

# ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°2 DU PLU DE SAINTE JALLE 26110

COMMISSAIRE ENQUETEUR : JOEL TAGAND

ORDONNANCE DU TRIBUNAL ADMINIDTRATIF DE GRENOBLE N°E18000029/38 DU 7 février  
2018.

ENQUETE PUBLIQUE DU 3 AVRIL 2018 AU 2 MAI 2018.

## DESCRIPTIF DU PROJET

Dans le cadre du PLU existant, la commune a trois objectifs qui visent à une meilleure mise en valeur du patrimoine existant, un meilleur développement économique, et une meilleure gestion des bâtiments d'habitation en zone agricole.

Objectif 1 : permettre la réhabilitation et la mise en valeur du château de Sainte-Jalle.

La modification du zonage consiste à créer un nouveau secteur dit Nch sous forme d'un STECAL.

Il sera alors possible de réhabiliter et restaurer les bâtiments afin de créer des hébergements touristiques, de créer une extension de 100 m<sup>2</sup>, de créer et restaurer deux locaux techniques et d'aménager le jardin.

Le STECAL soumet le projet à des conditions spécifiques :

- Son caractère est exceptionnel
- Sa taille est limitée
- Les capacités d'accueil sont limitées
- Les règles de hauteur d'implantation et de densité permettent d'intégrer le projet dans le contexte urbain et architectural préexistant.
- Les conditions imposées par les règles concernant les raccordements aux réseaux publics sont respectées.

Objectif 2 : favoriser les activités économiques agricoles et artisanales.

La commune souhaite autoriser les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles dans la zone N.

En second lieu, le développement des activités artisanales en zone N\* nécessite de revoir les règles de hauteur et d'implantation des constructions qui bloquent le développement d'activités économiques.

Objectif n°3 : permettre l'évolution limitée des bâtiments d'habitation en zone N et A.

Du fait de l'histoire de la commune, les zones N et A ont accueilli des habitations. Les ménages concernés peuvent avoir besoin de faire évoluer leurs constructions.

En se basant sur les recommandations de la CDPENAF, la commune souhaite modifier le règlement des zones A et N afin de permettre aux bâtiments d'habitations de faire l'objet d'extensions ou annexes.

#### Objectif n°4 : mettre à jour le règlement

Trois modifications de règlement doivent contribuer à une meilleure lisibilité du document.

- 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 relative au COS.

## L'ENQUETE PUBLIQUE

### Le contexte juridique de l'enquête publique :

Le projet vise à une meilleure mise en valeur du patrimoine bâti, à un meilleur développement économique, à une meilleure gestion des bâtiments d'habitation en zone agricole et de rendre le règlement du PLU plus lisible. Il ne relève pas des cas décrits dans l'article L153-31 du code de l'urbanisme qui indique que la procédure de révision du PLU ne s'impose que si le projet modifie les orientations du PADD et réduit les espaces boisés, la zone N ou la zone A.

### L'organisation de l'enquête publique

La nomination du commissaire enquêteur a fait l'objet de l'ordonnance n° E18000029/38 du 7 février 2018.

Par ailleurs, l'arrêté n°2018-7 du 13 mars 2018 prescrit l'ouverture de l'enquête publique et en indique les modalités.

### La publicité de l'enquête publique

L'avis d'enquête publique a été affiché sur trois lieux de la commune et sur le site.

Les parutions dans la presse locale ont eu lieu les 15 mars et 5 avril dans le Dauphiné Libéré et la Tribune.

### Les permanences

Les permanences ont eu lieu en mairie de Sainte-Jalle les :

-3 avril 2018 de 9h30 à 12h30

-17 avril 2018 de 9h30 à 12h 30

-2 mai 2018 de 9h30 à 12h 30

### La fréquentation

La fréquentation a été très faible. Quelques personnes se sont déplacées essentiellement motivées par quelques problèmes personnels mais fort peu

par le projet dans son ensemble. Aucune n'a souhaité porter une observation sur le registre qui est resté désespérément vierge...

#### Les avis des PPA :

L'autorité environnementale a décidé que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale

La direction départementale des territoires a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

La chambre des métiers n'a pas émis d'observations.

La CDPENAF a émis un avis favorable sous réserves de prise en compte de ses observations.

La commune a pris en compte les observations qui lui ont été signifiées par la DDT et la CDPENAF. Ces observations sont marginales et relèvent de points secondaires qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet :

-respect des règles d'implantation de la piscine sur le STECAL Nch.

-respect du règlement graphique existant sur le STECAL N.

-zone A et N : clarifier la hauteur autorisée pour les constructions à usage d'habitation

-les changements de destination en zone N :

- Le règlement graphique n'identifie aucune construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Le règlement graphique fait apparaître trois STECAL de type Nh. Cette identification ne correspond plus à la loi ALLUR.

Il convient donc d'identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

## LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Quelques personnes sont venues consulter le dossier pendant les permanences dans le but d'obtenir des informations particulières et, accessoirement générales.

Aucune n'a souhaité faire figurer des observations sur le registre.

## L'ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les objectifs visés par le projet soumis à l'enquête me paraissent conformes à l'intérêt du village et de ses habitants :

- Valoriser un patrimoine remarquable difficile d'entretien et peu utilisé à ce jour tout en maintenant le caractère architectural actuel. L'opération est de taille limitée (2600 m<sup>2</sup>) et de capacité limitée.
- Faciliter les activités économiques agricoles et artisanales, notamment faciliter la réutilisation d'un ancien poulailler qui accueille des activités artisanales et autoriser la construction des installations nécessaires aux exploitations agricoles.
- Permettre une évolution limitée des bâtiments d'habitation en zone A et N en utilisant l'évolution du code de l'urbanisme qui permet aujourd'hui des extensions et des annexes aux constructions d'habitation situées en zone A ou N.

Ces évolutions recueillent un consensus réel au sein de la population du village.