COMMUNE DE MEOLANS REVEL

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



Modification simplifiée n°4

Les Clarionds : zonage Un modifié en Ua

Octobre 2015

Commune de Méolans-Revel

Modification simplifiée du PLU n° 4

Zonage du hameau des Clarionds : Un en Ua

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

Il s'agit de modifier le classement Un du hameau des Clarionds en Ua, consécutivement à la réalisation de la station d'épuration du hameau.
Le classement Un correspond aux hameaux existants non desservis par l'assainissement collectif.
Le classement Ua correspond aux hameaux existants desservis par l'assainissement collectif.

Nature de la modification

Seul le type de zonage est affecté sans modification de son périmètre, le règlement de la zone Ua est inchangé.
Toutefois, le règlement dans son ensemble est modifié et mis en conformité vis-à-vis des règles en vigueur, notamment la loi ALUR.

Cadre législatif de la modification

La modification envisagée est une modification simplifiée en application de l'article L 123-13-3 du code de l'urbanisme.

Les 4 conditions prescrites sont respectées :

1. Conformité au PADD.
   La présente modification ne remet pas en cause les orientations définies au projet d'aménagement et développement durable (PADD) puisqu'elle ne change pas l'affectation du hameau, destiné essentiellement à l'habitation et au petit commerce (fromagerie).
2. La modification ne réduit pas une zone urbaine. Le périmètre du zonage est inchangé.
3. La modification ne diminue pas les possibilités de construire.

Le passage de Un en Ua, non seulement ne réduit pas les possibilités de construire, mais les augmente légèrement, certaines contraintes liées à l'assainissement autonome n'ayant plus lieu d'être.

4. La modification n'entraîne pas une majoration à construire de plus de 20 % au sein de la zone.
   Cette condition nécessite d'être détaillée. La suppression des contraintes réglementaires de la zone Un au profit du règlement de la zone Ua augmente très légèrement les possibilités de construire sans pour autant être supérieures de 20 % aux possibilités actuelles de la zone Un.

La modification de zonage de Un en Ua aura les conséquences suivantes :

Un5 : la surface minimum des terrains pour les constructions nouvelles est fixée à 400 m².

Ua5 : pas de surface minimum.

Commentaire : la condition de surface minimum, liée aux contraintes de l'assainissement autonome, n'a plus de raison d'être. Elle est au demeurant interdite à ce jour au code de l'urbanisme, en application de la loi ALUR.

Toutefois, la densité actuelle du hameau des Clarionds ne laisse que peu de possibilités de construction nouvelle.

Seules les parcelles suivantes seraient potentiellement constructibles :
- 412 (pour partie) : 280 m²
- 428 : 880 m²
- 442 : 270 m²
- 448 : 270 m²
- 449 : 209 m²

Les parcelles 448 et 449 étant mitoyennes pourraient déjà constituer un tènement de 400 m². La parcelle 428, la seule d'une surface importante, était déjà constructible en Un.
La parcelle 444 était également constructible à 10 m² près avec une adaptation mineure prévue aux règles générales (10 % de la surface réglementée soit 40 m²).
Seules les parcelles 412 et 442 offrent des possibilités nouvelles, mais limitées par les autres règles du PLU (recul de 2 m sur voie et de 3 m sur fond de parcelle).

Le principal facteur de développement du hameau des Clarionds reste la rénovation du bâti existant, soit une quinzaine de maisons, dont seulement 2 à l'heure actuelle sont occupées de façon permanente.

En conséquence, la zone Un permettait de réaménager 15 logements plus 4 constructions nouvelles.
La modification en zone Ua n'offrira que 2 possibilités de construction supplémentaire, soit environ 10 % de plus que l'état antérieur.

Exposé des motifs de la modification

La récente mise en service de la station d'épuration des Clarionds justifie que le hameau bénéficie du même classement Ua que les autres hameaux de la commune.

Description détaillée

Zonage Un modifié en Ua

En conséquence, le bilan des surfaces du PLU est modifié comme suit :

	Les Clarionds	Total commune
Zone Ua	+ 7 062 m²	14,49 ha
Zone Un	- 7 062 m²	5,63 ha

Règlement

La présente modification n'a pas d'incidence sur le règlement.
Toutefois, le règlement lui-même fait l'objet d'une modification spécifique intégrant notamment les dernières dispositions du code de l'urbanisme (suppression des surfaces minimum et des COS), plus quelques mesures spécifiques (modification n° 5).

Annexe (pièces du PLU modifiées)

- Zonage des Clarionds au PLU 2008
- Zonage des Clarionds modifié octobre 2015

Commune de Méolans-Revel
Hameau des Clarionds
PLU approuvé 2008
1/2000e

A

Un

LES CLARIONDS

LES TARROUX

CHENIER

CHAMP-POMMIER

LA RENTE

229 228 226 225 201 227 207 202 355 231 401 LES CLARIONDS 411 206 402 224 672 208 205 195 222 669 671 15 412 209 221 409 404 204 223 413 423 424 662 414 425 422 149 405 211 15 471 427 203 212 663 406 416 617 419 220 213 450 574 428 16 217 664 449 618 150 407 448 443 576 215 447 575 214 446 442 578 216 219 444 440 577 151 441 258 437 17 432 431 435 433 354 436 434 218 152 LES TARROUX 211 621 622 350 LA RENTE 261 349 153 353 CHAMP-POMMIER 352 346 348 262 140 CHENIER 179 351 263 347 344 345

Commune de Méolans-Revel
Hameau des Clarionds
PLU modifié 2015
1/2000e

