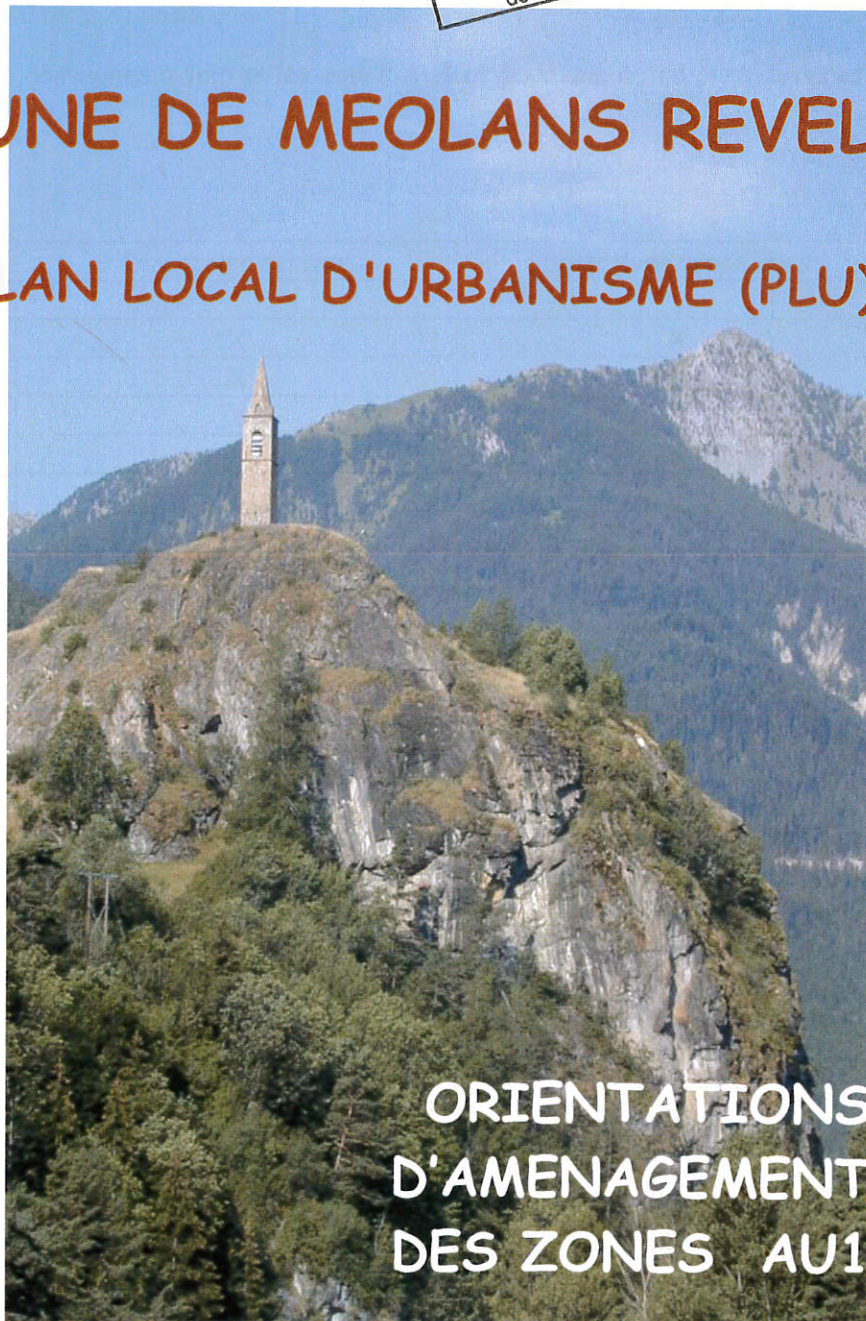




COMMUNE DE MEOLANS REVEL

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
DES ZONES AU1



Les orientations d'aménagement définissent les règles de développement des zones AU1, zones d'urbanisation futures pouvant être ouvertes à l'urbanisation sous certaines conditions.

Les orientations d'aménagement comportent des directives écrites accompagnées le cas échéant de directives graphiques.

Les directives sont pour une part, communes à toutes les zones AU1 et pour une autre part, propres à chacune.

Les zones concernées sont :

	Directives écrites	Directives graphiques
Sur le versant Revel :		
La Fresquièrre centre	X	X
La Fresquièrre Ouest	X	
Les Méans - hameau	X	
Rioclar-haut	X	X
Rioclar-aval	X	
Sur le versant Méolans :		
Le Martinet	X	
Les Bonnabaux	X	

Directives communes à toutes les zones AU1

Le développement de ces zones passant la plupart du temps par une réorganisation du foncier, c'est la procédure de lotissement qui sera la plus couramment employée. Le plan de composition du lotissement ou à défaut le plan masse de l'opération (s'il s'agit d'une autre procédure), devra être établi selon les règles suivantes :

- Respect des orientations des bâtiments portées au plan du PLU. De manière générale, on pourra implanter les constructions perpendiculairement ou parallèlement à ces orientations. Mais dans certains cas, une seule possibilité sera imposée.
- Obligation de positionner les constructions sur un angle de la parcelle, afin de disposer de maximum d'espace libre d'un seul tenant autour de chaque maison.
- Obligation de respecter un "prospect solaire" : aucune construction aval ne doit s'inscrire au-dessus d'un angle de 30° sur l'horizontal, tracé depuis le pied de la façade amont.

Directives particulières

1. La Fresquière centre

Zone Sud : le tracé de la voie est défini et fait l'objet d'un emplacement réservé, après concertation avec les riverains.

Zone Nord : le tracé de la voie est libre, mais elle devra se greffer sur la voie créée au Sud et dans la mesure du possible rejoindre la voie communale en direction des Trons, en évitant de créer un cul de sac.

Le développement de la zone n'est possible qu'en incluant au minimum :

- La totalité de la partie Sud ;
- La totalité de la partie Nord,

telles que définies au plan du PLU.

Toutefois, l'une ou l'autre des parties pourra inclure une part des terrains appartenant à la partie voisine.

Les bâtiments seront orientés préférentiellement, la plus grande longueur dans le sens de la pente de façon à ménager les vues et l'ensoleillement aux constructions situées en arrière.

La zone sud devra réserver une partie des terrains pour la création de logements locatifs sociaux.

2. La Fresquière Ouest

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par l'agrandissement et l'aménagement du chemin communal la desservant.

En outre, compte-tenu de l'absence d'issue au dit chemin, une plate-forme de retournement devra obligatoirement être créée. Il n'est toutefois pas nécessaire que celle-ci soit à l'extrémité de la zone aménagée.

Art. AU1-5 : cette zone ne peut se développer qu'en un seul ensemble.

3. Les Méans - hameau

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par l'élargissement et l'aménagement des voies existantes qui la desservent actuellement.

Les orientations des constructions seront préférablement perpendiculaires aux lignes de direction portées au plan.

Art. AU1-5 : le développement de cette zone peut être envisagé en deux tranches (partie aval et partie amont).

4. Rioclar-haut

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.

5. Rioclar aval

Le développement de cette zone est subordonné au raccordement à l'assainissement collectif et à l'élargissement et l'aménagement de la voie d'accès.

Dès lors que ces conditions seront réalisées, la zone AU1 pourra se développer selon le règlement de la zone, sans obligation de surface minimum.

6. Le Martinet

Le développement de la zone AU1 du Martinet est simplement assujetti au raccordement à l'assainissement collectif.

Dès lors que cette condition sera réalisée, la zone AU1 pourra se développer selon le règlement de la zone, sans obligation de surface minimum.

7. Les Bonnabaux

Le développement de la zone est assujetti :

- A la création d'une station d'épuration collective propre au hameau, l'épandage sur les terrains en aval est interdit ;
- A l'aménagement et la création de la voirie d'accès comportant :
 - o L'aménagement de la voie existante (non cadastrée) ;
 - o La poursuite de la voie selon le périmètre de l'emplacement réservé n° 7.

Une fois ces conditions réalisées, l'aménagement des constructions existantes en vue de l'habitation et la création de nouvelles constructions sur les parcelles libres deviendront possibles.

Art. AU1-5 : il n'est pas exigé de surface minimum.

ZONE AU1 : LA FRESQUIERE

