

Délibération adoptant la modification simplifiée du PLU

Commune de SAINT-JUST

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL du 30/9/21

Nombre de conseillers

En exercice

De présents

De votants

15

15

15

L'an 2021... le 30/09/21

le conseil municipal de la commune de ^{St Just} étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de M^r ^{Patrick} LEVEI

Étaient présents : MM. AMORE - SANPA - CHAURAND - LAURENT - KARA - CRUISY - NARIE -

Étaient excusés : MM. ^{GRADIE - CARON - JOUSSERAND - LAGRANCHE - SUCHET -}

Les conseillers ci-après avaient déposé leur mandat respectivement à :

MM.

Étaient absents non excusés : MM.

Date de convocation : 21/9/21

Date d'affichage : 4/10/21

Objet : adoption de la modification simplifiée du plan local d'urbanisme

Un scrutin a eu lieu, M. ^{FLAMAND} a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire.

Rappel des objectifs de la modification simplifiée du PLU :

Monsieur le Maire rappelle que les adaptations du PLU visées par la présente procédure sont nécessaires pour revoir des situations réglementaires qui ne s'avèrent plus pertinentes ou pour en préciser certaines au regard du contexte local.

Les adaptations portent sur les points suivants :

- Préciser les règles d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives (zones UA, AU, secteurs Nd et Ad) ;
- Assouplir la règle relative à la hauteur maximale des remblais autour des constructions (toutes zones) ;
- Assouplir la règle concernant l'aménagement des portails d'entrée (zones U et AU) ;
- Préciser la règle relative à l'aspect extérieur des couvertures (zones U, AU, A et N) ;
- Revoir la règle relative à l'aspect extérieur des clôtures (zones U et AU) ;
- Clarifier le dispositif dérogatoire à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords pour les projets innovants en matière de performance énergétique (toutes zones) ;
- Permettre l'isolation par l'extérieur des constructions (toutes zones) ;
- Encadrer l'installation de dispositifs éoliens domestiques (toutes zones) ;
- Préciser les définitions d'extension et d'annexe.

La mise en œuvre de ces évolutions réglementaires entre dans le cadre de la procédure de « modification simplifiée » conformément aux articles L.153-36 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

Déroulement de la procédure

La procédure a été prescrite par arrêté du 25 février 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 a conclu que la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Just n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Le dossier a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 9 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 Préfète de l'Ain 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 de l'article. 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 actuelles en matière d'isolation par l'extérieur des murs et toitures, en lien avec la réglementation thermique en vigueur (RT 2020), 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 des 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.

Le Conseil Municipal de Saint-Just,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-40 et L. 153-45 à L.153-48 ;

Vu la délibération du 06/11/2013 approuvant le plan local d'urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal du 25/02/2021 engageant la modification simplifiée du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du 24/06/2021 définissant les modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée du plan local d'urbanisme ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale du 04 mai 2021 ;

Vu l'avis de M. le Président du Département de l'Ain du 23 avril 2021 ;

Vu l'avis M. le Président de la Chambre d'Agriculture du 10 mai 2021 ;

Vu l'avis de Mme. le Préfet de l'Ain du 04 juin 2021 ;

Entendu le bilan de la phase de la mise à disposition du public présentée par le maire ;

Considérant que le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme mis à la disposition du public a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis des personnes publiques qui ont été joints au dossier ;

Après avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité ou à la majorité absolue des suffrages exprimés,

- Décide d'adopter la modification simplifiée du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans

le département et sera transmise à Mme le préfet.

La modification simplifiée adoptée est tenue à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture.

La présente délibération deviendra exécutoire après l'exécution de l'ensemble des formalités suivantes :

- sa transmission à Mme. le préfet,
- son affichage en mairie durant un mois, sachant que la date à prendre en compte est celle du premier jour où l'affichage est effectué,
- la publication de la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans l'ensemble du département.



Le Maire,

30/09/2021

Patrick LEVET


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</p> <p>Le Maire 30/09/21</p>  <p><i>[Signature]</i> Patrick LEVET</p>
--	--	---

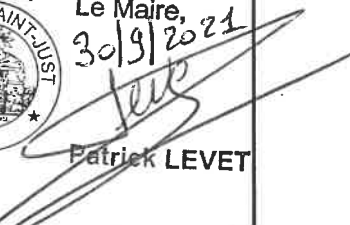

DÉPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE SAINT-JUST

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

2 – Règlement

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, 30/9/2021  Patrick LEVET</p> 
--	--	--