

Mairie Revel

De: Michèle Revolon <revolon.family@orange.fr>
Envoyé: mardi 28 janvier 2025 16:40
À: Enquete Publique
Cc: Mairie Revel; Coralie Bourdelain; Patrick Herve
Objet: Contributions / Modification simplifiée du PLU

Mesdames, Messieurs,

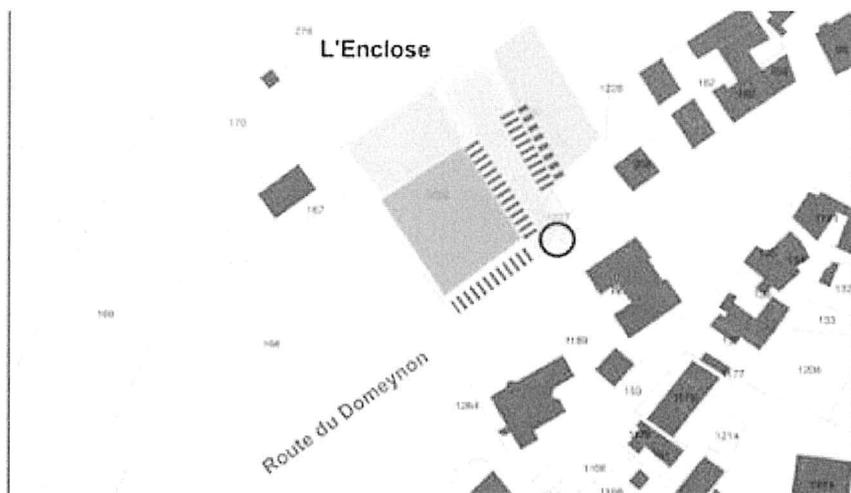
Suite à mon entretien avec Mr CRABIERES du 20/01/25, dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du PLU de Revel (38) et en complément de mon précédent courriel adressé à l'@ « enquetepublique@revel-belledonne.com » à cette même date, je me permet de vous soumettre les nouvelles contributions suivantes.

/!\ A noter que ce mail concerne les 5 OAP (thématique : « insertion urbanistique, paysagère et architecturale qui concerne les zones IAU », décrites dans le document « Pièce n°3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION » disponible sur le site internet de la Mairie de REVEL 38420).

Concernant l'OAP l'Enclose : 3 contributions

- 1) « Les principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter » indiquent, selon le plan présenté (copie d'écran ci après), un accès unique via, pour part, l'accès agricole actuel (portail donnant sur RD 280b), hors cet accès est situé sur la parcelle AB 1227, non concernée par l'OAP (non citée dans « description et emprise »).

En conséquence, la mise en place de l'accès tel que représenté ne pourra se faire qu'avec la validation des propriétaires concernés (parcelle AB1227 en indivision), ou en modifiant les ouvrages du parking actuel situé le long de la RD280/ route du Domeynon.



Capacité d'accueil attendue : 8 à 10 logements au maximum

Zone d'implantation préférentielle des constructions à destination principale de logement, sous forme individuelle ou intermédiaire : 1 à 2 logements attendus pour chaque emprise.

Zone d'implantation préférentielle des constructions à destination principale de logement, sous forme intermédiaire ou collective : 4 à 6 logements attendus pour chaque emprise.

Accès unique depuis les voies publiques à mutualiser.

Stationnement à réaliser le long des voies d'accès et non à l'arrière des tenements, pour ceux qui jouxtent la voie publique.

Articulation paysagère à composer (haie...).

Perspectives visuelles à préserver : pas de constructions.

- 2) Les caractéristiques physiques et paysagères de la zone de projet annoncent : « *Un terrain relativement plat, occupé par un verger, en continuité immédiate du village. - Une situation en ouverture vers le nord, avec une vue potentielle sur la Chartreuse au Nord - Ouest, actuellement obstruée par la végétation, et une vue au Sud coupée par le mur de soutènement de la mairie. En bordure, un tissu bâti hétérogène, aux façades diversement orientés : rue du Village, mairie, toit plat du pavillon isolé à l'ouest. »*

Cette dernière information est **erronée**, il s'agit en fait d'une maison avec toiture à pan unique incliné (voir photo ci-dessous extraite de « Google Maps »).



- 3) Pourquoi le nombre de logement minimum a-t-il été revu à la hausse ? (de 6 à 8, cf copie d'écran extraite de « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION » ci-dessous) »

L'urbanisation de la majeure partie de l'emprise des 2 parcelles concernées, classées en zone 1AUe, pour accueillir 6 à 12 logements 8 à 10 logements sous des formes individuelles et groupées /

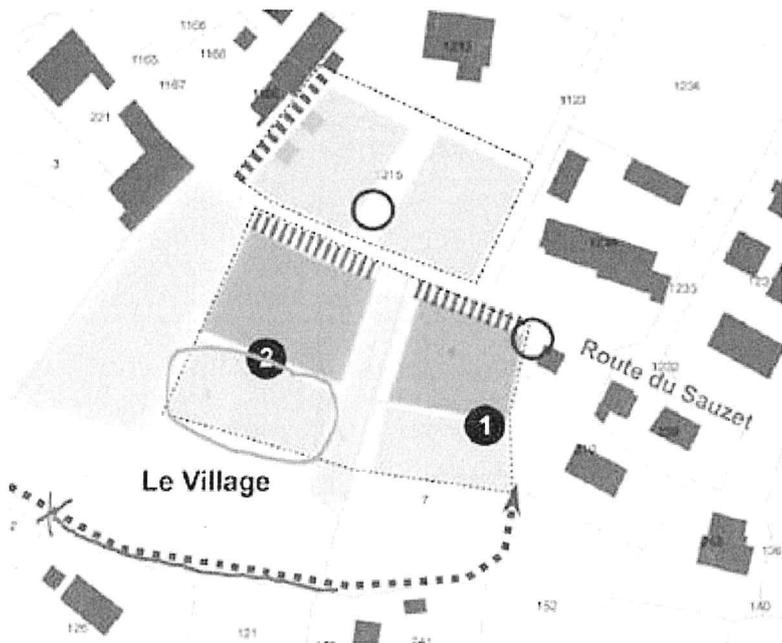
D'autant que, comme évoqué dans mon précédent courriel, la superficie de l'actuelle parcelle AB1295 (remplaçant la parcelle AB1226), n'est plus de 2000m², mais de 1300m²)

Concernant l'OAP le Village : 2 contributions

- 1) Concernant la zone entourée en vert sur la copie d'écran ci-après, l'« ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION » prévoit 1 à 2 logements individuels .

- Sur le secteur classé en zone 1AUv le site n°2 (parcelle AC n°5) : 1 à 2 logements individuels et 4 à 6 logements collectifs, dont une part de petits logements type T2/T3.

Hors, de part leur implantation, l'accès à ces deux logements individuels ne pourra se faire directement via la route du Sauzet ou le chemin communal de Roche Nardier tel qu'inscrit, mais soit en créant une voie d'accès traversant la zone des 4 à 6 logements collectifs (sécurité des habitants ? imperméabilisation d'une surface de sol ?, gestion des eaux de ruissellement associée ?, ...) soit en empiétant sur « les perspectives visuelles à conserver ».

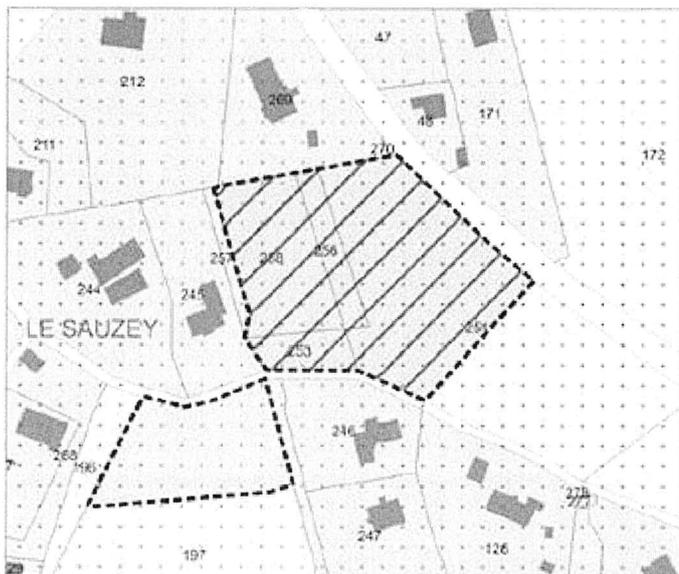


- 2) Le chemin « Roche et Nardier » prévu pour une liaison piétonne est **actuellement impraticable sur sa totalité**, fermé par un portail au niveau de la parcelle AC126 et inaccessible à la limite de la parcelle AC120. (circulation à pied impossible sur la partie représentée en rouge sur la copie d'écran ci-dessus). La réouverture de cette desserte telle que présentée nécessitera donc à minima, de trouver un compromis avec le propriétaire de la parcelle bâtie AC126 pour l'enlèvement du portail et de restaurer la portion actuellement inaccessible.

Concernant l'OAP du Sauzet : 4 contributions

- 1) Le plan cadastral à été mis à jour et les parcelles citées « AC253, AC254, AC256 et AC258 » ont pour part été recodifiées (cf copies d'écrans ci-dessous de « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION » et du plan cadastral extrait ce jour de <https://cadastre.data.gouv.fr/>). Pour une bonne compréhension de tous, ces données devraient, à mon sens, être mise à jour.

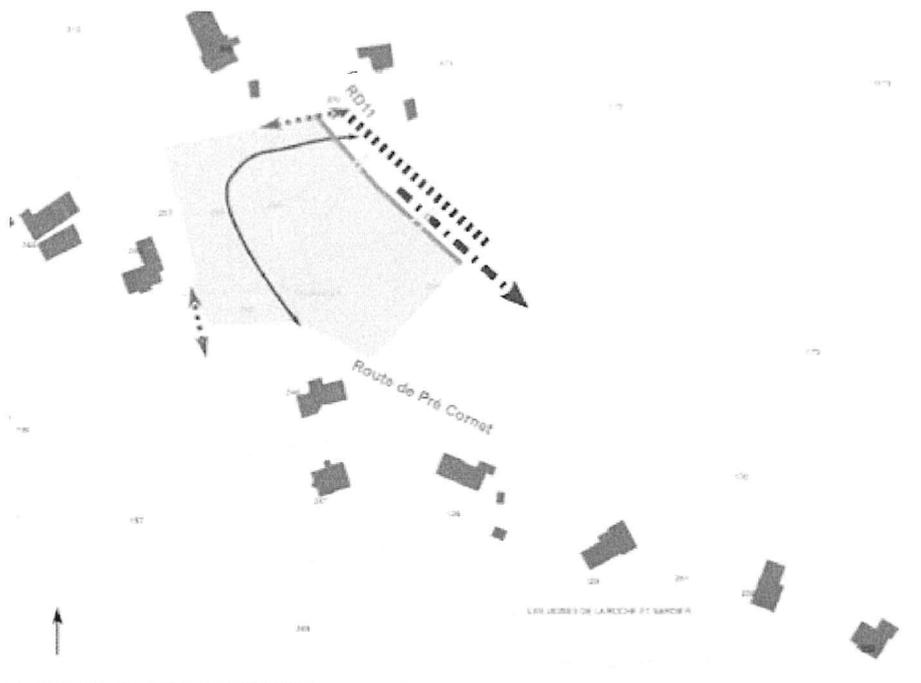
Extrait du règlement graphique du PLU



- 2) A noter que les recommandations « *Un principe d'accès principal unique depuis la RD11 pour toutes les futures constructions, avec possibilité de mailler, avec une voie secondaire (par exemple un sens unique), la route de Pré Cornet à l'aval. Un maillage doux traversant qui relie la RD11 à la route de Pré Cornet sera à prévoir* » annoncées dans le document « *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION* » ont en fait abouti a une très importante artificialisation de la surface, notamment au travers de la voie d'accès et des parkings goudronnés, réalisés (Cf copie d'écran Google Maps ci-dessous).



3) Pourquoi le projet demande t'il de « *préserver un accès pour une phase de développement secondaire à long terme* » vers la partie de la parcelle conservée en espace agricole (Cf copie d'écran ci-dessous)?



Capacité d'accueil attendue : 12 à 16 logements au maximum.

Zone d'implantation préférentielle des constructions à destination principale de logement, avec la recherche d'une mixité des formes bâties : individuelle, groupée, intermédiaire et/ou collective

Implantation des futures constructions à 10m de l'alignement de la RD11, pour garantir la visibilité. Articulation paysagère à composer qui garantit l'ouverture des espaces (murs végétaux interdits), et espaces de stationnement mutualisé et garages à prévoir dans cette emprise en priorité.

Perméabilité visuelle à maintenir sur le grand paysage, nord/sud ou est/ouest selon les implantations et orientations choisies pour les constructions .

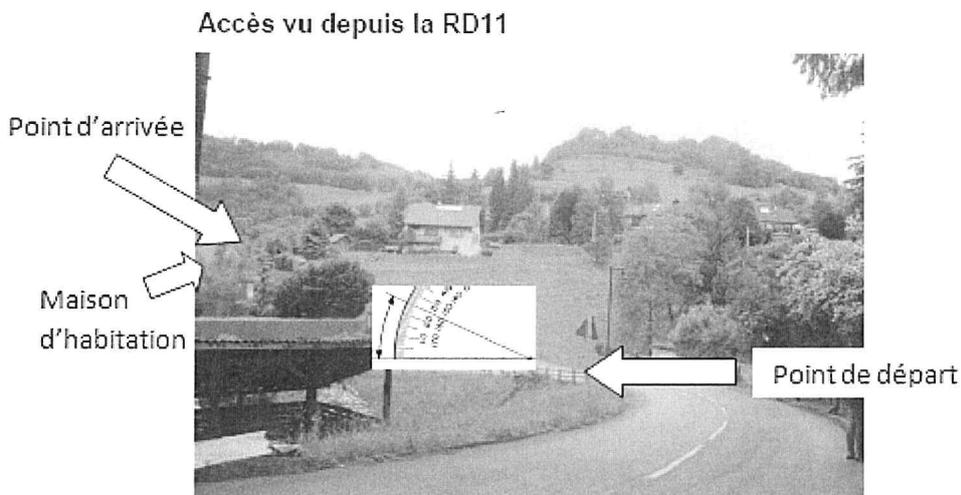
Desserte obligatoire de l'opération en partie haute du tènement, depuis la RD11.

Accès à préserver pour la phase de développement secondaire à long terme.

- 4) On peut également constater que le projet retenu et déjà réalisé pour cette OAP n'a pas tenu compte des principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter, notamment « *la recherche d'une mixité des formes bâties, individuelle, groupée,...* » inscrit dans le PLU.
Pour quel(s) motif(s) ?
Est-ce à comprendre que cet aspect pourra aussi être dérogé pour les OAP à venir même si inscrit dans le PLU?

Concernant l'OAP de la Bourgeat : 3 contributions

- 1) Il est annoncé que cette OAP est prévue sur « *Une parcelle (AB59) moyennement pentue, orientée vers le Sud-Ouest, avec un accès depuis la RD11 complexe mais validé par le Département gestionnaire de la voirie* ».
Si la liaison avec la RD11 offre effectivement une vue dégagée, en limite d'un ouvrage d'art, cet accès prévoit en fait d'emprunter une actuelle desserte agricole dont la pente est de l'ordre de 20% et qui surplombe pour part une maison d'habitation par un terrain versant avec une pente avoisinant les 70% (croquis ci-dessous)

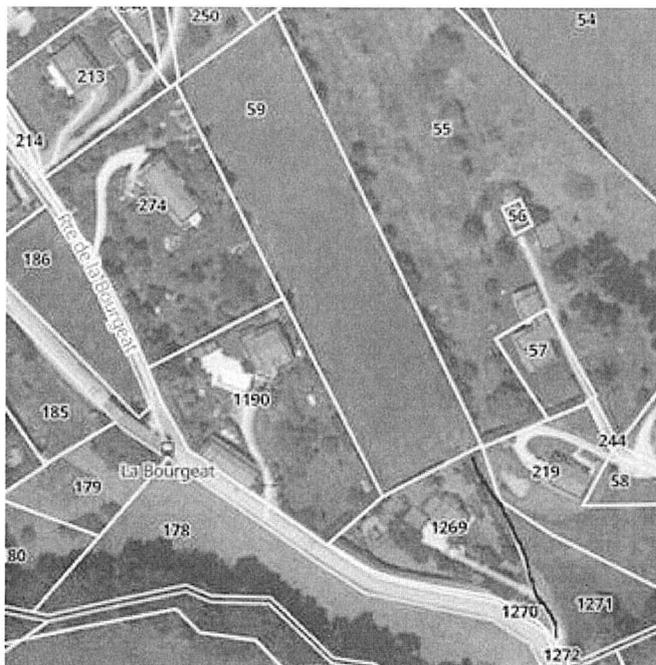


La transformation de ce chemin agricole pour en faire d'une part une voie compatible avec le guide technique du SDMIS (Service Départemental, Métropolitain Incendie et Secours) qui précise que la pente maximale des voies d'accès ne doit pas dépasser les 15% (cf copie d'écran ci-dessous extrait du site https://www.sdmis.fr/wp-content/uploads/2023/11/Guide_accessibilite-secours_2023-11.pdf)

Annexe 1 : Tableau récapitulatif des exigences du SDMIS selon le type c

Ce qui est prévu au projet :			Exigences du SDMIS, ce qu'il faut :			
Type	Hauteur		Cheminement depuis la voie d'accès principale (Sol compact et stable, sans marches et pente ≤ 15%)	Voie engins	Voie échelles	F ac
	≤ 8 m	> 8 m				
BÂTIMENT D'HABITATION	1 ^{ère} Famille 2 ^{ème} Famille	Plancher Bas du Dernier Niveau	Application des distances maximales du RDMDECI		Recommandée	D bu l'ar jar
	3 ^{ème} Famille A	Plancher Bas du Dernier Niveau		✓		
	3 ^{ème} Famille B 4 ^{ème} Famille		Longueur ≤ 50 m Largeur ≥ 1,80 m	✓	Possible pour les 3 ^{ème} B sur avis du Maire	
BÂTIMENT CODE DU TRAVAIL		Plancher Bas du Dernier Niveau	Longueur ≤ 50 m Largeur ≥ 1,80 m	✓		
		Plancher Bas du Dernier Niveau Ou Hauteur des façades (1)			✓	M

et empruntable par des camions pouvant dépasser les 30 tonnes (ex toupie de béton), nécessitera donc un aménagement réduisant la pente et soit un soutènement adapté à la protection de la maison qu'il surplombe, qui ne pourra être construit que dans la parcelle AB1269 (parcelle bâtie non concernée par l'OAP), soit un éloignement de son tracé actuel via les parcelles AB1271 (agricole) et AB219 (parcelle bâtie), sous réserve d'acceptation par leurs propriétaires.



d'écran ci contre.

desserte agricole actuelle matérialisée en bleue sur la copie

- 2) A noter concernant la jonction de cette desserte avec la RD11 : il existe un risque de crue torrentielle (données https://www.irma-grenoble.com/04risques_isere/00commune_fiche.php?NumeroINSEE=38334 Cf. extrait ci dessous))

3) Pourquoi, comme pour les autres OAP, n'y a-t-il pas un nombre de logements maximum indiqué ?

- L'urbanisation de l'intégralité de la parcelle, classée en zone 1Aub, pour accueillir au minimum 5 logements individuels et/ou groupés s'inscrivant dans la densité bâtie et résidentielle du secteur, signifiant l'articulation bâtie entre le Bourg et la Bourgeois.

Concernant l'OAP les Contamines :

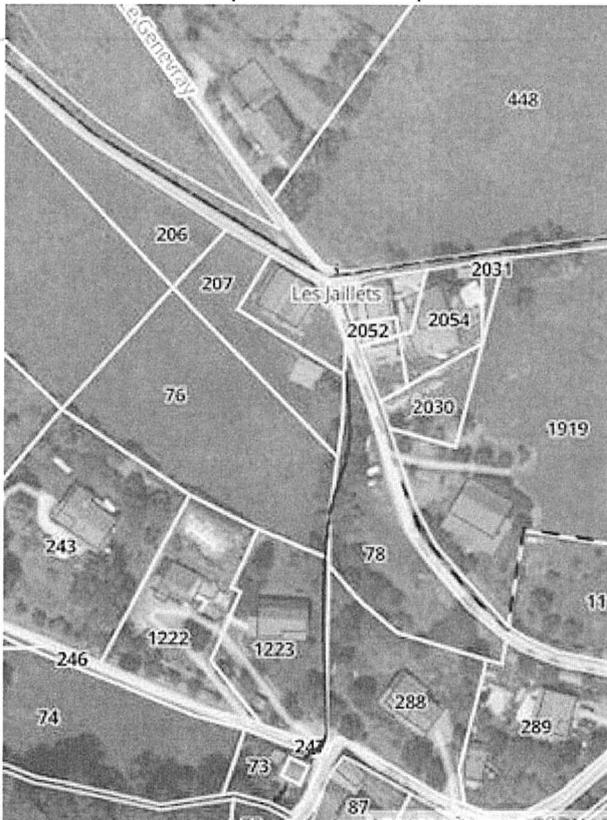
1) Assainissement (eaux pluviales), il est décrit

Assainissement

Eaux usées : raccordement au réseau collectif public.

Eaux pluviales : l'infiltration des eaux pluviales est interdite. Le raccordement des eaux pluviales de surfaces imperméabilisées (toitures et voirie) au réseau communal ou dans un exutoire superficiel (cours d'eau, plan d'eau, fossé se rejetant dans un plan d'eau...) devra être obligatoire : pour ce secteur le rejet se fera dans le ruisseau qui traverse la zone de projet.

Hors il est à noter que ce ruisseau (tracé ci-dessous)



a déjà débordé à plusieurs reprises, entraînant des dommages dans les propriétés le bordant notamment parcelle AB1223, sur la grange située parcelle AB73 et sur le chemin des Contamines (parcelles AB247 et AB246)

Dernier épisode le 15/06/2019 (données <https://www.irma-grenoble.com> ci-dessous) qui a entre autre rendu le chemin des Contamines impraticable durant plusieurs jours.

► Isère / Orages du 15 juin : trois communes iséroises reconnues en catastrophe naturelle... en attendant le dispositif Calamités agricoles [24/06/2019]
Source : Place Gre'Net

"Trois communes de l'Isère bénéficient d'une reconnaissance de catastrophe naturelle suite à l'épisode orageux d'une rare violence sur le département le samedi 15 juin. Revel, Saint-Martin-d'Uriage et Vaulnaveys-le-Bas obtiennent cette reconnaissance pour les coulées de boue qui ont traversé leurs communes. Les agriculteurs touchés par la grêle attendent, eux, la mise en place du dispositif Calamités agricoles."

Dans ce contexte, ajouter les eaux pluviales des surfaces artificialisées de cette future OAP dans ce ruisseau, sans aménagement adapté, ne fera qu'empirer la situation et les risques pour les riverains.

Vous remerciant de la prise en compte de ces contributions, je ne saurais trop vous encourager à vous rendre sur le terrain (ou plutôt sur les différents secteurs concernés par ces OAP) pour constater par vous-même.

Cordialement.

Michèle REVOLON