



Plan Local d'Urbanisme de REVIERS

Modification n°2

1.1 - NOTICE DE PRESENTATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2013

Modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2016

Révision « allégée » n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 février 2020

Vu pour être notifié aux Personnes Publiques Associées et services de l'Etat préalablement à l'enquête publique – Novembre 2023

NEAPOLIS

3 Allée du Green - 14 520 PORT EN BESSIN-HUPPAIN

Tel : 02. 31. 21. 78. 77. - Port : 06. 87. 30. 30. 31. - Courriel : neapolis@orange.fr

SARL au capital de 5 000€ - SIRET 497 657 916 00027 - APE 742C



Commune de REVIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

PREAMBULE	2
1.Les coordonnées du maître d'ouvrage	3
2.Les objets de la modification	3
3.La justification de la procédure	3
4.Le détail des éléments rectifiés	5
CREATION OU MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RESERVES	6
1.Présentation des emplacements réservés modifiés	7
1.1. Ajustement de l'emplacement réservé n°2 et création de l'emplacement réservé n°13	7
1.2. Modification de l'objet de l'emplacement réservé n°4	12
1.3. Ajustement de l'emplacement réservé n°5	16
1.4. Création de l'emplacement réservé n°14 à l'Ouest du bourg	18
1.5. Extension de l'emplacement réservé n°2 au Nord du bourg	20
1.6. Création de l'emplacement réservé n°15 en cœur de bourg	22
2.Synthèse	24
AUTRES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE	25
1.Renforcement de la protection de la zone naturelle via l'adaptation du règlement écrit et graphique	26
2.Modification du règlement de la zone Ua pour faciliter la densification douce du centre bourg	31

A

Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Reviers
Mairie
8 rue Bout de Banville
14 470 REVIERS
02 31 37 94 69
mairiedereviers@wanadoo.fr

2. Les objets de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de REVIERS a été approuvé le 28 juin 2013, et a fait l'objet d'une modification approuvée le 12 décembre 2016 et d'une révision allégée approuvée le 28 février 2020.

La présente procédure est une modification de droit commun ayant pour objets de :

- Créer ou modifier des emplacements réservés pour prendre en compte l'évolution des projets portés par la commune de REVIERS ;
- Modifier différentes dispositions graphiques ou écrites du règlement.

Après examen au cas par cas « ad hoc », la modification n°2 du PLU de la commune de REVIERS n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Il n'est en conséquence pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale (avis conforme rendu le 16 décembre 2022).

3. La justification de la procédure

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision : il n'y a pas changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, il n'y a pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La présente procédure de modification répond aux conditions posées par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application 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. ».

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er 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. »

La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLU.



4. Le détail des éléments rectifiés

Les pièces suivantes doivent faire l'objet de modifications :

- Le règlement écrit, pièce 1.3,
- La liste des emplacements réservés, pièce 1.5 ;
- Le règlement graphique au 1/2000 et 1/5000, pièces 2.1 et 2.2.

B

Création ou modification d'emplacements

réservés

1. Présentation des emplacements réservés modifiés

1.1. Ajustement de l'emplacement réservé n°2 et création de l'emplacement réservé n°13

Projet :

- Suppressions (encadrés rouges) /modification et extension (encadré turquoise) de l'emplacement réservé n°2 pour la création d'un cheminement pédestre.
- Création de l'emplacement réservé n°13 (encadré violet) au Sud du bourg pour aménager un bassin de rétention / infiltration. Il s'agit d'une mesure préventive souhaitée par la commune pour maîtriser les phénomènes de ruissellement en direction de la rue de l'église.

Etat Initial de l'environnement :

- Le site visé par l'ajustement de l'ER2 est composé de prairies pour partie sous exploitation agricole ;
- La partie Sud du futur ER2 est bordée de haies, déjà identifiées dans le règlement graphique du PLU.
- L'ER2 à l'Ouest du bourg est quant à lui abandonné : il impactait des terres agricoles.
- Le futur ER13 impacte une grande unité foncière bâtie sans usage agricole.



Extrait Géoportail (Cadastre et RPG 2019)

Commune de Reviers

Modification n°2 du PLU

Création ou modification d'emplacements réservés



Extrait Géoportail (Cadastré et RPG 2019)

Commune de Reviers

Modification n°2 du PLU

Création ou modification d'emplacements réservés

Evaluation des incidences :

THEMES	Qualification des incidences	Nature des incidences environnementales
Ressources naturelles dont agricoles	Faible	Un aménagement de sentier en partie sur des terres agricoles
Paysage urbain et patrimoine	Nulle	Maintien des haies existantes en limite Sud des parcelles ZM57 et 58
Biodiversité	A minima	Un aménagement situé hors zones humides avérées
Risques naturels	Faible	Inscription de l'aménagement le long du ruisseau Le Douet – choix de la rive la moins exposée aux débordements du cours d'eau Infiltration possible des eaux car absences d'aléas de remontée de nappes phréatiques
Nuisances et pollutions	Faible	Un aménagement situé dans le périmètre de protection des points d'eau pour l'alimentation en eau potable
Urbanisation / Desserte	Positive	Développement des sentiers pédestres (ER2) Gestion des eaux pluviales (ER7)

Mesure E / R / C :

L'aménagement du sentier préservera les haies existantes.

L'emplacement réservé n°2 est réduit à l'Ouest du bourg, permettant de compenser l'extension de l'ER2 au Sud du bourg.

Toutes les mesures nécessaires en phase de chantier seront prises pour éviter tout risque de pollution des eaux : notamment, les stockages des engins, d'hydrocarbures, de matières polluantes... devront être placés en dehors des périmètres de protection éloignée.

Modification du PLU :

Modification de l'emplacement réservé n°2 au Sud et à l'Ouest du bourg ;

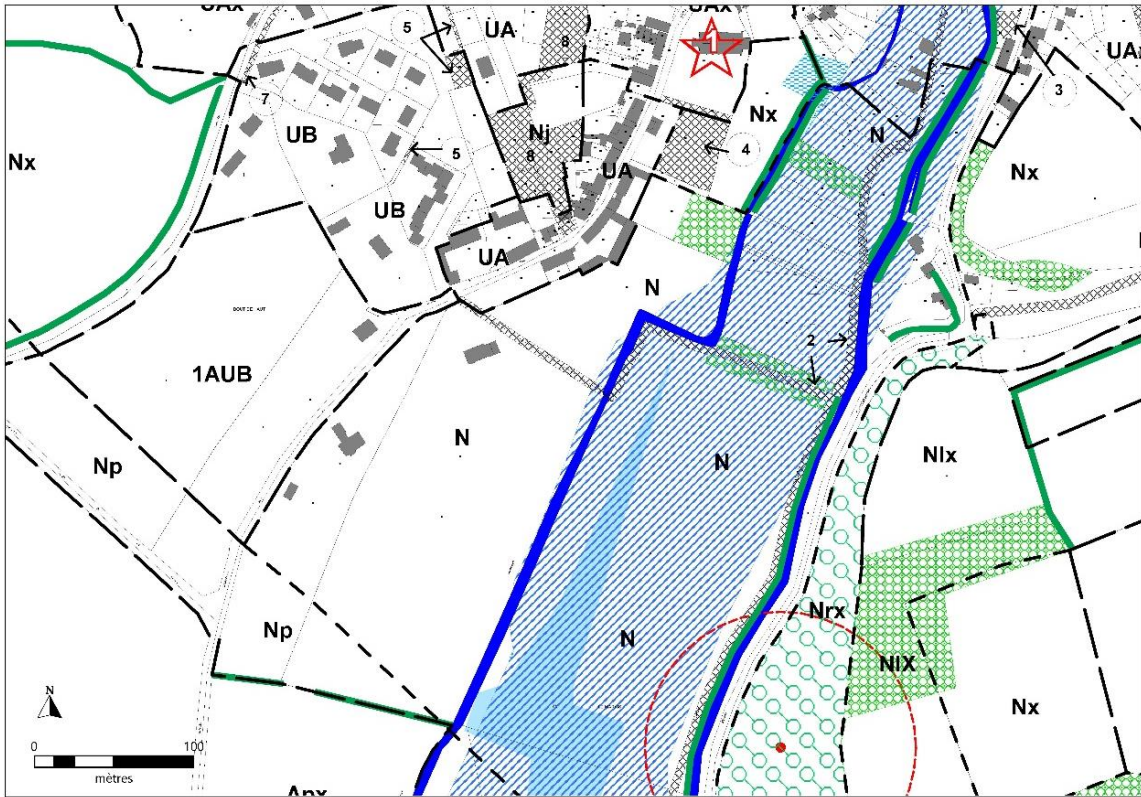
Création de l'emplacement réservé n°13.

Commune de Reviers

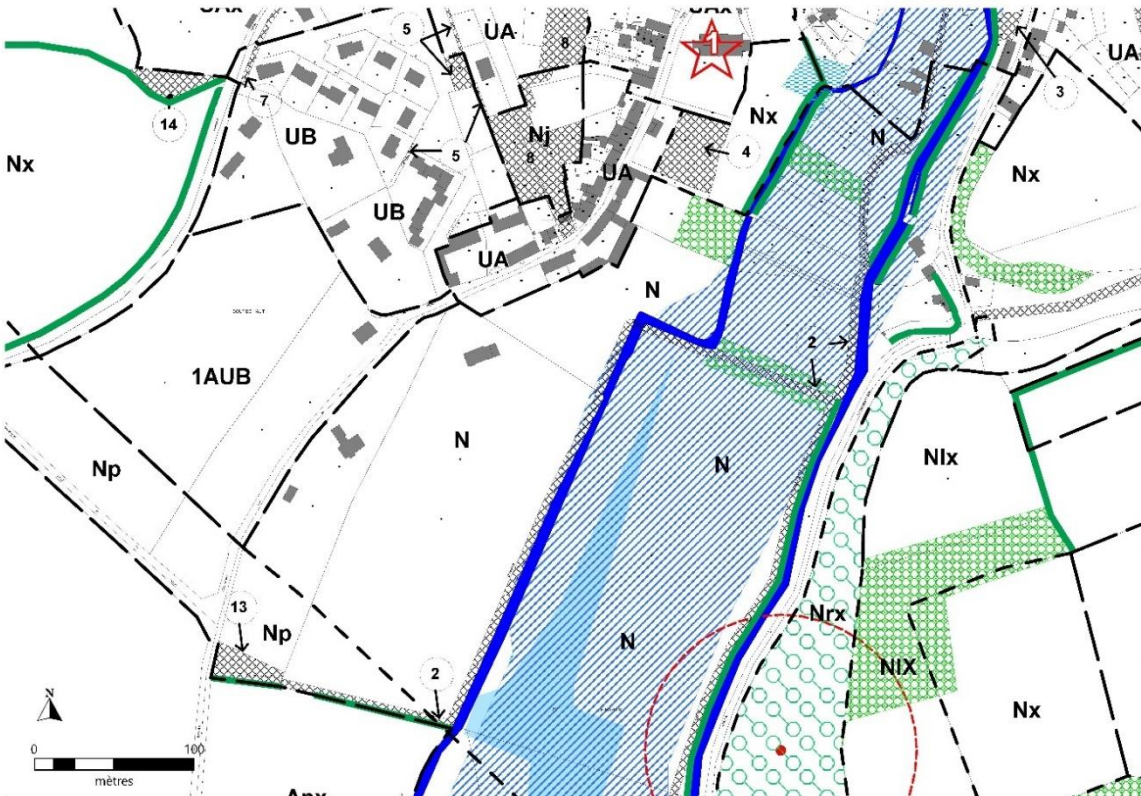
Modification n°2 du PLU

Création ou modification d'emplacements réservés

Avant modification :



Après modification :

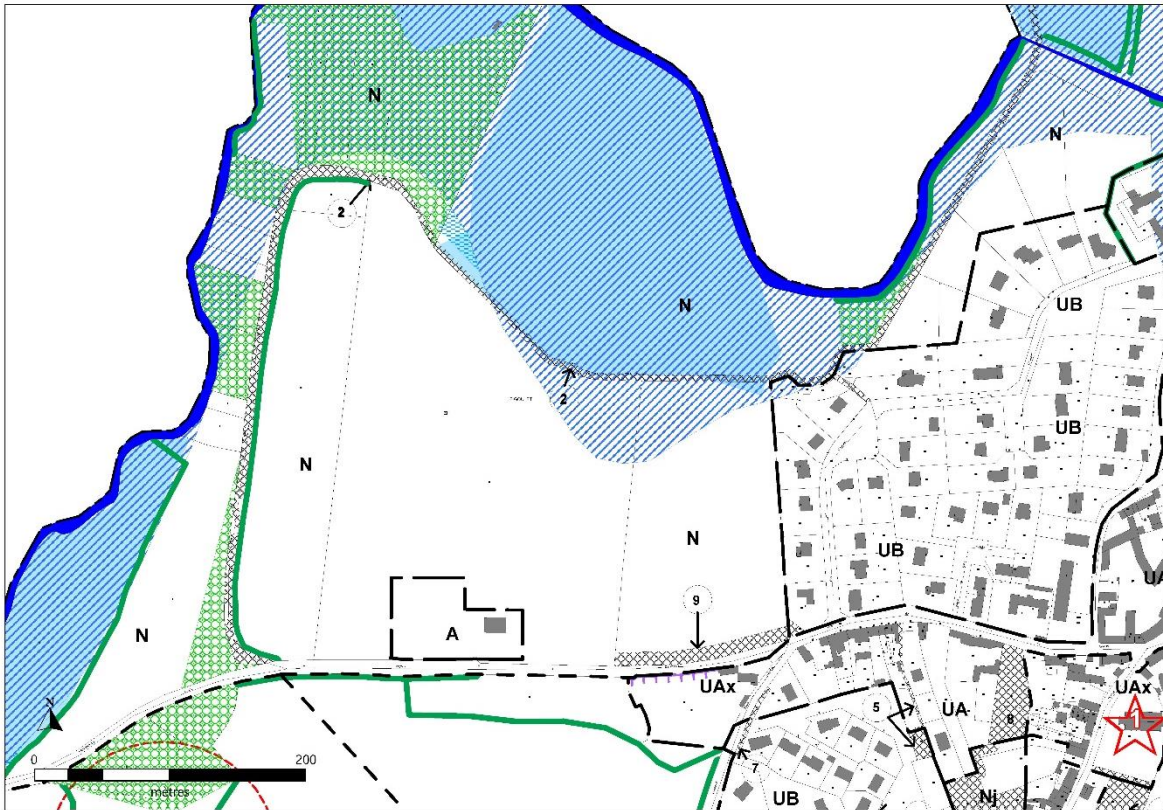


Commune de Reviers

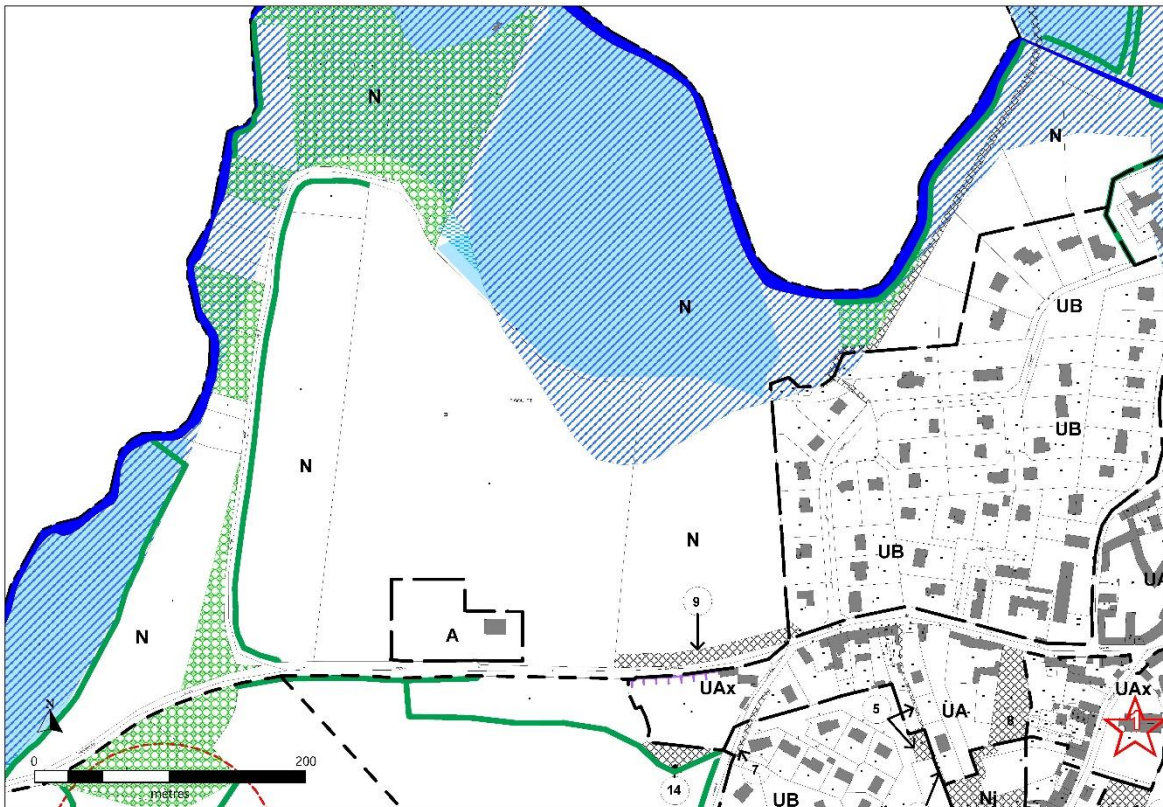
Modification n°2 du PLU

Création ou modification d'emplacements réservés

Avant modification :



Après modification :



1.2. Modification de l'objet de l'emplacement réservé n°4

Projet :

L'emplacement réservé n°4 avait un double objet : l'extension du cimetière et la création d'un parking. La commune souhaite d'une part, modifier l'objet de cet emplacement réservé en lui attribuant l'unique objet de création de parking, et d'autre part, réduire la réserve en enlevant la bande de terrain déjà acquise (parcelle 398).

Ce futur parking sera mutualisé et répondra aux besoins liés au cimetière, d'une part, et aux riverains de la rue de l'église, d'autre part (rue étroite accueillant un habitat ancien dense).

Etat Initial de l'environnement :

Le site est composé d'une prairie, hors exploitation agricole.

Il était classé en zone UA dans le PLU initialement approuvé, puis reclassé en zone N dans le cadre de la révision allégée n°1.



Extrait Géoportail (Cadastre et RPG 2019)

Commune de Reviers

Modification n°2 du PLU

Création ou modification d'emplacements réservés

Qualification des incidences

THEMES	Qualification des incidences	Nature des incidences environnementales
Ressources naturelles dont agricoles	Nulle	L'emplacement réservé n°4 existait déjà avant le projet de modification. Son aménagement impliquera une diminution des surfaces de prairies, hors exploitation agricole.
Paysage urbain et patrimoine	Nulle	Sans atteinte à un patrimoine bâti et/ou naturel
Biodiversité	Modérée	Hors zones humides Destruction d'une prairie
Risques naturels	A minima	Inscription du projet dans une zone où la profondeur de la nappe est située entre 1 et 5 mètres, avec un risque d'inondation des sous-sols et des infrastructures profondes.
Nuisances et pollutions	Faible	Hors zone de protection des eaux
Urbanisation / Desserte	Positive	Amélioration du stationnement et de la circulation pour la rue de l'église

Mesure E / R / C :

Ajout de prescriptions dans le règlement écrit de la zone N :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols de cette future aire de stationnement ;
- pour imposer les IRVE conformément à la réglementation en vigueur : la mise en place de ces équipements facilitera le recours aux moyens de déplacements décarbonnés.

Modification du PLU

Mise à jour de l'objet de l'ER4 dans la pièce n°1.5 (la liste des emplacements réservés).

Réduction de l'emplacement réservé dans le règlement graphique.

Ajustement du règlement écrit de la zone N :

Règlement de la zone N	
Article 12 Avant la modification	Non réglementé
Article 12 Après la modification	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.</p> <p>Le stationnement des véhicules légers doit être traité avec des matériaux perméables.</p> <p>Des Installations de Recharge pour les Véhicules Electriques devront être installées conformément à la réglementation en vigueur.</p>
Article 13 Avant la modification	<p>Les talus et les haies existantes devront être conservé s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.</p> <p>Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme devront en cas de suppression, faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme.</p> <p>Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p>
Article 13 Après la modification	<p>Les talus et les haies existantes devront être conservé s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.</p> <p>Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme devront en cas de suppression, faire l'objet d'une déclaration préalable</p>

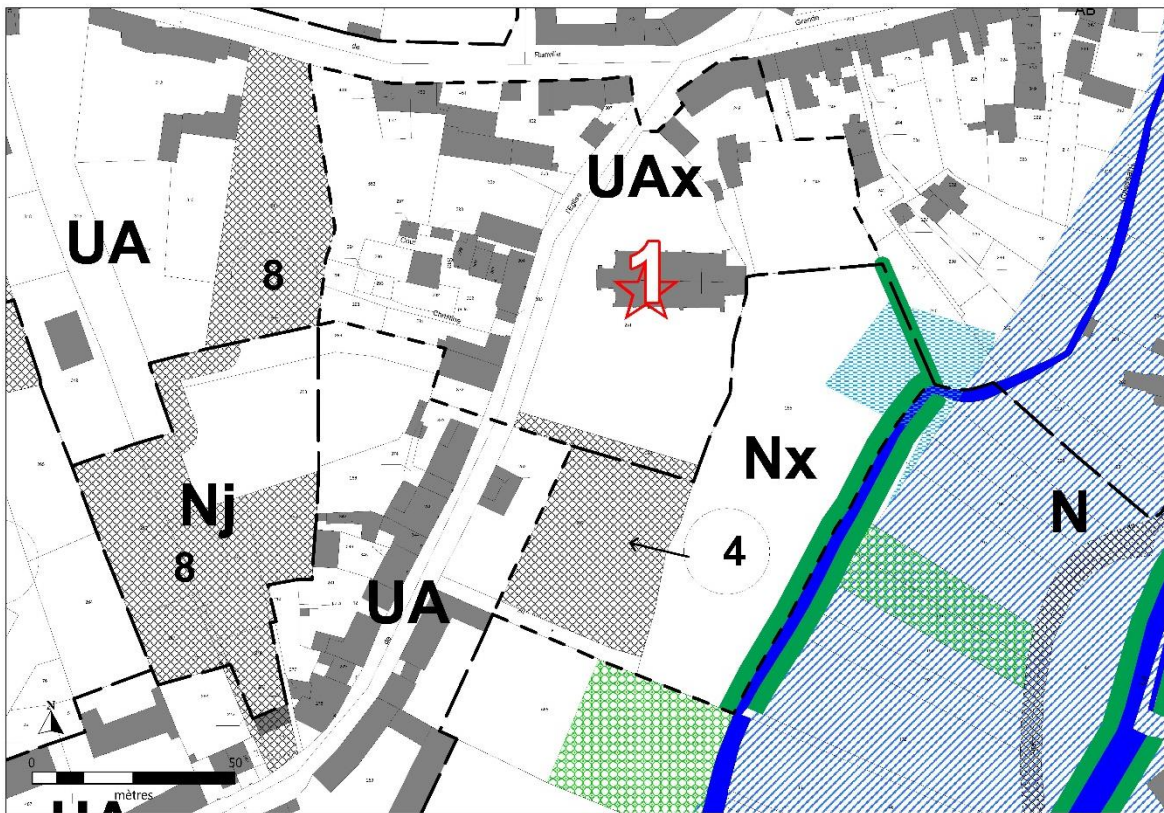
Commune de Reviers

Modification n°2 du PLU

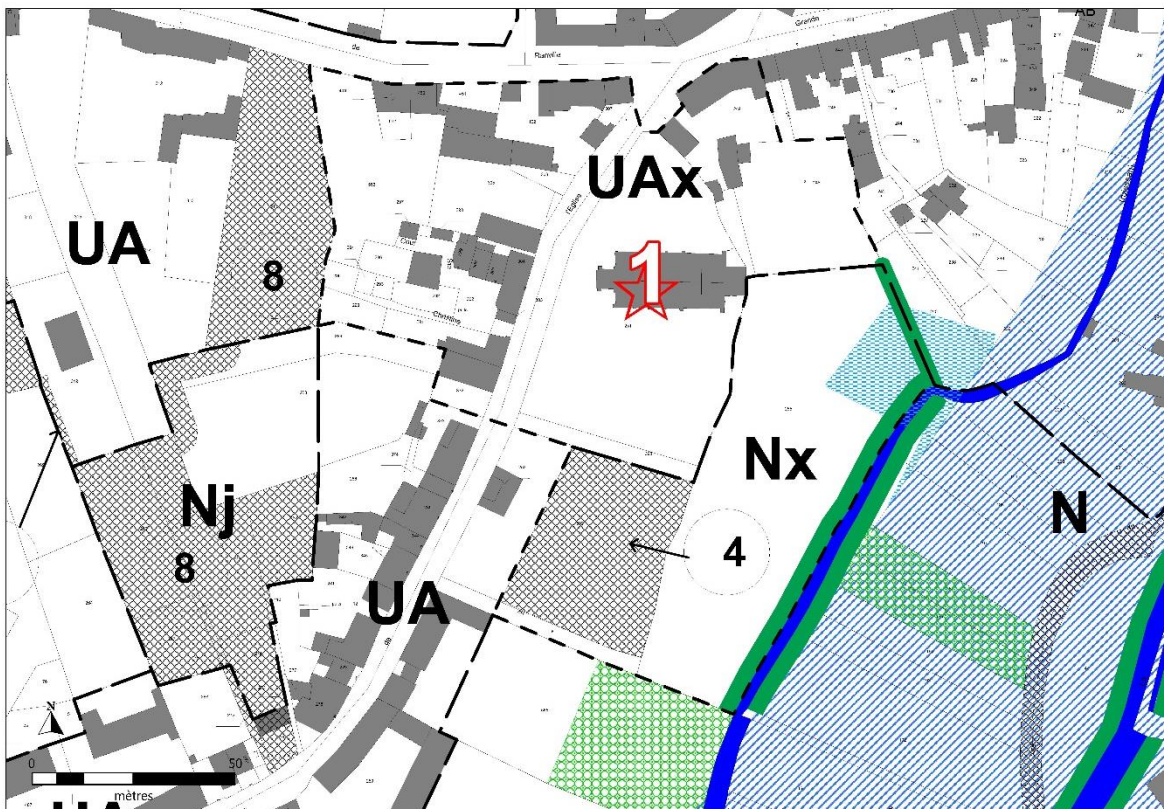
Création ou modification d'emplacements réservés

	<p>au titre de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme.</p> <p>Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables et leur aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.</p>
--	---

Avant modification :



Après modification :



1.3. Ajustement de l'emplacement réservé n°5

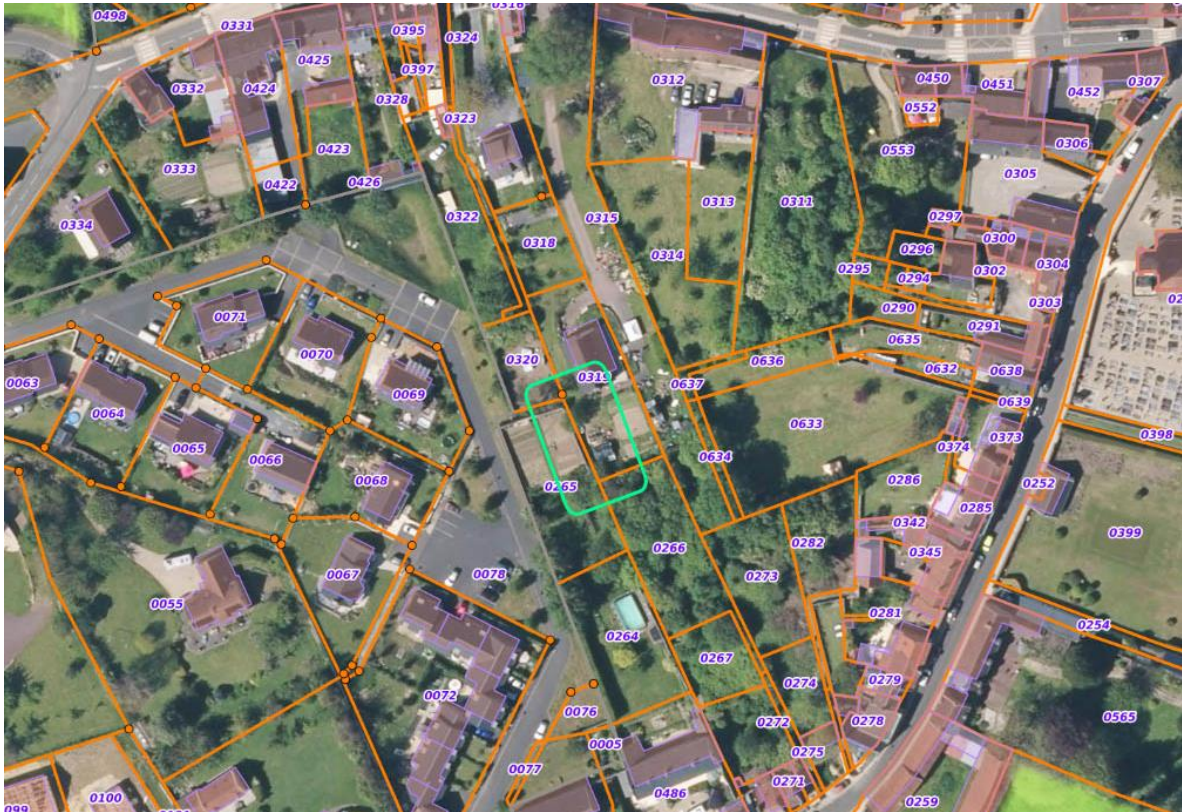
Projet :

La commune souhaite étendre l'emplacement réservé n°5 afin de favoriser les liaisons interquartiers, et assurer une continuité piétonne en direction du projet de cœur de bourg (emplacement réservé n°8).

Une bande de terrain d'une largeur de 2 m est ainsi réservée sur la parcelle AB319.

Etat Initial de l'environnement

Le site concerne une propriété bâtie de la zone UA.



Qualification des incidences

THEMES	Qualification des incidences	Nature des incidences environnementales
Ressources naturelles dont agricoles	Nulle	Aménagement en cœur de bourg – absence d'impact sur l'activité agricole
Paysage urbain et patrimoine	Nulle	Sans atteinte à un patrimoine bâti et/ou naturel
Biodiversité	Nulle	Hors zones humides ou d'intérêt écologique
Risques naturels	Nulle	Hors zone de risques « sols » ou « eaux »
Nuisances et pollutions	Nulle	Hors zone de protection des eaux
Urbanisation / Desserte	Positive	Développement des mobilités douces en cœur de bourg

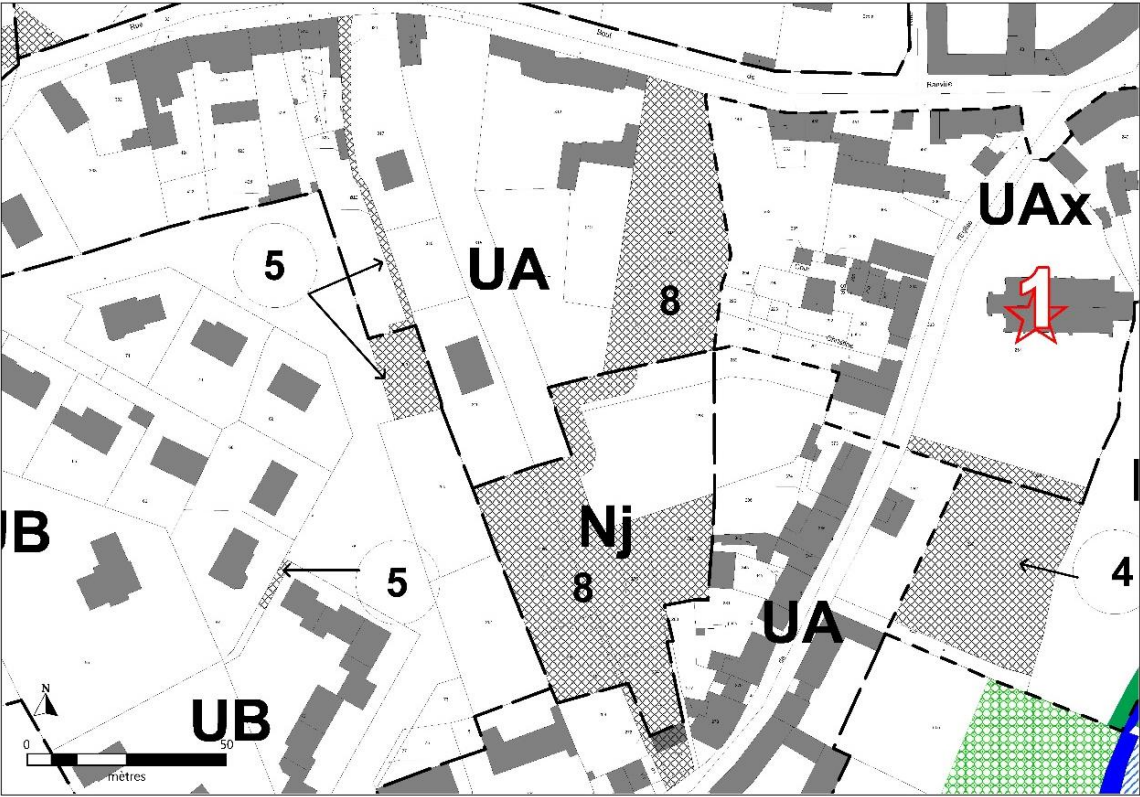
Mesure E / R / C :

Réduction : l'aménagement permettra le développement des mobilités douces en cœur de bourg.

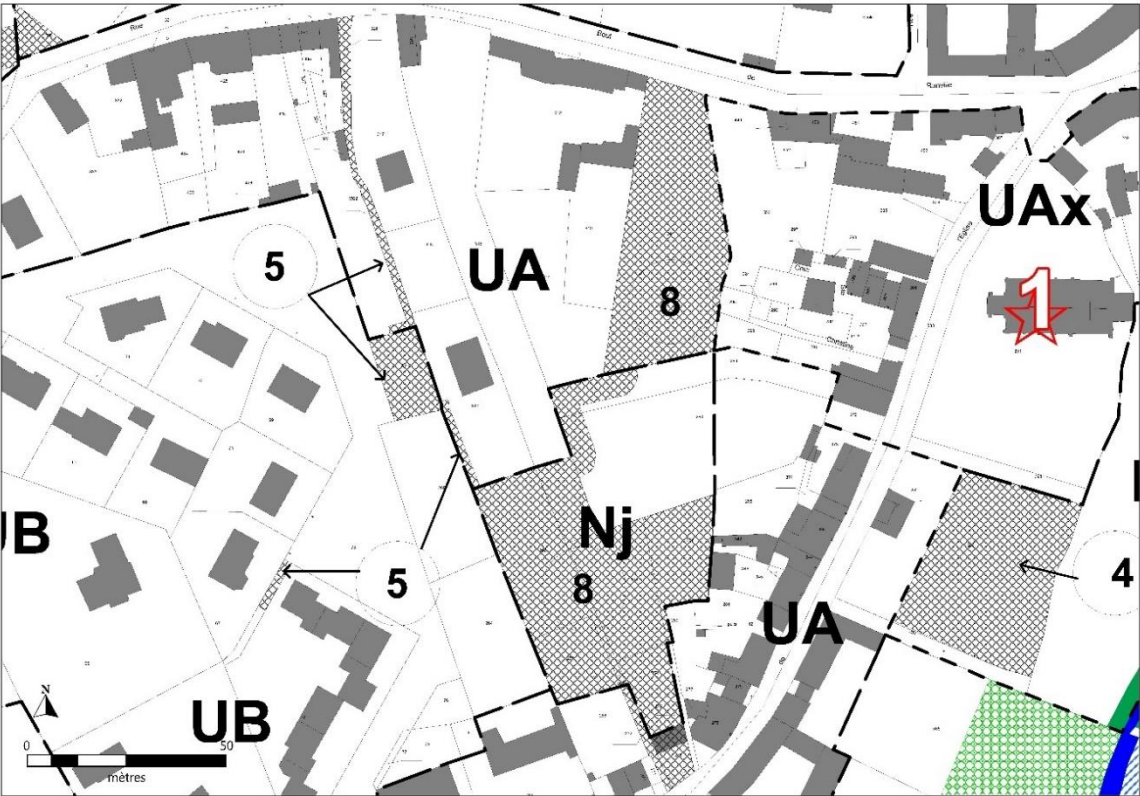
Modification du PLU

Modification de l'ER5

Avant modification



Après modification :



1.4. Création de l'emplacement réservé n°14 à l'Ouest du bourg

Projet :

Réservation d'un emplacement de 692 m² pour la réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales. Cet ouvrage contribuera à la résolution des problèmes liés à la gestion des eaux pluviales dans le bourg.

Etat Initial de l'environnement

- Le site est composé d'une prairie, bordé au Nord par une unité foncière bâtie ; prairie sans exploitation agricole
- La parcelle est cernée de haies dans sa limite Sud ;



Qualification des incidences

THEMES	Qualification des incidences	Nature des incidences environnementales
Ressources naturelles dont agricoles	Faible	Inscription de l'ouvrage sur une prairie sans exploitation agricole
Paysage urbain et patrimoine	Nulle	Les haies existantes seront préservées
Biodiversité	Faible	Destruction partielle de prairies
Risques naturels	Nulle	Hors zone de risques « sols » ou « eaux »
Nuisances et pollutions	Nulle	Hors zone de protection des eaux – absence d'aléas de remontée de la nappe phréatique
Urbanisation / Desserte	Positive	Gestion des eaux pluviales

Mesure E / R / C :

Maintien de la protection des haies existantes

Modification du PLU

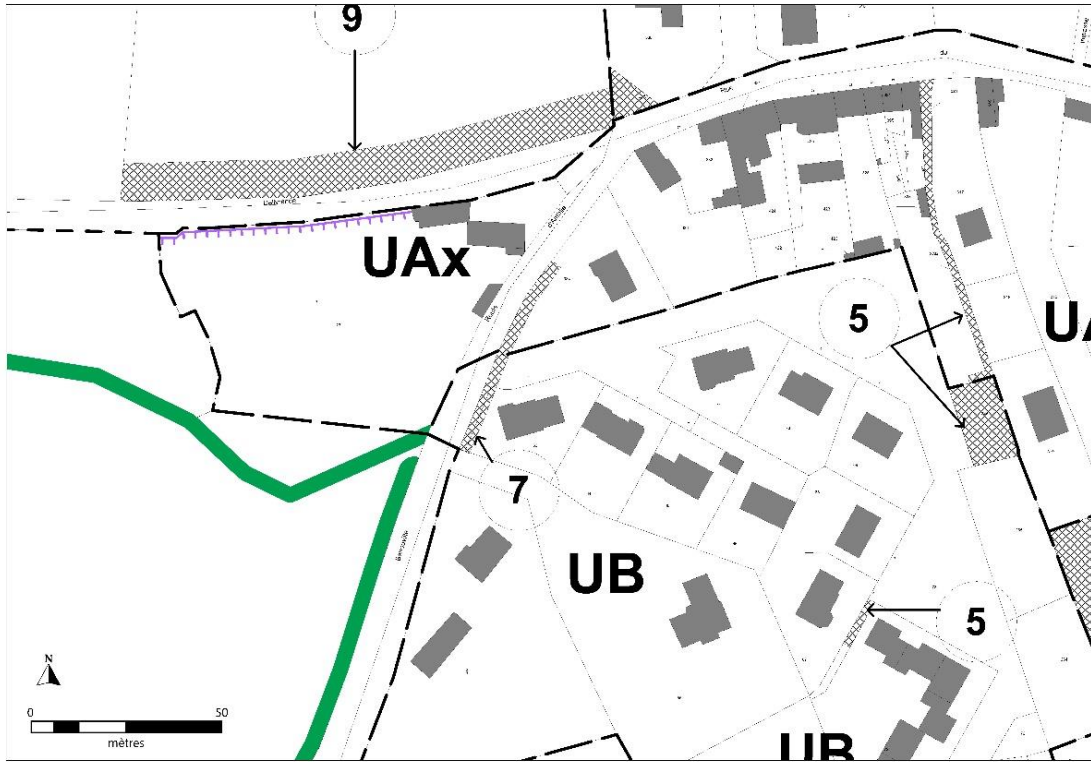
Création de l'ER14

Commune de Reviers

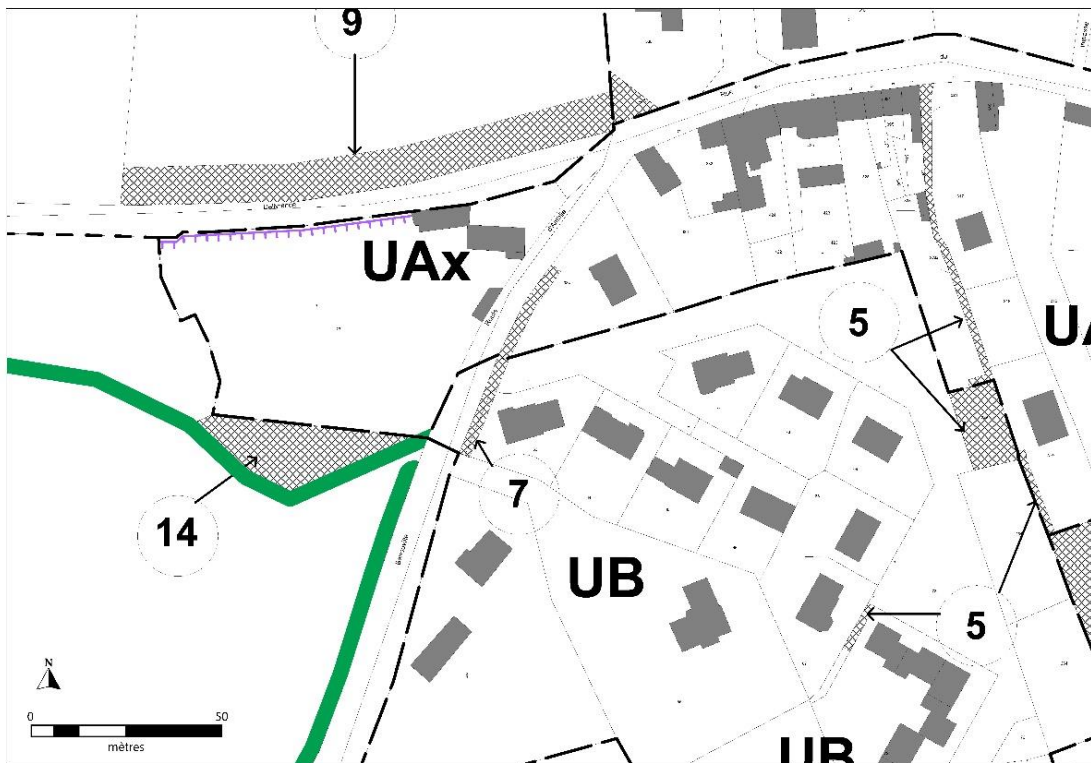
Modification n°2 du PLU

Création ou modification d'emplacements réservés

Avant modification :



Après modification :



1.5. Extension de l'emplacement réservé n°2 au Nord du bourg

Projet :

Inscription de l'emplacement réservé n°2 au Nord du bourg, en bordure Ouest de la RD170, pour l'aménagement d'un cheminement doux en direction de la commune de COURSEULLES-SUR-MER. La même démarche va être entreprise sur la commune voisine de COURSEULLES-SUR-MER pour assurer la cohérence et la continuité de ce futur aménagement.

Etat Initial de l'environnement

Le site est composé de prairies sous exploitation agricole et de l'ouvrage lié à l'assainissement collectif (lagunage).



Extrait Géoportail (Cadastre et RPG 2019)

Qualification des incidences

THEMES	Qualification des incidences	Nature des incidences environnementales
Ressources naturelles dont agricoles	Faible	Un aménagement de sentier en partie sur des terres agricoles
Paysage urbain et patrimoine	Nulle	Les haies existantes seront préservées
Biodiversité	Faible	Destruction partielle de prairies
Risques naturels	Nulle	Hors zone de risques « sols » ou « eaux »
Nuisances et pollutions	Nulle	Hors zone de protection des eaux – absence d'aléas de remontée de la nappe phréatique
Urbanisation / Desserte	Positive	Développement des cheminements doux entre communes

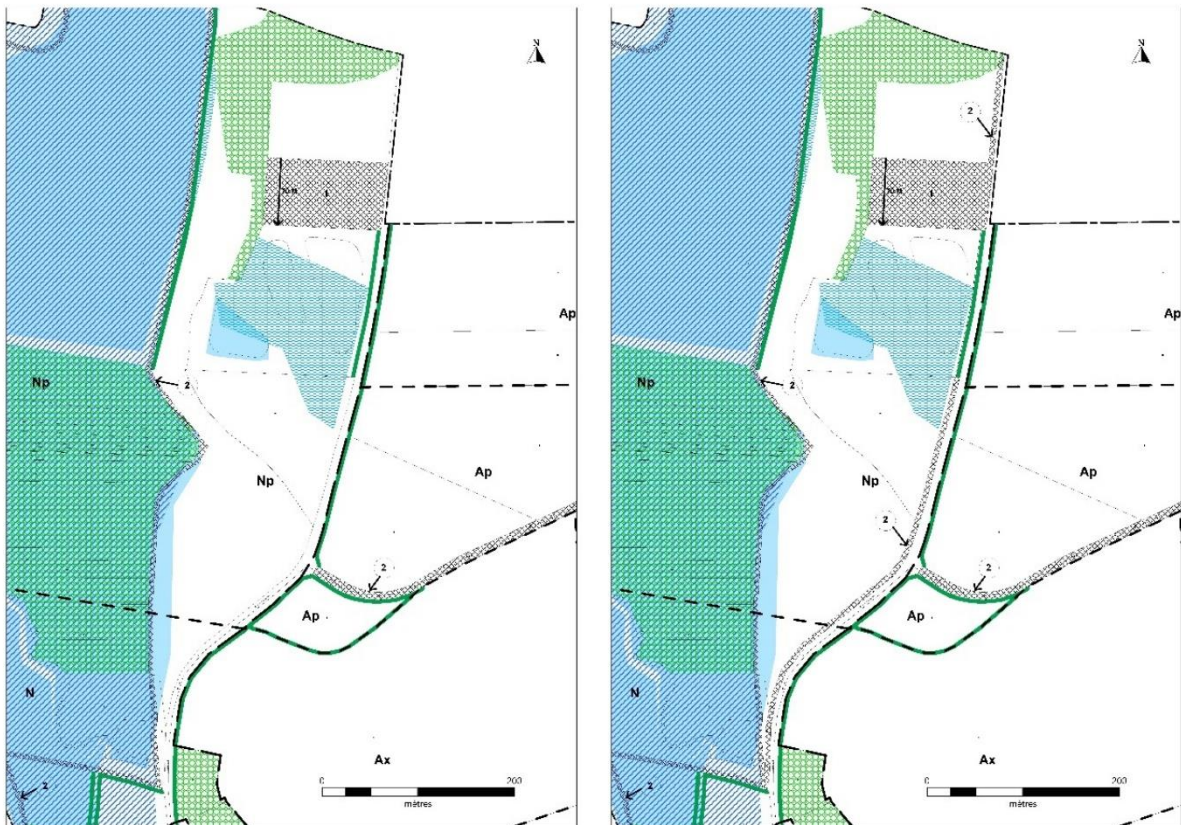
Mesure E / R / C :

Maintien de la protection des haies existantes

L'emplacement réservé n°2 sera réduit à l'Ouest du bourg (Cf 1.7 du présent chapitre).

Modification du PLU

Extension de l'emplacement réservé n°2 à l'Ouest de la RD170



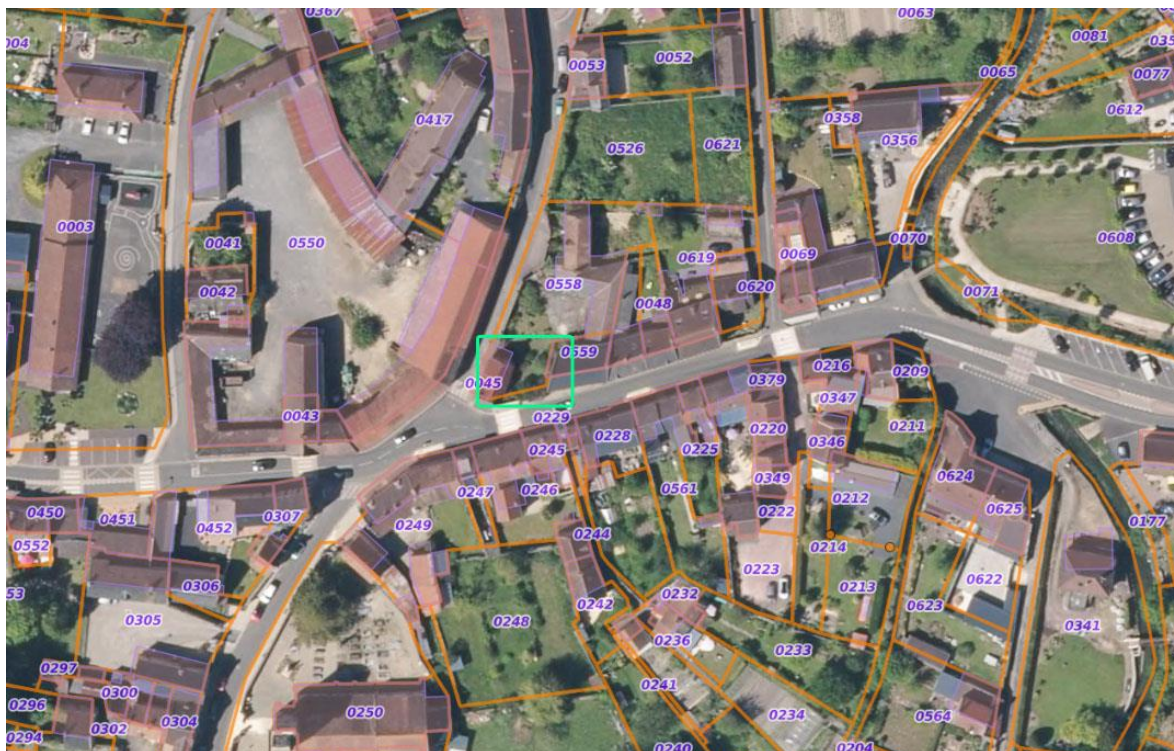
1.6. Création de l'emplacement réservé n°15 en cœur de bourg

Projet :

Réservation d'un emplacement de 869 m² pour la création d'une aire de stationnement.

Etat Initial de l'environnement

- Le site est situé au cœur du bourg de REVIERS et constitue un interstice non bâti entre deux constructions existantes ;



Extrait Géoportail (Cadastre et RPG 2019)

Qualification des incidences

THEMES	Qualification des incidences	Nature des incidences environnementales
Ressources naturelles dont agricoles	A minima	Aménagement d'une dent creuse en zone urbaine
Paysage urbain et patrimoine	Nulle	L'ancienne gare routière, à l'Ouest, sera préservée.
Biodiversité	Faible	Imperméabilisation partielle de l'aire de stationnement
Risques naturels	Nulle	Hors zone de risques « sols » ou « eaux »
Nuisances et pollutions	Nulle	Hors zone de protection des eaux – absence d'aléas de remontée de la nappe phréatique
Urbanisation / Desserte	Positive	Amélioration du stationnement en cœur de bourg

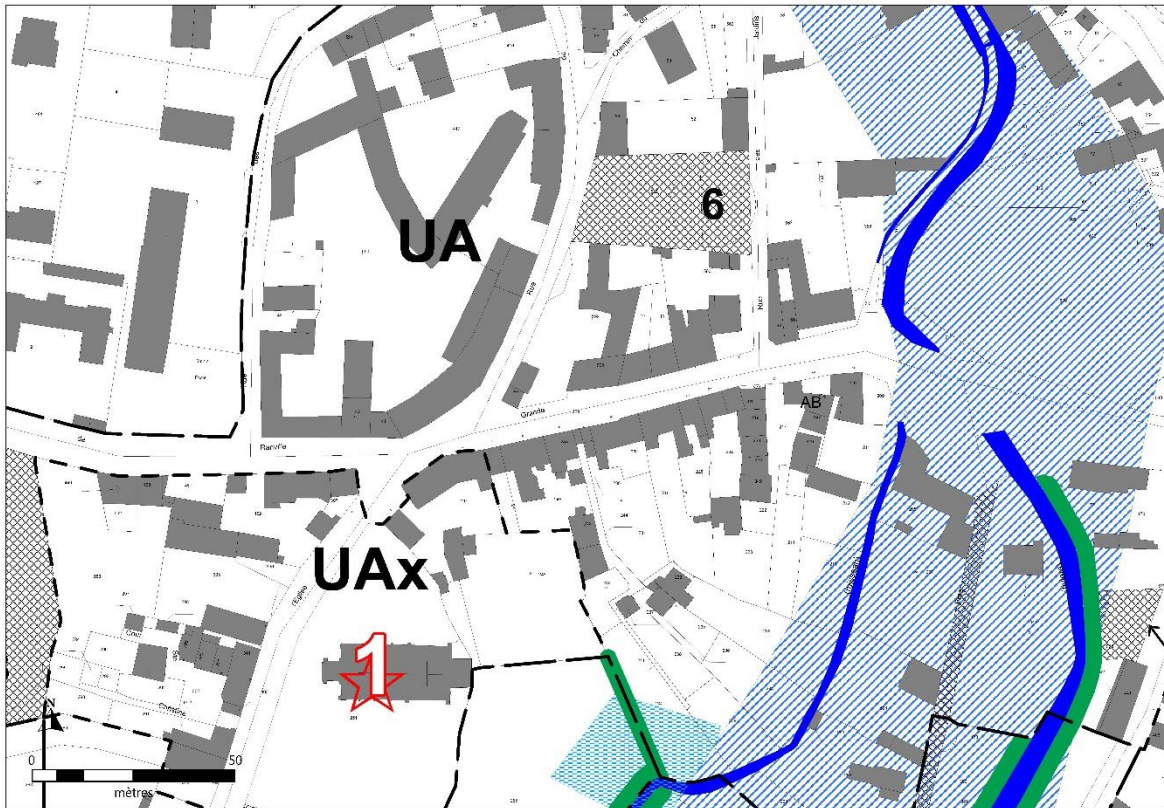
Mesure E / R / C :

Aucune

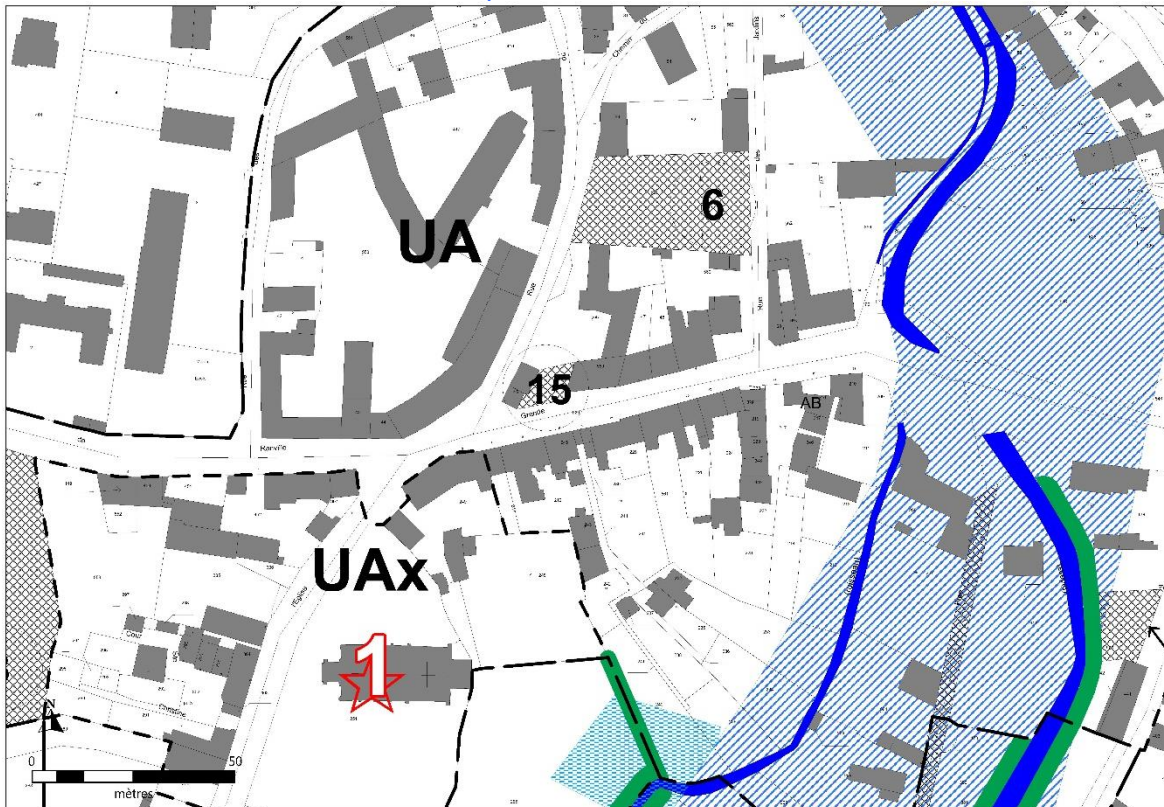
Modification du PLU

Création de l'ER15

Avant modification :



Après modification :



2. Synthèse

Les modifications et ajustements apparaissent en rouge dans le tableau ci-dessous :

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Extension du lagunage	Commune	8 920 m ²
2	Aménagement des chemins piétonniers	Commune	8 315 ml — 3.82 ha 3.78 ha
3	Aménagement d'un parking et d'un espace vert	Commune	330 m ²
4	Extension du cimetière et Aménagement d'un parking	Commune	1 651 m² 1466 m ²
5	Liaisons interquartier	Commune	365 m² 511 m ²
6	Aménagement de places de stationnement	Commune	949 m ²
7	Elargissement de la voirie	Commune	135 m ²
8	Aménagement du cœur de bourg	Commune	4314 m ²
9	Confortement de la voirie	Commune	138 ml
11	Création d'une voirie et/ou d'un cheminement et aménagement pour la gestion des eaux pluviales	Commune	4863 m ²
12	Création d'un chemin piétonnier	Commune	1 210 m ²
13	Aménagement pour la gestion des eaux pluviales	Commune	495 m ²
14	Aménagement pour la gestion des eaux pluviales	Commune	692 m ²
15	Aménagement d'un parking	Commune	869 m ²

Les incidences sur l'environnement, concernent principalement la consommation de l'espace, par inscription d'aménagements (chemins, ouvrages pour la gestion des eaux pluviales) sur des espaces agricoles ; elle reste cependant faible : 7287 m² pour les différents ouvrages de gestion des eaux pluviales et pour les cheminements. **Il est à noter que 6574 m² ont été supprimés** de l'emplacement réservé n°2 à l'Ouest et au Sud du bourg, et de l'emplacement réservé n°4.

La démarche ERC a conduit à les localiser et à réduire autant que possible leur impact sur l'espace naturel et agricole (en limitant leur taille et en évitant les espaces sensibles comme les zones humides).

Ainsi la création ou l'extension de ces emplacements réservés ont des incidences très modérées sur la consommation de l'espace agricole (par la réduction de prairies). Le patrimoine écologique et paysager des haies n'est pas impacté.

La création ou l'extension des emplacements réservés contribueront au déploiement des déplacements sans voiture et à la réduction des émissions carbonées (pour la qualité de l'air).

Ils n'ont aucune incidence supplémentaire sur les sites repérés pour leur intérêt écologique (dont les sites Natural 2000), du fait de leur situation ou de leur affectation.

C

**Autres modifications du règlement écrit et
graphique**

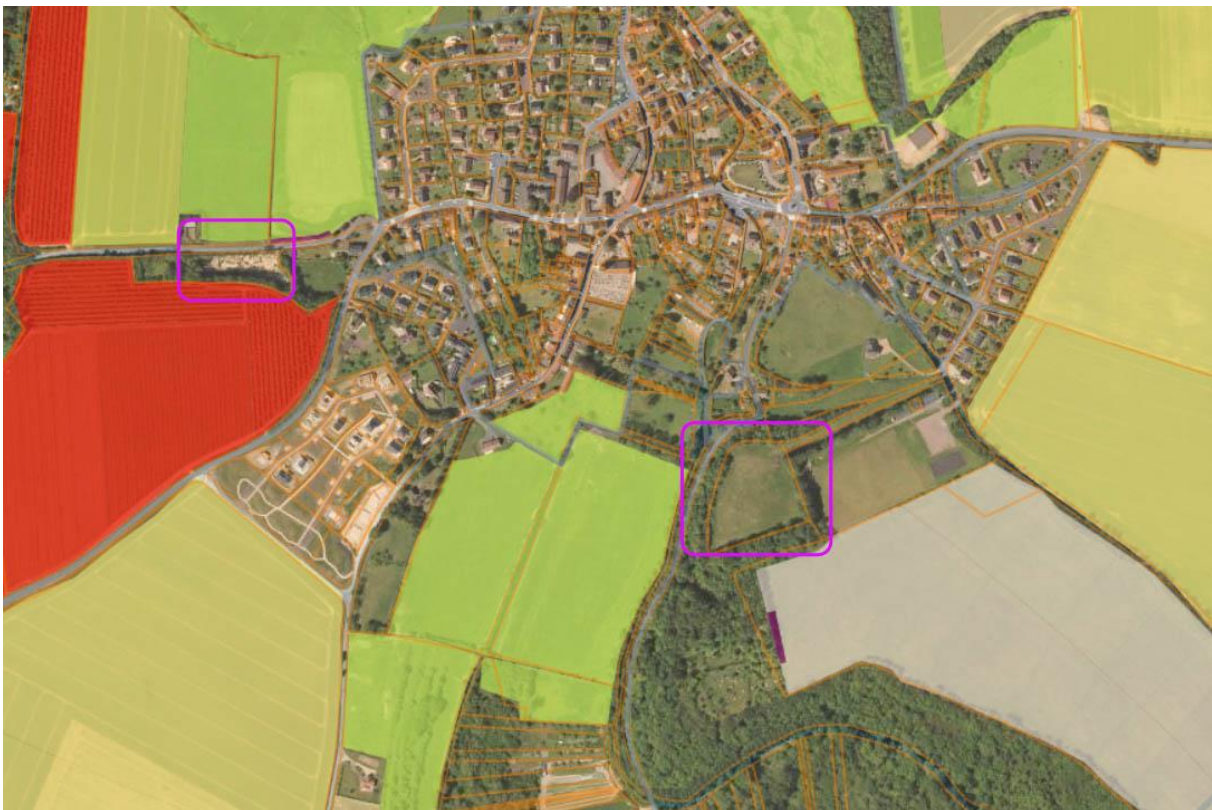
1. Renforcement de la protection de la zone naturelle via l'adaptation du règlement écrit et graphique

Contexte et enjeux :

La zone naturelle du PLU de REVIERS connaît sur deux secteurs des pressions anthropiques non souhaitables et non compatibles avec la protection des sites et des paysages.

Le premier secteur (zone Nx) est celui de la carrière située à l'Ouest du bourg de REVIERS, au Sud de la RD176, pour lequel sont observées des dépôts de matériaux et de déchets non compatibles avec la vocation d'une zone naturelle. Parallèlement aux démarches entreprises par la commune pour imposer la remise en état du site, la commune souhaite que le règlement écrit de la zone N soit ajusté pour y interdire certaines occupations et utilisations du sol.

Le second secteur (zone Nlx) est un espace naturel à l'Ouest de la salle des fêtes où les projets à vocation de sport et de loisirs se succèdent mais sans répondre à l'intérêt général de la commune ou de son territoire élargi. La commune souhaite modifier le règlement graphique pour réduire la zone Nlx au profit de la zone Nx.



Les secteurs de la zone naturelle sous pression

Etat Initial de l'Environnement

Pour le premier secteur, à l'Ouest du bourg, il s'agit d'une ancienne carrière récemment investie par une entreprise de travaux publics, comme lieu de stockage de matériaux et de déchets les plus divers.



La commune souhaite compléter le règlement écrit pour y interdire ce type d'occupation et d'utilisation des sols.

Pour le second secteur, il s'agit d'un espace de prairie (hors activité agricole).

Evaluation des incidences

THEMES	Qualification des incidences	Nature des incidences environnementales
Ressources naturelles dont agricoles	Nulle	OUS interdites complétées pour l'ensemble de la zone naturelle pour une meilleure protection des sites et des paysages Réduction de la zone Nlx vouée aux activités et installations de sport et de loisirs au profit de la zone naturelle
Paysage urbain et patrimoine	Positive	
Biodiversité	Nulle	
Risques naturels	Nulle	
Nuisances et pollutions	Nulle	
Urbanisation / Desserte	Positive	Limitation des projets en zone Nlx susceptibles d'avoir un impact sur la desserte et les réseaux

Mesure E / R / C :

Ajouts de dispositions réglementaires pour assurer la protection de la zone N

Réduction de la zone Nlx au profit de la zone N

Ajout d'une mesure de protection pour la haie en bordure de la RD176, au Nord de la carrière

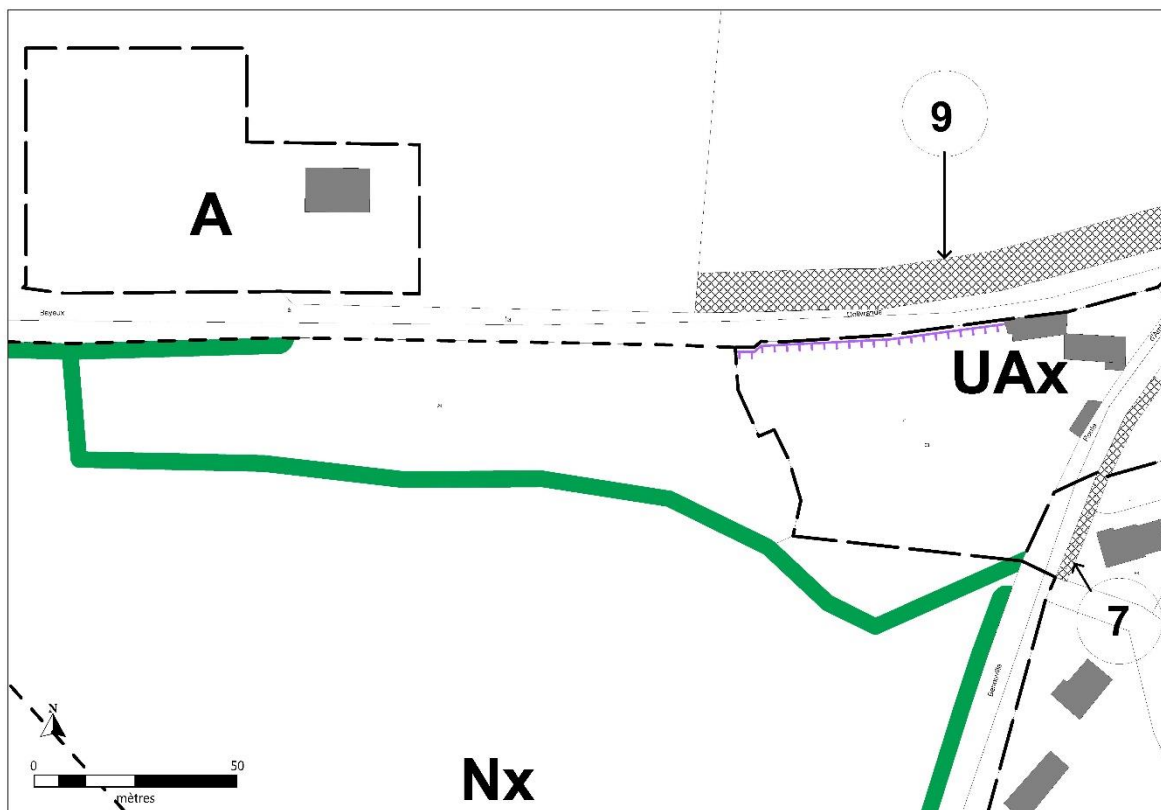
Modification du PLU

Compléter l'article 1 de la zone naturelle

Ajuster le règlement graphique de la zone N, pour protéger une haie en bordure de la RD176 au Nord de la carrière et pour réduire la zone Nlx au profit de la zone N.

Règlement de la zone N	
Article 1 Avant la modification	Sont interdites les constructions et installations de quelque destination que ce soit, exceptés les types d'occupation ou d'utilisation du sols mentionnés à l'article 2. En secteur Np, les constructions et les occupations des sols susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité des eaux sont interdites. (...)
Article 1 Après la modification	Sont interdites les constructions et installations de quelque destination que ce soit, exceptés les types d'occupation ou d'utilisation du sols mentionnés à l'article 2. Seront notamment interdites toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de dénaturer le caractère des sites, de compromettre leur qualité architecturale et/ou paysagère et portant atteinte à la préservation des milieux (exemple : tous dépôts de déchets, le stationnement de caravanes/mobil-home, etc...). En secteur Np, Dans l'ensemble de la zone N (N, Np, Nr, NI, Npx, Nrx, Nlx), les constructions et les occupations des sols susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité des eaux sont interdites. (...)

Avant modification

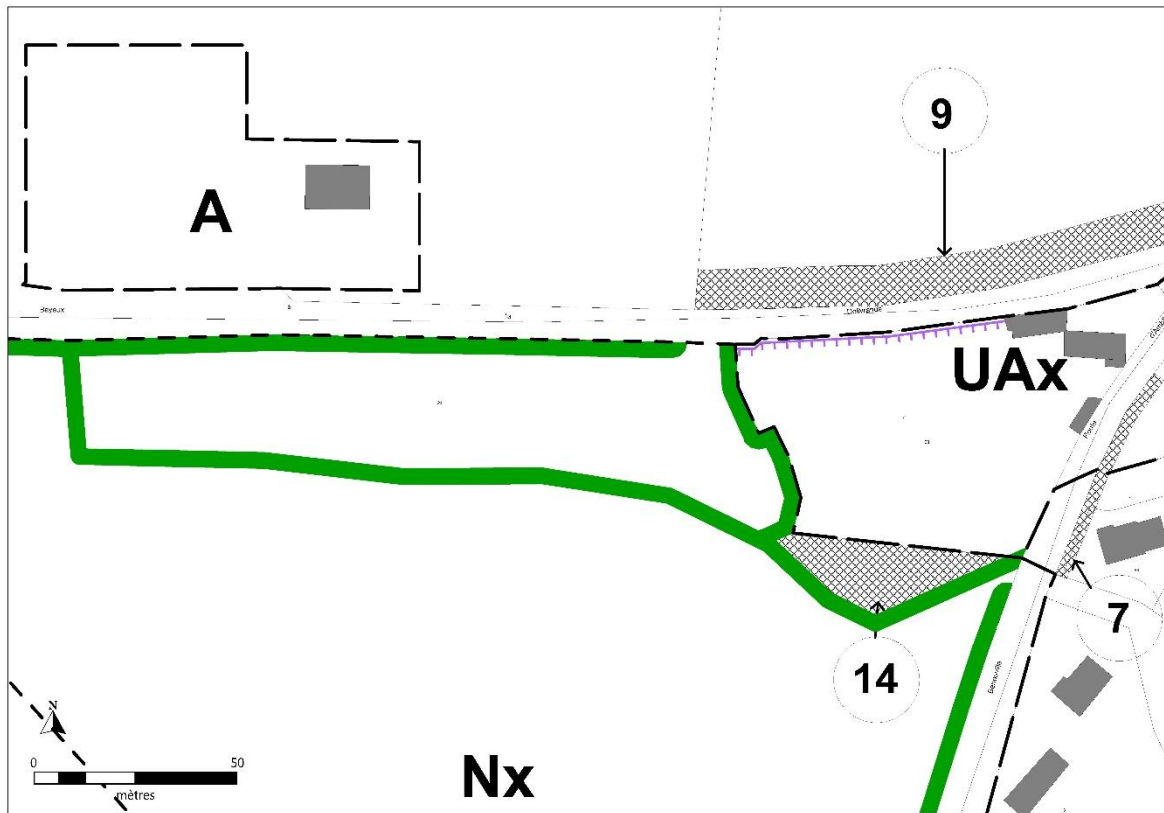


Commune de Reviers

Modification n°2 du PLU

Autres modifications du règlement écrit et graphique

Après modification

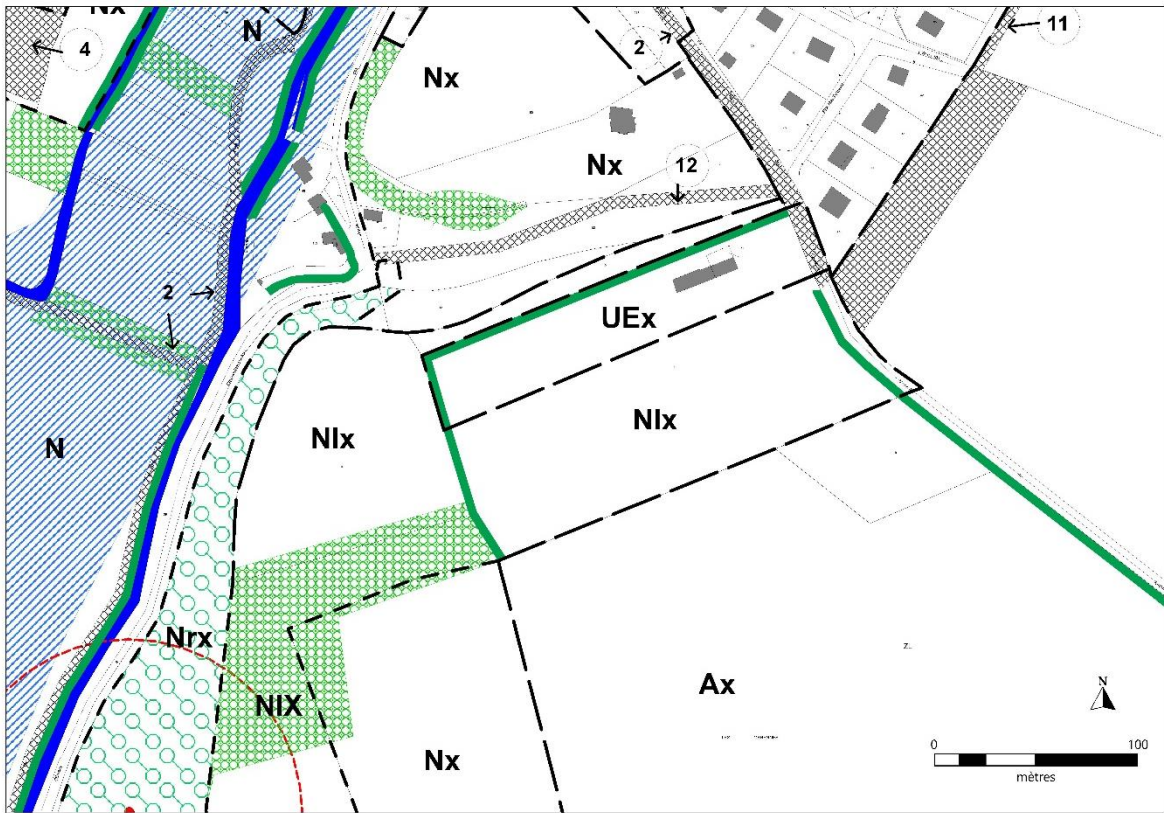


Commune de Reviers

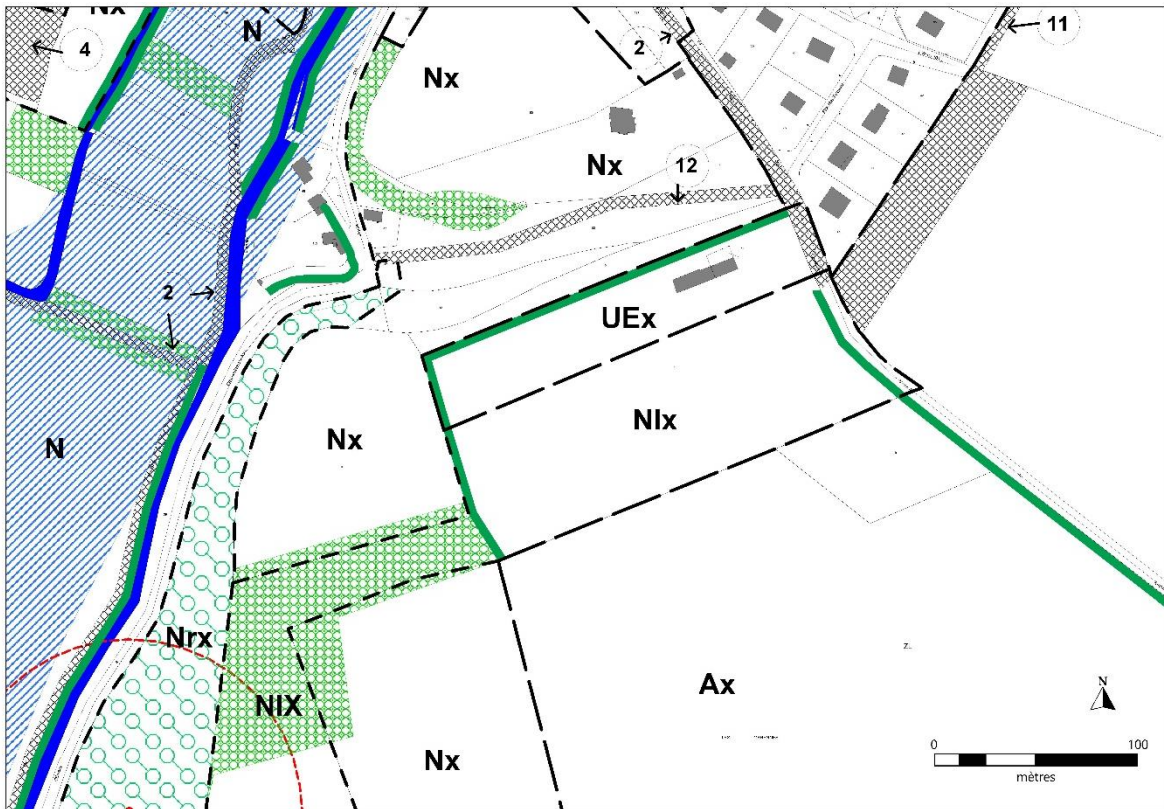
Modification n°2 du PLU

Autres modifications du règlement écrit et graphique

Avant modification



Après modification



2. Modification du règlement de la zone Ua pour faciliter la densification douce du centre bourg

Contexte et enjeux

La commune souhaite lever quelques freins réglementaires contraignant la densification douce et le renouvellement urbain des tissus actuellement urbanisés du centre ancien (zone UA).

Evaluation des incidences

THEMES	Qualification des incidences	Nature des incidences environnementales
Ressources naturelles dont agricoles	Nulle	Mesures assurant la densification urbaine sans consommation d'espaces agricoles et/ou naturels
Paysage urbain et patrimoine	Faible	Les modifications règlementaires respectent les volumes et gabarits des constructions existantes en zone UA
Biodiversité	Nulle	Contexte urbain
Risques naturels	Nulle	Sans incidences sur la prise en comptes des risques naturels
Nuisances et pollutions	Nulle	Hors zone de protection des eaux
Urbanisation / Desserte	Positive	Densification de l'urbanisation

Mesure E / R / C :

Modifications réglementaires devant assurer une densification de l'urbanisation communale.

Modification du PLU

Règlement de la zone UA	
Article 2 Avant la modification	<p>Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués ; - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, dont celles à usage agricole. <p>(...)</p>
Article 2 Après la modification	<p>Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués ; - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, dont

Autres modifications du règlement écrit et graphique

	celles à usage agricole. (...)
Article 7 Avant la modification	<p>Construction principale</p> <p>L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.</p> <p>L'implantation de la construction principale par rapport aux limites séparatives doit se faire sur limite, en respect du léger recul¹ ou avec un recul minimal de 2 mètres.</p> <p>Pour les constructions implantées sur limite ou en léger recul¹, le projet démontrera que les effets de masque d'une parcelle sur l'autre seront limités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit grâce à la limitation de la hauteur de la construction projetée : la hauteur n'excèdera pas 3,2 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ; - Soit lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions de dimensions équivalentes et joignant déjà la limite séparative.
Article 7 Après la modification	<p>Construction principale</p> <p>L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.</p> <p>L'implantation de la construction principale par rapport aux limites séparatives doit se faire sur limite, en respect du léger recul² ou avec un recul minimal de 2 mètres.</p> <p>Pour les constructions implantées sur limite ou en léger recul¹, le projet démontrera que les effets de masque d'une parcelle sur l'autre seront limités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit grâce à la limitation de la hauteur de la construction projetée : la hauteur n'excèdera pas 3.5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ; - Soit lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions de dimensions équivalentes et joignant déjà la limite séparative.
Article 12 Avant la modification	<p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Il est exigé 1 place de stationnement par logement comptant 2 pièces et moins, 2 places de stationnement par logement comptant plus de 2 pièces.</p> <p>Il pourra être dérogé aux règles des alinéas précédents en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et sous réserve que des alternatives (stationnement public/privé) existent à proximité.</p>
Article 12 Après la modification	<p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.</p> <p>Le stationnement des véhicules légers doit être traité avec des matériaux perméables.</p> <p>Des Installations de Recharge pour les Véhicules Electriques devront être installées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.</p>

¹ L'implantation en léger recul par rapport aux limites séparatives permet le débord de toit par rapport au nu de la façade et l'entretien de la construction avec un recul maximal de 0.70 mètres.

Commune de Reviers

Modification n°2 du PLU

Autres modifications du règlement écrit et graphique

	<p>Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p>En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme : « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »</p> <p>Règles :</p> <p>Il est exigé 1 place de stationnement par logement comptant 2 pièces et moins, 2 places de stationnement par logement comptant plus de 2 pièces.</p> <p>Il pourra être dérogé aux règles des alinéas précédents en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et sous réserve que des alternatives (stationnement public/privé) existent à proximité.</p>
--	--