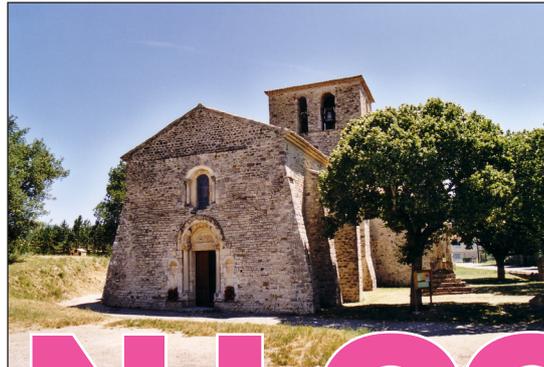


Département de la Drôme

# Sainte Jalle



## PLAN LOCAL D'URBANISME



**Approbation  
Juillet 2007**

**II Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable**



**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)**

<b>Introduction</b>	<b>P2</b>
<b>Bases du projet</b>	<b>P3</b>
<b>L'économie locale</b>	<b>P4</b>
<b>L'agriculture : enjeu de préservation</b>	<b>P5</b>
<b>L'environnement : enjeu de préservation</b>	<b>P6</b>
<b>Le Grand paysage : enjeu de préservation et de mise en valeur</b>	<b>P8</b>
<b>Les paysages urbains : enjeu de préservation et de mise en valeur</b>	<b>P11</b>
<b>La centralité : enjeux de renforcement du village par l'organisation la définition de liens entre secteurs d'habitat et nouveaux et centre historique</b>	<b>P13</b>
<b>La capacité d'accueil : enjeu de développement démographique maîtrisé et gradué</b>	<b>P24</b>
<b>La cohérence réseaux – projet et la protection de la ressource en eau</b>	<b>P15</b>
<b>Les risques naturels</b>	<b>P16</b>
<b>La diversification de l'habitat : enjeu d'organisation de l'urbanisation et de mixité</b>	<b>P17</b>

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** s'appuie sur les composantes territoriales et socio-économiques de Sainte Jalle, commune **rurale, touristique**, ouverte sur la vallée de l'Eygues et le pôle nyonsais, aux **paysages et au patrimoine bâti exceptionnels**.

Sa situation, au sein du nyonsais, associée à une **large dominante agricole, notamment viticole**, mais aussi céréalière (Sainte Jalle a été le "grenier des Baronnies"), constituent la base de l'économie et de l'histoire de Sainte Jalle. Cette **appartenance au nyonsais**, où se développent (s'entrechoquent parfois), agriculture, habitat et tourisme a forgé l'identité de Sainte Jalle.

La **situation excentrée** de la commune par rapport à **la vallée du Rhône et à Nyons**, a jusqu'à aujourd'hui relativement épargné la commune du développement d'un habitat résidentiel, ailleurs parfois mal maîtrisé.

Si les faibles possibilités offertes au développement de l'espace bâti ont préservé les paysages, il s'agit, aujourd'hui, dans un souci d'équilibre, de favoriser un essor encadré de la commune : avec l'allongement des trajets domicile-travail, Sainte Jalle présente plus que jamais un fort potentiel de développement. Aujourd'hui, Sainte Jalle est attractive. Elle est **un lieu de résidence recherché, sans doute durablement**.

### Organisation du document

**Après l'énoncé des bases du projet communal, seront présentées les orientations générales choisies par la commune pour son développement.**

**Pour chaque orientation, on a d'abord :**

**Rappelé les principaux éléments de diagnostic (pour appréhender l'intégralité du diagnostic, on pourra se reporter au rapport de présentation),**

**Enoncé les objectifs et orientations de la commune, notamment au regard du diagnostic,**

**Défini les moyens mis en œuvre dans le P.L.U. pour atteindre ces objectifs.**



## Orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune

**Pour son P.L.U., la commune a formulé plusieurs objectifs fondamentaux :**

Respecter les bases de l'identité communale en trouvant un équilibre entre protection, développement du village et essor démographique,

Organiser l'économie locale autour de l'agriculture, de l'habitat permanent, du maintien de services complémentaires à l'habitat, (éviter le village dortoir) et du tourisme,

Protéger les espaces agricoles et naturels principaux,

Préserver et mettre en valeur les paysages, tant urbains (le village son château, le prieuré notamment ) que naturels (les espaces agricoles ouverts, notamment viticole, les bandes boisées, les grands vergers..),

Dans le respect de la loi montagne, affirmer la centralité du village et son rôle de lieu de vie sociale principal,

Assurer une croissance maîtrisée, qui permette un développement démographique nécessaire, après plusieurs années de stagnation et de vieillissement, sur la base d'une urbanisation graduée, compatible avec le niveau d'équipement de la commune,

Rechercher une cohérence entre réseaux et zones constructibles, pour limiter l'impact financier du développement urbain,

Organiser le développement, par le recours quasi systématique aux opérations d'ensemble, pensées comme un tout, en terme de desserte notamment, avec des prescriptions strictes quant à leur insertion paysagère, notamment au regard des monuments historiques,

Produire un véritable tissu villageois, avec son réseau de rues, des places, ses parcs,

Diversifier l'offre en logements et renforcer la mixité,



## Rappel des principaux éléments de diagnostic

### LE COMMERCE AU VILLAGE

Le village dispose de commerces de proximité, qui assurent un rôle de “dépannage”, en complément de la structure commerciale de Nyons, pôle urbain principal.

### L'ARTISANAT

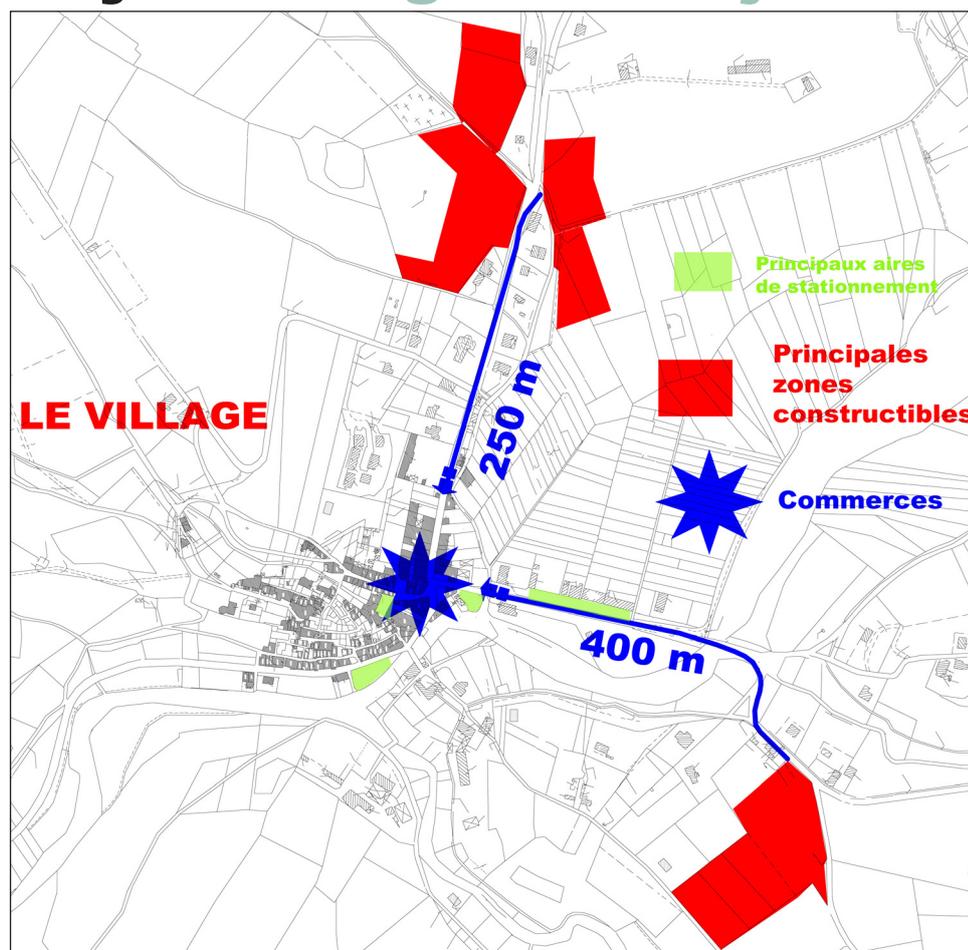
Quelques artisans sont basés sur la commune, mais le tissu artisanal reste peu étoffé.

## Objectifs au regard du diagnostic

### LE COMMERCE, L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT

La commune a souhaité orienter son développement autour du renforcement de la centralité du chef-lieu et préserver son identité rurale, qui s'appuie sur la pérennité de l'agriculture et l'attractivité touristique. Dans ce cadre, les enjeux de développement industriel et artisanal restent limités. L'objectif est surtout de pérenniser le commerce local par le développement de l'habitat permanent, qui apportera de nouveaux clients naturellement enclins à se rendre dans les commerces locaux, au regard du relatif éloignement de Nyons et de ses supermarchés.

## Moyens au regard des objectifs



Malgré l'hyper densité du village, l'accès aux commerces est relativement aisé : ils sont situés pour l'essentiel dans la rue principale, accompagnés de plusieurs aires de stationnement, à l'entrée Nord du village, à proximité de la mairie. Le gabarit assez large de la rue principale permet également le stationnement sans constituer une gêne pour la circulation.

L'urbanisation à venir, pour l'essentiel située dans le prolongement du village, bénéficiera de liens directs et faciles avec le centre, où sont localisés les services et commerces. Cette proximité favorisera le fonctionnement du commerce local.

## Rappel des principaux éléments de diagnostic

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, **les contreforts de la cuvette** de Sainte Jalle au Nord, avec une agriculture basée sur l'exploitation de la vigne, sur les espaces les mieux exposés, **la partie haute des coteaux Sud**, où se développe l'arboriculture (abricotiers essentiellement), **la partie basse et médiane des coteaux Sud**, dans laquelle s'est développée pour l'essentiel la culture de la lavande. On y trouve aussi quelques prés de fauche et des pâtures.



Aux pieds du village, entre l'Ennuyé et la R.D. 64, la plaine et ses cultures annuelles

## Objectifs au regard du diagnostic

Il s'agit :

**De soustraire à la pression foncière les meilleures terres agricoles**, en particulier les terres où se développent les productions emblématiques des Baronnie : vergers et vignes, en liaison avec le souci de protection des paysages et de valorisation touristique.

**D'éviter les conflits d'usages** entre habitat et agriculture,

**De préserver les sièges d'exploitations agricoles** de la pression foncière, qui tend à les transformer en vastes résidences secondaires.



Les pieds de coteaux Nord. souvent en prés ou en lavandes, rarement en vignes

## Moyens au regard des objectifs

Sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, le P.L.U. a protégé du développement urbain, par un classement en zone A, les secteurs importants pour l'activité agricole, en particulier les vignes et les grands espaces de vergers. Il en résulte une lecture simple et claire de la destination des espaces grâce au P.L.U., là où l'incertitude de l'application au coup par coup du R.N.U. produisait une spéculation latente sur les espaces agricoles à proximité du village.

Les unités foncières classées en zone à bâtir ne réduisent pas de manière significative la surface utile de telle ou telle exploitation agricole.

les sièges d'exploitations agricoles en activité ont été classés en zone A, pour éviter la spéculation sur les bâtiments.



Cette prise de vue montre l'étendue d'un terroir agricole quasi-exclusif dans toute la cuvette de Sainte Jalle

### Maintenir les unités agricoles

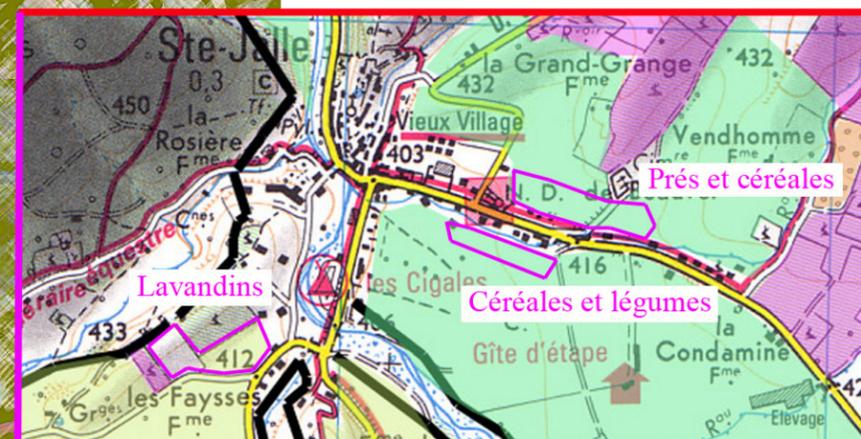
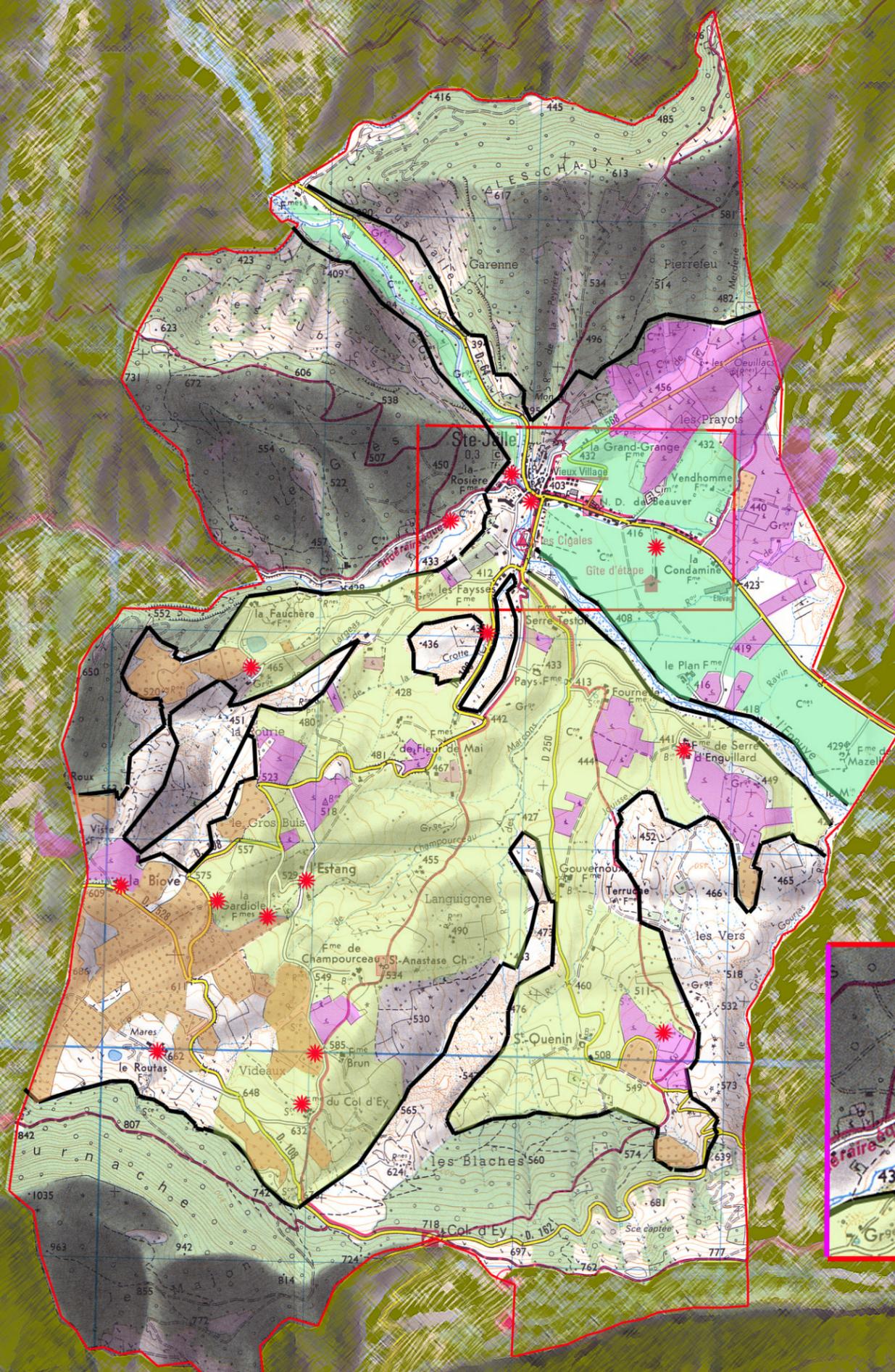
C'est un enjeu économique, mais aussi une des conditions de la préservation d'un paysage exceptionnel

# L'AGRICULTURE

## Moyens

-  Périmètre de l'espace agricole
-  Les vignes sont préservées
-  Les vergers sont préservés
-  De faibles superficies de céréales ou prés (voire jachères), sont prélevées, dans le prolongement du village
-  Sièges d'exploitations agricoles

Les superficies prélevées pour construire sur des terrains agricoles représentent 3,7 ha pour une SAU de 663 ha, soit moins de 0,56%



Les terrains ouverts à la construction restent d'une surface mesurée et présentent pour la plupart un intérêt agricole assez médiocre :  
A la Glacière : lavandins,  
A l'Est du prieuré : céréales, prés de fauche.

Les cultures emblématiques de la commune (vignes et vergers) ne sont pas touchées par des zones constructibles, qui prélèvent un total de 3,7 ha de terrains, certes agricoles, mais sans valeur ajoutée particulière (soit 0,56% de la Surface Agricole Utilisée).

## Rappel des principaux éléments de diagnostic

La commune est très peu concernée par des zones de protections « officielles », de type Zones d'Intérêt Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) ou des zones Natura 2000.

Les deux Z.N.I.E.F.F. présentes sur le territoire sont hors secteurs à enjeux urbains. Il s'agit De l'espace montagneux (Montlaud), à l'extrême Sud de la commune.

Les sommets des collines qui surplombent la commune ont été colonisés essentiellement par des chênes verts et sur les terrains non cultivés de coteau s'étendent des pelouses sèches, qui cèdent localement la place à des taillis (genévriers, cad, cyprès...) Les fonds de ravins où des ruisseaux, très souvent non permanents entretiennent une relative humidité. L'ennuyé est la rivière principale.

Plusieurs bandes boisées, qui accompagnent les ruisseaux non permanents, traversent la cuvette de Sainte Jalle en faisant la liaison entre les montagnes de Montlaud au Sud et le massif des Chaux au Nord.



La cuvette, avec son espace agricole, traversée par des ruisseaux non permanents accompagnés de leurs bandes boisées



Les montagnes de Montlaud, à l'extrême Sud de la commune

## Objectifs au regard du diagnostic

Protéger les espaces naturels identifiés comme présentant un intérêt spécifique (Montagne de Montlaud)

Pérenniser les zones de passage de la faune terrestre qui circule entre les massifs boisés de l'étage collinéen, au Nord et au Sud

Limiter au maximum les rejets d'eaux usées dans les milieux naturels, pour préserver l'intérêt piscicole de l'Ennuyé.



Au-dessus du village, les massifs de chênes verts de l'étage collinéen

## Moyens au regard des objectifs

### **Classement en zone naturelle des Z.N.I.E.F.F.**

**Les massifs de chênes de l'étage collinéen, au Nord et au Sud ont été classés en Espaces Boisés à Conserver au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Tout défrichement y est interdit (coupe de plus de 4 hectares) et la destination forestière des sols devra obligatoirement être maintenue.**

**Les bandes boisées qui assurent le lien entre ces bois ont été protégées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.**

**La commune a projeté la desserte par le réseau d'assainissement de l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser, de manière à réduire très fortement les rejets en milieu naturel et à préserver l'intérêt piscicole de l'Ennuyé.**

# L'ENVIRONNEMENT

## Moyens



Les Z.N.I.E.F.F. au Sud sont préservées



Les bandes boisées qui parcourent la cuvette de Sainte Jalle, et accompagnent des ruisseaux non permanents (avec une flore qui diffère de celle de l'espace « commun ») sont protégées. Leur rôle de liaison pour la faune terrestre, entre les massifs boisés au Nord et au Sud est maintenu.



Les massifs boisés sont protégés (classement en Espaces boisés à conserver)



La ripisylve de l'Ennuyé est préservée (au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme)



Les vergers et les vignes sont maintenus et joueront leur rôle de « garde manger »



Les grandes entités agricoles sont maintenues et non segmentées par le projet de développement



## Rappel des principaux éléments de diagnostic



*Le village dans son écrin*

**Le paysage de Sainte Jalle, qu'il s'agisse des espaces agricoles, naturels, ou du village et de ses monuments, apparaît comme exceptionnel à toutes les échelles :**

**En vision éloignée, la topographie de cuvette dégage de très larges perspectives ouvertes sur les espaces montagneux d'arrière plan, sur les massifs boisés au Nord, (qui sont l'écrins du village et sur la mosaïque agricole qui occupe les pentes douces de la cuvette. Au sein de cet espace, le village, malgré un développement récent linéaire vers l'Est, apparaît encore clairement comme une unité, avec un bâti dense et homogène, empreint d'architecture traditionnelle, qui s'étend sous la ligne de ciel formée par le château.**

**En vision rapprochée, le village a conservé pour l'essentiel une structure médiévale, avec des ruelles étroites, un bâti en pierre. L'ensemble est ponctué par deux édifices magistraux : le château et le prieuré, qui constituent les points d'orgue de l'espace bâti.**



**Plusieurs unités de paysages caractérisent le territoire communal :**

**la cuvette agricole,** avec ses vignes, vergers, prés de fauche, lavandins.

**L'étage collinéen,** Il constitue l'arrière-plan boisé et vallonné de la terrasse alluviale. Le pied des collines marque une rupture nette avec les espaces agricoles de la terrasse alluviale.

Sainte Jalle s'inscrit dans la vallée de l'Ennuyé, affluent de l'Ouvèze, sa situation quelque peu excentrée par rapport à Nyons a jusqu'à aujourd'hui limité fortement le "mitage" par l'habitat résidentiel, tel qu'on peut le rencontrer dans certaines communes de la vallée du Rhône.

*Le village en vision rapprochée*

## Objectifs au regard du diagnostic

### **Pérenniser les grands ensembles qui composent le paysage de Sainte Jalle :**

Boisements des reliefs, cuvette agricole, espaces non-bâtis, rivières et ripisylves.

Préserver les grands ensembles du paysage pour maîtriser l'évolution urbaine et protéger l'identité communale et sa qualité de vie, socle de son attractivité.

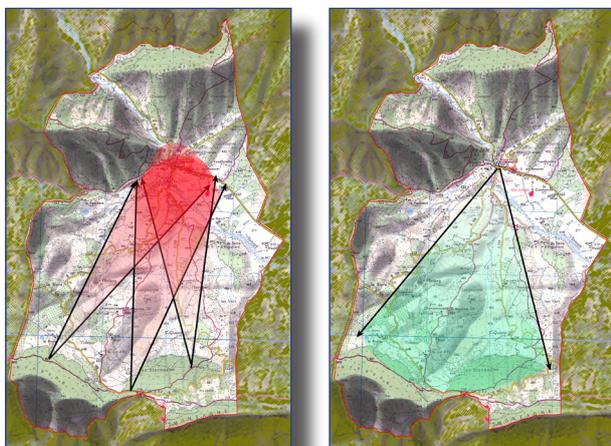


**Renforcer la logique du paysage d'ensemble, avec une composition claire : le village dense, avec des extensions en greffes, plutôt qu'en "rajouts", avec une attention toute particulière à porter aux abords du prieuré, élément emblématique de la qualité architecturale du village. Maintenir les espaces agricoles ouverts, l'écrin boisé des massifs montagneux en arrière plan, la trame verte formée par les les bandes boisées naturelles dans la cuvette.**

**Respecter les grandes unités du paysage et leurs contrastes, par un développement qui s'appuierait essentiellement sur des opérations d'ensemble plutôt denses.**



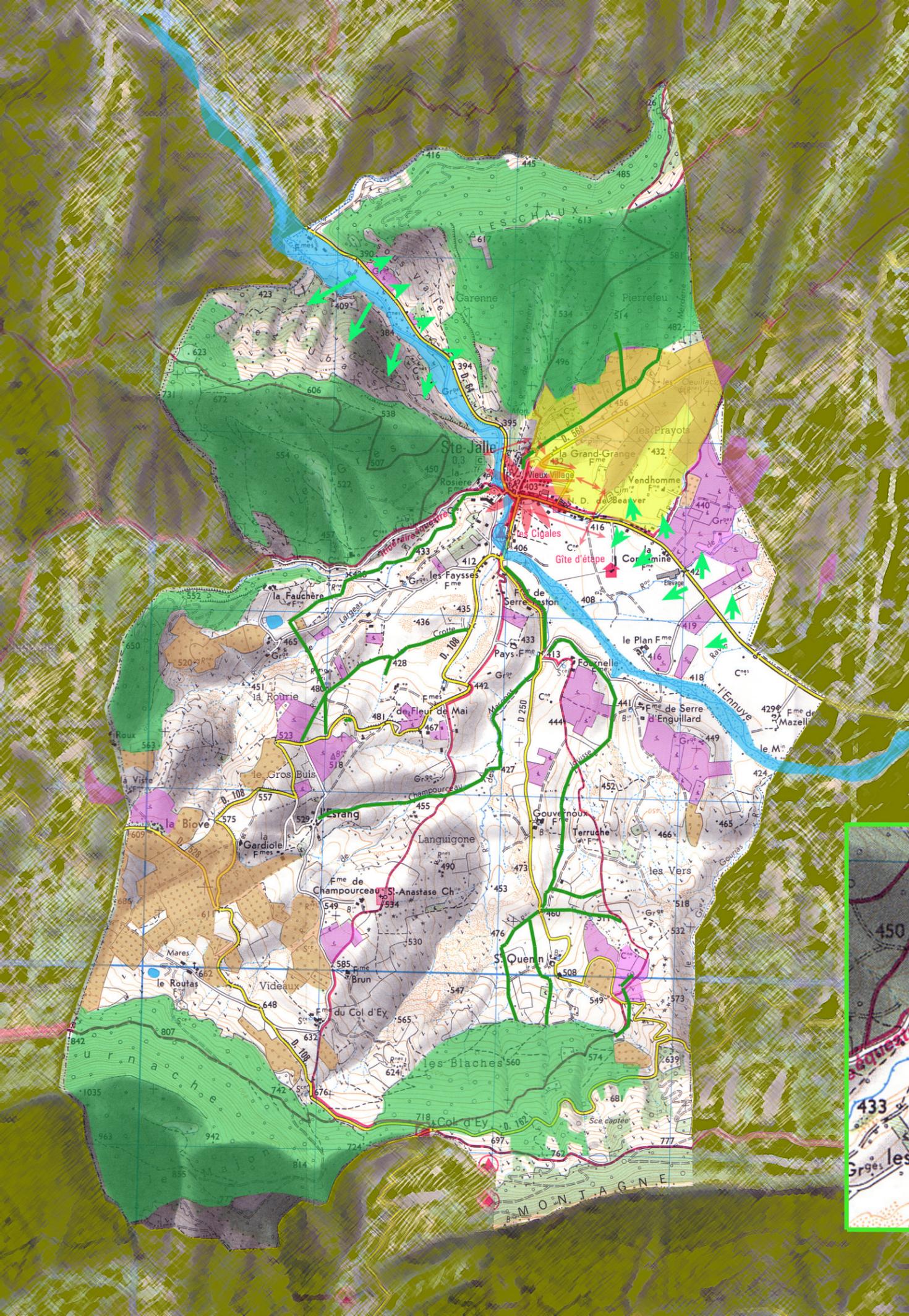
*Vue élargie sur le village*



*La configuration topographique en cuvette ouvre de très larges perspectives visuelles : les hauteurs de Montlaud permettent de saisir le village dans son ensemble et depuis ce dernier, on peut aisément contempler la mosaïque agricole, dominée par la crête montagneuse*

# GRAND PAYSAGE

## Moyens



A l'entrée Nord de la commune, de part et d'autre de la R.D. 64, les vues rapprochées dans le vallon encaissé de l'Ennuyé sont protégées par un classement en zone agricole ou naturelle. Idem à l'entrée Est, où les ouvertures sur la plaine agricole sont maintenues



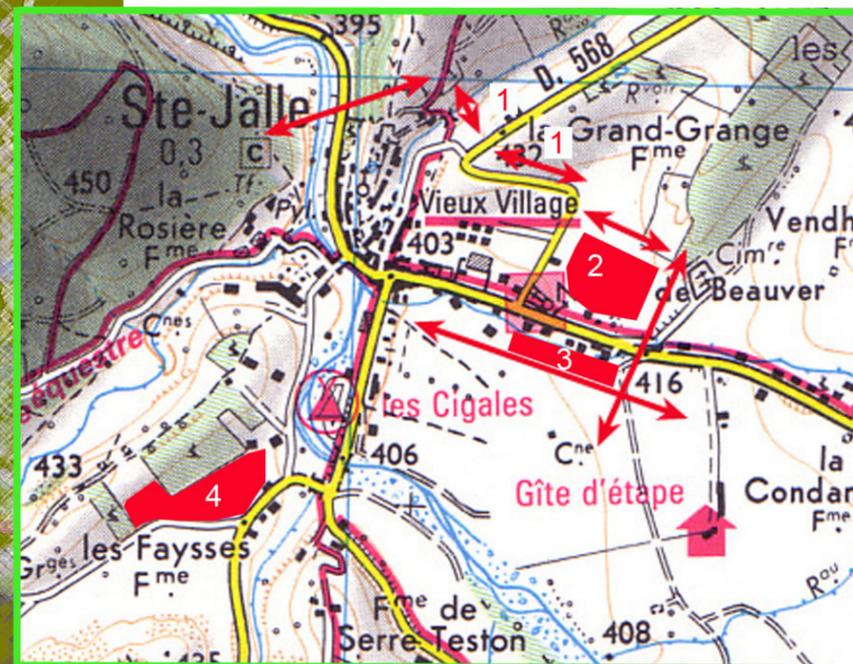
Le réseau de bandes boisées au sein de la cuvette a été protégé, pour son rôle environnemental, mais aussi pour sa fonction structurante du paysage local. Idem pour la ripisylve de l'Ennuyé



Les massifs boisés sont protégés



Les espaces ouverts à l'arrière du village ont été classés en zone Aa, totalement inconstructible



Aux abords du village le développement urbain a été étudié de manière à renforcer la lisibilité du village, en s'appuyant sur des limites franches : ne pas « concurrencer » la ligne de ciel dominée par le château au Nord (1), donner de l'épaisseur au tissu urbain à l'Est (2), en bordure de la plaine, assurer un développement urbain qui préserve la position dominante du prieuré (3), aux Glacières, l'urbanisation en contre-bas du coteau n'altèrera pas la ligne de crête du serre (4).

↕ Limites franches entre urbanisation et espaces agricoles

## Moyens au regard des objectifs

**Les Grands massifs boisés qui forment l'arrière plan, l'écrin du grand paysage, au Nord et au Sud sont protégés,**

**Les bandes boisées qui structurent le paysage ouvert de plaine sont protégées,**

**L'urbanisation est organisée autour du village, par des opérations relativement denses : préservation du contraste entre le village et les espaces agricoles alentours**

**Respect des grandes unités du paysage et leurs contrastes, par l'absence des zones de développement diffus au sein des espaces agricoles**



### **Actions et opérations relatives à la préservation du paysage**

Le paysage est pris en compte à toutes les échelles du territoire.

Au niveau géographique, les grands ensembles boisés, les reliefs, les rivières, les espaces non-bâti structurants sont préservés.

Les éléments identitaires de la commune conservent leur intégrité : ouverture de la plaine, perspectives sur le village...

**En vert, protection forte des espaces ouverts au-dessus du village**

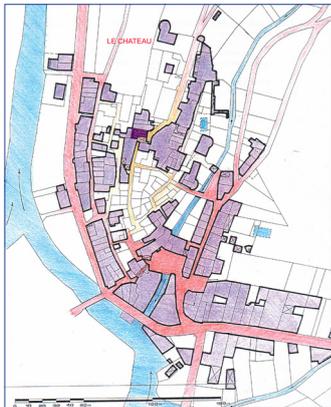
**En rouge, les principales zones constructibles en extension (hors partie actuellement urbanisée)**



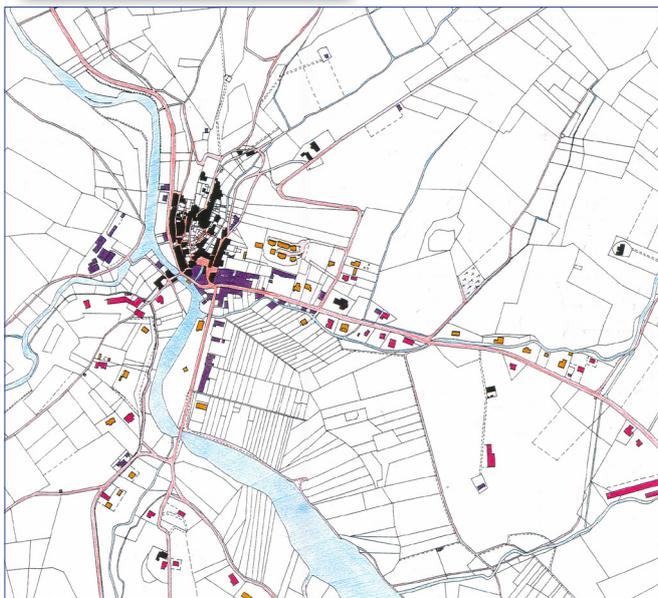
## Rappel des principaux éléments de diagnostic

L'espace bâti est dominé par le village historique, qui malgré quelques excroissances récentes, est resté emprunt de son origine médiévale. Le village forme un ensemble remarquable à préserver, ponctué par deux monuments historiques : le prieuré et le château.

Quelques hameaux, également d'origine ancienne se sont implantés sans s'étoffer, sur les pentes Nord de la commune. Quelques corps de fermes épars et cabanons complètent l'espace bâti, qui à l'échelle du grand paysage et des grandes perspectives que permet la topographie, ponctuent plus qu'il ne dominent.



Malgré la disparition d'une partie du bâti intra muros, le village a gardé sa structure médiévale.



A partir du noyau médiéval, (en noir) le village s'est étendu au XIXième (en violet) sur un modèle assez dense...pour ensuite laisser la place à une urbanisation linéaire en maisons individuelles à l'Est et au Sud (en rouge et orange).



Le prieuré



Le château



## Objectifs au regard du diagnostic

**Protéger et valoriser la structure bâtie et l'architecture du village dans ses composantes les plus importantes : densité, relation à la rue (alignement des constructions), caractère architectural : pierres apparentes ou enduit à la chaux, toitures en tuiles rondes, génoises,...**



**Produire un espace bâti dans la continuité du village, qui fasse "corps" avec ce dernier et en constitue le "prolongement naturel, avec un tissu urbain qui produise du village**

**Autour du prieuré, veiller à ne pas noyer le bâtiment dans une urbanisation non contrôlée**



## Moyens au regard des objectifs

### REGLES DE CONSTRUCTION

**Définition de règles architecturales strictes pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant dans le village,**

**Définition de règles d'implantation dans le village permettant la préservation de la forme urbaine et notamment les principaux alignements dans le village,**

**Autour du village, définition des zones constructibles dont le règlement favorisera l'émergence d'un tissu urbain qui "produira du village", pour former un ensemble cohérent,**



### LOCALISATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES

**L'extension linéaire en habitat résidentiel vers l'Est sera stoppée au profit d'un tissu urbain épaissi, sur un modèle assez dense, qui se rapprochera du tissu villageois, tout en étant adapté "à la façon moderne d'habiter". Vers l'Est, et le Sud, les programmes de logement permettront par ailleurs de traiter les entrées de village, aujourd'hui peu lisibles, qui marquent mal les limites entre espace bâti et espaces agricoles.**



## Rappel des principaux éléments de diagnostic

Par le relatif éloignement du pôle urbain principal, qui a favorisé, avec l'activité touristique en saison, le maintien d'une petite structure commerciale de proximité et grâce au faible étalement urbain, qui permet des liaisons courtes entre les maisons du village et le petit pôle commercial, le village de Sainte Jalle bénéficie encore d'une centralité vivante, qu'a renforcé notamment l'opération HLM et le centre de vacances, insérés en son cœur.

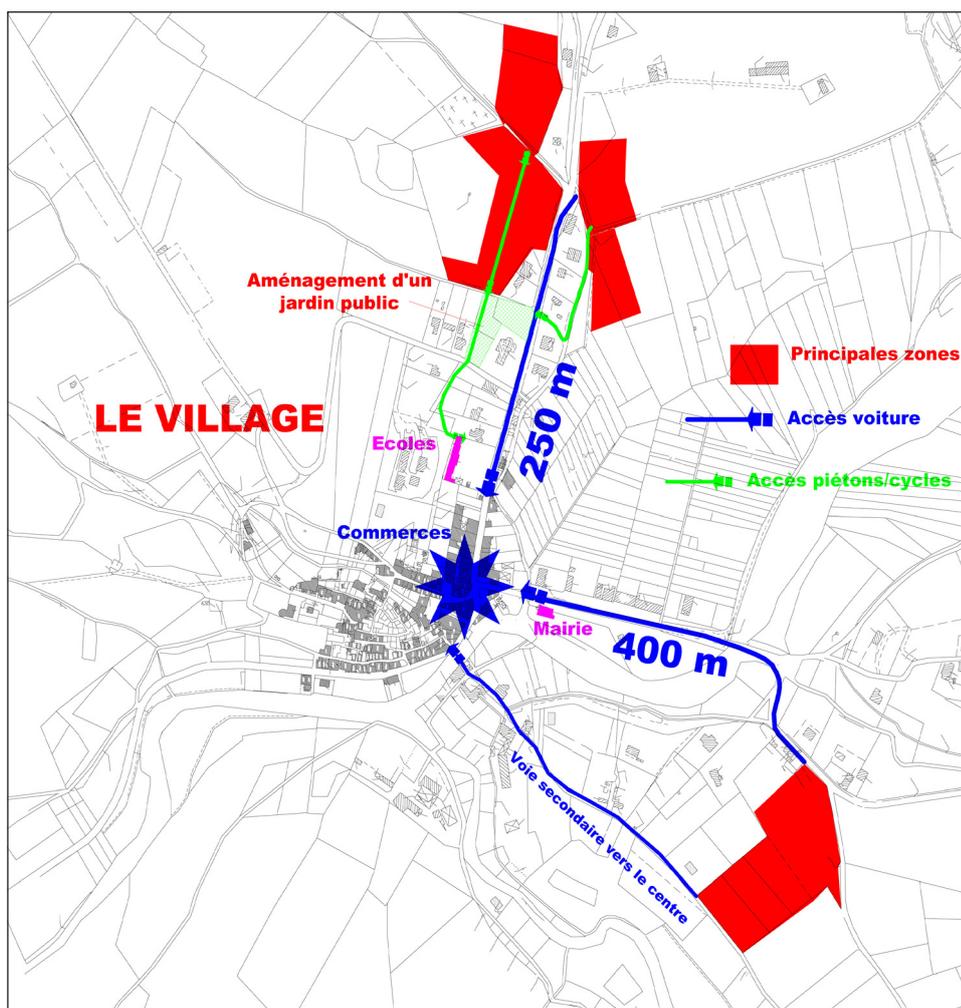
## Objectifs au regard du diagnostic

**Maintenir la vie sociale au coeur du village, diversifier l'habitat, favoriser la densité, dans le sens d'une mixité et d'une extension équilibrée du village pour éviter une dérive vers le "tout résidentiel", contenir le développement de l'habitat non permanent, qui concurrence le développement des résidences principales.**

**Dégager une cohérence entre le secteur existant de services publics (écoles, mairie, commerces) et les zones d'habitat.**

**Contenir l'étalement de l'espace bâti pour que le village reste facilement accessible depuis les nouveaux secteurs d'habitat (commerce, écoles).**

## Moyens au regard des objectifs



**Création de zones urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble en continuité des quartiers récents, à l'Est du village,**

**Définition de règles, au travers des orientations d'aménagement et du règlement du P.L.U. qui assureront le maillage viaire des opérations à venir avec le réseau du village, y compris par des modes de transport « doux » (bicyclette, marche à pieds).**

**En liaison avec les aménagements autour du prieuré, traitement de l'entrée de village à l'Est, pour lui donner un caractère d'avenue, en constituant une entrée marquée clairement.**

## Rappel des principaux éléments de diagnostic

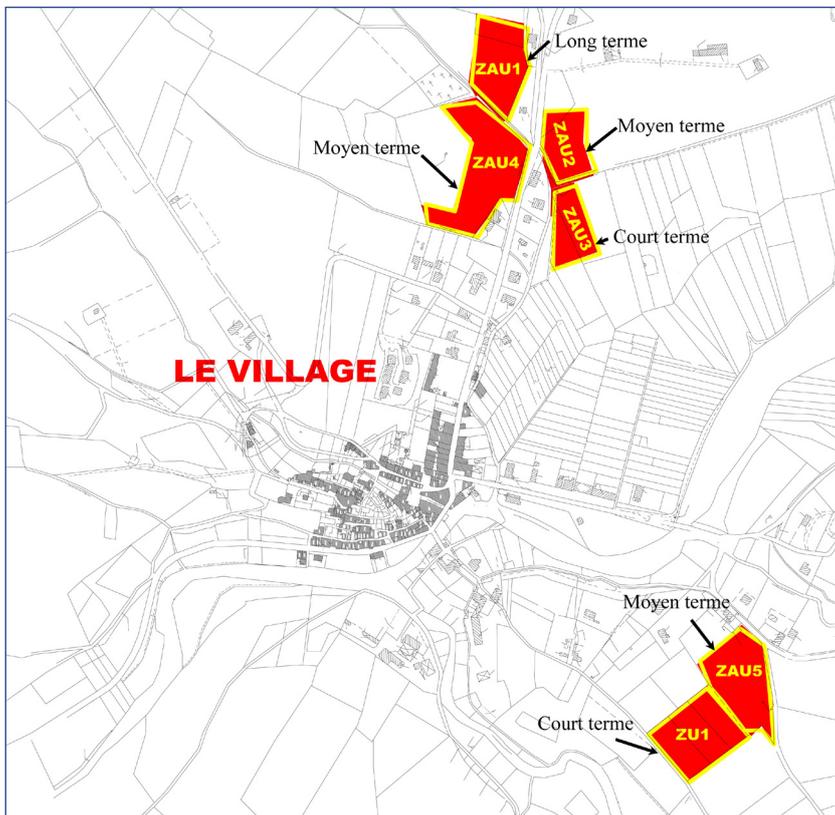
Sainte Jalle connaît une stagnation démographique depuis une trentaine d'années, associée à un vieillissement de la population. Avec l'attractivité croissante de la commune, il est aujourd'hui possible d'infléchir cette morosité démographique, pour peu que des opportunités de développement soient dégagées par le P.L.U. Toutefois, la commune doit composer avec son niveau actuel d'équipement et souhaite un développement gradué, pour préserver son identité rurale.

## Objectifs au regard du diagnostic

Il s'agit de définir une capacité à bâtir globale qui permette un développement démographique raisonné et compatible avec le niveau d'équipement de la commune.

Par ailleurs, outre l'aspect quantitatif, pour éviter une croissance démographique brutale, il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation les zones constructibles de manière progressive, sur une période d'une dizaine d'années, durée de vie moyenne d'un P.L.U.

## Moyens au regard des objectifs



Définition d'une enveloppe constructible totale immédiatement urbanisable (zones U en extension+terrains au sein de l'espace bâti existant), d'environ 10 logements.

Définition de zones AU, urbanisables à moyen terme, d'une capacité d'accueil d'environ 30 logements

La capacité totale est donc d'environ 40 logements. Echelonnée sur une période de 7 à 10 ans environ.

ZONES AU			Capacité : Fourchette		Échéances		
Secteur	Surface (ha)		Basse	Haute	Courte	Moyenne	Longue
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>			

## Les liaisons

Pour les zones d'urbanisation à l'Est du village, proches du prieuré, les voies existent. Outre ces voies existantes, un accès piétons/cycles sera créé, pour permettre de rallier, depuis ces zones, le village, par un passage au travers du jardin public qui sera créé autour du prieuré. Les zones de la Glacières sont déjà desservies par une voie principale et une voie secondaires, toutes deux carrossables.

## L'assainissement et l'eau potable

Le Schéma Général d'Assainissement a prévu la desserte par le réseau d'assainissement de l'ensemble des zones U et AU. Les zones AU ne deviendront constructibles qu'à partir du moment où elles seront effectivement desservies par le réseau d'eaux usées.

Par ailleurs, l'ensemble des zones constructibles est desservi par le réseau d'adduction d'eau potable.

## La préservation de la ressource en eau

Plusieurs captages d'eau potable sont présents dans la commune. La plupart d'entre eux sont situés dans des secteurs isolés, sur les hauteurs de la commune et sont protégés de fait des pollutions urbaines possibles. Pour les autres formes de pollution possible auxquelles ils pourraient être exposés (pollution agricole essentiellement), des périmètres de protection ont été définis par un hydrogéologue. Ces périmètres ont été reportés sur le plan de zonage du P.L.U.

Concernant le captage des Peyssiers, dans la plaine, à proximité du village, on s'est attaché à ne pas développer l'urbanisation autour du captage, y compris dans le périmètre de protection éloigné, non incompatible avec l'habitat, en appliquant ainsi un principe de précaution, dans la mesure où la commune a les moyens de se développer ailleurs.

## Rappel des principaux éléments de diagnostic

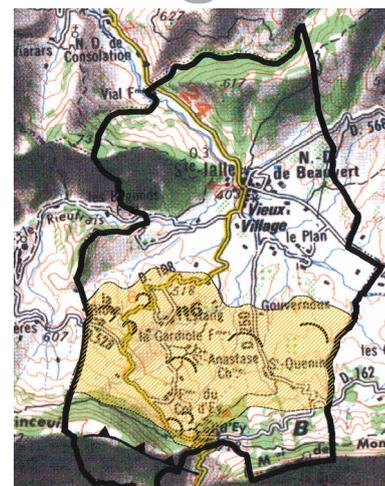
A Sainte Jalle, plusieurs risques naturels ont été identifiés

### Les glissements de terrain

d'une manière générale, sur l'ensemble du territoire situé entre le village (inclus) et la Montagne de Montlaud, la nature géologique des sols peut, sur des secteurs pentus, entraîner des glissements de terrain. Sur une moitié Sud, s'ajoute à ce phénomène une érosion généralisée qui peut entraîner des glissements et tassements de roches dures ou la couverture d'éboulis.

### La zone inondable de l'Ennuyé

Cette rivière traverse la commune d'Est en Ouest, Elle passe en contre bas du village historique et longe des secteurs bâtis. Elle est accompagnée d'une zone inondable. Des études ont permis de définir l'enveloppe de crue centennale.



Glissement ou tassement de roches dures ou de la couverture d'éboulis

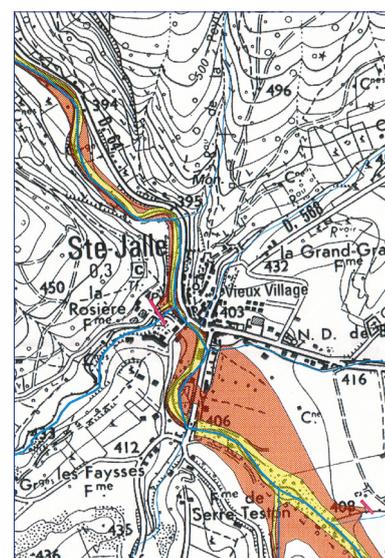
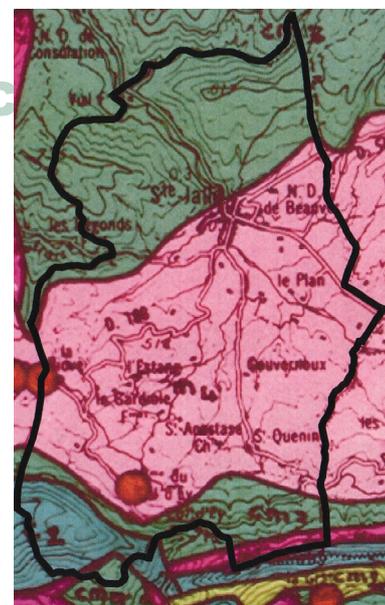
## Objectifs au regard du diagnostic

La prise en compte des risques naturels fait partie intégrante du développement durable. Il s'agit de ne pas développer l'urbanisation dans les secteurs présentant des risques forts et d'encadrer le développement dans des secteurs où le niveau de risques reste compatible avec l'aménagement et la construction.

## Moyens au regard des objectifs

Les zones constructibles ont été définies aux abords du village. Si le secteur est globalement concerné par un risque de glissement de terrain, les zones choisies pour développer le village sont plates ou faiblement pentues et le risque y est très faible. Par ailleurs en cas de permis de construire manifestement inadapté à la configuration topographique, susceptible de rendre instable les terrains, il sera fait application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme : le permis de construire pourra être refusé ou n'être autorisé que sous réserve du respect de prescriptions particulières liées à la prise en compte du risque.

Concernant la zone inondable, elle a été reportée sur le plan de zonage du P.L.U. Si elle inclut des espaces déjà bâtis, le P.L.U. s'est attaché à ne pas définir de nouvelle zone constructible sur des espaces vierges dans son emprise. Seuls quelques terrains libres en zone U sont concernés à La Glacière. Compris partiellement dans la zone inondable, on pourra construire hors zone à risques sur les parties hautes des terrains. Par ailleurs, les demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol dans la zone inondable seront soumises aux services de l'Etat compétents en matière de risques naturels, qui feront application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.



La zone inondable

## Rappel des principaux éléments de diagnostic

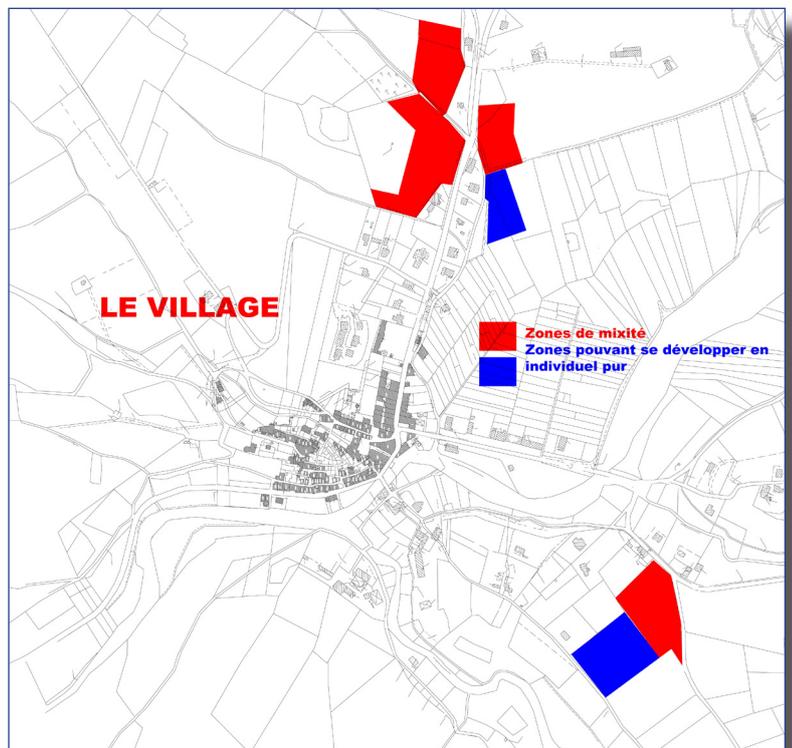
L'habitat dans la commune, s'est développé sur un modèle relativement équilibré, avec des maisons individuelles en nombre limité et une opération H.L.M dans le village, en habitat individuel groupé. Actuellement, la tendance du marché de l'habitat dans la commune, est le développement de maisons individuelles, avec une répartition à parité entre habitat permanent et résidences secondaires

### Objectifs

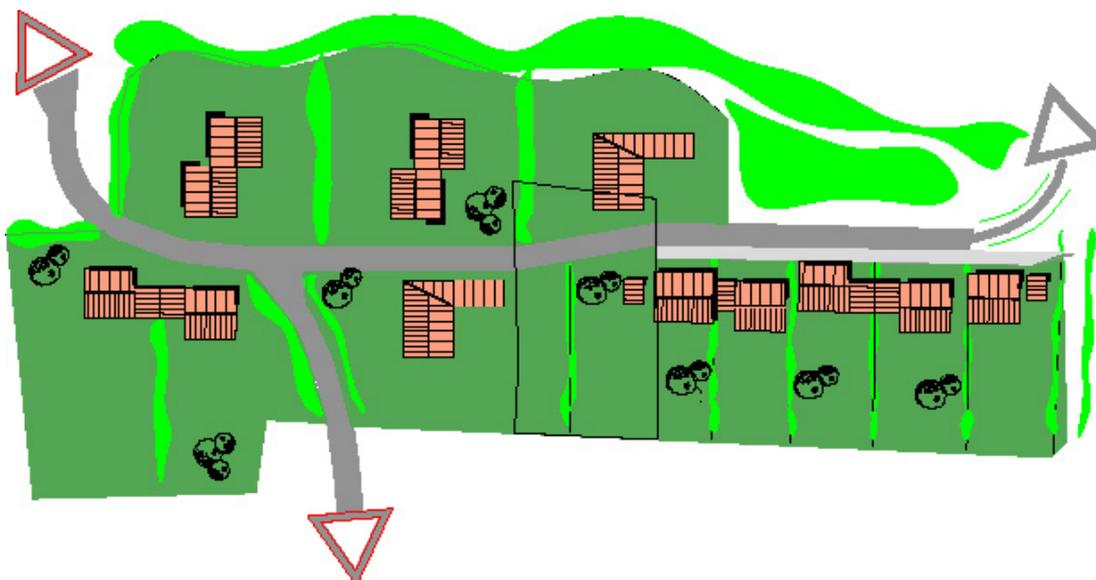
Au sein des zones qui se développeront en continuité du village, à l'entrée Est, comme à la Glacière, il s'agit d'imposer une diversité et une mixité de l'habitat, qui permettra au plus grand nombre de se loger, mais aussi, par la favorisation d'un habitat dense, d'éviter la concurrence trop forte des résidences secondaires, qui constituent un frein à l'installation de jeunes ménages, notamment par le dumping qu'elle engendre sur le prix de l'immobilier.

### Moyens

Dans la quasi-totalité des zones AU, les orientations d'aménagement imposent la mixité, avec une grosse dominante d'habitat individuel groupé ou jumelé sur les zones dont la superficie est la plus vaste. Globalement, ces zones ne s'urbaniseront que sous la forme d'opérations d'ensemble, qui devront contenir une partie importante d'habitat plus dense que le logement individuel « pur », tel qu'il s'est (modestement) développé ces dernières années sur initiative privée. On aura donc une diversité de l'offre en logements.



Secteur de développement d'un habitat mixte.



Principe de mixité dans les opérations d'ensemble, entre habitat résidentiel et habitat + dense (ici de l'habitat individuel groupé)