

Commune de REVEL
Département de l'Isère

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal d'approbation du P.L.U. en date
du 10 septembre 2020

La Maire,



Pièce n°2 PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLES

Préambule

Rappel de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présente le projet de l'équipe municipale pour les années à venir. Il est élaboré à partir du diagnostic de la commune et du questionnaire rempli par les élus et les habitants au 1^{er} semestre 2015, qui ont mis en évidence les enjeux en termes d'aménagement et de développement. Il a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 8 septembre 2016.

Il constitue la clé de voûte du PLU dans le sens où le règlement écrit et graphique, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation, traduisent réglementairement le projet communal. Ils doivent donc être cohérents avec les objectifs et orientations affichés dans le PADD.

Le fil rouge qui a guidé les réflexions est d'inscrire le développement de la commune dans la préservation et la mise en valeur des éléments qui fondent son identité tout en s'adaptant aux pratiques et usages actuels et aux évolutions technologiques.

Il est proposé une déclinaison du projet communal en 3 axes :

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

Axe 2 – Proposer un développement raisonné adapté au territoire.

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

Un objectif transversal : affirmer la centralité du Bourg, qui regroupe aujourd'hui tous les équipements communaux et les services.

Ainsi, dans le respect des prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Grenobloise, il est proposé de considérer le Bourg comme l'espace préférentiel de développement de la commune et d'y inscrire au moins 50% du potentiel constructible et d'accueil des nouveaux habitants que le PLU projette de mettre en œuvre.

Les axes du PADD déclinent cet objectif à travers leurs orientations : la délimitation du Bourg, son évolution projetée, la mise en œuvre de son développement, dans les formes bâties, dans les usages, les déplacements, ...

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

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

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

1.2 Préserver l'identité paysagère de balcon, formant un paysage ouvert qui permet les vues sur le grand paysage

- Maintenir l'ouverture de l'espace par l'agriculture : préserver la ceinture agricole autour des hameaux, en limitant le développement urbain sur les derniers espaces ouverts et plans disponibles, notamment entre les hameaux et les lisières forestières.
- Contribuer à limiter la progression de la forêt en évitant le fractionnement des espaces agricoles, favorisant ainsi les possibilités pour le monde agricole d'entretenir des espaces ouverts et de lutter contre l'enfrichement.
- Conserver les ouvertures paysagères en empêchant l'urbanisation des espaces ouverts à fort impact visuel :
 - L'éperon au-dessus de la vallée du Gresivaudan autour de la Tour.
 - La coupure paysagère autour du Mont vers les Roussets, la Tour et la Bourgeat.
 - Le versant autour des Jacquets (vers Galapant, les Charrières et le Sauzet).
- Maintenir les situations de balcons depuis les routes en empêchant l'urbanisation de certains tronçons sur la route des balcons, de la RD11, et de la route communale du Mont (cf carte de synthèse du paysage dans le Rapport de Présnetation), et en encadrant l'urbanisation à l'aval des routes de manière à conserver les vues.

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

- Encourager la réhabilitation du bâti existant en portant une attention sur le respect de son architecture de montagne.
- Veiller à l'insertion des futures constructions dans la pente et dans le paysage de montagne, à l'aspect des matériaux utilisés pour les enveloppes extérieures.
- S'inspirer du bâti traditionnel (volumes, implantation dans la pente et sur la parcelle, par rapport à la voie...) pour les projets futurs (habitations mitoyennes, volumes encastrés dans la pente...) :
 - Privilégier les insertions favorables aux économies d'énergies (exposition), épargnant les terrains (mouvements de terrain), limitant les surfaces artificialisées (accès garage...).

Axe 2 : Proposer un développement raisonné adapté au territoire.

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

- Prévoir un développement démographique raisonné et raisonnable, adapté à la taille de la commune et qui permettra une bonne intégration des nouveaux habitants : la commune souhaite enrayer la perte d'habitants constatée ces dernières années et retrouver une dynamique démographique.
- Pour cet apport de population, la commune se fixe un nombre maximum de production de 130 logements neufs, qui devront conforter la structure urbaine entre le Bourg centre et les hameaux satellites.

2.2 Accompagner le développement urbain en intégrant la question des déplacements

- Améliorer les itinéraires piétons sur la commune qui permettent la liaison entre les secteurs résidentiels les plus proches et les lieux d'activités (services, équipements, loisirs), tenant compte des sentiers de promenade.
- Poursuivre l'aménagement de la circulation sur le Bourg, motorisée et piétonne, pour accompagner la densification du tissu bâti existant et les futurs programmes de logements.

2.3 Tenir compte des enjeux de biodiversité, y compris dans les espaces proches des zones urbanisées

- Préserver les linéaires boisés des espaces agricoles qui favorisent la richesse écologique des milieux, structurent le paysage et facilitent les déplacements de la faune.
- Conserver les possibilités de circulation de la faune sur le territoire communal et notamment les axes de circulation des grands mammifères, entre le Galapant et les Jacquets.
- Préserver la fonctionnalité des cours d'eau : leur qualité intrinsèque (fonctionnalité des berges, intérêt piscicole, espace de respiration du cours d'eau), leur rôle dans le fonctionnement écologique du territoire (une berge végétalisée constitue un espace de circulation pour la petite faune des milieux terrestres et aquatiques).
- Préserver les milieux inventoriés pour leur richesse biologique, les ZNIEFF et pelouses sèches, ainsi que les zones humides d'altitude et les milieux d'altitude en général, en y évitant le développement urbain et en conservant l'occupation agricole.

2.4 Objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- La commune de Revel se fixe l'objectif, pour la durée d'application du PLU, de réduire de 50% la superficie moyenne de terrain consommée par logement neuf par rapport aux préconisations du POS en vigueur jusqu'en mars 2017. Soit un objectif de consommation moyenne de 700m² par futur logement neuf construit sur les parcelles non bâties.
- Les parcelles constructibles non bâties et les tènements bâtis de plus de 3000m² et générant du potentiel constructible à vocation d'usages mixtes (habitat, services, commerces, équipements, activités économiques compatibles...) ne devront pas dépasser 8,5 Ha pour les 12 années à venir.
- Au-delà de ces espaces nécessaires pour le développement attendu au cours des 12 prochaines années, les autres espaces non bâtis seront reclassés en zone agricole ou naturelle selon leur vocation.

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

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

- Prioriser le développement de l'habitat à proximité des lieux d'usages et d'activités, en prévoyant d'accueillir au moins 50% des futurs logements au Bourg (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 :
 - Encourager le réinvestissement du bâti existant et notamment du bâti traditionnel dont les volumes sont adaptés à la création de logements locatifs et collectifs.
 - Sur le Bourg et la Bourgeat (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.
 - Cibler les constructions et tènements les mieux adaptés à la mixité résidentielle et imposer des types de logements à réaliser : locatif / accession, individuel / collectif, social / classique.
- Maintenir le niveau de services et la qualité des équipements publics en prévoyant leur évolution en parallèle du développement résidentiel :
 - Anticiper les besoins futurs en équipements en prévoyant la mutation de la grange Guimet, et en prévoyant des réserves foncières autour de l'espace Guimet, lieu central de la commune.
 - Définir sur le Bourg une zone d'accueil optimisée pour l'accueil d'un commerce (accessibilité routière et piétonne, proximité du marché hebdomadaire...).

3.2 Enrayer le risque d'évolution en commune résidentielle par un soutien à l'économie locale et au développement de l'emploi.

- Soutenir le développement de l'emploi sur la commune :
 - Accompagner l'évolution des formes de travail en réfléchissant à la création d'un espace d'accueil pour le travail à distance sur le Bourg.
 - Accompagner l'accueil de futures activités compatibles avec le tissu résidentiel en permettant la mixité fonctionnelle des constructions existantes et futures.

- Assurer le maintien de l'activité agricole :
 - Soutenir les projets d'extension et de diversification des exploitations existantes en limitant le développement résidentiel à proximité : aux Roussets, au Merger.
 - Identifier des réserves agricoles pour permettre l'accueil d'une nouvelle exploitation professionnelle : grand tènement, bonne accessibilité.
 - Veiller à préserver les accès aux parcelles agricoles lors de la définition des zones constructibles aux abords des voiries.

- Valoriser le potentiel économique de la forêt en améliorant les équipements nécessaires à la circulation des engins et au stockage des matières premières : prévoir un aménagement aux Molettes.

- Développer la vocation touristique et culturelle de Freydières en tenant compte de sa sensibilité paysagère et de sa fragilité écologique.
 - Interdire toute nouvelle construction aux abords du lac de Freydières.
 - Veiller à maintenir une capacité d'accueil adaptée à la fragilité écologique du site et à l'accessibilité de la montagne à tous ses usagers.
 - Conforter la vocation d'hébergement touristique des constructions existantes en conservant leur destination de service, restaurant, hébergement hôtelier et touristique et en permettant leur modernisation et leur évolution qualitative.
 - Anticiper l'évolution et l'aménagement des habitations existantes en adéquation avec la recherche d'une fréquentation adaptée aux lieux.

**Plan de repère des principaux secteurs bâtis et qui sont l'objet d'orientations du PADD.
Localisation de l'espace préférentiel de développement.**

