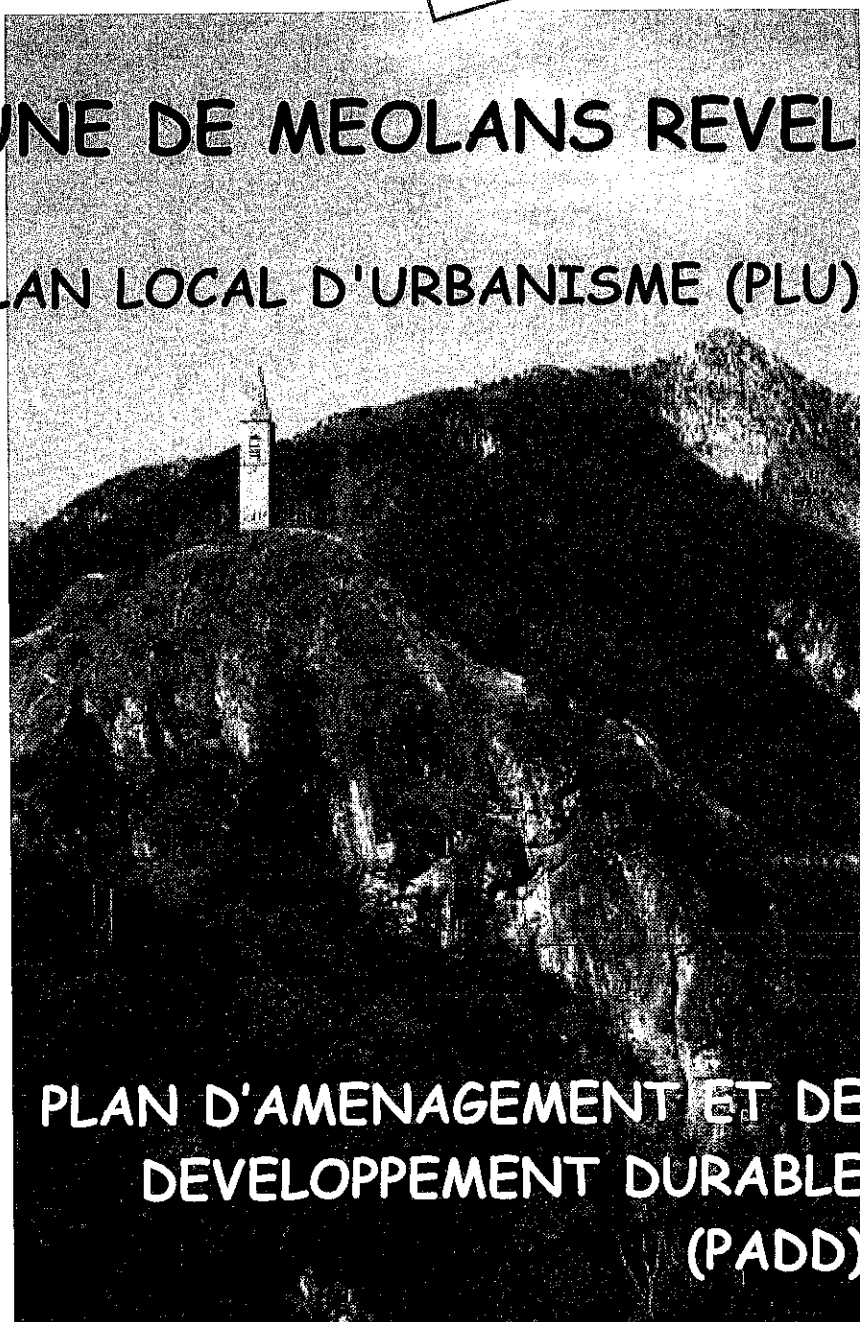




COMMUNE DE MEOLANS REVEL

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune pour la décennie à venir.

Le terme de dix années est l'horizon raisonnable pour la prospective urbaine. Au-delà, les prévisions deviennent aléatoires, en deçà, le temps est souvent insuffisant pour voir se concrétiser les grandes décisions d'aménagement.

L'échéance d'une décennie éclaire aussi le débat en termes de consommation d'espace. Le futur PLU se doit de laisser d'autres possibilités ouvertes sur le long terme et de mesurer le développement à l'aune des besoins d'une part, mais aussi et surtout par rapport à la volonté affichée par la municipalité d'une évolution maîtrisée.

Le présent document comporte les orientations générales qui constituent le PADD proprement dit et les orientations particulières d'aménagement.

ORIENTATIONS GENERALES

1. Le projet de développement économique.

L'activité économique de Méolans Revel repose sur trois secteurs :

- L'agriculture avec 11 exploitations professionnelles recensées (sur 19 au total) occupe encore une place très importante. 13 exploitations ont disparu depuis 1988 sans pour autant que la surface agricole soit diminuée.
- La forêt, caractéristique tout à fait originale et ancestrale de la commune de Méolans ;
- Le tourisme, à travers de nombreuses structures d'hébergement individuelles et collectives et les activités nautiques liées à l'Ubaye.

A chaque secteur d'activité correspond un projet de développement, mais il existe aussi un projet global utilisant les synergies et les complémentarités de chacune.

Il en est ainsi de la forêt. L'exploitation du bois continuera, mais la forêt est aussi source de développement touristique à travers la Maison du Bois de la Fresquière.

Pour l'agriculture, dont l'élevage constitue l'essentiel, il sera difficile de parler de développement et nous sommes ici comme ailleurs dans une problématique du maintien qui nécessite sur le territoire communal des dispositions spécifiques. Il faut aussi mentionner le développement indirect que constitue la valorisation sur place des produits agricoles. Il existe déjà deux fromageries, mais dont la localisation n'est peut être pas idéale sur le plan commercial. Autant la création de zones artisanales paraît peu

envisageable dans leur acception classique, autant deviendrait-elle judicieuse pour la commercialisation, à proximité de l'axe routier principal, des produits locaux.

L'agriculture est aussi garante de l'accessibilité du territoire et en ce sens, commensale de l'activité touristique lorsque la forêt "ferme" le paysage, le territoire devient moins pénétrable, moins accueillant, en dehors des circuits aménagés.

Le tourisme est pour le moyen et long terme, l'activité susceptible du plus fort développement à condition :

- De développer l'attractivité propre de la commune en valorisant et rendant accessibles ses ressources : vallée du Laverq, forêt de Méolans, Ubaye, etc.
- En mesurant l'accessibilité que l'on souhaite : il convient de fixer des objectifs ! Quelle quantité de voitures par jour considère-t-on comme acceptable dans la vallée du Laverq, par exemple ?
- De valoriser l'hébergement, en encourageant la banalisation des lits. On sait le peu d'impact économique de résidences secondaires utilisées 1 mois par an.

2. Le développement de l'habitat.

La Fresquière, centre de la commune.

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 ce 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.

Privilégier le développement des agglomérations principales.

Au sein du territoire communal, certains hameaux plus accessibles, plus proches des circulations seront indéniablement plus attractifs. C'est le cas du versant adret de Revel et des principaux hameaux de Méolans : le chef lieu, Gaudeissard et le Martinet. En revanche, le développement des hameaux isolés et éloignés sera plus limité, tout au moins pour l'habitat permanent.

Limiter la dispersion de l'habitat.

Cette dispersion est une réalité locale et une caractéristique tout à fait particulière de la commune.

De nombreuses maisons isolées et habitées sont déjà desservies par un important réseau routier.

Il serait donc illusoire et néfaste de faire comme si ces hameaux n'existaient pas, ce qu'une lecture erronée de la loi pourrait suggérer. Cette réalité locale de la dispersion de l'habitat est à prendre en compte, mais il n'y a aucune raison d'encourager, dans un tel contexte, des implantations nouvelles. L'objectif sera plutôt de renforcer les hameaux existants chaque fois que des raisons sociales, géographiques, économiques permettront de le faire. Il convient, parmi toutes les implantations de la commune d'établir une hiérarchie selon les critères suivants :

- Importance du peuplement actuel ;
- Accessibilité et proximité du centre ;
- Impact paysager ;
- Impact environnemental ;
- Desserte par les réseaux ;
- Impact économique.

Favoriser le développement d'un habitat touristique banalisé.

Un règlement approprié et incitatif devrait permettre de limiter, sans l'exclure cependant, la création de nouvelles résidences secondaires strictes et de favoriser la création de lits à plus forte occupation : villages de vacances, camping, structures collectives diverses (hôtels, etc.), résidences de tourisme.

3. La protection des milieux naturels et des paysages naturels et bâtis, la sauvegarde du patrimoine.

Site d'intérêt communautaire Natura 2000, la vallée du Laverq est le premier espace de pleine nature de la commune. Sa valorisation passe par la réponse à plusieurs questions :

- L'accessibilité : les caractéristiques actuelles de la route sont à ce jour un des moyens les plus efficaces pour réguler l'accès. Il ne semble pas souhaitable de modifier cette situation ;
- Fréquentation et structure d'accueil : réguler l'accès n'est pas l'interdire. Mais la qualité de l'accueil touristique serait incompatible avec une sur-fréquentation des lieux. Deux principes sont retenus : admettre l'accès des véhicules jusqu'à l'abbaye, prendre des dispositions pour maintenir des structures d'accueil publiques ;
- Statut des constructions existantes : la volonté municipale est de maintenir les constructions existantes. Le statut des ruines est plus complexe. Lorsqu'il s'agit de bâtiments encore debout, la réhabilitation devrait être admise compte-tenu de l'intérêt patrimonial que ces bâtiments représentent. En revanche, la reconstruction intégrale de ruine ne sera généralement pas admise, sauf en cas d'intérêt patrimonial particulier.

4. Assurer la sécurité et la salubrité publique.

Le développement des zones urbaines devra prendre en compte ;

- Les risques naturels recensés : ce sont principalement les risques liés à l'activité torrentielle : inondations, érosion des berges. On note aussi des zones exposées aux chutes de pierres ;
- Les possibilités d'assainissement. Sans ambiguïté pour les zones desservies à court terme par l'assainissement collectif, le problème est plus aigu pour les zones où seul l'assainissement individuel est envisageable. La réalisation d'un assainissement autonome ou semi-collectif, sur un terrain indépendant de la construction sera possible.

5. L'action foncière.

Bien que Méolans-Revel ne soit pas un secteur de forte spéculation, il convient toujours de se prémunir contre les risques d'une élévation des prix du foncier obstacle majeur à l'implantation de nouvelles populations. Il convient à cet égard de rappeler quelques principes de base :

- L'offre et la demande devront être équilibrées. Ceci se traduit par un léger excédent de l'offre foncière par rapport au développement envisagé. Si l'offre est trop près de la demande stricte, inévitablement le prix du terrain, rare, augmentera, l'acheteur de terrain doit disposer de choix ;
- La commune peut intervenir pour réguler le marché foncier : droit de préemption urbain, lotissements communaux, création d'emplacements réservés pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

Le temps n'est plus au zonage strict des anciens POS où chaque zone était exclusivement réservée à une occupation unique : habitat, agriculture, activités etc. le territoire est dans son ensemble un territoire "partagé" et ce partage, cette mixité de l'occupation est le germe de la vie sociale. Mais partage ne veut pas dire anarchie. Certaines occupations du sol sont plus fragiles que d'autres, et demandent une protection particulière.

En ce sens, le PLU définira dans un premier temps, deux grands types :

- Les territoires réservés où une occupation prioritaire dominante est affichée. Il en sera par exemple du territoire agricole, ceci n'exclut pas d'autres occupations, mais veut dire qu'en cas de conflit, l'agriculture sera prioritaire ;
- Les territoires partagés où la mixité de l'occupation sera organisée à travers le règlement.

Ces choix s'inscrivent dans une prospective de développement durable qui se définit comme suit :

- Pénénrité : il est nécessaire que les options retenues fassent l'objet du plus vaste consensus possible et qu'elles ne soient pas "contre nature" dans tous les sens du terme, respectueuses du milieu et de ses habitants ;
- Réversibilité : les options d'aménagement ne doivent pas compromettre l'avenir, par définition imprévisible. Elles doivent être réversibles, c'est à dire capables d'être mises en causes sans révolution ou bouleversement urbain : c'est la notion de "renouvellement urbain" ;
- Evolutivité : l'aménagement envisagé doit ménager des espaces libres pour le long terme et ne pas "consommer" tout de suite l'ensemble des potentialités ;

Le territoire de la commune sera réparti en cinq secteurs principaux :

- Le domaine de pleine nature ;
 - Le domaine agricole ;
 - La forêt ;
 - Les secteurs d'habitat permanent ;
 - Les secteurs d'habitat mixte (permanent et saisonnier).
1. Le domaine de pleine nature est celui où la protection du milieu naturel prévaut sur toute autre préoccupation. Cette protection n'est pas une fin en soi, mais un moyen de conserver à ce territoire toute la richesse patrimoniale qui en fait la valeur et l'intérêt pour tous ceux qui le fréquentent. Il s'agit avant tout de la vallée du Laverq où le PLU déterminera des règles concernant la gestion du paysage, notamment la restauration des nombreuses constructions existantes dans ce secteur, mais aussi la façon de réaliser certaines infrastructures publiques indispensables.

Les périmètres proposés dans l'atlas des paysages des Alpes de Haute Provence peuvent être repris pour Méolans et complétés pour la zone d'alpages de Revel.

2. Le domaine agricole.

L'Atlas des paysages a mis en évidence les zones agricoles menacées de fermeture du paysage, c'est à dire d'un envahissement progressif par les friches d'abord et la forêt ensuite.

Cette fermeture n'est souhaitable ni d'un point de vue agricole, ni d'un point de vue paysager et à terme, les hameaux des Clarionds ou de St Barthélémy sont menacés d'étouffement, comme on peut le voir sur les versants italiens proches de chez nous où une politique agricole différente n'a pas permis le maintien des zones ouvertes de prairie et cultures. En aval de St Barthélémy, le petit hameau des Bonnabaux est déjà le résultat visible de cette évolution.

Le rôle du PLU est de définir ces zones qui peuvent là aussi être reprises de l'atlas des paysages. Mais si l'on veut réellement intervenir de façon active, une solution pourrait être le remembrement, s'il n'est pas déjà trop tard.

Il s'agit :

- De la basse vallée du Laverq du Martinet à l'abbaye ;
- De l'adret de Revel ;
- Des diverses zones à l'adret et à l'ubac de la vallée de l'Ubaye, autour des hameaux existants.

La deuxième catégorie du domaine agricole concerne le territoire agricole proprement dit actuellement en activité. La problématique est d'affirmer la priorité agricole, c'est à dire permettre l'exploitation et la création de bâtiments agricoles en toute sérénité, sans risque de conflit avec l'habitat environnant.

Il s'agit :

- De zones à délimiter dans l'étude du PLU sur l'adret de Revel essentiellement.

3. La forêt.

Si l'on se réfère à l'ancien POS, la tendance à la protection pure et dure (classement TC) ne devrait pas être retenue si l'on considère la forêt, d'abord comme ce qu'elle a toujours été de façon ancestrale à Méolans : une terre d'exploitation du bois.

Cette vocation restera dominante pour l'essentiel du massif forestier.

Certains secteurs, qu'il conviendra de délimiter, auront une vocation plus large et notamment touristique. Dans ces derniers, le défrichement à des fins d'aménagements paysagers pourra être admis, de même que des équipements spécifiques de mise en valeur.

4. Les secteurs d'habitat permanent.

L'enjeu prioritaire du PLU sera la création d'un vrai centre pour la commune, en développant le hameau de la Fresquière.

Ceci se traduira par :

- Un zonage adéquat ;

- Une étude plus précise du centre lui-même ;
- Un règlement favorisant la densification ;
- La création éventuelle d'emplacements réservés pour les logements locatifs sociaux.

Le second enjeu est l'organisation du développement du hameau principal de Revel : Rioclar où réside une partie importante de la population communale, mais où les extensions se sont faites au cours des temps de façon plutôt anarchique.

L'extension raisonnée des hameaux existants constituera le troisième objectif.

Le diagnostic n'a pas révélé la nécessité de création d'entités urbaines nouvelles. Le problème principal de la commune était déjà l'extrême dispersion de son habitat, il n'est pas souhaitable d'augmenter le phénomène, ce qui aurait des conséquences économiques, sociales et paysagères toutes négatives : augmentation du coût des équipements publics, dispersion des lieux de vie et rupture des liens sociaux, impacts paysagers dans des zones souvent sensibles.

Mais le PLU devra gérer la question de l'habitat dispersé de deux façons :

- Créer des mini-zones comme l'autorise la loi Urbanisme et Habitat autour des hameaux que l'on souhaite développer, les raisons de ce choix seraient :
 - o Les possibilités foncières de le faire ;
 - o La bonne relation aux réseaux publics ;
 - o La meilleure articulation possible avec les hameaux principaux ;
 - o L'agrément du site ;
 - o La possibilité de gérer l'impact paysager, sans nuisance ;
 - o Le respect des terres agricoles ;
 - o L'absence de risques naturels.

Les constructions existantes ne rentrant pas dans cette catégorie, seront gérées de façon traditionnelle comme "des bâtiments existants ne répondant pas à la vocation de la zone où ils sont implantés". Dans ce cas, on favorisera quand même leur maintien et leur extension mesurée, y compris en autorisant le changement d'affectation, mais sans création de constructions nouvelles à proximité.

Dans certains cas, la limitation de l'occupation dans le temps sera une condition à la délivrance du permis de construire.

Dans tous les cas, la reconstruction en zone naturelle sera assujettie à des règles architecturales extrêmement strictes.

5. Les secteurs d'habitat touristique - saisonnier.

L'habitat touristique est de manière générale intégré à l'habitat permanent et le règlement du PLU favorisera cette intégration.

Toutefois, il existe sur le territoire communal et notamment dans la basse vallée du Laverq, des zones où l'habitat touristique domine actuellement mais principalement sous forme de résidence secondaire.

L'objectif, pour ces zones sera de favoriser la banalisation des lits et de manière générale, une meilleure rentabilisation de ces hébergements souvent très peu fréquentés dans l'année. Le PLU ne peut

pas tout résoudre et des actions d'accompagnement, comme une ORIL par exemple, seraient tout à fait appropriées. L'ORIL (Opération de Rénovation de l'Immobilier de Loisirs) permet à la collectivité publique de subventionner la réhabilitation d'hébergements touristiques existants en échange d'une mise à la location de ceux-ci. Ainsi un propriétaire peut-il bénéficier d'aides importantes, valoriser son patrimoine, continuer à l'utiliser sur les périodes qui lui sont réservées, bénéficier des loyers qui couvrent les éventuels emprunts qu'il contracte, sans parler d'avantages fiscaux associés. Certes, la mise en place d'une ORIL est complexe et ne peut se faire à l'échelle de la seule commune, mais cet outil est particulièrement intéressant pour valoriser le patrimoine bâti existant, ce qui a aussi pour conséquence de limiter une consommation inutile de terrains pour la création de nouvelles résidences secondaires qui auraient les mêmes conséquences que les anciennes, à savoir, un bilan généralement déficitaire pour la commune d'accueil.

Au niveau du PLU, il s'agit de déterminer les zones où l'on souhaite un tel développement.

6. Les secteurs d'activité.

Les secteurs d'activité sont dans la mesure du possible intégrés aux zones urbaines.

Les activités non compatibles avec l'habitat ne peuvent en l'état actuel de la réglementation trouver une localisation sur le territoire communal.

La création d'une zone artisanale à Roche Courbe est possible, mais non conforme à la loi montagne, elle nécessitera une révision simplifiée assortie d'une étude spécifique et de l'avis préalable de la commission des sites.

La gestion des zones d'activité étant de la responsabilité de la communauté de communes, une telle démarche sera entreprise si les besoins de développement la justifient.

Les zones d'activités proprement touristiques : hébergement léger et activités sportives liées à l'Ubaye seront développées autour des sites actuels d'implantation.