

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### NOTICE EXPLICATIVE

Octobre 2024 DOSSIER DE CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES



Révision générale approuvée le 10 septembre 2020

Modification de droit commun n°1 approuvée le XXXX



Le présent document a pour objet de

- Compléter le Rapport de Présentation du PLU en vigueur de Revel et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification de droit commun n°1
- Constituer une note de présentation dans le cadre de l'enquête publique

Maître d'ouvrage

Madame le Maire, Commune de Revel,  
74 Place de la Mairie  
38 420 Revel  
04 76 89 82 09

## Table des matières

1. Introduction .....	4
1.1 Objet et contexte de la modification .....	4
1.2 Justification de la procédure .....	4
2. Evolutions du plu et justifications : Exposé des motifs.....	7
Règlementer l'emprise au sol des constructions et le coefficient de pleine terre .....	8
Préciser les règles et supprimer les références aux recommandations relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères .....	14
Inscrire de nouvelles règles afin de permettre et d'encadrer les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs .....	29
Préciser la règle concernant l'implantation des piscines par aux voies et limites séparatives .....	31
Faciliter l'opérationnalité de l'OAP « Le Village » en retravaillant son périmètre et les modalités d'ouverture à l'urbanisation .....	34
Corriger les incohérences au sein de la pièce n°3 du PLU concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation et faciliter la lecture du document.....	36
Modifier l'emplacement réservé n°8 .....	52

## 1. INTRODUCTION

### 1.1 Objet et contexte de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Revel a été approuvé en Conseil Municipal le 10 septembre 2020 et n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution.

Après quelques années d'application, la commune souhaite procéder à la première modification de son document d'urbanisme qui a été prescrite le 24 juin 2024. La commune souhaite procéder à des évolutions de son règlement écrit. Ces modifications portent notamment 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.

### 1.2 Justification de la procédure

Les ajustements nécessaires conduisent à des modifications du règlement écrit, du zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### 1.2.1 Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD

Les modifications et les évolutions du Plan Local d'Urbanisme qui doivent être opérées ne doivent avoir aucune incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé en septembre 2020, les grands objectifs suivants ont été mis en avant pour guider les évolutions futures du territoire :

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

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

AXE 2. Proposer un développement raisonné adapté au territoire

- 2.1 Adopter une croissance modérée, en cohérence avec son image de village de montagne

- 2.2 Accompagner le développement urbain en intégrant la question des déplacements
- 2.3 Tenir compte des enjeux de biodiversité, y compris dans les espaces proches des zones urbanisées
- 2.4 Objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

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

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

Les modifications du document d'urbanisme souhaitées par la collectivité sont en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et entre dans le processus de mise en œuvre de ses objectifs.

En effet, les modifications apparaissent avant tout comme des ajustements nécessaires pour faciliter son application, mais ne remettent nullement en cause les orientations susvisées.

#### **b. Des évolutions du PLU qui entrent dans le champ de la modification**

En application de l'article L153.31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du PLU n'est pas requise :

- l'économie générale du PADD n'est pas remise en cause,
- les modifications engagées ne conduisent pas à la réduction des zones A ou N,
- les modifications de zonage ne concernent pas la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 6 ans.

En application des articles L153.41 du Code de l'urbanisme (ci-après) la procédure de Modification de droit commun peut être engagée.

#### **Article L153.41 du Code de l'urbanisme**

Le projet de modification est soumis à enquête publique [...] par le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131.9 du présent code.

### 1.2.2 L'évaluation environnementale

Suite à l'annulation par le Conseil d'Etat des articles R104.1 à R104.11 du Code de l'Urbanisme, l'article R122.17 du Code de l'Environnement s'applique et une demande au cas par cas est soumise à l'Autorité Environnementale pour rendre une décision soumettant ou non la Modification de droit commun n°1 du PLU de Revel à Evaluation Environnementale.

*Cette demande au cas par cas a été transmis à l'Autorité Environnementale en octobre 2024.*

## 2. EVOLUTIONS DU PLU ET JUSTIFICATIONS : EXPOSE DES MOTIFS

*Les pages suivantes présentent, sous la forme de fiches, les évolutions opérées sur le Plan Local d'Urbanisme et les motifs des changements apportés.*

**FICHE N°1.** Réglementer l'emprise au sol des constructions et le coefficient de pleine terre

**FICHE N°2.** Préciser les règles et supprimer les références aux recommandations relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

**FICHE N°3.** Inscrire de nouvelles règles afin de permettre et d'encadrer les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

**FICHE N°4.** Préciser la règle concernant l'implantation des piscines par aux voies et limites séparatives

**FICHE N°5.** Faciliter l'opérationnalité de l'OAP « Le village » en retravaillant son périmètre et les modalités d'ouverture à l'urbanisation

**FICHE N°6.** Corriger les incohérences au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation et faciliter la lecture du document

**FICHE n°7.** Modifier l'emplacement réservé n°8

**1****Règlementer l'emprise au sol des constructions et le coefficient de pleine terre****MOTIF**

Depuis l'entrée en vigueur de son Plan Local d'Urbanisme en 2020, la commune de Revel connaît une accélération des permis de construire et rencontre des difficultés à maîtriser le développement urbain de son territoire, notamment dans le diffus. Face à cette situation, la commune se questionne aujourd'hui sur l'aptitude de ces équipements à absorber le flux de population nouvelles auquel elle pourrait avoir à faire face au regard des dynamiques de construction observées et du règlement écrit du PLU relativement permissif en termes de densité. En effet, à ce jour, seule la hauteur, l'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives sont règlementées et permettent de gérer la densité.

L'AURG a réalisé en décembre 2023, une étude de densification qui a permis d'identifier de très nombreuses disponibilités foncières et un potentiel constructible conséquent : environ 87 à 107 nouveaux logements (sans prise en compte des divisions parcellaires sur des terrains de moins de 3000 m<sup>2</sup>) pourraient théoriquement être réalisés. A ce jour, le rythme de la construction qui peut être observé sur le territoire est de l'ordre de 6 à 7 logements/an.

Depuis l'approbation du PLU et jusqu'en septembre 2024, 36 logements ont été autorisés sur le territoire communal :

<b>ANNEE</b>	<b>LOGEMENTS</b>
2020	5 logements
2021	23 logements (dont 16 logements correspondant à l'OAP Le Sauzet)
2022	4 logements
2023	3 logements
2024	1 logement
TOTAL au 30.09.2024	36 logements

Parallèlement, la question de l'insertion des nouvelles constructions, dans un environnement paysager particulièrement sensible, se pose également. Pour la commune, les futures constructions et leur densité, ne doivent pas bouleverser la physionomie des hameaux.

Ainsi, et face à ces constats, la commune a fait le choix d'inscrire un coefficient d'emprise au sol et un coefficient de pleine terre afin de mieux encadrer et maîtriser la constructibilité dans le diffus.

L'objectif de la commune est d'accueillir en priorité les futurs logements dans le centre-bourg et la Bourgeat et par conséquent, de limiter la densification et l'accueil de nouveaux logements dans les hameaux. Cet objectif est inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



## Rappel des objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

1.1 Conforter l'organisation urbaine de la commune avec un bourg centre et des hameaux satellites

- Délimiter clairement l'enveloppe bâtie du Bourg incluant le hameau de la Bourgeat à l'Ouest et s'arrêtant aux Jacquets à l'Est.
- Renforcer le cœur de village
  - En densifiant l'enveloppe bâtie existante par des possibilités d'urbanisation de dents creuses et de densification des grandes parcelles tout en respectant la trame paysagère, végétale, le patrimoine bâti.
  - En l'étoffant par des extensions à l'urbanisation autour de la Mairie sur les tènements les plus plats, les mieux exposés et les mieux accessibles, avec un programme urbain qui privilégie des formes bâties denses associées à celles de la place de la Mairie.
- Maintenir la structure des hameaux étagés et bien délimités en évitant le développement urbain en extension et en privilégiant l'accueil de nouvelles constructions en densification, à l'intérieur des enveloppes bâties.

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

3.1 Conserver la vitalité du village en créant des conditions d'accueil des futurs habitants en cohérence avec l'image de village dynamique et le niveau de services

- Prioriser le développement de l'habitat à proximité des lieux d'usages et d'activités, en prévoyant d'accueillir au moins 50% des futurs logements au Bourg

Par conséquent, et afin de respecter les principes inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le coefficient d'emprise au sol a été différencié en fonction des secteurs :

- sur le bourg et la Bourgeat l'emprise au sol retenue est de 25% maximum.
- sur les hameaux le coefficient d'emprise au sol maximum retenu est de 15%. A titre de comparaison, et pour s'assurer de la cohérence du pourcentage inscrit, l'emprise au sol des constructions dans les différents hameaux est comprise entre 7% et 10%. L'inscription d'un coefficient d'emprise au sol maximum de 15% devrait ainsi permettre de maintenir la physionomie globale des hameaux tout en permettant une certaine densification.

Si le coefficient d'emprise au sol est différencié entre les secteurs de la commune, le coefficient de pleine est quant à lui identique : un coefficient de 60% a ainsi été retenu.

Afin que ces nouvelles règles n'apparaissent pas trop contraignantes et bloquent l'évolution des constructions existantes édifiées sur de « petits tènements », une exception a été inscrite.

**MODIFICATION DU PLU**

Dans un premier temps, le lexique inscrit dans les dispositions générales du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme est complété. Il convient notamment de bien préciser la définition de l'emprise au sol et de la pleine terre.

PLU avant modification	PLU après modification
<p><b>Lexique</b></p> <p><u>Emprise au sol</u> 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.</p> <p><u>Pleine terre</u> Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction dessus ni en sous-sol. Le sol y est perméable, constitué de terre végétale, favorable à l'infiltration des eaux pluviales*.</p>	<p><b>Lexique</b></p> <p><u>Emprise au sol</u> 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. <b>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.</b></p> <p><u>Pleine terre</u> Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction dessus ni en sous-sol. Le sol y est perméable, constitué de terre végétale, favorable à l'infiltration des eaux pluviales*. <b>Ainsi, un espace libre est qualifié de « pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il est perméable et végétalisé</li> <li>- il ne compte que le passage éventuel de réseaux sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface.</li> </ul> <p><b>Sont exclus des espaces en pleine terre les aires de stationnement et de circulation.</b></p>

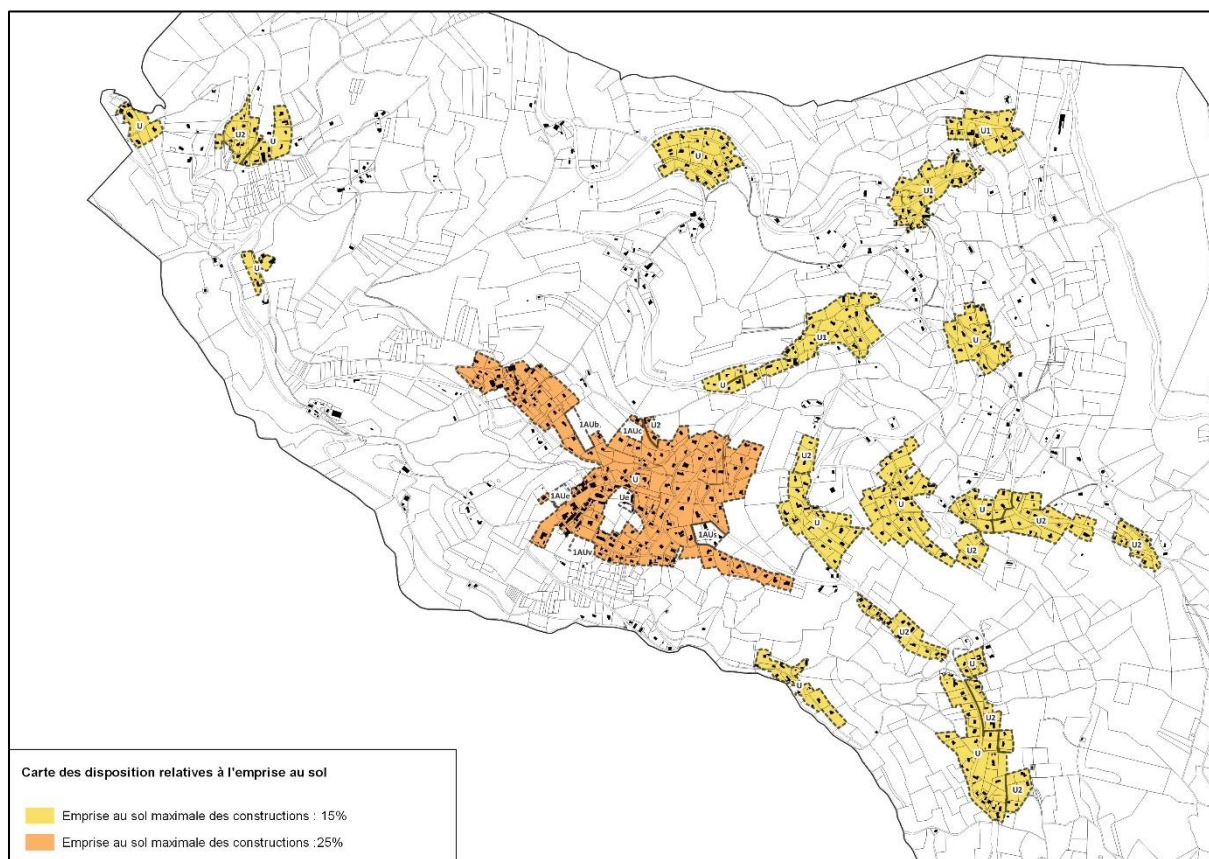
Dans un deuxième temps, le règlement écrit de la zone U a été complété afin d'ajouter un paragraphe spécifique au chapitre « II.2.2 Volumétrie des constructions » afin d'intégrer la règle d'emprise au sol, et d'ajouter un paragraphe spécifique au chapitre « II.2.4 Traitement environnemental et paysager des abords et des constructions » afin d'intégrer la règle de coefficient de pleine terre.

### ZONES CONCERNEES

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

PLU avant modification	PLU après modification
<p><b>II.2.2 Volumétrie des constructions</b></p> <p><u>II.2.2.1 La volumétrie des constructions</u> <i>Inchangé</i></p> <p><u>II.2.2.2 La hauteur des constructions</u> <i>Inchangé</i></p> <p><u>II.2.2.3 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public qui jouxtent les tènements</u> <i>Inchangé</i></p> <p><u>II.2.2.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> <i>Inchangé</i></p>	<p><b>II.2.2 Volumétrie des constructions</b></p> <p><u>II.2.2.1 La volumétrie des constructions</u> <i>Inchangé</i></p> <p><u>II.2.2.2 La hauteur des constructions</u> <i>Inchangé</i></p> <p><u>II.2.2.3 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public qui jouxtent les tènements</u> <i>Inchangé</i></p> <p><u>II.2.2.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> <i>Inchangé</i></p> <p><u>II.2.2.5 Emprise au sol des constructions</u> Dans les zones U (U, U1 et U2) 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 de la zone U (U, U1 et U2) l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 15% de la surface du tènement. <i>Il convient de se reporter à la cartographie d'application ci-dessous.</i> 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 m<sup>2</sup> sur le Bourg et la Bourgeat et pour les tènements inférieurs à 800 m<sup>2</sup> sur les autres hameaux :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas d'extension mesurée (30% maximum de la surface de plancher de la construction initiale)</li> <li>- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol</li> <li>- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, ...)</li> </ul>
--	--



PLU avant modification	PLU après modification
<p><b>II.2.4 Traitement environnemental et paysager des abords et des constructions</b></p> <p><u>II.2.4.1 Les clôtures</u> <i>Inchangé</i></p> <p><u>II.2.4.2 Revêtement de sols et aménagements extérieurs</u> <i>Inchangé</i></p>	<p><b>II.2.4 Traitement environnemental et paysager des abords et des constructions</b></p> <p><u>II.2.4.1 Les clôtures</u> <i>Inchangé</i></p> <p><u>II.2.4.2 Revêtement de sols et aménagements extérieurs</u> <i>Inchangé</i></p>

<p><u>II.2.4.3 Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</u></p> <p>L'enrobé est limité à l'accès du garage et au stationnement des véhicules.</p>	<p><u>II.2.4.3 Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</u></p> <p>L'enrobé est limité à l'accès du garage et au stationnement des véhicules.</p> <p>Dans le cas de constructions nouvelles et projets nouveaux, un pourcentage minimum de l'emprise foncière des constructions devra être maintenu en pleine terre* et végétalisé. Ainsi, dans les zones U, U1 et U2, les espaces verts de pleine terre ne devront pas représenter moins de 60% de la surface du tènement.</p> <p>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 m<sup>2</sup> sur le Bourg et la Bourgeat et pour les tènements inférieurs à 800 m<sup>2</sup> sur les autres hameaux :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- En cas d'extension mesurée (30% maximum de la surface de plancher de la construction initiale)</li><li>- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol</li><li>- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, ...)</li></ul>
--	---

2

**Préciser les règles et supprimer les références aux recommandations relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères****MOTIF**

Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme en vigueur développe un certain nombre de règles, mais également toute une série de recommandations, accompagnées de schémas, qui n'ont pas de valeurs réglementaires. Sur conseil du service instructeur de la Communauté de Communes Le Grésivaudan, la commune a souhaité procéder à un toilettage du règlement écrit afin de supprimer les références aux recommandations, et, pour les plus pertinentes les inscrire comme règle afin qu'elles soient concrètement applicables.

Il s'agit ainsi de revoir en partie le CHAPITRE 2 du règlement écrit lié aux CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES.

En sus, la commune a souhaité préciser et compléter certaines règles notamment en ce qui concerne les toitures terrasses.

**MODIFICATION DU PLU****ZONES CONCERNEES**

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

**II.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****II.2.1 Dispositions générales**

---

II.2.1.1 Rappels réglementaires

*Inchangé*

II.2.1.2 Généralités applicables à tous les projets :

*Inchangé*

**II.2.2 Volumétrie et implantation des constructions**

---

II.2.2.1 La volumétrie des constructions

*Inchangé*

### II.2.2.2 La hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en référence au point bas du terrain naturel avant travaux.

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés, en plus de la toiture, des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs...

**La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 m au faitage.**

**En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7,50m au sommet de l'acrotère\*.**

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\*.

En cas de reconstruction totale, les présentes règles de hauteur devront être respectées.

Un projet d'une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusé ou subordonné à des conditions particulières.

De plus, pour les constructions implantées en limite séparative et jusqu'à une distance de 3 m des limites séparatives :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m à l'aplomb des limites séparatives, puis à une hauteur équivalente à la distance de recul par rapport à la limite séparative, augmentée de 3,50m.

Exemples d'application de la règle :

- Pour une construction implantée à 1m de la limite séparative, la hauteur maximale de la construction à l'aplomb de cette distance sera de 4,50m.

- Pour une construction implantée à 2,50m de la limite séparative, la hauteur maximale de la construction à l'aplomb de cette distance sera de 6m.

- Pour une construction implantée à 4m de la limite séparative, la hauteur maximale de la construction à l'aplomb de cette distance pourra être portée à 11m au faitage, ou 7,50m au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

- En cas d'adossement à une construction voisine déjà établie en limite, la hauteur de la construction est limitée à celle de la construction voisine + ou - 1 mètre sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée ci-dessus.

- En cas de construction jumelée simultanée de part et d'autre de la limite, la hauteur de la construction est la hauteur maximale des constructions autorisée ci-dessus.

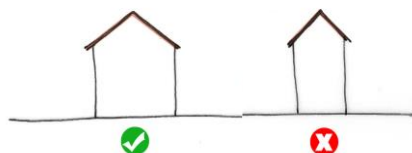
La hauteur des éoliennes autorisées est limitée à 12m (mât + rayon des pales).

Recommandations :

~~Sur la commune, les bâtiments traditionnels existants ont une hauteur moyenne comprise entre 2 et 3 niveaux, y compris le toit.~~

~~Une bonne proportionnalité volumétrique sera recherchée. Ainsi, il est recommandé d'avoir une emprise au sol rectangulaire et un pignon plus haut que large (s'il y a un étage, il ne faut pas avoir un pignon trop étroit, s'il n'y a qu'un rez-de-chaussée, il ne faut pas avoir un volume trop écrasé).~~

Illustration de la recommandation :



**Motif de la suppression de la recommandation**

Dans le cadre de cette modification, les recommandations développées ci-dessus ne seront pas retenues. La première phrase développe avant tout un constat qui ne doit pas apparaître dans un règlement. Le deuxième paragraphe ne développe aucun chiffre : les points recommandés sont donc subjectifs et difficilement applicables.

II.2.2.3 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public qui jouxtent les tènements.

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement\* des voies existantes ou à créer.

Les règles d'alignement\* s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...

**Les constructions devront s'implanter avec un recul par rapport à l'axe des voies tel que défini sur le Règlement Graphique au plan n°4.2.6, avec la possibilité d'un retrait supplémentaire maximum de 2m par rapport au recul défini.**

**En l'absence d'indications portées sur le Règlement Graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul maximum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.**

Pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, d'enneigement ou de relief difficile, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, après avis du gestionnaire de la voie ou de l'espace public.

Lorsque la construction se situe sur un tènement qui jouxte deux voies ou plus, la règle ci-dessus peut n'être appliquée que pour une seule de ces voies. Dans ce cas, l'implantation par rapport aux autres voies sera laissée libre.

Par dérogation aux paragraphes ci-dessus, lorsque la voie principale d'accès au tènement foncier du projet est située au sud du tènement, l'implantation des constructions peut être réalisée au-delà des distances requises.

A l'exception du bâti existant implanté à l'alignement, il sera imposé un dégagement de 5m devant les portails d'accès et les portes de garages pour réserver un espace de stationnement privatif non clos.



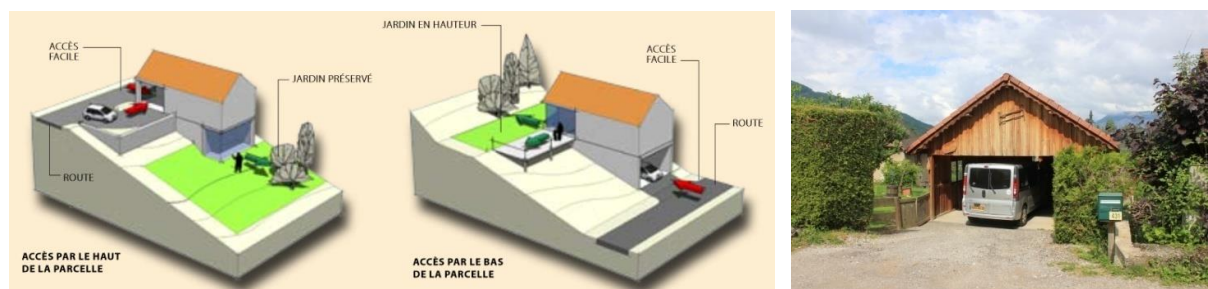
Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions énoncées ci-avant, les extensions\* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.

Les éoliennes autorisées devront respecter un recul (R) par rapport à l'alignement\* au moins égal à leur hauteur (H) :  $R \geq H$ .

### Recommandations :

De manière à minimiser l'impact des accès et voiries et à économiser l'espace, l'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue au plus proche de l'accès au terrain.

Croquis des principes d'accès dans la pente, au plus près de la voie tout en observant un recul minimal:



Source : Habiter en Belledonne.

### **Motif de l'inscription de cette recommandation comme une règle**

La question de l'accès et du stationnement est un élément essentiel du projet. Le choix de l'accès le plus simple et le plus court par rapport à la voirie existante est souvent le meilleur : par le haut lorsque celui-ci est à l'amont et vice-versa. La commune souhaite alors inscrire cette recommandation comme une règle limitant ainsi les linéaires de voiries trop conséquents.

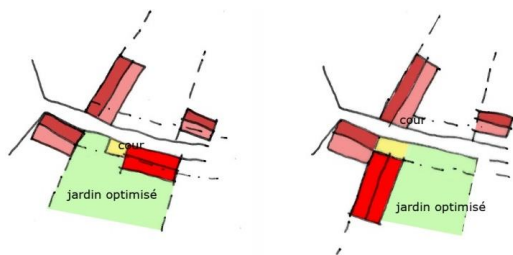
### **II.2.2.4 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait, dans le respect des conditions énoncées au paragraphe II.2.2.2 sur la hauteur des constructions.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants dans le hameau.

Les éoliennes autorisées devront respecter un recul (R) par rapport aux limites séparatives\* au moins égal à leur hauteur (H) :  $R \geq H$ .

Exemple d'implantation dans un tissu bâti respectueuse des volumes présents :



## II.2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### II.2.3.2 L'insertion des constructions dans le site

**Les constructions et les accès doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation) et non l'inverse.**

Elles doivent tenir compte des contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisance, eaux pluviales...) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.

L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de limiter les terrassements (talus/déblais/remblais) après construction.

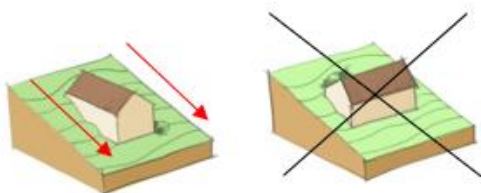
Les bâtiments sur buttes sont interdits.

Les dénivelées, générées par une éventuelle création de terrasse ou autre, seront limitées.

#### Recommandations :

*Dans la mesure du possible, les bâtiments s'orienteront perpendiculairement aux courbes de niveau, de manière à faciliter le ruissellement des eaux et les décharges de neige.*

Logiques d'implantations en 3D (d'après Habiter en Belledonne) : Exemples de constructions contemporaines et traditionnelles perpendiculaires aux courbes de niveau :



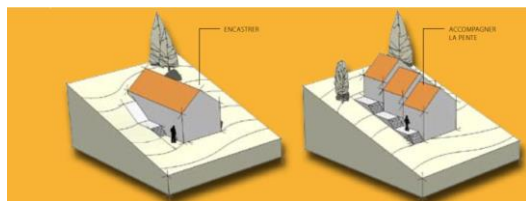
#### **Motif de la suppression de la recommandation**

Dans le cadre de cette modification, les recommandations développées ci-dessus ne seront pas retenues, les courbes de niveau n'étant pas le seul élément à déterminer l'implantation d'une construction. Une meilleure orientation par rapport au soleil par exemple, peut nécessiter une implantation parallèle aux courbes de niveau.

*Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Ils bénéficieront du même soin de finition que les façades de constructions.*

*De manière à limiter l'impact des bâtiments dans le paysage, on privilégiera les volumes venant s'encastrer ou accompagner la pente. On évitera les volumes surélevés.*

Implantations permettant d'éviter les déblais/remblais à privilégier :    Exemples de constructions dans la pente :



Source : Habiter en Belledonne

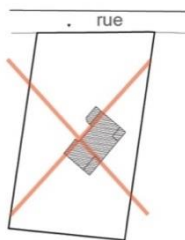
### **Motif de l'inscription de cette recommandation comme une règle**

Dans un habitat de versant l'implantation de la maison par rapport à la pente et au terrain naturel a une place prépondérante. Une construction, de par son implantation peut défigurer le paysage par des bouleversements de terrain aussi coûteux qu'inutiles et parfois fragiliser le sol. Il est essentiel de savoir composer avec la pente. L'intelligence de l'implantation est la première garantie d'une insertion réussie. La commune souhaite ainsi inscrire cette recommandation comme une règle en y apportant les ajustements suivants :

*Les murs de soutènement seront préférés aux talus, et devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres. Ils bénéficieront du même soin de finition que les façades de constructions.*

*De manière à limiter l'impact des bâtiments dans le paysage, les constructions devront s'encastrer 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.*

### **Par rapport au bâti existant ~~et au soleil~~**

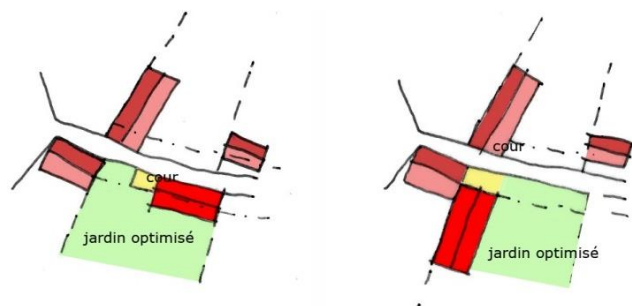


L'implantation du corps principal du bâtiment sera ~~de préférence~~ parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte ou aux limites de parcelles.

Auteur : C. Bonneton, urbaniste-paysagiste.

Il est demandé de respecter l'orientation générale des bâtiments anciens alentours.

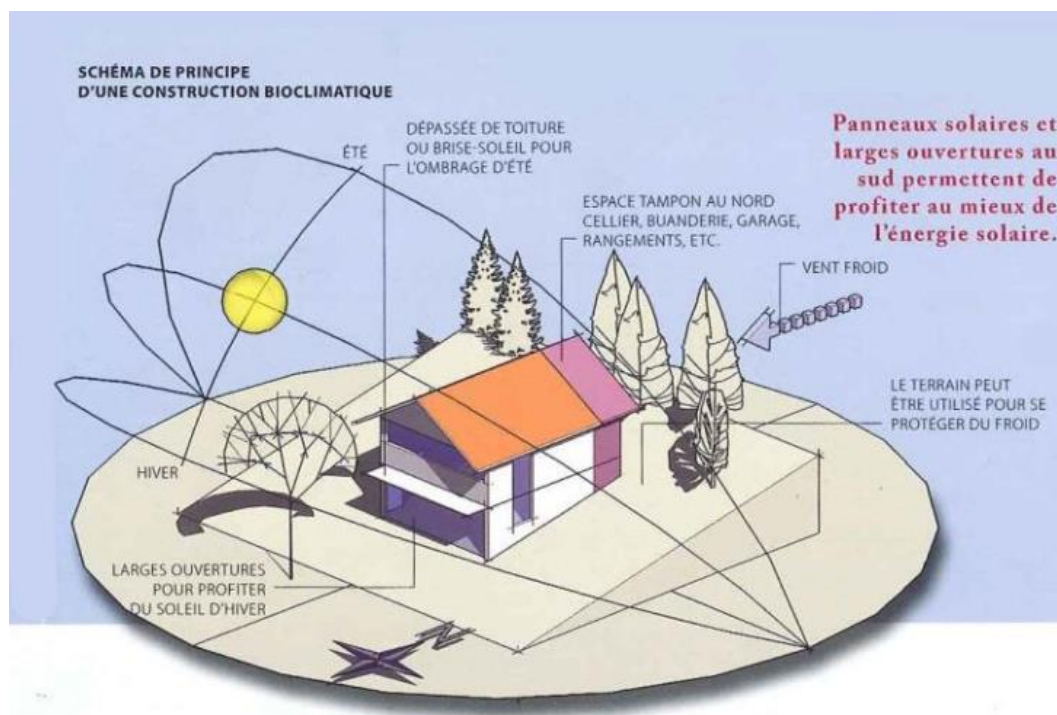
Implantations préconisées par rapport aux constructions existantes :



~~L'orientation doit permettre d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain. Le plan, par la distribution intérieure des pièces, doit permettre de tirer profit du soleil et de se protéger du froid et des vents dominants selon les différentes utilisations.~~

~~L'orientation du corps principal du bâtiment sera privilégiée au sud pour maximiser les apports de chaleur gratuits en hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.~~

~~Schéma de principe d'implantation par rapport au soleil et aux vents dominants.~~



Source : Habiter en Belledonne

### **Motif de la suppression de la recommandation**

Si la commune souhaite maintenir et inscrire sous forme de règle les recommandations concernant l'implantation du bâti par rapport aux voies de desserte et à l'orientation générale des bâtiments alentours, la commune ne souhaite pas maintenir les recommandations en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport au soleil et aux vents dominants, qui peuvent apparaître trop contraignantes et non adaptées selon la configuration et l'orientation du versant.

### II.2.3.2 Les principes architecturaux à respecter

#### Les toitures

Les dispositions développées ci-dessous ne s'appliquent pas aux pergolas et vérandas.

##### Les toitures à pans :

Elles seront de forme simple à 2 pans longs ou 2 pans + croupes. Les pans coupés ou prolongés sont interdits sauf si cela est justifié pour une adaptation à la forme de la parcelle, à l'intégration dans la pente, à l'accès garage...

Les pentes seront de 50% à 100%.

Le faîtage sera orienté dans le sens de la longueur du bâtiment. ~~Il devra prioritairement être perpendiculaire aux courbes de niveaux. Un faîtage parallèle aux courbes de niveaux pourra être autorisé pour des cas particuliers à justifier.~~

En cas de dénivelées de toiture, elles seront de 70 cm minimum, excepté pour la façade de la construction implantée sur la limite séparative.

La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons de "terre cuite vieillie", "brun" ou "gris" de façon à se rapprocher des teintes dominantes dans l'environnement proche.

Des exceptions pourront être étudiées si elles sont justifiées par un projet architectural réfléchi sur l'ensemble du bâtiment et sur l'intégration paysagère de l'ensemble de la parcelle support du projet.

##### Les toitures terrasses :

Elles seront aménagées en terrasses accessibles ou végétalisées. **Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures terrasses seront admises dans la limite de 30% de la surface de la construction.**

~~En cas de construction présentant un rez-de-chaussée et un ou plusieurs étages, la toiture terrasse sera autorisée uniquement en cas de volume bâti juxtaposé.~~

##### De plus, pour les extensions autorisées :

Les toitures pourront se composer d'un seul pan long.

Elles pourront présenter des pentes différentes de celles de la construction existante à condition de présenter un ensemble harmonieux.

La couverture d'une extension sera harmonisée avec la toiture principale.

##### Les ouvertures en toiture :

Seuls les châssis de toit (type velux) et les lucarnes ~~de petites dimensions~~ sont autorisés.

##### Les ouvrages techniques :

Les ouvrages techniques devront être traités de manière à être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble.

### **Motif des corrections et compléments apportés à la règle**

La commune souhaite tout d'abord apporter une précision quant à l'application des règles concernant les toitures : celles-ci ne doivent pas s'appliquer aux pergolas et aux vérandas qui présentent généralement des couvertures et des pentes spécifiques.

La commune souhaite supprimer la règle concernant le sens du faîtage par rapport aux courbes de niveau, d'autant que le règlement tel qu'il est rédigé laisse la possibilité d'une implantation parallèle et perpendiculaire par rapport aux courbes de niveau. De plus, la commune souhaite supprimer cette règle, les courbes de niveau n'étant pas le seul élément à déterminer l'implantation d'une construction. Une meilleure orientation par rapport au soleil par exemple, peut nécessiter une implantation parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau.

La commune souhaite apporter une précision quant aux toitures terrasses qui s'insèrent difficilement dans un territoire de montagne et dans le paysage des balcons de Belledonne. La commune fait donc le choix de les limiter.

Enfin, concernant les ouvertures en toiture, la commune souhaite supprimer la référence à « la petite dimension ». Sans élément chiffré, cette règle ne peut être facilement appliquée et ne semble pas se justifier.

### **Recommandations :**

*Sur la commune, les bâtiments traditionnels existants ont une toiture simple à 2 ou 4 pans + croupes, sans pans coupés avec un débord de toiture permettant une circulation au sec et à l'abri des chutes de neige du toit.*

*Dans le paysage, on observe le plus souvent des pentes de toits comprises entre 70 et 100 %.*

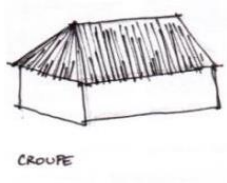
### **Exemples de toitures à 2 pans longs, juxtaposés :**



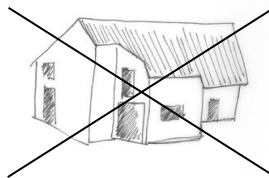
### **Motif de la suppression de la recommandation**

Dans le cadre de cette modification, les recommandations développées ci-dessus ne seront pas retenues, ces deux paragraphes développant avant tout des constats qui ne doivent pas apparaître dans un règlement.

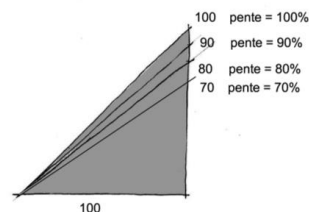
### **Croquis toitures 2 pans longs et 2 pans + croupes : recommandées :**



### **Toiture à pans coupés, interdite :**



### **Pentes**



*L'éclairage des combles par le pignon doit être prioritaire.*



Jacobines de petite dimension autorisées et éclairage par le pignon à privilégier :

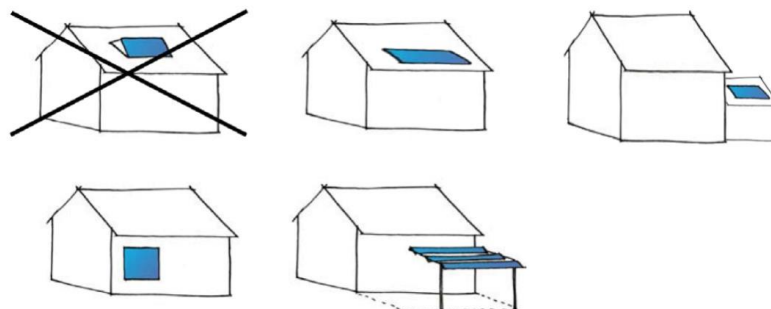


**Motif de la suppression de la recommandation**

Cette recommandation n'étant pas compréhensible, il convient de ne pas la maintenir.

~~*Dans la mesure du possible, les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques seront regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses) et des alignements seront trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent.*~~

Proposition d'intégration de panneaux solaires :



Auteur : C. Bonneton, paysagiste-urbaniste.

**Motif de la suppression de la recommandation**

Dans le cadre de cette modification, les recommandations concernant les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ne sont pas maintenues, l'objectif étant de ne pas contraindre la mise en place de ce type d'installation et ainsi de les favoriser. En revanche, la commune souhaite tout de même préciser quelques éléments. La règle suivante est ainsi retenue est inscrite dans le règlement du PLU : **Les panneaux solaires et photovoltaïques seront parallèles aux pans de la toiture.**

## Les façades

Les couleurs des matériaux d'enduits et bardages devront être harmonisées entre elles et avec leur environnement.

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, excepté :

- Pour les éléments de menuiseries et huisseries extérieurs.

~~Sur une partie minimale de façade (en aucun en intégralité), dans le cas d'un projet architectural réfléchi sur l'ensemble du bâtiment et sur l'intégration paysagère de l'ensemble de la parcelle support du projet.~~

Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).

~~Les vérandas sont admises à condition de créer avec la partie pleine de la maison un volume harmonieux.~~

Les vérandas et pergolas sont autorisées.

Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre région sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (faux appareillages, colonnes, etc). Aucune mouluration, découpe ne sera autorisée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques en façade sont autorisés.

### **Motif des corrections et compléments apportés à la règle**

La commune souhaite supprimer l'exception qui autorise le blanc pur et les couleurs vives sur une partie minimale de la façade, cette règle étant sujet à interprétation et donc difficile à instruire en l'absence de données chiffrées (% de la surface de la façade par exemple).

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

Enfin la commune souhaite autoriser les panneaux solaires et photovoltaïque en façade, afin de favoriser les dispositifs d'énergies renouvelables.

### **Recommandations :**

~~D'une manière générale, les façades seront sobres.~~

~~Il convient d'éviter la formation d'excroissances qui briseraient l'unité de la construction sauf si cela est justifié pour une adaptation à la pente, pour des raisons de sécurité ou d'intégration architecturale.~~

Les garde-corps seront de forme simple ~~et épurée.~~

~~Les matériaux mis en œuvre pour les revêtements de façade seront d'aspect et de couleur discrets s'alliant avec la conception architecturale du projet.~~

~~Pour la réhabilitation du bâti traditionnel, on privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.~~

### **Motif de la suppression de la recommandation**

Dans le cadre de cette modification, les recommandations concernant les façades sont toutes supprimées à l'exception de la recommandation faite sur les garde-corps qui doit devenir une règle, les autres recommandations étant subjectives, sujet à interprétation et donc difficilement applicables.



## Les ouvertures

### Recommandations :

~~Lorsque les ouvertures sont alignées, elles devront le rester en cas de transformation ou de création de nouvelles ouvertures.~~

~~D'une manière générale, les ouvertures seront plus hautes que larges, les linteaux seront droits, en cohérence avec le style traditionnel local. Dans le cas d'une architecture contemporaine plus innovante, d'autres formes d'ouvertures peuvent être admises.~~

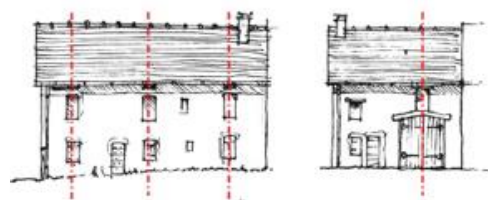
~~Les ouvertures de plain-pied sont à privilégier au détriment d'escaliers, balcons... Ainsi lorsque la construction est composée de bâtiments juxtaposés sur un terrain en pente, chaque élément pourra avoir sa logique concernant l'ordonnement des ouvertures.~~

~~Pour la réhabilitation du bâti traditionnel, on privilégiera des volets de préférence battants ou coulissants.~~

~~Le bois couleur naturelle est préconisé.~~

~~Menuiseries extérieures, volets : en cas de pose de volets roulants, leur coffre ne sera pas apparent ou sera intégré dans le plan de la façade.~~

### Alignement à privilégier :

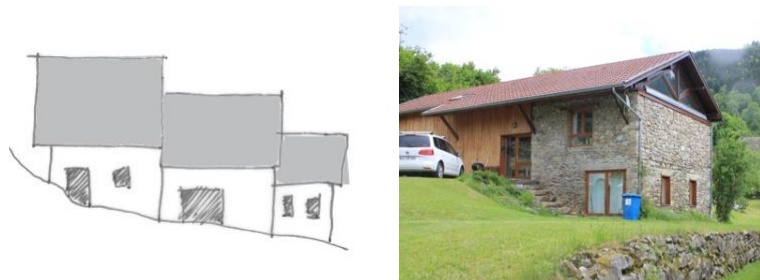


Auteur : Laurent Le Coroller

### Interprétation contemporaine sur la commune :



### Cas typique avec fonctionnalité/pente à privilégier et exemple sur la commune :



### Motif de la suppression de la recommandation

Dans le cadre de cette modification, les recommandations concernant les ouvertures sont toutes supprimées afin notamment de faciliter les réhabilitations et les rénovations. Cependant, la commune souhaite inscrire une règle spécifique pour les volets roulants et l'intégration de leurs caissons. La règle suivante est retenue : 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.

## Dans tous les cas

Sauf impossibilité techniques à justifier, les dispositifs externes des installations techniques, des appareils thermiques et aérauliques, des machineries d'ascenseur, des pompes à chaleur, etc., doivent être dissimulés ou disposés sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public et de manière à générer une nuisance moindre pour les riverains.

Pour les nouvelles constructions, les coffrets extérieurs (branchement des fluides) seront intégrés et ne pourront pas être disposés en applique. Leur regroupement sera exigé, sauf impossibilité technique à justifier.

A l'exception des descentes d'eaux pluviales, aucune gaine technique ne sera apparente en façade visible depuis les voies publiques.

## **II.2.4 Traitement environnemental et paysager des abords et des constructions**

### II.2.4.1 Les clôtures

#### Pour rappel :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Il n'est pas obligatoire de clore.

**En l'absence d'indications portées sur le Règlement Graphique, les clôtures s'implanteront en limite de parcelle.** Dans le cas où cette implantation entraînerait des problèmes de circulation ou de sécurité, un recul par rapport à la voie pourra être demandé.

#### 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.

~~- Les distances de plantation respecteront l'article 671 du Code civil :~~

~~- 2m de la limite séparative pour une hauteur supérieure ou égale à 2m.~~

~~- 0,50 m de la limite séparative pour une hauteur inférieure à 2m.~~

- Les haies mono-spécifiques, c'est-à-dire composées d'une seule essence de végétal sont interdites.

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

Les clôtures implantées à l'alignement\* ou donnant sur la rue, autres que les murs existants, doivent préserver la transparence et l'ouverture des vues. Tout pare-vue ne pourra être réalisé qu'au moyen d'espèces **locales végétales** variées.

Lorsqu'elles ne sont pas constituées de haies, les clôtures implantées à l'alignement\* ou donnant sur la rue seront de 1,60 m de hauteur maximum, avec les compositions suivantes :

- Des clôtures en bois, de couleur naturelle, ~~clôtures des prés...~~

- Des grillages à claire-voie et à large maille, de couleur sobre (les couleurs vives et le blanc sont interdits), doublée d'une haie.

~~- De murets de 0,50m supportant soit un grillage comme ci-dessus, soit des montants avec lisse bois horizontale ou verticale.~~

- D'un muret de 0,50m surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage.

- Sauf sécurité, les murs et murets traditionnels en pierre seront conservés et restaurés dans leurs caractéristiques constructives et ne seront pas rehaussés. Ils pourront être prolongés en conservant les caractéristiques initiales du mur (hauteur, texture).

- Sont interdits : les brise-vue\*.

Les clôtures situées en limite avec une limite de zone A ou N doivent être constituées de plantations arbustives aux espèces ~~locales~~ végétales variées, ou de grillage.

#### Recommandations :

~~Sur la commune, traditionnellement, les clôtures n'existent pas ou sont matérialisées par des murets de pierres.~~

~~L'espace donnant sur la rue gagnerait à rester ouvert, d'autant que la clôture peut subir des dommages lors du déneigement des voies ouvertes à la circulation.~~

~~D'une manière générale on privilégiera une clôture en harmonie avec les parcelles voisines, en termes de hauteur, de matériau et de couleur.~~

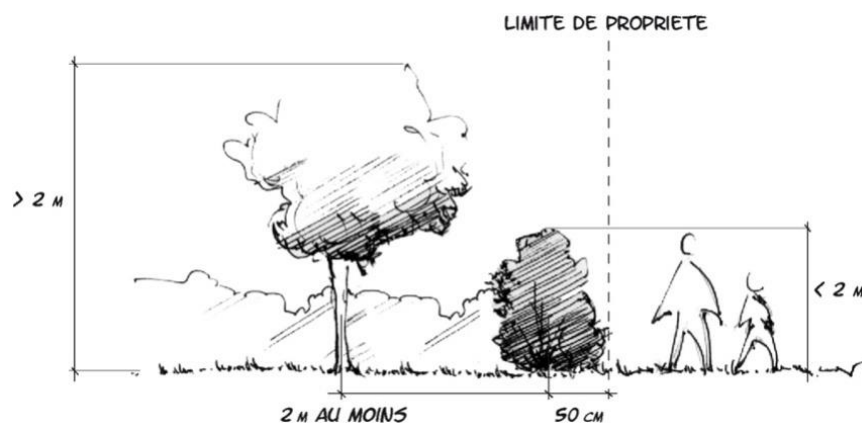
~~La délimitation de l'espace par des plantations en bosquets est préférée aux plantations alignées de type haies.~~

~~Concernant les haies plantées en limite de parcelle :~~

~~— On privilégiera des végétaux regroupés en bosquets plutôt que des linéaires continus.~~

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

#### Schéma de plantation en limite de propriété :



Source : CAUE 71.

#### **Motif de la suppression de la recommandation**

Dans le cadre de cette modification, les recommandations concernant les clôtures sont toutes supprimées : seul le schéma doit être maintenu. Les deux premières phrases représentent des constats qui ne doivent pas apparaître dans un règlement. La commune ne souhaite pas retenir les autres recommandations, privilégiant ainsi une règle claire.

#### II.2.4.2 Revêtement de sols et aménagements extérieurs

*Inchangés*

#### II.2.4.3 Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

*Inchangés*

#### 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.

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

3

**Inscrire de nouvelles règles afin de permettre et d'encadrer les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs****MOTIF**

Des formes d'habitats insolites et légers, de type « tiny house », se développent progressivement sur le territoire communal. Ce type d'habitat constitue des aménagements démontables à vocation d'habitat permanente, aujourd'hui défini par l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

Article R.111-51 du Code de l'Urbanisme

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

Cette forme d'habitat ne répond pas aux critères « classiques » de la maison individuelle. Par conséquent, au regard des règles inscrites dans le règlement du PLU, notamment en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions, ce type d'habitat ne peut être réalisée sur le territoire communal. Favorable à ce type de construction, la commune souhaite ainsi intégrer au règlement des prescriptions et règles spécifiques afin de les autoriser.

**MODIFICATION DU PLU****ZONES CONCERNEES**

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

Sont précisés ci-dessous les compléments apportés au règlement écrit.

**Lexique****Résidence démontable**

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

**II.1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

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

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.

### **II.2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Les toitures**

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

Les toitures seront plates ou à deux pans : dans ce dernier cas, la pente de la toiture pourra être inférieure à 50%.

Les dépassées de toiture ne sont pas obligatoires.

La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons de « terre cuite vieillie », « brun » ou « gris », de façon à se rapprocher des teintes dominantes dans l'environnement proche.

4

**Préciser la règle concernant l'implantation des piscines par rapport aux voies et limites séparatives****MOTIF**

A ce jour, le règlement écrit du PLU développe des règles en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives. Cependant, le règlement ne précise pas la règle attendue en ce qui concerne l'implantation des piscines. La commune souhaite donc préciser ce point.

**MODIFICATION DU PLU****ZONES CONCERNEES**

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

<b>PLU avant modification zones U &amp; AU</b>	<b>PLU après modification zones U &amp; AU</b>
<p><b>II.2.2 Volumétrie des constructions</b></p> <p><u>II.2.2.3 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public qui jouxtent les tènements</u></p> <p>Les constructions devront s'implanter avec un recul par rapport à l'axe des voies tel que défini sur le Règlement Graphique au plan n°4.2.6, avec la possibilité d'un retrait supplémentaire maximum de 2 mètres par rapport au recul défini.</p> <p>En l'absence d'indication portées sur le Règlement Graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.</p> <p><u>II.2.2.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait, dans le respect des conditions énoncées au paragraphe II.2.2.2 sur la hauteur des constructions.</p>	<p><b>II.2.2 Volumétrie des constructions</b></p> <p><u>II.2.2.3 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public qui jouxtent les tènements</u></p> <p>Les constructions devront s'implanter avec un recul par rapport à l'axe des voies tel que défini sur le Règlement Graphique au plan n°4.2.6, avec la possibilité d'un retrait supplémentaire maximum de 2 mètres par rapport au recul défini.</p> <p>En l'absence d'indication portées sur le Règlement Graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.</p> <p><b>Le bassin de piscine, margelle comprise, devra s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.</b></p> <p><u>II.2.2.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait, dans le respect des conditions</p>

<p>Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants dans le hameau.</p>	<p>énoncées au paragraphe II.2.2.2 sur la hauteur des constructions.</p> <p>Le bassin de piscine, margelle comprise, devra s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants dans le hameau.</p>
---	---

PLU avant modification zones A & N	PLU après modification zones A & N
<p><b>II.2.2 Volumétrie des constructions</b></p> <p><u>II.2.2.3 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public qui jouxtent les tènements</u></p> <p>Les constructions devront s'implanter avec un recul par rapport à l'axe des voies tel que défini sur le Règlement Graphique plan n°4.2.6, avec la possibilité d'un retrait supplémentaire maximum de 2m par rapport au recul défini.</p> <p>En l'absence d'indications portées sur le Règlement Graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En dehors des agglomérations, les constructions devront respecter un recul minimum de 10m par rapport à l'axe des RD11, RD280 et RD280b.</li> <li>- Par rapport aux autres voies, les constructions devront respecter un recul (R) minimum par rapport à l'alignement* opposé qui correspond à leur hauteur (H), soit <math>R &gt;</math> ou <math>=H</math>.</li> </ul> <p>De plus, pour les constructions à destination d'exploitation agricole, une implantation au plus près de la voie de desserte sera favorisée, dans le respect des règles ci-dessus.</p>	<p><b>II.2.2 Volumétrie des constructions</b></p> <p><u>II.2.2.3 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public qui jouxtent les tènements</u></p> <p>Les constructions devront s'implanter avec un recul par rapport à l'axe des voies tel que défini sur le Règlement Graphique plan n°4.2.6, avec la possibilité d'un retrait supplémentaire maximum de 2m par rapport au recul défini.</p> <p>En l'absence d'indications portées sur le Règlement Graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En dehors des agglomérations, les constructions devront respecter un recul minimum de 10m par rapport à l'axe des RD11, RD280 et RD280b.</li> <li>- Par rapport aux autres voies, les constructions devront respecter un recul (R) minimum par rapport à l'alignement* opposé qui correspond à leur hauteur (H), soit <math>R &gt;</math> ou <math>=H</math>.</li> </ul> <p>De plus, pour les constructions à destination d'exploitation agricole, une implantation au plus près de la voie de desserte sera favorisée, dans le respect des règles ci-dessus.</p> <p>Le bassin de piscine, margelle comprise, devra s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et devra se situer à moins de 10 mètres de la construction principale.</p>



<p><u>II.2.2.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait, dans le respect des conditions énoncées au paragraphe IV.2.2.2 sur la hauteur des constructions.</p> <p>Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants dans le hameau.</p> <p><u>Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat</u>, l'implantation des bâtiments agricoles se fera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.</p> <p>Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, les extensions* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.</p> <p><u>Les éoliennes autorisées</u> devront respecter un recul (R) par rapport aux limites séparatives* au moins égal à leur hauteur (H) : <math>R \geq H</math></p>	<p><u>II.2.2.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait, dans le respect des conditions énoncées au paragraphe IV.2.2.2 sur la hauteur des constructions.</p> <p>Le bassin de piscine, margelle comprise, devra s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et devra se situer à moins de 10 mètres de la construction principale.</p> <p>Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants dans le hameau.</p> <p><u>Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat</u>, l'implantation des bâtiments agricoles se fera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.</p> <p>Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, les extensions* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.</p> <p><u>Les éoliennes autorisées</u> devront respecter un recul (R) par rapport aux limites séparatives* au moins égal à leur hauteur (H) : <math>R \geq H</math></p>
--	---

**MOTIF**

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est inscrite dans le PLU en vigueur au Sud de la Mairie, secteur dit « Le Village », qui prévoit la construction de 12 à 20 logements sous des formes diversifiées (logements collectifs, intermédiaires, groupés, individuels) précisées dans l'OAP. Cette OAP est composée de plusieurs parcelles appartenant à différents propriétaires et de plusieurs zonages :

- La parcelle AB n°1215, inscrite en zone U ;
- Les parcelles AC n°5, 6 et 7, inscrites en zone 1AUv. Le règlement écrit précise que « Ce secteur devra s'ouvrir à l'urbanisation par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ».

La commune est propriétaire de la parcelle AC n°6 et souhaite réaliser le projet précisé dans le schéma de l'OAP : la construction de logements collectifs (4 à 6 logements) et de logements individuels (1 à 2 logements). Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet sur le tènement communal et d'en faciliter la réalisation, il convient :

- D'une part de diviser le secteur d'OAP en deux secteurs d'OAP distinct : une OAP sur la parcelle AB n°1215 inscrite en zone U et une OAP sur les parcelles AC n°5, 6 et 7.
- De modifier les modalités d'ouverture à l'urbanisation : le projet qui sera développé sur la parcelle AB n°1215 (parcelle classée en zone U) se fera à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le projet qui sera développé sur les parcelles AC n°5,6 et 7 sera réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Le nombre de logements global de l'OAP est maintenu et ventilé au sein des deux secteurs. Les précisions nécessaires ont ainsi été inscrites dans l'OAP (*cf voir ci-dessous*).



**MOTIF**

- 1.** La commune souhaite clarifier les objectifs de production de logements attendu dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. En effet, l'un des paragraphes introductifs indiquent que : « *les objectifs de logements annoncés sur les différents secteurs présentent une latitude d'appréciation de +/- 1 logement sous réserve de la bonne insertion paysagère et architecturale du projet dans le tissu bâti existant* ». Ce paragraphe est aujourd'hui sujet à interprétation, d'autant que les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne s'imposent que dans un rapport de compatibilité et que les objectifs chiffrés de production de logements développés pour chaque secteur sont établis sous la forme de fourchette. La commune souhaite ainsi supprimer ce paragraphe.
- 2.** Le document comporte plusieurs incohérences qu'il convient de corriger. Il est notamment nécessaire de mettre en cohérence les objectifs de logements inscrits dans les différents paragraphes du document. A titre d'exemple, sur l'OAP de « L'enclose », les objectifs de logements inscrits au paragraphe « le parti d'aménagement » sont différents des objectifs de logements inscrits dans le schéma de principe. Il convient donc de corriger ce type d'erreur qui concerne également l'OAP du Village.
- 3.** La commune souhaite préciser ces attentes en ce qui concerne la construction de logements collectifs 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. Cela concerne l'OAP de l'Enclose et l'OAP du Village.
- 4.** La commune souhaite affiner la programmation attendue en ce qui concerne l'OAP de la Bourgeat en précisant davantage les typologies de logements attendues. Il en est de même pour l'OAP de la Contamine.
- 5.** Dans les schémas de principe il convient de supprimer les références au sens de faitage, ces prescriptions n'étant pas nécessairement justifiées. Cela concerne l'OAP de l'Enclose, l'OAP du Village, l'OAP de la Bourgeat et l'OAP de la Contamine.
- 6.** En cohérence avec les modifications apportées au zonage de l'OAP « Le Village (*cf voir ci-dessus*) il convient d'apporter ces précisions dans le document et notamment de ventiler le nombre de logements attendu sur chaque sous-secteur, sans modification du nombre total de logement à réaliser.
- 7.** Enfin, la commune souhaite profiter de cette procédure de modification pour réorganiser l'écriture des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'en faciliter la lecture.

## MODIFICATION DU PLU

### INTRODUCTION

---

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur les secteurs en question en précisant les objectifs et les principes d'aménagement de ces zones.

#### **Rappel des effets juridiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

*Inchangé : les articles du Code de l'Urbanisme ont seulement été mis à jour.*

#### **L'articulation avec les autres pièces du PLU**

*Inchangé*

#### **Les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

**Le Plan Local d'Urbanisme de Revel compte 11 secteurs qui font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.**

Ils sont regroupés sur 2 thématiques :

- L'insertion urbanistique, paysagère et architecturale, qui concerne les zones 1AU.
- L'optimisation foncière des dents creuses, sur des tènements classés en zone U.

~~Les objectifs de logements annoncés sur les différents secteurs présentent une latitude d'appréciation de +/- 1 logement sous réserve de la bonne insertion paysagère et architecturale du projet dans le tissu bâti existant.~~

# 1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « INSERTION PAYSAGÈRE, URBANISTIQUE ET ARCHITECTURALE »

## 1.2 L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE L'ENCLOSE

### 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.

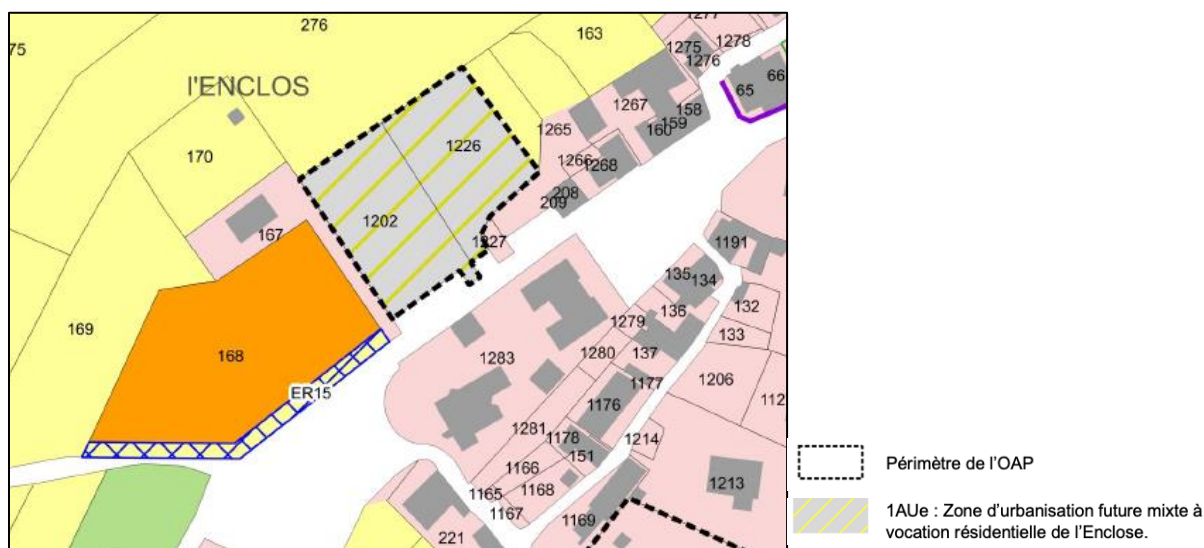
#### Description et emprise

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 2000m<sup>2</sup>.
- A l'ouest la parcelle AB1202, emprise 1760m<sup>2</sup>.

#### Les caractéristiques physiques et paysagères de la zone de projet

- 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 faitages diversement orientés : rue du Village, mairie, toit plat du pavillon isolé à l'ouest.



### 1.2.2 Le parti d'aménagement retenu

Le projet urbain propose :

- 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 / intermédiaires / collectives, s'inscrivant ainsi dans la densité bâtie et résidentielle du cœur de Bourg. Les logements collectifs devront intégrer une part de petits logements de type T2/T3.
- La recherche d'une implantation au plus près de la RD280b pour permettre la poursuite du front bâti de la place de la Mairie.
- Une emprise d'environ 500m<sup>2</sup> sur la parcelle AB1226 est maintenue en espace agricole pour garantir une superficie suffisante à l'exploitation du tènement agricole voisin.
- Le maintien d'une ouverture visuelle sur le grand paysage depuis la RD280b, notamment sur le massif de la Chartreuse.
- Le principe d'une voie d'accès centrale unique qui desservira toutes les futures constructions et permettra, suivant son aménagement : stationnement en bordure, articulation paysagère et végétale des limites avec le domaine privé, de mettre en valeur la perspective paysagère à maintenir : la qualité de l'aménagement de cette voirie et des espaces associés est essentielle pour garantir la qualité paysagère du projet.

### 1.2.3 La desserte du projet par les équipements et réseaux

#### Accès

Les futures constructions seront desservies par un accès unique depuis la RD280b.

#### Assainissement

Eaux usées : raccordement au réseau collectif public.

Eaux pluviales : l'infiltration est obligatoire avec la réalisation d'ouvrages d'infiltration dimensionnés pour infiltrer à minima une pluie décennale.

#### Eau potable

Raccordement au réseau public via la canalisation qui passe au droit de la RD280b.

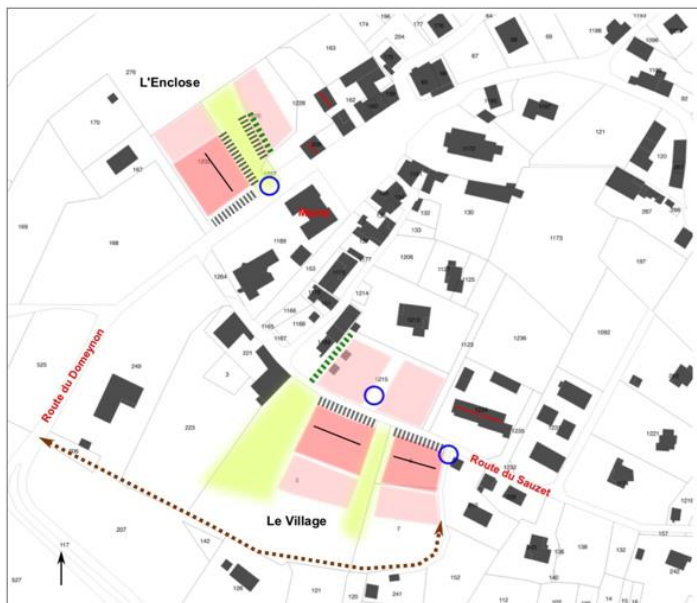
#### Electricité

Le réseau public de distribution d'électricité présente une capacité suffisante pour alimenter les futures constructions.



## 1.2.4 Les principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter

### OAP avant modification

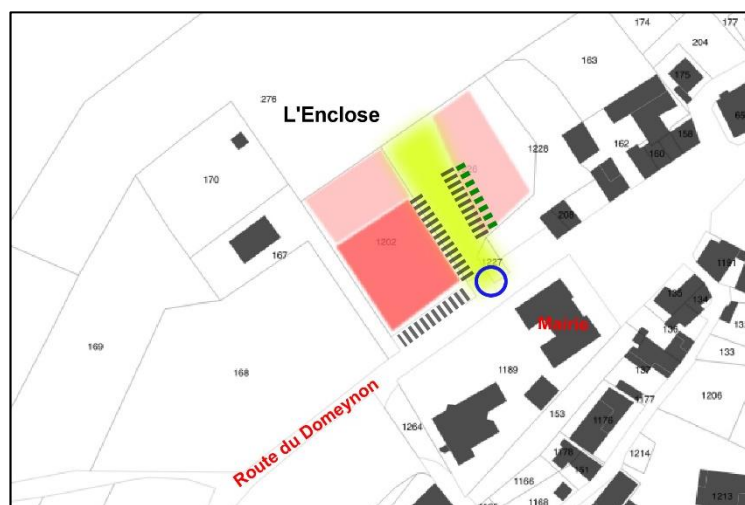


Capacité d'accueil attendue :

- L'Enclose : 8 à 10 logements **au maximum**.
- Le Village : 12 à 15 logements **au maximum**, dont 2 logements sociaux **au minimum**.

- 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 8 logements attendus pour chaque emprise.
- Implantation des futures constructions au plus près de la voie d'accès pour composer un front de rue. Falrages parallèles à la voie.
- Accès unique depuis les voies publiques à mutualiser.
- Stationnement à réaliser le long des voies d'accès et non à l'arrière des tènements, pour ceux qui jouxtent la voie publique.
- Liaison piétonne à aménager sur le chemin de Roche et Nardier, connexion entre la route du Sauzet et la route du Domeynon.
- Articulation paysagère à composer (haie...).
- Perspectives visuelles à préserver : pas de constructions.
- Falrages référents de constructions traditionnelles existantes.

### OAP après modification



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 8 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 tènements, pour ceux qui jouxtent la voie publique
- Articulation paysagère à composer (haie...).
- Perspectives visuelles à préserver : pas de constructions.



## 1.3 L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE L'ENCLOSE

### 1.3.1 Etat des lieux : présentation du site et de son contexte

#### Localisation

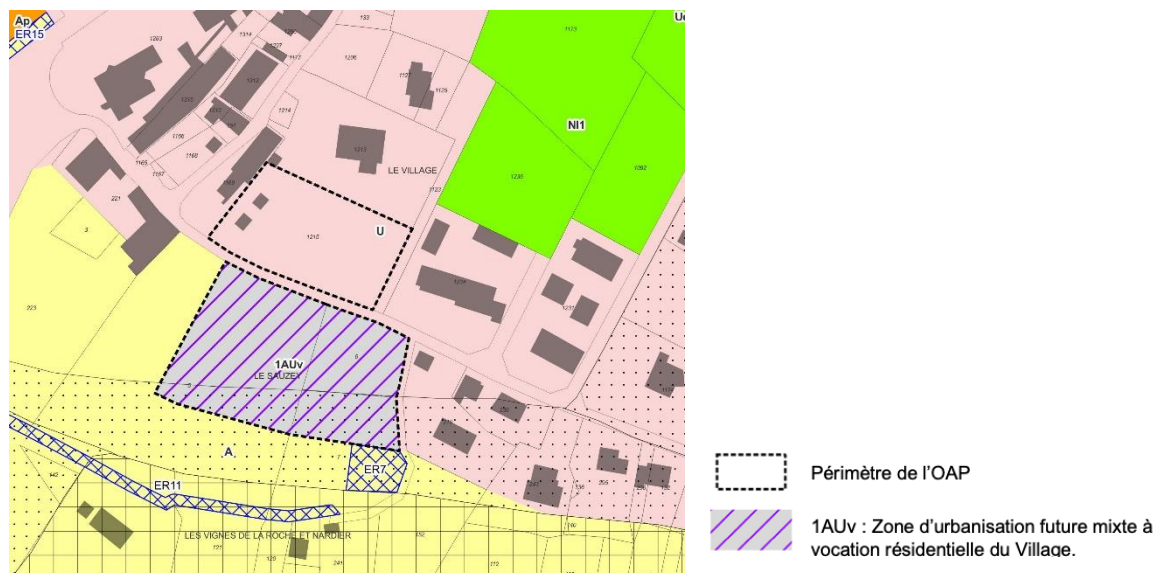
Lieu-dit Le Village au Bourg, à proximité immédiate du cœur de village.

#### Description et emprise

Accessible depuis la route du Sauzet, 4 parcelles non bâties qui constituent un espace non bâti en « dent creuse » et conséquent en bordure du cœur de village, en continuité immédiate du groupe scolaire et de la Mairie : les parcelles AC5, AC6, AC7 et AB1215, pour une emprise totale de 1,3 Ha, dont 4000m<sup>2</sup> classés en zone 1AUv au sud de la route du Sauzet, et 2169m<sup>2</sup> classés en zone U, au nord de la route du Sauzet. Le reste des emprises est classé en zone Agricole.

#### Les caractéristiques physiques et paysagères de la zone de projet

- Deux tènements, de part et d'autre de la route du Sauzet, plans en bordure de voie puis plongeant au Sud.
- L'emprise sud est un tènement agricole peu arboré, la présence d'une grange traditionnelle s'ouvrant sur la parcelle à construire. Il est desservi également sur sa limite Est par un chemin communal.
- L'emprise nord est un espace à caractère naturel occupé par un verger.
- Une vue très ouverte sur le Sud et partiellement sur la Chartreuse.
- Un tissu bâti environnant hétérogène, diversement orienté.



### 1.3.2 Le parti d'aménagement retenu

Le projet urbain propose :

- L'urbanisation de l'intégralité du tènement nord classé en zone U (Secteur n°1), et l'urbanisation de l'emprise classée en zone 1AUv au plus près de la route du Sauzet. Le reste des parcelles des secteurs n°2 et n°3 est maintenu en espace agricole pour garantir une superficie suffisante à son exploitation.
- L'objectif est d'accueillir ~~12 à 24 logements~~ sur l'ensemble des deux secteurs 12 à 20 logements sous des formes individuelles et groupées / intermédiaires / collectives, s'inscrivant ainsi dans la densité bâtie et résidentielle du cœur de Bourg. Les logements collectifs devront intégrer une part de petits logements de type T2/T3. La répartition suivante est ainsi attendue :
  - o Sur le secteur classé en zone U (parcelles AB n°1215) 2 à 4 logements individuels. Ce secteur pourra s'ouvrir à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - o Sur le secteur classé en zone 1AUv site n°1 (parcelles AC n°6 et n°7) 1 à 2 logements individuels et 4 à 6 logements collectifs, dont une part de petits logements de type T2/T3 et 2 logements sociaux au minimum. Sur le secteur classé en zone 1AUv site n°2 (parcelle AC n°5) 1 à 2 logements individuels et 4 à 6 logements collectifs, dont une part de petits logements de type T2/T3. L'ensemble de la zone 1AUv pourra s'ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements.
- Une implantation du bâti pour privilégier l'orientation et les vues au Sud, en préservant des percées depuis la route du Sauzet pour conserver les perspectives visuelles sur le grand paysage.
- La recherche d'une implantation au plus près des voies de desserte, à savoir la route du Sauzet et le chemin communal, pour permettre la poursuite du front bâti observée sur le cœur de village.
- Sur le tènement nord, le principe d'un accès unique pour les futures constructions permettra, suivant son aménagement : stationnement en bordure, articulation paysagère et végétale des limites avec le domaine privé : la qualité de l'aménagement de cet accès et des espaces associés est essentielle pour garantir la qualité paysagère du projet.

### 1.3.3 La desserte du projet par les équipements et réseaux

#### Accès

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 toutes les constructions futures.

#### Assainissement

Eaux usées : raccordement au réseau collectif public.

Eaux pluviales : l'infiltration est obligatoire avec la réalisation d'ouvrages d'infiltration dimensionnés pour infiltrer à minima une pluie décennale.

#### Eau potable

Raccordement au réseau public via la canalisation qui passe au droit de la route du Sauzet.

#### Electricité

Le réseau public de distribution d'électricité présente une capacité suffisante pour alimenter les futures constructions.












### 1.3.4 Les principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter

#### OAP avant modification

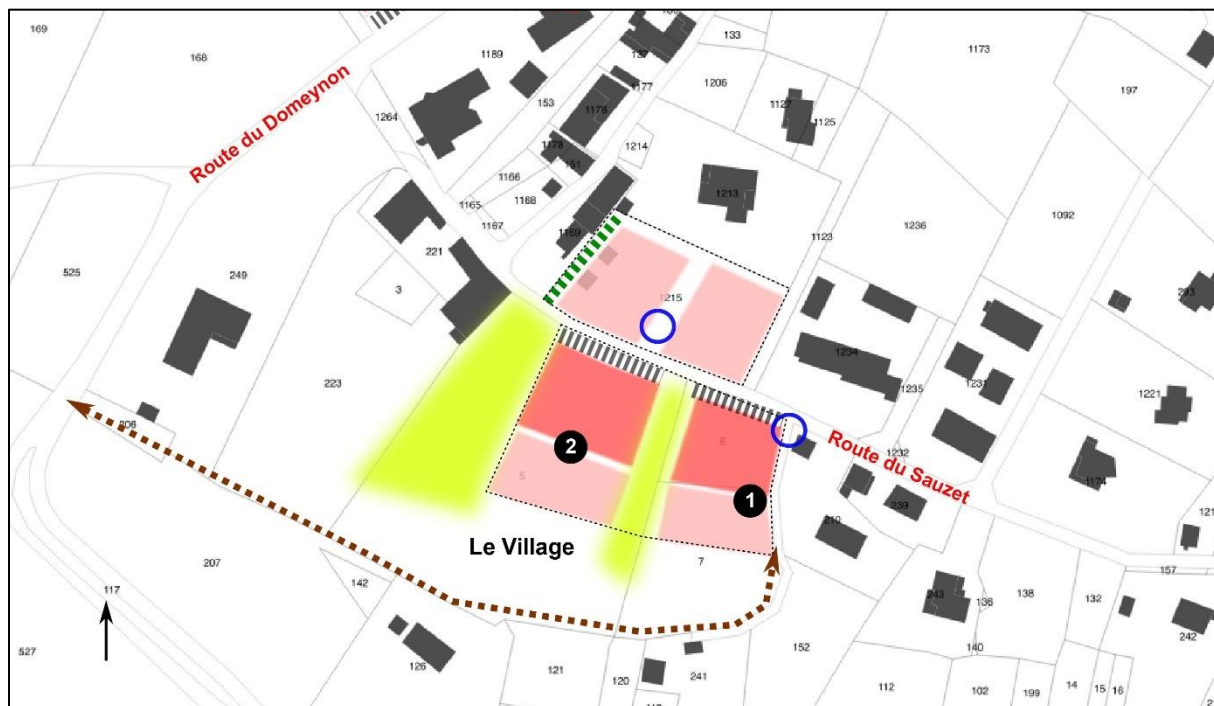


Capacité d'accueil attendue :

- L'Enclose : 8 à 10 logements **au maximum**.
- Le Village : 12 à 15 logements **au maximum**, dont 2 logements sociaux **au minimum**.








-  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 8 logements attendus pour chaque emprise.
-  Implantation des futures constructions au plus près de la voie d'accès pour composer un front de rue. Faîtages parallèles à la voie.
-  Accès unique depuis les voies publiques à mutualiser.
-  Stationnement à réaliser le long des voies d'accès et non à l'arrière des tènements, pour ceux qui jouxtent la voie publique.
-  Liaison piétonne à aménager sur le chemin de Roche et Nardier, connexion entre la route du Sauzet et la route du Domeynon.
-  Articulation paysagère à composer (haie...).
-  Perspectives visuelles à préserver : pas de constructions.
-  Faîtages référents de constructions traditionnelles existantes.

**OAP après modification**



Capacité d'accueil attendue : 12 à 20 logements au maximum ventilés de la façon suivante :

- Sur le secteur classé en zone U (parcelle AB n°1215 classée en zone U) : 2 à 4 logements individuels ;
- Sur le secteur classé en zone 1AUv site n°1 (parcelles AC n°6 et n°7) : 1 à 2 logements individuels et 4 à 6 logements collectifs, dont une part de petits logements type T2/T3 et 2 logements sociaux au minimum ;
- 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.

-  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 tènements, pour ceux qui jouxtent la voie publique.
-  Liaison piétonne à aménager sur le chemin de Roche et Nardier, connexion entre la route du Sauzet et la route du Domeynon.
-  Articulation paysagère à composer (haie...).
-  Perspectives visuelles à préserver : pas de constructions.

## 1.4 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Sauzet

Inchangé

## 1.5 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de La Bourgeat

### 1.5.1 Etat des lieux : présentation du site et de son contexte

#### Localisation

Lieu-dit La Bourgeat en articulation entre le hameau originel du même nom et le Bourg de Revel.

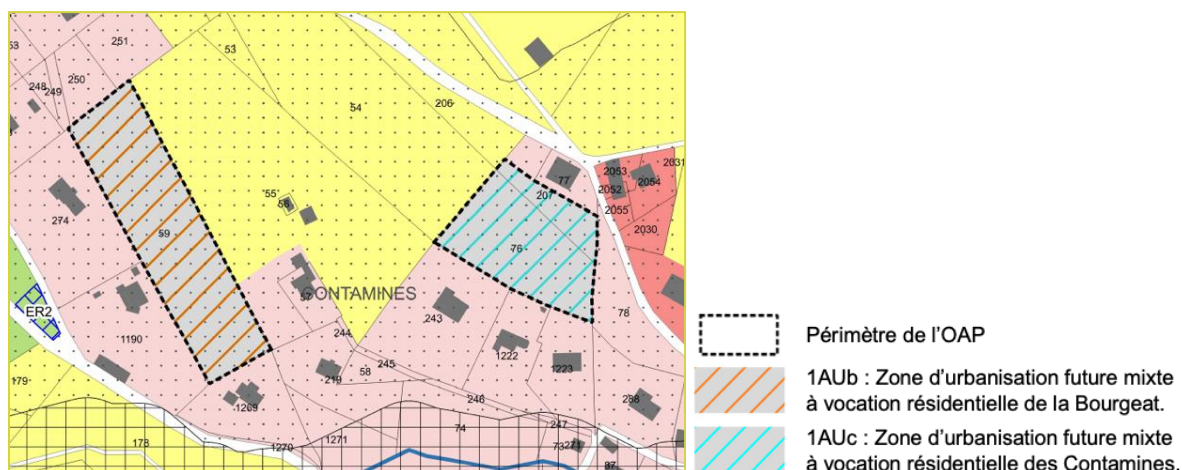
#### Description et emprise

Accessible depuis la RD11 à l'entrée du Bourg, une parcelle référencée AB59 au cadastre de 5 600m<sup>2</sup>, non bâtie. Cette parcelle fait partie d'un tènement agricole plus étendu. Elle constitue une grande « dent creuse » entre les secteurs résidentiels et pavillonnaires de la Bourgeat et du Bourg.

#### Les caractéristiques physiques et paysagères de la zone de projet

- Un espace ouvert avec des vues lointaines sur les sommets de Belledonne, sur le Pinet d'Uriage au Sud, et proches sur l'Eglise.
- Une situation en articulation entre le Bourg et le hameau de la Bourgeat.
- Une parcelle moyennement pentue, orientée vers le Sud-Ouest, avec un accès depuis la RD11 complexe mais validé par le Département gestionnaire de la voirie.
- Autour, un tissu bâti peu dense, pavillonnaire, diversement orienté.

#### Extrait du règlement graphique du PLU





### 1.5.2 Le parti d'aménagement retenu

Le projet urbain propose :

- Des principes d'accès mutualisés, afin de limiter l'impact des surfaces dédiées dans le paysage.  
~~— Des logements aux formes variées, individuelles et groupées / intermédiaires / collectives, s'inscrivant ainsi dans la densité bâtie et résidentielle du Bourg et du hameau de la Bourgeat.~~
- L'urbanisation de l'intégralité de la parcelle, classée en zone 1AUb, pour accueillir au minimum 5 logements individuels et/ou groupés s'inscrivant dans la densité bâtie et résidentielle du secteur, ~~signifiant l'articulation bâtie entre le Bourg et la Bourgeat.~~

### 1.5.3 La desserte du projet par les équipements et réseaux

#### Accès

Les futures constructions seront desservies par un point d'accès unique depuis la RD11. Un principe de maillage piéton est à prévoir avec le hameau de la Bourgeat, ainsi que la possibilité de réaliser un accès secondaire depuis le cœur du hameau de la Bourgeat.

#### 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 du Soldet.

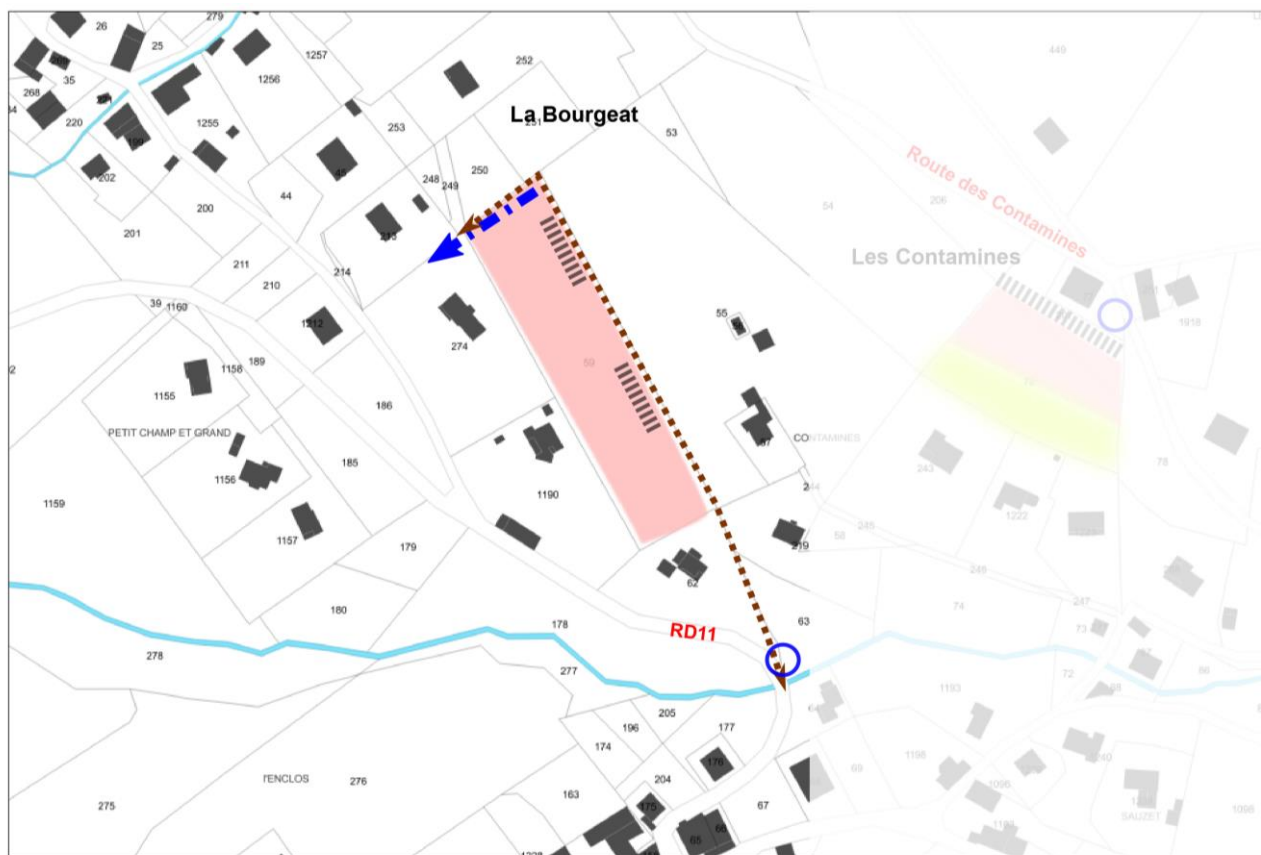
#### Eau potable

Raccordement au réseau public via la canalisation qui passe au droit de la RD11.


#### Electricité


Le réseau public de distribution d'électricité devra être renforcé. La zone fera l'objet d'une Taxe d'Aménagement au taux majoré.


### 1.5.4 Les principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter



Capacité d'accueil attendue : 5 logements dont au moins 50% sous forme groupée.

 Zone d'implantation préférentielle des constructions à destination principale de logement

 Un accès routier unique depuis la RD11

 Principe de bouclage viaire à préserver dans le projet d'aménagement.

 Liaison piétonne à prévoir entre la RD11 et le coeur du hameau de la Bourgeat.

 Stationnement extérieur mutualisé à prévoir à raison d'au moins 1 place pour 2 logements (Positionnement indicatif)



## 1.6 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Les Contamines

### 1.6.1 Etat des lieux : présentation du site et de son contexte

#### Localisation

Lieu-dit Les Contamines en limite nord du Bourg de Revel.

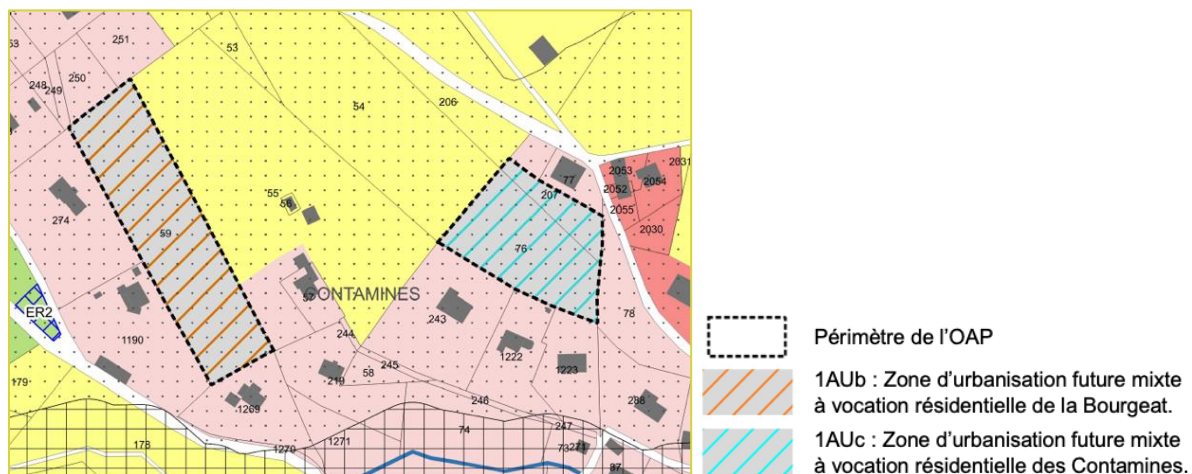
#### Description et emprise

Accessible depuis la route des Contamines, une emprise de 3860m<sup>2</sup> constituée par deux parcelles référencées AB76 et AB207 au cadastre, non bâtie. Cette parcelle fait partie d'un tènement agricole plus étendu. Elle constitue une grande « dent creuse », ses limites nord et sud étant bordées de constructions et sa limite est de la route des Contamines, elle-même bordée d'habitations.

#### Les caractéristiques physiques et paysagères de la zone de projet

- Un espace ouvert avec des vues lointaines sur les sommets de Belledonne, sur le Pinet d'Uriage au Sud, sur le Vercors, et proches sur l'Eglise.
- Une parcelle pentue, orientée Sud.
- Autour, un tissu bâti pavillonnaire, diversement orienté et à l'amont une grange traditionnelle qui présente un intérêt patrimonial.

#### Extrait du règlement graphique du PLU



### 1.6.2 Le parti d'aménagement retenu

Le projet urbain propose :

- Des principes d'accès mutualisés, afin de limiter l'impact des surfaces dédiées dans le paysage.
- ~~Des logements aux formes variées, individuelles et groupées / intermédiaires / collectives, s'inscrivant ainsi dans la densité bâtie et résidentielle du Bourg et du hameau de la Bourgeat.~~
- L'urbanisation de l'emprise de projet délimitée, classée en zone 1AUc pour accueillir 4 logements individuels et/ou groupés (avec le principe de compatibilité de +/- 1 logement).
- Le principe d'implantation du futur bâti en haut de parcelle, pour conserver les vues sur le grand paysage et conforter l'effet grange avec la grange traditionnelle existante.

### 1.6.3 La desserte du projet par les équipements et réseaux

#### Accès

Les futures constructions seront desservies par un accès unique depuis la route des Contamines, dans la partie haute du tènement.

#### 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.

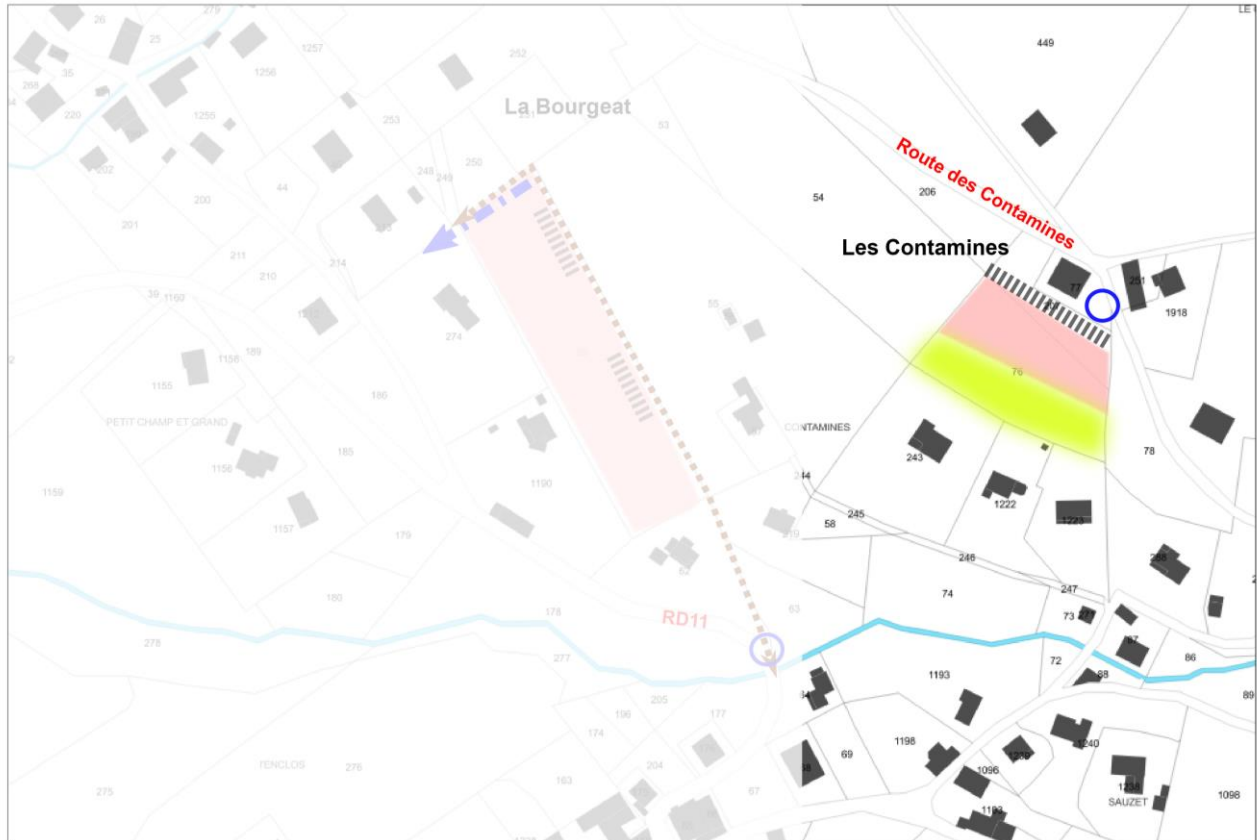
#### Eau potable

Raccordement au réseau public via la canalisation qui passe au droit de la route des Contamines.


#### Electricité


Le réseau public de distribution d'électricité présente une capacité suffisante pour alimenter les futures constructions.


### 1.6.4 Les principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter



Capacité d'accueil attendue : 4 logements individuels et/ou groupés

 Zone d'implantation préférentielle des constructions à destination principale de logement

 Maintien du bas du tènement en espace vert non bâti pour garantir l'effet de bâti groupé avec la grange traditionnelle..

 Un accès routier unique depuis la route des Contamines

 Stationnement extérieur mutualisé à prévoir à raison d'au moins 1 place pour 2 logements (Positionnement indicatif)

6

**Modifier l'emplacement réservé n°8**

**MOTIF**

La commune souhaite corriger une erreur concernant l'emplacement réservé n°8, inscrit pour l'aménagement d'une plateforme de retournement (641 m<sup>2</sup>). Celui-ci est inscrit sur la parcelle B n°672. Il s'agit d'une erreur : celui-ci doit être inscrit sur la parcelle B n°901.

**MODIFICATION DU PLU**

**PLU avant modification**



**PLU après modification**

