

**COMMUNE DE REAUMONT (38)
ENQUÊTE PUBLIQUE
du 11 novembre au 23 décembre 2024**

Elaboration du Plan local d'urbanisme (PLU)

CONCLUSIONS D'ENQUETE

(n° E24000166/38)

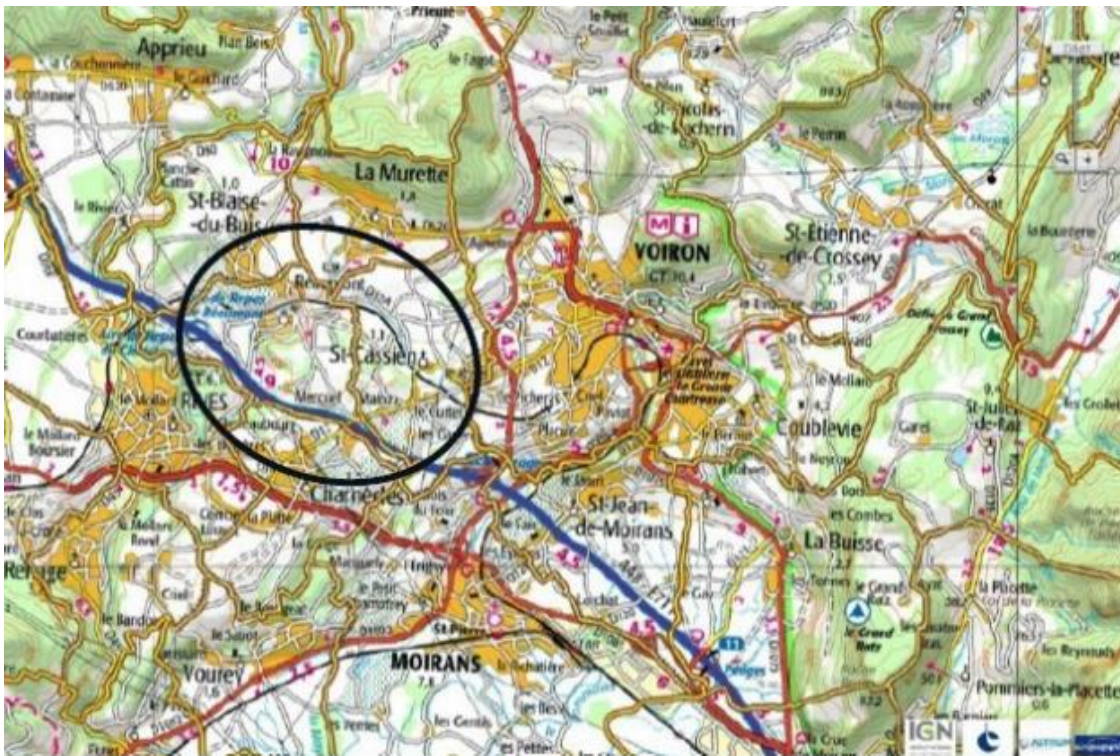


Figure 1: Localisation de la commune (source : rapport de présentation)

Fait, le 22 janvier 2025

Le rapport d'enquête se trouve dans un document séparé

Gabriel ULLMANN, Commissaire enquêteur

L'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Réaumont (38) s'est déroulée dans de bonnes conditions, du 11 novembre au 23 décembre 2024. La commune de Réaumont m'a réservé un excellent accueil, a œuvré dans l'esprit d'une parfaite collaboration, avec le sens de l'organisation et de l'accueil du public. De ce fait, le public a disposé des meilleurs moyens possibles pour participer activement à l'enquête.

L'ensemble des observations, demandes et propositions exprimées, sous toutes leurs formes, ont été peu nombreuses au regard du nombre extrêmement élevé des visiteurs et des téléchargements sur le registre dématérialisé. L'on compte en effet 34 observations orales, mais 30 contributions écrites (dont 21 sur le registre dématérialisé), soit un total de **64 observations**, sachant qu'un certain nombre de personnes ont participé à l'enquête avec des observations à la fois orales et écrites (portant, ou non, sur les mêmes sujets).

La fréquentation du registre dématérialisé a été extrêmement forte (c'est même inégalé) pour une population totale de mille habitants : près de 2 400 visiteurs (ils ne sont comptés qu'une fois en cas de plusieurs visites par jour, par contre ils sont recomptés si les visites ont lieu un jour différent). Parmi eux, 1719 ont téléchargé au moins un document chacun (2 408 téléchargements).

Seules les associations, qui n'ont par ailleurs pas remis en cause le bien-fondé du projet de PLU ni ses objectifs, ainsi que Mme Corinne BOURRILLON ont fait des observations sur de nombreux thèmes afin d'améliorer le projet. La totalité des particuliers qui ont participé à l'enquête avaient, quant à eux, des projets de constructibilité sans porter le moindre regard sur les grandes lignes du PLU.

A l'examen attentif des observations, tant écrites qu'orales, du public, de celles d'autorités publiques, de mes auditions, des nombreux échanges avec la commune de Réaumont, de l'analyse détaillée de ses réponses, de l'étude approfondie du dossier et de tous les documents complémentaires en ma possession, ainsi que de plusieurs visites sur les lieux, **j'émet un avis favorable au projet d'élaboration du PLU.**

Cet avis est motivé par toutes les raisons qui sont détaillées dans mon rapport et résumées ci-après. Ainsi, le projet comme le dossier d'enquête déclinent bien les enjeux et les objectifs assignés à l'élaboration du PLU sur la commune. A certaines exceptions près, les éléments et documents qui composent le projet de PLU sont cohérents et répondent dans leur ensemble aux orientations du PADD, comme aux dispositions aussi bien du SCoT que de la réglementation générale. Ils donnent une vision claire et conforme à la politique conduite en la matière par la commune.

De plus, le PLU présente de nombreux points forts

Le PLU s'appuie sur un objectif raisonnable de croissance démographique de 0,374 % par an, soit une population qui pourrait atteindre 1075 habitants en 2035. Il prévoit la

production de 63 logements sur les douze prochaines années. Il vise une augmentation de la densité : de 10 logements / ha sur la période récente, passer à 17-18.

Le PADD fixe l'objectif de limiter la consommation foncière non bâtie au cours des 12 prochaines années, à moins de 3 hectares au sein et en extension des enveloppes bâties, et de réaliser par rapport à la période précédente un objectif de modération de la consommation foncière à vocation résidentielle mixte (habitat et équipements publics) d'au moins 50 %, dans le respect de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

La zone d'activités (ZA) de Pré-Izard, dont la gestion revient au Pays Voironnais, étant d'ores et déjà aménagée et en cours de commercialisation, la consommation foncière liée au développement économique sera strictement limitée aux parcelles encore disponibles sur la zone, et représente 2,1 ha (pour la période post-2021).

La ZA a fait l'objet d'un permis d'aménager en 2016, et 26 428 m² au 20 novembre 2023 ont déjà fait l'objet d'un permis de construire. La quasi-totalité du foncier économique est d'ores et déjà consommée dans la ZA au moment de l'arrêt du PLU. Le PLU intègre une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique de mise en valeur des continuités écologiques, ainsi que trois OAP sectorielles :

- OAP n°1 centre-village (sud), 6 473 m², 7 logements collectifs ;
- OAP n°2 centre-village (nord), 5 150 m², 11-12 logements collectifs en renouvellement urbain et densification, préservation de la zone humide existante prévue ;
- OAP n°3 du Fays, 7 714 m², 15 logements.

La commune souhaite ainsi créer avec justesse 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 route départementale. Toutefois, la mixité sociale n'est pas incitée dans le PLU, du fait de la volonté d'une majorité au sein de la population qui ne désire pas l'installation de personnes avec de faibles revenus, tout en se préoccupant de l'avenir de l'école avec un effectif faible d'enfants.

Afin de corriger certaines incorrections, rectifier certaines imperfections et renforcer la protection du patrimoine de la commune, , **l'avis favorable est conditionné à la levée de chacune des 12 réserves, non hiérarchisées entre elles, auxquelles s'ajoutent, de façon optionnelle, 8 recommandations.**

Sans qu'il y soit fait spécifiquement mention, dans un souci de cohérence et de sécurité juridique d'ensemble, la satisfaction de ces réserves pourrait nécessiter, au moins pour certaines d'entre elles, la modification du rapport de présentation.

1) **Réserve n° 1 :** Intégrer dans les documents du PLU toutes les réponses de modifications de la commune aux avis des services, de l'autorité environnementale et des parties publiques associées, en dehors de la réponse à RFN.

2) **Réserve n° 2 :** Conformément au mémoire en réponse de la commune aux observations du public (en l'espèce celles du CECV) et à celles du commissaire enquêteur : maintenir le classement EBC sur la propriété de RFN.

3) **Réserve n° 3 :** Modifier les documents concernés du PLU pour chacun des avis favorables du commissaire enquêteur donnés dans le rapport d'enquête, en réponse aux observations du public.

4) Réserve n° 4 : consommation d'espaces :

- Restreindre les surfaces des annexes des bâtiments d'habitation en zones A et N en assimilant explicitement dans le règlement les piscines à des annexes. De la sorte, le cumul des annexes, piscines comprises, ne pourra pas dépasser 40 m². En effet, si on ajoute les surfaces d'extension aux surfaces des annexes et des piscines, telles que prévues dans le projet de PLU, on arrive potentiellement au doublement d'une surface de maison, auquel peut encore s'ajouter entre ces constructions l'imperméabilisation des sols créée par des revêtements, hors prescriptions du PLU donc hors instruction, telles que des dalles. Tout cela serait contraire à la vocation de ces zones à préserver de toute consommation et imperméabilisation.

- Afin de bien encadrer les possibilités de construction en zones agricoles, il convient de compléter le règlement (en gras) par la doctrine de l'Etat fondée sur celle du Conseil d'État (CE, 18 juil. 2011, n°323479) : « *Les logements de fonction des exploitations agricoles, s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole **de manière permanente**, dans la limite de 120 m² de surface de plancher par exploitation agricole à compter de la date d'approbation du PLU* ».

5) Réserve n° 5 : Pelouse sèches :

Renforcer et compléter le règlement écrit dans le sens suivant (en gras), afin de renforcer la préservation de l'ensemble de ces écosystème prairiaux : « *Dans les secteurs identifiés au règlement graphique, sont interdits : Toutes constructions, installations **ou activités** pouvant altérer la qualité **ou la nature** des milieux inventoriés, ainsi que les affouillements, **retournements** et exhaussements de sols, les dépôts de tous matériaux **et déchets** et l'imperméabilisation des sols* ». « *Seules les clôtures laissant passer la faune, telles les clôtures agricoles, sont admises* ».

6) Réserve n° 6 : zones humides :

Modifier le projet de règlement par les dispositions suivantes (en gras) : « *Les zones humides protégées au règlement graphique en application de l'article L.151- 23 du code*

de l'urbanisme, ne doivent être ni comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction **ou installation quelconque**. • Elles ne peuvent faire l'objet d'aucun exhaussement ou affouillement de sols pouvant ~~détruire~~ **altérer** les milieux présents. • Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. • Seuls les travaux nécessaires au maintien, à la restauration des milieux humides, ou ceux nécessaires à la valorisation de ces milieux (sentiers, parcours de découverte...) sont admis sous réserve de ne pas ~~détruire les altérer les milieux naturels présents~~. • ~~Les clôtures de type « mur bahut » sont interdites~~. **Seules les clôtures permettant le passage de la petite faune sont autorisées** ».

7) Réserve n° 7 : espaces boisés identifiés comme éléments de paysage ou à protéger pour des raisons écologiques et arbres remarquables :

- a) Dans les dispositions communes, rappeler : « *Le défrichement est interdit dans les espaces boisés identifiés comme éléments de paysage remarquable ou au titre de sites à protégés dans les PLU (L.151-23 du CU). Toute demande sera automatiquement rejetée* »¹.

Contrairement à ce qu'énonce la commune dans son mémoire en réponse, l'article L.151-23 du code de l'urbanisme prescrit que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* » et, dans ce cadre, interdire le défrichement. Il reprend le régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 énoncé par la commune. D'ailleurs la référence au site de la préfecture de l'Isère que j'avais rappelée, sans que la commune ne s'y rapporte pour autant, précise bien :

« *Le défrichement est **INTERDIT** dans les Espace Boisé Classé (EBC – L.113-2 du CU) et les espaces boisés identifiés comme éléments de paysage remarquable dans les PLU (L.151-23 du CU).* » (en gras et majuscule dans le texte).

- b) modifier les pages 47 et 48 du règlement écrit en ce sens :

☐ « *L'abattage d'un ou de plusieurs arbres est interdit, sauf s'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour d'autres arbres* » ;

☐ « *Afin de ne pas compromettre la vie ou le bon fonctionnement des arbres, aucun aménagement ou construction n'est admis dans un rayon de 10 m autour des troncs. Le*

¹ Conformément aux prescriptions rappelées par le préfet de l'Isère : [L'autorisation de défrichement - 2 - Défrichement - Principales réglementations forestières - Forêt - Agriculture, forêt et développement rural - Actions de l'État - Les services de l'État en Isère \(isere.gouv.fr\)](#).

sol doit être maintenu perméable non tassé et sans intervention de déblai ou de remblai, sur toute cette surface ».

- **c)** modifier la définition du défrichement en page 127 du lexique du règlement écrit (en gras)

*« Le propriétaire qui effectue une « opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » en arrachant les souches **OU** les racines réalise un défrichement ». Il serait utile d'ajouter la suite : « Dans les massifs privés de plus de quatre hectares (même répartis entre plusieurs propriétaires), cette opération est soumise à autorisation. Dans les espaces boisés classés dans un plan local d'urbanisme, le défrichement est interdit (sauf dérogations particulières). »*

Ajouter le cas des ripisylves et rappeler que le défrichement dans les forêts de collectivités est soumis, quelle que soit la surface, à une autorisation préalable.

8) Réserve n° 8 : Ajouter dans les mesures ERC que, pour s'assurer d'une meilleure connaissance et protection des arbres remarquables, pelouses sèches, haies et bâtis protégés, ces éléments seront portés à la connaissance des propriétaires identifiés selon un échéancier donné par un indicateur de suivi.

9) Réserve n° 9 : Patrimoine bâti et historique :

Le règlement écrit protège peu ce patrimoine en cas de modification apportée sur le bâti. S'il régit notamment les interventions sur les ouvertures en façades, rien n'est prévu pour la création de fenêtres ou de balcons. Idem pour l'ouverture de cheminées en toitures.

Le règlement doit comporter des prescriptions concernant les percements d'ouvertures en façades et en toitures afin de ne pas dénaturer le patrimoine lors des transformations.

10) Réserve n° 10 : Continuités écologiques :

- a) Reprendre dans le règlement graphique certains corridors écologiques de la commune visés par le rapport de présentation :



(rapport de présentation 2 , page 51).

- b) Afin d'assurer une meilleure protection des continuités écologiques, compléter le règlement par les prescriptions suivantes ou équivalentes : « *Dans les continuités identifiées au règlement graphique, sont interdits : Toutes constructions, installations ou activités pouvant altérer la qualité ou la nature des milieux ainsi inventoriés, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols, la coupe de haies et de boisements, les dépôts de tous matériaux et déchets et l'imperméabilisation des sols. De plus, le pétitionnaire devra dûment justifier du fait que la construction ou l'installation envisagée ne peut être située à un autre endroit hors secteur de continuité écologique.* ».

Contrairement à la réponse de la commune, la mention « *la coupe de haies et de boisements* » doit être conservée, car dans les continuités écologiques, tous les boisements et les haies ne concernent pas systématiquement des EBC ou des bois protégés. Cela vise, justement, tous ceux qui ne relèvent pas de cette protection. De surcroît, des coupes sont possibles en EBC.

-c) Modifier le règlement dans le sens que tous les murs et obstacles au déplacement de la faune sont interdits. Prescrire les seules clôtures perméables à la petite faune dans les zones urbaines (hors les zones d'activités), ainsi que dans les zones A et N sans exception.

-d) De plus, le règlement devra se référer explicitement à l'OAP Mise en valeur des continuités écologiques.

-e) Modifier et compléter entièrement l'OAP Mise en valeur des continuités écologiques, dans le sens de la rendre bien plus directement opérationnelle et opposable.

11) Réserve n° 11 : OAP centre-ville Nord et centre-ville sud

- Conformément à l'évaluation environnementale, dans le cadre des mesures d'évitement (5.2.1.7. ME7, page 87), intégrer cette mesure dans l'OAP Nord : à savoir prévoir le passage d'un(e) écologue en prévision de la phase chantier OAP et aménagements concernés pour la présence de chauve-souris et d'hirondelles ;

- Pour l'OAP sud, conformément à la réponse de la commune « *Nous prenons note des commentaires du Pic Vert et de sa proposition d'assistance pour la mise en application du PLU sur les aspects environnementaux* » et de la question importante en matière de biodiversité et d'éventuels risques de pollution par les eaux pluviales : intégrer dans les mesures ERC et dans l'OAP la concertation préalable avec le Pic Vert avant les aménagements de la noue.

12) Réserve n° 12 : dépôts de matériaux

Préciser la mention de l'interdiction de « *dépôts de déchets de toutes nature* », par « *dépôts de toute nature* » en reprenant les termes du lexique :

DEPOTS DE TOUTE NATURE

Dépôts d'épaves de véhicules, d'ordures, de déchets, déjections, matériaux, liquides insalubres.

13) Recommandation n° 1 : identifier spécifiquement et le justifier, au cas par cas, les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;

14) Recommandation n° 2 : trame noire

Le PADD évoque bien la trame noire et explicite l'engagement de la commune à la développer (1.3) :

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

Pour autant, le projet de PLU ne traduit pas cet engagement. L'OAP continuités écologiques en fait mention, mais de façon plutôt restrictive. Dans sa réponse, la commune n'apporte pas d'éléments nouveaux, en dehors que « *Dans le secteur du centre village la présence du réseau routier (notamment la RD12) fera l'objet d'un*

aménagement lors de la réalisation des OAP du centre bourg », sans que l'on sache si à cette occasion la trame noire sera renforcée.

Il conviendra de modifier les 3 OAP sectorielles dans le sens d'intégrer des mesures en faveur de la trame noire.

15) Recommandation n° 3 : chemins ruraux

L'orientation 5.2 du PADD entend préserver et développer les chemins ruraux, mais sans en avoir une connaissance précise préalable :

➤ Le maillage existant : le réseau des sentiers de randonnées PDIPR et des chemins ruraux communaux, sera préservé, voire étendu : réouverture de chemins ruraux clos ou fermés, amélioration des chemins détériorés

Pour préserver, voire étendre, le réseau des chemins ruraux et les réouvrir au besoin nécessite de les connaître avec précision et de les cartographier, puis de les surveiller. Si la commune de Réaumont n'a pas les moyens de le faire, ce qui peut aisément se comprendre, elle peut œuvrer, avec très peu de moyens, pour initier un suivi et une identification participatifs avec tous les citoyens bénévoles intéressés (qui ne manquent généralement pas lors de semblables expériences). C'est aussi une façon de respecter son PADD.

L'article L. 151-38 prescrit que : « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ». L'article R. 151-48 détaille ces dispositions :

« Dans les zones U, AU, A et N, le ou les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître, s'il y a lieu :

1° En application du premier alinéa de l'article L. 151-38, le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, et, le cas échéant, de celles à conserver ;

2° Les emplacements réservés aux voies publiques délimités en application du 1° de l'article L. 151-41, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ».

Compte tenu de ce qui précède, il paraît cohérent, et encore plus utile, que les réseaux viaires, tant privés que publics, apparaissent clairement dans le PLU. Et ce, d'autant plus qu'un important travail (inexploité) sur le statut des différentes voiries a déjà été réalisé par la CAPV. Il conviendrait que le PLU :

- a) identifie et localise les voies privées et publiques de circulation de tout type ;
- b) identifie, localise et préserve les chemins ruraux.

16) **Recommandation n° 4 : indicateurs de suivi**

En vertu de l'article R. 151-3 du code de l'environnement, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation doit ainsi définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27, lequel renvoie aux objectifs visés à l'article L. 101-2.

En outre, toujours en vertu de l'article R. 151-3 du code de l'environnement, ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Le projet de PLU présente un certain nombre d'indicateurs qui sont soit totalement inadaptés (comme le suivi de la surfaces boisées classées EBC, alors que c'est elle qui procède à ce classement et qu'il ne peut pas changer sans une révision du PLU), soit indépendantes du PLU et/ou de l'action de la commune (évolution de la vacance de logements, nombre de PAC installées, évolution de la consommation d'eau potable, suivi de la capacité de traitement de la lagune, etc.).

Par contre, la commune s'engage à mettre en œuvre de nombreuses mesures ERC (éviter, réduire, compenser) dans son évaluation environnementale, sans que pratiquement aucun indicateur de suivi des effets sur le plan de ces mesures n'ait été établi. De même, de nombreuses préconisations dans les OAP, notamment dans celles sur les continuités écologiques, sont présentées, sans indicateur de suivi en regard.

Il en va également des grandes orientations et engagements du PADD, pièce maîtresse du PLU. Enfin, c'est le cas de certains emplacements réservés, dont les propriétaires peuvent à tout moment exercer leur droit de délaissement.

Or, il est manifeste que la commune de Réaumont n'a pas les moyens de satisfaire, dans le cadre de la durée de son PLU, à tous engagements, préconisations ou exigences. Elle le reconnaît elle-même dans son mémoire en réponse. Faute d'en avoir estimé le chiffrage et en avoir tiré des priorités, cela reste pour l'instant une liste à la Prévert.

En conséquence, conformément aux dispositions légales précitées, si les indicateurs que la commune propose sont intéressants, elle ne peut pour autant décevoir pas occulter au moins un indicateur sur la biodiversité. Par exemple, l'évolution du linéaire fonctionnel de continuités écologiques. Elle pourrait y ajouter le linéaire de chemins ruraux identifiés et praticables.

17) **Recommandation n° 5 : énergie :**

Prescrire pour les constructions à usage d'habitation, quelles que soient les zones, des panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques, sauf à justifier des difficultés physiques significatives (orientation, obstacles) ou bien une étude technico-économique trop défavorable ;

18) **Recommandation n° 6 :** modifier le règlement pour les zones A et N en matière de changements de destination, en remplaçant la mention surlignée par : « *à condition que ces modifications le permettent et que cela soit sans conséquence vis-à-vis de la zone agricole ou naturelle, à étudier au cas par cas* ».

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

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

19) **Recommandation n° 7 :** modifier l'intitulé de l'ER 13 en ce qui concerne l'élargissement de la route du Fays ;

20) **Recommandation n° 8 :** Corriger la page 51 du règlement qui fait mention d'exemples « ci-après » de clôtures à petite faune, sans qu'aucun exemple ne suive.

Fait, le 22 janvier 2025



Gabriel ULLMANN, Commissaire enquêteur