
SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	REPÉRAGE DE DEUX BÂTIMENTS AGRICOLE POUR CHANGEMENT DE DESTINATION	3
	2.1 Contexte et projet	3
	2.2 Le projet de modification	7
	2.3 Contenu de la modification	8
	2.4 Impacts de la modification	9
3	AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LA REALISATION D'ANNEXES EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE	10
	3.1 Contexte et projet	10
	3.2 Le projet de modification	11
	3.3 Contenu de la modification	11
	3.4 Impacts de la modification	13
4	AJUSTEMENT MINEUR DE L'ARTICLE 7 DES ZONES A ET N	14
	4.1 Contexte et projet	14
	4.1 Le projet de modification	14
	4.2 Contenu de la modification	14
5	LES PIECES MODIFIEES	15
	5.1 Pièces écrites modifiées	15
	5.2 Pièces graphiques modifiées	15

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de Montboucher-Sur-Jabron dispose d'un PLU approuvé le 15 novembre 2011.

La présente procédure de modification simplifiée est mise en œuvre par la commune de Montboucher-Sur-Jabron afin de repérer deux bâtiments dans la zone agricole pour leur permettre un changement de destination. Il est également prévu d'intégrer les nouvelles dispositions des lois ALUR et Macron afin d'autoriser l'extension des habitations et leurs annexes dans l'ensemble de la zone agricole et de la zone naturelle. Une adaptation mineure est également portée à l'article 7 des zones A et N afin de lever une ambiguïté d'interprétation de la règle.

Le PLU actuel repère déjà une douzaine de bâtiments de la zone agricole pour leur permettre un changement de destination, comme le permet le 2°) de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme (article L.123-1-5 au moment de l'approbation du PLU). Cependant, les deux bâtiments objet de la présente modification, ont été omis lors de l'élaboration du PLU.

CONSIDERANT

- Que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance) ;
- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser),
- Que le projet peut suivre la procédure de modification simplifiée,
- Que les modalités de mise à disposition du public du dossier seront précisées par une délibération du Conseil Municipal ;

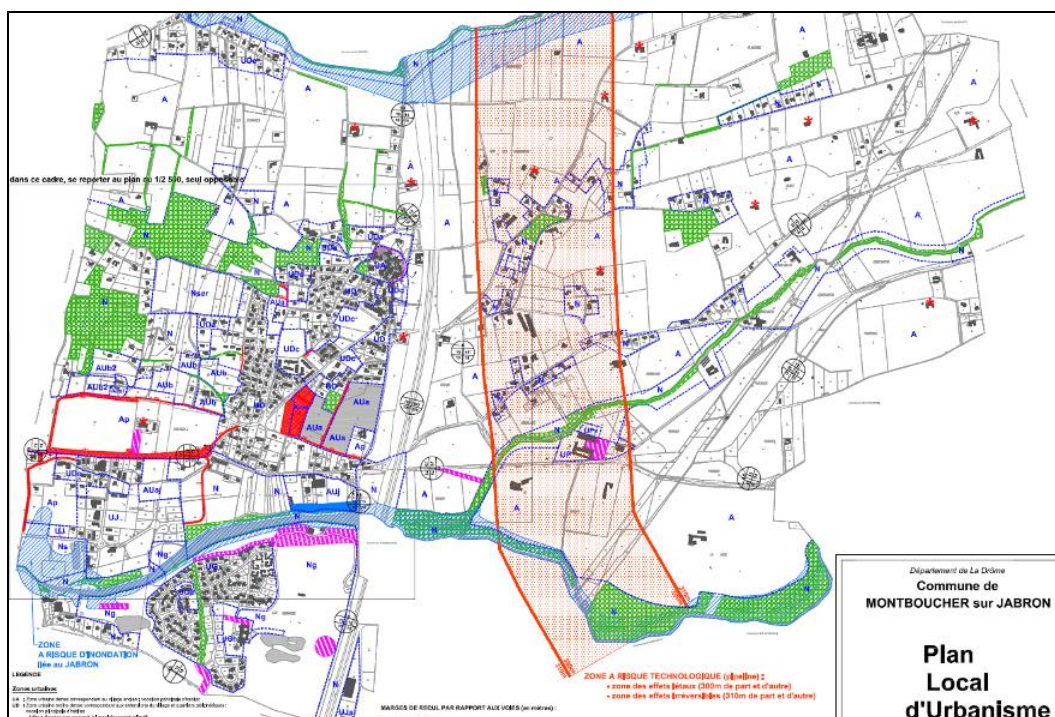
Ce projet d'adaptation relève d'une procédure de modification simplifiée du PLU.

2 REPÉRAGE DE DEUX BÂTIMENTS AGRICOLE POUR CHANGEMENT DE DESTINATION

2.1 Contexte et projet

Une grande partie du territoire rural de la commune de Montboucher est classé en zone agricole afin d'affirmer et de protéger la vocation et l'affectation à l'agriculture des terres ayant un bon potentiel agricole. Il s'agit notamment d'une grande partie des espaces situés à l'est de l'autoroute A7 et au nord de la commune.

Ont ainsi été classés en zone agricole l'ensemble des sièges et bâtiments d'exploitation agricole de la commune ainsi que les terrains présentant un potentiel agricole.



Actuellement, le règlement de la zone A autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En outre, est autorisé dans l'ensemble de la zone A, y compris dans le secteur Ap, le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme (devenu ensuite l'article L.123-1-5 lui-même re-codifié au 2°) de l'article L.151-11 par l'ordonnance du 23 septembre 2015), à condition de respecter leurs caractéristiques architecturales et uniquement pour un usage d'habitation.

A l'occasion de l'élaboration du PLU approuvé en 2011, douze bâtiments situés en zone A, ont été repérés par le PLU comme pouvant changer de destination.

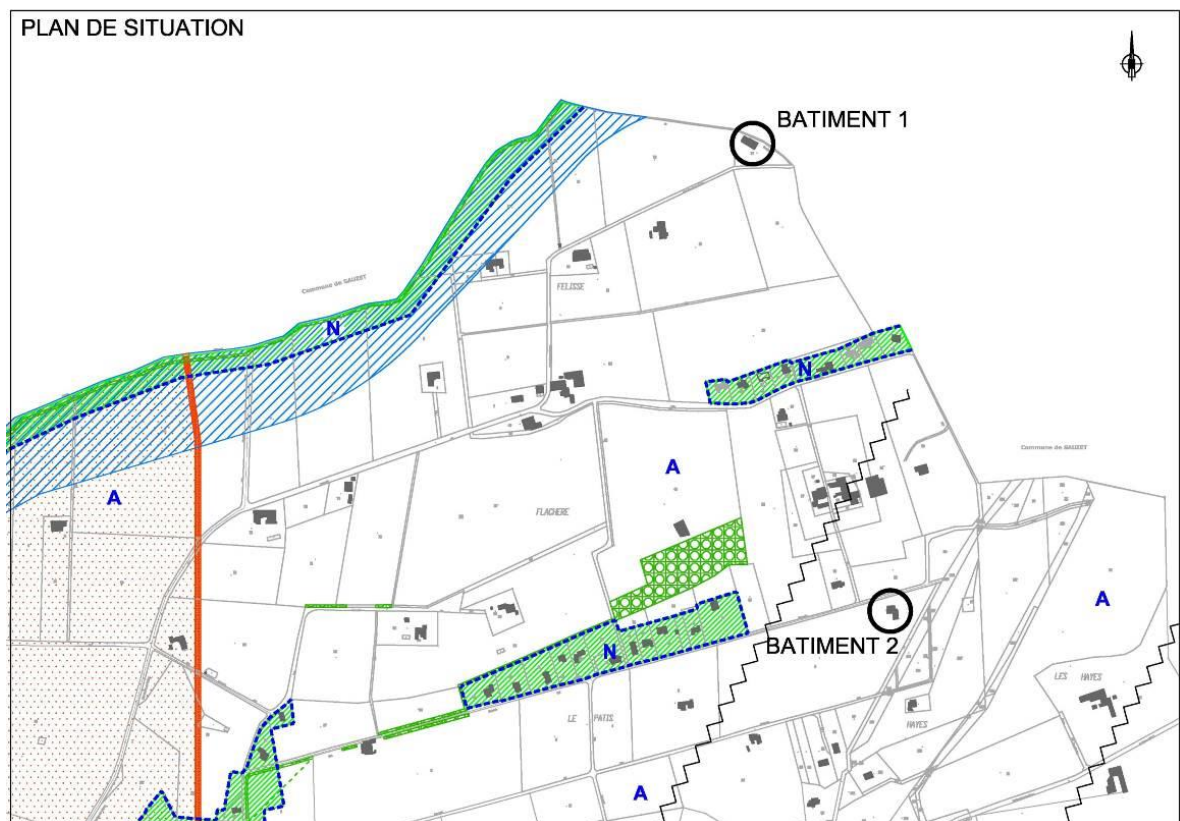
Les critères retenus par la commune de Montboucher sur Jabron dans le PLU 2011 pour désigner les bâtiments pouvant bénéficier de ces dispositions sont les suivants :

- Intérêt patrimonial : bâtiments présentant le clos et le couvert,
- Intérêt architectural : bâtiments représentatifs de l'architecture traditionnelle locale.

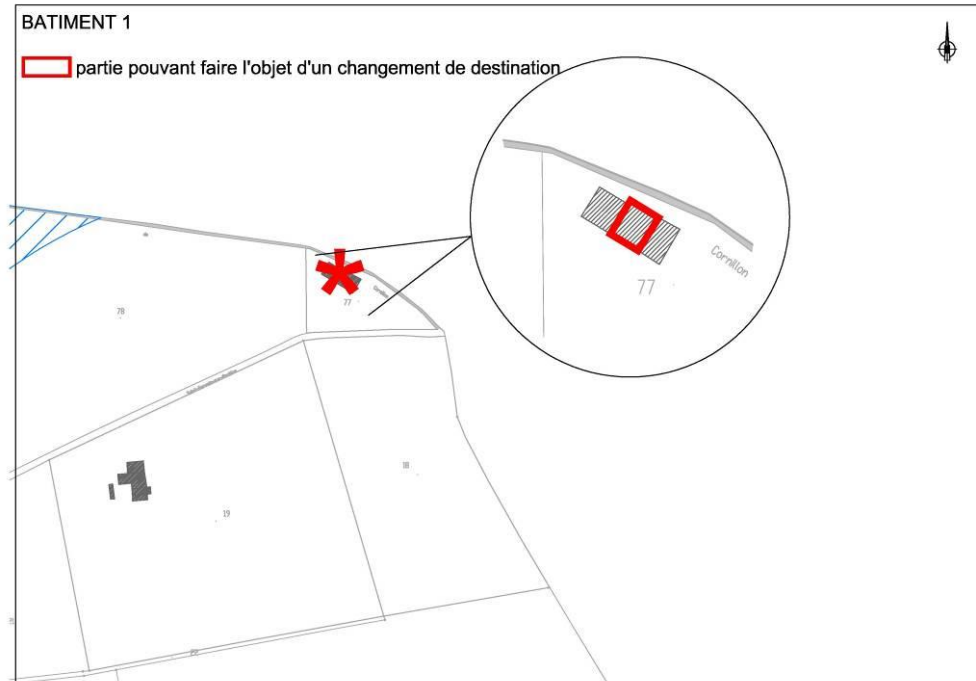
Ces bâtiments ne sont plus utilisés pour l'exploitation agricole et cette disposition favorisera leur préservation et leur réhabilitation.

Il s'avère que deux autres bâtiments existants au nord-est du territoire communal, l'un au quartier Félicse et l'autre au sud du quartier du Patis, répondent aux critères permettant d'autoriser leur changement de destination mais ont été oubliés et ne sont pas repérés par le règlement du PLU.

Ils sont localisés sur l'extrait de plan ci-dessous :



Le premier bâtiment, situé à Féliasse, est une remise attenante à une habitation, le tout formant un ensemble bâti homogène, indissociable et couvert par la même toiture.

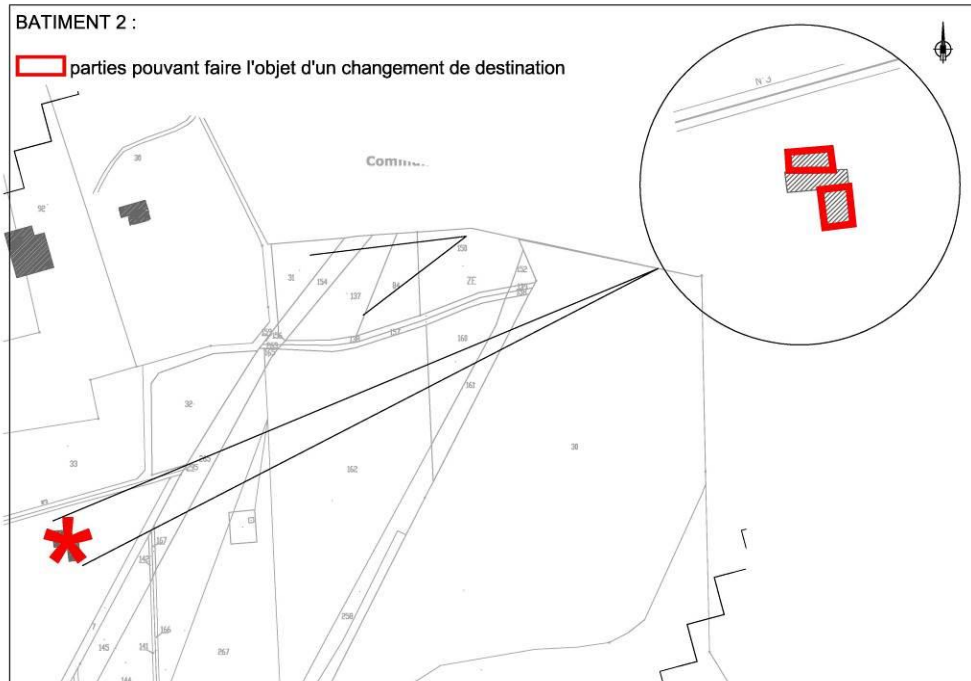


Compte tenu de la situation de ce bâtiment éloigné de tout siège d'exploitation mais à proximité d'une voirie d'accès, son changement de destination peut être envisagé car il ne compromettra pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

Enfin, il est précisé que le bâtiment ou son terrain d'assiette est desservi par les réseaux qui permettront son changement de destination : voirie, eau potable, électricité, téléphone, etc...



Le deuxième bâtiment, situé au sud du Patis, est une remise attenante et imbriquée à une habitation dans sa partie nord, le tout formant un ensemble bâti homogène, indissociable et couvert par la même toiture. Il est également composé d'une remise formant une aile en retour au sud de cet ensemble.



Ce deuxième bâtiment est également éloigné de tout siège d'exploitation mais situé à proximité d'une voirie d'accès. Son changement de destination ne compromettra pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

Le bâtiment, ou son terrain d'assiette, est desservi par les réseaux permettant son changement de destination : voirie, eau potable, électricité, téléphone, etc...





2.2 Le projet de modification

La modification du PLU consiste à repérer sur le document graphique du règlement (plan de zonage) ces deux bâtiments pour permettre le changement de destination prévu par l'article 2 du règlement de la zone agricole.

Pour rappel, le règlement du PLU dispose :

Sont autorisés **dans l'ensemble de la zone A, y compris dans le secteur Ap** :

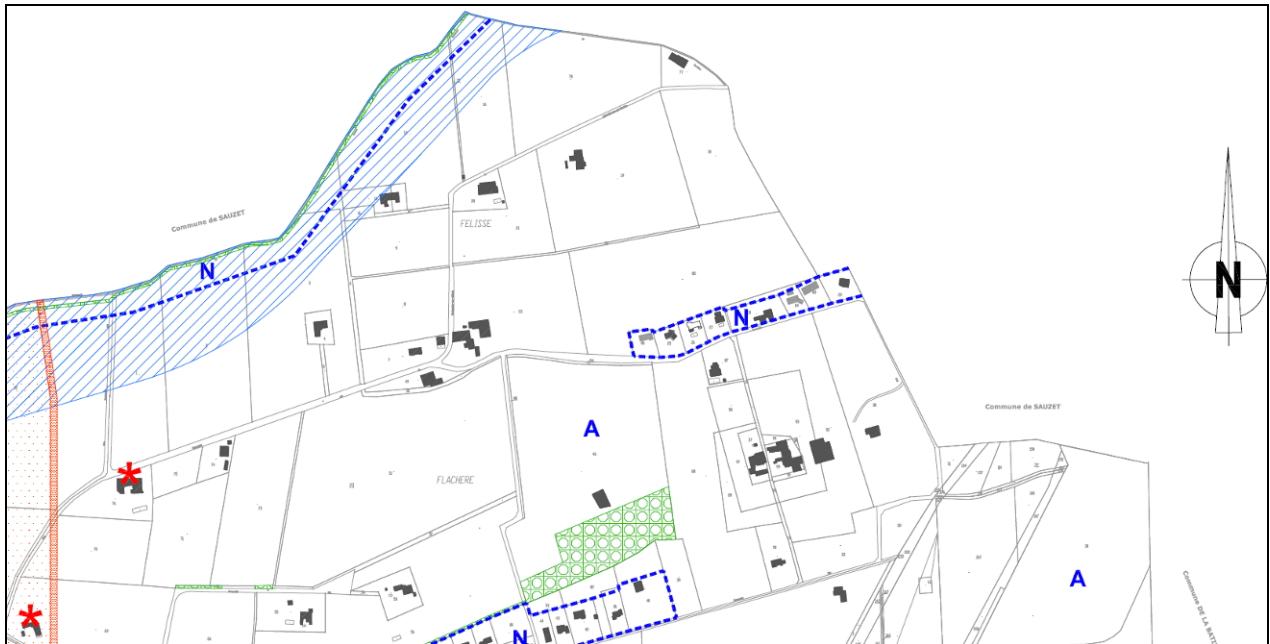
- le changement de destination des bâtiments repérés dans le document graphique au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme pour l'habitation.
- Les dispositifs de production d'énergie d'origine photovoltaïques à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments (les installations au sol sont interdites).

Nota : l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme a été abrogé par la loi ALUR du 27 mars 2014 et ses dispositions ont été recodifiées au II de l'article L.123-1-5. Il a été à nouveau recodifié au 2° de l'article L.151-11 par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme. C'est pourquoi, le règlement écrit ainsi que la légende du plan de zonage seront mis à jour sur ce point.

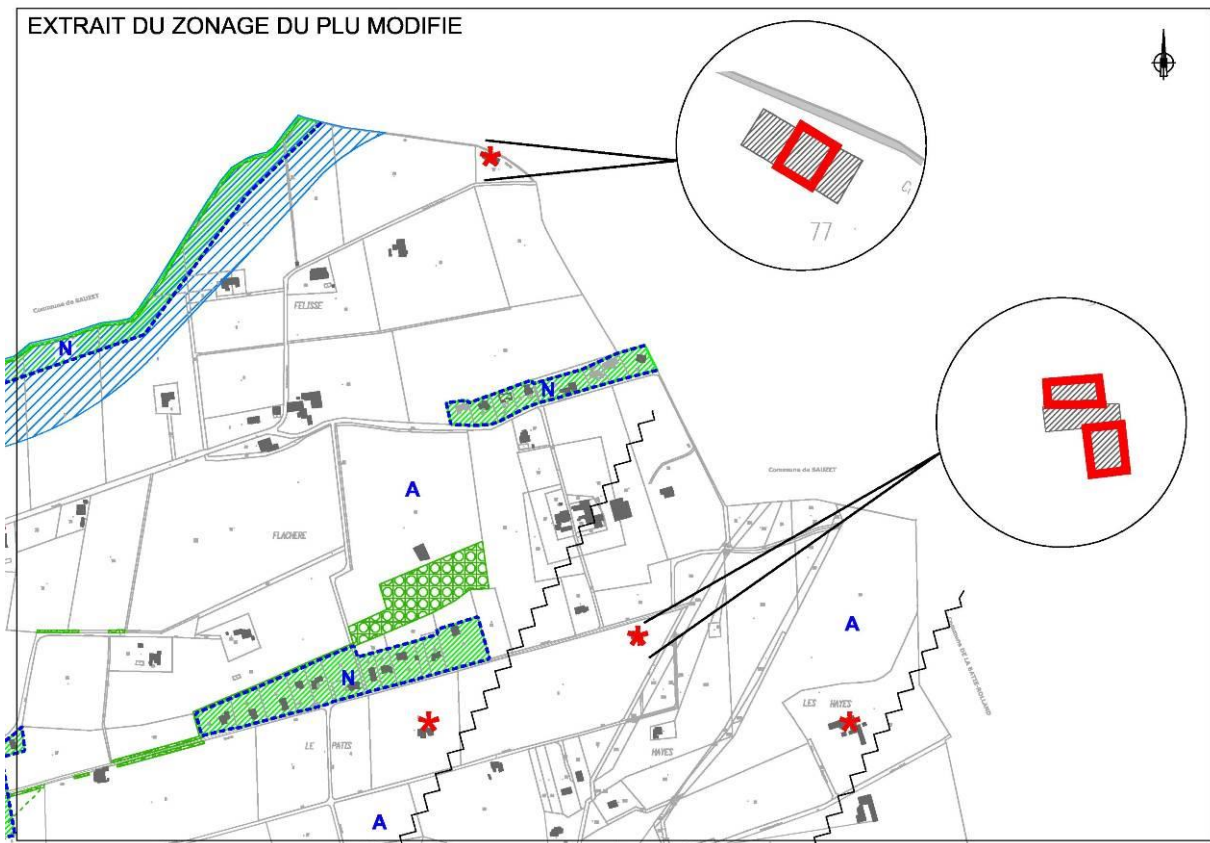
2.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement graphique** : les deux bâtiments en question feront l'objet d'un repérage sur le document graphique du règlement (plan de zonage au 1/5.000) ;

Extrait PLU actuel :



Extrait PLU modifié :



> **Mise à jour du règlement écrit** : afin de remplacer l'ancien numéro d'article du code de l'urbanisme par le nouveau numéro ;

2.4 Impacts de la modification

Les deux bâtiments repérés sont très isolés et situés à l'écart de toute construction. Le premier bâtiment est situé à environ 450 m du premier siège d'exploitation et le deuxième à plus de 200 m d'un siège d'exploitation.



La situation des deux bâtiments repérés permet de considérer que le changement éventuel de destination de ces deux bâtiments n'apportera pas de gêne supplémentaire au fonctionnement des sièges d'exploitation existants et que par conséquent, le changement de destination permis par le PLU ne compromet pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

Enfin, il n'existe pas de site Natura 2000, ni de znieff ou autre zone humide à proximité des deux bâtiments nouvellement repérés. La Znieff la plus proche est située au sud de la commune à plus de 1,5 km. Le site Natura 2000 le plus proche est situé à plus de 3 km au nord.

3

AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LA REALISATION D'ANNEXES EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE

3.1 Contexte et projet

Actuellement, le règlement du PLU Montboucher-Sur-Jabron ne permet pas l'extension des habitations existantes en zone Agricoles, ni leur annexe et ne le permet que dans certaines partie de la zone Naturelle.

Rappel du règlement actuel de la zone N :

1. Sont autorisées **dans la zone N, à l'exception des secteurs Ng, Ns, Nser et en dehors des secteurs à risque d'inondation**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage d'annexes, dans la limite de 40m², et les piscines, à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate de cette dernière.
- Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - L'aménagement et l'extension limitée à 30 % de la SHON initiale et dans la limite de 250 m² de SHON après travaux des constructions existantes, sous réserve que la construction d'origine ait une emprise au sol supérieure à 50 m². L'aménagement des constructions existantes de plus de 250 m² de SHON est autorisé dans le volume existant.
 - Le changement de destination en vue de l'habitation des constructions existantes, sous réserve que la construction d'origine ait une emprise au sol supérieure à 50 m² et à l'exception des bâtiments à ossature métallique.

Or, une importante partie du territoire communal de Montboucher est classé en zone naturelle ou en zone agricole. De ce fait, de nombreuses habitations se trouvent bloquées lors d'un éventuel projet d'extension.

Cependant, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ainsi que la loi Macron du 7 août 2015 ont fait évoluer les dispositions du code de l'urbanisme concernant les habitations existantes en zone rurale (zones agricole et naturelle).

L'article L.151-12 dispose désormais que :

« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les **bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet **d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. **Les dispositions du règlement**

prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Les élus Montboucher-Sur-Jabron souhaitent introduire l'autorisation d'extension des habitations et leurs annexes dans le règlement des zones agricole et naturelle.

En outre, et comme le prévoit l'article précité, le dossier sera soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

3.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à intégrer au règlement de la zone Agricole un alinéa pour autoriser l'extension des habitations existantes et leurs annexes, selon des conditions similaires à ce qui est déjà autorisé dans certaines parties de la zone N. Pour la zone N, ce qui est déjà autorisé sera reformulé pour une mise en conformité avec les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme en vigueur.

Il est également rajouté un alinéa à l'article 10 du règlement des zones A et N afin d'encadrer la hauteur des extensions et des annexes afin de permettre leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

3.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la zone agricole A sera complété par les dispositions suivantes :

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

Sont autorisés **dans l'ensemble de la zone A, y compris dans le secteur Ap :**

- le changement de destination des bâtiments repérés dans le document graphique au titre du 2°) de l'article L. 151-11 de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme pour l'habitation.
- Les dispositifs de production d'énergie d'origine photovoltaïques à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments (les installations au sol sont interdites).

Sont autorisés **dans l'ensemble de la zone A, y compris dans le secteur Ap, sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque et si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**

- L'extension limitée à 20% de l'emprise au sol des habitations existantes de plus de 40 m² à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

[...]

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 10 mètres pour les constructions agricoles, sauf contrainte technique dûment justifiée. Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
- 3,5 mètres pour les annexes aux habitations ;

L'aménagement ou l'extension sans surélévation d'un bâtiment ne respectant pas ces règles sont admis.

Le règlement de la **zone naturelle** sera modifié pour reprendre les mêmes dispositions :

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont autorisées **dans la zone N, à l'exception des secteurs Ng, Ns, Nser et en dehors des secteurs à risque d'inondation**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage d'annexes, dans la limite de 35 m², et les piscines, à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate de cette dernière.
- Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

~~— Les travaux suivants concernant les constructions existantes :~~

~~— L'aménagement et l'extension limitée à 30 % de la SHON initiale et dans la limite de 250 m² de SHON après travaux des constructions existantes, sous réserve que la construction d'origine ait une emprise au sol supérieure à 50 m². L'aménagement des constructions existantes de plus de 250 m² de SHON est autorisé dans le volume existant.~~

~~— Le changement de destination en vue de l'habitation des constructions existantes, sous réserve que la construction d'origine ait une emprise au sol supérieure à 50 m² et à l'exception des bâtiments à ossature métallique.~~

2. Sont autorisés **dans l'ensemble de la zone N, en dehors des secteurs à risque d'inondation** :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique.

- L'extension limitée à 20% de l'emprise au sol des habitations existantes de plus de 40 m² à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 20 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

[...]

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres et 3,5 mètres pour les annexes aux habitations.

Sauf en secteur Ng, où la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 m.

3.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification sera assez limité car les habitations existantes en zone agricole et naturelle ne sont pas très nombreuses. Elles sont pour l'essentiel, situées en secteur N dont le règlement autorise déjà l'extension des habitations existantes.

L'impact sera également limité par le règlement proposé qui encadre fortement les possibilités d'extension par deux seuils cumulatifs et deux critères de localisation pour les annexes :

- 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant et à condition que la construction initiale présente une surface d'au moins 40 m² ;
- 250 m² de surface de plancher totale après travaux ; (certains bâtiments qui présentent déjà une surface de plancher supérieure ne pourront donc pas être agrandi). Ces 250 m² sont calculés en incluant les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules
- 35 m² d'emprise au total pour l'ensemble des annexes et 50 m² pour les piscines ;
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (20 mètres maximum) et en dehors de tout terrain agricole pour la réalisation des annexes

L'impact sur la qualité des paysages sera réduit du fait que l'extension est limitée à 20% de l'existant d'une part et que la hauteur du bâtiment ne pourra pas être augmentée à l'occasion de l'extension, d'autre part. Il sera également réduit par le fait que les annexes ne pourront pas représenter plus de 35 m² d'emprise au sol et 50 m² pour les piscines, en outre, les annexes ou piscine doivent être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation et sont limitées à 3,5 mètres de hauteur.

4

AJUSTEMENT MINEUR DE L'ARTICLE 7 DES ZONES A ET N

4.1 Contexte et projet

Actuellement, l'article 7 du règlement des zones A et N comporte une ambiguïté d'interprétation.

Rappel de l'article 7 du règlement actuel des zones A et N :

« La distance comptée horizontalement de tout point du **bâtiment** au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. »

Cette rédaction ne permet pas de soumettre toutes constructions à la règle de recul mais seulement les bâtiments.

4.1 Le projet de modification

Il est donc proposé de modifier l'article afin de préciser la règle pour qu'elle s'applique à toute construction et pas seulement aux bâtiments.

4.2 Contenu de la modification

> **Modification du règlement écrit :**

L'article 7 du règlement de la **zone agricole** et de la **zone Naturelle** est modifié comme suit :

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point ~~de la construction du bâtiment~~ au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point ~~de la construction du bâtiment~~ au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

5 LES PIECES MODIFIEES

5.1 Pièces écrites modifiées

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU. Ce complément est constitué de la présente notice.

Règlement : l'article 2 du règlement de la zone A est modifié, ainsi que les articles 7 et 10 sur les reculs et sur les hauteurs ; De même, l'article 2 du règlement de la zone N est modifié, ainsi que les articles 7 et 10 sur les reculs et sur les hauteurs.

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

5.2 Pièces graphiques modifiées

Le seul plan de zonage de l'ensemble de la commune au 1/5.000 sera complété par le repérage des deux bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Le plan de zoom au 1/2500° ne sera pas modifié.

Aucune autre pièce du dossier de PLU n'est modifiée.

La présente notice explicative sera rajoutée en préambule de l'actuel rapport de présentation afin d'apporter les justifications de la présente modification simplifiée.