

Dossier n° E24000178/38

ENQUETE PUBLIQUE

Conduite du 20 janvier au 20 février 2025 et portant sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Revel (Isère)

RAPPORT D'ENQUETE

Complété de 9 annexes

Réalisé à Eybens le 20 mars 2025 par Denis CRABIERES, commissaire-enquêteur.

Conclusions et avis motivé font l'objet d'un document séparé, indissociable du présent rapport.

SOMMAIRE

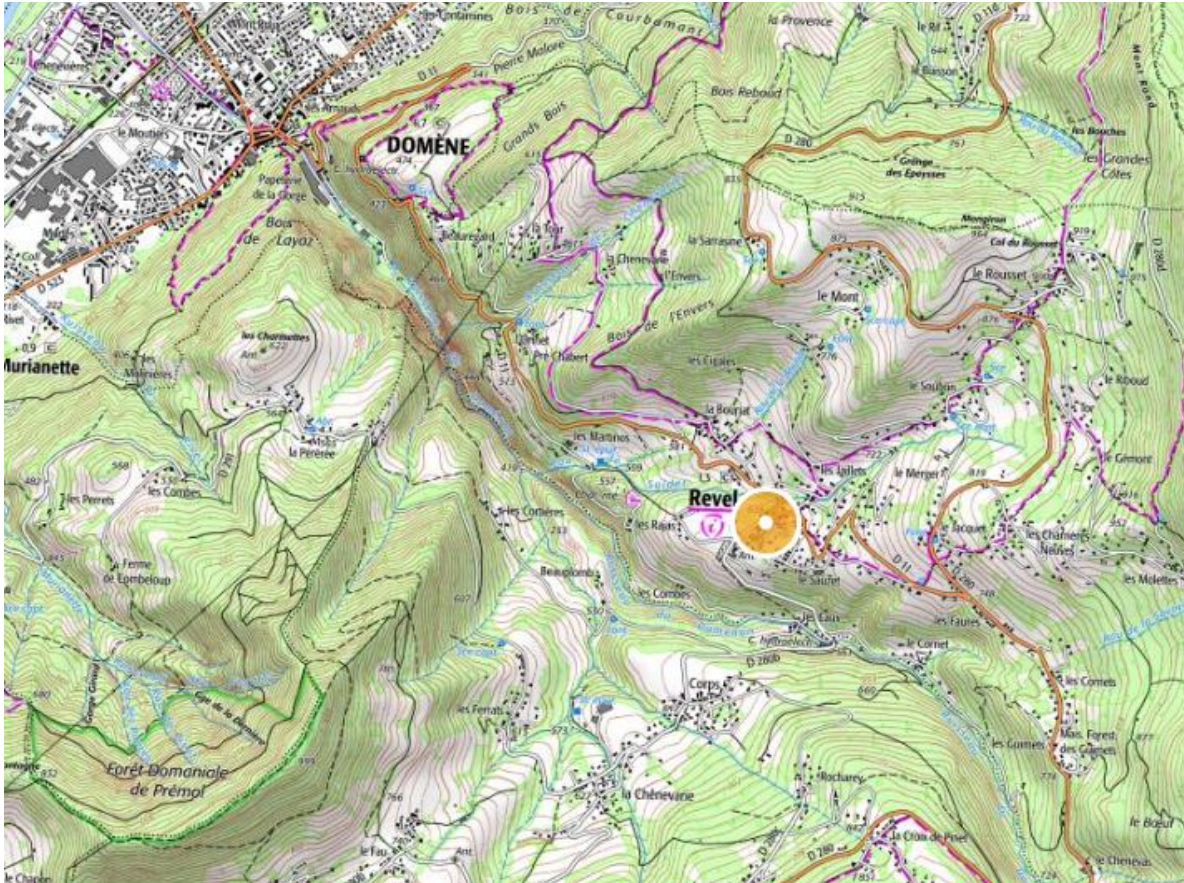
1.	Présentation de l'enquête.....	4
1.1.	La commune de Revel	4
1.2.	La Communauté de communes Le Grésivaudan.....	5
1.3.	Contexte du projet	6
1.4.	Objet de l'enquête publique et autorité organisatrice	6
1.5.	Objectifs du projet de modification	6
1.5.1.	Contexte juridique du projet soumis à l'enquête	6
1.6.	Démarches préalables à l'enquête publique.....	7
1.6.1.	Réunion publique	7
1.6.2.	Arrêt du projet de modification et consultation des PPA	7
1.7.	Nature et caractéristiques du projet.....	7
1.8.	Le dossier d'enquête	8
2.	Organisation de l'enquête.....	8
2.1.	Désignation du commissaire enquêteur	8
2.2.	Réunion de préparation de l'enquête	8
2.3.	Arrêté et avis d'enquête publique	9
2.4.	Délivrance du dossier d'enquête.....	9
3.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	9
3.1.	L'information du public	9
3.1.1.	Mise à disposition du dossier	9
3.1.2.	Mise à disposition du dossier sur le site internet de la commune.....	9
3.1.3.	Affichage de l'avis d'enquête publique et de l'arrêté d'ouverture d'enquête	10
3.1.4.	Parutions dans la presse.....	10
3.2.	Les permanences.....	10
3.3.	La clôture de l'enquête.....	10
3.4.	Le procès-verbal de synthèse	11
3.5.	Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse	11
3.6.	Remise du rapport d'enquête ainsi que des conclusions et avis motivé	11
4.	REGARD DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	11
4.1.	Les conditions de réalisation de l'enquête.....	11
4.1.1.	Le dossier d'enquête	11
4.1.2.	L'accueil du public	11
4.2.	L'avis des personnes publiques associées.....	11
4.2.1.	La Direction Départementale des Territoires (DDT).....	11
4.2.2.	L'avis du SCoT	11

4.3.	La participation du public.....	12
4.3.1.	Permanence du 20 janvier 2025.....	12
4.3.2.	Permanence du 13 février 2025	12
4.3.3.	Permanence du 18 février 2025	12
4.3.4.	Bilan de la participation du public.....	12
4.3.5.	Les observations du public	12
4.3.6.	Le mémoire du maître d'ouvrage en réponse aux observations du public et le regard du CE	16
4.	CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE	29
5.	ANNEXES.....	30
5.1.	Arrêté du 03 décembre 2024 prescrivant l'enquête publique.....	30
5.2.	Ordonnance de désignation du commissaire enquêteur.....	32
5.3.	Le dossier sur le site internet de la mairie de Revel.....	33
5.4.	Avis du SCoT	34
5.5.	Affichages	35
5.6.	Certificat d'affichage	36
5.7.	Parutions dans la presse.....	37
5.7.1.	Le Dauphiné Libéré, 3 janvier 2025	37
5.7.2.	Les Affiches du 3 janvier 2025	38
5.7.3.	Le Dauphiné Libéré du 21 janvier 2025	39
5.7.4.	Les Affiches du Dauphiné, 24 janvier 2025	40
5.8.	Le procès-verbal de synthèse des observations du public.....	41
5.9.	Le mémoire en réponse aux observations du public	86

1. Présentation de l'enquête

1.1. La commune de Revel

Village de moyenne montagne, implanté sur le versant ouest du massif de Belledonne, la commune de Revel surplombe la vallée du Grésivaudan en Isère.



1 Une partie de la commune de Revel (source Géoportail)

La commune s'étend sur 3000 hectares situées entre 550m et 2926m d'altitude à la Croix de Belledonne, sommet bien connu des grenoblois. Cette caractéristique en fait un territoire rural, essentiellement constitué d'espaces forestiers et montagnards qui s'élèvent jusqu'à l'étage nival.

Après une période de forte hausse de la population dans les années 70, la commune connaît un déclin depuis une quinzaine d'année, passant de 1377 habitants en 2010 à 1308 en 2021 (source Insee 2021). Parallèlement, la population prend de l'âge avec une diminution du nombre des moins de 45 ans et une hausse du nombre des personnes de plus de 60 ans (source Insee 2021).

La proximité de Revel avec des pôles d'activités très attractifs de Grenoble et du Grésivaudan lui a apporté une population majoritairement très qualifiée séduite par la qualité de vie offerte par ce lieu. Ceci a entraîné une mobilisation importante et une hausse des coûts du foncier disponible. En 2021, près des deux-tiers de la population résidait dans la commune depuis plus de 10 ans.

En 2021, la commune comptait 621 logements, dont 534 résidences principales (86,1%), 51 résidences secondaires (8,3%) et comptait 35 logements vacants (5,7%).

1.2. La Communauté de communes Le Grésivaudan

La commune de Revel fait partie de la Communauté de communes Le Grésivaudan depuis 2009. Située entre le nord de Grenoble et la limite de la Savoie et couvrant 676 km², la Communauté de Communes Le Grésivaudan compte 43 communes et concerne près de 105 000 habitants.



1.3. Contexte du projet

De 1993 à 2004, la commune de Revel a modifié à 6 reprises son Plan d'Occupation des Sols (POS). En 2015, elle a prescrit une révision de ce document d'urbanisme et sa transformation en PLU afin de répondre à l'évolution de la législation et à la nécessité de compatibilité avec les documents supra-communaux. Ainsi, Revel s'est dotée d'un plan local d'urbanisme le 10 septembre 2020, lequel n'a pas été modifié depuis.

1.4. Objet de l'enquête publique et autorité organisatrice

La présente enquête publique porte sur le projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Revel en Isère. L'autorité organisatrice est la commune de Revel représentée par Mme Coralie BOURDELAIN, Maire de Revel.

1.5. Objectifs du projet de modification

Après quelques années d'application du PLU adopté en 2020, la commune souhaite procéder à la première modification de son document d'urbanisme prescrite le 24 juin 2024.

Les objectifs qui motivent la commune de Revel à engager cette démarche de modification visent à :

- Mettre en place d'un coefficient de pleine terre et d'un coefficient d'emprise au sol ;
- Préciser les règles et supprimer les références aux recommandations relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères ;
- Inscrire de nouvelles règles afin de permettre et d'encadrer les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (type « tiny house »)
- Préciser la règle concernant l'implantation des piscines par rapport aux voies et limites séparatives ;
- Modifier l'emplacement réservé n°8

Par ailleurs, la commune souhaite faire évoluer plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles pour les rendre plus opérationnelles, évolutions pouvant entraîner une modification du zonage.

Il s'agit notamment de :

- Faciliter l'opérationnalité de l'OAP « Le Village » en retravaillant son périmètre et les modalités d'ouverture à l'urbanisation ;
- Corriger des incohérences au sein du document et, ainsi, en faciliter la lecture.

1.5.1. Contexte juridique du projet soumis à l'enquête

Les modifications envisagées impliquent de modifier certains points du règlement écrit, du zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La présente modification de droit commun n°1 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les dispositions proposées doivent respecter les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme et, en application de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, n'engendrer aucune des dispositions de nature à imposer une révision. Aussi, il ne doit pas :

- Modifier les orientations définies par le PADD ;
- Réduire un espace boisé classé (EBC) ou une zone agricole, naturelle ou forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

- Induire de risques graves de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui n'aurait pas été ouverte ni objet d'acquisitions foncières depuis neuf an ;
- Créer d'OAP valant ZAC.

Aucune des évolutions projetées n'imposant d'en passer par la voie de la révision, il était néanmoins nécessaire de mettre en œuvre une procédure de modification de droit commun car la délimitation de nouveaux emplacements réservés qu'envisage le projet conduit à réduire les possibilités de construire.

Enfin, conformément à l'article L104-3 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°3 du PLU de Revel a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale –MRAe – afin que celle-ci détermine s'il est soumis ou non à évaluation environnementale.

La MRAe a rendu un avis le 02 décembre 2024 par lequel elle indique ne pas soumettre le projet de modification à évaluation environnementale.

1.6. Démarches préalables à l'enquête publique

1.6.1. Réunion publique

En amont du projet de modification, la commune de Revel a entrepris d'associer la population à la démarche de modification projetée. Une réunion s'est déroulée le 1^{er} octobre 2024. Le compte rendu de cette réunion figurait sur le site internet de la mairie durant l'automne 2024 et était toujours accessible à l'ouverture de l'enquête.

1.6.2. Arrêt du projet de modification et consultation des PPA

Par arrêté n° du 03 décembre 2024, Mme BOURDELAIN, maire de Revel, a engagé la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune (annexe 5.1.).

Dans le cas d'une procédure de modification, il revient à l'autorité organisatrice de notifier aux personnes publiques associées la mise en œuvre du projet et celles-ci ont jusqu'à la fin de l'enquête pour exprimer leur avis. En l'absence de réponse, cet avis sera réputé favorable.

- La Direction départementale des territoires de l'Isère a donné son avis le 27 décembre 2024.
- Le SCoT a donné son avis le 07 février 2025.

Ces avis ont été joint au dossier d'enquête. L'avis du SCoT communiqué en cours d'enquête figure en annexe 5.4. de ce rapport.

1.7. Nature et caractéristiques du projet

Le projet consiste à actualiser et modifier le règlement écrit du PLU en vigueur ainsi que les documents graphiques. Ces modifications consistent, notamment, à réaliser les actions suivantes :

- Mise en place d'un coefficient de pleine terre et d'un coefficient d'emprise au sol ;
- Apport de précisions aux règles et suppression des références aux recommandations relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères ;
- Inscription de nouvelles règles afin de permettre et d'encadrer les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (type « tiny house »)
- Préciser la règle concernant l'implantation des piscines par rapport aux voies et limites séparatives ;
- Modifier l'emplacement réservé n°8.

Par ailleurs, la commune souhaite faire évoluer plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles pour les rendre plus opérationnelles, pouvant ainsi entraîner une modification du zonage. Il s'agit notamment de :

- Faciliter l'opérationnalité de l'OAP « Le Village » en retravaillant son périmètre et les modalités d'ouverture à l'urbanisation ;
- Corriger des incohérences au sein du document et en faciliter sa lecture.

Ces modifications et corrections imposent de modifier le règlement écrit, le règlement de zonage et les Orientations d'aménagement et de programmation.

1.8. Le dossier d'enquête

A la date du 10 janvier 2025, le dossier d'enquête était composé des éléments suivants :

- L'Arrêté portant ouverture d'enquête publique (2 pages) ;
- Avis d'enquête publique (1 page) ;
- Avis de l'autorité environnementale (4 pages) ;
- Avis de l'Etat (2 pages)
- Délibération prescrivant la procédure de modification n°1 (2 pages) ;
- Notice explicative de la modification n°1 (52 pages) ;
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD, 10 pages) ;
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP, 32 pages) ;
- Règlement écrit (143 pages) ;
- Règlement graphique n°1 (plan d'ensemble au 1/100000^{ème}) ;
- Règlement graphique n°2 (zoom sur le Bourg et les hameaux au 1/4000^{ème}) ;
- Règlement graphique n°3 (zoom sur le Bourg et les hameaux de l'Ouest et du Nord au 1/2500^{ème}) ;
- Règlement graphique n°4 (zoom sur les hameaux de l'Est au 1/2500^{ème}) ;
- Règlement graphique n°5 (zonage réglementaire des risques au 1/6000^{ème}) ;
- Règlement graphique n°6 (classement des voies et emprises publiques au 1/84000^{ème}).

2. Organisation de l'enquête

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision en date du 09 octobre 2024, le président du tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique n° E24000178/38. Madame BACUVIER a été désignée en tant que suppléante (annexe 5.2.).

2.2. Réunion de préparation de l'enquête

Dès réception de ma désignation, j'ai pris contact avec Madame POULAIN, secrétaire de la mairie de Revel. Une réunion de préparation d'enquête a été fixée le 25 novembre 2024. Celle-ci s'est déroulée en présence de Mme BOURDELAIN, maire de la commune, et de Mme POULAIN, secrétaire générale.

En cette occasion, ont été arrêtées :

- Les dates de l'enquête publiques fixées du lundi 20 janvier à 14h au 21 février 2025 à 14h, soit 32 jours consécutifs ;
- Le contenu de l'arrêté d'ouverture d'enquête et de l'avis d'enquête publique ;
- Les modalités de parutions dans la presse ;
- Les modalités d'affichage ;

- La mise en ligne du dossier ;
- Le nombre, dates et horaires des permanences définies comme suit :
 - Le lundi 20 janvier de 14h00 à 16h30 ;
 - Le jeudi 13 février de 16h30 à 19h00 ;
 - Le mardi 18 février de 16h00 à 18h00.

Il a également été convenu qu'un dossier « papier » me serait remis le 10 janvier 2025 et qu'un exemplaire serait tenu à la disposition du public, en mairie de Revel, dès le 20 janvier 2025, jour de l'ouverture de l'enquête.

2.3. Arrêté et avis d'enquête publique

L'arrêté d'ouverture d'enquête est paru le 03 décembre 2024 (annexe 5.1.). Celui-ci faisait bien apparaître :

- Les dates de l'enquête publique, du 20 janvier 2025 au 21 février 2025, soit 31 jours consécutifs ;
- L'objet de l'enquête publique ;
- Les nom, prénom et qualité du commissaire enquêteur, ainsi que de la commissaire enquêtrice désignée en tant que suppléante ;
- Les modalités de l'information du public ;
- Les modalités mises en œuvre visant à permettre au public d'exprimer ses observations,
- Les dates et heures de permanences du commissaire enquêteur ;
- Les mesures de publicité,
- Les conditions de la clôture de l'enquête,
- Les modalités de mise à disposition du public du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Ces informations ont été reprises dans l'avis d'enquête publique.

2.4. Délivrance du dossier d'enquête

Le 10 janvier 2025, je me suis rendu à Revel pour prendre possession du dossier d'enquête. Celui-ci m'a été remis par Mme POULAIN en présence de Mme BOURDELAIN, maire de la commune et de M. HERVE, 1er adjoint en charge de l'urbanisme.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1. L'information du public

3.1.1. Mise à disposition du dossier

Comme prévu par l'arrêté du 03 décembre 2024, le dossier a été tenu à disposition du public, en mairie de Revel au jours et heures habituels d'ouverture.

3.1.2. Mise à disposition du dossier sur le site internet de la commune

Au jour de l'ouverture de l'enquête, le 20 janvier 2025, le dossier d'enquête était consultable sur une page dédiée du site internet de la commune de Revel (annexe 5.2.).

Les pièces présentes étaient parfaitement concordantes avec les éléments constituant le dossier papier consultable en mairie ainsi qu'avec celui qui m'a été remis en mains propre. Sa composition détaillée figure au chapitre 1.8. du présent rapport.

3.1.3. Affichage de l'avis d'enquête publique et de l'arrêté d'ouverture d'enquête

Un affichage a été effectué en mairie de et en divers lieux de la commune durant tout le temps de l'enquête publique et dans le respect des dispositions réglementaires.

La bonne réalisation de cette formalité a été attestée par un certificat d'affichage signé par Mme BOURDELAIN, maire de Revel (annexe 5.6.).

Pour ma part, je me suis assuré de l'effectivité de cet affichage lors de mon passage dans la commune le 10 janvier 2025 (photos ci-dessous : exemples d'affichage route de Lancey et à proximité de la mairie).



3.1.4. Parutions dans la presse

Conformément aux dispositions de l'arrêté n° 2024-12 prescrivant la mise à l'enquête du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Revel, l'enquête publique a été annoncée à deux reprises et dans deux publications différentes (annexe 5.7.).

- Première parution quinze jours avant le début de l'enquête :
 - Le Dauphiné Libéré du 03 janvier 2025 ;
 - Les affiches du Dauphiné du 03 janvier 2025.
- Deuxième parution dans les huit jours suivant l'ouverture de l'enquête :
 - Le Dauphiné Libéré du 21 janvier 2025 ;
 - Les affiches du Dauphiné du 24 janvier 2025.

3.2. Les permanences

Les trois permanences sont déroulées dans la salle du conseil de la Mairie de Revel. Cet espace était parfaitement adapté à l'accueil du public, permettait une consultation aisée des documents écrits et graphiques et favorisait la confidentialité des échanges.

3.3. La clôture de l'enquête

Le 20 février 2025 à 14h00, au terme de l'enquête, j'ai clos le registre d'enquête et pris possession du dossier mis à disposition du public.

3.4. Le procès-verbal de synthèse

Le 27 février 2025, j'ai personnellement remis à Mme BOURDELAIN, maire de la commune, le procès-verbal des observations du public (annexe 5.8.) lors d'un rendez-vous qui s'est tenu en mairie de Revel.

3.5. Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

Le mémoire du maître d'ouvrage en réponse aux procès-verbal de synthèse des observations du public m'a été communiqué le 10 mars 2025, soit dans le délai imparti de quinze jours après la remise du procès-verbal de synthèse. Il figure en annexe 5.9. de ce rapport.

3.6. Remise du rapport d'enquête ainsi que des conclusions et avis motivé

Le 20 mars 2025, j'ai procédé à la remise du rapport d'enquête et des conclusions et avis motivé par voie dématérialisée sur la plate-forme de partage du tribunal administratif de Grenoble. Le même jour, j'ai remis le dossier d'enquête à Mme BOURDELAIN, maire de Revel et à Mme POULAIN secrétaire générale de mairie.

4. REGARD DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

4.1. Les conditions de réalisation de l'enquête

4.1.1. Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était conforme aux prescriptions règlementaires. Les documents étaient de bonne qualité et le public disposait de bonnes conditions d'information au travers des documents disponibles. La mise à disposition de documents graphiques par secteur facilitait le repérage des différents projets de la commune et facilitait le travail d'identification des parcelles.

4.1.2. L'accueil du public

Les trois permanences se sont tenues dans la salle du Conseil de la mairie de Revel. Le lieu était parfaitement adapté à l'accueil des personnes tant du point de vue de l'espace disponible pour la consultation des documents écrits et graphiques que de la tranquillité des échanges.

4.2. L'avis des personnes publiques associées

4.2.1. La Direction Départementale des Territoires (DDT)

Le 27 décembre 2024, après avoir rappelé le contenu des modifications projetées et présenté une synthèse des intentions qui ont motivé la commune à les soumettre à l'enquête publique, la DDT a rendu un avis favorable, sans observations ni réserves, sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Revel.

4.2.2. L'avis du SCoT

Le 07 février 2025, le Président du Schéma de Cohérence territoriale de la Grande région de Grenoble, M. J. GULLON émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU (annexe 5.4.) considérant, notamment, que :

- « A l'exception de l'OAP « Le Village » et des règles ayant un impact sur la densité du bâti, ces évolutions ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec les orientations et les objectifs du SCoT. » ;
- S'agissant de l'OAP « Le Village », l'évolution projetée : « participe à la bonne mise en œuvre du PLU » et que « le nombre de logements global n'est pas modifié. » ;
- En matière d'emprise au sol, « les nouvelles dispositions projetée doivent permettre au PLU de mieux réguler le développement de l'urbanisation de la commune » ;

- La modification du PLU permettra : « *de renforcer les objectifs de maîtrise et de polarisation du développement dans le chef-lieu inscrit dans le PADD.* » et contribue à « *conforter le fonctionnement recherché par le SCoT* ».

4.3. La participation du public

4.3.1. Permanence du 20 janvier 2025

6 personnes se sont déplacées à l'occasion de cette permanence. Toutes sont venues à la rencontre du Commissaire enquêteur pour s'informer sur la procédure d'enquête publique, sur le projet de modification n°1 et, le cas échéant, sur la façon la plus efficace d'apporter leur contribution. Aucune observation n'a été inscrite au registre d'enquête.

4.3.2. Permanence du 13 février 2025

Lors de cette permanence, j'ai rencontré 8 personnes et aucune observation n'a été inscrite au registre d'enquête. Toutes ces personnes désiraient des informations et, en particulier, savoir quelles effets pouvaient avoir la modification en cours sur les règles d'urbanisme applicables à leur(s) parcelle(s).

4.3.3. Permanence du 18 février 2025

Aucune personne ne s'est rendue à cette permanence.

4.3.4. Bilan de la participation du public

A la clôture de l'enquête, 11 contributions (dont une en doublon et une autre également en doublon exceptée une observation) ont été portées à la connaissance du commissaire enquêteur. Ce nombre peut paraître minime, d'autant qu'une personne est l'auteur de quatre contributions. Cependant, le total des observations, en excluant celles ayant fait l'objet d'un doublon, s'élève à 59. L'ensemble de ces contributions montre l'attention avec laquelle certain(e)s habitant(e)s ont consulté et étudié le dossier.

Le regard critique porté par des contributeurs et contributrices porte notamment :

- Sur des mises à jour, des corrections, et des précisions à apporter au projet de règlement ;
- Sur l'importance d'étudier les problématiques de voirie et d'accès sur les OAP afin de garantir la sécurité des habitants ;
- Sur l'impact de la densification sur les infrastructures de REVEL, sur les besoins en eau, sur les problématiques d'imperméabilisation des sols et de traitement des eaux pluviales.

Toutefois, certaines observations portent sur des sujets ne relevant pas de la procédure de modification.

4.3.5. Les observations du public

11 contributions ont été communiquées par voie dématérialisées. Elles sont présentées ici par ordre chronologique de n°1 à n°11. Elles figurent en intégralité dans le procès-verbal de synthèse consultable en annexe 5.8. et sont présentées ci-dessous de façon synthétique.

1. M. DOUZET Gérald (20 janvier 2025)

- Concernant l'OAP de la Bourgeat, M. DOUZET s'étonne qu'il n'y ait pas un nombre maximum de logements imposé. Il craint également que le coefficient d'emprise au sol de 25 %, incite les promoteurs à faire des constructions en hauteur inadaptées au site.
- M. DOUZET estime également que possibilité ouverte par le projet de modification de faire des T2 dans les logements collectifs paraît inapproprié à la demande et ne répondra pas au souhait d'amener des familles avec enfants dans la commune.

2. Mme Michèle REVOLON (20 janvier 2025)

Mme REVOLON attire l'attention sur l'OAP de l'Enclose indiquant

- Que la parcelle AB1226 n'existe plus ;
- Que la vue éloignée figurant dans le dossier n'est pas du tout représentative de la zone concernée par cette OAP ;
- Que les vues « sur l'intérieur de la zone de projet », « de la limite Est », « depuis la RD280b » sont très anciennes et non représentatives de l'état actuel de cet espace.
- Qu'elle souhaite une mise à jour des documents soit effectuée avant approbation.

Concernant l'OAP Le Sauzet, Mme REVOLON demande pourquoi parler de « futures constructions » alors que des logements sont déjà réalisés, voire occupés. Elle demande que des photos récentes montrant le programme réalisé figurent dans le document.

Concernant l'OAP « La Bourgeat », Mme REVOLON remarque une erreur d'illustration.

3. Mme COSSON Anne-Sophie (21 janvier 2025)

Mme COSSON indique une incohérence relevée entre le règlement graphique et le texte du règlement dans la zone STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limité) identifié zone Aa au règlement écrit du PLU. Elle demande que la mise en cohérence des deux règlements soit effectuée sous le principe de l'article IV-1-2-2 du règlement écrit.

4. Mme Michèle REVOLON (28 janvier 2025)

Sur l'OAP l'Enclose Mme REVOLON :

- Explique 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 ;
- Indique que dans « *les caractéristiques physiques et paysagères de la zone de projet* » une erreur est à corriger (toiture à pan unique et non toit plat) ;
- Demande pourquoi le nombre de logement minimum a été relevé de 6 à 8.

Concernant l'OAP le Village, Mme REVOLON

- Estime que l'accès à deux logements pose de nombreux problèmes de sécurité, de gestion des eaux de ruissellement, préservation des vues.
- Indique que le chemin « Roche et Nardier », prévu pour une liaison piétonne, est actuellement impraticable sur sa totalité et que sa réouverture nécessitera 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, Mme REVOLON

- Demande la mise à jour des parcelles citées « AC253, AC254, AC256 et AC258 » ;
- Estime qu'une très importante artificialisation de la surface résulte, notamment, de la voie d'accès et des parkings goudronnés réalisés ;

- Demande pourquoi le projet prévoit de « préserver un accès pour une phase de développement secondaire à long terme » vers la partie de la parcelle conservée en espace agricole ;
- Déclare constater également que le projet déjà réalisé, pour cette OAP, n'a pas tenu compte des principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter, inscrit dans le PLU. Elle souhaite en connaître les raisons et demande s'il faut comprendre que ceci pourra se reproduire pour les autres OAP prévues au PLU.

Concernant l'OAP de la Bourgeat, Mme REVOLON :

- Estime que la transformation de ce chemin agricole pour en faire d'une part une voie compatible avec le guide technique du SDMIS et praticable par des engins de chantier exigera de gros aménagements pouvant s'effectuer hors du périmètre de l'OAP ;
- Indique qu'il existe à la jonction de cette desserte avec la RD11 un risque de crue torrentielle.

Concernant l'OAP les Contamines, Mme REVOLON estime qu'ajouter les eaux pluviales des surfaces artificialisées de cette future OAP dans le ruisseau, sans aménagement adapté, va accroître le risque (le ruisseau ayant déjà débordé à plusieurs reprises, créant des dommages dans les propriétés le bordant et sur le chemin des Contamines)

5. Association Les Amis de REVEL (31 janvier 2025)

Dans cette contribution, l'Association les amis de REVEL reprend apporte une observation puis reprend à l'identique les observations apportées par Mme REVOLON dans sa contribution n°4 du 28 janvier 2025. Seule la première observation est présentée ci-dessous. Toutefois, l'intégralité de la contribution de l'association figure dans le procès-verbal de synthèse, en annexe de ce rapport.

L'association les Amis de REVEL évoque les difficultés de circulation et le risque de dégradation prématurée des ouvrages d'Art du fait des OAP estimant que de très nombreux ouvrages d'art seront impactés par la circulation générée par les aménagements à venir. Elle ajoute que :

- Aucun document technique n'existe à ce jour permettant de garantir résistance des ouvrages d'art notamment aux charges importantes et autres eaux de ruissèlement ;
- Aucune anticipation ni projection n'existe visant à anticiper les risques potentiels et les frais colossaux associés aux rénovations.

L'association estime que la collectivité devra supporter des charges revenant à quelques propriétaires intéressés et aboutira à une élévation non maîtrisée des coûts pour les administrés. Elle s'interroge sur la qualité des OAP sans prise en compte des accès associés.

6. Mme Michèle REVOLON (10 février 2025)

Mme REVOLON demande la correction d'erreurs de dénomination de parcelles concernant La Bourgeat, le Village 1, Les Guimets. S'agissant du secteur Les Guimets, Mme REVOLON ajoute

- Qu'une optimisation de l'utilisation des sols pourrait être effectuée entre les parcelles B628 et les parcelles B1731 et B654 au bénéfice de l'activité agricole et de la réalisation de logements ;
- Que l'accès à ces deux « dents creuses » (B1731 et B654) pourrait être réfléchi/ anticipé via l'urbanisation de la parcelle B656 ;
- Que l'accès sur la parcelle B628 nécessitera l'autorisation de passage sur trois parcelles non concernées (B1729, B1696, B1698) ;

- Que la « Problématique de gestion des eaux pluviales et des eaux usées » de la parcelle B628 pourrait être anticipée via l'urbanisation de la parcelle B656.

Concernant Le Soubon, Mme REVOLON indique que l'utilisation des sols pourrait être améliorée concernant les parcelles B1791, B2071 et B265 au bénéfice de l'activité agricole et de la réalisation de logements.

7. Mme Michèle REVOLON (17 février 2025)

Mme REVOLON demande :

- De préciser si la superficie à retenir pour le calcul du coefficient d'emprise au sol, inclue ou exclue les parties inconstructibles (voie d'accès, parking, ...) ;
- De rappeler que les terrasses sur pilotis peuvent impacter l'emprise au sol ;
- Que l'autorisation « sans condition » des vérandas et les pergolas prévue soit corrigée en raison de la nécessité de déclaration de travaux et de l'impact sur l'emprise au sol ;
- Que soit précisées, dans les règles de plantation, l'obligation d'entretien des haies par leur propriétaire ;
- De justifier le changement de hauteur des haies de clôture qui, selon elle, va réduire les vues et l'ensoleillement,
- De préciser que les espèces invasives ne doivent pas être utilisées ;
- Que le point sur les « surfaces libres de toutes constructions et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées et plantées. » soit corrigé et suggère « doivent être engazonnées et plantées. ».

Enfin Mme REVOLON rappelle que la parcelle AB1226 n'existe plus.

8. Association Les Amis de REVEL (19 février 2025)

Dans cette contribution, l'Association les amis de REVEL reprend à l'identique les observations apportées par Mme REVOLON dans sa contribution n°7 du 17 février 2025. Toutefois, l'intégralité de la contribution figure dans le procès-verbal de synthèse, en annexe de ce rapport.

9. Mme Halina STANLEY (19 février 2025)

Dans sa contribution, Mme STANLEY :

- Suggère de réévaluer les risques majeurs pour les habitations et les routes existantes avant de poursuivre l'urbanisation au village ;
- Demande :
 - S'il ne serait pas judicieux d'évaluer l'impact des maisons construites dans le village depuis l'introduction du PLU avant de poursuivre dans la même voie ;
 - Si les maisons de Céleste correspondent à un type de logement nécessaire ou désirable à Revel en indiquant qu'il semble qu'elles peinent à se vendre ;
 - S'il existe des éléments indiquant une réelle demande pour des logements collectifs, et en particulier pour autant de petits logements de type T2/T3 à Revel que le PLU impose ;
 - Si ces logements seront-ils utiles et pratiques.
- Estime que la densification prévue aura un impact négatif sur la voirie et les possibilités de stationnement et que le choix de desserte, secteur du Sauzet lui semble très problématiques.

10. M. DOUILLET Jean-François (19 février 2025)

Pour faciliter la prise en compte du décret n° 2016-802 du 15 juin 2016 qu'il présente en préambule de sa contribution, M. DOUILLET suggère de compléter divers chapitre du règlement écrit :

- Page 33, chapitre « II.2.2 Volumétrie et implantation des constructions » ;
- Page 39, chapitre « II.2.3.2 Les principes architecturaux à respecter » ;
- Page 54, chapitre « III.2.2.2 La hauteur des constructions » ;
- Page 59, chapitre « III.2.3.2 Les principes architecturaux à respecter » ;
- Page 79, chapitre « IV.2.2.2 La hauteur des constructions » ;
- Page 81, chapitre « IV.2.2.3 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public qui jouxtent les tènements » ;
- Page 84, chapitre IV.2.3.2 « Les principes architecturaux à respecter » ;
- Page 103, Chapitre V.2.2.2 « La hauteur des constructions » ;
- Page 109, chapitre « V.2.3.2 Les principes architecturaux à respecter.

11. M. Mehdi et Mme Cindy SID (19 février 2025)

Monsieur et Madame SID sont propriétaires au Hameau Les Molettes de la parcelle 2010, anciennement en zone UB et classée en zone N du PLU actuel. Ils estiment qu'aucune réponse claire ne leur a été apportée sur le statut de celle-ci, que le règlement du PLU actuel ou projeté paraît autoriser la rénovation, la construction ou l'agrandissement sur leur parcelle, Ils souhaitent qu'une réponse claire sur les conditions à remplir pour mener à bien un projet de construction leur soit apportée.

4.3.6. Le mémoire du maître d'ouvrage en réponse aux observations du public et le regard du CE

Le 10 mars 2025, soit dans les délais prescrits, le maître d'ouvrage a rendu son mémoire en réponse aux observations du public (annexe 5.9.).

Le chapitre ci-dessous se propose de présenter les réponses apportées par le maître d'ouvrage ainsi que le regard du Commissaire enquêteur sur chacune de ces réponses.

4.3.6.1. Les réponses aux observations du public

1. M. DOUZET Gérard (20 janvier 2025)

a) Concernant l'OAP de la Bourgeat

Sur la limitation du nombre maximal de logements :

Réponse du Maître d'Ouvrage

La modification de l'OAP de la Bourgeat ne consiste pas en une modification du nombre de logements à créer mais bien une précision quant aux formes urbaines à réaliser (la modification du PLU permettant d'imposer la réalisation de logements individuels et/ou groupés). Il convient de rappeler que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'imposent aux autorisations du droit des sols dans un rapport de compatibilité, laissant ainsi aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre pour réaliser les actions ou opérations qu'elles prévoient. Cependant, suite à cette remarque, il sera inscrit dans l'OAP un nombre maximum de logements.

Regard du commissaire enquêteur : cette réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante.

Sur le coefficient d'emprise au sol :

Réponse du Maître d'Ouvrage

En ce qui concerne le coefficient d'emprise au sol de 25% : celui-ci a été inscrit dans les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme (secteur du Bourg et de la Bourgeat) et non dans les zones à urbaniser (AU). L'OAP de la Bourgeat étant une zone AU, ce coefficient de s'applique pas. Malgré la mise en place d'un coefficient d'emprise au sol, les règles de hauteur restent inchangées : le règlement de la zone U précise que la hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage (hauteur mesurée en référence au point bas du terrain naturel avant travaux).

Regard du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante, la hauteur n'est pas modifiée.

b) Concernant la possibilité ouverte par le projet de modification de faire des T2

Réponse du Maître d'Ouvrage

Dans le cadre de cette modification, la commune a souhaité préciser ces attentes en ce qui concerne la construction de logements collectifs sur certaines OAP (OAP de l'Enclose, OAP Le Village) en indiquant que ces constructions devront intégrer une part de petits logements de type T2 et T3, une taille de logement peu développée sur le territoire communal et qu'il convient de proposer afin de répondre à l'ensemble des besoins et notamment des jeunes ménages souhaitant venir s'installer sur la commune, ou encore aux ménages décohabitants (famille monoparentale). En effet, d'après les statistiques INSEE, le parc de résidences principales de la commune est composé de : 2,1% de logements de 1 pièce ; 3,3% de logements de 2 pièces ; 7,4% de logements de 3 pièces ; 20,4% de 4 pièces et 66,8% de 5 pièces et +.

Regard du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante, l'offre de logements de petites et moyennes dimensions gagnerai en effet à être développée pour répondre aux besoins identifiés par la commune ainsi qu'aux évolutions sociétales.

2. Mme REVOLON Michèle (20 janvier 2025)

a) Mme REVOLON indique que la parcelle AB1226 n'existe plus.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La référence cadastrale sera mise à jour dans le document OAP et dans la notice explicative (parcelle 1295).

Regard du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

b) Concernant la vue éloignée non représentative de la zone concernée par cette OAP.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La vue éloignée sera mise à jour.

Regard du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

c) Concernant les vues très anciennes et non représentatives de l'état actuel de cet espace.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les photographies présentes dans le dossier d'OAP seront mises à jour.

Regard du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

d) Concernant les « futures constructions » de l'OAP le Sauzet

Réponse du Maître d'Ouvrage

La modification du PLU n'a pas pour objet de modifier cette OAP. Le maintien de cette OAP dans le document doit permettre de garder une trace du projet présenté. Le document OAP sera toiletté lors de la révision générale du PLU.

Regard du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

e) Concernant l'erreur d'illustration de l'OAP « La Bourgeat »,

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les photographies présentes dans le dossier d'OAP seront mises à jour.

Regard du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

3. Mme COSSON Anne-Sophie (21 janvier 2025)

Concernant une incohérence relevée entre le règlement graphique et le texte du règlement dans la zone STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limité) identifié zone Aa au règlement écrit du PLU et la demande de mise en cohérence des deux règlements sous le principe de l'article IV-1-2-2 du règlement écrit.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Cette demande ne porte pas sur l'un des objets de la modification du PLU. L'un des bâtiments entourés par la requérante a d'ores et déjà fait l'objet d'un changement de destination. Le bâti agricole (identifié par une étoile rouge) ne peut changer de destination puisqu'il s'agit d'un bâtiment agricole toujours en activité.

Regard du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

4. Mme REVOLON Michèle (28 janvier 2025)

1) Sur l'OAP l'Enclose

a) Sur la mise en place de l'accès tel que représenté dans le projet :

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le périmètre de l'OAP n'intègre pas la parcelle 1227. Si le schéma de l'OAP est un « peu grossier », l'accès se fera bien par l'aménagement d'une voie centrale unique sur les parcelles 1202 et 1295. Le schéma de principe sera affiné afin qu'il ne porte pas à confusion.

Regard du commissaire enquêteur : le maître d'ouvrage modifiera le schéma. La réponse est satisfaisante.

b) Sur la demande d'une correction sur la forme d'une toiture :

Réponse du Maître d'Ouvrage

Cette information sera mise à jour.

Regard du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

c) Sur les questions du nombre de logement minimum « *revu à la hausse* » et de la taille des parcelles :

Réponse du Maître d'Ouvrage

Si la parcelle n°1226 a fait l'objet d'une division en deux (nouvelles parcelles 1295 et 1294), le périmètre de l'OAP reste inchangé. Comme le précise l'OAP, « une partie de la parcelle AB1226 (nouvelle parcelle 1294) est maintenue en espace agricole pour garantir une superficie

suffisante à l'exploitation du tènement agricole voisin ». Ces deux nouvelles parcelles (1295 et 1294 en partie) représentent bien une superficie de 2000 m².

Regard du commissaire enquêteur : la réponse n'est qu'en partie satisfaisante puisqu'elle traite uniquement de la question des parcelles. Toutefois, elle ne répond pas à la question du nombre de logement « *revu à la hausse (6 à 8)* ». Je relève néanmoins que si le nombre de logement minimum a été relevé, le projet de modification prévoit d'abaisser le nombre de logements maximum à 10 au lieu de 12, ce qui permet de répondre au souhait de maîtrise de l'urbanisation tout en permettant le déploiement de petits logement de type T2/T3.

2) Concernant l'OAP le Village :

a) Sur l'accès aux logements individuels ;

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le principe de desserte interne au site de projet s'affinera selon le projet. L'OAP ne présente qu'un principe avec lequel le projet devra être compatible et non conforme. De plus, l'OAP précise bien que la perspective visuelle doit être conservée : toute construction y est interdite. En revanche, l'aménagement d'une voirie peut être envisagée.

Regard du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante. L'OAP repose sur un principe de compatibilité, lequel veut que les projets se réalisent s'ils ne contredisent pas les objectifs de l'OAP.

b) Sur la praticabilité du chemin « Roche et Nardier » :

Réponse du Maître d'Ouvrage

La commune a connaissance de cette problématique et prend note cette remarque.

Regard du commissaire enquêteur : la question est pertinente et il appartiendra à la commune de proposer la solution la plus adaptée.

3) Concernant l'OAP du Sauzet

a) Mise à jour du plan cadastral :

Réponse du Maître d'Ouvrage

Ces données ne seront pas mises à jour et cette OAP sera maintenue en l'état afin de garder une trace du projet originel prévu dans le PLU approuvé en 2020.

Regard du commissaire enquêteur : sans avis

b) Sur l'artificialisation consécutive au principe d'accès principal unique depuis la RD11 :

Réponse du Maître d'Ouvrage

Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part du Maître d'Ouvrage. Il convient de rappeler que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'imposent aux autorisations du droit des sols dans un rapport de compatibilité, laissant ainsi aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre pour réaliser les actions ou opérations qu'elles prévoient. Le projet présenté au moment du dépôt de permis de construire a été jugé compatible avec les principes de l'OAP par les services instructeurs.

Regard du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante. L'OAP repose sur un principe de compatibilité, lequel veut que les projets se réalisent s'ils ne contredisent pas les objectifs de l'OAP.

c) Sur le souhait de « *préserver un accès pour une phase de développement secondaire à long terme* » :

Réponse du Maître d'Ouvrage

L'objectif d'un Plan Local d'Urbanisme est de projeter le territoire dans l'avenir avec une démarche de projet. Dans le cadre du projet établi en 2020, la commune a souhaité se laisser la possibilité, sur le long terme, de poursuivre l'aménagement du secteur dans sa partie Sud-Est. Cette possibilité nécessitera une nouvelle révision du Plan Local d'Urbanisme, ce secteur étant inscrit en zone A. Cependant, au vu des nouvelles évolutions législatives issues de la loi Climat et Résilience de 2021 (limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers / lutte contre l'étalement urbain), la commune n'envisage plus d'étendre l'urbanisation du village dans ce secteur.

Regard du commissaire enquêteur : la réponse s'inscrit en cohérence avec l'évolution de la doctrine en matière de consommation d'espace naturel et agricole. Les nécessités d'extension des zones urbaines sont désormais évaluées à l'aune de la loi Climat et Résilience comme de la loi ZAN.

d) Sur le respect des principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter et la possibilité de déroger aux principes de l'OAP :

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'imposent aux autorisations du droit des sols dans un rapport de compatibilité, laissant ainsi aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre pour réaliser les actions ou opérations qu'elles prévoient. Le projet présenté au moment du dépôt de permis de construire a été jugé comme compatible avec les principes de l'OAP par les services instructeurs. Autrement dit, la notion de compatibilité permet une application souple de la norme. L'obligation de compatibilité se définit d'abord négativement par rapport à celle de conformité. L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Sur ce principe, il s'agit de s'assurer que les opérations envisagées ne remettent pas en cause les orientations générales et fondamentales de l'OAP.

Regard du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante. L'OAP repose sur un principe de compatibilité, lequel veut que les projets se réalisent s'ils ne contredisent pas les objectifs de l'OAP.

4) Concernant l'OAP de la Bourgeat

a) Sur « *l'accès depuis la RD11 complexe, mais validé par le Département gestionnaire de la voirie* » et les nécessités d'aménagement de voirie :

Réponse du Maître d'Ouvrage

La procédure de modification du PLU qui a été engagée ne doit pas remettre en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En ce sens, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation ne peut être supprimée. Cependant, la commune a conscience des contraintes concernant cette OAP. Sa pertinence sera étudiée lors d'une révision générale du document d'urbanisme.

Regard du commissaire enquêteur : La réponse est satisfaisante. La procédure de révision doit être mise en œuvre quand l'évolution des OAP porte une atteinte substantielle aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable. Une suppression de l'OAP du Sauzet porterait atteinte aux objectifs du PADD, notamment en ce qui concerne :

- L'axe 2 : « *Proposer un développement raisonné adapté au territoire* » et l'objectif « *2.1 Adopter une croissance raisonnée et raisonnable, en cohérence avec son image de village de montagne* » et la volonté d'enrayer la perte d'habitant constatée en favorisant la création de logements
- L'axe « *3 Accompagner la dynamique villageoise qui garantit la vitalité et la qualité de vie de Revel.* ».

b) Concernant l'existence d'un risque de crue torrentielle :

Réponse du Maître d'Ouvrage

La commune a bien connaissance du risque : cette remarque n'appelle pas de réponse de la part du Maître d'Ouvrage.

Regard du commissaire enquêteur : Il incombera à l'opérateur en charge de la mise en œuvre de l'OAP d'intégrer la problématique de risque à la réalisation de la desserte.

c) Sur le nombre de logements maximum indiqué :

Réponse du Maître d'Ouvrage

En cohérence avec la remarque de Monsieur DOUZET, il sera inscrit dans cette OAP un nombre maximum de logements à réaliser.

Regard du commissaire enquêteur : voir contribution n°1 Gérald DOUZET

5) OAP Les Contamines

a) Sur les sujets des eaux pluviales et des risques de crues du ruisseau :

Réponse du Maître d'Ouvrage

Sur ce secteur, qui est identifié en risque Bg1v au PPRn, la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un bassin de rétention adapté avec un débit de fuite régulé (5 litres/seconde/hectare) rejeté dans un exutoire pérenne.

Regard du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante, le traitement de cette problématique sera effectué selon des dispositions prévues.

5. Association les amis de Revel (31 janvier 2025)

a) Sur les difficultés de circulation et le risque de dégradation prématurée des ouvrages d'art du fait des OAP et sur les difficultés de circulation et de visibilité

Réponse du Maître d'Ouvrage

La commune prend note de ces observations, qui ne font cependant pas partie des objets de la modification. La commune surveille et entretient quand cela s'avère nécessaire ces ouvrages d'art : le mur aux Jaillels ne présente pas de risque et est en bon état général (cf. rapport du Cerema) ; concernant la zone du secteur de M. Blanche, des travaux de reprise de voirie ont été effectués en 2024.

Regard du commissaire enquêteur : les observations de l'association ne rentrent pas dans le champ de la modification n°3.

L'association reprend ensuite à l'identique les observations apportées par Mme REVOLON dans sa contribution du 28 janvier 2025 et dont les réponses figurent au point 4) ci-dessus.

6. Mme REVOLON Michèle (10 février 2025)

a) Concernant La Bourgeat, mise à jour de n° de parcelles :

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les références cadastrales seront mises à jour.

Regard du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante

b) Concernant Le Village 1, mise à jour de n° de parcelle :

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les références cadastrales seront mises à jour.

Regard du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante

c) Concernant Les Guimets :

Sur le classement des parcelles B 656 et B628, B1731 et B654, B1729, B1696, B1698 :

Réponse du Maître d'Ouvrage

La commune prend note de ces remarques et observations. Cependant, l'objet de la modification du PLU ne porte pas sur ces éléments qui pourront être réinterrogés dans le cadre d'une révision générale du PLU, la procédure de modification du PLU qui a été engagée ne pouvant remettre en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Regard du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante, la problématique de l'affectation des sols relève d'une procédure de révision.

d) Concernant Le Soubon et l'usage des parcelles B 1791, B2071, B265 :

Réponse du Maître d'Ouvrage

La commune prend note de ces remarques et observations. Cependant, l'objet de la modification du PLU ne porte pas sur ces éléments qui pourront être réinterrogés dans le cadre d'une révision générale du PLU, la procédure de modification du PLU qui a été engagée ne pouvant remettre en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Regard du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante, la problématique de l'affectation des sols relève d'une procédure de révision.

7. Mme REVOLON Michèle (17 février 2025)

a) Concernant la définition du coefficient d'emprise au sol :

Réponse du Maître d'Ouvrage

La notice explicative précise bien la définition de l'emprise au sol issue du Code de l'Urbanisme (article R.420-1 du Code de l'Urbanisme), et qui a été reprise dans le règlement écrit, à savoir : *L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements en saillie de la façade et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines et les annexes sont prises en compte 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.

Lorsque qu'un projet est réalisé sur une parcelle à la fois classée en zone U et en zone A ou N, l'emprise au sol sera calculée uniquement sur la zone U, sans prendre en compte la surface en zone A ou N.

Regard du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante.

b) Sur l'emprise au sol des terrasses sur pilotis :

Réponse du Maître d'Ouvrage

La notice explicative précise bien la définition de l'emprise au sol issue du Code de l'Urbanisme (article R.420-1 du Code de l'Urbanisme), et qui a été reprise dans le règlement écrit, à savoir : *L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements en saillie de la façade et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines et les annexes sont prises en compte 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.*

Regard du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante.

c) Sur l'autorisation sans conditions des vérandas et pergolas :

Réponse du Maître d'Ouvrage

La rédaction sera modifiée pour que celle-ci soit plus claire. Comme pour les toitures, nous laisseront apparaître en introduction du paragraphe concernant les façades que les règles développées ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas. Les pergolas et véranda sont bien soumises à déclaration.

Regard du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante.

d) Sur la hauteur des haies et plantations :

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le Code Civil, dans son article 671 précise que les arbres et haies d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent être plantées à plus de 2 mètres de la propriété voisine. Cette distance minimale est ramenée à cinquante centimètres quand la hauteur des plantations est inférieure à 2 mètres.

Regard du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante.

e) Sur l'obligation d'entretien des haies par leur propriétaire :

Réponse du Maître d'Ouvrage

Cet élément n'a pas à apparaître dans un document d'urbanisme : cela relève d'une gestion privée.

Regard du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante.

f) Sur l'interdiction des espèces invasives :

Réponse du Maître d'Ouvrage

Cette précision sera apportée au règlement écrit.

Regard du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante.

g) Sur l'obligation de plantation des surfaces libres de toute construction :

Réponse du Maître d'Ouvrage

La commune souhaite maintenir la règle : les surfaces libres [...] doivent être engazonnées et plantées.

Regard du commissaire enquêteur : ce choix est understandable dès lors que l'en considère que l'engazonnement unique de grandes surfaces prête aux lieux une esthétique résidentielle décorrélée de l'environnement montagnard ordinairement constitué, en moyenne montagne de pâtures, de haies et d'espaces arborés ou boisés, autant de lieu propices par ailleurs au développement de la biodiversité.

h) Sur l'existence de la parcelle AB1226

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les références cadastrales seront mises à jour.

Regard du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante.

8. Association Les Amis de REVEL (19 février 2025)

Cette contribution de l'association « les Amis de REVEL » reprend à l'identique la contribution de Mme REVOLON du 17 février 2025, numérotée 7 dans le présent rapport, et il convient de se rapporter aux réponses figurant au chapitre précédent.

8. Mme STANLEY Halina (19 février 2025)

a) Sur l'actualisation de la cartographie des risques :

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) est élaboré sous l'autorité du préfet en associant les collectivités locales dans une démarche de concertation. A de jour, il n'est pas prévu de réaliser un nouveau PPRn.

Regard du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante, ce sont en effet les services de l'Etat qui procèdent à l'élaboration ou l'actualisation du PPRn.

b) Sur la nécessité d'évaluer les futurs besoins en eau potable au regard du développement de la population de la commune :

Réponse du Maître d'Ouvrage

La modification du PLU de Revel n'a pas pour objectif d'augmenter le nombre de construction prévu par le PLU approuvé en 2020. Au contraire, par la mise en place d'un coefficient d'emprise au sol et de pleine terre, la commune souhaite contenir le développement de la commune. Le PLU de 2020 a fait l'objet d'une « analyse des incidences sur l'environnement ». Un chapitre spécifique est consacré « aux impacts sur la consommation et la gestion des ressources » et notamment à la ressource en eau potable. Le rapport de présentation de 2020 indique les éléments suivants :

L'augmentation de la population entrainerait une augmentation de la consommation d'eau proportionnelle. L'hypothèse est faite que les consommations des équipements et activités de la commune augmenteraient dans la même proportion.

BESOINS	2018	Prévisions 2032
Population permanente	1360	1560
Nb d'abonnés	610	700
Augmentation		15%
Total volume mis en distribution (en m3/an)	155 000	178 250
Moyenne en l/s (sur 16 h quotidiennes)	7,4	8,5

RESSOURCES (étiage hivernal)		
Pré Verger / Roure	0,225	l/s
Freydières	4,64	l/s
La Dhuy	9	l/s
Domène	0	
TOTAL	13,9	l/s

RESSOURCES (été)		
Pré Verger / Roure	0,225	l/s
Freydières	4,64	l/s
La Dhuy	12,45	l/s
Domène	2	(droit d'eau en été)
TOTAL	19,3	l/s

En situation future, la demande moyenne peut être estimée à 8,5 l/s, ce qui est largement inférieur aux débits théoriques cumulés des différents captages exploités pour l'alimentation en eau de la commune (13,9 l/s en hiver, 19,3 l/s en été).

Les 5 unités de distribution de la commune sont interconnectées.

Localement, des travaux seront à prévoir à moyen terme : le réservoir des Faures (150 m3) qui alimente le Bourg et la Bourgeat est sous-dimensionné pour répondre au développement futur programmé sur ces secteurs. La possibilité d'alimenter la Bourgeat par la chambre du Mont est en cours d'étude.

La commune ne présente pas à ce jour de problématique spécifique en ce qui concerne la distribution en eau potable et les données disponibles ne mettent pas en avant une pénurie. Toutefois, le PLU devra faire l'objet d'un bilan à bout de 6 ans d'application. L'évaluation de l'impact des maisons construites dans le village depuis l'introduction du PLU pourra être réalisée lors de ce bilan. A l'issue de celui-ci, et selon ces conclusions, la commune pourra décider de revoir son projet dans son intégralité (par une procédure de révision générale) ou sur certains points (par une procédure de modification ou de révision allégée).

Regard du commissaire enquêteur : La réponse satisfaisante, l'objectif de l'axe 2.1 du PADD est de « prévoir un développement démographique raisonné et raisonnable ». Le caractère « raisonné » trouve sa concrétisation, notamment, dans l'obligation de tenir compte des ressources disponibles et s'appuie sur la possibilité de revoir la stratégie de développement lors d'une révision du PLU.

c) Sur l'attractivité des maisons Céleste :

Réponse du Maître d'Ouvrage

La commune n'a pas de réponse à apporter à cette contribution : les maisons de Céleste pouvant être désirables pour certains et non pour d'autres, tout est une question d'appréciation.

Regard du commissaire enquêteur : pas d'avis à formuler sur ce sujet.

d) Sur la pertinence des logements T2 et T3

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les logements de type T2 et T3 sont peu développés sur le territoire communal. D'après les statistiques INSEE, le parc de résidences principales de la commune est composé de : 2,1% de logements de 1 pièce ; 3,3% de logements de 2 pièces ; 7,4% de logements de 3 pièces ; 20,4% de 4 pièces et 66,8% de 5 pièces et +. La commune a recensé plusieurs demandes pour des petits logements, venant principalement de familles monoparentales.

Regard du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante, le desserrement des ménages (ou décohabitation) touche toutes les catégories de population et induit une baisse des ressources assortie d'une volonté fréquente de garde partagée. Ceci conduit à l'accroissement des besoins en logement de cette dimension.

e) Sur l'évaluation de l'accroissement du trafic routier

Réponse du Maître d'Ouvrage

Ce point ne fait pas partie des objets de la modification du PLU. De plus, le document d'urbanisme n'a pas à fournir une étude spécifique sur l'impact de l'augmentation du trafic.

Regard du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante

10. M. DOUILLET Jean-François (19 février 2025)

a) Sur le chapitre « II.2.2 Volumétrie et implantation des constructions » :

Réponse du Maître d'Ouvrage

La règle de hauteur de toutes les zones du PLU sera complétée de la façon suivante : « La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée, en référence à l'article R.152-7 du Code de l'Urbanisme ».

b) Sur le chapitre « II.2.3.2 Les principes architecturaux à respecter » :

Réponse du Maître d'Ouvrage

Dans toutes les zones du PLU, la règle sera complétée de la façon suivante : « En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en application de l'article R.152-6 du Code de l'Urbanisme, les dépassements de toitures pourront être réduites à 40 centimètres ».

c) Sur le chapitre « IV.2.2.3 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public qui jouxtent les tènements » :

Réponse du Maître d'Ouvrage

Dans toutes les zones du PLU, la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives sera complétée de la façon suivante : « La mise en œuvre d'une isolation est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation développées dans chaque zone. »

Regard du commissaire enquêteur sur les sujets a), b) et c) : les réponses du maître d'ouvrage sont satisfaisantes.

11. M. Mehdi et Mme Cindy SID (19 février 2025)

Sur la constructibilité de la parcelle 2010 hameau Les Molettes :

Réponse du Maître d'Ouvrage

La parcelle est en effet inscrite en zone naturelle N. Les zones naturelles, tout comme les zones agricoles, sont de fait inconstructibles sauf exceptions listées par le PLU. Ainsi, en zone naturelle N, et sous réserve de la prise en compte des risques, seuls sont autorisés :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes. Ces extensions seront réalisées prioritairement dans l'axe du bâtiment existant. Pour les constructions à usage d'habitation inférieure à 60 m² d'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du PLU (2020), leur extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol au total. Pour les bâtiments < à 60 m² d'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du PLU, leur extension pourra être réalisée dans la limite de 90 m² d'emprise au sol totale.
- Les constructions d'annexes aux constructions à usage d'habitation existante à condition qu'elles soient réalisées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment d'habitation principale et dans qu'elles ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol totale.
- Les piscines dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (bassin).

Regard du commissaire enquêteur : cette réponse permet de clarifier de façon satisfaisante un point qui, tel qu'il est formulé dans le règlement, n'est pas facilement intelligible.

4.3.6.2. Les réponses aux observations du commissaire-enquêteur

1. Règlement écrit zone A et N, des erreurs à corriger

Concernant la difficulté de compréhension des dispositions des chapitres A et N :

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le règlement de la zone A et N autorise bien sous condition les « logements » puisque les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées.

Regard du commissaire enquêteur : la formulation proposée par le maître d'ouvrage, en réponse à l'observation 11. M. Mehdi et Mme Cindy SID (19 février 2025), est nettement plus intelligible que celle figurant dans le règlement en vigueur. Celui-ci gagnerait à intégrer cette définition.

2. Règlement écrit zone, des formulations à affiner

1) Emprise au sol (page 6)

Concernant la possibilité de faciliter la lecture du calcul de l'emprise au sol :

Réponse du Maître d'Ouvrage

La formulation sera modifiée

2) Concernant la possibilité d'améliorer la lecture des « *Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U, des secteurs U1 et des secteurs Ue* » :

Réponse du Maître d'Ouvrage

La formulation sera modifiée

3) Concernant les règles de calcul de l'emprise au sol :

Sur la proposition de modification concernant les « *Dispositions précédentes* » et les extensions :

Réponse du Maître d'Ouvrage

La formulation sera modifiée

4) Concernant le chapitre « *II.2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* »

Sur la proposition de modification de l'article II.2.3.2 L'insertion des constructions dans le site :

Réponse du Maître d'Ouvrage

La formulation sera modifiée

5) Concernant le chapitre « Les ouvertures »

Sur la proposition de modification des disposition concernant l'insertion de volets roulants :

Réponse du Maître d'Ouvrage

Suite à cette remarque, la règle sera modifiée de la façon suivante : « *Pour les constructions neuves, les caissons des volets roulants devront être intégrés à la façade. En cas de réhabilitation et de rénovation, les caissons des volets roulants ne devront pas être apparents, et devront être intégrés dans le plan de la façade, sauf impossibilité technique à justifier.* »

6) Concernant le chapitre III : dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones 1AU »

Sur la proposition de modification de la règle concernant le secteur 1AUv :

Réponse du Maître d'Ouvrage

La formulation sera modifiée.

Regard du commissaire enquêteur : les réponses aux six propositions de modification de formulation de ces points du règlement sont satisfaisantes.

4. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Conclusions et avis motivé figurent dans un document séparé indissociable du présent rapport.

Fait à Saint Martin d'Hères, le 1^{er} juillet 2022

Denis CRABIERES, commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Crabières', written over a horizontal line.

5. ANNEXES

5.1. Arrêté du 03 décembre 2024 prescrivant l'enquête publique.



ARRÊTE MUNICIPAL n°2024-211 PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE REVEL

Le Maire de la Commune de Revel,
Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19 à L.153-22 ;
Vu le code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement pour l'environnement ;
Vu le décret du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
Vu la délibération du 10 septembre 2020, approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;
Vu la délibération du 24 juin 2024 prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu la décision de M. le Président du tribunal administratif de Grenoble du 09 octobre 2024 n°E24000178/38 désignant Monsieur Denis Crabières, guide de haute montagne, en qualité de commissaire enquêteur ;
Vu les pièces du dossier de la modification n°1 de la commune de Revel notifiées aux personnes publiques associées dans les conditions définies aux articles L.132-7, L.132-9 et L.132-11 du Code de l'Urbanisme ;
Vu les avis des différentes personnes publiques associées consultées et l'avis de l'autorité environnementale ;
Considérant que l'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses observations et ses propositions sur le projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme, avant son approbation par le Conseil Municipal.

ARRÊTE

Article 1 : Objet de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Revel du lundi 20 janvier 2025 à 14h00 au jeudi 20 février 2025 à 14h00.

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme porte sur les points suivants :

- Mise en place d'un coefficient de pleine terre et d'un coefficient d'emprise au sol ;
- Préciser les règles et supprimer les références aux recommandations relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères ;
- Inscrire de nouvelles règles afin de permettre et d'encadrer les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (type « tiny house ») ;
- Préciser la règle concernant l'implantation des piscines par rapport aux voies et limites séparatives ;
- Modifier l'emplacement réservé n°6.

En sus, la commune souhaite faire évoluer plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles pour les rendre plus opérationnelles, pouvant ainsi entraîner une modification du zonage. Il s'agit notamment de :

- Faciliter l'opérationnalité de l'OAP « Le Village » en retravaillant son périmètre et les modalités d'ouverture à l'urbanisation ;
- Corriger les incohérences au sein du document et en faciliter sa lecture.

Article 2 : Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces énumérées à l'article R.123-8 du Code de l'environnement et notamment le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ainsi que l'ensemble des documents administratifs afférents à cette procédure :

- Les documents propres à l'enquête publique, avec un registre d'enquête publique, le présent arrêté d'ouverture de l'enquête et les justificatifs de mesures de publicité ;
- La délibération du 24 juin 2024 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme ;
- Les avis des personnes publiques associées et celui de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) accompagnés des réponses apportées par la commune de Revel ;
- Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme se compose notamment d'une notice et ses annexes, qui détaillent les modifications et leurs objectifs par pièce du PLU.

Article 3 : Commissaire enquêteur

Par décision du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 09/10/2024, Monsieur Denis Crabières, est désigné commissaire enquêteur, et Madame Marie-France Bacuvier suppléante.

Article 4 : Date d'ouverture de l'enquête, durée et modalités de consultation

Il sera procédé à une enquête publique, pour une durée de trente (30) jours, soit du **LUNDI 20 JANVIER 2025 A PARTIR DE 14H00 AU JEUDI 20 FÉVRIER 2025, 14H00.**

Pendant l'enquête, les pièces du dossier sont consultables en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : le lundi de 13h30 à 18h00, le mardi de 14h00 à 18h00 et le vendredi de 14h00 à 18h00 et sur le site internet <https://www.revel-belledonne.com>. Le dossier sera également consultable sur un poste informatique mis à disposition en mairie aux jours et heures indiqués ci-dessus.

Pendant la durée de l'enquête Monsieur le Commissaire Enquêteur se tiendra à disposition du public lors de 3 permanences qui se dérouleront en mairie, 74 place de la Mairie :

Lundi 20 janvier de 14h00 à 16h30

Jeudi 13 février de 16h30 à 19h00

Mardi 18 février de 16h00 à 18h00

Un registre à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire enquêteur, sera ouvert et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, pour recueillir ses observations et ses propositions.

Les intéressés pourront y consigner leurs observations pendant toute la durée de l'enquête, en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : le lundi de 13h30 à 18h00, le mardi de 14h00 à 18h00 et le vendredi de 14h00 à 18h00

Ils pourront aussi les adresser par mail à l'adresse enquetepublique@revel-belledonne.com à l'attention du commissaire enquêteur et seront annexés au registre correspondant.

Les observations pourront également être communiquées au commissaire enquêteur par courrier postal à l'adresse :

M. le commissaire enquêteur

Enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU

Mairie de Revel

74, Place de la Mairie,

38420 Revel

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Article 5 : Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos par le Commissaire Enquêteur. Celui-ci examinera les observations consignées ou annexées au registre.

Dans un délai de 8 jours, le commissaire enquêteur communiquera au Maire les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le Maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Le commissaire enquêteur établira ensuite son rapport sur le déroulement de l'enquête et rédigera ses conclusions motivées et transmettra l'ensemble de ces pièces en mairie dans le délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête.

Le Maire transmettra une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur au préfet de l'Isère et au Président du Tribunal Administratif.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Revel, pendant un an, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet <https://www.revel-belledonne.com>.

A l'issue de l'enquête, la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Revel pourra éventuellement être modifiée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, puis soumis à l'approbation du conseil municipal.

Article 6 : Personne publique responsable du projet

La personne responsable du projet est Madame la maire de Revel, autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées.

Article 7 : Mesures de publicité

L'avis de mise à l'enquête publique sera publié dans 2 journaux : Les affiches de Grenoble et du Dauphiné et le Dauphiné Libéré, diffusés dans le département, faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique, 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelle dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Dans ce délai et pendant la durée de l'enquête, le même avis sera affiché en mairie, en divers lieu de la commune, et sur le site internet de la commune de Revel <https://www.revel-belledonne.com>.

Fait à Revel le 3 décembre 2024



Coralie BOURDELAIN, Maire de Revel

5.2. Ordonnance de désignation du commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

09/10/2024

N° E24000178 /38

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 09/10/2024

CODE : 1

Vu enregistrée le 30/09/2024, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de REVEL demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Projet de modification numéro 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Revel (Isère) :

Vu le code de l'environnement ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Denis CRABIÈRES est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Marie-France BACUVIER est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de REVEL, à Monsieur Denis CRABIÈRES et à Madame Marie-France BACUVIER.

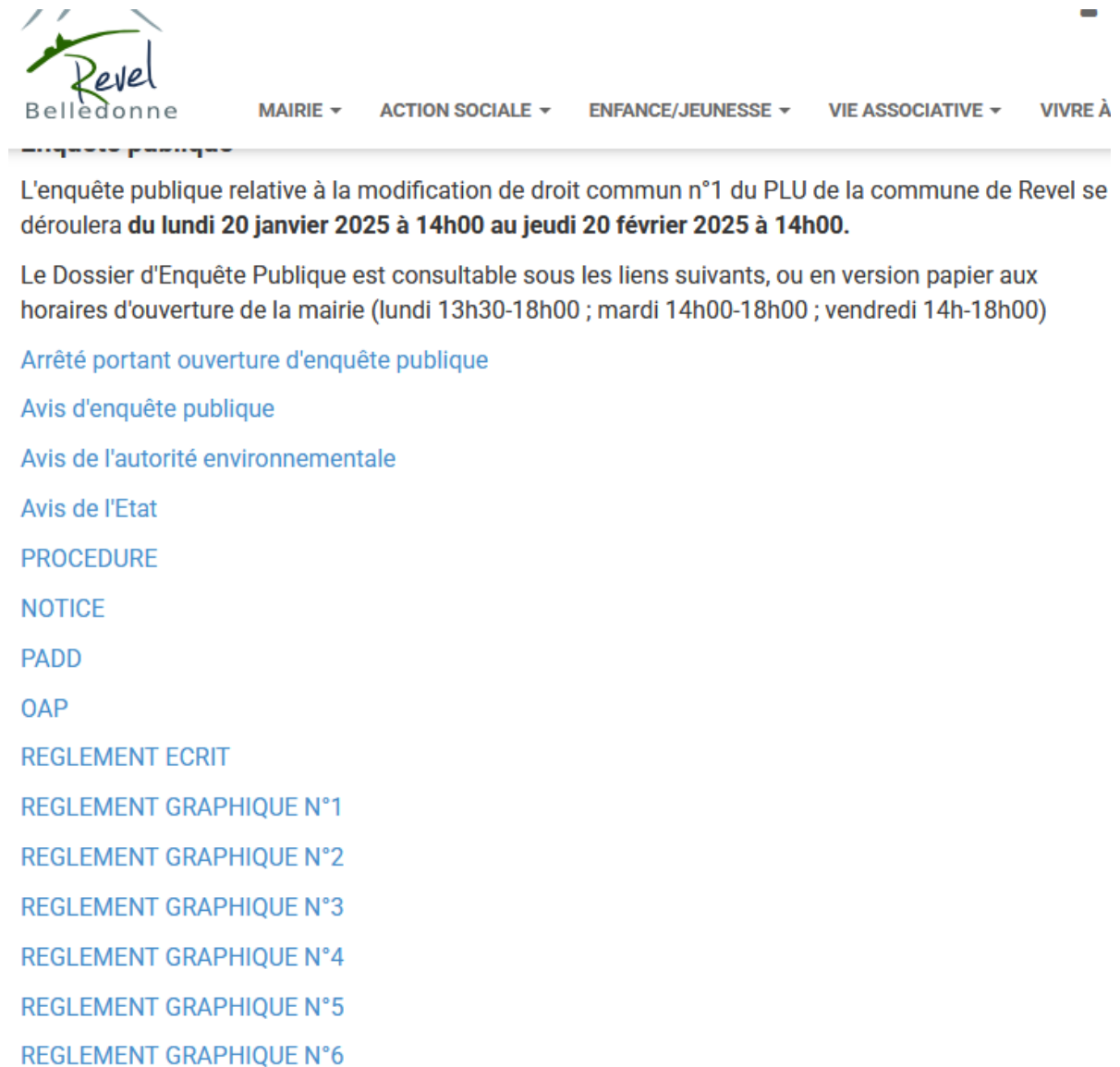
Fait à Grenoble, le 09/10/2024

Le vice-président,



Stéphane WEGNER

5.3. Le dossier sur le site internet de la mairie de Revel



L'enquête publique relative à la modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Revel se déroulera **du lundi 20 janvier 2025 à 14h00 au jeudi 20 février 2025 à 14h00**.

Le Dossier d'Enquête Publique est consultable sous les liens suivants, ou en version papier aux horaires d'ouverture de la mairie (lundi 13h30-18h00 ; mardi 14h00-18h00 ; vendredi 14h-18h00)

[Arrêté portant ouverture d'enquête publique](#)

[Avis d'enquête publique](#)

[Avis de l'autorité environnementale](#)

[Avis de l'Etat](#)

[PROCEDURE](#)

[NOTICE](#)

[PADD](#)

[OAP](#)

[REGLEMENT ECRIT](#)

[REGLEMENT GRAPHIQUE N°1](#)

[REGLEMENT GRAPHIQUE N°2](#)

[REGLEMENT GRAPHIQUE N°3](#)

[REGLEMENT GRAPHIQUE N°4](#)

[REGLEMENT GRAPHIQUE N°5](#)

[REGLEMENT GRAPHIQUE N°6](#)

5.4. Avis du SCoT

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE **SCoT 2030** DE LA GRANDE RÉGION DE GRENOBLE

Madame Coralie BOURDELAIN
Maire de Revel
Mairie
74, place de la Mairie
38420 Revel

Grenoble, le 7 février 2025

Nos réf : JG/BP/OA/MC/25.012

Objet : Projet de modification n°1 du PLU de Revel

Dossier suivi par Olivier ALEXANDRE - olivier.alexandre@scot-region-grenoble.org

Madame le Maire,

Par courrier électronique reçu le 9 octobre 2024, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Revel ; je vous en remercie.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la modification du PLU est à évaluer au regard de sa compatibilité avec le SCoT de la Grande région de Grenoble, adopté le 21 décembre 2012. Le projet de modification consiste à apporter les évolutions suivantes au PLU de 2020 - dont je rappelle qu'il avait reçu un avis favorable de l'établissement :

- au règlement : pour mettre en place un coefficient de pleine terre et d'emprise au sol, pour encadrer les résidences démontables, pour préciser la règle d'implantation des piscines ainsi que les règles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères, pour modifier un emplacement réservé ;
- à l'OAP « Le Village » : pour en retravailler le périmètre et les modalités d'ouverture ;
- au PADD, au règlement et aux OAP par la correction d'erreurs matérielles et la simplification d'écritures.

A l'exception de l'OAP « Le Village » et des règles ayant un impact sur la densité du bâti, ces évolutions ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec les orientations et objectifs du SCoT.

En ce qui concerne l'OAP « Le Village », l'objectif de la modification est de permettre le phasage des opérations et d'engager les opérations sur une partie du foncier concerné, avec deux OAP distinctes ; cette évolution participe à la bonne mise en œuvre du PLU et le nombre de logements global n'est pas modifié.

ETABLISSEMENT PUBLIC DU SCOT DE LA GRANDE REGION DE GRENOBLE

44. avenue Marcelin Berthelot 38100 GRENOBLE - Tél. 04 76 28 86 39 - mail : epscoT@scot-region_grenoble.org

En matière d'emprise au sol, les nouvelles dispositions proposées doivent permettre au PLU de mieux réguler le développement de l'urbanisation de la commune. La commune de Revel est en effet identifiée comme un pôle local de la grande région de Grenoble, au sein duquel la régulation des dynamiques de périurbanisation constitue un enjeu fort du SCoT. Avec un potentiel actuel de construction d'une centaine de logements sur des parcelles de grande taille, hors divisions parcellaires, et compte tenu de la pression foncière dont fait l'objet le territoire communal (36 logements produits depuis l'approbation du PLU), la modification du PLU permettra de renforcer les objectifs de maîtrise et de polarisation du développement dans le chef-lieu inscrit dans le PADD.

Sur ces deux points, l'évolution du PLU proposée contribue à conforter le fonctionnement recherché par le SCoT pour la commune de Revel. **J'émetts par conséquent un avis favorable au projet de modification n°1.**

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Bien Cordialement
Le Président,

Joël GULLON

5.5. Affichages



Affichage route de Lancey et à proximité de la Mairie

5.6. Certificat d'affichage



Revel, le 28 février 2025

COMMUNE DE REVEL

Certificat d'affichage

Je soussignée, Coralie BOURDELAIN, Maire de Revel, atteste la conformité de l'affichage réglementaire sur la commune pendant toute la durée de l'enquête publique concernant la modification n°1 du PLU de la commune de Revel.

Coralie BOURDELAIN



Maire de Revel

5.7. Parutions dans la presse

5.7.1. Le Dauphiné Libéré, 3 janvier 2025

24 | **Annonces légales**

Le Dauphiné Libéré
Vendredi 3 janvier 2025



Publiez

- Vos formalités
- Vos marchés publics
- Vos enquêtes publiques
- Vos ventes aux enchères



ledauphine.marchespublics-eurolegales.com

LDLlegales38@ledauphine.com

LE DAUPHINÉ
libéré

Le Journal d'Annonces
Légales de référence

Tarif de référence stipulé
dans Art.2 de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2022
soit 0,189 € ht le caractère.

Les annonces sont informées que, conformément au
décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012,
les annonces légales portant sur les sociétés et fonds
de commerce concernés et publiées dans les journaux
d'annonces légales, sont obligatoirement mises en
ligne dans une base de données automatisée centrale.
www.achetlegales.fr

VIÉS DES SOCIÉTÉS
Constitutions de sociétés

FT SÉCURITÉ

Par ASPP en date du 30/12/2024, il a été constitué une SASU
dénommée : FT SÉCURITÉ
Siège social : 10 Impasse Prô Zalot 38500 BRÉZINS
Capital : 500 €
Objet social : Activité de Sécurité Privée
Président : M TOUSET Frédéric demeurant 10 Impasse Prô Zalot
38500 BRÉZINS élu pour une durée de 90 ans. Admission aux
assemblées et exercice du droit de vote : Chaque actionnaire est
convoqué aux Assemblées. Chaque action donne droit à une
vote.
Clauses d'agrément : Les actions sont librement cessibles entre
actionnaires uniquement avec accord du Président de la Société.
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de
GRENOBLE.

442910200

AVIS

Enquêtes publiques

COMMUNE DE REVEL

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA
MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE REVEL**

Par arrêté communal n°2024-211 du 3 décembre 2024, le Maire
de Revel a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative
à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme qui porte sur
les points suivants :

- Mise en place d'un coefficient de pleine terre et d'un coefficient
d'emprise au sol ;
- Préciser les règles et supprimer les références aux
recommandations relatives aux caractéristiques urbaines,
architecturales et paysagères ;
- Inscrire de nouvelles règles afin de permettre et d'encadrer les
résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs
utilisateurs (type « tiny house ») ;
- Préciser la règle concernant l'implantation des piscines par
rapport aux voies et limites séparatives ;
- Modifier l'emplacement réservé n°5

En sus, la commune souhaite faire évoluer plusieurs Orientations
d'Aménagement et de Programmation sectorielles pour les
rendre plus opérationnelles, pouvant ainsi entraîner une
modification du zonage. Il s'agit notamment de :

- Faciliter l'opérationnalité de l'OA7 « Le Village » en retraçant
son périmètre et les modalités d'ouverture à l'urbanisation ;
- Corriger les incohérences au sein du document et en faciliter
sa lecture.

L'enquête publique se déroulera du lundi 20 janvier 2025 à
14h00 au jeudi 20 février 2025 à 14h00 au Mairie de Revel,
74 place de la Mairie

Les éléments consultables sont les suivants :

- Le dossier de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme
comportant notamment une notice et ses annexes qui détaillent
les modifications et leurs objectifs par pièce du PLU ;
- L'avis de la MRAE, le dossier ayant fait l'objet d'un examen au
cas par cas « ad hoc » ;
- Les avis des personnes publiques associées

Le public pourra consulter le dossier de cette enquête et
consigner éventuellement ses observations, sur le registre
d'enquête, du lundi 20 janvier 2025 à 14h00 au jeudi 20 février
2025 à 14h00, au mairie de REVEL - 74 place de la Mairie 38420
Revel, aux jours et heures d'ouverture de l'accueil au public : le
lundi de 15h00 à 18h00, le mardi de 14h00 à 18h00 et le vendredi
de 14h00 à 18h00.

Le dossier de cette enquête est également consultable sur le site
de la mairie : <https://www.revel-belledonne.com> et sur un poste
informatique mis à disposition en mairie aux jours et heures
d'ouverture de l'accueil au public : le lundi de 15h00 à 18h00, le
mardi de 14h00 à 18h00 et le vendredi de 14h00 à 18h00.

Le Tribunal Administratif de Grenoble a désigné par décision du
09 octobre 2024 n° E224000178/38 Monsieur Denis Crabières,
guide de haute montagne, en qualité de commissaire enquêteur,
et Madame Marie-Françoise Baccuyer en qualité de suppléante.
Monsieur le Commissaire Enquêteur se rendra à disposition et
recevra les observations du public lors de 3 permanences qui se
dérouleront en Mairie de Revel, 74 place de la Mairie 38420
Revel :

Lundi 20 janvier de 14h00 à 16h30
Jeudi 13 février de 16h30 à 19h00
Mardi 18 février de 16h00 à 18h00

Des observations écrites peuvent être adressées par mail à
l'attention du Commissaire Enquêteur à
enquêtespublics@revel-belledonne.com, ou par courrier postal
à l'adresse suivante :

M. Le Commissaire Enquêteur, Enquête publique sur le projet de
modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

Mairie de Revel, 74 place de la Mairie, 38420 Revel
Ces observations seront annexées au registre d'enquête.
Des affiches avant de l'enquête seront affichées en mairie.
L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de la
commune : <https://www.revel-belledonne.com>.
Pour toute demande d'information, il convient de s'adresser à la
Mairie de Revel - 74 place de la Mairie 38420 Revel
Tel : 04 78 89 82 09

A l'issue de l'enquête, le Commissaire Enquêteur remettra à
Madame le Maire un rapport relatif le déroulement de l'enquête
et l'examen des observations recueillies, ainsi que ses
conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront
tenus à la disposition du public, pendant un an, en mairie de
REVEL et sur le site de la mairie :
<https://www.revel-belledonne.com>.

Au terme de l'enquête, la modification n° 1 du Plan Local
d'Urbanisme de Revel pourra éventuellement être modifiée pour
tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des
observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.
Le conseil municipal délibérera pour approuver la modification
n° 1 du PLU

La Maire Coralie BOURDELAIN

439041600



**Marchés
publics**

**Agir en proximité
avec les acheteurs
publics et privés**

Publication
des procédures

Plateforme
de dématérialisation

Votre contact
Novia TRUCHOT
06 07 01 96 35

ledauphine.
marchespublics-eurolegales.com

5.7.2. Les Affiches du 3 janvier 2025

AVIS ADMINISTRATIFS

A2025C15778



Commune de REVEL

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE REVEL**

Par arrêté communal n° 2024-211 du 3 décembre 2024, la Maire de Revel a ordonné l'ouverture d'une **enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme** qui porte sur les points suivants :

- Mise en place d'un coefficient de pleine terre et d'un coefficient d'emprise au sol ;
- Préciser les règles et supprimer les références aux recommandations relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères ;
- Inscrire de nouvelles règles afin de permettre et d'encadrer les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (type « tiny house ») ;
- Préciser la règle concernant l'implantation des piscines par rapport aux voies et limites séparatives ;
- Modifier l'emplacement réservé n°8.

En sus, la commune souhaite faire évoluer plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles pour les rendre plus opérationnelles, pouvant ainsi entraîner une modification du zonage. Il s'agit notamment de :

- Faciliter l'opérationnalité de l'OAP « Le Village » en retravaillant son périmètre et les modalités d'ouverture à l'urbanisation ;
- Corriger les incohérences au sein du document et en faciliter sa lecture.

**L'enquête publique se déroulera
du lundi 20 janvier 2025 à 14h00
au jeudi 20 février 2025 à 14h00
en Mairie de Revel, 74 place de la Mairie.**

Les éléments consultables sont les suivants :

- Le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme comprenant notamment une notice et ses annexes qui détaillent les modifications et leurs objectifs par pièce du PLU ;
- L'avis de la MRAE, le dossier ayant fait l'objet d'un examen au cas par cas « ad hoc » ;
- Les avis des personnes publiques associées.

Le public pourra consulter le dossier de cette enquête et consigner éventuellement ses observations, sur le registre d'enquête, du lundi 20 janvier 2025 à 14h00 au jeudi 20 février 2025 à 14h00, en mairie de REVEL - 74 place de la Mairie 38420 Revel, aux jours et heures d'ouverture de l'accueil au public: le lundi de 13h30 à 18h00, le mardi de 14h00 à 18h00 et le vendredi de 14h00 à 18h00.

Le dossier de cette enquête est également consultable sur le site de la mairie : <https://www.revel-belledonne.com> et sur un poste informatique mis à disposition en mairie aux jours et heures d'ouverture de l'accueil au public : le lundi de 13h30 à 18h00, le mardi de 14h00 à 18h00 et le vendredi de 14h00 à 18h00.

Le Tribunal Administratif de Grenoble a désigné par décision du 09 octobre 2024 n°E224000178/38 Monsieur Denis Crabières, guide de haute montagne, en qualité de commissaire enquêteur, et Madame Marie-France Bacuvier en qualité de suppléante.

Monsieur le Commissaire Enquêteur se tiendra à disposition et recevra les observations du public lors de 3 permanences qui se dérouleront en Mairie de Revel, 74 place de la Mairie 38420 Revel :

Lundi 20 janvier de 14h00 à 16h30
Jeudi 13 février de 16h30 à 19h00

Mardi 18 février de 16h00 à 18h00.

Des observations écrites peuvent être adressées par mail à l'attention du Commissaire Enquêteur à enquetepublique@revel-belledonne.com , ou par courrier postal à l'adresse suivante : M. Le Commissaire Enquêteur, Enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, Mairie de Revel, 74 place de la Mairie, 38420 Revel. Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Des affiches avisant de l'enquête seront affichées en mairie. L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de la commune : <https://www.revel-belledonne.com>

Pour toute demande d'information, il convient de s'adresser à la Mairie de Revel - 74 place de la Mairie 38420 Revel - Tél: 04 76 89 82 09.

A l'issue de l'enquête, le Commissaire Enquêteur remettra à Madame le Maire un rapport relatant le déroulement de l'enquête et l'examen des observations recueillies, ainsi que ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, pendant un an, en mairie de REVEL et sur le site de la mairie : <https://www.revel-belledonne.com>

Au terme de l'enquête, la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Revel pourra éventuellement être modifiée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Le conseil municipal délibérera pour approuver la modification n°1 du PLU.

La Maire Coralie BOURDELAIN

5.7.3. Le Dauphiné Libéré du 21 janvier 2025

Le Dauphiné Libéré
Mardi 21 janvier 2025

Annonces légales

27

VENTES AUX ENCHÈRES

SCP MAGUET & ASSOCIÉS

Immeuble «Green Park 1» - 1, allée Claude-Chappe - 38300 BOURGOIN-JALLIEU
Tél. 04 74 28 77 76 le mardi et le jeudi de 15 h à 17 h et le vendredi de 10h à 12h

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

Sur la Commune de BOURGOIN-JALLIEU (38300), 14 rue Rabalais, une maison d'habitation de 128,99m² datant des années 2002 et terrain attenant, cadastrés section AD n°1050 pour une contenance de 6a 39ca. La maison comprend : - au sous-sol : local, - au rez-de-chaussée : hall/ dégagement, WC 1, cuisine, séjour et balcon, - 1^{er} étage : palier, WC 2, salle de bains, buanderie, 4 chambres.

Rénovation intérieure et extérieure de la maison il y a 2 ans. Le bien est actuellement occupé par les propriétaires.

MISE À PRIX : 188 000 € (Cent quatre-vingt-huit mille euros)
avec baisse du quart puis de la moitié en cas de carence d'enchères, outre frais.

CONSIGNATION POUR ENCHERIR : 18.800 € par chèque de banque libellé à l'ordre du BATONNIER SEQUESTRE.
Les enchères se portent obligatoirement par ministère d'avocat inscrit au Barreau de BOURGOIN-JALLIEU.

ADJUDICATION FIXÉE AU VENDREDI 21 FÉVRIER 2025 À 10H00

À l'audience de vente du Tribunal Judiciaire de BOURGOIN-JALLIEU au Palais de Justice de ladite ville, 12 rue du Tribunal.

VISITE DES LIEUX : MARDI 4 FÉVRIER 2025 À 11H00

Sous le contrôle de Maître DUPRAZ, Huissier de Justice à BOURGOIN JALLIEU (38). Merci de vous rendre sur les lieux objet de la vente pour assister à la visite.

Pour tous renseignements, s'adresser :

- Au cabinet de la SCP MAGUET & ASSOCIÉS, Immeuble « Green Park 1 » 1 Allée Claude Chappe à 38300 BOURGOIN JALLIEU (Tél. 04 74 28 77 76 le mardi et le jeudi de 15h à 17h et le vendredi de 10 h à 12 h)
- Au Greffe du Tribunal Judiciaire de BOURGOIN JALLIEU (Service des Adjudications) auprès duquel le cahier des conditions de la vente est déposé et peut être consulté tous les lundi, mardi et jeudi de 13 h 30 à 16 h.

64482922

MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

Avis d'attribution



ADVIVO

Avis d'attribution

M. Nicolas BERTHON - Directeur Général
38200 Vienna
Tél : 04 74 78 30 00
mél : marches@advivo.fr
web : http://www.advivo.fr/

SIFRET 3502705000015
Objet : Marché relatif au contrôle annuel et à la mise en conformité des systèmes de sécurité incendie dans les immeubles et locaux d'ADVIVO
Référence acheteur : DSP202407
Nature du marché : Services
Procédure ouverte
Classification CPM :
Principale : 50413200 - Services de réparation et d'entretien d'installations d'extinction d'incendie
Instance chargée des procédures de recours : Tribunal administratif de Grenoble
2 Place de Verdun
BP 1135 - 38022 Grenoble - Cedex
Tél : 0470422000 - Fax : 0470422200
greffe.ta-grenoble@juradm.fr
Pétitionnaire concernant le(s) détail(s) d'introduction des recours : cf. adresse ci-dessus.

Attribution du marché
Valeur totale du marché (hors TVA) : 188188 €
LOT N° 01 - Prestations de contrôle et de vérification annuelles
Date d'attribution : 23/12/24
Marché n° : 20240401
SAVPRO SAS, 22 RUE DE LA VANCOISE - CS21010, 69009 CORBAS CEDEX
Montant HT : 84 280,00 €
Le titulaire est une PME : NON
LOT N° 02 - Prestations de mise en conformité et de remplacement d'équipement
Date d'attribution : 23/12/24
Marché n° : 20240402
SAVPRO SAS, 22 RUE DE LA VANCOISE - CS21010, 69009 CORBAS CEDEX
Montant HT : 103 908,00 €
Le titulaire est une PME : NON

Renseignements complémentaires :
Montants pour la durée totale du marché ; Lot 2, montant selon détail quantitatif estimatif
Envoi le 16/01/25 à la publication
Pour retrouver cet avis intégral, allez sur <https://agysoft.marches-publics.info>

444779100

AVIS

Enquêtes publiques

COMMUNE DE REVEL

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE REVEL

Par arrêté communal n°2024-211 du 3 décembre 2024, la Maire de Revel a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme qui porte sur les points suivants :

- Mise en place d'un coefficient de pleine terre et d'un coefficient d'emploi au sol ;
 - Préciser les règles et supprimer les références aux recommandations relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères ;
 - Inscrire de nouvelles règles afin de permettre et d'encadrer les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (type « tiny houses ») ;
 - Préciser la règle concernant l'implantation des piscines par rapport aux voies et limites séparatives ;
 - Modifier l'emplacement réservé n°8
- En sus, la commune souhaite faire évoluer plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles pour les rendre plus opérationnelles, pouvant ainsi entraîner une modification du zonage. Il s'agit notamment de :
- Faciliter l'opérationnalité de l'OAP « Le Village » en travaillant son périmètre et les modalités d'ouverture à l'urbanisation ;
 - Corriger les incohérences au sein du document et en faciliter sa lecture.

L'enquête publique se déroulera du lundi 20 janvier 2025 à 14h00 au jeudi 20 février 2025 à 14h00 en Mairie de Revel, 74 place de la Mairie

Les éléments consultables sont les suivants :
- Le dossier de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme comprenant notamment une notice et ses annexes qui détaillent

les modifications et leurs objectifs par pièce du PLU ;
- L'avis de la MIAE, le dossier ayant fait l'objet d'un examen au cas par cas « ad hoc » ;
- Les avis des personnes publiques associées

Le public pourra consulter le dossier de cette enquête et consigner éventuellement ses observations, sur le registre d'enquête, du lundi 20 janvier 2025 à 14h00 au jeudi 20 février 2025 à 14h00, en mairie de REVEL - 74 place de la Mairie 38420 Revel, aux jours et heures d'ouverture de l'accueil au public : le lundi de 14h00 à 18h00, le mardi de 14h00 à 18h00, le mercredi de 14h00 à 18h00, le jeudi de 14h00 à 18h00.

Le dossier de cette enquête est également consultable sur le site de la mairie : <https://www.revel-belle-donne.com> et sur un poste informatique mis à disposition en mairie aux jours et heures d'ouverture de l'accueil au public : le lundi de 13h30 à 18h00, le mardi de 14h00 à 18h00 et le vendredi de 14h00 à 18h00. Le Tribunal Administratif de Grenoble a désigné par décision du 09 octobre 2024 n° E224000178/88 Monsieur Denis Crabières, guide de haute montagne, en qualité de commissaire enquêteur, et Madame Marie-France Baccvier en qualité de suppléante.

Monsieur le Commissaire Enquêteur se tiendra à disposition et recevra les observations du public lors de 3 permanences qui se dérouleront en Mairie de Revel, 74 place de la Mairie 38420 Revel :

Lundi 20 janvier de 14h00 à 18h30
Jeudi 13 février de 16h30 à 18h00
Mardi 18 février de 16h00 à 18h00

Des observations écrites peuvent être adressées par mail à l'attention du Commissaire Enquêteur à enquete@publique@revel-belle-donne.com, ou par courrier postal à l'adresse suivante :

M. Le Commissaire Enquêteur, Enquête publique sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

Mairie de Revel, 74 place de la Mairie, 38420 Revel

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Des affiches avantant de l'enquête seront affichées en mairie.

L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de la commune : <https://www.revel-belle-donne.com>.

Pour toute demande d'information, il convient de s'adresser à la

Mairie de Revel - 74 place de la Mairie 38420 Revel

Tél : 04 78 89 82 00

A l'issue de l'enquête, le Commissaire Enquêteur remettra à

Madame le Maire un rapport relatant le déroulement de l'enquête

et l'examen des observations recueillies, ainsi que ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront

tenus à la disposition du public, pendant un an, en mairie de

REVEL et sur le site de la mairie : <https://www.revel-belle-donne.com>.

Au terme de l'enquête, la modification n° 1 du Plan Local

d'Urbanisme de Revel pourra éventuellement être modifiée pour

tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des

observations du public et du rapport de commissaire enquêteur.

Le conseil municipal délibérera pour approuver la modification

n° 1 du PLU

La Maire Coralie BOURDELAIN

439041600



Marchés publics

le-dauphine.marchespublics-eurolegales.com

Agir en proximité
pour les acheteurs publics et privés

Publication des procédures - Plateforme de dématérialisation


Votre contact : Noëlia TRUCHOT 06 07 01 96 25



18337 - V1

5.7.4. Les Affiches du Dauphiné, 24 janvier 2025

A2025C15779



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE REVEL**

Par arrêté communal n° 2024-211 du 3 décembre 2024, la Maire de Revel a ordonné l'ouverture d'une **enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme** qui porte sur les points suivants :

- Mise en place d'un coefficient de pleine terre et d'un coefficient d'emprise au sol ;
- Préciser les règles et supprimer les références aux recommandations relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères ;
- Inscrire de nouvelles règles afin de permettre et d'encadrer les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (type « tiny house ») ;
- Préciser la règle concernant l'implantation des piscines par rapport aux voies et limites séparatives ;
- Modifier l'emplacement réservé n°8.

En sus, la commune souhaite faire évoluer plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles pour les rendre plus opérationnelles, pouvant ainsi entraîner une modification du zonage. Il s'agit notamment de :

- Faciliter l'opérationnalité de l'OAOP « Le Village » en retravaillant son périmètre et les modalités d'ouverture à l'urbanisation ;
- Corriger les incohérences au sein du document et en faciliter sa lecture.

**L'enquête publique se déroulera
du lundi 20 janvier 2025 à 14h00
au jeudi 20 février 2025 à 14h00
en Mairie de Revel, 74 place de la Mairie.**

Les éléments consultables sont les suivants :

- Le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme comprenant notamment une notice et ses annexes qui détaillent les modifications et leurs objectifs par pièce du PLU ;
- L'avis de la MRAE, le dossier ayant fait l'objet d'un examen au cas par cas « ad hoc » ;
- Les avis des personnes publiques associées.

Le public pourra consulter le dossier de cette enquête et consigner éventuellement ses observations, sur le registre d'enquête, du lundi 20 janvier 2025 à 14h00 au jeudi 20 février 2025 à 14h00, en mairie de REVEL - 74 place de la Mairie 38420 Revel, aux jours et heures d'ouverture de l'accueil au public: le lundi de 13h30 à 18h00, le mardi de 14h00 à 18h00 et le vendredi de 14h00 à 18h00.

Le dossier de cette enquête est également consultable sur le site de la mairie : <https://www.revel-belledonne.com> et sur un poste informatique mis à disposition en mairie aux jours et heures d'ouverture de l'accueil au public : le lundi de 13h30 à 18h00, le mardi de 14h00 à 18h00 et le vendredi de 14h00 à 18h00.

Le Tribunal Administratif de Grenoble a désigné par décision du 09 octobre 2024 n°E224000178/38 Monsieur Denis Crabières, guide de haute montagne, en qualité de commissaire enquêteur, et Madame Marie-France Bacuvier en qualité de suppléante.

Monsieur le Commissaire Enquêteur se tiendra à disposition et recevra les observations du public lors de 3 permanences qui se dérouleront en Mairie de Revel, 74 place de la Mairie 38420 Revel :

Lundi 20 janvier de 14h00 à 16h30
Jeudi 13 février de 16h30 à 19h00
Mardi 18 février de 16h00 à 18h00.

Des observations écrites peuvent être adressées par mail à l'attention du Commissaire Enquêteur à enquetepublique@revel-belledonne.com , ou par courrier postal à l'adresse suivante : M. Le Commissaire Enquêteur,

Enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, Mairie de Revel, 74 place de la Mairie, 38420 Revel.
Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Des affiches avisant de l'enquête seront affichées en mairie.
L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de la commune : <https://www.revel-belledonne.com>

Pour toute demande d'information, il convient de s'adresser à la Mairie de Revel - 74 place de la Mairie 38420 Revel - Tél: 04 76 89 82 09.


A l'issue de l'enquête, le Commissaire Enquêteur remettra à Madame le Maire un rapport relatant le déroulement de l'enquête et l'examen des observations recueillies, ainsi que ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, pendant un an, en mairie de REVEL et sur le site de la mairie : <https://www.revel-belledonne.com>

Au terme de l'enquête, la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Revel pourra éventuellement être modifiée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Le conseil municipal délibérera pour approuver la modification n°1 du PLU.

La Maire Coralie BOURDELAIN

A2025C15939



**SERVICE INTERMINISTÉRIEL DE DÉFENSE
ET DE PROTECTION CIVILE
(SIDPC)**

**AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC
SUR LE PROJET DE PLAN PARTICULIER D'INTERVENTION
(PPI)
DE L'ÉTABLISSEMENT ENGRAIS SUD VIENNE**

En application des dispositions des articles R 741-25 et R 741-26 du code de la sécurité intérieure (CSI) relatifs à la procédure de consultation, d'adoption et de publicité des plans particuliers de prévention (PPI),
**le projet de plan particulier d'intervention (PPI)
de l'établissement ENGRAIS SUD VIENNE
à Salaise-sur-Sanne (38150)
est mis à disposition du public**

- en mairie de la commune de Salaise-sur-Sanne
19 Rue Pierre Avit Nicolas (38150)
- en mairie de la commune de Sablons
21 Route des Alpes (38550)
- en mairie de la commune de Chanas
8 Place de France (38150).

Le projet de PPI est consultable sur rendez-vous pendant un mois du **10 février au 10 mars 2025** aux jours et heures habituels d'ouverture de ces lieux au public.

Un registre est mis à disposition dans les lieux précités afin de recueillir les observations du public sur ce projet.

Vous voudrez bien vous munir d'une pièce d'identité.

Le présent avis sera affiché dans chaque lieu de mise à disposition, ci-dessus mentionné.

LES AFFICHES DU DAUPHINÉ ET DU DAUPHINOIS

(11)

24 JANVIER 2025

5.8. Le procès-verbal de synthèse des observations du public

ENQUETE PUBLIQUE
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de REVEL (Isère).
Procès-verbal de synthèse des observations du public

Enquête publique n° E24000178/38

Remis en main propre à Mme Coralie BOURDELAIN, maire de REVEL, le 27 février 2025



Denis CRABIERES, commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION.....	2
2.	RÉSUMÉ DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	2
2.1.	Organisation de l'enquête.....	2
2.1.1.	Mise à disposition du dossier.....	2
2.1.2.	Dépôt des observations.....	2
2.2.	La participation du public.....	3
2.2.1	Nombre des personnes accueillies au cours des permanences.....	3
2.2.2.	Nombre de contributions écrites reçues pendant l'enquête.....	3
3.	LES CONTRIBUTIONS REÇUES PENDANT L'ENQUÊTE.....	4
3.1.	M. DOUZET Gérald (20 janvier 2025).....	4
3.2.	Mme Michèle REVOLON (20 janvier 2025).....	4
3.3.	Mme COSSON Anne-Sophie (21 janvier 2025).....	6
3.4.	Mme Michèle REVOLON (28 janvier 2025).....	6
3.5.	Association Les amis de REVEL (31 janvier 2025).....	13
3.6.	Mme Michèle REVOLON (10 février 2025).....	23
3.7.	Contribution de Mme Michèle REVOLON (17 février 2025).....	27
3.8.	Contribution de l'association Les Amis de REVEL (19 février 2025).....	29
3.9.	Contribution de Mme Halina STANLEY (19 février 2025).....	32
3.10.	Contribution de M. DOUILLET Jean-François (19 février 2025).....	34
3.11.	Contribution de M. Mehdi et Mme Cindy SID (19 février 2025).....	38
4.	Les observations du commissaire enquêteur.....	39
4.1.	Règlement écrit : zone A et zone N, des erreurs à corriger.....	39
4.2.	Règlement écrit : des formulations à affiner.....	41
4.2.1.	Emprise au sol (page 6) :.....	41
4.2.2.	Chapitre II.1.2.1 – Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U, des secteurs U1 et des secteurs Ue (page 27) :.....	42
4.2.3.	Chapitre II.2.2.5 L'emprise au sol des constructions (page 36) :.....	42
4.2.4.	Chapitre II.2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (page 37).....	43
4.2.5.	Chapitre Les ouvertures (page 42).....	43
4.2.6.	Chapitre III : dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones 1au » (page 50).....	

1. INTRODUCTION

Ce procès-verbal est établi en application de l'article R 123-18 du Code de l'environnement qui prévoit :

« Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations ».

2. RÉSUMÉ DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Conformément aux prescriptions de l'arrêté n°2024-211 en date du 24 décembre 2024, l'enquête publique porte sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de REVEL.

Elle a eu lieu du lundi 20 janvier 2025, 14h00 au jeudi 20 février 2025, 14h00.

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur, sans incident à signaler. Les conditions d'accueil du public étaient parfaitement appropriées à la consultation des documents écrits et graphiques et favorisaient la confidentialité des échanges.

2.1. Organisation de l'enquête

2.1.1. Mise à disposition du dossier

Le public a pu s'informer sur le projet mis à l'enquête publique en consultant le dossier mis à sa disposition :

- En version papier en mairie de REVEL aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- Sur le site internet de la mairie de REVEL à l'adresse suivante : <https://www.revel-belledonne.com/actualites/modification-n%C2%B01-du-plu-de-revel> ;
- Sur un poste informatique accessible à la mairie de REVEL, aux jours et heures d'ouverture habituels.

2.1.2. Dépôt des observations

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations du public portant sur le projet de modification du PLU ont pu :

- Soit être adressées au commissaire enquêteur au moyen de la messagerie électronique via l'adresse mail enquetepublique@revel-belledonne.com ;

- Soit être consignées dans le registre d'enquête, version papier, mis à disposition du public, en mairie de REVEL ;
- Soit être adressées à la mairie de REVEL, siège de l'enquête, par courrier postal à l'intention de M. le commissaire enquêteur.

2.2. La participation du public

2.2.1 Nombre des personnes accueillies au cours des permanences

Dates de permanence	Horaires de permanence	Nombre de personnes rencontrées
Lundi 20 janvier 2025	14h-16h30	6
Jeudi 13 février 2025	16h30-17h	8
Mardi 18 février 2025	14h-17h	0

Soit au total 14 personnes reçues au cours des 3 permanences effectuées.

2.2.2. Nombre de contributions écrites reçues pendant l'enquête

Registre d'enquête :	0 contribution
Courrier postal	0 contribution
Courriel	11 contributions

A la clôture de l'enquête le 20 février 2025, 14h, 11 contributions étaient communiquées par courriel au commissaire enquêteur.

On relève que les contributions 3.7. et 3.8. (Les Amis de REVEL) constituent des doublons des observations 3.5. et 3.7.(Mme REVOLON). Toutefois, les contributions de l'association Les Amis de REVEL sont reproduites intégralement dans le présent procès-verbal.

Ces contributions représentent un total de 59 observations, déduction faite de celles qui constituent des doublons.

Les observations révèlent que les contributeurs et contributrices se sont impliqués dans l'étude du dossier d'enquête et s'intéressent à l'évolution de leur cadre de vie.

3. LES CONTRIBUTIONS REÇUES PENDANT L'ENQUÊTE

3.1. M. DOUZET Gérald (20 janvier 2025)

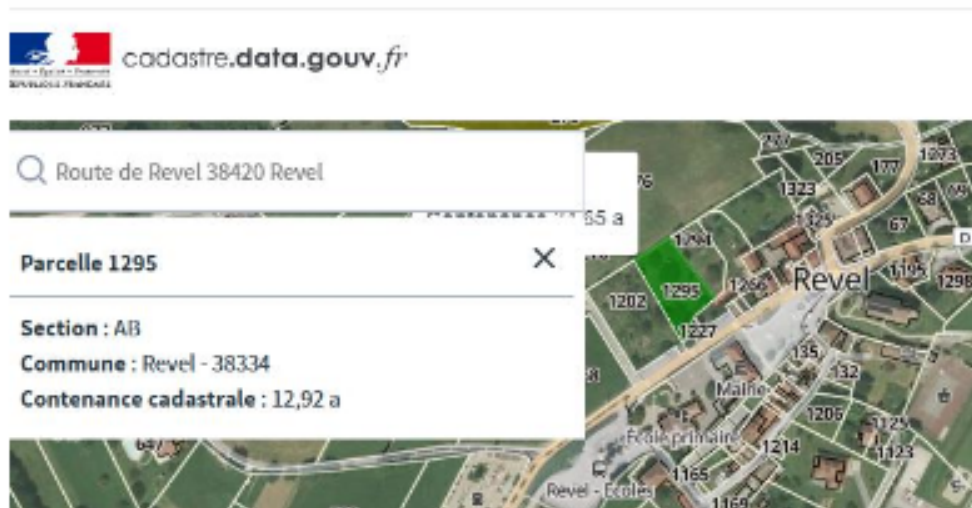
M. DOUZET émet deux observations

- a) Concernant l'OAP de la Bourgeat, M. DOUZET s'étonne qu'il n'y ait pas un nombre maximum de logements imposé. Il estime que l'expérience montre que les promoteurs choisissent le maximum et que le projet est insuffisamment limitant (« là c'est "open bar ». »). M. DOUZET considère également que le coefficient d'emprise au sol de 25 %, va pousser les promoteurs à faire des constructions en hauteur inadaptées au site.
- b) Concernant la possibilité ouverte par le projet de modification de faire des T2 dans les logements collectifs, M. DOUZET estime que ce choix paraît inapproprié à la demande (ceux de l'OPAC ont du mal à trouver acquéreur) et à l'objectif de maintenir le nombre de classes des écoles.

3.2. Mme Michèle REVOLON (20 janvier 2025)

Mme REVOLON attire l'attention sur plusieurs éléments relevés, notamment, sur l'OAP de l'Enclose et qui la concernent directement. Cette contribution comporte 7 observations.

- a) Mme REVOLON indique que la parcelle AB1226 n'existe plus (Cf. acte notarial du 29/04/2019 / Maître Ferrieux, notaire à Vizille et mise à jour cadastral qui en a suivi) et communique le plan disponible sur le site <https://cadastre.data.gouv.fr/> le 20 janvier 2025.



- b) Mme REVOLON relève également que la vue éloignée n'est pas du tout représentative de la zone concernée par cette OAP (car englobant pour part les parcelles AB 1265 et AB 1322, non concernées et dont elle est propriétaire).



- c) Par ailleurs, Mme REVOLON indique que les vues « sur l'intérieur de la zone de projet », « de la limite Est », « depuis la RD280b », sont très anciennes et non représentatives de l'état actuel de cet espace.

Mme REVOLON souhaite que ces observations soient prises en compte et qu'une mise à jour soit effectuée dans le cadre de la modification projetée.

- d) Concernant l'OAP le Sauzet, Mme REVOLON demande :
- Pourquoi évoquer de futures constructions alors que le lotissement « les villas Célestes » est déjà sorti de terre (et même déjà en parti habité) ?
 - Pourquoi ne pas mettre à jour les photos du programme réalisé ?

Vue depuis le Pinet d'Unage



(ex. vue depuis corps d'Unage).

- e) Concernant l'OAP « La Bourgeat », Mme REVOLON remarque que la photo présentant l'accès depuis la zone de projet » est erronée, disant que le cliché a été pris depuis le chemin des Contamines (parcelle AB 245 et non depuis la parcelle AB59).



3.3. Mme COSSON Anne-Sophie (21 janvier 2025)

Mme COSSON indique avoir échangé avec la mairie, juste après validation du PLU, sur une incohérence relevée entre le règlement graphique et le texte du règlement dans la zone STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limité) identifié zone Aa au règlement écrit du PLU. Mme COSSON précise que, page 68 du règlement écrit article IV-1.2.2, il est indiqué pour la zone Aa : - « Sont autorisés l'aménagement dans le volume existant, les extensions mesurées aux conditions définies au paragraphe IV.2 ci-après, ainsi que le changement de destination des constructions existantes ». Elle poursuit en indiquant qu'au règlement graphique, les bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés par un encadrement bleu clair au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, et cela n'a pas été identifié pour le STECAL (Aa) et ses bâtiments.

Mme COSSON demande que la mise en cohérence des deux règlements soit effectuée sous le principe de l'article IV-1-2-2 du règlement écrit. Une fois cette demande prise en compte, le règlement graphique sera de ce type :



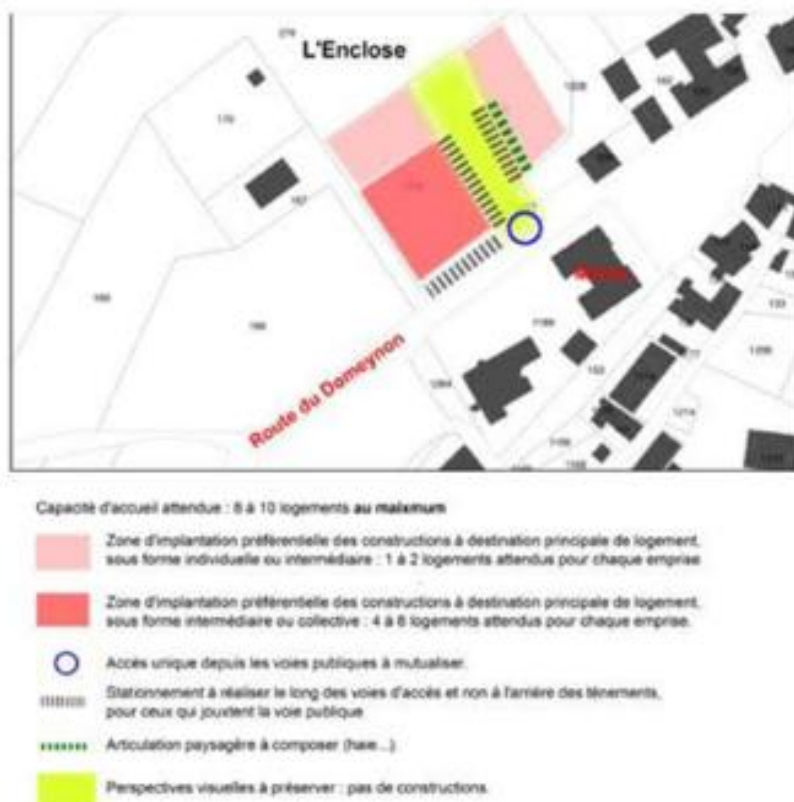
3.4. Mme Michèle REVOLON (28 janvier 2025)

Dans cette contribution, Mme REVOLON émet treize observations.

1) Mme REVOLON revient sur l'OAP l'Enclose avec trois nouvelles observations.

a) « 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). Or 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.



b) 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 »).



- c) Mme REVOLON demande 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 sa contribution du 20 janvier, la superficie de l'actuelle parcelle AB1295 (remplaçant la parcelle AB1226), n'est plus de 2000m², mais de 1300m²).

2) Concernant l'OAP le Village, Mme REVOLON apporte 2 observations.

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

Or, de par 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 ».

- 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.



b) Mme REVOLON indique que 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).

Elle considère que 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.

3) Concernant l'OAP du Sauzet, Mme REVOLON apporte 4 contributions

a) Le plan cadastral a 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, selon Mme REVOLON, être mises à jour.

Extrait du règlement graphique du PLU



b) Mme REVOLON note 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 à 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) Mme REVOLON souhaite savoir pourquoi le projet demande 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) ?

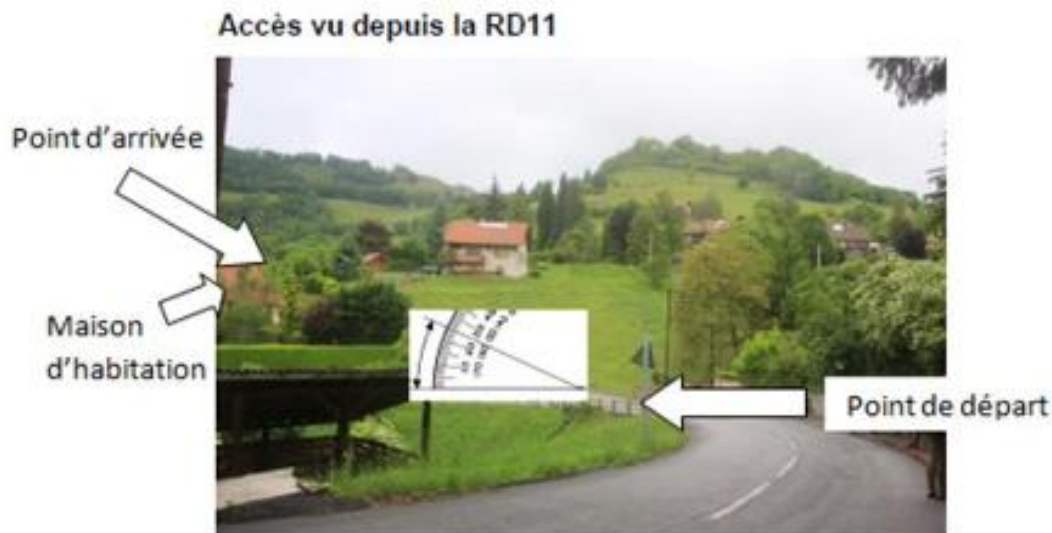


d) Mme REVOLON déclare constater également que le projet retenu, et déjà réalisé, pour cette OAP, n'a pas tenu compte des principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter, notamment « *la recherche d'une mixité des formes bâties, individuelle, groupée, ...* » inscrit dans le PLU. Elle souhaite connaître quel(s) en est (sont) le(s) motif(s) et demande s'il faut comprendre que cet aspect pourra aussi être déroger pour les OAP à venir même s'il est inscrit dans le PLU.

4) Concernant l'OAP de la Bourgeat, Mme REVOLON apporte 3 contributions

a) 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) :



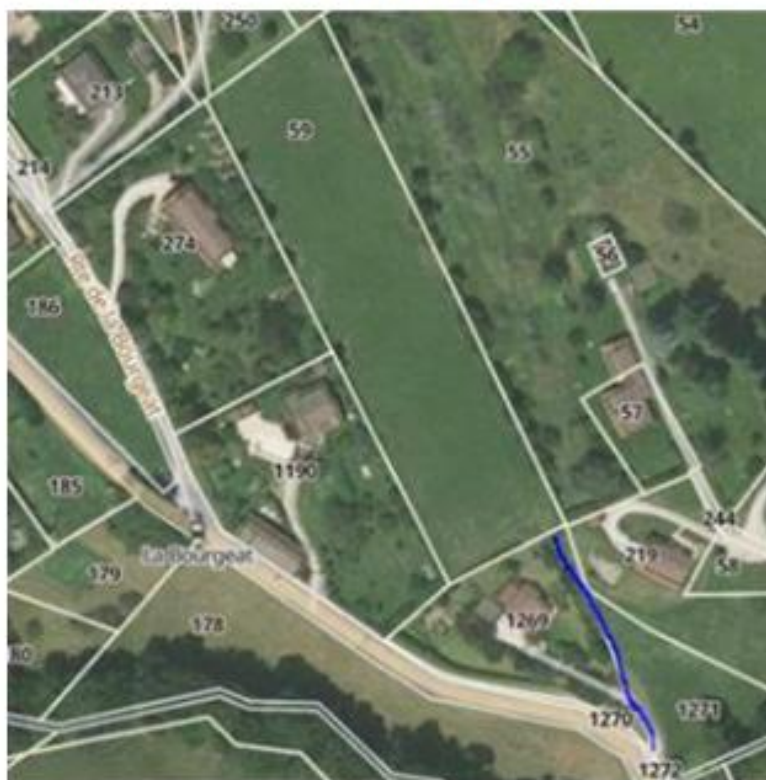
La transformation de ce chemin agricole pour en faire d'une part une voie compatible avec le guide technique du SDMIS (Service Départemental, Métropolitain Incendie et Secours) qui précise que la pente maximale des voies d'accès ne doit pas dépasser les 15% (cf. copie d'écran ci-dessous extrait du site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

Ce qui est prévu au projet :		Exigences du SDMIS, ce qu'il faut :				Rappel des règles de consultation du SDMIS	
Type	Hauteur		Cherchement depuis la voie d'accès principale (Soit compter de l'axe, soit marcher et pente < 10%)	Voie engins	Voie échelles		Façade accessible
	< 8 m	> 8 m					
BÂTIMENT D'HABITATION	1 ^{ère} Famille 2 ^{ème} Famille	Plancher Bas du Dernier Niveau	Application des distances maximales du SDNDEC				Non exigible
							Répondre exigible
	3 ^{ème} Famille A 3 ^{ème} Famille B 4 ^{ème} Famille	Plancher Bas du Dernier Niveau			Recommandée	Délai au Dessin par l'année du 31 janvier 1985	Répondre exigible
			Longueur > 10m Largeur > 1,80 m	✓	Possible pour les 3 ^{ème} B sur axe de Mairie		Répondre exigible
BÂTIMENT CODES DU TRAVAIL	Plancher Bas du Dernier Niveau		Longueur > 10m Largeur > 1,80 m	✓			Non exigible
		Plancher Bas du Dernier Niveau Ou Hauteur des façades (H)				Minimum 1	Répondre exigible

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.



Desserte agricole actuelle matérialisée en bleue sur la copie d'écran

b) Concernant la jonction de cette desserte avec la RD11, Mme REVOLON relève qu'il existe un risque de crue torrentielle (https://www.irmagrenoble.com/04risques_isere/00commune_fiche.php?NumeroINSEE=38334)

- 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 bâti et résidentielle du secteur, **signifiant l'articulation bâti-entre le Bourg et La Bourgeat.**

5) Concernant l'OAP les Contamines, Mme REVOLON apporte une contribution :

a) 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.**

Or, Mme REVOLON note 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 autres, 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."

Mme REVOLON estime, dans ce contexte, qu'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.

3.5. Association Les amis de REVEL (31 janvier 2025)

L'association apporte une contribution et reprend ensuite à l'identique les observations apportées par Mme REVOLON dans sa contribution n°3.4. du 28 janvier 2025.

a) Les difficultés de circulation et le risque de dégradation prématurée des ouvrages d'Art du fait des OAP (deux observations).

L'association les Amis de REVEL indique que de très nombreux ouvrages d'art seront impactés par la circulation générée par les aménagements à venir. Selon elle :

- Aucun document technique n'existe à ce jour permettant de garantir résistance des ouvrages d'art notamment aux charges importantes et autres eaux de ruissèlement ;
- Aucune anticipation ni projection n'existe visant à anticiper les risques potentiels et les frais colossaux associés aux rénovations.

Selon l'association, ceci revient à faire supporter à la collectivité des charges revenant à quelques propriétaires intéressés ce qui contrevient à une gestion de « bon père de famille » et ne peut aboutir qu'à une élévation non maîtrisée des couts pour les administrés.

L'association apporte une liste, non exhaustive, des nombreux ouvrages « sensibles » concernés. Elle s'interroge sur la qualité des OAP sans prise en compte des accès associés.

Sur l'OAP de la Bourgeat et l'OAP des Contamines : elle note la présence de 3 ponts (cerclage jaune) non contrôlés et de fait « sensibles » du fait des tonnages à venir et de la gestion des eaux du fait de l'imperméabilisation des OAP.

Elle précise qu'un panneau de restriction (19T) à même disparu au niveau de la propriété Berthollet route des Contamines.



b) Les difficultés de circulation et de visibilité (deux observations) :

- Sur les difficultés de circulation et de croisements
 - OAP de la Bourgeat



o OAP Les Contamines



L'association les Amis de Revel note aussi que, route des Contamines (aux Jailllets), le rapport Cerema de novembre 2024, pointe deux zones à risque (cf. ci-après) et cf. triangles bleu) : un mur aux Jailllets : vu la longueur (propriété M. Bernard).

Mur 2 des Contamines (V17) sur terrain privé

Nom de la commune	Revel
Département	36
Cet ouvrage est-il concerné par le loi Solidarité ?	Oui
Type de la voie de rattachement	Route
Identification de la voie de rattachement	Route des Contamines (V17)
Type de l'ouvrage principal (entité ou protégé)	Terrain
Identification de l'ouvrage principal (entité ou protégé)	Terrain privé
Désignation principal	Je ne sais pas
Nom usuel	Mur 2 des Contamines (V17) sur terrain privé
Année entrée de construction	Entre 1950 et 1975
Nature de l'ouvrage	Mur
PTAC (mètres)	0,00
Longueur de l'ouvrage (en mètres)	2,70
Largeur de la voie couverte (en mètres)	
Identifiant l'ouvrage d'art	(D4833331-0196-4405-8425-478932104183)
Fiche jointe : https://www.splp.fr/consultation/2024/01/24/4833331-0196-4405-8425-478932104183	



Ainsi qu'une zone vers chez M. Blanche :

Mur 1 des Contamines (VIC17) sur terrain privé	
Nom de la commune	Revel
Département	33
Cet ouvrage est-il concerné par la loi Dorian ?	Non
Type de la voie de rattachement	Route
Identification de la voie de rattachement	Route des Contamines (VIC17)
Type de l'abacost principal franchi ou protégé	Terrain
Identification de l'abacost principal franchi ou protégé	Terrain privé
Géomètre principal	Je ne sais pas
Nom usuel	Mur 1 des Contamines (VIC17) sur terrain privé
N° de l'estime de construction	Antérieur à 1950
Nature de l'ouvrage	Mur
PTAC (mètres)	
Longueur de l'ouvrage (en mètres)	85,70
Longueur de la voie étroite (en mètres)	2,30
Identifiant de l'ouvrage d'art	081CF8D-F025-4568-AD5A-04F046A21FDB
Fichiers joints: 081CF8D-F025-4568-AD5A-04F046A21FDB_001_0000520240204170437.jpg	



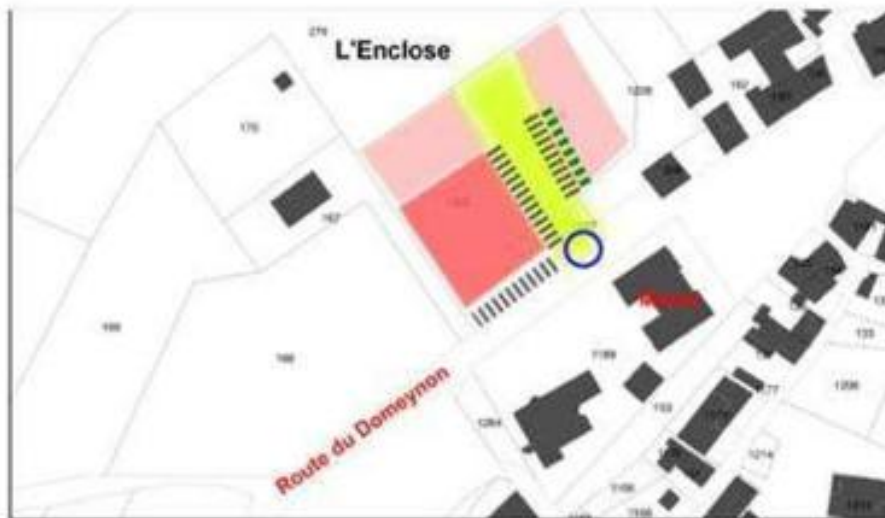
Source :

<https://kartes.cerema.fr/portal/apps/MapSeries/index.html?appid=26a7fa5a4ad648c68985f48c6d82c415>







c) 5 OAP (thématique : « insertion urbanistique, paysagère et architecturale qui concerne les zones 1AU », 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, l'association Les Amis de REVEL apporte 2 contributions
 - « Les principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter » indiquent, selon le plan présenté, un accès unique via, pour part, l'accès agricole actuel (portail donnant sur RD 280b), or 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, selon l'association, 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.

- o L'association demande pourquoi le nombre de logement minimum a été relevé de 6 à 8. ? Elle rappelle que la superficie de l'actuelle parcelle AB1295 (remplaçant la parcelle AB1226), n'est plus de 2000m², mais de 1300m².

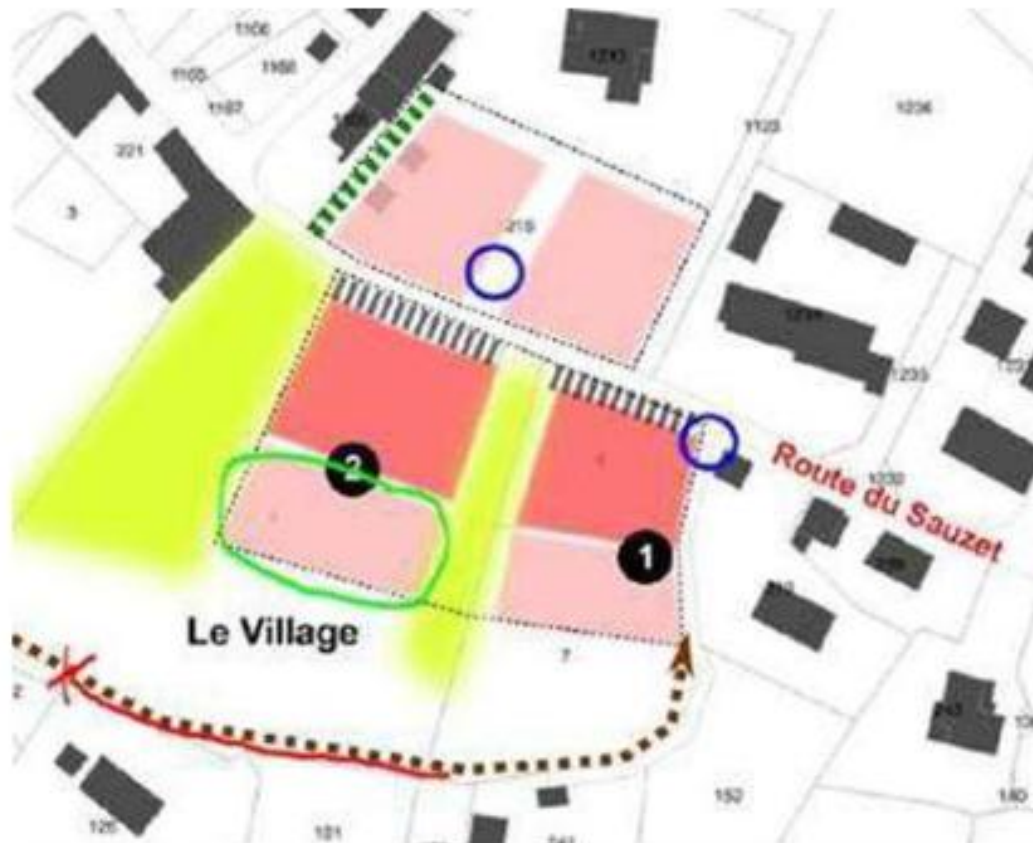
L'urbanisation de la majeure partie de l'emprise des 2 parcelles concernées, classées en zone 1AUe, pour accueillir ~~6 à 12 logements~~ 8 à 10 logements sous des formes individuelles et groupées /

d) Concernant l'OAP Le Village, l'association apporte 2 observations

- Concernant la zone entourée en vert sur la copie d'écran ci-après, l'OAP 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.

Or, de par 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 ».



- 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.

e) Concernant l'OAP du Sauzet, l'association Les Amis de REVEL apporte 4 contributions

- Le plan cadastral a 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/>). L'association estime que, pour une bonne compréhension de tous, ces données devraient être mise à jour.



L'association présente ensuite les mêmes contributions que celles proposées par Mme REVOLON page 10 à 14 de ce procès-verbal de synthèse.

- L'association note 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 « OAP » ont en fait abouti à 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) :



- L'association souhaite savoir pourquoi le projet demande 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) ?



- L'association déclare constater également 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. Elle souhaite connaître quel(s) en est (sont) le(s) motif(s) et demande s'il faut comprendre que cet aspect pourra aussi être dérogé pour les OAP à venir même s'il est inscrit dans le PLU ?

f) Concernant l'OAP de la Bourgeat, L'association Les Amis de REVEL apporte 3 contributions

- 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 de bâtiment

Ce qui est prévu au projet :			Exigences du SDMIS, ce qu'il faut :				Rappel des règles de consultation du SDMIS
Type	Hauteur		Cheminement depuis la voie d'accès principale (50 compté et viable, sans marches et pente < 10%)	Voie engins	Voie échelles	Façade accessible	
	≤ 8 m	> 8 m					
BÂTIMENT D'HABITATION	1 ^{er} Famille	Plancher Bas du Dernier Niveau	Appréhension des distances maximales du TENEDICI				Non consulté
	2 ^{er} Famille						Réponse rapide
	3 ^{er} Famille A	Plancher Bas du Dernier Niveau			Recommandée	Contra au besoin par l'article du 31 janvier 1985	Réponse rapide
	3 ^{er} Famille B 4 ^{er} Famille		Longueur ≤ 20 m Largeur ≤ 1,30 m	✓	Possible pour les 3 ^{er} D sur site du Marc		Réponse rapide
BÂTIMENT CODE DU TRAVAIL		Plancher Bas du Dernier Niveau	Longueur ≤ 20 m Largeur ≤ 1,30 m	✓			Non consulté
		Plancher Bas du Dernier Niveau (à l'extérieur des façades (1))			✓	Minimum 1	Réponse rapide

et empruntable par des camions pouvant dépasser les 30 tonnes (ex toupie de béton), nécessitera donc un aménagement réduisant la pente et :

- o 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'OAAP) ;
- o Soit un éloignement de son tracé actuel via les parcelles AB1271 (agricole) et AB219 (parcelle bâtie), sous réserve d'acceptation par leurs propriétaires.



Desserte agricole actuelle matérialisée en bleue sur la copie d'écran

e) Concernant la jonction de cette desserte avec la RD11, l'Association relève qu'il existe un risque de crue torrentielle (https://www.irmagrenoble.com/04risques_isere/00commune_fiche.php?NumeroINSEE=38334)

crue torrentielle	Ruisseau du SOLDET en amont du pont de la RD11	13/08/1
--------------------------	--	---------

- L'association demande 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 bâli et résidentielle du secteur, ~~signifiant l'articulation bâti entre le Bourg et la Bourgeat.~~

g) Concernant l'OAP les Contamines, l'association les Amis de REVEL apporte une contribution :

- 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.

Or, l'association note que ce ruisseau (tracé ci-dessous) entraîne 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 autres, 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 Gr'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."

L'association estime, dans ce contexte, qu'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.

3.6. Mme Michèle REVOLON (10 février 2025)

Dans cette contribution, Mme REVOLON évoque 4 sujets et apporte 6 observations

a) Concernant La Bourgeat : Mme REVOLON apporte une observation.

Mme REVOLON indique que page 29 et 30 il est cité une localisation parcelle AB50 et AB 1254

La Bourgeat Parcelles AB50 et AB1254	3 619 m ²	4 minimum et 5 au maximum	14 logements / Hs	Recul imposé par le risque de débordement du torrent de la Bourgeat. Intégration urbanistique et paysagère au tissu bâti existant. Le projet devra prendre en compte dans son aménagement l'obligation de préserver le captage existant sur ces parcelles : garantir son alimentation et son fonctionnement, maintenir la servitude de captage.
---	----------------------	---------------------------	-------------------	---

Or ces parcelles ont été renommées AB1307 et AB 1308 (cf extrait du cadastre <https://cadastre.data.gouv.fr/map?style=ortho&parcelleId=38334000AB1308#16.48/45.18859/5.868705> ci-dessous) :

La Bourgeat



b) Concernant Le Village 1 : Mme REVOLON apporte une observation

Mme REVOLON indique que, page 29 et 30, il est cité une localisation parcelle AB1098

Le Village 1 Parcelle AB1098	2 805 m ²	3	11 logements / Ha	Dimensionnement du chemin d'accès privé.
---------------------------------	----------------------	---	-------------------	--

Or cette parcelle a été renommée AB131 (cf. extrait du cadastre <https://cadastre.data.gouv.fr/map?style=ortho&parcelleId=38334000AB1310#16.48/45.185735/5.870713> ci-dessous) :

Le Village 1 et 2



c) Concernant Les Guimets : Mme REVOLON émet trois observations.

- Elle indique que l'optimisation présentée page 29 et 30 concerne les parcelles B 656 et B628

Les Guimets 1 Parcelle B656	2 964 m ²	4	13 logements / Ha	Prise en compte du chemin d'accès au bâtiment situé sur la parcelle B653, qui traverse le linéament, et maintien du point de sortie existant sur la RD280 pour garantir la visibilité.
Les Guimets 2 Parcelle B628	2 483 m ²	2 au minimum	8 logements / Ha	Problématique de gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

Or, dans le contexte annoncé où les objectifs recherchés sont « la modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers » et « l'Optimisation foncière des dents creuses » Mme REVOLON estime important de noter que cette proposition absorbe pour part une parcelle (B 628) qui pourrait rester à vocation

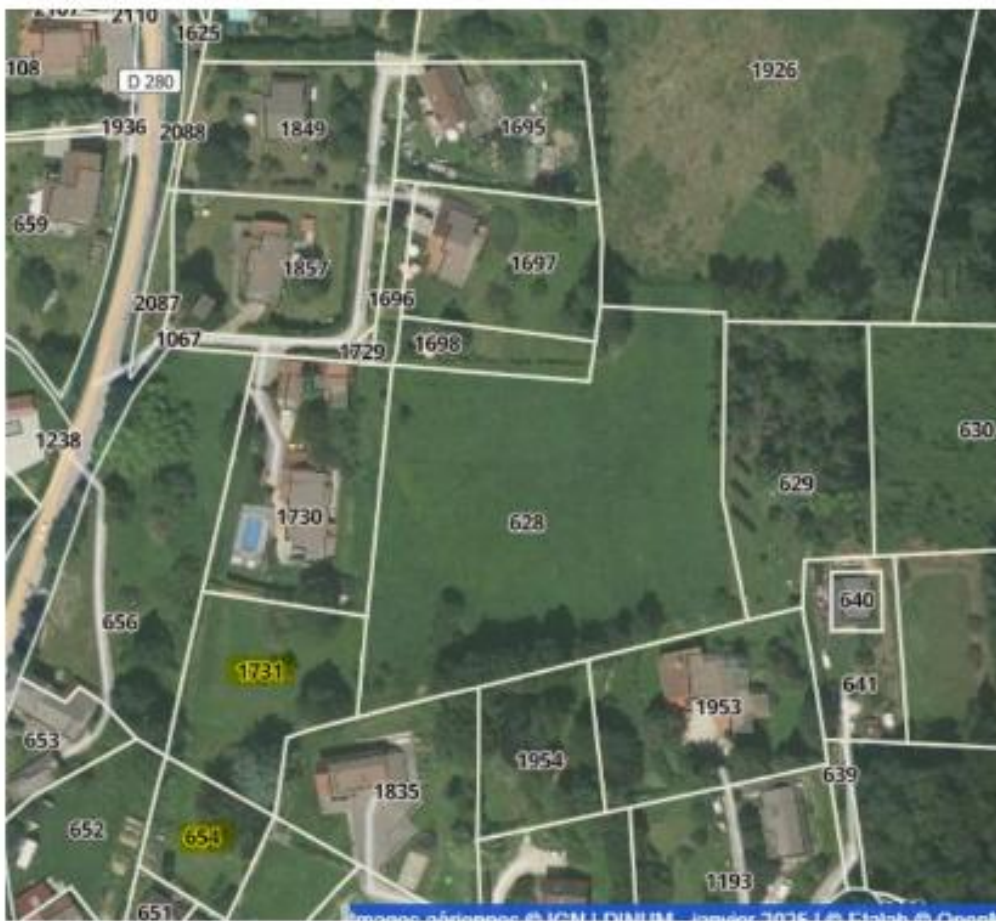
agricole, d'autant qu'elle est mécanisable, mais surtout laisse 2 « dents creuses » sur les parcelles B1731 et B654 qui de par leur superficie respective pourrait accueillir respectivement 2 et 1 logement.

Elle estime que le projet de modification est en complète inadéquation avec les objectifs recherchés.

- Mme REVOLON note également que l'accès à ces deux « dents creuses » (B1731 et B654) pourrait être réfléchi/ anticipé via l'urbanisation de la parcelle B656 également concerné par cette optimisation et alors que l'accès sur la parcelle B628 nécessitera l'autorisation de passage sur trois parcelles non concernées (B1729, B1696, B1698).
- Elle indique également que la « *Problématique de gestion des eaux pluviales et des eaux usées* » qui concerne la parcelle B628 serait également caduque dans le contexte où là encore la gestion des eaux pluviales et usées pourrait être anticipée via l'urbanisation de la parcelle B656.

(Extrait cadastral ci-dessous ;

<https://cadastre.data.gouv.fr/map?style=ortho#16.65/45.176171/5.885967>)



d) Concernant Le Soubon : Mme REVOLON émet 1 observation.

L'optimisation présentée page 29 et 30 concerne la parcelles B 1791 :

Le Soubon Parcelle B1791	2 334 m ²	3	13 logements / Ha	Intégration urbanistique et paysagère au tissu bâti existant.
-----------------------------	----------------------	---	-------------------	---

Or, là aussi, dans le contexte annoncé ou les objectifs recherchés sont « *la modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers* » et « *l'Optimisation foncière des dents creuses* » Mme REVOLON estime important de noter que cette proposition absorbe pour part une parcelle (B 1791) qui pourrait rester à vocation agricole, d'autant qu'elle l'est actuellement et est mécanisable, mais surtout laisse une « dent creuse » sur la parcelle B2071 qui, de par sa superficie, pourrait accueillir 1 logement et voir une seconde « dent creuse » sur la parcelle B265.

Mme REVOLON indique que sur ce point, le projet est également en inadéquation avec les objectifs recherchés.

(Extrait cadastral ci-dessous :

<https://cadastre.data.gouv.fr/map?style=ortho#17.11/45.190368/5.881421>)



3.7. Contribution de Mme Michèle REVOLON (17 février 2025)

Dans cette contribution, Mme REVOLON apporte 8 observations portant sur la notice explicative du dossier de projet de modification n°3.

a) Concernant l'emprise au sol

Mme REVOLON estime que pour éviter tout risque de référence à des jurisprudences (ex : jugement du 21 juillet 2017, n°1502211, 1502286, 1503373, 1600506, du tribunal administratif de Toulouse), il faut préciser si la superficie à retenir pour le calcul du coefficient d'emprise au sol, inclue ou exclue les parties inconstructibles (voie d'accès, parking, ...)

b) P19 du document il est écrit :

« De manière à limiter l'impact des bâtiments dans les paysages, les constructions devront s'encastrent ou accompagner la pente. Les volumes surélevées sont interdits à l'exception des terrasses qui n'entraînent pas de mouvements de terre : par exemple terrasses sur pilotis. ».

Mme REVOLON estime qu'il doit être rappelé que les terrasses sur pilotis peuvent impacter l'emprise au sol ;

c) Page 26 du document il est écrit :

« La commune souhaite autoriser sans condition, les vérandas et les pergolas. ».

Mme REVOLON estime qu'autoriser « sans condition » semble inapproprié, les constructions de vérandas et pergolas étant soumises à déclaration de travaux et impactant l'emprise au sol autorisée.

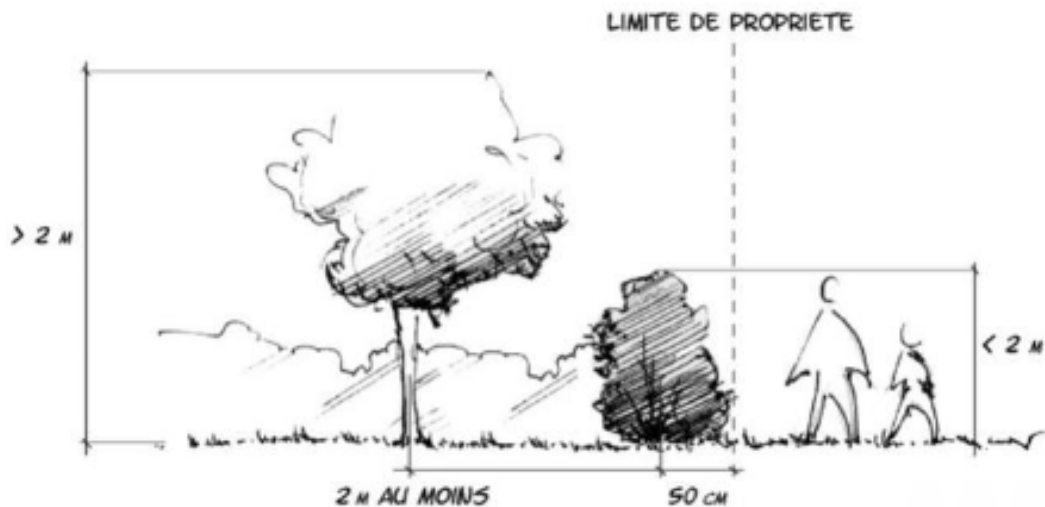
d) Page 26 du document il est écrit :

« Lorsque les clôtures sont constituées de haies, la hauteur maximum des plantations « à l'alignement » sera de ~~1,60m~~ 2 mètres une fois la végétation développées. ».

Mme REVOLON demande, évoquée plusieurs fois dans la « notice explicative » et qu'une haie plus haute peut impacter voire nuire significativement à l'ensoleillement des habitations voisines qui ne seront pas à l'origine de la plantation...

e) Page 27 du document est présenté le schéma de plantation (copie d'écran ci-dessous) :

Schéma de plantation en limite de propriété :



S'agissant de végétaux, Mme REVOLON note qu'il sera difficile voire quasi impossible de faire la différence entre une haie de 2 m de haut, pouvant être plantée à 50 cm de la limite de propriété et des végétaux > 2m qui eux devront être plantés à plus de 2m de la limite de propriété.

Aussi, Mme REVOLON estime que, dans le cadre des plantations en limite de propriété, pour une bonne relation et un respect du voisinage il conviendrait de préciser que, sauf accord écrit entre voisins mitoyens, l'entretien de la haie implantée incombe à celui qui l'a plantée (à lui donc de se garder la place pour aller la tailler et l'entretenir), de même qu'il devra veiller à ce que la végétation des arbres implantés n'empiète pas sur les propriétés voisines (ombre, dépassement des branches, chute de fruits, ...).

f) Page 28 du document au point II.2.2.4 Les plantations, il est écrit :

Recommandations

Toute plantation sera réalisée avec des essences locales végétales variées. Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée au paragraphe VI.1 du chapitre VI du présent règlement.

Mme REVOLON estime important de noter également que les espèces invasives ne doivent pas être utilisées Cf. liste diffusée par l'ANSES (<https://www.anses.fr/fr/content/les-plantes-invasives-risque-environnement-sante>).

g) Page 28 du document il est écrit :

Les surfaces libres de toutes constructions et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées et plantées.

Selon Mme REVOLON, il semble que ce texte sous-entende que les surfaces libres de toute construction doivent systématiquement être plantées. Toutefois, elle estime que le bon sens voudrait que ce soit « Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées ou plantées ».

h) Page 38 du document il est écrit :

« 1.2.1. Etat des lieux : présentation du site et de son contexte

Localisation

Lieu-dit l'Enclose au Bourg, à proximité immédiate du cœur de village.

Description et emprise

Accessible depuis la RD280b, 2 parcelles non bâties qui constituent un espace non bâti en continuité immédiate de la place de la Mairie, occupé par une prairie et un verger.

- *A l'est la parcelle AB1226, emprise 2000m².*
- *A l'ouest, la parcelle AB1202, emprise 1760m². »*

Mme REVOLON rappelle son courriel du 20/01 où elle indique que la parcelle AB1226 n'existe plus.

3.8. Contribution de l'association Les Amis de REVEL (19 février 2025)

Cette contribution de l'association « les Amis de REVEL » reprend à l'identique la contribution de Mme REVOLON du 17 février 2025 numérotée 3.7. dans ce procès-verbal de synthèse et portant sur la notice explicative.

Contribution n° 1 :

Concernant l'emprise au sol, pour éviter tout risque de référence à des jurisprudences (ex jugement du 21 juillet 2017, n°1502211, 1502286, 1503373, 1600506, du tribunal administratif de Toulouse) : l'association demande que soit précisé si la superficie à retenir pour le calcul du coefficient d'emprise au sol, inclue ou exclue les parties inconstructibles (voie d'accès, parking, ...).

Contribution n° 2 :

P19 du document il est cité :

De manière à limiter l'impact des bâtiments dans le paysage, les constructions devront s'encastrier ou accompagner la pente. Les volumes surélevés sont interdits à l'exception des terrasses qui n'entraînent pas de mouvements de terre : par exemple terrasses sur pilotis.

L'association demande de rappeler que les terrasses sur pilotis peuvent impacter l'emprise au sol.

Contribution n°3 :

Page 24 du document il est noté :

La commune souhaite également autoriser sans condition, les vérandas et les pergolas.

L'association estime qu'autoriser « sans condition » semble inapproprié, les constructions de vérandas et pergolas étant soumises à déclaration de travaux et impactant l'emprise au sol autorisée.

Contribution n°4 :

Page 26 du document il est cité :

Lorsque les clôtures sont constituées de haies :

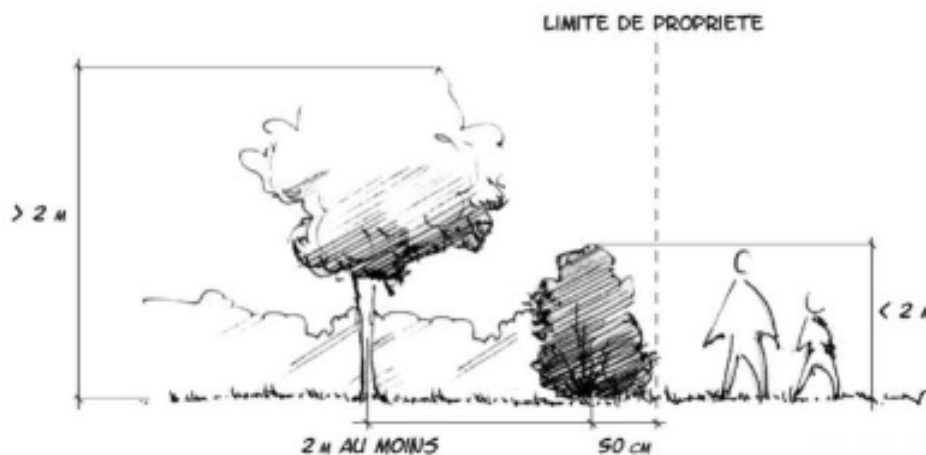
- La hauteur maximum des plantations à l'alignement* sera de ~~1,60m~~ 2 mètres une fois la végétation développée.

L'association demande quelle justification à ce changement de hauteur estimant que cette modification va à l'encontre de l'objectif de privilégier la vue sur le grand paysage, évoquée plusieurs fois dans la « notice explicative » et qu'une haie plus haute peut impacter voir nuire significativement à l'ensoleillement des habitations voisines qui ne seront pas à l'origine de la plantation...

Contribution n°5

Page 27 du document est présenté le schéma de plantation (copie d'écran ci-dessous) :

Schema de plantation en limite de propriété :



S'agissant de végétaux, l'association note qu'il sera difficile voire quasi impossible de faire la différence entre une haie de 2 m de haut, pouvant être plantée à 50 cm de la limite de propriété et des végétaux > 2m qui eux devront être plantés à plus de 2m de la limite de propriété.

Aussi, l'association Les Amis de REVEL estime que, dans le cadre des plantations en limite de propriété, pour une bonne relation et un respect du voisinage il conviendrait de préciser que, sauf accord écrit entre voisins mitoyens, l'entretien de la haie implantée incombe à celui qui l'a plantée (à lui donc de se garder la place pour aller la tailler et l'entretenir), de même qu'il devra veiller à ce que la végétation des arbres implantés n'empiète pas sur les propriétés voisines (ombre, dépassement des branches, chute de fruits, ...).

Contribution n°6

Page 28 du document au point II.2.2.4 Les plantations, il est écrit :

II.2.4.4 Les plantations

Recommandations :

Toute plantation sera réalisée avec des essences **locales** végétales variées.

Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée au paragraphe VI.1 du chapitre VI du présent règlement.

L'association estime important de noter également que les espèces invasives ne doivent pas être utilisées Cf. liste diffusée par l'ANSES (<https://www.anses.fr/fr/content/les-plantes-invasives-risque-environnement-sante>).

Contribution n°7

Page 28 du document il est écrit :

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées et plantées.

Selon l'association, il semble que ce texte sous-entende que les surfaces libres de toute construction doivent systématiquement être plantées. Toutefois, elle estime que le bon sens voudrait que ce soit : « Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées ou plantées ».

Contribution n°8

Page 38 du document il est écrit :

« 1.2.1. Etat des lieux : présentation du site et de son contexte

Localisation

Lieu-dit l'Enclose au Bourg, à proximité immédiate du cœur de village.

Description et emprise

Accessible depuis la RD280b, 2 parcelles non bâties qui constituent un espace non bâti en continuité immédiate de la place de la Mairie, occupé par une prairie et un verger.

- *A l'est la parcelle AB1226, emprise 2000m².*
- *A l'ouest, la parcelle AB1202, emprise 1760m². »*

L'association Les Amis de REVEL rappelle son courriel du 20/01 ou elle indique que la parcelle AB1226 n'existe plus.

3.9. Contribution de Mme Halina STANLEY (19 février 2025)

Mme STANLEY remarque que le PLU est basé sur un Plan de Prévention des Risques Naturels datant de 1987. Or, elle indique que le changement climatique a un effet rapide et marqué sur le risque de glissements de terrain et précise qu'au cours des deux dernières années, la commune de REVEL a connu un nombre nettement plus important de glissements de terrain, et d'une gravité accrue, par rapport aux trente dernières années. La route descendant vers Domène est encore protégée par des blocs de béton temporaires à certains endroits.

Mme STANLEY ajoute que l'urbanisation, qui a un impact considérable sur les sols, tant localement – par le tassement dû aux engins lourds – qu'à plus grande distance via les modifications de l'hydrologie, fragilise le terrain. Elle considère également que la modification du PLU, qui définit une emprise maximale au sol, aide dans ce sens. Toutefois, Mme STANLEY demande s'il ne serait pas pertinent de réévaluer les risques majeurs pour les habitations et les routes existantes avant de poursuivre l'urbanisation au village.

Mme STANLEY joint à sa contribution les références suivantes :

Geitner, C., Freppaz, M., Lesjak, J., Schaber, E., Stanchi, S., d'Amico, M. and Vrscaj, B., 2019. Soil Ecosystem Services in the Alps-An introduction for decision-makers (pp. 1-78). Agricultural Institute of Slovenia.

https://iris.unito.it/bitstream/2318/1714749/1/2019-1025_SoilEcosystemServicesInTheAlps-WEB.pdf

Soil Threats in the Alps

As a result of the extreme topography and climatic conditions, the soils in the Alps are exposed to strong morphodynamic processes consisting of the erosion, transport, and accumulation of soil and loose rock by water runoff and wind, and are as well subject to debris flows, landslides, snow gliding, and avalanches. All of these natural processes are linked to climate and thus to the effects of climate change; most of them seem to be accelerated in recent decades. Additionally, land-use changes such as tree-cutting and other disturbances of the Alpine ecosystems are among the main drivers of these processes. Erosion and transport processes easily destroy the thin soil cover and thus decrease or even minimize most soil functions and services. Accelerated erosion is a serious problem since new soil formation, especially at high elevations, takes thousands of years.

On the other hand, there are also soil degradation processes that take place in a more or less hidden way, such as soil organic matter (SOM) decline. This can happen in both mineral and organic soils and is mostly triggered by unsustainable land-use management, such as draining wetlands or the overexploitation of agricultural soils, and is, moreover, intensified by global warming. In any case, the loss of SOM impairs the water holding capacity and nutrient budget of soils and also has a negative feedback effect on the carbon cycle. Thus, to a certain extent, SOM decline contributes to increasing global greenhouse gases in the atmosphere and climate change. Due to the generally limited soil development at higher elevations in the Alps, the topsoil's function as a space for roots and thus balance the poor water and nutrient conditions of the underlying material. Nevertheless, the alteration of the organic matter is difficult to monitor and thus the scientific knowledge and level of awareness regarding SOM decline is low.

Another rather hidden soil threat is soil compaction, i.e. a reduction in soil porosity as a result of pressure on the soil surface, mostly induced by human activities involving the use of heavy machinery. Compacted soil limits root penetration and adversely affects air and water conditions, and also promotes surface runoff. Even worse are the influences of soil sealing, i.e. covering soils with impermeable materials such as asphalt and concrete. In most cases, this leads to the irreversible destruction of soils and virtually total loss of soil ecosystem services. The extension of sealed areas is generally a matter of great concern and is particularly severe in the lower parts of the main Alpine valleys with their most productive soils, and in touristic resorts. Another soil threat, largely caused by humans, is soil contamination. This refers to the presence of pollutants in soils above a certain threshold, which potentially puts the health of living beings at risk. Soil contamination is induced by the input of pollutants at specific spots (e.g. sewage or waste dumps), through diffuse deposition (e.g. traffic, industrial air emissions, housing), or in the course of agricultural production (e.g. pesticides).

Mme STANLEY ajoute que la consommation moyenne d'eau potable est d'environ 148 litres par personne et par jour. Pour un foyer composé de deux adultes et deux enfants, cela représente une consommation d'environ 592 litres par jour. Pour les 15 nouvelles maisons de Céleste, il faudra donc déjà prévoir l'approvisionnement (et le traitement) d'environ 8 900 litres d'eau par jour, qui devront être prélevés dans l'environnement naturel. Mme STANLEY indique que le nombre de coupures d'eau à Revel témoigne de la difficulté à assurer un approvisionnement fiable pour la population actuelle. L'eau n'est pas une ressource infinie, et les périodes de sécheresse deviennent de plus en plus fréquentes. Toute quantité prélevée

pour l'approvisionnement humain sera indisponible pour l'agriculture et la faune. Mme STANLEY demande si l'urbanisme prévu du village est réellement compatible avec ces contraintes environnementales, estimant que "L'Avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Revel (38)" considère la modification du PLU, mais ne vérifie pas si la base du PLU initial reste toujours valide.

Mme STANLEY demande :

- S'il ne serait pas judicieux d'évaluer l'impact des maisons construites dans le village depuis l'introduction du PLU avant de poursuivre dans la même voie ;
- Si les maisons de Céleste correspondent à un type de logement nécessaire ou désirable à Revel en indiquant qu'il semble qu'elles peinent à se vendre ;
- S'il existe des éléments indiquant une réelle demande pour des logements collectifs, et en particulier pour autant de petits logements de type T2/T3 à Revel que le PLU impose ;
- Si ces logements seront-ils utiles et pratiques.

Mme STANLEY indique que le PLU impose certaines contraintes en matière de stationnement et d'accès aux nouvelles constructions, mais dit n'avoir vu aucune étude sur l'impact de l'augmentation du trafic dans la commune elle-même. Or, elle constate que la D11, la route du Sauzet et la montée du Pré Cornet posent déjà des problèmes et estime qu'une densification accrue de l'habitat ne fera qu'aggraver la situation. Mme STANLEY cite "*Les futures constructions seront desservies par la route du Sauzet et le chemin communal. Pour le tènement nord, un accès unique depuis la route du Sauzet sera à prévoir pour toute les constructions futures*" estimant que ce choix de desserte lui semble très problématique pour les alentours, y compris pour l'école.

3.10. Contribution de M. DOUILLET Jean-François (19 février 2025)

M. DOUILLET transmet les 10 observations suivantes :

Celles-ci portent sur l'impact de la prise en compte des obligations des « travaux embarqués » (CCH décret du 30 mai 2016) sur la hauteur et l'encombrement des bâtis et leur compatibilité avec le décret n° 2016-802 du 15 juin 2016 facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire.

Le décret n° 2016-802 du 15 juin 2016 (CU) facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire définit les dérogations aux règles d'urbanisme lors de la réalisation de certains travaux. L'objectif est de lever les freins pouvant être contenus dans certaines règles d'urbanisme lors de la réalisation de travaux, pour améliorer la performance énergétique des logements.

Le décret permet cette dérogation pour la mise en œuvre de trois types de travaux (CU : L.152-5) :

- d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (1°) ;
- d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (2°) ;
- de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (3°).

Les dépassements, par rapport aux règles édictées par le PLU, peuvent aller jusqu'à 30 cm, selon le type de travaux réalisé (CU : nouveaux art. R.152-5 à R.152-9) :

- les façades : la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU (CU : R.152-6). De plus, l'emprise au sol qui sera issue du dépassement peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le PLU.

- les toitures : la mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 30cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU (CU : R.152-7).

Le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 (CCH) relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables précise les conditions dans lesquelles les dispositions de l'article L. 111-10 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) s'appliquent.

En effet, sont rendus obligatoires les travaux d'isolation thermiques lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels.

L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de le rapprocher des bâtiments neufs.

Le décret du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués » concerne les maîtres d'ouvrage publics et privés, les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les particuliers et les entreprises

Dans la Pièce n°4 « règlement écrit » du projet de modification du PLU de Revel soumis à consultation du public :

- à la page 33, chapitre « II.2.2 Volumétrie et implantation des constructions », il est précisé que « Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, la hauteur existante pourra être maintenue pour tous travaux d'aménagement et d'extension* . »

M. DOUILLET indique que pour faciliter la prise en compte du décret n° 2016-802 du 15 juin 2016 ci-dessus mentionné, on pourrait compléter que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, la hauteur existante pourra être augmentée de 30 cm dans le cadre de l'application du décret 2016-802 du 15 juin 2016 pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

M. DOUILLET estime cette information d'autant plus importante que lors des réfections de toiture, ces travaux d'isolation sont rendus obligatoires par le décret du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués ».

- A la page 39, chapitre « II.2.3.2 Les principes architecturaux à respecter », il est précisé qu'en cas de dépassées de toiture, elles seront de 70 cm minimum, excepté pour la façade de la construction implantée sur la limite séparative. »

Pour faciliter la prise en compte du décret 2016-802 du 15 juin 2016 ci-dessus mentionné, on pourrait compléter que lorsqu'un immeuble est existant, ces dépassées de toitures pourront être réduites à 40 cm lors de travaux d'isolation par l'extérieur.

M. DOUILLET estime cette information d'autant plus importante que lors d'un ravalement de façade, ces travaux d'isolation sont rendus obligatoires par le décret du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués ».

- A la page 54, chapitre « III.2.2.2 La hauteur des constructions », **il faudrait rajouter que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, la hauteur existante pourra être maintenue pour tous travaux d'aménagement et d'extension et que la hauteur existante pourra être augmentée de 30 cm dans le cadre de l'application du décret 2016-802 du 15 juin 2016 pour des travaux d'isolation par l'extérieur.**

M. DOUILLET estime cette information d'autant plus importante que lors d'un ravalement de façade, ces travaux d'isolation sont rendus obligatoires par le décret du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués ».

- A la page 59, chapitre « III.2.3.2 Les principes architecturaux à respecter » il est précisé qu'en cas de dépassées de toiture, elles seront de 70 cm minimum, excepté pour la façade de la construction implantée sur la limite séparative. »

Pour faciliter la prise en compte du décret 2016-802 du 15 juin 2016 ci-dessus mentionné, on pourrait compléter que lorsqu'un immeuble est existant, ces dépassées de toitures pourront être réduites à 40 cm lors de travaux d'isolation par l'extérieur.

M. DOUILLET estime cette information d'autant plus importante que lors de ravalement de façade, ces travaux d'isolation sont rendus obligatoires par le décret du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués ».

- A la page 79, chapitre « IV.2.2.2 La hauteur des constructions » il est précisé que « lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, la hauteur existante pourra être maintenue pour tous travaux d'aménagement et d'extension* »

Pour faciliter la prise en compte du décret 2016-802 du 15 juin 2016 ci-dessus mentionné, **on pourrait compléter que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, la hauteur existante pourra être augmentée de 30 cm dans le cadre de l'application du décret 2016-802 du 15 juin 2016 pour des travaux d'isolation par l'extérieur.**

M. DOUILLET estime cette information d'autant plus importante que lors des réfections de toiture, ces travaux d'isolation sont rendus obligatoires par le décret du CCH du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués ».

- A la page 81, chapitre « IV.2.2.3 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public qui jouxtent les tènements ». Il est précisé que « lorsque, par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions énoncées ci-avant :

- Les extensions* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.
- Le permis de construire pourra être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. »

Pour faciliter la prise en compte du décret 2016-802 du 15 juin 2016 ci-dessus mentionné, **on pourrait compléter que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, la hauteur existante ainsi que les limites d'implantation pourront être augmentées de 30 cm dans le cadre de l'application du décret 2016-802 du 15 juin 2016 pour des travaux d'isolation par l'extérieur.**

M. DOUILLET estime cette information d'autant plus importante que lors des réfections de toiture ou de ravalement de façade, ces travaux d'isolation sont rendus obligatoires par le décret du CCH du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués ».

- A la page 84, chapitre IV.2.3.2 « Les principes architecturaux à respecter », il est précisé qu'en cas de dépassées de toiture, elles seront de 70 cm minimum, excepté pour la façade de la construction implantée sur la limite séparative. »

Pour faciliter la prise en compte du décret 2016-802 du 15 juin 2016 ci-dessus mentionné, **on pourrait compléter que lorsqu'un immeuble est existant, ces dépassés de toitures pourront être réduites à 40 cm lors de travaux d'isolation par l'extérieur.**

M. DOUILLET estime cette information d'autant plus importante que lors de ravalement de façade, ces travaux d'isolation sont rendus obligatoires par le décret du CCH du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués ».

- A la page 103, Chapitre V.2.2.2 « La hauteur des constructions », il est précisé que « lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, la hauteur existante pourra être maintenue pour tous travaux d'aménagement et d'extension* »

Pour faciliter la prise en compte du décret 2016-802 du 15 juin 2016 ci-dessus mentionné, **on pourrait compléter que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, la hauteur existante pourra être augmentée de 30 cm dans le cadre de l'application du décret 2016-802 du 15 juin 2016 pour des travaux d'isolation par l'extérieur.**

M. DOUILLET estime cette information d'autant plus importante que lors des réfections de toiture, ces travaux d'isolation sont rendus obligatoires par le décret du CCH du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués ».

- A la page 109, chapitre « V.2.3.2 Les principes architecturaux à respecter », il est précisé qu'en cas de dépassées de toiture, elles seront de 70 cm minimum, excepté pour la façade de la construction implantée sur la limite séparative. »

Pour faciliter la prise en compte du décret 2016-802 du 15 juin 2016 ci-dessus mentionné, **on pourrait compléter que lorsqu'un immeuble est existant, ces dépassées de toitures pourront être réduites à 40 cm lors de travaux d'isolation par l'extérieur.**

M. DOUILLET estime cette information d'autant plus importante que lors de ravalement de façade, ces travaux d'isolation sont rendus obligatoires par le décret du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués ».

3.11. Contribution de M. Mehdi et Mme Cindy SID (19 février 2025)

Monsieur et Madame SID sont propriétaires de la parcelle 2010 du Hameau Les Molettes. Ils indiquent que leur terrain précédemment classé en Zone UB est passé en Zone N : Secteurs constructibles sous conditions (lors du dernier PLU de l'année 2020).

Suite à l'entretien qu'ils ont eu avec le commissaire enquêteur, ils comprennent que :

Dans la Zone N, l'habitation est autorisée sous conditions précisées au paragraphe V.1.2

Soit, à la lecture du paragraphe V.1.2.1 - Dispositions applicables à l'ensemble de la Zone N :

« - Tous travaux ayant pour objet la destruction totale ou partielle d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.

Sont interdits pour des raisons de sécurité et de salubrité publique :

-Le camping-caravanage à l'exception des aires naturelles de camping autorisées dans les secteurs NI2.

- Les dépôts de toute nature (déchets, véhicules accidentés ou usagés, ferraille).

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

- Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux stricts besoins domestiques et dans les conditions définies aux paragraphes suivants. ».

En conclusion, ils estiment que ce qui peut être lu dans le règlement ne les empêche pas de rénover, construire ou agrandir. Cependant, ils indiquent que lors de leurs précédentes interrogations auprès de la Mairie aucune réponse ne leur a été donnée à défaut d'information concise sur le PLU actuel.

Ils ont aujourd'hui un projet de construction et souhaitent qu'il soit apporté une réponse claire sur les conditions à remplir afin de mener à bien ce projet.

4. Les observations du commissaire enquêteur

4.1. Règlement écrit : zone A et zone N, des erreurs à corriger

Règlement de la zone A : en page 70 du projet de règlement, chapitre IV.1.1 destinations et sous-destinations, figure un tableau exposant les règles de constructibilité associées à la zone A.

Toutefois, comme on peut le voir sur l'extrait ci-dessous, ce tableau paraît autoriser les constructions à usage d'habitation en zone A :

Dans la zone A et les secteurs Aco :	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions précisées au paragraphe IV.1.2 ci-après.
Exploitation agricole et forestière :			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière	X		
Habitation			X
Commerce et activité de services	X		

La case « interdites » n'est pas cochée et si la case « autorisées » ne l'est pas non plus, il apparaît toutefois que les constructions à usage d'habitation sont « *Autorisées sous conditions précisées au paragraphe IV.1.2 ci-après.* ». Bien que l'interdiction soit explicite en ce qui concerne la zone Ap, ce n'est pas le cas concernant la zone Aa :

Dans le secteur Aa :	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions précisées au paragraphe IV1.2 ci-après.
Exploitation agricole et forestière : Exploitation agricole Exploitation forestière	X	X	
Habitation			X
Commerce et activité de services : Artisanat et commerce de détail			X

Règlement de la zone N : en page 94 du projet de règlement, chapitre V.1.1 destinations et sous-destinations, figure un tableau exposant les règles de constructibilité associées à la zone N.

Toutefois, comme on peut le voir sur l'extrait ci-dessous, ce tableau paraît autoriser les constructions à usage d'habitation en zone N :

Dans la zone N :	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions précisées au paragraphe V.1.2 ci-après.
Exploitation agricole et forestière : Exploitation agricole Exploitation forestière		X X	
Habitation			X
Commerce et activité de services	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des	X		

La case « interdites » n'est pas cochée et si la case « autorisées » ne l'est pas non plus, il apparaît toutefois que les constructions à usage d'habitation sont « *Autorisées sous conditions précisées au paragraphe V.1.2 ci-après.* ».

Cependant, cette interdiction est bien présente dans les zones NI1 et NI2 ainsi que dans la zone Nal :

Dans les secteurs NI1 et NI2 :	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions précisées au paragraphe V.1.2 ci-après.
Exploitation agricole et forestière :	X		
Habitation	X		

Dans le secteur Nai	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions précisées au paragraphe V 1 2 ci-après.
Exploitation agricole et forestière :			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation	X		
Commerce et activité de services	X		

S'agissant des zones A et N, il est d'usage dans un règlement écrit de préciser en premier lieu que toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite dans ces zones, sauf exception. En effet, ne peuvent être autorisées dans les zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics.

En l'état, ce règlement paraît comporter sur chacun de ces deux chapitres une erreur qu'il convient de corriger.

4.2. Règlement écrit : des formulations à affiner

Ce chapitre répertorie diverses propositions de modification du règlement écrit dont la rédaction pourrait être améliorée. Ces améliorations pouvant faciliter la lecture et la compréhension de la prescription et/ou éviter des désaccord, voire des litiges.

4.2.1. Emprise au sol (page 6) :

Rédaction projetée : « *Les piscines et les annexes sont prises en compte 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* ».

Pour plus de facilité de lecture la formulation pourrait être : « [...] Les terrasses de plain-pied et les aires de stationnement non couvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol ».

4.2.2. Chapitre II.1.2.1 – Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U, des secteurs U1 et des secteurs Ue (page 27) :

Rédaction projetée : « Pour les résidences démontables inférieures à 40 m² 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 »), une seule annexe par construction sera autorisée. Cette annexe ne devra pas être supérieure à la résidence démontable et devra être réalisée dans un rayon de 20 mètres autour de la construction principale. ».

Pour plus de clarté, la rédaction pourrait être : « Cette annexe ne devra pas être d'une surface supérieure à celle de la résidence démontable et devra être réalisée dans un rayon de 20 mètres autour de la construction principale. ».

4.2.3. Chapitre II.2.2.5 L'emprise au sol des constructions (page 36) :

Rédaction projetée : « Dans les zones U correspondant au centre-bourg et au hameau de la Bourgeat, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 25% de la surface du tènement.

Dans les autres hameaux et secteurs de la zone U, ainsi que dans les zones U1 et U2, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 15% de la surface du tènement.

Il convient de se rapporter à la cartographie d'application ci-dessous.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'habitation existantes édifiées avant l'approbation de la modification n°1 du PLU pour les tènements inférieurs à 600 m² sur le Bourg et la Bourgeat et pour les tènements inférieurs à 800 m² sur les autres hameaux :

- *En cas d'extension mesurée (30% maximum de la surface de plancher de la construction initiale) ;*
- *En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol ;*
- *Pour la réalisation d'un équipement [...] ; ».*

S'agissant des « dispositions précédentes », pour plus de clarté, la rédaction pourrait être la suivante :

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'habitation édifiées avant l'approbation de la modification n°1 du PLU, lorsque :
 - Elles sont implantées sur un tènement inférieur à 600 m² sur le Bourg et la Bourgeat ;
 - Elles sont implantées sur un tènement inférieur à 800 m² sur les autres hameaux.

S'agissant des extensions, pour plus de clarté, la rédaction pourrait être la suivante :

- En cas d'extension **inférieure ou égale à 30%** de la surface de plancher de la construction initiale (au lieu de : « *En cas d'extension mesurée (30% maximum de la surface de plancher de la construction initiale.* »).

Ces points reviennent en divers chapitre du projet de règlement (ex. : II.2.4.3 Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables). Il conviendra de s'assurer de leur mise en cohérence.

4.2.4. Chapitre II.2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (page 37)

II.2.3.2 L'insertion des constructions dans le site

Rédaction projetée : « *Les murs de soutènement seront préférés aux talus, et devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres. [...].* »

Pour éviter les débats sur les raisons qui feront que le mur n'aura pas été préféré au talus, **cette formulation gagnerait à être plus affirmative et pourrait être la suivante** : « Les talus sont exclus. Les murs de soutènement devront avoir une hauteur maximale de deux mètres. ».

Cette formulation figurant en divers chapitre du règlement (ex : III.2.3.2 L'insertion des constructions dans le site.), il conviendra de s'assurer de leur mise en cohérence.

4.2.5. Chapitre Les ouvertures (page 42)

Rédaction projetée : « *Pour les constructions neuves, les caissons des volets roulants devront être intégrés à la façade. En cas de réhabilitation et de rénovation, les caissons des volets roulants ne devront pas être apparent, et devront, dans la mesure du possible être intégré dans le plan de la façade.* ».

Cette rédaction comporte une injonction paradoxale avec la formulation d'une obligation, « *les caissons de volets roulants ne devront pas être apparents* », obligation immédiatement obérée par l'introduction d'une possibilité d'appréciation personnelle : « [...] *et devront, dans la mesure du possible, être intégrés [...].* ».

En l'état, cette formulation paraît ouvrir la voie à des litiges et elle gagnerait à être éclaircie en fonction de l'intention qui la sous-tend : obligation formelle ou obligation sauf exception dûment justifiée. Dans l'un ou l'autre des deux cas, la formulation est à rectifier.

Cette formulation figurant en divers chapitre du règlement (ex : III.2.3.2 Les principes architecturaux à respecter), il conviendra de s'assurer de leur mise en cohérence.

**4.2.6. Chapitre III : dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones 1au »
(page 50)**

Rédaction projetée : « *Le secteur 1AUv devra s'ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements, et dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui lui est associées (voir pièces n°3 du PLU).* ».

Pour faciliter la compréhension, la formulation pourrait être la suivante :

« Le secteur 1AUv **s'ouvrira** à l'urbanisation au fur et à mesure [...] ».

Toutefois, **si la volonté est de mettre en exergue le fait que cette ouverture est subordonnée à la réalisation des diverses conditions citées**, la formulation pourrait être :

« Le secteur 1AUv **ne s'ouvrira** à l'urbanisation **qu'au** fur et à mesure de la réalisation des équipements et **uniquement dans** le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui lui sont associées (voir pièces n°3 du PLU). ».

Fait à Eybens, le 27 février 2025

Denis Crabières



5.9. Le mémoire en réponse aux observations du public

Plan Local d'Urbanisme de Revel // Modification n°1

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Enquête publique 20 janvier 2025 au 20 février 2025



1. REPONSES AUX CONTRIBUTIONS REÇUES PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE	3
1. M. DOUZET Gérard (20 janvier 2025)	3
2. Mme REVOLON Michèle (20 janvier 2025)	3
3. Mme COSSON Anne-Sophie (21 janvier 2025).....	4
3. Mme REVOLON Michèle (28 janvier 2025)	5
4. Association les amis de Revel (31 janvier 2025).....	9
5. Mme REVOLON Michèle (10 février 2025).....	11
6. Mme REVOLON Michèle (17 février 2025).....	12
7. Association Les Amis de REVEL (19 février 2025)	14
8. Mme STANLEY Halina (19 février 2025)	14
9. M. DOUILLET Jean-François (19 février 2025) A voir avec les élus car ces différentes ne portent pas sur l'un des objets de la modification.	16
10. M. Mehdi et Mme Cindy SID (19 février 2025)	17
2. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	19
1. Règlement écrit zone A et N, des erreurs à corriger.....	19
2. Règlement écrit zone, des formulations à affiner.....	19

1. REPONSES AUX CONTRIBUTIONS REÇUES PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE

1. M. DOUZET Gérard (20 janvier 2025)

a) Concernant l'OAP de la Bourgeat, M. DOUZET s'étonne qu'il n'y ait pas un nombre maximum de logements imposé. Il estime que l'expérience montre que les promoteurs choisissent le maximum et que le projet est insuffisamment limitant (« là c'est "open bar" ».). M. DOUZET considère également que le coefficient d'emprise au sol de 25 %, va pousser les promoteurs à faire des constructions en hauteur inadaptées au site.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La modification de l'OAP de la Bourgeat ne consiste pas en une modification du nombre de logements à créer mais bien une précision quant aux formes urbaines à réaliser (la modification du PLU permettant d'imposer la réalisation de logements individuels et/ou groupés). Il convient de rappeler que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'imposent aux autorisations du droit des sols dans un rapport de compatibilité, laissant ainsi aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre pour réaliser les actions ou opérations qu'elles prévoient. Cependant, suite à cette remarque, il sera inscrit dans l'OAP un nombre maximum de logements.

En ce qui concerne le coefficient d'emprise au sol de 25% : celui-ci a été inscrit dans les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme (secteur du Bourg et de la Bourgeat) et non dans les zones à urbaniser (AU). L'OAP de la Bourgeat étant une zone AU, ce coefficient de s'applique pas. Malgré la mise en place d'un coefficient d'emprise au sol, les règles de hauteur restent inchangées : le règlement de la zone U précise que la hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faitage (hauteur mesurée en référence au point bas du terrain naturel avant travaux).

b) Concernant la possibilité ouverte par le projet de modification de faire des T2 dans les logements collectifs, M. DOUZET estime que ce choix paraît inapproprié à la demande (ceux de l'OPAC ont du mal à trouver acquéreur) et à l'objectif de maintenir le nombre de classes des écoles.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Dans le cadre de cette modification, la commune a souhaité préciser ces attentes en ce qui concerne la construction de logements collectifs sur certaines OAP (OAP de l'Enclose, OAP Le Village) en indiquant que ces constructions devront intégrer une part de petits logements de type T2 et T3, une taille de logement peu développée sur le territoire communal et qu'il convient de proposer afin de répondre à l'ensemble des besoins et notamment des jeunes ménages souhaitant venir s'installer sur la commune, ou encore aux ménages décohabitants (famille monoparentale). En effet, d'après les statistiques INSEE, le parc de résidences principales de la commune est composé de : 2,1% de logements de 1 pièce ; 3,3% de logements de 2 pièces ; 7,4% de logements de 3 pièces ; 20,4% de 4 pièces et 66,8% de 5 pièces et +.

2. Mme REVOLON Michèle (20 janvier 2025)

a) Mme REVOLON indique que la parcelle AB1226 n'existe plus et communique le plan disponible sur le site <https://cadastre.data.gouv.fr/> le 20 janvier 2025.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La référence cadastrale sera mise à jour dans le document OAP et dans la notice explicative (parcelle 1295).

b) Mme REVOLON relève également que la vue éloignée n'est pas du tout représentative de la zone concernée par cette OAP (car englobant pour part les parcelles AB 1265 et AB 1322, non concernées et dont elle est propriétaire.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La vue éloignée sera mise à jour.

c) Par ailleurs, Mme REVOLON indique que les vues « sur l'intérieur de la zone de projet », « de la limite Est », « depuis la RD280b », sont très anciennes et non représentatives de l'état actuel de cet espace.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les photographies présentes dans le dossier d'OAP seront mises à jour.

d) Concernant l'OAP le Sauzet, Mme REVOLON demande : Pourquoi évoquer de futures constructions alors que le lotissement « les villas Célestes » est déjà sorti de terre (et même déjà en parti habité) ? Pourquoi ne pas mettre à jour les photos du programme réalisé ?

Réponse du Maître d'Ouvrage

La modification du PLU n'a pas pour objet de modifier cette OAP. Le maintien de cette OAP dans le document doit permettre de garder une trace du projet présenté. Le document OAP sera toiletté lors de la révision générale du PLU.

e) Concernant l'OAP « La Bourgeat », Mme REVOLON remarque que la photo présentant « l'accès depuis la zone de projet » est erronée, disant que le cliché a été pris depuis le chemin des Contamines (parcelle AB 245 et non depuis la parcelle AB59).

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les photographies présentes dans le dossier d'OAP seront mises à jour.

3. Mme COSSON Anne-Sophie (21 janvier 2025)

Mme COSSON indique avoir échangé avec la mairie, juste après validation du PLU, sur une incohérence relevée entre le règlement graphique et le texte du règlement dans la zone STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limité) identifié zone Aa au règlement écrit du PLU. Mme COSSON précise que, page 68 du règlement écrit article IV-1.2.2, il est indiqué pour la zone Aa : - « Sont autorisés l'aménagement dans le volume existant, les extensions mesurées aux conditions définies au paragraphe IV.2 ci-après, ainsi que le changement de destination des constructions existantes ». Elle poursuit en indiquant qu'au règlement graphique, les bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés par un encadrement bleu clair au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, et cela n'a pas été identifié pour le STECAL (Aa) et ses bâtiments.

Mme COSSON demande que la mise en cohérence des deux règlements soit effectuée sous le principe de l'article IV-1-2-2 du règlement écrit.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Cette demande ne porte pas sur l'un des objets de la modification du PLU. L'un des bâtiments entourés par la requérante a d'ores et déjà fait l'objet d'un changement de destination. Le bâti agricole (identifié par une étoile rouge) ne peut changer de destination puisqu'il s'agit d'un bâtiment agricole toujours en activité.

3. Mme REVOLON Michèle (28 janvier 2025)

1) Mme REVOLON revient sur l'OAP l'Enclose avec trois nouvelles observations.

a) « 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). Or 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.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le périmètre de l'OAP n'intègre pas la parcelle 1227. Si le schéma de l'OAP est un « peu grossier », l'accès se fera bien par l'aménagement d'une voie centrale unique sur les parcelles 1202 et 1295. Le schéma de principe sera affiné afin qu'il ne porte pas à confusion.

b) 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 faîtages 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.

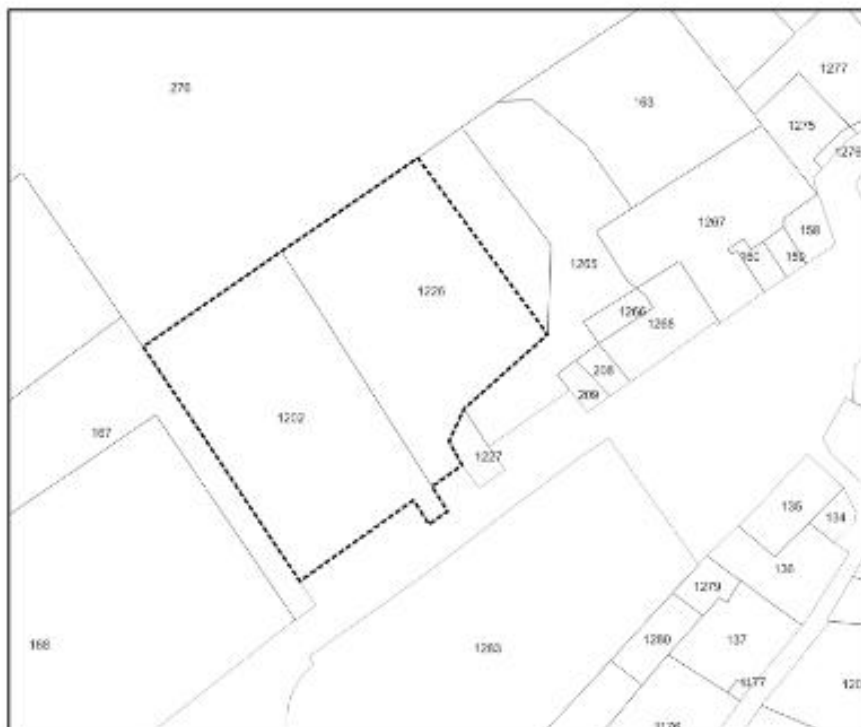
Réponse du Maître d'Ouvrage

Cette information sera mise à jour.

c) Mme REVOLON demande pourquoi le nombre de logement minimum a-t-il été revu à la hausse ? (De 6 à 8). D'autant que, comme évoqué dans sa contribution du 20 janvier, la superficie de l'actuelle parcelle AB1295 (remplaçant la parcelle AB1226), n'est plus de 2000m², mais de 1300m².

Réponse du Maître d'Ouvrage

Si la parcelle n°1226 a fait l'objet d'une division en deux (nouvelles parcelles 1295 et 1294), le périmètre de l'OAP reste inchangé. Comme le précise l'OAP, « une partie de la parcelle AB1226 (nouvelle parcelle 1294) est maintenue en espace agricole pour garantir une superficie suffisante à l'exploitation du tènement agricole voisin ». Ces deux nouvelles parcelles (1295 et 1294 en partie) représentent bien une superficie de 2000 m².



Références cadastrales au moment de l'approbation du PLU



Références cadastrales au moment de la modification du PLU.

2) Concernant l'OAP le Village, Mme REVOLON apporte 2 observations :

a) Concernant la zone entourée en vert sur la copie d'écran ci-après, les « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION » prévoient 1 à 2 logements individuels. Or, de par 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 ».

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le principe de desserte interne au site de projet s'affinera selon le projet. L'OAP ne présente qu'un principe avec lequel le projet devra être compatible et non conforme. De plus, l'OAP précise bien que la perspective visuelle doit être conservée : toute construction y est interdite. En revanche, l'aménagement d'une voirie peut être envisagée.

b) Mme REVOLON indique que 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).

Elle considère que 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.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La commune a connaissance de cette problématique et prend note cette remarque.

3) Concernant l'OAP du Sauzet, Mme REVOLON apporte 4 contributions

a) Le plan cadastral a été mis à jour et les parcelles citées « AC253, AC254, AC256 et AC258 » ont pour part été recodifiées. Pour une bonne compréhension de tous, ces données devraient, selon Mme REVOLON, être mises à jour.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Ces données ne seront pas mises à jour et cette OAP sera maintenu en l'état afin de garder une trace du projet originel prévu dans le PLU approuvé en 2020.

b) Mme REVOLON note 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 à une très importante artificialisation de la surface, notamment au travers de la voie d'accès et des parkings goudronnés, réalisés.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part du Maître d'Ouvrage. Il convient de rappeler que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'imposent aux autorisations du droit des sols dans un rapport de compatibilité, laissant ainsi aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre pour réaliser les actions ou opérations qu'elles prévoient. Le projet présenté au moment du dépôt de permis de construire a été jugé comme compatible avec les principes de l'OAP par les services instructeurs.

c) Mme REVOLON souhaite savoir pourquoi le projet demande de « *préserver un accès pour une phase de développement secondaire à long terme* » vers la partie de la parcelle conservée en espace agricole ?

Réponse du Maître d'Ouvrage

L'objectif d'un Plan Local d'Urbanisme est de projeter le territoire dans l'avenir avec une démarche de projet. Dans le cadre du projet établi en 2020, la commune a souhaité se laisser la possibilité, sur le long terme, de poursuivre l'aménagement du secteur dans sa partie Sud-Est. Cette possibilité nécessitera une nouvelle révision du Plan Local d'Urbanisme, ce secteur étant inscrit en zone A. Cependant, au vu des nouvelles évolutions législatives issues de la loi Climat et Résilience de 2021 (limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers / lutte contre l'étalement urbain), la commune n'envisage plus d'étendre l'urbanisation du village dans ce secteur.

d) Mme REVOLON déclare constater également 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. Elle souhaite connaître quel(s) en est (sont) le(s) motif(s) et demande s'il faut comprendre que cet aspect pourra aussi être dérogé pour les OAP à venir même s'il est inscrit dans le PLU.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'imposent aux autorisations du droit des sols dans un rapport de compatibilité, laissant ainsi aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre pour réaliser les actions ou opérations qu'elles prévoient. Le projet présenté au moment du dépôt de permis de construire a été jugé comme compatible avec les principes de l'OAP par les services instructeurs. Autrement dit, la notion de compatibilité permet une application souple de la norme. L'obligation de compatibilité se définit d'abord négativement par rapport à celle de conformité. L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Sur ce principe, il s'agit de s'assurer que les opérations envisagées ne remettent pas en cause les orientations générales et fondamentales de l'OAP.

4) Concernant l'OAP de la Bourgeat, Mme REVOLON apporte 3 contributions : *le commissaire indique trois contributions mais seulement 2 sont reprises dans le PV. La troisième contribution a été ajoutée ci-dessous.*

a) 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%. 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% 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.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La procédure de modification du PLU qui a été engagée ne doit pas remettre en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En ce sens, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation ne peut être supprimée. Cependant, la commune a conscience des contraintes concernant cette OAP. Sa pertinence sera étudiée lors d'une révision générale du document d'urbanisme.

b) Concernant la jonction de cette desserte avec la RD11, Mme REVOLON relève qu'il existe un risque de crue torrentielle.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La commune a bien connaissance du risque : cette remarque n'appelle pas de réponse de la part du Maître d'Ouvrage

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

Réponse du Maître d'Ouvrage

En cohérence avec la remarque de Monsieur Douzet, il sera inscrit dans cette OAP un nombre maximum de logements à réaliser.

5) Concernant l'OAP les Contamines, Mme REVOLON apporte une contribution :

a) 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

Or, Mme REVOLON note que ce ruisseau 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 qui a, entre autres, rendu le chemin des Contamines impraticable durant plusieurs jours. Mme REVOLON estime, dans ce contexte, qu'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.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Sur ce secteur, qui est identifié en risque Bg1,v au PPRn, la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un bassin de rétention adapté avec un débit de fuite régulé (5 litres/seconde/hectare) rejeté dans un exutoire pérenne.

4. Association les amis de Revel (31 janvier 2025)

L'association apporte une contribution et reprend ensuite à l'identique les observations apportées par Mme REVOLON dans sa contribution du 28 janvier 2025. En ce sens, il convient de se rapporter aux réponses apportées à Mme REVOLON ci-dessus.

a) Les difficultés de circulation et le risque de dégradation prématurée des ouvrages d'Art du fait des OAP (deux observations).

L'association les Amis de REVEL indique que de très nombreux ouvrages d'art seront impactés par la circulation générée par les aménagements à venir. Selon elle :

- Aucun document technique n'existe à ce jour permettant de garantir résistance des ouvrages d'art notamment aux charges importantes et autres eaux de ruissèlement ;
- Aucune anticipation ni projection n'existe visant à anticiper les risques potentiels et les frais colossaux associés aux rénovations.

Selon l'association, ceci revient à faire supporter à la collectivité des charges revenant à quelques propriétaires intéressés ce qui contrevient à une gestion de « bon père de famille » et ne peut aboutir qu'à une élévation non maîtrisée des couts pour les administrés.

L'association apporte une liste, non exhaustive, des nombreux ouvrages « sensibles » concernés. Elle s'interroge sur la qualité des OAP sans prise en compte des accès associés.

- Sur l'OAP de la Bourgeat et l'OAP des Contamines : elle note la présence de 3 ponts (cerclage jaune) non contrôlés et de fait « sensibles » du fait des tonnages à venir et de la gestion des eaux du fait de l'imperméabilisation des OAP. Elle précise qu'un panneau de restriction (19T) à même disparu au niveau de la propriété Berthollet route des Contamines.

b) Les difficultés de circulation et de visibilité (deux observations) :

o OAP de la Bourgeat



o OAP Les Contamines



L'association les Amis de Revel note aussi que, route des Contamines (aux Jaillets), le rapport Cerema de novembre 2024, pointe deux zones à risque (cf. ci-après) et cf. triangles bleu) : un mur aux Jaillets : vu la longueur (propriété M. Bernard). Ainsi qu'une zone vers chez M. Blanche.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La commune prend note de ces observations, qui ne font cependant pas partie des objets de la modification. La commune surveille et entretient quand cela s'avère nécessaire ces ouvrages d'art : le mur aux Jailllets ne présente pas de risque et est en bon état général (cf. rapport du Cerema) ; concernant la zone du secteur de M. Blanche, des travaux de reprise de voirie ont été effectués en 2024.

5. Mme REVOLON Michèle (10 février 2025)

Dans cette contribution, Mme REVOLON évoque 4 sujets et apporte 6 observations

1) Concernant La Bourgeat, Mme REVOLON indique que page 29 et 30 il est cité une localisation parcelle AB50 et AB 1254. Or ces parcelles ont été renommées AB1307 et AB 1308

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les références cadastrales seront mises à jour.

2) Concernant Le Village 1, Mme REVOLON indique que, page 29 et 30, il est cité une localisation parcelle AB1098 Or cette parcelle a été renommée AB131.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les références cadastrales seront mises à jour.

3) Concernant Les Guimets, Mme REVOLON émet trois observations.

a) Elle indique que l'optimisation présentée page 29 et 30 concerne les parcelles B 656 et B628. Or, dans le contexte annoncé ou les objectifs recherchés sont « la modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers » et « l'Optimisation foncière des dents creuses » Mme REVOLON estime important de noter que cette proposition absorbe pour part une parcelle (B 628) qui pourrait rester à vocation agricole, d'autant qu'elle est mécanisable, mais surtout laisse 2 « dents creuses » sur les parcelles B1731 et B654 qui de par leur superficie respective pourrait accueillir respectivement 2 et 1 logement. Elle estime que le projet de modification est en complète inadéquation avec les objectifs recherchés.

Mme REVOLON note également que l'accès à ces deux « dents creuses » (B1731 et B654) pourrait être réfléchi/anticipé via l'urbanisation de la parcelle B656 également concerné par cette optimisation et alors que l'accès sur la parcelle B628 nécessitera l'autorisation de passage sur trois parcelles non concernées (B1729, B1696, B1698).

Elle indique également que la « *Problématique de gestion des eaux pluviales et des eaux usées* » qui concerne la parcelle B628 serait également caduque dans le contexte où là encore la gestion des eaux pluviales et usées pourrait être anticipée via l'urbanisation de la parcelle B656.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La commune prend note de ces remarques et observations. Cependant, l'objet de la modification du PLU ne porte pas sur ces éléments qui pourront être réinterrogés dans le cadre d'une révision générale du PLU, la procédure de modification du PLU qui a été engagée ne pouvant remettre en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

4) Concernant Le Soubon, l'optimisation présentée page 29 et 30 concerne la parcelles B 1791. Or, là aussi, dans le contexte annoncé ou les objectifs recherchés sont « *la modération de la consommation des espaces naturels,*

agricoles et forestiers » et « l'Optimisation foncière des dents creuses » Mme REVOLON estime important de noter que cette proposition absorbe pour part une parcelle (B 1791) qui pourrait rester à vocation agricole, d'autant qu'elle l'est actuellement et est mécanisable, mais surtout laisse une « dent creuse » sur la parcelle B2071 qui, de par sa superficie, pourrait accueillir 1 logement et voir une seconde « dent creuse » sur la parcelle B265. Mme REVOLON indique que sur ce point, le projet est également en inadéquation avec les objectifs recherchés.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La commune prend note de ces remarques et observations. Cependant, l'objet de la modification du PLU ne porte pas sur ces éléments qui pourront être réinterrogés dans le cadre d'une révision générale du PLU, la procédure de modification du PLU qui a été engagée ne pouvant remettre en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

6. Mme REVOLON Michèle (17 février 2025)

Dans cette contribution, Mme REVOLON apporte 8 observations portant sur la notice explicative du dossier de projet de modification n°3.

a) Concernant l'emprise au sol, Mme REVOLON estime que pour éviter tout risque de référence à des jurisprudences (ex : jugement du 21 juillet 2017, n°1502211, 1502286, 1503373, 1600506, du tribunal administratif de Toulouse), il faut préciser si la superficie à retenir pour le calcul du coefficient d'emprise au sol, inclue ou exclue les parties inconstructibles (voie d'accès, parking, ...).

Réponse du Maître d'Ouvrage

La notice explicative précise bien la définition de l'emprise au sol issue du Code de l'Urbanisme (article R.420-1 du Code de l'Urbanisme), et qui a été reprise dans le règlement écrit, à savoir : *L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements en saillie de la façade et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines et les annexes sont prises en compte 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.*

Lorsque qu'un projet est réalisé sur une parcelle à la fois classée en zone U et en zone A ou N, l'emprise au sol sera calculé uniquement sur la zone U, sans prendre en compte la surface en zone A ou N.

b) Page 19 du document il est écrit « De manière à limiter l'impact des bâtiments dans les paysages, les constructions devront s'encastrent ou accompagner la pente. Les volumes surélevées sont interdits à l'exception des terrasses qui n'entraînent pas de mouvements de terre : par exemple terrasses sur pilotis. »

Mme REVOLON estime qu'il doit être rappelé que les terrasses sur pilotis peuvent impacter l'emprise au sol ;

Réponse du Maître d'Ouvrage

La notice explicative précise bien la définition de l'emprise au sol issue du Code de l'Urbanisme (article R.420-1 du Code de l'Urbanisme), et qui a été reprise dans le règlement écrit, à savoir : *L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements en saillie de la façade et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines et les annexes sont prises en compte 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.*

c) Page 24 du document il est écrit « *La commune souhaite autoriser sans condition, les vérandas et les pergolas.* ». Mme REVOLON estime qu'autoriser « sans condition » semble inapproprié, les constructions de vérandas et pergolas étant soumises à déclaration de travaux et impactant l'emprise au sol autorisée.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La rédaction sera modifiée pour que celle-ci soit plus claire. Comme pour les toitures, nous laisseront apparaître en introduction du paragraphe concernant les façades que les règles développées ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas. Les pergolas et véranda sont bien soumises à déclaration.

d) Page 26 du document il est écrit « *Lorsque les clôtures sont constituées de haies, la hauteur maximum des plantations « à l'alignement » sera de 1,60-mètres 2 mètres une fois la végétation développée.* ». Mme REVOLON demande, évoquée plusieurs fois dans la « notice explicative » et qu'une haie plus haute peut impacter voire nuire significativement à l'ensoleillement des habitations voisines qui ne seront pas à l'origine de la plantation...

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le Code Civil, dans son article 671 précise que les arbres et haies d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent être plantés à plus de 2 mètres de la propriété voisine. Cette distance minimale est ramenée à cinquante centimètres quand la hauteur des plantations est inférieure à 2 mètres.

e) Page 27 du document est présenté le schéma de plantation. S'agissant de végétaux, Mme REVOLON note qu'il sera difficile voire quasi impossible de faire la différence entre une haie de 2 m de haut, pouvant être plantée à 50 cm de la limite de propriété et des végétaux > 2 mètres qui eux devront être plantés à plus de 2m de la limite de propriété. Aussi, Mme REVOLON estime que, dans le cadre des plantations en limite de propriété, pour une bonne relation et un respect du voisinage il conviendrait de préciser que, sauf accord écrit entre voisins mitoyens, l'entretien de la haie implantée incombe à celui qui l'a plantée (à lui donc de se garder la place pour aller la tailler et l'entretenir), de même qu'il devra veiller à ce que la végétation des arbres implantés n'empiète pas sur les propriétés voisines (ombre, dépassement des branches, chute de fruits, ...).

Réponse du Maître d'Ouvrage

Cet élément n'a pas à apparaître dans un document d'urbanisme : cela relève d'une gestion privée.

f) Page 28 du document au point II.2.2.4 Les plantations, il est écrit :

Recommandations : Toute plantation sera réalisée avec des essences locales végétales variées. Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée au paragraphe VI.1 du chapitre VI du présent règlement.

Mme REVOLON estime important de noter également que les espèces invasives ne doivent pas être utilisées.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Cette précision sera apportée au règlement écrit.

g) Page 28 du document il est écrit : Les surfaces libres de toutes constructions et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées et plantées. Selon Mme REVOLON, il semble que ce texte sous-entende que les surfaces libres de toute construction doivent systématiquement être plantées. Toutefois, elle estime que le bon sens voudrait que ce soit « Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées ou plantées ».

Réponse du Maître d'Ouvrage

La commune souhaite maintenir la règle : les surfaces libres [...] doivent être engazonnées et plantées.

h) Page 38 du document il est écrit :

« 1.2.1. Etat des lieux : présentation du site et de son contexte

Localisation : Lieu-dit l'Enclose au Bourg, à proximité immédiate du cœur de village.

Description et emprise : Accessible depuis la RD280b, 2 parcelles non bâties qui constituent un espace non bâti en continuité immédiate de la place de la Mairie, occupé par une prairie et un verger.

- A l'est la parcelle AB1226, emprise 2000m².
- A l'ouest, la parcelle AB1202, emprise 1760m². »

Mme REVOLON rappelle son courriel du 20/01 ou elle indique que la parcelle AB1226 n'existe plus.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les références cadastrales seront mises à jour.

7. Association Les Amis de REVEL (19 février 2025)

Cette contribution de l'association « les Amis de REVEL » reprend à l'identique la contribution de Mme REVOLON du 17 février 2025 numérotée 3.7. dans ce procès-verbal de synthèse et portant sur la notice explicative. En ce sens, il convient de se rapporter aux réponses apportées à Mme REVOLON ci-dessus.

8. Mme STANLEY Halina (19 février 2025)

Mme STANLEY remarque que le PLU est basé sur un Plan de Prévention des Risques Naturels datant de 1987. Or, elle indique que le changement climatique a un effet rapide et marqué sur le risque de glissements de terrain et précise qu'au cours des deux dernières années, la commune de REVEL a connu un nombre nettement plus important de glissements de terrain, et d'une gravité accrue, par rapport aux trente dernières années. La route descendant vers Domène est encore protégée par des blocs de béton temporaires à certains endroits.

Mme STANLEY ajoute que l'urbanisation, qui a un impact considérable sur les sols, tant localement – par le tassement dû aux engins lourds – qu'à plus grande distance via les modifications de l'hydrologie, fragilise le terrain. Elle considère également que la modification du PLU, qui définit une emprise maximale au sol, aide dans ce sens. Toutefois, Mme STANLEY demande s'il ne serait pas pertinent de réévaluer les risques majeurs pour les habitations et les routes existantes avant de poursuivre l'urbanisation au village.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) est élaboré sous l'autorité du préfet en associant les collectivités locales dans une démarche de concertation. A de jour, il n'est pas prévu de réaliser un nouveau PPRn.

Mme STANLEY ajoute que la consommation moyenne d'eau potable est d'environ 148 litres par personne et par jour. Pour un foyer composé de deux adultes et deux enfants, cela représente une consommation d'environ 592 litres par jour. Pour les 15 nouvelles maisons de Céleste, il faudra donc déjà prévoir l'approvisionnement (et le traitement) d'environ 8 900 litres d'eau par jour, qui devront être prélevés dans l'environnement naturel. Mme STANLEY indique que le nombre de coupures d'eau à Revel témoigne de la difficulté à assurer un approvisionnement fiable pour la population actuelle. L'eau n'est pas une ressource infinie, et les périodes de sécheresse deviennent de plus en plus fréquentes. Toute quantité prélevée pour l'approvisionnement humain sera indisponible pour l'agriculture et la faune. Mme STANLEY demande si l'urbanisme prévu du village est réellement compatible avec ces contraintes environnementales, estimant que "L'Avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Revel (38)" considère la modification du PLU, mais ne vérifie pas si la base du PLU initial reste toujours valide.

Mme STANLEY demande :

- S'il ne serait pas judicieux d'évaluer l'impact des maisons construites dans le village depuis l'introduction du PLU avant de poursuivre dans la même voie ;

Réponse du Maître d'Ouvrage

La modification du PLU de Revel n'a pas pour objectif d'augmenter le nombre de construction prévu par le PLU approuvé en 2020. Au contraire, par la mise en place d'un coefficient d'emprise au sol et de pleine terre, la commune souhaite contenir le développement de la commune. Le PLU de 2020 a fait l'objet d'une « analyse des incidences sur l'environnement ». Un chapitre spécifique est consacré « aux impacts sur la consommation et la gestion des ressources » et notamment à la ressource en eau potable. Le rapport de présentation de 2020 indique les éléments suivants :

L'augmentation de la population entrainerait une augmentation de la consommation d'eau proportionnelle. L'hypothèse est faite que les consommations des équipements et activités de la commune augmenteraient dans la même proportion.]

BESOINS	2018	Prévisions 2032
Population permanente	1360	1560
Nb d'abonnés	610	700
Augmentation		15%
Total volume mis en distribution (en m3/an)	155 000	178 250
Moyenne en l/s (sur 16 h quotidiennes)	7,4	8,5

RESSOURCES (étiage hivernal)		
Pré Verger / Roure	0,225	l/s
Freydières	4,64	l/s
La Dhuy	9	l/s
Domène	0	
TOTAL	13,9	l/s

RESSOURCES (été)		
Pré Verger / Roure	0,225	l/s
Freydières	4,64	l/s
La Dhuy	12,45	l/s
Domène	2	(droit d'eau en été)
TOTAL	19,3	l/s

En situation future, la demande moyenne peut être estimée à 8,5 l/s, ce qui est largement inférieur aux débits théoriques cumulés des différents captages exploités pour l'alimentation en eau de la commune (13,9 l/s en hiver, 19,3 l/s en été).

Les 5 unités de distribution de la commune sont interconnectées.

Localement, des travaux seront à prévoir à moyen terme : le réservoir des Faures (150 m3) qui alimente le Bourg et la Bourgeat est sous-dimensionné pour répondre au développement futur programmé sur ces secteurs. La possibilité d'alimenter la Bourgeat par la chambre du Mont est en cours d'étude.

La commune ne présente pas à ce jour de problématique spécifique en ce qui concerne la distribution en eau potable et les données disponibles ne mettent pas en avant une pénurie. Toutefois, le PLU devra

faire l'objet d'un bilan à bout de 6 ans d'application. L'évaluation de l'impact des maisons construites dans le village depuis l'introduction du PLU pourra être réalisée lors de ce bilan. A l'issue de celui-ci, et selon ces conclusions, la commune pourra décider de revoir son projet dans son intégralité (par une procédure de révision générale) ou sur certains points (par une procédure de modification ou de révision allégée).

- Si les maisons de Céleste correspondent à un type de logement nécessaire ou désirable à Revel en indiquant qu'il semble qu'elles peinent à se vendre ;

Réponse du Maître d'Ouvrage

La commune n'a pas de réponse à apporter à cette contribution : les maisons de Céleste pouvant être désirables pour certains et non pour d'autres, toute est une question d'appréciation.

- S'il existe des éléments indiquant une réelle demande pour des logements collectifs, et en particulier pour autant de petits logements de type T2/T3 à Revel que le PLU impose. Si ces logements seront-ils utiles et pratiques ?

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les logements de type T2 et T3 sont peu développés sur le territoire communal. D'après les statistiques INSEE, le parc de résidences principales de la commune est composé de : 2,1% de logements de 1 pièce ; 3,3% de logements de 2 pièces ; 7,4% de logements de 3 pièces ; 20,4% de 4 pièces et 66,8% de 5 pièces et +. La commune a recensé plusieurs demandes pour des petits logements, venant principalement de familles monoparentales.

Mme STANLEY indique que le PLU impose certaines contraintes en matière de stationnement et d'accès aux nouvelles constructions, mais dit n'avoir vu aucune étude sur l'impact de l'augmentation du trafic dans la commune elle-même. Or, elle constate que la D11, la route du Sauzet et la montée du Pré Cornet posent déjà des problèmes et estime qu'une densification accrue de l'habitat ne fera qu'aggraver la situation. Mme STANLEY cite *"Les futures constructions seront desservies par la route du Sauzet et le chemin communal. Pour le tènement nord, un accès unique depuis la route du Sauzet sera à prévoir pour toute les constructions futures"* estimant que ce choix de desserte lui semble très problématique pour les alentours, y compris pour l'école.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Ce point ne fait pas partie des objets de la modification du PLU. De plus, le document d'urbanisme n'a pas à fournir une étude spécifique sur l'impact de l'augmentation du trafic

9. M. DOUILLET Jean-François (19 février 2025)

M. DOUILLET transmet 10 observations portant sur l'impact de la prise en compte des obligations des « travaux embarqués » (CCH décret du 30 mai 2016) sur la hauteur et l'encombrement des bâtis et leur compatibilité avec le décret n° 2016-802 du 15 juin 2016 facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire.

[...]

Dans toutes les zones, au chapitre « II.2.2 Volumétrie et implantation des constructions », il est précisé que « Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, la hauteur existante pourra être maintenue pour tous travaux d'aménagement et d'extension. » Pour faciliter la prise en compte du décret n° 2016-802 du 15 juin 2016, ce chapitre pourrait être complété par : *« lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, la hauteur existante pourra être augmentée de 30 cm dans le cadre de l'application du décret 2016-802 du 15 juin 2016 pour des travaux d'isolation par l'extérieur. »*

Réponse du Maître d'Ouvrage

La règle de hauteur de toutes les zones du PLU sera complétée de la façon suivante : « La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée, en référence à l'article R.152-7 du Code de l'Urbanisme ».

Dans toutes les zones, au chapitre « **II.2.3.2 Les principes architecturaux à respecter** », il est précisé « qu'en cas de dépassées de toiture, elles seront de 70 cm minimum, excepté pour la façade de la construction implantée sur la limite séparative. » Pour faciliter la prise en compte du décret 2016-802 du 15 juin 2016 ce chapitre pourrait compléter par : « lorsqu'un immeuble est existant, ces dépassés de toitures pourront être réduites à 40 cm lors de travaux d'isolation par l'extérieur. »

Réponse du Maître d'Ouvrage

Dans toutes les zones du PLU, la règle sera complétée de la façon suivante : « En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en application de l'article R.152-6 du Code de l'Urbanisme, les dépassés de toitures pourront être réduites à 40 centimètres ».

Dans toutes les zones, le chapitre « **IV.2.2.3 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public qui jouxtent les tènements** » pourrait compléter de la façon suivante : lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, la hauteur existante ainsi que les limites d'implantation pourront être augmentées de 30 cm dans le cadre de l'application du décret 2016-802 du 15 juin

Réponse du Maître d'Ouvrage

Dans toutes les zones du PLU, la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives sera complétée de la façon suivante : « La mise en œuvre d'une isolation e est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation développées dans chaque zone. »

10. M. Mehdi et Mme Cindy SID (19 février 2025)

Monsieur et Madame SID sont propriétaires de la parcelle 2010 du Hameau Les Molettes. Ils indiquent que leur terrain précédemment classé en Zone UB est passé en Zone N : Secteurs constructibles sous conditions (lors du dernier PLU de l'année 2020). [...] Ils estiment que ce qui peut être lu dans le règlement ne les empêche pas de rénover, construire ou agrandir. Cependant, ils indiquent que lors de leurs précédentes interrogations auprès de la Mairie aucune réponse ne leur a été donnée à défaut d'information concise sur le PLU actuel.

Ils ont aujourd'hui un projet de construction et souhaitent qu'il soit apporté une réponse claire sur les conditions à remplir afin de mener à bien ce projet.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La parcelle est en effet inscrite en zone naturelle N. Les zones naturelles, tout comme les zones agricoles, sont de faite inconstructible sauf exceptions listées par le PLU. Ainsi, en zone naturelle N, et sous réserve de la prise en compte des risques, seuls sont autorisés :

- o Les exploitations agricoles et forestières
- o Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- o L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existante. Ces extensions seront réalisées prioritairement dans l'axe du bâtiment existant. Pour les constructions à usage d'habitation inférieur à 60 m² d'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du PLU (2020), leur extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol au total. Pour les bâtiments < à 60 m² d'emprise au sol

à la date d'entrée en vigueur du PLU, leur extension pourra être réalisée dans la limite de 90 m² d'emprise au sol totale.

- o Les constructions d'annexes aux constructions à usage d'habitation existante à condition qu'elles soient réalisées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment d'habitation principale et dans qu'elles ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol totale.
- o Les piscines dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (bassin).

2. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Règlement écrit zone A et N, des erreurs à corriger

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le règlement de la zone A et N autorise bien sous condition les « logements » puisque les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées.

2. Règlement écrit zone, des formulations à affiner

1) Emprise au sol (page 6)

Rédaction projetée : « Les piscines et les annexes sont prises en compte 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 ». Pour plus de facilité de lecture la formulation pourrait être : « [...]. Les terrasses de plain-pied et les aires de stationnement non couvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol ».

Réponse du Maître d'Ouvrage

La formulation sera modifiée

2) Chapitre II.1.2.1 - Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U, des secteurs U1 et des secteurs Ue (page 27) :

Rédaction projetée : « Pour les résidences démontables inférieures à 40 m² 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 »), une seule annexe par construction sera autorisée. Cette annexe ne devra pas être supérieure à la résidence démontable et devra être réalisée dans un rayon de 20 mètres autour de la construction principale. ». Pour plus de clarté, la rédaction pourrait être : « Cette annexe ne devra pas être d'une surface supérieure à celle de la résidence démontable et devra être réalisée dans un rayon de 20 mètres autour de la construction principale. ».

Réponse du Maître d'Ouvrage

La formulation sera modifiée

3) Chapitre II.2.2.5 L'emprise au sol des constructions (page 36) :

Rédaction projetée : « Dans les zones U correspondant au centre-bourg et au hameau de la Bourgeat, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 25% de la surface du tènement. Dans les autres hameaux et secteurs de la zone U, ainsi que dans les zones U1 et U2, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 15% de la surface du tènement. Il convient de se rapporter à la cartographie d'application ci-dessous. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'habitation existantes édifiées avant l'approbation de la modification n°1 du PLU pour les tènements inférieurs à 600 m² sur le Bourg et la Bourgeat et pour les tènements inférieurs à 800 m² sur les autres hameaux :

- En cas d'extension mesurée (30% maximum de la surface de plancher de la construction initiale) ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol ;
- Pour la réalisation d'un équipement [...] ; ».

S'agissant des « dispositions précédentes », pour plus de clarté, la rédaction pourrait être la suivante :

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'habitation édifiées avant l'approbation de la modification n°1 du PLU, lorsque :

- Elles sont implantées sur un tènement inférieur à 600 m² sur le Bourg et la Bourgeat ;
- Elles sont implantées sur un tènement inférieur à 800 m² sur les autres hameaux.

S'agissant des extensions, pour plus de clarté, la rédaction pourrait être la suivante :

En cas d'extension inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher de la construction initiale (au lieu de : « *En cas d'extension mesurée (30% maximum de la surface de plancher de la construction initiale.* »).

Ces points reviennent en divers chapitre du projet de règlement (ex : II.2.4.3 Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables). Il conviendra de s'assurer de leur mise en cohérence.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La formulation sera modifiée

4) Chapitre II.2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (page 37)

II.2.3.2 L'insertion des constructions dans le site

Rédaction projetée : « *Les murs de soutènement seront préférés aux talus, et devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres. [...].* » Pour éviter les débats sur les raisons qui feront que le mur n'aura pas été préféré au talus, cette formulation gagnerait à être plus affirmative et pourrait être la suivante : « *Les talus sont exclus. Les murs de soutènement devront avoir une hauteur maximale de deux mètres.* ».

Cette formulation figurant en divers chapitre du règlement (ex : III.2.3.2 L'insertion des constructions dans le site.), il conviendra de s'assurer de leur mise en cohérence.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La formulation sera modifiée

5) Chapitre Les ouvertures (page 42)

Rédaction projetée : « *Pour les constructions neuves, les caissons des volets roulants devront être intégrés à la façade. En cas de réhabilitation et de rénovation, les caissons des volets roulants ne devront pas être apparent, et devront, dans la mesure du possible être intégré dans le plan de la façade.* ».

Cette rédaction comporte une injonction paradoxale avec la formulation d'une obligation, « *les caissons de volets roulants ne devront pas être apparents* », obligation immédiatement obérée par l'introduction d'une possibilité d'appréciation personnelle : « *[...] et devront, dans la mesure du possible, être intégrés [...].* ».

En l'état, cette formulation paraît ouvrir la voie à des litiges et elle gagnerait à être éclaircie en fonction de l'intention qui la sous-tend : obligation formelle ou obligation sauf exception dûment justifiée. Dans l'un ou l'autre des deux cas, la formulation est à rectifier.

Cette formulation figurant en divers chapitre du règlement (ex : III.2.3.2 Les principes architecturaux à respecter), il conviendra de s'assurer de leur mise en cohérence. 44

Réponse du Maître d'Ouvrage

Suite à cette remarque la règle sera modifiée de la façon suivante : « *Pour les constructions neuves, les caissons des volets roulants devront être intégrés à la façade. En cas de réhabilitation et de rénovation,*

les caissons des volets roulants ne devront pas être apparent, et devront être intégrés dans le plan de la façade, sauf impossibilité technique à justifier. »

6) Chapitre III : dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones 1AU » (page 50)

Rédaction projetée : « *Le secteur 1AUv devra s'ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements, et dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui lui est associées (voir pièces n°3 du PLU).* ».

Pour faciliter la compréhension, la formulation pourrait être la suivante : « Le secteur 1AUv s'ouvrira à l'urbanisation au fur et à mesure [...] ».

Toutefois, si la volonté est de mettre en exergue le fait que cette ouverture est subordonnée à la réalisation des diverses conditions citées, la formulation pourrait être : « Le secteur 1AUv ne s'ouvrira à l'urbanisation qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements et uniquement dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui lui sont associées (voir pièces n°3 du PLU). ».

Réponse du Maître d'Ouvrage

La formulation sera modifiée

