

**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 :

*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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, sur un niveau.
- Créer une extension au château d'environ 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 :

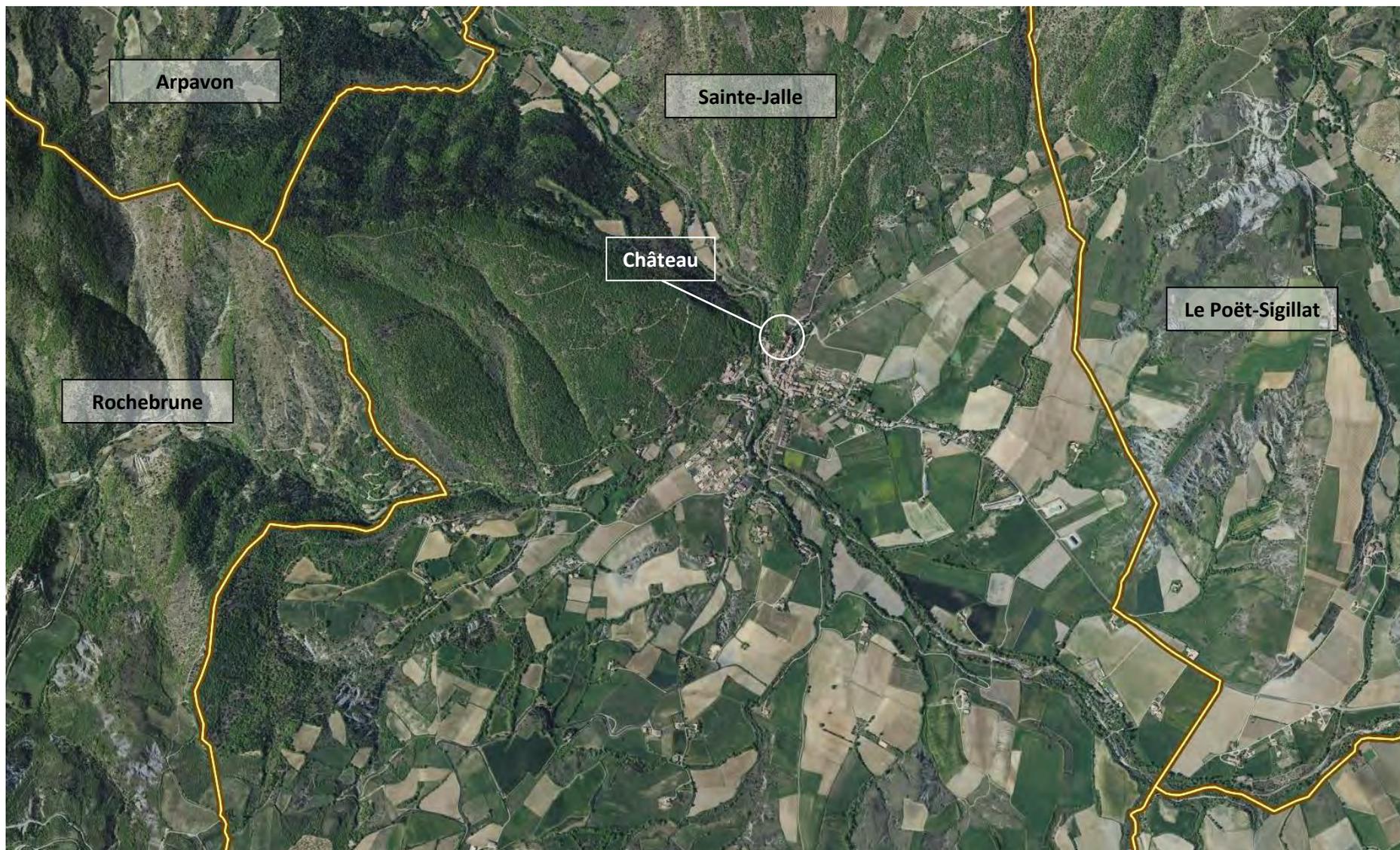
- Limiter le nombre de constructions nouvelles au strict besoin du projet et assurer leur intégration dans l'ensemble que forme le site du château.
- Maintenir le caractère architectural existant pour les travaux de réhabilitation.

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.

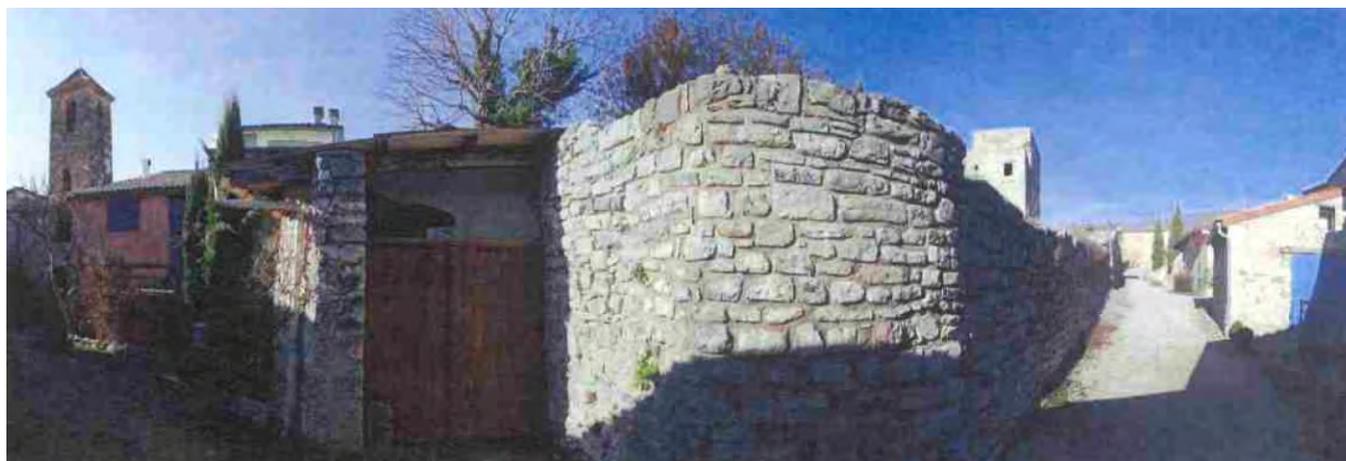
*Repérage du château de Sainte-Jalle (source : Géoportail)*



*Repérage du site du château (source : Géoportail)*



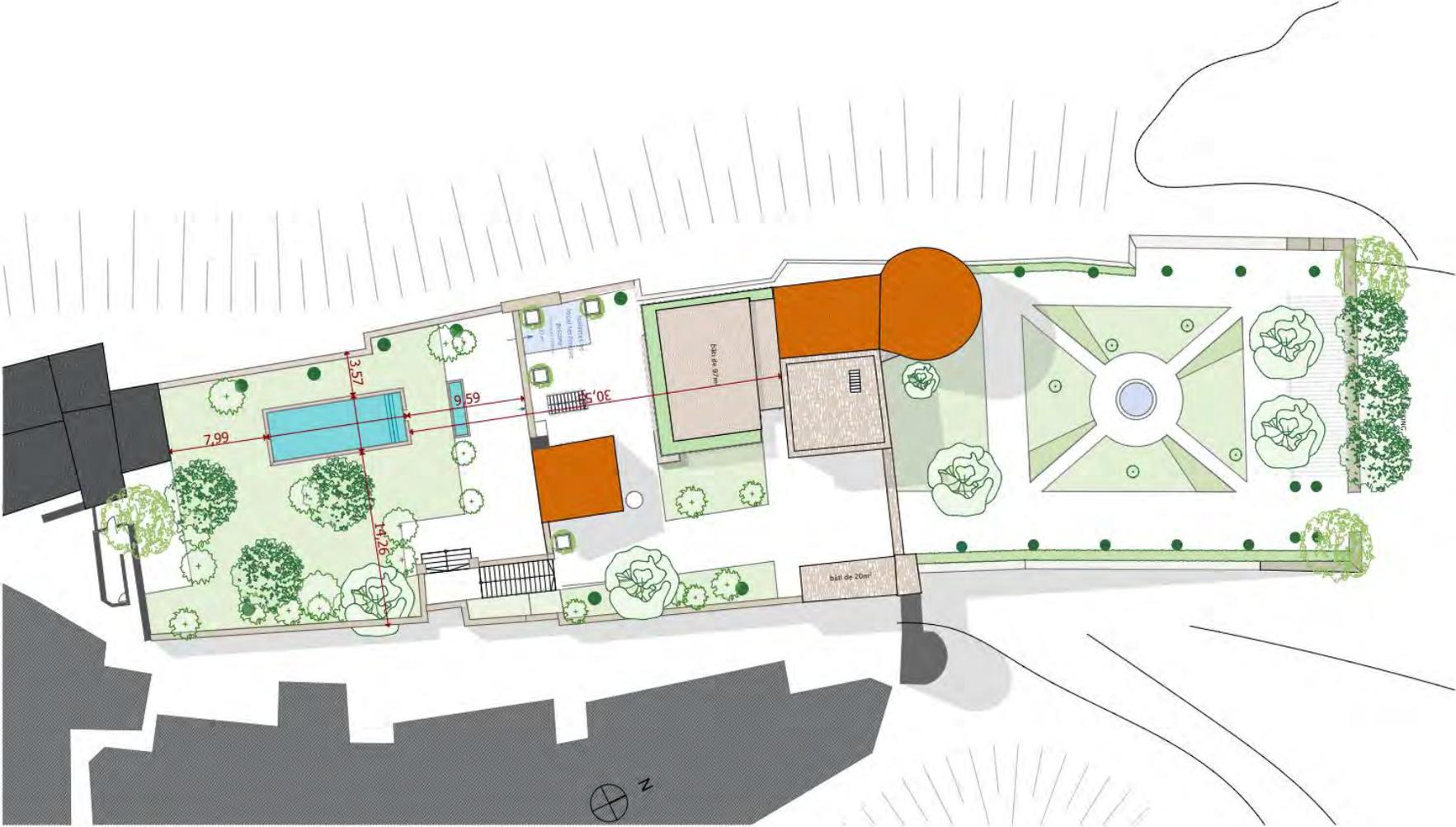
*Photos (source : agence ma et KAX)*



*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.

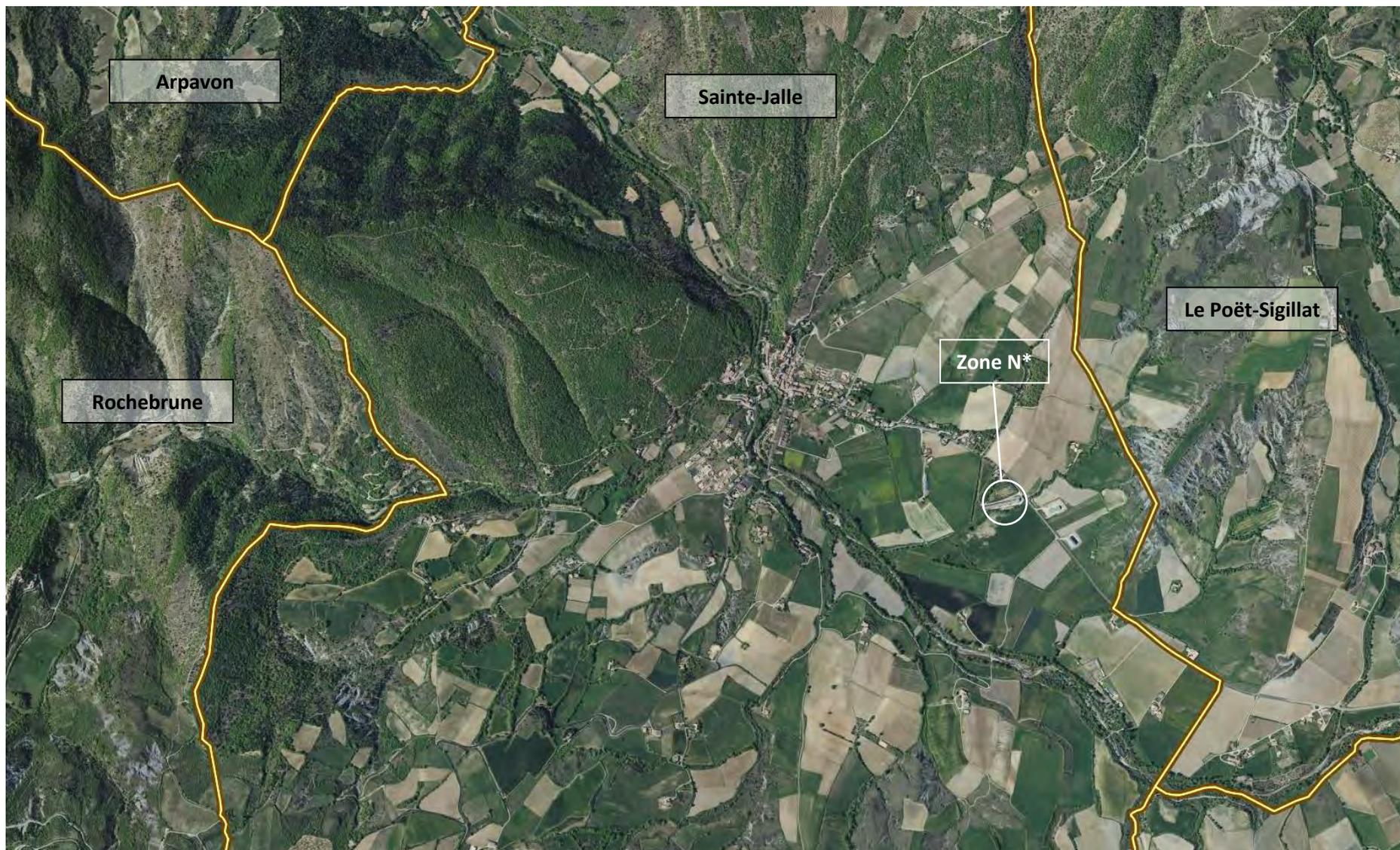
En second lieu, l'objectif de faciliter les activités économiques concerne le secteur N\* qui est situé à l'est du village (cf. cartes de repérage ci-après) et représente une surface d'environ 8900 m<sup>2</sup>. Le secteur concerne essentiellement un ancien poulailler qui accueille aujourd'hui des activités 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\*.

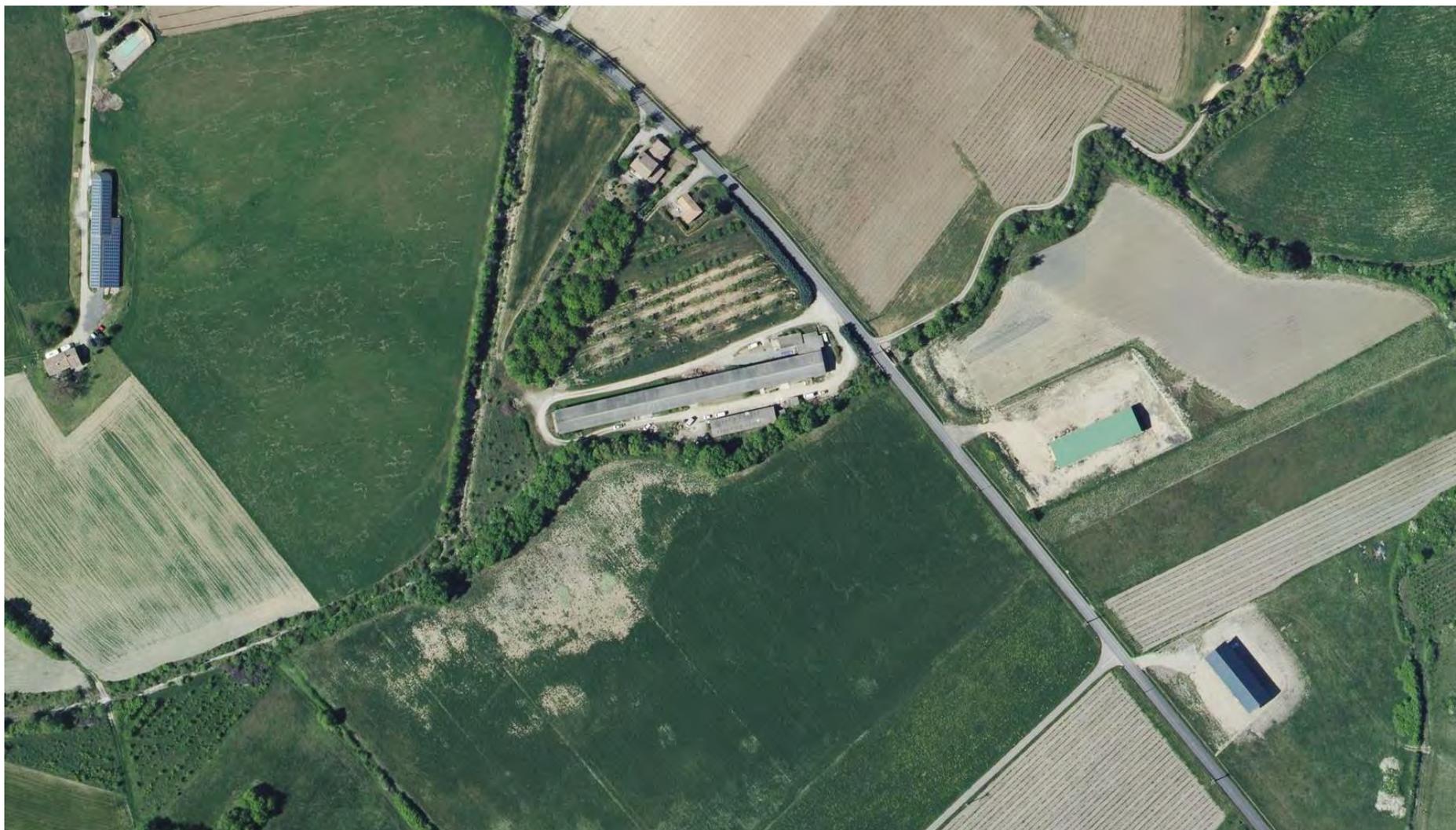
Afin de remédier à cette situation qui ne prend pas en compte les spécificités de la zone N\* et qui bloque de fait les possibilités de développement d'activités économiques existantes, la commune souhaite adapter les règles de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

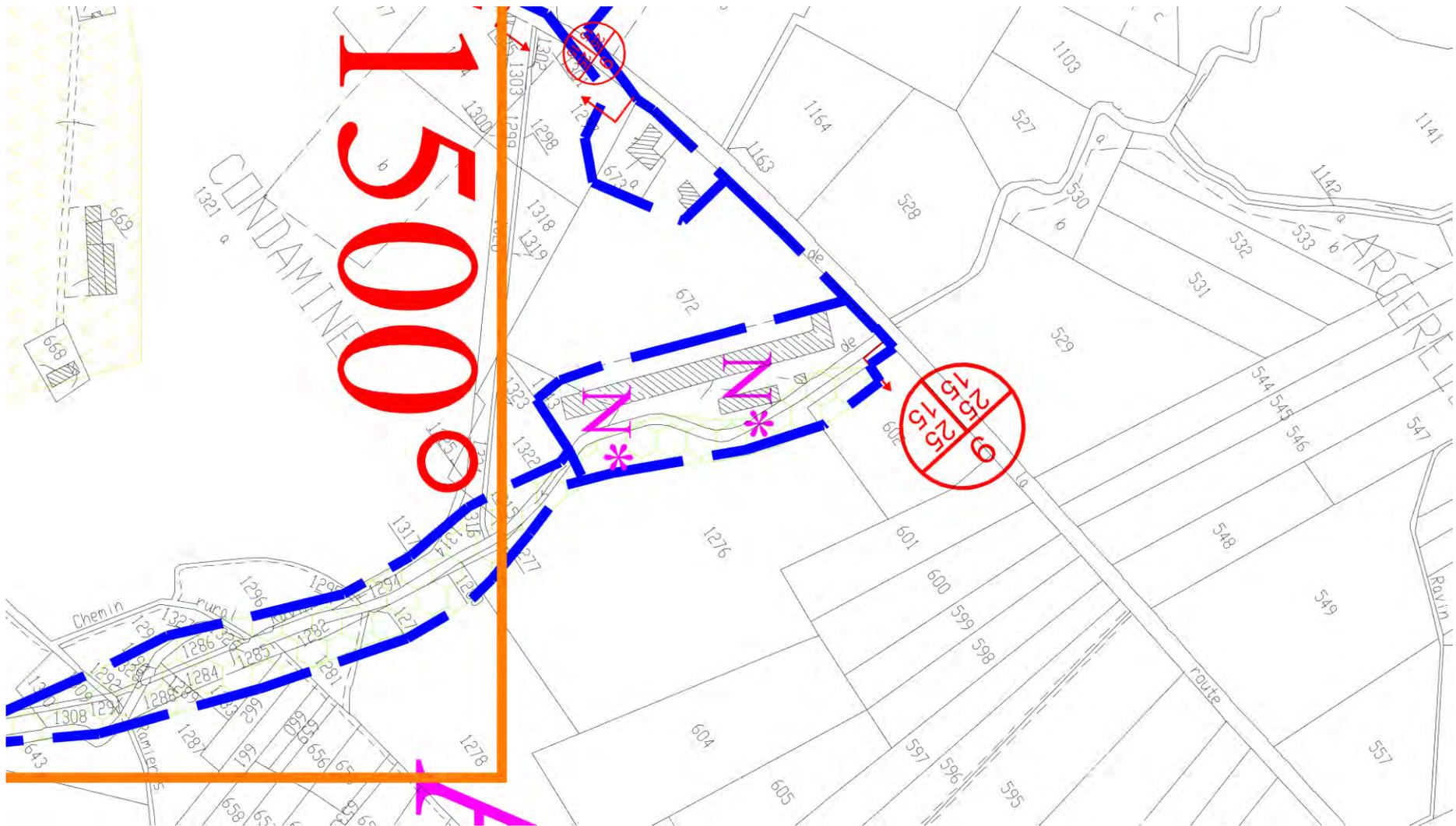
*Repérage du secteur N\* : vue à l'échelle communale (source : Géoportail)*



*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<sup>er</sup> 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.

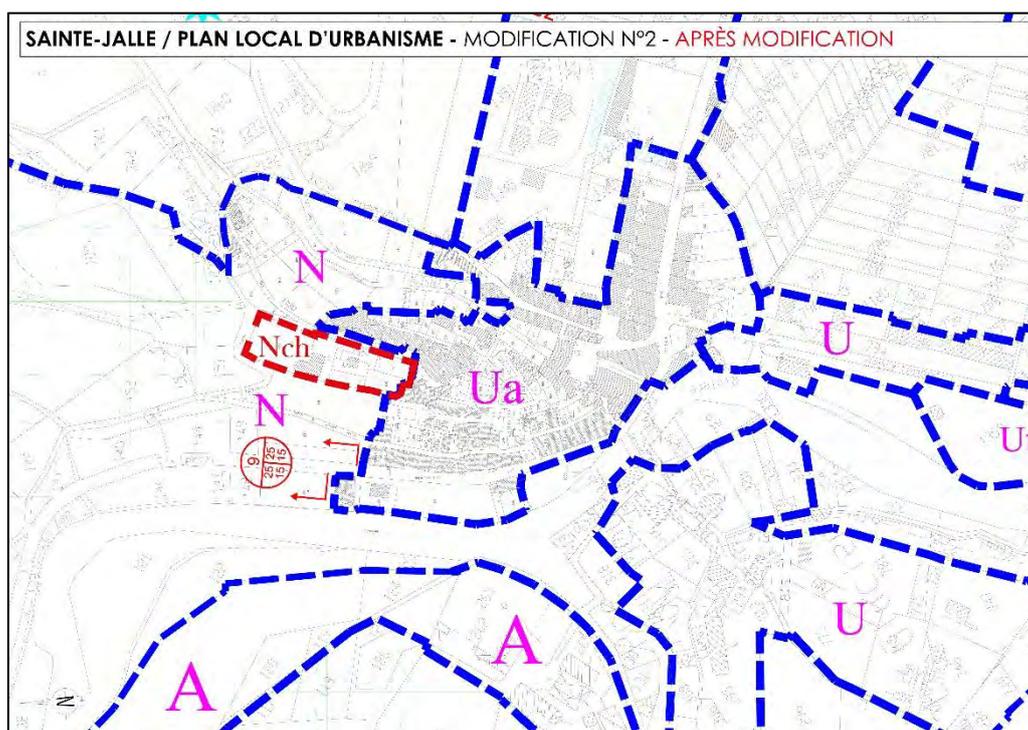
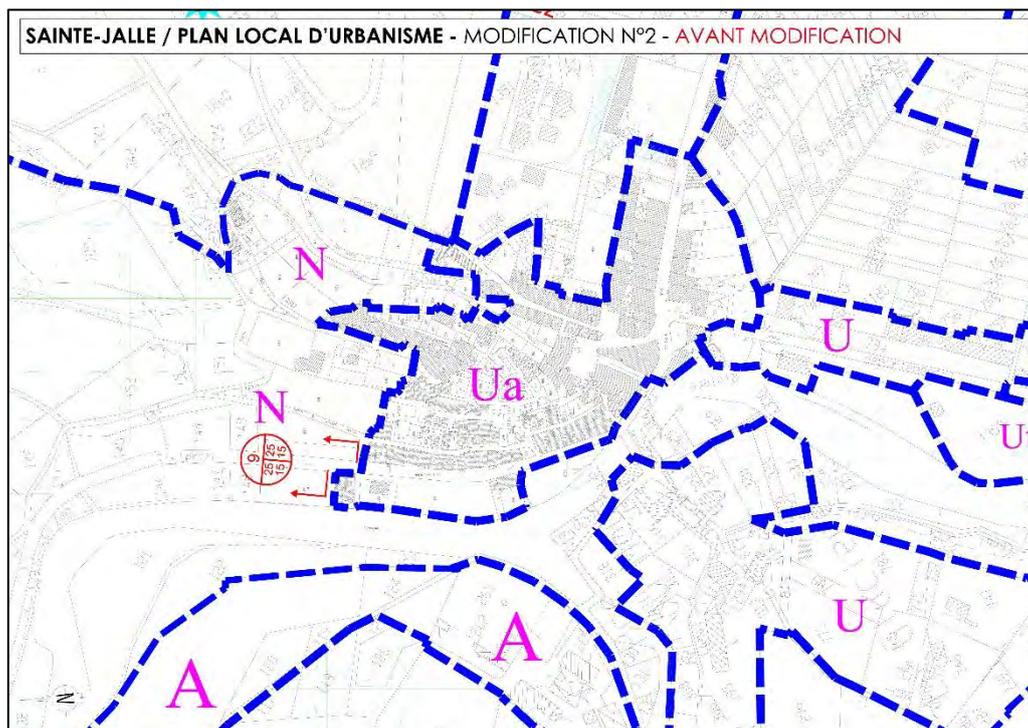
Les dispositions réglementaires correspondant à cet objectif sont décrites dans la partie 2.5. à suivre.

## 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"> <li>• <i>La réhabilitation des constructions existantes pour la création d'hébergements hôteliers et de leurs locaux accessoires.</i></li> <li>• <i>La réalisation d'une extension au château de 100 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher pour la création d'une salle de réception.</i></li> <li>• <i>La réalisation de deux annexes (locaux techniques) de 20 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.</i></li> <li>• <i>La réalisation d'une piscine avec un bassin de 50 m<sup>2</sup> maximum et de ses abords.</i></li> <li>• <i>Les aménagements liés ou nécessaires à la mise en valeur du secteur.</i></li> </ul>
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"> <li>• <i>D'une extension de 100 m<sup>2</sup> maximum ;</i></li> <li>• <i>De la création de deux annexes (locaux techniques) de 20 m<sup>2</sup> maximum chacune.</i></li> <li>• <i>De la création d'une piscine avec un bassin de 50 m<sup>2</sup> maximum et de ses abords.</i></li> </ul>
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"> <li>• <i>La hauteur des constructions après travaux ne pourra excéder la hauteur initiale des constructions.</i></li> <li>• <i>La hauteur des extensions et annexes ne peut dépasser 3 m (un niveau), or dispositif de dissimulation de type pergola.</i></li> </ul>
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 :

<b>Article concerné</b>	<b>Texte ajouté</b>
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 m<sup>2</sup> 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"> <li>• <i>La hauteur en tous points est limitée à 9 m au faitage du toit.</i></li> <li>• <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></li> </ul>
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"> <li>• <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 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).</i></li> <li>• <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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.</i></li> </ul>
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><b>« Sont autorisés dans la zone N et le secteur Nh :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <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></li> <li>• <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 m<sup>2</sup> de SHOB. »</i></li> </ul>

	<p>Ce texte sera modifié par :</p> <p><b>« Sont autorisés dans la zone N et le secteur Nh :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <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></li> <li>• <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"> <li>○ <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 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).</i></li> <li>○ <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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. »</i></li> </ul> </li> </ul>
<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.

Département de la Drôme

# Sainte Jalle



## PLAN LOCAL D'URBANISME



Vu pour rester annexé à la délibération  
du conseil municipal du 26 juin 2010

---

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES  
32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

Documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME  
Saint Paul Trois Châteaux juin 2007



Département de la Drôme

**M A I R I E**  
DE  
**SAINTE-JALLE**  
2 6 1 1 0

Tél. 04 75 27 32 78

Fax 04 75 27 34 32

e-mail : [mairie@sainte-jalle.fr](mailto:mairie@sainte-jalle.fr)

Site : [www.sainte-jalle.fr](http://www.sainte-jalle.fr)

## Modification du PLU

Décembre 2009

### Préambule

Deux évènements nous ont conduit à modifier le PLU de la commune:

Le premier est le fait que le permis d'aménager pour un projet de lotissement dans le quartier nord/est à été refusé par le SDAP bien qu'il fut conforme aux orientations d'aménagement de notre PLU.

Le SDAP nous a proposé de faire réaliser une étude d'enjeu patrimoniale au terme de laquelle, tout projet d'aménagement et tout permis de construire respectant les nouvelles orientations seraient acceptés.

L'étude, réalisée par Madame Giraud a mis en évidence des incohérences, des contraintes excessives ou inutiles. Cela justifie donc des modifications.

Le deuxième évènement, l'étude pour la révision du zonage d'assainissement de la commune menée par le bureau d'étude mandaté par notre communauté de commune.

Le cabinet « Gingers Environnement » a mis en évidence quelques incohérences entre le PLU et le zonage actuel.

Dans les modifications de PLU que nous avons adopté, ces incohérences seront levées.

Nous avons soumis à l'enquête publique ces modifications de notre PLU et de notre zonage d'assainissement.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

**DEPARTEMENT DE LA DRÔME  
COMMUNE DE SAINTE JALLE**

**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
RAPPORT DE PRESENTATION**

La Commune de SAINTE JALLE a souhaité effectuer une modification du PLU de la commune afin :

1. d'en améliorer le contenu afin d'obtenir un urbanisme et des constructions de qualité
2. de le rendre plus clair par une nouvelle formulation plus précise afin d'éviter les conflits
4. de supprimer un emplacement réservé et d'en créer un autre
5. de modifier les Orientations Aménagements du quartier du Prieuré
6. de l'actualiser par rapport au développement du réseau d'assainissement de la commune.

**MODIFICATION N° 1**

Modifications de zonage

La zone U1 du quartier de la Glacière, partie de la zone U dont la caractéristique est une zone urbaine non desservie par le réseau d'assainissement de la commune le sera prochainement. Elle est de ce fait à transformer en zone U sauf une partie correspondant aux parcelles n° 288, 276 et 277 qui restera en U1 car elle ne pourra pas être raccordée au réseau.

**MODIFICATION N° 2**

Modifications de zonage

La zone U1 située à l'est du Prieuré, au sud de la Route Départementale 64 prochainement raccordée au réseau d'assainissement de la commune est transformée en zone U.

**MODIFICATION N° 3**

Modification de périmètre

Le périmètre de zonage de la zone AUa du secteur situé à l'est du Prieuré et au nord de la Route Départementale 64 est modifié afin de préserver de toute construction un cône de vision à partir de la RD 64 en direction du cimetière et de grouper leur implantation sur le terrain.

**MODIFICATION N° 4**

Modification des documents des orientations d'aménagement pour les zones AUa et AU situées à l'est du Prieuré et au nord de la Route Départementale 64.  
Schéma d'implantation des voies et des constructions.

## NOTICE EXPLICATIVE

### **MODIFICATION N° 5**

Modification des documents des orientations d'aménagement pour les zones AUa1 et U situées à l'est du Prieuré et au sud de la Route Départementale 64.

Schéma d'implantation des voies et des constructions.

### **MODIFICATION N° 6**

Suppression de l'emplacement réservé situé à l'est du cimetière par un autre situé à l'ouest sur la parcelle n°438.

### **MODIFICATION N° 7**

Règlement du PLU

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article U 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

**Il est ajouté** pour inciter à une meilleure gestion des eaux pluviales :

Des cuves enterrées et des bassins de rétentions si nécessaire récupérant les eaux pluviales constitueront des réserves d'eau permettant de limiter le débit rejeté.

### **MODIFICATION N°8**

Règlement du PLU

### **Article U 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toutefois, en zone U comme en secteurs U1, Ut et Ua

« – le recul minimum des constructions par rapport au bord des voies propres aux opérations d'ensemble est ramené à 2 m » **remplacé par** peut être de 2 m.

De façon à ne pas être trop restrictif sur les implantations des constructions des opérations d'ensemble par rapport aux voies et permettre des alignements possibles en bordure de voies.

### **MODIFICATION N° 9**

Règlement du PLU

### **Article U 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

## NOTICE EXPLICATIVE

**A été rajouté :** toutefois sans porter atteinte à la cohérence de l'ensemble du bâti et de l'environnement .

### **Secteur Ua :**

Les annexes devront être accolées au bâtiment principal

#### **A été rajouté :**

ou construites en limites de voies ou en limites séparatives. Les annexes détachées du bâtiment existant et construites en limite de voies ou en limites séparatives le seront de façon à avoir une continuité de bâti qui peut être constituée par la maison, le mur et l'annexe.

Dans l'objectif d'assurer plus de possibilités pour la construction des annexes tout en restant garant d'une qualité architecturale.

## **MODIFICATION N° 10**

Règlement du PLU

### **Article U 10 - hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

#### ***Zone U, secteurs U1 et Ut***

#### ***Sauf indication contraire portée aux orientations d'aménagement***

La hauteur en tous points des constructions est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel.

#### **Est remplacé par :**

#### ***Sauf indication contraire portée aux orientations d'aménagement***

La hauteur au faîtage est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel.

Pour mettre en cohérence le texte avec la règle générale édicté précédemment car il y avait une contradiction entre la formulation « en tous points es constructions » et « au faîtage ».

## **MODIFICATION N° 11**

Règlement du PLU

### **Article U 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères**

Articles complétés ou modifiés par des exigences visant à obtenir une meilleure qualité architecturale et environnementale concernant l'adaptation au terrain des constructions, l'aspect des façades, des toitures, des couvertures, des clôtures, des enduits, des baies, des menuiseries extérieures ...

#### **A été rajouté :**

## NOTICE EXPLICATIVE

La conception des maisons doit participer à un esprit d'ensemble en référence aux maisons de rue de village. Elles présenteront une qualité et une unité de composition architecturale définie par les critères développés ci-après. Leur aspect extérieur ne doit pas porter atteinte au site, notamment offrir une silhouette d'ensemble harmonieuse en relation avec le village.

### **Adaptation au terrain**

« Les enrochements sont interdits : les soutènements devront être réalisés par la création de murets en pierres ou enduits » **a été supprimé et remplacé par :**

« Les remblais et déblais du site sont interdits comme les mouvements de terre trop importants destinés à des terrasses ou des plates-formes sauf création de « jardins suspendus » inscrits dans des murs. Les effets de talutages ne se rapprochant pas de la pente naturelle du terrain (maximum 0,50 m de terre régalee en pente douce ) ne seront pas tolérés ainsi que les enrochements. Les différences de niveaux devront être accompagnées de murs de soutènement traités en continuité avec les murs des maisons. Ils devront être représentés dans les documents de permis de construire.

En règle générale, les terrains devront conserver leur profil naturel, les constructions devant s'adapter au terrain et non le terrain aux constructions. »

### **Façades**

#### **A été supprimé :**

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc.)
- Les chalets en rondins ou à madriers, d'aspect tout bois,
- à l'exception des annexes qui pourront présenter des façades entièrement en bois, les bardages bois ne devront pas couvrir plus de la moitié de la façade sur laquelle ils sont disposés. Ces bardages devront être à larges lames verticales. Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments annexes non habitables (bûchers, abris jardin, garage...)
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc.) ainsi que les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierre ou de briques etc.)

#### **A été remplacé par :**

Sont interdits :

- Les maisons avec pignons sur la longueur de la maison.
- Les tours, les pigeonniers, les constructions légères type petits chalets.
- Les enduits dits « rustiques » aux irrégularités et reliefs trop accentués, trop clairs et trop foncés, non en harmonie avec le bâti existant, les projetés, écrasés.)
- Les volets à écharpes sont interdits.
- Les piscines hors sol avec fondations sont interdites. Les locaux techniques doivent être de préférence enterrés ou intégrés dans les annexes de la maison.

### **Zone U, secteur U1, secteur Ut**

#### **Façades**

#### **A été supprimé :**

Le blanc pur, le gris ciment et le blanc cassé sont proscrits,

## NOTICE EXPLICATIVE

sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).

**A été complété par :**

### Façades

Les façades seront :

- Soit dans un matériau en harmonie avec les matériaux anciens : béton de site, cyclopéen, sablé ou teinté etc.
- Les garde-corps-seront conçus simplement, leurs détails et les matériaux utilisés devront clairement figurer lors du permis de construire.
- Les appareils de climatisation ne doivent pas être visibles mais intégrés dans la construction.

### Toitures

**A été complété par :**

- Le sens des faitages sera de préférence parallèle aux courbes de niveaux pour les volumes principaux, de façon à obtenir une bonne adaptation au terrain et à ce que la vue d'ensemble des maisons soit cohérente.
- « les toits à un pan ne sont autorisés que ... » ou lorsque le bâti s'inscrivant dans la pente du terrain, ils suivent celle-ci.
- les toitures terrasses ou les toits à un pan sont autorisés dans le cas de volumes secondaires accolés au volume principal du bâtiment ou d'une réalisation à l'architecture contemporaine s'intégrant au contexte villageois.
- « En cas de couvertures en tuiles », les pentes de toit devront être voisines de 30 %.
- Si le caractère traditionnel de la maison et son volume le justifie, les génoises seront réalisées en gouttereau, avec deux rangs de tuiles au minimum. Ne pas les retourner en pignons et de les peindre. Elles ne doivent pas être utilisées pour d'autres usages qu'en corniche, leur coloris sera similaire à celui des tuiles. Les génoises et corniches existantes seront préservées et éventuellement reconstituées à l'identique.
- Dans le cas de conduits extérieurs aux parois, ils devront être traités de la même façon que les façades. Les tuyaux sans maçonnerie et les cheminées trop hautes et étroites sont proscrits.
- Les chiens assis sont interdits.
- Pour les antennes et paraboles mettre en commun les dispositifs en cas de logements collectifs.

### Couvertures de toitures

**A été supprimé :**

dans les tons rouge-brun (marron exclu).

**A été rajouté :**

### Couvertures de toitures

Pour les toitures couvertes de tuiles utiliser des tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation, se rapprochant de la nuance des vieilles toitures du village. Le panachage trop contrasté des tuiles est interdit ainsi que les aspects flammés.

Les souches de cheminées seront enduites.

Toutefois d'autres types de toitures de différents matériaux seront étudiés au cas par cas.

**A été rajouté :**

### Les fenêtres en toiture

## NOTICE EXPLICATIVE

seront autorisées à condition que leur nombre et leurs surfaces soient limités. Elles ne dépasseront pas le m<sup>2</sup>/ unité et devront être implantées sur la couverture avec un souci de composition architecturale. Les châssis doivent être situés dans le plan de la toiture et ne présenter ni creux, ni rehaut. Les coloris proscrits sont le blanc, l'aluminium, le bronze ou le champagne. Les vitrages seront non réfléchissants.

### **A été rajouté :**

#### **Les capteurs solaires**

Ils sont admis à condition que leur insertion dans le bâti et le site ne soit pas préjudiciable à cet ensemble. Si ils sont posés en toiture, ils respecteront le sens de la pente de celle-ci et s'intégreront dans son épaisseur. C'est-à-dire que le plan de la surface vitrée devra régner avec celui des tuiles de couvert sans créer de creux, ni de rehaut.

### **Clôtures**

#### **A été rajouté :**

La hauteur des clôtures sera inférieure ou égale à 1,80 m. Une hauteur supérieure à 1,80 m peut être autorisées selon la nature et le contexte du projet.

#### **A été supprimé :**

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage à maille tressée de couleur vert sapin ou vert bouteille, ou un treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage à maille tressée, ou d'un treillis soudé.

La hauteur du mur bahut est limitée à 0,20 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit,

- les portails devront être simples, dans l'esprit de la construction

#### **A été remplacé par :**

Les terrains pourront être clos :

- sur les limites séparatives par un grillage à maille tressée un treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m
- en limite de voies privées ou publiques par des clôtures hautes maçonnées d'un minimum de 1,20 m, toutefois selon l'emplacement du terrain un simple grillage masqué par des haies arbustives peut être toléré .
- Les clôtures et les portails d'accès au terrain devront être définis dans le projet et devront être représentés dans les documents de permis de construire.

### **Annexes**

#### **A été supprimé :**

Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées.

### **Annexes**

#### **A été rajouté :**

Les modèles préfabriqués style « chalets » sont interdits.

### **Secteur Ua**

### **Façades**

## NOTICE EXPLICATIVE

Les façades devront être enduites.

**A été complété par :**

sauf dans le cas d'un projet de création d'un volume contemporain et d'aménagement et extension en pierres apparentes de constructions existantes

### Enduits

**A été supprimé :**

L'aménagement et l'extension en pierres apparentes de constructions existantes en pierres apparentes sont toutefois autorisés.

Dans le cas d'un traitement en pierres apparentes, l'appareil des pierres devra être horizontal. Les joints seront beurrés, c'est-à-dire avec un léger creux (environ 1 cm), entre la pierre nue et le niveau du joint.

**A été complété par :**

Le blanc et les couleurs trop vives sont proscrites.

Les décors peints existants seront restaurés et refaits à l'identique.

### Baies

**A été complété par :**

Les appuis débordants sont à proscrire.

Les coloris proscrits sont le blanc, l'aluminium, le bronze ou le champagne.

Les vitrages seront non réfléchissants.

### Menuiseries extérieures

**A été rajouté :**

les volets roulants sont interdits.

### Fenêtres de toit :

**A été supprimé :**

de type vélux

Les fenêtres de toit sont limitées à deux par pan de toit.

**a été modifié**

seulement si elle génère une surépaisseur faible par rapport au niveau du matériau de couverture.

**Et remplacé par :**

seulement si elles sont intégrées dans le plan de la toiture. Les caissons de volets roulants en surépaisseur ne sont pas autorisés.

### Toitures

– Les passes de toiture seront de type génoises avec deux rangs de tuiles au minimum, passées sur chevrons bois chantournés, corniches pierres et analogues.

**A été complété :**

– Les passes de toiture seront soit de type génoises avec deux rangs de tuiles au minimum posées l'un sur l'autre sans surcharges, soit des passées sur chevrons bois chantournés ou des corniches pierres et analogues.

## NOTICE EXPLICATIVE

### **Couvertures de toitures**

« Les toitures seront couvertes de tuiles canal, dans les tons paille. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli. »

#### **a été remplacé par :**

Les toitures couvertes de tuiles canal seront dans les tons similaires au coloris des toitures du vieux village. se rapprochant de la nuance des vieilles toitures du village. Le panachage trop contrasté des tuiles est interdit ainsi que les aspects flammés.

Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, posées de préférence sur chevrons, afin de respecter la géométrie irrégulière des toits du bâti ancien. Les plaques d'étanchéité sont tolérées, excepté sur des bâtiments de formes trapézoïdales pour éviter les couloirs zinc ou autre matériau d'étanchéité bitumineux inesthétique et sous réserve de conserver les tuiles de courant et de couvert. Dans le cas de plaques support de tuiles, elles ne doivent pas apparaître en égout.

#### **A été rajouté :**

#### **Les capteurs solaires**

Ils sont admis à condition que leur insertion dans le bâti et le site ne soit pas préjudiciable à cet ensemble. Si ils sont posés en toiture, ils respecteront le sens de la pente de celle-ci et s'intégreront dans son épaisseur. C'est-à-dire que le plan de la surface vitrée devra régner avec celui des tuiles de couvert sans créer de creux, ni de rehaut.

### **Clôture**

« Les tuiles sur les murs de clôture sont interdites. Seuls sont autorisés les chaperons de mortier ou une couverture en pierres. »

#### **a été remplacé par :**

Les tuiles sur les murs de clôture doivent être posées selon les règles de l'art. Les chaperons de mortier ou les couvertines en pierres sont autorisés.

### **MODIFICATION N° 12**

Règlement du PLU

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article AUa 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **a été rajouté au chapitre « voirie » :**

Le tracé des voiries, proposé par la commune sur l'ensemble des parcelles à aménager est à respecter obligatoirement car il définit les implantations et l'altitude des maisons sur les parcelles.

### **MODIFICATION N° 13**

Règlement du PLU

### **Article AUa 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **a été rajouté au chapitre « eaux pluviales » :**

Des cuves enterrées récupérant les eaux pluviales constitueront des réserves d'eau permettant de limiter le débit rejeté et des bassins de rétentions si nécessaire .

### **MODIFICATION N° 14**

Règlement du PLU

#### **Article AUa 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

– le recul minimum des constructions par rapport au bord des voies propres aux opérations d'ensemble est ramené à 2 m remplacé par peut être de 2 m.

### **MODIFICATION N° 15**

Règlement du PLU

#### **Article AUa 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **A été rajouté :**

Les constructions doivent s'implanter au moins sur une des deux limites séparatives sauf pour les opérations de logements collectifs, semi-collectifs ou maisons groupées.

##### **A été modifié :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,5 m.

### **MODIFICATION N° 16**

Règlement du PLU

A la phrase « Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété », **il a été rajouté** : « toutefois sans porter atteinte à la cohérence de l'ensemble du bâti et de l'environnement ».

### **MODIFICATION N° 17**

Règlement du PLU

#### **Article AUa 10 - hauteur maximale des constructions**

##### **Est supprimé pour cause d'incohérence**

La hauteur en tout points des constructions est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel. La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout du toit.

##### **Est remplacé par**

## NOTICE EXPLICATIVE

### Secteur AUa

La hauteur des constructions au faîtage du toit est limitée à 8 mètres, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

L'autre modification concerne le secteur AUa1 où la hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée de manière à ne pas créer un avant plan bâti trop perceptible devant le Prieuré vu des coteaux en face .

### MODIFICATION N° 18

Règlement du PLU

### Article AUa 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Articles complétés ou modifiés par des exigences visant à obtenir une meilleure qualité architecturale et environnementale concernant l'adaptation au terrain des constructions, l'aspect des façades, des toitures, des couvertures, des clôtures, des enduits, des baies, des menuiseries extérieures ...

#### a été rajouté :

La conception des maisons doit participer à un esprit d'ensemble en référence aux maisons de rue de village. Elles présenteront une qualité et une unité de composition architecturale définie par les critères développés ci-après. Leur aspect extérieur ne doit pas porter atteinte au site, notamment offrir une silhouette d'ensemble harmonieuse en relation avec le village.

### Façades

Sont interdits :

#### A été rajouté :

Les maisons avec pignons sur la longueur de la maison.  
Les tours, les pigeonniers, les constructions légères type petits chalets.  
Les enduits dits « rustiques » aux irrégularités et reliefs trop accentués, trop clairs et trop foncés, non en harmonie avec le bâti existant, les projetés, écrasés.)  
Les appareils de climatisation ne doivent pas être visibles mais intégrés dans la construction.

#### A été supprimé :

- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc.)
- Les chalets en rondins ou à madriers, d'aspect tout bois,
- à l'exception des annexes qui pourront présenter des façades entièrement en bois, les bardages bois ne devront pas couvrir plus de la moitié de la façade sur laquelle ils sont disposés. Ces bardages devront être à larges lames verticales. Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments annexes non habitables (bûchers, abris jardin, garage...)
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc.) ainsi que les imitations de matériaux (peinture imitant

## NOTICE EXPLICATIVE

l'appareillage de pierre ou de briques etc.)

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit. Le blanc pur, le gris ciment et le blanc cassé sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),
- Soit en pierres apparentes.

### **A été rajouté :**

#### **Les garde-corps**

Ils seront conçus simplement, leurs détails et les matériaux devront clairement figurer lors du permis de construire.

#### **Les volets**

Les volets à écharpes sont interdits.

## **Toitures**

### **A été supprimé :**

– les toits à un pan ne sont autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins (accolement d'un abri à bois, ou d'un garage à une habitation, par exemple),

– les génoises en gouttereau sont obligatoires (sauf pour les annexes détachées du volume principal).

### **A été rajouté :**

En règle générale, le sens des faîtages sera parallèle aux courbes de niveaux pour les volumes principaux, de façon à obtenir une bonne adaptation au terrain et à ce que la vue d'ensemble des maisons soit cohérente. Des exceptions peuvent être tolérées.

A la suite de la formulation « les toitures terrasses ou les toits à un pan ne sont autorisés que dans le cas de volumes secondaires accolés au volume principal du bâtiment » a été rajouté « ou d'une réalisation à l'architecture contemporaine s'intégrant au contexte ».

Si le caractère traditionnel de la maison et son volume le justifie, les génoises seront réalisées en gouttereau, avec deux rangs de tuiles au minimum. Ne pas les retourner en pignons et les peindre. Elles ne doivent pas être utilisées pour d'autres usages qu'en

## NOTICE EXPLICATIVE

corniche, leur coloris sera similaire à celui des tuiles. Elles ne doivent pas être utilisées pour d'autres usages qu'en corniche, leur coloris sera similaire à celui des tuiles. Les génoises et corniches existantes seront préservées et éventuellement reconstituées à l'identique.

Les souches de cheminées seront enduites. Dans le cas de conduits extérieurs aux parois, ils devront être traités de la même façon que les façades. Les tuyaux sans maçonnerie et les cheminées trop hautes et étroites sont proscrits.

Les chiens assis sont interdits.

Pour les antennes et paraboles mettre en commun les dispositifs notamment en cas de logements collectifs. La pose se fera uniquement en toiture et sera le moins visible possible.

### Couvertures de toitures

A la formulation « Pour les toitures couvertes de tuiles utiliser des tuiles canal ou romanes de grande ondulation »,

#### **a été rajouté**

« d'aspect vieillies similaires à la nuance des toits du vieux village. Pas de panachages de teintes. Toutefois d'autres types de toitures de différents matériaux seront étudiées au cas par cas selon le projet. »

#### **A été rajouté :**

##### **Les capteurs solaires**

Ils sont admis à condition que leur insertion dans le bâti et le site ne soit pas préjudiciable à cet ensemble. Ils seront à poser en toiture en respectant le sens de la pente de celle-ci et en s'intégrant dans son épaisseur. C'est-à-dire que le plan de la surface vitrée devra régner avec celui des tuiles de couvert sans créer de creux, ni de rehaut. Ils doivent être intégrés au bâti dans un souci de composition architecturale et figurer sur les plans de demande de permis

##### **Pergola**

Elles devront figurer sur la demande de permis de construire, la nature de leur matériau devra être précisée.

##### **Clôtures**

La formulation « La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit. »

#### **a été remplacée par :**

« La hauteur des clôtures sera inférieure ou égale à 1,80. une hauteur supérieure à 1,80 m peut être autorisées selon la nature du projet. »

Les terrains pourront être clos :

#### **A été rajouté :**

- « sur les limites séparatives », par un grillage à maille tressée ou un treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.

## NOTICE EXPLICATIVE

« En limite de voies privées ou publiques par des clôtures hautes maçonnées d'un minimum de 1,20 m, toutefois selon l'emplacement du terrain un simple grillage masqué par des haies arbustives peut être toléré » remplace le terme « soit par un mur bahut surmonté d'un grillage à maille tressée, ou d'un treillis soudé ».

### **A été rajouté**

Les clôtures et les portails d'accès au terrain devront être définis dans le projet et traités de manière homogène, ils devront être représentés dans les documents de permis de construire.

### **Annexes**

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

### **A été rajouté :**

-Les modèles préfabriqués style « chalets » sont interdits.

### **A été rajouté :**

#### **Les piscines :**

Les piscines hors sol avec fondations sont interdites.

Les locaux techniques doivent être de préférence enterrés ou intégrés dans les annexes de la maison.

### **MODIFICATION N° 19**

Règlement du PLU

#### **Article AU 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

le recul minimum des constructions par rapport au bord des voies propres aux opérations d'ensemble est ramené à 2 m,

#### **remplacé par :**

le recul minimum des constructions par rapport au bord des voies propres aux opérations d'ensemble peut être ramené à 2 m,

### **MODIFICATION N° 20**

Règlement du PLU

#### **Article A 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères**

##### **Façades**

Sont interdits :

« Ces bardages devront être à larges lames verticales. Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments annexes non habitables (bûchers, abris jardin, garage...) » **a été supprimé.**

« Les enduits dits « rustiques » aux irrégularités et reliefs trop accentués, trop clairs et trop foncés, non en harmonie avec le bâti existant, les projetés, écrasés.) » **a été rajouté.**

## NOTICE EXPLICATIVE

Les façades seront :

### **ont été rajouté :**

- Les textures d'enduits seront : talochée, frottassé ou grattée fin. Les façades traditionnelles devront être enduites sauf dans le cas d'un projet de création d'un volume contemporain. »
  - Soit dans un matériau en harmonie avec les matériaux anciens : béton de site, cyclopéen, sablé ou teinté etc.
  - Les garde-corps-seront conçus simplement, leurs détails et les matériaux utilisés devront clairement figurer lors du permis de construire.
- Les appareils de climatisation ne doivent pas être visibles mais intégrés dans la construction.

### **Toitures**

#### **Ont été supprimé :**

- les toitures terrasses ou les toits à un pan ne sont autorisés que dans le cas de volumes secondaires accolés au volume principal du bâtiment,
- les génoises en gouttereau sont obligatoires (sauf pour les annexes détachées du volume principal).

#### **Ont été rajouté :**

En règle générale, le sens des faitages sera parallèle aux courbes de niveaux pour les volumes principaux, de façon à obtenir une bonne adaptation au terrain et à ce que la vue d'ensemble des maisons soit cohérente. Des exceptions peuvent être tolérées

– les toitures terrasses ou les toits à un pan ne sont autorisés que dans le cas de volumes secondaires accolés au volume principal du bâtiment ou d'une réalisation à l'architecture contemporaine s'intégrant au contexte.

Si le caractère traditionnel de la maison et son volume le justifie, les génoises seront réalisées en gouttereau, avec deux rangs de tuiles au minimum. Ne pas les retourner en pignons et les peindre. Elles ne doivent pas être utilisées pour d'autres usages qu'en corniche, leur coloris sera similaire à celui des tuiles. Elles ne doivent pas être utilisées pour d'autres usages qu'en corniche, leur coloris sera similaire à celui des tuiles. Les génoises et corniches existantes seront préservées et éventuellement reconstituées à l'identique.

Les souches de cheminées seront enduites. Dans le cas de conduits extérieurs aux parois, ils devront être traités de la même façon que les façades. Les tuyaux sans maçonnerie et les cheminées trop hautes et étroites sont proscrits.

Les chiens assis sont interdits.

### **Couvertures de toitures**

#### **A été supprimé :**

les tons rouge-brun (marron exclu).

#### **A été rajouté :**

Le panachage trop contrasté des tuiles est interdit ainsi que les aspects flammés.

### Clôtures

#### **A été rajouté :**

La hauteur des clôtures sera inférieure ou égale à 1,80 m. Une hauteur supérieure à 1,80 m peut être autorisée selon la nature et le contexte du projet.

Les terrains pourront être clos :

- sur les limites séparatives par un grillage à maille tressée ou un treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.
- en limite de voies privées ou publiques par des clôtures hautes maçonnées d'un minimum de 1,20 m, toutefois selon l'emplacement du terrain un simple grillage masqué par des haies arbustives peut être toléré .

#### **Ont été supprimé :**

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage à maille tressée de couleur vert sapin ou vert bouteille, ou un treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage à maille tressée, ou d'un treillis soudé. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit.

### Annexes

- la toiture devra arborer une couleur non réfléchissante, dans un ton voisin de celui des toits anciens du village

#### **A été rajouté :**

ou si ces bâtiments agricoles sont localisés en plein champs, la gamme de couleur pourra se situer dans les gris ou les verts, évitant les teintes claires trop visibles.

Département de la Drôme

# Sainte Jalle



## PLAN LOCAL D'URBANISME



Approbation  
Juillet 2007

I\_Rapport de présentation



**CROUZET URBANISME**

4 Lotissement Les Lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux

Tél : 04 75 96 69 03 – Fax 04 75 04 71 13

e-mail : [crouzet-urbanisme@orange.fr](mailto:crouzet-urbanisme@orange.fr)

## Sommaire

<b>PREAMBULE ET GRANDS PRINCIPES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>1</b>
<b>DIAGNOSTIC ET BESOINS REPERTORIES.....</b>	<b>4</b>
<b>I. SITUATION GEOGRAPHIQUE.....</b>	<b>4</b>
<b>II. CONTEXTE ECONOMIQUE LOCAL.....</b>	<b>5</b>
<b>III. INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS.....</b>	<b>5</b>
<b>IV. DISTANCE AUX PRINCIPAUX POLES URBAINS.....</b>	<b>6</b>
<b>V. DEMOGRAPHIE.....</b>	<b>6</b>
A. EVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS.....	6
B. TAUX DE VARIATION ANNUELS MOYENS.....	6
C. EVOLUTION DUE AU SOLDE MIGRATOIRE.....	7
D. TAILLE MOYENNE DES MENAGES.....	7
E. LES FACTEURS D'EVOLUTION.....	8
F. AGE DE LA POPULATION.....	9
G. L'EVOLUTION DE L'AGE DE LA POPULATION A MOYEN TERME.....	10
H. POPULATION ACTIVE.....	12
I. POPULATION ACTIVE - TRAJETS DOMICILE-TRAVAIL.....	12
<b>VI. MODES DE TRANSPORTS.....</b>	<b>13</b>
<b>VII. L'EVOLUTION DE L'URBANISATION ET DU RYTHME DE LA CONSTRUCTION.....</b>	<b>14</b>
A. LE RYTHME DE LA CONSTRUCTION.....	14
B. LE NEUF ET L'ANCIEN / RESIDENCES PRINCIPALES.....	14
C. L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS.....	15
D. LA REPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPES.....	17
1. Répartition entre logements collectifs et individuels.....	17
2. La taille des logements.....	18
E. LES OCCUPANTS DES LOGEMENTS.....	19
<b>VIII. ACTIVITE ECONOMIQUE.....</b>	<b>22</b>
A. LES ACTIVITES PRESENTES.....	22
1. Les commerces.....	22
2. Les métiers de la santé.....	22
3. L'activité artisanale.....	22
4. Hôtellerie - restauration.....	22

B.	NATURE DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE – LIEN AVEC L'URBANISATION .....	23
<b>IX.</b>	<b>LE TOURISME .....</b>	<b>24</b>
<b>X.</b>	<b>L'ACTIVITE AGRICOLE .....</b>	<b>26</b>
A.	S.A.U. ET NOMBRE D'EXPLOITATIONS AUJOURD'HUI .....	26
B.	NATURE DE L'ACTIVITE AGRICOLE .....	26
1.	<i>Le foncier</i> .....	27
2.	<i>Les productions végétales</i> .....	28
C.	AGE DES CHEFS D'EXPLOITATION .....	29
	<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>31</b>
<b>I.</b>	<b>ENVIRONNEMENT NATUREL .....</b>	<b>31</b>
A.	L'ENNUYE .....	32
1.	<i>Caractéristiques du cours d'eau</i> .....	32
2.	.....	32
3.	<i>Contexte réglementaire lié au cours d'eau</i> .....	32
4.	<i>Objectif de qualité</i> .....	32
5.	<i>Zones sensibles à l'eutrophisation</i> .....	32
B.	LES Z.N.I.E.F.F. ....	33
1.	<i>Z.N.I.E.F.F. de type 2 n°2662 - Vallée supérieure de l'Ouvèze et montagnes environnantes</i> .....	33
2.	.....	33
3.	<i>Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique</i> .....	34
4.	<i>Zone n° : 2662-5901 - rochers et falaises de montlaud</i> .....	34
<b>II.</b>	<b>LES RISQUES NATURELS .....</b>	<b>35</b>
A.	RISQUES D'INONDATION .....	35
B.	RISQUE SISMIQUE .....	35
C.	RISQUE D'INCENDIE .....	35
D.	RISQUES GEOLOGIQUES .....	35
<b>III.</b>	<b>LES PAYSAGES .....</b>	<b>36</b>
A.	LES UNITES PAYSAGERES .....	36
B.	LE RELIEF .....	36
C.	HYDROGRAPHIE .....	37
D.	LA COUVERTURE VEGETALE .....	37
E.	LA REPARTITION DU BATI .....	37
F.	APPROCHES PAR SEQUENCES .....	38
G.	MORPHOLOGIE DU BATI VILLAGEOIS .....	39
H.	ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BATI .....	40
1.	<i>Archéologie</i> .....	40

2. <i>Les zones archéologiques</i> .....	41
3. <i>Patrimoine religieux</i> .....	43
4. <i>Châteaux, maisons fortes, manoirs</i> .....	43
5. <i>Petit patrimoine</i> .....	43
6. <i>Activités disparues</i> .....	43
7. <i>Fermes et bâtiments agricoles</i> .....	44
<b>LES RESEAUX</b> .....	<b>45</b>
<b>I. L'EAU POTABLE</b> .....	<b>45</b>
A. PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES PUBLICS D'EAU POTABLE.....	45
<b>II. L'ASSAINISSEMENT (EXTRAIT DU SCHEMA GENERAL D'ASSAINISSEMENT MENE PAR LA D.D.A.F.)</b> .....	<b>45</b>
A. L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF.....	45
B. LA POPULATION RACCORDEE.....	46
C. LA POPULATION RACCORDABLE A TERME.....	46
D. SCENARIO DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF.....	47
1. <i>Programme d'assainissement collectif</i> .....	48
2. <i>Les rejets d'eaux pluviales</i> .....	49
3. <i>étude du ruissellement et de l'imperméabilisation</i> .....	49
4. <i>L'assainissement non collectif</i> .....	49
E. DETERMINATION DU PERIMETRE DU ZONAGE ASSAINISSEMENT.....	50
F. ÉTUDE DE L'APTITUDE DES SOLS A L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.....	51
<b>PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT</b> .....	<b>52</b>
<b>I. MISE EN PERSPECTIVE DU DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN</b> .....	<b>52</b>
<b>II. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES A L'HORIZON 2013</b> .....	<b>53</b>
A. HYPOTHESES.....	53
1. <i>Une offre suffisante en terrains constructibles</i> .....	53
2. <i>Le solde migratoire positif</i> .....	54
3. <i>La décohabitation</i> .....	54
B. EVOLUTION DU RAPPORT « CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE – DEVELOPPEMENT DE LA CONSTRUCTION ..	54
C. PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES A 5 ET 10 ANS.....	55
1. <i>Taux de variation annuels moyens associés</i> .....	55
2. <i>Rappel des taux de variation annuels moyens des périodes précédentes</i> .....	55
D. SUPERFICIÉS A PREVOIR SUR LA BASE DES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT.....	56
1. <i>Approche de la densité liée à la typologie</i> .....	56
2. <i>Approche liée à la répartition Résidences secondaires / résidences principales</i> .....	56
3. <i>L'intégration de la rétention foncière</i> .....	57

4. *Comparaison des besoins estimés avec la superficie des zones constructibles actuellement projetées*  
57

<b>CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. ET LA DELIMITATION DES ZONES.....</b>	<b>58</b>
<b>I. RAPPEL DE L'ARTICLE L 110 DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>58</b>
<b>II. RAPPEL DE L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME.....</b>	<b>58</b>
<b>III. CHOIX RETENUS.....</b>	<b>59</b>
A. PROTEGER L'IDENTITE RURALE ET LA QUALITE DE VIE .....	60
B. ADEQUATION DU PROJET AVEC L'ETUDE URBAINE REALISEE .....	60
C. ORIENTATIONS SPATIALES ET QUALITATIVES DU DEVELOPPEMENT URBAIN .....	62
D. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE.....	63
E. VALORISER LE PATRIMOINE BATTI ANCIEN .....	63
F. PROTEGER LES PAYSAGES .....	64
G. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE .....	65
H. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL .....	65
I. PRENDRE EN COMPTE L'ETAT DES RESEAUX ET LA QUESTION DE L'ASSAINISSEMENT .....	66
J. UNE REPARTITION EQUILIBREE ENTRE HABITAT INDIVIDUEL ET INDIVIDUEL GROUPE AU REGARD DU CONTEXTE FONCIER .....	66
<b>MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS ISSUES DU REGLEMENT.....</b>	<b>68</b>
<b>I. PROBLEMATIQUE DE DEFINITION DES ZONES URBAINES (U ET UA) ET A URBANISER (AU ET AUA).....</b>	<b>68</b>
<b>II. LES ZONES URBAINES A VOCATIONS PRINCIPALES D'HABITAT ET DE SERVICES..</b>	<b>69</b>
A. SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	69
B. SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL .....	69
1. <i>Articles 3 et 4</i> .....	69
2. <i>Articles 6, 7 et 10</i> .....	69
3. <i>Les Articles 11</i> .....	70
4. <i>Les Articles 13</i> .....	70
5. <i>La règle de densité</i> .....	70
<b>III. LES ZONES A URBANISER.....</b>	<b>71</b>
A. LES ZONES AUA .....	71
B. LES SECTEURS AUA1.....	71
C. LA ZONE AU.....	71
<b>IV. LA ZONE AGRICOLE (A) .....</b>	<b>72</b>

A.	SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	72
B.	SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL.....	72
1.	<i>Articles 3 et 4.....</i>	72
2.	<i>Articles 5 à 14.....</i>	72
3.	<i>Article A 10.....</i>	73
4.	<i>Articles A 11 et A 13.....</i>	73
V.	<b>LE SECTEUR AGRICOLE (AA) .....</b>	<b>73</b>
VI.	<b>LES ZONES NATURELLES .....</b>	<b>73</b>
A.	LA ZONE N .....	73
B.	LE SECTEUR NH .....	74
C.	LE SECTEUR NE .....	74
D.	LE SECTEUR Np.....	74
E.	LE SECTEUR UT .....	74
	<b>JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES .....</b>	<b>75</b>
I.	<b>PREAMBULE .....</b>	<b>76</b>
II.	<b>LA GLACIERE (1).....</b>	<b>77</b>
A.	SITUATION AU REGARD DES ELEMENTS EMBLEMATIQUES DE L'ARCHITECTURE DU VILLAGE.....	77
B.	SITUATION ACTUELLE.....	77
C.	ENJEUX.....	77
D.	MOYENS .....	78
1.	<i>Implantation et volume des constructions .....</i>	<i>78</i>
2.	<i>Aspect extérieur des constructions .....</i>	<i>79</i>
3.	<i>Accompagnement végétal.....</i>	<i>79</i>
III.	<b>LE TERRAIN A L'EST DU PRIEURE, EN RIVE NORD DE LA R.D. 64 (A).....</b>	<b>80</b>
A.	PRINCIPAUX INTERETS A L'URBANISATION DU SITE .....	80
B.	SITUATION AU REGARD DES ELEMENTS EMBLEMATIQUES DE L'ARCHITECTURE DU VILLAGE.....	81
C.	ENJEUX ET MOYENS .....	82
1.	<i>Les abords de la R.D. 64.....</i>	<i>82</i>
2.	<i>Implantation et volumétrie des constructions.....</i>	<i>82</i>
IV.	<b>LES TERRAINS A L'EST DU PRIEURE, EN RIVE NORD DE LA R.D. 64.....</b>	<b>83</b>
A.	LA TOPOGRAPHIE.....	83
B.	LES ABORDS DE LA R.D. 64 .....	83
C.	ENJEUX ET MOYENS .....	83
V.	<b>PEYSSIER (C).....</b>	<b>84</b>

A.	SITUATION.....	84
B.	ENJEUX.....	84
C.	MOYENS.....	85
<b>INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR .....</b>		<b>86</b>
VI.	<b>MESURES DE PROTECTION DIRECTES DEFINIES PAR LE P.L.U. ....</b>	<b>86</b>
VII.	<b>MESURES DE PRESERVATION DES EQUILIBRES ET DE MISE EN VALEUR.....</b>	<b>87</b>
A.	LA RESTAURATION DES BATIMENTS AGRICOLES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.....	87
B.	LES ZONES AU.....	87

## PREAMBULE ET GRANDS PRINCIPES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

---

Le P.L.U. traduit une politique locale volontariste en matière de planification urbaine et de développement durable, au moyen de réponses qui tiennent compte des spécificités locales et des enjeux définis par la loi, notamment au travers des articles L110 et 121-1 du code de l'urbanisme.

Il s'agit pour la commune (notamment au regard de l'article L 121-1) :

- d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable,
- de permettre une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Il s'agit également, mais cette fois-ci dans une réflexion à l'échelle de l'intercommunalité :

- d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.



Le P.L.U. devra être établi dans un souci de développement durable

C'est-à-dire, « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

La commune doit également respecter les prescriptions particulières liées à la loi Montagne et en particulier le principe de développement de l'urbanisation en continuité de l'existant (extraits de l'article L 145-3 du code de l'urbanisme) :

*Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.*

*Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.*

*Ces dispositions du premier alinéa ne s'appliquent pas dans les cas suivants :*

*Lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ; l'étude est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma ou de plan, à la commission départementale des sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique ; le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude ;*

*En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux I et II ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante ;*



Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., le présent rapport a pour objectif :

- de présenter un diagnostic du territoire communal et de répertorier les besoins, notamment en terme de logement,
- d'analyser l'état initial de l'environnement et d'exposer les prévisions de développement,
- de justifier les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),,
- d'évaluer les incidences du P.L.U. sur l'environnement,
- de justifier les limites des zones et de motiver la réglementation qui s'applique dans chacune d'elles.



## DIAGNOSTIC ET BESOINS REPERTORIES

---

### I. SITUATION GEOGRAPHIQUE

---

Sainte Jalle se situe dans l'arrondissement de Nyons et fait partie de la Communauté de Communes du Val d'Eygues. D'une superficie de 1 875 ha, elle est située à 118 Km au sud-est de Valence, à environ 50 Km à l'Est de la vallée du Rhône (Bollène) et à 17 Km à l'Est de Nyons.

La commune est implantée dans une cuvette située dans une zone de petites montagnes du massif des Baronnies. Le territoire communal est traversé sur un axe Sud Est – Nord Ouest par le ruisseau l'Ennuyé, un des confluent de l'Eygues, lui-même affluent du Rhône.

Sainte Jalle est desservie par la R.D. 64, qui permet de rallier la R.D. 94 en longeant l'Ennuyé. La R.D. 94 traverse d'Ouest en Est les Baronnies et relie Nyons à Verclause, en limite des départements de la Drôme et des Hautes Alpes, puis à Serre dans la vallée du Buech.

La commune se caractérise par une identité rurale et naturelle encore bien conservée. L'agriculture et l'activité touristique d'estive dominant largement. Son développement, comme celui des communes voisines s'appuie également sur la proximité de Nyons, sous-préfecture et seul pôle urbain qui offre une diversité notable en fonctions commerciales et de services (avec, dans une moindre mesure, Buis Les Baronnies).



# LOCALISATION

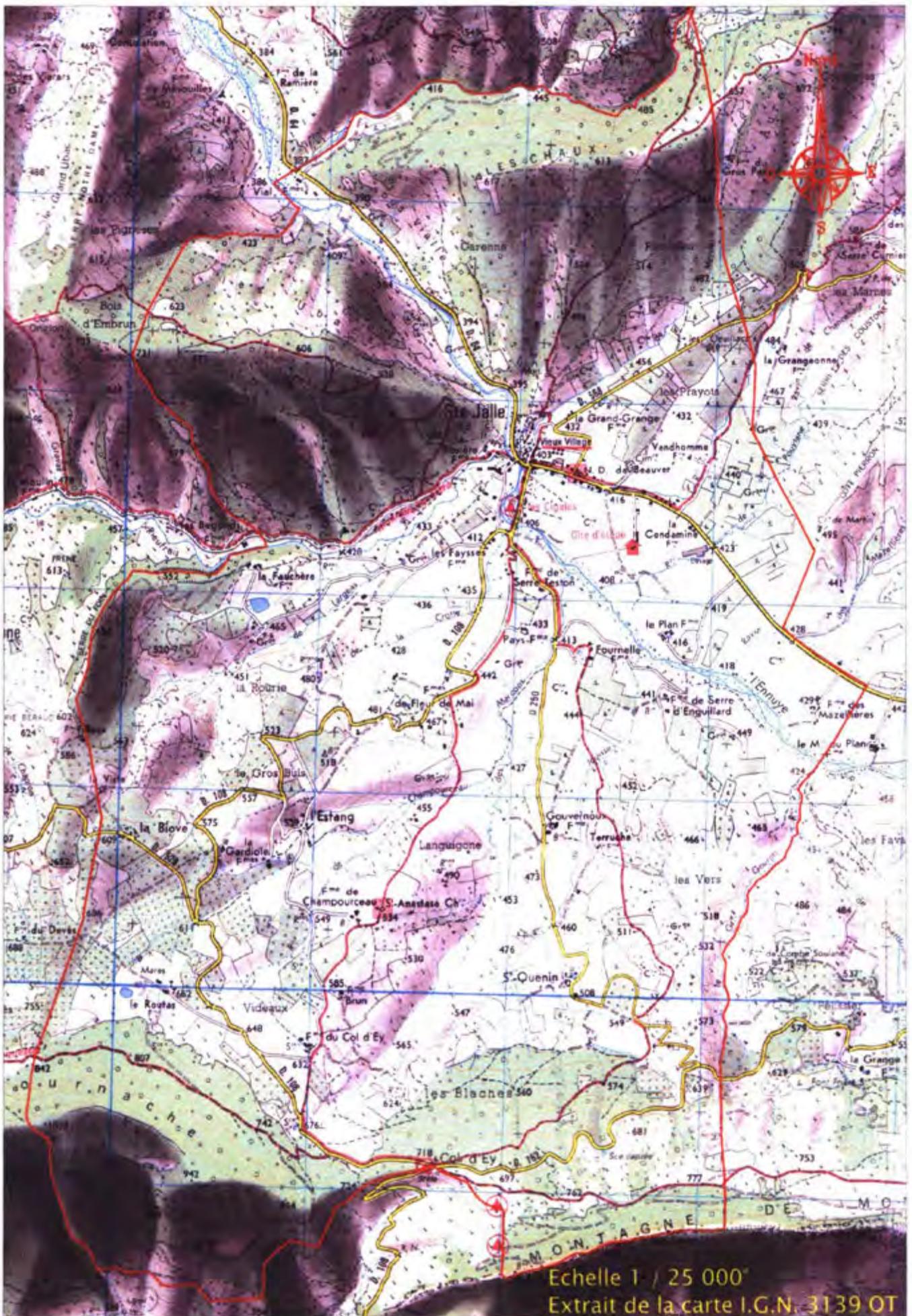


Echelle 1 / 280 000°

Principaux pôles urbains

Le territoire communal

# SITUATION



## II. CONTEXTE ECONOMIQUE LOCAL

---

Le schéma actuel de développement socio-économique dans lequel s'inscrit Sainte Jalle s'organise essentiellement sous la forme d'un réseau, au centre duquel se trouve la ville de Nyons, avec ses fonctions urbaines, autour de laquelle gravitent les petites communes des vallons voisins, dont Sainte Jalle, qui offrent des possibilités de développement de l'habitat résidentiel, là où Nyons arrive à saturation.

Ces dernières années, Nyons a d'ailleurs connu un développement de l'habitat et un développement démographique assez nettement inférieur à ceux de la plupart des petites communes rurales proches.

Cette évolution traduit une homogénéisation de la pression foncière dans le secteur et démontre une tendance à la fonctionnalisation de l'espace : une commune centre qui concentre les fonctions urbaines et les communes périphériques, qui accueillent un habitat résidentiel qui se développe du fait de la carence croissante en terrains constructibles à Nyons et Buis les Baronnies (vallées encaissées, risques naturels, pression pour l'habitat touristique...)

## III. INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

---

Par sa situation géographique, excentrée par rapport à la vallée de l'Eygue, axe principal vers la vallée du Rhône, Sainte Jalle dispose d'un réseau viaire qui fonctionne sur un modèle arborescent et non maillé : la R.D. 64, qui longe l'Ennuyé constitue la colonne vertébrale du réseau routier et permet de rallier la vallée de l'Eygues (R.D. 94).

La R.D. 108, dont une grande partie du tracé surplombe au Sud la cuvette de Sainte Jalle, donne un accès vers Buis Les Baronnies.

En dehors de ces deux voies structurantes, le réseau routier se compose de chemins communaux de faible largeur qui sillonnent la cuvette. Ces chemins communaux ont une faible capacité en terme de trafic automobile, de sorte qu'un habitat dispersé éloigné de la R.D. 108 ou 64 induirait très probablement des travaux de redimensionnement des chemins.



## IV. DISTANCE AUX PRINCIPAUX POLES URBAINS

Pôle urbain	Distance	
Nyons	18 Km	22 min
Valréas	32 Km	37 min
Vaison La Romaine	32 Km	38 min

## V. DEMOGRAPHIE

### A. Evolution du nombre d'habitants

Année de recensement	1962	1968	1975	1982	1990	1999
PSDC* de la commune	283	291	263	251	260	269
Canton de Nyons	/	/	/	10 788	11 807	12 592

\*Population Sans Double Compte – source : INSEE

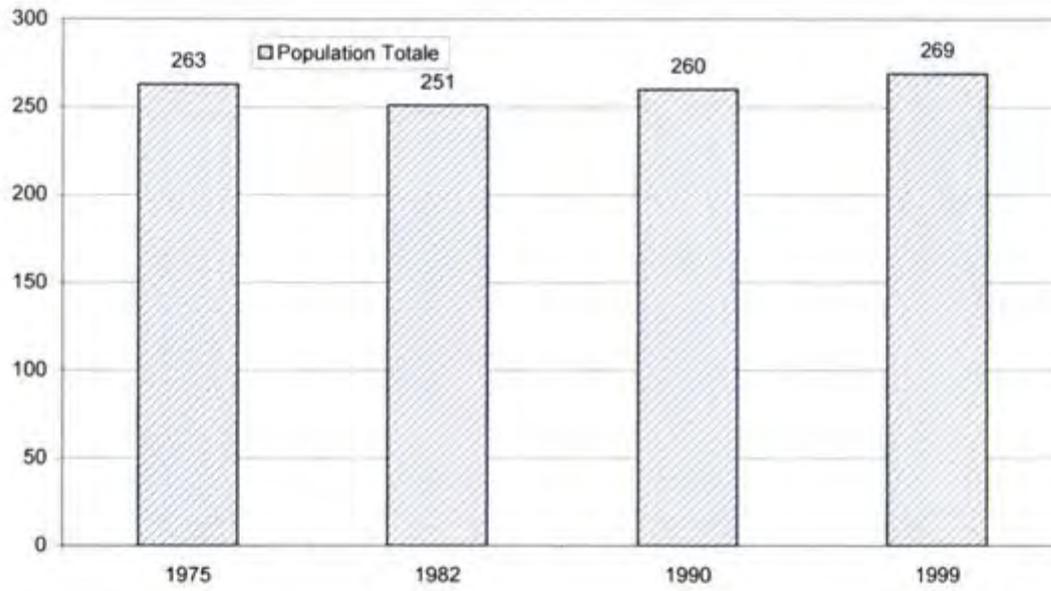
### B. Taux de variation annuels moyens

SAINTE JALLE	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Dû au solde naturel (%)	-1,16	-0,25	-0,92
Dû au solde migratoire (%)	+0,50	+0,69	+1,30
Variations annuelles moyennes (%)	-0,66	+0,44	+0,38
CANTON DE NYONS	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Dû au solde naturel (%)	-0,50	-0,30	-0,45
Dû au solde migratoire (%)	+2,03	+1,43	+1,17
Variations annuelles moyennes (%)	+1,54	+1,13	+0,72

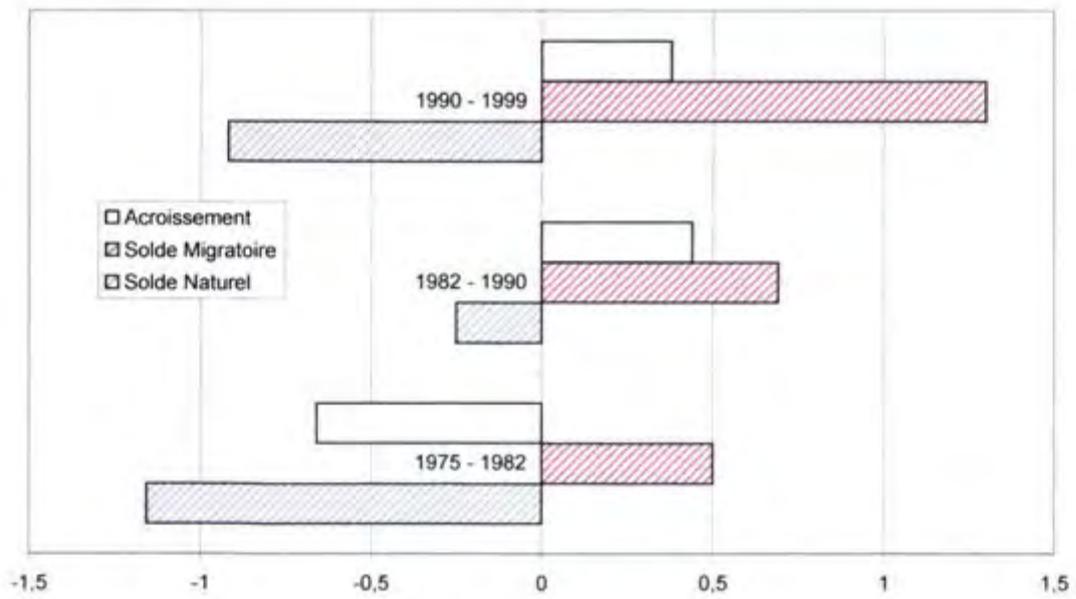
Source : INSEE



### Evolution démographique de 1975 à 1999



### Evolution des soldes naturels et migratoires de 1975 à 1999



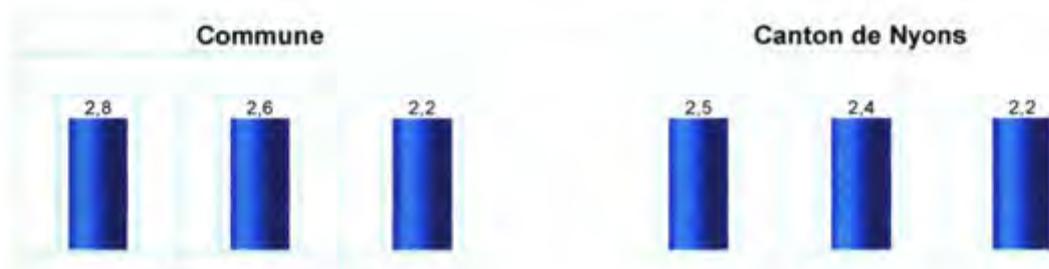
## C. Evolution due au solde migratoire

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Entrants	+ 79	+ 74	+ 102
Sortants	- 70	- 60	- 71
Solde Migratoire	+ 9	+ 14	+ 31

Source : INSEE

## D. Taille moyenne des ménages

	1982	1990	1999
Taille des ménages	2,8	2,6	2,2



Types de familles en 1999	Sainte Jalle	Canton
<u>Fam mono</u>	4 / 5,0%	2,6%
<u>Fam mono 1 enfant</u>	4 / 5,0%	5,8%
<u>Fam mono 2 enfants</u>	0	2,1%
<u>Fam mono 3 enfants</u>	0	0,6%
<u>Fam mono 4 enfants et +</u>	0	0,2%
<u>Couple: 0 enfant</u>	48 / 60,0%	52,6%
<u>Couple: 1 enfant</u>	12 / 15,0%	13,6%
<u>Couple: 2 enfants</u>	12 / 15,0%	14,6%
<u>Couple: 3 enfants</u>	0	5,5%
<u>Couple: 4 enfs et +</u>	0	2,4%



## E. Les facteurs d'évolution

---

Depuis 1975, c'est le solde migratoire qui, face à un solde naturel chroniquement négatif, assure une stabilité démographique, voire une légère croissance (+ 6 habitants entre 1975 et 1999 pour la commune). Sainte Jalle n'a pas connu le brusque afflux migratoire d'entre 1975 et 1982, propre à l'arrondissement de Nyons et qui a essentiellement touché la vallée de l'Eygues. L'évolution démographique liée à un solde naturel positif semble s'être d'abord focalisée sur les communes de la basse vallée de L'Eygue, celles plus éloignées et notamment les communes de Montagne étant restées un peu à l'écart de la croissance démographique dans un premier temps. On a ensuite assisté, après 1982, à une véritable « délocalisation » de cette croissance démographique, à savoir une répartition plus homogène de la pression foncière entre les communes, qui a favorisé une croissance démographique moins corrélée avec la situation géographique de chacune d'entre elles. Les communes qui se sont alors développées prioritairement ont d'abord été celles qui présentaient suffisamment d'opportunités foncières pour assurer l'extension de l'urbanisation. Globalement, les niveaux de croissance entre les communes se resserrent donc après 1982.

**Entre 1990 et 1999**, le clivage entre solde migratoire et solde naturel s'affirme à Sainte Jalle, avec un solde naturel nettement négatif et un solde migratoire presque doublé par rapport à celui de la période intercensitaire précédente. La commune semble s'orienter vers le développement d'un habitat de type résidentiel : la recherche d'une certaine qualité de vie relative au monde rural, l'aspiration à vivre en maison individuelle d'une majorité et le nombre croissant de véhicules par ménage font que la distance maximale acceptable pour effectuer les trajets journaliers pendulaires, ou pour accéder aux fonctions urbaines attachées aux villes importantes n'a cessé de croître.

Parallèlement, la chute significative de la taille des ménages met également en évidence une décohabitation importante : une partie des logements créés dans la commune résultent du desserrement familial.



Sur la base de ce contexte démographique récent, il faut s'attendre à une continuité de la demande en terrains constructibles dans la commune, voire à une augmentation, à laquelle Sainte Jalle doit subvenir au moins pour partie pour assurer son développement. Cette demande latente, qui ne peut pas être satisfaite actuellement, octroie au futur zonage du P.L.U. un rôle primordial de régulation de l'offre : il s'agira, au-delà de l'aspect quantitatif et au regard de cette demande croissante, souvent stéréotypée (on cherche une parcelles de 1000 à 1500 m<sup>2</sup> pour y implanter une maison individuelle), d'assurer par des outils réglementaires, une certaine diversité dans les logements futurs.

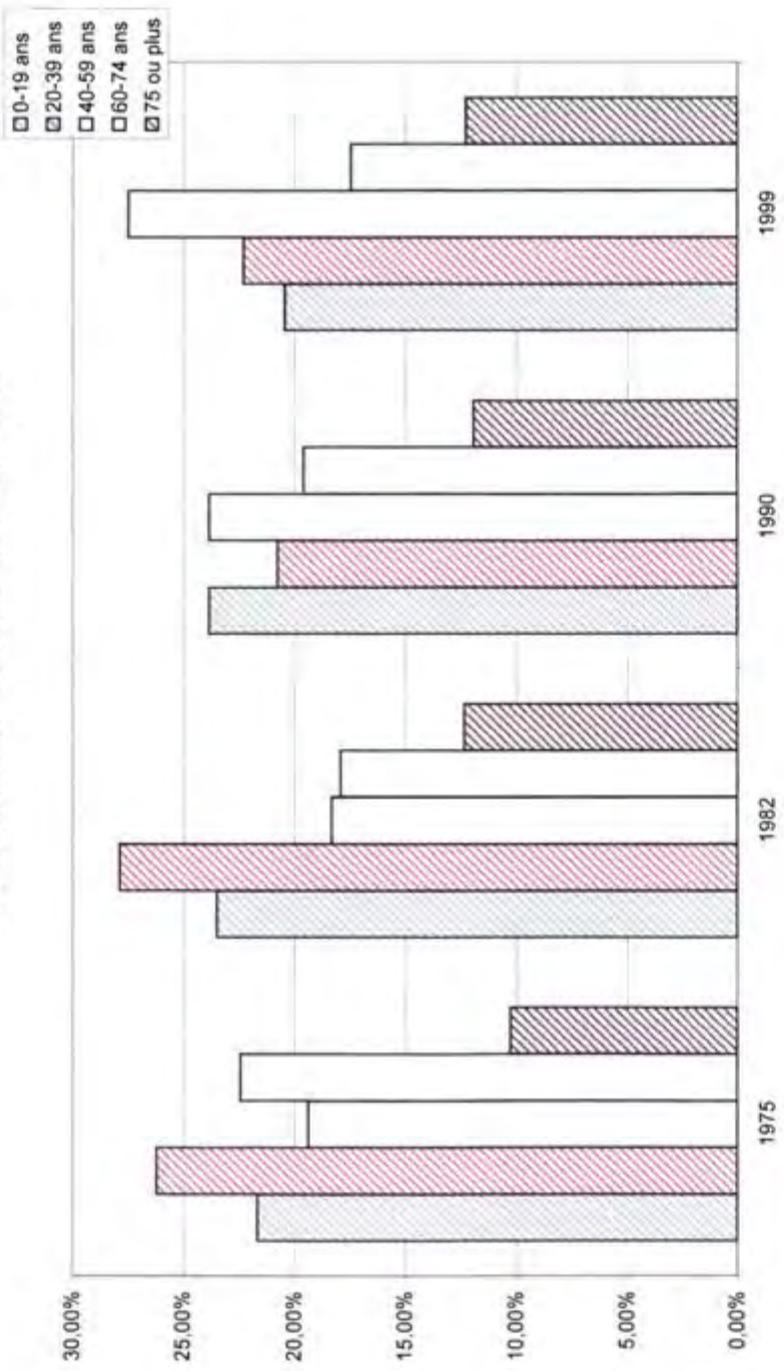
## F.Age de la population

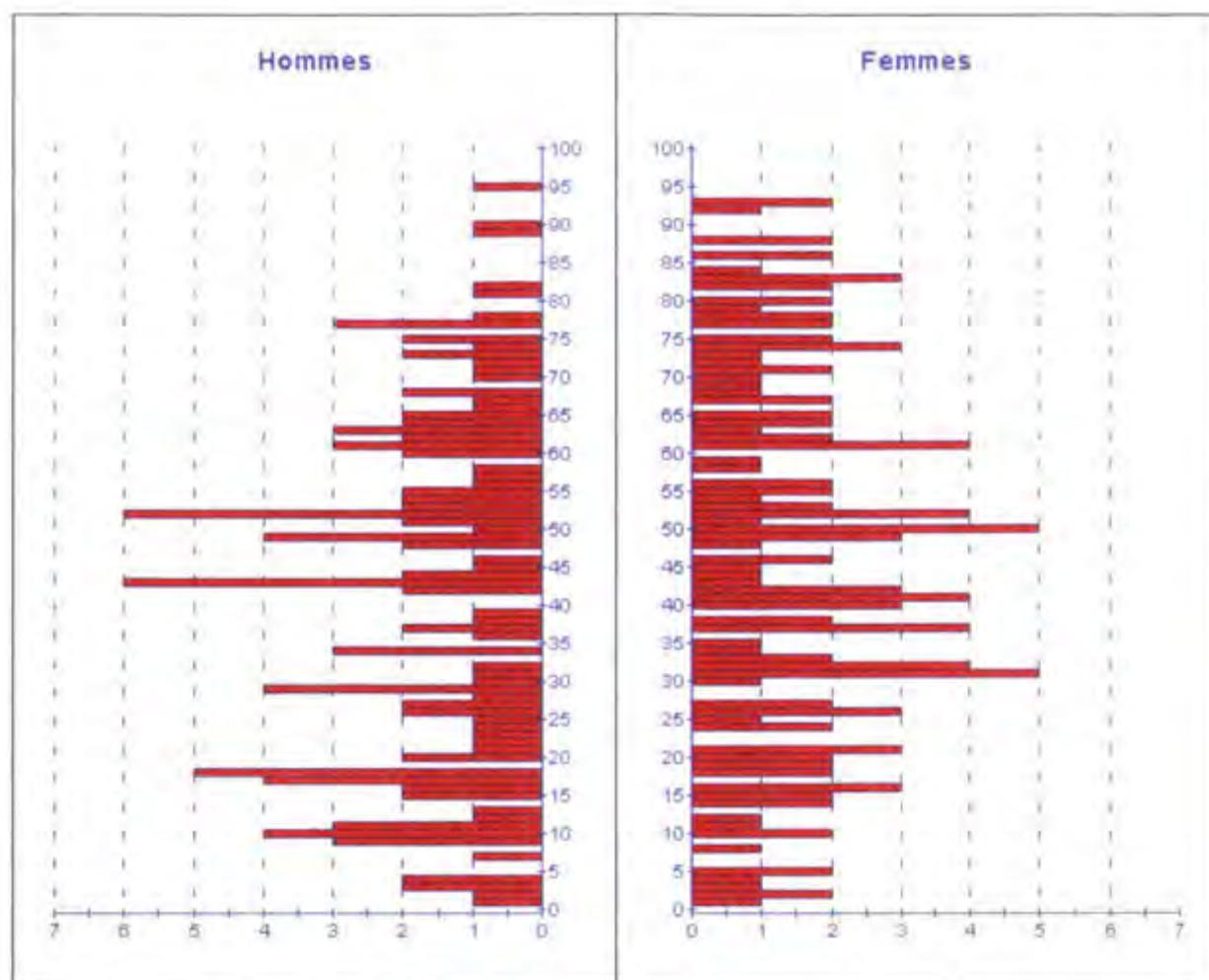
Age	1975	1982	1990	1999	
				Commune	Canton
0-19 ans	21,67%	23,51%	<b>23,85%</b>	20,45%	22,0%
20-39 ans	<b>26,24%</b>	<b>27,89%</b>	20,77%	22,30%	20,7%
40-59 ans	19,39%	18,33%	<b>23,85%</b>	<b>27,51%</b>	24,7%
60-74 ans	22,43%	17,93%	19,62%	17,47%	18,8%
75 ou plus	10,27%	12,35%	11,92%	12,27%	13,8%

Source : INSEE



Evolution de l'âge de la population de 1975 à 1999





L'évolution de la population par tranches d'âges depuis 1975 montre principalement une croissance très importante de la part des 40-59 ans, associée à une baisse significative de la part des 20-39 ans sur la même période. Les tranches d'âge 0-19 ans et 60-74 ans connaissent en comparaison une relative stabilité. Ces chiffres tendraient à montrer que l'apport migratoire dans la commune s'est concentré dans la tranche des 40-59 ans et qu'en même temps, une partie des 20-39 ans a quitté Sainte Jalle pour se loger ailleurs (le desserrement familial n'ayant pu se réaliser que partiellement sur le territoire communal). La combinaison de ces deux facteurs a induit aujourd'hui un relatif déséquilibre dans la pyramide des âges. De ce point de vue, le parc de logements H.L.M de la commune ne semble pas jouer le rôle de « régulateur » qu'il exerce souvent, en facilitant le « turn over ». Ceci peut peut-être s'expliquer par la carence en terrains à bâtir dans la commune et par l'inflation sur le prix du foncier, qui rendent captifs les habitants des H.L.M en dépit du souhait d'une partie d'entre eux d'accéder à la propriété.

## G. L'évolution de l'âge de la population à moyen terme



Si le mode de croissance démographique basé sur un apport migratoire composé essentiellement par des familles avec enfants se développe (via l'extension des zones résidentielles, comme La Glacière), il permettra de renouveler la population et de rentabiliser les équipements publics par un apport migratoire modéré, qui stimulera par ailleurs le solde naturel.

Ce mode de croissance, qui s'appuie sur une extension urbaine qui n'accueille bien souvent que des maisons individuelles atteindra toutefois ses limites lorsque les enjeux paysagers, agricoles ou environnementaux viendront à limiter les possibilités d'extension des zones constructibles : si d'autres formes d'habitat (petit collectif, individuel groupé, logements locatifs...), ne sont pas présents sur la commune lorsque le terrain viendra à manquer pour assurer le développement très extensif de l'urbanisation (tel qu'il s'est fait depuis les années quatre vingt la population vieillira, faute de renouvellement possible et faute de pouvoir loger les jeunes ménages, ces derniers ne pouvant pas accéder directement à la maison individuelle la plupart du temps.



## H. Population active

Population selon la catégorie socio-professionnelle Sainte Jalle	1982	1990	1999
<u>Agriculteurs</u>	11,5%	6,5%	7,7%
<u>Artisans, commerçants</u>	6,4%	6,5%	7,7%
<u>Cadres, prof. Intel.</u>	2,6%	1,6%	3,1%
<u>Professions inter.</u>	3,8%	1,6%	6,2%
<u>Employés</u>	3,8%	8,1%	12,3%
<u>Ouvriers</u>	9,0%	4,8%	4,6%
<u>Retraités</u>	15,4%	32,3%	29,2%
<u>Autres inactifs</u>	47,4%	38,7%	29,2%

CANTON	1982	1990	1999
<u>Agriculteurs</u>	6,5%	5,8%	4,3%
<u>Artisans, commerçants</u>	4,2%	4,8%	3,9%
<u>Cadres, prof. Intel.</u>	2,3%	2,3%	2,7%
<u>Professions inter.</u>	5,1%	6,0%	6,1%
<u>Employés</u>	7,9%	8,7%	11,4%
<u>Ouvriers</u>	11,3%	10,5%	9,7%
<u>Retraités</u>	23,5%	25,9%	27,8%
<u>Autres inactifs</u>	39,2%	36,0%	34,0%

## I. Population active – trajets domicile-travail

Trajets domicile-travail	1975	1982	1990	1999
Pop active ayant un emploi	84	98	82	91
% de la pop. active / pop. totale	32%	25,6%	31,5%	33,8%
Travaillant dans la commune	64 76,2%	72 73,4%	57 69,5%	49 53,8%

Source : INSEE \*



L'essentiel des emplois dans la commune sont agricoles : les agriculteurs représentent près de la moitié de la population active ayant un emploi. Une autre partie de l'activité est liée au tourisme et à l'activité artisanale.

En 1999, la part de la population active ayant un emploi et travaillant à la fois dans la commune est encore importante, (plus de la moitié), alors que dans des communes du même type, plus proches des pôles urbains du département, on atteint péniblement les 35 à 40 % au maximum. On note toutefois que si la population active ayant un emploi augmente entre 1990 et 1999, la part des actifs travaillant à Sainte Jalle connaît une baisse significative, même si en valeur absolue elle reste à un niveau relativement élevé. Cette évolution montre qu'une part importante de l'habitat récent dans la commune est de nature résidentielle : on vient habiter à Sainte Jalle pour son cadre de vie, mais on travaille ailleurs.

## VI. MODES DE TRANSPORTS

### Modes de transport domicile-travail

Actifs ayant un emploi



\* Autres : marche à pied, deux roues, plusieurs modes de transport

L'automobile reste le vecteur largement dominant des trajets domicile-travail et trahit, à Sainte Jalle comme dans les autres communes hors agglomérations urbaines, le déphasage important entre le développement de l'urbanisation à l'échelle de la vallée et son accompagnement par des infrastructures de transports capables d'offrir une alternative crédible à la voiture.



## VII. L'EVOLUTION DE L'URBANISATION ET DU RYTHME DE LA CONSTRUCTION

### A. Le rythme de la construction

Période	avant 1949	1949- 1974	1975- 1981	1982- 1990	1990- 1999
Rythme moyen annuel (log./an)	?	0,3	3,3	6,4	2,1

Source : INSEE

### B. Le neuf et l'ancien / résidences principales

	Commune		Canton	
Epoque d'achèvement	1999		1999	
Ensemble	122	100,0 %	5 462	100,0 %
avant 1949	74	60,7 %	1 794	32,8 %
1949 à 1974	6	4,9 %	1 525	27,9 %
1975 à 1989	27	22,1 %	1 425	26,1 %
1990 ou après	15	12,3 %	718	13,1 %

Le parc de logements est relativement ancien. 98 seulement ont été construites entre 1949 et 1999, soit une proportion de 39,2%. Cette proportion, de logements récents, construits depuis un demi-siècle, est de 64,1% dans l'arrondissement et de 66,5% dans le département. Le bâti ancien constitue encore l'ossature de l'espace urbanisé dans la commune, il demeure le plus visible en vision éloignée. Les maisons bâties entre 1975 et 1982 l'ont été souvent dans des secteurs un peu excentrés par rapport au village ancien proprement dit (le long de la R.D. 64 ou à la Glacière).

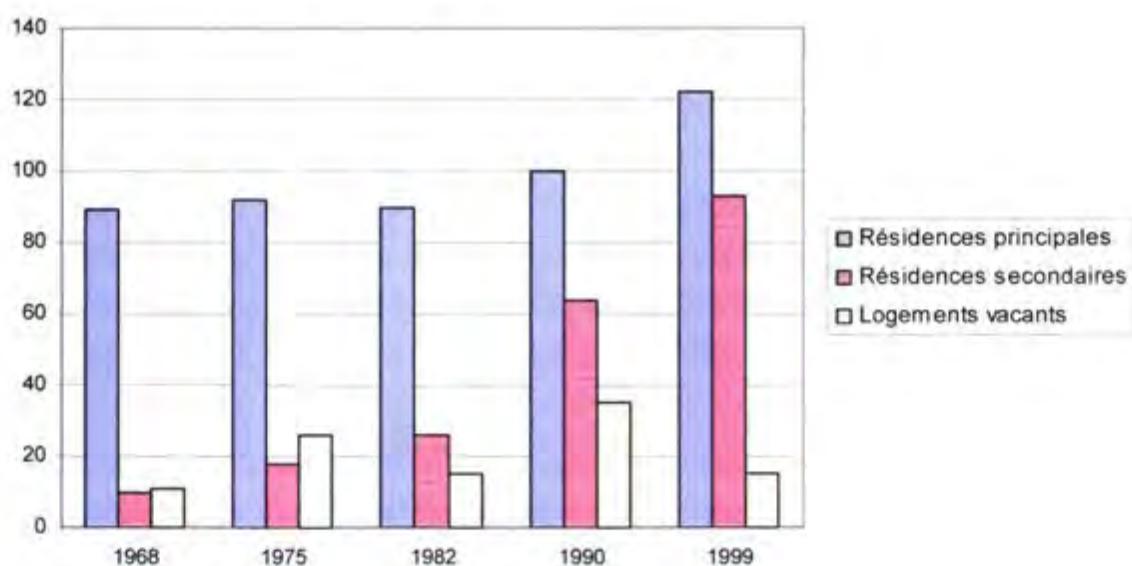


## C. L'évolution du parc de logements

	1968	1975	1982	1990	1999
Ensemble des logements	<b>110</b>	<b>136</b>	<b>131</b>	<b>199</b>	<b>230</b>
Résidences principales	89	92	90	100	122
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,3	2,8	2,8	2,6	2,2
Résidences secondaires	10	18	26	64	93
Logements vacants	11	26	15	35	15

Source : INSEE

Evolution de la construction de 1968 à 1999



De 1968 à 1982, l'effectif des logements dans la commune et leur répartition entre résidences principales et secondaires est resté relativement stable : Jusqu'en 1982, Sainte Jalle évolue assez peu et le rythme de la construction est faible car la commune, assez éloignée de Nyons par rapport aux communes de la vallée de l'Eygues connaît un développement moins sensible (mais pas nul) de l'habitat résidentiel permanent. En outre, l'essor touristique du secteur n'est pas encore marqué et les résidences secondaires sont encore peu nombreuses.

**Entre 1982 et 1990**, un virage s'opère : Le nombre de résidences principales évolue sensiblement, mais surtout, l'effectif des résidences secondaires est multiplié par deux conjointement à l'essor touristique de la vallée de l'Ennuyé. Le marché de l'habitat est alors dominé par l'habitat non permanent. Cette évolution rejaille sur le développement des résidences principales, qui est freiné, d'autant plus que les opportunités pour bâtir deviennent faibles, compte tenu de la loi montagne et de la pression de l'habitat non permanent.

**Entre 1990 et 1999**, le parc croît d'environ 25 %. L'évolution de la répartition des logements dans la commune entre résidences principales et secondaires traduit dans cette période une relative stabilité, qui va toutefois dans le sens d'un accroissement léger de la part des résidences secondaires. En valeur absolue, résidences principales et secondaires voient leur effectif augmenter de manière équivalente (respectivement + 22 et + 25). L'évolution la plus marquante est la division par 2 du nombre de logements vacants. Ce chiffre traduit deux évolutions : A Sainte Jalle, les constructions anciennes ont une forte valeur ajoutée, car elles présentent souvent un cachet remarquable et compte tenu de la loi Montagne, elles constituent les seules possibilités d'habitat isolé, souvent prisé. Par ailleurs, si pendant longtemps, en milieu rural, d'une façon générale, le logement au centre du bourg, là où on trouve beaucoup de logements vacants, a été peu considéré, en tout cas beaucoup moins que dans les centres historiques des grandes villes, l'engouement récent pour les vieilles pierres a revalorisé ce patrimoine bâti et lui a conféré une véritable attractivité. Par ailleurs, la réhabilitation des logements vacants a pu être un palliatif à la carence de terrains constructibles dans la commune. Si ces logements vacants ont constitué un réservoir important pour la création de résidences principales et secondaires, en évitant l'étalement urbain, leur faible effectif actuel ne permet toutefois plus de compter sur eux pour constituer une véritable réponse quantitative aux besoins en logements nécessaires à court terme, qu'il s'agisse de développer l'offre en hébergement touristique, de loger les jeunes de la commune, ou les nouveaux arrivants, attirés par le cadre de vie.



## D. La répartition des logements par types

### 1. REPARTITION ENTRE LOGEMENTS COLLECTIFS ET INDIVIDUELS

#### Ensemble des logements par type :

<b>Sainte Jalle</b>	1999	Evolution de 1990 à 1999
Logements individuels	79,1 %	-2,7 %
Logements dans un immeuble collectif	20,9 %	+ 300,0* %
<b>Canton</b>	1999	Evolution de 1990 à 1999
Logements individuels	70,3 %	10,8 %
Logements dans un immeuble collectif	29,7 %	3,2 %

\*Forte augmentation due à l'opération H.L.M.

La répartition des logements met en évidence un relatif équilibre, avec plus de 20 % de logements collectif. L'opération H.L.M. à l'Est du village contribue largement à cet équilibre en concentrant l'essentiel des logements collectifs. Ailleurs dans la commune et notamment à la glacière, l'initiative privée a produit exclusivement de l'habitat individuel, si on exclut le cas particulier du centre de vacances situé au cœur du village.

L'équilibre actuel entre logements denses et habitat individuel « classique » est un atout pour la commune, car il a maintenu une relative mixité de l'habitat. Il serait souhaitable de le préserver au travers du P.L.U., en favorisant, par exemple, l'émergence de programmes de logements individuels groupés sur le modèle proposé par l'étude architecturale et urbaine qui a précédé le P.L.U.

Malgré le taux important de logements collectifs, ce dernier reste inférieur au taux du canton. Cette différence doit toutefois être relativisée, car Nyons influe fortement sur les chiffres. En excluant cette commune, Sainte Jalle dispose d'un taux de logements collectif supérieur aux communes rurales voisines.

## 2. LA TAILLE DES LOGEMENTS

Résidences principales selon le nombre de pièces : Sainte Jalle	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
<b>Ensemble</b>	<b>122</b>	<b>100,0 %</b>	<b>22,0 %</b>
1	9	7,4 %	800,0 %
2	16	13,1 %	77,8 %
3	14	11,5 %	-33,3 %
4 et plus	83	68,0 %	20,3 %

### Résidences principales selon le nombre de pièces : canton

Nombre de pièces	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
<b>Ensemble</b>	<b>5 462</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>
1	258	2,8 %	4,7 %
2	697	5,6 %	12,8 %
3	1 357	16,9 %	24,8 %
4 et plus	3 150	74,7 %	57,7 %

Au regard des chiffres du canton, Sainte Jalle propose une assez grande diversité dans la taille des logements et dispose notamment d'un taux de petits logements supérieur, susceptible d'intéresser les personnes seules (personnes âgées par exemple) ou les jeunes couples et les familles monoparentales.



## E. Les occupants des logements

Sainte Jalle	Logements		Evolution de 1990 à 1999	Nombre de personnes 1999
	1999			
	Nombre	%		
Ensemble	122	100,0 %	22,0 %	269
Propriétaires	75	61,5 %	-3,8 %	172
Locataires	36	29,5 %	140,0 %	82
dont :				
Logement non HLM	20	16,4 %	33,3 %	54
Logement HLM	9	7,4 %	///	13
Meublé, chambre d'hôtel	7	5,7 %	///	15
Logés gratuitement	11	9,0 %	57,1 %	15

Canton de Nyons	Logements		Evolution de 1990 à 1999	Nombre de personnes 1999
	1999			
	Nombre	%		
Ensemble	5 462	100,0 %	13,5 %	12 201
Propriétaires	2 973	54,4 %	13,2 %	6 921
Locataires	2 056	37,6 %	18,6 %	4 466
dont :				
Logement non HLM	1 653	30,3 %	11,6 %	3 516
Logement HLM	343	6,3 %	98,3 %	846
Meublé, chambre d'hôtel	60	1,1 %	-24,1 %	104
Logés gratuitement	433	7,9 %	-4,0 %	814

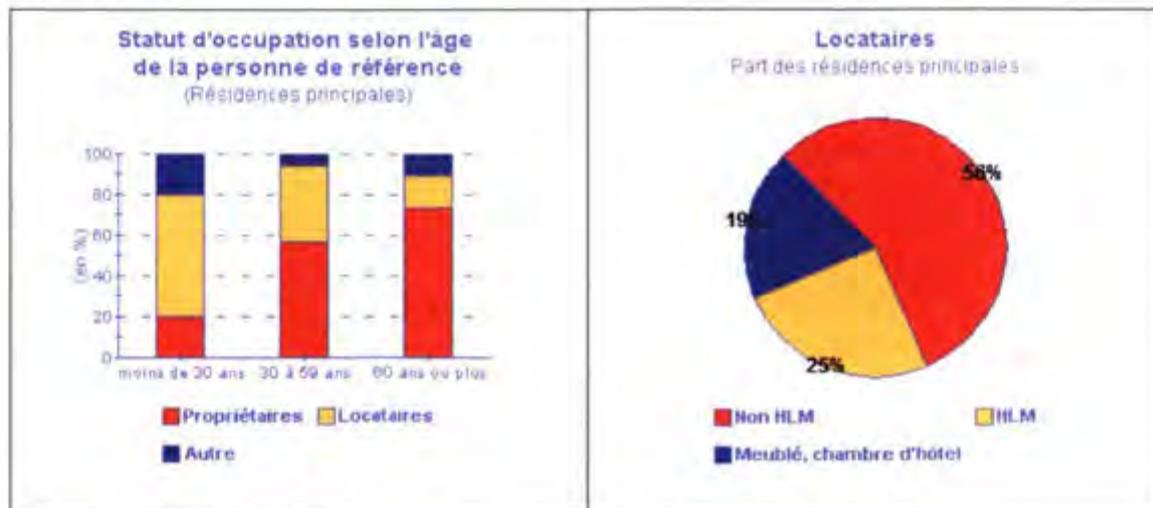
Canton de Nyons sans Nyons	1999
<u>Propriétaire*</u>	66,0 %
<u>Locataire, sous-loc*</u>	22,9 %
<u>Logé gratuitement*</u>	11,1 %



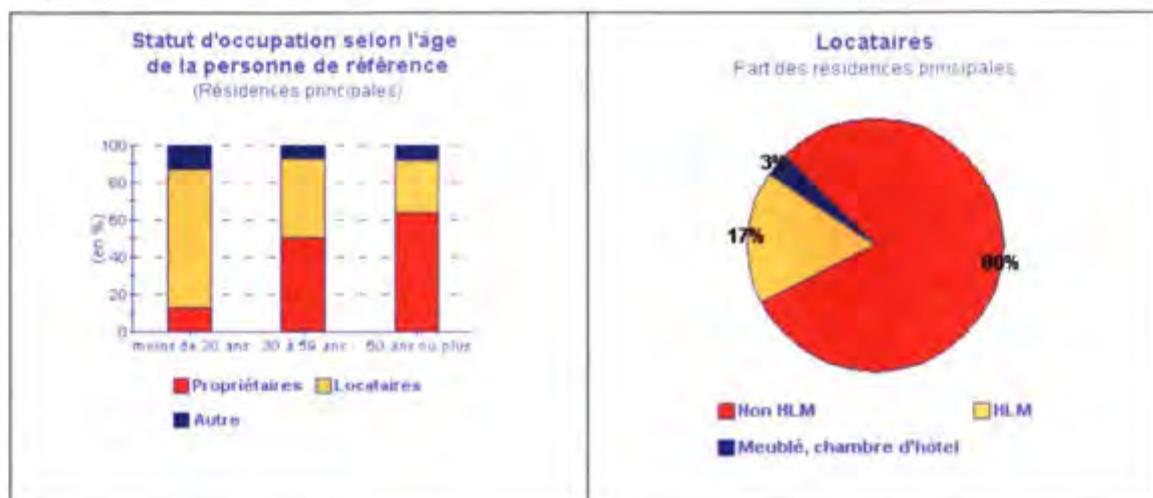
Même si parmi les habitants de la commune, on note une forte dominante de propriétaires, cette proportion reste mesurée par rapport à celle du canton, si on écarte Nyons de la statistique, (commune un peu particulière par son rôle central et son poids démographique). Près d'un tiers des habitants de Sainte Jalle sont locataires. Cette proportion est en partie le fait de l'opération de logements H.L.M., elle est aussi liée aux gîtes présents sur le territoire (qui faussent un peu les chiffres, les gîtes n'étant pas loués à l'année. Globalement, le parc de logements présente un fort taux de locatif, qui permet aux moins aisés d'être logés. A contrario, les faibles opportunités actuelles pour construire en neuf empêchent les locataires qui le souhaitent, d'accéder à la propriété. Le rôle de « turn-over » des H.L.M est ainsi bridé et ils ne peuvent jouer pleinement leur rôle de renouvellement constant de la population et d'équilibrage de la pyramide des âges.



**Sainte Jalle**



**Canton**



Le graphique de gauche met en évidence la corrélation entre âge des ménages et mode d'habitat : les logements locatifs sont occupés quasi exclusivement par des moins de 30 ans. La relation entre part du locatif dans la commune et maintien des jeunes est donc forte, mais moins que dans le canton, mettant en évidence un turn-over moins important qu'il ne devrait l'être dans le logement social.



## VIII. ACTIVITE ECONOMIQUE

---

### A. Les activités présentes

---

#### 1. LES COMMERCES

Une boulangerie

Un garage de réparations automobiles et agricoles

Une épicerie

#### 2. LES METIERS DE LA SANTE

La commune accueille un Cabinet Médical (1 médecin généraliste) avec propharmacie, Masseur-kinésithérapeute (2) et Centre de Première Intervention (accidents, incendies).

#### 3. L'ACTIVITE ARTISANALE

Un peintre en bâtiment  
électricien

Une entreprise de travaux publics  
Une entreprise de travaux agricoles

#### 4. HOTELLERIE - RESTAURATION

Un restaurant ouvert en période estivale  
1 café-restaurant permanent

## B.Nature de l'activité économique - lien avec l'urbanisation

L'activité économique de la commune est axée sur l'agriculture et le tourisme. En liaison avec ces activités, Sainte Jalle offre un niveau de services assez élevé à ses habitants, comparativement aux communes de taille équivalente.

L'inventaire des services et des commerces dans la commune, montre que les fonctions essentielles sont représentées : supérette, boulangerie, poste... Ce n'est pas toujours le cas dans d'autres communes de montagne de taille similaire. La présence de ces fonctions est liée en grande partie à l'activité touristique, dont la valeur ajoutée permet d'assurer aux habitants à l'année un commerce « de dépannage » et des services publics de base, sans avoir recours systématiquement à la voiture pour rejoindre Nyons (à 18 Km, qui se parcourent en une vingtaine de minutes environ). Par ailleurs, la concentration de l'espace bâti permet l'accessibilité à pieds aux commerces pour une bonne partie des habitants de la commune.

Globalement, au regard de la population résidente actuelle, il n'apparaît pas de carence notoire en services ou activités de base. Par ailleurs, on peut penser que la croissance démographique, qui passe par la création de logements qui seront forcément en continuité ou dans le village (donc toujours à très courte distance des commerces), participera au renforcement de l'activité commerciale : il est probable que les nouveaux habitants auront recours aux commerces *in situ*, contrairement à ce qui peut arriver dans les communes au bâti éclaté, où les habitants de certains hameaux ont meilleur compte à se rendre dans les supermarchés des pôles urbains voisins plutôt que de faire fonctionner les commerces du village.

A Sainte Jalle, la croissance démographique aura un impact positif certain et direct sur l'activité commerciale.



## IX. LE TOURISME

Sainte Jalle est à la fois proche de Nyons, site touristique de grande renommée et propose un cadre naturel et agricole en très grande partie préservé. Le territoire communal exerce donc une attractivité touristique importante, qui a grandi en même temps que l'essor « du tourisme vert », au milieu des années quatre vingt dix. Ce développement du tourisme s'est d'abord exprimé au travers de la création de résidences secondaires. On en comptait une centaine en 1999, soit plus de 40 % du parc de logements. Après l'essor des résidences secondaires, s'est développée une nouvelle forme d'hébergement, avec la création de gîtes et chambres d'hôtes situés pour l'essentiel dans le village et d'un centre de vacances au centre du village. On note aussi la présence d'un camping (33 emplacements, au bord de l'Ennuyé, en limite Sud du village) et de deux hôtels. L'essor touristique de la commune doit aussi beaucoup au caractère du village, émaillé par des monuments historiques qui font une grande partie de la renommée de la commune : le prieuré et le château.

### *Répartition de l'offre en hébergement touristique dans le village*

Hameau	Capacité d'accueil
2 hôtels fermés actuellement	/
Le centre de vacances	70 lits
6 gîtes ruraux	
Résidences secondaires	Une centaine
Le camping	33 emplacements
Capacité d'accueil total	450 personnes environ

L'activité touristique dans la commune est assez développée en terme de capacité d'accueil, même si elle en présente peu de « signes extérieurs », puisque la quasi-totalité des gîtes et chambres d'hôtes et le centre de vacances ont été construits au cœur du village et sont donc intégrés de fait à l'environnement. Le camping est lui aussi assez peu visible : entre la R.D. 64 et l'Ennuyé, on passe devant sans le remarquer. Il se trouve dans la continuité du village et ne s'affiche pas dans les espaces naturels et urbains.



Sainte Jalle a donc développé une offre en hébergement touristique assez importante mais discrète (la capacité d'hébergement touristique est supérieure à la population permanente de la commune), permettant ainsi de préserver ce qui fait l'essentiel de son attractivité : les paysages naturels et agricoles et le bâti du village proprement dit. Finalement, ce sont certaines résidences secondaires qui présentent localement des défauts d'intégration. Le camping, de taille modeste ne s'impose pas dans le paysage.

Dans un contexte de préservation du paysage local, il reste finalement assez peu d'opportunités pour développer l'offre en hébergement touristique : l'essentiel des constructions dans le village ont été réhabilités et en dehors des zones constructibles, où des résidences secondaires pourront se construire (ce qui n'est d'ailleurs pas un objectif de la commune, qui cherche plutôt à fixer une population permanente), la capacité en hébergement touristique est bridée de fait, sauf à développer des infrastructures ex-nihilo, *a priori* incompatibles avec ce qui fait une bonne partie de l'attractivité touristiques de la commune : son cadre rural et son paysage naturel et urbain en grande partie préservé.



## X. L'ACTIVITE AGRICOLE

---

### A. S.A.U. et nombre d'exploitations aujourd'hui

---

Les chiffres du recensement agricole montrent entre 1979 et 2000, une grande stabilité dans l'effectif des exploitations professionnelles et leur superficie moyenne. A contrario, les exploitations non professionnelles connaissent une baisse importante durant cette même période, avec un effectif divisé par 3. Parallèlement la S.A.U. reste quasiment inchangée.

La commune ne s'inscrit pas dans la tendance du canton, où le nombre d'exploitations professionnelles a connu une baisse significative, même si la S.A.U. totale y est restée relativement stable. Le faible développement de l'urbanisation et la prédominance de l'arboriculture et de la viticulture, cultures pérennes sur le long terme, ont contribué au maintien de l'activité agricole dans la commune.

### B. Nature de l'activité agricole

---

L'activité agricole peut se scinder en quatre parties distinctes, qui correspondent aux principales entités topographiques de la commune :

- la plaine de l'Ennuyé, avec des terrains relativement humides, plats et donc facilement mécanisables, qui assurent la quasi-totalité des cultures annuelles : céréales et oléagineux,
- les contreforts de la cuvette de Sainte Jalle au Nord, avec une agriculture basée sur l'exploitation de la vigne dans le prolongement et au-dessus du village, sur les espaces les mieux exposés,
- la partie haute des coteaux Sud (donc exposés au Nord), où se développe l'arboriculture (abricotiers essentiellement),
- la partie basse et médiane des coteaux Sud, plus soumise aux rigueurs du climat, (qui empêche notamment, à la différence des baronnies, le développement de la culture de l'olivier), dans laquelle s'est développé pour l'essentiel la culture de la lavande et où on trouve quelques prés de fauche et des pâtures.



# Recensement agricole 2000 - Fiche comparative 1979 - 1988 - 2000

Région : 82 - RHONE-ALPES  
 Département : 26 - DROME  
 Canton : 18 - NYONS  
 Commune : 306 - SAINTE-JALLE

Région agricole : 463 - BARONNIES  
 Zone défavorisée : 5 - Montagne  
 Massif : 3 - Alpes du Nord

## 1. Généralités

Population totale en 1990*	283	Superficie totale*	1 816 ha
en 1999*	272	Superficie agricole utilisée communale (7)	863 ha
		Superficie agricole utilisée des exploitations (1)	631 ha

\* Source : INSEE, DGI

## 2. Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	20	19	19	30	30	33
Autres exploitations	21	10	7	8	8	2
Toutes exploitations	41	29	26	18	22	24
Exploitations de 20 ha et plus	14	14	14	37	37	40

## 3. Superficies agricoles

	Exploitations			Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	41	28	25	736	637	631
Terres labourables	36	21	19	427	379	367
dont céréales	30	19	11	181	157	98
Superficie fourragère principale (3)	31	21	10	334	245	108
dont superficie toujours en herbe	25	17	8	177	112	41
Ollagineux	c	c	4	c	c	19
Plantes à parfum, aromatisées, médicinales, condiments	24	17	9	52	61	71
Légumes frais et pommes de terre	8	c	c	1	0	c
Vignes	34	25	16	89	98	142
Vergers d'espèces	9	11	15	25	43	79
Jachères	10	5	15	30	13	75

## 4. Cheptel

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	0	0	0	0	0	0
dont total vaches	0	0	0	0	0	0
Total volailles	23	7	3	42 326	42 056	31
Vaches laitières	0	0	0	0	0	0
Total équidés	c	c	0	c	c	0
Chèvres	11	4	c	45	27	c
Brebis mérinos	11	9	c	782	629	c
Total porcs	4	0	0	4	0	0
Poules pondeuses	...	8	3	...	42 027	31
Poulets de chair et coqs	c	c	0	c	c	0
Ondes et dindons	0	0	0	0	0	0

## 5. Moyens de production

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété et copropriété)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en fermage	14	14	9	112	247	147
Tracteurs	28	25	24	49	59	56
dont tracteurs de 80 ch DIN et plus	0	c	5	0	c	8
Superficie irrigable	3	3	3	5	4	28
Superficie irriguée	3	c	c	5	c	c
dont maïs-grain et semence irriguée	0	0	0	0	0	0
dont verger irrigué	...	...	c	...	...	0

## 6. Âge des chefs d'exploitation et des coexploitants

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	7	7	7
40 à moins de 55 ans	16	16	11
55 ans et plus	18	7	10
Total	41	30	28

## 7. Population - Main d'œuvre

	Effectif ou UTA (4)		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	20	17	17
Pop. familiale active sur les expl. (5)	47	48	50
UTA familiales (4)	30	33	31
UTA salariés (4) (6)	5	5	11
UTA totales (y c. ETA-CUMA) (4)	35	38	42
UTA main d'œuvre occasionnelle	3	3	6

## 8. Statut

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	39	27	23

## 9. Divers

	S1 ou S2 ou C		
	1979	1988	2000
S1 : superficie (ha)	23	41	74
S2 : superficie (m2)	0	0	0
C : capacité (places)	...	...	0
Arbocôpes (S1)	...	0	0
Pêcher et nectairier (S1)	...	0	0
Noyer (S1)	...	...	0
Bâtiments volailles de chair (S2)	...	0	0
Capacité en poules pondeuses (C)	...	...	c

## Précisions méthodologiques

- (1) Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.
- (2) Exploitations dont le nombre d'UTA (4) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.
- (3) Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe.
- (4) Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.
- (5) La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.
- (6) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants.
- (7) Les superficies renseignées ici sont celles qui sont localisées sur la commune.

## Signes conventionnels

- ... Résultat non disponible
- c Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique

# L'activité agricole



— Périmètre de l'espace agricole

 Espaces occupés essentiellement par la culture de la vigne. Au regard du développement important de cette activité ces dernières années, les terres en vignes constituent des espaces agricoles de première importance

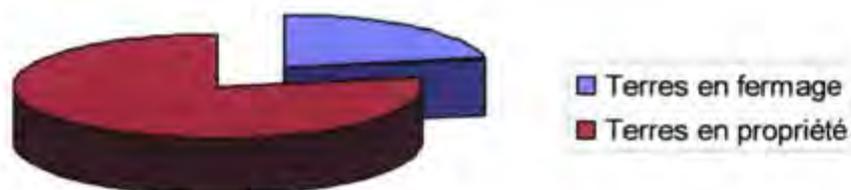
 Espaces de vergers. Quelques vignes s'insèrent parfois au milieu des abricotiers. Localisés essentiellement sur l'ubac de la cuvette de Sainte Jalle, l'arboriculture a connu un développement assez important et à l'instar de la vigne, elle constitue une activité agricole importantes pour la commune, qu'il convient de protéger de l'urbanisation

 Plaine de L'ennuyé et terrains alentours : en grande partie inondable, la plaine concentre l'essentiel des terres labourables de la commune. Les productions qui y sont associées sont essentiellement des céréales et des cultures maraîchères, d'une valeur moindre que les vergers ou la vigne

 Espaces vallonnés et arides de la cuvette de Sainte Jalle : le relief y est accidenté, mais les terrains restent exploitables en prés de fauche et en cultures de plantes aromatiques et notamment de lavande, qui constitue une production emblématique de la vallée. Ces espaces, difficilement exploitables, sont les premiers à souffrir de la déprise agricole. Localement d'anciens prés se sont transformés en landes ou en jachères

## 1. LE FONCIER

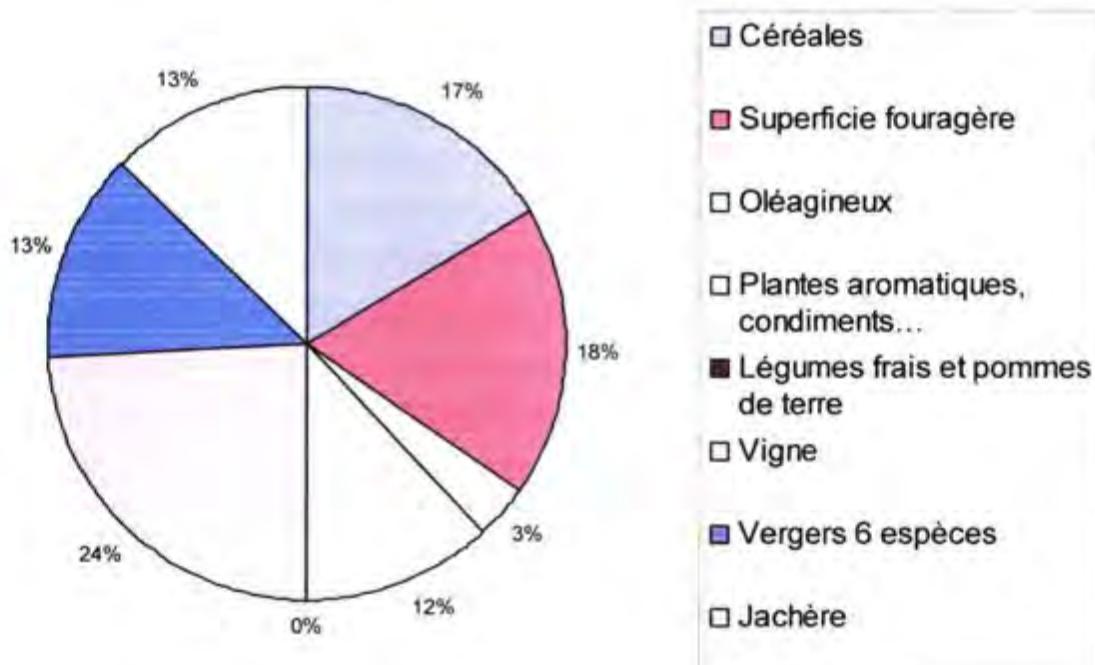
### Répartition de la S.A.U. entre terres en location et terres en propriété en 2000



Seulement un tiers environ de la Superficie Agricole Utilisée est en fermage. L'essentiel des terres agricoles est exploité par leurs propriétaires, ce qui donne une bonne stabilité à l'activité agricole et limite les conflits d'usage potentiels qui pourraient résulter de l'affectation des sols liée au P.L.U. : peu de terrains dans les zones identifiées comme potentiellement constructibles, au regard des enjeux paysagers et urbains notamment, sont en fermage.

## 2. LES PRODUCTIONS VEGETALES

### Les productions végétales (superficies en hectares)



L'évolution 1979-1988-2000 du recensement agricole montre une transformation de l'activité agricole dans la commune. En 1979, Elle se distinguait assez peu de ce que l'on a l'habitude de rencontrer dans les communes de vallée, à savoir une agriculture dominée par les cultures annuelles (céréales, oléagineux et lavande), complétée par la viticulture et l'arboriculture. Depuis 1988, l'évolution des production montre une valorisation du terroir par l'affirmation des cultures « emblématiques » du Nyonsais et plus généralement des communes rurales de moyenne montagne de la Drôme provençale (exception faite de l'olive, qui ne peut s'adapter aux rigueurs du climat hivernal de Sainte Jalle, lié à la particularité topographique de sa cuvette) : l'arboriculture et la vigne ont connu un essor important : les surfaces de vergers ont été multipliées par 3, passant de 25 à 79 hectares (pour l'essentiel de l'abricot dont la variété dominante est « l'Orangé de Provence ») et les emprises de vignes ont crû de près de 70% en 20 ans. 2 exploitations viticoles possèdent



leurs caves privées de vinification. L'appellation de vin de pays « Coteaux des Baronniees a très probablement participé à la croissance des surfaces exploitées en vignes (une grande partie de la production est vinifiée à la cave coopérative « Les Pilles ». La culture des plantes aromatiques s'est aussi développée, en passant de 52 à 71 ha. On doit aussi noter la chute très sensible des superficies fourragères. La commune, depuis 1979 au moins, n'est plus véritablement une terre d'élevage. Bien qu'une grande porcherie et des élevages de poulets en batterie aient vu le jour dans les années quatre vingt, ces activités ont été éphémères et il ne demeure aujourd'hui plus que les bâtiments, qui laissent d'ailleurs une trace qui dévalorise localement le paysage. On ne trouve aujourd'hui qu'un troupeau d'ovins totalisant 60 têtes de bétail. Cette quasi-absence de l'élevage a fait que les prés de fauche, la plupart du temps situés sur les terrains les moins fertiles et difficiles à travailler (souvent éloignés des sièges d'exploitation et pentus), ont été assez souvent abandonnés à la friche. L'évolution des superficies fourragères et des superficies toujours en herbe entre 1979 et 2000, qui ont fortement chuté, met d'ailleurs en évidence ce phénomène de concentration de la production sur les terres les moins difficile à travailler.

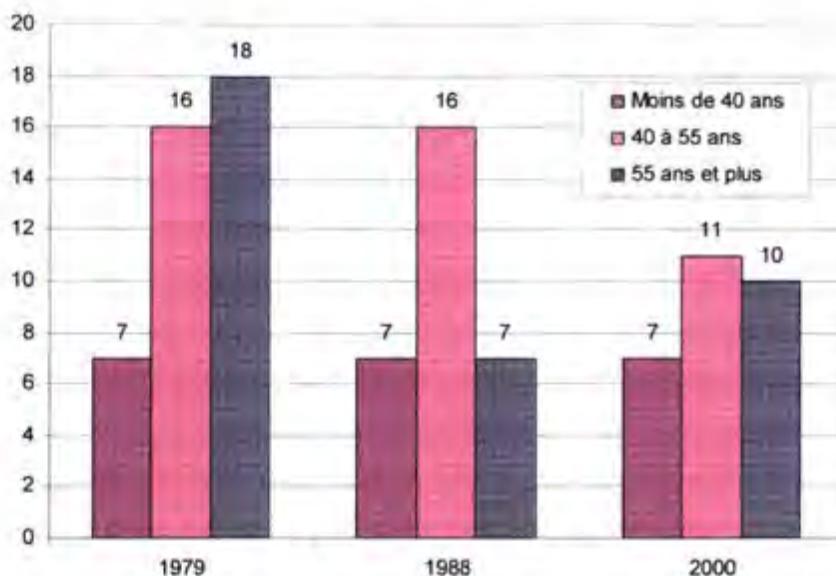
### C. Age des Chefs d'exploitation

L'effectif des exploitants agricoles professionnels est resté stable depuis 1979.

Sainte Jalle (en %)	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	17,1%	23,3%	25,0%
40 à moins de 55 ans	39,0%	53,3%	39,3%
55 ans et plus	43,9%	23,3%	35,7%
Sainte Jalle (en effectifs)	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	7	7	7
40 à moins de 55 ans	16	16	11
55 ans et plus	18	7	10
Canton de Nyons (en %)	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	17,6%	29,3%	24,8%
40 à moins de 55 ans	42,3%	32,7%	36,1%
55 ans et plus	40,1%	38,0%	39,2%



## Evolution de l'âge des chefs d'exploitation



L'évolution de l'âge moyen des chefs d'exploitations montre une bonne santé de l'activité agricole grâce au renouvellement qui s'est opéré entre 1979 et 2000. Cette évolution est similaire à celle du canton. Actuellement, si l'effectif total des exploitants agricoles et coexploitants a fortement chuté, la répartition par classe d'âge est équilibrée. Les actifs agricoles représentent aujourd'hui environ un tiers du total des actifs ayant un emploi et vivant dans la commune (79). L'agriculture, associée au tourisme, reste le moteur économique de Sainte Jalle et notamment l'arboriculture et la viticulture, qui paraissent constituer (avec peut-être la lavande), les productions pérennes sur le long terme, malgré l'absence d'A.O.C. Au-delà de leur valeur ajoutée, elles s'inscrivent dans la dynamique de développement touristique, avec une association forte entre terroir et vignes ou vergers, qui font que ces productions profitent de l'activité touristique et participent en même temps à l'identité de la commune. A ce titre, elles doivent être préservées comme élément majeur de la vie socio-économique. L'âge moyen (encore jeune), des chefs d'exploitations et le nombre d'actifs agricoles encore important permet de relativiser la faible baisse de la S.A.U. entre 1979 et 2000. Plus qu'un déclin marqué de l'agriculture, elle traduit un redéploiement de l'activité vers les productions les plus rentables et notamment la viticulture. L'aspect négatif de cette restructuration sur le territoire communal est l'abandon des terrains non adaptés à l'agriculture moderne et notamment les prés, souvent pentus, autrefois destinés à la production de fourrage. Dans le paysage, cela s'est traduit localement par l'avancée de la friche à l'étage collinéen.



---

## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

### I. ENVIRONNEMENT NATUREL

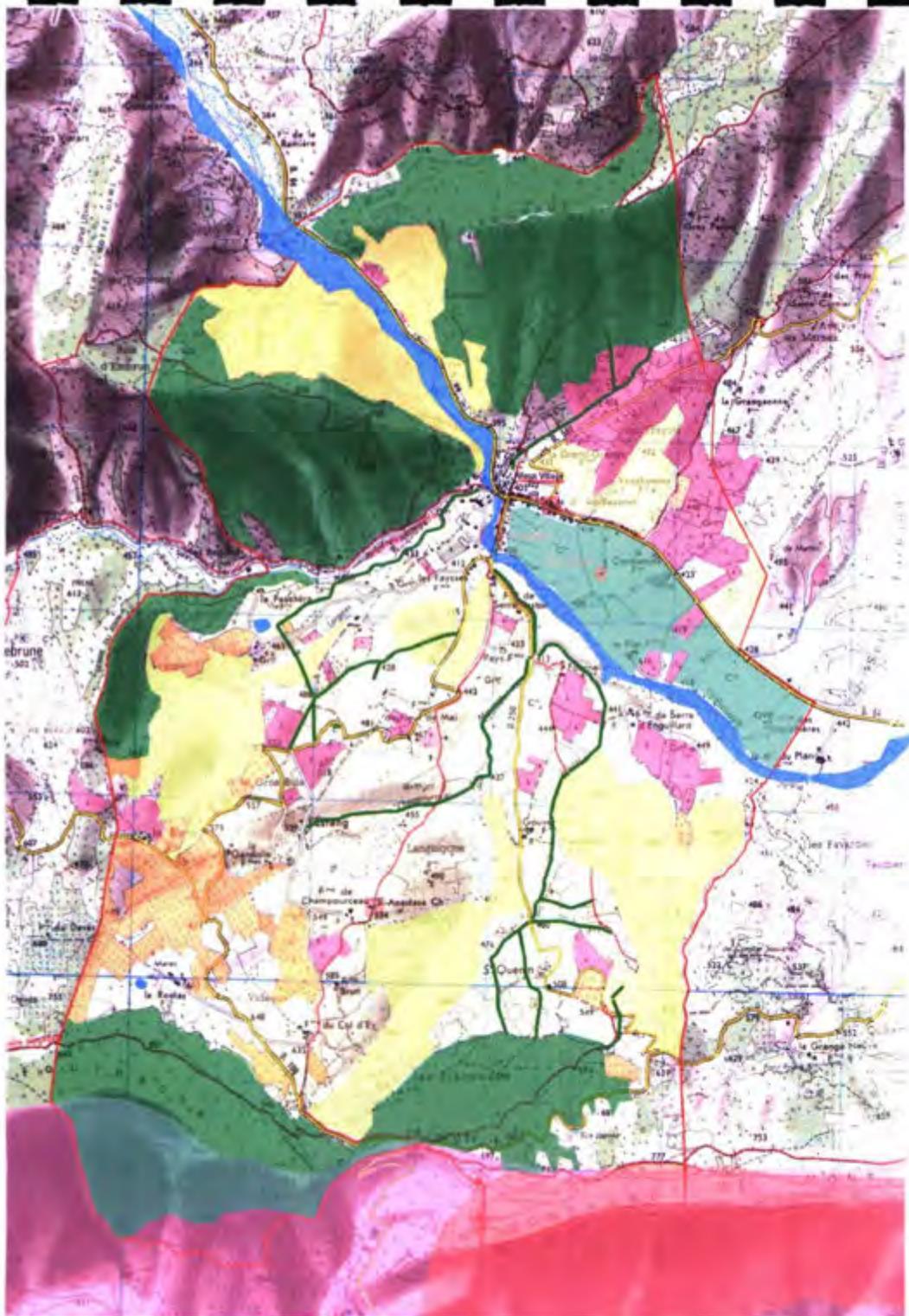
---

Le Profil environnemental de Sainte Jalle résulte des facteurs topographiques et climatiques.

Le climat de Sainte Jalle se distingue notablement de celui du Nyonsais par des amplitudes de températures plus importants entre les saisons : la situation de la commune, à l'étage montagnard et sa configuration topographique en cuvette, génèrent des hivers plus rudes, qui excluent notamment la culture de l'olivier. Il en résulte également la prédominance d'une végétation à forte dominante arbustive : les sommets des collines qui surplombent la commune ont été colonisés essentiellement par des chênes blancs et sur les terrains non cultivés de coteau s'étendent des pelouses sèches, qui cèdent localement la place à des taillis (genévriers, cad, cyprès...) dans les fonds de ravins, des ruisseaux très souvent non permanents entretiennent une relative humidité.



# L'environnement naturel



## Légende

-  Z.N.I.E.F.F. de type 1 « Rochers et falaises de Montlaud »
-  Z.N.I.E.F.F. de type 2 « Vallée supérieure de l'Ouvèze et montagnes environnantes »
-  Principales ripisylves qui parcourent la cuvette de Sainte Jalle, elles accompagnent des ruisseaux non permanents qui coulent au sein d'un espace le plus souvent aride. Ces bandes boisées constituent des liaisons importantes pour la faune.
-  Massifs boisés de l'étage collinéen : la végétation est typiquement méditerranéenne et dominée par des essences comme le chêne vert et le chêne sessile
-  Points d'eau artificiels : ils constituent des points d'abreuvement pour la faune locale
-  l'Ennyè : rivière d'eau courante, accompagnée d'une ripisylve typique des cours d'eau de montagne
-  Les principaux vergers : ils constituent un habitat intéressant pour l'avifaune
-  Pelouses sèches
-  Vignes
-  Secteurs agricoles : prés de fauche et lavandes. Intérêt entomologique

## A. L'Ennuyé

---

### 1. CARACTERISTIQUES DU COURS D'EAU

Cours d'eau principal qui coule en fond de vallon, il recueille l'ensemble des ruisseaux non permanents qui coulent dans les ravins des coteaux. Son niveau est très faible voire quasi nul en période d'étiage. Toutefois sa ripisylve se distingue de la végétation banale de la cuvette de Sainte Jalle par des essences hydrophiles communes aux petites rivières de moyenne montagne : saules, peupliers blancs et peupliers noirs, aulnes glutineux et frênes essentiellement.

Compte tenu du faible débit d'étiage du ruisseau, la faune piscicole est peu diversifiée, on y trouve toutefois des espèces communes de l'Eygue, dont l'Ennuyé est l'affluent, qui apprécient l'eau claire et courante, à fond de galets ou de graviers, assez bien oxygénée, que fournit l'Ennuyé : Barbeau méridional, Chabot Toxostome.

2.

### 3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE LIE AU COURS D'EAU

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux fixe les orientations fondamentales de gestion des objectifs de qualité et de quantité ainsi que les priorités d'action à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée-Corse. Il s'agit de lutter contre la pollution et de garantir une qualité de l'eau à la hauteur des exigences des différents usages. La rédaction d'un SAGE pour la rivière l'Eygues est en projet : il n'existe pas à ce jour d'objectif baignade. Toutefois la satisfaction à moyen terme de cet objectif devra être envisagée.

### 4. OBJECTIF DE QUALITE

La carte départementale d'objectifs de qualité de 1984 affiche un objectif 1 A (qualité excellente - absence de pollution) pour la rivière l'Ennuyé. Le respect de cet objectif entraîne l'obligation de création d'un traitement des eaux usées collectées.

### 5. ZONES SENSIBLES A L'EUTROPHISATION

Il n'a pas été défini de zone sensible à l'eutrophisation sur la commune de Sainte-Jalle.

## B. Les Z.N.I.E.F.F.

---

Le territoire communal comprend une Z.N.I.E.F.F. de type 1 et s'inscrit dans une Z.N.I.E.F.F. de type 2 (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique). Les Z.N.I.E.F.F. de type 1 et 2 ont le caractère d'un inventaire scientifique, sans portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'elles recensent constituent un enjeu d'environnement de niveau supra communal qui doit être pris en compte au cours de l'élaboration du P.L.U. Les Z.N.I.E.F.F. de type 1, de taille plus modeste que les Z.N.I.E.F.F. de type 2 (ensembles naturels étendus dont les équilibres généraux doivent être préservés), sont des sites particuliers qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ils correspondent à un enjeu de préservation des biotopes concernés.

Les zones identifiées comme possédant un intérêt particulier en terme d'environnement naturel sont situées en limite Sud du territoire communal, dans des secteurs non habités. Il s'agit des montagnes de Montlaud formées de coteaux pentus et boisés. Ces secteurs d'intérêt environnemental correspondent à des sites qui interagissent peu ou pas avec l'activité humaine, en dehors des mises en valeurs touristiques ponctuelles. Les zones constructibles n'entament pas ces secteurs et l'impact direct du zonage sur ces derniers est nul. L'activité agricole y est absente, hormis quelques vergers gagnés sur les boisements endémiques.

### 1. Z.N.I.E.F.F. DE TYPE 2 N°2662 - VALLEE SUPERIEURE DE L'OUVEZE ET MONTAGNES ENVIRONNANTES

2.

Typologie : vallée

Surface (en ha) : 15 432

Altitude inférieure : 400 m

Altitude supérieure : 1 520 m

Intérêt botanique ornithologique, biogéographique, entomologique. Intérêt : floristique et biogéographique : passage progressif d'une flore typiquement méditerranéenne à une flore méditerranéo-montagnarde. La plupart des sites rocheux sont potentiellement favorables au Grand Duc et au merle bleu.



3. ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

Typologie : lande, garrigue, maquis, friche      Surface (en ha) : 288

Altitude inférieure : 700 m      Altitude supérieure : 980 m

4. ZONE N° : 2662-5901 - ROCHERS ET FALAISES DE MONTAUD

Intérêt ornithologique, botanique. Il s'agit du site le plus septentrional du merle bleu en nidification dans la Drôme. Les falaises constituent également un site privilégié de nidification de rapaces rupestres. On y trouve également la station d'espèces végétales rares.

## II. LES RISQUES NATURELS

---

### A. Risques d'inondation

---

Sainte Jalle est soumise au risque d'inondation :

- de l'Ennuye, crue de type torrentiel avec montée des eaux rapide et durée de submersion assez courte. L'Ennuye a connu, en 1988, en 1992 et en 1993, des crues de fréquence quasi centennale entraînant un affouillement des berges ainsi qu'un apport d'embâcles (végétaux et graviers).
- Dans les secteurs menacés, on trouve le camping et les habitations situés en rive droite de la rivière. Le centre-village est quant à lui sous la menace du Merderie,
- de plus, la présence de nombreuses combes sur le territoire de la commune peut causer des dégâts à la voirie communale ou à des habitations isolées. Un glissement de terrain s'est produit en 1994 au quartier de la Glacière entraînant la destruction totale de la chaussée.

### B. Risque sismique

---

La commune a été classée, dans le zonage sismique national (décret n° 91-461 du 14 mai 1991) en zone la de sismicité très faible.

### C. Risque d'incendie

---

La commune est concernée par les dispositions relatives à la forêt méditerranéenne dont une protection stricte est demandée, notamment pour mieux circonscrire le risque potentiel d'incendies de forêt.

### D. Risques géologiques

---

Certains secteurs de la commune sont soumis au risque d'érosion : glissement, éboulement.







SMARD

Etude Globale de la rivière Eygues

Limites des zones inondables : EN03

SOGREAH-SIEE 1996

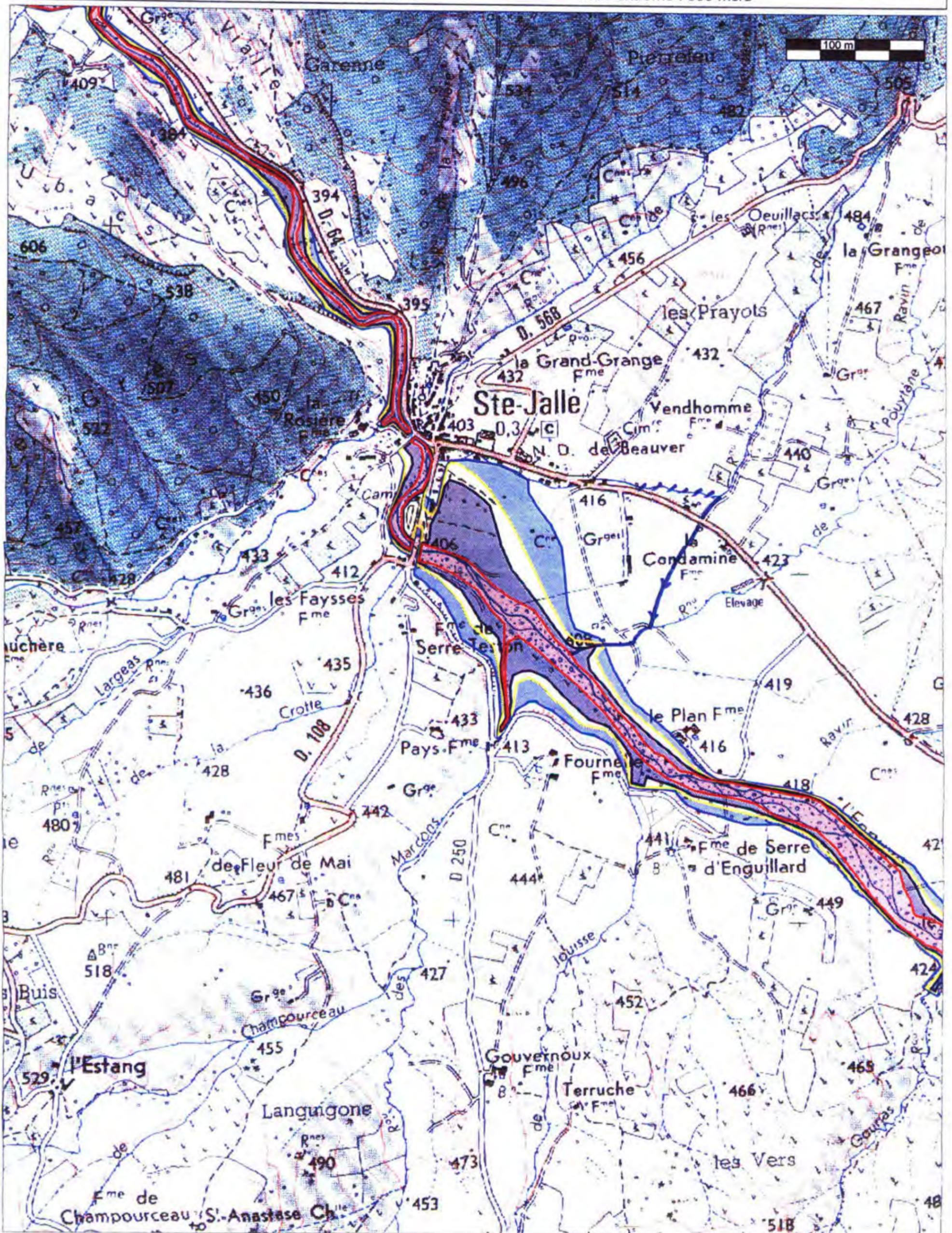
St Jalle

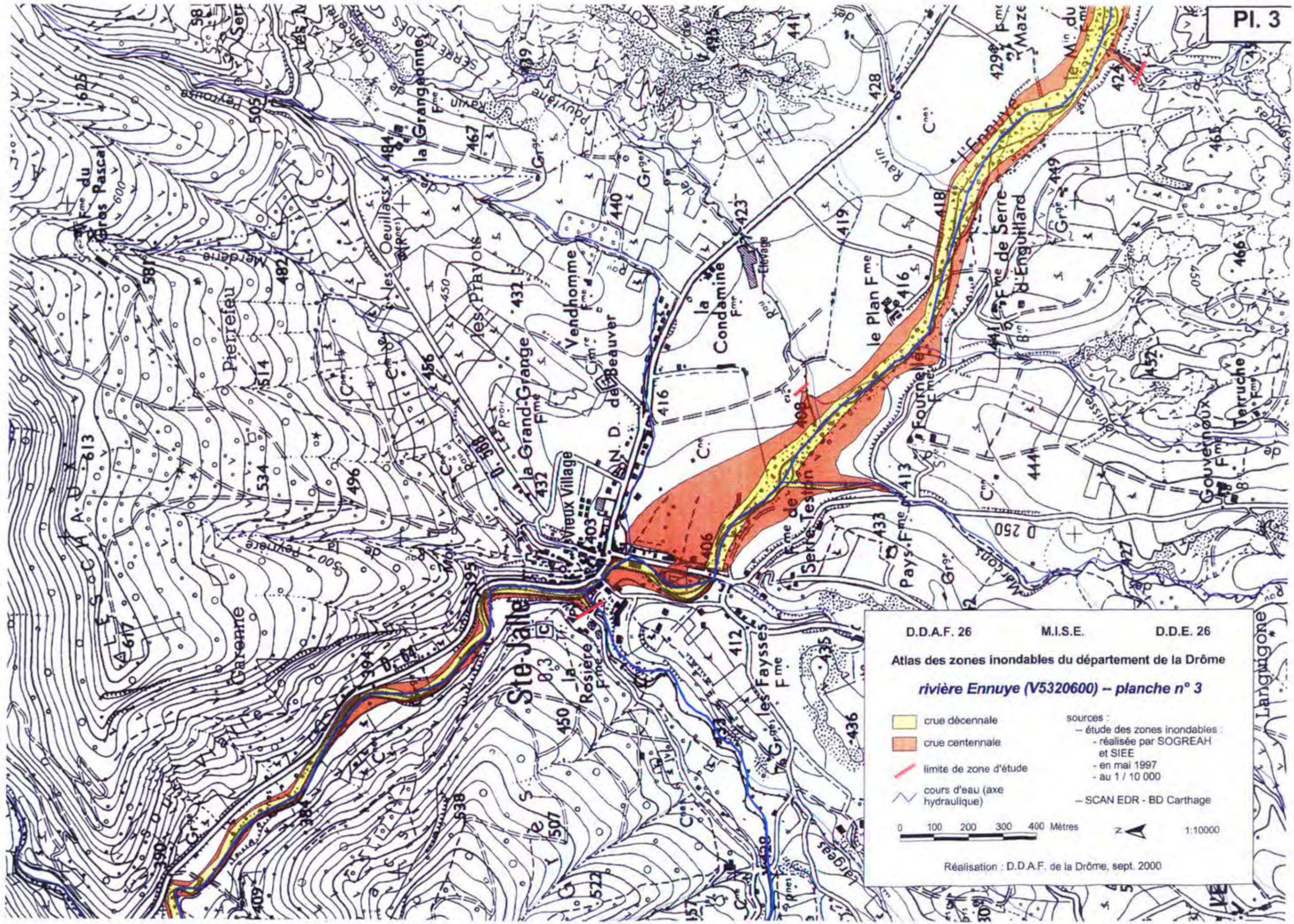
LEGENDE :

 Crue décennale : 70 m<sup>3</sup>/s  
 Crue cinquantennale : 170 m<sup>3</sup>/s

 Crue centennale : 210 m<sup>3</sup>/s  
 Crue extrême : 300 m<sup>3</sup>/s

Echelle : 1 / 10 000





D.D.A.F. 26      M.I.S.E.      D.D.E. 26

Atlas des zones inondables du département de la Drôme

**rivière Ennuye (V5320600) – planche n° 3**

crue décennale  
 crue centennale  
 limite de zone d'étude  
 cours d'eau (axe hydraulique)

sources :

- étude des zones inondables : réalisée par SOGREAH et SIEE
- en mai 1997
- au 1 / 10 000
- SCAN EDR - BD Carthage

0 100 200 300 400 Mètres      z      1:10000

Réalisation : D.D.A.F. de la Drôme, sept. 2000

Langui-gone

### III. LES PAYSAGES

---

#### A. Les unités paysagères

##### *Extrait de l'étude CAUE*

Une étude CAUE (Gilbert Cordeil, paysagiste) « Réflexion préalable à l'élaboration d'une charte paysagère », réalisée en septembre 2000, à la demande de la Communauté de Communes du Val d'Eygues, distingue deux grandes entités: un paysage de «plaine», à l'Ouest de Nyons, et un paysage de «collines et de vallées», à l'Est de Nyons, en remontant l'Eygues et ses différents affluents, dont fait partie le territoire de Sainte Jalle.

«Les collines et les vallées» sont ainsi formées de quatre unités paysagères: les vallées perpendiculaires au lit de l'Eygues et de direction Nord-Sud, sur les territoires de Aubres, Chateauneuf-de-Bordette, Les Pilles, Condorcet, Montaulieu, Cumier, Arpavon (1) ; les vallées en altitude de Valouse, Saint Ferréol-Trente-Pas, Chaudebonne (2) ; le plateau d'Eyrolles (3) ; la vallée Est/Ouest de Sainte-Jalle (4).

Ainsi, sur la commune de Sainte Jalle, le paysage est largement ouvert en forme de cuvette entourée de collines et de montagnes. C'est un site spécifique qui compose une unité paysagère particulière (unité paysagère 4) au sein du territoire.

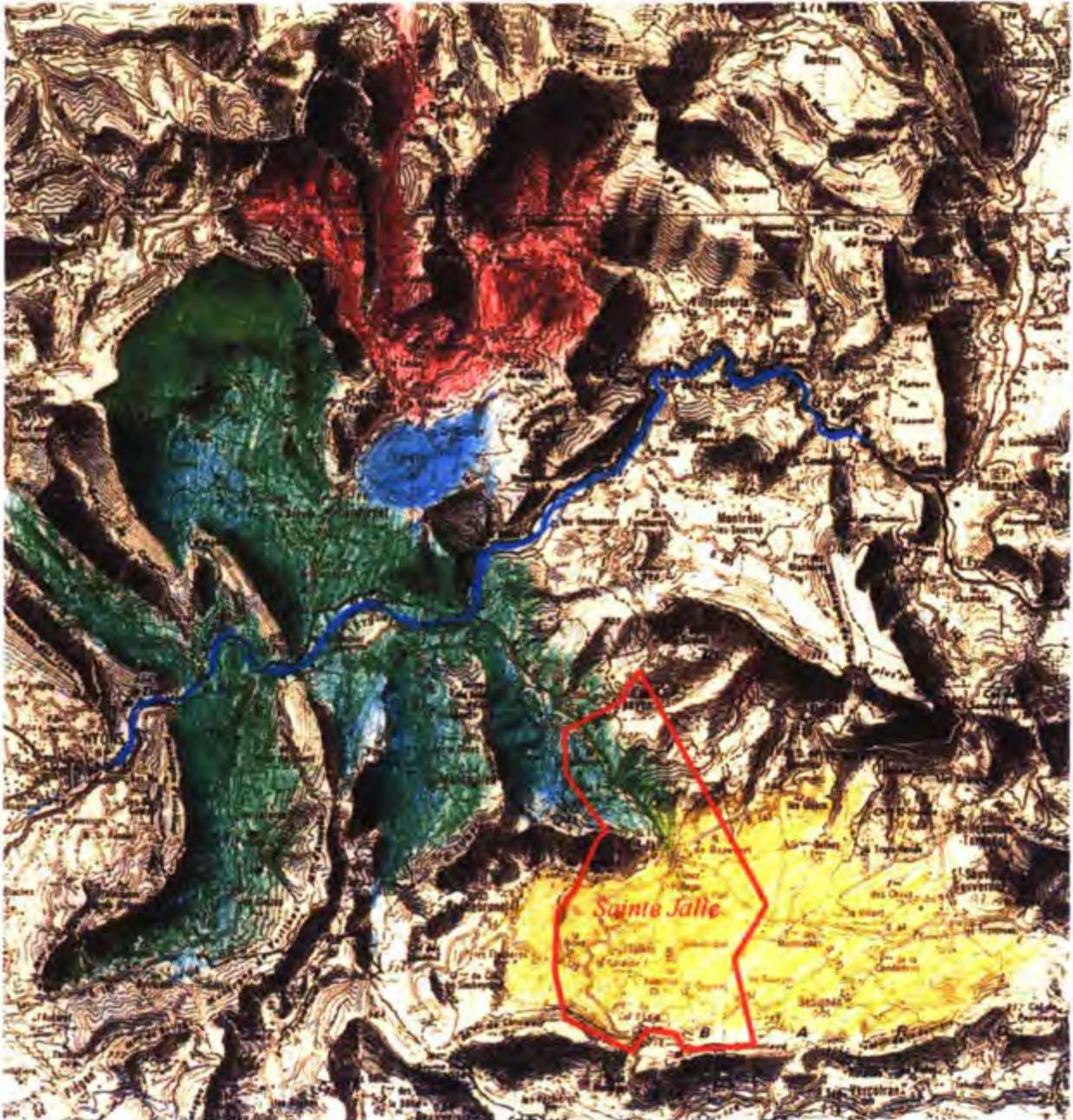
#### B. Le relief

---

Le territoire communal correspond à un large bassin, le village étant situé sur le parcours de la rivière de l'Ennuyé ; il s'agit ainsi d'une large vallée de passage à l'intérieur des Baronnies, qui permet notamment de rejoindre Buis-les-Baronnies. Au nord, cette vallée est encadrée par la montagne les Chaux et par le Mont Malivers. De nombreux affleurements rocheux et marneux strient les pentes de ces montagnes. L'Ennuyé s'est frayée un étroit chemin à travers leurs versants abrupts, à partir de Ste Jalle, après avoir traversé cette large vallée. Au sud, les versants de la cuvette de St-Jalle sont plus doux, et culminent avec La Fourmache et la montagne des Montlaud.

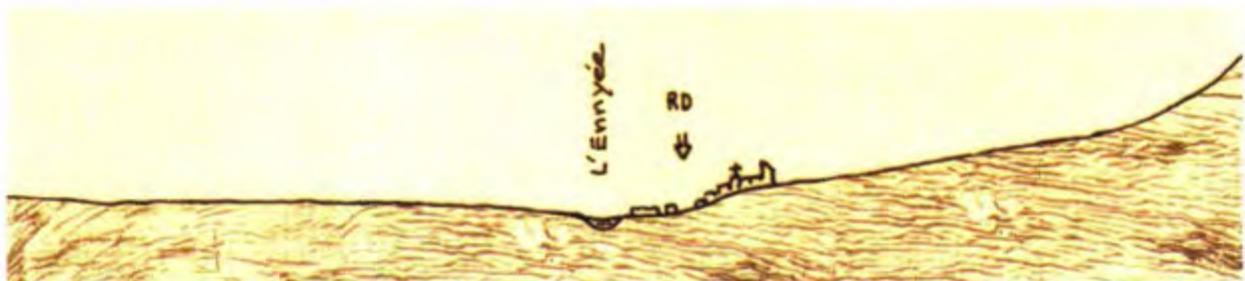
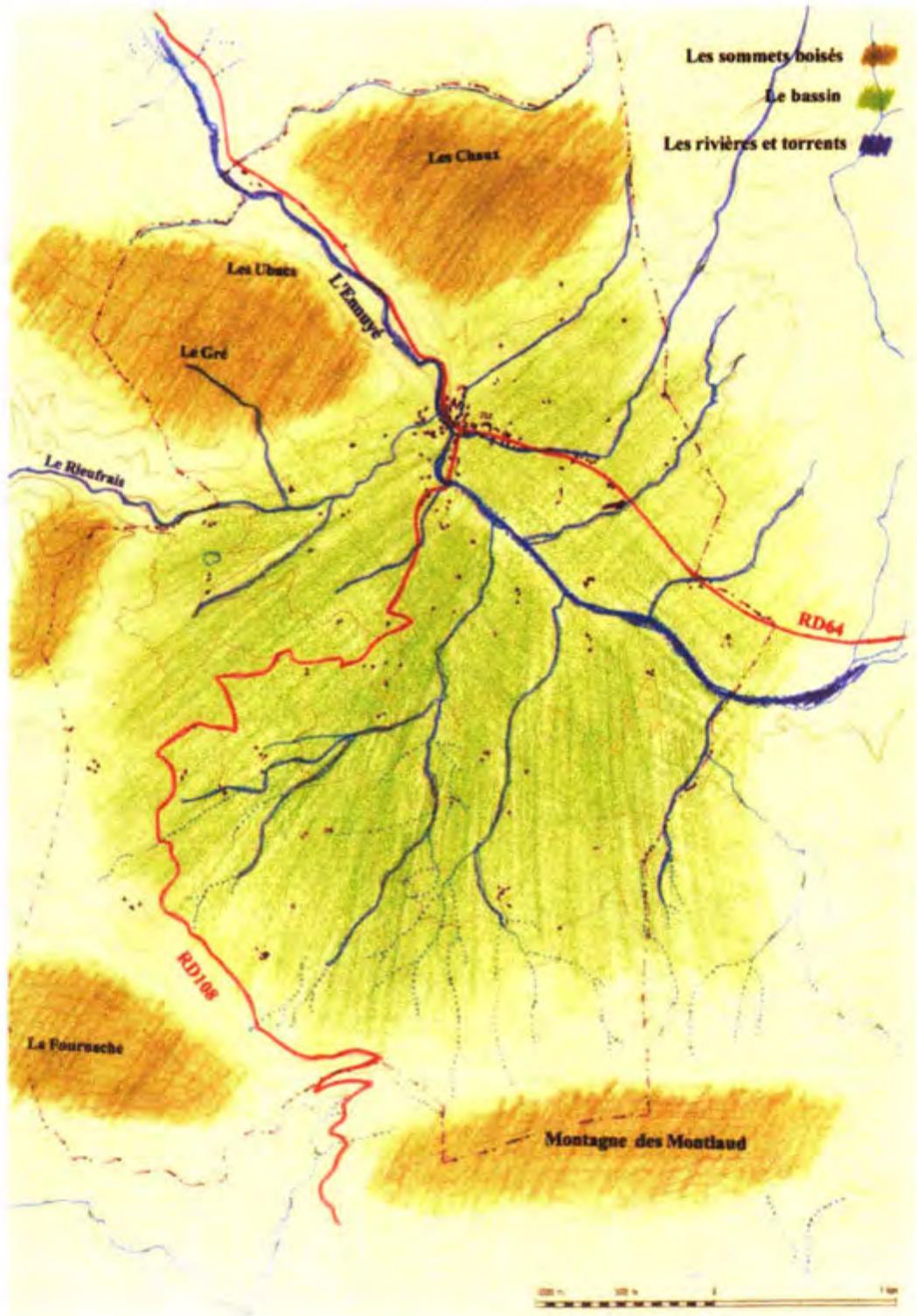


## Les Grandes unités paysagères



- les vallées Nord/Sud : unité paysagère 1 
- les vallées en altitude : unité paysagère 2 
- le plateau d'Eyrolles : unité paysagère 3 
- la vallée Est/Ouest : unité paysagère 4 

# Topographie et Hydrographie



Source CAUE de la Drôme

## C. Hydrographie

---

Le territoire communal est traversé par la rivière Ennuyé, qui se jette dans l'Eygues au niveau du village de Curnier, plus en aval. Ce cours d'eau possède un régime torrentiel. D'autres ruisseaux irriguent l'ensemble des pentes du bassin, puis se jettent dans l'Ennuyé. Cet ensemble a une structure rayonnante, affirmée par les routes et chemins qui les soulignent.

## D. La couverture végétale

---

On trouve des forêts sur les points culminants qui bordent la commune au nord et au sud. Le chêne et le pin noir sont très présents sur les versants de l'ubac. La ripisylve le long de la rivière qui traverse le territoire est très marquante. Le reste du territoire est largement cultivé : on y trouve des vignes, des vergers, un peu de lavandes et du blé lorsque le sol le permet. En effet, si de nombreux ruisseaux irriguent la cuvette pour se jeter dans l'Ennuyé, ils creusent également de multiples ravins. Ste-Jalle était autrefois considérée comme « le grenier des Baronnie »

## E. La répartition du bâti

---

Des fermes regroupées en petits hameaux sont dispersées sur l'ensemble du territoire, plus particulièrement sur l'ubac. Cette étonnante implantation, face au nord, s'explique certainement par la faible pente de ces versants, alors que les versants exposés au sud de la vallée sont beaucoup plus raides. Le village est lui installé sur l'adret, à l'entrée de la vallée étroite formée par l'Ennuyé après sa traversée de la cuvette.



## CLICHES AERIENS REPRESENTATIFS

### 1. La cuvette de Sainte Jalle



*Au Sud, les montagnes de Montlaud*

#### 1. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE ACTUEL

La partie Sud du territoire communal se caractérise par un paysage de contrastes : sur les parties sommitales, qui ont conservé un caractère naturel, s'étend une végétation arbustive clairsemée, qui a du mal à s'accrocher sur les fortes pentes arides des montagnes de Montlaud, qui forment l'arrière plan du paysage. Un peu plus bas, débute l'espace agricole proprement dit. Ce dernier présente une certaine hétérogénéité, avec des parcelles qui composent avec les lignes de pentes, les ravins et les bandes boisées. Cet ensemble, associé à la diversité des cultures : prés de fauche, terres labourées (plus rarement), vergers ou vignes produit un effet de mosaïque très lisible, avec peu d'interpénétrations entre les parcelles cultivées, qui sont bien délimitées et les espaces naturels qui forment des coupures facilement identifiables. Cette lisibilité, associée à la diversité, forme la principale qualité du paysage de la partie Nord de la cuvette de Sainte Jalle.

Dans cette partie de la commune, l'espace bâti est très peu présent et bien circonscrit, de sorte qu'on ne constate pas de mitage de l'espace.



*La Plaine, le village et les Collines Nord*

Au Nord, site d'implantation du village, les contrastes visuels sont encore plus forts, soulignés par la cassure topographique et l'opposition entre les couvertures végétales : L'espace de plaine, beaucoup moins pentu que dans les coteaux Nord, a produit un paysage d'alternance entre grandes parcelles agricoles plantées de cultures annuelles et de vignes, avec une disparition quasi-totale des bois et des haies. La topographie, ici peu contraignante, a permis une exploitation agricole intensive qui s'accommode mal des obstacles naturels au passage des engins mécaniques et les a donc supprimés. Par opposition à ce paysage de plaine très ouvert, les collines présentent un couvert végétal naturel très dense et homogène (là où dans les montagnes de Montlaud, il est clairsemé). Le contraste est donc saisissant et donne à l'ensemble une très grande lisibilité qui renforce la perception du village et sa position dans le paysage d'ensemble, les grandes entités de la plaine et des collines boisées, très homogènes formant un arrière plan assez neutre.

Dans ce paysage d'ensemble, tout événement topographique, végétal ou urbain prend une importance visuelle toute particulière.



## LE VILLAGE



En vue aérienne, le village offre une grande homogénéité dans les teintes de façades et de toitures. Ces coloris se fondent dans ceux du paysage naturel alentours.

Le long de la R.D. 64, à l'Est (c'est-à-dire à gauche sur la photo), des constructions récentes se sont égrenées. Elles ont modifié la composition urbaine d'ensemble du village, en formant une sorte d'excroissance diffuse.

### **Enjeux paysagers**

Un des enjeux paysager est de stopper cette excroissance vers l'Est, afin de ne pas altérer davantage la lisibilité du village.

Par ailleurs, on conçoit également aisément que les rares espaces non bâtis autour du village, en cas de volonté d'urbanisation, ne peuvent plus se concevoir au coup par coup sur le modèle de base de l'habitat résidentiel, mais sous la forme d'un habitat suffisamment dense pour rester cohérent avec le bâti existant (idem pour l'aspect extérieur).

Parmi les éléments naturels qui enserrant le village, on peut notamment remarquer le massif boisé d'un seul tenant qui le surplombe. Tout mitage de ce secteur, ou altération du massif boisé aurait un effet très néfaste dans le paysage d'ensemble, en rompant l'homogénéité du massif. Il convient d'y empêcher toute construction, mais aussi de protéger de manière forte l'entité boisée de tout défrichement.



Ce cliché met en évidence l'organisation urbaine du village : un bâti très dense, qui s'est d'abord organisé en contre-bas du château, de la ligne de crête jusqu'aux berges de l'Ennuyé. Le village a conservé toutes les caractéristiques urbaines et architecturales de son origine médiévale, qui lui octroient une grande valeur identitaire et patrimoniale.

En contre-bas du village, une allée plantée de platane prolonge le village. En rive Nord de cette allée, s'est organisé de manière linéaire une bande de constructions. Les haies de platanes constituent un élément structurant suffisant pour atténuer l'impact de cette urbanisation linéaire. Sur un axe Est-Ouest, de part et d'autre de la R.D. 568, une urbanisation linéaire s'est également développée, sans élément structurant conducteur et composée d'un bâti hétérogène, son impact dans le paysage d'ensemble est plus problématique.



Sur cette vue aérienne plus verticale, on découvre un bâti ancien très regroupé. Quelques constructions récentes ont été implantées à la marge. Leur organisation paraît distendue par rapport à l'hyper densité du noyau historique.

Les toitures, en vieilles tuiles canal donnent à l'ensemble une remarquable patine et une homogénéité sans pour autant uniformiser.



## F.Approches par séquences

Trois entrées principales permettent d'accéder à Ste Jalle ; à chaque fois, le village perché sur son éperon est visible bien avant de pénétrer dans le village.

Depuis le Nord-Ouest, seuls le donjon et l'ancienne chapelle du château sont visibles ; perchés en position défensive, ils confirment la qualité du site d'implantation, comme verrouillage de la vallée. Une fois entré dans le " faubourg " XIX<sup>ième</sup>, le château n'est plus visible. Le végétal en place, formé par l'alignement de platanes le long de la voie d'accès, adoucit cette position défensive.

Depuis l'entrée sud, la route de Buis-les-Baronnies offre une belle perception lointaine du village sur son éperon. C'est de ce côté que l'on lit le mieux l'implantation du village. L'entrée dans le village, fort agréable, se fait lorsque l'on pénètre sous le mail des platanes après le pont sur l'Ennuyé.

A l'est, le clocher carré de l'église Notre Dame de Beauvert sert de point d'appel à l'entrée du village (1). L'entrée se fait par une densification progressive du tissu, d'un habitat discontinu et lâche à un alignement de façades bordant la voie. L'impact formé par le chevet magnifique de l'église est amoindrie par la banalité des clôtures entourant l'habitat diffus (2).



**entrée nord-ouest:  
la position défensive**



**entrée sud:  
le mail de platanes**

**entrée est:  
l'église Notre-Dame de Beauvert**

**1  
la tour-clocher**



**2  
le chevet**



## G. Morphologie du bâti villageois

---

La morphologie du village se différencie en deux grandes familles, sans compter l'habitat diffus actuel.

Le bâti le plus ancien est situé dans la pente, entre le CD et le château. Il s'élève sur un ou deux niveaux, sur un parcellaire régulier (5 x 8,10 x 6 mètres), défini par des règles de portance; les différentes hauteurs des bâtiments offrent une certaine diversité dans la morphologie.

Les toitures sont de deux ou d'un seul pan, selon la longueur de la parcelle la ligne de faîtage est parallèle à la rue et aux courbes de niveaux; ainsi, les toitures du village permettent de lire à la fois le réseau des rues et le site naturel.

Les ouvertures des façades ont été privilégiées sur la voie de desserte. Les façades peuvent alors être ordonnancées sur une partie, en général au dessus de l'entrée ; ou percées de manière plus aléatoire, au gré des besoins.

Le tissu est parfois aéré par des jardins situés le long des ruisseaux qui traversent le village. Ces jardins correspondent à d'anciennes parcelles bâties, abandonnées, en ruines depuis.

Le bâti XIX<sup>ème</sup> du village est lui beaucoup plus élevé (R+2+sous-pentes) sur un parcellaire plus carré (10 x 10, 17 x 16, ... ). On y trouve des façades sur rue ordonnancées sur trois ou quatre travées; le RDC est isolé du reste de la façade soit par une corniche, soit par une treille ou une glycine; ce dernier système permet également de protéger le RDC du soleil. Les percements sont généralement ordonnancés, avec entrée latérale ou centrée.

Les plus anciens bâtiments voient leur RDC occupé par d'anciennes granges ou hangars reconvertis en garages ; un escalier accolé à la façade permet alors d'accéder au logis, situé au premier étage.



---

## LE VILLAGE

---



Dans le village, les constructions anciennes dominent largement. Les bâtiments sont volumineux : l'emprise au sol est importante et les constructions ont le plus souvent deux niveaux. Leur aspect extérieur se caractérise par des murs en pierres apparentes, ou plus rarement, recouverts d'un enduit au sable frotté beige. Les toitures sont recouvertes de tuiles canal anciennes, avec des pentes voisines de 30 %. Les génoises, à 2 ou 3 rangs, sont presque toujours présentes.



Le village est dense, très minéral. Ici ce sont "les pleins qui définissent les vides" et les rues sont très étroites. Leur emprise est bien marquée, mise en perspective, soit par l'implantation des bâtiments à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre de leur parcelle, soit par des murs de clôture en pierres apparentes qui se substituent aux bâtiments à l'alignement.

Le sol se compose d'escaliers, de calades en pierres parfois partiellement recouvertes de béton.



---

## LE VILLAGE

---



Autour de la placette principale du village, on trouve des constructions représentatives du noyau bâti ancien. L'ensemble se compose de grands bâtiments accolés. Les enduits homogènes de teinte beige s'harmonisent avec la pierre apparente pour former un tout cohérent. La hauteur des bâtiments est voisine, de sorte qu'ils forment un front bâti homogène.



Au caractère architectural et urbain dense et ancien, vient se rajouter la qualité des espaces ouverts. La séparation entre voies publiques et espaces privés est floue, peu lisible. On constate une « appropriation positive » de l'espace public, par des compositions végétales : roses trémières, vignes vierges aux pieds des bâtiments.

Malgré la très large domination de l'élément minéral, paradoxalement, l'ambiance générale est beaucoup plus nuancée.



---

## VUES D'ENSEMBLE SUR LE VILLAGE

---



Dans sa portion qui tangente le village, la R.D. 64 prend le caractère d'une voie urbaine, avec un alignement continu de bâtiments. Si l'ensemble bâti présente une grande homogénéité, avec, dans l'ensemble une architecture traditionnelle préservée, les teintes de certains contrevents en façades altèrent quelque peu la qualité de l'ensemble. Sur quelques bâtiments, des enduits trop sombres ou trop lisses sont en décalage avec le traitement traditionnel des façades.



---

## L'INTREGRATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES AU SEIN DU BATI ANCIEN

---



La greffe de volumes bâtis nouveaux aux constructions n'est pas forcément synonyme de dénaturation : ici, malgré le décalage entre la teinte et la texture de la pierre apparente, les constructions nouvelles s'intègrent à l'ensemble. Les clés de cette intégration se situent essentiellement dans les volumes, simples et qui ne modifient pas la ligne de ciel de l'ensemble bâti, et les pentes de toit cohérentes avec l'existant, la couverture en tuiles.



Malgré un enduit discret, le manque de simplicité des volumes, les pentes de toit dissonantes, et (détails qui a son importance), les bandes de rives trop épaisses conduisent à un manque d'intégration de ce bâtiment dans l'environnement du village.





Si l'arbre judicieusement planté atténue leur l'impact visuel, les tuyaux qui drainent les eaux de toiture « balafrent » toutefois un pignon en pierres apparentes. Ce type de « détails » peut conduire à ruiner tous les efforts d'intégration portés sur la maçonnerie.



la colline qui fait face au coteau d'implantation du village a été partiellement urbanisée par des maisons individuelles, qui malgré leurs volumes et prospects en cohérence avec l'habitat traditionnel, ne renvoient pas l'image d'un véritable tissu urbain, car trop isolées les unes des autres. Finalement, le gabarit et la hauteur de ces constructions « s'impose » à la colline, qui s'efface pour un paysage confus, mi-urbain, mi-naturel.



---

## LES POINTS D'ORGUE DE L'ARCHITECTURE LOCALE

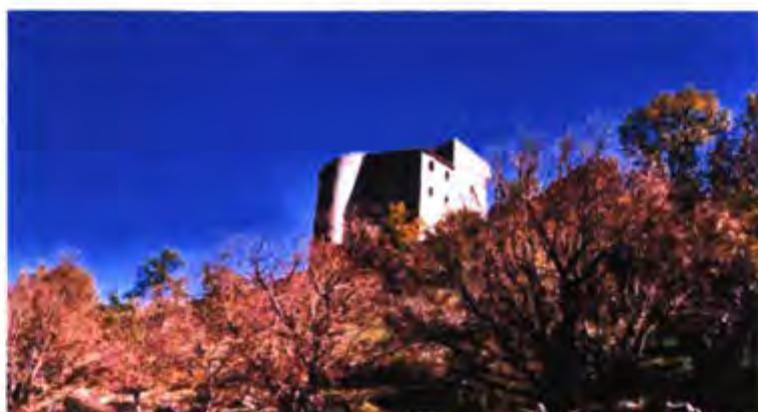
---



Le prieuré. D'une grande simplicité dans les volumes, ses lignes fluides renvoient une harmonie d'ensemble qu'il est difficile de traduire par les mots.



Le campanile. Cette photo, prise en hiver, dégage une grande « minéralité »



Le donjon trône à l'entrée Nord de la commune, véritable phare du village, sa position dominante dans le paysage d'ensemble est renforcée par le dégagement des espaces alentours.



**la distillerie au village**



**bassin à la  
ferme de Champourceau**



**réservoir d'eau**



Source : CAUE de La Drôme

## H. Eléments remarquables du patrimoine bâti

---

### 1. ARCHEOLOGIE

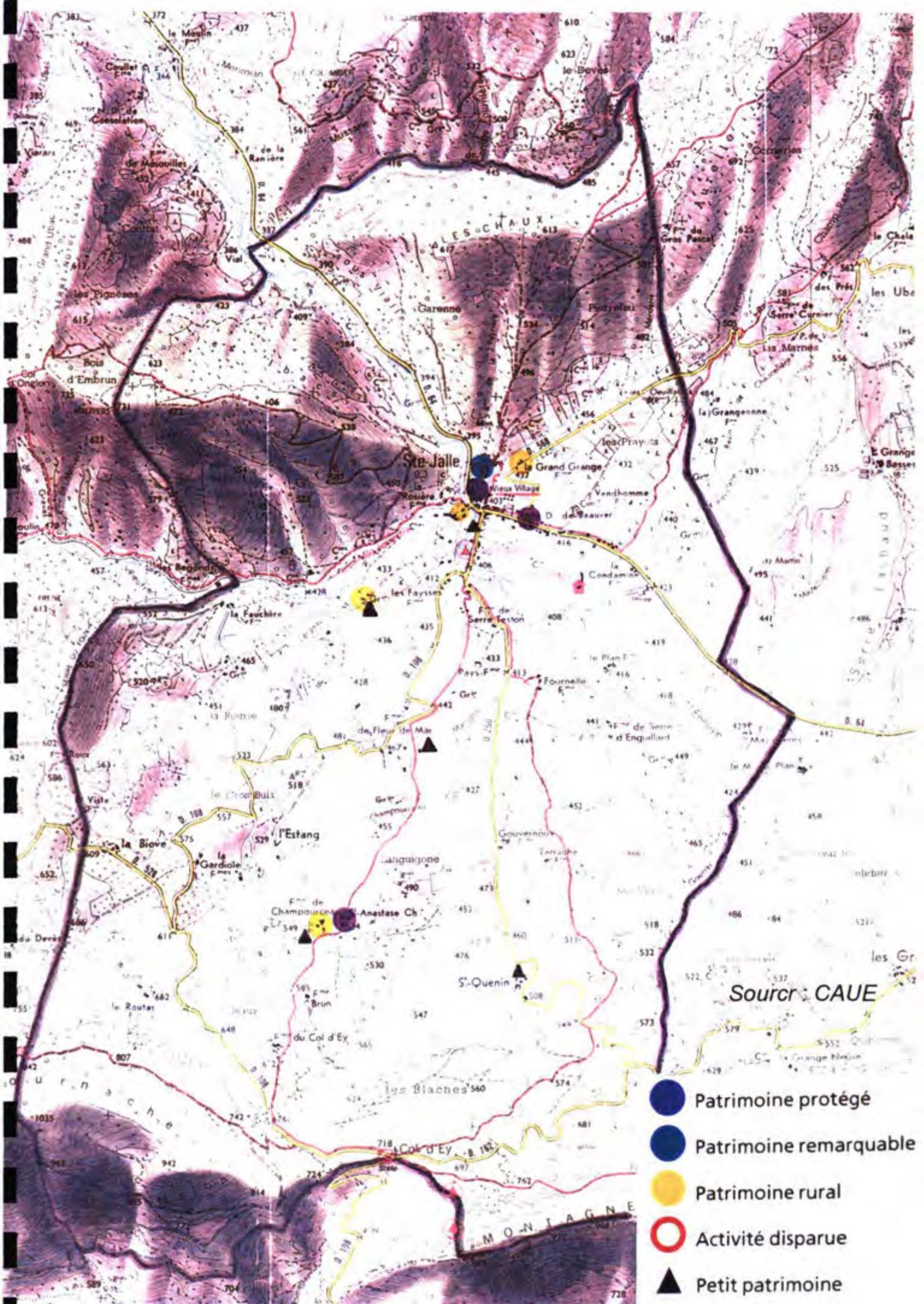
#### Réglementation spécifique dans les zones archéologiques

A Sainte-Jalle sont délimitées six zones dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. (Voir plan joint).

Dans ces secteurs, tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou travaux divers, d'autorisation de lotir sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande. Il en est de même pour les décisions de réalisation de zones d'aménagement concertées.

Les dossiers et décisions mentionnés à l'alinéa précédent sont transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles - Service régional de l'archéologie, 6 quai Saint-Vincent, 69283 LYON cedex 01) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n°25004-490 du 3 juin 2004 susvisé.

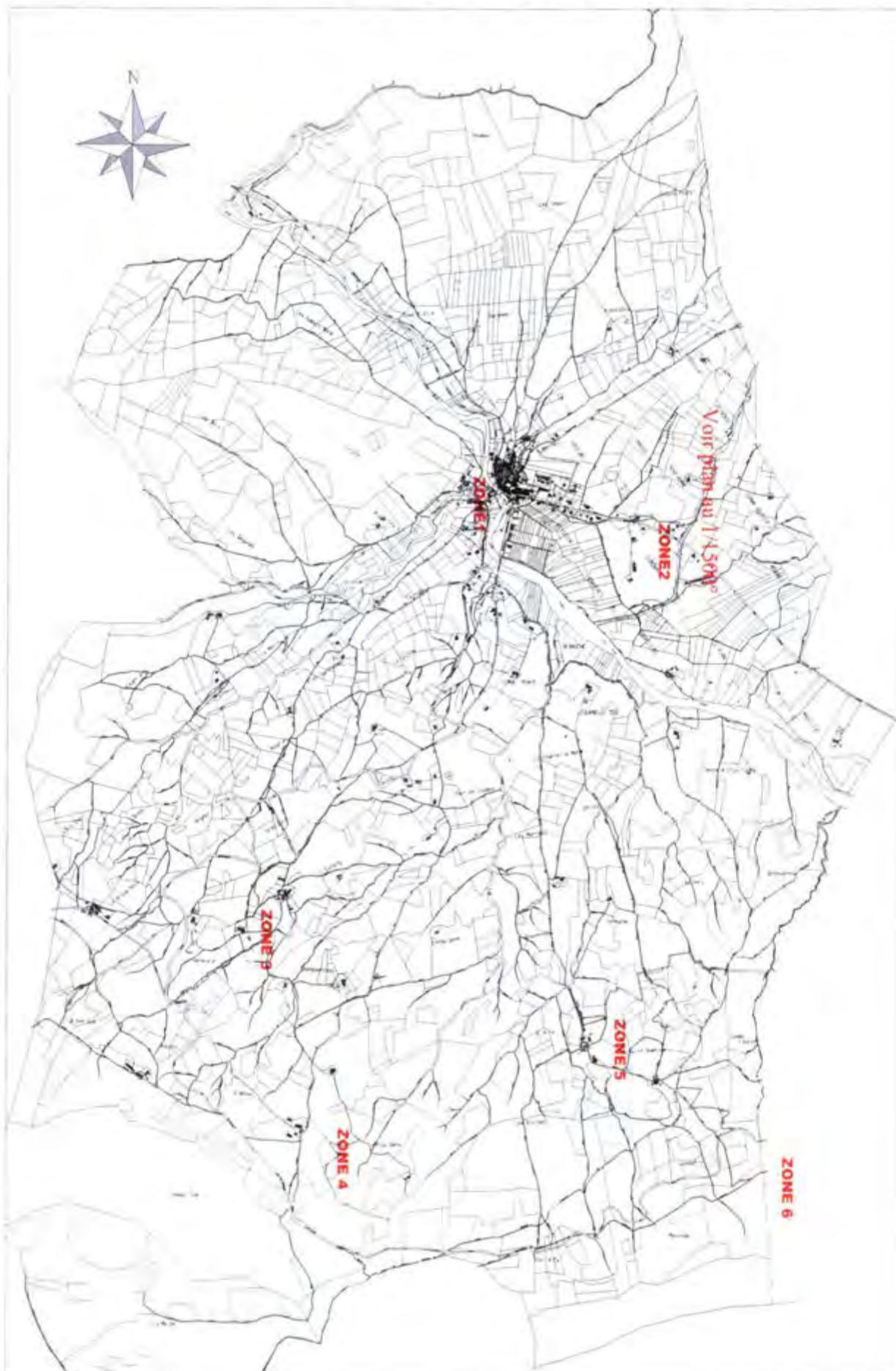
La réalisation des travaux, objets des demandes d'autorisation d'urbanisme est subordonnée à l'accomplissement de mesures d'archéologie préventive, lorsqu'elles sont prescrites. Dans ce cas, les décisions d'autorisation d'urbanisme indiquent que l'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux autorisés.



Source: CAUE

- Patrimoine protégé
- Patrimoine remarquable
- Patrimoine rural
- Activité disparue
- ▲ Petit patrimoine

# Les sites archéologiques



## 2. LES ZONES ARCHEOLOGIQUES

L'article L.522-5 du Code du patrimoine prévoit que dans le cadre de l'établissement de la Carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. A ce titre, ont été définies sur la commune de Sainte-Jalle, des zones dont les délimitations s'appuient sur le passé archéologique très riche de la commune, et sur le potentiel de l'urbanisation.

Les zones ainsi délimitées sont les suivantes :

Sainte-Jalle présente sur son territoire une remarquable continuité d'occupation. A l'époque protohistorique, puis gallo-romaine, le territoire de la commune est traversé par le grand axe sud de communication, qui relie dans ce secteur Buis-les-Baronnies à Sainte-Jalle par le col d'Ey et devait être l'un des chefs-lieux de pagi voconces énumérés par Pline ou restitués à partir des itinéraires antiques. Ce petit district gallo-romain devait correspondre au bassin de l'Ennuye, affluent rive gauche de l'Eygues que domine le mont Vanige où cette rivière prend sa source, et Sainte-Jalle devait être le chef-lieu de cette circonscription montagnarde connue par des inscriptions, celle du pagus Deobensis de la fin du I<sup>er</sup> s. trouvée à Sainte-Jalle et celle du pagus Baginensis, du début du II<sup>e</sup> s., provenant de Tarendol.

### ***Le château et le bourg castral***

Constitué autour du Château médiéval, construit à proximité de la porte Nord du bourg castral, défendue par deux tours circulaires, il était tenu par la famille de Mévouillon et par Bertrand de Mison qui participa à la Croisade conduite par Saint Louis. Il se compose d'un donjon carré du XIII<sup>e</sup> s. sur l'extrémité septentrionale d'un éperon rocheux. Il est cantonné au Nord-Est d'une tour circulaire du XV<sup>e</sup> s. et à l'ouest et au nord par un bâtiment d'époque moderne du XVII<sup>e</sup> s. La chapelle castrale du XIII<sup>e</sup> s. était dédiée à sainte Catherine.

Un bourg castral s'étage et se développe en 3 enceintes successives à ses pieds, jusqu'au cours de l'Ennuye, enjambé ici par un pont bossu du XIV<sup>e</sup> s. L'église Saint-Claude qui semblerait succéder au XV<sup>e</sup> s. à celle plus ancienne, dédiée à Notre-Dame et Saint-Jean, mentionnée dans le bourg au XI<sup>e</sup> s. est construite contre le mur de la première enceinte. Il reste des maisons médiévales.



### ***Notre-Dame de Beauvert et la zone de vestiges antiques (nécropole et habitat) de Peysier***

Peysier: vaste nécropole antérieure à la christianisation des lieux qui a été repérée jusqu'après le ruisseau qui coule en contrebas de l'église (inscriptions et autels qui pourraient provenir de mausolées du Ile-IIIe-s). Des sondages préalables à l'installation d'une piscine y ont livré des tombes sous tuiles qui seraient à mettre en relation avec la nécropole antique connue aux abords de l'église Notre-Dame, Permanence d'une occupation religieuse en ces lieux où le prieuré devait être plus conséquent que ce que l'on a pu imaginer, où un édifice du haut Moyen Age a dû s'installer sur un sanctuaire christianisé très tôt.

***Prieuré Notre-Dame de Beauvert:*** (Inscription MH 1926), à l'écart du village. L'église apparaît dans les textes dès le IXe s., mais elle est datable du milieu du XIIe s.. Au Moyen Age elle fait partie d'un petit prieuré dépendant de Cluny, avec seulement trois religieux. En 1380, il est rattaché au prieuré de Lagrand dans les Hautes-Alpes. Ruiné pendant les guerres de religion, il est abandonné au profit de l'église Saint-Claude située dans le bourg. Restaurée en 1858, elle retrouve son rôle de paroissiale.

Sa renommée actuelle vient du linteau sculpté historié de son portail au décor antiquisant avec personnages dont on a donné de nombreuses interprétations : un fabliau médiéval, les classes sociales, les âges de la vie le Mal et le Bien.

### ***L'estang***

Vestiges antiques datés par une amphore vinaire du IIIe s.

### ***Champourceau, Languigone, chapelle sainte-Anastase. Niveaux d'occupation antiques au quartier Champourceau,***

Selon la légende, sancta Galla, serait une vierge qui aurait vécu à Valence au Ve s. Elle aurait protégé la ville contre les envahisseurs Lombards et aurait été enterrée dans son village natal de Sainte-Jalle, dans la basilique Saint-Etienne du Bagenus vicus. Son nom remplaça dès lors le toponyme indigène

### 3. PATRIMOINE RELIGIEUX

- Eglise romane Notre-Dame de Beauvert, du XI<sup>ème</sup> siècle, avec clocher massif, porche sculpté, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques; un cimetière était situé tout autour du site, lorsque le site était occupé par un ancien monastère de l'ordre de Cluny
- Ancienne chapelle Ste Anastase, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques; privé
- Chapelle des Pénitents; demande de classements des peintures à l'intérieur
- Ancienne église St Claude

### 4. CHATEAUX, MAISONS FORTES, MANOIRS

Château et tours au village; privé; les remparts sont encore bien visibles; le village de vacances était sans doute les écuries du château Traces des remparts: tours de fortification, anciennes portes.

### 5. PETIT PATRIMOINE

Fontaine près de l'église.

Fours à pain.

Lavoirs, près de la mairie, au bord du canal.

Bassins, hameau de St Quenin, de Champourceau

Aiguiers, à la Grange des Faysses et près ferme de la Fleur de Mai

### 6. ACTIVITES DISPARUES

1 Moulin à farine dans le village; le canal du moulin existe toujours mais n'est pas entretenu.



## 7. FERMES ET BATIMENTS AGRICOLES

Deux grands types de volumétries se rencontrent dans ce secteur de vallée et de pentes : la ferme linéaire et la ferme ramassée, la plus fréquente. Cependant, elles obéissent aux mêmes règles d'orientation (recherche du soleil, protection du vent), ainsi qu'à la même dynamique d'extension en fonction des besoins. On peut supposer que c'est la pente qui détermine le type de volumétrie, pour faciliter la construction. En vallée ou en faible pente, l'habitat se compose d'un volume de base de plein pied, surmonté d'un grenier en sous-pente. Le logis est situé au RDC, les annexes agricoles sur le côté, rarement à l'arrière ; l'ensemble bâti se développe alors linéairement, face au sud, avec ou sans décroché de toitures. Le bâtiment est principalement ouvert au Sud, par des percements (portes et fenêtres) rarement ordonnancés; il y a ainsi une alternance de pleins et de vides, dont les dimensions et les proportions sont dictées à la fois par l'usage des volumes et par les contraintes constructives. La toiture est formée de deux pans, avec une faîtière parallèle au plus grand linéaire de façades. Ce type de volumétrie linéaire peut se décliner sur plusieurs bâtiments, jusqu'à former une cour en U. Ces fermes alors importantes ont au moins un corps de bâtiments percé de manière ordonnée, matérialisant ainsi la position du logis. Un deuxième type est situé dans une pente plus forte, et joue avec les déclivités du terrain afin de se garantir du climat et de la topographie. Il y a donc rarement une volumétrie générale "type", chaque site d'implantation étant différent; de plus, les volumes sont le plus souvent morcelés et semi-enterrés. C'est ainsi que le logis est le plus souvent à l'étage, au-dessus d'une annexe, et prédomine dans la volumétrie générale. Le morcellement des volumes peut également aboutir à la formation d'une cour, protégée des vents dominants, et quasi fermée. La toiture est formée de deux pans, plus rarement d'un seul; dans ce cas, il suit la pente. Une des fermes présentes sur la commune est plutôt rare dans sa volumétrie, car très compacte: elle est édifiée sur un plan rectangulaire, sans volume rajouté, sans décroché de toitures, avec des murs ayant un fruit important. On peut noter la présence de pigeonnier dans les fermes, par la présence de grilles d'envol, situées en façades. D'une manière générale, la mise en place progressive des différents volumes et leur nombre donnent aux fermes des allures de hameaux, leur donnant ainsi une meilleure assise dans le paysage.

## *Bâtiments agricoles*



## ANALYSE HISTORIQUE DE LA CROISSANCE URBAINE

*Ces éléments sont extraits de l'étude d'urbanisme et de paysage du cabinet d'études G.R.E.A. (Bernard Lods et Maryse Luxereau)*

### 1. La Commune En 1834

En 1834, Ste-Jalle offre l'aspect d'un village extrêmement compact, établi en adret sur un éperon rocheux, le long d'un affluent de l'Eygues, coulant vers le Nord-Ouest : l'Ennuyé. Ce cours d'eau au régime torrentiel occupe un espace assez conséquent, son lit atteignant en certains points une certaine de mètres de largeur.

Le semis de peuplement dans l'espace agricole est très lâche et se limite à des fermes isolées disposant de vastes domaines. La structure rayonnante des routes et des chemins est très affirmée; elle reprend d'ailleurs la trame générale de l'hydrographie.

Si la position initiale du village possède une logique défensive (le château en situation dominante contrôle en effet le débouché de l'étroite vallée de l'Ennuyé vers le Nord), Ste-Jalle est, pendant les premières années de la Monarchie de Juillet, un village rural qui abrite une population essentiellement paysanne.

A Ste-Jalle, le XIX<sup>ème</sup> siècle se fera discret et l'on ne peut noter ici les signes qui marquent l'ascension de la bourgeoisie et qui vont profondément modifier le visage de nos villes, dès lors qu'elles sont d'une certaine importance.

## 2. La commune aujourd'hui

Plus d'un siècle et demi après le premier relevé cadastral, nous découvrons le même Ste-Jalle, mais le village a évolué en profondeur.

L'Emuyé a restreint son emprise, le réseau routier, tout en restant dans la même trame, s'est densifié et le semis de peuplement s'est modifié selon deux tendances bien distinctes :

- une considérable déperdition de matière au niveau du centre ancien, dont on constate qu'il était extrêmement dense au début du XIX<sup>ème</sup> siècle. A l'heure actuelle, ce processus semble se poursuivre, puisque l'on constate qu'un assez grand nombre d'habitations tombe en ruines dans le cœur du village. Des réhabilitations ont cependant été réalisées, notamment pour la création de gîtes touristiques, qui apparaissent comme la seule affectation envisagée aujourd'hui par les élus locaux pour ce type de bâti (les problèmes d'accès et de stationnement leur semblant notamment réhibitoires en ce qui concerne l'habitat permanent)
- un mouvement d'urbanisation linéaire, le long des voies, vers le Sud, le Sud-Ouest et vers l'Est, de plus en plus diffuse à mesure que l'on s'éloigne du centre ancien. Ce phénomène, classique et que l'on retrouve dans la plupart des communes françaises, constitue le pendant de la désaffectation du centre ancien, que les habitants ont peu à peu quitté pour s'installer en périphérie.

On peut donc noter dans ce double mouvement (perte de densité en centre ancien et construction diffuse en périphérie), un changement radical dans la façon d'habiter. Ce ne sont ni le regroupement, ni la solidarité villageoise qui sont désormais recherchés, mais bien la jouissance d'un décor campagnard, accompagné de la disposition de terrains aux surfaces confortables. Or, la valeur patrimoniale d'un village comme Ste-Jalle provenait certes de la présence d'édifices remarquables, souvent religieux, mais aussi de la qualité particulière des liens tissés par les bâtisseurs entre le site d'accueil et les formes villageoises.

Préserver cette valeur, cette complicité entre le lieu et le bâti, bref cette intelligence, passe par une limitation de la dispersion de l'habitat et par une protection du décor aussi bien naturel que paysan.

Ceci constitue l'axe même du cœur de la réflexion, qui devra conduire à des alternatives à ce que l'on appelle communément « le mitage ».

### 3. LE CENTRE ANCIEN EN 1834 ET 2000

En gagnant en précision avec ces documents au 1/1250<sup>e</sup>, qui ne concernent que le seul centre ancien, on peut observer cette même évolution :

- le coeur du centre ancien se vide et perd de sa substance, alors que le long de la route s'édifient des habitations en ordre continu, ainsi que l'école.
- les voies sont désormais revêtues, la desserte routière gagne en importance, la traversée du village est plus aisée, l'exutoire vers le Nord, la vallée de l'Eygues et Nyons, se lit clairement; d'une certaine façon, Ste-Jalle apparaît sinon désenclavé, du moins plus ouvert vers l'extérieur que dans le passé.

Au niveau du bâti, un programme de gîtes ruraux, réalisés dans la partie supérieure du centre ancien a permis d'endiguer le mouvement d'abandon. Ce sont là des initiatives qu'il importe d'étendre, si le village veut avoir encore quelques chances d'exister pour lui-même. Nous pensons ici à la mise en valeur des terrasses du château et à l'aménagement de l'îlot actuellement désaffecté (en-dessous des gîtes), à des solutions apportées aux problèmes de stationnement et, d'une façon plus générale, à la réhabilitation du centre ancien par de l'habitat permanent.



## 4. Synthèse De L'analyse Historique

Le plan ci-après a été réalisé à partir de recherches sur les demandes de permis de construire dans les archives communales, indique la date d'édification des constructions existant actuellement à Ste-Jalle.

- en noir : avant 1834 (constructions figurant sur le Cadastre Napoléonien); - en violet: de 1835 à 1954,
- en rose : de 1955 à 1980;
- en jaune : de 1981 à nos jours.

Il est donc possible de dater de façon plus précise les différentes phases de l'évolution de la commune, et l'on constate tout d'abord qu'au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle et même jusqu'à la moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, cette croissance a été assez faible : elle s'est réalisée en continuité avec la formation urbaine initiale, vers l'Est et vers le Sud, le long des voies.

Quelques fermes supplémentaires sont également apparues dans la périphérie, ainsi qu'un ensemble assez important de bâtiments agricoles, à l'Ouest du village. Ce sont donc les principes qui avaient présidé à l'édification du village qui ont continué à s'appliquer dans cette période. On notera toutefois quelques constructions discontinues, avant le Prieuré, qui semblent annoncer un mouvement qui va se généraliser par la suite.

C'est en effet à partir de 1955 que le mode de croissance de Ste-Jalle s'est radicalement modifié, la mitoyenneté laissant la place à une urbanisation discontinue; on notera qu'aucune des constructions datant de cette période ne se trouve en continuité avec le village ou avec des constructions existantes, à l'exception de bâtiments d'exploitation venus s'adjoindre à certaines fermes.

Il est intéressant de noter ici que les phases 1955-1980 et 1981-2000 concernent des secteurs similaires, les constructions plus ou moins récentes étant mélangées. Ce phénomène est l'indicateur de l'absence de planification de la croissance, de logique autre que celle de la propriété foncière. Chacun a construit sa maison sur son terrain, et l'on ne peut donc pas dater de façon claire l'époque d'urbanisation de tel ou tel secteur : c'est bien plutôt l'ensemble de la périphérie du village qui a été occupée depuis l'après-guerre.

A cette échelle plus détaillée, il est possible d'analyser un peu plus finement le type d'implantation qui a prévalu pour ces constructions :

- discontinuité entre les constructions (opposée à la mitoyenneté pour les constructions antérieures, à l'exception de quelques fermes,
- recul par rapport aux voies et dans certains cas absence d'alignement des constructions plus anciennes s'implantant en bordure de voie).

L'évolution récente des demandes de permis de construire montrent un mouvement d'urbanisation diffuse vers le Sud et vers l'Est du village, qui s'est poursuivi au cours des 15 dernières années.

Les précisions sur le type de permis de construire appellent les remarques suivantes :

- on trouve une très large majorité de constructions neuves, tandis que les réhabilitations sont peu nombreuses (seulement une opération de gîtes en centre ancien et deux fermes isolées (dont une à vocation de gîtes également)). Ce type de projet constitue pourtant un moyen très intéressant de créer des logements (y compris permanents) dans des communes rurales sensibles du point de vue paysager, telles que Ste-Jalle.
- les constructions à usage d'habitation se font le plus souvent sous la forme de maisons individuelles, mais on trouve également un ensemble de logements locatifs sociaux (P.L.A.), réalisés au-dessus de l'école. Notons, à l'Ouest de ce programme, la construction d'une habitation unique, sur une parcelle où une opération groupée aurait pu permettre de rattacher l'ensemble P.L.A. au village.
- en ce qui concerne les constructions à usage d'activités (P.C autres qu'habitations), on remarque la réalisation de 3 hangars agricoles au Sud du village, ce qui semble témoigner d'une présence encore assez importante de ce secteur,
- à l'Est (abords du Prieuré et au bord de la RD. 64), on notera la réalisation de deux bâtiments à vocation médicale (médecin généraliste et kinésithérapeute), dont on peut penser qu'une réflexion préalable aurait pu suggérer le regroupement,
- enfin signalons la construction d'une nouvelle Mairie, en bordure de l'Ennuyé, au Sud du centre ancien.

L'observation des certificats d'urbanisme positifs délivrés confirme la poursuite de l'urbanisation du quartier de la Glacière, ainsi que de celui du Prieuré.

On remarque également le cas du bâtiment qui fait face à la Mairie, qui fait l'objet d'un projet de création de logements dans une ancienne grange.

Enfin, les deux terrains situés en le long de l'Ennuyé, à l'Ouest du village, étant en zone inondable, les C.U. positifs les concernant ne seraient plus délivrés aujourd'hui.



---

## ANALYSE PAYSAGERE

---

### A. LE SITE VU VERS L'EST

---

On peut mesurer sur cette photographie l'échelle du site de Ste-Jalle. C'est en réalité, comme on le découvre des hauteurs qui surplombent le village à l'Ouest, une cuvette aux dimensions imposantes. D'Ouest en Est, c'est-à-dire de Rochebrune à Gouvermet, la plaine cultivée s'étend sur une bonne dizaine de kilomètres et, du Nord au Sud, des Ubacs à Bésignan, elle en atteint quatre.

L'unité du site se perçoit clairement, car les limites en sont franches au Sud, les montagnes du Linceuil et de Montlaud, à l'Ouest le Serre de Chanteperrix et l'Ubac, au Nord les hauteurs des Chaux et du Champ d'Aubre et enfin, à l'Est, la montagne de Grimagne. Cette vaste étendue comprend en outre de longues digitations et des plissements ponctuels qui la subdivisent en une multitude de sous-ensembles, garantissant la variété des perceptions que le visiteur ressent si bien.



## 5. Le site vu vers le Nord Ouest

On se rapproche ici du village et l'on en perçoit mieux le caractère singulier. A gauche de la photographie, c'est la position initiale, fortifiée et défensive, qui apparaît comme le trait majeur de la formation urbaine.

Au centre, le village descend vers l'Ennuyé et la route, il se "déperche" et prend son échelle actuelle.

A droite, vers l'Est, on assiste à deux mouvements contradictoires : d'une part la masse bâtie bien reconnaissable du Prieuré de Notre Dame de Beauver qui marque de son sceau cette partie, détachée du bourg et, d'autre part, la croissance urbaine un peu désordonnée qui accompagne le tracé de la route départementale 64.

Nous nous trouvons ici sensiblement à la même hauteur que le château (la vue est prise depuis le quartier de la Glacière) et l'on perçoit mal la position dominante du village, pas plus d'ailleurs que sa silhouette élancée. En revanche, on sent bien qu'une poussée urbaine s'effectue vers l'Est et que la mise en valeur du Prieuré est à inscrire à l'ordre des priorités.



## 6. Le site vu depuis l'Est

---

Sur cette vue, nous nous trouvons ici à la même hauteur que le château, dont on reconnaît la silhouette biseautée, pratiquement dans l'axe de la route. Le village apparaît longiligne et l'épaisseur de la masse bâtie, pas plus que sa densité ne se perçoivent clairement.

Encore plus que sur le document précédent, ce sont les constructions les plus récentes qui se manifestent le long de la départementale, à tel point que le Prieuré, patiné dans son environnement végétal, en devient pratiquement invisible.

La parcelle couverte d'une herbe ocre-jaune, au-delà de la vigne du premier plan, semble là terriblement vulnérable, et l'absence de limite claire et volontaire de l'urbanisation s'avère préjudiciable à une perception sereine de la silhouette villageoise. C'est pourtant le "calme" de ce décor (aussi bien devant le village que derrière lui), qui met en valeur le site construit et la véritable richesse du lieu provient de ce providentiel état de préservation des abords.



---

## II. BILAN PAYSAGER

---

### A. Entrée Nord du village

Parallèlement à l'Ennuyé, la route s'incurve vers la silhouette de Ste-Jalle. L'imposante tour du château annonce la masse bâtie du village, signalé par le clocher de l'Eglise. C'est un aspect aimable du bourg, cela fait penser à l'été et aux grandes vacances. L'appel est pourtant fort et toutes les lignes du dessin convergent vers l'entrée du village.

C'est le type même d'espace à protéger, d'autant qu'il est extrêmement vulnérable. On ne peut manquer de se dire : "une seule station service bien placée et s'en est fait de cette découverte si bien mise en scène".



## B. La silhouette du village vue vers le Nord

Au détour d'un chemin surgit la gracieuse silhouette de Ste-Jalle. Du village, massé sur les bords du cours d'eau, jaillissent dans un élan vertical le campanile de l'Eglise et, juste en arrière-plan au point de s'y confondre, la masse puissante du château. Alors qu'à droite, vers l'Est, la pente des toitures reprend celle de l'adret et annonce que c'est dans cette direction que le village descend et se prolonge. Le cliché est ici éloquent; c'est cet aspect en même temps spontané et achevé qui fait la qualité comme la rareté de Ste-Jalle.



### C. Vue générale vers l'Est

---

- 1 - Ce bâtiment occulte l'entrée du Prieuré et rend impossible, sous cet angle, la perception claire de l'édifice religieux.
- 2 - On peut faire la même remarque en ce qui concerne cette construction plus basse que la précédente, et donc moins pénalisante pour la compréhension du site.
- 3 - Même si cet ensemble de constructions est plus éloigné que le 1 et le 2, son volume assez haut s'oppose au gabarit du Prieuré.
- 4 - Là encore, la construction, comme celles qui précèdent, s'avère beaucoup trop proche du monument.
- 5 - Nous avons ici un exemple de réhabilitation malheureux, dans le sens où l'on y trouve une véritable accumulation de maladroites : systématisme des fenêtres jumelées, percements n'ayant aucun rapport avec ceux qui existent dans le bâti villageois, ajouts divers, toitures et escaliers, chantier de toiture inachevé, etc. ...

En conclusion, il faut limiter l'importance visuelle de ces constructions, soit par la reprise des teintes de façades, toujours trop claires, soit par une végétalisation intelligente. Car l'objectif est bien de donner toute son importance à l'édifice majeur du lieu, à savoir le Prieuré, et non aux habitations qui constituent son environnement bâti.



## D. Vue du centre ancien vers le Nord

La cohérence et l'unité du site villageois fortifié apparaissent d'emblée sur ce document. Le bâti est compact et regroupé, les pentes de toitures homogènes, le couronnement de la petite formation urbaine est assurée avec une certaine majesté par l'imposant donjon, alors que le campanile apporte juste ce qu'il faut de verticalité et d'asymétrie à la composition.

Bâtiment cerclé : la seule fausse note est cet édifice dont plusieurs détails posent question :\*

- Oculus axé, pour quoi faire?
- Contre-pente de l'avant-corps,
- Toiture rajoutée en façade,
- Percements incertains qui n'évoquent rien et se distinguent de ceux du château, par exemple.

A ce niveau, il semble qu'une palette de colorations soit indispensable au maintien de ces ambiances et au gommage de certaines initiatives pénalisantes. Bien que le paysage de Ste-Jalle présente un indiscutable caractère et un bon degré de préservation, rappelons tout de même qu'il est extrêmement fragile. Il suffit en réalité d'assez peu de choses - quelques façades trop claires, par exemple - pour que tout un secteur de vue perde de sa qualité.



## E. Face Est du village

C'est sous cet angle que l'on apprécie le mieux l'intégration des gîtes au bâti villageois; ceux-ci se fondent parfaitement dans la silhouette, au point même de constituer "le vieux village" sur cette vue, alors qu'à gauche, l'enduit crème marque ses distances. Cela est d'autant plus dommage que l'on peut noter par ailleurs une grande cohérence des tonalités colorées; la pierre, la tuile, l'herbe du premier plan et le couvert végétal d'hiver contribuent à la sérénité d'un environnement d'une rare qualité.

A ce niveau, il semble qu'une palette de colorations soit indispensable au maintien de ces ambiances et au gommage de certaines initiatives pénalisantes. Bien que le paysage de Ste-Jalle présente un indiscutable caractère et un bon degré de préservation, rappelons tout de même qu'il est extrêmement fragile. Il suffit en réalité d'assez peu de choses - quelques façades trop claires, par exemple - pour que tout un secteur de vue perde de sa qualité.

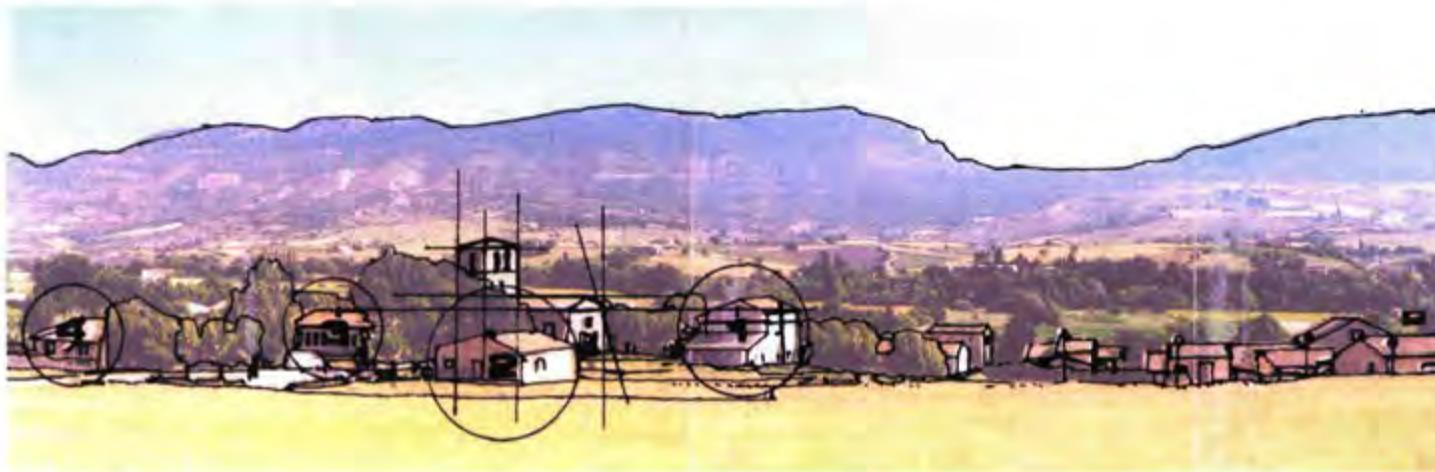


## F. Vue du prieuré vers le Sud

---

- 1 - On retrouve ici sous un autre angle la construction qui apparaît la plus pénalisante pour le maintien des ambiances propres au Prieuré. C'est surtout sa hauteur, ainsi que sa couleur, qui sont à incriminer.
- 2 - Cette construction, récente, s'avère elle aussi complètement étrangère au caractère du lieu.
- 3 - Même remarque pour cette habitation, providentiellement masquée par la végétation.
- 4 - Pour ce qui est de cette construction, un complément de végétalisation semblerait tout à fait suffisant.

En conclusion, les outils dont nous disposons pour redonner une certaine sérénité visuelle à ce lieu, sont les reprises d'enduits et une végétalisation bien pensée.



## G. Vue du prieuré vers le Nord

---

Cette vue fait apparaître le conflit visuel qui s'établit entre le Prieuré et l'ensemble de son environnement bâti immédiat. Cette remarque générale s'applique à tous les points de 1 à 8.

En 9, il s'agit de la malencontreuse présence d'un poteau électrique en béton armé; celui-ci serait à déplacer.

Il est clair que ce lieu mérite une étude de détail, avec un double objectif :

- sauvegarder certains cônes de vue;
- patiner l'ensemble de l'environnement bâti afin d'en atténuer l'impact visuel.



## H. Vue du prieuré vers l'Est

On ne peut manquer ici d'être frappé par la personnalité puissante de cet édifice, mais aussi par les contrastes qu'il exprime : la massivité du clocher, qui a des proportions de donjon et relative modestie de la nef.

La position en dehors du village accentue d'autant l'aspect défensif de la construction : on se défend ici plus qu'on ne prie, semble-t-il.

On retrouve la gamme des couleurs d'hiver, les feuilles de chêne sont rousses, la tuile vieillie et la pierre ont la même valeur colorée. Seules les toitures du Presbytère, à droite sur le document, posent problème. La tuile mécanique, ainsi que l'onduline en fibro-ciment de l'appentis seraient l'une comme l'autre à revoir d'urgence si l'on veut engager une action de requalification du parvis et du lieu en général.

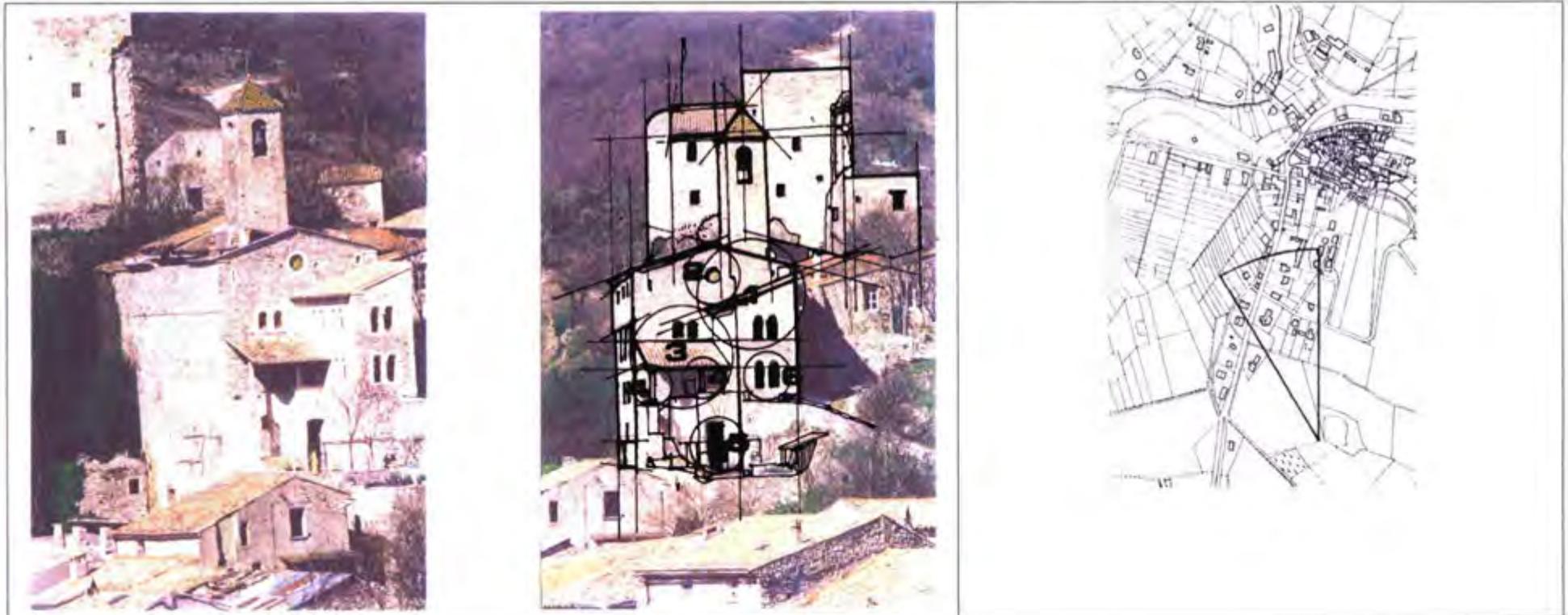


## I. Vue de détail du village fortifié vers le Nord

On peut analyser ici les modifications apportées au bâtiment originel:

- 1 - La contre-pente problématique de la toiture de l'avant-corps, déjà signalée. Cet avant-corps existait-il ou bien est-ce une création. Dans tous les cas, le versant de la toiture doit pendre vers la rue et non l'inverse.
- 2 - L'oculus a valeur de citation. Mais la question reste posée : que cite-t-il ?
- 3 - La toiture est rajoutée perpendiculairement au pignon et s'articule mal à l'avant-corps.
- 4 - Les colonnes sont de hauteurs différentes.
- 5 - La baie donnant sur jardin est d'une hauteur exagérée.
- 6 - Les percements jumelés sont eux aussi de tailles différentes; en outre, ceux de la façade, d'une facture distincte, ne sont pas alignés avec ceux du pignon. Enfin, ils sont réalisés dans un matériau moulé qui est extrêmement voyant.

Tous les efforts du propriétaire s'avèrent ici bien inutiles au regard de l'effet obtenu. L'ensemble dénote, se remarque plus qu'il ne s'intègre et témoigne pour le moins d'une grande prétention.



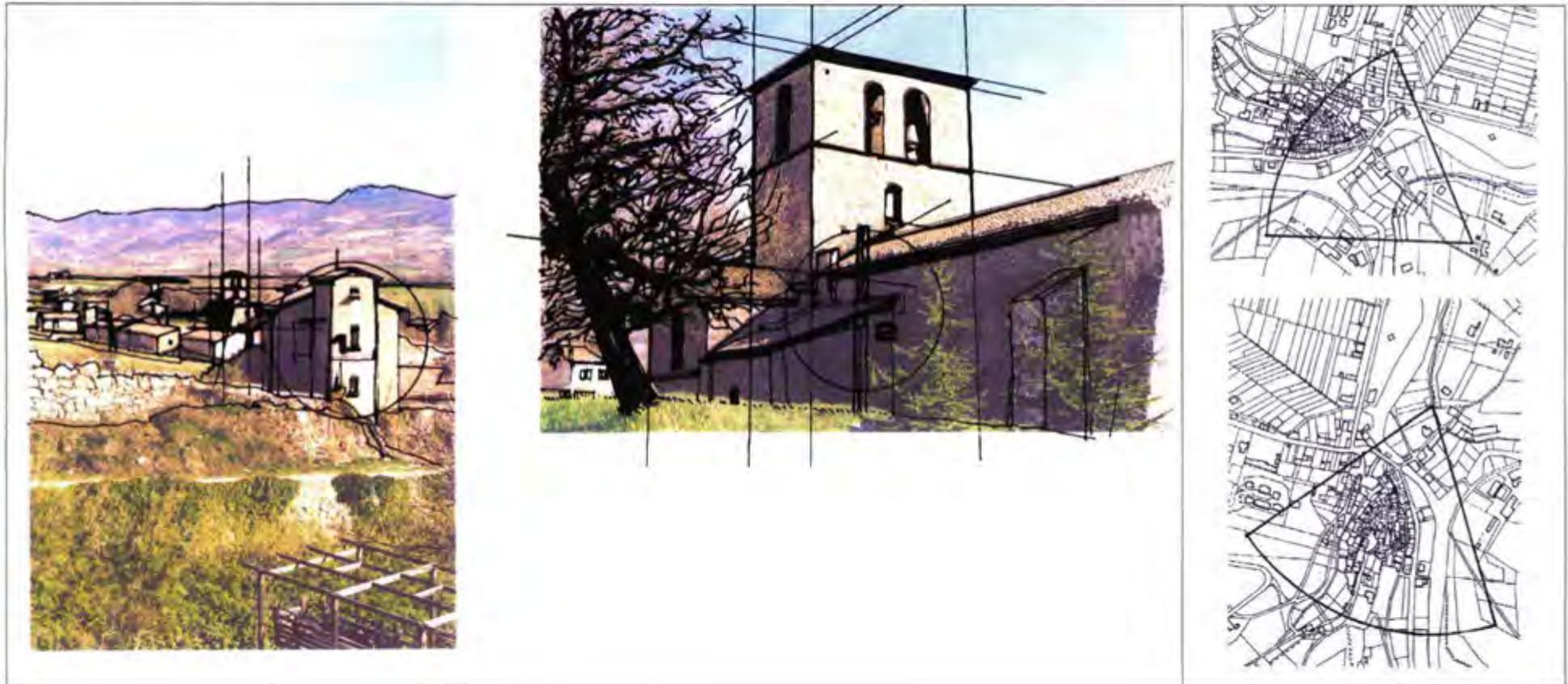
## J. Détails

1 -Le pigeonnier, qui vient d'être réhabilité (enduit), gagnerait à un peu plus de modestie. Cette réhabilitation renforce l'opposition avec le Prieuré au second plan et n'apporte rien.

Il conviendrait de choisir une fois pour toutes ce que l'on veut privilégier :

le pigeonnier est à intégrer au bâti villageois, alors que le Prieuré, élément majeur du patrimoine, doit être mis en valeur.

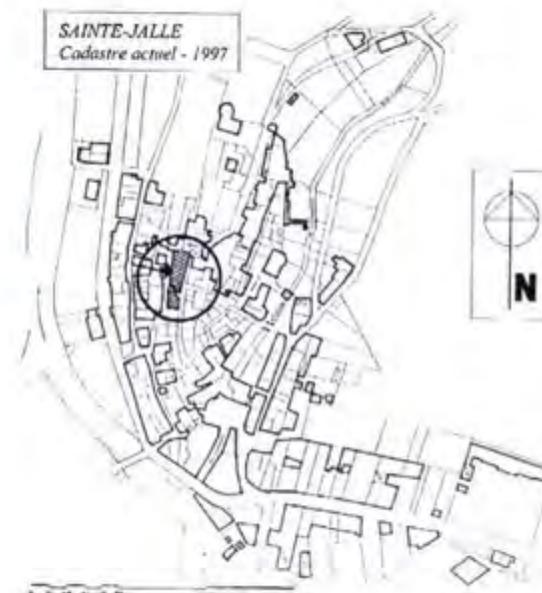
2 - On remarque sur cette vue de détail la présence discutable d'un conduit défumée sur la façade du Prieuré. L'édicule qui jouxte le transept s'avère également parasite; un éclaircissement apparaît souhaitable.



## K. Réhabilitation en centre ancien

- On observera ici les points notés précédemment avec un accent porté sur les axes de composition des percements,
- On remarque une incertitude générale dans les alignements que ceux-ci soient verticaux ou horizontaux;
- On note également la disparité de taille et de caractère de ces baies, alors que le jumelage en semble la règle intangible;
- Enfin, l'ensemble toit en avancée/colonnes/murs porteurs semble particulièrement maladroit et nuit à l'intégrité du bâtiment, qui à l'origine devait être assez sobre ... Peut-être existe-t-il des documents permettant de connaître le passé de l'édifice?

Pour conclure, notons que cette analyse met en évidence des erreurs qu'il conviendrait d'éviter dans de futures réhabilitations en centre ancien. Lors d'interventions sur le bâti existant, la règle, simple, doit en effet résider dans le respect du caractère et de l'écriture architecturale d'origine, notamment en ce qui concerne les percements et les matériaux.



---

## CONCLUSIONS DE L'ANALYSE PAYSAGERE

---

Au terme de l'analyse des différents aspects du paysage de Ste Jalle, les conclusions suivantes peuvent être dégagées:

### L. Echelle et vulnérabilité du grand site:

Le relief concave de la cuvette de Ste.Jalle constitue un paysage majestueux de grande ampleur; il s'avère également très vulnérable et ceci pour les raisons suivantes :

- Tout d'abord, on perçoit le site comme un tout, indivisible; il s'agit d'un ensemble cohérent dont toutes les parties sont utiles au tout. En ce sens les maladresses, les erreurs, le mitage ostentatoire "polluent" visuellement un espace considérable et ne se limitent pas à quelques secteurs plus ou moins visibles.
- Ensuite dans un relief en conque, les pentes, les lignes de crête, constituent des espaces très perçus (d'autant plus que ces pentes sont fortes); toutes ces facettes, ces éperons, forment la toile de fond sur laquelle le village prend sa valeur. C'est en ce sens qu'ils doivent faire l'objet de toute notre attention.
- Rappelons que la problématique de l'occupation du sol en site sensible se traduit par le fait d'exiger une grande qualité architecturale en ce qui concerne l'urbanisation des espaces clé qui se trouvent en visibilité avec un lieu de valeur. Dans le cas présent, soit on prolonge le village dans son gabarit et son caractère, soit l'on étudie avec le soin qu'il convient, des hameaux nouveaux, relativement denses et économes en superficie d'occupation de sol, qui rappellent que c'est le regroupement qui a prévalu à Ste Jalle jusqu'à une époque très proche.

Entourer le village d'un semis indistinct de petites maisons toutes différents les unes des autres, c'est produire précisément l'inverse de ce qui a fait la qualité et la cohérence visuelle du site urbain de Ste Jalle.

### M. Caractère du village: un patrimoine menace.

Le mitage de la périphérie du village est déjà largement engagé, sous la forme d'une urbanisation discontinue, sans unité, sans cohérence et ceci sur des sites directement impliqués dans la perception du village (cf La Glacière). La croissance urbaine de Ste Jalle doit donc privilégier les hameaux, les maisons de villes, et surtout une réflexion préalable à des opérations d'ensemble considérées comme des quartiers à part entière. Celles-ci en outre, peuvent servir à redonner une cohérence à certains quartiers déstructurés de la commune.

Il est difficile d'admettre que certaines initiatives individuelles puissent mettre en péril de façon irréversible le caractère de certains sites proches du village; c'est une question de civisme.

L'ère du "tout permis " s'avère révolue lorsqu'il s'agit de la protection de notre patrimoine. Ajoutons également que ce laxisme est en contradiction même avec un tourisme bien compris qui optimise les atouts propres à une commune pour ce qui est du développement local.

Le vieux village appelle des actions de réhabilitation du bâti, de mise en valeur de certains espaces clé, des abords... Ceux du Prieuré par exemple, comportent de nombreuses constructions récentes, qui parasitent la perception de ce monument historique inscrit. Des écrans végétaux, des opérations façades seraient susceptibles d'atténuer l'importance visuelle de ces bâtiments et de rendre au monument son statut d'élément majeur du patrimoine.

Retrouver l'unité du village de Ste.Jalle. c'est précisément la finalité de cette étude; la cohérence, la logique des implantations, le dialogue avec le relief, c'est tout ce qui doit permettre au visiteur, mais aussi à l'habitant de percevoir un environnement exempt des conflits visuels auxquels on assiste à l'heure actuelle.

En face d'un site de la qualité de celui qui nous intéresse ici, la préservation de la position villageoise, la lisibilité de la composition spontanée de Ste Jalle accroché à son éperon rocheux, la mise en valeur des éléments manifestant une parenté visible avec un tissu urbain nullement embaumé, c'est cet ensemble d'objectifs qu'il nous semble essentiel ici de mettre en oeuvre.



---

## LES RESEAUX

---

### I. L'EAU POTABLE

---

#### A. Périmètres de protection des captages publics d'eau potable.

---

Le forage PEYSSIER bénéficie d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique.

Les procédures réglementaires sont en cours pour les sources captées.

Plusieurs sources assurent l'alimentation en eau potable de la commune. L'ensemble de ces sources fournit une eau de bonne qualité, en quantité suffisante, y compris en période d'été, là où la population communale double avec l'afflux des vacanciers.

---

### II. L'ASSAINISSEMENT (EXTRAIT DU SCHEMA GENERAL D'ASSAINISSEMENT MENE PAR LA D.D.A.F.)

---

#### A. L'assainissement collectif

---

Les plans joints en annexe permettent d'avoir une vue d'ensemble du réseau séparatif existant, réalisé en 4 tranches depuis 1986. Il est constitué de tuyaux en amiante-ciment de diamètre 200 mm. Pour les 3 premières tranches (route de NYONS et village vacances) et en PVC 200 mm allée des Platanes. Les regards sont en béton préfabriqué.

Le réseau d'assainissement mène les effluents vers la nouvelle station d'épuration, située à quelques centaines de mètres en amont de l'entrée Nord du village.



Il a été constaté, pendant l'hiver, des débits transités anormalement élevés (effluent clair donc dilué). Une étude diagnostique du réseau d'assainissement a été réalisée pendant l'hiver 2002-2003. L'inspection télévisée réalisée en 1990 sur l'essentiel du réseau route de Saint-Sauveur (RD 64) n'ayant pas permis de mettre en évidence des problèmes, les défauts sont vraisemblablement situés au niveau des regards de visite et des branchements particuliers du réseau séparatif existant (les 3 premières tranches de travaux ont été réalisées de 1986 à 1990, avant la circulaire de décembre 1994 imposant des essais systématiques pour tous les tronçons et regards).

Les résultats de cette étude diagnostique n'ont pas eu d'influence sur le zonage. Par contre, les travaux d'étanchéité devront être programmés et réalisés.

## **B. La population raccordée**

---

85 habitations sont raccordées fin 2001 au réseau d'eaux usées, avec un volume assujéti à la redevance d'assainissement de 6 766 m<sup>3</sup>.

## **C. LA POPULATION RACCORDABLE A TERME**

---

Le raccordement progressif des autres zones relevant de l'assainissement collectif apportera les modifications suivantes :

a) Projection sur 5 à 10 ans :

- extension du réseau ancienne route du Poët :  
11 habitations à raccorder.
- projet du Prieuré :  
6 nouvelles habitations
- projet Vend'Homme route de Saint-Sauveur  
raccordement de 6 maisons existantes et de 5 nouvelles habitations

b) Projection à 10 / 15 ans :

- extension du réseau rive gauche de l'Ennuye :  
12 habitations existantes à raccorder.
- projet Serre-Teston :  
20 nouvelles habitations.
- poursuite constructions La Glacière:  
10 nouvelles habitations
- projet Condamine route de Saint-Sauveur  
15 nouvelles habitations



## D. Scénario de l'assainissement collectif

---

Compte tenu de la géographie et de la topographie, l'implantation de la station d'épuration ne peut être envisagée qu'en aval du village.

Le premier site retenu concernait notamment la parcelle n° 121 section A (cf. plan au 1/2500e) située en bordure de l'Ennuyé. Une étude d'infiltration percolation a été réalisée par HYDROC sur cette parcelle. Les conclusions de l'étude soulignent le caractère peu perméable des sols jusqu'à 1 mètre de profondeur, puis des sols à perméabilité moyenne à faible. Elles préconisent d'utiliser la rivière comme exutoire des eaux traitées. L'objectif de qualité de l'Ennuyé est 1A.

Cependant, l'étude hydraulique réalisée par SIEE durant l'été 2000 a montré que cette parcelle était inondable et que d'importants travaux étaient nécessaires pour réaliser une station hors crue centennale (terrassements importants de protection de berge, mise en œuvre d'un poste de relèvement indispensable).

Dans ces conditions, la commune a décidé de transférer le projet sur les parcelles situées de l'autre côté de la route départementale (parcelles n° 118 et 119 section A), plus en hauteur et non inondables (voir plan au 1/2500e). La réalisation d'une douzaine de sondages à la pelle mécanique à environ 3 m de profondeur a montré la faisabilité de terrassements sans difficultés particulières (absence du substratum rocheux).

L'unité de traitement sera créée pour une capacité de 450 équivalents/habitants (eh) avec un niveau de performance D4 selon la circulaire du 17 février 1997. Cette capacité tient compte des raccordements permis par les extensions prévues du réseau d'assainissement ainsi que des projets de construction à 5 / 10 ans autour du village.

La filière proposée à ce stade est du type filtre à sable drainé avec rejet dans l'Ennuyé. La surface des parcelles A 118 et 119 est suffisante pour des filtres dimensionnés sur la base de 3 m<sup>2</sup>/eh. Il pourrait également être envisagé la technique des filtres plantés de roseaux.

L'extension de la station d'épuration est envisageable à moyen terme sur les parcelles 109 et 112 de la section A.



Pour raccorder la fin du réseau actuel à la station, il sera nécessaire de poser environ 220 ml de réseau gravitaire et de créer un poste de refoulement.

Si, dans le cadre de l'élaboration d'un contrat de rivière pour l'Eygues et ses affluents, les collectivités décidaient de donner un objectif baignade à l'Ennuye en aval de la station d'épuration, un traitement complémentaire devrait être réalisé pour Sainte-Jalle. Ce traitement pourrait être une infiltration en période estivale sur une des parcelles situées au sud de la route (110 ou 121).

### 1. PROGRAMME D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La commune a décidé de s'engager à réaliser sur 5 ans les travaux suivants :

- Réalisation de la station d'épuration : le montant du projet est estimé à ce stade à 350 000 Euros HTVA dont 217 000 Euros pour la création de la station d'épuration elle-même, 110 000 Euros pour le réseau de transport et le poste de refoulement et 23 000 Euros pour l'acquisition des parcelles et de la remise agricole située en face du projet et qui deviendra le local technique de la station (parcelles 109, 110, 112 118, 119 et 121),
- Extension du réseau d'assainissement ancienne route du Poët pour un coût estimé de 60000 Euros HTVA,
- Extension du réseau d'assainissement route de Saint-Sauveur (RD 64) jusqu'au chemin de Prayot pour permettre la desserte du projet d'urbanisation Vendhomme pour un coût estimé de 60 000 Euros HTVA. Il est à préciser qu'un budget complémentaire devra être mis en place par la commune, les tranchées étant susceptibles d'être concernées par des fouilles archéologiques.

Les autres extensions envisagées au-delà de 5 ans feront l'objet d'un nouvel échéancier pour tenir compte des possibilités réelles d'urbanisation qui seront déterminées dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme.



## 2. LES REJETS D'EAUX PLUVIALES

Sainte-Jalle est une commune rurale avec peu de surfaces imperméabilisées. Il n'existe pas de réseaux d'eaux pluviales à proprement parler : seules quelques grilles le long des routes de Saint-Sauveur-Gouvernet et de Buis sont raccordées directement dans l'Ennuye et dans le ravin de Peyrouse par des tronçons de canalisations inférieurs à 50 mètres.

Les eaux qui ruissellent sur les voiries rejoignent rapidement le milieu naturel. En raison de la faible surface concernée et du peu de circulation, il n'est pas envisagé de collecter et traiter les eaux pluviales.

## 3. ETUDE DU RUISSellement ET DE L'IMPERMEABILISATION

Après la crue de 1992, la commune a fait réaliser des travaux hydrauliques destinés à empêcher la répétition des inondations : nouvel exutoire pour le ravin de Peyrouse et travaux dans le lit de l'Ennuyé. L'extension du réseau séparatif d'eaux usées n'apportera aucune modification au mode d'écoulement actuel des eaux pluviales.

## 4. L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Les résultats de l'enquête menée auprès des habitants montrent que de nombreuses installations rejettent en fossé ou en rivière des effluents traités ou non traités. Un travail important de mise à niveau devra être impulsé par la commune sur au moins 50% des installations.



## E. Détermination du périmètre du zonage assainissement

---

La commune a décidé :

de classer en zone relevant de l'assainissement collectif

- les zones urbanisées le long de la RD 64 et au nord de celle-ci jusqu'au chemin de Prayot. L'assainissement collectif créé allée des Platanes ne concerne que l'habitat existant.
- les projets d'urbanisation aux quartier du Prieuré (zone 2) de Condamine (zone 3) et de Vend'homme (zone 4)

de classer en zone relevant de l'assainissement non collectif :

- l'ensemble des habitations existantes non incluses dans le zonage de l'assainissement collectif dont
- le quartier La Glacière (zone 7) où une étude de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif a été conduite (voir § 3.2)

de prévoir à long terme le classement des projets d'urbanisation au lieu-dit Serre-Teston (zones 5 et 6) en zone d'assainissement collectif, ce qui permettra d'envisager également le raccordement du secteur La Glacière au réseau d'assainissement.



## F. Étude de l'aptitude des sols a l'assainissement non collectif

La commune a confié au cabinet d'études HYDROC deux études portant sur les secteurs de Vend'homme et la Glacière. Les sondages et les essais d'infiltration réalisés ont permis de constater :

- que les terrains du secteur Vend'homme ne sont pas aptes à l'assainissement non collectif, ce qui a entraîné leur classement en zone relevant de l'assainissement collectif
- que pour le secteur La Glacière, les contraintes de sols sont défavorables en surface et moyennement favorables en profondeur, ce qui a conduit à définir des techniques particulières :
  - Pour la partie basse de ce secteur, tranchées d'infiltration filtrantes reconstituées avec des matériaux sableux et descendues à 1.60 m de profondeur sur une largeur de 0,80 mètre
  - Pour la partie haute : filtre à sable non drainé de 1,50 m de profondeur comblé en totalité de matériaux sableux.

---

## PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

---

### I. MISE EN PERSPECTIVE DU DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN

---

Entre 1990 et 1999, la part des résidences secondaires a augmenté d'une manière à peu près équivalente à celle des résidences principales et le nombre de logements vacants a fortement diminué (au profit des résidences principales et secondaires).

Entre 1990 et 1999, la croissance du nombre de logement s'est accompagnée d'une croissance démographique modeste : + 9 habitants pour 22 résidences principales en plus. Toutefois, cette tendance va probablement évoluer vers une baisse de la part des résidences secondaires et le développement significatif de l'habitat résidentiel, lié au cadre rural et naturel de la commune et à l'homogénéisation croissante de la pression foncière pour ce type d'habitat dans l'arrondissement de Nyons, en partie dû à l'étirement constant de la distance acceptable et acceptée pour les trajets journaliers domicile travail, comme à l'augmentation significative du coût des terrains dans la basse vallée de l'Eygue et à la forte concurrence de l'habitat touristique dans les baronnies.

Tous ces éléments vont induire une demande plus forte pour l'habitat résidentiel dans la commune (arrivée de nouvelles familles) et de plus grande difficultés pour changer de logement (personnes âgées seules qui aspirent à vivre dans des logements plus petits, jeunes de la commune qui n'ont pas les moyens d'accéder directement à l'habitat individuel...).

Les tendances qui se dessineront seront, dans la mesure où suffisamment de terrains constructibles seront disponibles :

- un solde migratoire plus fort, avec des nouveaux arrivants qui seront probablement pour l'essentiel des familles avec enfants, dont les parents se situeront le plus souvent dans la tranche d'âge 35 – 45 ans et travailleront en dehors de la commune,
- la stabilisation de la part des résidences secondaires,
- l'affirmation du turn-over dans les H.L.M, si des opportunités d'accéder à la propriété sont offertes.



## II. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES A L'HORIZON 2013

---

Les prévisions sont basées sur une extrapolation des tendances constatées entre 1990 et 1999 (décrites plus haut), pondérées d'une estimation de l'évolution de ces tendances.

### A. Hypothèses

---

Pour ces estimations à 8 ans, on a émis les hypothèses suivantes :

#### 1. UNE OFFRE SUFFISANTE EN TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'y aura pas de carence en terrains constructibles et l'évolution démographique ne sera donc pas bridée par ce biais, (ce qui signifie que le P.L.U. devra créer un véritable appel d'air dans un contexte actuel où les permis de construire sont souvent refusés),
- Même si le marché n'est pas bridé (offre suffisante en terrains constructibles), l'offre ne va pas générer une inflation démesurée de la demande. Cette demande est liée au contexte socio-économique local essentiellement. Ce dernier a été décrit précédemment et semble se caractériser par l'augmentation de la demande liée à l'habitat résidentiel, qui sera naturellement dopée par la création de zones constructibles (la création d'une offre significative ayant toujours une influence plus ou moins forte sur la demande potentielle, notamment si autour de Nyons, les terrains constructibles se font rares). Le rythme de la construction actuel, d'environ 2,5 résidences principales par an pourrait dans ces conditions passer à 3 dans un premier temps, puis à 4.

## 2. LE SOLDE MIGRATOIRE POSITIF

- On a vu que la croissance démographique de la commune a plutôt été en retrait par rapport à ce qu'on aurait pu imaginer au regard du nombre de logements construits (9 habitants en plus seulement pour 22 résidences principales construites). L'apport migratoire qui va s'accroître va toutefois changer les données à ce niveau, par l'arrivée de nouvelles familles, avec un taux d'occupation par logement crée proche de 2,2 à 2,4 (moyenne départementale).

## 3. LA DECOHABITATION

- la répartition entre logements découlant de la décohabitation (et donc peu générateurs de croissance démographique) et logements découlant de l'apport migratoire (facteurs de croissance démographique), conformément à ce qui été exposé plus haut va certainement évoluer dans le sens d'une part moins forte de la décohabitation dans le futur. On peut donc estimer l'évolution de la croissance démographique associée à la construction sur la base d'un solde migratoire qui va monter en puissance et d'une décohabitation qui va se stabiliser à un rythme de construction de 3 à 4 logements par an, avec de 1,5 à 2,2 habitants en plus par logement crée en moyenne. Cette fourchette intègre ici les mouvements démographiques globaux dans la commune, lié à l'urbanisation mais aussi aux mouvements démographiques internes et non l'apport stricto sensu lié aux logements nouveaux.

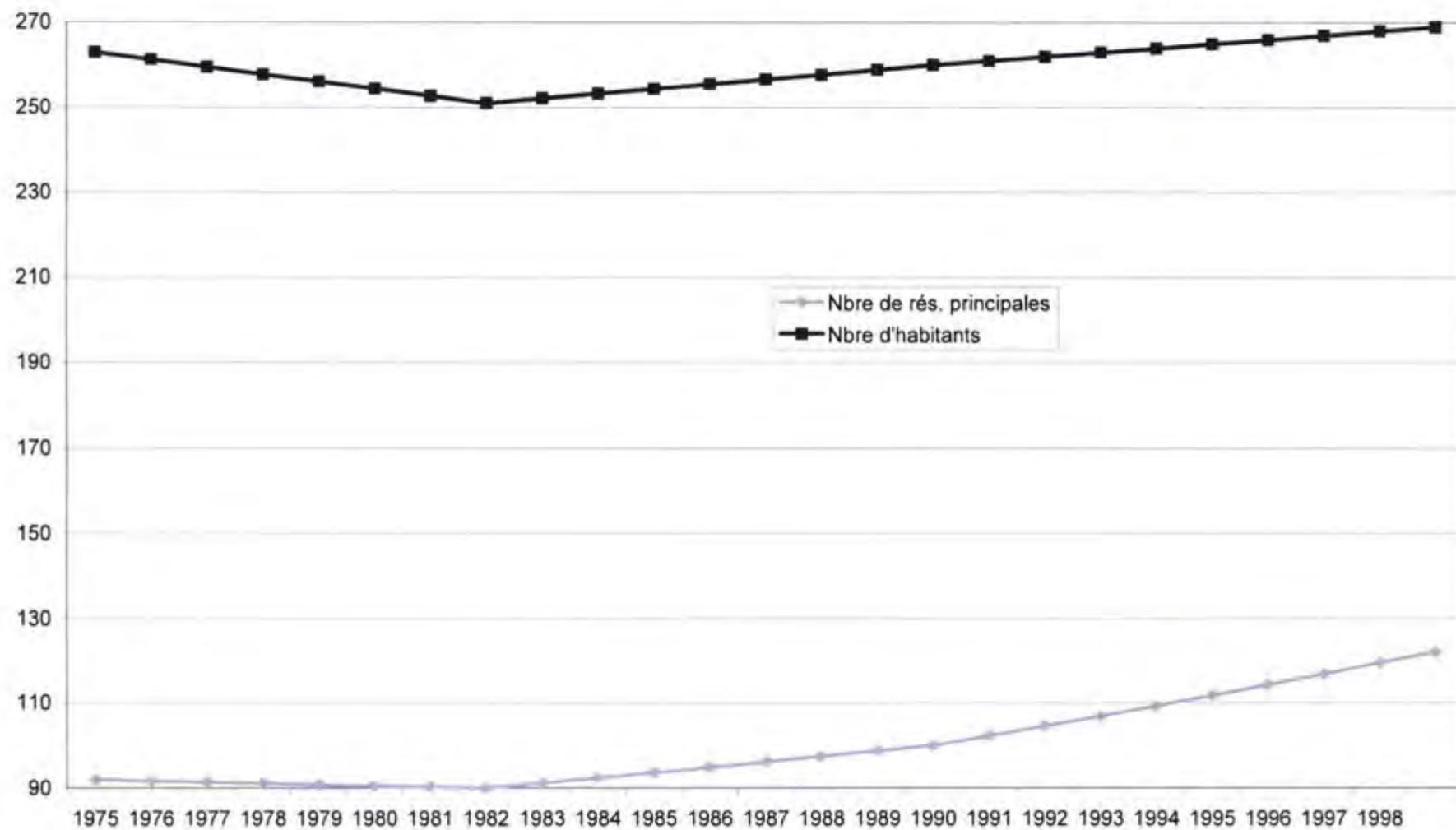
A court terme, le solde naturel ne devrait quant à lui ne pas trop évoluer, pour se rapprocher toutefois de zéro dans les années qui vont suivre l'évolution positive du solde migratoire, comme cela se constate généralement.

## B. Evolution du rapport « croissance démographique - développement de la construction

	68-75	75-82	82-90	90-99
Résidences principales construites	+3	-2	+10	+22
Habitants en plus	-28	-12	+9	+9
Hab. en plus à Sainte Jalle par log. créé	/	/	0,9	0,41



### Evolution comparée : population totale - résidences principales



## C. Projections démographiques à 5 et 10 ans

**Hypothèse** : 3 logements par an pendant 5 ans et 1,5 habitant en plus par habitation nouvelle dans la commune, puis 4 logements par an et 2,2 habitants en plus par habitation.

	1999	2003	2008	2013
<b>Nbre total d'habitants</b>	269 hab.	275 hab.	298 hab.	342 hab.

*Pour une prévision de 35 logements réalisés en 10 ans*

### 1. TAUX DE VARIATION ANNUELS MOYENS ASSOCIES

#### **Croissance relative moyenne et par an de la population totale**

<b>2003 - 2008</b>	<b>2008 - 2013</b>
+ 1,62 % par an	2,79 % par an
<b>2003 - 2013</b>	
+ 2,20 % par an	

### 2. RAPPEL DES TAUX DE VARIATION ANNUELS MOYENS DES PERIODES PRECEDENTES

#### **Croissance relative moyenne et par an de la population totale due au solde migratoire**

<b>1975 - 1982</b>	<b>1982 - 1990</b>	<b>1990 - 1999</b>
+0,50	+0,69	+1,30

Sur dix ans, le rythme de croissance démographique annuel projeté est assez nettement supérieur à celui des périodes précédentes. Il reste toutefois mesuré en valeur absolue, pour conduire la commune à moins de 350 habitants à l'horizon 2013. Il faut remarquer que ce n'est pas que le nombre de logements qui seront créés qui dopent particulièrement la croissance démographique, mais aussi les évolutions prévisibles de la composition des familles qui habiteront à Sainte Jalle.



## D. Superficies à prévoir sur la base des prévisions de développement

---

Ces superficies doivent s'apprécier en intégrant les besoins prévisibles du marché de l'habitat au regard de ce qui a été exposé sur :

- le devenir probable de la demande,
- la concurrence entre résidences secondaires et principales, qui fait qu'une partie des terrains ouverts à la construction ne débouchera pas sur un apport démographique,
- la typologie d'habitat qui sera favorisée, (les superficies de terrain consommées augmentent de manière inversement proportionnelle avec la densité bâtie produite),
- la rétention foncière.

### 1. APPROCHE DE LA DENSITE LIEE A LA TYPOLOGIE

Les orientations d'aménagement induiront une urbanisation « semi dense » des principales zones constructibles, avec une densité proche de 8 à 10 logements à l'hectare, plus importante que les 4 à 5 logements à l'hectare d'un développement basé sur la maison individuelle.

### 2. APPROCHE LIEE A LA REPARTITION RESIDENCES SECONDAIRES / RESIDENCES PRINCIPALES

Même s'il a été construit en moyenne presque 3 résidences secondaires par ans entre 1990 et 1999, compte tenu des éléments évoqués plus haut, il est probable que ce chiffre tombe à deux, puis à 1,5 par an, en particulier si une partie des zones constructibles est réservée à un habitat dense, peu propice à l'implantation de résidences secondaires.

Cela signifie toutefois que les superficies à prévoir dans le cadre du développement de l'habitat permanent doivent être majorées de 40 % sur les 5 premières années et de 25 % les cinq années suivantes, afin d'intégrer l'occupation par des résidences secondaires d'une partie des zones constructibles créées.



### 3. L'INTEGRATION DE LA RETENTION FONCIERE

La rétention foncière est un phénomène courant, qui conduit parfois, dans certaines communes, au blocage du développement urbain malgré l'existence de zones constructibles non bâties. Cette rétention s'exerce lorsque les propriétaires de terrains constructibles ne vendent pas. A Sainte Jalle, la concertation a permis d'appréhender ce phénomène. Il sera donc très réduit et n'entrera que pour une part négligeable dans le calcul des surfaces à créer.

### 4. COMPARAISON DES BESOINS ESTIMES AVEC LA SUPERFICIE DES ZONES CONSTRUCTIBLES ACTUELLEMENT PROJETEES

#### Récapitulatif des principales surfaces constructibles projetées

ZONES AU		Surface (ha)	Capacité Fourchette		Échéances	
			Basse	Haute	Court terme	Moyen terme
ZAU1	Est Village	0,71	6	7		
ZAU2	Est Village	0,5	4	5		
ZAU3	Est Village	0,4	3	4		
ZAU4	Est Village	1,2	10	12		
ZAU5	La Glacière	0,8	6	8		
ZU1	La Glacière	0,8	2	3		
<b>TOTAUX</b>		<b>3,7</b>	<b>31</b>	<b>39</b>		

#### Fourchette basse et haute : estimation du nombre de logements

La somme des zones constructibles envisageables au regard des enjeux techniques de desserte par les VRD et des enjeux paysagers et agricoles notamment est d'environ 4 ha, soit à peu près les besoins nécessaires au développement de la commune pour ces dix prochaines années.



---

## CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. ET LA DELIMITATION DES ZONES

---

### I. RAPPEL DE L'ARTICLE L 110 DU CODE DE L'URBANISME

---

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.*

### II. RAPPEL DE L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME

---

*Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable,*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eau,*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Les articles L 110 et L 121-1 s'appliquent aux S.Co.T., P.L.U. et Cartes Communales. Ces documents d'urbanisme s'appliquent toutefois à échelles de territoire très différentes. On comprend donc que certains objectifs énoncés dans les articles L 110 et L 121-1 sortent quelque peu du champ de compétences du P.L.U. de Sainte Jalle proprement dit mais s'inscrivent plus à une échelle intercommunale.



### III. CHOIX RETENUS

---

*Les Choix résumés ci-après sont développés dans les pages suivantes.*

Face aux grands enjeux de développement de l'habitat, d'arbitrage entre habitat permanent et secondaire, de mixité, au regard de la flambée préoccupante du prix du terrain constructible, qui se vérifie dans tout le nyonsais et aux conséquences directes ou indirectes de ces enjeux à l'échelle de Sainte Jalle (au regard notamment de l'accélération de la résidentialisation, après une longue période de stagnation), la commune a choisi de bâtir un P.L.U. qui permette :

- d'assurer la croissance démographique de la commune, après 30 ans de stagnation du nombre d'habitants, liée à l'application stricte du R.N.U. et à l'application du principe de précaution par l'Architecte des Bâtiments de France, en l'absence de projet global de développement pour la commune,
- en cohérence avec la loi montagne, d'éviter les dérives possibles vers le « tout résidentiel » disséminé, pour conserver la qualité de vie, l'indenté du territoire, son paysage emblématique,
- de favoriser la mixité au travers d'opérations d'ensemble à l'échelle du village,

Au-delà de la question de l'habitat et de son organisation dans le prolongement du village actuel, la commune a souhaité donner un relief tout particulier à la protection de ses paysages, y compris ses paysages urbains et au maintien de l'activité agricole.

En cohérence avec ces grandes orientations, la commune a également choisi :

- de dégager un espace constructible à même de satisfaire les besoins en terme d'habitat et de diversification de cet habitat, à une échéance de moyen terme,
- de définir des règles de réhabilitation pour le bâti ancien qui permettent la conservation de ses caractéristiques architecturales remarquables et de valoriser le patrimoine bâti existant, en favorisant sa réutilisation par des privés, dans les limites des risques naturels prévisibles, des infrastructures de réseaux existantes et des enjeux agricoles,
- de trouver, en cohérence avec les études paysagères et urbaines réalisées préalablement à la mise en œuvre du P.L.U., une organisation urbaine qui affirme



l'identité de la commune en tant que village et non comme simple support du développement de l'habitat résidentiel,

- d'affirmer le village comme lieu central,
- de préserver les secteurs à enjeux agricoles forts et les sites qui présentent un intérêt environnemental et/ou paysager particulier,
- d'établir une cohérence entre urbanisation et desserte par les réseaux, en particulier au niveau de la programmation du réseau d'assainissement,
- de choisir un mode de développement, basé sur la mixité entre habitat individuel pur et habitat individuel groupé, qui permette d'économiser le terrain, par une densité assez élevée, tout en préservant le cadre de vie.

## A. Protéger l'identité rurale et la qualité de vie

A l'échelle de la Drôme provençale et en particulier du nyonsais, Sainte Jalle est devenue un secteur à enjeux de développement de l'habitat résidentiel. La commune est aussi prisée pour l'habitat non permanent.

De ce fait, l'effet combiné d'un accroissement de la demande, du renchérissement des prix dans les communes les plus proches de Nyons ou de Vaison la Romaine pourrait être le report de fait de la pression foncière liée à l'habitat résidentiel sur les communes plus éloignées, dont Sainte Jalle, avec à la clé une rupture nette, au regard de la stagnation démographique et de la construction ces dernières années. Si l'évolution vers une pression foncière croissante semble inévitable, (et bénéfique), il est nécessaire de l'encadrer. La commune souhaite un développement urbain et démographique, mais pas n'importe où, ni n'importe comment, ou dans des ordres de grandeur incompatibles avec son souhait de préserver son identité rurale.

## B. Adéquation du projet avec l'étude urbaine réalisée

Les différentes études architecturales et paysagères menées sur la commune préalablement à l'élaboration du P.L.U. ont mis en évidence le caractère remarquable du site d'implantation du village et certains travers de l'urbanisation récente, avec notamment un étirement de l'espace bâti vers l'Est et le Sud, sous la forme de maisons individuelles. Cette urbanisation contribue à la dilution de la lisibilité du paysage. Certaines restaurations dans le vieux village ont aussi parfois été approximatives.



En réponse à ce développement urbain au coup par coup, l'étude paysagère et urbaine commandée par le C.A.U.E. en 2000 propose un virage à 180°, en suggérant un développement totalement encadré, sous la forme d'opérations d'ensemble à programmer.

Les propositions d'aménagement en habitats groupés et en continuité du bâti existant, tant dans leurs densités, leurs formes que dans leurs localisations, satisfont aux critères juridiques (loi montagne), architecturaux (aspects extérieurs des constructions), techniques (proximité des réseaux) d'un développement durable et intégré au village.

Ces propositions constituent une orientation du développement qui permettrait d'assurer la préservation de la qualité architecturale et urbaine des lieux, de diversifier et d'accroître l'offre en logements dans la commune, tout en allant dans le sens d'une rentabilisation maximale du foncier potentiellement urbanisable, plutôt rare, au regard des contraintes réglementaires et des contraintes liées au site proprement dit, (zone inondable de l'Ennuyé, fragilité de l'identité urbaine du village...)

Toutefois, ces études sont tournées essentiellement vers l'aspect patrimonial et n'intègrent pas complètement les données socio-économiques et les souhaits de la municipalité. L'analyse de la situation socio-économique et des besoins en développement, notamment au regard de la capacité de la commune à accueillir de nouveaux habitants ou à offrir des opportunités de logement aux jeunes a montré que le développement urbain doit être diversifié.

Par ailleurs, si les études précédentes ont très bien dépeint le site et ses enjeux paysagers en particulier, elles n'ont pas abordé la question de la mise en œuvre opérationnelle de leurs propositions (ce n'était d'ailleurs pas leur objectif) et n'ont donc pas eu à se confronter aux réalités locales socio-économiques et foncières. La concertation a montré que de ce point de vue, la réalisation d'opérations d'ensemble uniquement était impossible à mettre en œuvre.

L'objectif de la l'élaboration du P.L.U. a donc été de franchir l'étape de l'étude préalable pour produire un document, qui tout en restant dans l'esprit des études paysagères déjà produites, (car cet esprit est garant de la pérennité du paysage), puisse s'adapter au contexte foncier local et au marché de l'habitat : s'il s'est avéré intéressant de prévoir la mise en œuvre d'opérations d'ensemble dans l'esprit des modèles déjà produits dans l'étude urbaine réalisée préalablement à l'élaboration du P.L.U., ces derniers ont été amendés et



accompagnés de quelques zones urbanisables au coup par coup, dans des secteurs de petites superficies et desservis par les réseaux, notamment parce que la commune doit faire face aujourd'hui à une véritable pénurie de terrains constructibles. Dans cet optique, le diagnostic paysager s'est attaché à cerner les besoins en terme de développement socio-économique de la commune et à chercher la meilleure adéquation possible entre ces besoins et le paysage.

## C. Orientations spatiales et qualitatives du développement urbain

---

L'implantation du bâti dans la commune est très ancienne et basée sur un village central, dense et organique, qui concentre encore plusieurs commerces. La logique de centralité, représentée par un village qui concentre les fonctions, dense et plus vaste que les hameaux est bien présente dans la commune. Il a été décidé de développer l'urbanisation de la commune en cohérence avec ce modèle, jugé pertinent, qui, s'il est pérennisé, apparaît comme un moyen d'assurer la vie de la commune en tant qu'entité plus complexe qu'un simple support à l'habitat résidentiel.

Souvent, le constat du développement récent des communes rurales est celui de l'étiollement du village au profit de quartiers résidentiels déconnectés. La faible extension de l'espace bâti dans la commune (d'ailleurs assez peu lié à un manque d'attractivité ces dernières années, mais plutôt due à l'application du principe de précaution en l'absence d'étude globale pour un aménagement cohérent au regard de l'intérêt paysager de la commune), a de ce point de vue plutôt constitué un élément positif.

D'une manière générale, la délimitation des zones constructibles traduit ce choix de mettre en place un P.L.U. qui soit avant tout un outil de régulation de l'urbanisation capable d'assurer la préservation de l'identité rurale de la commune. La délimitation des zones, dans sa définition globale, relaye ce choix et en particulier :

- le classement en zone Aa totalement inconstructible des secteurs agricoles les plus emblématiques du patrimoine paysager de Sainte Jalle,
- la délimitation de capacités à bâtir qui restent mesurées et situées dans le prolongement du village, (avec par ailleurs, un objectif de limitation des déplacements automobiles, en cohérence avec la loi S.R.U.),
- la délimitation de la zone Ua, qui cerne le bâti ancien et définit des règles architecturales qui visent à sa préservation.



## D. Maîtriser le développement démographique

---

Cumulée, la superficie totale urbanisable se monte à environ 3,5 ha, pour une capacité à bâtir estimée à 40 logements et quatre vingt habitants, soit +30 %, sur une période correspondant à la durée de vie du P.L.U., qu'on peut estimer à entre 7 et 10 ans. Cette croissance est apparue à la commune comme un bon compromis entre souhait de croissance démographique et préservation de l'identité rurale de Sainte Jalle.

## E. Valoriser le patrimoine bâti ancien

---

La commune recèle nombre de bâtiments anciens remarquables, qui forment l'ossature du village et sont donc situés en zone constructible le plus souvent. Ces bâtiments, associés au paysage ouvert de cuvette forment l'identité de la commune et il est important qu'ils puissent être préservés sans pour autant être muséifiés. La commune a donc choisi d'encadrer la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments par la définition de prescriptions architecturales fines.

Outre les bâtiments situés dans le village, la commune recèle plusieurs granges ou cabanons disséminées. Certains de ces bâtiments ont perdu leur usage agricole, car ils ne sont plus adaptés au fonctionnement moderne des exploitations. Plutôt que de se résigner à leur inexorable dégradation jusqu'à l'état de ruines, la commune a décidé de mettre à profit les récentes évolutions du code de l'urbanisme pour permettre la restauration avec changement de destination de certains de ces bâtiments présentant un intérêt patrimonial, lorsque que la proximité des réseaux (voirie, électricité et eau potable), permet leur transformation en habitations sans induire de frais de desserte pour la commune. Ces bâtiments ont été repérés sur les plans de zonage du P.L.U..



## F. Protéger les paysages

---

Malgré quelques constructions récentes détachées du village et un développement linéaire, le long de la R.D. 64 à l'Est du village, il se dégage encore une grande lisibilité du village dans le paysage de cuvette de Sainte Jalle. Ces lignes de force s'articulent autour des grands espaces ouverts de vignes, lavandins ou autres cultures bornés par les événements topographiques et les limites naturelles que sont, les ruisseaux et leurs ripisylves, les fossés...

En ce sens, favoriser la centralité est en adéquation avec une lecture aisée du paysage : mieux vaut des constructions visuellement regroupées et entourées d'espaces ouverts, qu'un « saupoudrage » de bâtiment qui brouillerait la lecture du paysage.

L'aspect des constructions et leur accompagnement paysager jouent aussi un rôle déterminant dans le maintien de l'identité communale et la particularité de son paysage urbain. Les différentes photographies du volet paysager ont montré certaines dérives qui ont conduit à désolidariser le bâti du territoire.

Un paysage de valeur est avant tout un paysage dont chaque composante s'emboîte de manière naturelle pour former un tout cohérent. Sans prescription, l'habitat standard produit par l'immense majorité des constructeurs ne compose pas avec leur environnement paysager mais s'y impose. Elles se rapprochent ainsi de la logique de l'architecture monumentaliste, qui par définition crée en un point précis un événement ponctuel, qui se détache volontairement pour attirer le regard en jouant avec le contraste créé avec son environnement. La multiplication de ces événements ponctuels peut diluer localement le contraste naturel du paysage de Sainte Jalle et nuire en particulier à la perception des monuments tels que le prieuré ou le château.

Le P.L.U. a donc joué sur la délimitation des zones constructibles, qui ont été circonscrites et définies de manière à renforcer le contraste et la lisibilité du paysage et définir des mesures de protection fortes pour les bâtiments emblématiques de l'architecture locale (règlement pour la zone Ua et la restauration des bâtiments anciens).



## G. Préserver l'activité agricole

---

Ce souci fait toujours partie des préoccupations incontournables d'un document d'urbanisme dans une commune rurale, encore plus à Sainte Jalle, compte tenu de sa fragilité, dans un milieu, où elle est concurrencée par l'habitat résidentiel et secondaire.

La commune :

- a donc soustrait de la pression foncière les terrains agricoles de bonne valeur économique, même si ponctuellement, pour répondre aux besoins d'autres enjeux, (autour du Chef-lieu principalement), on a changé la destination de terrains actuellement agricoles,
- n'a pas défini de zone constructible à la marge des sièges d'exploitations, afin d'éviter les conflits d'usages entre habitat et agriculture, le résultat de ce type de conflits se traduisant souvent par l'arrêt de l'exploitation.

## H. Préserver l'environnement naturel

---

Plusieurs secteurs ont été identifiés comme relevant d'un intérêt environnemental particulier. Le développement urbain sur ces secteurs ou à proximité immédiate est de nature à compromettre (définitivement) leur pérennité et *in fine* appauvrir la commune, car ces espaces, dans l'optique du développement d'un tourisme « vert » et de préservation du cadre de vie, sont des éléments essentiels. L'ensemble des secteurs identifiés comme présentant un intérêt environnemental particulier ont été classés en zone naturelle N ou en secteur agricole inconstructible Aa.



## I. Prendre en compte l'état des réseaux et la question de l'assainissement

---

Dans un souci de bonne gestion et de limitation des coûts d'investissements et de fonctionnement, la commune a choisi un développement cohérent avec la desserte par les réseaux.

## J. Une répartition équilibrée entre habitat individuel et individuel groupé au regard du contexte foncier

---

Une concertation a été menée avec les différents propriétaires des parcelles pour lesquelles un mode d'urbanisation a déjà été proposé dans le cadre de l'étude d'urbanisme et de paysage réalisée en mai 2000.

Cette concertation a mis en évidence des aspirations différentes selon les propriétaires. Si le P.L.U. n'a pas pour mission d'épouser parfaitement ces aspirations, qui mises bout à bout ne sauraient constituer un projet à l'échelle de la commune, leur intégration dans la problématique a permis de déboucher sur la définition d'un phasage dans l'ouverture et le mode d'urbanisation possible de ces parcelles et *in fine* permettre un développement de la commune gradué, aujourd'hui compromis par la carence en terrains constructibles.

Il est notamment ressorti des débats que si le mode d'urbanisation quasi systématique proposé dans l'étude urbaine, c'est-à-dire sous forme de lotissement, en individuel groupé, avec une densité plus forte que l'habitat individuel résidentiel, est apparu à certains comme le moyen de permettre de diversifier l'offre en logement dans la commune tout en rentabilisant au mieux les terrains, la reconduction systématique de ce modèle n'était pas toujours en adéquation avec le souhait d'autres propriétaires, qui ne souhaitent pas s'engager dans un programme de logement lourd, nécessitant l'intervention d'un promoteur. Certains d'entre eux souhaitent plus modestement créer un ou deux logements sur un modèle résidentiel.

Par ailleurs, au regard du développement démographique maîtrisé que souhaite la commune, il apparaît clairement, que l'urbanisation sur un modèle dense de toutes les zones étudiées aurait pour effet d'orienter de manière trop radicale la construction sur un type de logement certes nécessaire, mais qui ne permettrait pas d'offrir à certains l'opportunité de



construire le logement individuel auquel ils aspirent. La commune est en outre actuellement confrontée à une carence très importante en terrains constructibles, qui bride fortement son développement. Ces besoins de court terme sont peu compatibles avec une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble uniquement, par définition assez longue à concrétiser. Ont donc été défini quelques secteurs immédiatement urbanisables, de superficies toutefois limitées et desservis par les V.R.D.

Dans les principales zones constructibles, l'objectif est la cohabitation entre habitat dense et moins dense, organisé, pour ne pas verser dans la création de zones immédiatement urbanisables de grande taille, susceptibles de reproduire les effets néfastes d'une partie de l'urbanisation récente (absence de cohésion et tissu urbain anémique, impact paysager négatif).



## MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS ISSUES DU REGLEMENT

---

Ces motifs découlent directement des choix retenus pour établir le P.A.D.D. et délimiter les zones.

### I. PROBLEMATIQUE DE DEFINITION DES ZONES URBAINES (U ET UA) ET A URBANISER (AU ET AUa)

---

Deux grands types de zones constructibles ont été définies dans le P.L.U. : les zones urbaines (U), constructibles au coup par coup et les zones urbanisables sous la forme d'opérations d'ensemble (AUa). Les zones AU, seront quant à elles des zones constructibles mises en réserves, urbanisables après modification du P.L.U.

Les secteurs propices aux zones U sont ceux déjà desservis par les V.R.D., insérés dans le tissu urbain existant. Ils sont de faible superficie, pour que leur urbanisation, au coup par coup, n'induisse pas des problèmes structurels avec le tissu urbain existant ou une organisation des constructions qui gèle un nombre important de m<sup>2</sup> pour peu de logements construits. En outre, compte tenu du droit de l'urbanisme, qui impose une procédure de lotissement pour réaliser plus de deux lots à partir d'un même terrain d'assiette (rarement mis en œuvre par les particuliers), il n'est pas vraiment utile de définir sur une parcelle qui serait classée en zone U plus de deux droits à construire.

## II. LES ZONES URBAINES A VOCATIONS PRINCIPALES D'HABITAT ET DE SERVICES

---

### A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

---

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat et/ou de commerces et de services (U et Ua), visent à assurer la salubrité et la sécurité publique en écartant les activités difficilement compatibles avec l'habitat, telles que les bâtiments agricoles, les installations classées, ou certaines constructions à usage artisanal. Elles visent aussi à éviter la cohabitation entre des secteurs résidentiels et des aires de stockage de toute sorte ou le stationnement des caravanes, dans un souci de préservation du paysage, du cadre de vie et de l'attractivité touristique de la commune.

Les surfaces commerciales ont été limitées à 300 m<sup>2</sup>, afin de favoriser le maintien d'un maillage de petits commerces dans le village, plutôt que le commerce de grande distribution.

### B. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

---

#### 1. ARTICLES 3 ET 4

En zone urbaine, il est nécessaire d'imposer pour les constructions nouvelles un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique, ainsi que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées pour des motifs sanitaires évidents.

L'enterrement des réseaux est imposé à l'article 4 pour des raisons paysagères : il serait contradictoire de prescrire des règles architecturales strictes aux bâtiments sans traiter le problème que posent les réseaux aériens dans le paysage.

#### 2. ARTICLES 6, 7 ET 10

Ces trois articles revêtent une importance toute particulière car ils définissent le rapport des constructions à la rue et *in fine* la morphologie du tissu urbain. Suivant les secteurs identifiés au plan de zonage, qui correspondent à des morphologies particulières, on a donc rédigé des articles qui visent à préserver les caractéristiques existantes, quand elles présentaient



un intérêt architectural et patrimonial particulier, ce qui est le cas dans le secteur Ua. Dans ce secteur, on s'est attaché à préserver les perspectives des rues et la composition urbaine en îlot. Les hauteurs des constructions nouvelles devront par ailleurs s'harmoniser avec les hauteurs des bâtiments voisins.

En zone U, au tissu urbain plus récent et plus aéré, des règles plus souples autorisent un choix d'implantation plus élargi.

### 3. LES ARTICLES 11

Les articles 11 de chaque zone définissent les prescriptions architecturales qui s'imposent aux bâtiments. Dans le secteur Ua les prescriptions qui s'y attachent ont été définies dans un souci de préserver l'identité médiévale dense. C'est la raison pour laquelle des règles précises ont été élaborées, notamment en ce qui concerne les pentes de toit, les matériaux de couverture, les enduits de façade ou les clôtures. Dans la zone U, les règles prescrites visent à éviter les excès (enduits trop vifs, toitures-terrasses...)

### 4. LES ARTICLES 13

Les articles 13 des zones urbaines viennent en complément des règles d'aspect sur le bâti, définies à l'article 11. Elles visent à la préservation de l'identité du village, en incitant à la plantation d'essences locales, au lieu des essences ornementales génériques, qui participent grandement à la banalisation de l'espace.

### 5. LA REGLE DE DENSITE

Un COS de 0,20 a été fixé en zone U. Il s'agit de permettre une urbanisation relativement dense, sans pour autant qu'elle induise une trop forte capacité d'accueil, qui serait incompatible avec le niveau d'équipement de la commune.



### III. LES ZONES A URBANISER

---

#### A. Les zones AUa

---

Ces zones visent un développement mixte, tel qu'indiqué dans les orientations d'aménagement. Outre l'obligation d'organisation et de diversification du tissu urbain à produire, s'applique des règles proches de celles de la zone U, en ce qui concerne les réseaux, les règles de prospect ou d'aspect extérieur. Un COS de 0,40 a été fixé en AUa. Ce COS plus élevé qu'en zone U vise à permettre, au sein d'une même opération, la cohabitation entre habitat individuel et collectif ou individuel groupé. Si ces zones ne sont pas immédiatement constructibles, faute d'assainissement collectif, l'arrivée du réseau étant programmée pour 2006, elles deviendront rapidement constructibles dans les faits.

#### B. Les secteurs AUa1

---

Il s'agit de secteurs de faible emprise, qui n'ont pu être classés en zone urbaine directement constructible faute de réseau d'assainissement. Compte tenu de leur faible superficie, il n'a pas été jugé nécessaire d'y imposer une opération d'ensemble. La construction y sera donc possible, une fois les réseaux réalisés, au coup par coup, sous réserve du respect des orientations d'aménagement.

#### C. La zone AU

---

Dans une logique de P.L.U. évolutif, cette zone a été classée en « urbanisation future », mise en réserve. La question de ses modalités de développement se posera lorsque l'essentiel des terrains ouverts (zones U, secteur Ua et zones AUa, auront été bâtis, sauf rétention foncière insurmontable empêchant à l'évidence le développement).



---

## IV. LA ZONE AGRICOLE (A)

---

### A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

---

Ces zones cultivées ou en pâture, qui occupent encore une large partie du territoire communal sont importantes pour l'équilibre de l'activité agricole locale mais aussi pour la préservation de l'identité rurale de la commune et de sa qualité de vie. Elles ont donc été naturellement protégées de l'urbanisation, avec une interdiction de bâtir à l'exception des constructions et ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole et de la restauration avec changement de destination de certaines granges ou cabanons qui présentent à la fois un intérêt patrimonial et sont proches des réseaux d'eau potable et d'électricité.

### B. Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol

---

#### 1. ARTICLES 3 ET 4

Les articles 3 et 4 traduisent simplement la nécessité pour toute occupation du sol le nécessitant le raccordement aux réseaux de voirie, d'eau potable et d'électricité.

#### 2. ARTICLES 5 A 14

Ces articles revêtent un intérêt limité en zone agricole, vouée à très peu s'urbaniser. On a toutefois reproduit les règles définies aux articles 6 et 7, par souci de cohérence du règlement et partant du principe que les logements de fonction en zone agricole n'ont pas de raison d'être soumis à un régime différent des logements construits en zone U.

Compte tenu de la différence évidente entre bâtiments techniques agricoles et habitations, une réglementation différente s'applique. Cette différence concerne les articles A 10, A 11 et A 13.



### 3. ARTICLE A 10

Au regard des spécificités liées aux gabarits de certains équipements et bâtiments agricoles, la hauteur maximale autorisée a été portée à 10 m (pour 8 pour les logements), sachant par ailleurs que les secteurs agricoles les plus sensibles d'un point de vue paysager ont été classés en secteur Aa, totalement inconstructible.

### 4. ARTICLES A 11 ET A 13

Une réglementation différente de l'aspect extérieur a aussi été mise en place à l'article Ua 11. Elle permet d'éviter les cicatrices potentielles dans le paysage qui pourraient découler de l'implantation de bâtiments d'élevage trop standards, tout en évitant de définir des prescriptions économiquement trop difficiles à respecter. L'article 13 complète les exigences pour les bâtiments agricoles en imposant leur accompagnement par des haies végétales. Ces prescriptions visent à concilier préservation du paysage et activité agricole.

---

## V. LE SECTEUR AGRICOLE (Aa)

---

Ce secteur est extrêmement limitatif au regard des utilisations du sol. L'étude paysagère a montré que l'ouverture du paysage dans certaines parties du territoire communal constituait un élément clé de la qualité du paysage de Sainte Jalle. Sa préservation passe donc par la quasi inconstructibilité de ces secteurs. C'est ce que traduit le secteur Aa.

---

## VI. LES ZONES NATURELLES

---

### A. La Zone N

---

La zone naturelle N est avant tout une zone de protection, où la constructibilité n'est possible que de manière très ponctuelle, dans un souci de protection des sites naturels, de préservation des secteurs présentant un intérêt environnemental marqué et des activités agricoles qui s'y attachent. On a distingué un secteur N\*, dans lequel se trouve un ancien bâtiment d'élevage. Cette construction, par son gabarit est impropre à l'accueil de logements. C'est pourquoi, dans ce secteur, le changement de destination en vue de créer des habitations ou des logements est interdit.



## B. Le secteur Nh

---

Certains secteurs bâtis ont dû également être classés en zone naturelle (secteur Nh). Ce secteur permet une évolution du bâti existant sans toutefois créer de point d'ancrage pour l'urbanisation autre qu'autour du village à Sainte Jalle. Ce classement (à la différence d'un classement en zone A), permet aux habitations non liées à une activité agricole de pouvoir s'agrandir et de disposer d'annexes. Les limitations administratives à l'occupation du sol sont donc restrictives et ne tolèrent pas la création de logements neufs aux articles 1 et 2, (à cause des contraintes paysagères, environnementales ou techniques (réseaux)). Ces limitations fortes relativisent la portée des autres règles d'occupation du sol en zone N, puisque ces dernières s'appliquent uniquement sur du bâti existant ou à la création d'annexes. Les articles 3 à 14 visent à encadrer par des règles génériques ces extensions de bâtiments existants ou ces créations d'annexes. L'article N 11 a défini des prescriptions architecturales pour la restauration des bâtiments anciens, à l'instar de ce qui a été produit pour le secteur Ua ou les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial en zone agricole.

## C. Le secteur Ne

---

Comme le secteur Nh, il permet l'aménagement et l'extension du bâti existant. Ici toutefois, il a pour vocation la transformation en habitations de certains cabanons, proches des réseaux. Il s'agit ici de dégager une petite capacité à bâtir, en complément de celle définie dans les zones U et AU

## D. Le secteur Np

---

Il correspond aux périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau potable présents sur la commune. Les limitations administratives à l'utilisation des sols découlent directement des prescriptions définies par l'hydrogéologue agréé et visent à protéger de toutes pollutions la ressource en eau.

## E. Le secteur Ut

---

Il correspond au camping. Les règles visent à permettre le fonctionnement de cet équipement, élément important de l'activité touristique dans la commune, en évitant que s'y développe une urbanisation « en dur », qui détournerait de leur vocation les espaces liés au camping.



## JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES

---

Sur les planches ci-après, ont été reportées les justifications spécifiques à chaque zone constructible. Pour toutes les zones, ont par ailleurs été appliqués les principes généraux qui ont conduit le P.L.U. :

- respect de la loi montagne, qui impose le principe de développement de l'urbanisation en continuité du village et des hameaux existants,
- confortation du village et limitation des déplacements,
- respect de la cohérence du village (pas de disproportion entre le bâti existant et la surface des zones constructibles, pas de zones étiolant la dominante du bâti ancien),
- desserte par les réseaux.

Pour la délimitation des zones agricoles et naturelles, on s'est appuyé sur les cartes IGN, les photos aériennes et les relevés de terrain.



## I. PREAMBULE

---

Les règles définies pour les principales zones constructibles ont pour objectifs un développement de l'espace bâti dans le respect du paysage urbain du village et d'une manière générale, du paysage d'ensemble de la cuvette de Sainte Jalle, tout en permettant un développement raisonné et gradué de l'espace bâti de la commune, nécessaire à son développement.

Les secteurs étudiés sont :

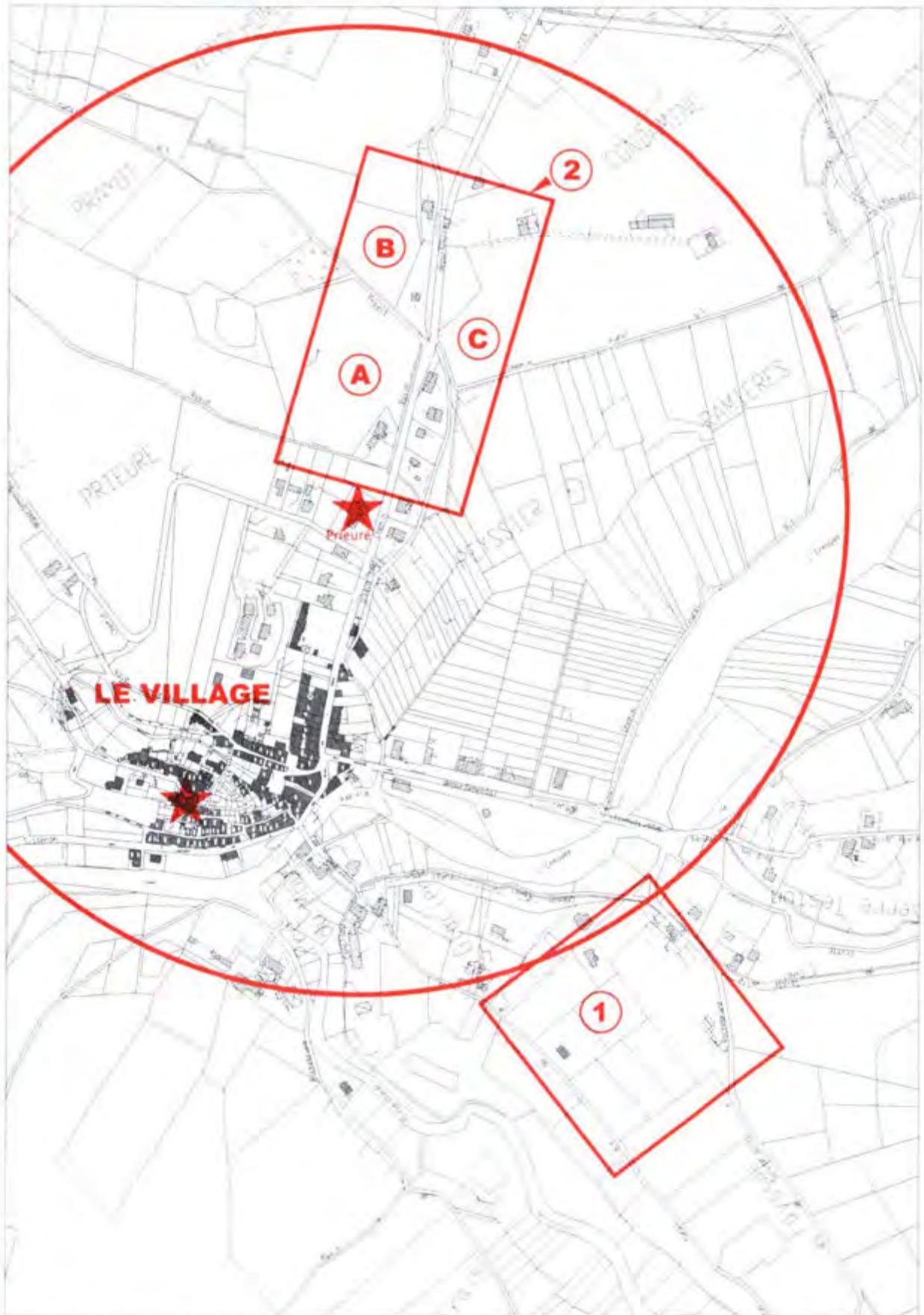
En site vierge, ou quasiment vierge de construction:

- La glacière, à l'entrée Sud du village (1)
- Les terrains à l'Est du Prieuré, en rive Nord de la R.D. 64 (2 et 3)
- Les terrains à l'Est du Prieuré, en rive Sud de la R.D. 64 (4)

Les principales zones constructibles étudiées se situent en entrée de village. Le diagnostic a montré la faible qualité de ces entrées (tissu urbain très lâche, entrées de village peu marquées...), en décalage avec la qualité exceptionnelle du tissu urbain du village proprement dit. D'un point de vue paysager et architectural, il s'agit donc d'induire en entrée de village une urbanisation qui structure l'espace de part et d'autre des voies principales, de manière à rompre avec l'urbanisation récente assez diffuse, où paradoxalement, les constructions réalisées ont plus participé à étioler l'image du village dans le paysage d'ensemble plutôt que de le renforcer.



# Implantation des constructions dans les zones constructibles : secteurs étudiés



- 2** Est Prieuré
- 1** La Glacière



Echelle 1 / 4 000<sup>e</sup>

## II. LA GLACIERE (1)

---

La Glacière, coteau initialement agricole, planté de vignes, a connu une urbanisation diffuse, avec des maisons individuelles qui ont colonisé son versant Sud et sa ligne de crête.

### A. Situation au regard des éléments emblématiques de l'architecture du village

---

Ce coteau ne s'inscrit pas dans une co-visibilité directe avec le village, le prieuré ou le château. L'approche paysagère se situe donc plutôt à l'échelle du quartier proprement dit et celle du grand paysage, celui que l'on peut observer depuis les hauteurs de la cuvette de Sainte Jalle.

### B. Situation actuelle

---

La Glacière présente une urbanisation caractérisée par des maisons individuelles implantées sans logique d'ensemble et surtout sans véritable lien avec la structure topographique du site : l'étagement hétérogène des constructions dans le coteau (avec quelques constructions en pied de pente et d'autres en ligne de crête), associée à la taille importante des parcelles renvoie une image confuse : espaces naturels et bâti se juxtaposent sans que l'un prenne véritablement le pas sur l'autre.

### C. Enjeux

---

Au sein des espaces déjà construits, la typologie du paysage paraît verrouillée sur le long terme, avec un gel de la construction entre les maisons existantes, du fait de la configuration foncière.

Sur la partie encore non bâtie du coteau, il s'agit d'éviter une colonisation diffuse des espaces encore agricoles. Il est donc nécessaire de contraindre l'implantation des constructions pour éviter l'occupation entière du coteau par deux ou trois maisons seulement. Il s'agit aussi :

- d'atténuer l'impact paysager important de la maison la plus récente en ligne de crête,
- de favoriser, dans l'espace qui sera construit, l'émergence d'une densité relative (à défaut d'une densité réelle), qui permettra de renforcer la lisibilité du paysage,



- d'instaurer un dialogue entre le bâti à venir et le site. Aujourd'hui, à chaque construction nouvelle apparaissent dont des logiques d'implantation des constructions qui ignorent les lignes de force du paysage.

## D. Moyens

---

### 1. IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Donner à l'espace construit une densité relative importante permettra de structurer le paysage et de définir plus clairement la limite entre urbanisation, secteur agricole et naturel. L'affirmation des contrastes rendra ainsi plus lisible le paysage d'ensemble, élément essentiel de sa qualité. Cette densité relative peut être créée par l'utilisation de la structure en coteau du secteur, qui permet, par un échagement des constructions, de simuler une densité relative, même avec un habitat peu dense. Pour cela il est nécessaire que les constructions soient alignées dans la pente et non implantées en quinconce, en laissant apparaître des espaces libres trop vastes en limites latérales des parcelles. Réglementairement, cela se traduira par des rectangles d'implantation des constructions qui seront reportés sur le plan des orientations d'aménagement.

Il est également nécessaire, toujours dans un souci de lisibilité et de cohérence visuelle, d'instaurer un dialogue entre le bâti à venir et le site : l'habitat résidentiel stéréotypé présente le défaut d'adapter le site à ses exigences et non le contraire. A chaque construction nouvelle apparaît donc une logique d'implantation qui ignore celle des autres bâtiments et ignore souvent les lignes de force du paysage.

A la Glacière, ces lignes de force, compte tenu de la configuration en coteau du site, se situent dans l'orientation du coteau et son ouverture. Si avec l'urbanisation, cette ouverture va nécessairement disparaître, il s'agit de lui substituer un modèle d'urbanisation qui conserve un lien avec la topographie. Ce lien peut se traduire au travers d'une implantation homogène des constructions et une cohérence dans la configuration des toitures. A l'instar des implantations traditionnelles anciennes en coteau, il est donc nécessaire d'organiser les volumes des constructions parallèlement à la pente et d'avoir une traitement similaire du sens des faitages, qui devra être également sensiblement parallèle à la pente du coteau. A cela, doit aussi se superposer des moyens techniques d'insertion dans la pente qui composent avec la structure du coteau : les enrochements importants, les talus, les



monticules doivent être proscrits. L'idée de base étant que pour s'insérer dans le paysage, les maisons doivent donner l'impression d'émerger naturellement du coteau plutôt que d'y être « posées dessus ». L'insertion dans le coteau passe aussi par des volumes simples et orthogonaux entre eux.

Au fur et à mesure que l'on se rapproche de la ligne de crête du coteau, la question de la hauteur des constructions se pose aussi avec acuité. Une lecture harmonieuse du paysage passe par un rapport de proportionnalité entre le site et les bâtiments. En d'autres termes, l'implantation de constructions de hauteur importante en ligne de crête produirait une distorsion des lignes de forces du paysage actuel en effaçant le coteau. Il s'agit donc de limiter leur hauteur (6 m paraît constituer une hauteur raisonnable). Dans la même logique, les bâtiments implantés dans la pente ne doivent pas présenter une hauteur de façade trop importante pour préserver l'harmonie du coteau.

## 2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A la Glacière, c'est la volumétrie des bâtiments, leur mode d'implantation et le rapport de proportion entre le coteau et la taille des bâtiments qui constituent les éléments essentiels de leur insertion paysagère. L'aspect extérieur, compte tenu de la quasi absence de co-visibilité entre le bâti ancien du village et le site, ne joue qu'un second rôle et les critères à définir doivent simplement permettre de gérer les dérives possibles, comme des enduits de façades trop criards, qui génèreraient des points d'appel visuels trop forts.

## 3. ACCOMPAGNEMENT VEGETAL

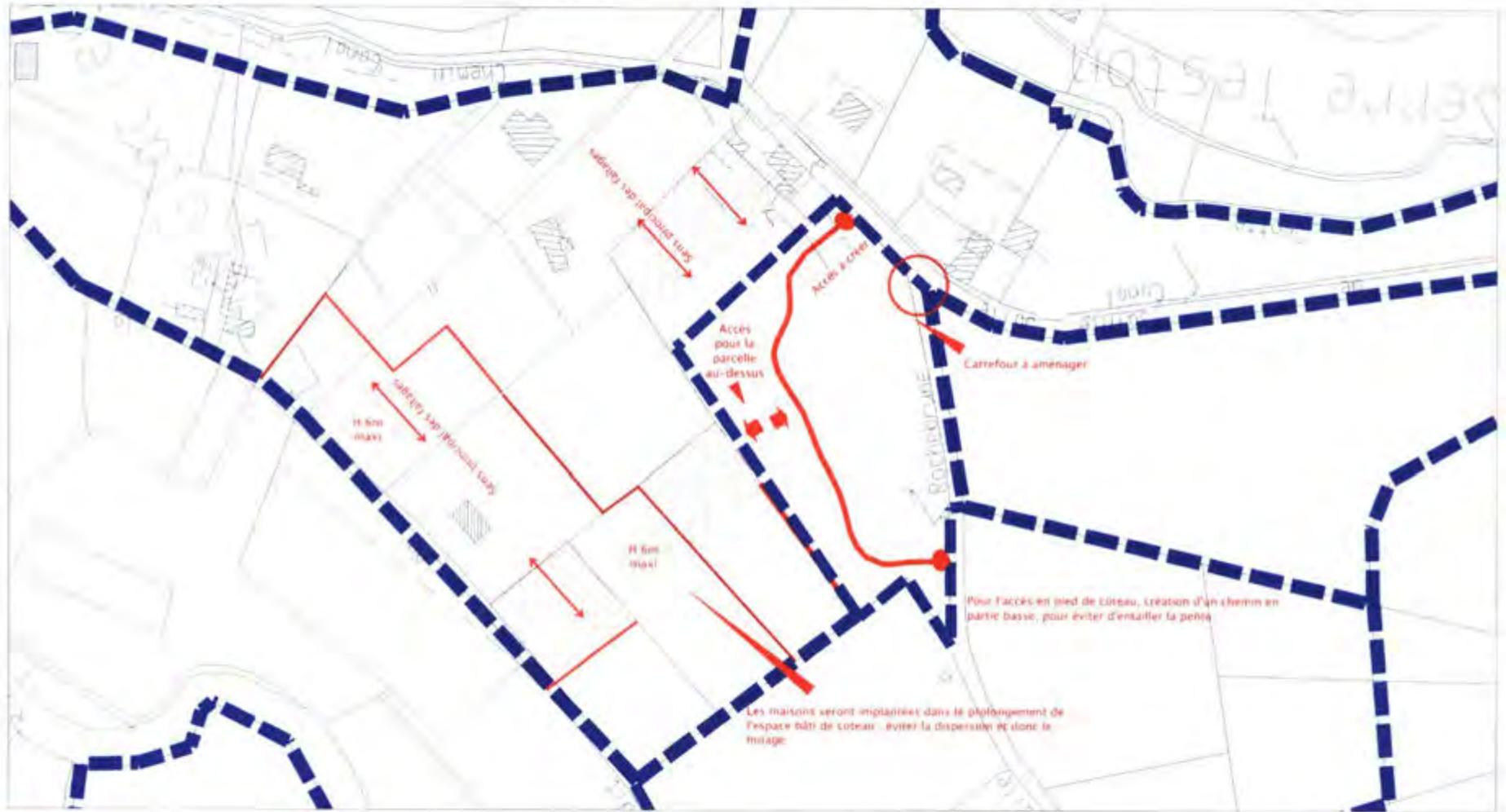
Dans les espaces qui seront urbanisés, l'essentiel est de donner une densité relative importante aux constructions et de substituer à la structure actuelle du paysage, une autre structure et non un espace « rurbain », ni rural, ni urbain. De ce point de vue, le traitement des clôtures et l'accompagnement végétal jouent un rôle essentiel : il s'agit d'éviter de « noyer » les bâtiments dans une végétation exotique et hétérogène, mais au contraire de donner à l'espace bâti une grande lisibilité. En façade de bâtiment, il s'agit donc de limiter la hauteur des clôtures végétales et d'imposer des essences locales.

# Glacière - Etat initial



# Justification de la limite des zones et de la réglementation qui s'y applique

## La Glacière



Accès à créer. Il s'agit ici d'imposer la liaison entre deux points, le tracé de la voirie et la nature de la liaison (carrossable, piétonne, cycle), étant laissée à l'appréciation de l'aménageur.

-  Rectangles d'implantation des constructions (piscines et annexes des piscines exclues)
-  Sens des faitages des constructions
-  Hauteur maximale au faitages des constructions (par rapport au terrain naturel avant travaux)
- Les volumes des constructions devront obligatoirement être orthogonaux entre eux, la longueur des constructions devra être sensiblement parallèle au coteau



### III. LE TERRAIN A L'EST DU PRIEURÉ, EN RIVE NORD DE LA R.D. 64 (A)

---

Ce terrain, d'un seul tenant, n'avait pas été étudié dans le cadre de l'étude d'urbanisme qui a précédé la mise en œuvre du P.L.U. Au regard des enjeux de développement, de la disponibilité foncière dans la commune du souhait d'améliorer l'entrée Est du village et dans un souci de liaison fonctionnelle avec le tissu urbain existant, la commune a toutefois souhaité étudier ses conditions d'urbanisation, pour l'intégrer dans le projet de définition des zones constructibles.

#### A. Principaux intérêts à l'urbanisation du site

---

L'entrée Est du village n'est pas à la hauteur du site exceptionnel que constitue le village. Préambule à la découverte du prieuré, elle s'avère hétéroclite d'un point de vue architectural et confuse d'un point de vue paysager. Il n'y a pas de coupure franche entre l'espace naturel, agricole et le village proprement dit. On n'entre dans le village que progressivement, après avoir traversé, en cheminant sur la R.D. 64, une bande de terrain où alternent maisons isolées, haies naturelles, hangar agricole, murets en béton. L'entrée de village n'est pas structurée et l'urbanisation du secteur n°2, avec sa partie en façade de R.D. 64, pourrait être l'occasion de marquer clairement l'entrée du village.

D'un point de vue socio-économique, l'urbanisation du secteur 2 présente aussi l'avantage d'être disponible à l'urbanisation, sur un mode d'urbanisation qui irait dans le sens d'une diversité de l'habitat avec l'implantation de logements individuels groupés permettant notamment le maintien dans la commune de jeunes ménages, dans un marché de l'habitat qui exclu actuellement les catégories sociales les moins élevées de l'accession à la propriété en maison individuelle. Du point de vue de l'organisation urbaine, le secteur 2 revêt aussi un intérêt tout particulier par sa proximité avec le village et le prieuré dont le terrain d'assiette va faire l'objet d'aménagements publics. Avec une structure viaire adéquate, on pourra relier fonctionnellement le prieuré et ses espaces publics aux éventuelles opérations de constructions et ainsi créer un « morceau » de village, connecté à des espaces publics, à partir duquel on pourrait facilement accéder au village à pied ou en vélo, sans emprunter la R.D. 64.

## B.Situation au regard des éléments emblématiques de l'architecture du village

---

Le terrain se trouve à l'Est du prieuré et relève donc d'enjeux paysagers particuliers qui nécessitent la définition de conditions d'urbanisation strictes, qui permettent à la commune de se développer sans compromettre l'intérêt paysager du site.

La configuration topographique du terrain est assez particulière. ce dernier forme une « bosse » en son centre, sur laquelle on devine les vestiges d'un pigeonnier. Cette bosse se situe à un niveau voisin de celui du clocher du prieuré. En vue lointaine, le développement de constructions sur la partie haute du terrain remettrait donc en cause la prédominance du clocher dans le paysage d'ensemble. Au regard de l'importance du prieuré d'un point de vue identitaire ou « esthétique » dans ce paysage d'ensemble, l'altération de sa prédominance ne peut se concevoir. En cas d'urbanisation du secteur 2, seule sa partie basse pourrait donc se développer. La partie haute devra quant à elle rester suffisamment vaste pour conserver un intérêt pour l'agriculture et donc être exploitée pour maintenir son ouverture et éviter le développement de la friche, qui à terme remettrait également en cause la prédominance du prieuré dans le paysage d'ensemble.

## C. Enjeux et moyens

---

### 1. LES ABORDS DE LA R.D. 64

Depuis la route, à l'entrée Est de la commune, une haie mélangée longe les terrains. Elle donne à l'entrée de village une allure un peu confuse, qui manque de structure. Pour mettre en scène l'entrée du village, sur la partie en façade de la route départementale, des plantations d'arbres de haute tige en alignement, doublée par un bâti structuré linéairement et dense, présentant les principales caractéristiques de l'architecture locale, conférerait à l'entrée de village une identité cohérente avec le village proprement dit.

### 2. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les propositions de l'étude urbaine réalisée préalablement au P.L.U., basées sur une urbanisation en bande, sur un modèle dense d'habitat individuel groupé prennent toute leur valeur sur la partie du terrain en bordure de la R.D. 64. Un bâti dense et qui dialogue avec la route, complété par une plantation d'alignement atténuerait la nature actuellement très routière de cette voie. C'est cette option d'urbanisation qui sera imposée au travers du règlement, du plan de zonage et des orientations d'aménagement du P.L.U. (document graphique).

## IV. LES TERRAINS A L'EST DU PRIEURE, EN RIVE NORD DE LA R.D. 64

---

Une proposition d'organisation de l'urbanisation avait été réalisée dans le cadre de l'étude préalable au P.L.U. La proposition était basée sur une urbanisation en deux bandes de maisons individuelles groupées.

### A. La topographie

---

A la différence du secteur n°2, les terrains en légère pente sur un axe Est Ouest, se situent à un niveau assez nettement plus bas que celui du prieuré, laissant présager l'innocuité de leur urbanisation au regard de la structure du paysage, qui en vision éloignée, s'articule autour de l'édifice religieux.

### B. Les abords de la R.D. 64

---

Les terrains sont coupés visuellement de la R.D. 64, par une bande de constructions éparses accompagnée d'une bande boisée opaque qui longent la route.

### C. Enjeux et moyens

---

Les terrains jouent un rôle marginal dans la composition du paysage de proximité : ils ne s'inscrivent pas directement dans le panorama au centre duquel le prieure joue le rôle fondamental et restent isolés visuellement de la R.D. 64 par un espace tampon, mi-bâti, mi-végétal. Les enjeux paysagers liés à leur urbanisation se situent donc à une échelle locale, celle de la parcelle. Demeure toutefois un enjeu urbain de cohérence et de liaison avec le développement du secteur 2. L'urbanisation de ces parcelles pourrait se réaliser sous la forme d'un habitat moins dense que dans le secteur n°2, en façade de R.D. 64 car par leur situation, ils restent isolés des principaux points de vues.



## V. PEYSSIER (C)

---

### A. Situation

---

A l'entrée Est, en contre bas de la route départementale, une fois « l'entrée » Est du village franchie ces terrains sont peu visibles depuis la route, car masqués par une haie végétale dense. Par contre, avant à l'entrée dans le village, depuis la R.D. 64, les terrains apparaissent distinctement. Il s'agit de parcelles agricoles cultivées, qui forment un paysage très ouvert.

En vision éloignée, notamment lorsqu'on chemine sur les R.D. 108 et 162, en limite Sud du territoire communal, ces terrains constituent le premier plan du panorama qui balaye le village (pour sa partie Est). A l'arrière de ce premier plan, y compris dans l'espace qui précède le prieuré, le paysage actuel se compose de constructions qui s'égrènent le long de la route, dans une ambiance végétale qui manque de clarté.

### B. Enjeux

---

Sur le plan du paysage, à l'instar de la partie du secteur 2 en façade de R.D. 64, l'intérêt de l'urbanisation du secteur, en vision rapprochée, se trouve dans son rapport à la route départementale. L'entrée Est du village est actuellement un peu confuse, avec une haie qui manque de structure. En lui substituant un ensemble bâti doublé d'un alignement d'arbres de haute tige on organiserait une entrée plus urbaine et plus lisible pour le village.

Sur le plan du grand paysage, l'opération d'aménagement viendrait en façade, au-devant de la bande mi-boisée mi-bâtie existante (offrant ainsi une opportunité de clarification du paysage), mais s'étendrait sur des terrains cultivés, très ouvert, où l'urbanisation sur un modèle diffus renverrait inévitablement une impression de mitage.

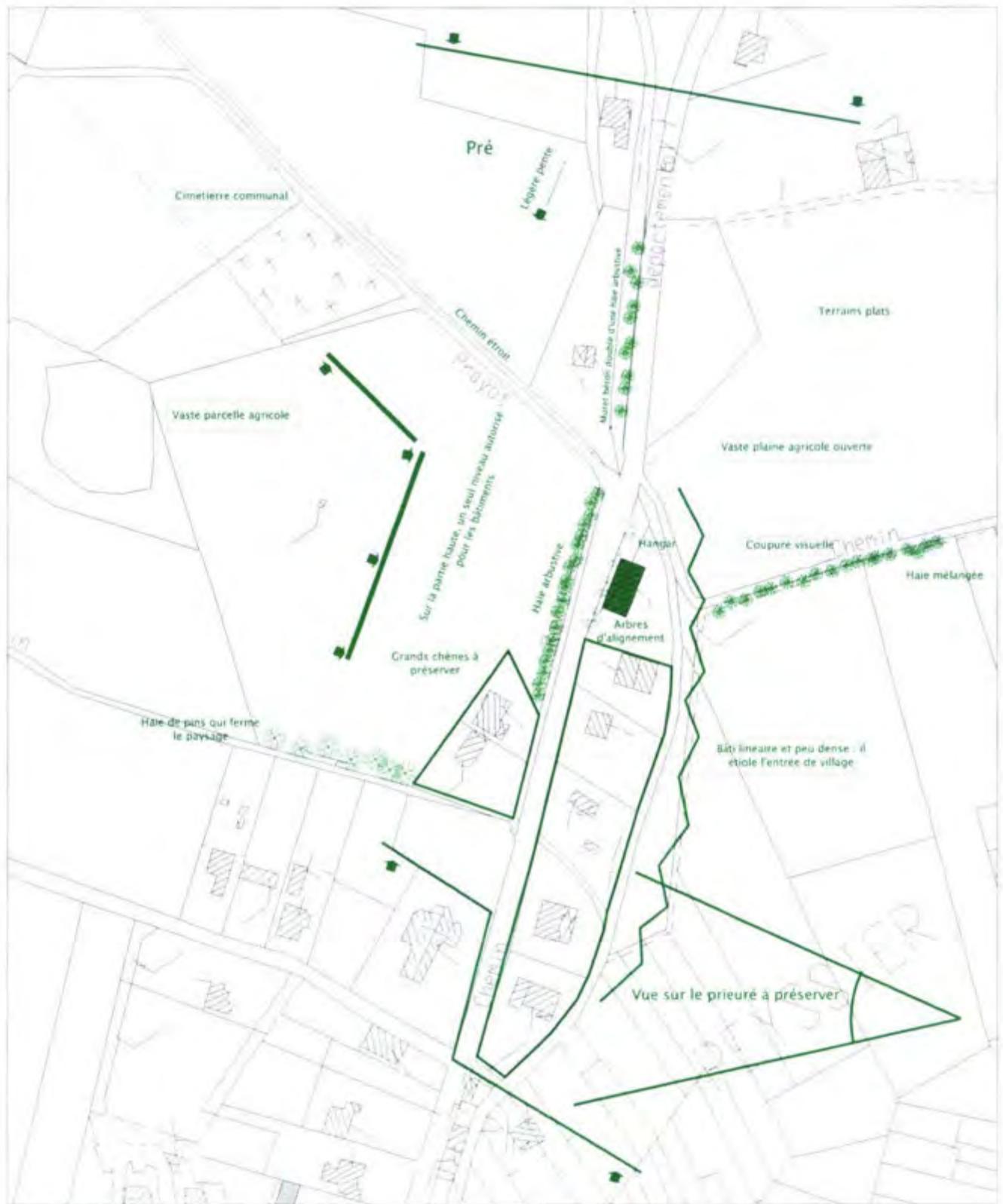
## C. Moyens

---

L'urbanisation de ce secteur, au regard des risques de mitage en cas de développement trop diffus nécessite d'orienter l'implantation des constructions pour donner l'impression d'une extension du village plutôt que celle d'un ajout. La création d'une haie mélangée en limite Sud créerait un écran végétal qui renforcerait la prédominance du prieuré dans le paysage d'ensemble.



# Est Prieuré - état initial

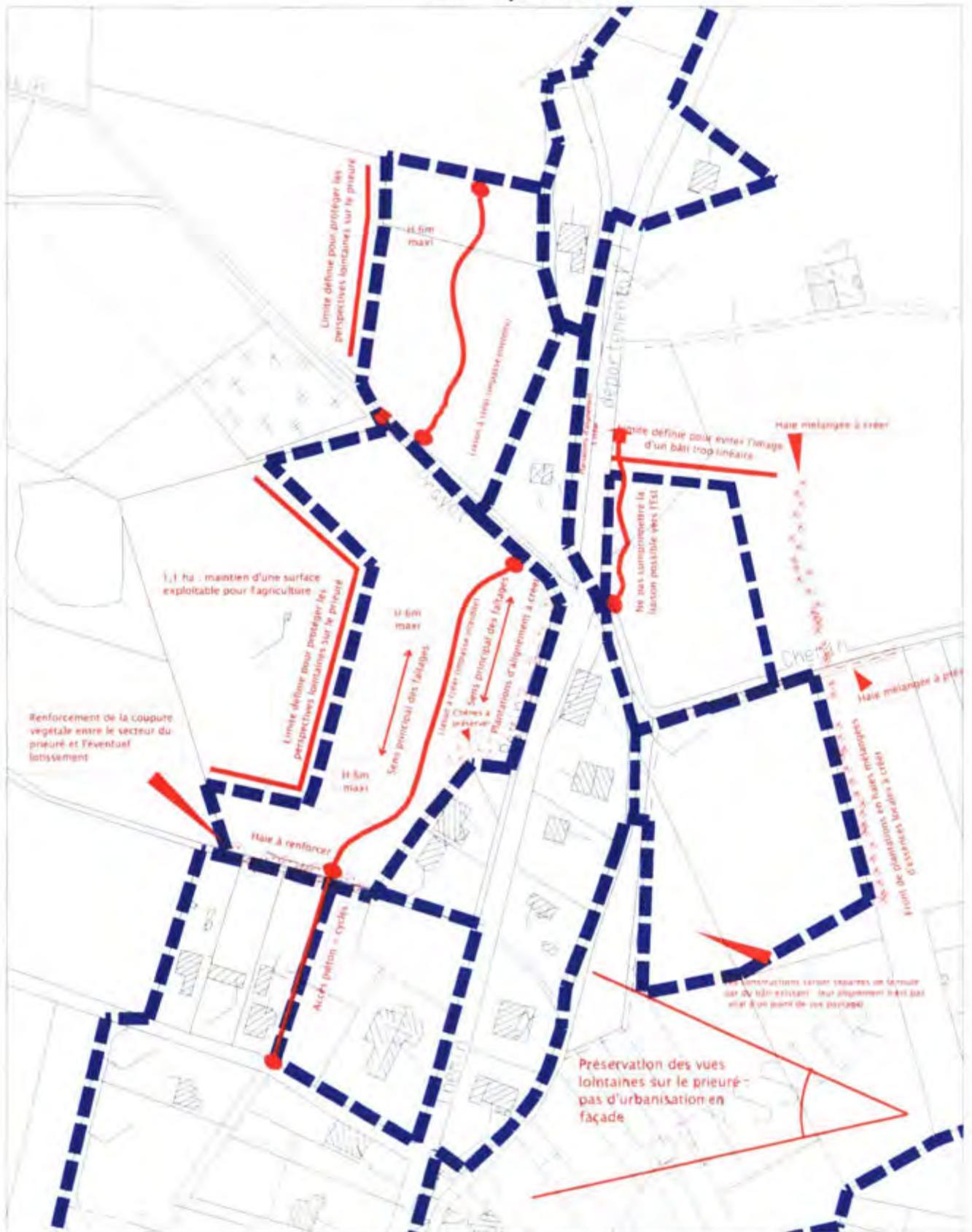


Entrée de village confuse, ni urbaine, ni rurale.



# Justification de la limite des zones et de la réglementation qui s'y applique

## Est - prieuré



H 5m maxi : Hauteur maximale au faitage des constructions (par rapport au terrain naturel avant travaux)

Les volumes des constructions doivent obligatoirement être orthogonaux entre eux, la longueur des constructions devra être sensiblement parallèle au coteau



Accès à créer. Il s'agit ici d'imposer la liaison entre deux points, le tracé de la voirie et la nature de la liaison (carrossable, piétonne, cycle), étant laissée à l'appréciation de l'aménageur.



## INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

---

L'environnement regroupe plusieurs dimensions. Si la notion d'espace naturel et agricole vient spontanément à l'esprit, en particulier à Sainte Jalle, qui reste une commune rurale, il ne peut se réduire à cette seule dimension. L'environnement, la qualité de vie qui lui est associée, s'exprime aussi sur un plan économique et social. La préservation de l'environnement au sens large, repose donc sur des mesures de protection de la faune et la flore, mais aussi sur la définition d'une problématique de maintien des équilibres, entre les espaces naturels, l'agriculture, le tourisme, l'activité économique et l'habitat. A Sainte Jalle cette notion d'équilibre est fondamentale car elle est garante de la ruralité de la commune dans toutes ses dimensions (agricole, économique, sociale...). L'affirmation trop poussée et mal contrôlée de l'habitat résidentiel conduirait inévitablement à une altération de l'environnement au sens large. De ce point de vue, sa préservation et sa mise en valeur reposent sur la protection des espaces les plus sensibles (et notamment ceux mis en évidence dans le volet environnementale), mais aussi sur la préservation des équilibres.

### VI. MESURES DE PROTECTION DIRECTES DEFINIES PAR LE P.L.U.

---

Le P.L.U. a orienté le développement urbain en évitant soigneusement les secteurs identifiés comme possédant un intérêt faunistique et/ou floristique particulier mis en évidence par l'étude environnementale. Ces secteurs ont été classés en zone N ou en secteur Aa inconstructibles :

- les Z.N.I.E.F.F.
- la ripisylve de l'Ennuyé,
- les chênaies,
- les ravins frais,

Ces secteurs sont de toute manière impropres à l'urbanisation (éloignement des réseaux, trop pentus...). L'incidence du P.L.U. sur l'environnement naturel sera très faible et ne portera en aucune manière préjudice aux équilibres des secteurs à préserver.



## VII. MESURES DE PRESERVATION DES EQUILIBRES ET DE MISE EN VALEUR

---

### A. La restauration des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural

---

La possibilité offerte par le P.L.U. de changer la destination des granges proches des réseaux mais hors village leur a redonné un véritable intérêt. Cet intérêt, associé à la définition de règles de restauration spécifiques aux articles 11 du règlement permettra d'exercer un contrôle étroit sur la préservation des caractéristiques architecturales et patrimoniales qui font leur valeur.

### B. Les zones AU

---

Elles, traduisent la volonté de maintien des équilibres, en renforçant le chef-lieu d'un point de vue démographique et paysager (en soulignant sans la dénaturer son image dans le paysage de cuvette).