DEPARTEMENT DES ALPES DE HAUTE-PROVENCE (04)

COMMUNE DE MEOLANS-REVEL (04161)

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°12 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



# 1.RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé le : 19/09/2008

Modification simplifiée n°12 du PLU approuvée le : 01/10/2026

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : contact@alpicite.fr

# SOMMAIRE

*SOMMAIRE* ..... *3*

*Chapitre 1: Objectifs de la modification simplifiée n°12* ..... *5*

*Chapitre 2: Présentation et justifications des modifications apportées au règlement écrit* ..... *7*

*Chapitre 3: Présentation et justification des modifications apportées au règlement graphique* ..... *11*

*Chapitre 4: Incidences du projet sur l'environnement* ..... *13*

# Chapitre 1: Objectifs de la modification simplifiée n°12

La commune de Méolans-Revel a approuvé son plan local d'urbanisme (PLU) le 19 septembre 2008. Depuis cette date, le PLU a connu plusieurs procédures d'évolution.

La commune souhaite modifier son PLU afin de permettre le changement de destination de constructions situées en zone agricole ou naturelle vers la destination d'habitation[1].

Pour permettre cette évolution, une modification simplifiée a été prescrite par arrêté du Maire.

En effet, les dispositions proposées ne conditionnent pas la révision du plan local d'urbanisme (article L.153-31 du code de l'urbanisme) :

- Les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables sont inchangées ;
- Les éventuels espaces boisés classés, ainsi que les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ne sont pas réduits ;
- Les éventuelles protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ne sont pas réduites ;
- Aucune zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent n'est ouverte à l'urbanisation par le biais de cette procédure ;
- Aucune orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté n'est créée.

Les dispositions proposées ne conditionnent pas non plus une modification de droit commun (définie à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme). En effet :

- Les possibilités de construire ne sont pas majorées de plus de 20% dans une zone ;
- Les possibilités de construire ne sont pas diminuées ;
- Les zones urbaines ou à urbaniser ne sont pas réduites ;
- L'article L.131-9 du code de l'urbanisme n'est pas appliqué.

La procédure adaptée aux ajustements à réaliser est donc celle de la modification simplifiée, définie par l'article L.153-45 du code de l'urbanisme :

*« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

*1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*

*2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*

*3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*

*4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.*

[1] A noter que suite à la réception des avis des personnes publiques associées, une seule prescription de changement de destination est maintenue.

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas ».*

L'article L.153-47 du code de l'urbanisme précise que :

*« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*[…]*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »*

Les pièces du dossier du PLU concernées par la première modification sont les suivantes :

- Le rapport de présentation : le rapport de présentation du PLU est complété avec le présent rapport de présentation.
- Le règlement écrit ;
- Le règlement graphique ;

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

# Chapitre 2: Présentation et justifications des modifications apportées au règlement écrit

## 1. AJOUT D'UN ARTICLE « PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » AU SEIN DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement graphique (ou zonage) d'un PLU est constitué de zones, de prescriptions et d'informations graphiques.

A ce jour, le règlement écrit ne comporte aucune section présentant les prescriptions graphiques, alors que deux types de prescription sont utilisées dans le PLU de Méolans-Revel :

- Les emplacements réservés ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation.

Afin de faciliter la lecture du règlement écrit et du règlement graphique, un article relatif aux prescriptions graphiques » a été introduit et présente le cadre règlementaire des différentes prescriptions utilisées.

Cette modification est réalisée au préalable de l'ajout d'une nouvelle prescription relative aux bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N, afin de pouvoir spécifier un changement de destination autorisé par la modification simplifiée n°12 (cf. paragraphe suivant).

Il est donc ajouté l'article suivant :

**ARTICLE 5 – Prescriptions graphiques**

***Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)***

Certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernent le territoire communal. Elles sont établies dans des périmètres délimités, afin de compléter les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables. Il convient de se référer à la pièce « Orientations d'aménagement des zones AU1 » du PLU.

***Emplacements réservés***

En application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, la commune a défini des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

L'article L152-2 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*
*Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.* »

La liste des emplacements réservés est consultable en annexe.

## 2. AJOUT D'UNE PRESCRIPTION « BATIMENT SUSCEPTIBLE DE CHANGER DE DESTINATION EN ZONE A OU N »

Le territoire communal est marqué par la présence de nombreux bâtiments anciens, et notamment des corps de ferme, granges, dépendances agricoles — parfois désaffectés ou sous-utilisés.

Ces constructions, souvent situées en zone agricole ou naturelles, constituent un patrimoine bâti de qualité dont la préservation et la valorisation représentent un enjeu fort, tant sur le plan architectural que paysager. Laissés sans perspective d'évolution, ces bâtiments sont exposés à une dégradation progressive, voire à une ruine irrémédiable, alors même qu'ils structurent les paysages ruraux et témoignent de l'histoire agricole du territoire.

En application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le règlement d'un PLU peut, en zones agricoles (A) et naturelles (N), désigner des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ces changements de destinations sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en zone agricole et à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, l'article L152-6-5 du code de l'urbanisme permet de déroger au PLU pour le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation.

L'article L152-6-9 précise toutefois que ces changements de destination ne peuvent être autorisés que lorsqu'il est démontré que lesdits bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans et sont subordonnés :

- En zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF ;
- En zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS.

La présente modification simplifiée vise donc à mettre en place une prescription graphique de « Bâtiment susceptible de changer de destination en zone A ou N » pour un bâtiments, situés aux lieux-dits de Chanenche. Pour ce bâtiment spécifiquement, il n'est pas possible de démontrer qu'il a cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans. En effet, l'exploitant agricole est parti à la retraite il y a 3 ans environ et le bâtiment a été racheté par l'un des enfants qui a une activité artisanale (confiturerie) dans une partie de ce bâtiment, tandis que l'autre partie du bâtiment est vacante.

Le bâtiment est raccordé aux réseaux, disponibles en bordure de propriété.

L'utilisation de cet outil permettra de pérenniser l'activité artisanale au lieu-dit de Chanenche, de favoriser une remobilisation d'un bâtiment traditionnels vacant, permettant ainsi d'éviter le délabrement de ce la construction.

Il est donc ajouté un nouveau paragraphe à l'article relatif aux prescriptions graphiques, comme suit :

***Les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant changer de destination***

En application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, 1 bâtiment situé en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été identifié.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Ce changement de destination, nonobstant son identification dans le PLU, sera autorisé au cas par cas, après approbation de la modification simplifiée n°12 du PLU, par la commission départementale compétente.

En cas d'absence de réseaux en limite de propriété ou d'insuffisance en capacité de ces réseaux, le changement de destination est conditionné par une autonomie partielle ou complète du bâtiment (électricité, eau potable, assainissement, défense incendie, communications numériques…).

| N°PLU : C1 | N° parcelle : ZB 77 et 112 | Chanenche |
|---|---|---|
|  | | Le changement de destination est autorisé vers les destinations d'habitation et de commerce et activités de service. |

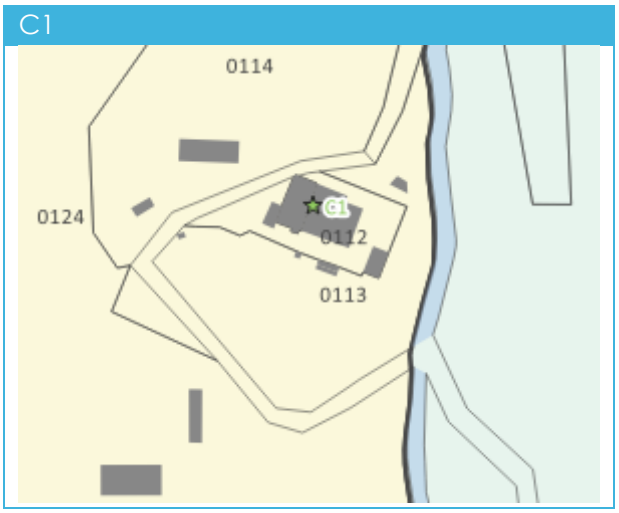
# Chapitre 3: Présentation et justification des modifications apportées au règlement graphique

## 1. Mise en place de la prescription « Batiment susceptible de changer de destination en zone A ou N »

En cohérence avec les modifications apportées au règlement écrit (cf. Chapitre 2), un changement de destination est ciblés au zonage, pour un bâtiment situé en zone agricole, au lieu-dit « Chanenche », parcelles ZB 77 et 112, intitulé « C1 » ;

La modification simplifiée n°12 implique par ailleurs de mettre à jour la mise en page du zonage, en prenant pour référence les données reportées sur le Géoportail de l'urbanisme. Une mise à jour des fonds de plan est réalisée, en prenant pour référence le cadastre PCI de septembre 2025.

L'extrait de carte ci-après permet de localiser le changement de destination.



# Chapitre 4: Incidences du projet sur l'environnement

Pour rappel, la procédure de modification simplifiée n°12 du PLU de Méolans-Revel vise à autoriser le changement de destination d'une construction situées en zone.

## 1. INCIDENCES ECOLOGIQUES

La modification simplifiée n°12 du PLU de Méolans-Revel n'engendre aucune ouverture à l'urbanisation et aucune extension de l'enveloppe bâtie existante. Les incidences écologiques sont en conséquence très limitées.

Une attention devra néanmoins être portée à la présence éventuelle d'espèces protégées dans ou à proximité immédiate des bâtiments — en particulier les chiroptères et les rapaces cavicoles susceptibles d'occuper les charpentes et combles des constructions anciennes — ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales et usées susceptible d'être engendrée par les nouveaux usages.

Les incidences sont donc estimées négligeables.

## 2. INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS

La commune de Méolans-Revel est exposée aux risques suivants :

- Avalanches ;
- Mouvements de terrain ;
- Inondations ;
- Séisme ;
- Retrait gonflement des argiles ;
- Radon.

Un plan de prévention des risques naturels est en cours d'élaboration ; il a été prescrit par arrêté préfectoral n°2023-125-003 en date du 05 mai 2023.

Préalablement à l'élaboration du PPRN, une cartographie informative des phénomènes naturels a été réalisée sur le territoire de Méolans-Revel. Cette étude caractérise les aléas suivants :

- Avalanche (A)
- Mouvements de terrain :
    - glissement de terrain (G) ;
    - éboulement, chutes de pierres et de blocs (P) ;
- Inondation :
    - par ruissellement et coulée de boue (V) ;
    - par lave torrentielle (T) ;

La commune est également classée en zone de sismicité 4 (risque moyen) d'après le zonage sismique en vigueur depuis le 1er mai 2011.

La construction « C1 » (lieu-dit Chanenche) ciblée par le changement de destination est concernée par un aléa faible à moyen de glissement de terrain.

La cartographie informative des phénomènes naturels est accompagnée d'une fiche d'élément d'aide à la décision pour la prise en compte des risques naturels dans une commune ayant fait l'objet d'une cartographie informative des phénomènes naturels.

Les préconisations sont les suivantes :

| | | |
|---|---|---|
| **Aléa moyen** | **Construction nouvelle à usage d'habitation** | *Accord si mention dans la notice explicative de la prise en compte d'une étude géotechnique préalable par un expert agréé dans le projet (construction, fondations, terrassements et drainages), et en cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux public d'assainissement ou de pluvial, de l'absence d'impact sur la stabilité des terrains du projet et des terrains environnants.* |
| | **Construction à usage agricole sans habitat permanent** | *Accord si mention dans la notice explicative de la prise en compte d'une étude géotechnique préalable par un expert agréé dans le projet (construction, fondations, terrassements et drainages).* |
| | **Construction à usage professionnel non agricole ou de service public, sans habitat permanent** | *Accord si mention dans la notice explicative de la prise en compte d'une étude géotechnique préalable par un expert agréé dans le projet (construction, fondations, terrassements et drainages), et en cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux public d'assainissement ou de pluvial, de l'absence d'impact sur la stabilité des terrains du projet et des terrains environnants.* |
| | **Aménagement de construction existante avec ou sans habitat permanent** | *Accord si mention dans la notice explicative de la prise en compte d'une étude géotechnique préalable par un expert agréé dans le projet (construction, fondations, terrassements et drainages), et en cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux public d'assainissement ou de pluvial, de l'absence d'impact sur la stabilité des terrains du projet et des terrains environnants.. Accord pour la construction de surfaces annexes de type garage ou véranda, sans habitation permanente.* |
| **Aléa faible** | **Construction nouvelle à usage d'habitation** | *Accord si mention dans la notice explicative de la prise en compte d'une étude géotechnique préalable par un expert agréé dans le projet (construction, fondations, terrassements et drainages), et en cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux public d'assainissement ou de pluvial, de l'absence d'impact sur la stabilité des terrains du projet et des terrains environnants.* |
| | **Construction à usage agricole sans habitat permanent** | *Accord.* |
| | **Construction à usage professionnel non agricole ou de service public, sans habitat permanent** | *Accord si mention dans la notice explicative de la prise en compte d'une étude géotechnique préalable par un expert agréé dans le projet (construction, fondations, terrassements et drainages), et en cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux public d'assainissement ou de pluvial, de l'absence d'impact sur la stabilité des terrains du projet et des terrains environnants.* |
| | **Aménagement de construction existante avec ou sans habitat permanent** | *Accord* |

*Source : Elément d'aide à la décision pour la prise en compte des risques naturels dans une commune ayant fait l'objet d'une cartographie informative des phénomènes naturels, Préfecture des Alpes de Haute-Provence.*

Pour la construction située au lieu-dit des Chanenges (C1), le changement de destination sera conditionné par une mention dans la notice explicative de la prise en compte d'une étude géotechnique préalable par un expert agréé.

La construction étant toutefois déjà existante, les effets sont considérés comme faibles.

## 3. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

La construction concernée par la modification s'inscrit dans un paysage rural de montagne. Il s'agit d'une construction traditionnelle, bien intégrée dans son environnement immédiat.

La modification simplifiée n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité de ces paysages par l'introduction de la possibilité de changement de destination. Au contraire, en ouvrant la voie à une réhabilitation de la construction, elle contribue positivement à la préservation du paysage rural et patrimonial de la commune. Les travaux de restauration qu'elle est susceptible d'induire, conduits dans le respect des règles mise en place au sein du règlement écrit, permettront une mise en valeur de cette construction.

Les incidences paysagères de la modification sont donc considérées comme positives.

## 4. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

La construction concernée constitue un ancien corps de ferme, qui n'est plus utilisées pour de l'exploitation agricole. En effet, l'exploitant agricole est parti à la retraite il y a 3 ans environ et le bâtiment a été racheté par l'un des enfants qui a une activité artisanale (confiturerie) dans une partie de ce bâtiment, tandis que l'autre partie du bâtiment est vacante.

La modification ne devrait pas porter atteinte à l'activité agricole locale : aucune terre cultivée ne sera consommée, aucun bâtiment d'exploitation en activité ne sera affecté, et le changement de destination envisagé n'est pas de nature à générer des conflits d'usage avec les parcelles agricoles environnantes.

## 5. INCIDENCES SUR LES ESPACES FORESTIERS

La construction concernée par l'ajout de la prescription « bâtiment susceptible de changer de destination en zone A ou N » est sans effet sur les espaces forestiers :

- Cette construction n'est pas située au sein d'un boisement significatif ;
- Cette construction n'a actuellement pas de destination d'exploitation forestière.

La modification simplifiée n°12 est considérée sans incidence significative sur les espaces forestiers.

## 6. INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

La modification simplifiée du PLU, en autorisant le changement de destination d'une construction existante, est susceptible d'induire une très légère augmentation des besoins en eau potable et de générer de nouvelles eaux usées liées aux usages envisagés. Ces besoins, limités au regard de la nature et de la taille du bâtiments concernés, devront être compatibles avec les capacités des réseaux existants ou, en l'absence de réseau, avec la mise en place d'un assainissement non collectif adapté aux contraintes du site.

A noter que la construction n'est pas située dans un périmètre de protection de captage destiné à l'alimentation en eau potable. La modification n'est donc pas de nature à porter atteinte à la sécurité sanitaire de la ressource en eau potable du territoire.

Les incidences de la modification sur la ressource en eau sont donc considérées comme très faibles.

## 7. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

Le guide du zéro artificialisation nette (ZAN) du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, paru le 21/12/2023, détaille la méthodologie à mettre en œuvre pour l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans son fascicule 1 : « Définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols.

Ce guide précise :

« *Les bâtiments agricoles ne sont généralement pas considérés comme constituant un espace urbanisé, dans la mesure où les parcelles sur lesquelles sont implantés ces bâtiments agricoles apparaissent dans les « fichiers fonciers » comme des ENAF.*

*Par exception, des bâtis agricoles en continuité d'un espace urbanisé pourront être retraités comme en faisant partie et le cas échéant comme entraînant une extension de cet espace. De même, un regroupement de plusieurs constructions agricoles, d'une certaine densité, et dont certains ont fait l'objet d'un changement de destination (destination résidentielle non exclusive pour l'exploitant agricole, vocation touristique, implantation de services publics etc.) peuvent concourir au mitage de l'espace agricole, et seront donc retraités comme des « espaces urbanisés ».* »

En considérant que le changement de destination est susceptible d'engendrer de la consommation d'ENAF à l'échelle de son terrain d'assiette, la modification simplifiée n°12 devrait permettre la consommation de 0,13 ha à Chanenche.

## 8. INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS

La modification est sans incidence notable sur les déplacements. Le changement de destination d'une construction isolée ne générera pas de trafic supplémentaire significatif sur le réseau viaire communal. Les accès existants sont suffisants pour répondre aux besoins induits par les nouveaux usages envisagés.

# 9. ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES

En l'application du L131-6 du code de l'urbanisme, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, le PLU de Méolans-Revel doit être compatible avec les documents suivants (*seuls les documents existants et concernant Méolans-Revel sont précisés)* :

- Dispositions particulières aux zones de montagne (Loi Montagne) ;
- Règles générales du fascicule du schéma régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) PACA ;
- Orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE Rhône Méditerranée ;
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans ;
- Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) PACA (annexé au SRADDET de la région PACA).
- Le schéma régional des carrières (SRC) de la région PACA.

A noter que le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) de la Durance est en cours d'élaboration.

Les évolutions apportées par le modification simplifiée n°12 ne sont, par leur nature, pas susceptibles d'être incompatibles avec les documents précités.