressivement disparu du territoire (voir les chiffres des tableaux ci-après).



Noyeraie sur le plateau du Bessey

Vergers de cerisiers

Les prairies de pâturage

2.5.6.2. Une agriculture assez diversifiée

L'orientation technico économique de l'agriculture est celle des fruits et autres cultures permanentes.

La carte du registre parcellaire graphique (RPG) 2022 ci-après montre que 54,4 % des surfaces agricoles sont exploitées en prairies permanentes ou temporaires ; la part des prairies permanentes étant de 51,9%, soit plus de la moitié des surfaces exploitées.

Elles sont à présent exploitées par des agriculteurs extérieurs au territoire.

La culture de céréales, des oléo-protéagineux représente 28,5% des cultures et celle des fruits à coques (noix et noisettes) représente 11,4% des surfaces exploitées en 2022 sur le territoire.

Nature des cultures	En Ha	En %
Blé tendre d'hiver	14,3	7,9%
Maïs grain et ensilage	4,4	2,4%
Orge	13,7	7,5%
Autres céréales	2,4	1,3%
Colza	6,1	3,4%
Soja	8,0	4,4%
Gel (surface gelée sans production)	5,8	3,2%
Production fourragères	5,4	3,0%
Prairies permanentes	94,1	51,9%
Prairies temporaires	4,6	2,5%
Vergers	0,2	0,1%
Vignes	0,1	0,1%
Fruits à coques (noisettes et noix)	20,6	11,4%
Divers	1,6	0,9%
TOTAL	**181,2**	**100,0%**

Source : Données du Registre Parcellaire Graphique 2022 – les surfaces portées dans le tableau ont été mesurées sous QGis

Les terrains les plus plats sur les secteurs du Châtellard, de Champ Carra, de la Chambine, de En Lay et du Bessey, sont cultivés en céréales, oléo-protéagineux et fruits à coques, tandis que les parties plus pentues et les prairies humides sont en prairies permanentes.

Le parcellaire exploité demeure assez morcelé. Peu de grands tènements d'un seul tenant excepté sur la partie nord-ouest et nord de la commune.

Le plateau du Bessey présente un parcellaire plus découpé entre les parties bocagères.

Une comparaison de la Surface Agricole Utilisée au RPG de 2006 et de 2022 montre un différentiel positif de 17,85 hectares exploités en plus à Réaumont en 2022 :

- 54,12 ha déclarés à la PAC en 2022 ne l'étaient pas en 2006 : 78% de ces surfaces concernent des prairies, signe que malgré la baisse des exploitations d'élevage, les prairies continuent d'être exploitées. 9,7% concernent des cultures de fruits à coques, indiquant que de nouvelles plantations ont été réalisées sur le territoire depuis 2006.
- Inversement 36,27 ha étaient déclarés en 2006 et ne le sont plus en 2022 : 40,4% concernent des prairies qui ont été abandonnées, 39,3% des cultures et 15% des noyers et autres vergers (exploitants partis à la retraite).

Malgré le développement de l'urbanisation et la diminution du nombre des exploitations agricoles de Réaumont, la surface agricole utilisée communale a augmenté entre 2006 et 2022.

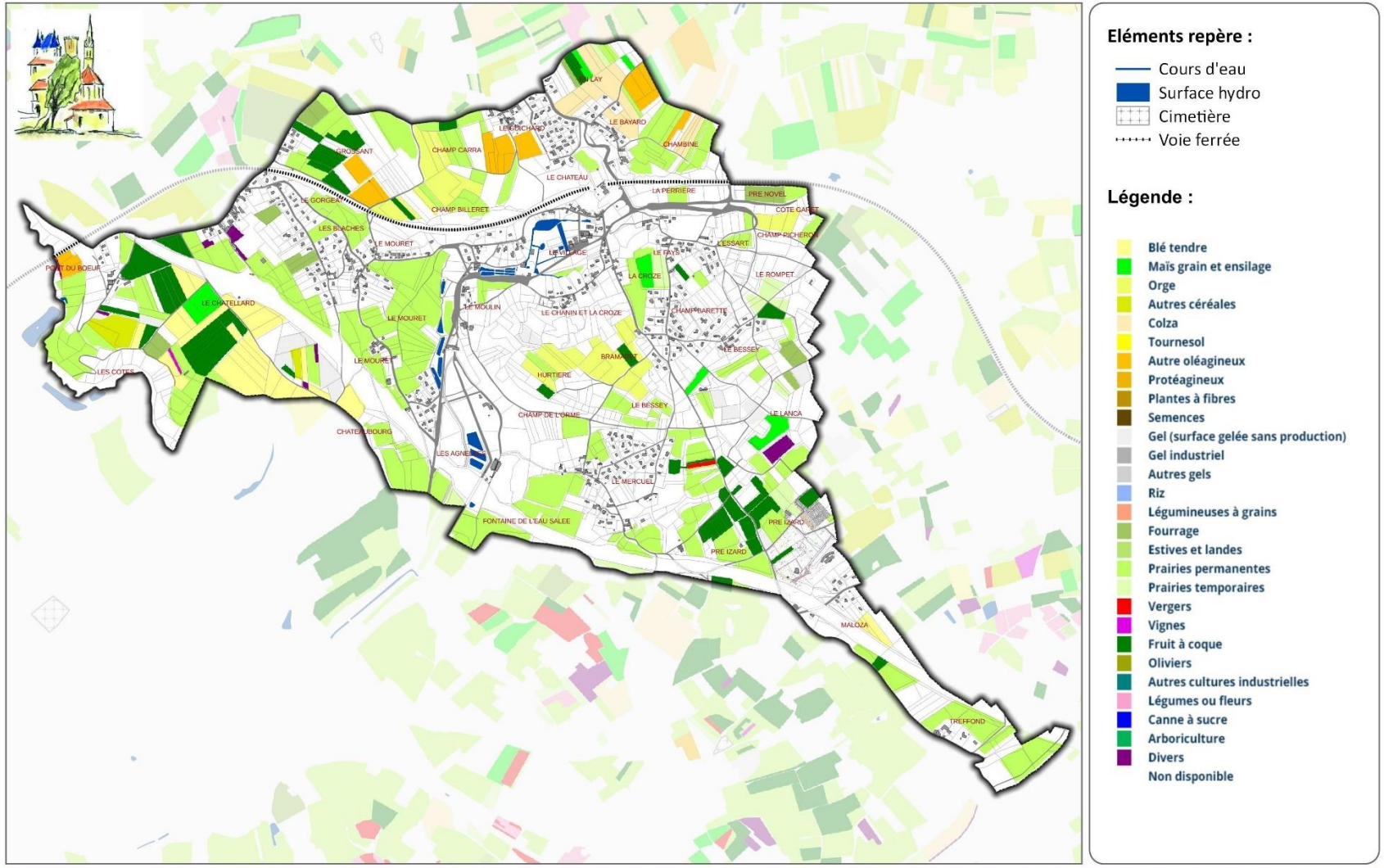
Plusieurs parcelles exploitées en 2006 mais plus en 2022 concernent néanmoins des terrains qui ont été urbanisés, au Mouret, au Châtellard, au Fays et à Mercuel.

Voir ci-après la carte des terres exploitées en 2022 et la carte comparant les terres déclarées à la PAC en 2006 et 2022.

PLU

REAUMONT

TERRES AGRICOLES EXPLOITEES - REGISTRE GRAPHIQUE PARCELLAIRE 2022



Eléments repère :

- Cours d'eau
- Surface hydro
- Cimetière
- Voie ferrée

Légende :

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers
- Non disponible

Auteur : Date : 16/01/2022] / Réalisation : CapT - Sylvie VALLET

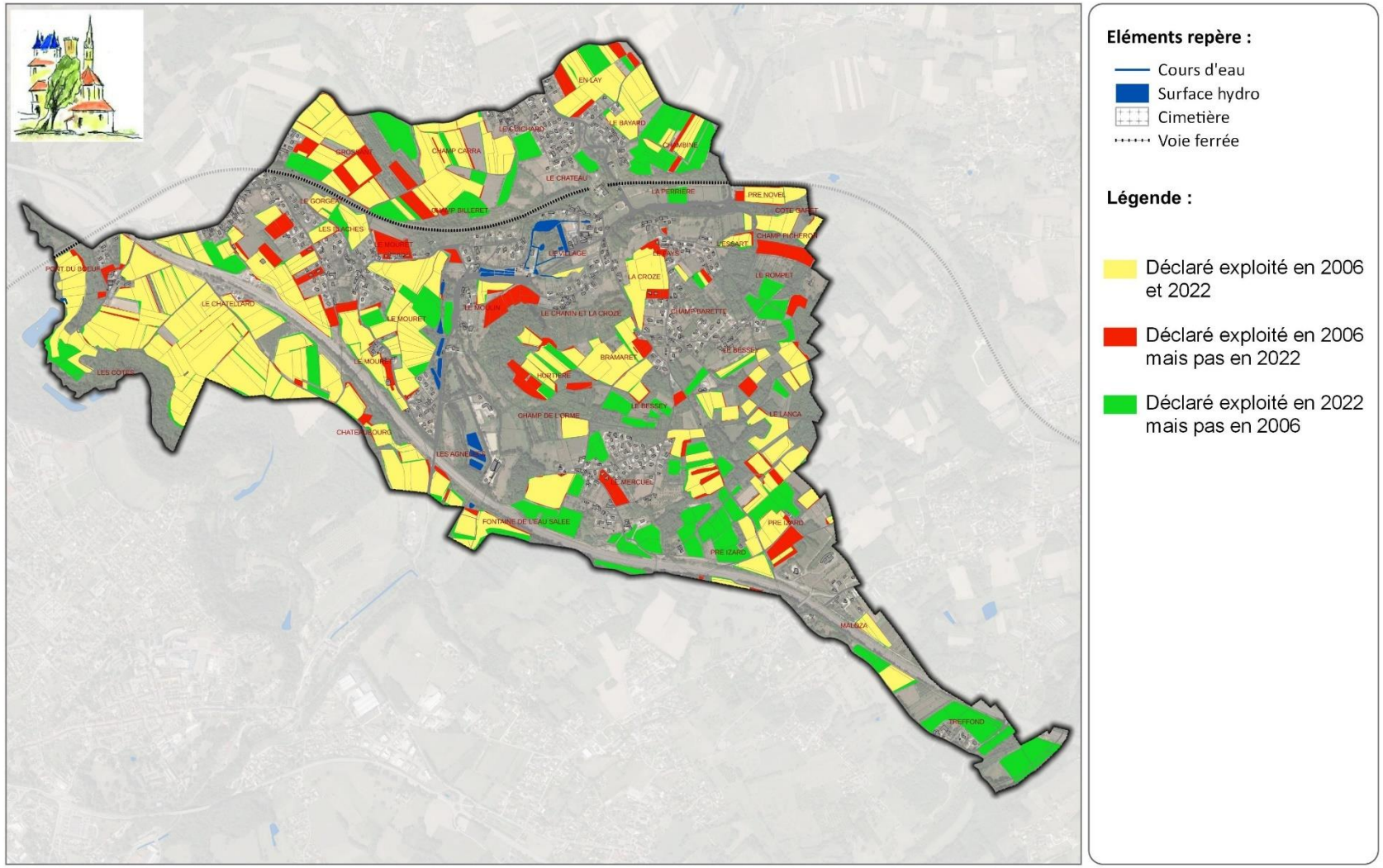
Source(s) : Cadastre Etalab 04/2023 - BD Topo IGN - RGP 2022

CARTE 10 - Nature des cultures - Source : Registre parcellaire graphique 2022

PLU

REAUMONT

COMPARAISON DES SURFACES AGRICOLES DECLAREES A LA PAC AUX RPG DE 2006 ET 2022



Eléments repère :

- Cours d'eau
- Surface hydro
- Cimetière
- Voie ferrée

Légende :

- Déclaré exploité en 2006 et 2022
- Déclaré exploité en 2006 mais pas en 2022
- Déclaré exploité en 2022 mais pas en 2006

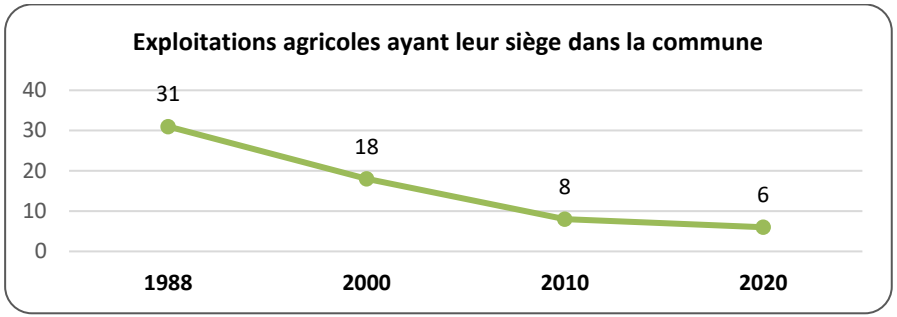
Auteur : Date : 16/01/2024] / Réalisation : CapT - Sylvie VALLET

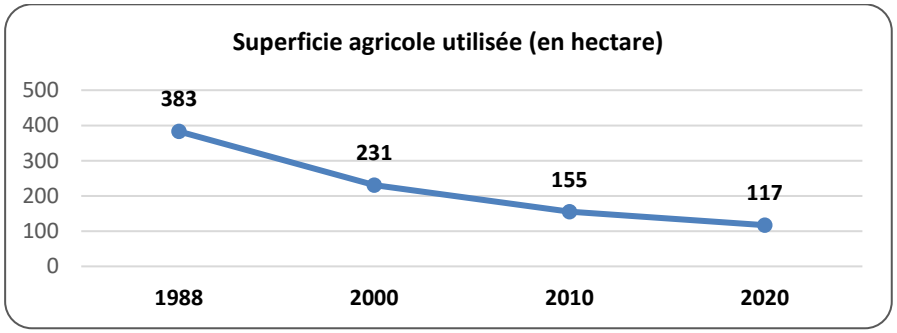
Source(s) : Google satellite - BD Topo IGN - RGP 2006 et 2022

CARTE 11 - Comparaison des terres agricoles déclarées à la PAC au RPG de 2006 et 2022

2.5.6.3. Une perte de 12 exploitations, de 114 hectares de S.A.U des exploitations en 20 ans mais une surface agricole communale exploitée plus importante en 2022 qu'en 2006

Le tableau ci-après montre la baisse importante (81%) du nombre des exploitations et de leur Surface Agricole Utilisée (SAU) [4] (69%) depuis 1988 ; la baisse de la SAU des exploitations étant légèrement inférieure à baisse du nombre des exploitations. La SAU de Réaumont représente 0,8% de la SAU totale des exploitations voironnaises.





Source : RGA 1988-2000-2010-2020

[4] *La SAU des exploitations représente les terres exploitées par chacune des exploitations quel que soit le lieu d'exploitation. La SAU des exploitations n'est pas la SAU communale qui elle comprend les terres exploitées sur le territoire communal*

L'augmentation en 2022 de la surface agricole utilisée (SAU) communale alors que la SAU des exploitations de Réaumont diminue montre que les exploitants extérieurs viennent exploiter les terres des exploitations parties à la retraite ou ayant cessé leurs activités. **Les terres agricoles de Réaumont continuent par conséquent d'être valorisées malgré la baisse des exploitations de la commune.**

Le tableau ci-après fait état à Réaumont, en 1988 de 31 exploitations et de 23 unités de travail annuel pour une SAU exploitée de 383 hectares. Aujourd'hui, le recensement agricole de 2020 fait état de seulement **6 exploitations pour une SAU de seulement 117 hectares**. Les exploitations réaumontoises ne représentent que 1,56% du total des exploitations du Pays Voironnais.

Cette baisse de la SAU des exploitations de Réaumont touche de manière identique, les surfaces toujours en herbe, les cultures permanentes et les terres labourables. *(Voir le tableau page suivante).*

La superficie moyenne des exploitations a elle augmenté, mais de manière assez faible : 12,4 hectares en moyenne par exploitation en 1988, contre 19,5 hectares en 2020.

On est sur **un modèle agricole de petites exploitations individuelles**. Néanmoins, le territoire est exploité par plusieurs GAEC des communes voisines. Cette SAU moyenne demeure néanmoins très inférieure à la SAU moyenne des exploitations du Pays Voironnais en 2020 (37,25 ha).

Années	1988	2000	2010	2020	Evolution 1988-2020	Evolution 2010 - 2020
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	31	18	8	6	**-81%**	**-25%**
Superficie agricole utilisée (*en hectare*)	383	231	155	117	**-69%**	**-25%**
SAU moyenne par exploitation	*12,4*	*12,8*	*19,4*	*19,5*	**58%**	**1%**
Dont part d'exploitations individuelles	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*		
Dont nombre d'exploitations orientées grandes cultures		*3*	*S*			
Dont nombre d'exploitations orientées fruits et autres cultures permanentes		*3*	*S*			

Années	1988	2000	2010	2020	Evolution 1988-	Evolution 2010 -
Dont nombre d'exploitations de polyculture, polyélevage		*10*	*S*			
Dont nombre de chefs d'exploitation pluriactifs			*4*			
Nombre de moyennes et grandes exploitations < 100 ha		*3*	*3*			

Evolution de la composition de la SAU de 1988 à 2020 :

Surface agricole utilisée	1988	2000	2010	2020	Evolution 2010-1988
Superficie en terres labourables (en ha)	172	106	71		-58,7%
Superficie en cultures permanentes (en ha)	32	25	15	24,9	-53,1%
Superficie toujours en herbe	178	100	68		-61,8%

Source : AGRESTE 2020 - Recensements agricoles de 1988, 2000 et 2010

2.5.6.4. Une production brute standard (PBS) de l'agriculture de Réaumont presque deux fois inférieure à la PBS moyenne du Pays Voironnais

Les surfaces agricoles et les cheptels déclarés au recensement agricole sont valorisés selon des coefficients permettant le calcul de leur production brute standard (PBS).

Cette PBS est une production potentielle de chacune des exploitations, calculée selon les prix et rendements d'une année donnée.

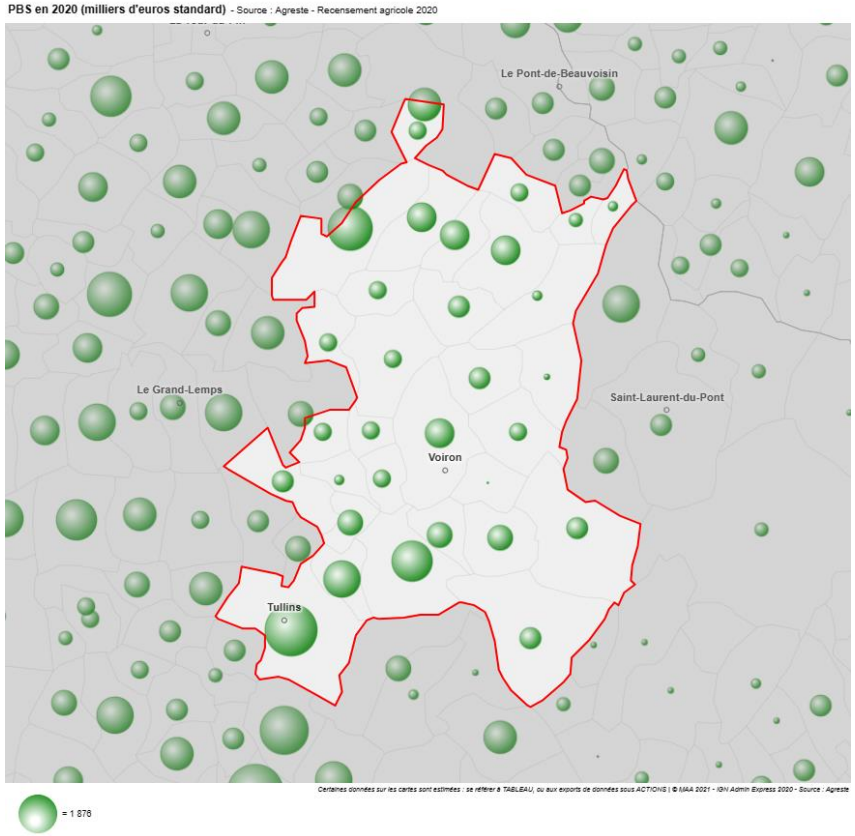
Pour le recensement agricole 2020, les coefficients utilisés pour le calcul de la PBS résultent des valeurs moyennes des rendements et des prix observés sur la période 2015 à 2019.

La PBS moyenne divise la somme des PBS des exploitations de chaque commune par le nombre d'exploitations de la commune. Une exploitation agricole est affectée à la commune où se situe son lieu principal de production.

La PBS des exploitations de Réaumont est faible, quasiment inférieure de moitié à la PBS moyenne des exploitations du Pays Voironnais.

PRODUCTION BRUTE STANDARD (en milliers d'euros)	2000	2010	2020	Evolution 2000-2020	PBS Pays Voironnais 2020
PBS totale (milliers d'€)	265	151	222	-16%	26 623
PBS moyenne par exploitation (milliers d'€)	14,7	18,8	37	151%	69,2

Source : AGRESTE 2020

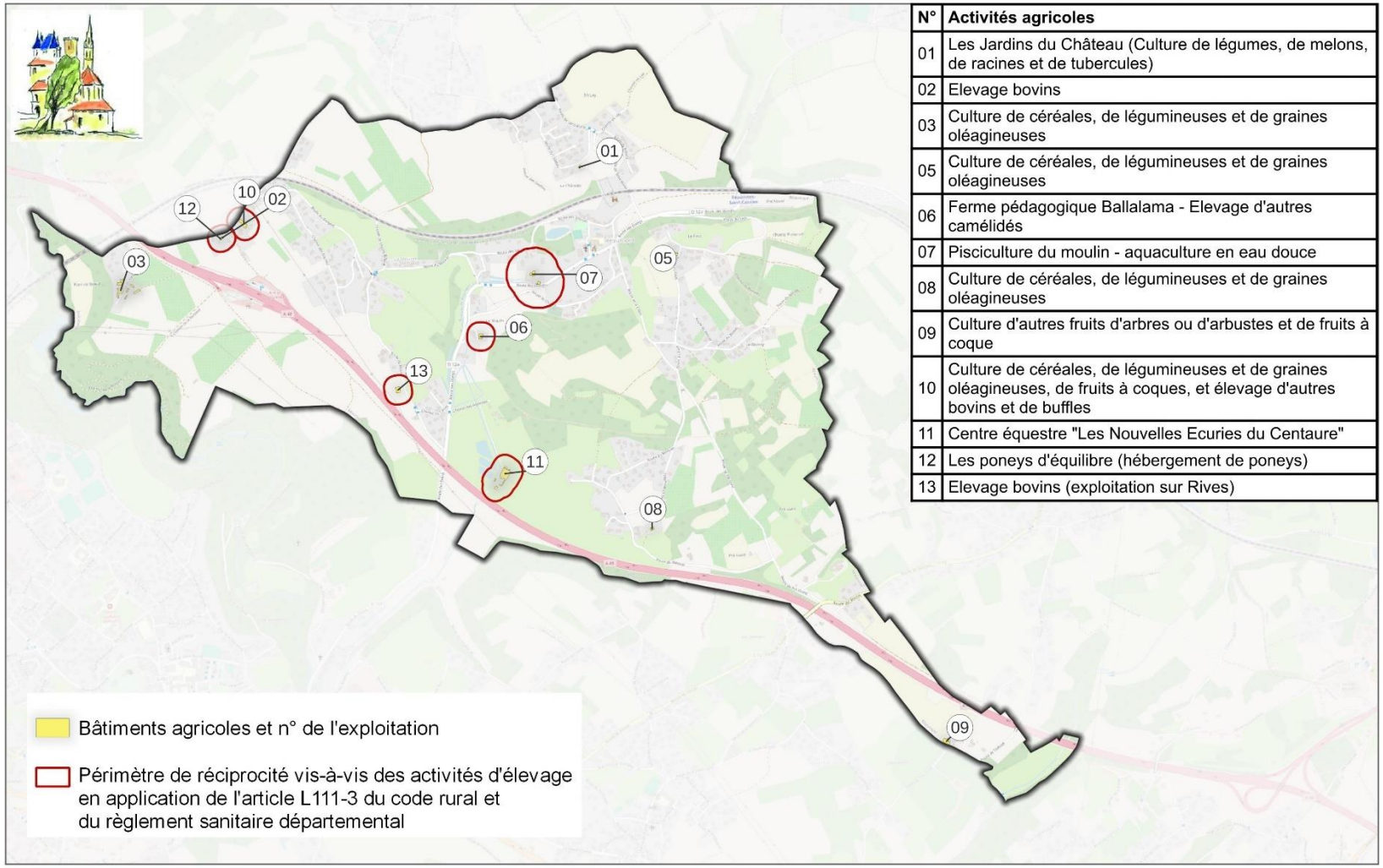


2.5.6.5. Localisation et la nature des activités agricoles pratiquées sur le territoire de Réaumont

PLU

REAUMONT

LOCALISATION DES BATIMENTS AGRICOLES



N°	Activités agricoles
01	Les Jardins du Château (Culture de légumes, de melons, de racines et de tubercules)
02	Elevage bovins
03	Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses
05	Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses
06	Ferme pédagogique Ballalama - Elevage d'autres camélidés
07	Pisciculture du moulin - aquaculture en eau douce
08	Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses
09	Culture d'autres fruits d'arbres ou d'arbustes et de fruits à coque
10	Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses, de fruits à coques, et élevage d'autres bovins et de buffles
11	Centre équestre "Les Nouvelles Ecuries du Centaure"
12	Les poneys d'équilibre (hébergement de poneys)
13	Elevage bovins (exploitation sur Rives)

Auteur : Date : 05/03/2025] / Réalisation : CapT - Sylvie VALLET

Source(s) : Google Street Map - Données mairie de Réaumont

CARTE 12 - Localisation des bâtiments agricoles

13 exploitations sont recensées à Réaumont en 2022, dont une ayant son siège à Rives et a repris la stabulation au Mouret (le n°13) à Réaumont.

Des activités agricoles diversifiées :

Plus d'une dizaine de fermes et autres bâtiments agricoles sont recensés sur le territoire, à savoir :

- une exploitation de maraîchage (les Jardins du Château – n°01) récemment installée en 2020.

- une exploitation d'aquaculture en eau douce : la pisciculture du Moulin (n°7), seule installation agricole classée pour la protection de l'environnement. Elle élève des truites (fario et arc-en-ciel), et des saumons de fontaine, avec une activité de vente sur place. Elle produit de 60 à 80 tonnes de poissons / an, destinés essentiellement au marché de repeuplement ainsi que le marché professionnel (autres pisciculteurs). Le site dispose d'un point de vente directe que les co-gérants souhaitent développer à moyen terme.

- une ferme pédagogique d'élevage d'autres camélidés (des lamas) – la n°06 : L'activité principale de la ferme Ballalama est axée sur la découverte du lama et de l'alpaga avec des visites à la ferme et des animations à l'extérieur. Elle produit des petits fruits rouges : "Tayberry" (hybride de mûrier et de framboisier) transformés en confitures, et vendues principalement à la ferme, mais aussi sur quelques foires de la région. Une petite production de noix sous l'appellation "Noix de Grenoble » complète l'offre.

- deux activités autour des poneys et des chevaux : la n°12 (Les Poneys en équilibre) fait du pensionnat de poneys, la n° 11 : (les Nouvelles Ecuries du Centaure) est un centre équestre, avec des activités de pensionnat de chevaux, et d'accueil de classes vertes.

- des fermes plus traditionnelles de cultures de céréales, légumineuses et oléagineux : les n°03-05-08-10.

- une ferme de cultures d'autres fruits d'arbres ou d'arbustes et de fruits à coques (la n°09).

- deux exploitations d'élevage bovin (la n°2) bientôt à la retraite et la n° 13 (exploitation de Rives qui a repris la stabulation du Mouret).

- une exploitation d'élevage d'ovins (la n°4).

5 propriétaires ou exploitations patrimoniales exploitent encore des surfaces de noyers sur la commune. Ils sont référencées dans la base Sirène.

Une dizaine d'autres exploitants extérieurs exploitent également des terres sur la commune : deux GAEC de Rives et de La Murette ainsi que d'autres exploitations individuelles des communs alentours : Saint-Cassien, Charnècles, La Murette, Saint Blaise du Buis et Rives.

Une diminution drastique des Unités Gros Bétail sur le territoire depuis 1988 :

Seuls 48 UGB herbivores et tous aliments sont recensés en 2020 contre 246 UGB tous aliments et 236 UGB herbivores en 1988. La baisse est à l'image de la diminution du nombre des exploitations agricoles de la commune.

Années	1988	2000	2010	2020	Evolution 1988-2020	Evolution 2010 - 2020
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	31	18	8	6	**-81%**	**-25%**
Exploitations ayant des bovins		4	s	s		
UBG herbivores	236	126	62	48	**-80%**	**-23%**
UGB tous aliments	246	138	92	48	**-80%**	**-48%**

Une agriculture qui conjugue plusieurs modèles :

- Celui d'une agriculture traditionnelle de plus en plus exclusivement orientée vers les cultures, dont la noix de Grenoble en progression sur le territoire ;
- Celui d'activités agricoles spécialisées, comme la pisciculture qui a su exploiter la présence de l'eau, ou la ferme Ballalama qui a développé une activité originale de production et d'accueil-vente à la ferme ;
- Celui d'une agriculture plus en plus en lien avec les besoins et les demandes du bassin de vie en matière de consommation locale des produits frais, de qualité, produits sur place, vendus ou non à la ferme, … Ce modèle n'a pas nécessairement besoin de grandes surfaces agricoles. Il peut aussi s'implanter dans les quartiers et réinvestir le bâti existant dans l'avenir.

Les productions sont par conséquent écoulées à la fois, en filières traditionnelles (coopératives), mais aussi en circuits court, directement auprès des consommateurs, à la ferme, en magasin de producteurs, en boucherie, sur les marchés...

2.5.6.6. Une agriculture assez peu contrainte par l'urbanisation

L'Article L111-3 du code rural impose : *« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».*

Le règlement sanitaire départemental (RSD) fixe, page 65, les prescriptions applicables aux activités d'élevage et autres activités agricoles. Le schéma ci-après indique les distances minimales à respecter par les activités d'élevage, d'épandage, vis-à-vis des tiers, des cours d'eau, des lieux de baignade, des puits, …

A Réaumont, les exploitations d'élevage sont de moins en moins nombreuses et comprennent des cheptels aux effectifs réduits.

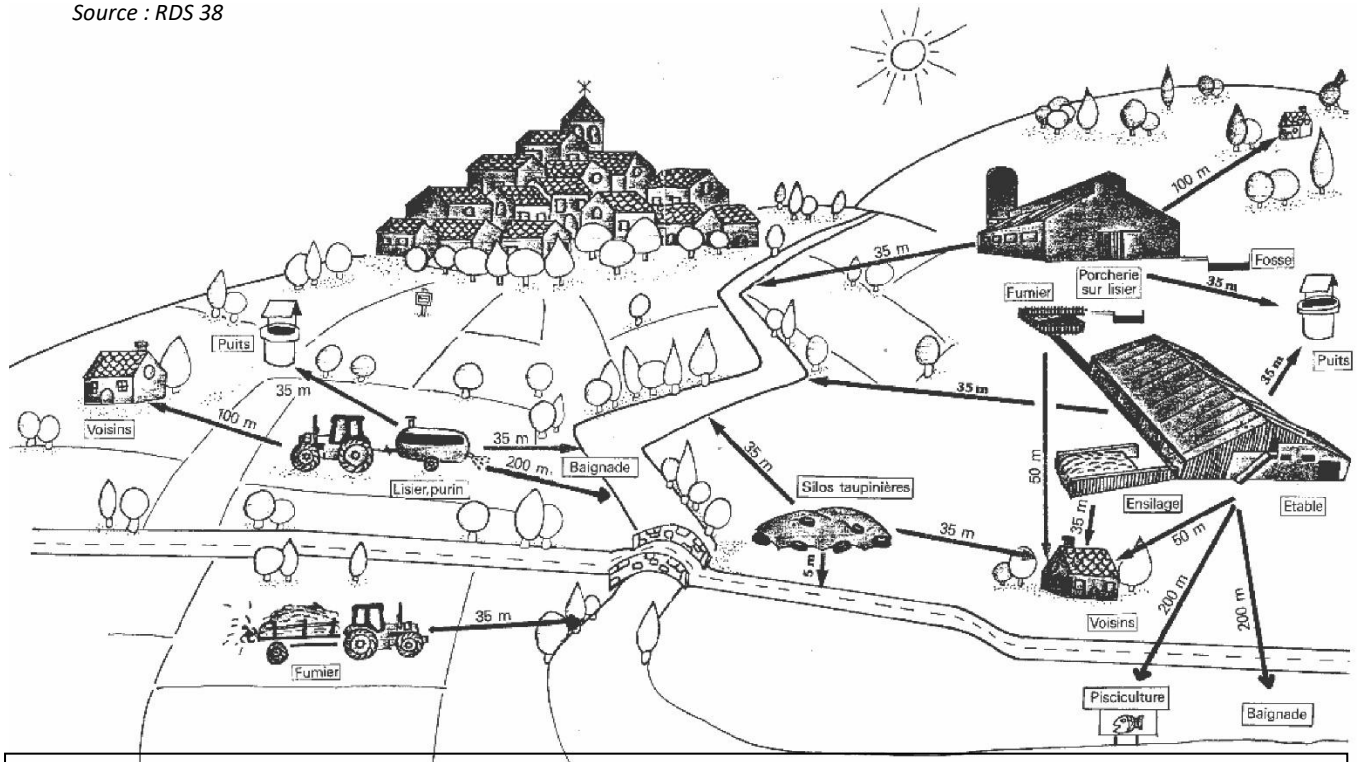
En dehors du hameau du Châtellard, où coexistent des activités d'élevage et un voisinage résidentiel, toutes les autres exploitations avec élevage ne sont pas contraintes par l'urbanisation.

L'exploitation n°2 en limite des territoires de St Blaise du Buis, au lieudit du Châtelard (présence de bovins) devrait partir à la retraite sous peu. Il possède également des bâtiments sur les deux communes dont des bâtiments d'élevage sur St Blaise du Buis.

La pisciculture proche du centre du village est recensée par la DDSV - direction départementale de la protection des populations, comme une installation classée pour la protection de l'environnement - ICPE recensée (distance vis à vis des tiers :100 mètres). Le maintien de la qualité et surtout du débit des sources est essentiel pour cette exploitation.

La stabulation au lieudit le Mouret est éloignée du voisinage résidentiel, de même que la ferme Ballalama au lieu-dit le Moulin et le centre équestre «Les nouvelles écuries du Centaure» situé en bordure du ruisseau et de la lagune de Réaumont. Les autres exploitations sont sans activités d'élevage.

Source : RDS 38



Les distances opposables sont mesurées de l'extrémité des bâtiments d'élevage et de leurs annexes, au droit des locaux d'habitation et des locaux habituellement occupés par des tiers (locaux destinés à être utilisés couramment par des personnes : établissement recevant du public, bureau, magasin, atelier…). Pour les bâtiments classés en ICPE, s'ajoute une règle de distance d'éloignement par rapport aux zones destinées à l'habitation

2.5.6.7. Les projets des exploitations

Un projet de serres et autres structures est recensé sur les parcelles D197 et D210 pour l'exploitation en maraîchage qui s'est installée récemment.

2.5.7. ENJEUX

Autrefois orientée vers la polyculture-poly élevage, l'agriculture du territoire mute progressivement vers d'autres activités, les fruits et autres cultures permanentes, dont la noix de Grenoble.

L'agriculture continue aussi de se diversifier en lien avec les besoins du bassin de vie urbain (vers le maraîchage, les activités équestres, accueil et vente à la ferme…).

Les tènements d'un seul tenant, de grande taille ou de taille moyenne continuent d'être bien valorisés par les exploitants locaux et extérieurs.

Des exploitations caractéristiques de Réaumont comme la pisciculture ont maintenu leurs activités.

Les exploitations communales d'élevage bovin sont vouées à disparaître, mais une continuité de cette activité d'élevage est pour le moment assurée par des exploitants extérieurs qui exploitent les prairies et utilisent les bâtiments disponibles à l'écart de l'urbanisation.

Le risque d'abandon des tènements les moins mécanisables, les plus morcelés, et de plus petite taille, reste toutefois un enjeu, de même que le maintien d'activités d'élevage à terme pour l'entretien des espaces de prairies et des espaces de coteaux secs.

Le PLU doit contribuer à :

- Préserver le potentiel agricole des terres exploitées : stopper l'étalement urbain, le mitage et la fragmentation des espaces agricoles.
- Respecter la limite stratégique à l'urbanisation inscrites au SCoT et au SDS à l'ouest du hameau du Guichard.
- Soutenir l'installation de nouveaux exploitants, ainsi que la reprise du bâti agricole dans les hameaux anciens pour des nouvelles activités agricoles.
- Permettre le maintien, la structuration et le développement des équipements de type magasins de producteurs, équipement agroalimentaire, contribuant aux objectifs de l'action B7 du PCAET « Réduire l'impact climatique de l'agriculture et de l'alimentation ».

2.6. Besoins de développement forestier

2.6.1. LA COUVERTURE FORESTIERE DE REAUMONT ET BESOINS DE DESSERTE

Les peuplements de feuillis à usage sylvicole **couvrent à Réaumont 110,37 ha,** situés au niveau du cœur vert du Bessey, dans la vallée de la Fure et du Réaumont, de part et d'autre de la voie ferrée et de l'autoroute (source : base de l'occupation du sol à grande échelle (OCSGE) 2021 de l'IGN). **Le taux de boisement** de la commune est de **22 %**.

Le schéma de desserte forestière du Pays Voironnais étudié en mai 2011 chiffre ce taux à **11 %** et une couverture boisée de seulement 56 hectares.

La forêt est exclusivement composée de **feuillus et majoritairement privée.**

Le schéma de desserte du Pays Voironnais susvisé fait état d'un taux de 4,4 km de routes et pistes forestières pour 100 ha, inférieur à la moyenne voironnaise (6,3 km pour 100 ha). Il chiffre à 2,4 kms le réseau de routes et pistes forestières à Réaumont :

- 334 m de routes forestières / 2 110 m de pistes forestières, dont 2,2 kms sont conformes (soit un taux de 89%).

17 ha sur 56 ha sont qualifiés d'inexploitables, soit 30,35%.

Aucune ZRE (zone à rendre exploitable) n'a été identifiée dans le schéma de desserte du Pays Voironnais à Réaumont.

2.6.2. REGLEMENTATION DES SEMIS, PLANTATIONS ET REPLANTATIONS D'ESSENCES FORESTIERES (OU REGLEMENT DES BOISEMENTS)

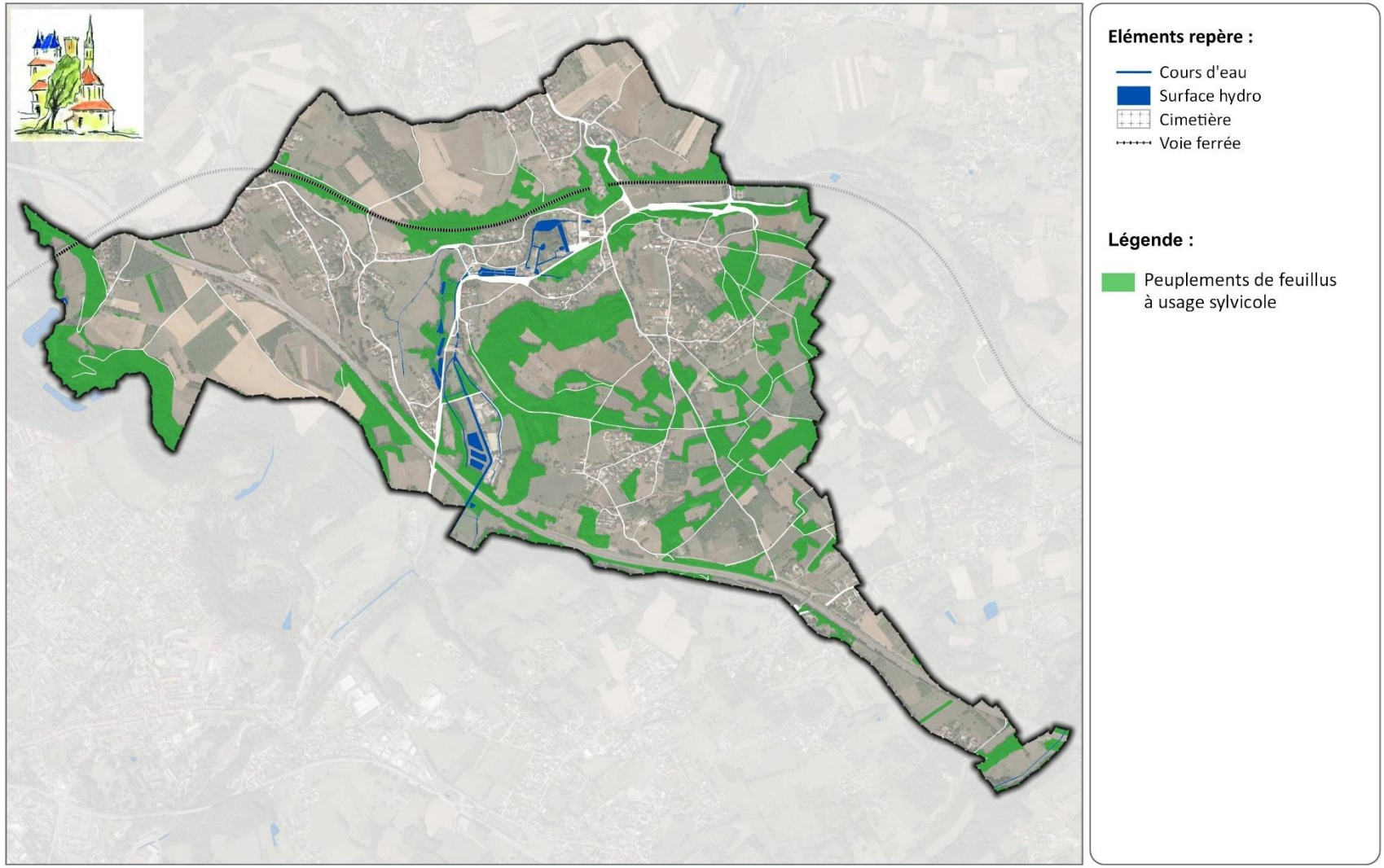
La commune ne dispose pas de cette réglementation sur son territoire.

Taillis de châtaigniers, prairies et cultures de céréales sur le plateau du Bessey

PLU

REAUMONT

COUVERTURE SYLVICOLE



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

Source(s) : Base de données de OCSGE de l'IGN 2021

CARTE 13 - Couverture sylvicole de Réaumont

2.7. Besoins de transports, de mobilités et de stationnement

La cohérence entre urbanisme et déplacements est au cœur des politiques publiques d'aménagement des territoires au service du développement durable et de la lutte contre le changement climatique, avec pour objectifs de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES), les pollutions et les nuisances.

La Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 prévoit la possibilité d'imposer une densité minimale de constructions dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés.

La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit des dispositions complémentaires en matière de stationnement, en imposant un inventaire des capacités de stationnement dans le diagnostic des PLU, des obligations de prévoir des stationnements pour les cycles, d'imposer un nombre maximum de stationnement lorsque les conditions de desserte par les transports publics régulier le permettent, sauf pour les bâtiments d'habitation.

La Loi d'orientation des mobilités (LOM) du 24 décembre 2019 a prévu des dispositions liées à la sécurité des passages à niveau (dans le diagnostic) et à la logistique (secteurs logistiques à préserver, réalisation d'aires de livraison).

Le PLU doit s'attacher à mener une réflexion spécifique sur :
- La maîtrise de l'étalement urbain et des déplacements automobiles
- Le droit à la mobilité pour tous et la liberté du choix du moyen de déplacement
- Le développement équilibré des différents modes de transport (2 roues, maillages piétonniers, transports collectifs, normes de stationnement n'incitant pas à l'usage de la voiture).

Le rapport de présentation doit comporter les éléments suivants :
- Les besoins en matière de transports
- L'inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, hybrides et électriques, des vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités
- Une analyse des flux de circulation prévisibles appelés à franchir les passages à niveau si la commune est concernés par un passage à niveau.

2.7.1. LES CHIFFRES CLES DES DEPLACEMENTS DANS LA REGION GRENOBLOISE

Les données ci-après sont extraites du rapport *« Chiffres-clés 2021 des déplacements »* élaboré par l'Observatoire des déplacements de la région grenobloise financé par le SMMAG (Syndicat mixte des mobilités de l'aire grenobloise), la Direction départementale des territoires, le Département de l'Isère et la Région Auvergne-Rhône-Alpes, Grenoble-Alpes Métropole et le Pays Voironnais.

Les chiffres clés de l'enquête certifiée par le CEREMA des déplacements 2019-2020 en région grenobloise :

826 000 habitants sur le périmètre de l'enquête | 359 communes | 12 450 personnes enquêtées | 17 semaines d'enquête

- 3,4 déplacements par jour en moyenne par habitant
- 57 minutes par jour de déplacement par habitant
- Distance parcourue quotidiennement 21 km
- 35% des déplacements dus au travail et aux études
- 20% de déplacements non reliés au domicile

Voiture :

- 52 % des déplacements quotidiens des habitants
- 1,8 déplacements par jour et par personne en 2020 (2,2 en 2010)
- 0,74 voiture par personne en âge de conduire

La Marche :
- 1/3 des déplacements se fait à pied.
- Moins d'1 déplacement pour les habitants des territoires hors cœur métropolitain
- Plus de 80 % des déplacements ont moins d'1 km, 20 % des déplacements de 1 à 3 km (7 % en 2010)

Transports en commun :
- 60 % de la fréquentation des TC concernent les moins de 25 ans
- 17 % des déplacements des habitants du cœur métropolitain

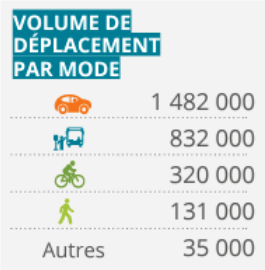
- 7 à 8 % pour les habitants du reste de la Métropole, du Grésivaudan et du Voironnais
- 5 % dans les autres territoires.

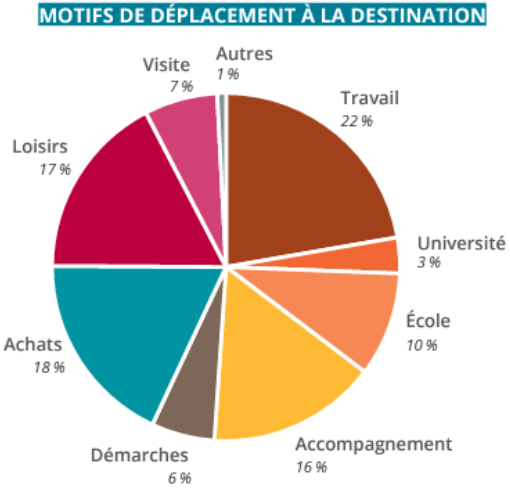
Vélo :

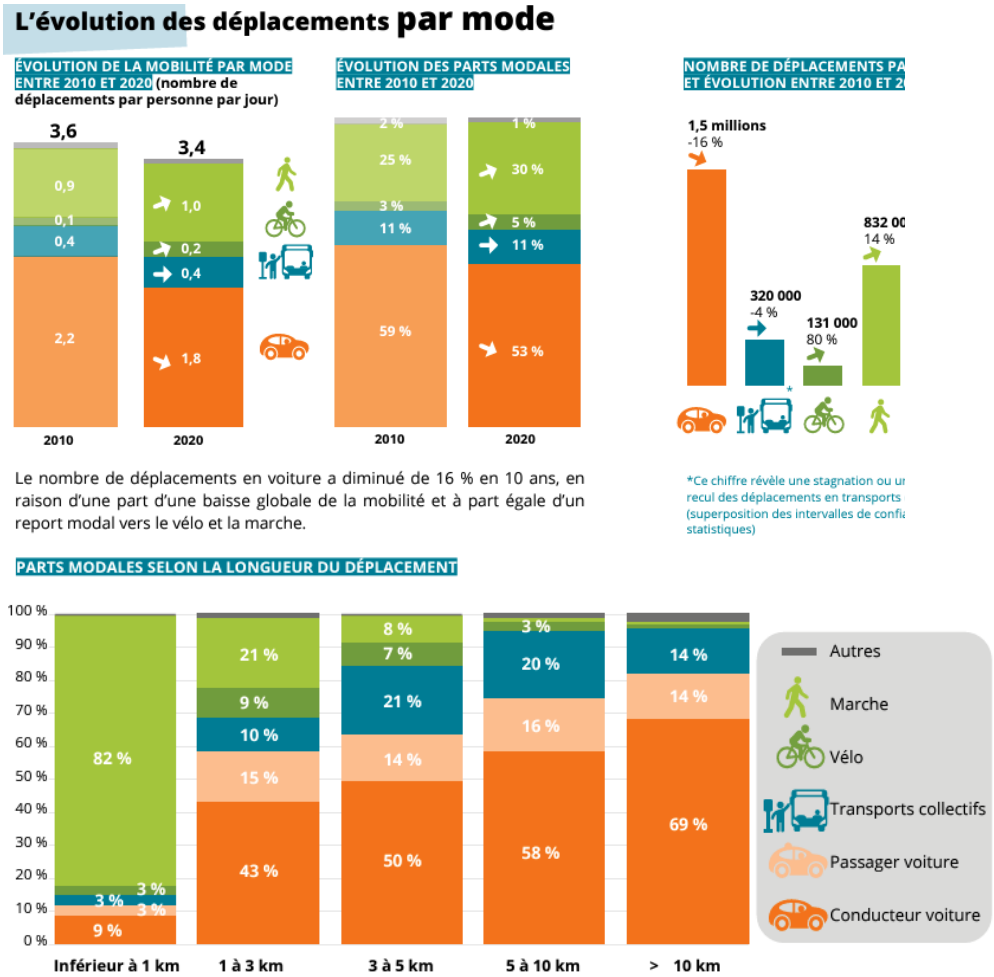
- 5 % des déplacements dans la grande région grenobloise (12 % à Grenoble) avec une augmentation de 50 % entre 2010 et 2020
- 0,66 vélo par habitant

L'intermodalité :

- 90 000 déplacements quotidiens combinent plusieurs modes de transport (3 % des déplacements)
- 3/4 des déplacements comportant un trajet en train enchaînent plusieurs modes de transport







Source : Les chiffres-clés 2021 des déplacements – AURG – Observatoire des déplacements de la Région Grenobloise

Entre 2010 et 2020, l'enquête montre que la mobilité quotidienne des habitants de la grande région grenobloise a diminué de 6 %, à l'instar de ce qui est observé dans les autres grandes agglomérations. Cette tendance nationale, qui a émergé

dans les années 2000, s'explique partiellement par une augmentation du nombre de personnes âgées, dont la mobilité est plus faible que la moyenne de la population ; un développement des modes de vie plus économes en déplacements (généralisation de la journée continue pour les actifs et les scolaires ; développement du télétravail, de l'e-commerce, des démarches en ligne grâce aux outils numériques…).

La baisse de l'usage de la voiture s'accélère dans l'ensemble des territoires, y compris dans les territoires périurbains et ruraux. Sa part dans les émissions de polluants demeure néanmoins majeure, et cela ne s'accompagne pas d'une diminution du parc de véhicules.

Le vélo poursuit sa « renaissance », l'usage quotidien s'élargit au cœur métropolitain. Il reste cependant limité en distance.

La marche est plus utilisée sur des distances plus longues.

Après des années de croissance, l'usage du transport collectif connait un pallier.

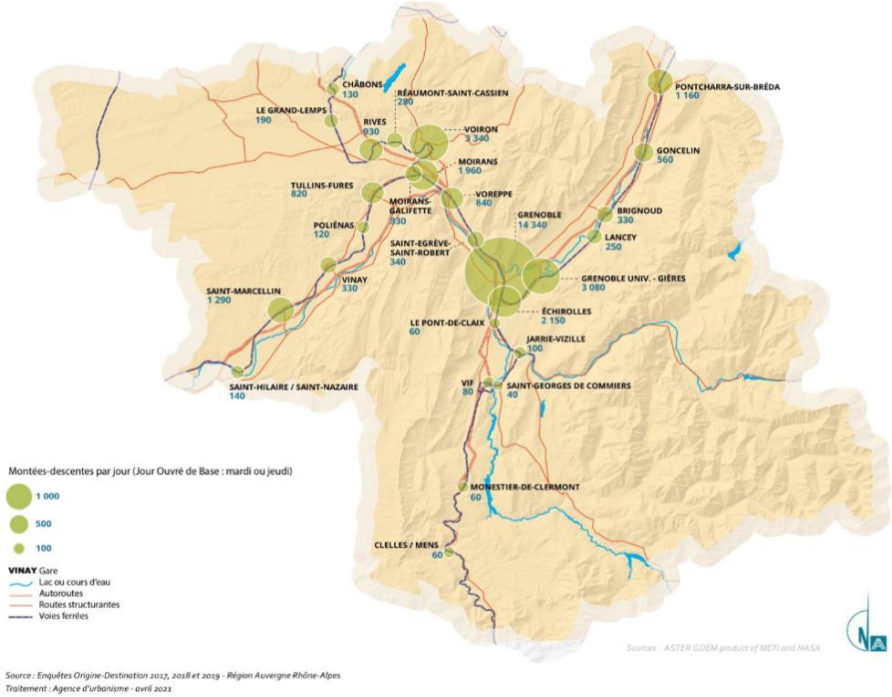
Les pratiques d'intermodalité et de mobilité partagée (covoiturage, auto-partage,…) demeurent marginales.

2.7.2. REAUMONT : UN TERRITOIRE BIEN DESSERVI PAR LES RESEAUX VIAIRES ET FERROVIAIRES

Le territoire est desservi par :

- Le réseau des routes départementales classé en catégorie 3 composé de :
  - La RD 12 (Voiron – Rives)
  - La RD 12A (Réaumont – Voiron)
  - La RD 12 B (Réaumont – St Blaise du Buis – La Murette)
- Le réseau des voies communales, et des chemins ruraux (voir carte ci-après)
- Le réseau des T.E.R (Transport Express Régional) avec la présence de la halte ferroviaire « Réaumont-Saint Cassien » sur la ligne Grenoble – Lyon, dernière gare rurale du Pays Voironnais, qui est un atout considérable pour la commune et les communes rurales voisines.

  280 montées-descentes sont enregistrées par jour (jour ouvré de base : mardi ou jeudi). La desserte TER cadencée permet aux habitants, de 5h40 à plus de 21 heures, de rejoindre notamment Voiron, Grenoble, le campus de Grenoble, Lyon, ainsi que toutes les communes desservies sur la ligne.



- La commune est également concernée par un passage à niveau situé route du Châtellard qui draine un trafic local réduit.
- La halte ferroviaire est notamment accessible depuis le centre de Réaumont par un sentier situé en contrebas du talus de la voie ferrée. Elle est aussi accessible à pied par sentier depuis le quartier du Fays.
- Des sentiers piétonniers et de randonnées labellisés « PDIPR ».

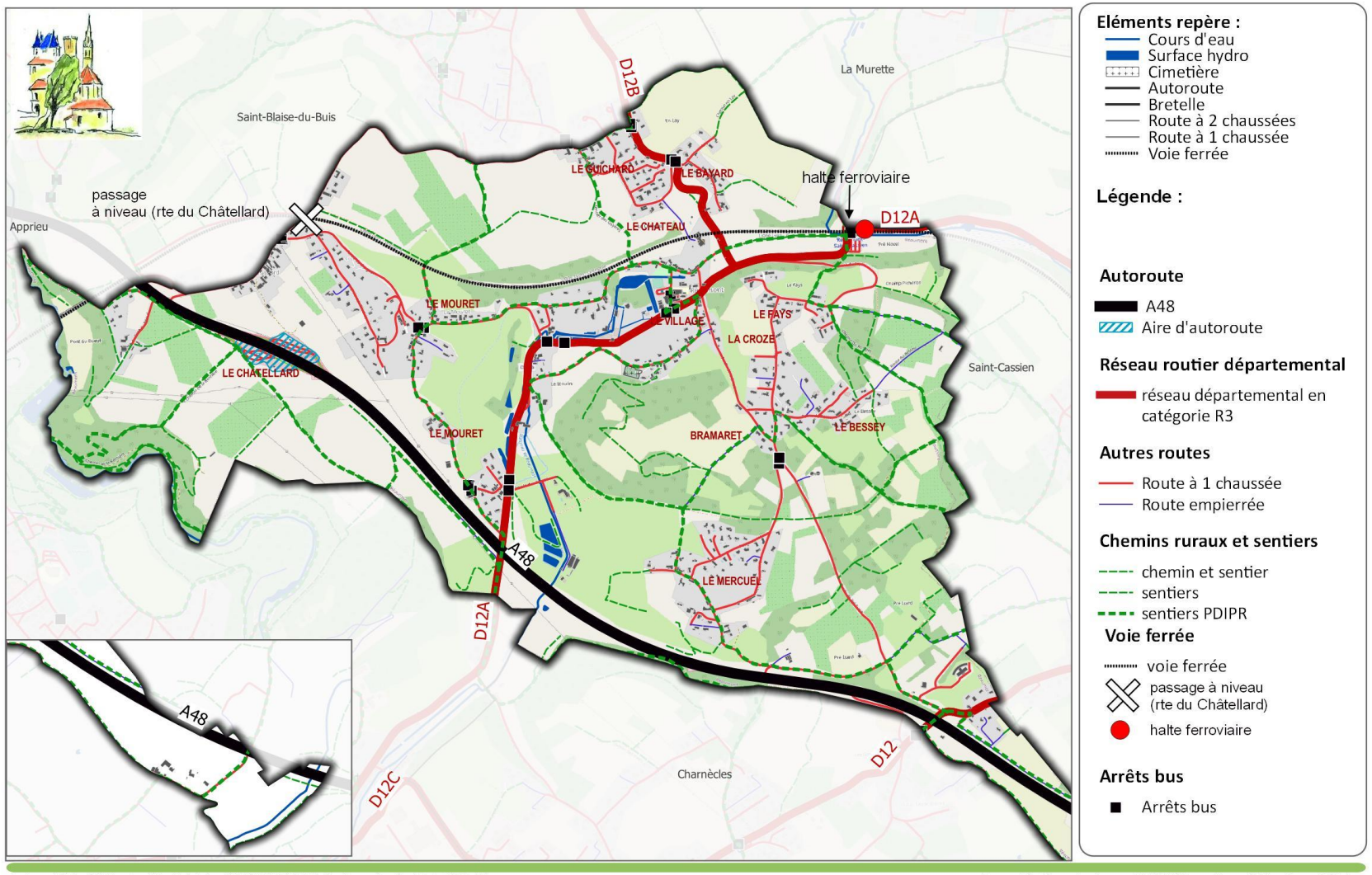
Le territoire est également desservi par l'autoroute A48 à partir des échangeurs autoroutiers de Voiron et de Rives, à 10 et 15mn du centre-bourg de Réaumont.

Deux aires autoroutières sont présentes au Châtellard sur Réaumont.

PLU

REAUMONT

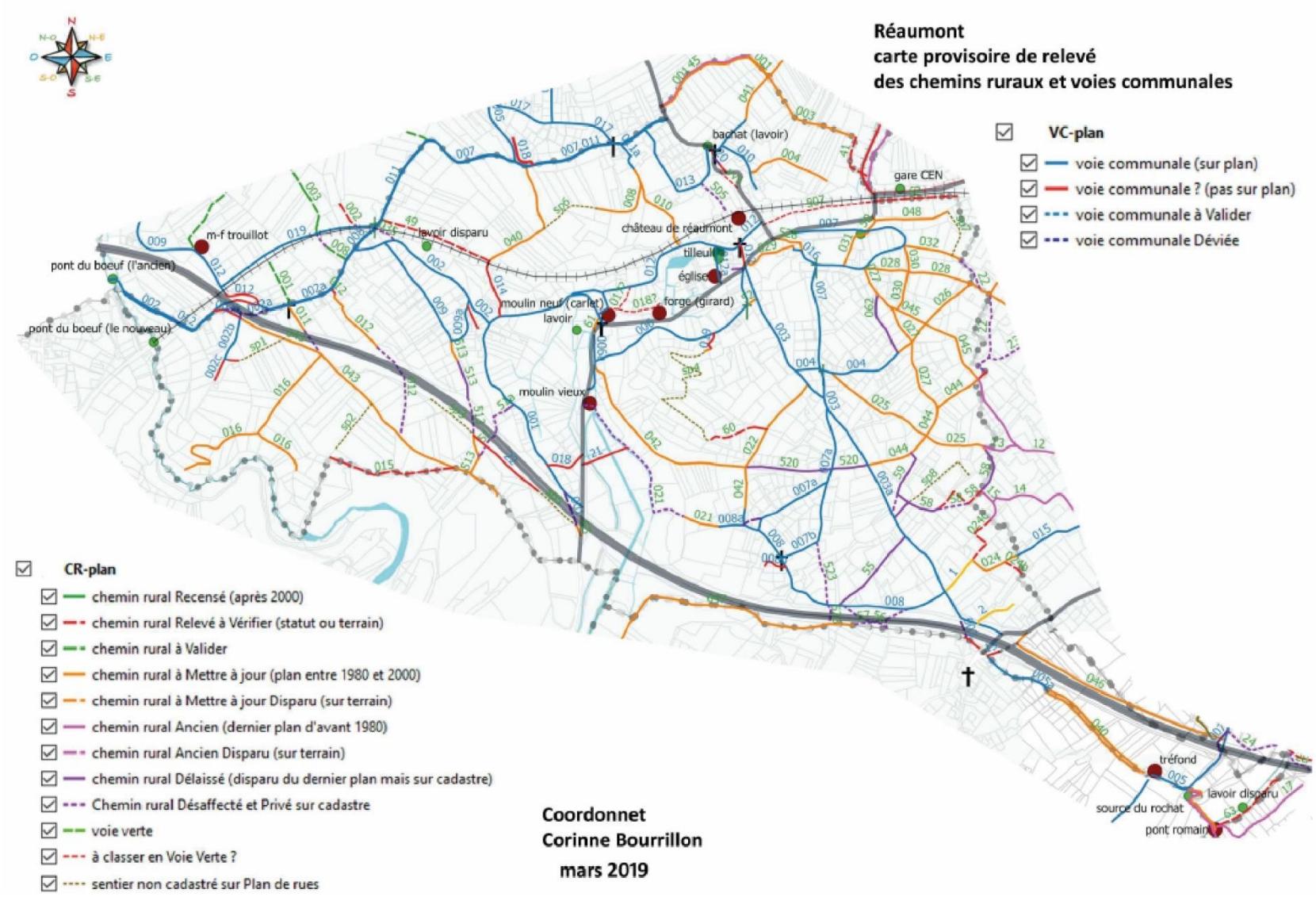
Le réseau viaire, ferré et des sentiers de promenade



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

Source(s) : Openstreet map - BDTOPO Ign - Conseil Départemental Isère

CARTE 14 – carte du réseau viaire, ferré, des chemins ruraux, sentiers PDIPR



CARTE 15 - Carte provisoire de relevé des chemins ruraux et voies communales - Corine Bourrillon - mars 2019

2.7.3. LES VOLUMES DE TRAFICS ROUTIERS ET AUTOROUTIERS ENREGISTRES EN 2018 A REAUMONT SUR LE RESEAU VIAIRE

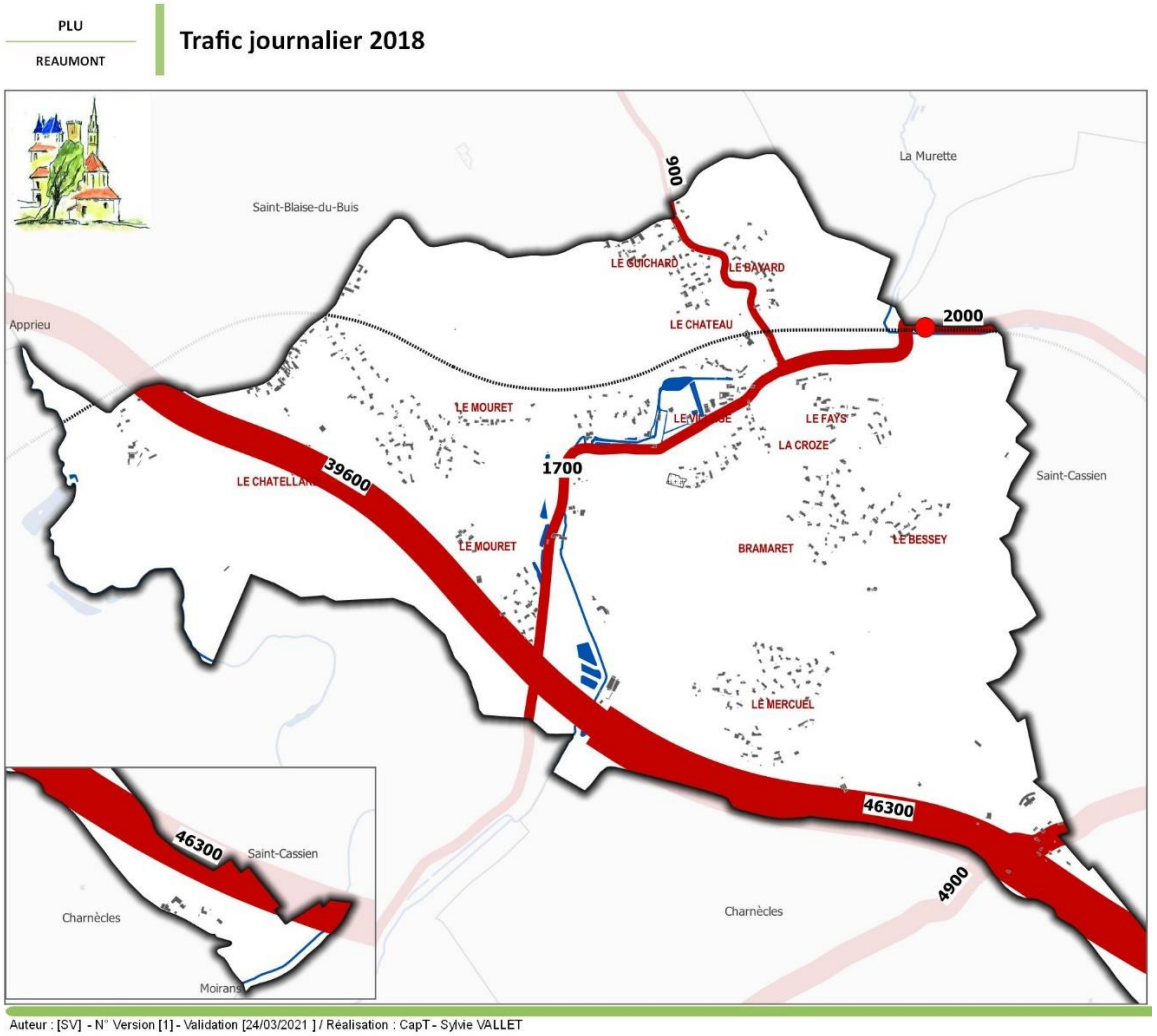
La carte page ci-après montre le volume des trafics routiers enregistrés par le Département de l'Isère en 2018 sur les principales infrastructures traversant la commune de Réaumont :

- Le plus gros volume est enregistré sur l'autoroute A48 avec 46 300 véhicules/j sur la section Voiron-Moirans et 39 600 véhicules/j sur la section Rives – Voiron. Il est constaté une hausse respective des volumes en 2019 sur ces 2 sections de 6,8% (47 250 véhicules/jour) et 7,3% (40 350 véhicules jour).

  Si l'autoroute ne dessert pas directement le territoire par un échangeur propre, ce trafic génère pour le territoire des nuisances sonores, une pollution de l'air, des émissions de gaz à effet de serre et une consommation d'énergies fossiles importante *(se reporter à la PARTIE 2 – Etat initial de l'environnement)*.

- Les autres axes de desserte locale enregistrent des trafics moindres sans évolution entre 2018 et 2019 :
  - 4900 véhicules/j en moyenne sur la RD 12 de Rives – Voiron
  - 1700 véhicules/j en moyenne sur la RD12A qui traverse le centre-bourg et emprunte la vallée du Réaumont en direction de Rives
  - 900 véhicules/j sur la RD12B en direction de Saint Blaise du Buis
  - 2000 véhicules/j sur la RD12A de la RD12B à Saint Cassien, en sortie Est de Réaumont.

Il n'y a pas de comptages sur les voies communales, mais les habitants constatent un accroissement des volumes sur certaines voies communales, notamment celles permettant de rejoindre la RD12 (Rives-Voiron) et la RD1085.



CARTE 16 - Carte du trafic routier et autoroutier journalier sur le réseau viaire traversant Réaumont

2.7.4. L'OFFRE DE TRANSPORT EN COMMUN

La principale offre de transport en commun desservant Réaumont est l'offre TER (Transport Express Régional) organisée par la Région et confiée en exploitation à la SNCF. La ligne « Grenoble-Lyon » qui dessert Réaumont, permet aux habitants de la commune et des communes voisines, avec 280 montées-descentes journalières en jour ouvré du mardi au jeudi, de se rendre à Grenoble, Grenoble Universités Gières, Lyon et les communes desservies par le TER, en moins de temps qu'en voiture. Elle permet de se rendre à Voiron et Rives, les villes voisines en 4 mn et 5 mn et ce de 5h40 jusqu'à 21h11.

Le SDS du Pays Voironnais identifie **l'arrêt de la halte ferroviaire comme un arrêt stratégique pour l'intermodalité**. Il s'agit de faciliter les déplacements vers ce pôle.

L'arrêt de bus du village est identifié comme un **arrêt stratégique pour la desserte locale** (à mettre en accessibilité) en lien avec le réseau de transport collectif et les modes de déplacements actifs. Situé dans l'espace préférentiel de développement, cet arrêt doit être rendu accessible et aisément identifiable, favoriser son accessibilité à pied ou à vélo dans le respect des normes des personnes en situation de handicap.

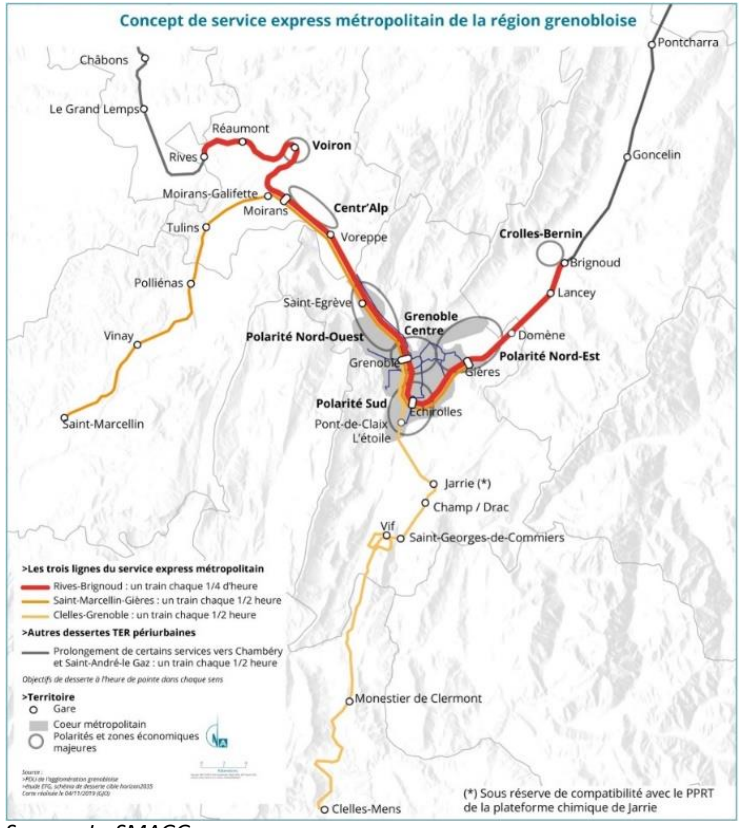
Cette offre TER devrait être renforcée et développée d'ici 2035 au niveau de l'aire métropolitaine, avec le projet de RER ferroviaire (voir plan ci-contre) dont l'ambition est de faire du train la colonne vertébrale de la mobilité de la grande région grenobloise pour constituer une réelle alternative à la voiture encore utilisée dans 85% des 333 000 échanges journaliers enregistrés avec le cœur urbain de l'agglomération grenobloise.

Le territoire est également desservi par la ligne interurbaine « L » des bus du réseau de transports du Pays Voironnais. Cette ligne relie Rives à Voiron. Elle ne dessert que la partie sud de Réaumont depuis l'arrêt Lézardières - Pont de l'A48 sur la commune de Charnècles.

En complément de l'offre générale de transport, le Pays Voironnais propose plusieurs lignes scolaires qui desservent les collèges et lycées dans lesquels les enfants du territoire sont scolarisés. Ces lignes à vocation scolaire sont basées sur le principe de la sectorisation des collèges et lycées et sur les horaires officiels d'ouverture et de fermeture des établissements. Les lignes scolaires qui desservent Réaumont sont :

- DE11, DE12, DE13 qui desservent le collège de Rives,
- PR11 qui dessert les écoles de Réaumont et St Blaise du Buis en regroupement pédagogique,
- VO72, qui dessert en direction de Voiron (collège St Joseph et Gare) depuis les arrêts Le Carret, Chemin du Moulin, Village, Halte ferroviaire,
- VO73 en direction de Voiron (collège St Joseph et Gare) depuis l'arrêt Le Guichard,
- VO74 en direction de Voiron (collège St Joseph et Gare) depuis l'arrêt Le Bessey,

La ligne de Cars région n°V0101 dessert également le Rivier d'Apprieu – Réaumont.

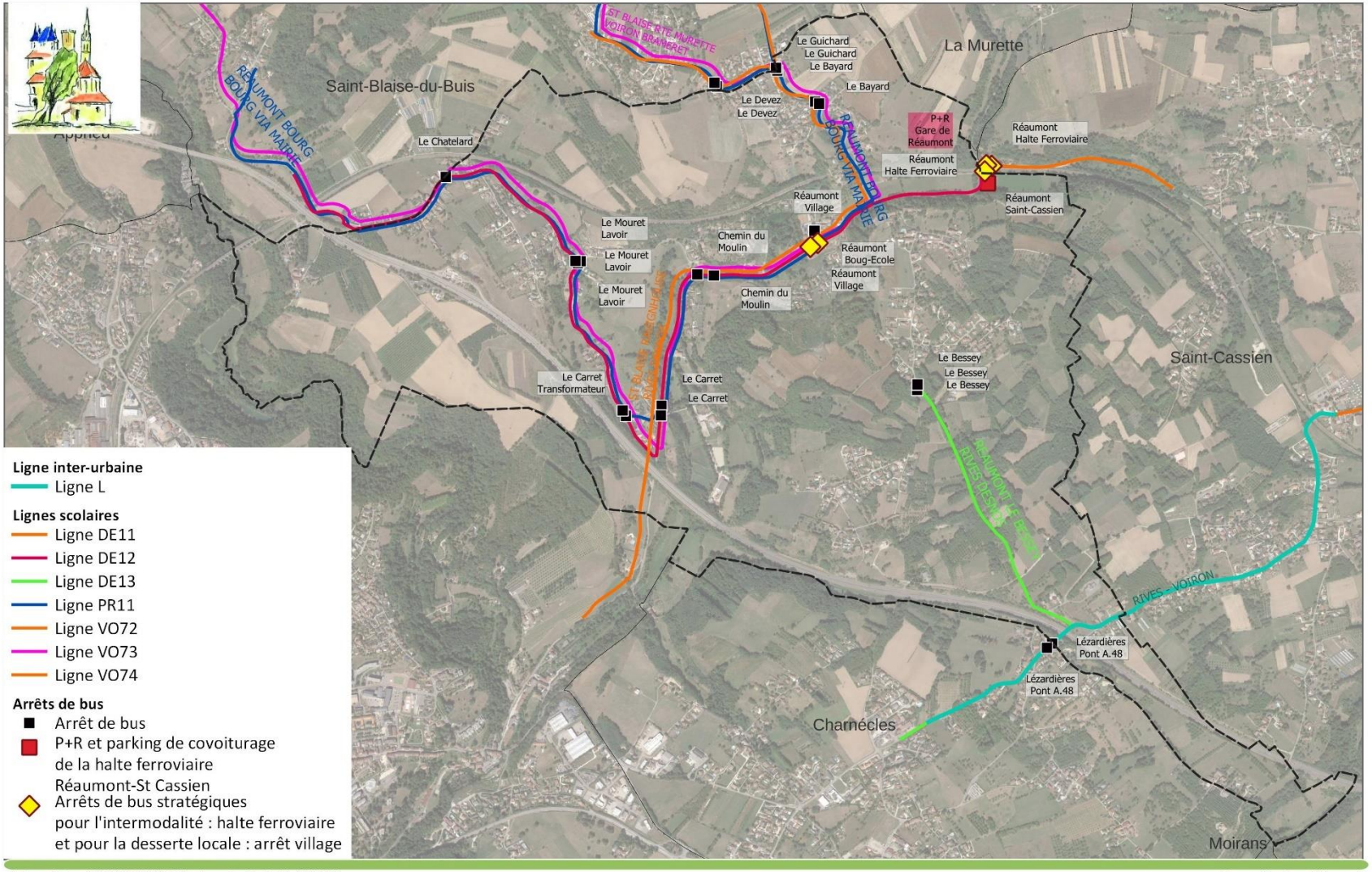


Source : Le SMAGG

PLU

REAUMONT

LES LIGNES DE BUS ET CARS DESSERVANT LE TERRITOIRE



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

Source(s) : Pays Voironnais

CARTE 17 – Lignes de bus desservant le territoire et halte ferroviaire (P+R) de Réaumont-St Cassien

Le SMMAG, Syndicat mixte des mobilités de l'aire grenobloise, regroupe les Autorités organisatrices des mobilités (AOM) de la Métropole grenobloise, de la Communauté de communes du Grésivaudan et de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais.

Sa mission : organiser les mobilités au service des territoires. Le territoire relevant de ses compétences regroupe 123 communes et un bassin de 640 000 habitants. En 2022, le comité syndical du SMAGG a lancé l'élaboration d'un nouveau Plan de Mobilité (PDM), dont l'approbation est prévue en 2027. Il porte des objectifs ambitieux en termes :

- De réduction des émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques,
- De prise en compte des pratiques de déplacements et de leur évolution à l'échelle de l'aire grenobloise,
- D'accompagnement de l'évolution des comportements de mobilité vers la marche, le vélo, les transports collectifs et les usages partagés de la voiture,
- De fiabilisation des conditions de déplacements,
- De réduction du volume du trafic routier et d'amélioration de la sécurité des déplacements,
- De prise en compte de la diversité des territoires (des centralités denses au territoires ruraux et de montagne),
- D'accessibilité pour tous aux pôles d'emploi, d'équipements et de services.

Au sein du SMMAG, le Pays Voironnais reste l'autorité organisatrice des mobilités (AOM) sur son périmètre, n'ayant transféré au SMMAG que les compétences obligatoires et les compétences facultatives « mobilités partagées ». L'exploitation du réseau de transports voironnais est confiée à plusieurs transporteurs via des marchés publics. Il dessert 31 communes où vivent plus de 94 000 habitants et a comptabilisé 908 000 voyages en 2019.

Le réseau de transport du Pays Voironnais est composé de 92 lignes de bus :
– 4 lignes urbaines sur les communes de Voiron, Coublevie et Saint-Jean-de-Moirans,
– 10 lignes interurbaines qui assurent la liaison entre les principales communes et Voiron,
– 71 lignes scolaires qui desservent les collèges, lycées et certaines écoles et comptabilisent 6000 abonnés,
– 7 lignes de transport à la demande venant compléter l'offre sur des secteurs peu ou pas desservis par le réseau public.

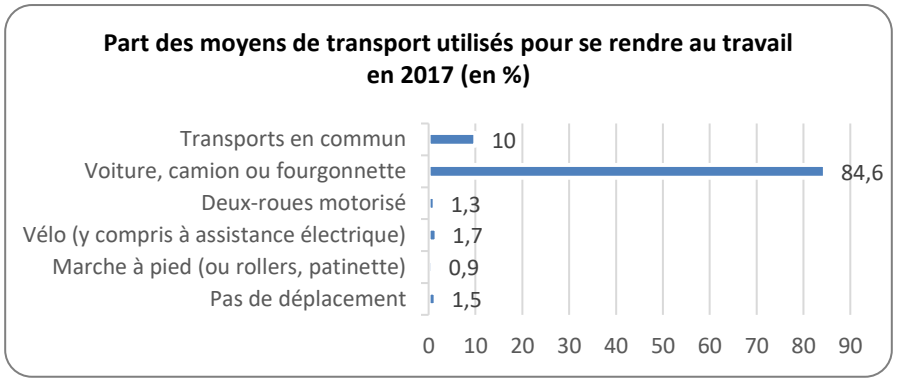
A noter que depuis le 1er janvier 2025, le Pays Voironnais a transféré l'ensemble de ses compétences mobilité au SMMAG.

2.7.5. LES NAVETTES « DOMICILE – TRAVAIL » DES ACTIFS DE REAUMONT ENCORE MAJORITAIREMENT EFFECTUEES EN VEHICULES MOTORISES EN 2020

Malgré l'offre ferroviaire et le coût croissant du carburant, la part modale de la voiture reste encore prépondérante dans les déplacements « domicile-travail » des actifs de Réaumont, égale à 84,6 % en 2020.

La part modale des transports en commun ne représente que 10 %. Il s'agit d'une part assez faible, plus faible que celle observée sur l'ensemble du département (11,1%).

Le rapport d'enquête des usagers du TER, établi en juin 2021 par l'AURG, montre aussi que la voiture demeure prépondérante dans les modes de rabattement et de diffusion par gare. A Réaumont, 50% des passagers du TER utilisent la voiture pour se rendre à la halte ferroviaire, 42% utilisent la marche et le vélo, 4% les transports en commun et 6% d'autres moyens. Pour la plupart des gares, les modes actifs (marché et vélo) sont les modes prépondérants de rabattement des gares, sauf dans les communes rurales comme Réaumont.



Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

Ces constats montrent que l'offre de transport en commun ne constitue pas encore une réelle alternative à la voiture, dès lors que le lieu d'habitat ou de travail reste éloigné des gares et qu'aucune offre multimodale n'existe entre la

gare et les lieux de travail ou d'habitat. C'est le cas pour des actifs qui travaillent dans des communes encore insuffisamment desservies par les transports en commun.

Le SMAGG a mis en place un nouveau service de covoiturage : **« M covoit'Lignes + »** pour favoriser le covoiturage dans les trajets du quotidien de 6h à 21h avec des arrêts et des lignes identifiés, afin de faire de la voiture un transport collectif.

Le P+R de la halte ferroviaire de Réaumont est également identifié au SDS du Pays Voironnais comme **un parking de covoiturage** principalement pour les déplacements entre le Pays Voironnais et l'extérieur. Les parkings du centre-village peuvent aussi servir au covoiturage.

2.7.6. L'EQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MENAGES

En 2020, l'INSEE chiffrait le taux de motorisation des ménages de Réaumont possédant au moins une voiture à 96 % et à 68,8 % la part des ménages qui possédaient 2 voitures ou plus.

Ce taux demeure très élevé, plus élevé qu'en Isère où 85,6% possèdent au moins une voiture et seulement 40,5 % deux voitures ou plus.

Le taux de motorisation des ménages de Réaumont enregistre néanmoins une légère baisse de 0,8 point par rapport à 2014, mais la part des ménages ayant deux voitures ou plus a augmenté de 1,2 points.

Enjeux :

Ces constats montrent que la voiture reste encore le moyen de déplacement privilégié sur le territoire malgré l'offre TER. Toutefois celle-ci est insuffisamment relayée localement par des bus, pistes cyclables, pour assurer un déplacement complet de porte à porte autre qu'en voiture.

Le PLU devra :

- Favoriser le développement des quartiers les plus proches de la halte ferroviaire comme le centre-village et le secteur du Fays pour limiter l'usage de la voiture. Ces deux quartiers sont aussi reliés par sentiers piétons-cycles pour le centre-bourg et un sentier piéton pour le Fays (sentiers en forte pente).
- Mettre en accessibilité PMR les points d'arrêt stratégique « centre-village » : élargissement des trottoirs, aménagement de quais de bus.
- Poursuivre la création et l'aménagement des cheminements (piétons et cycles), pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture entre les quartiers et la halte ferroviaire et le centre-village.

2.7.7. L'ORGANISATION ET L'OFFRE DE STATIONNEMENT A REAUMONT

L'offre publique de stationnement est regroupée à la fois au niveau du centre-bourg à proximité des équipements publics du village, ainsi qu'au niveau de la halte ferroviaire, laquelle comprend un parking relais initial de 77 places voitures et 48 places vélos sécurisées, récemment étendu par le Pays Voironnais à 182 places voitures pour répondre à la demande : 280 montées-descentes TER par jour à Réaumont (jours ouvrés du mardi au jeudi).

Détail des capacités de stationnement :

Nb places stationnement voitures	Places vélos (abris)	Dont places PMR	Localisation
12		1	Ecole-Mairie
36		1	Eglise - Tennis – place de l'église - boulodrome
4			Bar-tabac
9			Route du Chanin
1			Cimetière
182	48	4	Halte ferroviaire

Centre-bourg : un total de 48 places dont 3 places PMR + des places vélos

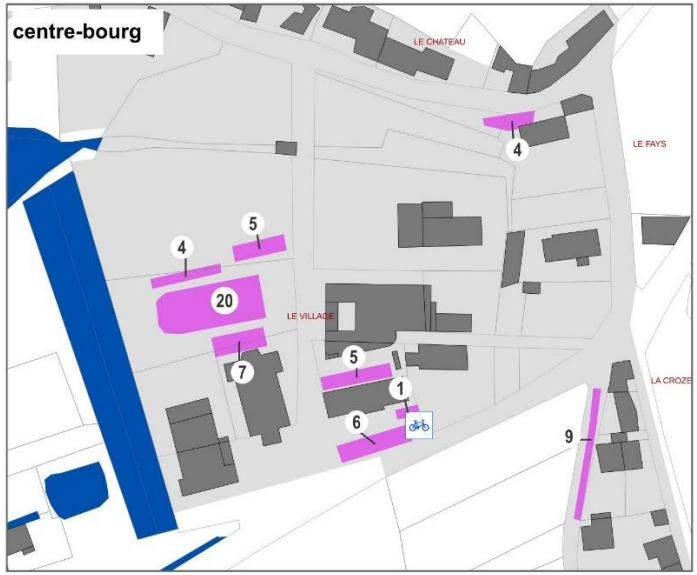
Bar – tabac : 4 places

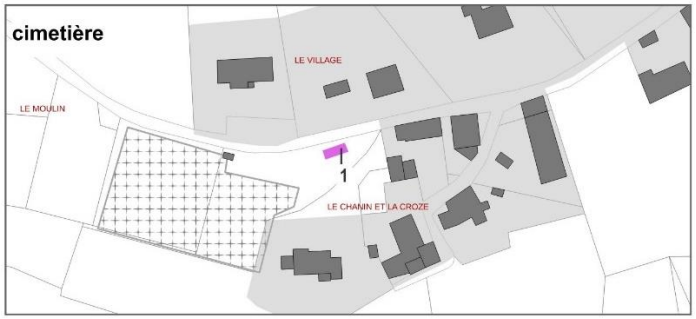
Route du Chanin : 9 places (à matérialiser et organiser)

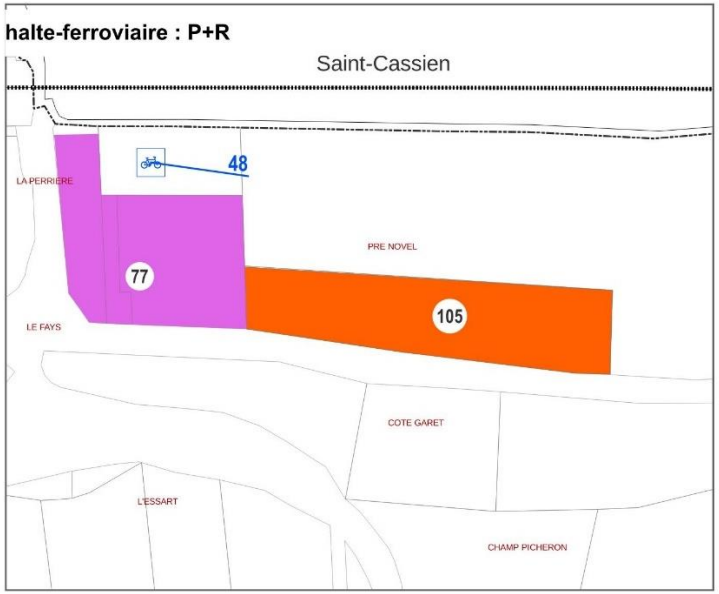
Cimetière : 1 place

Halte ferroviaire : 77 places initiales dont 2 places PMR + 48 consignes vélos – une extension du P+R de la halte ferroviaire de 97 places + un marquage au sol de 8 nouvelles places, soit 182 places dont 4 PMR.

Au niveau du centre-bourg, les places sont mutualisées entre tous les équipements : *Mairie, Bibliothèque, Ecole-garderie-cantine, Salle polyvalente et salles associatives, Eglise, Courts de tennis, Boulodrome, Aire de jeux, Théâtre de verdure.*







CARTE 18 – Localisation des places de stationnement public existant et en projet

Les besoins :

- Organiser le stationnement le long de la route du Chanin au sud de la mairie : acquérir une bande de terrain pour organiser un stationnement cohérent avec des places matérialisées et répondre aux besoins de stationnement résidentiel du quartier (voir la photo ci-après).
- Aménager une borne de chargement des véhicules électriques dans le centre bourg ; Réaumont n'ayant aucune borne pour le moment.

Vue du stationnement sur voirie le long de la Route du Chanin, à organiser

2.7.8. LES BESOINS D'AMENAGEMENT VIAIRE ET DE MOBILITES DOUCES

Les besoins d'aménagement viaire :

L'enquête lancée en 2014 lors de l'élaboration du PLU annulé, avait mis en évidence le caractère dangereux pour la circulation des piétons et des vélos, des RD12A, RD12B (route de St Blaise du Buis), et de route de la Croze (dans la pente). Le carrefour « RD12a/Rte de la Croze / Rte du Chanin » et la traversée du centre-village à hauteur de la mairie, étaient jugés dangereux par les habitants.

L'aménagement d'alternats sur la RD12A et d'un trottoir ont depuis été réalisés en amont des carrefours RD12A / route de la Croze / route du Chanin, et devant la mairie. Ils ont permis de réduire la vitesse dans la traversée du centre-bourg et à l'approche des 2 carrefours (route de la Croze, route du Chanin).

Toutefois la visibilité en amont des alternats demeure contrainte par la courbe que dessine la RD12A en entrée du village depuis St Blaise ou Saint-Cassien. Les alternats ne sont pas toujours bien respectés (voir les photos ci-après). Seul un dévoiement de la RD12A sur les terrains riverains permettrait de redresser sa courbe et d'améliorer la visibilité.

Vue de l'alternat sur la RD12A en amont des carrefours avec les routes de la Croze et du Chanin

Vue de la RD12A à hauteur des 2 carrefours avec les routes de la Croze et du Chanin

Vue de l'alternat et des trottoirs réalisés en amont de la mairie

Le carrefour Route du Fays / RD12 A nécessite également un aménagement pour tourner à droite sur la RD12A en direction de Voiron.

Carrefour RD12A – Route du Fays

Besoins d'aménagement piétons-cycles :

Concernant les modes actifs (piétons-cycles), aucune piste, ni bande cyclable sécurisée n'est matérialisée le long des RD12A alors que la RD12A est identifiée dans le schéma cyclable départemental en tant qu'itinéraire cyclable secondaire. Se déplacer à pied ou à vélo le long de la RD12A reste dangereux.

La halte ferroviaire est reliée au centre-village par un cheminement dédié longeant la voie ferrée dans le vallon de la Perrière (voir photo ci-contre).

Elle est aussi accessible à pied et à vélo par un sentier réalisé ces dernières années en site propre parallèle à la RD12B, dans la section qui démarre au carrefour RD12B-Route du Château.

Le quartier du Fays est aussi relié à la fois à la halte ferroviaire et au centre-village par deux sentiers de randonnées traversant les coteaux boisés. Ces sentiers sont essentiellement empruntables par des randonneurs ou des vététistes assez sportifs compte tenu de la pente et des escaliers en amont de la halte ferroviaire.

Le débouché du sentier joignant le Fays au centre-bourg, au droit de la route de la Croze, nécessite des aménagements : le départ du sentier demeure « confidentiel », raide et très étroit (voir photos ci-après).

Le départ du sentier joignant la halte ferroviaire au centre-bourg

Vue du sentier joignant la halte ferroviaire au centre-bourg longeant le talus de la voie ferrée

Le sentier du Fays en amont de la halte ferroviaire

Le débouché du sentier du Fays sur la halte ferroviaire

Vue du départ du sentier menant au Fays en amont du carrefour RD12A/route de la Croze

Vue du départ du sentier menant au Fays en amont du carrefour RD12A/route de la Croze

<u>La route de la Croze qui relie le quartier du Bessey au centre-village</u> est une route étroite, en creux et en pente : aucun cheminement piéton ne permet actuellement aux habitants du quartier du Bessey, de rejoindre le centre-village en sécurité (voir photos ci-contre). Or ce quartier a accueilli une grande partie du développement résidentiel des 10 dernières années.

Vues de la route de la Croze, étroite, en creux, en pente et sans cheminements sécurisés pour les piétons

La carte ci-après synthèse les besoins d'aménagement des voies et de nouveaux cheminement en modes doux.

Le schéma vélos du Pays Voironnais :

Le pays voironnais a approuvé son schéma vélo le 27/04/2021.

Ce schéma vélo est complété par la prise d'une nouvelle compétence relative aux aménagements vélos en sites propres, voies vertes et pistes cyclables séparées de la voirie, identifiés au schéma vélo.

L'objectif du schéma vélo est le triplement de la part modale du vélo, passant de 2 % à 6 % en 2025.

Le Schéma de secteur du Pays Voironnais indique plusieurs liaisons cyclables « à étudier » à l'échelle du Pays Voironnais : pour Réaumont, une liaison « gare – La Murette – St Blaise – Village de Réaumont – St Cassien – Voiron ».

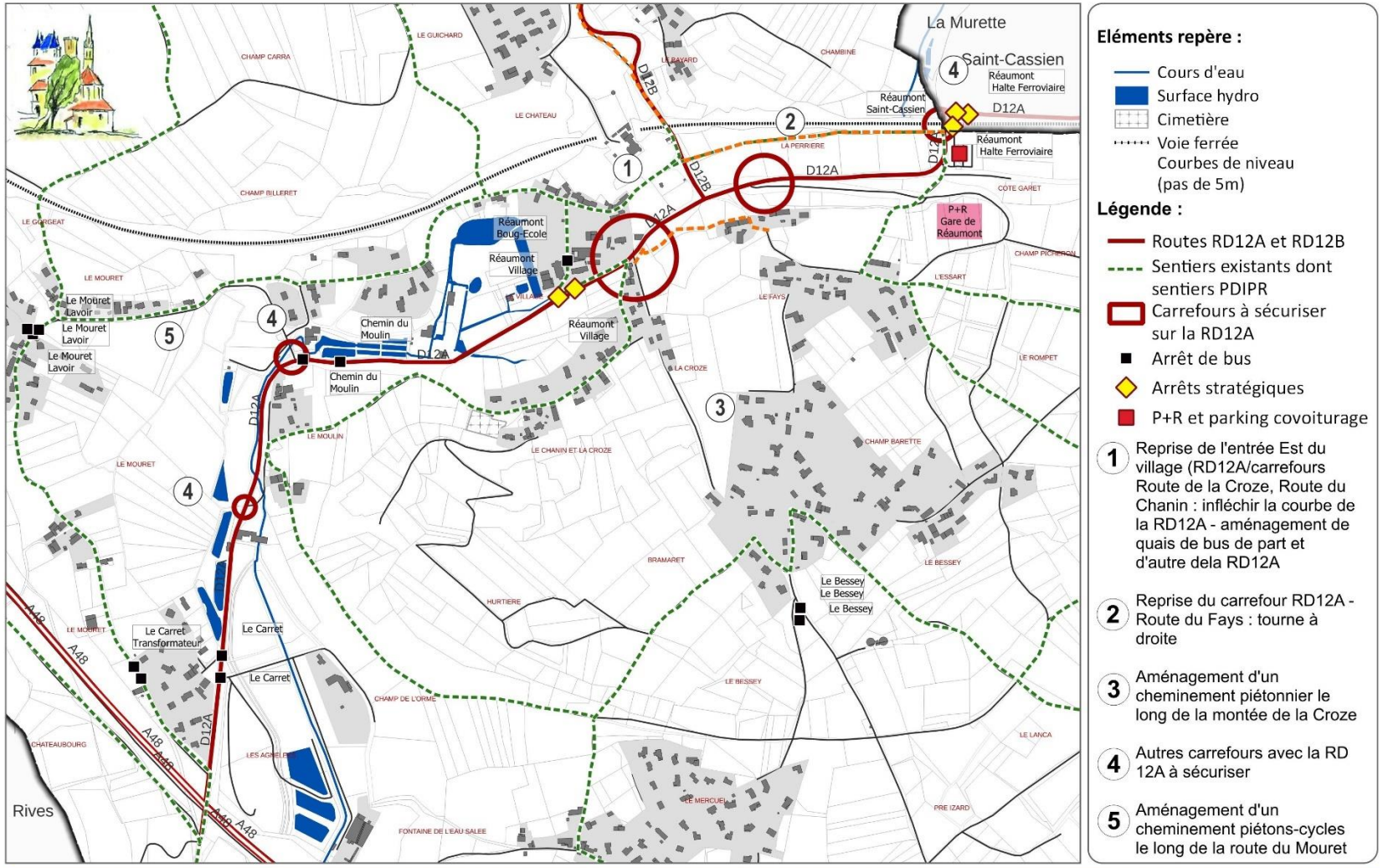
Il n'existe pas à ce jour dans le schéma vélo du Pays Voironnais de liaison cyclable d'intérêt communautaire sur Réaumont, mais **un projet de liaison jalonnée** (avec panneaux de signalisation) pour permettre de guider les usagers à travers des routes à faible trafic : il s'agit de la liaison **« St Blaise du Buis - Réaumont Gare » - « Voiron - St Cassien - Réaumont Gare »** - voir la carte ci-après.

Le schéma cyclable à échelle communautaire propose une première armature pour la construction d'un réseau cyclable complet. Ce réseau devra être complété par les projets communaux qui offriront des dessertes fines de leurs pôles générateurs.

PLU

REAUMONT

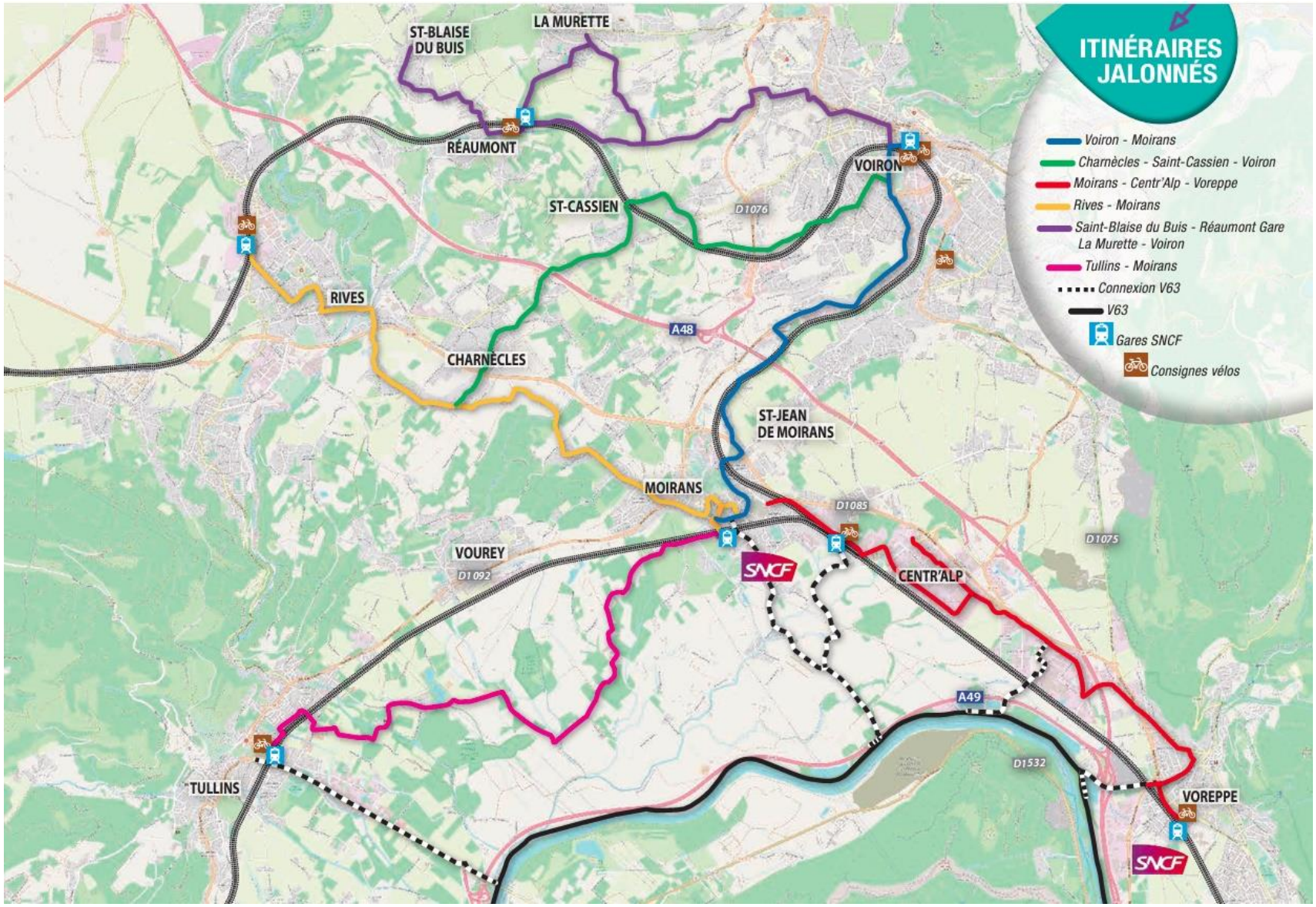
LES BESOINS D'AMENAGEMENT VIAIRES ET PIETONS



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

Source(s) : Cadastre - BD Topo Ign - Données du Département Isère et du Pays Voironnais

CARTE 19 – Les cheminements piétons-cycles à créer et aménagements viaires à réaliser



CARTE 20 – Projet de jalonnement cyclable du Pays Voironnais

2.7.9. ENJEUX DE TRANSPORTS, DEPLACEMENTS, MOBILITE

- Corréler le développement résidentiel aux déplacements :
  - En termes de cohérence « urbanisme-transports en commun et accessibilité en modes actifs, limitation des déplacements automobiles », il s'agira de renforcer en priorité les quartiers les mieux desservis, à savoir le centre-village et les secteurs les plus proches de la halte ferroviaire.
  - Encourager les modes actifs piétons - cycles : développer les cheminements piétons-cycles en direction du centre-village et de la halte ferroviaire.
  - Sécuriser les itinéraires de jalonnement cycles du Pays Voironnais : les RD12A et RD12B.
- Poursuivre l'aménagement de la traversée du centre-village et l'accessibilité par tous aux arrêts de bus.
- Continuer à sécuriser le réseau viaire principal : les principaux carrefours des voies communales avec la RD 12A.

2.8. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

2.8.1. DES OBJECTIFS NATIONAUX DE GESTION ECONOME DU FONCIER RENFORCES PAR LES LOIS SUCCESSIVES ET LA LOI CLIMAT & RESILIENCE

Face à la progression continue de l'urbanisation, au cours de la seconde moitié du 20e siècle, la loi SRU [5] avait posé dès les années 2000 les prémices d'une réflexion globale sur la gestion économe des sols.

L'encadrement législatif n'a depuis cessé d'être renforcé, avec les lois dites « Grenelle » [6] (2010) puis ALUR [7] (2014) et ELAN [8] (2018), afin de faire évoluer les documents de planification et d'urbanisme et de les doter d'outils pour répondre à cet objectif de gestion économe des sols. À cet égard, la « lutte contre l'étalement urbain », « 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 » constituaient déjà des objectifs généraux du code de l'urbanisme [9].

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, publiée au JO du 24 août 2021, fixe à présent un objectif « Zéro artificialisation nette » d'ici 2050 et la réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les 10 ans suivants l'entrée en application de la loi, soit en août 2031.

La 1ère étape de la trajection vers le ZAN en 2050 est par conséquent la maîtrise de la consommation d'espace et de l'étalement urbain sur la période 2021-2031.

[5] Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
[6] Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.
[7] Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
[8] Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.
[9] Article L. 101-2, 1° du code de l'urbanisme.

Au sens de la loi Climat et résilience, « *la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné* ».

La consommation d'espace est la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en espaces urbanisés. Ces 10 dernières années, la consommation d'espace au niveau national équivaut à la superficie du département du Rhône.

Cette consommation d'ENAF est mesurée nationalement sur le portail national de l'artificialisation des sols, grâce aux fichiers fonciers issus des impôts (DGFIP) et retraités par le CEREMA.

Le bilan de la consommation d'ENAF donnée par le portail national correspond au décompte de la transformation effective d'ENAF en espaces urbanisés observée sur le terrain entre deux dates. Sa mesure est indépendante du zonage réglementaire des PLU(i) ou des cartes communales. Le portail national considère qu'un ENAF est effectivement consommé à compter du démarrage des travaux.

La 2ème étape de la trajectoire est l'atteinte progressive d'ici 2050 de la zéro artificialisation nette pour protéger des sols vivants, y compris dans les espaces déjà urbanisés. « [..] *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.* […] ».

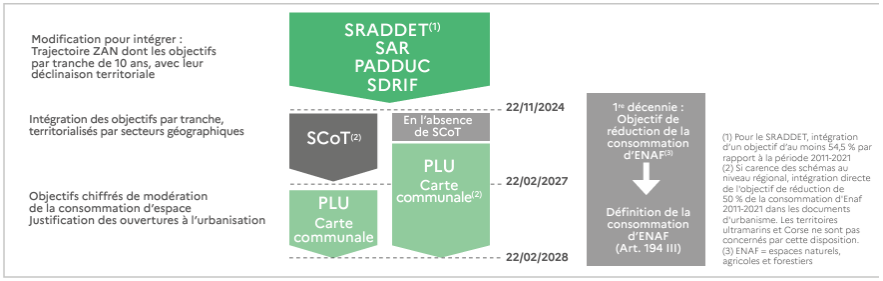
Le bilan surfacique s'effectue à l'échelle des documents de planification et d'urbanisme, régionaux et locaux et non à l'échelle des projets. Ces documents doivent être modifiés pour intégrer les nouveaux objectifs de consommation d'espace.

Au niveau régional, l'échéance de la modification des SRADDET est fixée au 22 novembre 2024. À l'échelle locale, les SCoT ont jusqu'au 22 février 2027 pour intégrer ces objectifs, les PLU et cartes communales jusqu'au 22 février 2028.

Si les SRADDET et le SDRIF (pour la région Ile de France) n'ont pas été modifiés ou révisés avant le 22 novembre 2024, une baisse uniforme de -50% s'appliquera à tous les SCoT. Si le SCoT n'intègre pas d'objectifs de réduction compatibles avec les documents régionaux avant le 22 février 2027 : les ouvertures à l'urbanisation seront suspendues.

Si les PLU(i) ou les cartes communales n'intègrent pas d'objectifs de réduction, que ce soit par compatibilité avec le SCoT, ou à défaut de SCoT, avec les schémas régionaux avant le 22 février 2028 : aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans une zone à urbaniser (AU) du PLU ou dans les secteurs de la carte communale où les constructions sont autorisées.

Les grands principes de la déclinaison de la loi dans les documents de planification et d'urbanisme



1. SRADDET : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
2. SDRIF : schéma directeur de la Région Île-de-France
3. SAR : schéma d'aménagement régional
4. PADDUC : plan d'aménagement et de développement durable de la Corse
5. SCOT : schéma de cohérence territoriale
6. PLU(i) : plans locaux d'urbanisme (intercommunaux)

Les surfaces terrestres sont considérées comme artificialisées ou non artificialisées selon les catégories et les seuils établis dans une nomenclature annexée à l'article R. 101-1 du code de l'urbanisme, en fonction de l'occupation effective constatée (couverture et usage). Au niveau national, l'artificialisation nette est mesurée par l'occupation des sols à grande échelle (OCSGE), en cours de production par l'IGN.

À compter de 2031, les deux notions (consommation d'ENAF et artificialisation nette), seront suivies de manière complémentaire par les autorités compétentes en matière d'urbanisme.

2.8.2. ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU SCOT ET DU SCHEMA DE SECTEUR DU PAYS VOIRONNAIS EN MATIERE DE GESTION ECONOME DU FONCIER

Ces documents ont été élaborés en 2012 pour le SCoT et en 2015 pour le SDS, soit bien avant l'entrée en application de la Loi Climat et Résilience qui fixe à présent des objectifs beaucoup plus importants, revus à la hausse.

Les orientations du SCoT et du SDS en matière de consommation d'espace sont aujourd'hui totalement dépassées. On les rappelle toutefois ci-après parce que le PLU devra être compatible avec leurs orientations.

Pour ces deux documents de normes supérieures, la réduction de la consommation d'espace et l'intensification des espaces déjà classés en zones urbaines et à urbaniser des documents d'urbanisme locaux répond à **deux enjeux majeurs** :

- La protection durable des espaces naturels et agricoles qui implique de répondre aux besoins du développement en limitant l'étalement urbain.
- La lutte contre le changement climatique qui nécessite une plus grande proximité entre habitat, emploi, commerces et services, l'optimisation de la fréquentation des transports collectifs.

Pour cela, le SCoT a délimité dans chaque commune « les **espaces de développement à très long terme »** (voir ci-avant le chapitre 2.5.1), ressource foncière rare et non renouvelable. Il a fixé par secteurs de la région urbaine grenobloise, une production maximale ou minimale de logements selon la nature des polarités (voir le chapitre 2.2.8.1), ainsi que les parts de logements à atteindre selon la nature de l'habitat : habitat individuel isolé – autres formes de l'habitat.

Pour dimensionner les espaces constructibles des PLU(i)/cartes communales, il définit une consommation moyenne **par logement collectif et/ou groupé de 350 m² et une moyenne de 700 m² par logement individuel,** augmentée de **50 %** pour répondre aux besoins des autres activités urbaines (services, commerces, équipements, activités économiques compatibles …) et à la fluidité du marché (rétention foncière).

Les besoins fonciers spécifiques pour l'accueil d'un grand équipement doivent être ajoutés à ce dimensionnement des zones urbaines mixtes.

Le dimensionnement du foncier constructible du futur PLU résulte de ces orientations.

Au-delà de ce gisement foncier nécessaire pour assurer le développement attendu des 12 prochaines années, les autres espaces non bâtis doivent être classés en zone agricole ou naturelle, selon leurs vocations.

Dimensionnement du gisement foncier constructible des espaces urbains mixtes (habitat, commerces, services) du PLU de Réaumont selon les orientations du SCoT :

Objectifs de logements (SCoT et PLH) du futur PLU	67 logements sur la durée d'application du PLU (12 ans)
Répartition entre habitat individuel et autres formes de l'habitat	40% maximum d'habitat individuel 60% minimum d'autres formes de l'habitat
Foncier en m² à ne pas dépasser par type d'habitat	700 m² par logement individuel 350 m² par (autres formes d'habitat)
Besoin foncier (en ha) du futur PLU à ne pas dépasser	67 logements * 40% * 700 m² = 18 760 m² 67 logements * 60% *350 m² = 14 070 m² Soit un total de 32 830 m²
50% supplémentaires pour répondre aux autres activités urbaines (commerces, services, …) et aux besoins de fluidité du marché	32 830 m² * 50% = 16 415 m²
TOTAL FONCIER CONSTRUCTIBLE A NE PAS DEPASSER DANS LE FUTUR PLU	**32 830 M² + 16 415 M² = 49 245 M²**

Selon les orientations du SCoT, le PLU de Réaumont ne doit pas comprendre plus de 4,92 hectares de foncier résidentiel mixte constructible.

Dimensionnement de l'offre d'espaces économiques dans le PLU :

Concernant l'offre d'espaces économiques, le SCoT a attribué **140 hectares d'espaces économiques au Pays Voironnais**.

Ces 140 hectares doivent être répartis entre les communes. La répartition peut être réalisée à travers un document approprié (par exemple : un schéma de développement économique spécifique ou un schéma de secteur).

En l'absence, de document approprié effectuant une répartition de l'offre foncière maximale autorisée par commune, les documents d'urbanisme locaux doivent dimensionner l'offre d'espaces libres à vocation économique, en proportion du nombre d'emplois présents dans la commune concernée sur la base des normes suivantes applicables aux secteurs hors agglomération grenobloise :

- Espaces d'enjeu stratégique : 3 ha de surface économique libre, pour 1000 emplois présents sur la commune
- Espaces d'enjeu local : 1 ha de surface économique libre, pour 1000 emplois présents sur la commune.

Au regard des 128 emplois présents à Réaumont, le territoire aurait pu prétendre à 1280 m² d'espaces économiques. Toutefois le POS de l'époque identifiait une zone artisanale à Pré-Izard.

Lors de la répartition des 140 hectares d'espaces économiques entre les communes, en septembre 2013, le Pays Voironnais a conservé **à Réaumont les 3 hectares de la zone d'activités artisanales à Pré-Izard inscrite au POS de l'époque.** Le Pays Voironnais compétent en matière de développement économique, a obtenu un permis d'aménager cette zone. Sa commercialisation est en cours.

A retenir :

Selon les orientations du SCoT, le foncier constructible du PLU de Réaumont à vocation résidentielle mixte et économique ne doit pas dépasser :

49 245 M² pour le développement résidentiel et 30 000 M² pour le développement économique, soit 79 245 m² au total.

Ces orientations sont aujourd'hui dépassées dans la mesure où le PLU doit répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience. Les espaces constructibles du PLU, sur la période de septembre 2021 à septembre 2031, ne doivent pas dépasser 50% du foncier consommé sur la décennie précédant la loi Climat & Résilience, à savoir de septembre 2011 à septembre 2021.

2.8.3. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU REGARD DES DONNEES DU PORTAIL DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS - PERIODE DU 01/01/2011 AU 01/01/2021

En application stricte de la loi Climat & Résilience, la période de référence pour le calcul de la consommation d'ENAF devrait couvrit la décennie de septembre 2011 à septembre 2021. Le portail national de l'artificialisation des sols utilise des données des fichiers fonciers dont la périodicité est annuelle, c'est pourquoi les mesures de la consommation d'espace disponibles sur le portail national couvrent des années complètes du 1er janvier d'une année au 1er janvier de l'année N+1.

L'objectif de l'observatoire national est de fournir des **chiffres annuels à une maille fine du processus selon une méthodologie homogène sur le territoire national.**

Dans ce contexte, la source utilisée est les Fichiers fonciers. Ces fichiers sont issus de l'application MAJIC de la DGFIP, ils sont enrichis par le Cerema. Ce sont donc des données issues de sources fiscales, et principalement de la taxe foncière. Pour qu'une donnée soit prise en compte dans les fichiers fonciers, il faut qu'elle ait été prise en compte sur le plan fiscal.

Au sens de la loi Climat et résilience, « *la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné* ».

Le bilan de la consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) correspond au décompte de la transformation effective d'ENAF en espaces urbanisés observée sur le terrain entre deux dates.

Les données de consommation d'espaces issues des « fichiers fonciers », retraités et enrichis par le CEREMA correspondent en effet assez largement à la définition de la consommation d'ENAF puisqu'elles traduisent la transformation effective d'un ENAF, par création ou extension, en un espace urbanisé.

Les Fichiers fonciers ne disposent pas, en propre, d'une donnée sur la consommation d'espaces. Un traitement spécifique de la donnée brute est donc nécessaire (se référer au lien ci-après pour connaître la manière dont les données sont produites : *Méthodologie de production des données | Portail de l'artificialisation (developpement-durable.gouv.fr)*.

Ce qui entrent ou non dans les espaces urbanisés retenus pour le calcul de la consommation d'espace fournie par le portail national :

- Les infrastructures ne sont pas systématiquement comptabilisées dans les « fichiers fonciers » du CEREMA, en particulier si elles s'implantent sur des surfaces non-cadastrées.
- La consommation d'espaces d'une ZAC dont les travaux ont commencé l'année N, est comptabilisée dans les « fichiers fonciers » en totalité au titre de l'année N (parfois avec un décalage de l'ordre de 1 ou 2 ans dans la prise en compte dans les données fiscales), même si les travaux se poursuivent sur plusieurs années, et ce quel que soit le calendrier de réalisation prévu.
- Au sein de l'enveloppe urbaine, des espaces résiduels de taille limitée entre deux bâtis existants, qualifiés de « dents creuses » seront généralement appréhendés par les fichiers fonciers comme urbanisés et donc consommés. La réalisation d'une nouvelle construction dans ces espaces ne sera alors pas constitutive de consommation d'un ENAF.
- En revanche, un terrain à vocation agricole, naturelle ou forestière (ne répondant pas aux faisceaux d'indices mentionnés ci-avant), entouré d'espaces urbanisés, sera bien qualifié comme « NAF » dans les « fichiers fonciers ». Leur urbanisation sera constitutive de consommation d'ENAF.
- Pour l'habitat illicite ou cabanisation : compte tenu de l'absence d'autorisation délivrée antérieurement ou postérieurement à l'implantation de ces constructions, les espaces marqués par l'habitat illicite ou par le phénomène de « cabanisation », sont en principe catégorisés par les « fichiers fonciers » en ENAF, tant qu'ils n'ont pas été régularisés.
- Les bâtiments agricoles ne sont généralement pas considérés comme constituant un espace urbanisé, dans la mesure où les parcelles sur lesquelles sont implantés ces bâtiments agricoles apparaissent dans les « fichiers fonciers » comme des ENAF. Pourtant, un bâtiment agricole consomme du foncier.

Consommation d'ENAF du 01/01/2011 AU 01/01/2021 à Réaumont selon les données du Portail national de l'artificialisation des sols :

La périodicité des fichiers fonciers étant annuelle, la consommation d'ENAF donnée par le Portail national de l'artificialisation couvre 10 années complètes à partir du 1er janvier.

Le Portail national chiffre à **40 760 m²** la consommation d'ENAF sur le territoire de Réaumont, du 01/01/2011 au 01/01/2021, soit en moyenne 0,4076 ha par an, avec des années sans consommation d'ENAF comme 2014-2016-2017 (cf. le tableau ci-après).

40 760 m² d'espaces agricoles, naturels ou forestiers sont passés d'un usage d'ENAF à un usage d'activité, d'habitat, un usage mixte, inconnu, ou un usage d'infrastructures routières et ferroviaires.

Année	TOTAL (en m²)	Vocation de la consommation d'ENAF (en m²)					
		Activité	Habitat	Mixte	Infrast routière	Infrast Ferroviaire	Inconnu
2011	**13 888**	137	2 687	0	158	0	10 906
2012	**2 501**	0	2 393	0	108	0	0
2013	**4 755**	0	4 755	0	0	0	0
2014	**0**	0	0	0	0	0	0
2015	**4 453**	0	4 453	0	0	0	0
2016	**0**	0	0	0	0	0	0
2017	**0**	0	0	0	0	0	0
2018	**1 694**	0	1 694	0	0	0	0
2019	**1 350**	0	1 350	0	0	0	0
2020	**12 119**	0	7 347	0	4 772	0	0
TOTAL	**40 760**	**137**	**24 679**	**0**	**5 038**	**0**	**10 906**
En %	**100%**	***0,3%***	***60,5%***	***0,0%***	***12,4%***	***0,0%***	***26,8%***

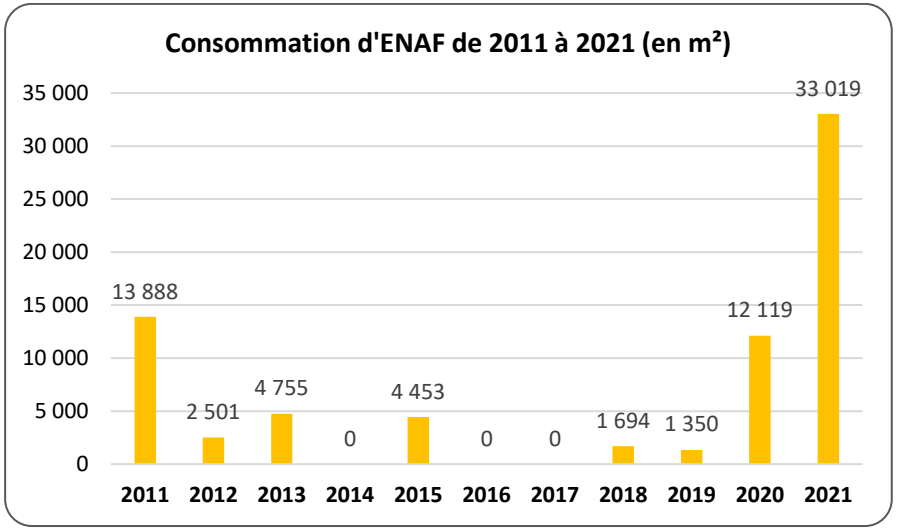
Source : données du portail national de l'artificialisation des sols issues du traitement des fichiers fonciers retraités par le CEREMA

Si l'on inclut les données de la consommation d'ENAF de l'année 2021, la consommation d'ENAF s'élève à **73 779 m², soit 0,6707 ha par an**, 57 % de plus qu'entre 2011 et 2020.

L'année 2021 a enregistré à elle-seule une consommation de 33 019 m² (81% de la consommation 2011-2020), dont 52% consommés par les activités économiques (commercialisation de la ZA de Pré-Izard) et 48% par l'habitat.

Année	TOTAL (en m²)	Vocation de la consommation d'ENAF (en m²) 2011-2021 comprises					
		Activité	Habitat	Mixte	Infrast routière	Infrast Ferroviaire	Inconnu
2011-2020	40 760	137	24 679	0	5 038	0	10 906
2021	33 019	17 061	15 958	0	0	0	0
TOTAL 2011-2021	**73 779**	**17 198**	**40 637**	**0**	**5 038**	**0**	**10 906**

Source : données du Portail national de l'artificialisation des sols



Source : données du Portail national de l'artificialisation des sols

2.8.4. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS EN APPLICATION STRICTE DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE - PERIODE DU 24/08/2011 AU 24/08/2021

En application stricte de la loi Climat & Résilience, la période de référence pour le calcul de la consommation d'ENAF devrait couvrir la décennie du 24/08/2011 au 24/08/2021.

Ce calcul a été réalisé grâce à l'exploitation des registres des autorisations du sol à Réaumont sur la période considérée.

L'analyse porte sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), ainsi que le foncier bâti qui, sur la période considérée, a été réaffecté à de nouveaux usages.

Ce dernier n'entraîne pas de consommation d'ENAF puisqu'il est déjà urbanisé. Il permet de mesurer l'engagement de la commune dans le processus de renouvellement urbain : une donnée que ne fournissent pas les fichiers fonciers puisque les espaces sont considérés comme urbanisés. Il n'y a pas donc pas de changement de statut du foncier, d'un ENAF vers un espace urbanisé.

L'analyse de la consommation foncière porte sur l'ensemble des surfaces consommées par :

- Le développement résidentiel mixte intégrant l'habitat, les commerces, services et équipements publics,
- Le développement économique dans la zone d'activités de Pré-Izard.

Au sens de la loi Climat et Résilience, « la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Au sein de l'enveloppe urbaine, les espaces résiduels, de taille limitée, entre deux bâtis existants, peuvent être appréciés par un faisceau d'indices jurisprudentiels et qualifiés ainsi de « dents creuses ». Les fichiers fonciers appréhendent généralement ces terrains comme urbanisés et donc consommés. Ces dents creuses ne constituent pas des ENAF.

Sur cette base, la consommation d'ENAF au cours de la décennie du 24-08-2011 au 24-08-2021 est de **56 287 m²** , soit **0,563 ha par an.** Cette surface se décompose en :

- 40 193 m² consommés par le développement résidentiel pour la construction de 35 maisons individuelles isolées, soit 1 148 m² en moyenne par logement et une densité bâtie faible de seulement 8,7 logements par hectare. Le développement résidentiel s'est opéré principalement dans deux principaux quartiers résidentiels excentrés : Le Bessey et le Mercuel, tous deux en assainissement autonome.
- 6 382 m² consommés pour des équipements publics d'infrastructures : la construction d'un réservoir d'eau complémentaire par le Pays Voironnais, et l'extension du P+R de la halte ferroviaire. La construction de sanitaires sur l'aire d'autoroute n'a pas entraîné de consommation d'ENAF.
- 9 712 m² consommés pour la construction de bâtiments d'activités économiques dans la ZA de Pré Izard, dont le permis d'aménager avait été accordé au Pays Voironnais en février 2016.

Bilan de la consommation d'ENAF (tous usages) du 24-08-2011 au 24-08-2021 :

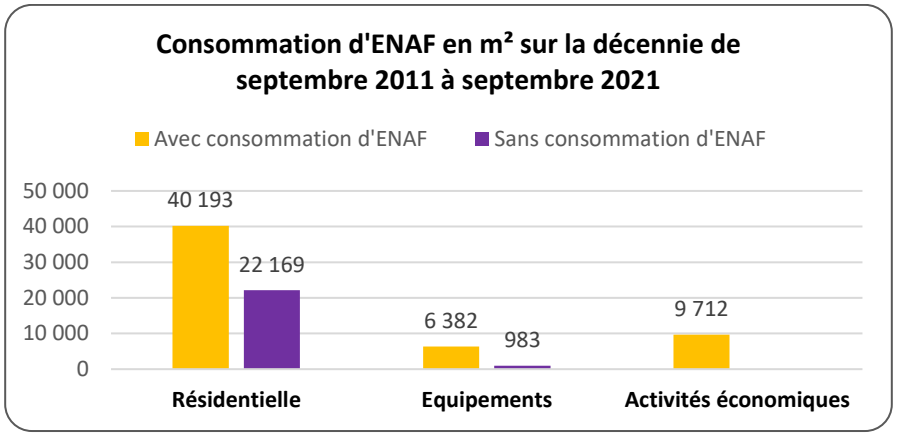
Consommation d'ENAF en m² à vocation :	Surface en m²
Résidentielle	40 193
Equipements publics d'infrastructures	6 382
Activités économiques	9 712
TOTAL	**56 287**

Source : Données mesurées sur la base des registres des autorisations du sol de Réaumont

Bilan des surfaces bâties réaffectées entre le 24-08-2011 et le 24-08-2021 :

- 22 169 m² de foncier ont également servi à des opérations de densification / changement de destination de granges en logements / démolition-reconstruction de bâti / aménagement dans des bâtiments existants.
- 30 logements ont été produits sur ce foncier sans consommer d'espace. La densité bâtie réalisée est de 14 logements par ha, supérieure à celle réalisée sur du foncier vierge d'urbanisation.
- Les logements créés ont concerné les hameaux anciens (Le Mouret, Châtellard, le Moulin, Le Bayard, Le Guichard, La Croze).

Ces logements réalisés montrent que le processus de renouvellement urbain des hameaux anciens est bien engagé sur la commune.



Source : Registres des autorisations du sol de Réaumont du 24-08-2011 au 24-08-2021 – Surfaces calculées sous QGis

Une consommation d'ENAF supérieure à celle donnée par le Portail de l'artificialisation des sols : explications

La consommation d'ENAF calculée sur la base des registres des autorisations du sol diffère de celle réalisée avec les fichiers fonciers du Portail de l'artificialisation des sols.

Elle s'avère supérieure de 15 527 m² notamment parce qu'elle ne porte pas sur la même période.

Elle intègre les 2/3 de l'année 2021, qui dans les fichiers fonciers totalise à elle-seule une consommation de 33 019 m², alors que l'analyse de la consommation d'ENAF du portail national porte sur la période du 01/01/2011 AU 01/01/2021. Elle n'intègre pas l'année 2021.

Décomposition de la consommation d'ENAF à vocation résidentielle sur la période du 24/08/2011 au 24/08/2021 - Logements et densités bâties réalisés à Réaumont :

Projets livrés du 24/08/2011 au 24/08/2021	Avec consommation d'ENAF	Sans consommation d'ENAF	Total	En % du total
Surfaces consommées (en m²)	**40 193**	**22 169**	**62 362**	
Nombre de logements sortis de terre	35	30	65	
Moyenne en m² par logement	1148	739	959	
Densité moy de logements / ha	8,7	14	10	
Détail des logements produits	**Avec consommation d'ENAF**	**Sans consommation d'ENAF**	**Total**	**En % du total**
Individuel pur	43	13	**56**	**86%**
Jumelé, Groupé, Intermédiaire	0	0	**0**	**0%**
Collectif	0	9	**9**	**14%**
Total logements	**43**	**22**	**65**	
En % du total	**66%**	**34%**	**100%**	**100%**

Source : Registres des autorisations du sol de Réaumont

- La densité de logements réalisés demeure faible : 10 logements par hectare.
- 86% des logements réalisés sont des logements individuels.
- La consommation moyenne d'ENAF par logements est de 1148 m², inférieure de 34% à la consommation moyenne d'ENAF enregistrée sur la période 1990-2000 (source : PLU approuvé en 2015).

Décomposition de la consommation d'ENAF liée aux équipements publics d'infrastructures :

La réalisation d'équipements publics a consommé **6 382 m²**, notamment la construction d'un réservoir d'eau complémentaire pour la CAPV et l'extension du P+R de la halte ferroviaire.

Décomposition de la consommation d'ENAF liée au développement économique :

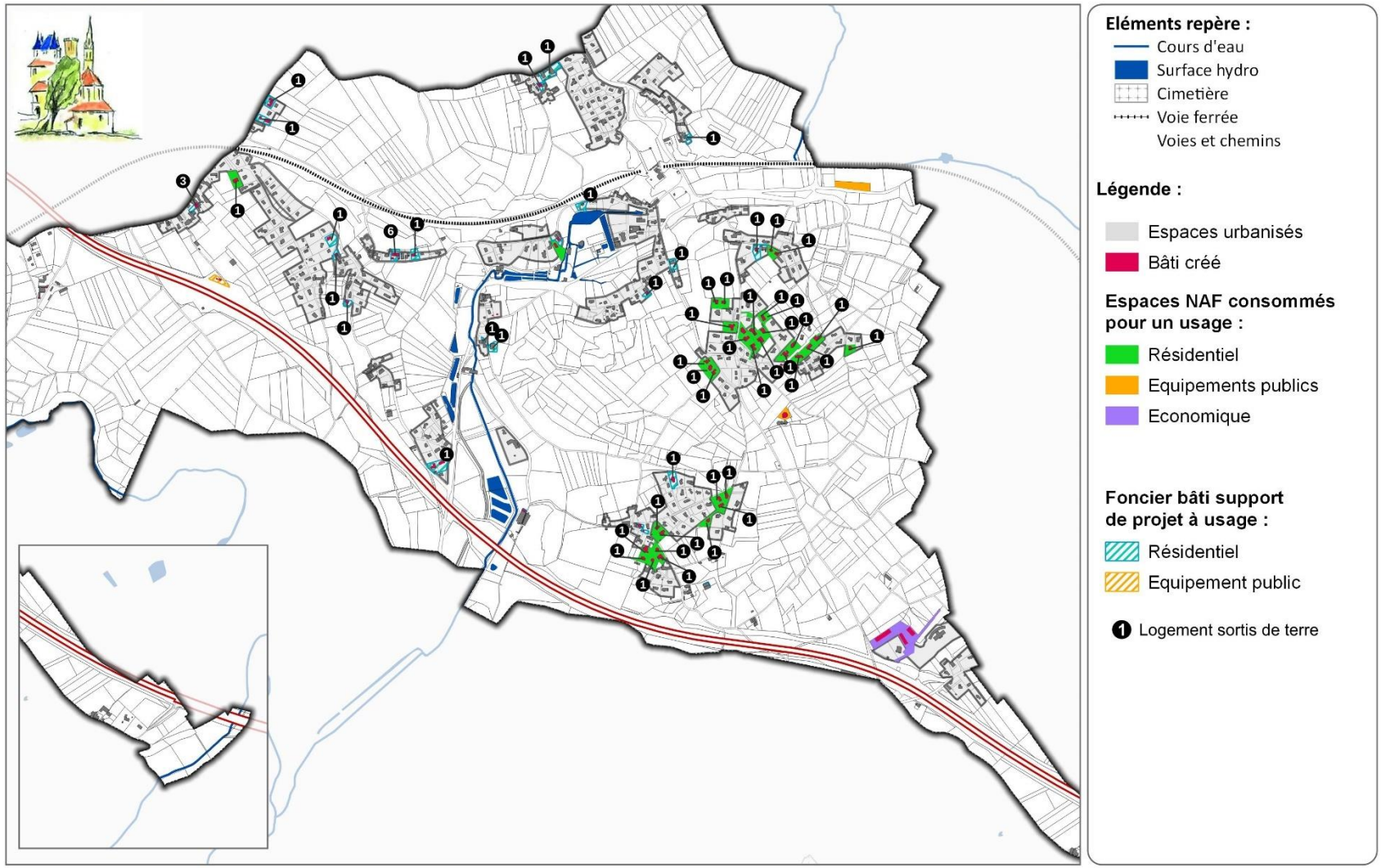
Le développement économique a consommé **9 712 m²** dans la ZA de Pré Izard, dont la commercialisation a bien démarré.

La carte ci-après localise les surfaces consommées au cours de la période du 24/08/2011 au 24/08/2021

PLU

REAUMONT

ENAF consommés sur la décennie "24-08-2011 au 24-08-2021"



Réalisation : CapT - Sylvie VALLET - mars 2025

Source(s) : Cadastre Etalab 01/2023 - Regsitre des autorisations du sol de Réaumont

CARTE 21 - Foncier consommé du 24-08-2011 au 24-08-2021 sur la décennie précédant la loi Climat et Résilience

2.8.5. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU SENS DE LA LOI ALUR (10 ANS PRECEDANT L'ARRET DU PLU SUR LA PERIODE 01/01/2015 AU 31/12/2024)

En application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, « *le rapport de présentation du PLU analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers* ***au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan*** *ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme* ».

Réaumont n'étant pas couvert par un PLU, l'analyse porte sur les 10 ans précédant l'arrêt du PLU, à savoir sur la période du **01/01/2015 au 31/12/2024**.

La méthode utilisée précédemment pour mesurer la consommation d'ENAF du est reconduite mais sur la période du 01/01/2015 au 31/12/2024, soit 10 ans précédant l'arrêt du PLU de Réaumont.

Ce calcul a été réalisé grâce à l'exploitation des registres des autorisations du sol à Réaumont sur la période considérée.

L'analyse de la consommation d'ENAF porte sur l'ensemble des surfaces consommées par :

- Le développement résidentiel mixte intégrant l'habitat, les commerces, les services et les équipements publics,
- Le développement économique dans la zone d'activités de Pré-Izard.

La consommation d'ENAF au cours de la décennie du 01/01/2014 au 31/12/2024 s'élève à **54 793 m²**, soit **0,55 ha par an.** Cette surface se décompose en :

- 27 126 m² consommés par le développement résidentiel pour la construction de 23 maisons individuelles isolées, soit 1 179 m² en moyenne par logement et une densité bâtie faible de seulement 8 logements par hectare. Le développement résidentiel s'est opéré principalement dans deux principaux quartiers résidentiels excentrés : Le Bessey et le Mercuel, tous deux en assainissement autonome.
- 6 382 m² consommés pour des équipements publics d'infrastructures : la construction d'un réservoir d'eau complémentaire par le Pays Voironnais, et l'extension du P+R de la halte ferroviaire. La construction de sanitaires sur l'aire d'autoroute n'a pas entraîné de consommation d'ENAF.
- 21 285 m² consommés pour la construction de bâtiments d'activités économiques dans la ZA de Pré Izard, dont le permis d'aménager a été accordé au Pays Voironnais en février 2016. On notera la plus forte consommation d'ENAF liée à la ZA de Pré Izard sur cette période que sur la période 2011-2021.

Bilan de la consommation d'ENAF (tous usages) du 01-01-2015 au 31-12-2024 :

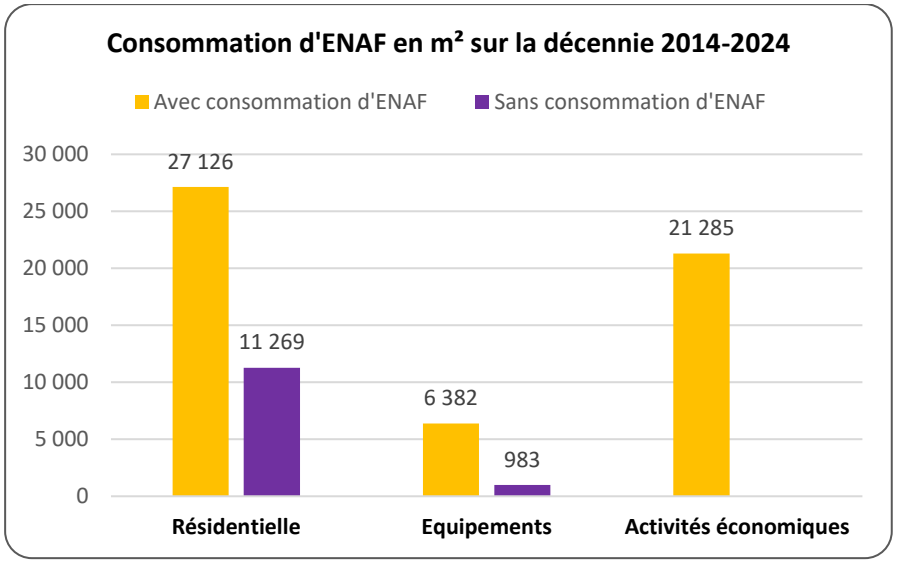
Consommation d'ENAF en m² à vocation :	Surface en m²
Résidentielle	27 126
Equipements publics d'infrastructures	6 382
Activités économiques	21 285
TOTAL	**54 793**

Source : Données mesurées sur la base des registres des autorisations du sol de Réaumont

Bilan des surfaces bâties réaffectées au cours de la période :

- 11 269 m² de foncier ont également servi à des opérations de densification / changement de destination de granges en logements / démolition-reconstruction de bâti / aménagement de bâtiments existants.
- 983 m² de foncier réaffecté à l'aménagement de l'aire autoroutière.
- 19 logements ont été produits sur ce foncier sans consommer d'espace. La densité bâtie réalisée est de 17 logements par ha, plus de 2 fois supérieure à celle réalisée avec consommation d'ENAF.
- Les logements créés ont concerné les hameaux anciens (Le Mouret, Châtellard, le Moulin, Le Bayard, Le Guichard, La Croze).

Ces logements réalisés montrent que le processus de renouvellement urbain des hameaux anciens est bien engagé sur la commune.



Source : Registres des autorisations du sol de Réaumont – Surfaces calculées sous QGis

Décomposition de la consommation d'ENAF à vocation résidentielle sur la période du 01-01-2015 au 31-12-2024 - Logements et densités bâties réalisés à Réaumont :

Projets livrés du 01-01-2015 au 31-12-2024	Avec consommation d'ENAF	Sans consommation d'ENAF	Total	En % du total
Surfaces consommées (en m²)	**54 793**	**11 269**	**66 420**	
Nombre de logements sortis de terre	23	19	42	
Moyenne en m² par logement	1179	593	914	
Densité moy de logements / ha	8	17	11	

Projets livrés du 01-01-2015 au 31-12-2024	Avec consommation d'ENAF	Sans consommation d'ENAF	Total	En % du total
Détail des logements produits	**Avec consommation d'ENAF**	**Sans consommation d'ENAF**	**Total**	**En % du total**
Individuel pur	33	9	**42**	**79%**
Jumelé, Groupé, Intermédiaire	0	0	**0**	**0%**
Collectif	0	9	**9**	**21%**
Total logements	**33**	**9**	**42**	
En % du total	**55%**	**45%**	**100%**	**100%**

Source : Registres des autorisations du sol de Réaumont

- La densité moyenne de logements réalisés demeure faible : 11 logements par hectare.
- 79% des logements réalisés sont des logements individuels.

  La consommation moyenne d'ENAF par logements est de 1179 m², inférieure de 33% à la consommation moyenne d'ENAF enregistrée sur la période 1990-2000 (source : PLU approuvé en 2015).

Décomposition de la consommation d'ENAF liée aux équipements publics d'infrastructures :

La réalisation d'équipements publics a consommé **6 382 m²**, notamment la construction d'un réservoir d'eau complémentaire pour la CAPV et l'extension du P+R de la halte ferroviaire.

Décomposition de la consommation d'ENAF liée au développement économique :

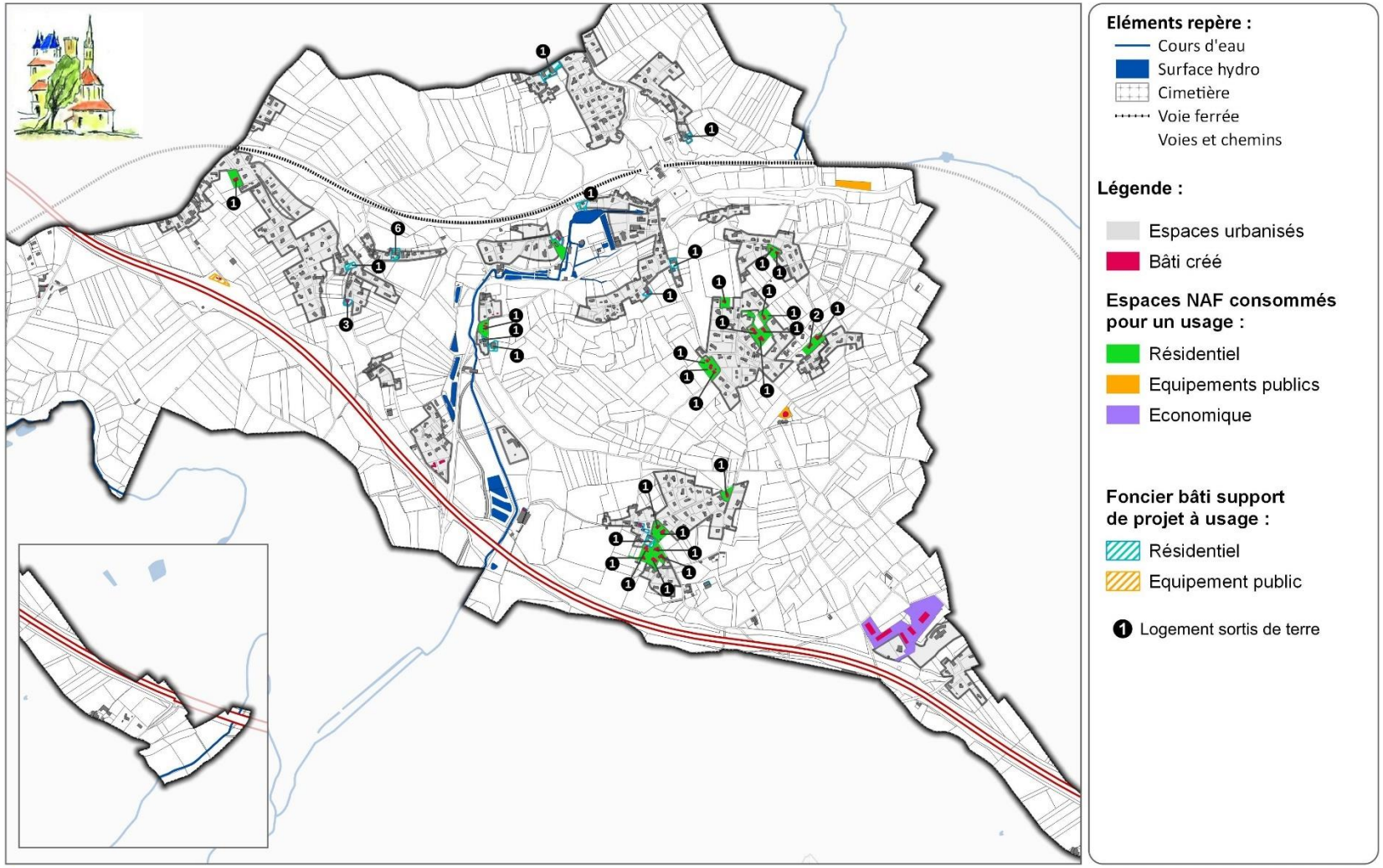
Le développement économique a consommé **21 643 m²** dans la ZA de Pré Izard, dont la commercialisation s'est accélérée à partir de 2021.

La carte ci-après localise les surfaces consommées au cours de la période du 01/01/2015 au 31/12/2024.

PLU

REAUMONT

ENAF consommés sur la décennie "01/01/2015 au 31/12/2024" précédant l'arrêt du PLU (loi ALUR)



Réalisation : CapT - Sylvie VALLET - mars 2025

Source(s) : Cadastre Etalab 01/2024 - Regsitre des autorisations du sol de Réaumont

CARTE 22 - Consommation d'ENAF sur les 10 ans précédant l'arrêt du PLU (01/01/2014 - 21-12/2024)

2.9. Etude de densification et de mutation des espaces bâtis

2.9.1. UNE OBLIGATION DEPUIS LA LOI ALUR

L'optimisation des espaces bâtis est depuis la Loi ALUR de 2014 un préalable obligatoire à toute extension urbaine.

Depuis l'entrée en application de la Loi Climat et Résilience, le PADD des PLU(i) ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ouvrir à l'urbanisation des zones non équipées, la collectivité doit démontrer que le tissu urbain existant n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.

La prise en compte du principe d'économie d'espace dans les lois successives depuis les années 2000 : un principe à présent renforcé

-	**Loi SRU 2000**	Notion d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé
	Loi ENE, dite Grenelle II 2010	Verdissement des documents d'urbanisme
	Loi ALUR 2014	Lutte contre l'étalement urbain et analyse des capacités de densification
	Loi Biodiversité 2016	Zéro perte nette de biodiversité
	Plan biodiversité 2018	Principe de zéro nouvelle artificialisation (Z.A.N : zéro artificialisation nette)
+	**Loi Climat et Résilience 22/08/2021**	2021-2031 : Réduction de 50% de la consommation d'ENAF 2011-2021 Atteinte progressive du Z.A.N en 2050

Pourquoi maîtrise le développement urbain en limitant l'étalement urbain ?

Les impacts négatifs de l'étalement urbain, de la dispersion de l'habitat et du non-renouvellement des villes

Au niveau de l'environnement	Pour le quotidien des habitants	Pour l'économie	Pour le budget des collectivités
• Réduction et fragmentation des espaces naturels • Erosion de la biodiversité	• Cadre de vie • Allongement des déplacements quotidiens, • Coût des déplacements • Emissions de CO2, • Nuisances sonores • Pollutions (air, eau, sol)	• Frein au dynamisme de l'agriculture, (réduction des surfaces de terres agricoles), • Baisse de l'attractivité touristique (banalisation du paysage)	• Allongement des réseaux, • Coût des infrastructures • Efficacité du maillage des équipements et services

Tous ces impacts ont aussi des effets négatifs sur la santé humaine

Les moyens de lutter contre l'étalement urbain

Mieux utiliser les gisements fonciers situés au sein du tissu urbain déjà constitué : « densifier »	Mais préserver des espaces de respiration urbaine, avec des relations de voisinage sereines	Il ne s'agit donc pas simplement de construire plus, mais surtout de construire mieux à l'intérieur même de l'enveloppe urbaine

L'étude de la densification des espaces bâtis rendue obligatoire par la Loi (ALUR) du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové		
C'est l'occasion de se donner les moyens d'une véritable stratégie de développement, d'anticiper les opportunités et d'être prêts à agir le moment venu	Elle accompagne un projet d'ensemble qui intègre enjeux environnementaux, qualité urbaine et architecturale, qualité des espaces publics, intégration paysagère, présence de la nature en ville, accessibilité...	Une connaissance croisée qui permet d'arbitrer les opérations à venir, d'établir les priorités pour la commune
L'intensification du tissu urbain est déjà à l'œuvre. Cette dynamique spontanée s'explique par les évolutions des modes de vies, le coût et la rareté du foncier constructible. Afin d'éviter les travers des opérations au « coup par coup », la collectivité à tout intérêt à réguler et encadrer ce phénomène. Elle en a les moyens, même si elle n'est pas propriétaire des terrains.		
S'accorder sur la densité acceptable : initier le débat avec les acteurs et les habitants		

2.9.2. REPERER LE GISEMENT FONCIER AU SEIN DES ESPACES BATIS : CE QUE DIT LE SCOT DE LA GRANDE REGION DE GRENOBLE

Le SCoT prévoit la mise en œuvre d'une **démarche permettant d'identifier le gisement foncier pour l'accueil des fonctions urbaines mixtes** (d'habitat, d'équipements, de services, de commerces, de bureaux, d'activités économiques compatibles avec l'habitat…).

Le SCoT définit le gisement foncier comme représentant **l'ensemble des espaces non bâtis nécessaires** pour assurer le développement attendu **pour les 12 prochaines années**.

Il s'agit des espaces destinés à être classées en zone urbaine mixte dans le PLU. Sont donc exclus du gisement foncier – tel qu'on l'entend ici – les espaces dédiés à l'accueil des activités économiques ou des fonctions spécialisées comme les fonctions hospitalières.

Il est indiqué dans le DOO du SCoT qu'il convient de prendre en compte dans l'estimation du gisement foncier :

- Les unités foncières [10] non bâties réellement constructibles,
- Les parties des unités foncières déjà bâties, au-delà d'une surface de 3 000 m² et réellement constructibles.

Le SCoT ne précise pas ce qu'est une unité foncière "réellement constructible". Il indique en revanche, dans diverses sections du DOO, les terrains qu'il convient de protéger ou de rendre inconstructibles.

Le caractère réellement constructible ou non d'un terrain peut donc résulter de l'état des lieux objectif résultant de l'état initial de l'environnement : *existence de risques, connaissance d'aléas divers rendant le terrain inconstructible, qualité des sols rendant le terrain inapte ou difficilement aptes à la construction, présence de zones humides ou d'habitats naturels méritant d'être protégés…*

Dans quel périmètre faut-il procéder à l'identification du potentiel foncier ?

Pour l'identification des possibilités de densification et de mutation des espaces bâtis existants, il apparaît utile de conduire l'analyse dans l'ensemble des espaces urbains mixtes de la commune, urbanisés au moment de la prescription ou de la mise en révision du document d'urbanisme.

Lorsque les possibilités de densification et de mutation du bâti existant n'apparaissent pas suffisantes pour répondre aux besoins en foncier de la commune, des tènements complémentaires pourront être identifiés :

- En priorité au sein de l'espace préférentiel de développement,
- Si le foncier n'est pas suffisant, dans le reste de l'espace potentiel de développement à long terme identifié au SCoT dans la Carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

[10] *« îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision » (définition de l'unité foncière donnée par le Conseil d'Etat dans son arrêt du 27 juin 2005 - Commune de Chambéry c/Balmat)*

Identification du potentiel foncier mobilisable / à mobiliser :

Pour l'identification du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis existants, il est proposé d'adopter la démarche suivante :

1. Identification des unités foncières non bâties au sein des espaces urbains mixtes de la commune, ainsi que des unités foncières déjà bâties dépassant 3 000 m2 de superficie.

2. Vérification de la possibilité de construire sur ces terrains au regard de l'état initial de l'environnement. Les tènements se trouvant dans une des situations suivantes sont à exclure du gisement foncier :

- existence de risques naturels ou technologiques rendant le terrain inconstructible en application de dispositions réglementaires (ex : zones rouges de PPR),

- existence d'aléas forts rendant le terrain inconstructible ou d'aléas moyens rendant le terrain difficilement constructible, même si aucun document de type PPR n'est opposable,

- existence de zones humides, d'autres espaces d'intérêts écologiques forts ou de servitudes d'utilité publique rendant le terrain inconstructible ou l'urbanisation inappropriée,

- existence d'études de sol démontrant que le terrain est inapte ou difficilement apte à la construction.

3. Vérification de l'opportunité de permettre la densification de ces espaces au regard du parti d'aménagement adopté et des orientations qualitatives du SCoT.

Le potentiel foncier mobilisable ainsi identifié permet d'estimer la production de logements envisageable à 12 ans dans les espaces bâtis et de déterminer les surfaces supplémentaires nécessaires pour répondre aux objectifs de production de logements (se référer pour cela au programme local de l'habitat et/ou à la section 4.2.2 du DOO).

Pour l'identification du **foncier supplémentaire à mobiliser en extension urbaine**, seule une analyse multicritère peut permettre de choisir et de justifier en conséquence, les terrains qui se prêtent le mieux à une urbanisation nouvelle. Ce choix peut notamment tenir compte :

- de la cohérence globale avec le parti d'aménagement souhaité et de la sensibilité du site au regard des enjeux environnementaux et paysagers,
- de l'occupation actuelle des sols et de la nécessité de ne pas compromettre la viabilité des exploitations agricoles,
- des conditions de desserte par les réseaux et équipements publics, ainsi que des programmes de renforcement envisagés à court, moyen ou long terme,
- de la desserte éventuelle par les transports en commun,
- des risques pressentis de rétention foncière et de la capacité ou non de la collectivité publique à intervenir sur le foncier.

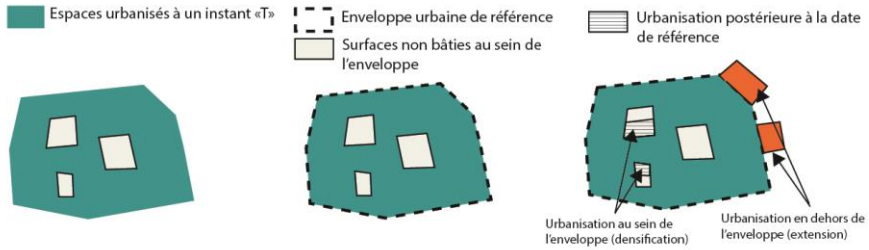
2.9.3. METHODE DE L'ETUDE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS DE REAUMONT

2.9.3.1. Définition de l'enveloppe urbaine des espaces bâtis

On entend par espace bâtis, toute surface construite ou artificialisée.

Cette précision est utile car cette définition ne correspond pas tout à fait au tracé des zones urbanisées des PLU parfois plus larges.

Dans un souci de rigueur méthodologique et de traitement équitable entre les territoires, il convient de prendre pour référence la zone effectivement urbanisée.



Pour délimiter l'enveloppe urbaine :

L'enveloppe urbaine est circonscrite aux espaces effectivement urbanisés ou artificialisés.

Elle s'obtient en traçant un tampon de 15 m (espace de circulation et de fonctionnement) autour des bâtiments compris dans les zones urbanisées.

L'enveloppe obtenue est ensuite recalée par rapport aux parcelles cadastrées.

Elle ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales. Elle inclut les espaces libres enclavés appelées « dents creuses ».

Les surfaces « imperméabilisées », telles que les parkings, les places, cimetières, terrains de sports… sont aussi intégrées à l'enveloppe.

2.9.3.2. Définir le gisement foncier « net » constructible dans l'enveloppe urbaine

Il est précisé que le travail réalisé ci-après n'a pas de valeur réglementaire en soi. Un terrain identifié comme un gisement foncier au sein des espaces urbanisés n'a aucune obligation à être bâti dans l'avenir. Cette analyse sert uniquement à quantifier le potentiel foncier disponible, pour savoir s'il est suffisant ou non pour mener à bien le développement souhaité par la commune.

S'il n'est pas jugé suffisant, la commune peut alors décider d'ouvrir à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers en extension des espaces bâtis.

Cette analyse répond aux dispositions du code de l'urbanisme.

Une fois l'enveloppe urbaine définie, le gisement foncier net disponible (mobilisable / à mobiliser) est calculé à partir **du gisement brut** qui comprend **3 types de potentiels** :

- Les unités foncières non bâties au sein de l'enveloppe urbaine, en vérifiant que leur surface ou leur largeur permet d'accueillir une construction.
- Les unités foncières déjà bâties de plus de 3 000 m² pouvant le cas échéant être densifiées : cette prise en compte répond à l'orientation du SCoT de la région urbaine grenobloise.
- Les espaces potentiels de renouvellement urbain : ce sont des parcelles bâties susceptibles de muter par démolition-reconstruction, transformation, changement de destination de bâtiments en logements.

Le gisement net par rapport au gisement brut correspond au foncier réellement constructible.

Il est obtenu sur le territoire de Réaumont en retirant du gisement brut, les terrains non constructibles pour des opérations de logements ou affectés par des contraintes rendant de fait les terrains inconstructibles, comme :

- Les zones déjà affectées à d'autres usages et non destinées à être urbanisées comme les parkings, les terrains de tennis, les espaces publics…
- Les secteurs inconstructibles de risques naturels définis dans le zonage des prescriptions spéciales de risques naturels étudié par ERGH en aout 2013 – (se reporter au Chapitre 1.9.4.de la PARTIE 2 Etat initial de l'environnement).
- Les espaces boisés classés, dans la mesure où 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.
- Les zones humides d'inventaire qui, si elles étaient urbanisées, devraient être compensées à raison de 2 fois leur surface.

2.9.3.3. Evaluation et qualification du potentiel foncier net « mobilisable / à mobiliser » dans le projet de PLU

Selon la méthodologie définie ci-dessus, le potentiel « mobilisable / à mobiliser » est cartographié sur la carte ci-après.

Elle fait apparaître :

- Le foncier non bâti disponible au sein des espaces urbanisés et le nombre de logements pouvant être « potentiellement » réalisés (avec consommation de foncier).

  A noter que les espaces résiduels non bâtis au sein des espaces urbanisés, de taille limitée, situés entre deux bâtis existants, peuvent être appréciés par un faisceau d'indices jurisprudentiels comme des « dents creuses ». Les

fichiers fonciers appréhendent généralement ces terrains comme urbanisés et donc consommés. Ces « dents creuses » ne constituent pas des ENAF.

- Le foncier bâti pouvant faire l'objet d'opérations en renouvellement urbain (réaménagement de bâti ancien, démolition reconstruction) ou ayant fait l'objet d'une OAP du PLU. Ce foncier ne constitue pas des ENAF car construit.

- Le foncier bâti pouvant être potentiellement divisé et admettre de nouvelles constructions. Ce foncier ne constitue pas des ENAF. Il permet de densifier des espaces déjà construits et appréhendés comme déjà consommés.

La carte identifie par ailleurs :

- Les projets autorisés depuis le 24-08-2021 (avec ou sans consommation d'ENAF), dont les travaux ont démarré. Il s'agit des « coups partis ». Conformément à la loi Climat et Résilience, ils doivent être compris dans le bilan 2021-2030 de la consommation d'ENAF du PLU.

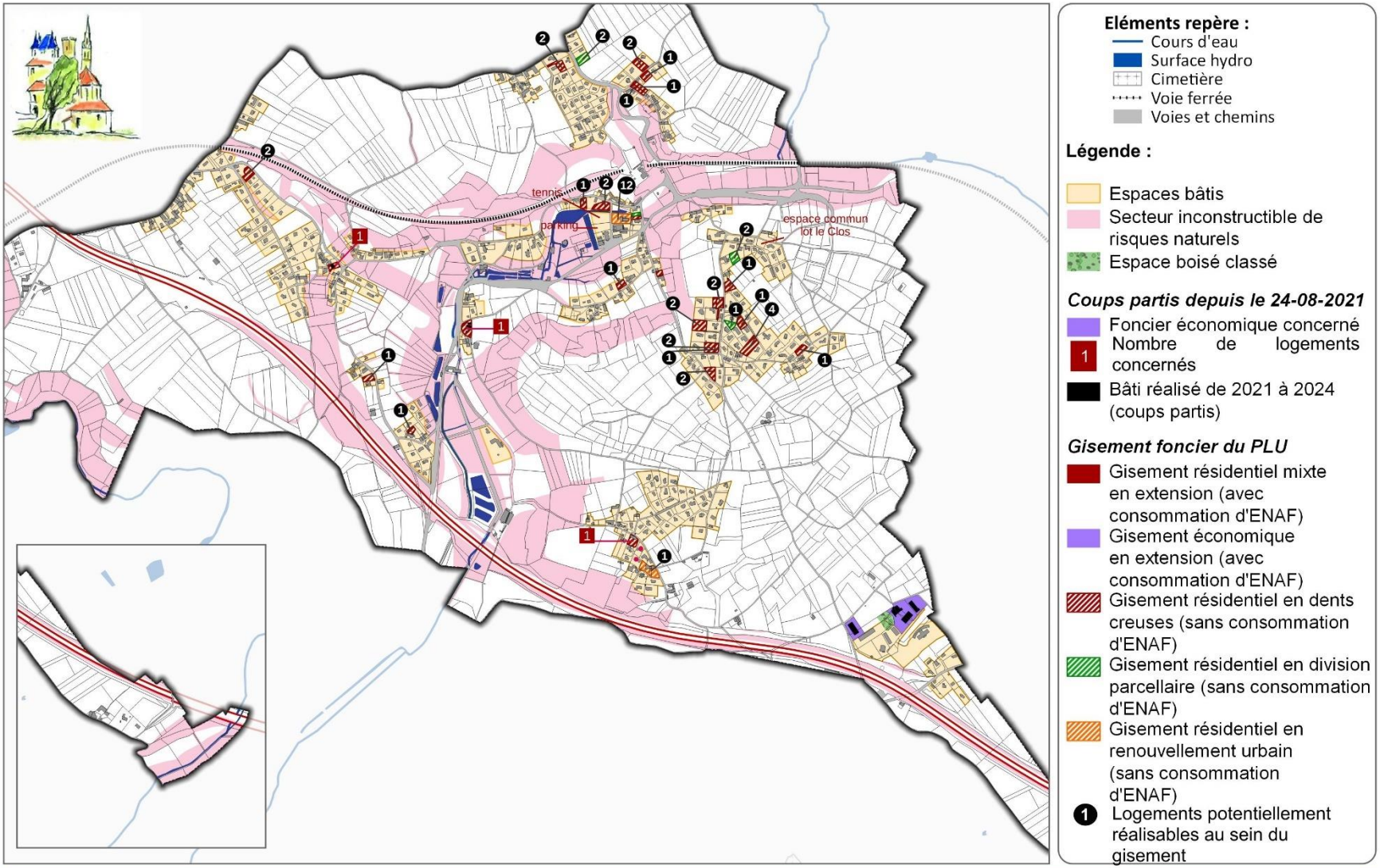
  Les logements commencés sur cette période sont repérés à l'aide de carrés de couleur rouge et les terrains de la ZA de Pré Izard sur lesquels des permis de construire ont été commencés sont portés en aplat violet.

- Les secteurs inconstructibles de risques naturels en application de l'article R151-34/1° du code de l'urbanisme (en aplat rose).

PLU

REAUMONT

Etude des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis



Réalisation : CapT - Sylvie VALLET - 03-2025

Source(s) : Cadastre Etalab 01/2024

CARTE 23 - Etude de densification des espaces bâtis – Gisement foncier disponible et nombre de logements réalisables

2.9.4. BILAN DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

Selon la méthodologie définie ci-avant, le potentiel foncier à vocation résidentielle mixte des espaces urbanisés est évalué à Réaumont à :

- 20 644 m² en dents creuses permettant la réalisation potentielle de +/- 32 logements dont le nombre a été estimé en fonction de la surface des dents creuses et des formes bâties présentes au sein de chaque quartier. Certaines parcelles en raison de leur taille pourront admettre de l'habitat jumelé ou groupé, en vue de diversifier l'habitat de la commune.
- Pour information, 2 207 m² de dents creuses ont été consommés depuis août 2021 pour la construction de 2 maisons. Elles viennent grever le gisement disponible du futur PLU. Toutefois, ce foncier consommé entre dans la consommation d'ENAF 2021-2031.
- 6 523 m² en densification de parcelles bâties (par divisions parcellaires potentielles et renouvellement urbain du bâti : réaménagement de grange et autre bâti, démolition-reconstruction de logements). Ce foncier a créé un logement par rénovation d'un corps de ferme depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat. Il peut être le support de nouveaux logements estimés à 18 logements potentiels, dont 12 logements collectifs dans le centre-village sur le tènement de l'ancienne menuiserie. Ce tènement fait l'objet de l'OAP n°2 *(orientation d'aménagement et de programmation) - Centre-village-nord* : une opportunité rare pour densifier le centre-village et permettre de réaliser un futur centre technique communal. Ce foncier bâti réaffecté n'entre pas dans la consommation d'ENAF.

Après déduction des 3 logements autorisés depuis août 2021, le gisement disponible permet la réalisation de 50 logements potentiels, ainsi que la réalisation d'un futur centre technique communal.

Si l'on applique une rétention foncière probable de 25% sur ce gisement foncier disponible, le nombre de logements réalisables tombe à seulement 38 logements. Il est en effet réaliste que toutes les dents creuses et toutes les parcelles identifiées en divisions parcellaires et renouvellement urbain ne fassent pas l'objet d'un projet de construction dans les 12 ans.

Ces parcelles constructibles depuis de nombreuses années, y compris dans l'ancien POS, n'ont pas été construites jusqu'à présent. Toutefois la pression foncière ira croissante en raison de la raréfaction du foncier. L'étude de densification n'applique pas la rétention foncière de 50% prévue par le SCoT pour dimensionner les espaces constructibles des documents d'urbanisme, mais une rétention moindre de 25%.

Nombre de logements réalisables sur le gisement net et rétention foncière proposée :

Nature du gisement	Surface gisement avec et sans conso en m²	Nb logt potentiels	Taux de rétention foncière appliqué sur le gisement	Surface en m² après rétention		Nb de logt après rétention
				Avec conso	Sans conso	
Gisement consommé du 24-08-2021 au 31/12/2024						
Dents creuses consommées depuis août 2021	2 207	2	0%	2 207		2
Renouvellement urbain depuis août 2021	1 020	1	0%	-	1 020	1
Gisement disponible au 01/01/2025						
Dents creuses	20 644	32	25%	-	15 483	24
Densification par division parcellaire	7160	18	25%	-	5370	14
Renouvellement urbain						
TOTAL gisement disponible	**27 804**	**50**	**21%**	**15 483**	**20 853**	**38**

Si Réaumont en tant que pôle local doit répondre à un objectif plafond de logements, la capacité en nouveaux logements dans le gisement disponible après rétention (38 logements au total) s'avère inférieur de 43% au nombre de logements autorisés par le SCoT et le PLH (67 logements), et inférieur de 64% si l'on exclut les logements réalisés par densification d'unités foncières bâties et renouvellement urbain (14 logements possibles). En effet le SCoT l'autorise dans les communes soumises à un objectif plafond de logements (se reporter au chapitre 2.2.8.2).

Seuls 32% des 38 logements réalisables seraient localisés dans le centre-village contre 68% dans les quartiers excentrés. Ce gisement ne permet donc pas de renforcer et de rééquilibrer de manière efficace le développement dans l'espace préférentiel de développement du centre-bourg.

Plus de la moitié du gisement en dents creuses sera aussi vraisemblablement destiné à de l'habitat individuel pur. Il n'est pas certain que les plus grosses dents creuses sur lesquelles 2 voire 4 logements sont potentiellement possibles, accueillent ce nombre de logements et permettent la réalisation d'autres formes d'habitat comme l'habitat jumelé ou groupé.

Aussi pour maintenir la croissance de la population, soutenir les effectifs scolaires de la commune (se reporter au chapitre 2.2.9), diversifier l'habitat mono orienté vers la maison individuelle et renforcer la fonction d'habitat dans le centre-bourg, il s'avère nécessaire d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation.

Récapitulatif de l'étude de densification et de mutation des espaces bâtis

Logements potentiellement réalisables dans les espaces bâtis : 38 **Densité brute moyenne : 18 logements / hectare**	
En renouvellement urbain et densification de parcelles bâties : **14 logements**	En dents creuses **27 logements**
Gisement foncier en densification et renouvellement urbain (sans consommation d'ENAF) **0,5 hectares**	Gisement foncier non bâti en dents creuses (sans consommation d'ENAF) **1,5 hectares**
50 % d'autres formes de l'habitat (jumelé, groupé, petits collectifs)	**50 % d'habitat individuel pur**
32% de logements réalisables dans l'Espace préférentiel de Développement du centre-bourg	

2.9.5. AUTRES GISEMENTS FONCIERS A OUVRIR A L'URBANISATION EN COMPLEMENT DU GISEMENT DANS LES ESPACES BATIS

2.9.5.1. L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur dans le centre-village

Le 1er objectif de la municipalité actuelle comme des municipalités précédentes est de créer à Réaumont, une « centralité » et un « cœur de village » plus affirmés, en recentrant et en diversifiant l'offre de logements et d'équipements, en traitant l'entrée et la traversée du village par la RD12A et en requalifiant les espaces publics de part et d'autre de la RD.

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

Une grande zone humide d'inventaire (la zone humide du Réaumont) occupe toute la partie ouest et sud du centre-village. Très peu de terrains dans le centre permettent in fine de renforcer les fonctions urbaines du centre-village, d'habitat et d'équipements publics, contrairement aux quartiers excentrés qui ont accueilli l'essentiel du développement résidentiel passé de la commune, mais sous la forme d'habitat pavillonnaire très consommateur d'ENAF.

Les seuls terrains nus disponibles dans le centre, hors secteurs inconstructibles de risques naturels et hors périmètre de zone humide, sont les parcelles situées au sud et en face de la mairie. La commune souhaite par conséquent les ouvrir à l'urbanisation dans le projet de PLU.

Un projet englobant ces terrains avait été étudié dans le PLU annulé de 2015. Le nouveau projet porte sur une emprise plus réduite qui évite totalement la zone « C2 » d'aléa de crues rapides des rivières.

L'OAP n°1 : « Centre-village sud » organise l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur d'une surface de 3 642 m² composés des parcelles suivantes :

B 197	449
B 198	506
B 199	1 391
B 188	1 296
Total de la surface ouverte dans le centre-village	**3 642**

Ces parcelles accueilleront un programme ambitieux de 7 logements collectifs implantés dans deux bâtiments de gabarits similaires à ceux des maisons du centre-village.

En rez-de-chaussée de l'un des bâtiments, la commune aménagera une salle intergénérationnelle.

Les espaces publics seront traités de part et d'autre de la RD 12A : le tracé de la RD12A sera légèrement dévoyé pour sécuriser les carrefours des voies communales avec la RD12A. L'arrêt stratégique de bus « village » sera également aménagé.

2.9.5.2. L'ouverture à l'urbanisation d'un second secteur dans le quartier du Fays proche de la halte ferroviaire

Le second secteur que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation est situé dans le quartier du Fays, le plus proche de la halte ferroviaire et du centre-village. Il s'agit d'un hameau ancien qui a également accueilli une partie du développement pavillonnaire de la commune.

La commune souhaite diversifier l'offre d'habitat dans ce secteur, accueillir des actifs qui utilisent régulièrement le train pour se rendre au travail.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sont précisées dans l'OAP n°3 – Le Fays.

Le secteur couvre 7733 m² sur la parcelle C0039 située en bordure de la route du Fays et du sentier PDIPR menant à la halte ferroviaire.

Le projet initialement souhaité par la commune, portait sur une emprise plus étendue à la fois au sud et à l'est du secteur retenu. Il comprenait un nombre de logements plus important.

L'emprise et le projet ont été revus à la baisse pour être économe en foncier, préserver la biodiversité de la partie Est, et surtout préserver la tranquillité des riverains opposés au projet.

Ce projet sera aussi l'occasion de reprendre le tracé de la route du Fays à hauteur du chemin de la Chenavière afin d'améliorer la visibilité dans le virage que dessine la voie.

Le centre-village et le quartier du Fays sont identifiés dans le PLU comme <u>les deux espaces préférentiels de développement</u> de Réaumont ; le SCoT demandant aux pôles locaux d'identifier leur espace préférentiel de développement.

Ces deux secteurs accueilleront :

- 7 logements collectifs dans le centre-village qui viendront s'ajouter aux 12 logements collectifs prévus sur le tènement de l'ancienne menuiserie en renouvellement urbain ;
- 15 logements sur le secteur du Fays sous la forme d'habitat individuel jumelé et isolé.

Ces deux secteurs permettront ainsi de diversifier l'offre de logements de la commune et de renforcer l'offre d'équipements publics.

Ils sont chacun encadrés par une OAP dans le projet de PLU.

2.9.5.3. Les secteurs à vocation économique à ouvrir à l'urbanisation en extension des espaces déjà bâtis

La zone artisanale de Pré-Izard, inscrite aux POS puis au PLU de 2015 fait partie des 140 hectares de foncier économique autorisé par le SCoT. Ce foncier a été réparti par le Pays Voironnais entre les communes de son périmètre. Trois hectares ont été alloués à la commune de Réaumont en 2013.

La ZA a fait l'objet d'un permis d'aménager en 2016. Elle est d'ores et déjà aménagée et quasi commercialisée en totalité :
19 552 m² au 20/11/2023 ont déjà fait l'objet d'un permis de construire :

- Lot 1 : surface : 2929m² - construit (794m²)
- Lot 2 : surface : 4401m²- construit (278m²)
- Lot 3 : surface : 2800m²- construit (803m²)
- Lot 7+8 : surface : 6875m²- construit (337m²)
- Lot 9 : surface : 2500m²- construit (814m²)

La quasi-totalité du foncier économique est d'ores et déjà consommée dans la ZA au moment de l'arrêt du PLU.

Toutefois, ce qui a été consommé après le 24-08-2021 entre, au sens de la loi Climat et Résilience, dans le bilan de la consommation d'ENAF sur la période du 24-08-2021 au 24-08-2031.

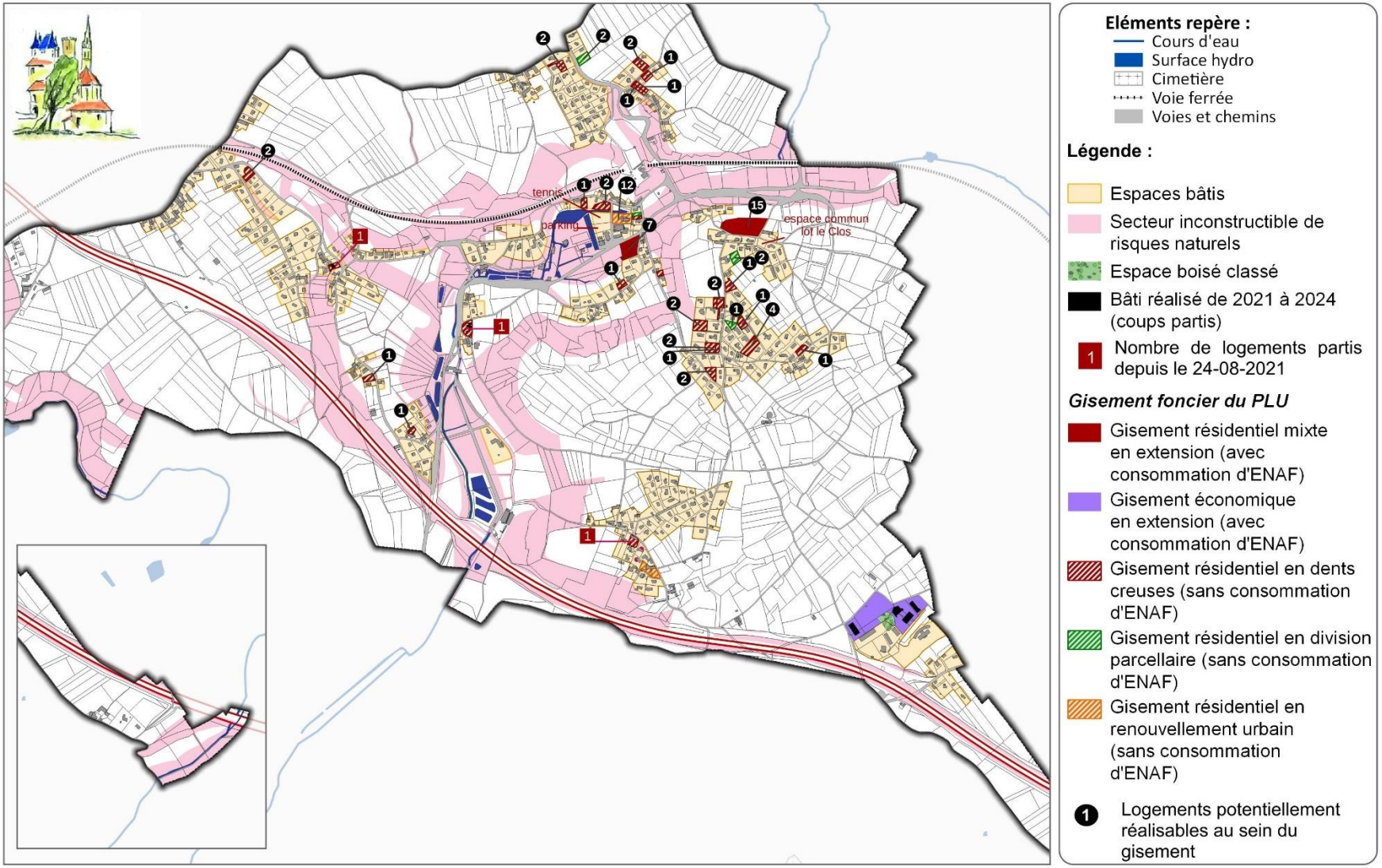
Le gisement foncier économique (en extension) intégré par conséquent dans le bilan de la consommation d'ENAF (2021-2031) est de <u>21 285 m²</u>, sachant que 9712 m² ont été comptabilisés dans la consommation d'ENAF du 24-08-2011 au 24-08-2021.

La carte page suivante identifie en aplat rouge les secteurs d'extensions à vocation résidentielle mixte et en aplat violet le secteur de Pré-Izard ouvert en extension des espaces bâtis.

PLU

REAUMONT

Etude densification et mutation des espaces bâtis
Consommation potentielle d'ENAF sur la période du 24/08/2021 au 31/12/2035



Réalisation : CapT - Sylvie VALLET - 03-2025

Source(s) : Cadastre Etalab 01/2024

CARTE 24 – Etude de densification et de mutation des espaces bâtis sur la période du 24/08/2021 au 31/12/2035

2.9.6. BILAN GLOBAL DU GISEMENT FONCIER CONSTRUCTIBLE DU PROJET DE PLU INTEGRANT LE FONCIER CONSOMME ET LES LOGEMENTS SORTIS DE TERRE DEPUIS LE 24-08-2021

Logements potentiellement réalisables : 63 logements Densité brute moyenne : 18 logements / hectare			
A vocation résidentielle mixte			**A vocation économique**
En renouvellement urbain et divisions parcellaires *(sans consommation d'ENAF)* **15 logements**	En dents creuses *(sans consommation d'ENAF)* **26 logements**	En extension *(avec consommation d'ENAF)* **22 logements**	En extension *(sans consommation d'ENAF)* **9 lots pour des entreprises**
Sans consommation d'ENAF		Avec consommation d'ENAF	
0,64 hectare	**1,77 hectares**	**1,13 hectares**	**2,13 hectares**
58 % d'autres formes de l'habitat (jumelé, groupé, petits collectifs)	42 % d'habitat individuel pur		
54% minimum de logements réalisables dans les Espaces préférentiels de Développement du centre-bourg et du Fays			

2.9.7. OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PLU AU REGARD DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

Bilan du foncier mobilisé par le développement résidentiel mixte (habitat + équipements) avec ou sans consommation d'ENAF

RESIDENTIEL MIXTE (habitat – équipements – services)	**Période 24/08/2011 au 24/08/2021**	**Période 24-08-2021 au 31/12/2035 coups partis compris**	**Comparaison des deux périodes**
Nombre de logements	**65**	**63**	**-2**
Foncier mobilisé en division parcellaire et renouvellement urbain (sans consommation d'ENAF en m²)	**10 900**	**6 390**	**-4510**
Foncier mobilisé en dents creuses (sans consommation d'ENAF en m²)	**12 252**	**17 690**	**5438**
Foncier mobilisé en extension des espaces bâtis (avec consommation d'ENAF en m²)	**46 575**	**11 375**	**-35 200**
Modération de la consommation d'ENAF			**-76%**

Bilan du foncier mobilisé par le développement économique avec consommation d'ENAF

ECONOMIE	**Période 24/08/2011 au 24/08/2021**	**Période 24-08-2021 au 31/12/2035 coups partis compris**	**Comparaison des deux périodes**
Foncier mobilisé en extension des espaces bâtis (avec consommation d'ENAF en m²)	**9 712**	**21 285**	**+11 573 m²**
Modération de la consommation d'ENAF			**+119%**

Bilan global de la consommation d'ENAF tous développements confondus du PLU

BILAN GLOBAL DES ENAF CONSOMMEES PAR	Période 24-08-2011 au 24-08-2021	Période 24-08-2021 au 31/12/2035 coups partis compris	Comparaison des deux périodes
Le développement résidentiel (habitat et équipements)	46 575	11 375	-35 200
Le développement économique	9 712	21 285	11 573
TOTAL	56 287	32 660	-23 627
Objectif global de modération de la consommation d'ENAF			-42%

Sur le plan résidentiel, seules les surfaces correspondant aux OAP n°1 et 3 sont constitutives de consommation d'ENAF. L'objectif de modération de la consommation d'ENAF par rapport à la période 2011-2021 est de 76%.

Le futur PLU répond à l'objectif de la loi Climat et Résilience sur le plan de la consommation résidentielle mixte 2021-2030, avec **un objectif de réduction de plus de 50% de la consommation d'ENAF par rapport à la précédente décennie 2011-2020**.

Le projet de PLU permettra de **rééquilibrer l'offre de logements vers 58% d'autres formes de l'habitat**.

Il **renforcera également les fonctions urbaines du centre-village sur le plan de l'habitat et des équipements publics**.

Le nombre de logements pouvant être autorisés demeure légèrement inférieur aux logements réalisés au cours de la précédente décennie, mais s'agissant d'un objectif plafond, il est **compatible avec les documents de normes supérieures**.

La consommation d'ENAF liée au développement économique sur la période du 24-08-2021 au 31/12/2035 augmente de + 119 % par rapport à la période du 24/08/2011 au 24/08/2021.

L'objectif global de modération de la consommation d'ENAF du PLU atteint 42%.

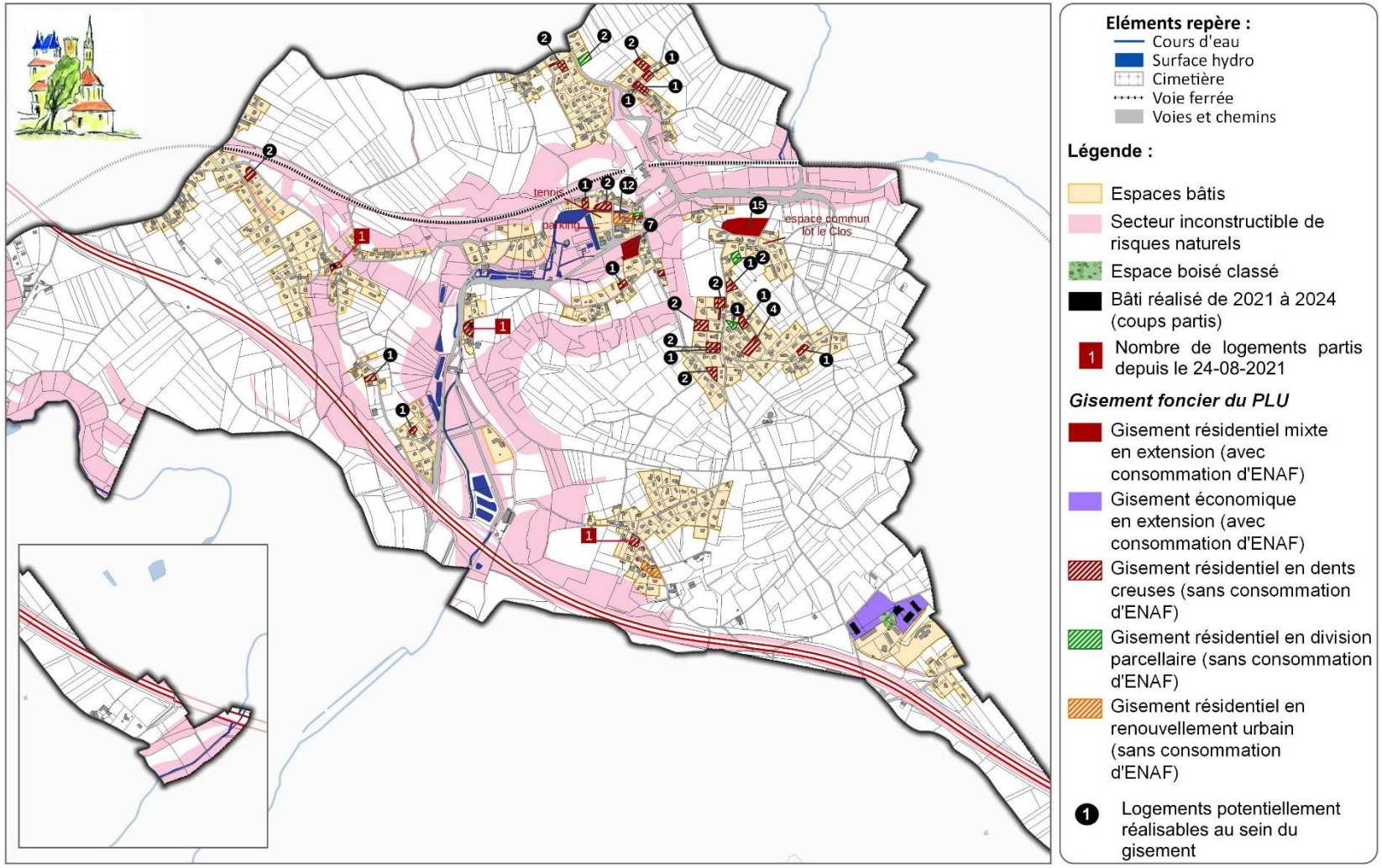
Toutefois, si l'on rapporte la consommation d'ENAF du projet de PLU (d'une durée de 14,33 ans) sur la durée de 10 ans fixée par les textes (2021-2030), **l'objectif de modération de la consommation d'ENAF tous développements confondus atteint 60%.**

Le projet de PLU de la commune de Réaumont s'inscrit donc bien dans la trajectoire de réduction de 50% de la consommation d'ENAF fixée par la loi Climat et Résilience.

PLU

REAUMONT

Etude densification et mutation des espaces bâtis
Consommation potentielle d'ENAF sur la période du 24/08/2021 au 31/12/2035



Réalisation : CapT - Sylvie VALLET - 03-2025

Source(s) : Cadastre Etalab 01/2024

CARTE 25 - Carte détaillant les capacités de densification, de mutation et de construction du PLU et les ENAF consommés sur la période du 24/08/2021 au 31/12/2035

2.9.8. OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PLU AU REGARD DE LA LOI ALUR (10 ANS PRECEDANT L'ARRET DU PLU)

Bilan du foncier mobilisé par le développement résidentiel mixte (habitat + équipements) avec ou sans consommation d'ENAF

RESIDENTIEL MIXTE (habitat – équipements – services)	Période 01/01/2015 au 31/12/2024	Période 01/01/2025 au 31/12/2035	Comparaison des deux périodes
Nombre de logements	42	60	-5
Foncier mobilisé en division parcellaire et renouvellement urbain (sans consommation d'ENAF en m²)	10 823	5 370	-5 453
Foncier mobilisé en dents creuses (sans consommation d'ENAF en m²)	1 429	15 483	14 054
Foncier mobilisé en extension des espaces bâtis (avec consommation d'ENAF en m²)	33 508	11 375	-22 133
Modération de la consommation d'ENAF			**-66%**

Bilan du foncier mobilisé par le développement économique avec consommation d'ENAF

ECONOMIE	Période 01/01/2015 au 31/12/2024	Période 01/01/2025 au 31/12/2035	Comparaison des deux périodes
Foncier mobilisé en extension des espaces bâtis (avec consommation d'ENAF en m²)	21 285	9 353	-11 932 m²
Modération de la consommation d'ENAF			**-56%**

Bilan global de la consommation d'ENAF tous développements confondus du PLU

BILAN GLOBAL DES SURFACES D'ENAF CONSOMMEES POUR	Période 01/01/2015 au 31/12/2024	Période 01/01/2025 au 31/12/2035	Comparaison des deux périodes
Le développement résidentiel (habitat et équipements)	33 508	11 375	-22 133
Le développement économique	21 285	9 353	-11 932
TOTAL	54 793	20 728	-34 065
Objectif global de modération de la consommation d'ENAF			**-62%**

En application de la loi ALUR, l'objectif de modération de la consommation d'ENAF du PLU est de 62%.

Le PLU permet la réalisation de l'ordre de **60 logements**, dont 24 individuels purs (39%) et 37 logements (61%) répondant à d'autres formes d'habitat (petits collectifs, jumelés, groupés).

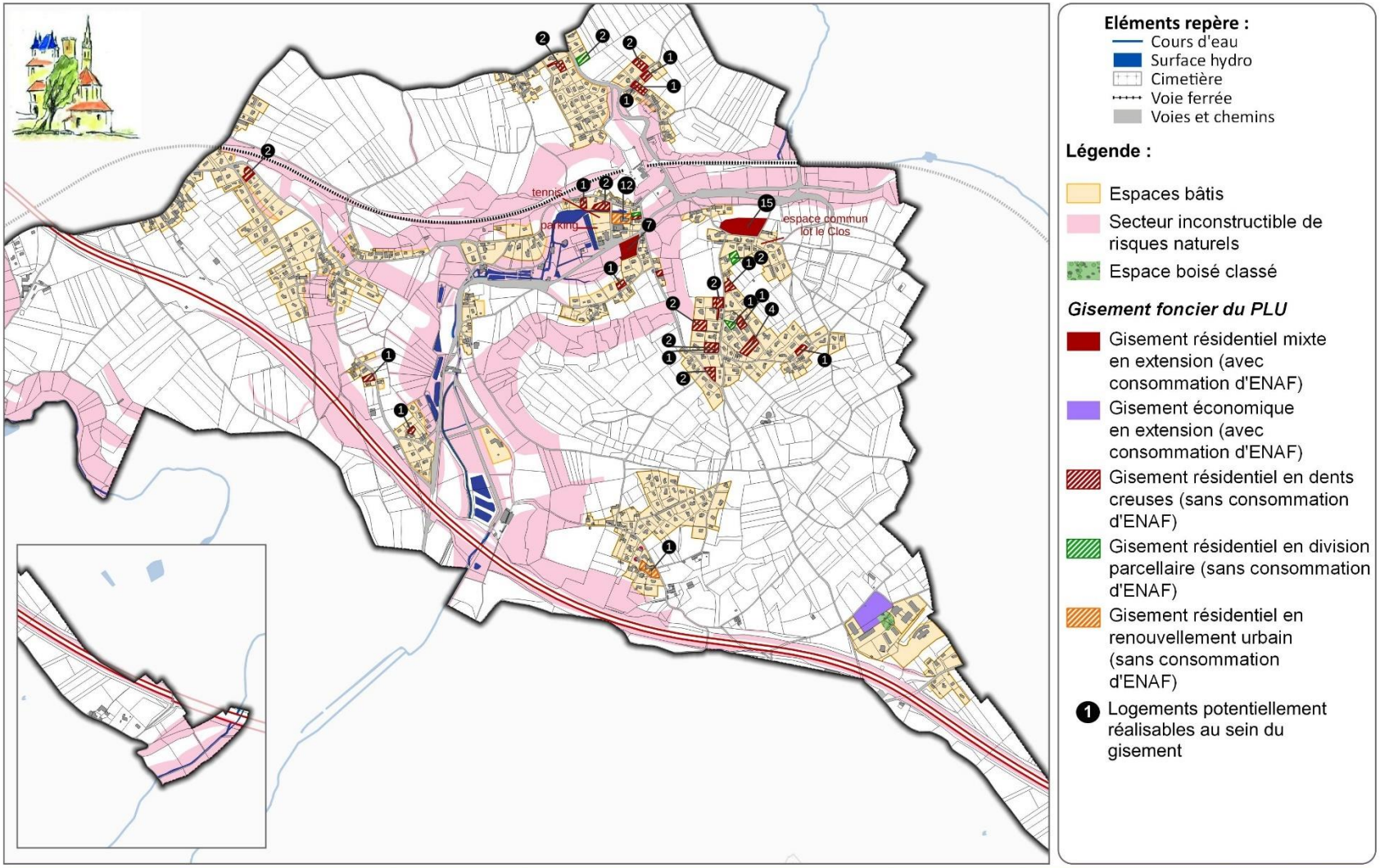
La densité bâtie moyenne des logements s'établit à 18 logements par ha, représentant une augmentation de la densité bâtie de 80% par rapport aux 10 précédentes années où elle s'établissait à 10 logements par ha.

Il permet également de poursuivre l'urbanisation de la ZA de Pré Izard.

PLU

REAUMONT

Etude densification et mutation des espaces bâtis
Consommation potentielle d'ENAF sur la période du 01/01/2025 au 31/12/2035



Réalisation : CapT - Sylvie VALLET - 03-2025

Source(s) : Cadastre Etalab 01/2024

CARTE 26 – Carte détaillant les capacités de densification, de mutation et de construction du PLU et les ENAF consommés sur la période du 01/01/2025 au 31/12/2035