

Commune de REVEL
Département de l'Isère

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 septembre 2020

Modification n°1 approuvée par le Conseil Municipal le *en cours*



Pièce n°3
ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

SOMMAIRE

1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Insertion paysagère, urbanistique et architecturale » : page 5

1.1	Les objectifs recherchés	5
1.2	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de L'Enclose.....	7
1.3	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Le Village	11
1.4	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Sauzet	15
1.5	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de La Bourgeat.....	19
1.6	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Les Contamines	23

2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Optimisation foncière des dents creuses » : page 27

2.1	Les objectifs recherchés	27
2.2	Les densités préconisées.....	28
2.3	Localisation des emprises parcellaires concernées	29

3. Disposition commune à tous les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : référentiel pour les formes bâties et les typologies de logements attendues : page 30

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.

1. Rappel des effets juridiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

Article L152-1 du Code de l'Urbanisme

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

La compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. De plus, les conditions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique complètent les orientations d'aménagement et de programmation des différents secteurs.

2. L'articulation avec les autres pièces du PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans les règlements écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de compatibilité dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires.

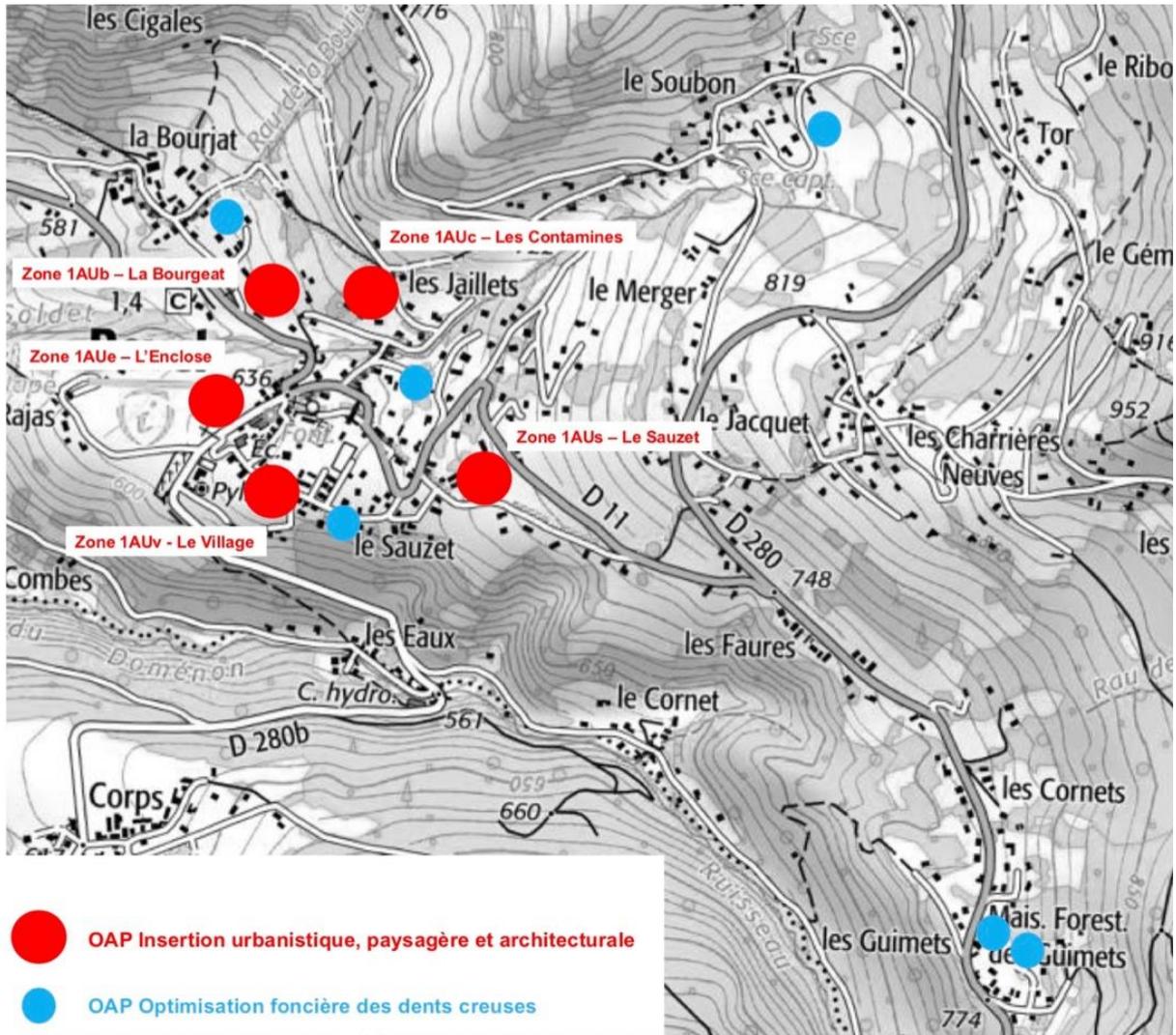
3. Les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

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 »

1.1 Les objectifs recherchés

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune de Revel affiche clairement son souhait de garantir la meilleure insertion paysagère, urbanistique et architecturale des futures constructions pour conserver la lecture des éléments identitaires de son 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.

Renforcer le cœur de village :

- *En densifiant l'enveloppe bâtie existante par des possibilités d'urbanisation des dents creuses et de densification des grandes parcelles tout en respectant la trame paysagère, végétale, le patrimoine bâti.*
- *En 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.*

1.3 Préserver le bâti patrimonial tout en acceptant une architecture contemporaine de qualité intégrée.

Veiller à l'insertion des futures constructions dans la pente et dans le paysage de montagne, à l'aspect des matériaux utilisés.

S'inspirer du bâti traditionnel (ses volumes, son implantation dans la pente et sur la parcelle, par rapport à la voie...) pour les projets futurs :

Privilégier les insertions favorables aux économies d'énergies (exposition), épargnant les terrains (mouvements de terrain), limitant les surfaces artificialisées (accès garage...).

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 sur le Bourg et la Bourgeat (Espace Préférentiel de Développement).

Du logement pour les jeunes, pour les familles, pour les anciens : accompagner les parcours résidentiels et garantir la mixité sociale de la population en proposant une diversification du parc de logements aujourd'hui centré sur la maison individuelle :

- *Sur le Bourg (Espace Préférentiel de Développement) :*
 - Prioriser la construction de logements groupés, participatifs et locatifs sur les tènements fonciers non bâtis de plus de 3000m² qui sont adaptés à des opérations d'aménagement d'ensemble. »

Ainsi, les 5 zones 1AU qui offrent la possibilité d'implantation de nouvelles constructions, principalement à destination d'habitation au regard du caractère résidentiel de la commune, ont fait l'objet d'une réflexion spécifique du fait de l'importance de leur emprise (>3500m²), de leur localisation (au sein de l'espace préférentiel de développement Bourg-Bourgeat) et/ou des enjeux paysagers et patrimoniaux qu'ils présentaient.

Pour chacun de ces 5 secteurs, le parti d'aménagement retenu et les principes de composition urbaine qui en découlent s'appuient sur ces grands objectifs :

- S'inspirer des qualités patrimoniales et typomorphologiques du village traditionnel pour lutter contre la banalisation du territoire.
- Intégrer les constructions futures en s'inspirant de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels tout en permettant une architecture contemporaine.
- Valoriser la trame végétale paysagère et les vues sur le grand paysage qui participent de la qualité des lieux.

La vue lointaine, depuis la route du Mont : intégration de la zone de projet dans son environnement



Vue sur l'intérieur de la zone de projet



Vue sur la limite Est



Vue globale depuis la RD280b avec le stationnement public



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 500m² 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.

1.3 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Le Village

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

Localisation

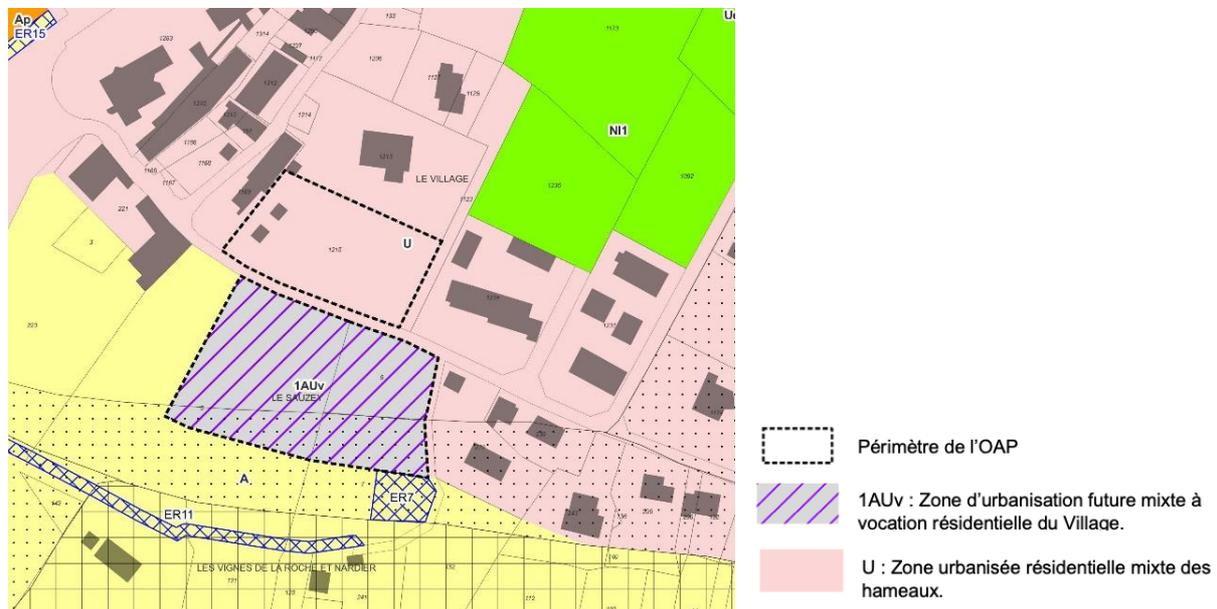
Lieu-dit Le Village au Bourg, à proximité immédiate du cœur de village.

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 4000m² classés en zone 1AUv au sud de la route du Sauzet, et 2169m² 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.



Vue depuis le Pinet d'Uriage



Le tènement sud



La grange traditionnelle limitrophe



Le tènement nord



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 trois 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 (secteur 1 et 2) 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.

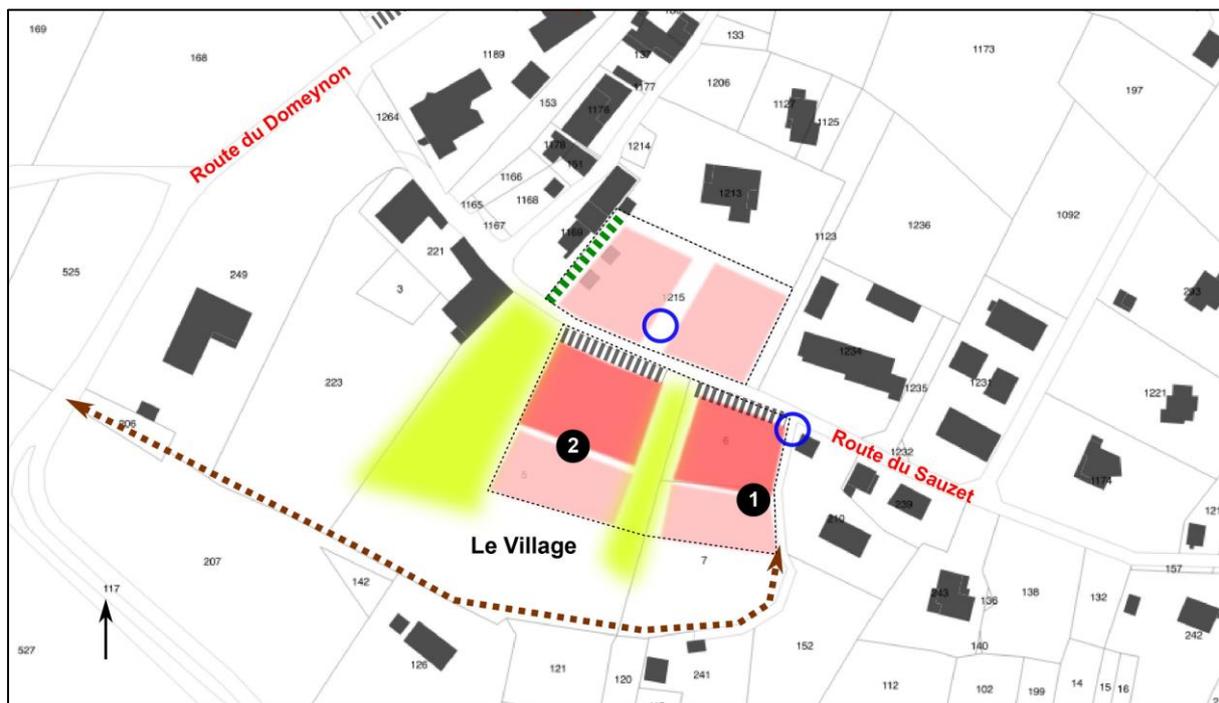
Eau potable

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



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 tenements, 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

1.4.1 Etat des lieux : présentation du site et de son contexte

Localisation

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

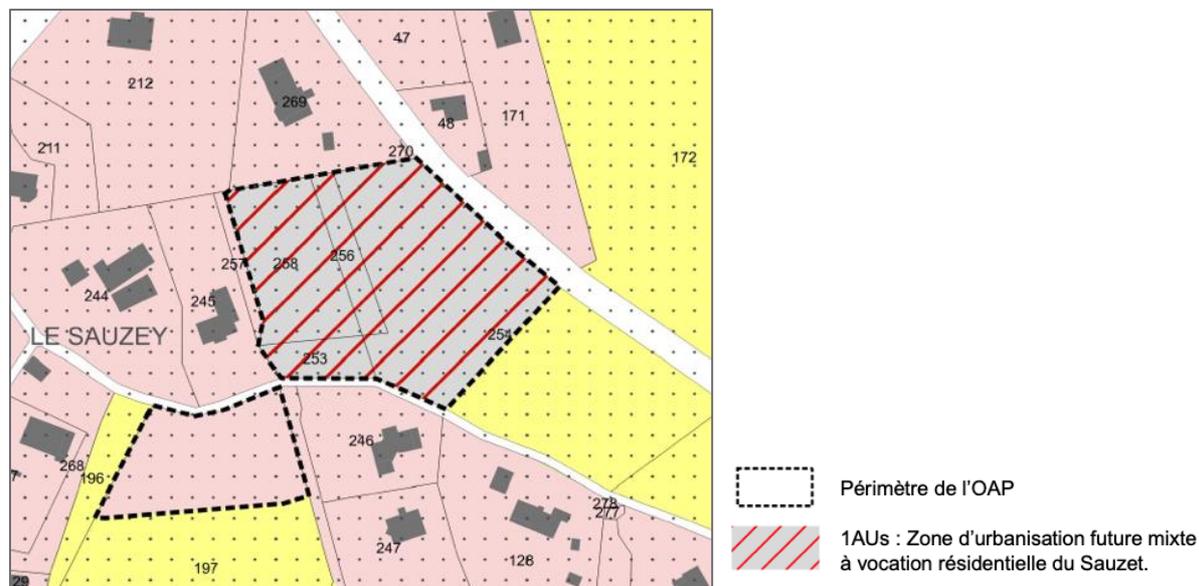
Description et emprise

En bordure de la RD11 à la sortie du Bourg, un ensemble de 4 parcelles non bâties qui constituent un espace non bâti conséquent : les parcelles AC253, AC254, AC256 et AC258, pour une emprise totale de 1,05 Ha, dont 6 820m² classés en zone 1AUs. Le reste de l'emprise est classé en zone Agricole.

Les caractéristiques physiques et paysagères de la zone de projet

- Un espace très ouvert à 180°, avec des vues lointaines sur la Chartreuse, sur les sommets de Belledonne, sur Uriage au Sud, et proches sur l'Eglise.
- Une situation en articulation entre le bourg et les hameaux.
- Une parcelle moyennement pentue, orientée vers le Sud-Ouest.
- Un axe de desserte principale : la RD11, avec un recul de 10m minimum exigé par le Département, gestionnaire de la voie, et un secondaire, la route de Pré Cornet.
- Autour, un tissu bâti peu dense, plutôt pavillonnaire, diversement orienté.

Extrait du règlement graphique du PLU



Vue depuis le Pinet d'Uriage



Vue depuis la RD11



Vue depuis la route de Pré Cornet



1.4.2 Le parti d'aménagement retenu

Le projet urbain propose :

- L'urbanisation d'une emprise de 6820m² en continuité immédiate des constructions existantes, entre la RD11 et la route de Pré Cornet.
- Le reste de l'emprise de la parcelle AC254 est maintenu en espace agricole pour garantir une superficie suffisante du tènement agricole à son exploitation.
- L'objectif est d'accueillir 12 à 16 logements au maximum sous des formes individuelles et groupées / intermédiaires / collectives, s'inscrivant ainsi dans la densité bâtie et résidentielle du Bourg.
- Une implantation du bâti en recul de la RD11 et dans le sens de la pente avec un étagement des volumes de préférence, pour maintenir les vues sur le paysage lointain.
- 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.

1.4.3 La desserte du projet par les équipements et réseaux

Accès

Les futures constructions seront desservies par la RD11. Un accès secondaire pourra être réalisé depuis la route de Pré Cornet

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.

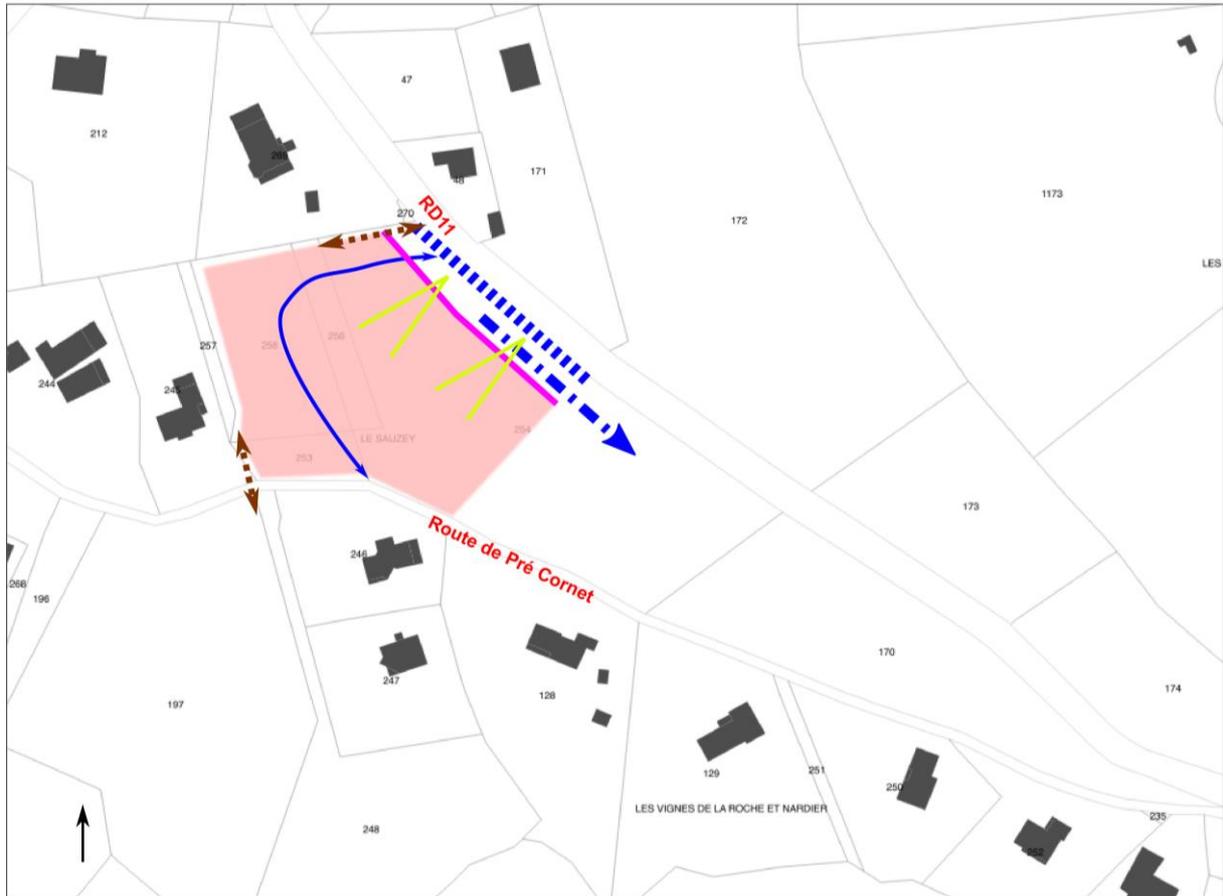
Eau potable

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

Electricité

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

1.4.4 Les principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter



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

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

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

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

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

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

 Liaison piétonne à prévoir entre la RD11 et la route de Pré Cornet : positionnement des accès indicatif.

Vue depuis la route du Mont



Accès vu depuis la zone de projet



Accès vu depuis la RD11



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.

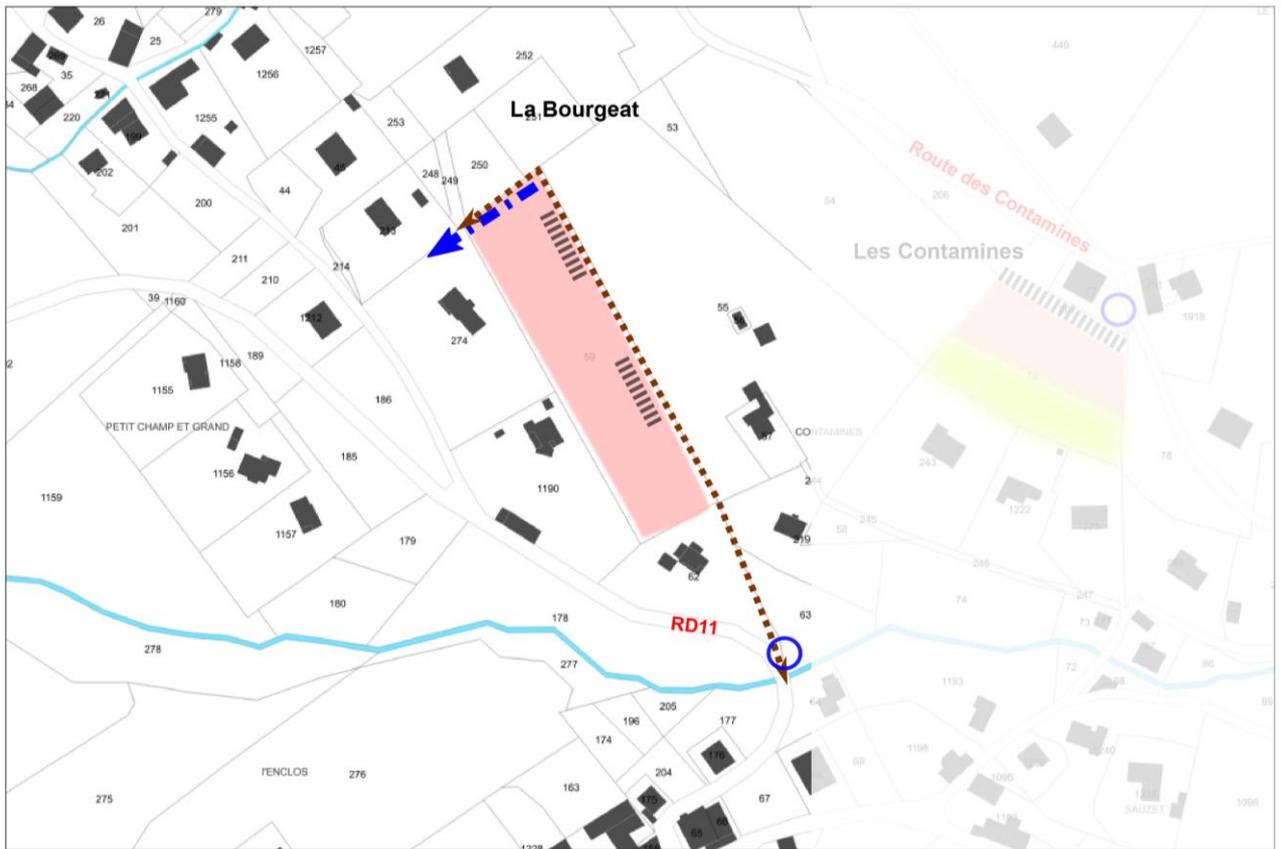
Eau potable

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.

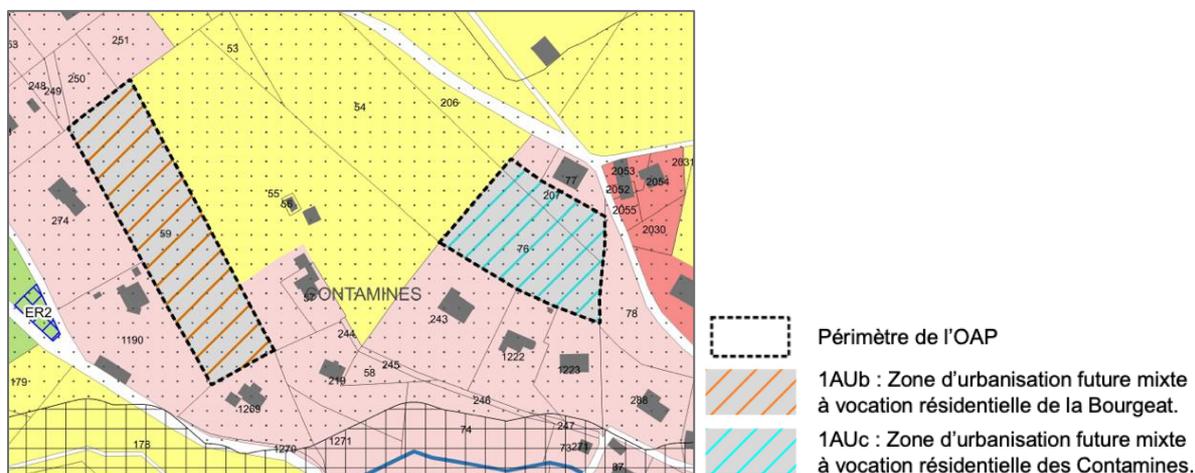
Description et emprise

Accessible depuis la route des Contamines, une emprise de 3860m² 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



Vue depuis le Pinet d'Uriage



Vue depuis la route du Genevray



Vue latérale depuis la route des Contamines



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 groupe 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)

2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Optimisation foncière des dents creuses »

2.1 Les objectifs recherchés

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune de Revel affiche ses ambitieux objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour les 12 années à venir : réduire de 50% la superficie moyenne de terrain consommée par logement neuf par rapport aux préconisations du POS en vigueur jusqu'en mars 2017. En effet, ce dernier affichait une superficie minimale de terrain pour construire de 1000m² dans les zones UA et 1400 à 1700m² dans les zones UB et NAa selon la configuration des parcelles, et jusqu'à 2000m² de superficie minimale dans les zones NB. Cette règle est restée en vigueur, et respectée jusqu'en mars 2017, date à laquelle le POS est devenu caduque. Cette consommation foncière minimale a eu un impact important sur l'évolution de la tache urbaine du Bourg et des hameaux, et par là-même sur les espaces agricoles et naturels du territoire communal.

Afin d'enrayer ce phénomène d'étalement, le PLU affiche, pour sa durée de validité estimée à 12 ans, un objectif de consommation moyenne de 700m² par futur logement neuf construit sur les parcelles non bâties comptabilisées au sens du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Région de Grenoble, à savoir les parcelles non bâties ainsi que les tènements bâtis >3000m².

Cet objectif correspond à l'objectif de consommation foncière du SCOT concernant l'habitat individuel, tout en tenant compte des contraintes du terrain : 700m² / logement individuel, soit 14 logements / Ha.

Au regard de la configuration physique du territoire communal, à savoir la pente, et des contraintes qui y sont liées : gestion des accès, assainissement, gestion des eaux pluviales..., cet objectif est ambitieux mais adapté aux enjeux actuels de développement de la commune.

Dans cette perspective, les tènements les plus grands en superficie et présentant un potentiel constructible, dans les zones U, font l'objet d'une attention particulière afin d'optimiser leur consommation foncière et se rapprocher de la densité de 14 logements / Ha, tout en tenant compte des contraintes du site.

Ainsi, le nombre de logements attendu est défini sur 6 tènements, présents au cœur du Bourg mais également dans les hameaux. Les autorisations d'urbanisme délivrées sur ces tènements devront être compatibles avec ces préconisations.

2.2. Les densités préconisées

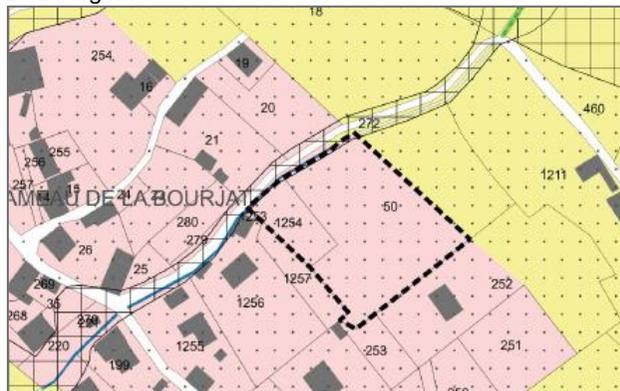
Localisation	Superficie du tènement	Nb de logements attendu	Densité	Contraintes / éléments à prendre en compte
Le Soubon Parcelle B1791	2 334 m ²	3	13 logements / Ha	Intégration urbanistique et paysagère au tissu bâti existant.
La Bourgeat Parcelles AB50 et AB1254	3 619 m ²	4 minimum et 5 <u>au maximum</u>	14 logements / Ha	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.
Le Village 1 Parcelle AB1098	2 805 m ²	3	11 logements / Ha	Dimensionnement du chemin d'accès privé.
Le Village 2 Parcelle AC197	2 273 m ²	3	13 logements / Ha	Accès agricole à l'ouest du tènement à préserver et reculs adaptés pour limiter les nuisances occasionnées par le passage des engins agricoles.
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 tènement, et maintien du point de sortie existant sur la RD280 pour garantir la visibilité.
Les Guimets 2 Parcelle B628	2 483 m ²	2 <u>au minimum</u>	8 logements / Ha	Problématique de gestion des eaux pluviales et des eaux usées.
Total / moyenne	16 478 m²	20	12,2 logements / Ha	

2.3. Localisation des emprises parcelaires concernées

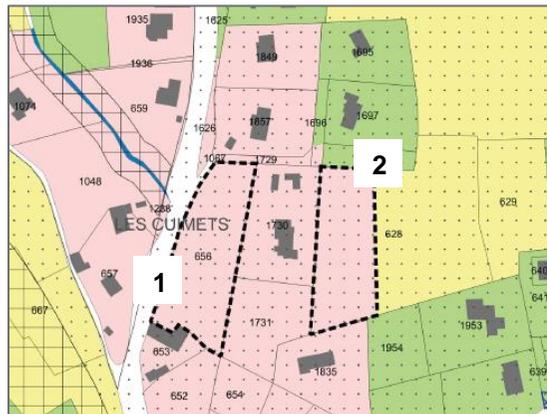
Le Soubon



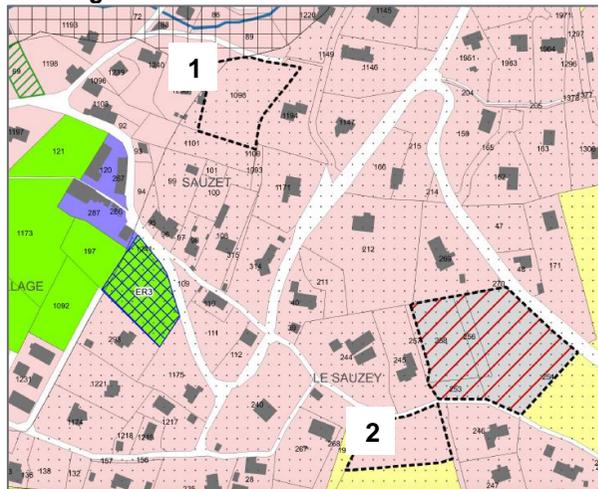
La Bourgeat



Les Guimets 1 et 2



Le Village 1 et 2



3. Disposition commune à tous les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : référentiel pour les formes bâties et les typologies de logements attendues

Habitat collectif
Revel, Belledonne



Habitat mitoyen en bande
Miribel-Lanchâtre, Trièves



Habitat uniquement, facilement divisible
Saint-Paul-Lès-Monestier, Trièves



Habitat mitoyen, en bande
La Combe de Lancey, Belledonne



Habitat collectif
Laval en Belledonne, Belledonne



Bâtiment mixte : logements activités libérales
Saint-Vincent-de-Mercuze, Grésivaudan



Définitions des différents types de constructions d'habitation

Habitations en logement collectif

Il s'agit de logements superposés desservis par une ou plusieurs cages d'escalier et des dégagements communs.

Habitations de type intermédiaire

Il s'agit de logements superposés, accolés ou non, ayant un accès individualisé.

Habitations groupées

Il s'agit des ensembles d'au moins 2 logements mitoyens ayant un accès et un terrain individualisé.

Habitation individuelle

Il s'agit d'une construction d'habitation isolée.