COMMUNE DE MEOLANS REVEL

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



Modification simplifiée n°6
Zone AU1 de Rioclar
Nouvelles orientations d'aménagement

Octobre 2015

Commune de Méolans-Revel

Modification simplifiée n° 6

Zone AU1 de Rioclar : 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, certains n'ayant plus de raisons d'être.

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

Les orientations d'aménagement du PLU de 2008 précisaient :
« L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par l'aménagement des voies faisant l'objet de l'emplacement réservé n° 28 au PLU. Une plateforme de retournement devra être prévue, elle peut le cas échéant être déplacée en fonction de l'étude détaillée du projet ».
Les orientations des constructions seront préférablement parallèles aux lignes de direction portées au plan.

Art. AU1-5 : le développement de cette zone ne peut être envisagé qu'en une seule tranche.

Sur ce dernier point, il s'avère qu'un projet d'aménagement pourrait être engagé à court terme sur la zone Est, mais pas dans l'immédiat sur la zone Ouest.

Les zones AU1 de Rioclar et la Fresquière constituent l'essentiel des possibilités de développement de la commune. Ces deux zones renforcent les 2 villages principaux de la commune.

Un développement est donc prioritaire et en totale conformité avec le PADD.

Par ailleurs, la partie Est de la zone AU1 constitue en elle-même un potentiel de construction important (6 à 8 maisons) justifiant un développement autonome.

La modification des orientations d'aménagement a pour but de permettre cette opération pour les raisons suivantes :

- Elle permet de mettre en œuvre des options prioritaires du PADD.
- Elle densifie le village de Rioclar qui, sans avoir le statut de chef-lieu, est néanmoins le village principal du territoire de Revel, ancienne commune fusionnée avec Méolans en 1973.

Nouvelle rédaction des orientations d'aménagement

La zone AU1 de Rioclar comporte deux secteurs, le secteur Est et le secteur Ouest.

Le secteur Est devra obligatoirement être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Le secteur Ouest devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble dans sa partie supérieure nécessitant la création d'une voirie nouvelle (parcelles 270 et 271 pour partie), la partie inférieure (272 pour partie) pourra être développée indépendamment dès lors qu'elle disposera de tous les réseaux publics nécessaires.

Dans un souci de bonne gestion des sols et d'une densité urbaine équilibrée, il sera réalisé un minimum de :

- 6 constructions sur le secteur Est,
- 6 constructions sur le secteur Ouest.

Le nombre maximum n'est pas limité.

La voirie comportera :

- Une voie publique (parcelle 88).
- Un ensemble de voies privées à la charge des aménageurs, dont le tracé respectera le plan joint.

Pour le secteur Est, la voie longera la limite inférieure du terrain et permettra le désenclavement des parcelles en aval (86 et 87). Elle desservira ensuite la partie supérieure du terrain et permettra le retournement des véhicules. Elle comportera un parking « visiteurs ».

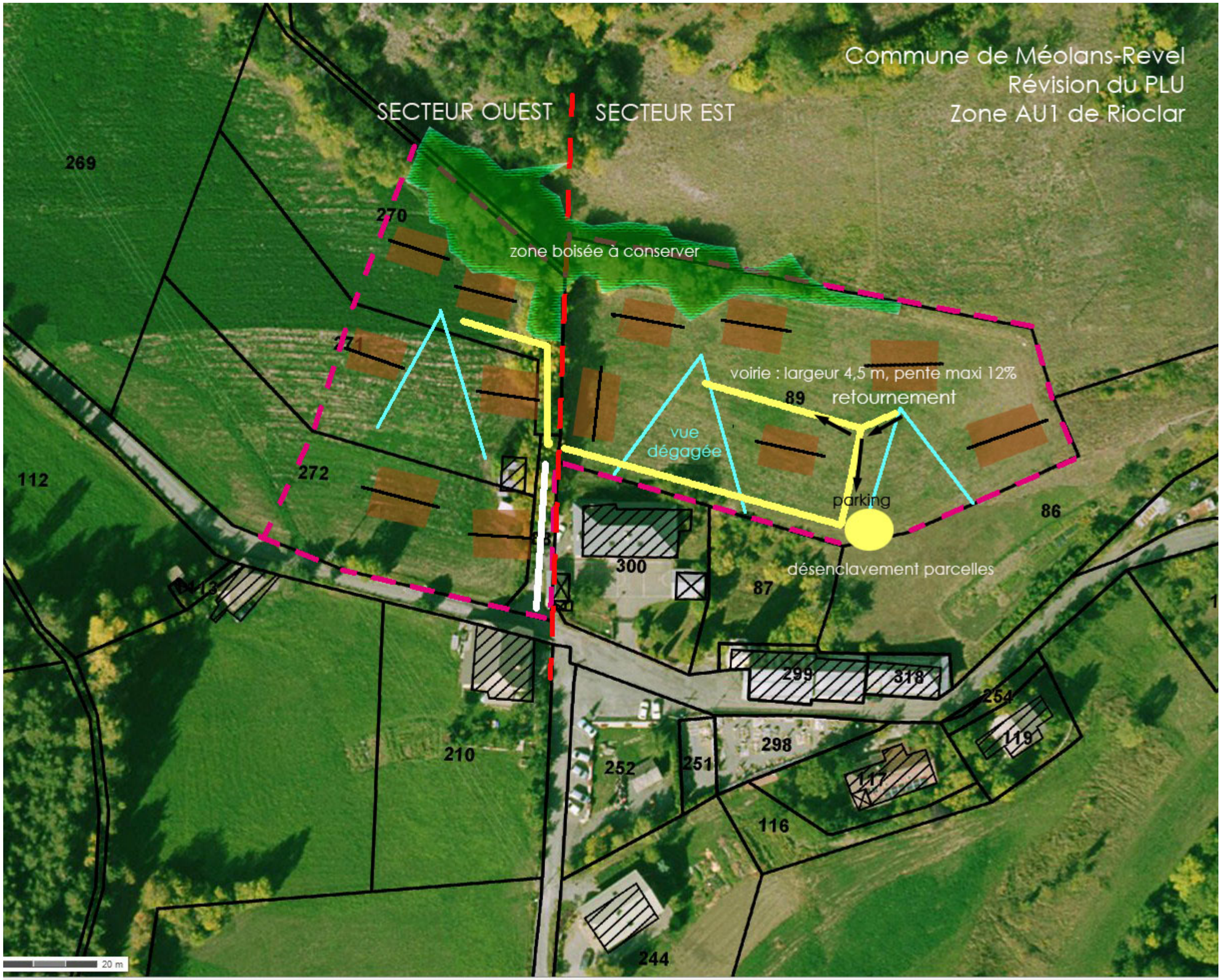
Pour le secteur Est, la voie respectera le tracé de principe du plan joint. Compte-tenu de sa faible longueur, il n'est pas nécessaire de prévoir une aire de retournement.

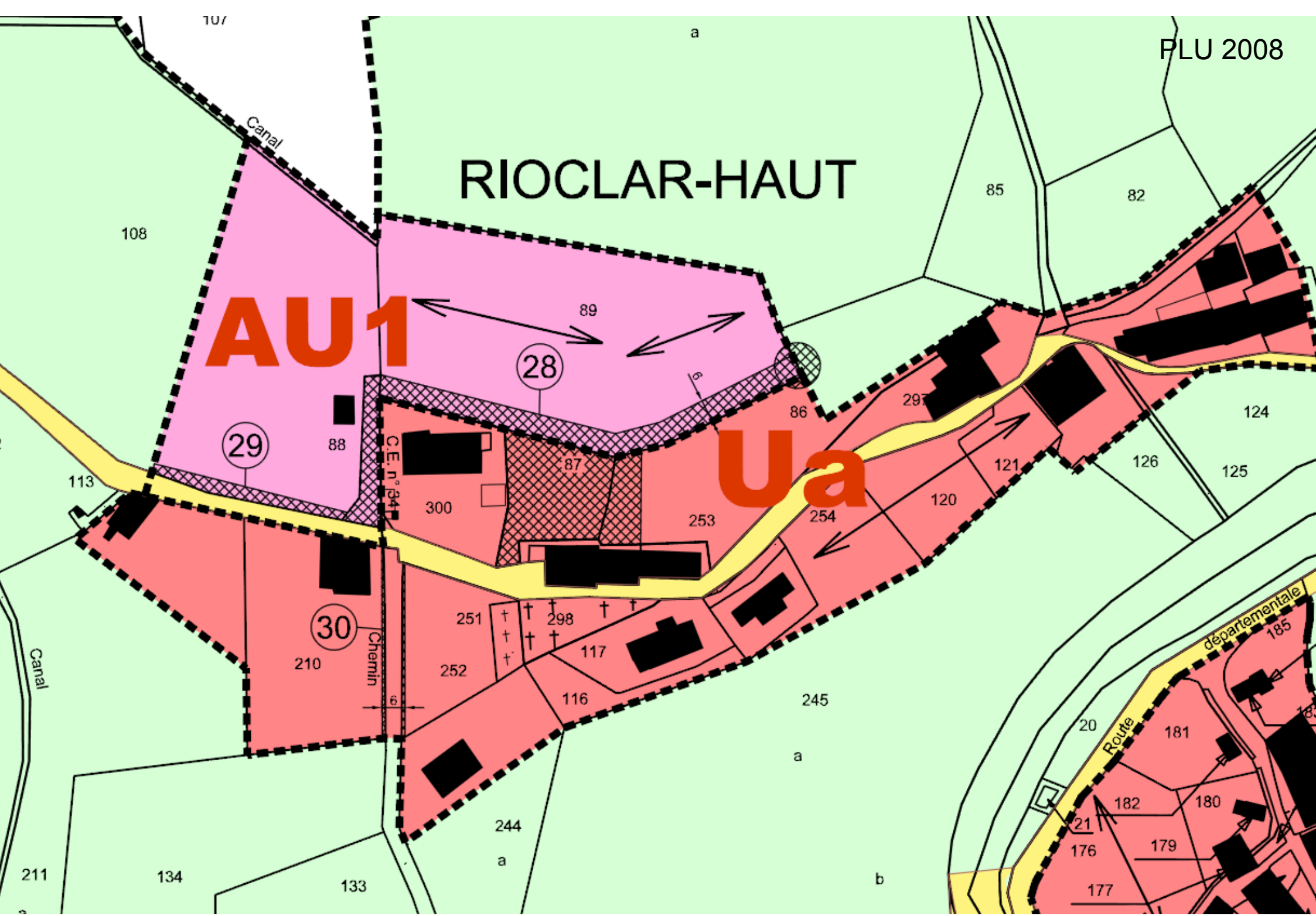
- Les constructions seront implantées de façon à préserver les vues de chaque maison. Les zones de vue portées au plan devront rester libres de toute construction et de manière générale de tout obstacle, notamment d'arbres de grande envergure.
- Les constructions respecteront le relief du terrain en s'alignant sur les courbes de niveau, ou perpendiculairement aux mêmes courbes, le cas échéant. Cette disposition reprend les orientations des bâtiments existants du hameau.
- La zone boisée située en amont du terrain sera préservée.

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.


Commune de Méolans-Revel
Révision du PLU
Zone AU1 de Rioclar
SECTEUR OUEST
SECTEUR EST
zone boisée à conserver
voirie : largeur 4,5 m, pente maxi 12%
retournement
vue dégagée
parking
désenclavement parcelles
269
270
271
272
112
89
86
87
300
299
318
254
119
298
117
116
252
251
210
244
20 m


PLU 2008
RIOCLAR-HAUT
AU1
Ua
Canal
C.E. n° 34
Chemin
Route départementale
107
108
a
85
82
89
28
29
88
87
86
297
124
126
125
121
120
254
253
300
113
30
210
251
298
117
252
116
245
20
181
185
182
180
21
176
179
177
244
211
134
133
b

PLU MODIFIE OCTOBRE 2015

Echelle : 1/1000e

A

AU1

Ua

Ua

RIOCLAR-HAUT

RIOCLAR-HAUT-EST

RIOCLAR BAS

LA CROIX

RIOCLA

105 92 91 104 106 107 90 83 LA CROIX 84 85 82 214 269 270 271 296 217 89 RIOCLAR-HAUT-EST 122 123 272 112 29 86 124 121 125 88 87 28 120 126 113 137 138 299 254 253 119 298 79 210 252 251 117 30 30 116 136 211 20 185 183 181 182 169 245 135 133 244 186 21 470 473 179 134 472 177 187 192 471 188 191 474 193 22 132 208 475 194 189 190 129 31 195 128 99