

PLU arrêté le	30 juin 2011
PLU approuvé le	29 février 2012
Modification n°1 approuvée le	02 mai 2012
Le Maire	

Ville de Saint-Jacques-sur-Darnétal

Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

Exposé général des motifs des changements apportés

Article R. 123-2-1 du Code de l'urbanisme



Modification n°1 du PLU

Introduction

De la nécessité d'engager une procédure de modification

La ville de Saint-Jacques-sur-Darnétal est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 29 février 2012. Lors de l'élaboration de son PLU, la municipalité a eu la volonté de protéger et valoriser son patrimoine. C'est d'ailleurs l'axe 4 de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) « Cadre de vie, environnement et patrimoine : valoriser et pérenniser »¹.

A cette fin, le PLU a identifié ce patrimoine bâti et l'a protégé au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme et a précisé son potentiel de mutation. Cependant, certains des bâtiments de ce recensement étant classés en zone A, leur mutation vers une autre destination qu'agricole n'est possible que dans les conditions indiquées par les services de l'Etat dans le cadre du contrôle de légalité. En effet, l'article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme précise que seuls les bâtiments agricoles ayant été désignés dans le règlement en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination. La municipalité souhaite donc adapter son PLU afin que le rapport de présentation et les documents règlementaires recensent ces bâtiments permettant ainsi un changement de destination tel qu'édicté à l'article L. 123-3-1².

D'autre part, la zone agricole est composée d'un sous-secteur Ah qui concerne des constructions à destination d'habitat non lié à une exploitation agricole et dont la vocation exclusive est l'habitat. La municipalité souhaiterait que la transformation de bâtiments existants en logements, gîtes ou chambres d'hôtes soit possible, sans que la transformation ne modifie le volume du bâtiment concerné.

Afin de poursuivre ces objectifs, le Maire de Saint-Jacques-sur-Darnétal a pris l'initiative d'une modification du PLU en application de l'article L. 123-13 du Code de l'urbanisme.

Cette modification du PLU répond aux conditions édictées par le Code de l'urbanisme. En effet, ces adaptations ne réduisent pas de zone agricole, naturelle ou d'espace boisé classé, et elles n'entraînent pas de graves risques de nuisances. Elles mettent en conformité avec les textes de lois des prescriptions règlementaires qui ont été adoptés pour œuvre une orientation du PADD. Ces changements ne portent donc pas atteinte à l'économie générale dudit plan.

¹ Extrait : « Saint-Jacques possède également un patrimoine architectural particulier et des éléments porteurs de l'histoire, qui participent à l'identité du village, peu perceptible aujourd'hui ».

² Article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme : Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

Les changements apportés au dossier

Le rapport de présentation :

Le diagnostic est complété par un inventaire et une description des bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole.

La justification de la zone agricole est complétée pour indiquer que les bâtiments identifiés dans l'inventaire des bâtiments agricoles reportés sur le « Plan du patrimoine architectural et paysager » au titre de l'article L.123-1-3 pourront faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.

Le règlement

Les articles 2.4 et 2.5 du règlement de la zone A sont modifiés pour préciser les règles applicables aux bâtiments agricoles reportés sur le « Plan du patrimoine architectural et paysager » et les règles applicables aux secteurs Ah.

Les documents graphiques règlementaires

Le plan du patrimoine architectural et paysager a été modifié afin de localiser les bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zone A identifié dans l'inventaire au titre de l'article 123-3-1 du Code de l'urbanisme. Un cahier localisant précisément ces bâtiments sur les parcelles est annexé à ce plan.

Les autres documents du dossier de PLU

Les autres documents, à savoir le plan d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, l'aide à la lecture du règlement, le plan de zonage d'assainissement et les annexes n'ont pas été modifiés.