

# REVEL

## Modification du Plan Local d'Urbanisme n°1



### Réunion publique

Mardi 1 Octobre 2024



Un Plan Local d'Urbanisme approuvé en septembre 2020 et qui doit faire l'objet d'une modification dans l'objectif de **faire évoluer le contenu du règlement écrit** afin de mieux **encadrer la construction** autant **sur les plans qualitatifs et quantitatifs**.

↳ Une procédure qui ne doit pas remettre en cause les objectifs inscrits dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**.

↳ Une procédure qui nécessite la tenue d'une enquête publique qui se déroulera en début d'année 2025.

## Les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### Axe 1. Inscrire le développement communal dans le respect des éléments identitaires de la commune : le paysage et la structure urbaine

- Conforter l'organisation urbaine de la commune avec un bourg centre et des hameaux satellites
- Préserver l'identité paysagère de balcon, formant un paysage ouvert qui permet les vues sur le grand paysage
- Préserver le bâti patrimonial tout en acceptant une architecture contemporaine de qualité

### Axe 2. Proposer un développement raisonné adapté au territoire

- Adopter une croissance modérée, en cohérence avec son image de village de montagne
- Accompagner le développement urbain en intégrant la question des déplacements
- Tenir compte des enjeux de biodiversité, y compris dans les espaces proches des zones urbanisées
- Objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

### Axe 3. Accompagner la dynamique villageoise qui garantit la vitalité et la qualité de vie de Revel

- Conserver la vitalité du village en créant des conditions d'accueil des futurs habitants en cohérence avec l'image de village dynamique et le niveau de service
- Enrayer le risque d'évolution en commune résidentielle par un soutien à l'économie locale et au développement de l'emploi.

## Règlementer l'emprise au sol des constructions et le coefficient de pleine terre

Depuis l'entrée en vigueur du PLU, une accélération des permis de construire et des difficultés à maîtriser le développement urbain,

Un règlement écrit « trop permissif » en termes de densité et la nécessité d'inscrire de nouvelles règles en cohérence avec les objectifs de développement inscrits dans le PADD

↳ Renforcer les outils réglementaires afin de maîtriser et d'organiser le développement communal.

➔ Coefficient de pleine terre

➔ Coefficient d'emprise au sol



### L'EMPRISE AU SOL

La projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus.

- ↳ Les piscines et les annexes sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol.
- ↳ Les terrasses de plain-pied, les aires de stationnement non couvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

*Par exemple, si l'emprise au sol des constructions est limitée à 50%, cela signifie que sur un terrain de 600 m<sup>2</sup>, les constructions (piscines et annexes comprises) ne pourront dépasser 300 m<sup>2</sup>.*



### LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Espace perméable et végétalisé que ne comporte que le passage éventuel de réseaux sur une profondeur de 3 mètres à compter de la surface.

*Par exemple, si le coefficient de pleine terre est d'au moins 20%, cela signifie que sur un terrain de 600 m<sup>2</sup>, les espaces en pleine terre devront représenter 120 m<sup>2</sup>.*

# Règlementer l'emprise au sol des constructions et le coefficient de pleine terre

## MODIFICATIONS ET REGLES INSCRITES

U	U1	U2	Ue	1AUb	1AUc	1AUe	1AUv	A	N
---	----	----	----	------	------	------	------	---	---

Un coefficient d'emprise au sol différencié en fonction des secteurs :

- 25% maximum sur le bourg et la Bourgeat
- 15% maximum sur les hameaux

Un coefficient de pleine terre de 60%.

Des dispositions qui ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'habitation existantes édifiées sur de petites parcelles avant l'approbation de la modification n°1 du PLU du PLU

## Exemple

Mon terrain se trouve dans le bourg et représente une surface de 600 m<sup>2</sup> :

- ↳ L'emprise au sol maximale de mes constructions ne doit pas dépasser 150 m<sup>2</sup>
- ↳ Les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 360 m<sup>2</sup>.

Ma maison représente une surface au sol de 80 m<sup>2</sup>

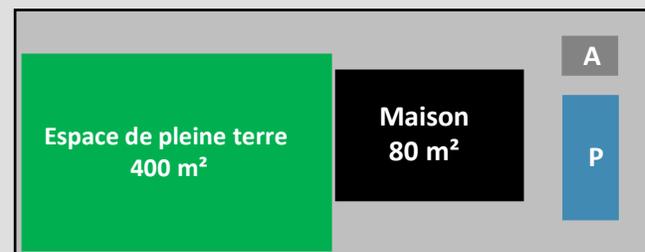
Mon annexe représente une surface au sol de 20 m<sup>2</sup>

Ma piscine représente une surface de 24 m<sup>2</sup>

➡ Emprise au sol totale = 124 m<sup>2</sup>

Mon jardin représente une surface de 400 m<sup>2</sup>

➡ Coefficient de pleine terre = 66%



## Préciser les règles et supprimer les références aux recommandations relatives à l'aspect extérieur des constructions

Un règlement écrit qui développe un certain nombre de règles et de recommandations qui n'ont pas de valeur réglementaire.

↳ Procéder à un toilettage du règlement afin de supprimer les références aux recommandations et, pour les plus pertinentes, les inscrire comme règles.

### MODIFICATIONS ET REGLES INSCRITES

U	U1	U2	Ue	1AUb	1AUc	1AUe	1AU <sub>s</sub>	1AU <sub>v</sub>	A	N
---	----	----	----	------	------	------	------------------	------------------	---	---

- De manière à minimiser l'impact des accès et voiries, et à économiser l'espace, l'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue au plus proche de l'accès au terrain.
- Les constructions ne devront plus s'implanter obligatoirement perpendiculairement aux courbes de niveaux.
- Les murs de soutènement seront préférés aux talus, et devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres. Ils bénéficieront du même soin que les façades de construction.
- Les recommandations concernant l'habitat bioclimatique sont supprimées alors que les panneaux solaires devront obligatoirement être parallèle au pan de la toiture.
- Les toitures terrasses sont limitées à 30% de la surface de la construction.
- Les recommandations concernant les ouvertures sont supprimées. Cependant, en cas de construction neuve, les caissons des volets roulants ne devront pas être apparents.

## Inscrire de nouvelles règles pour permettre et encadrer les résidences démontables

Des formes d'habitat léger qui se développent et qui ne répondent pas aux critères « classiques » de la maison individuelle.

↳ Inscription de règles spécifiques afin d'autoriser et d'encadrer ce type de construction.



### RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT

Installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

### MODIFICATIONS ET REGLES INSCRITES

U	U1	U2	Ue	1AUb	1AUc	1AUe	1AUu	1AUv	A	N
---	----	----	----	------	------	------	------	------	---	---

Pour les résidences démontables inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au sens de l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme (type « tiny house ») :

- ↳ Encadrement du nombre d'annexe autorisée : 1 seule annexe autorisée et devant être réalisée dans un rayon de 20 mètres autour de la construction principale.
- ↳ Assouplissement de la règle générale concernant les toitures qui seront plates ou à deux pans avec une pente inférieure à 50%, des dépassements de toiture qui ne seront pas obligatoires, mais une couleur des matériaux qui devra s'inscrire dans les tons de « terre cuite vieillie », « brun » ou « gris ».

## Précision des règles quant à l'implantation des piscines par rapport aux voies et aux limites séparatives

Un règlement qui **ne précise pas les règles attendues** en ce qui concerne **l'implantation des piscines** : une absence qui ne facilite pas l'instruction de ce type de construction.

↳ **Inscription de règles spécifiques pour l'implantation des piscines.**

### MODIFICATIONS ET REGLES INSCRITES

U	U1	U2	Ue	1AUb	1AUc	1AUe	1AUv	A	N
---	----	----	----	------	------	------	------	---	---

Le bassin de piscine, margelle comprise, devra s'implanter **avec un recul minimal de 3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et par rapport aux limites séparatives.

MERCI DE VOTRE ATTENTION



80 Place des Passages  
38920 CROLLES