COMMUNE DE MEOLANS REVEL

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



Modification simplifiée n°7
Zone AU1 des Auches, La Fresquière
Modification des orientations d'aménagement

Octobre 2015

Commune de Méolans-Revel

Modification simplifiée n° 7

Zone AU1 de la Fresquière : modification des orientations d'aménagement

Historique du PLU :

- PLU initial approuvé le 19 septembre 2008.
- Modification n° 1 : requalification de certaines zones Ub en zones Ua, modification du règlement de la zone Ub concernant les constructions existantes, approuvée le 10 septembre 2009.
- Modification n° 2 : suppression, agrandissement et mise à jour de certains emplacements réservés. Approuvée le 10 septembre 2009.
- Modification n° 3 : ZAC AU1 de la Fresquière, requalification partielle en AU2. Approuvée le 10 septembre 2009.
- Révision simplifiée n° 1 : zone agricole des Clots. Approuvée le 23 janvier 2012.

Objet de la modification

Modification des orientations d'aménagement et programmation.

Modification conjointe des emplacements réservés.

Nature de la modification

- Le zonage AU1 n'est pas affecté.
- Seules les orientations d'aménagement de la zone sont modifiées.
- Corrélativement, les emplacements réservés du PLU de 2008 sont modifiés.

Cadre législatif de la modification

Il s'agit d'une modification simplifiée en application de l'article L 123-13-3 du code de l'urbanisme :

- Elle ne remet pas en cause le PADD.
- Elle ne réduit pas une zone urbaine.
- Elle ne diminue pas les possibilités de construire.
- Elle n'entraîne pas de majoration des droits à construire.

Exposé des motifs de la modification

La commune de Méolans-Revel est née de la fusion des communes de Méolans et de Revel en 1973.

Chaque commune possédait un village principal, chef-lieu, Rioclar pour Revel et Méolans.
Le hameau de la Fresquière, depuis la fusion, est devenu le nouveau centre du territoire communal, où l'on trouve notamment la mairie.

Ce contexte justifie l'objectif prioritaire du PADD :
« La Fresquière, centre de la commune ».

Extrait du PADD :
« Il faut du temps pour faire un monde et du temps pour que Méolans et Revel forment une entité unique. Cela passe par l'affirmation d'un lieu central. La Fresquière, située à la limite des deux anciennes communes, au point de convergence des circulations et à proximité de la route départementale, a pleinement vocation à devenir le centre ».
« Mais encore faut-il définir ce qui va constituer un réel centre pour la commune :

- *Présence d'équipements publics : mairie, maison du bois.*
- *Densité de population et notamment place réservée au logement collectif locatif. »*

La zone AU1 constitue l'outil principal de mise en œuvre de cet objectif.
Mais, force est de constater que 7 ans après l'approbation du PLU, elle n'a pu se développer pour 2 raisons principales :

- La mésentente entre les différents propriétaires ou leur désintéressement.
- Un tracé de voirie, pourtant laborieusement négocié à l'époque du PLU, très consommateur d'espace et insatisfaisant.

La municipalité désire voir aboutir ce projet d'aménagement vital pour l'avenir de la commune.
Certains propriétaires ont quant à eux, manifesté une motivation nouvelle qu'il convenait d'encourager.
C'est pourquoi il a été entrepris une large concertation entre la municipalité et tous les propriétaires concernés sans lesquels le projet ne pourrait voir le jour.
C'est à la suite de cette concertation qu'un nouveau plan d'aménagement a fait consensus et que des modalités de réalisation concrète ont pu être définies.
Les nouvelles orientations d'aménagement et programmation en sont la concrétisation.

Nouvelle rédaction des orientations d'aménagement

Le développement de la zone AU1 de la Fresquière est assujetti à la réalisation préalable des équipements publics.

Le tracé de voirie porté au plan fait l'objet d'un emplacement réservé.

Les équipements seront réalisés par la commune qui en amortira le coût en appliquant un taux majoré de taxe d'aménagement sur l'ensemble de la zone.

Les nouvelles constructions seront localisées en amont des 2 secteurs (amont/aval) de chaque côté de la voie. Le plan d'aménagement prévoiera au minimum 8 constructions.

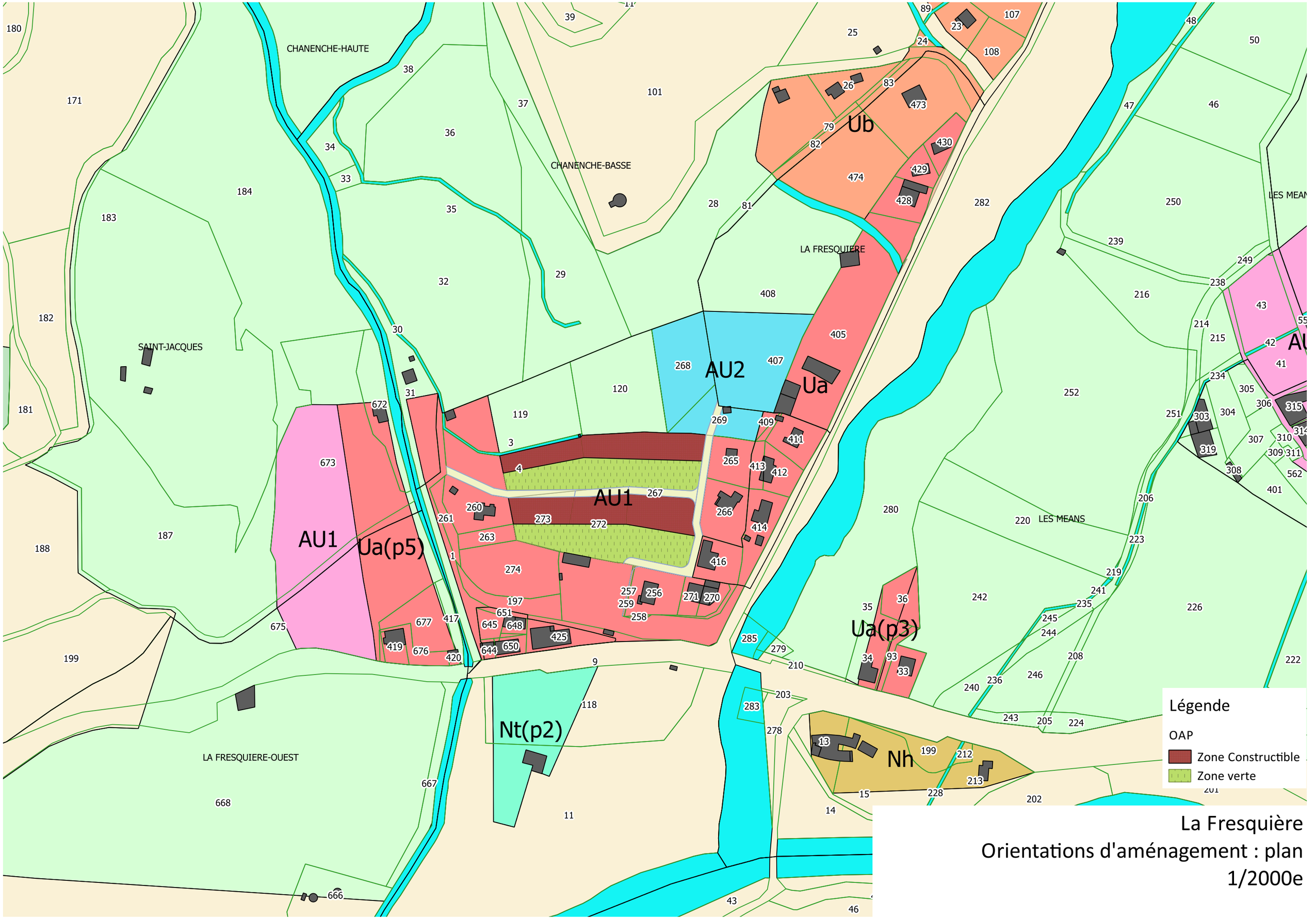
Les espaces verts définis au plan restent inconstructibles.

L'orientation générale des constructions d'alignera sur les courbes de niveau du terrain, parallèlement ou perpendiculairement à la voie.

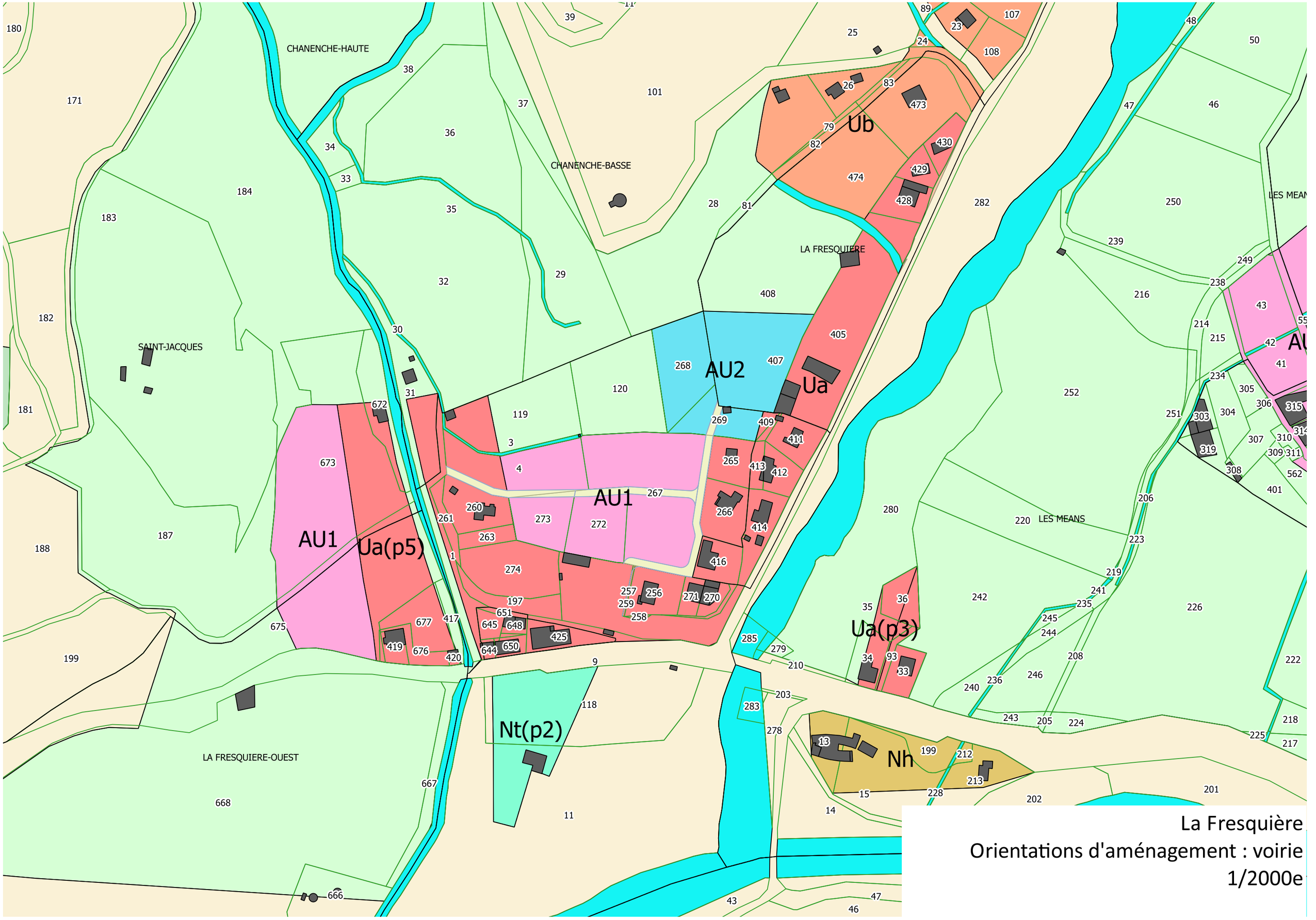
Détail des pièces modifiées annexées

- Dossier des orientations d'aménagement modifié : le présent dossier.
- Liste des emplacements réservés modifiée (voir modification n°5)

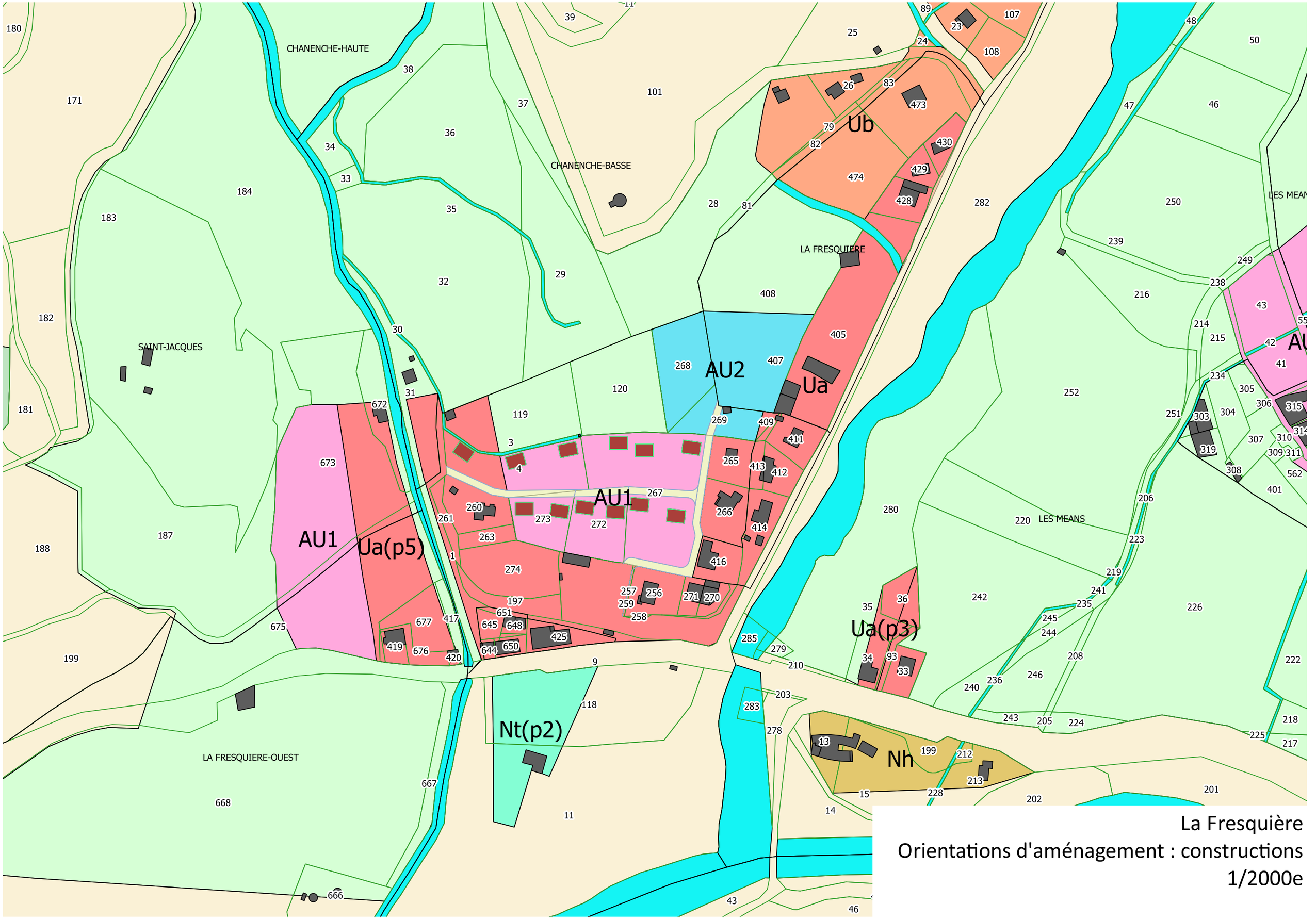
Note : le zonage du PLU est inchangé.



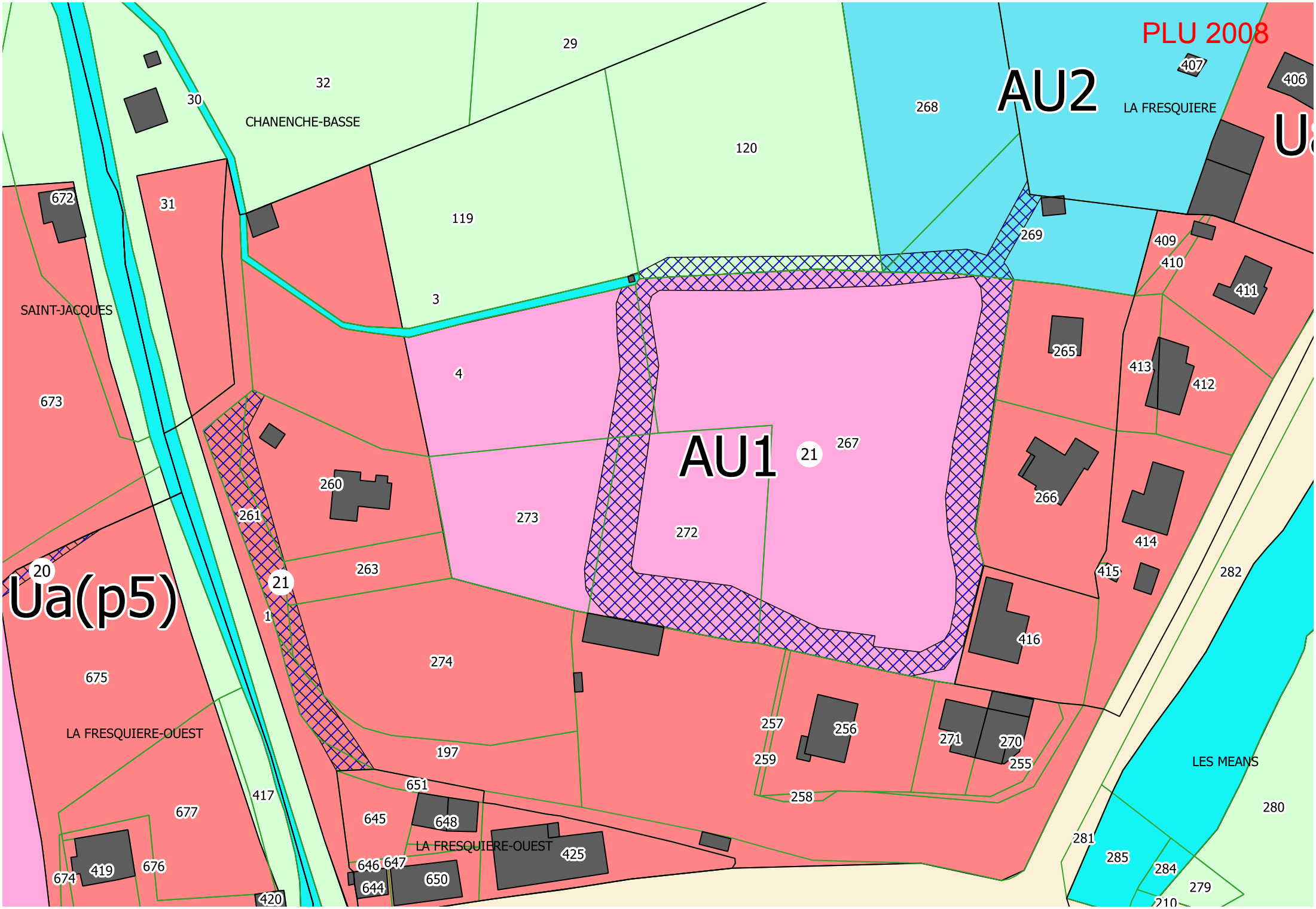
La Fresquière
Orientations d'aménagement : plan
1/2000e

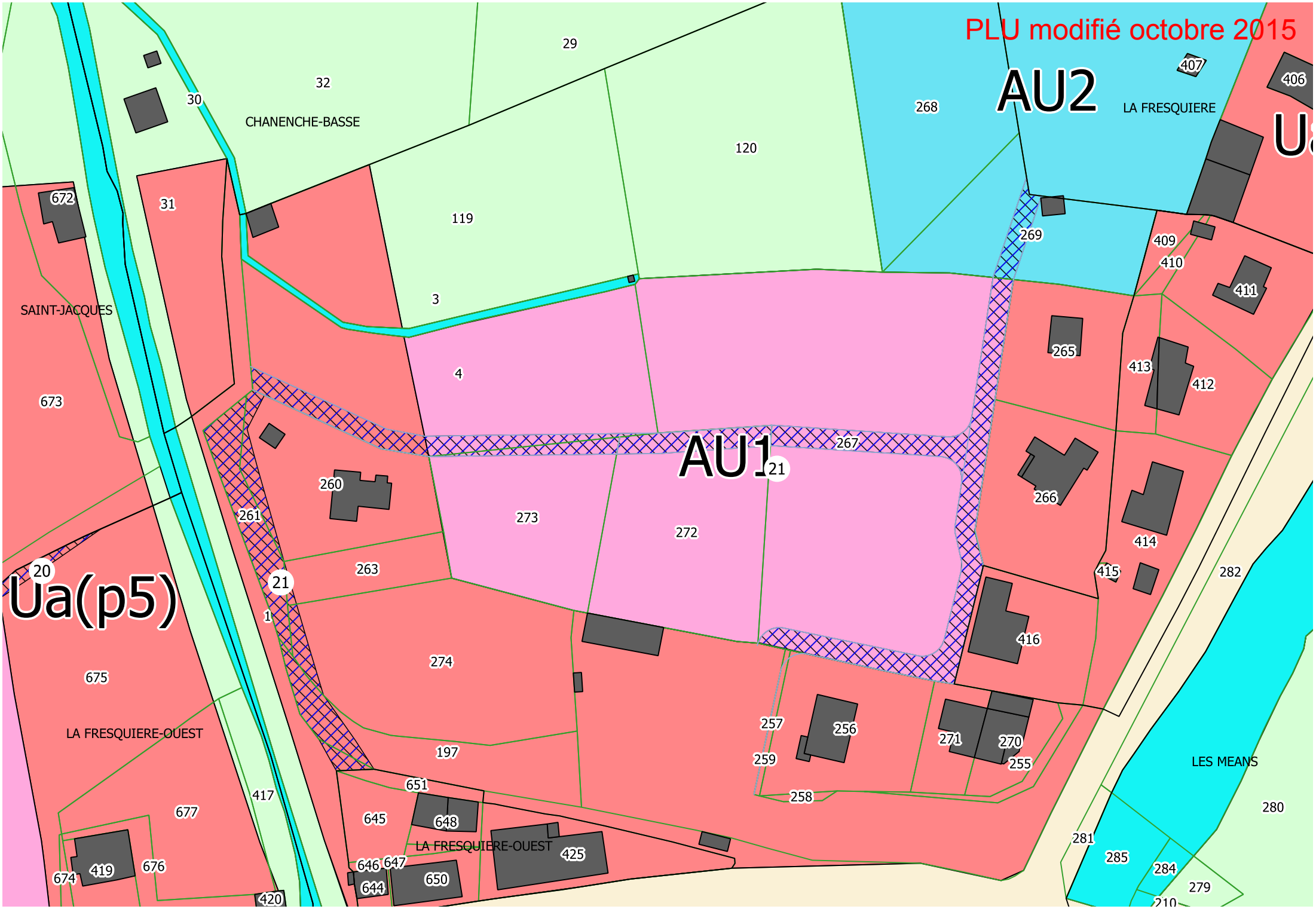


La Fresquière
Orientations d'aménagement : voirie
1/2000e



La Fresquière
Orientations d'aménagement : constructions
1/2000e


PLU 2008
AU2
AU1
Ua(p5)
CHANENCHE-BASSE
LA FRESQUIERE
SAINT-JACQUES
LA FRESQUIERE-OUEST
LES MEANS
29
32
30
120
268
407
406
672
31
119
269
409
410
411
3
4
265
413
412
673
21
267
260
266
261
273
272
414
20
263
415
282
21
1
274
416
675
257
256
271
270
197
259
255
651
258
417
677
645
648
280
281
LA FRESQUIERE-OUEST
425
285
419
676
646
647
284
674
650
644
279
420
210


PLU modifié octobre 2015
AU2
AU1
Ua(p5)
CHANENCHE-BASSE
SAINT-JACQUES
LA FRESQUIERE
LA FRESQUIERE-OUEST
LES MEANS
29
32
30
120
268
407
406
672
31
119
269
409
410
411
3
4
265
413
412
673
267
21
260
261
273
272
266
414
20
263
415
282
21
1
274
416
675
257
256
271
270
255
197
259
258
651
417
677
645
648
280
281
285
425
646
647
284
674
419
676
650
644
279
420
210