

DÉPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE SAINT-JUST

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

1 - Additif au rapport de présentation

APPROBATION

<p>Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le :</p> <p>30/09/21</p>	<p>Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour</p> <p>30/09/21</p>	<p>Pour copie conforme Le Maire, 30/09/2021</p>  <p><i>Patrick LEVET</i> Patrick LEVET</p>
--	--	--

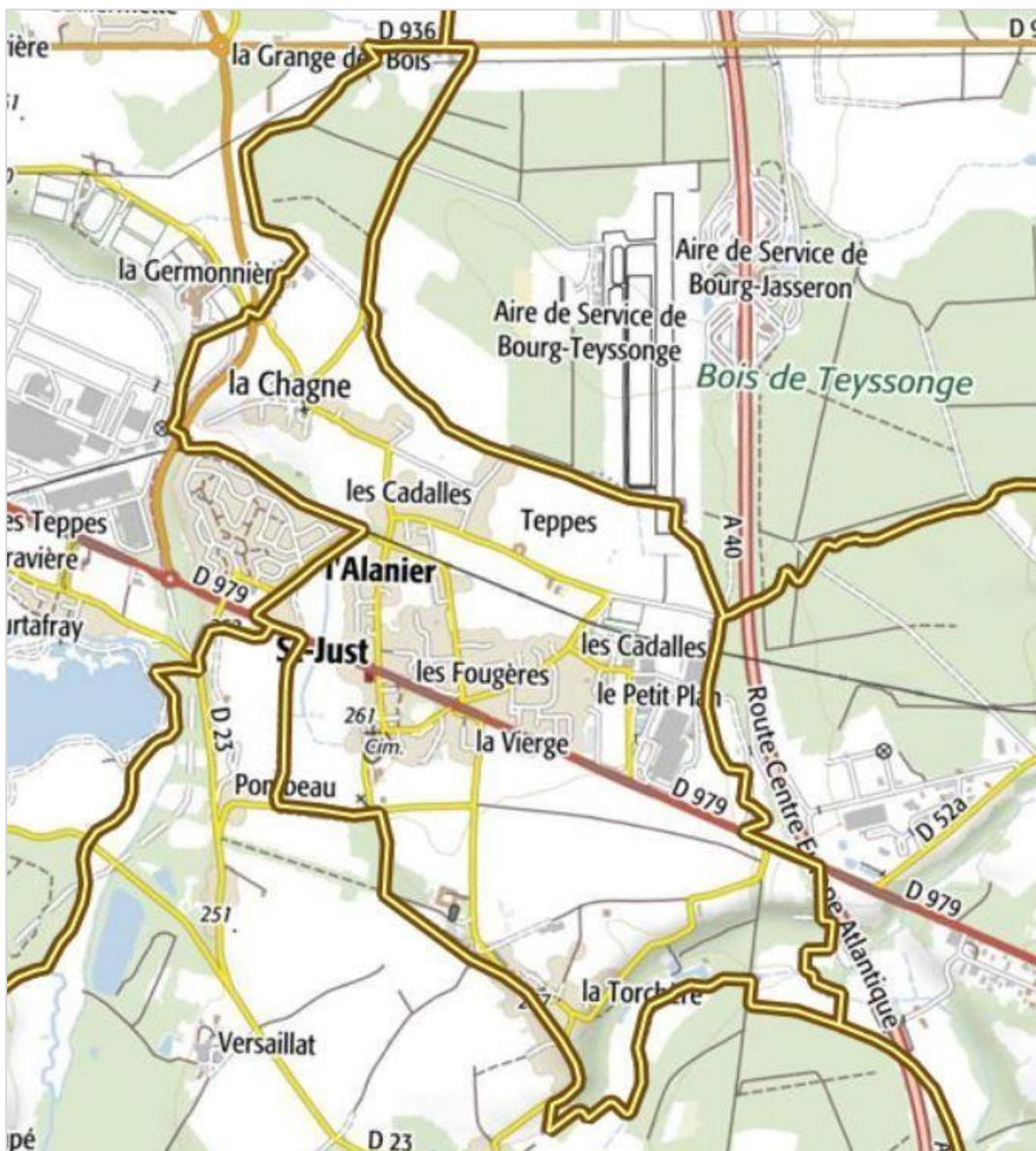
SOMMAIRE

Historique des procédures	7
Adaptations prévues	7
Définition de la procédure.....	7
1. Implantation des piscines par rapport aux limites séparatives (zones U, AU,secteurs Ad et Nd) : point supprimé	10
2. Aménagement des abords (toutes zones).....	10
3. Aménagement des portails d'entrée (zones U et AU).....	11
4. Aspect extérieur des couvertures (zones U, AU, A et N)	12
5. Aspect extérieur des clôtures (zones U et AU).....	14
6. Précisions à l'article 11 en matière de production d'énergie renouvelable	16
7. Isolation par l'extérieur des constructions (toutes zones).....	18
8. Eolien domestique (toutes zones).....	19
9. Définitions	21

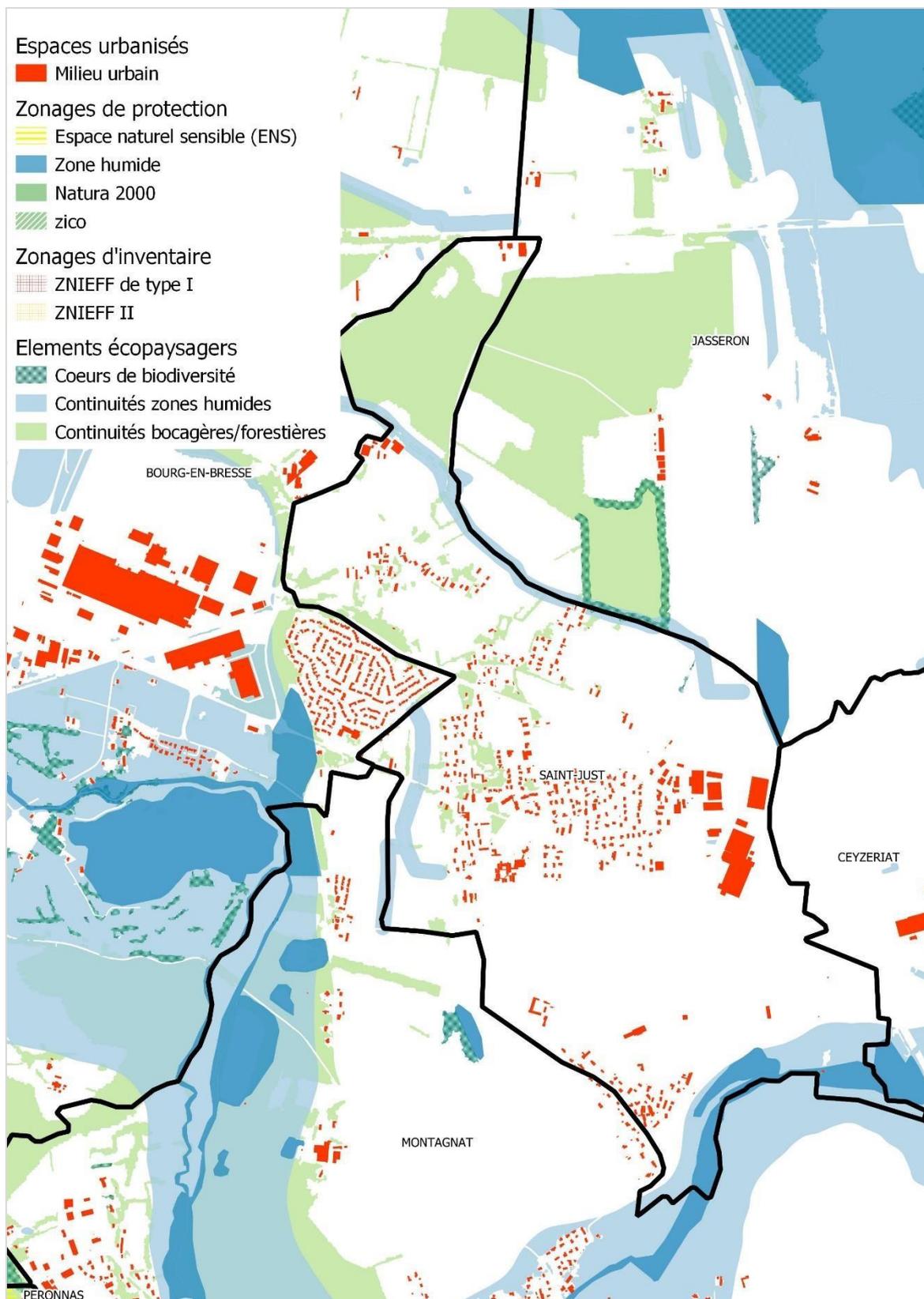
PRÉAMBULE

La commune de Saint-Just est située en limite de la Plaine de Bresse, sur le premier « gradin » du Revermont. Le territoire communal est limitrophe de la ville de Bourg-en-Bresse à l'Ouest, de Ceyzériat et Jasseron à l'Est, et de Montagnat au Sud.

La limite Est de la commune est marquée par le passage du bief de Porcheret au Nord et de la Vallière au Sud, ainsi que par les massifs boisés de la Fay, des Cadalles et de Teyssonge. La sensibilité environnementale du territoire est plutôt faible, puisque les réservoirs de biodiversité (zones humides, ripisylves, espaces boisés) se situent en limite communale. Aucun espace naturel protégé ou d'inventaire n'est présent sur le territoire, hormis les zones humides liées au passage de la Vallière au Sud de la commune.



Un réseau de haies et de bosquets permet toutefois des connexions écologiques entre le nord et le sud du territoire.



La commune a une fonction principale résidentielle et accueille une population de 926 habitants (INSEE 2017). Elle est intégrée à la Communauté d'agglomération du bassin de Bourg-en-Bresse (CA3B) qui regroupe 74 communes et une population de plus de 130 000 habitants.

Le territoire communal est traversé d'Est en Ouest par la RD 979 (Bourg-en-Bresse à Nantua) d'importance départementale, par la rocade de Bourg-en-Bresse (RD 117a) au nord-ouest, et par des voies de moindre importance reliant les parties nord et sud de la commune. L'A40 Lyon-Mâcon/Lons-le-Saunier circule en limite Est de la commune.

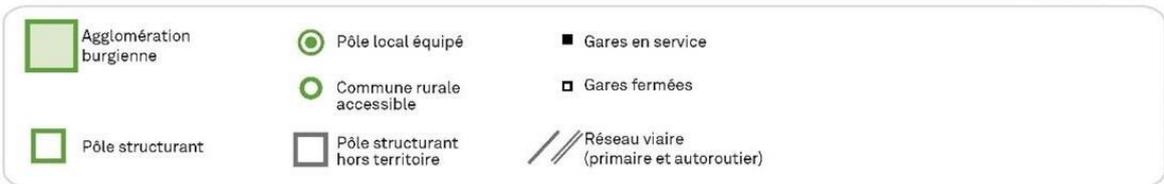
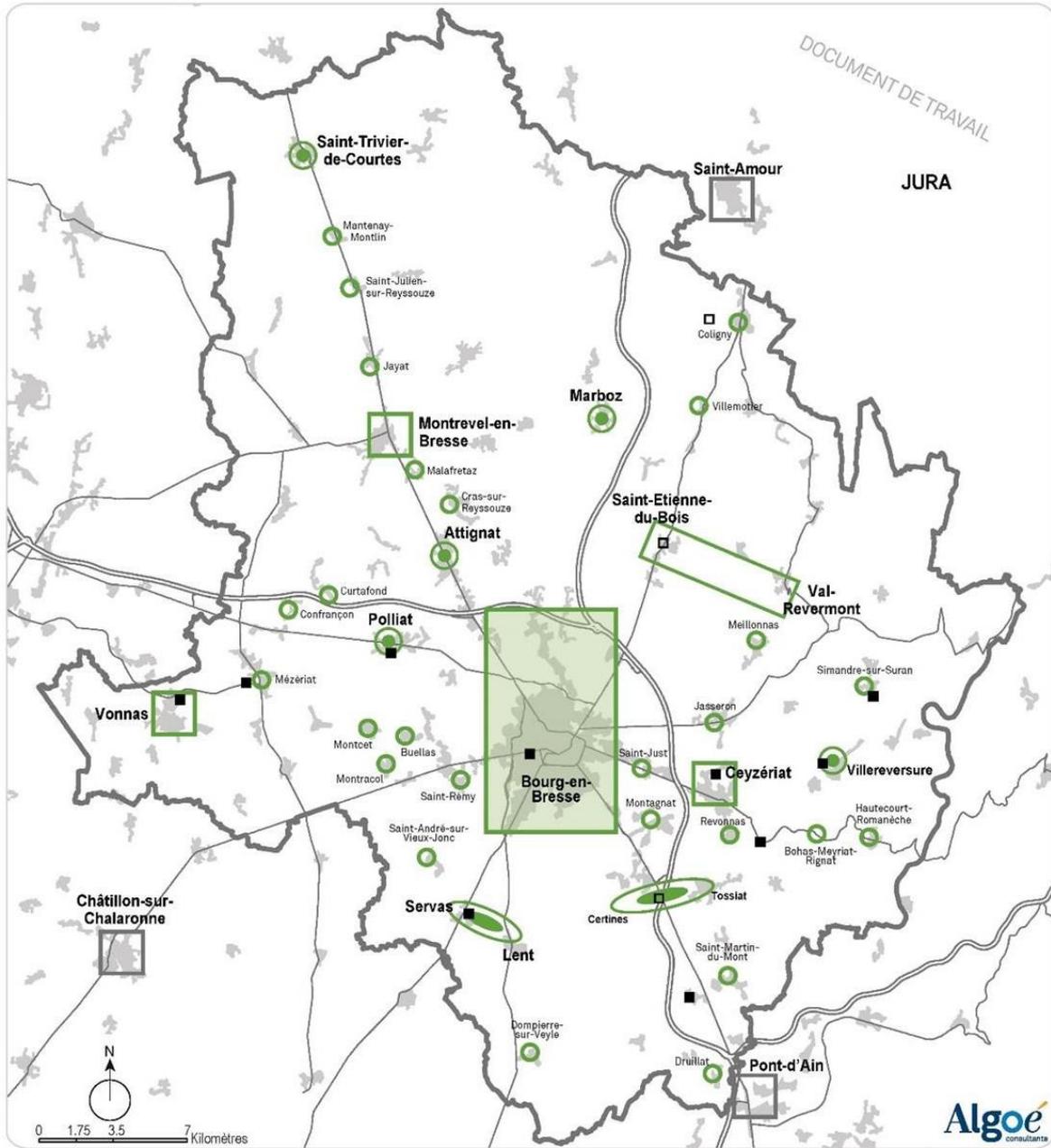
Le village historique de Saint-Just et ses extensions pavillonnaires constituent la centralité de la commune, rassemblant les équipements, commerces et services de proximité. La structure urbaine est complétée par le hameau de la Torchère au sud, et le hameau de la Chagne au nord-ouest.

Le bourg centralise un certain nombre d'équipements et de services de proximité, en complément de l'offre disponible à Bourg-en-Bresse : mairie, école primaire et maternelle, salle de réunion, centre d'animation, terrain de sport. Il dispose également d'une offre commerciale de proximité viable avec épicerie et tabac-presse. La commune profite également de la proximité des commerces en périphérie de Bourg-en-Bresse et du bourg Ceyzériat dans une moindre mesure.

Les emplois présents dans la commune sont divers (agriculture, artisans, commerçants, industrie, notamment avec la zone du Petit Plan) mais la proximité de l'agglomération de Bourg-en-Bresse est un élément important pour la commune de Saint-Just.

Au sein de l'armature urbaine du Schéma de Cohérence Territoriale Bourg-Bresse-Revermont (SCOT BBR), qui structure l'organisation urbaine de la CA3B, la commune de Saint-Just est identifiée en tant que commune rurale, dont la vocation est de maîtriser et organiser la croissance urbaine, en lien avec les polarités proches (agglomération de Bourg-en-Bresse, Ceyzériat).

Armature territoriale Bourg-Bresse Revermont



Décembre 2015

Historique des procédures

La commune de Saint-Just dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 06 novembre 2013.

Adaptations prévues

La commune de Saint-Just aujourd'hui engager une nouvelle procédure d'évolution de son PLU, afin d'adapter les dispositions réglementaires suivantes :

- Art.7, implantation des piscines par rapport aux limites séparatives (zones UA, AU, secteurs Ad et Nd) ;
- Art.11, Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords, règles relatives à la hauteur des déblais et remblais (toutes zones) ;
- Art.3, Aménagement des portails d'entrée en limite séparative (zones U et AU) ;
- Art.11, Aspect extérieur des couvertures (zones U, AU, A et N) ;
- Art.11, Aspect extérieur des clôtures (zones U et AU) ;
- Art.11, Dispositif dérogatoire à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords pour les projets innovants en matière de performance énergétique (toutes zones) ;
- Art.7 et 10, Isolation par l'extérieur des constructions (toutes zones) ;
- Art.2, Installation d'un dispositif éolien domestique sous condition (toutes zones)
- Précisions sur les définitions d'annexe et extension.

Définition de la procédure

La mise en œuvre de ces évolutions réglementaires entre dans le cadre de la procédure de modification conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme. Cependant, ce projet ne peut être entendu comme une modification de droit commun, car il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme.

En effet, les adaptations prévues n'ont pas pour objet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Au vu de ce qui précède, le projet de modification relève du champ d'application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme relatif à la "modification simplifiée".

Par arrêté du 25/02/2021, la commune de Saint-Just a prescrit la modification simplifiée n°1 de son PLU.

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Just et de présenter les évolutions apportées à l'occasion de la modification simplifiée, conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Article L.153-31 :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L.153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-41 :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

Article L153-45 :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-47 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L153-48 :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

EXPOSÉ ET CONTENU DES MODIFICATIONS

- ~~1. Implantation des piscines par rapport aux limites séparatives (zones U, AU, secteurs Ad et Nd) : point supprimé~~
2. Aménagement des abords (toutes zones)

Pour toutes les zones du PLU, la réglementation concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11) en termes d'implantation et de volume prévoit une hauteur maximale des exhaussements du sol autour des constructions fixée 1,20 m à partir du terrain naturel d'origine.

Afin de faciliter l'aménagement des terrains pentus (secteur de la Torchère), les élus souhaiteraient mettre en place une règle alternative permettant de relever la règle de hauteur maximum des remblais à 1,50 m pour les terrains présentant une pente supérieure ou égale à 10%, sous condition de leur adaptation à la topographie naturelle et de leur végétalisation.

Avant modification :

Article 11 : Aspect extérieur des constructions – aménagement de leurs abords Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

Les exhaussements de sol autour des constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 mètre mesurée à partir du niveau du terrain naturel d'origine.

Les pignons ou façades aveugles sur la voie publique sont interdits.

Après modification :

Article 11 : Aspect extérieur des constructions – aménagement de leurs abords Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le Paysage. La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

Les exhaussements de sol autour des constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 mètre mesurée à partir du niveau du terrain naturel d'origine. **Toutefois, en cas de pente supérieure ou égale à 10 %, les exhaussements pourront être supérieurs à 1,20 mètre sans excéder 1,50 mètre. Les remblais devront être limités au strict nécessaire, adaptés à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage, et végétalisés.**

Les pignons ou façades aveugles sur la voie publique sont interdits.

3. Aménagement des portails d'entrée (zones U et AU)

Dans les secteurs résidentiels (zones U, AU), les élus souhaitent assouplir la réglementation existante concernant la desserte des terrains (article 3) en autorisant l'implantation de portails motorisés en limite de voie publique sous condition d'une faible fréquentation de ladite voie. La règle proposée est la suivante :

Avant modification :

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

2- Voirie

Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Après modification :

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

2- Voirie

Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public. **Les portails motorisés de type coulissants ou à ouverture vers l'intérieur sont admis en limite de voie publique, à la condition que celle-ci soit peu empruntée.**

4. Aspect extérieur des couvertures (zones U, AU, A et N)

La réglementation concernant les toitures retranscrite dans l'article 11 des zones U, AU, A et N impose une pente de toit comprise entre 35 et 45 % pour les constructions à usage d'habitation, sauf pour l'extension des toitures ne respectant pas cette règle et pour les constructions appuyées à une construction existante pour lesquelles un pan unique est admis. Par ailleurs, les couvertures doivent être en tuiles de teinte rouge ou rouge vieilli.

La Commune souhaite reformuler le contenu du paragraphe sur l'aspect extérieur des couvertures et l'assouplir pour le cas des vérandas, pergolas et annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres à l'égout de toit, pour autoriser les pans uniques et les toitures terrasses ainsi que l'usage de teintes et matériaux différents.

La réglementation proposée est la suivante :

Avant modification :

Article 11 : Aspect extérieur des constructions – aménagement de leurs abords **Couvertures**

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge ou rouge vieilli (rouge vif interdit) excepté pour les constructions bio-climatiques, vérandas, puits de lumière ...

Les pans de toiture des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 45 % au-dessus de l'horizontale sauf pour l'extension des toitures existantes qui ne respectent pas cette règle.

Les pans de toiture des constructions à usage d'activité, d'annexe ou de vérandas doivent avoir une pente de toit de 10 % minimum.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Ils doivent respecter une pente de toit de 20 %.

Les toitures terrasses sont interdites sauf comme élément restreint de liaison ou dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques).

Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire (chéneau compris). Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas imposé sur les pignons en cas de création d'alignements bâtis, et en cas de réalisation de vérandas.

Après modification :

Article 11 : Aspect extérieur des constructions – aménagement de leurs abords

Couvertures

Matériaux et teintes

Les couvertures des **bâtiments** doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge ou rouge vieilli. **Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, pergolas ainsi qu'aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres à l'égout de toit.**

Forme, typologie, gabarit

Les toitures des volumes principaux et secondaires seront à pans.

Les pans des toitures des constructions à usage d'habitation respecteront une pente homogène comprise entre 35 et 45 % au-dessus du plan horizontal, sauf pour l'extension des toitures existantes qui ne respectent pas cette règle.

Les pans de toiture des constructions à usage d'activité, d'annexe, les vérandas **et pergolas** doivent avoir une pente de toit de 10 % minimum.

Les pans uniques, devant respecter une pente de toit de 20 % minimum, sont autorisés pour :

- **Les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction (annexes accolées à la construction principale et extensions, dont vérandas et pergolas) ;**
- **Les annexes séparées de la construction principale d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres à l'égout de toit.**

Les toitures terrasses sont autorisées pour :

- **Les vérandas et pergolas ;**
- **Les annexes séparées de la construction principale d'une emprise au sol d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres à l'égout de toit.**

Débords de toiture

Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire, chéneau compris. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas imposé sur les pignons en cas de création d'alignements bâtis, et en cas de réalisation de vérandas.

5. Aspect extérieur des clôtures (zones U et AU)

La Commune souhaite reformuler la règle applicable à l'aspect extérieur des clôtures en zones U et AU du PLU et mettre en place deux règles différentes selon la situation de la clôture, en limite de voie publique ou en limite séparative. Une plus grande souplesse est accordée pour les types de clôtures autorisés en limite séparative : dispositifs à claire-voie non ajourés et haie vive seule autorisés.

Concernant les murs de soutènement dont la hauteur n'est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur maximale imposée, les élus souhaiteraient préciser que cela ne s'applique pas seulement pour les terrains naturels mais également pour les terrains ayant fait l'objet d'un remblai.

La règle proposée pour l'aspect extérieur des clôtures est donc la suivante :

Avant modification :

Article 11 : Aspect extérieur des constructions – aménagement de leurs abords

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales locales (cf article 13).

Les murs pleins et murets en matériaux bruts doivent être enduits ou crépis.

Les écrans plastifiés sont interdits.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres.

Précisions sur les hauteurs :

- Si un soubassement apparent est envisagé, sa hauteur maximale doit être de 0,50 mètre,
- Si un mur plein est envisagé (autorisé excepté pour des raisons de sécurité routière), sa hauteur maximale doit être de 1 mètre.

La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait (cf article 13).

Les murs de soutènement du terrain naturel ne sont pas concernés par ces prescriptions.

Après modification :

Article 11 : Aspect extérieur des constructions – aménagement de leurs abords

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont envisagées, leur aspect doit se conformer aux règles suivantes :

En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être constituées, en concordance avec les types de clôtures voisines, parmi les dispositifs suivants, à savoir, soit :

- un mur plein dont la hauteur n'excédera pas 1,00 m. Toutefois, une hauteur différente pourra être admise ou exigée afin d'assurer une continuité avec la hauteur des clôtures environnantes ;
- un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,50 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m. Les dispositifs à claire-voie doivent être ajourés d'au moins 1/3 de leur surface.

Ces dispositifs de clôtures pourront être doublés de haies vives constituée d'essences locales ne pouvant excéder une hauteur totale de 2 m.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être constituées, en concordance avec les types de clôtures voisines, parmi les dispositifs suivants, à savoir, soit :

- un mur plein dont la hauteur n'excédera pas 1,00 m. Toutefois, une hauteur différente pourra être admise ou exigée afin d'assurer une continuité avec la hauteur des clôtures environnantes ;
- un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,50 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m.
- une haie vive constituée d'essences locales ne pouvant excéder une hauteur totale de 2 m, seule ou pouvant être doublée d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur n'excédera pas 1,80 m.

En bordure des voies publiques, sont interdits pour la composition des clôtures :

- Les brises-vue ;
- Les panneaux pleins, quel que soit l'aspect de leurs matériaux ;
- Les dispositifs de type canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches ;
- Les palissades d'aspects tôle ou plastique.

Les murs de soutènement du terrain naturel ne sont pas concernés par ces prescriptions.

6. Précisions à l'article 11 en matière de production d'énergie renouvelable (toutes zones)

La Commune souhaite revoir la formulation du paragraphe de l'article 11 relatif à la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

D'une part, le souhait est d'afficher la possibilité offerte par l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme d'installer une éolienne domestique¹ sous réserve du respect des critères fixés par l'article et d'une intégration harmonieuse dans le cadre bâti environnant (lien avec le point de modification n°8).

D'autre part, une précision est apportée à la rédaction pour permettre la réalisation de toitures planes non végétalisées permettant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Avant modification :

Article 11 : Aspect extérieur des constructions – aménagement de leurs abords Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- L'écoconstruction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie ;
- Les serres et capteurs solaires en toitures ;
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés) ;
- Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les dispositions réglementaires pourront être adaptées afin de permettre ou de favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, orientations de façades ...).

¹ le dispositif doit répondre aux critères fixés par l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme (CU) et correspondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée (Article L.111-16 du CU).

Après modification :

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions – aménagement de leurs abords
Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)**

Sous réserve d'une intégration **harmonieuse dans le cadre bâti environnant**, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- L'écoconstruction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie ;
- Les serres et capteurs solaires en toitures ;
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés) ;
- **Les éoliennes domestiques¹ répondant aux conditions fixées par l'article 2 ;**
- **Les toitures planes (végétalisées ou non) ou pentues (pente libre)** participant à la régulation thermique des bâtiments, à la gestion douce des eaux pluviales ou permettant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les dispositions réglementaires pourront être adaptées afin de permettre ou de favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, orientations de façades ...).

¹ **Le dispositif doit répondre aux critères cumulatifs fixés par l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme (CU) et correspondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée (Article L.111-16 du CU).**

7. Isolation par l'extérieur des constructions (toutes zones)

La Commune souhaite pouvoir mettre en place une dérogation aux règles de prospect (article 7) et de hauteur (article 10) afin de favoriser les démarches d'isolation par l'extérieur des constructions dans toutes les zones du PLU.

Les articles R.152-5, R.152-6 et R.152-7 du Code de l'Urbanisme permettent déjà de déroger aux règles d'implantation ou de hauteur pour motif d'isolation par l'extérieur, dans la limite de 30 cm. Cette marge de manœuvre apparaît suffisante au regard des possibilités techniques actuelles (matériaux, procédés). L'ajout d'une règle alternative dans le règlement du PLU n'est donc pas justifié.

Néanmoins, les élus souhaitent pouvoir faire référence à cette possibilité dérogatoire dans l'écriture des articles 7 et 10 du règlement de PLU.

Après modification :

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à X (variable selon les zones) mètres.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes est autorisée à l'intérieur de la marge de recul ainsi définie, dans la limite d'un dépassement de 30 cm, en vertu des articles R.152-5 et R.152-6 du Code de l'Urbanisme.

(...)

Après modification :

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (point le plus bas du terrain d'assiette), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

(...)

Un dépassement de 30 cm de la règle de hauteur maximale est toléré pour la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en vertu des articles R.152-5 et R.152-7 du Code de l'Urbanisme.

(...)

8. Eolien domestique (toutes zones)

La Commune souhaite conditionner l'installation des éoliennes dites « domestique » admises dans les zones du PLU au titre de l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme à leur intégration harmonieuse à la construction. Pour chaque zone, il est proposé d'adapter l'article 2 de la façon suivante :

Après modification :

Article 2, Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- (...)
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, ainsi que les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique¹ des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée, sont autorisés à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- (...)

¹ le dispositif doit répondre aux critères fixés par l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme (CU) et correspondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée (Article L.111-16 du CU).

Par ailleurs, en lien avec les nuisances sonores pouvant être occasionnées par ces dispositifs, les prescriptions de l'arrêté préfectoral de lutte contre le bruit du voisinage du 12 septembre 2008 sont ajoutées dans le chapitre « dispositions générales » du règlement :

Chapitre I : Dispositions générales

Article 2 – Effets respectifs du règlement et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol

Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, rappelés ci-dessous, demeurent applicables, à savoir :

- Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
- Article R 111-4 concernant les sites et les vestiges archéologique
- Article R 111-15 concernant le respect de l'environnement
- Article R 111-21 concernant le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels et urbains.

Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, notamment :

- Articles L 122-1 et R 122-5 : nécessité de compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement,
- Article L 111-1-4 : inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
- Articles L 421-6 : conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir
- Article L 442-9 et 442-10 du code de l'urbanisme relatif au maintien des règles de lotissement au-delà des 10 ans à la demande des co-lotis.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :

- les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- le sursis à statuer,
- le droit de préemption urbain,
- les vestiges archéologiques.

Il est rappelé que l'arrêté préfectoral de lutte contre le bruit du voisinage du 12 septembre 2008 est applicable, notamment aux dispositifs de production d'énergie renouvelable :

- Article 14 : Les occupants et les utilisateurs de locaux privés, d'immeubles d'habitation, de leurs dépendances et des abords, doivent prendre toutes précautions pour éviter que le voisinage ne soit gêné par les bruits répétés et intempestifs émanant de leur comportement, de leurs activités, des appareils tels que appareils ménagers, dispositif de ventilation, de climatisation, de production d'énergie, de réfrigération et d'exploitation de piscines, instruments, appareils diffusant de la musique, machines qui utilisent et travaux qu'ils effectuent (liste non exhaustive) ...
- Article 15 : Les éléments et équipements des bâtiments d'habitation doivent être maintenus en bon état de manière à ce qu'aucune diminution anormale des performances acoustiques n'apparaisse dans le temps. Le même objectif doit être appliqué à leur remplacement.

9. Définitions

Les élus souhaitent remplacer les définitions des extensions et annexes présentées dans le PLU et sujettes à interprétation par les définitions issues du lexique national d'urbanisme.

Avant modification :

ANNEXES - Définitions

ANNEXE

Construction constituant sur la même assiette foncière, un complément fonctionnel à un bâtiment (ex : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...). La construction doit, d'une part ne pas être destinée à l'habitation, et d'autre part, si elle n'est pas séparée, être distincte du bâtiment principal par des caractéristiques architecturales telles que volume ou hauteur.

(...)

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Après modification :

ANNEXES - Définitions

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

(...)

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante, notamment par le biais d'un accès direct.

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Les diverses modifications apportées au PLU portent exclusivement sur des adaptations de règlement mineures. Elles n'auront pas un impact notable sur l'environnement. Elles n'augmentent pas le développement urbain tel qu'il était envisagé dans le PLU et ne modifient pas les incidences environnementales des aménagements programmés. Elles ne sont pas susceptibles d'avoir des conséquences sur les paysages.

Le présent dossier a été adressé à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour examen au cas par cas le 05/03/2021. Par décision du 04 Mai 2021, la MRAE conclue que la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Just n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et n'est pas soumise à évaluation environnementale.

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

La procédure a été prescrite par arrêté du 25/02/2021.

Le présent dossier a été adressé à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour examen au cas par cas le 05 mars 2021. Par décision du 04 Mai 2021, la MRAE conclue que la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Just n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Le dossier a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 09 avril 2021. La Chambre d'agriculture et le Département de l'Ain ont émis un avis favorable, sans observations sur le dossier. La Chambre des Métiers et de l'Artisanat n'a pas formulé d'observations.

La Direction Départementale des Territoires a émis un avis favorable, sous réserve de la prise en compte de plusieurs observations :

Implantation des piscines par rapports aux limites séparatives :

- L'ajout d'une règle de distance minimale d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives est perçu comme une réduction du droit à construire au sens de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme et n'entre pas dans le champ de la modification simplifiée. Il est souhaité que ce point soit retiré du dossier.
- La Commune de Saint-Just reconnaît la pertinence de cette observation. Par conséquent, **ce point de modification est retiré du présent dossier. L'additif au rapport de présentation ainsi que le règlement sont modifiés sur point.**

Aménagement des abords (suppression de la règle sur la hauteur des exhaussements) :

- La suppression de la règle de hauteur des exhaussements (1,2 m maximum) est perçue comme portant atteinte aux objectifs de préservation du paysage décrits dans le PADD du PLU et, de ce fait, n'entre pas dans le champ de la modification simplifiée mais dans celui de la révision allégée (article L.153-34 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, l'article L.153-3 du Code de l'Urbanisme permet déjà une certaine marge d'adaptation (15%) par rapport à la règle dans le cas de fortes contraintes liées à la nature du sol ou à la configuration des parcelles. Il est également indiqué dans l'avis que si cette marge de manœuvre permise par le Code de l'Urbanisme ne paraît pas suffisante, une règle alternative pour les terrains fortement pentus pourra être introduite dans le règlement, sous condition que celle-ci soit quantifiée (hauteur maximum).
- La Commune de Saint-Just reconnaît l'intérêt de suivre cet avis. La règle de hauteur maximum des exhaussements est donc conservée. Toutefois, afin de faciliter l'aménagement des terrains fortement pentus (secteur de la Torchère), il est souhaité de pouvoir relever la règle de hauteur maximum des remblais à 1,5 m pour les terrains présentant une pente supérieure ou égale à 10%, sous condition de leur adaptation à la topographie naturelle et de leur végétalisation. En ce sens, la Commune suit la deuxième solution proposée par la Direction Départementale des Territoires. **L'additif au rapport de présentation ainsi que le règlement sont adaptés sur point.**

Dispositif dérogatoire pour les projets innovants (constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables) :

- Dans le cadre de la modification, il a été proposé d'introduire dans le règlement, en en-tête de l'article 11, un paragraphe précisant que les projets innovants en matière de performance énergétique dont la réalisation technique peut être contrainte par les règles de volumétrie, d'aspect et de forme définies dans l'article 11, peuvent déroger à l'ensemble des règles. Il est précisé dans l'avis que la rédaction du paragraphe est juridiquement fragile dans la mesure où il

est impossible de définir précisément ce qu'est un projet particulièrement innovant, et que la marge d'adaptation du projet par rapport à l'ensemble des règles de l'article 11 n'est pas quantifiée.

- La Commune de Saint-Just reconnaît la pertinence de cette observation. Par conséquent, ce paragraphe est supprimé de l'article 11 du règlement. Toutefois, la Commune souhaite conserver les évolutions apportées au paragraphe « limitations des émissions de GES » concernant l'autorisation sous condition d'intégration harmonieuse des éoliennes domestiques et des toitures planes non végétalisées. **L'additif au rapport de présentation ainsi que le règlement sont modifiés sur point.**

Isolation par l'extérieur des constructions :

- La modification proposée a pour objectif d'introduire des règles alternatives aux articles 7 et 10 afin de déroger aux règles de prospect (recul, hauteur) pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions. Toutefois, ces règles alternatives ne sont pas quantifiées. Par ailleurs, l'avis précise que les articles R.152-5 à 7 du Code de l'Urbanisme permettent déjà de déroger aux règles d'implantation ou de hauteur pour motif d'isolation par l'extérieur, dans la limite de 30 cm.
- La Commune de Saint-Just reconnaît l'intérêt de suivre cet avis. Au regard des possibilités techniques en matière d'isolation par l'extérieur des murs et toitures, en lien avec la réglementation thermique en vigueur (RT2020), la marge de manœuvre de 30 cm permise dans le Code de l'Urbanisme apparaît comme suffisante. Toutefois, il est souhaité pouvoir faire référence à cette possibilité dérogatoire dans l'écriture des articles 7 et 10 du règlement de PLU. **L'additif au rapport de présentation ainsi que le règlement sont modifiés sur point.**

Eolien domestique :

- La modification proposée a pour objectif de conditionner l'installation des éoliennes dites « domestiques » déjà admises dans les zones du PLU à leur intégration harmonieuse à la construction. En lien avec les potentielles nuisances sonores liées à ces projets, la Direction Départementale des Territoires propose d'ajouter pour information les prescriptions (éviter les nuisances, maintien des équipements en bon état) de l'arrêté préfectoral de lutte contre le bruit du voisinage du 12 Septembre 2008 dans le chapitre « dispositions générales » du PLU.
- La Commune de Saint-Just reconnaît la pertinence de cette observation. **L'additif au rapport de présentation ainsi que le règlement sont modifiés sur point.**

La mise à disposition du dossier au public s'est déroulée du 03 Juillet 2021 au 03 Août 2021. Aucune remarque n'a été enregistrée dans le registre, par courrier ni par mail.

CONCLUSION

La procédure d'évolution du PLU engagée par la commune de Saint-Just porte sur les points suivants :

- Art. 11, Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords, règles relatives à la hauteur des déblais et remblais (toutes zones) ;
- Art. 3, Aménagement des portails d'entrée en limite séparative (zones U et AU) ;
- Art. 11, Aspect extérieur des couvertures (zones U, AU, A et N) ;
- Art. 11, Aspect extérieur des clôtures (zones U et AU) ;
- Art. 11, Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords pour les toitures planes non végétalisées et les éoliennes domestiques (toutes zones) ;
- Art 2, Installation d'un dispositif éolien domestique sous condition (toutes zones)
- Précisions sur les définitions d'annexe et extension.

Considérant ces différents points, l'évolution du document de PLU fait l'objet d'une procédure de modification, telle qu'elle est prévue à l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, puisque les évolutions apportées n'auront pas pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le PADD ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Cette évolution du PLU a été conduite dans les conditions prévues à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme. Elle a été adoptée par délibération de la Commune après avoir fait l'objet d'une mise à disposition du public.

Les pièces du présent dossier pour la modification du PLU sont les suivantes :

- 1) L'additif au rapport de présentation, présentant les raisons de la modification simplifiée et l'évolution des différentes pièces du PLU,
- 2) Le règlement.