COMMUNE DE MEOLANS REVEL

MODIFICATION DU PLU N° 1

Requalification de certaines zones Ub en zones Ua
Modification du règlement de la zone Ub concernant les constructions existantes.

Objet de la modification

La présente modification concerne :

- D'une part la réaffectation de certaines zones Ub en zone Ua :
  - Zone aval des chalets du Grand Riou (versant Méolans - plans M5)
  - Zone du camping de Rioclar (versant Revel - plan R4)
- D'autre part :
  - L'adaptation du règlement de la zone Ub, en ce qui concerne les bâtiments existants antérieurement à l'approbation du PLU de septembre 2008.

Nature de la modification

Il s'agit d'une modification portant sur le zonage et sur le règlement concernant les zones Ua et Ub.

Référence du PLU à modifier

PLU de la commune de Méolans Revel, approuvé le 19 septembre 2008.

Cadre législatif de la modification

La présente modification s'inscrit dans le cadre de l'article L123.13 du Code de l'Urbanisme :

- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, ni une zone agricole, naturelle ou forestière, ni encore une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Exposé des motifs de la modification

A la gestion du PLU en vigueur, approuvé depuis le 19 septembre 2008, il est apparu certaines difficultés concernant l'agrandissement de bâtiments existants en zone Ub au regard de la règle de surface minimum des parcelles constructibles fixée à 600 m² à l'article 5 du règlement.

Cette règle visait uniquement les constructions nouvelles. La volonté de la commune était de maintenir une densité raisonnable et d'éviter tout conflit de voisinage en autorisant les constructions nouvelles sur des parcelles trop petites, ce qui aurait eu pour conséquence d'obérer la vue et l'ensoleillement des constructions existantes.

La règle ne visait pas les constructions existantes, mais sa formulation ne l'énonce pas clairement.

En conséquence, il convient de préciser au règlement de la zone Ub que la surface minimum de 600 m² est requise uniquement pour les constructions nouvelles.

Par ailleurs, certains secteurs de la zone Ub étaient déjà à l'époque de l'approbation du PLU, d'une densité supérieure à celle qu'autorise le règlement de la zone.

Afin d'attribuer à ces zones, déjà construites, un statut plus conforme à leur occupation actuelle, il est proposé des les reclasser en Ua. Il s'agit :

- De la zone située en aval des chalets du Grand Riou,
- De la zone de gîtes devenus logements permanents, située en amont du camping de Rioclar.

Exposition aux risques naturels

La présente modification ne change en rien l'exposition des zones aux risques naturels, le zonage n'étant pas affecté.

Desserte par les réseaux

Même remarque que ci-dessus.

Description détaillée de la modification

On se réfèrera aux extraits de plans annexés modifiant les plans R4 et M5 (échelle : 1/2000e)

Le bilan des surfaces modifiées est le suivant :

	PLU modifié
Zone Ua	+ 11 785 m²
Zone Ub	- 11 785 m²

Modification de l'article 5 du règlement de la zone Ub.

Rédaction actuelle :

Ub5. Superficie minimale des terrains.
La surface minimum de terrains sera de 600 m².

Nouvelle rédaction :

Ub5. Superficie minimale des terrains.
La surface minimum des terrains sera de :
- 600 m² pour toute construction nouvelle autorisée dans la zone,
- elle n'est pas réglementée pour l'extension des constructions existantes.

COMMUNE DE MEOLANS REVEL

MODIFICATION DU PLU N° 2

Suppression, agrandissement et mise à jour de certains emplacements réservés.

Objet de la modification

La présente modification porte sur 3 objectifs :

- Supprimer l'emplacement réservé n° 8 au Clos de Saint Barthélemy devenu sans objet,
- Agrandir l'emplacement réservé n° 29 depuis la zone constructible de Rioclar jusqu'au carrefour VC10/VE28,
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés : les emplacements n° 33 et 34 sont portés sur les plans mais n'apparaissent pas, par erreur, dans la dite liste.

Nature de la modification

La modification affecte :

- Les plans de zonage : plan R3 (versant Revel) et M5 (versant Méolans),
- La liste des emplacements réservés.

Référence du PLU à modifier

PLU de la commune de Méolans Revel, approuvé le 19 septembre 2008.

Cadre législatif de la modification

La modification s'inscrit dans le cadre de l'article L123.13 du Code de l'Urbanisme.

La procédure suivie est devenue facultative depuis la loi APCIPP du 17 février 2009 et le décret du 18 juin 2009 qui autoriserait l'emploi d'une procédure de modification simplifiée, sans enquête publique (sauf pour l'extension de l'ER 29).

Toutefois, la modification ayant été diligentée antérieurement à la parution de la dite loi et dans le souci d'informer au mieux le public concerné, le choix d'une procédure de modification normale a été maintenu.

Exposé des motifs de la modification

Emplacement réservé n° 8 le Clos de Saint Barthélemy.

Cet emplacement réservé, déjà mentionné à l'ancien POS avait pour but de réaliser une aire de stationnement permettant aussi à terme la création d'une voie nouvelle pour accéder à Saint Barthélemy.

Le hameau de Saint Barthélemy est en effet desservi par une voie impraticable aux véhicules lourds nécessaires soit à l'exploitation agricole, soit aux chantiers de construction.

Ce projet de voirie apparaît peu réaliste aujourd'hui pour plusieurs raisons :

- L'accès à Saint Barthélemy traversant le lotissement du Clos de Saint Barthélemy, causerait des nuisances importantes aux riverains,
- La création d'une voie en amont du Clos de Saint Barthélemy obérerait une des plus riches plaines agricoles de la vallée, à double titre : par la perte directe d'espace agricole induite par la construction de la voie et par la pression foncière en vue de rendre les terrains constructibles que ne manquerait pas de provoquer l'existence de cette nouvelle voie.

Une autre solution de désenclavement de Saint Barthélemy existe. L'emplacement réservé n° 9, mentionné au PLU comme une alternative à l'accès précédemment décrit ci-dessus s'avère à ce jour une solution beaucoup plus réaliste, bien que restant très difficile à mettre en œuvre et d'un coût important.

Emplacement réservé n° 29.

Cet emplacement réservé concerne l'agrandissement de la voie communale n° 10 en amont de Rioclar.

Il est porté au PLU, uniquement sur la zone urbaine AU1.

Il est nécessaire de le prolonger en amont jusqu'au carrefour de la voie d'exploitation n° 28 redescendant sur Serre Légier.

Emplacements réservés n° 33 et 34.

Il s'agit de rectifier une erreur matérielle.

Les emplacements réservés n° 33 et 34 apparaissent sur les plans de zonage mais ne sont pas mentionnés dans la liste des emplacements réservés.

N° 33 : Carrière de Saint Jacques. A terme, à la fin de l'exploitation de la carrière, le tracé du chemin départemental sera modifié et notablement amélioré par rapport au tracé étroit et sinueux actuel. L'emplacement réservé couvre l'ensemble de la zone nécessaire à l'aménagement final comportant à la fois la zone de la carrière et quelques terrains attenants.

N° 34 : cet emplacement réservé est nécessaire à la gestion du torrent de l'Abéous, à son confluent avec l'Ubaye. Les débordements réguliers du torrent, dont celui qui vient à nouveau de se produire, démontrent s'il en était encore besoin l'intérêt public d'un tel emplacement.

Description détaillée de la modification

- Les plans R3 et M5 sont corrigés,
- La liste des emplacements réservés est mise à jour.

Les pièces modifiées sont en annexe.

COMMUNE DE MEOLANS REVEL

MODIFICATION DU PLU N° 3

Zone AU1 de La Fresquière :
Requalification partielle en AU2.

Objet de la modification

Il s'agit de requalifier une partie de la zone AU1 de La Fresquière en AU2, l'urbanisation du secteur concerné n'étant pas envisageable à court terme.

Nature de la modification

Il s'agit d'une modification portant uniquement sur le zonage.

Référence du PLU à modifier

PLU de la commune de Méolans Revel, approuvé le 19 septembre 2008.

Cadre législatif de la modification

La présente modification s'inscrit dans le cadre de l'article 123.13 du Code de l'Urbanisme.

- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, ni une zone agricole, naturelle ou forestière, ni encore une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Exposé des motifs de la modification

Le plan d'aménagement et développement durable du PLU a fixé comme objectif prioritaire de conférer à La Fresquière le caractère de chef-lieu / centre de la commune.

A cette fin, le cœur du hameau a fait l'objet d'une vaste zone d'urbanisation future AU1 pour laquelle des orientations d'aménagement précises ont été formulées.

La voirie de desserte qui a été définie et fait l'objet de l'emplacement réservé n° 21 serait réalisée par la commune avec mise en place d'une PVR.

Il en résulte une attitude nouvelle de la part des propriétaires fonciers. Si de manière générale, revendiquer le classement de son terrain en zone constructible est un réflexe habituel et fréquent, l'obligation de participer financièrement à l'équipement de la zone, qui induit pourtant une forte plus-value du foncier modère singulièrement cet empressement.

L'expérience démontre que la mise en place d'une PVR ne peut se faire avec efficacité si les propriétaires fonciers concernés ne sont pas unanimes et si leurs délais pour envisager la constructibilité de leur terrain est trop différent.

C'est ainsi que la situation se présente pour la zone AU1 concernée avec en amont, aucune intention de construire à court terme et en revanche, en aval une forte volonté de développement immédiat.

La commune n'ayant aucun moyen de dicter le rythme de chaque construction se doit de prendre en compte cette réalité pour ne pas léser les aménageurs opérationnels à ce jour par rapport à ceux dont les perspectives sont plus lointaines.

En conséquence, afin de débloquer au plus vite la situation et rendre effectif un des objectifs majeurs du PADD, il est proposé de modifier la zone AU1 en deux zones :

- Une zone AU1 proprement dite, plus réduite couvrant tous les terrains en aval du canal existant,
- Une zone AU2 qui à la fois confirme à nouveau le caractère urbanisable du secteur, mais l'envisage à un terme plus lointain, la zone AU2 nécessitant pour devenir opérationnelle, une modification du PLU.

Expositions aux risques naturels - Desserte par les réseaux

La modification envisagée n'affectant pas le contenu du zonage préexistant est neutre vis à vis des risques naturels et de la desserte par les réseaux, qui, en l'occurrence, doivent être créés et feront l'objet d'une PVR.

Description détaillée de la modification

On se réfèrera à l'extrait du plan annexé.

Le bilan des surfaces modifiées est le suivant :

	PLU modifié
Zone AU1	- 6340 m²
Zone AU2	+ 6340 m²