

**Extrait du Registre  
des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil vingt-cinq, le quinze avril, le Conseil Municipal de la commune de Revel dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Madame Coralie BOURDELAIN, Maire.

*Nombre de membres afférents au conseil municipal : 15*

*En exercice : 15*

*Ayant pris part au vote : 14*

*Date de convocation du Conseil Municipal : 11 avril 2025*

**PRESENTS :**

Coralie BOURDELAIN, Maire

Patrick HERVE, Sandrine GAYET, Vincent PELLETIER, Adjoints

Mireille BERTHUIN, Stéphane MASTROPIETRO, Dominique CAPRON, Frédéric GEROMIN, Cathy PELOSO, Astrid BOUCHARD, Antoine CREZÉ, Caroline DRIOL

**PROCURATIONS :** Christophe CORBET à Patrick HERVE, Anne IZABELLE à Cathy PELOSO

**ABSENTS :** Thierry RUTGE

Lesquels forment la majorité des membres en exercice. Il a été, conformément aux dispositions de l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

M. Hervé, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions, qu'il a acceptées.

**Délibération n°2025-14**

**OBJET : Approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU de Revel**

**I. EXPOSÉ DES MOTIFS**

Madame la Maire rappelle les objectifs qui ont conduit la Commune de Revel à engager la procédure de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

**1. Lancement d'une procédure de modification**

**Considérant** que, par délibération en date du 10 septembre 2020, le Conseil municipal a approuvé un Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur ;

**Considérant** qu'il est apparu nécessaire de procéder à une modification du Plan Local d'Urbanisme, afin de :

- corriger, compléter et préciser certaines règles inscrites dans le règlement du document d'urbanisme ;
- retravailler les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles pour les rendre plus opérationnelles et corriger les incohérences ;

Par conséquent, il est apparu opportun de lancer une procédure de Modification de droit commun n°1 sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. Cette modification a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 24 juin 2024 et porte notamment sur les points suivants :

- Mise en place d'un coefficient de pleine terre ;
- Mise en place d'un coefficient d'emprise au sol ;

- Préciser les points qui ressortent du « règlementaire » des points qui ressortent de la « recommandation » et apporter des précisions quant à l'aspect extérieur des constructions ;
- Inscrire de nouvelles règles afin de permettre et d'encadrer les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Apporter des précisions quant à l'implantation des piscines ;
- Modifier l'emplacement réservé n°8 ;
- Compléter, corriger et mettre en cohérence les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Faciliter l'opérationnalité de l'OAP « Le Village » en retravaillant son périmètre et les modalités d'ouverture à l'urbanisation ;

## **2. Transmission du dossier à l'autorité environnementale**

La procédure de modification est encadrée par les dispositions de l'article R.104-33 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme. Sur cette base, un examen au cas par cas ad-hoc a été transmis à la mission régionale d'autorité environnementale le 10 octobre 2024. Par décision n°2024-ARA-AC-3619 en date du 2 décembre 2024 la mission régionale d'autorité environnementale a décidé que le projet de Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Revel n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Par délibération en date du 17 décembre 2024, actant la décision de l'autorité environnementale, la commune a décidé de poursuivre la procédure de Modification de droit commun n°1.

## **3. L'avis des Personnes Publiques Associées et des commissions consultées**

Le projet de Modification de droit commun n°1 a été transmis aux personnes publiques associées pour recueillir leur avis.

Considérant les avis rendus suivants :

- Avis du SCoT de la Grande Région de Grenoble du 7 février 2025
- Avis de la Direction Départemental des Territoires de l'Isère du 27 décembre 2024

Les Personnes Publiques Associées ont rendu des avis favorables, sans remarques ni observations.

## **4. L'enquête publique**

Suite à la demande de la Commune, le Tribunal administratif de Grenoble a désigné Monsieur Denis CRABIERES comme commissaire enquêteur par décision n° E224000178/38 en date du 9 octobre 2024 ;

L'arrêté municipal 2024-211 du 3 décembre 2024 a organisé l'enquête publique ;

Cette enquête publique a eu lieu en mairie de Revel, siège de l'enquête, du lundi 20 janvier 2025 à 14h00 au jeudi 20 février 2025 à 14h00 ;

**Considérant** que, suite à l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a rendu un rapport détaillé et a émis ses conclusions motivées ;

**Considérant** que le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Revel ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique ont fait l'objet d'une analyse précise ;

## **5. Les modifications apportées au projet de modification**

**Considérant** que, suite aux remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées et aux résultats de l'enquête publique, il est proposé d'apporter des modifications au projet de PLU ;

**Considérant** que les avis des Personnes Publiques Associées n'entraînent pas de modification du projet ;

**Considérant** que les évolutions issues des conclusions du Commissaire enquêteur font l'objet d'une présentation détaillée dans l'annexe à la présente délibération (cf annexe 1) ;

**Considérant** que cette analyse présente la teneur de l'avis du Commissaire enquêteur et la décision proposée par la Commune, ainsi que la conséquence sur le dossier de Plan Local d'Urbanisme ;

**Considérant** qu'il est nécessaire de modifier les différentes pièces constitutives du Plan local d'Urbanisme pour prendre en compte l'ensemble de ces corrections, issues des résultats de l'enquête publique et qui n'apportent pas de modification substantielle au dossier du Plan Local d'Urbanisme ;

**Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver la Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Revel, tel qu'elle est annexée à la présente délibération.**

## **II. DELIBERATION**

**En conséquence,**

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-41 à L.153-44 ;

**Vu** la délibération du 24 juin 2024 prescrivant la procédure ;

**Vu** l'avis de l'autorité environnementale n°2024-ARA-AC-3619 du 2 décembre 2024 ne soumettant pas la Modification du Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale ;

**Vu** les avis rendus par les personnes publiques associées sur le projet du Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** la décision n°E224000178/38 du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 9 octobre 2024 désignant Monsieur Denis CRABIERES comme commissaire enquêteur ;

**Vu** l'arrêté municipal n°2024/211 du 3 décembre 2024 a organisé l'enquête publique ;

**Vu** l'enquête publique qui s'est déroulée en mairie de Revel du lundi 20 janvier 2025 à 14h00 au jeudi 20 février 2025 à 14h00 ;

**Vu** le rapport, les conclusions et l'avis favorable du commissaire-enquêteur ;

**Vu** le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme joint à la présente délibération ;

Après avoir entendu l'exposé de Madame la Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal

**Décide :**

D'approuver le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Il est en outre rappelé que :

- La modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenue à la disposition du public ;
- La présente délibération, ses deux annexes, ainsi que le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme annexé à cette dernière seront transmises au Préfet du Département de l'Isère ;
- Conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la délibération sera affichée pendant un mois en mairie ;


- Mention de cet affichage est insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Ces formalités de publicité mentionneront le ou les lieux où le dossier peut être consulté ;
- Enfin, la présente délibération, ainsi que le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme, seront publiées sur le portail national de l'urbanisme.

Adopté à l'unanimité.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.  
Pour copie certifiée conforme et exécutoire

A Revel, le 15 avril 2025

Coralie BOURDELAIN  
Maire



Patrick HERVE  
Secrétaire de séance





# PLAN LOCAL D'URBANISME



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

### MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Enquête publique 20 janvier 2025 au 20 février 2025



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

## 1. REPONSES AUX CONTRIBUTIONS REÇUES PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE

### 1. M. DOUZET Gérard (20 janvier 2025)

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

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

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

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

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

### 2. Mme REVOLON Michèle (20 janvier 2025)

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

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage

La vue éloignée sera mise à jour.

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

Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

L'EXPOSÉ DES MOTIFS

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage

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

### 3. Mme REVOLON Michèle (28 janvier 2025)

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

a) « Les principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter » indiquent, selon le plan présenté (copie d'écran ci-après), un accès unique via, pour part, l'accès agricole actuel (portail donnant sur RD 280b). Or cet accès est situé sur la parcelle AB 1227, non concernée par l'OAP (non citée dans « description et emprise »). En conséquence, la mise en place de l'accès tel que représenté ne pourra se faire qu'avec la validation des propriétaires concernés (parcelle AB1227 en indivision), ou en modifiant les ouvrages du parking actuel situé le long de la RD280/ route du Domeynon.

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

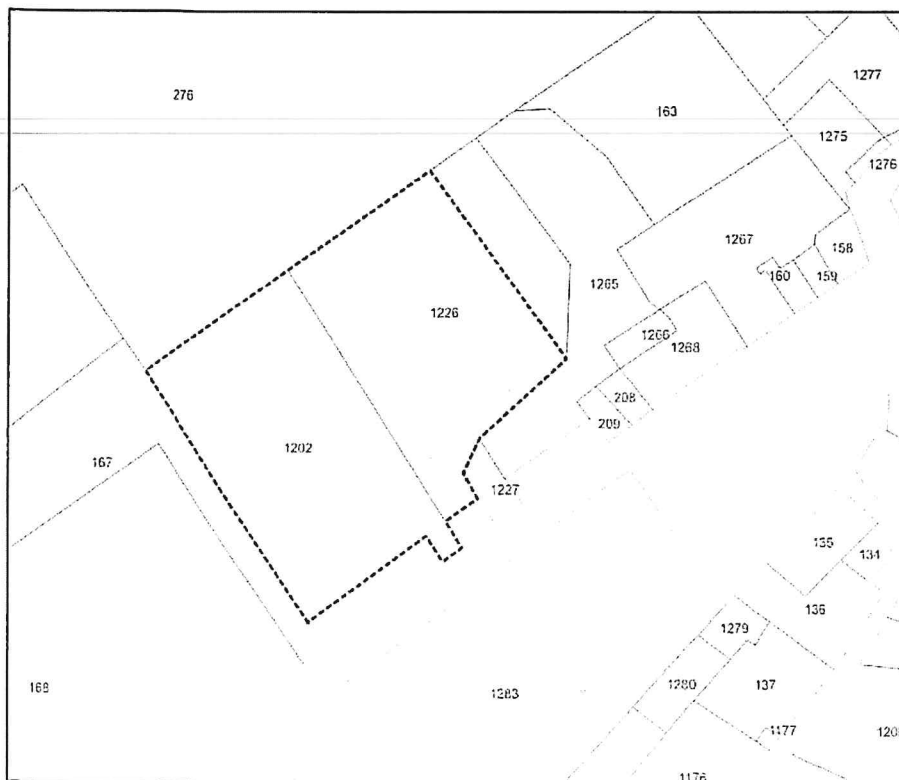
#### Réponse du Maître d'Ouvrage

Cette information sera mise à jour.

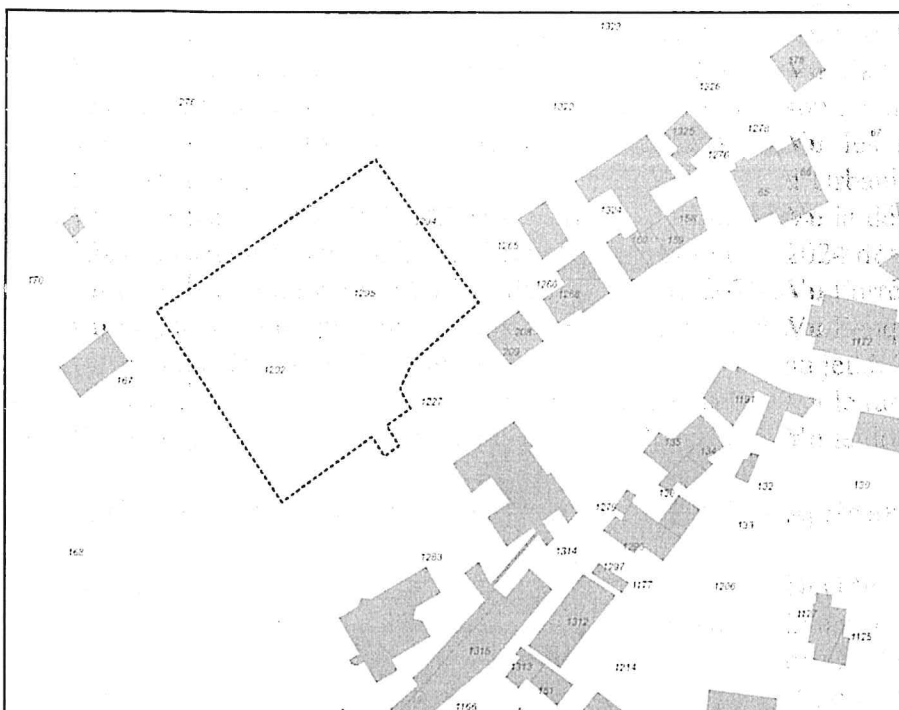
c) Mme REVOLON demande pourquoi le nombre de logement minimum a-t-il été revu à la hausse ? (De 6 à 8). D'autant que, comme évoqué dans sa contribution du 20 janvier, la superficie de l'actuelle parcelle AB1295 (remplaçant la parcelle AB1226), n'est plus de 2000m<sup>2</sup>, mais de 1300m<sup>2</sup>).

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

Si la parcelle n°1226 a fait l'objet d'une division en deux (nouvelles parcelles 1295 et 1294), le périmètre de l'OAP reste inchangé. Comme le précise l'OAP, « une partie de la parcelle AB1226 (nouvelle parcelle 1294) est maintenue en espace agricole pour garantir une superficie suffisante à l'exploitation du tènement agricole voisin ». Ces deux nouvelles parcelles (1295 et 1294 en partie) représentent bien une superficie de 2000 m<sup>2</sup>.



Références cadastrales au moment de l'approbation du PLU



Références cadastrales au moment de la modification du PLU.

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

a) Concernant la zone entourée en vert sur la copie d'écran ci-après, les « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION » prévoient 1 à 2 logements individuels. Or, de par leur implantation, l'accès à ces deux logements individuels ne pourra se faire directement via la route du Sauzet ou le chemin communal de Roche Nardier tel qu'inscrit, mais :

- Soit en créant une voie d'accès traversant la zone des 4 à 6 logements collectifs (sécurité des habitants ? imperméabilisation d'une surface de sol ? gestion des eaux de ruissellement associée ? ...)
- Soit en empiétant sur « les perspectives visuelles à conserver ».

Réponse du Maître d'Ouvrage

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

b) Mme REVOLON indique que chemin « Roche et Nardier », prévu pour une liaison piétonne, est actuellement impraticable sur sa totalité, fermé par un portail au niveau de la parcelle AC126 et inaccessible à la limite de la parcelle AC120 (circulation à pied impossible sur la partie représentée en rouge sur la copie d'écran ci-dessus).

Elle considère que la réouverture de cette desserte, telle que présentée, nécessitera donc, à minima, de trouver un compromis avec le propriétaire de la parcelle bâtie AC126 pour l'enlèvement du portail, et de restaurer la portion actuellement inaccessible.

Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage

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



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

Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

a) Il est annoncé que cette OAP est prévue sur « *Une parcelle (AB59) moyennement pentue, orientée vers le Sud-Ouest, avec un accès depuis la RD11 complexe, mais validé par le Département gestionnaire de la voirie* ». Si la liaison avec la RD11 offre effectivement une vue dégagée, en limite d'un ouvrage d'art, cet accès prévoit en fait d'emprunter une actuelle desserte agricole dont la pente est de l'ordre de 20% et qui surplombe pour part une maison d'habitation par un terrain versant avec une pente avoisinant les 70%. La transformation de ce chemin agricole pour en faire d'une part une voie compatible avec le guide technique du SDMIS (Service Départemental, Métropolitain Incendie et Secours) qui précise que la pente maximale des voies d'accès ne doit pas dépasser les 15% et empruntable par des camions pouvant dépasser les 30 tonnes (ex toupie de béton), nécessitera donc un aménagement réduisant la pente et :

- Soit un soutènement adapté à la protection de la maison qu'il surplombe, qui ne pourra être construit que dans la parcelle AB1269 (parcelle bâtie non concernée par l'OAP) ;
- Soit un éloignement de son tracé actuel via les parcelles AB1271 (agricole) et AB219 (parcelle bâtie), sous réserve d'acceptation par leurs propriétaires.

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

- a) Assainissement (eaux pluviales), il est décrit :

#### Assainissement

Eaux usées : raccordement au réseau collectif public.

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

Or, Mme REVOLON note que ce ruisseau a déjà débordé à plusieurs reprises, entraînant des dommages dans les propriétés le bordant notamment parcelle AB1223, sur la grange située parcelle AB73 et sur le chemin des Contamines (parcelles AB247 et AB246). Dernier épisode le 15/06/2019 qui a, entre autres, rendu le chemin des Contamines impraticable durant plusieurs jours. Mme REVOLON estime, dans ce contexte, qu'ajouter les eaux pluviales des surfaces artificialisées de cette future OAP dans ce ruisseau, sans aménagement adapté, ne fera qu'empirer la situation et les risques pour les riverains.

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

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

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

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

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

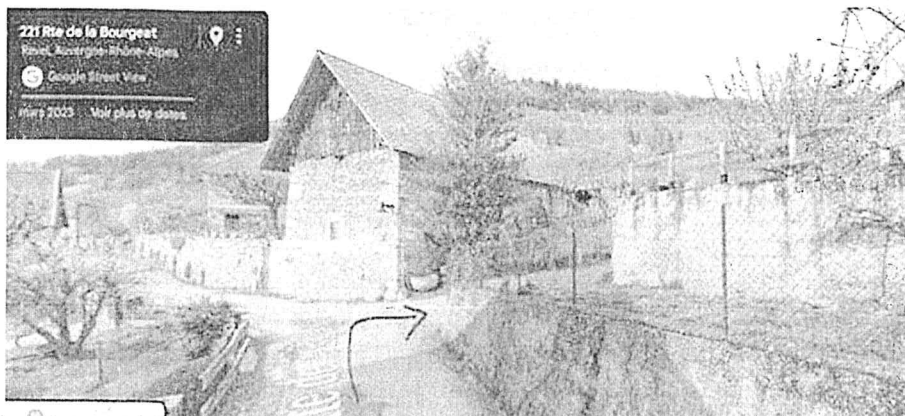
Selon l'association, ceci revient à faire supporter à la collectivité des charges revenant à quelques propriétaires intéressés ce qui contrevient à une gestion de « bon père de famille » et ne peut aboutir qu'à une élévation non maîtrisée des couts pour les administrés.

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

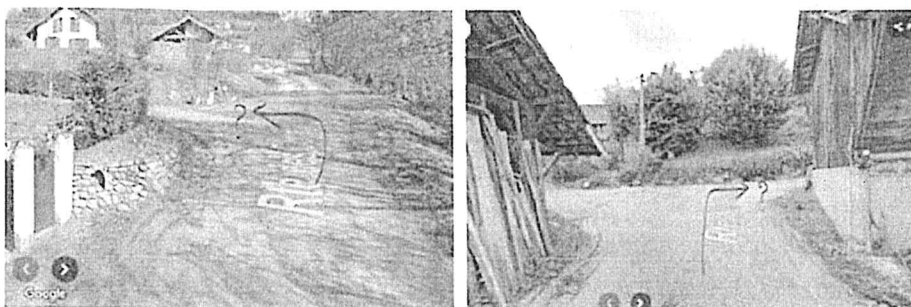
- Sur l'OAP de la Bourgeat et l'OAP des Contamines : elle note la présence de 3 ponts (cerclage jaune) non contrôlés et de fait « sensibles » du fait des tonnages à venir et de la gestion des eaux du fait de l'imperméabilisation des OAP. Elle précise qu'un panneau de restriction (19T) à même disparu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

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

- o OAP de la Bourgeat



- o OAP Les Contamines



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

### Réponse du Maître d'Ouvrage

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

### **5. Mme REVOLON Michèle (10 février 2025)**

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

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

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

Les références cadastrales seront mises à jour.

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

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

Les références cadastrales seront mises à jour.

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

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

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

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

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

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

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

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

### **6. Mme REVOLON Michèle (17 février 2025)**

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

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

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

b) Page 19 du document il est écrit « De manière à limiter l'impact des bâtiments dans les paysages, les constructions devront s'encaster 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. »

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

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage

Cette précision sera apportée au règlement écrit.

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

Réponse du Maître d'Ouvrage

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



h) Page 38 du document il est écrit :

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

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

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

- A l'est la parcelle AB1226, emprise 2000m<sup>2</sup>.
- A l'ouest, la parcelle AB1202, emprise 1760m<sup>2</sup>. »

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

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les références cadastrales seront mises à jour.

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

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

**8. Mme STANLEY Halina (19 février 2025)**

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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



Mme STANLEY demande :

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

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

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

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

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

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

Les 5 unités de distribution de la commune sont interconnectées.

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

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

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

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

[...]

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

Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

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

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

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

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

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

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

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existante. Ces extensions seront réalisées prioritairement dans l'axe du bâtiment existant. Pour les constructions à usage d'habitation inférieur à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du PLU (2020), leur extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total. Pour les bâtiments < à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

à la date d'entrée en vigueur du PLU, leur extension pourra être réalisée dans la limite de 90 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.

- o Les constructions d'annexes aux constructions à usage d'habitation existante à condition qu'elles soient réalisées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment d'habitation principale et dans qu'elles ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.
- o Les piscines dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (bassin).

## 2. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

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

### 2. Règlement écrit zone, des formulations à affiner

#### 1) Emprise au sol (page 6)

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

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

La formulation sera modifiée

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

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

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

La formulation sera modifiée

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

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

- En cas d'extension mesurée (30% maximum de la surface de plancher de la construction initiale) ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Pour la réalisation d'un équipement [...] ; ».

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

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'habitation édifiées avant l'approbation de la modification n°1 du PLU, lorsque :

- Elles sont implantées sur un tènement inférieur à 600 m<sup>2</sup> sur le Bourg et la Bourgeat ;
- Elles sont implantées sur un tènement inférieur à 800 m<sup>2</sup> sur les autres hameaux.

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

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

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

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

La formulation sera modifiée

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

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

Rédaction projetée : « *Les murs de soutènement seront préférés aux talus, et devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres. [...].* » Pour éviter les débats sur les raisons qui feront que le mur n'aura pas été préféré au talus, cette formulation gagnerait à être plus affirmative et pourrait être la suivante : « Les talus sont exclus. Les murs de soutènement devront avoir une hauteur maximale de deux mètres. ».

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

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

La formulation sera modifiée

#### 5) Chapitre Les ouvertures (page 42)

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

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

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

Cette formulation figurant en divers chapitre du règlement (ex : III.2.3.2 Les principes architecturaux à respecter), il conviendra de s'assurer de leur mise en cohérence. 44

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

Suite à cette remarque la règle sera modifiée de la façon suivante : « *Pour les constructions neuves, les caissons des volets roulants devront être intégrés à la façade. En cas de réhabilitation et de rénovation,*

*les caissons des volets roulants ne devront pas être apparent, et devront être intégrés dans le plan de la façade, sauf impossibilité technique à justifier. »*

**6) Chapitre III : dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones 1AU » (page 50)**

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

Pour faciliter la compréhension, la formulation pourrait être la suivante : « Le secteur 1AUv s'ouvrira à l'urbanisation au fur et à mesure [...] ».

Toutefois, si la volonté est de mettre en exergue le fait que cette ouverture est subordonnée à la réalisation des diverses conditions citées, la formulation pourrait être : « Le secteur 1AUv ne s'ouvrira à l'urbanisation qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements et uniquement dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui lui sont associées (voir pièces n°3 du PLU). ».

Réponse du Maître d'Ouvrage

La formulation sera modifiée



Envoyé en préfecture le 24/04/2025

Reçu en préfecture le 24/04/2025

Publié le

S<sup>2</sup>LOW

ID : 038-213803349-20250415-DEL\_20250415141-DE