

Commune de REVEL

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Réunion Publique n°1 - 25 juin 2015



**Adeline REY**  
**Urbaniste O.P.Q.U.**

12 rue Ampère 38000 Grenoble  
06 88 08 26 51  
adelinerey.urbanisme@gmail.com

**Atelier VERDANCE**  
**Paysagistes d.p.l.g.**

12 rue Ampère 38000 Grenoble  
04 76 21 58 21 / 04 76 21 58 20 (fax)  
verdance@verdance.fr

**PROGEO Environnement**  
**Environnementalistes**

13 rue de l'Abbé Vincent – ZAC Artis – 38600 Fontaine  
04 82 53 50 33 / 04 82 53 50 34 (fax)  
s.lamarche@progeo-environnement.com

# + Déroulement de la réunion

1. Définition du Développement Durable
2. Présentation de l'outil PLU et de sa mise en œuvre à Revel
3. Débat et échanges avec l'assemblée.

# + Historique du document d'urbanisme de Revel

**1989 : Approbation du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Revel.**

**1993 : Révision du POS.**

**2000 : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain**

⇒ création des Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) pour remplacer les POS : on passe d'une démarche de gestion foncière à une démarche de projet.

**2010 : Loi d'Engagement National pour l'Environnement (Grenelle)**

⇒ Renforcement de la prise en compte de l'environnement dans les PLU : comment lutter contre le réchauffement climatique et la limitation des gaz à effet de serre, comment préserver les espaces naturels.

**2012 : Approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région Urbaine Grenobloise.**

⇒ Obligation de mise en compatibilité du POS avec le SCOT.

**2013 : Dernière procédure d'adaptation du POS de Revel : Modification.**

**2014 : Loi d'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR)**

⇒ Renforcement de la légitimité de l'échelle intercommunale pour les documents d'urbanisme.

⇒ Disparition imposée des POS à l'horizon 2017.

**17 mars 2015 : le Conseil Municipal de Revel lance l'élaboration de son PLU.**

## + Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** est le document d'urbanisme communal qui impose les règles de constructions et d'utilisation du sol sur chaque parcelle.

**C'est un outil d'organisation, de programmation et de maîtrise du foncier.** Il s'inscrit résolument dans une démarche de développement durable et de protection de l'environnement.

Concrètement, il donne les orientations générales d'aménagement traduites dans un zonage de la commune et son règlement.

**Ce texte s'applique aussi bien aux institutions publiques qu'aux particuliers qui lancent un projet d'aménagement ou de construction.**

# + Du POS au PLU ou de la gestion foncière à la définition d'un projet global d'aménagement

Le PLU est l'expression **d'un projet de village qui définit une stratégie globale** relative à l'aménagement et au développement durable du territoire pour les années à venir.

Il a vocation à gérer l'ensemble des tissus urbains d'une commune afin d'éviter que la ville ne se construise opération par opération ; **il impose une cohérence d'ensemble.**

La loi lui confère une triple fonction :

⇒ **prévisionnelle** : quel développement de la commune attendu à 15 ans ? (nombre d'habitants...)

⇒ **opérationnelle** : comment encadrer les actions et opérations d'aménagement ? (secteurs de construction de nouveaux logements, création d'un nouvel espace public, liaisons piétonnes...)

⇒ **réglementaire** : dans la continuité du POS, le PLU comporte un zonage et un règlement qui fixent les règles du droit des sols : ce que l'on peut construire, pour quels types d'usages, comment, les possibilités d'extension des bâtiments, etc.

# + Les objectifs majeurs du PLU définis par la Loi

## 1. Déterminer les conditions d'un développement durable.

⇒ autoriser les générations présentes à satisfaire leurs besoins sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le PLU doit comprendre **les mesures et actions** que la commune s'engage à mettre en œuvre pour assurer :

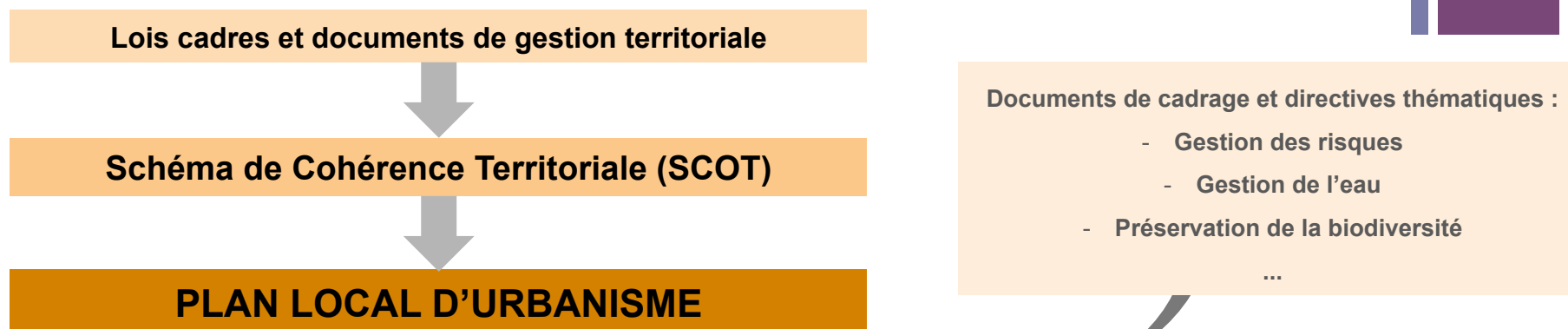
- **L'équilibre entre le développement urbain maîtrisé**/le renouvellement urbain, **l'utilisation économe des espaces naturels** et la préservation des terres agricoles et forestières / la protection des espaces naturels et des paysages, la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, les besoins en matière de mobilité.
- **La diversité** des fonctions urbaines/rurales et la **mixité sociale dans l'habitat**.
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, **la préservation de la qualité des ressources naturelles** (air, eau, sols...), de la biodiversité...

2. **Généraliser la concertation** pour une élaboration plus transparente et plus démocratique.

3. Répondre à la crise du logement **tout en limitant l'artificialisation des sols**.

# + Une compatibilité obligatoire avec le SCOT

6



## Les principaux objectifs du SCOT de la Région Urbaine Grenobloise :

1. Préserver, économiser, valoriser l'espace et les ressources.
2. Equilibrer, répartir et quantifier les capacités d'accueil au sein de chaque secteur sans amputer l'espace agricole et naturel.
3. Organiser le territoire autour d'espaces de vie (pôles urbains) plus qualitatifs et plus denses.

## Incidences principales sur le PLU de Revel :

Revel est identifié comme « Pôle local » dans la hiérarchie territoriale du SCOT :

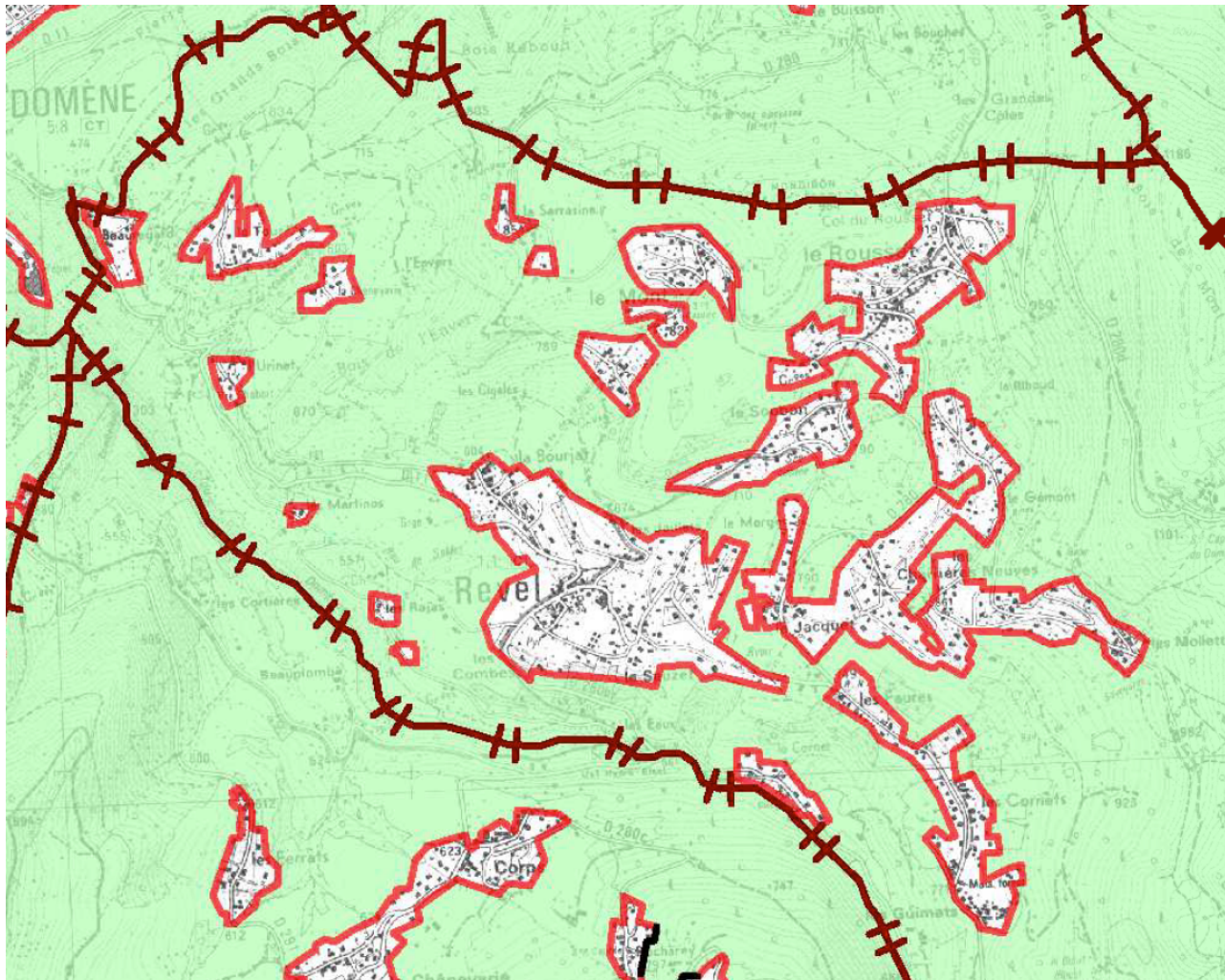
⇒ Objectif : assurer l'équilibre des fonctions à l'intérieur des espaces ruraux et périurbains.

⇒ Rythme de construction de logements neufs moyen **plafonné à 6 logements/an/1000 habitants**,

⇒ Objectif de diversification des formes bâties sur le Grésivaudan : 40% d'habitat individuel et 60% autres.

⇒ Objectif de réduction de la consommation de foncier par type d'habitat : 700m<sup>2</sup>/logement pour l'habitat individuel et 350m<sup>2</sup>/logement pour les autres.

# + Une compatibilité obligatoire avec le SCOT



Extrait de la carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



Espaces naturels, agricoles et forestiers



Espaces potentiels du développement à très long terme



Limite stratégique



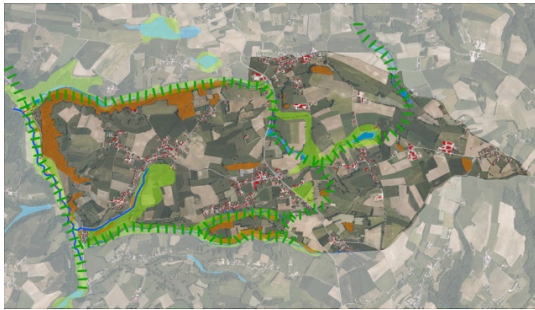
Limite de principe à long terme



# + Le contenu du Plan Local d'Urbanisme

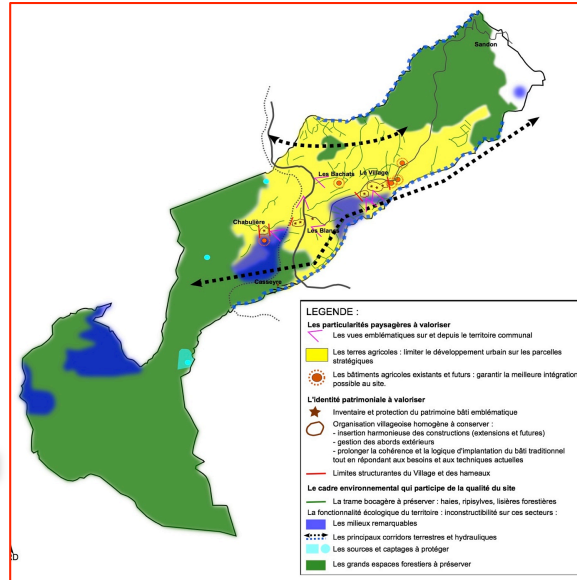
## Le Rapport de Présentation

- Diagnostic
- Etat Initial de l'Environnement

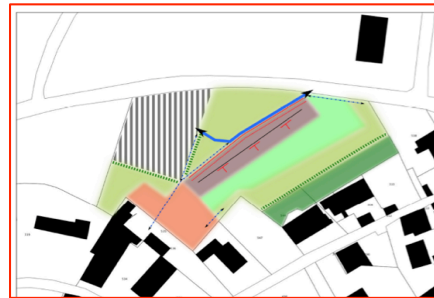


- Justification du projet communal et du règlement
- Evaluation des incidences sur l'environnement
- Indicateurs pour l'évaluation des résultats

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



## Le Règlement écrit et graphique



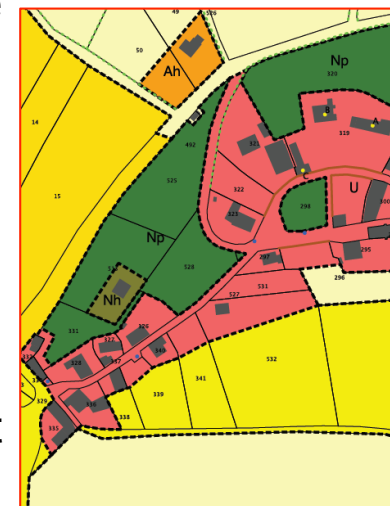
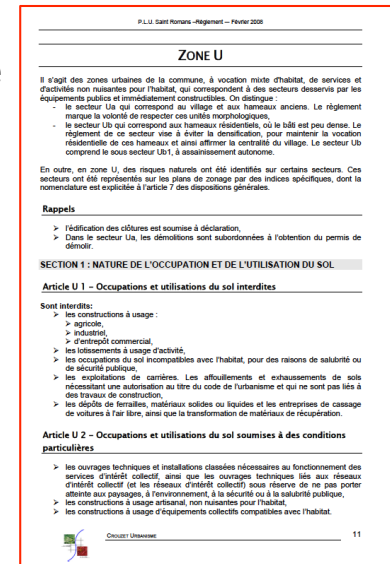
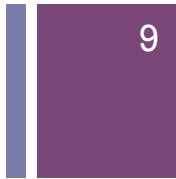
Les Annexes réglementaires et informatives

# + Le Règlement

**Un document opposable aux tiers** : tout projet de construction ou d'installation doit être conforme aux dispositions de ce règlement pour être autorisé.

Il se présente en 2 parties, **les règles écrites et les règles graphiques**, définies selon 4 zones :

- **Zones U** : Secteurs urbanisés.
- **Zones AU** : Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Zones A** : Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Zones N** : Secteurs à protéger pour la qualité des sites et milieux naturels et de leur intérêt ou exploitation forestière ou caractère d'espace naturel.



# + Le Règlement : évolution par rapport au POS

Tableau de correspondance des zonages POS/PLU					
P O S			P L U		
Zones urbaines	U		Zones urbaines	U	
Zones naturelles	NA	Zones d'urbanisation future	Zones à urbaniser	AU	Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation
	NB	Zones desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées	SUPPRIMEE		
	NC	Zones de richesses naturelles à protéger notamment en raison de la valeur agricole des terres	Zones agricoles	A	Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
	ND	Zones à protéger en raison de l'existence de risques ou pour la qualité des sites et milieux naturels et de leur intérêt	Zones naturelles et forestières	N	Secteurs à protéger pour la qualité des sites et milieux naturels et de leur intérêt ou exploitation forestière ou caractère d'espace naturel

## + Une procédure d'élaboration plus transparente et plus démocratique

La loi SRU a rendu obligatoire l'organisation d'une concertation durant toute la durée de l'élaboration du projet de PLU. Il revient à la commune d'en **déterminer les modalités** dans la **délibération de prescription de l'élaboration** de son document d'urbanisme.

### La concertation avec la population

⇒ Pas de formalisme particulier. La concertation doit être **suffisante et réelle**. Elle doit contribuer au recueil des observations des avis du public.

⇒ **Une fois le projet arrêté, la population est consultée au cours d'une enquête publique.**

### L'association des Personnes Publiques Associées (PPA)

⇒ Elle s'effectue **en continu sur la durée de l'élaboration du PLU**, suivant le niveau d'intervention et d'implication sur le territoire (ComCom, SCOT, Chambre d'Agriculture, communes voisines...)

# + Les modalités de concertation retenues

## 3 réunions publiques

⇒ Présentation de l'outil PLU = **aujourd'hui**.

⇒ Présentation du projet communal, et des éléments de diagnostic qui y sont associés,

⇒ Avant l'arrêt du PLU, présentation de la traduction du projet communal dans le règlement écrit et graphique.

## Une exposition évolutive en Mairie

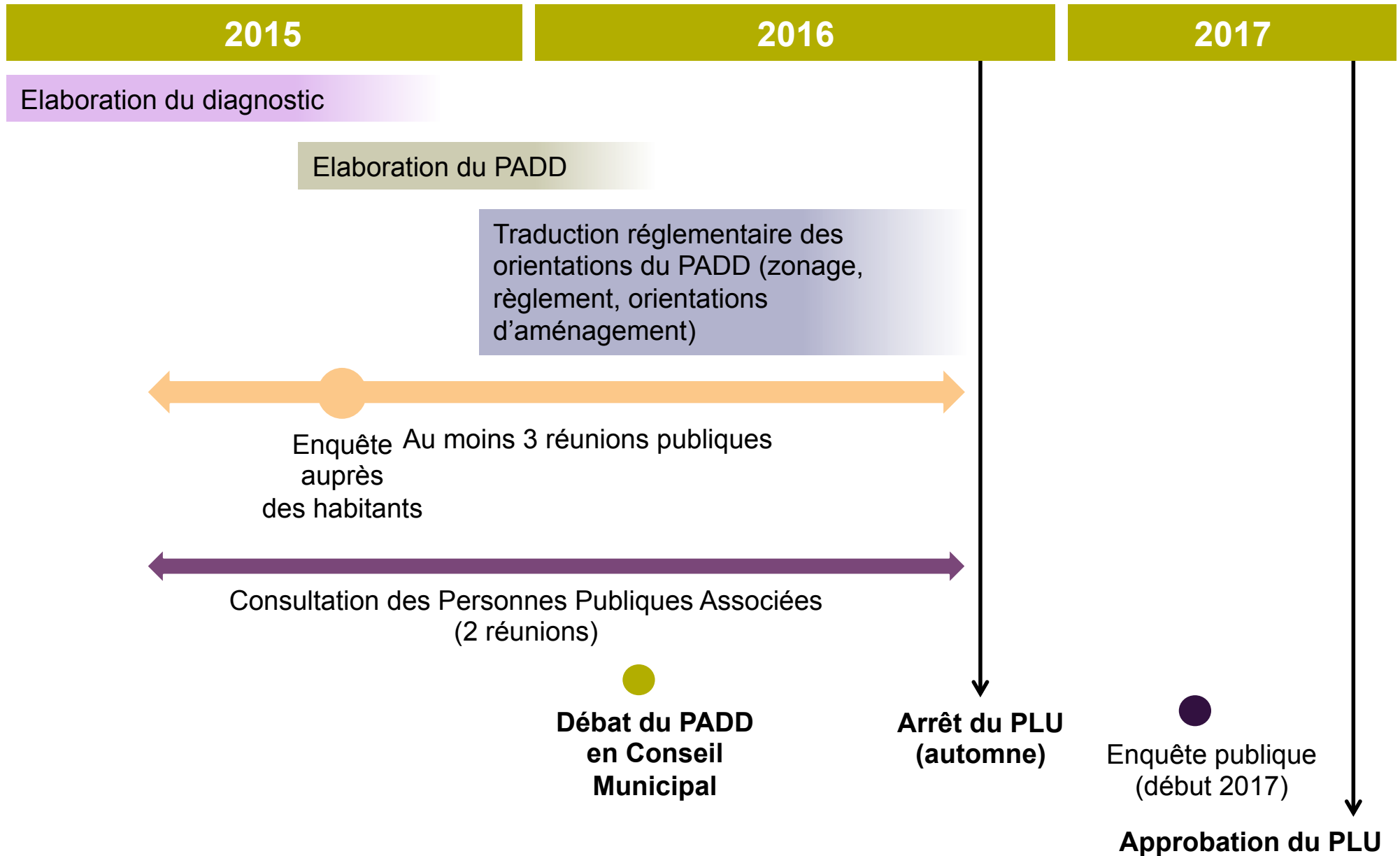
⇒ En complément des réunions publiques 2 et 3.

**Des informations sur l'état d'avancement du PLU dans Revel Dialogue et via le site internet de la commune.**

## Un questionnaire à destination des habitants

⇒ Pour enrichir les réflexions menées avec le groupe de travail élus et les partenaires de l'aménagement et alimenter le projet communal.

# + Calendrier prévisionnel





Merci de votre attention...