

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE REVEL-TOURDAN MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

PIÈCE N°1 :

EXPOSÉ DES MOTIFS ET NOTICE DE PRÉSENTATION

VALANT COMPLÉMENT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 30 juin 2025,
Monsieur le Président, Robert DURANTON*



Mairie de Revel-Tourdan
50 Montée du Château
38 270 REVEL-TOURDAN
TEL : 04 74 84 57 05



Communauté de communes ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE
Rue du 19 mars 1962 / 38 556 SAINT-MAURICE L'EXIL
TEL : 04 74 29 31 00

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le 09/07/2025

ID : 038-200085751-20250630-D_2025_223-DE



INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

61 RUE VICTOR HUGO
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT SUR LE VOLET COMMERCE	11
1.1 EXPOSÉ DES MOTIFS	11
1.2 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES	16
2. ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT DES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES	27
2.1 LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE : LE CADRE RÉGLEMENTAIRE ET LE PLU EN VIGUEUR	27
2.2 EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS	28
2.3 PIÈCES MODIFIÉES DU PLU	34
3. MODIFICATION DE L’OAP SECTEUR 1 – TOURDAN/CHEMIN DU SURET	55
3.1 EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS	55
3.2 PIÈCES MODIFIÉES DU PLU	56
4. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	63
4.1 COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE AVEC LE PADD	63
4.2 COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX.....	64
5. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L’ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE	65
5.1 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE	65
5.2 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES	72
6. ÉVOLUTION DES SURFACES DU PLU	75
7. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCÉDURE.....	77

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le 09/07/2025



ID : 038-200085751-20250630-D_2025_223-DE

INTRODUCTION

■ HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION À REVEL-TOURDAN

La commune de Revel-Tourdan dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 mars 2011. Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet :

- D'une modification simplifiée approuvée le 26 décembre 2011 afin de supprimer l'emplacement réservé n°2 dédié à la création d'un parc de stationnement au profit de la commune
- D'une modification simplifiée approuvée le 25 janvier 2017 afin de modifier l'orientation d'aménagement du PLU relative à la Zone d'Activités située en bordure de la RD 538 dite Route de Vienne à Beaurepaire.
- D'une modification simplifiée approuvée le 18 janvier 2018 portant sur la modification des dispositions du PLU approuvé relatives à la prise en compte des risques aux abords des canalisations de transports de gaz naturel et d'hydrocarbures traversant le territoire de Revel-Tourdan.

■ CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL

Revel-Tourdan se situe en limite Sud-Ouest du département de l'Isère et appartient administrativement à l'arrondissement de Vienne. La commune se situe dans la partie Ouest de la plaine de Bièvre-Valloire.

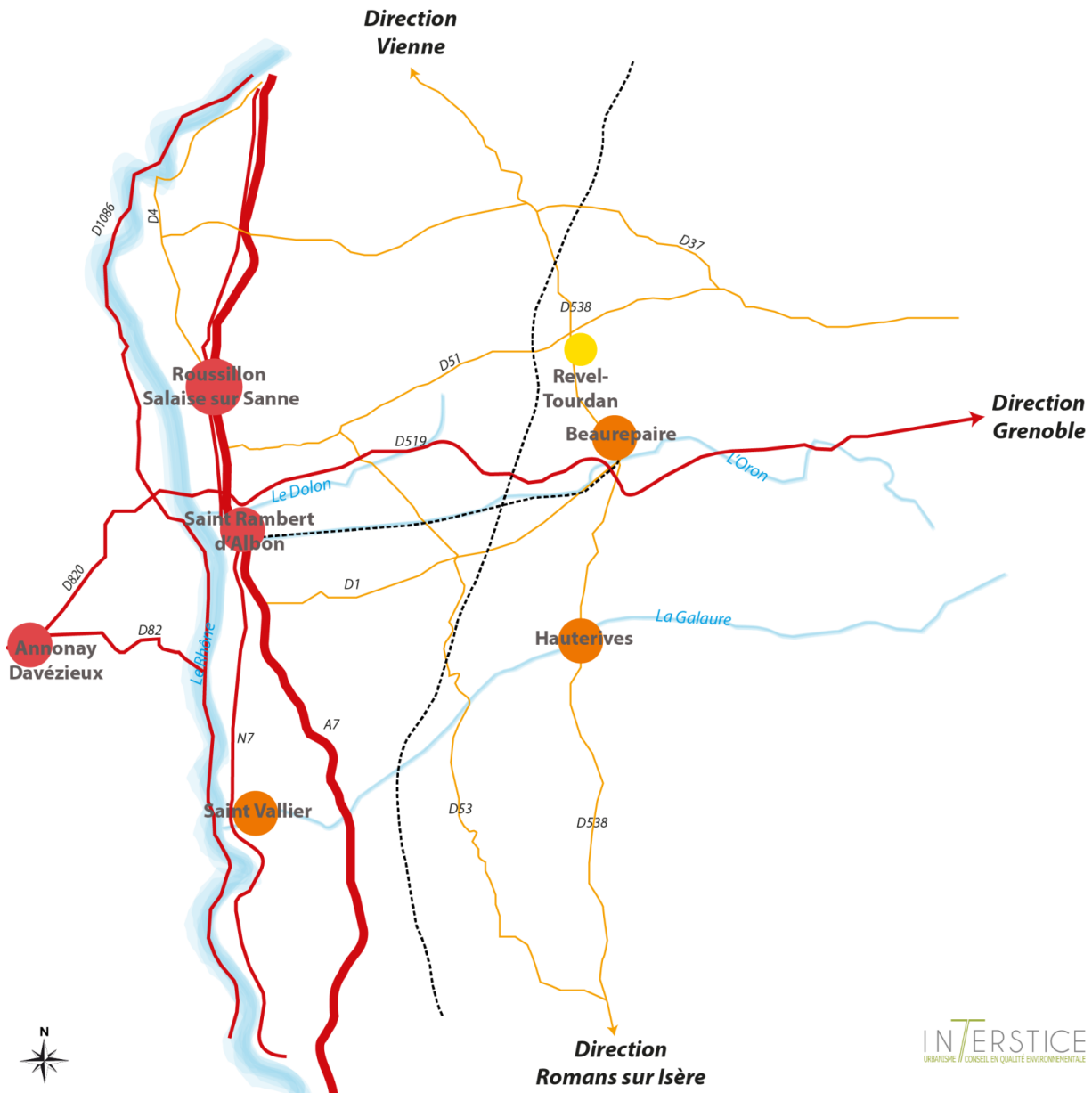
La commune s'étend sur 1 167 ha et est limitrophe des communes :

- de Primarette au Nord,
- de Pisieu à l'Est,
- de Beaurepaire au Sud,
- de Pact et Moissieu sur Dolon à l'Ouest.

La commune de Revel-Tourdan n'est pas traversée par de grands axes de communication, à l'exception de la RD 538 qui relie Vienne à Beaurepaire.

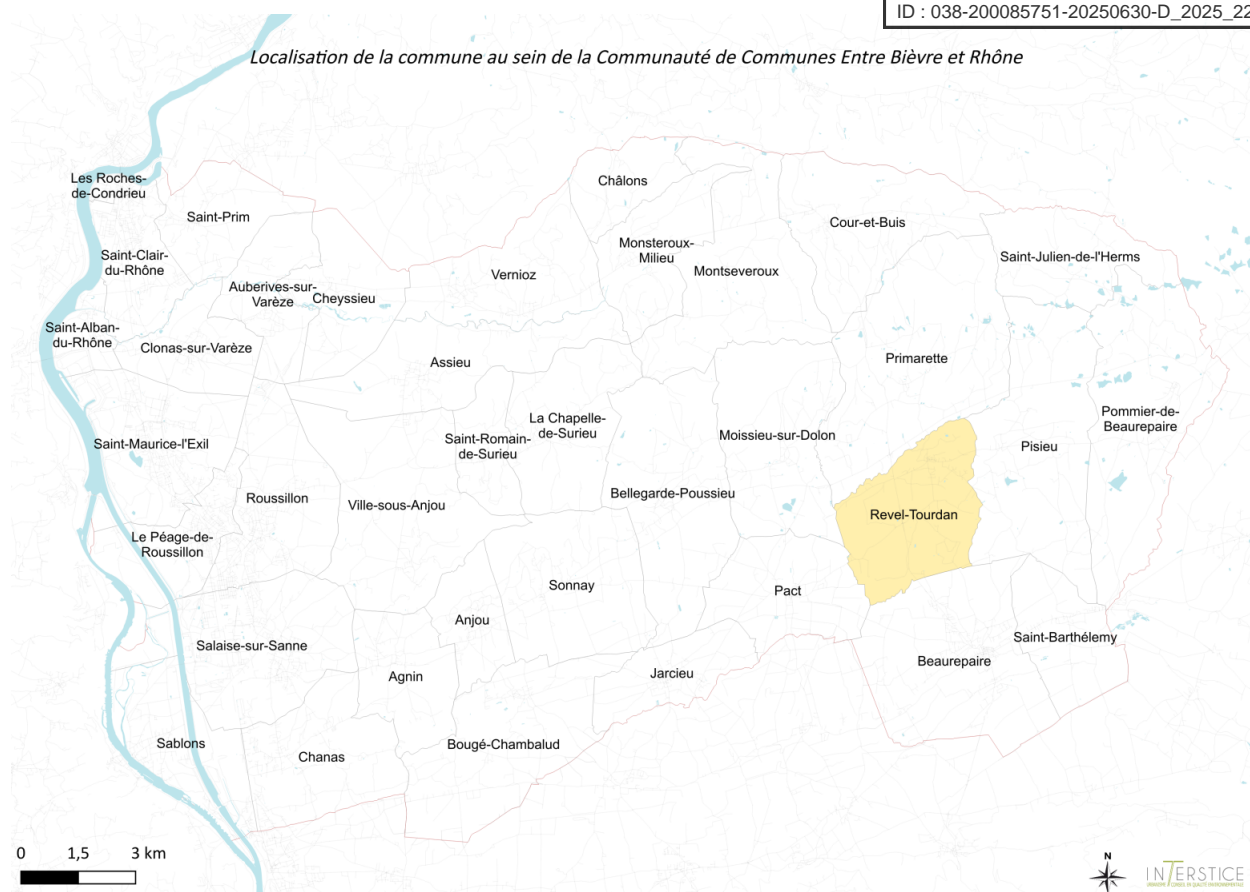
Bien qu'à l'écart des grands axes routiers, le territoire se situe à seulement 5 kilomètres de Beaurepaire et s'inscrit dans la dynamique territoriale de l'agglomération roussillonnaise (20 km) et plus largement dans celle de l'agglomération viennoise (20 km).

Situation géographique



Revel-Tourdan appartient à la Communauté de Communes « Entre Bièvre et Rhône » (EBER) regroupant 37 communes et 69 425 habitants, en 2021.

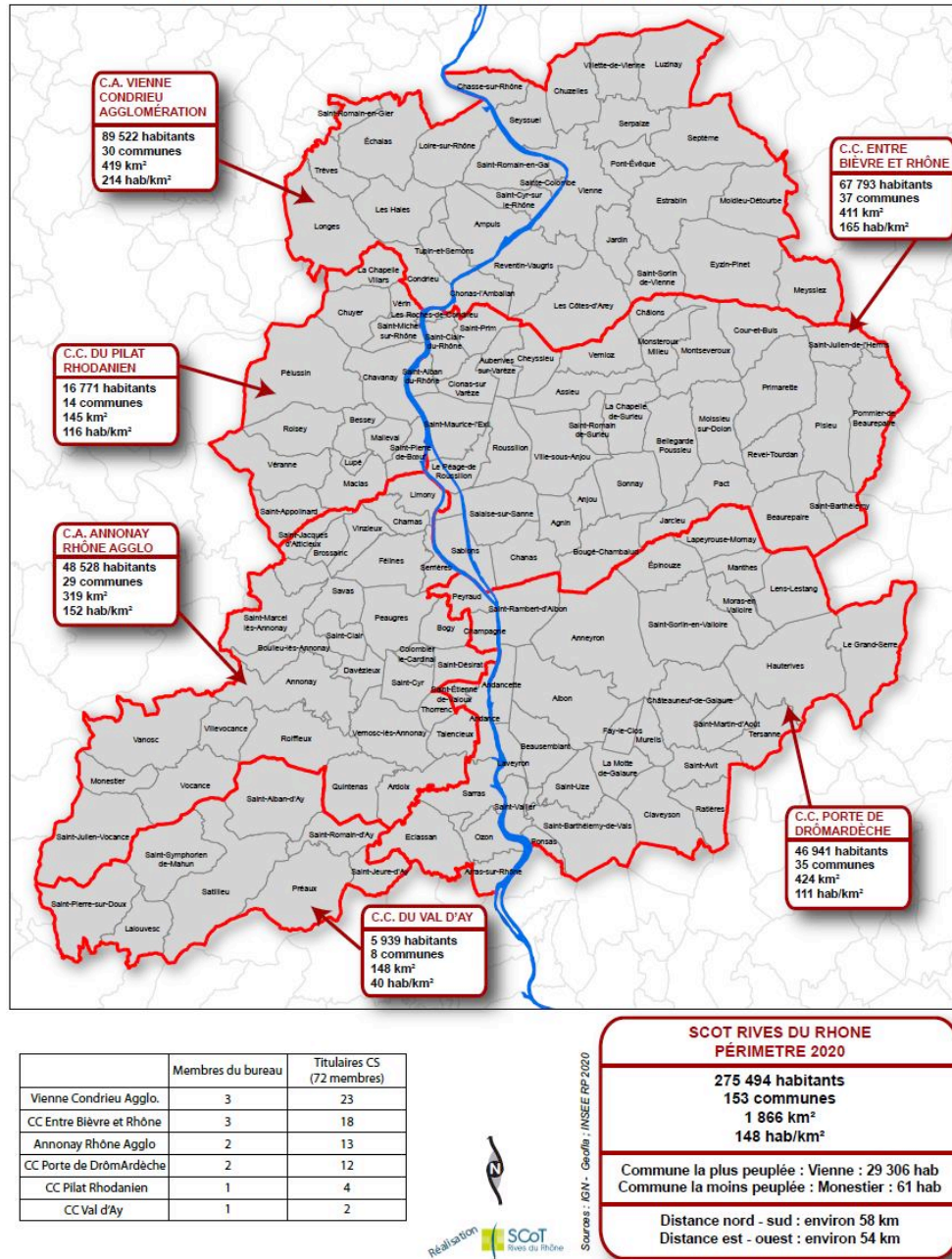
La nouvelle intercommunalité EBER a pris la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents d'urbanisme suite à la fusion au 1^{er} janvier 2019 des ex. Communautés de communes du Pays Roussillonnais et du Territoire de Beaurepaire. L'évolution des PLU communaux relève désormais de la responsabilité d'EBER.



La commune adhère également au Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR) ; celui-ci a élaboré et approuvé en 2012, un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour les 80 communes qui composaient initialement son territoire. Suite à l'extension de son périmètre notamment, le syndicat mixte des Rives du Rhône a prescrit la révision du SCoT qui a été approuvée le 28 novembre 2019.

Le périmètre du SCoT couvre 1 866 km², réunissant 153 communes réparties sur 7 intercommunalités et 5 départements. Il rassemble 283 259 habitants en 2021.

LE SCOT DES RIVES DU RHONE : ORGANISATION ADMINISTRATIVE EN 2020



Source : Syndicat Mixte des Rives du Rhône en charge du SCoT approuvé le 28 novembre 2019

■ OBJET DE LA PRÉSENTE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

La commune de Revel-Tourdan souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme sur deux points :

- Mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT des Rives du Rhône sur le volet commerce.
- Faire évoluer le règlement des zones agricoles, naturelles et forestières : supprimer les secteurs Nh et Nh indicées et classer l'ensemble des habitations isolées en zone A ou N avec un règlement autorisant et encadrant les extensions, annexes et piscines ; mettre à jour la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- Modifier les principes de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation : OAP 1 - secteur 1 pour rendre le projet plus opérationnel.

▪ CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Les rectifications proposées entrent dans le champ d'une procédure de modification simplifiée au titre de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- N'entraînent pas une diminution des possibilités de construire
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Ne rentrent pas dans le cadre de l'application de l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme (réservée aux PLU tenant lieu de PLH)

La procédure de modification simplifiée est encadrée par les articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-41, L.153-44, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26 »

Article L.153-44 du Code de l'Urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

(...)

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme

▪ **ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU**

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Arrêté de la Présidente d'EBER prescrivant la modification simplifiée n°4 du PLU
- Rédaction du projet de modification simplifiée et de l'exposé des motifs
- Saisine de l'autorité environnementale pour avis sur l'examen au cas par cas « ad-hoc » (2 mois)
- Notification du projet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées
- Délibération du Conseil Communautaire d'EBER fixant les modalités de la mise à disposition
- Délibération du Conseil Communautaire sur la décision relative à l'évaluation environnementale
- Mise à disposition du public (1 mois)
- Modifications éventuelles du dossier
- Délibération du Conseil Communautaire d'EBER approuvant la modification simplifiée

1. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT SUR LE VOLET COMMERCE

1.1 EXPOSÉ DES MOTIFS

1.1.1 Rappel du contexte

Conformément à l'article L.131-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être mis en compatibilité avec le Scot des Rives du Rhône dont la révision a été approuvée le 28 novembre 2019.

Le PLU en vigueur apparaît incompatible sur le volet commerce. La commune souhaite donc profiter de cette modification simplifiée pour mettre en compatibilité son PLU avec le Scot.

1.1.2 Stratégie commerciale du Scot des Rives du Rhône

Le territoire du Scot des Rives du Rhône a été marqué par un développement commercial important ces dernières années qui concerne majoritairement les sites périphériques. Ce développement a permis de limiter l'évasion commerciale mais a aussi largement dépassé l'évolution des besoins de consommation.

Face à ce constat, une orientation forte a été définie dans le DOO du Scot révisé : « Équilibrer et stabiliser l'offre commerciale ». Le Scot des Rives du Rhône souhaite mettre en œuvre une stratégie commerciale déclinée selon 4 orientations :

- Orientation 1 : Définir des localisations préférentielles pour le développement commercial et artisanal,
- Orientation 2 : Hiérarchiser et consolider la structuration commerciale du territoire,
- Orientation 3 : Polariser des nouveaux développements dans les centralités et les localisations périphériques,
- Orientation 4 : Mettre en place des prescriptions en matière de qualité, d'accessibilité et de complémentarité.

Le DOO intègre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui localise les centralités et les secteurs d'implantations propres aux différentes polarités.

La commune de Revel-Tourdan est une commune identifiée par le DAAC comme un pôle de proximité intercommunale.

Le DAAC du Scot définit deux grands types de localisations préférentielles pour le commerce :

- **Les secteurs préférentiels de centralité pour le commerce** : y sont autorisés tous types de commerces sans limitation de surface de vente.

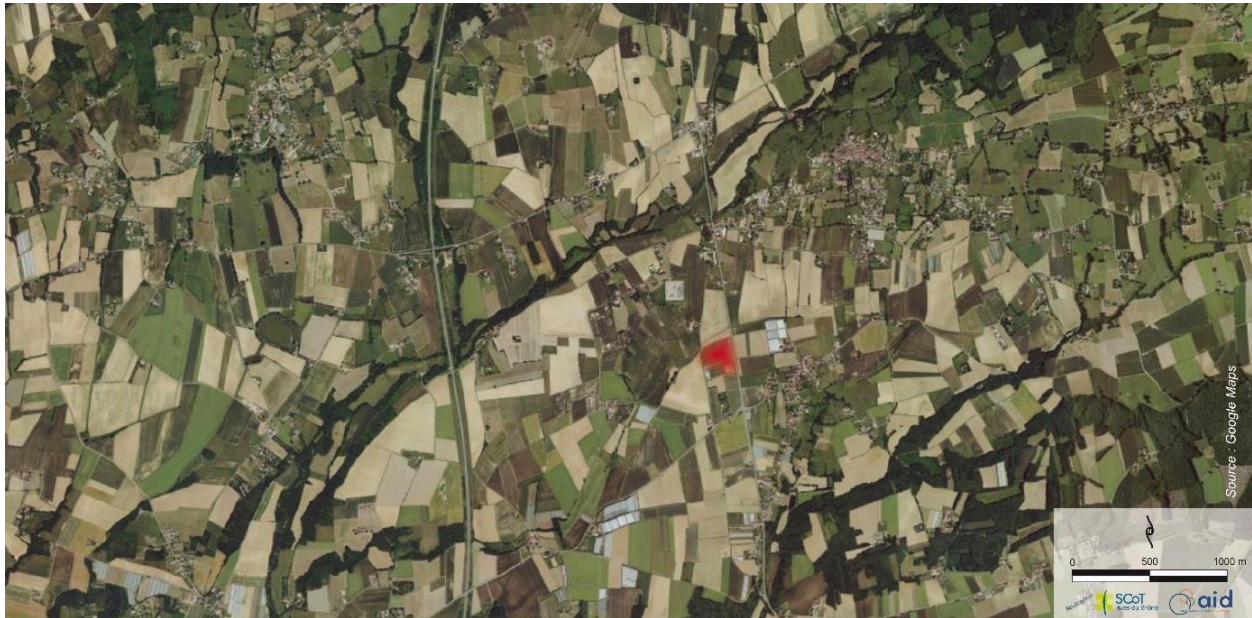
La commune de Revel-Tourdan n'est pas concernée par un secteur préférentiel de centralité pour le commerce.

- **Les secteurs d'implantation périphérique pour le commerce** : sur la commune de Revel-Tourdan, un secteur est identifié au lieu-dit Etang de Girard, à l'ouest du centre-village de Tourdan (Cf. carte ci-dessous). Il correspond au nord de la zone AUi. Dans ce secteur, doivent être autorisés uniquement les commerces d'envergure de plus de 300 m² de surface de vente (soit 400 m² de surface de plancher) et de moins de 1 500 m² de surface de vente (soit 2 000 m² de surface de plancher). L'objectif est d'accueillir des commerces pour des achats dits hebdomadaires* et dit occasionnels lourds (bricolage, jardinage...).

**Les achats hebdomadaires sont autorisés sous condition : nécessité de justifier d'une impossibilité de se développer dans la centralité de Revel-Tourdan et les centralités commerciales proches, notamment en lien avec les disponibilités foncières. L'extension de l'existant est autorisée dans la limite des surfaces de vente maximales indiquées.*

- **Des secteurs de centralité complémentaire non identifiés au DAAC peuvent être identifiés par la commune.** Dans ces secteurs, seuls les commerces de proximité de moins de 300 m² de surface de vente (ou 400 m² de surface de plancher) peuvent être autorisés.
- **Des secteurs où le commerce ne doit pas être autorisé.**

Il s'agit du reste de la commune. Il est toutefois possible de permettre dans le règlement une extension limitée des commerces existants pour leur permettre de se moderniser. Il n'y a pas de définition claire de l'extension limitée mais on peut considérer qu'elle ne doit pas excéder 20 % de la surface de vente actuelle.



Type de localisation préférentielle

- Secteur d'implantation périphérique

Source : DAAC du Scot des Rives du Rhône approuvé en 2019

1.1.3 **Mise en compatibilité du PLU – règlement écrit et graphique**

En cohérence avec la stratégie d'urbanisme commercial du SCOT, Revel-Tourdan doit revoir le règlement de son PLU sur le volet commerce.

D'après le règlement du PLU en vigueur :

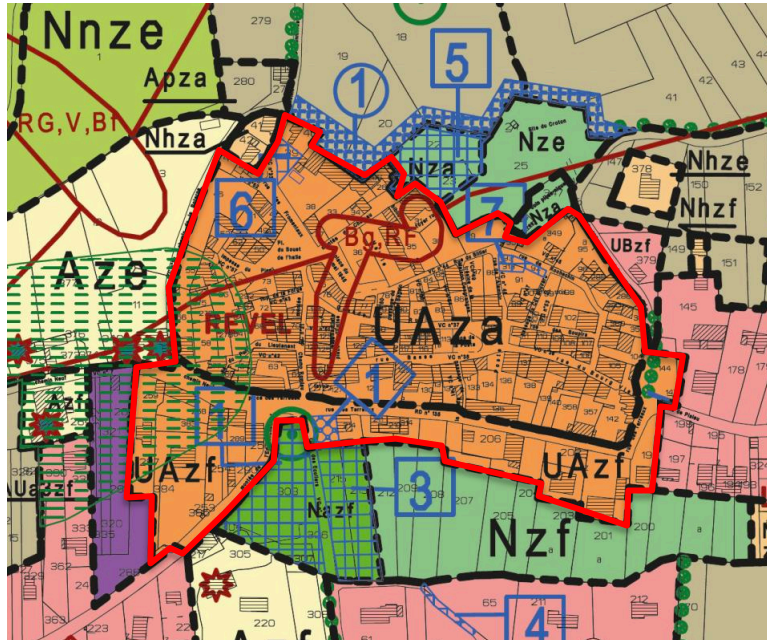
- **En zone UA (y compris les secteurs UAa, UA2zb, UAazb, UAza, UAzf)**, les établissements à usage artisanal ou commercial (comportant ou non des installations classées) sont autorisés, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries, etc, qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Le Scot préconise de délimiter les secteurs où le commerce de proximité est autorisé en compatibilité avec :

- **la définition de la centralité urbaine** « secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc. Ces centralités sont généralement les centres-bourgs, centres-villes et centres de quartiers »
- **et les critères de délimitation** : Secteurs de dimensionnement limité ; Secteurs actuellement marchands à densifier commercialement ; Secteurs à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant

Pour la commune de Revel-Tourdan, la centralité correspond uniquement aux zones UAza et UAzf (Cf. extrait du plan de zonage ci-dessous). Il s'agit du village de Revel concerné par les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) de Revel et des Coteaux. Les ZPPAUP sont devenues de plein droit des sites patrimoniaux remarquables avec l'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Le secteur de centralité défini par la commune de Revel-Tourdan



Extrait du PLU en vigueur

Ainsi, dans ces deux secteurs, les commerces seront autorisés dans la limite de 400 m² de surface de plancher, conformément au Scot des Rives du Rhône.

Dans le reste de la zone UA (secteurs UAa, UAa2zb, UAazb), seule la gestion des commerces existants à la date d'approbation de la présente modification sera autorisée (extension autorisée à hauteur de 20%).

- **En zone UB (y compris UBazf et UBzf)**, les établissements à usage artisanal, industriel ou commercial (comportant ou non des installations classées) sont autorisés sans limite de surface, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Or, la zone UB correspond à la zone d'extension de l'urbanisation et n'a pas vocation à accueillir des commerces conformément au Scot des Rives du Rhône. Seule la gestion des commerces existants doit être autorisée. La commune souhaite ainsi réglementer l'extension des commerces existants situés en zone UB à hauteur de 20% de la surface de plancher existante.

- **En zones AUa**, les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant porter sur la totalité du secteur pour les zones AUa1, AUa2zb, AUa3zf et AUa6zf, et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus par le OAP et le règlement pour les zones AUa4zf et AUa5zf.

Les commerces sont donc autorisés sans limite de surface. Or, les zones AUa ne font pas partie de la centralité de Revel-Tourdan et n'ont pas vocation à accueillir du commerce. Il conviendra donc par la présente modification simplifiée d'interdire les commerces en zones AUa conformément au Scot des Rives du Rhône.

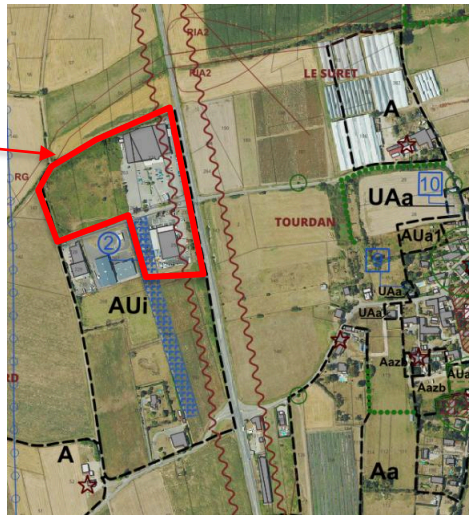
- **En zone AUi**, sont autorisés :

- les commerces de détails et de « proximité » correspondant, par leur nature, leurs surfaces limitées et leurs localisations à l'intérieur de la zone, aux besoins des employés de la zone économique ;

- Les commerces de détail et de « non proximité » (pour des cas exceptionnels ou occasionnels lourds), s'ils viennent conforter un regroupement de commerces de même nature pré existant dans la zone.

La zone AUi doit être modifiée pour correspondre au secteur d'implantation périphérique défini par le DAAC du Scot des Rives du Rhône. En effet, seul le nord de la zone a vocation à accueillir des commerces entre 400 et 2 000 m² de surface de plancher. Le sud de la zone AUi a vocation à accueillir des activités artisanales ; le commerce y sera donc interdit.

Zone AUi au PLU en vigueur



Secteur correspondant au secteur d'implantation périphérique

Secteur d'implantation périphérique



Source : DAAC du Scot des Rives du Rhône approuvé en 2019

Source : Orthophoto 2023 – Syndicat mixte des Rives du Rhône

Ainsi, un secteur AUic sera créé pour correspondre au secteur d'implantation périphérique ci-dessus : les commerces entre 400 et 2 000 m² de surface de plancher y seront autorisés. Le reste de la zone sera maintenu en zone AUi et les commerces seront interdits.

- Dans les autres zones du PLU en vigueur, le commerce est interdit et aucune évolution n'est prévue par la présente procédure.

→ Ainsi, les **commerces** dont la surface de plancher est **inférieure à 400 m²** seront autorisés uniquement en zone **UAza et UAzf**. **Les zones UB et AUa** ne font pas partie de la centralité de Revel-Tourdan et n'ont pas vocation à accueillir des commerces. Il convient donc par la présente modification simplifiée du PLU d'interdire les commerces dans l'ensemble de ces zones. Toutefois, afin de permettre la gestion des commerces existants à la date d'approbation de la modification du PLU, en **zones UA (hors UAza et UAzf) et UB**, des **extensions mesurées** seront autorisés jusqu'à 20 % au maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU.

Un secteur AUic sera créé afin d'autoriser les **commerces dits d'importance**, d'une surface de plancher comprise entre 400 et 2 000 m², sur les parcelles situées au nord au sein de la zone AUi. **Sur le reste de la zone AUi**, les commerces seront interdits.

Tableau synthétique des modifications apportées

Zones dans le PLU en vigueur	Commerces autorisés au PLU en vigueur	Commerces autorisés au PLU modifié
UAa	Oui sans limite de surface	Non (extension mesurée)
UAa2zb		Non (extension mesurée)
UAazb		Non (extension mesurée)
UAza		Oui (dans la limite de 400 m ² de surface de plancher)
UAzf		Oui (dans la limite de 400 m ² de surface de plancher)
UB		Non (extension mesurée)
UBazf		Non (extension mesurée)
UBzf		Non (extension mesurée)
AUa1		Non
AUa3zf		Non
AUa4zf		Non
AUa5zf		Non
AUa6zf		Non
AUi		Non

1.1.4 **Mise en compatibilité du PLU – orientations d'aménagement et de programmation**

La présente modification vise à faire évoluer les dispositions en matière d'implantation des commerces pour les mettre en compatibilité avec le volet commercial du Scot des Rives du Rhône. Un secteur AUic est notamment créé au niveau de la zone d'activités pour correspondre au secteur d'implantation périphérique défini par le DAAC du Scot des Rives du Rhône. Ce secteur est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation au PLU en vigueur : « zone d'activités de la Plaine ».

Le SCOT a pour objectif d'améliorer la qualité des équipements commerciaux du territoire et de limiter leurs impacts sur l'environnement naturel et urbain. Aussi, le DAAC fixe des conditions d'implantation générales pour les équipements commerciaux au sein des localisations préférentielles de périphérie dont les axes de développement sont les suivants :

- Amélioration de l'accessibilité tous modes
- Amélioration de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère
- Réduction de l'impact environnemental
- Utilisation économe de l'espace

Pour une parfaite compatibilité avec le Scot des Rives du Rhône, il convient de retranscrire certaines de ces conditions, notamment via l'OAP encadrant la zone AUic.

Le volet paysager de l'OAP « zone d'activités de la Plaine », ayant été réalisé par une équipe pluridisciplinaire (dont une paysagiste) lors de l'élaboration du PLU puis de sa modification, ne nécessite pas d'être renforcé. Il convient néanmoins de préciser que :

- le secteur d'implantation périphérique a pour objectif d'accueillir des commerces correspondants à des achats occasionnels lourds ou hebdomadaires sous conditions
- la mutualisation du stationnement sera priorisée

De plus, le schéma de l'OAP et plus précisément les limites du « secteur à vocation d'accueil d'activités commerciales » sera mis en cohérence avec le secteur AUic nouvellement créé.

Enfin, le règlement écrit imposera 20 % minimum de pleine terre sur les espaces non bâtis conformément au travail en cours sur l'élaboration du PLUi.

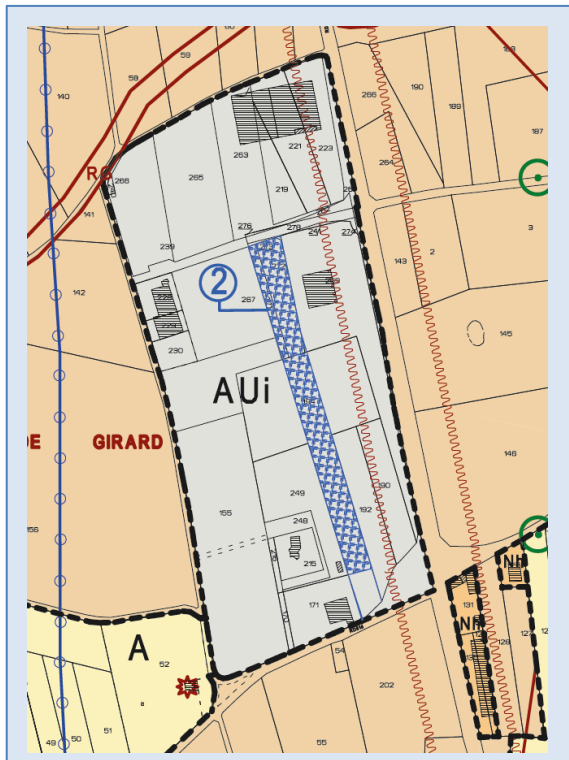
1.2 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

La mise en compatibilité du PLU de Revel-Tourdan avec le Scot des Rives du Rhône nécessite de modifier les pièces suivantes du PLU :

- **PIÈCE « DOCUMENT GRAPHIQUE » (PLAN 1 - ENSEMBLE COMMUNE, PLAN 3 - VILLAGE DE TOURDAN, PLAN 4 – TRACÉ DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE PÉTROLE BRUT (S.P.S.E))** : création d'1 secteur « AUic » réglementant les commerces d'importance (entre 400 m² et 2 000 m² de surface de plancher).
- **PIÈCE « RÈGLEMENT »** :
 - En zones **UAza, UAzf** : commerce autorisé dans la limite de 400 m² de surface de plancher ;
 - En zones **UAa, UAa2zb, UAazb, UB, UBazf, UBzf** : interdiction du commerce mais gestion des commerces existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°4 du PLU (extension mesurée : 20%) ;
 - En zones **AUa et ses secteurs et en zone AUi** : interdiction du commerce ;
 - Création d'un **secteur AUic** où le commerce est autorisé entre 400 et 2 000 m² de surface de plancher. Dans ce secteur, un minimum de 20 % de surface de pleine terre sur les espaces non bâtis sera imposé.
- **PIÈCE 3- « ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PAR QUARTIER OU PAR SECTEUR »** :
 - Compléter l'OAP n°5 « zone d'activités de la Plaine » afin d'intégrer autant que faire se peut, les conditions d'implantation générales pour les équipements commerciaux.

■ Pièce « Document graphique »

Extrait du plan 1 en vigueur AVANT modification :

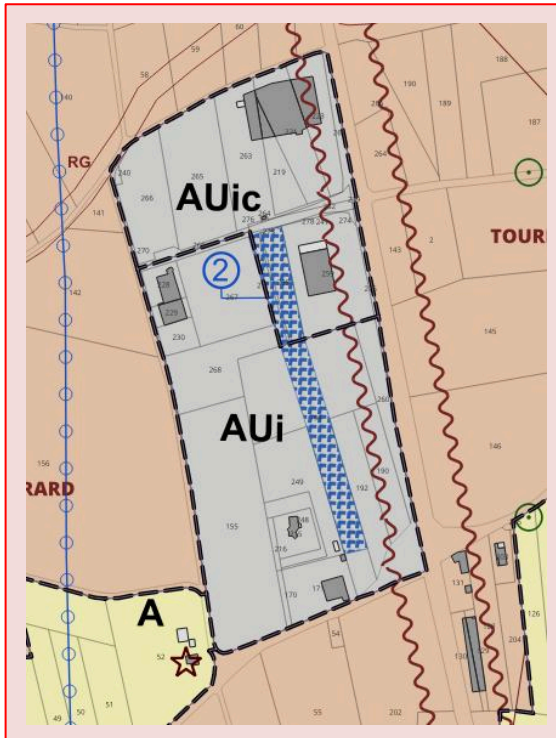


Extrait du plan 1 APRÈS modification :

La légende est modifiée en conséquence : AUic : Secteur dans lequel les commerces d'importance sont autorisés.

La modification est identique sur les plans 3 et 4.

L'ensemble des modifications graphiques énoncées dans la présente notice apparaissent sur le plan ci-dessous.



▪ **Pièce « Règlement »**

Extrait du règlement écrit de la zone UA en vigueur AVANT modification :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- La démolition des constructions existantes dans la zone indiquée « za », sauf exceptions visées à l'article UA 2 ci-dessous.
- La démolition du mur identifié en éléments de paysages à protéger en application du 7° de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme dans le secteur UA indiqué « zf ».
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation ou à déclaration), ainsi que tous établissements ou bâtiments à usage industriel et artisanal (comportant ou non des installations classées), incompatibles avec le voisinage des zones habitées et présentant un danger grave ou des risques pour la sécurité et la salubrité publique.
- L'aménagement de terrains de camping – caravanage, et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, sauf en zone UAa indiquée « zb », à l'intérieur desquelles les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées sous conditions (voir art UA 2 ci-dessous).
- Les dépôts de matériaux, de déchets divers, de vieux véhicules.
- Les constructions à usage d'entrepôts lorsqu'elles ne sont pas rattachées à une activité dans la zone et lorsqu'elles dépassent 1/3 des surfaces totales dédiées à l'activité.

- Les affouillements ou exhaussements de sol non liés aux constructions à implanter dans la zone.
- Les annexes à l'habitation non liées à une habitation existante dans la zone. Toutefois, les annexes peuvent être dissociées physiquement du terrain de l'habitation.
- Les éoliennes.

(...)

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées (soumises à déclaration ou à autorisation) ainsi que les établissements à usage artisanal ou commercial (comportant ou non des installations classées) sont autorisés, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries, etc, qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- En zone UAa indicée « zb », sont autorisées les constructions et installations à usage agricole liées à une exploitation déjà existante dans la zone, à condition qu'elles ne concernent pas une activité d'élevage et qu'elles n'augmentent pas les nuisances. Pour les activités d'élevage déjà présentes dans la zone, seront seules autorisées les extensions limitées et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes de ces exploitations.

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone UA APRÈS modification :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- La démolition des constructions existantes dans la zone indicée « za », sauf exceptions visées à l'article UA 2 ci-dessous.
- La démolition du mur identifié en éléments de paysages à protéger en application du 7° de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme dans le secteur UA indicé « zf ».
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation ou à déclaration), ainsi que tous établissements ou bâtiments à usage industriel et artisanal (comportant ou non des installations classées), incompatibles avec le voisinage des zones habitées et présentant un danger grave ou des risques pour la sécurité et la salubrité publique.
- **Les constructions à usage commercial à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2 suivant**
- L'aménagement de terrains de camping – caravanage, et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, sauf en zone UAa indicée « zb », à l'intérieur desquelles les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées sous conditions (voir art UA 2 ci-dessous).
- Les dépôts de matériaux, de déchets divers, de vieux véhicules.
- Les constructions à usage d'entrepôts lorsqu'elles ne sont pas rattachées à une activité dans la zone et lorsqu'elles dépassent 1/3 des surfaces totales dédiées à l'activité.
- Les affouillements ou exhaussements de sol non liés aux constructions à implanter dans la zone.
- Les annexes à l'habitation non liées à une habitation existante dans la zone. Toutefois, les annexes peuvent être dissociées physiquement du terrain de l'habitation.
- Les éoliennes.

(...)

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées (soumises à déclaration ou à autorisation) ainsi que les établissements à usage artisanal **ou commercial** (comportant ou non des installations classées) sont autorisés, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries,

drogueries, etc, qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- **En zone UA indiquée « za » et « zf », sont autorisées les constructions à usage commercial dans la limite de 400 m² de surface de plancher.**
- **En zone UAa et ses secteurs « UAazb », « UAa2zb », est autorisée l'extension des constructions à usage commercial existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée n°4 dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.**
- **En zone UAa indiquée « zb », sont autorisées les constructions et installations à usage agricole liées à une exploitation déjà existante dans la zone, à condition qu'elles ne concernent pas une activité d'élevage et qu'elles n'augmentent pas les nuisances. Pour les activités d'élevage déjà présentes dans la zone, seront seules autorisées les extensions limitées et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes de ces exploitations.**

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone UB en vigueur AVANT modification :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation ou à déclaration), ainsi que tout établissement ou bâtiment à usage industriel ou artisanal (comportant ou non des installations classées), incompatibles avec le voisinage des zones habitées ou présentant un danger grave ou des risques pour la sécurité et la salubrité publique.
2. Les constructions et installations à usage agricole.
3. L'aménagement de terrains de camping – caravanage, les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
5. Les dépôts de matériaux, de déchets divers et de vieux véhicules.
6. Les constructions à usage d'entrepôts lorsqu'elles ne sont pas rattachées à une activité dans la zone.
7. Les affouillements ou exhaussements de sol non liés aux constructions à implanter dans la zone.
8. Les annexes à l'habitation dans la mesure où elles ne sont pas liées à une habitation existante dans la zone.
9. Les éoliennes dans la zone UB indiquée « zf » et UBa indiquée « zf ».
10. Dans le secteur UBa : dans l'attente de l'achèvement du réseau collectif d'eaux usées à créer conformément au zonage d'assainissement de la commune, toute construction, occupation et utilisation du sol générant des eaux usées, est interdite.

(...)

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées (soumises à déclaration ou à autorisation) ainsi que les établissements à usage artisanal, industriel ou commercial (comportant ou non des installations classées) sont autorisés, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone UB APRÈS modification :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation ou à déclaration), ainsi que tout établissement ou bâtiment à usage industriel ou artisanal (comportant ou non des installations classées), incompatibles avec le voisinage des zones habitées ou présentant un danger grave ou des risques pour la sécurité et la salubrité publique.
2. Les constructions à usage commercial à l'exception de celles autorisées à l'article UB 2 suivant
- ~~2-3.~~ Les constructions et installations à usage agricole.
- ~~3-4.~~ L'aménagement de terrains de camping – caravanage, les parcs résidentiels de loisirs.
- ~~4-5.~~ Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- ~~5-6.~~ Les dépôts de matériaux, de déchets divers et de vieux véhicules.
- ~~6-7.~~ Les constructions à usage d'entrepôts lorsqu'elles ne sont pas rattachées à une activité dans la zone.
- ~~7-8.~~ Les affouillements ou exhaussements de sol non liés aux constructions à implanter dans la zone.
- ~~8-9.~~ Les annexes à l'habitation dans la mesure où elles ne sont pas liées à une habitation existante dans la zone.
- ~~9-10.~~ Les éoliennes dans la zone UB indiquée « zf » et UBa indiquée « zf ».
- ~~10-11.~~ Dans le secteur UBa : dans l'attente de l'achèvement du réseau collectif d'eaux usées à créer conformément au zonage d'assainissement de la commune, toute construction, occupation et utilisation du sol générant des eaux usées, est interdite.

(...)

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées (soumises à déclaration ou à autorisation) ainsi que les établissements à usage artisanal, industriel ~~ou commercial~~ (comportant ou non des installations classées) sont autorisés, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Dans l'ensemble de la zone UB, est autorisée l'extension des constructions à usage commercial existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée n°4 dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone AUa en vigueur AVANT modification :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Dans les secteurs AUa1, AUa2zb, AUa3zf et AUa6zf, toute construction ou installation isolée et non réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
2. Toute construction non raccordée au réseau collectif d'assainissement dans le secteur AUa6zf.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation ou à déclaration), ainsi que tout établissement ou bâtiment à usage industriel et artisanal (comportant ou non des installations classées), incompatibles avec le voisinage des zones habitées ou présentant un danger grave ou des risques pour la sécurité et la salubrité publique.

4. Les constructions et installations à usage agricole.
 5. Les constructions d'hébergement hôtelier.
 6. Les terrains de camping – caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
 7. Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
 8. Les dépôts de matériaux, de déchets divers et de vieux véhicules.
 9. Les constructions à usage d'entrepôts.
 10. Les affouillements ou exhaussements de sol non liés aux constructions à implanter dans la zone.
 11. Les abris de jardins, les garages isolés, les annexes, dans la mesure où ils ne sont pas liées à une habitation existante dans la zone.
 12. Les éoliennes.
- (...)

Extrait du règlement écrit de la zone AUa APRES modification :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Dans les secteurs AUa1, AUa2zb, AUa3zf et AUa6zf, toute construction ou installation isolée et non réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 2. Toute construction non raccordée au réseau collectif d'assainissement dans le secteur AUa6zf.
 3. Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation ou à déclaration), ainsi que tout établissement ou bâtiment à usage industriel et artisanal (comportant ou non des installations classées), incompatibles avec le voisinage des zones habitées ou présentant un danger grave ou des risques pour la sécurité et la salubrité publique.
 - ~~4.~~ **4. Les constructions à usage commercial.**
 - ~~4.~~ **5.** Les constructions et installations à usage agricole.
 - ~~5.~~ **6.** Les constructions d'hébergement hôtelier.
 - ~~6.~~ **7.** Les terrains de camping – caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
 - ~~7.~~ **8.** Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
 - ~~8.~~ **9.** Les dépôts de matériaux, de déchets divers et de vieux véhicules.
 - ~~9.~~ **10.** Les constructions à usage d'entrepôts.
 - ~~10.~~ **11.** Les affouillements ou exhaussements de sol non liés aux constructions à implanter dans la zone.
 - ~~11.~~ **12.** Les abris de jardins, les garages isolés, les annexes, dans la mesure où ils ne sont pas liées à une habitation existante dans la zone.
 - ~~12.~~ **13.** Les éoliennes.
- (...)

Extrait du règlement écrit de la zone AUi en vigueur AVANT modification :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les occupations et utilisations du sol destinées aux exploitations agricoles ou forestières.
- 2- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 3- Les constructions à usage d'habitation.
- 4- Les Installations Classées pour la Protection et toute autre installation créant des risques ou des gênes particulièrement graves en tant qu'établissements insalubres, incommodes ou dangereux.
- 5- Les commerces non visés au point AUi2 ci-dessous.
- 6- Les terrains de camping et de caravaning, à l'exception des aires de camping cars qui sont autorisées.
- 7- Les habitations légères de loisirs.
- 8- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 9- Les casses automobiles.
- 10- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I- Conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur AUai

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'orientation d'aménagement et de programmation et le règlement.

II- Constructions autorisées sous conditions :

- 1- Les constructions à usage d'habitation si elles sont prévues pour le gardiennage des entreprises et intégrées dans le volume de la construction, sans dépasser 10% de la surface de plancher totale, dans la limite de 30 m².
- 2- Les commerces :
 - Les commerces de détails et de « proximité » correspondant, par leur nature, leurs surfaces limitées et leurs localisations à l'intérieur de la zone, aux besoins des employés de la zone économique ;
 - Les commerces de détail et de « non proximité » (pour des achats exceptionnels ou occasionnels lourds), s'ils viennent conforter un regroupement de commerces de même nature pré existant dans la zone.

(...)

ARTICLE AUi 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

I- Espaces libres - espaces verts – plantations :

- Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière seront traitées en espaces verts enherbés et plantés (1).
- La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant. Les dépôts de terre sont interdits après achèvement du chantier.
- Le retrait en bordure de la RD 538 : une bande enherbée plantée de massifs arbustifs, et un alignement d'arbres, viendront border la RD. Ces aménagements seront réalisés de manière unitaire le long de la Route.
- Le retrait d'une largeur de 5 m minimum en bordure des chemins ruraux et de la RD 51D périphériques de la zone d'activités, sera enherbé, planté de haies bocagères, de bosquets épars, pour assurer une transition douce avec l'espace agricole.
- La noue accompagnant la voie de desserte centrale sera paysagée.
- Les aires de stationnement seront végétalisées (bande engazonnée, plantées d'arbustes) en cohérence avec les surfaces des aires de stationnement afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales sur la zone.

- Le dépôt ou stockage de matériaux ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la création d'un masque végétal assurant une protection visuelle depuis l'espace public.
 - Les haies de clôtures végétales seront composées d'au moins 3 espèces locales en mélange. Pour composer sa haie vive, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Départemental de l'Isère(2).
- (...)

Extrait du règlement écrit de la zone AUi APRÈS modification :

A noter qu'une erreur de dénomination de la zone AUi s'est glissée au PLU en vigueur dans les conditions d'ouverture à l'urbanisation. Il convient de la rectifier : AUi plutôt qu'AUai, zone qui n'existe pas au PLU de Revel-Tourdan.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les occupations et utilisations du sol destinées aux exploitations agricoles ou forestières.
- 2- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 3- Les constructions à usage d'habitation.
- 4- Les Installations Classées pour la Protection et toute autre installation créant des risques ou des gênes particulièrement graves en tant qu'établissements insalubres, incommodes ou dangereux.
- 5- Les commerces non visés au point AUi2 ci-dessous.
- 6- Les terrains de camping et de caravaning, à l'exception des aires de camping cars qui sont autorisées.
- 7- Les habitations légères de loisirs.
- 8- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 9- Les casses automobiles.
- 10- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I- Conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur AUai (y compris le secteur AUic)

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'orientation d'aménagement et de programmation et le règlement.

II- Constructions autorisées sous conditions :

- 1- Les constructions à usage d'habitation si elles sont prévues pour le gardiennage des entreprises et intégrées dans le volume de la construction, sans dépasser 10% de la surface de plancher totale, dans la limite de 30 m².
- 2- **Uniquement en secteur AUic**, les constructions à usage commercial entre 400 m² et 2 000 m² de surface de plancher.
 - ~~Les commerces de détails et de « proximité » correspondant, par leur nature, leurs surfaces limitées et leurs localisations à l'intérieur de la zone, aux besoins des employés de la zone économique ;~~
 - ~~Les commerces de détail et de « non proximité » (pour des achats exceptionnels ou occasionnels lourds), s'ils viennent conforter un regroupement de commerces de même nature pré-existant dans la zone.~~

(...)

ARTICLE AUi 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

I- Espaces libres - espaces verts – plantations :

- Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière seront traitées en espaces verts enherbés et plantés (1).

- **Dans le secteur AUic, il est imposé 20 % minimum de pleine terre sur les espaces non bâtis**
 - La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant. Les dépôts de terre sont interdits après achèvement du chantier.
 - Le retrait en bordure de la RD 538 : une bande enherbée plantée de massifs arbustifs, et un alignement d'arbres, viendront border la RD. Ces aménagements seront réalisés de manière unitaire le long de la Route.
 - Le retrait d'une largeur de 5 m minimum en bordure des chemins ruraux et de la RD 51D périphériques de la zone d'activités, sera enherbé, planté de haies bocagères, de bosquets épars, pour assurer une transition douce avec l'espace agricole.
 - La noue accompagnant la voie de desserte centrale sera paysagée.
 - Les aires de stationnement seront végétalisées (bande engazonnée, plantées d'arbustes) en cohérence avec les surfaces des aires de stationnement afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales sur la zone.
 - Le dépôt ou stockage de matériaux ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la création d'un masque végétal assurant une protection visuelle depuis l'espace public.
 - Les haies de clôtures végétales seront composées d'au moins 3 espèces locales en mélange. Pour composer sa haie vive, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Départemental de l'Isère(2).
- (...)

▪ **Pièce 3 « Orientations d'aménagement et de programmation »**

Extrait de l'OAP n°5 « Zone d'activités de la Plaine » **AVANT modification :**

Orientation d'aménagement n° 5 - Zone d'activités de la Plaine : principes d'aménagement



Perception de la zone d'activités depuis la RD538

<p>Objectifs paysagers de l'aménagement de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégrer la zone d'activités dans le paysage de la plaine • Valoriser les perceptions visuelles depuis l'axe de la RD538 • Qualifier les abords des bâtiments existants • Mettre en place une trame verte qui structure le développement de la zone actuelle et future. 	<p>Orientations d'aménagement de la zone :</p> <p>1/ Intégrer la zone d'activités dans le paysage de la plaine</p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la qualité paysagère de la zone perçue depuis la RD538 en traitant les façades sur la RD par un aménagement paysager de qualité : <ul style="list-style-type: none"> - maintien d'une zone de recul des constructions le long de la RD - création d'un front bâti de qualité - aménagement d'une zone plantée le long de la RD : enherbement, massifs arbustifs, plantations arborées • Bien gérer les stockages de matériaux (à l'arrière des bâtiments et non visibles depuis les voies) • Bien gérer les enseignes et préenseignes : enseignes à positionner sur les bâtiments, un plan de localisation des activités à l'entrée de la zone d'activités, des haies à conserver basses pour éviter la concurrence visuelle et la surenchère des enseignes • Créer une zone de transition entre la zone d'activités et la zone agricole par : <ul style="list-style-type: none"> - la mise en oeuvre d'une zone tampon non constructible - la création d'une bande plantée : herbe, haie bocagère discontinue, bosquets • Aménager les voies et les espaces extérieurs des bâtiments (notamment les stationnements) de façon à minimiser le rejet d'eaux de ruissellement dans le réseau communal. Prévoir des aménagements paysagers qui intègrent cette donnée : aménagement de noues, surfaces plantées, matériaux de revêtement de sols perméables.
--	---



Perception de la zone d'activités depuis la RD538

S. VALLET, Urbaniste - C. GIORGETTI, Paysagiste - M. PRAX, Architecte Urbaniste - M. BOTTON, Consultant Environnement

Orientation d'aménagement n° 5 - Zone d'activités de la Plaine : principes d'aménagement

- Végétaliser les surfaces de stationnement existantes en cohérence avec les surfaces artificialisées (échelle plus humaine, diversité visuelle et végétale, recueil des eaux pluviales...) : bande engazonnée, plantations de bosquets arbustifs.

Principes paysagers d'aménagement de la zone (suite)

2/ Mettre en place une trame verte qui structure le développement de la zone actuelle et future

- Créer un maillage viaire (création de voie, requalification de voies existantes) hiérarchisé avec :
 - deux voies principales structurantes (transit des véhicules dans la zone) dont une voie Est-Ouest comprenant un double alignement d'arbres, et la voie Nord-Sud intégrant une noue paysagère et un cheminement piéton
 - voies secondaires desservant les différents espaces avec abords enherbés
- Créer un réseau de circulations douces le long des voies principales. Réseau à prolonger vers Tourdan ?
- Créer des espaces de stationnement arborés, avec surfaces enherbées, regroupés entre les différentes activités afin d'optimiser les parcelles et de créer des espaces tampon.

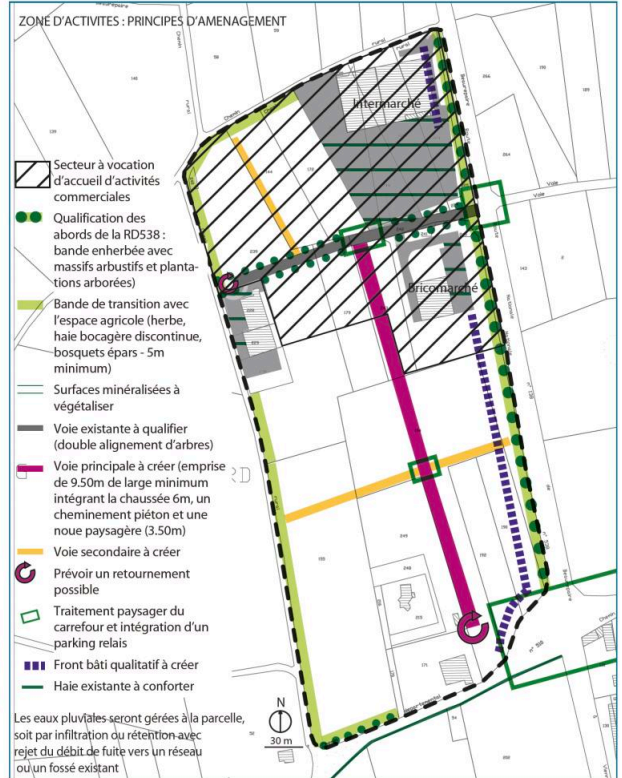
Principes de gestion des eaux pluviales

- A la parcelle, soit par infiltration ou rétention avec rejet du débit de fuite vers un réseau ou fossé existant



Images de référence

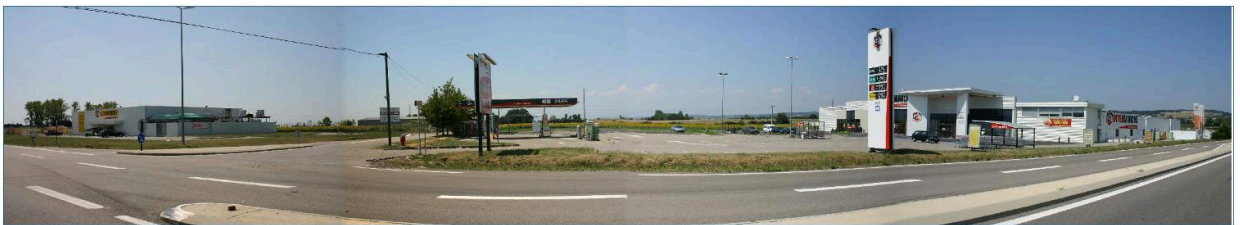
S. VALLET, Urbaniste - C. GIORGETTI, Paysagiste - M. PRAX, Architecte Urbaniste - M. BOTTON, Consultant Environnement



14

Extrait de l'OAP n°5 « Zone d'activités de la Plaine » APRES modification :

Orientation d'aménagement n° 5 - Zone d'activités de la Plaine : principes d'aménagement



Perception de la zone d'activités depuis la RD538

Objectifs paysagers de l'aménagement de la zone :

- Intégrer la zone d'activités dans le paysage de la plaine
- Valoriser les perceptions visuelles depuis l'axe de la RD538
- Qualifier les abords des bâtiments existants
- Mettre en place une trame verte qui structure le développement de la zone actuelle et future.

Objectif pour l'accueil d'activités commerciales :

- Accueillir des commerces correspondants à des achats occasionnels lourds ou hebdomadaires sous conditions



Perception de la zone d'activités depuis la RD538

S. VALLET, Urbaniste - C. GIORGETTI, Paysagiste - M. PRAX, Architecte Urbaniste - M. BOTTON, Consultant Environnement

Orientations d'aménagement de la zone :

1/ Intégrer la zone d'activités dans le paysage de la plaine

- Améliorer la qualité paysagère de la zone perçue depuis la RD538 en traitant les façades sur la RD par un aménagement paysager de qualité :
 - maintien d'une zone de recul des constructions le long de la RD
 - création d'un front bâti de qualité
 - aménagement d'une zone plantée le long de la RD : enherbement, massifs arbustifs, plantations arborées
- Bien gérer les stockages de matériaux (à l'arrière des bâtiments et non visibles depuis les voies)
- Bien gérer les enseignes et préenseignes : enseignes à positionner sur les bâtiments, un plan de localisation des activités à l'entrée de la zone d'activités, des haies à conserver basses pour éviter la concurrence visuelle et la surenchère des enseignes
- Créer une zone de transition entre la zone d'activités et la zone agricole par :
 - la mise en œuvre d'une zone tampon non constructible
 - la création d'une bande plantée : herbe, haie bocagère discontinue, bosquets
- Aménager les voies et les espaces extérieurs des bâtiments (notamment les stationnements) de façon à minimiser les rejets d'eaux de ruissellement dans le réseau communal. Prévoir des aménagements paysagers qui intègrent cette donnée : aménagement de noues, surfaces plantées, matériaux de revêtement de sols perméables.

13

Orientation d'aménagement n° 5 - Zone d'activités de la Plaine : principes d'aménagement

- Végétaliser les surfaces de stationnement existantes en cohérence avec les surfaces artificialisées (échelle plus humaine, diversité visuelle et végétale, recueil des eaux pluviales...) : bande engazonnée, plantations de bosquets arbustifs.

Principes paysagers d'aménagement de la zone (suite)

2/ Mettre en place une trame verte qui structure le développement de la zone actuelle et future

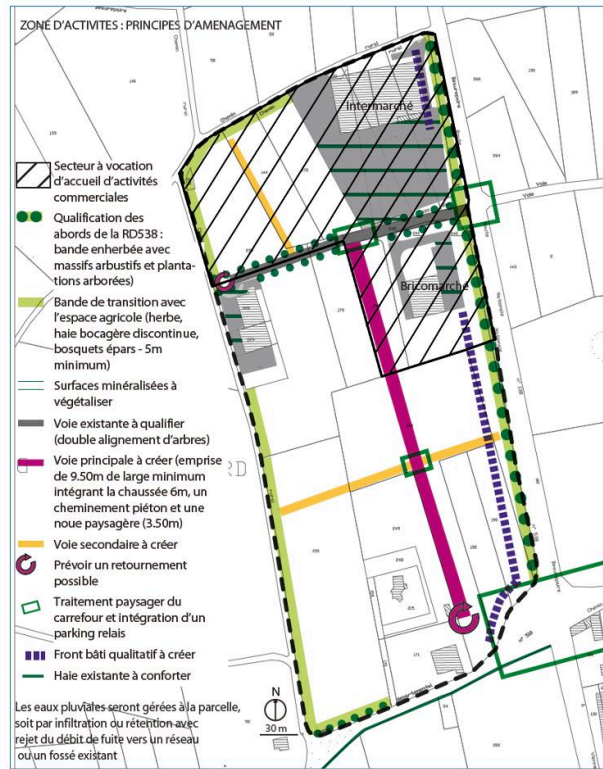
- Créer un maillage viaire (création de voie, requalification de voies existantes) hiérarchisé avec :
 - deux voies principales structurantes (transit des véhicules dans la zone) dont une voie Est-Ouest comprenant un double alignement d'arbres, et la voie Nord-Sud intégrant une noue paysagère et un cheminement piéton
 - voies secondaires desservant les différents espaces avec abords enherbés
- Créer un réseau de circulations douces le long des voies principales. Réseau à prolonger vers Tourdan ?
- Créer des espaces de stationnement arborés, avec surfaces enherbées, regroupés entre les différentes activités afin d'optimiser les parcelles et de créer des espaces tampon. **Une mutualisation sera priorisée.**

Principes de gestion des eaux pluviales

- A la parcelle, soit par infiltration ou rétention avec rejet du débit de fuite vers un réseau ou fossé existant



Images de référence



2. ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT DES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES

2.1 LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE : LE CADRE RÉGLEMENTAIRE ET LE PLU EN VIGUEUR

Depuis l'approbation du PLU de Revel-Tourdan en mars 2011, des évolutions législatives permettent de reconsidérer la question de la gestion du bâti d'habitation existant dans les zones naturelles et agricoles.

Il s'agit notamment de :

- La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » qui rend exceptionnel le zonage par « pastillage » (correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) et permet, sans repérage particulier, d'autoriser uniquement les travaux d'adaptation ou de réfection de l'existant pour les habitations existantes dans les zones agricoles ou naturelles non liées à une exploitation agricole ou forestières. L'objectif est de limiter le mitage des terrains, la forte consommation d'espace et d'encourager la densification des espaces déjà urbanisés.
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (loi « LAAAF ») d'octobre 2014, qui a assoupli ce dispositif en généralisant la possibilité de réaliser des extensions aux habitations existantes dans les zones A ou N, dans le respect de certaines conditions notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « Macron » du 06 août 2015, a étendu cette disposition, rendant possible sous conditions la construction d'annexes à l'habitation (une piscine, un garage ou encore un abri de jardin non contigus au bâti existant).
- La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN » complète l'article L.151-11. Le règlement peut désormais autoriser expressément les « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ».

Le PLU de Revel-Tourdan délimite des zones de pastillage dites « Nh » pour réglementer les extensions limitées du bâti existant. En effet, le rapport de présentation du PLU en vigueur explique que « *des petits secteurs sont délimités autour des constructions non agricoles dispersées dans les zones agricoles, sur des secteurs qui n'ont pas vocation à être développés ou urbanisés tels que les Rivoires, la Cloître, la Rouclavard, le Lac, ainsi que toutes les constructions isolées et dispersées dans la plaine agricole et sur les coteaux. Un travail de repérage des parties agricoles et non agricoles a été mené avec la commune et les agriculteurs, afin de distinguer ces constructions, des constructions agricoles laissées en zone A du PLU.* »

Ainsi, toutes les habitations existantes et dispersées dans la zone agro-naturelle ont été classées en zone « Nh ». A ces différents secteurs de la zone « Nh », se superposent en plus les indices des zones de la ZPPAUP¹ : « za » (zone de Revel), « zc » (zone de Barbarin), « ze » (zone de la Crête du Crotton) et « zf » (zone des Coteaux).

Dans les zones « Nh » et « Nh » indicées « za » et « zf », le règlement écrit en vigueur autorise :

- Le ravalement des façades, des travaux d'entretien et de clôture, des terrasses, des bâtiments existants, ainsi que tous les travaux ne créant pas de surface de plancher.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre. Pour les habitations, il sera pris en compte la surface de plancher hors œuvre nette. Pour les autres bâtiments, il sera tenu compte du volume existant avant sinistre. Dans les secteurs indicés « za », tout projet de reconstruction devra respecter l'implantation et la volumétrie du bâtiment disparu.
- Les démolitions, sauf dans les secteurs indicés « za » dans lesquels aucune construction ne peut être démolie. Toutefois dans ces secteurs « za », dans l'hypothèse d'une démolition suite à un

¹ Zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager

arrêté d'insalubrité irrémédiable et d'un arrêté de mise en péril, les constructions nouvelles sont autorisées ; le projet nécessite la reconstruction d'un bâtiment respectant l'implantation et la volumétrie du bâtiment disparu.

- L'extension mesurée des habitations existantes, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après travaux y compris l'existant.
- L'extension mesurée des activités existantes, dans la limite de 300 m² de surface de plancher totale après travaux y compris l'existant.
- Dans le cas particulier d'une extension de l'habitation dans le volume d'un bâti préexistant, le changement de destination est autorisé dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après travaux, y compris l'existant ;
- Dans le cas particulier d'une extension dans le volume d'un bâti préexistant, à usage d'activités, de services ou d'activités à caractère artisanal, le changement de destination est autorisé dans la limite de 300 m² de surface de plancher totale après travaux, y compris l'existant.
- En cas d'annexes insuffisantes dûment justifiées, la construction d'une annexe liée à l'habitation telle que garage, local technique, dans la limite de 30 m² de surface de plancher.
- Les piscines liées aux habitations existantes dans la zone.

Dans les zones « Nh » indicées « zc » et « ze », réputés inconstructibles dans la ZPPAUP, toute construction nouvelle est interdite, ainsi que les éoliennes. Sont seuls autorisés : le ravalement des façades, les travaux d'entretien et de clôture, les terrasses, des bâtiments existants, les travaux ne créant pas de surface de plancher, ainsi que la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.

D'après l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (...), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Dans les zones Nh et « Nh » indicées « za » et « zf », trois dispositions s'avèrent désormais illégales :

- « Le pastillage » qui autorise la gestion du bâti existant (supprimé par la loi ALUR)
- L'extension des activités existantes, dans la limite de 300 m², sans délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour justifier et identifier ces activités.
- Le changement de destination des granges accolées : pour prétendre à un changement de destination, les bâtiments doivent être repérés au plan de zonage.

De plus, certaines dispositions réglementaires méritent d'être davantage encadrées ou précisées pour répondre à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme (zone d'implantation, conditions de hauteur, d'emprise et de densité).

2.2 EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS

La présente modification simplifiée du PLU de Revel-Tourdan s'inscrit dans le respect des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU et dans le cadre fixé par le Code de l'Urbanisme.

Au regard des évolutions législatives et réglementaires, la commune souhaite :

- **supprimer le pastillage « Nh » et « Nh » indicées « za », « zc », « ze » et « zf ».** Ainsi, chaque zone « Nh » sera inclus dans la zone dans laquelle elle se trouve.

- **faire évoluer la réglementation existante permettant la gestion du bâti existant à usage d'habitation** afin d'encadrer davantage les extensions autorisées des constructions à usage d'habitation et les annexes. L'objectif est d'adopter un règlement plus adapté aux évolutions législatives et aux attentes de la Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dans le département de l'Isère. La modification fixera les conditions nécessaires permettant d'assurer l'insertion dans l'environnement et la compatibilité des extensions et des annexes avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier du site : zone d'implantation et conditions de hauteur, emprise et densité de ces extensions et annexes.
- **interdire l'extension des bâtiments à usage d'activités** ; aucun STECAL n'est nécessaire sur le territoire de Revel-Tourdan.
- **interdire le changement de destination** vers l'habitat, les activités économiques et artisanales par défaut et **compléter la liste des bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination**. Seul le changement de destination vers l'habitat sera autorisé ; aucun projet de changement de destination vers une activité économique par exemple n'ayant été recensé par la commune.

2.2.1 La suppression du « pastillage »

Comme expliqué au chapitre précédent, la loi « ALUR » du 24 mars 2014 rend exceptionnel le zonage par « pastillage » (correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

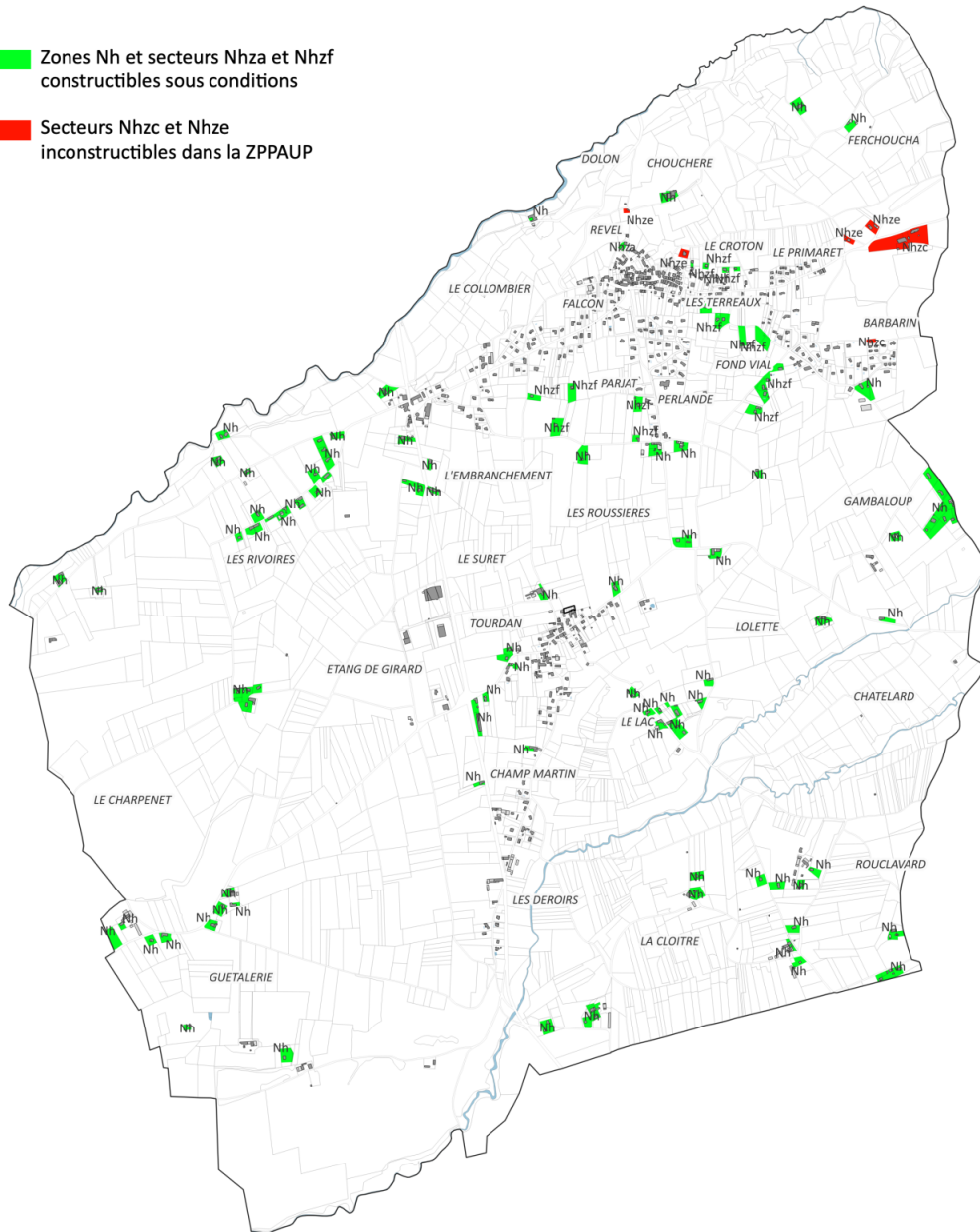
La présente modification simplifiée a donc pour objectif la mise en conformité du PLU avec la loi « ALUR » et supprime les zones « Nh » et « Nh » indicées « za », « zc », « ze » et « zf » en les reclassant dans des zonages cohérents et appropriés à leur localisation sur le territoire.

Le territoire de Revel-Tourdan compte près de 100 micro zones « Nh », « Nhza », « Nhzc », « Nhze » et « Nhzf » dont la surface varie de 260 m² à 1,6 ha.

Les différents secteurs "Nh" au PLU en vigueur
sur le territoire de Revel-Tourdan

■ Zones Nh et secteurs Nhza et Nhzf constructibles sous conditions

■ Secteurs Nhzc et Nhze inconstructibles dans la ZPPAUP



0 250 500 m



INTERSTICE
AMÉNAGEMENTS D'URBANISME

Tableau de surfaces des zones Nh au PLU en vigueur

Zone au PLU en vigueur	Surface en ha
Nh	15,06
Nhza	0,08
Nhzf	2,95
Total constructibles sous conditions	18,09
Nhzc	1,38
Nhze	0,42
Total inconstructibles	1,80
TOTAL	19,89

Au total, les différents secteurs « Nh » représentaient une surface totale de près de 20 ha au PLU en vigueur dont 18 hectares constructibles sous conditions. L'ensemble des secteurs « Nh » ont été reclassés comme suit :

- Tous les secteurs « Nh » : en zone « A » ou « N », en secteurs « Aco » ou « Nco », en secteur « Ap » ou encore « Aa ».
- Le secteur « Nza » situé au nord-ouest du village de Revel : en secteur « Apza ».
- Les secteurs « Nhzf » au sud de Revel ont été reclassés en secteurs « Apzf » ou « Nzf ».
- Les secteurs « Nhzc » au lieu-dit Barbarin et « Nhze » aux lieux-dits Revel, Croton et Le Primaret, inconstructibles, ont été reclassés en zones inconstructibles « Apzc » et « Apze ».

2.2.2 L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants

La commune souhaite également faire évoluer la réglementation existante en zones « Nh » et ses secteurs afin d'encadrer davantage les extensions autorisées des constructions à usage d'habitation et les annexes et d'adopter un règlement plus adapté aux évolutions législatives et aux attentes de la CDPENAF dans le département de l'Isère.

La modification fixera les conditions nécessaires permettant d'assurer l'insertion dans l'environnement et la compatibilité des extensions et des annexes avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier du site : zone d'implantation et conditions de hauteur, emprise et densité de ces extensions et annexes.

▪ **La notion de bâtiments d'habitation existants**

Il s'agit tout d'abord de définir les conditions relatives à la notion de « bâtiments d'habitation existants » concernés par la modification.

Le Code de l'Urbanisme indique qu'il doit s'agir de bâtiment et non de construction. La notion de « bâtiment » s'entend d'une construction « close et couverte » (arrêt du CE, 20 mars 2013, n°350209).

Le bâtiment doit être existant : une construction est considérée comme existante d'une part, si elle est reconnue comme légalement construite et d'autre part, si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut donc pas être considérée comme une construction existante.

Les bâtiments existants doivent être destinés à de l'habitat à la date d'approbation de la modification simplifiée n°4 du PLU et non à une autre destination. Afin d'éviter la transformation en logement, de bâti léger, de cabanon, ..., **le bâtiment existant devra présenter une surface de plancher avant travaux de 40 m² minimum.**

▪ **La notion d'extension**

De plus, comme le précise l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, il peut être autorisé les extensions et non les nouvelles constructions.

La jurisprudence actuelle permet de définir les extensions comme des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

L'extension consiste donc en un agrandissement de la construction existante aux dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) ; elle doit être mesurée, présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante, et demeurer accessoire au bâtiment d'habitation principal.

C'est pourquoi, la présente modification simplifiée propose que **l'extension des bâtiments d'habitation existants n'excède pas 33 % de la surface de plancher existante.**

Au regard de la jurisprudence, toute augmentation de plus de 30 % de la surface existante est susceptible de se voir refuser la qualification de « mesurée ».

La modification limite aussi la surface totale de plancher de la construction après travaux à 200 m² (existant + extension). Cette limite de 200 m² est cohérente avec les dispositions du PLU en vigueur, qui en zone Nh, autorisaient l'extension des habitations existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Enfin, dans un souci d'intégration paysagère, urbaine et architecturale, **la hauteur de l'extension devra être limitée à 7 m à l'égout**. Pour les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle autorisée : une hauteur supérieure est autorisée dans le respect de la hauteur maximale de la construction existante.

2.2.3 Les annexes et les piscines

Le règlement du PLU en vigueur régit la construction d'annexes et de piscines. Les annexes sont autorisées en zone Nh au PLU en vigueur à 30 m² de surface de plancher maximum. Les piscines sont autorisées sous condition d'être liées aux habitations existantes dans la zone.

La commune souhaite ainsi encadrer davantage la réglementation des annexes et des piscines en zones A et N conformément au Code de l'Urbanisme et aux enjeux de préservation des paysages, du caractère agricole et naturel du territoire et de préservation de la ressource en eau :

Les annexes seront autorisées sous réserve que **l'emprise au sol soit de 30 m² maximum** (total des annexes hors piscines).

Le règlement autorisera toujours les piscines mais les limitera à **une seule piscine par unité foncière** et à **50 m² de surface de bassin maximum** dans une volonté de limiter la consommation d'eau et d'espace ; la surface de piscine familiale moyenne étant de 32 m². Les piscines seront implantées à une **distance minimale de 3 m des limites séparatives**, règle inchangée par rapport à la réglementation en vigueur en secteur « Nh ».

Afin d'encadrer la localisation de l'annexe ou de la piscine, **une zone d'implantation de 20 mètres maximum** est définie autour du bâtiment principal d'habitation dont elles dépendent. Cette règle sera écrite mais n'aura pas de transposition graphique. La distance est comptée entre les points les plus proches de chaque construction.

Cette zone d'implantation correspond aux abords immédiats du bâtiment souvent considérés comme un espace déjà artificialisé autour de la maison (aire de stationnement, voie d'accès, parking, jardin).

Afin de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et d'encadrer l'évolution des habitations existantes en compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, le choix est fait de ne pas favoriser des hauteurs trop importantes qui seraient de nature à renforcer la perception du bâti. **La hauteur des annexes est fixée à 4,50 mètres** au point le plus haut

2.2.4 Le changement de destination

Avec les évolutions du code de l'urbanisme intervenues depuis l'approbation du PLU de Revel-Tourdan, le changement de destination ne peut être autorisé que si le règlement désigne les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

« I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. » Article L151-11 du Code de l'Urbanisme

D'une part, dans le PLU en vigueur, le règlement écrit des secteurs « Nh » autorise dans le cas particulier d'une extension :

- de l'habitation dans le volume d'un bâti préexistant, le changement de destination dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après travaux, y compris l'existant.

- dans le volume d'un bâti préexistant, à usage d'activités, de services ou d'activités à caractère artisanal, le changement de destination dans la limite de 300 m² de surface de plancher totale après travaux, y compris l'existant.

La modification simplifiée permettra de clarifier cette réglementation par rapport aux pétitionnaires, qui se seraient vu refuser leur projet de changement de destination bien qu'inscrite dans le règlement du PLU (la commune ne pouvant appliquer une disposition devenue illégale).

Pour autoriser un changement de destination, plusieurs conditions préalables doivent également être respectées et notamment le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

De plus, l'autorisation de changement de destination est soumise, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (art. L151-11).

D'autre part, dans la zone agricole au PLU en vigueur, 3 bâtiments sont identifiés par un cercle numéroté sur le document graphique du règlement. Ils sont autorisés à changer de destination pour un usage d'habitat, d'artisanat, de services. Leur changement de destination doit être réalisé dans les volumes existants, sans extension autorisée et dans la limite de 200 m² de surface de plancher. Ces bâtiments sont listés à l'annexe n° 1 du règlement et font l'objet d'un carnet joint au rapport de présentation du P.L.U.

Ainsi, dans le cadre de la présente modification simplifiée, la commune souhaite interdire le changement de destination des bâtiments par défaut et compléter l'inventaire des bâtiments qui pourraient prétendre à un changement de destination : 6 nouveaux bâtiments sont recensés.

Les 3 bâtiments déjà identifiés au PLU en vigueur et les 6 nouveaux bâtiments recensés par la commune ont tous vocation à changer de destination vers l'habitat. Le règlement écrit sera clarifié en ce sens. Le reste de la réglementation est inchangé : *le changement doit être réalisé dans les volumes existants, sans extension autorisée et dans la limite de 200 m² de surface de plancher. Ces bâtiments sont listés à l'annexe n°1 du règlement et font l'objet d'un carnet joint au rapport de présentation du P.L.U.*

Enfin, des règles ont été définies au PLU en vigueur en zone N sur l'aspect extérieur des constructions « 5- Dispositions complémentaires applicables dans les zones Nh et N indicées « zf », relatives à l'extension des habitations antérieures à 1940 dans le volume existant, avec changement de destination pour un usage d'habitation ou d'activités économiques non nuisantes ». Ces règles n'ont plus lieu d'être puisque les bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination sont désormais bien identifiés. Les 6 nouveaux bâtiments identifiés étant classés en zone agricole, la réglementation inscrite au PLU en vigueur s'appliquera : « 5- Dispositions applicables au changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial et à leurs abords identifiés au P.L.U en application du 2° de l'article R. 123-12 du code de l'urbanisme »

▪ LES CRITERES RETENUS POUR DESIGNER LES BATIMENTS

Les critères permettant d'identifier un bâtiment comme pouvant prétendre à un changement de destination sont les suivants :

- Le bâtiment ne doit pas déjà être une habitation (il peut s'agir d'un bâtiment agricole ou d'une autre destination)
- Le potentiel du bâti à accueillir une habitation :
 - Le changement de destination vise les bâtiments et non les constructions : « *Un bâtiment s'entend d'une construction close et couverte* » (arrêt du CE, 20 mars 2013, n°350209). L'intégralité du volume bâti (4 murs + toiture) est indispensable.
 - Le bâtiment doit être en bon état général (il ne s'agit pas de reconstruire des bâtiments neufs en zone A ou N).
 - La volumétrie et les ouvertures doivent permettre d'accueillir un logement sans modification importante des façades de la construction.
 - La construction doit avoir une superficie minimum (40 m²) et une hauteur suffisante (5 m au faitage).

- La construction doit présenter des qualités techniques (exclusion des bâtiments présentant des pathologies de construction tels que désolidarisation des murs, destruction par des insectes xylophages, présence importante de champignons lignivores, etc).
- L'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment n'est plus une condition obligatoire au regard de la loi. Cependant, l'objectif de cette démarche d'inventaire est bien de sauvegarder des bâtiments présentant un intérêt (et non d'augmenter le nombre de personnes présentes en zone agricole ou naturelle). La valeur architecturale, patrimoniale, historique ou culturelle pourra s'apprécier au regard de :
 - L'ancienneté du bâti (souvent antérieur aux années 1950)
 - L'histoire de la fonction du bâti (ferme, grange, remise, etc.)
 - La singularité architecturale
 - Les matériaux de construction

▪ LES BÂTIMENTS IDENTIFIÉS PAR LA COMMUNE

Ainsi, après une étude par la collectivité du territoire de Revel-Tourdan, 6 bâtiments sont ajoutés à la liste des bâtiments repérés comme pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

- Bâtiment situé sur la parcelle AK82 – village de Tourdan
- Bâtiment situé sur la parcelle AM57 – lieu-dit La Cloître
- Bâtiment situé sur la parcelle AM536 – lieu-dit La Cloître
- Bâtiment situé sur la parcelle AD217 – lieu-dit Falcon
- Bâtiment situé sur la parcelle AM399 – lieu-dit Le Lac
- Bâtiment situé sur la parcelle AO254 – lieu-dit Les Varilles

Des fiches ont été réalisées et s'intègrent logiquement à la suite du « Carnet des bâtiments agricoles identifiés au PLU autorisés à changer de destination », pièce constitutive du PLU de Revel-Tourdan.

2.3 PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

Pour une meilleure compréhension, dans les pièces modifiées du PLU citées ci-dessous, les apports apparaissent en écriture **rouge** et les suppressions apparaissent en écriture « ~~rouge rayée~~ ».

L'évolution du règlement des zones agricoles, naturelles et forestières nécessite de modifier les pièces suivantes :

- PIÈCE « DOCUMENT GRAPHIQUE » (PLAN 1 - ENSEMBLE COMMUNE, PLAN 2 – VILLAGE DE REVEL, PLAN 3 - VILLAGE DE TOURDAN, PLAN 4 – TRACÉ DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE PÉTROLE BRUT (S.P.S.E)) :

- Suppression des secteurs « Nh », « Nhza », « Nhzc », « Nhze » et « Nhzf »,
- Identification des bâtiments pouvant changer de destination
- Suppression d'un bâtiment d'exploitation agricole dont l'activité a cessé il y a une dizaine d'années (Cf. carnet des bâtiments agricoles identifiés au PLU autorisés à changer de destination) : ancienne miellerie - parcelle AD220. La mise à jour de l'ensemble des sièges d'exploitation sera remise à jour dans le cadre du projet de PLUi en cours d'élaboration.

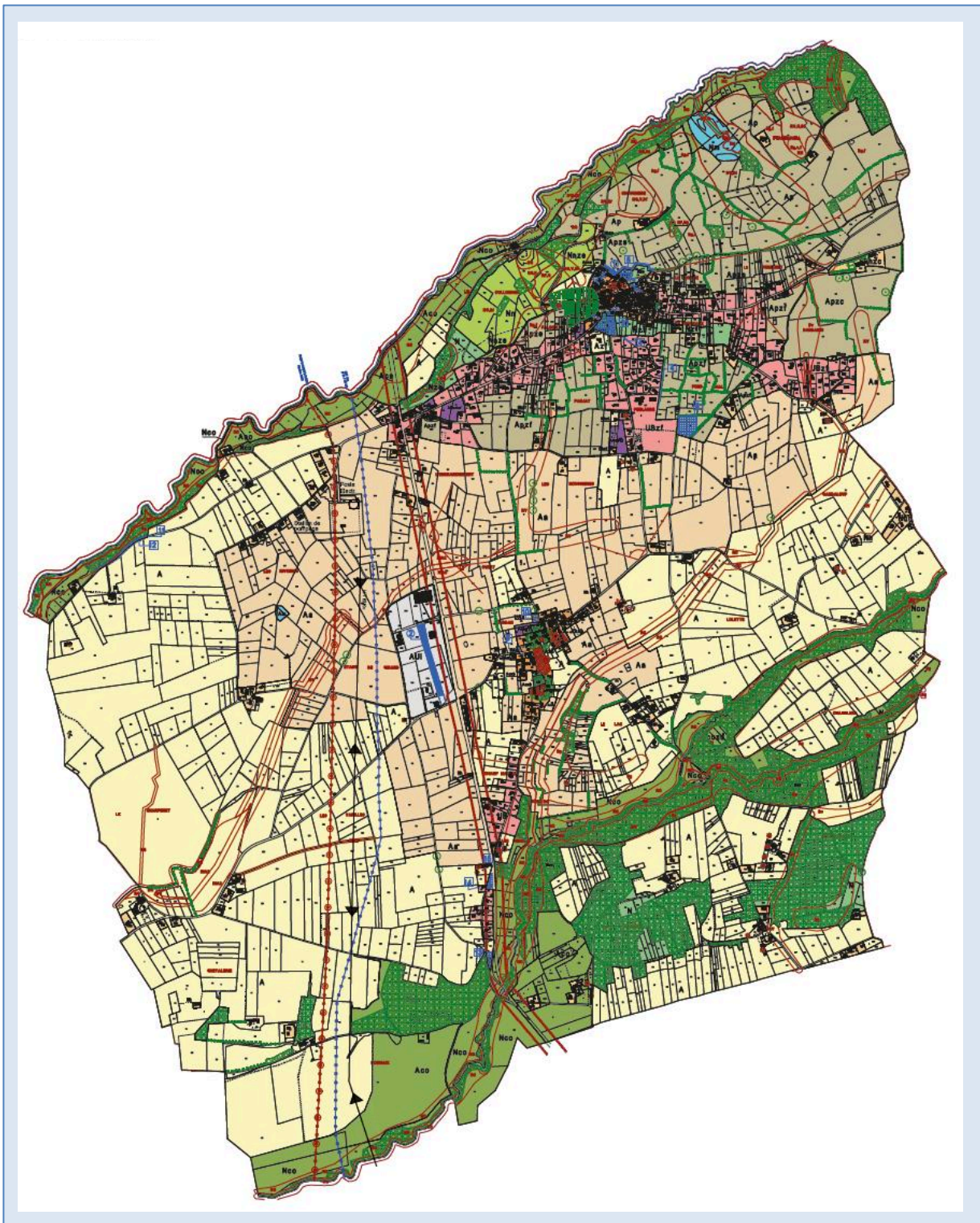
- PIÈCE « RÈGLEMENT » :

- Permettre la gestion du bâti existant en zone « A » et dans les secteurs « Aco », « Ap », « Apza », « Apzf », « Aa », « N », « Nco » et « Nzf »
- Permettre le changement de destination uniquement vers l'habitat et mettre à jour l'article relatif au changement de destination, en article 2
- Mise à jour des articles relatifs au changement de destination

- Adapter l'article 10 sur la hauteur maximale des constructions en zone A et N pour les constructions à usage d'habitation et les annexes
 - Compléter l'article 7 de la zone A sur l'implantation des constructions en limite séparative pour réglementer l'implantation des piscines
 - Supprimer les dispositions de l'article 11 des zones « Nh » et indicées « zf » n'ayant plus lieu d'être : *5- Dispositions complémentaires applicables dans les zones Nh et N indicées « zf », relatives à l'extension des habitations antérieures à 1940 dans le volumes existant, avec changement de destination pour un usage d'habitation ou d'activités économiques non nuisantes.*
- **PIÈCE « CARNET DES BÂTIMENTS AGRICOLES IDENTIFIÉS AU PLU AUTORISÉS À CHANGER DE DESTINATION »** : cette pièce est complétée par les fiches identifiant les 6 nouveaux bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination. La mise à jour des articles relatifs au changement de destination est effectuée.

■ Pièce « Document graphique »

Extrait du plan 1 en vigueur AVANT modification :



▪ **Pièce « Règlement »**

Extrait du règlement de la zone agricole en vigueur **AVANT modification** :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans les zones A - A indicée « zb » - A indicée « zf » : Sont interdites, toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...), et des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement à l'aide d'un cercle numéroté (bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial).

En outre dans les secteurs indicés « zb » et « zf », les éoliennes sont interdites.

2- Dans le secteur A indicé « ze » réputé inconstructible, toute construction ainsi que les éoliennes, sont interdites.

3- Dans les secteurs dits Aa - Aa indicés « zb », de terres agricoles à enjeux paysagers : sont interdites les éoliennes, toutes les occupations et les utilisations du sol, à l'exception :

- des constructions et installations à caractère fonctionnel nécessaires à l'exploitation agricole tels que les plate-formes de stockage, les serres et les abris froids en rotation,
- des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou d'intérêt collectif (4) (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...), sous réserve des dispositions visées à l'article A2 ci-dessous.

4- Dans les secteurs Ap - Ap indicés « za » et « zf » de terres agricoles bocagères à enjeux paysagers et environnementaux : sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol, à l'exception :

- des abris pour animaux parqués autorisés sous conditions du respect des dispositions de l'article A 2 ci-dessous.
- des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...), sous conditions du respect des dispositions de l'article A 2 ci-dessous.
- Dans les secteurs « za », les démolitions sont interdites.

5- Dans les secteurs Ap « ze » incluant les terrains concernés par la ZPPAUP – Secteur de la crête du Crotton, ainsi que dans les secteurs Ap « zc » incluant les terrains concernés par la ZPPAUP – Secteur de Barbarin, toute construction ainsi que les éoliennes sont interdites.

6- En zone Aco (secteurs agricoles de corridors écologiques empruntés pour la circulation de la faune) : Sont interdites, toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...) et des constructions et des installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles n'entravent pas la circulation de la faune (voir art A 2 ci-dessous).

5- En zone Am (zone humide) : sont interdites toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les affouillements et les remblaiements, l'asséchage et le drainage, ainsi que les clôtures non perméables compromettent la circulation de la faune (voir art A 2 ci-dessous).

(...)

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A2- 1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

Les constructions et installations, les occupations et les utilisations du sol lorsqu'elles ne sont pas interdites dans la zone considérée, doivent être strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. Elles comprennent les constructions et installations, les occupations et les utilisations du sol soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003 relatif au

caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, à condition d'être aménagées sur le site de l'exploitation.

Elles comprennent également les logements de fonction destinés au logement des actifs des exploitations agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation ; ces logements doivent être justifiés par la nécessité d'une présence permanente sur le site ou sur les lieux de l'exploitation ; leur surface est limitée à 200 m² de surface de plancher.

Dans les secteurs Aco, elles ne doivent pas entraver la circulation de la faune et justifier de leur intégration environnementale notamment au regard des nuisances susceptibles d'être produites pour la faune sur les plans sonores, lumineux ou visuels (bruit, lumières la nuit, etc..). Les clôtures accompagnant les abords immédiats des constructions et installations seront réalisées à l'aide de dispositifs perméables selon les modèles figurant à l'article A 11 ci-dessous. Pour les clôtures liées à l'exploitation des pâtures et des parcs d'élevage, des clôtures grillagées à grosses mailles seront autorisées ; elles devront toutefois laisser passer la petite faune en aménageant point par point des passages bas.

(...)

A2-6- Changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial en application du 2° de l'article R. 123-12 identifié par un cercle numéroté sur le document graphique du règlement :

Seuls ces bâtiments sont autorisés à changer de destination pour un usage, d'habitat, d'artisanat, de services. Leur changement de destination doit être réalisé dans les volumes existants, sans extension autorisée et dans la limite de 200 m² de surface de plancher. Ces bâtiments sont listés à l'annexe n° 1 du règlement et font l'objet d'un carnet joint au rapport de présentation du P.L.U.

(...)

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1-Dans les secteurs indicés « za » : les constructions sont implantées sur au moins une limite de parcelle adjacente à la voie publique, du côté du bâti urbain le plus dense ou présentant une continuité bâtie.

2-Dans les secteurs indicés « zb » : l'implantation des constructions sur limite parcellaire est autorisée. L'implantation est évaluée à l'aplomb de la toiture.

3- Dans les autres secteurs :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. La dépassée de toit à l'aplomb de la limite est autorisée.

Cette distance minimale pourra être majorée en fonction des contraintes de sécurité.

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs.

4-Dans les secteurs indicés « zf » : les constructions tout en respectant les règles ci-dessus et être implantées à l'intérieur des zones d'implantation figurant sur les schémas de l'article A 6 ci-dessus.

5- Les abris pour animaux parqués lorsqu'ils sont autorisés dans la zone, seront implantés sur limite(s) parcellaire(s) ou à proximité immédiate, adossés à une haie ou à un boisement existant, de préférence. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation de la construction sera positionnée du côté opposé de la zone d'habitat de manière à limiter les nuisances éventuelles.

6- Les règles visées ci-dessus aux points 1 à 4, ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité « HTB » supérieures à 50000 volts, faisant l'objet d'un report sur le document graphique du règlement (plan d'ensemble au 1/5000ème) et mentionnées dans la liste des servitudes.

(...)

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point considéré, ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum des constructions à l'égout de toit, est fixée à :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 mètres pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone,

Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.

Dans les secteurs indicés « za » et « zb », la hauteur maximum des constructions quelle que soit leur nature est fixée à 7,00 m à l'égout de toit. Toutefois pour des parties de bâtiments documentés dans la ZPPAUP pour lesquels il est établi que des hauteurs différentes du cadre général ont été mises en œuvre, on se référera aux sources documentaires pour accepter des hauteurs différentes.

La hauteur maximum des abris pour animaux parqués quelle que soit la zone est fixée à 3,50 mètres hors tout.

Les règles de hauteur ci-dessus, ne s'appliquent pas aux ouvrages de transports d'électricité « HTB ».

(...)

Extrait du règlement de la zone agricole APRÈS modification

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans les zones A - A indicée « zb » - A indicée « zf » : Sont interdites, toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...), des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement à l'aide d'un cercle numéroté (bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial).

En outre dans les secteurs indicés « zb » et « zf », les éoliennes sont interdites.

2- Dans le secteur A indicé « ze » réputé inconstructible, toute construction ainsi que les éoliennes, sont interdites.

3- Dans les secteurs dits Aa - Aa indicés « zb », de terres agricoles à enjeux paysagers : sont interdites les éoliennes, toutes les occupations et les utilisations du sol, à l'exception :

- des constructions et installations à caractère fonctionnel nécessaires à l'exploitation agricole tels que les plate-formes de stockage, les serres et les abris froids en rotation,
- des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...), sous réserve des dispositions visées à l'article A2 ci-dessous.

4- Dans les secteurs Ap - Ap indicés « za » et « zf » de terres agricoles bocagères à enjeux paysagers et environnementaux : sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol, à l'exception :

- des abris pour animaux parqués autorisés sous conditions du respect des dispositions de l'article A 2 ci-dessous.
- des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...), sous conditions du respect des dispositions de l'article A 2 ci-dessous.
- Dans les secteurs « za », les démolitions sont interdites.

5- Dans les secteurs Ap « ze » incluant les terrains concernés par la ZPPAUP – Secteur de la crête du Crotton, ainsi que dans les secteurs Ap « zc » incluant les terrains concernés par la ZPPAUP – Secteur de Barbarin, toute construction ainsi que les éoliennes sont interdites.

6- En zone Aco (secteurs agricoles de corridors écologiques empruntés pour la circulation de la faune) : Sont interdites, toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...) et des constructions et des installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles n'entravent pas la circulation de la faune (voir art A 2 ci-dessous).

5- 7- En zone Am (zone humide) : sont interdites toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les affouillements et les remblaiements, l'asséchage et le drainage, ainsi que les clôtures non perméables compromettent la circulation de la faune (voir art A 2 ci-dessous).

8- En zone A, Aco, Aa, Ap et les secteurs Ap indicées « za », « zc », « ze » et « zf » : sont interdites les constructions à usage d'habitation ne respectant pas les dispositions visées à l'article A2 ci-dessous.

(...)

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A2- 1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

Les constructions et installations, les occupations et les utilisations du sol lorsqu'elles ne sont pas interdites dans la zone considérée, doivent être strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. Elles comprennent les constructions et installations, les occupations et les utilisations du sol soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, à condition d'être aménagées sur le site de l'exploitation.

Elles comprennent également les logements de fonction destinés au logement des actifs des exploitations agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation ; ces logements doivent être justifiés par la nécessité d'une présence permanente sur le site ou sur les lieux de l'exploitation ; leur surface est limitée à 200 m² de surface de plancher.

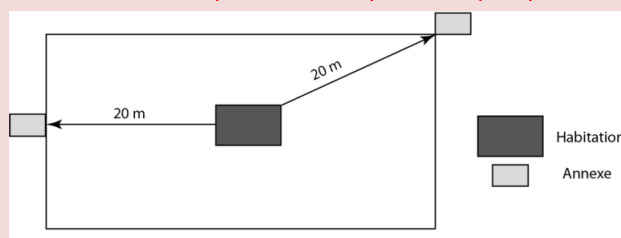
Dans les secteurs Aco, elles ne doivent pas entraver la circulation de la faune et justifier de leur intégration environnementale notamment au regard des nuisances susceptibles d'être produites pour la faune sur les plans sonores, lumineux ou visuels (bruit, lumières la nuit, etc..). Les clôtures accompagnant les abords immédiats des constructions et installations seront réalisées à l'aide de dispositifs perméables selon les modèles figurant à l'article A 11 ci-dessous. Pour les clôtures liées à l'exploitation des pâtures et des parcs d'élevage, des clôtures grillagées à grosses mailles seront autorisées ; elles devront toutefois laisser passer la petite faune en aménageant point par point des passages bas.

A2-2- Les constructions à vocation d'habitat :

Dans la zone A et les secteurs Aco, Aa, Ap et les secteurs Ap indicées « za » et « zf », sont autorisés sous conditions :

- le ravalement des façades, des travaux d'entretien et de clôture, des terrasses, des bâtiments existants, ainsi que tous les travaux ne créant pas de surface de plancher.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre. Pour les habitations, il sera pris en compte la surface de plancher. Pour les autres bâtiments, il sera tenu compte du volume existant avant sinistre.
- les démolitions
- l'extension limitée à 33 % des habitations existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée n°4 du PLU à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface de plancher de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + extensions).
- les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau, dans la limite de 30 m² de surface d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

La distance est comptée entre les points les plus proches de chaque construction (Cf. schéma ci-dessous).



- une seule piscine est autorisée par unité foncière, dans la limite de 50 m² de surface de bassin et d'une implantation à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent

Dans les secteurs Ap indicés « zc » et « ze », sont seuls autorisés : le ravalement des façades, les travaux d'entretien et de clôture, les terrasses, des bâtiments existants, les travaux ne créant pas de surface de plancher, ainsi que la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.

(...)

A2-6- Changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial en application du 2° de l'article R. 123-12 (devenu les articles L.151-11 I. 2° et R.151-35) identifié par un cercle numéroté sur le document graphique du règlement :

Seuls ces bâtiments sont autorisés à changer de destination pour un usage, d'habitat, d'artisanat, de services. Leur changement de destination doit être réalisé dans les volumes existants, sans extension autorisée et dans la limite de 200 m² de surface de plancher. Ces bâtiments sont listés à l'annexe n° 1 du règlement et font l'objet d'un carnet joint au rapport de présentation du P.L.U.

(...)

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1-Dans les secteurs indicés « za » : les constructions sont implantées sur au moins une limite de parcelle adjacente à la voie publique, du côté du bâti urbain le plus dense ou présentant une continuité bâtie.

2-Dans les secteurs indicés « zb » : l'implantation des constructions sur limite parcellaire est autorisée. L'implantation est évaluée à l'aplomb de la toiture.

3- Dans les autres secteurs :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. La dépassée de toit à l'aplomb de la limite est autorisée.

Cette distance minimale pourra être majorée en fonction des contraintes de sécurité.

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs.

4-Dans les secteurs indicés « zf » : les constructions tout en respectant les règles ci-dessus et être implantées à l'intérieur des zones d'implantation figurant sur les schémas de l'article A 6 ci-dessus.

5- Les abris pour animaux parqués lorsqu'ils sont autorisés dans la zone, seront implantés sur limite(s) parcellaire(s) ou à proximité immédiate, adossés à une haie ou à un boisement existant, de préférence. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation de la construction sera positionnée du côté opposé de la zone d'habitat de manière à limiter les nuisances éventuelles.

6- Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines (bord de bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

~~6-7-~~ Les règles visées ci-dessus aux points 1 à 4, ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité « HTB » supérieures à 50000 volts, faisant l'objet d'un report sur le document graphique du règlement (plan d'ensemble au 1/5000ème) et mentionnées dans la liste des servitudes.

(...)

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point considéré, ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum des constructions à l'égout de toit, est fixée à :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 mètres pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone,

~~Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.~~

Pour les constructions à usage d'habitation existantes ayant une hauteur supérieure à celle autorisée : une hauteur supérieure est autorisée dans le respect de la hauteur maximale de la construction existante.

La hauteur des bâtiments annexes aux logements existants est fixée à 4,50 m au point le plus haut.

Dans les secteurs indicés « za » et « zb », la hauteur maximum des constructions quelle que soit leur nature est fixée à 7,00 m à l'égout de toit. Toutefois pour des parties de bâtiments documentés dans la ZPPAUP pour lesquels il est établi que des hauteurs différentes du cadre général ont été mises en œuvre, on se référera aux sources documentaires pour accepter des hauteurs différentes.

La hauteur maximum des abris pour animaux parkés quelle que soit la zone est fixée à 3,50 mètres hors tout.

Les règles de hauteur ci-dessus, ne s'appliquent pas aux ouvrages de transports d'électricité « HTB ».

(...)

Extrait du règlement de la zone naturelle en vigueur AVANT modification :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans le secteur Na indicé « zf » à vocation de parc public :

Sont interdites toutes occupations et utilisations des sols sans rapport avec la vocation de parc urbain ouvert au public.

2. Dans les secteurs N - N indicés « za », « zf » - Nco :

Les éoliennes ainsi que toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des ouvrages et des installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve des conditions visées à l'article N 2 ci-dessous.
- des abris pour animaux parkés sous réserve des conditions visées à l'article N 2 ci-dessous,
- les exhaussements et affouillements du sol.

3. Dans les secteurs N indicés « ze » :

Les éoliennes ainsi que toute construction sont interdites.

4. Dans le secteur Nco indicé « zd » :

Les éoliennes ainsi que toute construction sont interdites.

5. Dans les secteurs Nh - Nh indicés « za », « zf » :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :

- Du ravalement des façades, des travaux d'entretien et de clôture, des terrasses, des bâtiments existants, ainsi que tous les travaux ne créant pas de surface de plancher.
- De la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre. Pour les habitations, il sera pris en compte la surface de plancher hors œuvre nette. Pour les autres bâtiments, il sera tenu compte du volume existant avant sinistre. Dans les secteurs indicés « za », tout projet de reconstruction devra respecter l'implantation et la volumétrie du bâtiment disparu.
- Les démolitions, sauf dans les secteurs indicés « za » dans lesquels aucune construction ne peut être démolie. Toutefois dans ces secteurs « za », dans l'hypothèse d'une démolition suite à un arrêté d'insalubrité irrémédiable et d'un arrêté de mise en péril, les constructions nouvelles sont autorisées ; le projet nécessite la reconstruction d'un bâtiment respectant l'implantation et la volumétrie du bâtiment disparu.
- L'extension mesurée des habitations existantes, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après travaux y compris l'existant.
- L'extension mesurée des activités existantes, dans la limite de 300 m² de surface de plancher totale après travaux y compris l'existant.
- Dans le cas particulier d'une extension de l'habitation dans le volume d'un bâti préexistant, le changement de destination est autorisé dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après travaux, y compris l'existant ;
- Dans le cas particulier d'une extension dans le volume d'un bâti préexistant, à usage d'activités, de services ou d'activités à caractère artisanal, le changement de destination est autorisé dans la limite de 300 m² de surface de plancher totale après travaux, y compris l'existant.
- En cas d'annexes insuffisantes dûment justifiées, la construction d'une annexe liée à l'habitation telle que garage, local technique, dans la limite de 30 m² de surface de plancher.
- Les piscines liées aux habitations existantes dans la zone.

6. Dans les secteurs Nh indicés « zc », « ze » réputés inconstructibles dans la ZNDF, toute construction nouvelle est interdite, ainsi que les éoliennes. Sont seuls autorisés : le ravalement des façades, les travaux d'entretien et de clôture, les terrasses, des bâtiments existants, les travaux ne créant pas de surface de plancher, ainsi que la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.

(...)

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N2-1- Dans le secteur Na indicé « zf » à vocation de parc public :

Sous réserve de préserver le caractère arboré du parc existant, pourront être autorisés l'aménagement d'un parc public et les constructions nécessaires à l'accueil du public, de type, toilettes publiques, aires de stationnement, aires de jeux pour les enfants, kiosque, clôtures, démolitions...

N2-2- Dans les secteurs Nco et Nm :

Les clôtures (si nécessaires) seront réalisées à l'aide de dispositifs perméables permettant la libre circulation de la faune selon les modèles figurant à l'article N 11 ci-dessous. Des clôtures grillagées à grosses mailles sont autorisées pour l'exploitation des pâtures et des parcs d'élevage ; elles devront toutefois laisser passer la petite faune en aménageant point par point des passages bas.

(...)

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout de toit. Celle des abris pour animaux parqués ou abris de pêche, est limitée à 3.50 m au faîtage.

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.

Les règles de hauteur ci-dessus, ne s'appliquent pas aux ouvrages de transports d'électricité « HTB ».

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(...)

5- Dispositions complémentaires applicables dans les zones Nh et Nh indicées « zf », relatives à l'extension des habitations antérieures à 1940 dans le volume existant, avec changement de destination pour un usage d'habitation ou d'activités économiques non nuisantes

5-1- Dispositions générales préalables :

Le présent règlement vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments anciens (volumétries sobres, massives, fonctionnelles ; une architecture de matériaux bruts issus du sol et du sous sol, une grande diversité de réponses liées à l'utilisation de ces matériaux), un traitement rural des abords immédiats des constructions.

- D'une manière générale en cas de transformation motivée de bâtiment en vue d'une extension de l'habitation dans des volumes existants, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. La fonction qui doit s'adapter au bâtiment et non le contraire. Ainsi le programme prévu doit pouvoir se réaliser par une simple adaptation du bâtiment (au niveau des ouvertures essentiellement). Si les transformations induites doivent être importantes, le programme devra être revu à la baisse.
- Pour tous les bâtiments, on privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les adaptations doivent :

- respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) : pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation.
- être sobres : ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques.

5-2- Implantation, volumétrie, éléments constitutifs :

- L'ensemble des nouvelles fonctions (y compris garage des véhicules, ateliers, buanderie, etc.) est à localiser dans les bâtiments existants, à l'exclusion de toute construction nouvelle.

- Si le volume doit être divisé, privilégier le partage vertical de façon à avoir les pièces de vie qui demandent un éclairage plus important et direct au rez de chaussée (elles donneront sur le jardin) et les chambres à l'étage ou sous toiture. On évitera ainsi d'avoir à faire de grandes ouvertures en partie haute des bâtiments (types lucarnes, outeau et grands percements) qui dénatureraient le toit.

5-3- Toiture-couverture :

- Les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans. Le changement pour une toiture terrasse est interdit.
- Les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) sont interdits. Seules sont autorisées les fenêtres de toitures affleurantes au plan du toit. Leurs dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de la façade et en cohérence avec celles-ci.
- Matériaux de couverture autorisés :
 - Tuiles canal : pose traditionnelle ou sur plaques d'étanchéité ; ces plaques devront être rendues invisibles en rive, en pignon et en sous-face.
 - tuiles canal mécanique appelée tuile « romane », à emboîtement grand moule,
 - tuiles mécaniques plates avec gorges d'écoulement.

Les tuiles seront d'aspect terre cuite, de teinte rouge brun, sans panachage de teintes

- Les rives seront réalisées de façon traditionnelle, sans utiliser de tuiles de rives à rabat standard qui alourdissent l'aspect de la toiture.
- Les passées de toitures seront maintenues (50 cm minimum), traitées sobrement et ne seront pas coffrées horizontalement.
- Les chéneaux et descentes de pluviales seront en métal.
- Les souches de cheminées seront en maçonnerie enduite, sans fruit et rapprochées du faîtage: Les maçonneries en briques seront conservées, dans la mesure du possible.
- Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Les capteurs seront rassemblés et positionnés dans le tiers supérieur de la toiture. Leur surface totale ne doit pas dépasser 30% du pan de toit.

5-4- Ouvertures en façade :

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer.

Leurs composantes essentielles (portes de grange et d'écurie, ouvertures anciennes,...) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. La destination d'origine du bâtiment doit demeurer intelligible après transformation.

- La forme des ouvertures existantes doit être conservée, en hauteur comme en largeur. En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage ou appui).
- De nouvelles ouvertures pourront être autorisées sous réserve qu'elles s'alignent sur les ouvertures existantes et qu'elles suivent avec elles une composition ordonnancée et rythmée.

Dans les murs en pisé, il est déconseillé de créer ou de remanier les ouvertures au ciment, préférer un cadre en bois scellé au mortier de chaux naturelle.

- Transformation des portes de granges ou d'étables en ouvertures d'habitation: le dessin de l'ouverture d'origine doit rester clairement lisible après la transformation. La composition des parties vitrées et opaques doit s'inscrire dans la dimension de l'ouverture d'origine. L'ensemble du dispositif doit être positionné entre 15 et 25 cm en retrait du nu extérieur du mur.

5-5- Menuiseries, occultations, protections anti-effraction :

- Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver en place, et à adapter.
On peut réutiliser les fermetures existantes en adaptant les fixations (la porte de grange peut servir de volet battant ou coulissant).
- Les sections et les montants des châssis de fenêtres devront être les plus fins possibles. Les portes de garages devront être traitées en harmonie avec les menuiseries de la construction.
- Choisir des modèles de porte classiques, traditionnels, pleins ou vitrés en partie supérieure. Les modèles de porte standard « de style » ou de type « anglo-saxon » sont interdits.

- Occultations : les volets pleins battants type Dauphinois avec possibilité de panneaux persiennes sont autorisés, les volets roulants sont interdits.
 - Les menuiseries (châssis de fenêtres, volets, portes) seront en bois. Elles devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Elles pourront être peintes : tons légers dans les gammes de gris bleu, gris vert gris ou tons éteints. Le blanc est interdit pour les châssis de fenêtres et les portes.
- 5-6- Ravalements : murs en pierres, murs en galets, murs en pisé :**
- L'isolation des murs par l'extérieur est interdite.
 - Toute intervention sera faite à la chaux naturelle. Les bâtiments en pisé pourront recevoir un enduit de terre. Le ciment est interdit.
 - La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (dite « lissée »). Les enduits rustiques à relief sont interdits (ex : « rustique écrasé »). Les baguettes d'angle, les grillages d'accroche sont interdits car ils rigidifient les surfaces.
 - Les enduits en bon état mais défraîchis peuvent être rénovés par un badigeon de chaux, une peinture minérale à la chaux ou une peinture silicatée d'aspect mat. La peinture organique est interdite.
 - Traitement des pierres de chaînes d'angle et d'encadrement d'ouvertures : l'enduit doit venir mourir sur la pierre (attention : pas de retrait, de détournement de pierre, de surépaisseur).
 - Les coffrets techniques ne seront pas plaqués mais seront encastrés dans les façades (suivant possibilité technique), positionnés en retrait et cachés par une porte peinte.
- (...)

Extrait du règlement de la zone naturelle APRÈS modification :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans le secteur Na indicé « zf » à vocation de parc public :

Sont interdites toutes occupations et utilisations des sols sans rapport avec la vocation de parc urbain ouvert au public.

2. Dans les secteurs N - N indicés « za », « zf » - Nco :

Les éoliennes ainsi que toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des ouvrages et des installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve des conditions visées à l'article N 2 ci-dessous.
- des abris pour animaux parqués sous réserve des conditions visées à l'article N 2 ci-dessous,
- les exhaussements et affouillements du sol.

3. Dans les secteurs N indicés « ze » :

Les éoliennes ainsi que toute construction sont interdites.

4. Dans le secteur Nco indicé « zd » :

Les éoliennes ainsi que toute construction sont interdites.

5. Dans les secteurs ~~Nh - Nh indicés « za », « zf »~~ N, Nco et N indicés « zf » :

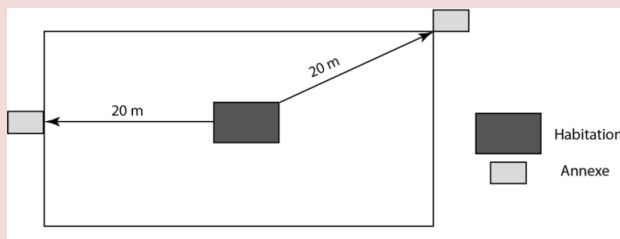
Sont interdites ~~toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :~~ les constructions à usage d'habitation ne respectant pas les dispositions visées ci-dessous :

- Du ravalement des façades, des travaux d'entretien et de clôture, des terrasses, des bâtiments existants, ainsi que tous les travaux ne créant pas de surface de plancher.
- De la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre. Pour les habitations, il sera pris en compte la surface de plancher hors œuvre nette. Pour les autres bâtiments, il sera tenu compte du volume existant avant sinistre. Dans les secteurs indicés « za », tout projet de reconstruction devra respecter l'implantation et la volumétrie du bâtiment disparu.
- Les démolitions, ~~sauf dans les secteurs indicés « za » dans lesquels aucune construction ne peut être démolie. Toutefois dans ces secteurs « za », dans l'hypothèse d'une démolition suite à un arrêté d'insalubrité irrémédiable et d'un arrêté de mise en péril, les constructions nouvelles sont autorisées ; le projet nécessite la reconstruction d'un bâtiment respectant l'implantation et la volumétrie du bâtiment disparu.~~

- ~~- L'extension mesurée des habitations existantes, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après travaux y compris l'existant.~~
- ~~- L'extension mesurée des activités existantes, dans la limite de 300 m² de surface de plancher totale après travaux y compris l'existant.~~
- ~~- Dans le cas particulier d'une extension de l'habitation dans le volume d'un bâti préexistant, le changement de destination est autorisé dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après travaux, y compris l'existant ;~~
- ~~- Dans le cas particulier d'une extension dans le volume d'un bâti préexistant, à usage d'activités, de services ou d'activités à caractère artisanal, le changement de destination est autorisé dans la limite de 300 m² de surface de plancher totale après travaux, y compris l'existant.~~
- ~~- En cas d'annexes insuffisantes dûment justifiées, la construction d'une annexe liée à l'habitation telle que garage, local technique, dans la limite de 30 m² de surface de plancher.~~
- ~~- Les piscines liées aux habitations existantes dans la zone:~~

- l'extension limitée à 33 % des habitations existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée n°4 du PLU à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface de plancher de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + extensions).
- les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau, dans la limite de 30 m² de surface d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

La distance est comptée entre les points les plus proches de chaque construction (Cf. schéma ci-dessous).



- Une seule piscine est autorisée par unité foncière, dans la limite de 50 m² de surface de bassin et d'une implantation à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

~~6. Dans les secteurs Nh indicés « zc », « ze » réputés inconstructibles dans la ZPPAUP, toute construction nouvelle est interdite, ainsi que les éoliennes. Sont seuls autorisés : le ravalement des façades, les travaux d'entretien et de clôture, les terrasses, des bâtiments existants, les travaux ne créant pas de surface de plancher, ainsi que la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.~~

(...)

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N2-1- Dans le secteur Na indicé « zf » à vocation de parc public :

Sous réserve de préserver le caractère arboré du parc existant, pourront être autorisés l'aménagement d'un parc public et les constructions nécessaires à l'accueil du public, de type, toilettes publiques, aires de stationnement, aires de jeux pour les enfants, kiosque, clôtures, démolitions...

N2-2- Dans les secteurs Nco et Nm :

Les clôtures (si nécessaires) seront réalisées à l'aide de dispositifs perméables permettant la libre circulation de la faune selon les modèles figurant à l'article N 11 ci-dessous. Des clôtures grillagées à grosses mailles sont autorisées pour l'exploitation des pâtures et des parcs d'élevage ; elles devront toutefois laisser passer la petite faune en aménageant point par point des passages bas.

(...)

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout de toit. Celle des abris pour animaux parqués ou abris de pêche, est limitée à 3.50 m au faitage.

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

~~Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.~~

Pour les constructions à usage d'habitation existantes ayant une hauteur supérieure à celle autorisée, une hauteur supérieure est autorisée dans le respect de la hauteur maximale de la construction existante.

La hauteur des bâtiments annexes aux logements existants est fixée à 4,50 m au point le plus haut.

Les règles de hauteur ci-dessus, ne s'appliquent pas aux ouvrages de transports d'électricité « HTB ».

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(...)

5- Dispositions complémentaires applicables dans les zones Nh et Nh indicées « zf », relatives à l'extension des habitations antérieures à 1940 dans le volume existant, avec changement de destination pour un usage d'habitation ou d'activités économiques non nuisantes

5-1- Dispositions générales préalables :

Le présent règlement vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments anciens (volumétries sobres, massives, fonctionnelles ; une architecture de matériaux bruts issus du sol et du sous sol, une grande diversité de réponses liées à l'utilisation de ces matériaux), un traitement rural des abords immédiats des constructions :

- D'une manière générale en cas de transformation motivée de bâtiment en vue d'une extension de l'habitation dans des volumes existants, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. La fonction qui doit s'adapter au bâtiment et non le contraire. Ainsi le programme prévu doit pouvoir se réaliser par une simple adaptation du bâtiment (au niveau des ouvertures essentiellement). Si les transformations induites doivent être importantes, le programme devra être revu à la baisse.
- Pour tous les bâtiments, on privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les adaptations doivent :

- respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) : pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation.
- être sobres : ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques.

5-2- Implantation, volumétrie, éléments constitutifs :

- L'ensemble des nouvelles fonctions (y compris garage des véhicules, ateliers, buanderie, etc.) est à localiser dans les bâtiments existants, à l'exclusion de toute construction nouvelle.
- Si le volume doit être divisé, privilégier le partage vertical de façon à avoir les pièces de vie qui demandent un éclairage plus important et direct au rez-de-chaussée (elles donneront sur le jardin) et les chambres à l'étage ou sous toiture. On évitera ainsi d'avoir à faire de grandes ouvertures en partie haute des bâtiments (types lucarnes, outeau et grands percements) qui dénatureraient le toit.

5-3- Toiture couverture :

- Les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans. Le changement pour une toiture terrasse est interdit.
- Les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) sont interdits. Seules sont autorisées les fenêtres de toitures affleurantes au plan du toit. Leurs dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de la façade et en cohérence avec celles-ci.

• Matériaux de couverture autorisés :

- Tuiles canal : pose traditionnelle ou sur plaques d'étanchéité ; ces plaques devront être rendues invisibles en rive, en pignon et en sous-face.
- tuiles canal mécanique appelée tuile « romane », à emboîtement grand moule,
- tuiles mécaniques plates avec gorges d'écoulement.

Les tuiles seront d'aspect terre cuite, de teinte rouge brun, sans panachage de teintes

- Les rives seront réalisées de façon traditionnelle, sans utiliser de tuiles de rives à rabat standard qui alourdissent l'aspect de la toiture.
- Les passées de toitures seront maintenues (50 cm minimum), traitées sobrement et ne seront pas coffrées horizontalement.
- Les chéneaux et descentes de pluviales seront en métal.

• Les souches de cheminées seront en maçonnerie enduite, sans fruit et rapprochées du toit. Les maçonneries en briques seront conservées, dans la mesure du possible.

• Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Les capteurs seront rassemblés et positionnés dans le tiers supérieur de la toiture. Leur surface totale ne doit pas dépasser 30% du pan de toit.

5-4 Ouvertures en façade :

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer.

Leurs composantes essentielles (portes de grange et d'écurie, ouvertures anciennes,...) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. La destination d'origine du bâtiment doit demeurer intelligible après transformation.

• La forme des ouvertures existantes doit être conservée, en hauteur comme en largeur. En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage ou appui).

• De nouvelles ouvertures pourront être autorisées sous réserve qu'elles s'alignent sur les ouvertures existantes et qu'elles suivent avec elles une composition ordonnancée et rythmée.

Dans les murs en pisé, il est déconseillé de créer ou de remanier les ouvertures au ciment, préférer un cadre en bois scellé au mortier de chaux naturelle.

• Transformation des portes de granges ou d'étables en ouvertures d'habitation: le dessin de l'ouverture d'origine doit rester clairement lisible après la transformation. La composition des parties vitrées et opaques doit s'inscrire dans la dimension de l'ouverture d'origine. L'ensemble du dispositif doit être positionné entre 15 et 25 cm en retrait du nu extérieur du mur.

5-5 Menuiseries, occultations, protections anti-effraction :

• Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver en place, et à adapter.

On peut réutiliser les fermetures existantes en adaptant les fixations (la porte de grange peut servir de volet battant ou coulissant).

• Les sections et les montants des châssis de fenêtres devront être les plus fins possibles. Les portes de garages devront être traitées en harmonie avec les menuiseries de la construction.

• Choisir des modèles de porte classiques, traditionnels, pleins ou vitrés en partie supérieure. Les modèles de porte standard « de style » ou de type « anglo-saxon » sont interdits.

• Occultations : les volets pleins battants type Dauphinois avec possibilité de panneaux persiennés sont autorisés, les volets roulants sont interdits.

• Les menuiseries (châssis de fenêtres, volets, portes) seront en bois. Elles devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Elles pourront être peintes : tons légers dans les gammes de gris bleu, gris-vert gris ou tons éteints. Le blanc est interdit pour les châssis de fenêtres et les portes.

5-6 Ravalements : murs en pierres, murs en galets, murs en pisé :

• L'isolation des murs par l'extérieur est interdite.

• Toute intervention sera faite à la chaux naturelle. Les bâtiments en pisé pourront recevoir un enduit de terre. Le ciment est interdit.

• La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (dite « lissée »). Les enduits rustiques à relief sont interdits (ex : « rustique écrasé »). Les baguettes d'angle, les grillages d'accroche sont interdits car ils rigidifient les surfaces.

• Les enduits en bon état mais défraîchis peuvent être rénovés par un badigeon de chaux, une peinture minérale à la chaux ou une peinture silicatée d'aspect mat. La peinture organique est interdite.

• Traitement des pierres de chaînes d'angle et d'encadrement d'ouvertures : l'enduit doit venir mourir sur la pierre (attention : pas de retrait, de détournage de pierre, de surépaisseur).

• Les coffrets techniques ne seront pas plaqués mais seront encastrés dans les façades (suivant possibilité technique), positionnés en retrait et cachés par une porte peinte.

(...)

Extrait de l'annexe n°1 du règlement en vigueur AVANT modification :

ANNEXE N° 1 DU REGLEMENT		
LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES AUTORISES A CHANGER DE DESTINATION DANS LA ZONE AGRICOLE (art L123-3-1 / R 123-7 et R123-12 du Code de l'Urbanisme)		
N°	Lieu-dit	Parcelles concernées
1	Tourdan	AK 54
2	Tourdan	AK 54
3	Tourdan	AK 54

Extrait de l'annexe n°1 du règlement APRES modification :

ANNEXE N° 1 DU REGLEMENT		
LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES AUTORISES A CHANGER DE DESTINATION DANS LA ZONE AGRICOLE (art L123-3-1 L 151-11 I. 2° / R 151-35 R 123-7 et R123-12 du Code de l'Urbanisme)		
N°	Lieu-dit	Parcelles concernées
1	Tourdan	AK 54
2	Tourdan	AK 54
3	Tourdan	AK 54
4	Tourdan	AK 82
5	La Cloitre	AM 57
6	La Cloitre	AM 536
7	Falcon	AD 217
8	Le Lac	AM 399
9	Les Varilles	AO 254

- Pièce « Carnet des bâtiments agricoles identifiés au PLU autorisés à changer de destination »

Village de Tourdan : ancienne grange présentant 1 bâtiment pouvant changer de destination



Parcelle cadastrale : AK n° 82

Nature du bâtiment :

Petit bâtiment anciennement agricole en pisé (environ 80 m² d'emprise au sol). L'ensemble du bâtiment est concerné par le changement de destination.

Desserte par les réseaux :

Bâti desservi par le chemin de Beurepaire. Non raccordé à l'assainissement collectif.

Situation vis à vis des risques naturels :

Bâti et terrain non affectés par des risques naturels

Situation vis à vis de l'activité agricole :

Situé à environ 95 m de l'exploitation agricole la plus proche. Aucun impact sur l'activité agricole.

Intérêt architectural ou patrimonial et préconisations :

Ancienne grange en pisé, toiture tuiles 2 pans. Architecture rurale, volume simple en R+1. Ordonner les percements nécessaires sur les façades.



Lieu-dit La Cloître : ancienne grange présentant 1 bâtiment pouvant changer de destination



Parcelle cadastrale : AM n° 57

Nature du bâtiment :

Ancienne grange ouverte sur cour fermée (environ 165 m² d'emprise au sol). L'ensemble du bâtiment est concerné par le changement de destination.

Desserte par les réseaux :

Bâti desservi par le chemin de Beaurepaire et le chemin de la Cloître. Non raccordé à l'assainissement collectif.

Situation vis à vis des risques naturels :

Bâti et terrain non affectés par des risques naturels. Présence d'un risque fort de ruissellement sur versant en limite du terrain

Situation vis à vis de l'activité agricole :

Bâti qui jouxte un bâtiment d'habitation d'un exploitation agricole en fin de carrière. Accès indépendant et habitation existante déjà présente sur le tènement : pas de nuisances ou de contraintes supplémentaires vis à vis de l'activité agricole.

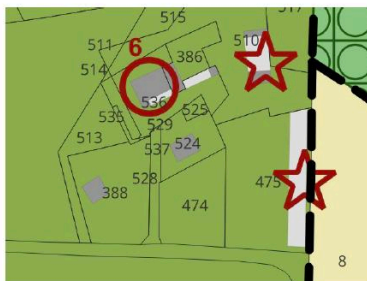
Intérêt architectural ou patrimonial et préconisations :

Grange ouverte de forme parallépipède, surmontée d'une toiture 2 pans, niveau R+1.



4

Lieu-dit La Cloître : ancienne grange présentant 1 bâtiment pouvant changer de destination



Parcelle cadastrale : AM n° 536

Nature du bâtiment :

Ancienne grange accolé à une habitation (environ 220 m² d'emprise au sol). L'ensemble du bâtiment implanté sur la parcelle 536 est concerné par le changement de destination.

Desserte par les réseaux :

Bâti desservi par le chemin de Rouclavard. Non raccordé à l'assainissement collectif.

Situation vis à vis des risques naturels :

Bâti et terrain non affectés par des risques naturels

Situation vis à vis de l'activité agricole :

Ancienne grange située à proximité de bâtiments agricoles. Les terres ont été vendues et les bâtiments n'ont pas été repris. Le changement de destination permettra une extension de l'habitation dans le volume existant : pas de nuisances ou de contraintes supplémentaires vis à vis de l'activité agricole.

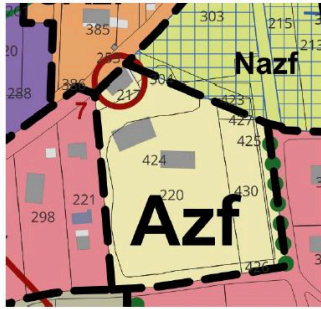
Intérêt architectural ou patrimonial et préconisations :

Ancienne grange au volume imposant : R+1, toiture 4 pans, traditionnelle, dans la partie centrale fort débord de toit soutenu par des aisseliers en bois.



5

Lieu-dit Falcon : ancien hangar présentant 1 bâtiment pouvant changer de destination



Parcelle cadastrale : AD n° 217

Nature du bâtiment :

Ancien hangar dont l'ensemble du bâtiment est concerné par le changement de destination (environ 120 m² d'emprise au sol).

Desserte par les réseaux :

Bâti situé le long de la départementale 135 au sein du tissu urbain et desservi par les équipements. Bâti raccordé à l'assainissement collectif.

Situation vis à vis des risques naturels :

Ensemble bâti et terrain non affectés par des risques naturels

Situation vis à vis de l'activité agricole :

Hangar qui appartenait à une ancienne miellerie dont l'exploitation a cessé, il y a une dizaine d'année, sans reprise : pas de nuisances ou de contraintes supplémentaires vis à vis de l'activité agricole.
Hangar situé dans le tissu urbain.

Intérêt architectural ou patrimonial et préconisations :

Ancien hangar, volume simple, R+1
Ordonnancer les percements nécessaires sur les façades.



6

Lieu-dit Le Lac : ancienne grange présentant 1 bâtiment pouvant changer de destination



Parcelle cadastrale : AM n° 399

Nature du bâtiment :

Ancienne grange en pisé accolée à une habitation (environ 185 m² d'emprise au sol). L'ensemble de l'ancienne grange est concerné par le changement de destination.

Desserte par les réseaux :

Bâti desservi par le chemin de Beurepaire. Non raccordé à l'assainissement collectif.

Situation vis à vis des risques naturels :

Ensemble bâti et terrain non affectés par des risques naturels

Situation vis à vis de l'activité agricole :

Ancienne grange située à environ 440 mètres d'une exploitation agricole.
Habitation existante déjà présente sur le tènement qui nécessite une extension dans la grange accolée : pas de nuisances ou de contraintes supplémentaires vis à vis de l'activité agricole.

Intérêt architectural ou patrimonial et préconisations :

Ancienne grange en pisé ouvrant sur une cour intérieure, toiture tuiles 2 pans. Architecture rurale, volume simple.
Prolongement d'un logis toiture à 4 pans.
Ordonnancer les percements nécessaires sur les façades.



7

Lieu-dit Les Varilles : ancienne grange présentant 1 bâtiment pouvant changer de destination



Parcelle cadastrale : AO n° 254

Nature du bâtiment :

Ancienne grange en pisé accolée à une habitation (environ 230 m² d'emprise au sol). L'ensemble de l'ancienne grange est concerné par le changement de destination.

Desserte par les réseaux :

Bâti desservi par la route de Pact. Non raccordé à l'assainissement collectif.

Situation vis à vis des risques naturels :

Bâti non affecté par des risques naturels.

Nord du terrain affecté par des risques naturels « RIA2 » : aléa moyen d'inondation de plaine

Situation vis à vis de l'activité agricole :

Ancienne grange qui ne se situe pas à proximité d'une exploitation agricole. Aucun impact sur l'activité agricole.

Intérêt architectural ou patrimonial et préconisations :

Ancienne grange en pisé ouvrant sur le jardin, toiture tuiles 2 pans. Architecture rurale, volume simple.

Prolongement d'un logis.

Ordonnancer les percements nécessaires sur les façades.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le 09/07/2025



ID : 038-200085751-20250630-D_2025_223-DE

3. MODIFICATION DE L'OAP SECTEUR 1 – TOURDAN/CHEMIN DU SURET

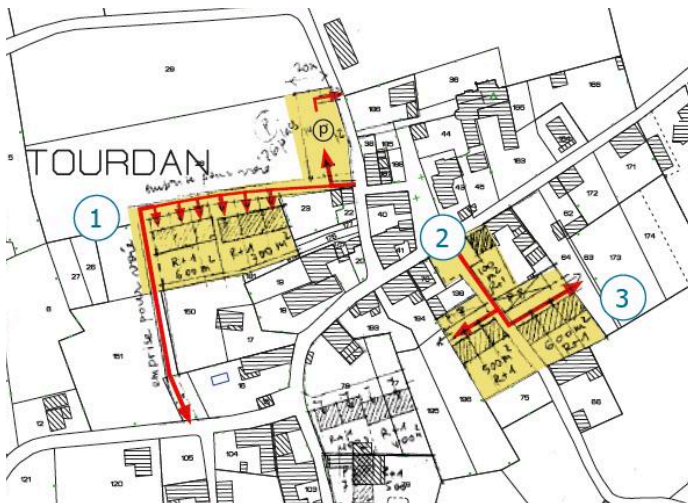
3.1 EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS

Le PLU de Revel-Tourdan approuvé le 16 mars 2011 comprend une pièce intitulée « 3- Orientations d'aménagement par quartier ou par secteur ». Il compte 4 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation principale d'habitat et 1 OAP à vocation d'activités économiques :

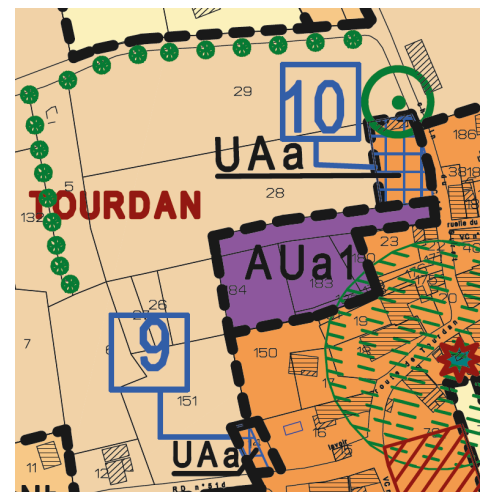
- Orientation d'aménagement n°1 - Secteurs 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 à Tourdan
- Orientation d'aménagement n°2 - Secteurs 1 - 2 à Revel
- Orientation d'aménagement n°3 - Secteurs 1 - 2 à la Perlande
- Orientation d'aménagement n°4 - Secteurs 1 - 2 à l'Embranchement
- Orientation d'aménagement n°5 – Zone d'activités de la Plaine

La commune souhaite modifier les principes de l'OAP n°1 – Secteur 1 dont l'aménagement est actuellement bloqué en raison de la présence de plusieurs propriétaires n'ayant pas les mêmes projets. Ce secteur 1 est classé en zone AUa1, ouverte à l'urbanisation, et en zone UAa au PLU en vigueur.

Extrait de l'OAP n°1 – Secteur 1 au PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage en vigueur



Au nord, le PLU en vigueur prévoit l'aménagement d'un parking public le long du chemin du Suret sur la parcelle 29 (ER 10) classée en UAa. L'OAP prévoit une mutualisation des accès au parking et à l'opération de logements.

Au sud, le PLU prévoit une opération de 5 logements groupés de type « maisons de village » en R+1, disposant toutes de jardins au sud. La présente modification simplifiée est l'occasion de rectifier une erreur matérielle : en effet, 6 maisons sont dessinées sur le schéma de principe alors que le texte de l'OAP en indique 5.

Un débouché piéton sur la route de Tourdan est prévu. Même si cet accès piétonnier n'est pas indispensable au projet (il ne permet pas de rejoindre des équipements structurants), il sera maintenu (son débouché est classé en zone UAa et fait l'objet de l'ER 9).

Le propriétaire de la parcelle au nord n'est pas enclin pour cette opération. De ce fait, à court terme, le projet de parking public a été reporté ; la commune ayant trouvé une solution temporaire pour répondre au besoin de stationnement. Toutefois l'ER n°10 sera maintenu pour un aménagement ultérieur car le terrain est bien placé.

Afin de débloquer cette opération de logements (certains propriétaires sont vendeurs), la commune propose de revoir l'aménagement de la zone et envisage un accès au sud, à partir des parcelles AK176 et AK177

débouchant sur le chemin du Suret. Le programme de logements demeure identique dans sa forme et permet le passage de la voie nouvelle au sud.

Ainsi, deux options seront proposées aux aménageurs : l'accès nord ou l'accès sud. Afin de permettre l'aménagement d'un accès au sud, la zone AUa et l'OAP seront élargies aux parcelles AK176 et 177 (sur une surface d'environ 226 m²).

La commune souhaite compléter l'OAP par des prescriptions paysagères afin d'assurer un traitement paysager des franges urbaines au nord et à l'ouest. Un aménagement qualitatif de la transition paysagère devra ainsi être réalisé sous forme d'une haie champêtre, bosquet ou bande boisée d'essences locales à planter (largeur d'environ 3m). Ceci n'était pas envisagé dans l'OAP en vigueur. Pourtant, la qualité de la transition entre secteur bâti et non bâti, doit faire l'objet d'une attention particulière.

Afin de faciliter l'opérationnalité du projet, il sera proposé d'aménager le secteur n°1 lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

3.2 PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

L'adaptation du projet nécessite de modifier les pièces suivantes du PLU en vigueur :

- **PIÈCE « 3- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PAR QUARTIER OU PAR SECTEUR » - OAP N°1 – SECTEUR N°1 :**

- rectifier sur le schéma de principe, l'erreur matérielle illustrant 6 maisons de ville au lieu de 5
- permettre l'aménagement d'un accès voirie au nord ou au sud (modification du schéma de principe et du texte)
- intégrer des prescriptions paysagères afin d'assurer un traitement paysager des franges urbaines au nord et à l'ouest (modification du schéma de principe et du texte)

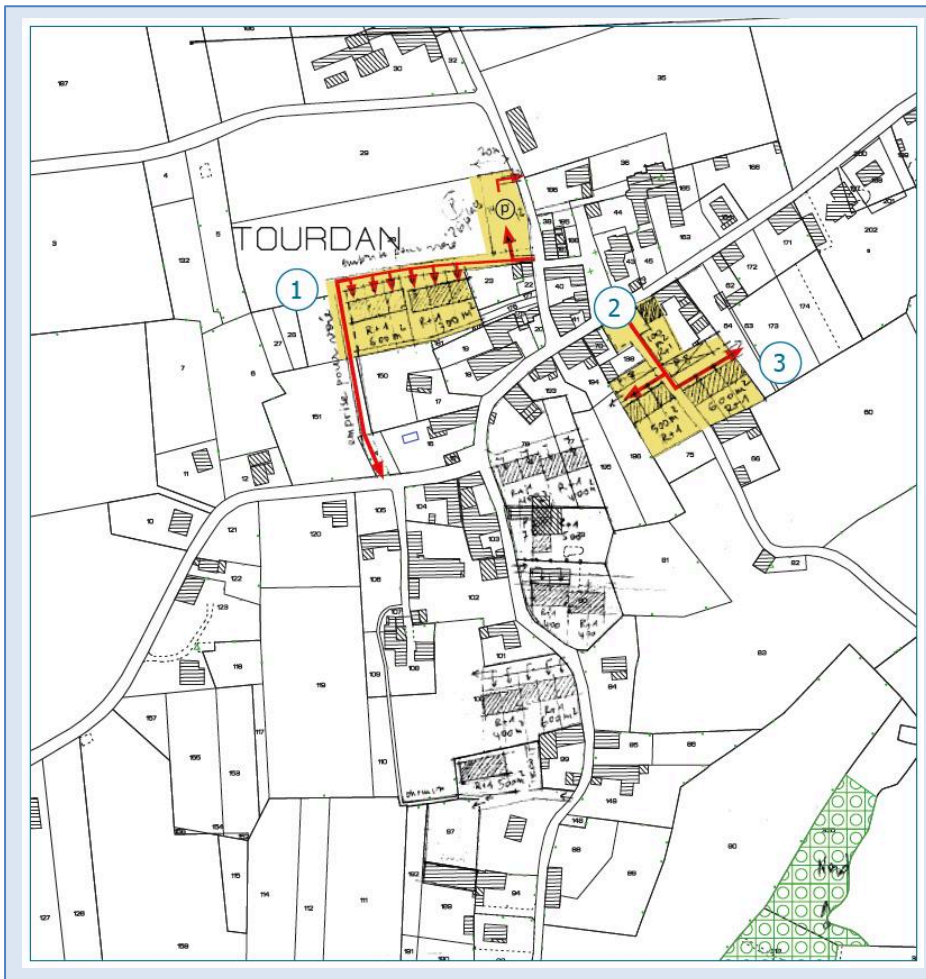
- **PIÈCE « DOCUMENT GRAPHIQUE » (PLAN 1 - ENSEMBLE COMMUNE, PLAN 3 - VILLAGE DE TOURDAN, PLAN 4 – TRACÉ DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE PÉTROLE BRUT (S.P.S.E)) :** intégration des parcelles AK176 et 177 à la zone AUa (sur une surface d'environ 226 m²)

- **PIÈCE « RÈGLEMENT » :**

- compléter l'article 2 du règlement écrit de la zone AUa1 en permettant un aménagement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone
- adapter l'article 3 sur les conditions de desserte de la zone AUa1 au nouveau projet

■ **Pièce « 3- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PAR QUARTIER OU PAR SECTEUR »**

Extrait du schéma de principe en vigueur AVANT modification :



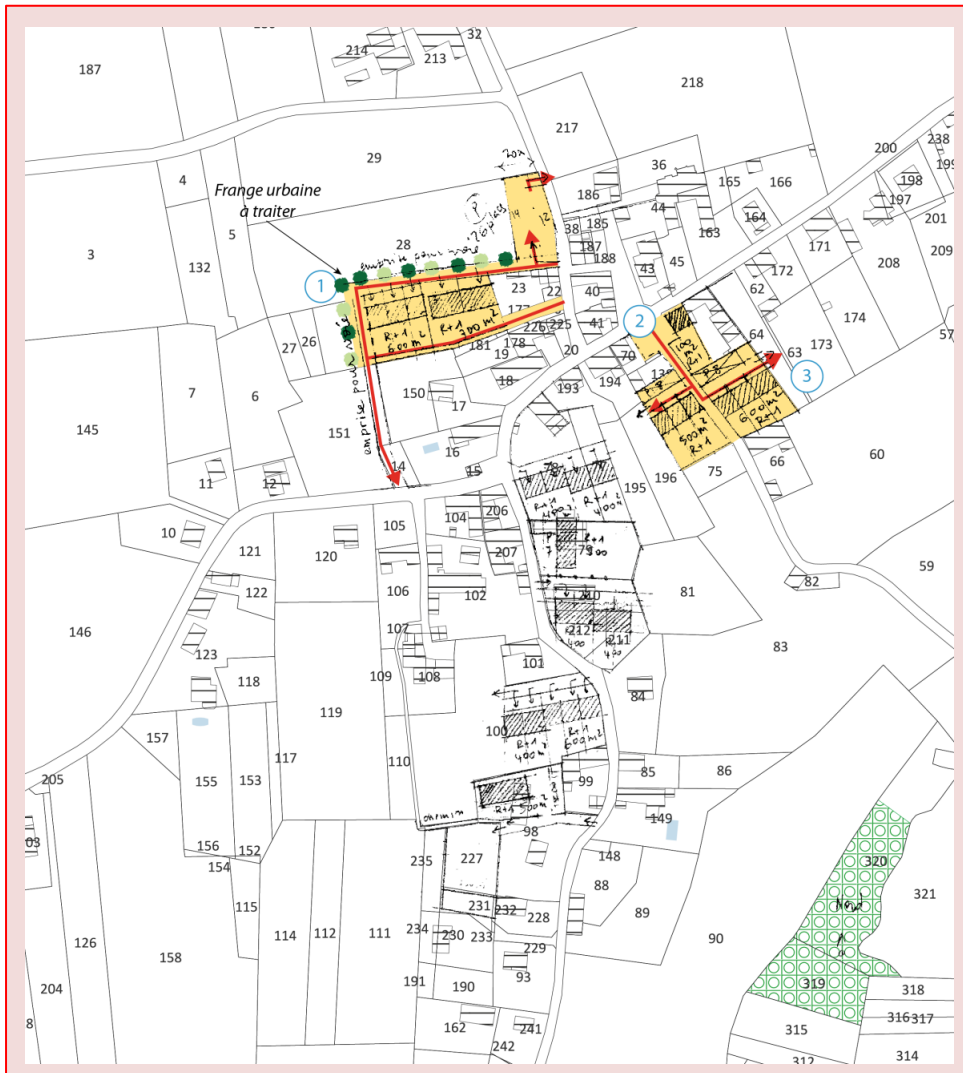
Extrait du texte de l'OAP en vigueur AVANT modification :

1 Parcelles n°28p,179,180,182,183,184 : 600m²+700m² construits

- Création d'une voie de desserte à partir du VC n°8, sur la parcelle 28, en bordure de la parcelle 23. Cette voie devra à terme trouver un débouché piétonnier sur la route de Tourdan RD 51d face à l'impasse du Champ Martin via les parcelles 151 et 14.
- A l'entrée de cette voie un parking public trouve sa place sur une partie de la parcelle 28 en bordure du VC n°8 (26 places de stationnement perpendiculaires de part et d'autre d'une desserte interne).
- 5 constructions groupées en bande discontinue permettent de reproduire les gabarits construits du village de Tourdan
- Chaque construction en R+1 possède un espace intermédiaire privé au nord (stationnement, entrée courette) et un jardin au sud. Au bout des jardins un cheminement piéton peut être prévu pour relier les jardins entre eux et au VC n°8 via les parcelles 176 et 177.

(...)

Extrait du schéma de principe **APRÈS** modification :



Extrait du texte de l'OAP en vigueur **AVANT** modification :

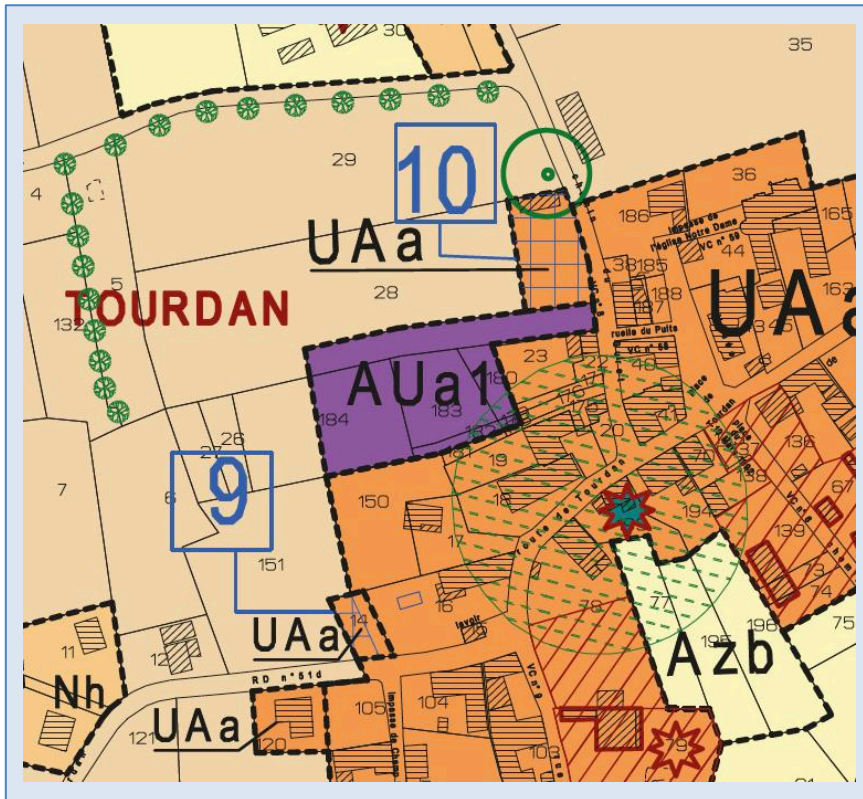
1 Parcelles n°28p,179,180,182,183,184, 176, 177 : 600m²+700m² construits

- Création d'une voie de desserte à partir du VC n°8, soit sur la parcelle 28, en bordure de la parcelle 23, soit sur les parcelles AK176 et 177. Cette voie devra à terme trouver un débouché piétonnier sur la route de Tourdan RD 51d face à l'impasse du Champ Martin via les parcelles 151 et 14.
- ~~A l'entrée de cette voie~~ Au nord de l'opération, un parking public trouve sa place sur une partie de la parcelle 28 en bordure du VC n°8 (26 places de stationnement perpendiculaires de part et d'autre d'une desserte interne).
- 5 constructions groupées en bande discontinue permettent de reproduire les gabarits construits du village de Tourdan
- Chaque construction en R+1 possède un espace intermédiaire privé au nord (stationnement, entrée courette) et un jardin au sud. Au bout des jardins un cheminement piéton peut être prévu pour relier les jardins entre eux et au VC n°8 via les parcelles 176 et 177.
- Une haie champêtre, bosquet ou bande boisée d'essences locales devra être plantée (largeur d'environ 3m) en limite nord de l'opération afin d'assurer une transition paysagère de qualité avec l'espace agricole.

(...)

- Pièce « Document graphique »

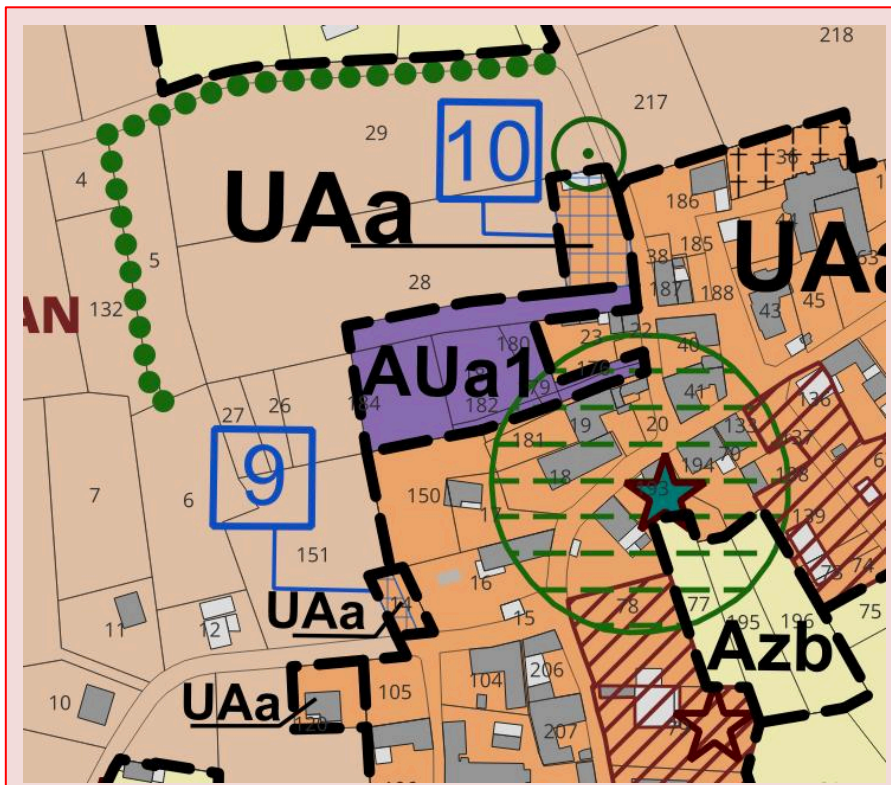
Extrait du plan 3 en vigueur **AVANT** modification :



Extrait du plan 3 **APRÈS** modification :

La modification est identique sur les plans 1 et 4.

L'ensemble des modifications graphiques énoncées dans la présente notice apparaissent sur le plan ci-dessous.



■ Pièce « Règlement »

Extrait des articles 1 et 2 de la zone AUa en vigueur AVANT modification :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Dans les secteurs AUa1, AUa2zb, AUa3zf et AUa6zf, toute construction ou installation isolée et non réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

(...)

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I- Conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUa1 à AUa6

1- Dans les secteurs AUa1, AUa2zb, AUa3zf et AUa6zf, les constructions seront autorisés lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant porter sur la totalité du secteur.

2- En outre, l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUa6zf est subordonnée à son raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées prévu au zonage d'assainissement.

3- Dans les secteurs AUa 4zf et AUa5zf, les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, notamment en matière de desserte par les voies, à charge pour l'aménageur de réaliser ces équipements, tels qu'ils ont été définis dans les orientations d'aménagement du PLU.

(...)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

(...)

3. **Le secteur AUa1** sera desservi depuis la VC n° 8 par une voie nouvelle d'une emprise minimum de 6 mètres conçue comme un espace partagé (2,5 m pour les modes doux et 3,5 m pour les automobiles). L'aménagement de la voie garantira une continuité piétonnière et modes doux en direction de la RD 51d. Elle desservira le parc de stationnement prévu à l'emplacement réservé n° 10 sur le document graphique du règlement.

(...)

Extrait des articles 1 et 2 de la zone AUa APRÈS modification :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Dans les secteurs ~~AUa1~~, AUa2zb, AUa3zf et AUa6zf, toute construction ou installation isolée et non réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

(...)

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I- Conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUa1 à AUa6

1- Dans les secteurs ~~AUa1~~, AUa2zb, AUa3zf et AUa6zf, les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant porter sur la totalité du secteur.

2- En outre, l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUa6zf est subordonnée à son raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées prévu au zonage d'assainissement.

3- Dans le secteur AUa1, les constructions seront autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant porter sur la totalité du secteur
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, notamment en matière de desserte par les voies, à charge pour l'aménageur de réaliser ces équipements, tels qu'ils ont été définis dans les orientations d'aménagement du PLU.

3- 4- Dans les secteurs AUa 4zf et AUa5zf, les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, notamment en matière de desserte par les voies, à charge pour l'aménageur de réaliser ces équipements, tels qu'ils ont été définis dans les orientations d'aménagement du PLU.
(...)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

(...)

3. Le secteur AUa1 sera desservi depuis la VC n° 8 par une voie nouvelle qui pourra se situer au nord ou au sud de l'opération. D'une emprise minimum de 6 mètres, elle sera conçue comme un espace partagé (2,5 m pour les modes doux et 3,5 m pour les automobiles). L'aménagement de la voie garantira une continuité piétonnière et modes doux en direction de la RD 51d. La voie nouvelle située au nord Elle desservira le parc de stationnement prévu à l'emplacement réservé n° 10 sur le document graphique du règlement.

(...)

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le 09/07/2025



ID : 038-200085751-20250630-D_2025_223-DE

4. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.1 COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE AVEC LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Revel-Tourdan approuvé en 2011 repose sur 7 grandes orientations :

1. *Accueil démographique et résidentiel*
2. *Politique de l'habitat*
3. *Politique de services, d'équipements et de cadre de vie*
4. *Politique de développement économique :*
5. *Politique agricole*
6. *Politique de protection et de mise en valeur des paysages*
7. *Politique de protection et de mise en valeur de l'environnement*

Pour répondre à ces 7 grandes orientations et mettre en œuvre le projet communal, 20 objectifs ont été définis.

<i>Modifications apportées au PLU</i>	<i>Orientation concernée du PADD</i>	<i>Impact sur le PADD</i>
Mise en compatibilité du PLU avec le Scot des Rives du Rhône sur le volet commerce	4. Politique de développement économique	La modification simplifiée répond à l'obligation de mise en compatibilité du PLU avec le Scot et met en œuvre une des orientations du PADD : <i>promouvoir une complémentarité des activités sur l'ensemble du territoire, dont certains sont à localiser dans la zone d'activités, d'autres dans les villages et les quartiers résidentielles</i> . En effet, la commune définit une centralité villageoise pour y conforter l'offre commerciale de proximité (secteurs UAza et UAzf). Elle autorise au nord de la zone d'activités uniquement les commerces d'importance afin d'éviter la concurrence avec les commerces du centre-bourg.
Évolution du règlement des zones agricole, naturelles et forestières	5. Politique agricole 6. Politique de protection et de mise en valeur des paysages 7. Politique de protection et de mise en valeur de l'environnement.	L'évolution des règles en zones agricoles et naturelles ne remet pas en cause la politique agricole et les politiques de préservation et de mise en valeur des paysages et de l'environnement. La commune poursuit l'objectif visant à <i>se développer en respectant l'identité paysagère de la commune et en favorisant la qualité du cadre de vie</i> L'ajout de 6 nouveaux bâtiments pouvant changer de destination à

		<p>destination à habitat répond au P.O.S. :</p> <p><i>Autoriser au cas par cas le changement de destination des anciens bâtiments agricoles (pour un usage d'habitation ou d'activités économiques et de services), à condition qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial, que l'exploitation agricole ne soit pas perturbée, que les eaux usées puissent être assainies.</i></p>
<p>Adaptation du projet sur l'OAP n°1 – Secteur 1</p>	<p>1. Accueil démographique et résidentiel</p> <p>2. Politique de l'habitat</p>	<p>La modification simplifiée répond à l'objectif 1 : <i>Garder les équilibres et le caractère rural de Revel-Tourdan... en maîtrisant la croissance démographique au cours des prochaines années</i> et à l'objectif 3 : <i>Contenir l'urbanisation dans les zones équipées du P.O.S. sans consommer les zones agricoles, naturelles et d'urbanisation future (ex-zones NA strictes) inscrites au P.O.S</i></p>

Ces modifications ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du projet de PLU.

4.2 COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Les modifications apportées au règlement écrit sont sans incidence sur la compatibilité du plan avec les documents de rang supérieur et notamment le Scot des Rives du Rhône approuvé en 2019 :

- La compatibilité du PLU de Revel-Tourdan avec le Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019 est assurée. L'objectif de cette modification du PLU est de recentrer l'offre commerciale dans les lieux préférentiels d'accueil d'implantation des commerces : le centre-bourg qui se définit par la zone UAza et UAzf pour les commerces de proximité dont la surface de plancher est inférieure à 400 m² et la zone d'activités économiques avec la création d'un secteur AUic. Dans les autres zones, le commerce est interdit (extension des commerces existants autorisée sous conditions). La présente modification simplifiée répond à l'orientation du DOO du Scot des Rives du Rhône d'équilibrer et stabiliser l'offre commerciale.
- L'évolution du règlement des zones agricoles, naturelles et forestières répond aux évolutions législatives et permet d'encadrer la gestion du bâti existant tout en limitant la consommation d'espace agro-naturelle.
- L'adaptation du projet de l'OAP n°1 – secteur 1 ne remet en cause ni la production de logements définie au PLU en vigueur, ni la densité attendue, ni les principes de mixité sociale attendue. De plus, une attention particulière est portée à la transition paysagère avec l'espace agricole au nord et à l'ouest de l'opération : une haie champêtre, bosquet ou bande boisée d'essences locales devra être plantée (largeur d'environ 3m).

5. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

Depuis le 1^{er} septembre 2022, le régime des demandes d'examen au cas par cas des documents d'urbanisme a évolué avec notamment la mise en place d'un examen au cas par cas dit « cas par cas ad hoc » (arrêté national du 26 avril 2022).

Ainsi, dans le cadre de la modification simplifiée n°4 du PLU de Revel-Tourdan, l'autorité environnementale sera saisie pour une demande d'avis conforme sur l'absence d'évaluation environnementale.

5.1 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE

- Ressource en eau :

Le territoire de la commune appartient au bassin versant du Dolon. Le Dolon, principal cours d'eau sur la commune, prend sa source au pied de la forêt de Bonnevaux à Pommier de Beaurepaire à 509 m d'altitude et s'écoule sur la commune de l'est à l'ouest. Il constitue la limite physique nord du territoire.

La commune est concernée par le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027. Elle appartient au SAGE « Bièvre Liers Valloire » porté par le Syndicat isérois des rivières Rhône aval (SIRRA) depuis janvier 2019. Le SAGE a été adopté à l'unanimité par la Commission Locale de l'Eau le 3 décembre 2019 et approuvé par arrêté inter-préfectoral le 13 janvier 2020.

Ses objectifs sont :

- assurer l'équilibre quantitatif des eaux souterraines et superficielles, considéré comme fragile, le SAGE
- retrouver un fonctionnement plus naturel du bassin versant, caractérisé par une infiltration importante des eaux superficielles
- préserver les sources de Manthes et de Beaufort, zones d'émergence de la nappe les plus remarquables du territoire de Bièvre Liers Valloire, et leurs écosystèmes associés
- rétablir une qualité des eaux superficielles et souterraines satisfaisante
- assurer une eau potable de qualité pour les populations d'aujourd'hui et de demain
- préserver et restaurer les cours d'eau, qui ont été fortement artificialisés, tout en limitant les inondations
- préserver et restaurer les zones humides et leurs fonctionnalités
- assurer sa mise en œuvre
- garantir l'adéquation de l'aménagement du territoire avec les objectifs du SAGE

La commune est bordée au nord par le Dolon qui est identifié en liste 1 au titre du 1° du I de l'article L214-17 au titre du Code de l'Environnement. L'objet de cette liste est de contribuer à l'objectif de non dégradation des milieux aquatiques. Ainsi, sur les cours d'eau ou tronçons de cours d'eau figurant dans cette liste, aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique (cf article R214-109 du code de l'environnement). Le renouvellement de l'autorisation des ouvrages existants est subordonné à des prescriptions particulières (cf article L214-17 du code de l'environnement).

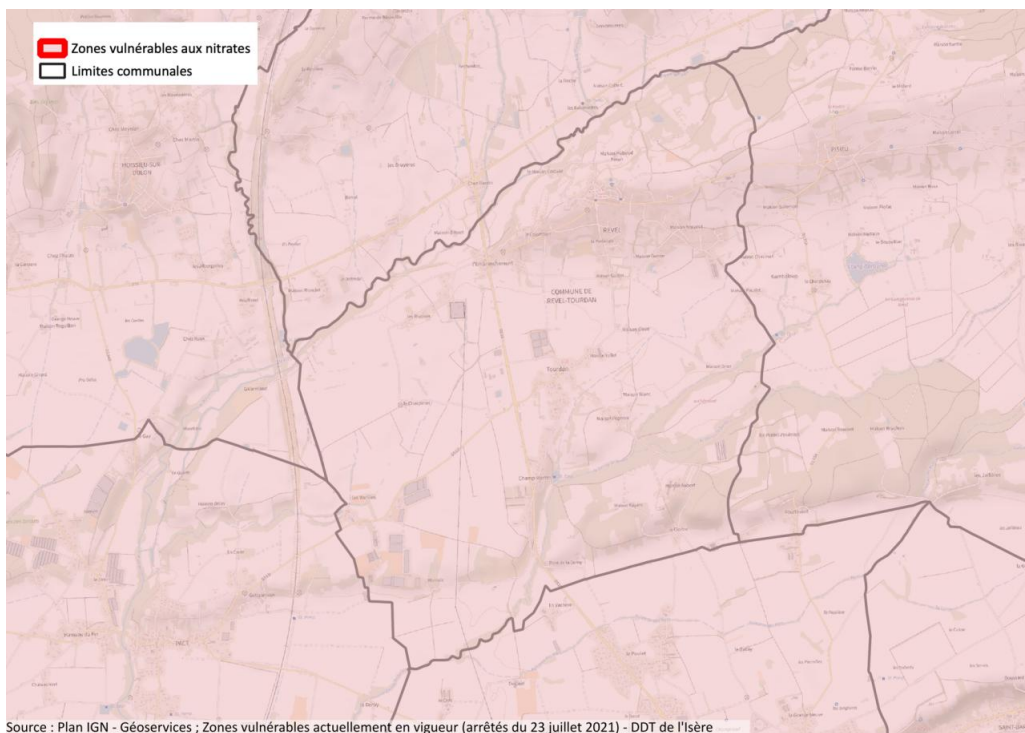
Revel-Tourdan est située en zone vulnérable aux nitrates par l'arrêté préfectoral n° 21-325 du 23 juillet 2021. La protection des espaces naturels est un enjeu essentiel à la protection des cours d'eau et des nappes souterraines.

Zones Vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole pour le département de l'Isère.

Selon

Arrêté n° 21-325 du 23 juillet 2021 portant désignation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-Méditerranée

Arrêté n° 21-329 du 23 juillet 2021 portant délimitation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-Méditerranée



Depuis le 1er janvier 2020, la compétence « eau potable » est assurée par la communauté de communes Entre Bièvre et Rhône. La collectivité a en charge l'ensemble du service d'eau potable, de la protection des ressources jusqu'à la distribution au compteur d'eau. La commune de Revel-Tourdan est gérée en régie par Entre Bièvre et Rhône.

La commune de Revel-Tourdan est alimentée par les eaux du forage du Ronjay.

Le rapport de présentation du PLU en vigueur indique que la ressource en eau potable est suffisante pour répondre aux besoins en eau potable générés par les habitants supplémentaires.

Concernant l'assainissement des eaux usées, la communauté de communes EBER est compétente depuis 2019. 886 habitants sont raccordés à l'assainissement collectif en 2023, soit 81% de la population. 190 habitants disposent d'un assainissement de type autonome.

Les eaux usées sont traitées :

- à la station d'épuration de Revel (quartier de la Deroy) pour les secteurs de Revel (Le Bourg), La Perlande, Barbarin, le haut de Gambaloup et une partie de Tourdan. Cette station fonctionne par lagunage naturel composé d'un unique bassin d'une surface de 3 000 m². Sa charge nominale est de 267 Équivalents Habitants (EH) (139 EH en charge maximale en entrée).

- par la station d'épuration de Beaurepaire pour les secteurs de La Deroy, L'Embranchement, Tourdan en partie et La Deroy. Cette STEP est de type boues activées et sa charge nominale est de 12 450 EH (10 046 EH en charge maximale en entrée).
- Par la station d'épuration de Pisieu qui dessert le bas de Gambaloup et fonctionne par un filtre planté de roseau. La lagune historique a été refaite en 2021. Le procédé mis en œuvre est de type filtre planté de roseaux avec zone de rejet végétalisée afin de favoriser l'infiltration des eaux traitées et ainsi limiter l'impact sur le milieu récepteur. Le lagunage a une capacité de 420 EH (charge maximale en entrée 224 EH)

Les 3 unités de traitement sont conformes en équipements et en performance.

- La modification simplifiée n°4 du PLU de Revel-Tourdan n'est pas de nature à modifier les enjeux de la préservation de la ressource en eau. Aucune des modifications n'est de nature à remettre en cause la préservation des cours d'eau et la ressource en eau. En effet, les modifications concernent uniquement la mise en compatibilité du PLU avec le Scot des Rives du Rhône sur le volet commerce, des adaptations de règlement écrit et de zonage pour permettre et encadrer la gestion du bâti existant en zones agricoles et naturelles et pour faciliter la mise en œuvre du projet de l'OAP n°1 – Secteur 1. Concernant les bâtiments repérés comme pouvant changer de destination, 1 seul est raccordé à l'assainissement collectif et les 4 autres devront disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

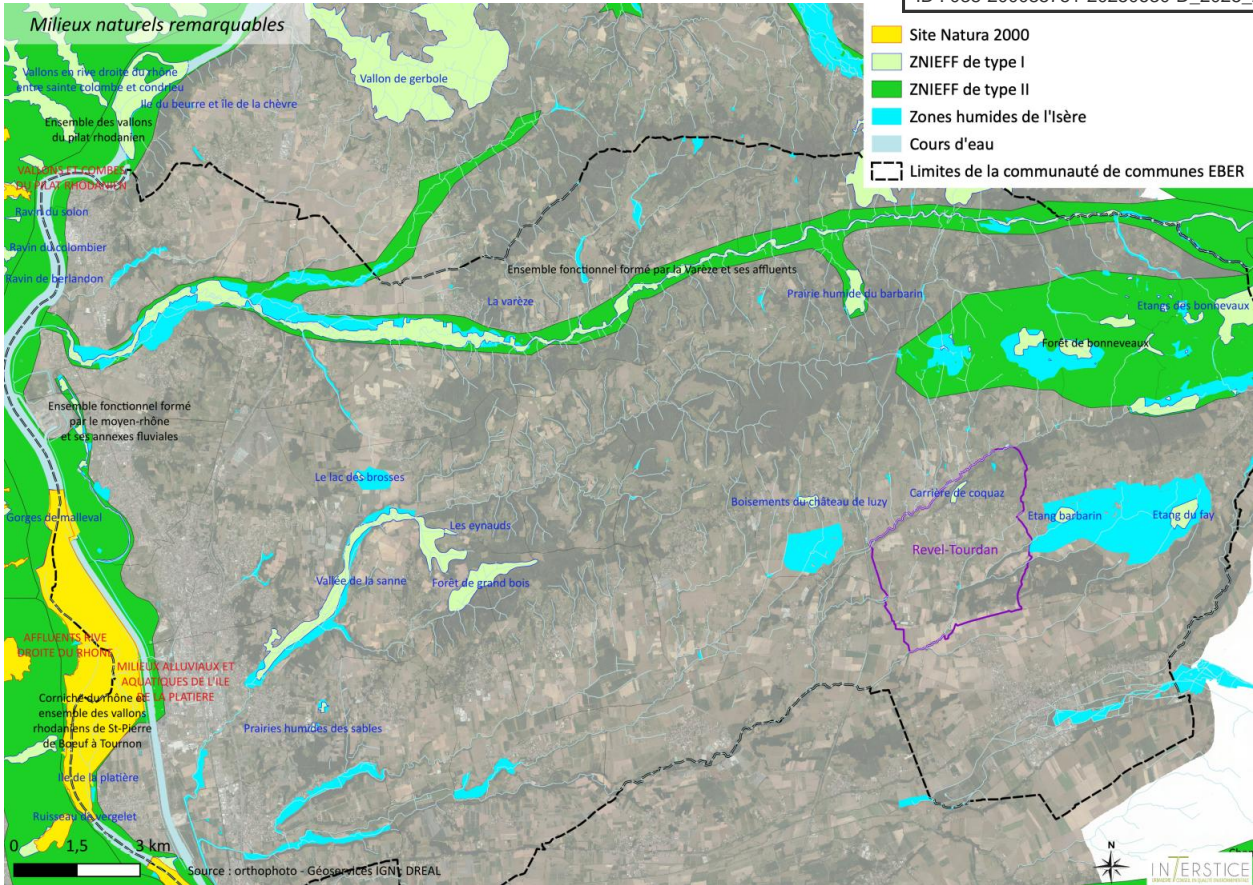
Les changements de destination et les autres objets de la modification simplifiée n°4 ne sont pas de nature à faire évoluer les conditions d'assainissement des eaux usées et pluviales de la commune.

- **Milieus naturels et la biodiversité**, c'est à dire l'ensemble des milieux naturels qui maintiennent une perméabilité écologique du territoire.

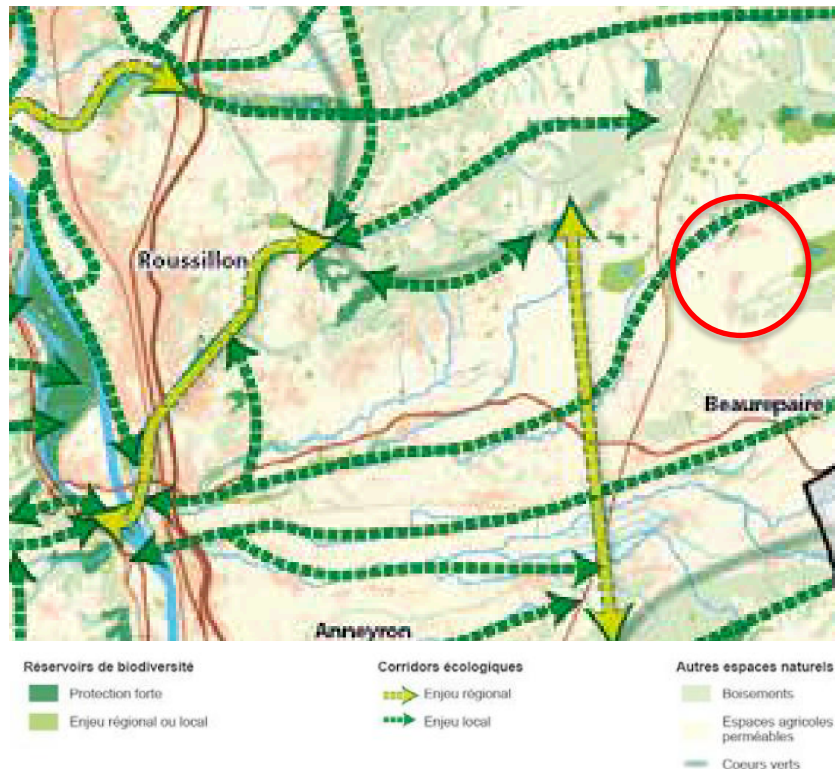
La commune est concernée par un périmètre de protection ZNIEFF de type 1 « carrière de Coquaz » de 6,75 ha. Ce versant de coteau pentu domine le ruisseau du Dolon en contrebas du village de Revel-Tourdan. Dix à vingt couples de Guêpier d'Europe y ont creusé des trous dans le substrat meuble pour y installer leurs nids. Le site abrite d'ailleurs également une colonie d'Hirondelle de rivage, indique l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN).

Quatre zones humides sont inventoriées sur la commune :

- Les Varilles d'une surface de 0,16 hectares, à l'ouest du territoire, en limite communale avec Pact
- Maison Huboud-Péron, d'une surface de 1,31 hectares, située
- Champ Martin, d'une surface de 0,34 hectares, au lieu-dit Champ Martin, au Nord du ruisseau La Deroy
- De l'étang du Fay à l'étang Barbarin, d'une surface de 0,22 ha sur la commune, à l'est. Cette zone humide est en grande partie située sur les communes de Pisieu et Pommier-de-Beaurepaire.

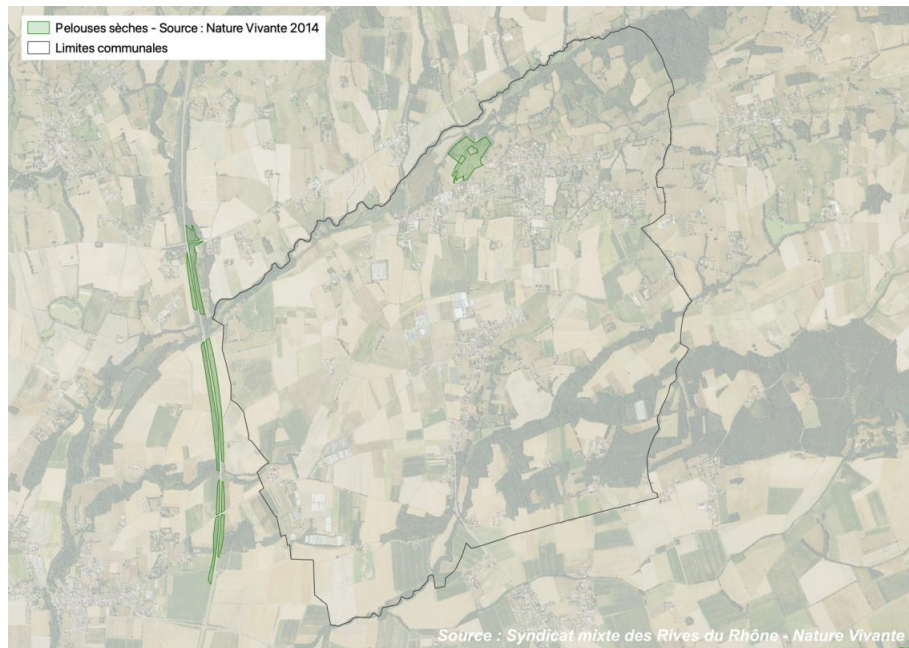


Revel-Tourdan est concernée par un réservoir de biodiversité forte identifié par le Scot des Rives du Rhône au niveau de la ZNIEFF de type 1. De plus, la commune est traversée par un corridor écologique d'enjeu local au nord du village de Revel. Ce corridor se situe le long du Dolon.



Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019

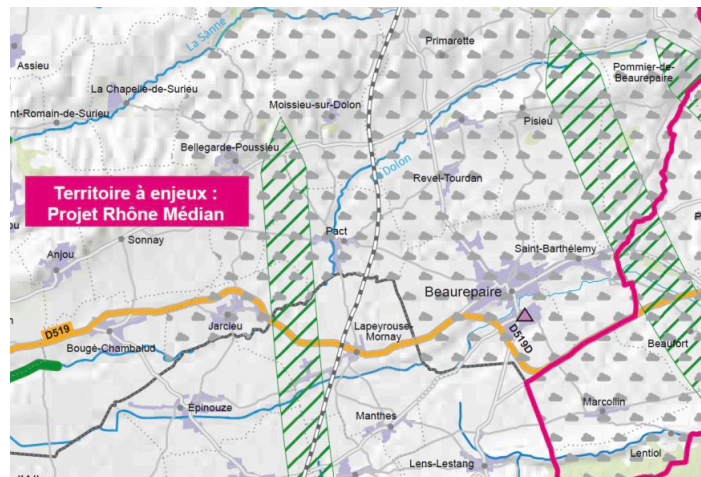
L'association Nature Vivante a mené entre 2013 et 2014 un travail d'inventaire des pelouses sèches sur le territoire du Syndicat mixte des Rives du Rhône. Ainsi, sur la commune de Revel-Tourdan, des pelouses sèches sont recensées à l'Ouest du village de Revel au niveau du Collombier.



Source : Syndicat mixte des Rives du Rhône – Nature Vivante

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 10 avril 2020 est identifiée comme zone prioritaire pour agir sur les substances polluantes. Le Dolon est recensé comme milieu aquatique à préserver ou à restaurer selon sa fonctionnalité.

- Corridors écologiques linéaires : à préserver ou à restaurer selon leur fonctionnalité écologique
- Corridors écologiques surfaciques : à préciser, préserver ou restaurer selon leur fonctionnalité écologique
- Milieux aquatiques (cours d'eau, lacs et zones humides) : à préserver ou à restaurer selon leur fonctionnalité
- Zones prioritaires pour agir sur les substances polluantes : PM10 (particules fines en suspension), NO2 (Dioxyde d'Azote), etc.



Source : SRADDET approuvé le 10 avril 2020

→ La présente modification simplifiée du PLU n'est pas de nature à compromettre la préservation des milieux naturels identifiés sur le territoire. En effet, aucun des objets de la modification simplifiée ne se situe dans un secteur sensible du point de vue de l'environnement ou dans un périmètre de protection identifié (ZNIEFF, zone humide, pelouse sèche).

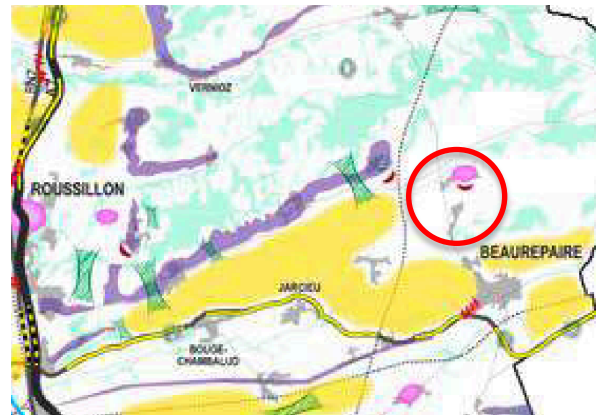
En outre, la modification simplifiée ne conduit pas à réduire un espace boisé classé, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Paysages :

Le Scot des Rives du Rhône identifie sur la commune de Revel-Tourdan un ensemble de bâtis remarquables formant une silhouette urbaine remarquable à préserver.

Les silhouettes remarquables définies au Scot doivent faire l'objet d'attentions particulières dans les PLU. Les objectifs sont « de préserver l'allure actuelle des silhouettes en portant une attention particulière à l'inscription des silhouettes dans leur site et au maintien des espaces dégagés à leurs abords les mettant en valeur, au traitement des façades, à l'aménagement des transitions urbain/rural. Le développement d'extensions urbaines au front des silhouettes remarquables est à éviter. »

La commune possède des grands massifs boisés qui doivent être préservés.



ELEMENTS DE BASE

- espaces urbains
- axes routiers principaux
- axes routiers secondaires
- le Rhône et les rivières
- les grands massifs boisés

ELEMENTS A PRESERVER

- fenêtres paysagères
- fenêtres paysagères discontinues
- poches visuelles
- points de vue sur le grand paysage
- co-visibilités rive droite/gauche du Rhône
- coupures vertes
- ensembles bâtis remarquables
- silhouettes urbaines remarquables
- cols à maintenir ouverts
- ensemble paysager emblématique du Pilat
- routes en balcon
- respirations vertes entre villages
- sites identitaires

TISSUS URBAINS A FAIRE EVOLUER

- entrées de villes
- côtières urbanisées peu denses

SECTEURS SENSIBLES

- côtière Rhodanienne
- PNR du Pilat


Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019

Le périmètre de la ZPPAUP de Revel-Tourdan

En outre, la commune est concernée par un périmètre de ZPPAUP (devenu site patrimonial remarquable) qui définit 5 secteurs réglementés et un secteur ne faisant l'objet que de recommandations.



Source : Atlas des Patrimoines

 Secteur soumis à prédominance d'espaces agricoles stratégiques



Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28/11/2019

→ La modification simplifiée a un impact limité sur l'activité agricole. La modification simplifiée n°4 du PLU concerne la suppression du pastillage, la réglementation des extensions des constructions à usage d'habitations, des annexes et des piscines en zones agricoles et naturelles et l'identification de bâtiments pouvant changer de destination. L'objectif est de préserver l'intégrité des terres agricoles (extension mesurée, conditions d'implantation des annexes et des piscines, emprise au sol limitée, suppression des possibilités de changements de destination sans identification au préalable).

6 nouveaux bâtiments seront identifiés comme pouvant changer de destination. Ils ont été sélectionnés car ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du territoire et ne génèrent pas de conflit d'usage, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Le PLU en vigueur autorisait par défaut le changement de destination dans les zones Nh et Nh indicées. La présente modification simplifiée réduit donc les possibilités de changement de destination sur le territoire et donc les impacts potentiels sur l'activité agricole.

Les autres objets de la modification ne concernent pas les terres agricoles.

5.2 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES

La commune de Revel Tourdan a fait réaliser par le bureau IMS RN, sous la maîtrise d'ouvrage déléguée du service RTM (Restauration des Terrains de Montagne), une étude d'aléas naturels. Celle-ci a été réalisée en avril 2007. Elle couvre l'intégralité du territoire communal.

Les phénomènes naturels recensés sur le territoire par la carte des aléas naturels sont les suivants :

- l'aléa de crues des rivières et sapement de berges associées
- l'aléa zone humide - marécageuse
- l'aléa inondations en pied de versant
- l'aléa crues des ruisseaux à caractère torrentiel
- l'aléa ravinement et ruissellements sur versant
- l'aléa glissements de terrain
- l'aléa effondrement et suffosion

D'après la base de données Géorisques, la commune est également concernée par :

- un risque sismique modéré
- un risque faible de radon
- une exposition modérée au retrait gonflement des sols argileux sur la totalité du territoire

- un risque de glissement de terrain identifié chemin des Prairies au nord de Tourdan

La commune de Revel-Tourdan est concernée par les risques technologiques suivants :

- un risque nucléaire du fait de la proximité du Centre Nucléaire de Production d'Électricité de Saint-Alban/Saint-Maurice.
 - 2 canalisations de transport de matières dangereuses (hydrocarbures liquides et gaz)
 - 1 ancien site industriel ou activités de services situé au lieu-dit « L'Embranchement » correspondant à stockage de terres polluées.
- Les rectifications apportées par la modification simplifiée n°4 du PLU ne comportent pas d'évolutions de nature à aggraver ces risques, ni générer de nouvelles nuisances sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le 09/07/2025



ID : 038-200085751-20250630-D_2025_223-DE

6. ÉVOLUTION DES SURFACES DU PLU

La modification simplifiée du PLU modifie l'emprise des différentes zones du PLU de la façon suivante :

Extrait du tableau de surface du PLU en vigueur

Zone	Surface en ha	Surface en ha
Zones urbaines		
UAa	0,19	58,41
UAazb	6,33	
UAza	3,81	
UAzf	1,66	
UB	6,08	
UBazf	9,31	
UBzf	31,03	
Zones à urbaniser		
AUa1	0,34	13,06
AUa2zb	0,21	
AUa3zf	0,42	
AUa4zf	0,71	
AUa5zf	0,22	
AUa6zf	0,79	
AUi	10,39	
Zones agricoles		
A	468,98	876,93
Aa	227,38	
Aazb	1,80	
Aazf	0,06	
Aco	42,86	
Am	0,24	
Ap	64,06	
Apza	0,14	
Apzc	14,92	
Apze	20,45	
Apzf	32,66	
Azb	0,39	
Aze	1,99	
Azf	0,99	
Zones naturelles et forestières		
N	42,20	215,23
Nazf	0,63	
Nco	126,25	
Ncozd	2,17	
Nh	15,06	
Nhza	0,08	
Nhzc	1,38	
Nhze	0,42	
Nhzf	2,95	
Nm	2,86	
Nn	11,54	
Nnze	2,91	
Nza	0,28	
Nze	3,57	
Nzf	2,92	
TOTAL GÉNÉRAL		1163,63

Agrandissement de la zone AUa1 pour permettre un accès à la zone sur les parcelles AK176 et 177

Suppression des zones « Nh » et « Nh » indicées « za », « zc », « ze » et « zf »

Extrait du tableau de surface du PLU modifié

Zone	Surface en ha	Surface en ha	
Zones urbaines			
UAa	0,19	58,39	
UAazb	6,30		
UAza	3,81		
UAzf	1,66		
UB	6,08		
UBazf	9,31		
UBzf	31,03		
Zones à urbaniser			
AUa1	0,36	13,09	
AUa2zb	0,21		
AUa3zf	0,42		
AUa4zf	0,71		
AUa5zf	0,22		
AUa6zf	0,79		
AUi	6,40		
AUic	3,98		
Zones agricoles			
A	478,10	896,23	
Aa	231,47		
Aazb	1,80		
Aazf	0,06		
Aco	43,68		
Am	0,24		
Ap	64,69		
Apza	0,21		
Apzc	16,30		
Apze	20,87		
Apzf	35,44		
Azb	0,39		
Aze	1,99		
Azf	0,99		
Zones naturelles et forestières			
N	42,36	195,92	
Nazf	0,63		
Nco	126,50		
Ncozd	2,17		
Nm	2,86		
Nn	11,54		
Nnze	2,91		
Nza	0,28		
Nze	3,57		
Nzf	3,10		
TOTAL GÉNÉRAL			1163,63

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le 09/07/2025



ID : 038-200085751-20250630-D_2025_223-DE

7. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

Les rectifications proposées entrent dans le champ de la modification simplifiée au titre de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- N'entraînent pas une diminution des possibilités de construire.
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Ne rentrent pas dans le cadre de l'application de l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme (réservée aux PLU tenant lieu de PLH)

La modification simplifiée n°4 du PLU de Revel-Tourdan a uniquement pour but :

- De mettre en compatibilité le PLU de Revel-Tourdan avec le Scot des Rives du Rhône sur le volet commerce
- De faire évoluer le règlement écrit et graphique des zones agricoles, naturelles et forestières conformément à la réglementation en vigueur
- D'adapter l'OAP n°1 – Secteur 1 pour la rendre plus opérationnelle