

Commune de Sainte-Jalle (26110)

Département de la Drôme

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°1 : rapport de présentation
Modifié suite à l'enquête publique

Approbation du Plan Local d'Urbanisme : 4 juillet 2007

Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme : 26 juin 2010

Approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme : 26 mai 2018

*Dossier réalisé par KAX conseil en urbanisme
28 rue François Arago, 13005 Marseille*

Sommaire

| | |
|--|----|
| 1. Objet et justification de la modification..... | 3 |
| 1.1. Permettre la réhabilitation et la mise en valeur du château de Sainte-Jalle | 3 |
| A/ Le caractère exceptionnel du STECAL..... | 4 |
| B/ Taille limitée..... | 4 |
| C/ Capacité d'accueil limitée | 4 |
| D/ Règles de hauteur, d'implantation et de densité des constructions..... | 4 |
| E/ Règles concernant les raccordements aux réseaux publics, l'hygiène et la sécurité | 4 |
| 1.2. Faciliter les activités économiques agricoles et artisanales..... | 11 |
| 1.3. Permettre l'évolution limitée des bâtiments d'habitations dans les zones A et N..... | 15 |
| 1.4. Mettre à jour le règlement..... | 15 |
| 2. Explication des choix retenus dans la modification | 16 |
| 2.1. Création et réglementation du secteur Nch (STECAL) | 16 |
| A/ Modification du zonage du PLU..... | 16 |
| B/ Modification du règlement du PLU..... | 17 |
| 2.2. Autorisation des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles dans la zone N..... | 18 |
| 2.3. Modification des possibilités de construction dans le secteur N* | 19 |
| 2.4. Réglementation de l'évolution limitée des bâtiments d'habitation en zones A et N | 20 |
| 2.5. Mise à jour du règlement | 24 |
| 3. Exposé de la manière dont la modification prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement..... | 25 |

1. Objet et justification de la modification

L'objet de la modification du PLU de Sainte-Jalle comporte plusieurs objectifs qui vont contribuer à une meilleure mise en valeur du patrimoine bâti, à un meilleur développement économique et à une meilleure gestion des bâtiments d'habitations en zones A et N. Enfin, un dernier objectif est de rendre le règlement du PLU plus lisible et à jour de dispositions réglementaires récentes.

Ces objectifs sont détaillés dans ce qui suit. Ils conduisent à modifier le règlement et le zonage du PLU en vigueur. Ils ne relèvent pas des cas décrits à l'article L153-31 du code de l'urbanisme et la procédure peut donc être menée selon les dispositions des articles L153-36 et suivants du même code, c'est-à-dire selon la procédure de modification de droit commun.

1.1. Permettre la réhabilitation et la mise en valeur du château de Sainte-Jalle

Le château de Sainte-Jalle est situé au nord du village sur un relief qui lui permet de dominer la vallée. Le site forme un ensemble d'environ 2600 m² de surface avec le château composé d'une tour ronde et d'une tour carrée (donjon), un bâtiment annexe et un jardin (cf. photos et cartes ci-après). L'ensemble est marqué par la présence humaine et constitue un secteur urbain patrimonial.

Le site est organisé en une terrasse supérieure au nord et une terrasse inférieure au sud. L'ensemble surplombe la rue à l'est (séparée par un haut mur de pierre) et un dénivelé naturel à l'ouest. Il s'inscrit dans la continuité du village et est accessible à pied depuis celui-ci ou en voiture par la route qui amène à un parking public.

L'ensemble est difficile d'entretien et aujourd'hui peu utilisé, le projet de la commune est ainsi de permettre la réhabilitation et la mise en valeur du site à travers un projet de développement économique et touristique qui a été élaboré en lien avec le Service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP).

Ce projet consiste à :

- Réhabiliter et restaurer les bâtiments afin de créer des hébergements touristiques et de leur rendre leur qualité bâtie :
 - Pour le château, environ 240 m² sont à réhabiliter et restaurer, répartis sur trois niveaux pour créer des chambres et un espace de restauration. De plus, le toit du donjon sera transformé en toit-terrasse similaire à d'autres châteaux de la région.
 - Pour le bâtiment annexe, il s'agit de créer un gîte d'environ 40 m², sur un niveau.
- Créer une extension au château d'environ 100 m² destinée à l'organisation d'événements. L'extension sera constituée d'un bâtiment d'un niveau (2,50 m de hauteur) avec un toit-terrasse. Le bâtiment sera couvert d'une pergola pour se confondre avec le jardin.
- Créer/restaurer deux locaux techniques :
 - Le premier, de 20 m², sera un bâtiment annexe d'un niveau pour accueillir des toilettes et une pompe à chaleur. Il sera construit sur la terrasse supérieure du site ; son intégration à l'ensemble du site sera assurée par un parement en pierre.
 - Le deuxième, de 20 m² également, sera intégré à la terrasse supérieure en étant accessible depuis la terrasse inférieure ; le local sera ainsi entièrement intégré au site. Il servira de local piscine et à accueillir des toilettes.
- Aménager le jardin en tenant compte des terrasses existantes et en créant une piscine d'environ 50 m² sur la terrasse inférieure.

Le projet consiste d'une manière générale à intégrer les aménagements et travaux dans le contexte architectural existant.

Un plan masse et une vue 3D sont présentés dans les pages suivantes pour visualiser le projet.

Afin de permettre et d'encadrer ce projet, la commune souhaite créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (« STECAL ») comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Le site du château est en effet classé en zone N dans le PLU en vigueur, le STECAL permettra de définir des règles adaptées au projet.

La création d'un STECAL est soumise à plusieurs conditions qui sont remplies par le projet et les dispositions de la modification du PLU. C'est-à-dire :

A/ Le caractère exceptionnel du STECAL

Le STECAL que souhaite créer la commune va autoriser, tout en l'encadrant, le projet de réhabilitation et de mise en valeur du château de Sainte-Jalle. Il constitue ainsi une exception, du fait de son caractère unique (il n'y a pas d'autre projet de ce type sur la commune) et de son objet qui concerne un élément de patrimoine bâti remarquable et unique sur la commune.

B/ Taille limitée

La taille du STECAL est strictement limitée au site du château. Sa surface est de 2600 m².

Voir le zonage du STECAL dans la partie 2.1. à suivre.

C/ Capacité d'accueil limitée

Les règles relatives aux possibilités de construction dans le STECAL restreindront les capacités d'accueil aux seuls aménagements et travaux nécessaires au projet : réhabilitation des bâtiments existants, création d'une extension, création de deux locaux techniques, création d'une piscine.

Voir les règles prévues pour le STECAL dans la partie 2.1. à suivre.

D/ Règles de hauteur, d'implantation et de densité des constructions

Ces règles sont essentielles car elles doivent assurer l'insertion des futures constructions dans l'environnement et permettre le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Elles sont détaillées dans la partie 2.1. à suivre. Elles ont été rédigées de façon à :

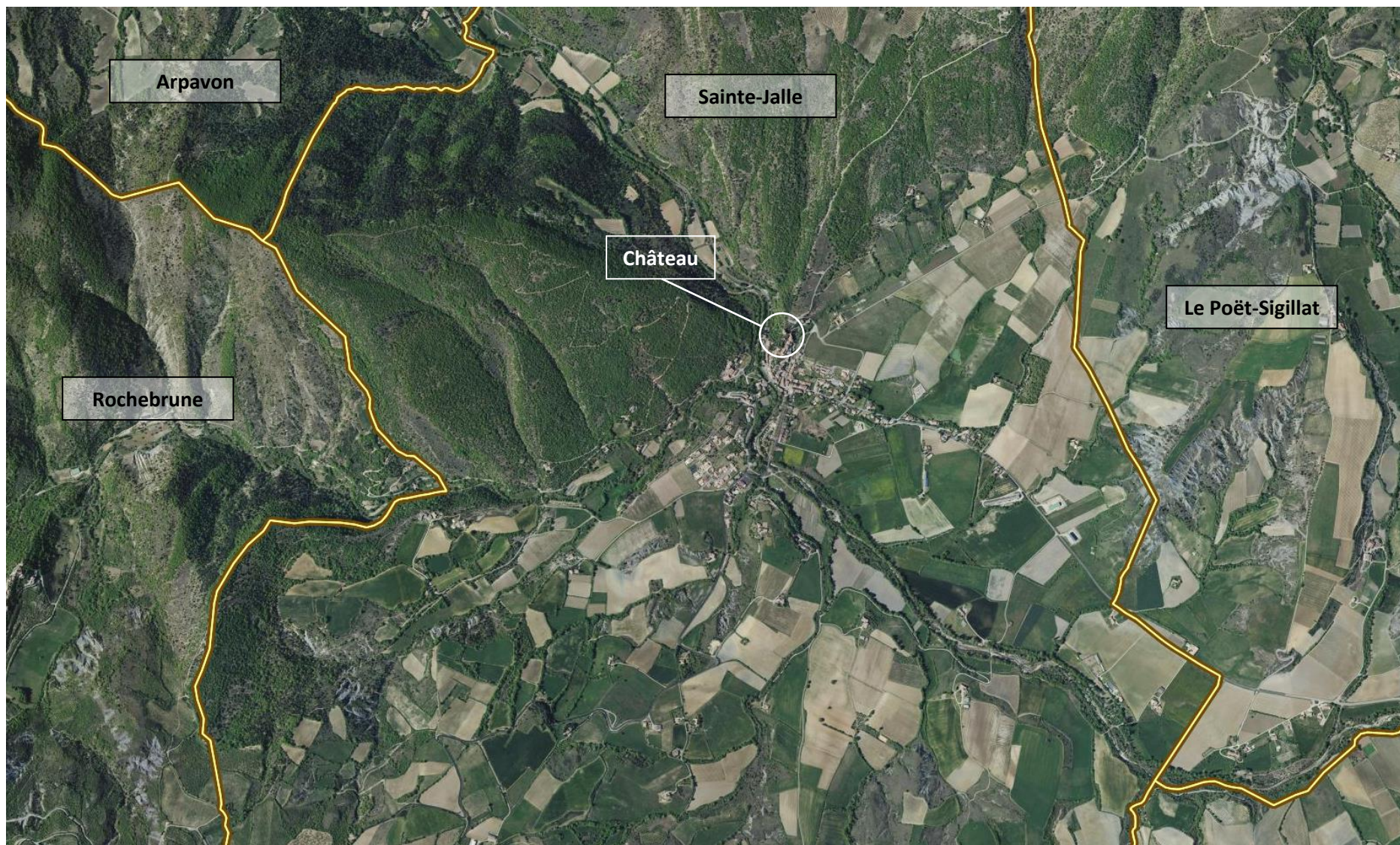
- Limiter le nombre de constructions nouvelles au strict besoin du projet et assurer leur intégration dans l'ensemble que forme le site du château.
- Maintenir le caractère architectural existant pour les travaux de réhabilitation.

Les règles permettront d'intégrer le projet dans le contexte urbain et architectural préexistant, sans remise en cause du caractère naturel de la zone N du PLU puisque le projet ne concerne que le site du château.

E/ Règles concernant les raccordements aux réseaux publics, l'hygiène et la sécurité

Conformément au code de l'urbanisme, des règles sont édictées (voir partie 2.1. à suivre) afin d'assurer les raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire. Les règles édictées dans le PLU en vigueur, notamment dans l'article N 4 sur la desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement permettent de remplir cette condition. Ainsi, il n'est pas nécessaire que la modification du PLU apporte de nouvelles règles.

Repérage du château de Sainte-Jalle (source : Géoportail)



Photos (source : agence ma et KAX)



Les différents espaces du site du château (source : Géoportail)



Illustration du projet de réhabilitation : plan masse (source : agence ma)

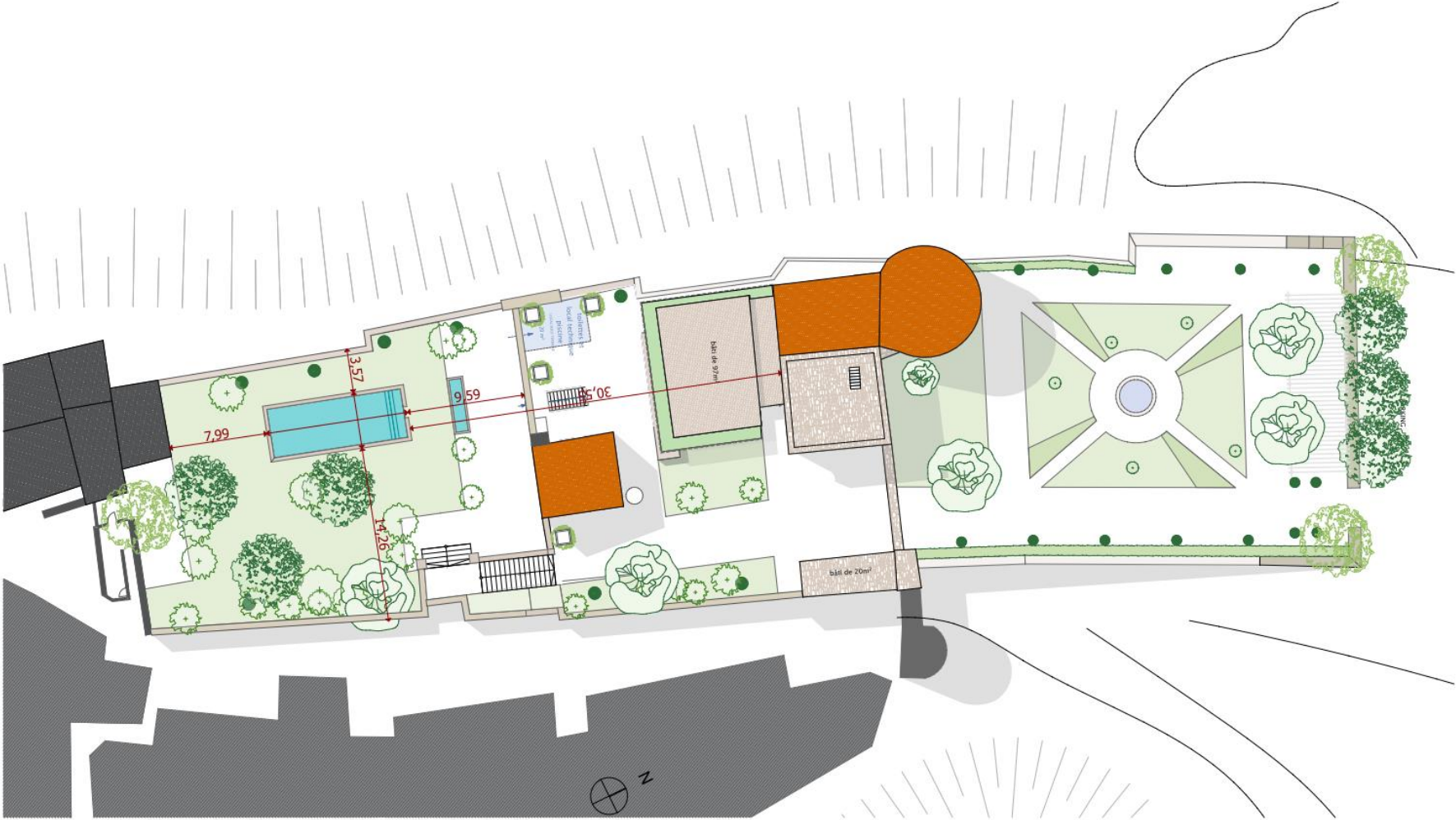


Illustration du projet de réhabilitation : vue 3D (source : agence ma)



1.2. Faciliter les activités économiques agricoles et artisanales

En premier lieu, cet objectif concerne le fait que les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ne sont pas autorisées dans la zone N définies par le PLU en vigueur. Or, ces zones comprennent des terres agricoles utilisées et pouvant nécessitant des installations agricoles.

La commune souhaite remédier à cette situation problématique pour les agriculteurs en autorisant les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles dans la zone N, tout en intégrant des dispositions concernant le caractère écologique potentiel qui devra être pris en compte par les porteurs de projet.

Les dispositions réglementaires correspondant à cet objectif sont décrites dans la partie 2.2. à suivre.

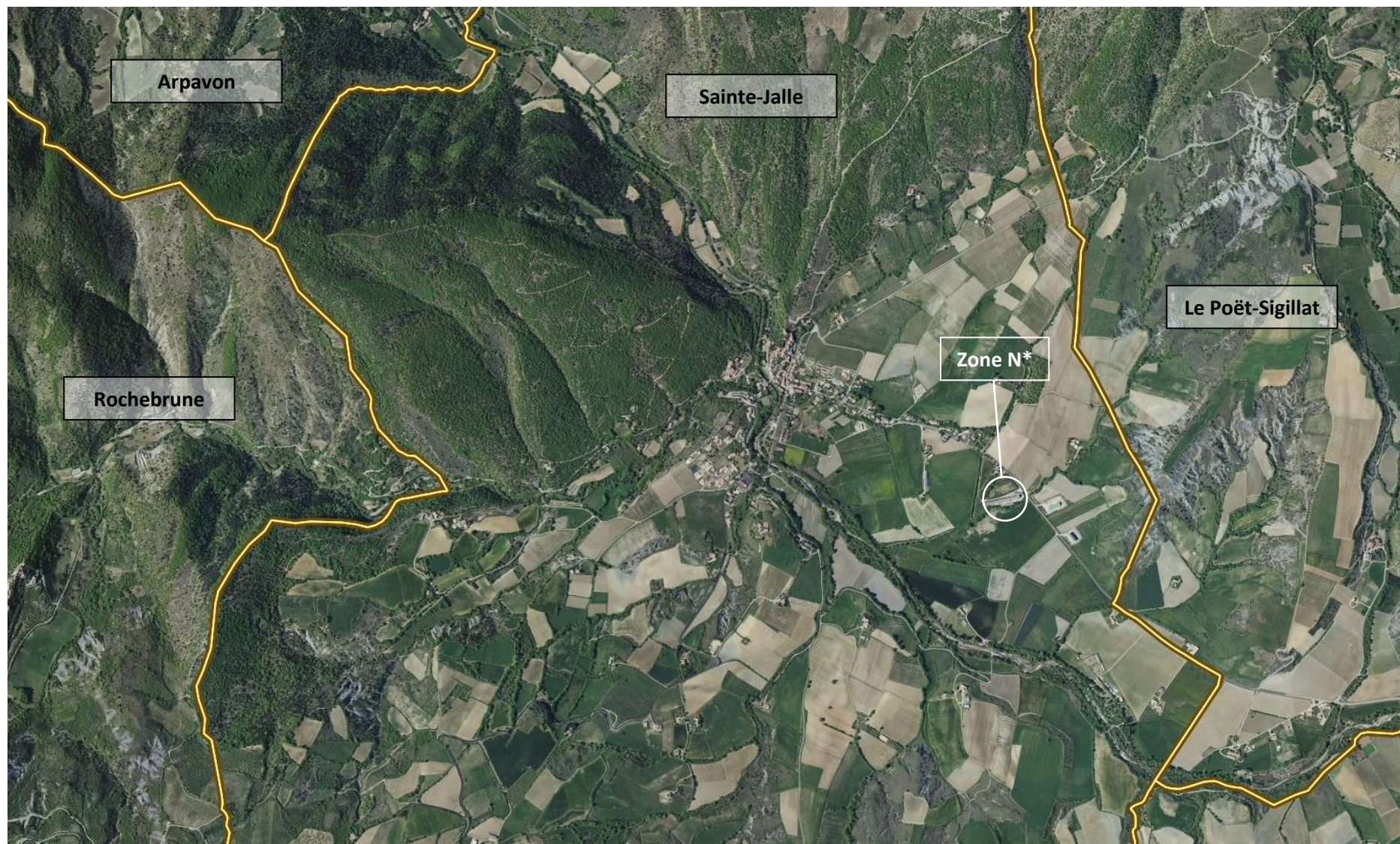
En second lieu, l'objectif de faciliter les activités économiques concerne le secteur N* qui est situé à l'est du village (cf. cartes de repérage ci-après) et représente une surface d'environ 8900 m². Le secteur concerne essentiellement un ancien poulailler qui accueille aujourd'hui des activités économiques et artisanales diverses. Cette situation représente une solution de réutilisation du bâtiment qui serait certainement à l'abandon sans ces activités. De plus, ces activités sont ainsi installées à l'écart des secteurs urbains habités, ce qui évite les nuisances pour les habitants.

Le règlement du PLU en vigueur a permis de gérer ces activités économiques mais il apparaît que les règles de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne permettent pas de répondre aux besoins de développement. En effet, pour ces dispositions, ce sont les règles de la zone N qui s'appliquent ; sans considérations pour le contexte particulier de la zone N*.

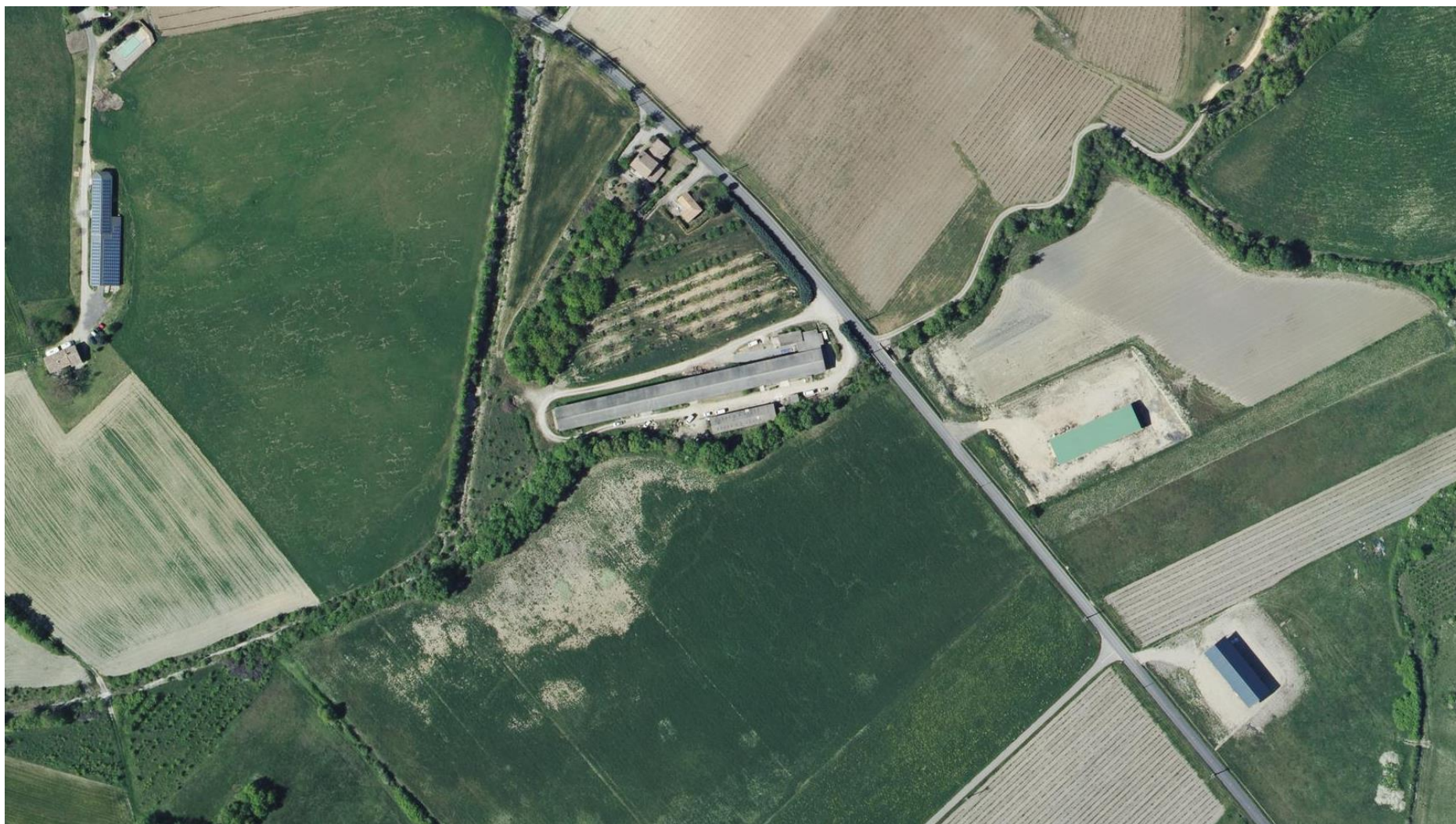
Afin de remédier à cette situation qui ne prend pas en compte les spécificités de la zone N* et qui bloque de fait les possibilités de développement d'activités économiques existantes, la commune souhaite adapter les règles de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions réglementaires correspondant à cet objectif sont décrites dans la partie 2.3. à suivre.

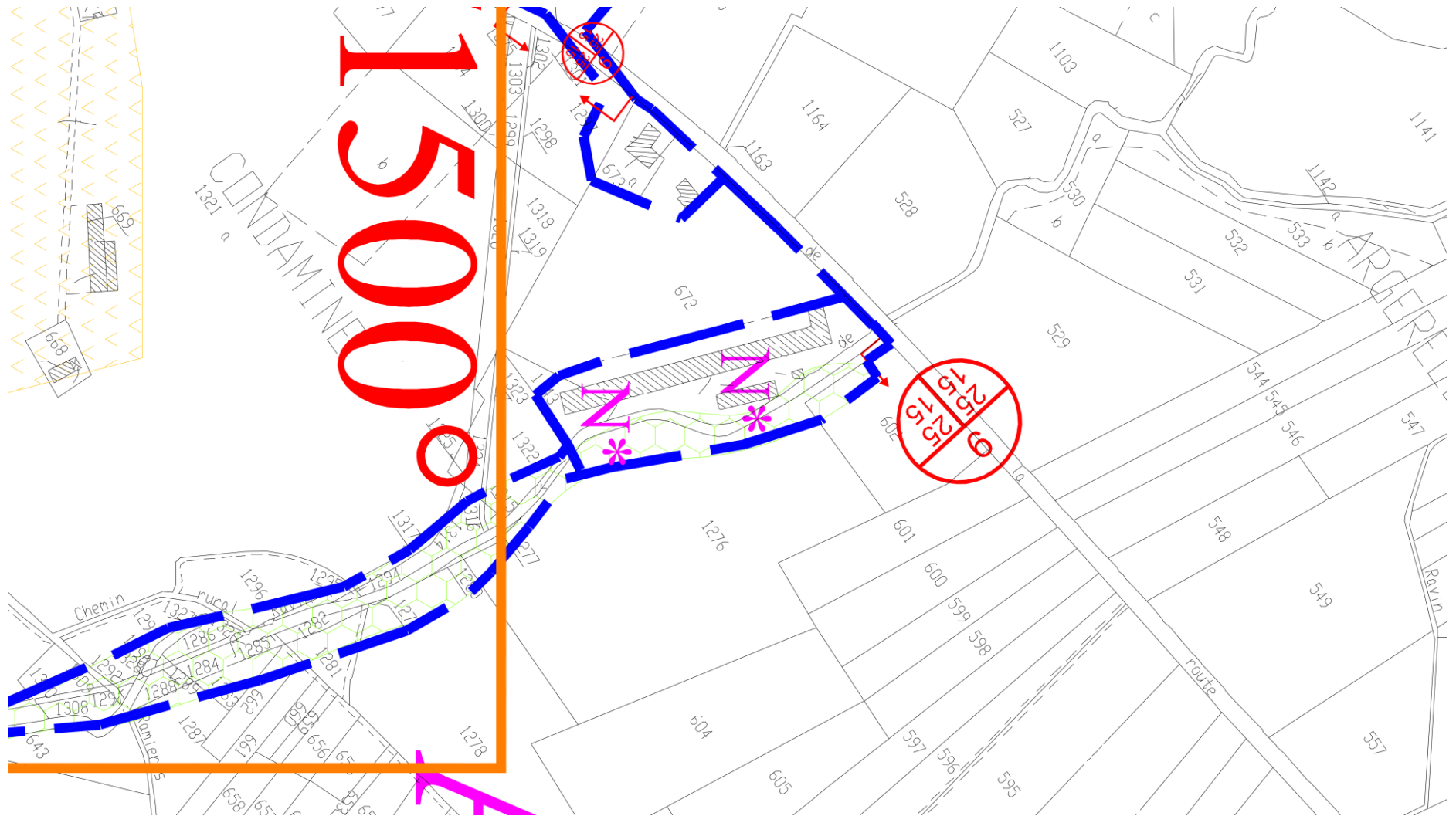
Repérage du secteur N : vue à l'échelle communale (source : Géoportail)*



Repérage du secteur N : vue rapprochée (source : Géoportail)*



Extrait du zonage du PLU



1.3. Permettre l'évolution limitée des bâtiments d'habitations dans les zones A et N

L'histoire urbaine de la commune a conduit à la construction de bâtiments d'habitation de manière disparate dans des zones à caractère naturel ou agricole. Le PLU approuvé en 2007 a permis de stopper ce phénomène en définissant des limites claires à l'urbanisation, ainsi que des protections des espaces naturels et agricoles. Ces dispositions ont apporté un bénéfice évident pour la préservation de la biodiversité, des terres agricoles et des paysages de Sainte-Jalle. Cependant, elles apparaissent aujourd'hui trop strictes car elles empêchent toute évolution des constructions existantes.

Depuis 2007, le code de l'urbanisme a évolué afin de prendre en compte cette situation. Il permet aujourd'hui d'autoriser des extensions et des annexes aux constructions d'habitations situées dans ces zones, dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En se basant sur les recommandations de la Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), la commune souhaite modifier le règlement des zones A et N afin de permettre aux bâtiments d'habitation de faire l'objet d'extensions ou d'annexes. Il s'agit de prendre en compte le fait que ces espaces, du fait de l'histoire urbaine de la commune, ont accueilli des habitations et que les ménages concernés peuvent avoir besoin de faire évoluer leurs constructions.

Les dispositions réglementaires correspondant à cet objectif sont décrites dans la partie 2.4. à suivre.

1.4. Mettre à jour le règlement

Cet objectif comprend trois modifications distinctes du règlement qui doivent contribuer à une meilleure lisibilité du document :

Premièrement, depuis l'approbation du PLU en 2007, une modification a été réalisée en 2010 pour notamment modifier le règlement des zones U, AU et A ; la zone N n'a pas été affectée par cette modification. Cette situation induit une lecture du règlement du PLU sur deux documents. La commune souhaite créer un nouveau document de règlement complet.

Deuxièmement, depuis l'ordonnance n°2011-1539 (16 novembre 2011), la surface hors œuvre nette (SHON) et la surface hors œuvre brute (SHOB) ont été remplacées par la surface de plancher (SDP). L'ordonnance précise dans son article 4 qu'à compter du 1^{er} mars 2012, « *les valeurs exprimées en surface hors œuvre nette et en surface hors œuvre brute dans tous les plans locaux d'urbanisme [...] devront s'entendre en valeurs exprimées en surface de plancher* ». Afin de prendre en compte ce changement et de faciliter la lecture du règlement, la commune souhaite remplacer les mentions « SHON » par « surface de plancher » dans les différents articles du règlement.

Troisièmement, dans le règlement, la section 3 de chaque zone fait référence au coefficient d'occupation du sol (COS). Cependant, le COS a été supprimé par le loi ALUR de 2014 et n'est plus applicable. La commune souhaite donc supprimer la section 3 du règlement de chaque zone afin de simplifier sa lecture.

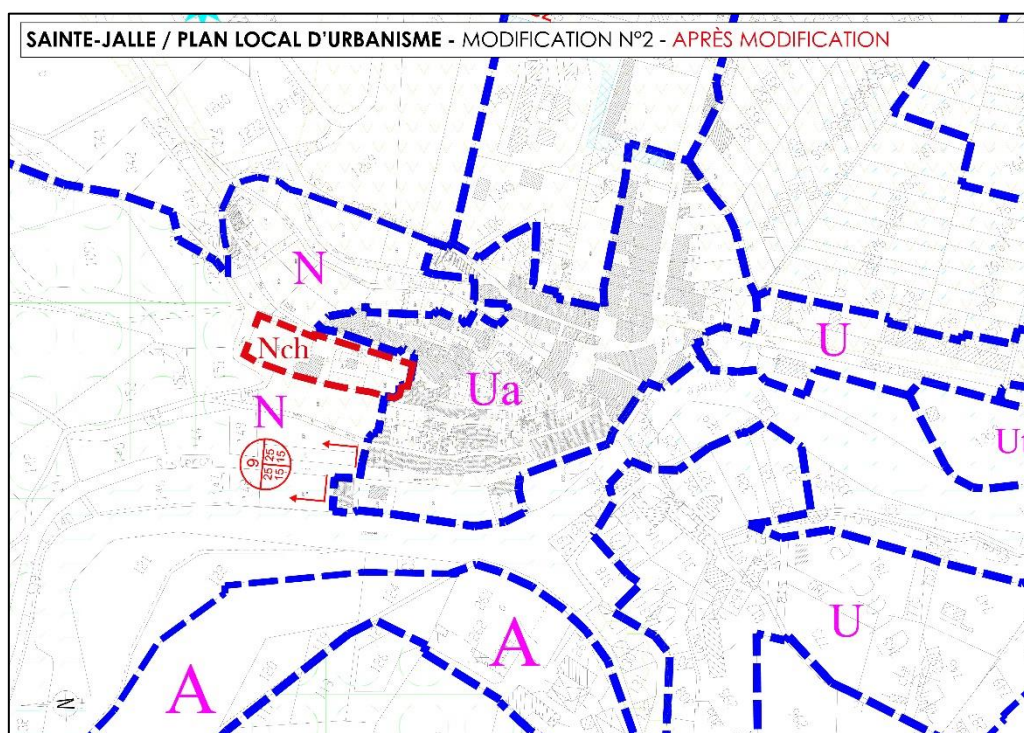
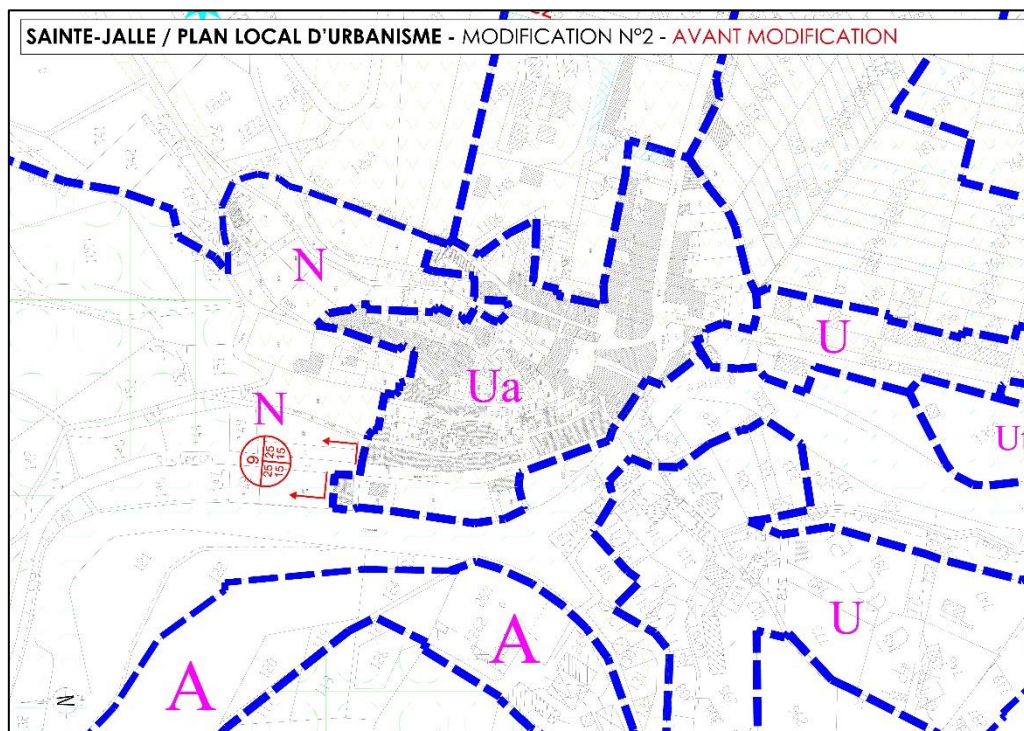
Les dispositions réglementaires correspondant à cet objectif sont décrites dans la partie 2.5. à suivre.

2. Explication des choix retenus dans la modification

2.1. Création et réglementation du secteur Nch (STECAL)

A/ Modification du zonage du PLU

La modification du zonage consiste à créer un nouveau secteur appelé Nch, tel que le montrent les cartes ci-dessous :



B/ Modification du règlement du PLU

L'article 3 des dispositions générales du règlement et l'en-tête du chapitre dédié à la zone N seront complétés afin de préciser qu'au sein de cette zone on distingue :

« Le secteur Nch, où sont autorisés les travaux, constructions et aménagements liés à la réhabilitation et à la mise en valeur du site du château de Sainte-Jalle. »

Les articles suivants du règlement de la zone N seront complétés :

| Article concerné | Texte ajouté |
|---|---|
| Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | <p><i>Seuls sont autorisés dans le secteur Nch :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>La réhabilitation des constructions existantes pour la création d'hébergements hôteliers et de leurs locaux accessoires.</i> • <i>La réalisation d'une extension au château de 100 m² maximum de surface de plancher pour la création d'une salle de réception.</i> • <i>La réalisation de deux annexes (locaux techniques) de 20 m² maximum de surface de plancher.</i> • <i>La réalisation d'une piscine avec un bassin de 50 m² maximum et de ses abords.</i> • <i>Les aménagements liés ou nécessaires à la mise en valeur du secteur.</i> |
| Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | <p><i>Nonobstant les règles précédentes, dans le secteur Nch, les constructions nouvelles doivent s'implanter le long des voies et emprises publiques ou en continuité des constructions existantes. Toutefois, l'implantation d'une piscine et de ses abords est libre.</i></p> |
| Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | <p><i>Nonobstant les règles précédentes, dans le secteur Nch, les constructions nouvelles doivent s'implanter le long des limites séparatives ou en continuité des constructions existantes. Toutefois, l'implantation d'une piscine et de ses abords est libre.</i></p> |
| Article N 9 - Emprise au sol des constructions | <p><i>Dans le secteur Nch, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut dépasser l'emprise au sol des constructions existantes, à l'exception :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>D'une extension de 100 m² maximum ;</i> • <i>De la création de deux annexes (locaux techniques) de 20 m² maximum chacune.</i> • <i>De la création d'une piscine avec un bassin de 50 m² maximum et de ses abords.</i> |
| Article N 10 - Hauteur maximale des constructions | <p><i>Nonobstant les règles précédentes, dans le secteur Nch :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>La hauteur des constructions après travaux ne pourra excéder la hauteur initiale des constructions.</i> • <i>La hauteur des extensions et annexes ne peut dépasser 3 m (un niveau), or dispositif de dissimulation de type pergola.</i> |
| Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères | <p><i>Nonobstant les règles précédentes, dans le secteur Nch, les constructions devront conserver l'aspect extérieur des constructions existantes. Une architecture différente est possible pour les extensions et annexes si elle assure leur intégration architecturale et paysagère par rapport aux constructions existantes.</i></p> |

| | |
|---|---|
| Article N 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement | <i>Dans le secteur Nch, les espaces de stationnement devront être dimensionnés de manière à assurer, en-dehors des voies et espaces publics, les besoins induits par l'activité d'hébergement hôtelier et événementielle.</i> |
| Article N 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations | <i>Dans le secteur Nch, les espaces libres de construction et d'aménagement doivent être plantés de manière à participer à la mise en valeur du secteur.</i> |

2.2. Autorisation des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles dans la zone N

Afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles dans la zone N, il s'agit de compléter l'article N 2 du règlement concernant les utilisations du sol soumises à des conditions particulières, ainsi que les articles qui permettent d'encadrer ces constructions et installations.

Plus précisément, les articles suivants du règlement de la zone N seront complétés :

| Article concerné | Texte ajouté |
|---|---|
| Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | <i>Dans la zone N, à l'exception des secteurs Np, Nh, N* et Nch, sont autorisées les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité écologique de la zone. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311 -1 du code rural. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m² de SHON.</i> |
| Article N 10 - Hauteur maximale des constructions | <i>Pour les constructions à usage agricole : La hauteur en tous points est limitée à 10 m par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'exception des ouvrages techniques (de type silos, par exemple), qui pourront présenter des hauteurs supérieures. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (logements de fonction des agriculteurs) :</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>La hauteur en tous points est limitée à 9 m au faitage du toit.</i> • <i>L'aménagement et l'extension de constructions existantes et ne respectant pas ces règles de hauteur est autorisée, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur existante.</i> |
| Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères | <i>Bâtiments agricoles (hors bâtiments anciens d'architecture locale repérés sur le plan de zonage) : Les bâtiments devront s'adapter au sol et notamment à la pente. Les façades et les matériaux de couverture devront être mat, le blanc est proscrit.</i> |

| | |
|---|--|
| | <p><i>La toiture devra arborer une couleur non réfléchissante, dans un ton voisin de celui des toits anciens du village ou si ces bâtiments agricoles sont localisés en plein champs, la gamme de couleur pourra de situer dans les gris ou les verts, évitant les teintes claires trop visibles.</i></p> <p><i>A l'instar des bâtiments agricoles anciens, il est conseillé de fractionner les volumes (notamment pour l'intégration à la pente).</i></p> |
| Article N 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations | <p><i>Les bâtiments d'élevage et les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en gouttereau au moins).</i></p> |

2.3. Modification des possibilités de construction dans le secteur N*

Afin de faciliter le développement des activités économiques existantes dans le secteur N*, les articles suivants du règlement de la zone N seront complétés :

| Article concerné | Texte ajouté |
|--|--|
| Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | <i>Nonobstant les règles précédentes, dans le secteur N*, les constructions doivent être implantées à 2 m minimum des limites séparatives.</i> |
| Article N 10 - Hauteur maximale des constructions | La mention existante dans le PLU en vigueur « <i>La hauteur en tous points des constructions est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel.</i> » est complétée par « <i>Dans le secteur N* uniquement, cette hauteur est limitée à 10 mètres.</i> » |

2.4. Réglementation de l'évolution limitée des bâtiments d'habitation en zones A et N

Afin de préciser les droits à construire des extensions et annexes pour les bâtiments d'habitations situés en zones A et N, les modifications suivantes vont être apportées au règlement du PLU en se basant sur les recommandations de la CDPENAF.

Les articles suivants du règlement des zones A et N seront complétés :

| Article concerné | Texte ajouté |
|--|--|
| Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | <p><i>Dans la zone A et le secteur Aa, sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).</i> • <i>Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².</i> |
| Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | <p>Le texte suivant est écrit dans le règlement du PLU en vigueur :</p> <p>« Sont autorisés dans la zone N et le secteur Nh :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,</i> • <i>L'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes (à l'exception des hangars et constructions à ossature légère), sous réserve de l'application de l'article L421-5 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols. L'extension des constructions existantes est en outre autorisée dans la limite de 30 % de la SHOB initiale et quelle que soit la surface initiale de la construction, la surface de l'extension + la surface initiale du bâtiment devra rester inférieure ou égale à 250 m² de SHOB. »</i> |

| | |
|--|--|
| | <p>Ce texte sera modifié par :</p> <p>« Sont autorisés dans la zone N et le secteur Nh :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,</i> • <i>Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).</i> ○ <i>Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m². »</i> |
| <p>Article A 10 - Hauteur maximale des constructions</p> | <p><i>La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.</i></p> <p><i>La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m.</i></p> <p>De plus, la hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui correspondent aux logements de fonction des agriculteurs est portée à 9 m maximum.</p> |
| <p>Article N 10 - Hauteur maximale des constructions</p> | <p><i>La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.</i></p> <p><i>La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m.</i></p> |

| | |
|--|---|
| <p>Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères</p> | <p>Le paragraphe existant sur les annexes sera remplacé par :</p> <p><u>Extensions et annexes des constructions à usage d'habitation</u> <i>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i> <i>Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale. Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées.</i> <i>La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.</i> <i>Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.</i> <i>En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.</i></p> |
| <p>Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères</p> | <p>Le paragraphe existant sur les annexes sera remplacé par :</p> <p><u>Extensions et annexes des constructions à usage d'habitation</u> <i>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i> <i>Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale. Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées.</i> <i>La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.</i> <i>Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.</i> <i>En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.</i></p> |

Enfin, pour assurer une bonne compréhension de ces dispositions, l'article 6 du titre I portant sur les dispositions générales, sera modifié et complété.

Le titre de l'article « *Définitions pour l'application des titres II et III du présent règlement* » sera modifié en « *Définitions pour l'application du présent règlement* ».

La définition des annexes (point 6.1) sera remplacée par « *Une annexe est une construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...* »

Les définitions suivantes seront ajoutées :

« Emprise au sol

Selon l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

« Surface de plancher

Selon l'article R111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

« Surface totale

La surface totale correspond à la surface de plancher définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules. »

2.5. Mise à jour du règlement

Afin de remplir l'objectif de meilleure lisibilité du règlement, la modification va consister à :

- Créer un nouveau document de règlement reprenant la réglementation des zones U, AU et A issue de la modification de 2010 et la réglementation de la zone N issue du PLU initial de 2007.
- Remplacer les mentions « SHON » par « surface de plancher » dans les différents articles du règlement.
- Supprimer la section 3 du règlement de chaque zone relative au COS.
- Supprimer les mentions autorisant les changements de destination dans les zones Nh car elles ne respectent plus le code de l'urbanisme.

3. Exposé de la manière dont la modification prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement

Les modifications prévues par le présent document concernent notamment les zones A et N du PLU de Sainte-Jalle ; il est ainsi important de considérer leurs éventuels impacts sur les espaces naturels et agricoles.

La création du secteur Nch va permettre des travaux, constructions et aménagements sur un site déjà anthropisé et ne présentant pas d'intérêt écologique ou agricole. Les nouvelles dispositions constructives prévues dans le secteur N* concernent un espace déjà bâti et permettront une évolution restreinte du bâtiment existant. Dans ces deux cas, il n'y aura donc pas d'impact sur des espaces naturels ou agricoles.

Le nouveau règlement de zone N va permettre des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles mais cette disposition ne remettra pas en cause la protection des espaces naturels qui sont protégés dans le PLU par les prescriptions réglementaires suivantes : espaces boisés classés au titre de l'article L130 du code de l'urbanisme et bandes boisées protégées au titre de l'article L123-1 7° du même code (codification du code de l'urbanisme antérieure à 2016). Cette disposition ne remettra pas en cause non plus la protection des personnes et des biens vis-à-vis du risque inondation généré par l'Ennuyé et ses affluents puisque le risque est clairement identifié sur le plan de zonage et que le règlement du PLU édicte des règles spécifiques.

Les dispositions concernant les possibilités pour les bâtiments d'habitation existants en zones A et N de faire l'objet d'extensions et d'annexes relèvent de la même situation que dans le paragraphe précédent : elles ne remettront pas en cause la protection des espaces naturels et agricoles, ni la protection des personnes et des biens vis-à-vis du risque inondation. Ce point est renforcé par la limitation et l'encadrement des extensions et annexes (dans leur volumétrie et leur aspect) selon les recommandations de la CDPENAF.

Par ailleurs, les modifications présentées dans le présent document vont contribuer à des objectifs de développement durable du territoire de la commune :

- Réhabilitation et mise en valeur d'un élément majeur du patrimoine de la commune : le château. Ce qui va également participer à la mise en valeur des paysages, le château étant visible depuis de nombreux points de la vallée.
- Développement agricole, économique et touristique au bénéfice du territoire communal notamment.
- Amélioration des conditions de vie des ménages installés dans les zones A et N du PLU.

En conclusion, il apparaît que la modification du PLU de Sainte-Jalle va avoir un impact globalement positif sur l'environnement.