



DÉPARTEMENT DE L'AIN

**COMMUNE DE SAINT-JUST**

PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

1 - Additif au rapport de présentation

NOTIFICATION

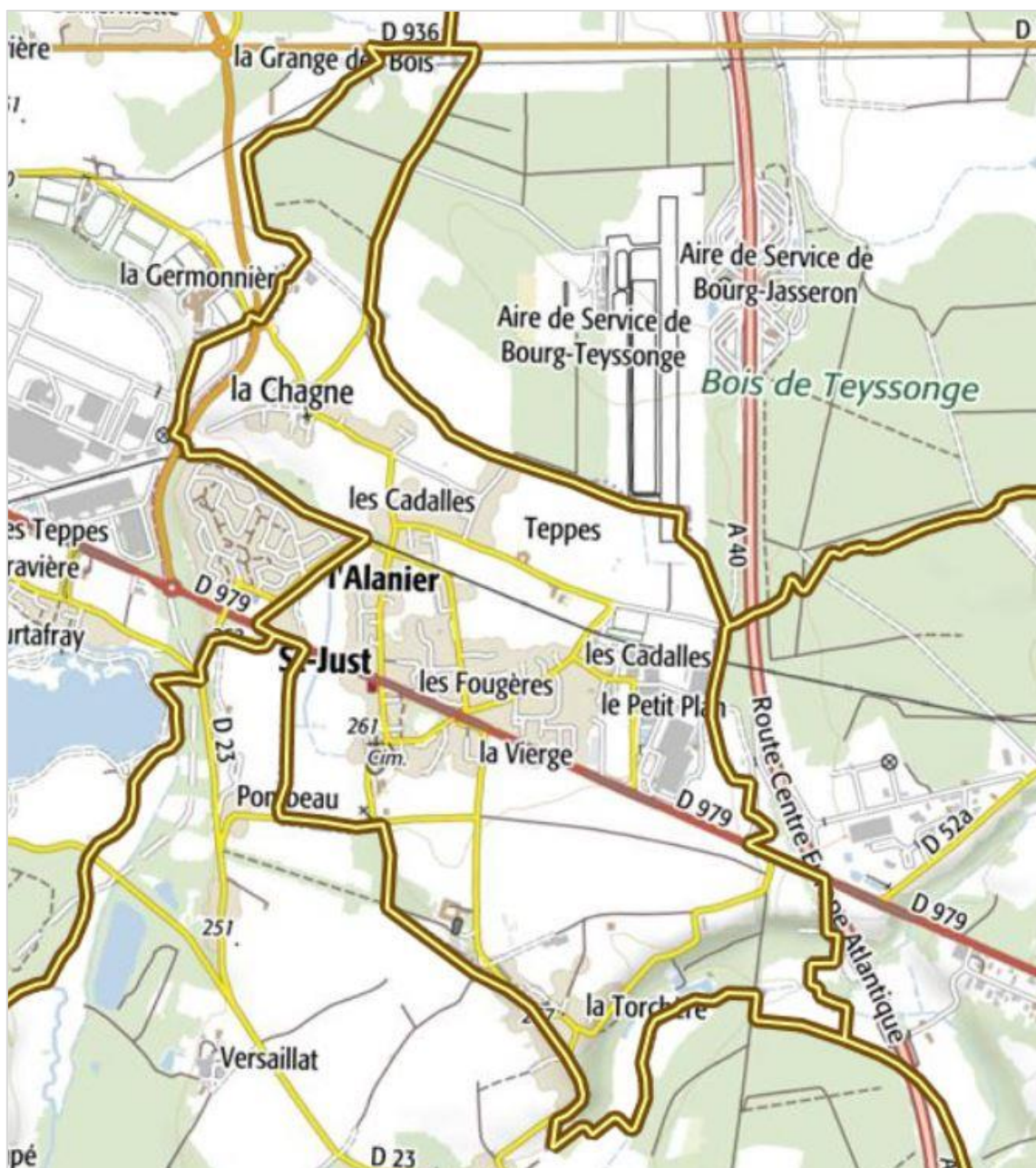
## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
PRÉAMBULE.....	3
CADRE RÉGLEMENTAIRE .....	8
EXPOSÉ ET CONTENU DES MODIFICATIONS.....	10
1. Implantation des piscines par rapport aux limites séparatives (zones U, AU, secteurs Ad et Nd) 10	
2. Aménagement des abords (toutes zones) .....	11
3. Aménagement des portails d'entrée (zones U et AU).....	12
4. Aspect extérieur des couvertures (zones U, AU, A et N).....	13
5. Aspect extérieur des clôtures (zones U et AU).....	15
6. Dispositif dérogatoire à l'article 11 pour les projets innovants en matière de performance énergétique (toutes zones) .....	17
7. Isolation par l'extérieur des constructions (toutes zones).....	19
8. Eolien domestique (toutes zones).....	20
9. Définitions .....	21
INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT .....	22
DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE .....	23
CONCLUSION .....	24

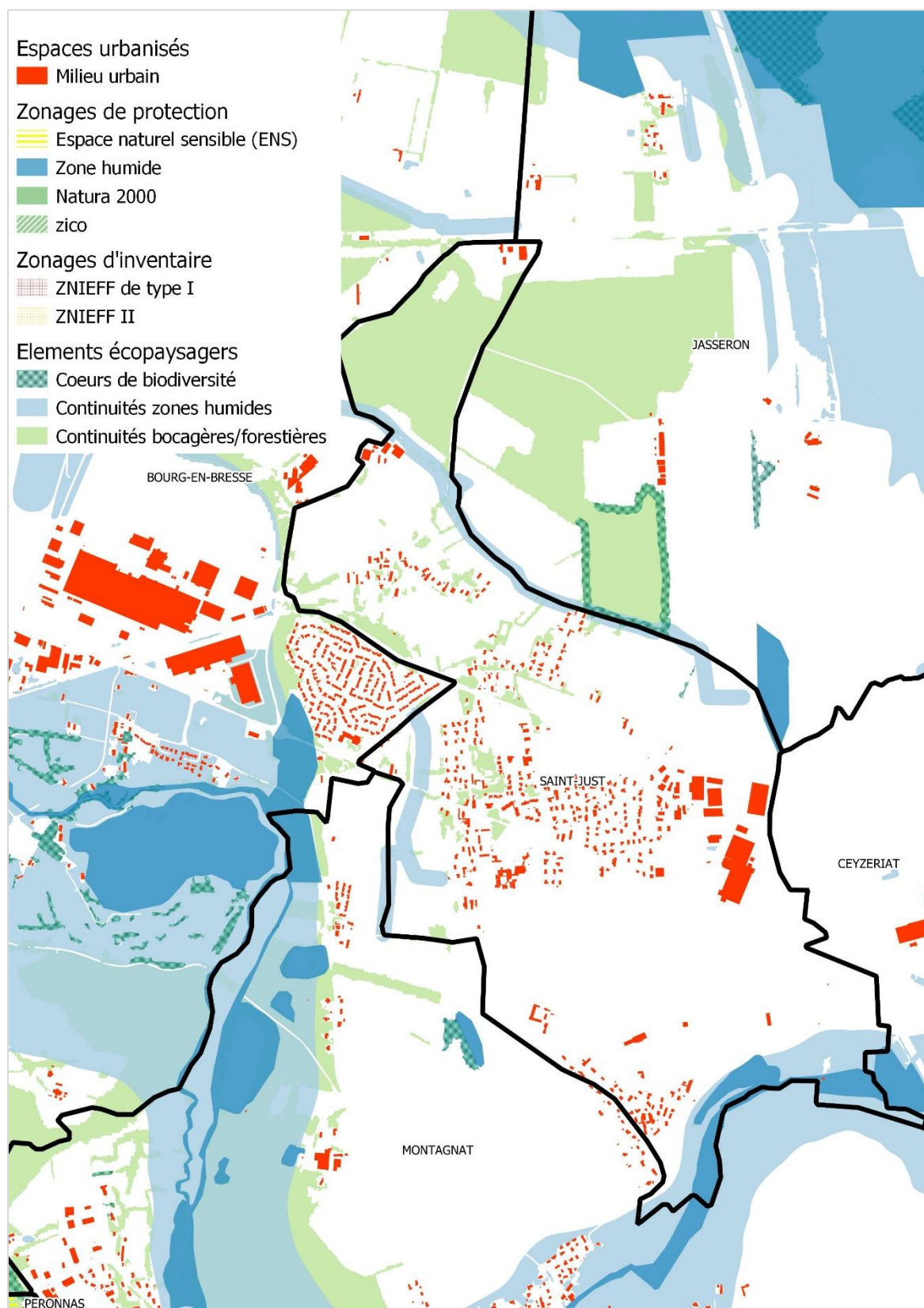
## PRÉAMBULE

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.

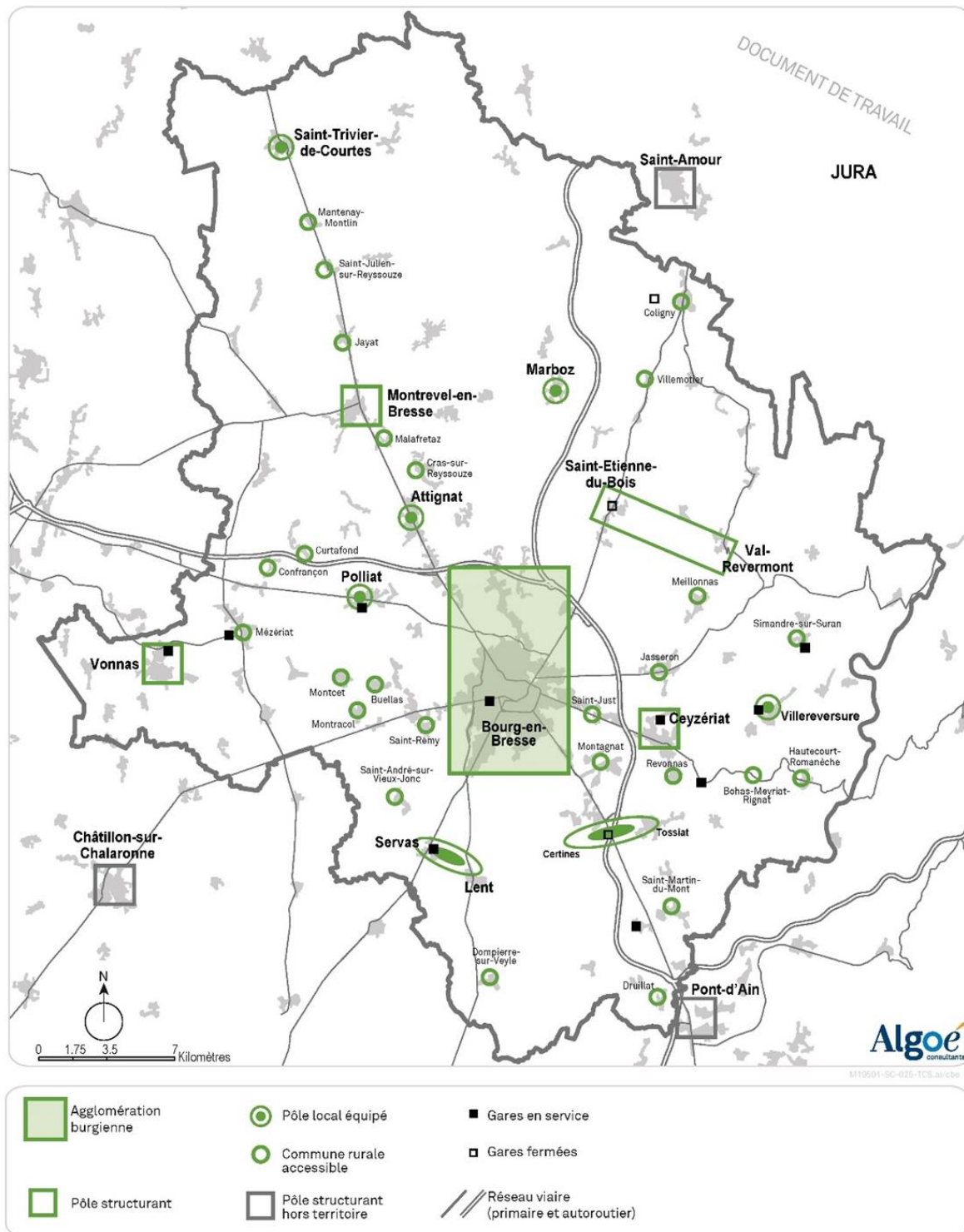
Le bourg centralise un certain nombre d'équipements et de services de proximité, en complément de l'offre disponible à Bourg-en-Bresse : mairie, école primaire et maternelle, salle de réunion, centre d'animation, terrain de sport. Il dispose également d'une offre commerciale de proximité viable avec 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



## **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 Ier 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)

La réglementation concernant la distance minimale liée à l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives n'est pas inscrite dans l'article 7 des zones à destination résidentielle (zones U et AU, Nd). Les élus souhaiteraient imposer une distance minimale de 1,5 mètres par rapport aux limites séparatives, mesurée à partir de la margelle de la piscine.

#### Avant modification :

##### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, 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 3 mètres.

(...)

L'implantation est libre pour les bâtiments à usage d'annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres et la superficie au sol 20 m<sup>2</sup>.

#### Après modification :

##### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, 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 3 mètres.

(...)

L'implantation est libre pour les bâtiments à usage d'annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres et la superficie au sol 20 m<sup>2</sup>.

**Toute implantation de piscine doit respecter une distance de 1,5 m minimum entre la margelle d'entrée de la piscine et les limites séparatives.**

## 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.

Les élus souhaiteraient supprimer la règle de hauteur maximale des exhaussements de sol dans la mesure où elle pose problème pour l'aménagement des terrains fortement pentus. La règle de recherche d'intégration de la construction à la topographie naturelle du terrain est toutefois conservée.

### 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.~~

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Dispositif dérogatoire à l'article 11 pour les projets innovants en matière de performance énergétique (toutes zones)

Pour toutes les zones du PLU, le règlement de PLU prévoit un dispositif dérogatoire aux règles de l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. En introduction de l'article 11 est ouverte la possibilité de déroger aux règles définies pour des projets témoignant d'une recherche architecturale ou d'insertion harmonieuse dans le site.

La Commune souhaite étendre ce dispositif dérogatoire aux projets innovants en matière de performance énergétique pour favoriser les constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables dont la réalisation technique peut être contrainte par les règles de volumétrie, d'aspect et de forme définies dans l'article 11.

Il est proposé d'ajuster le paragraphe introductif de l'article 11 de la façon suivante :

Avant modification :

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

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : *"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".*

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Après modification :

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

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : *"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".*

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Dans le cas d'un projet particulièrement innovant en matière de performance énergétique, des adaptations seront possibles pour l'ensemble des règles de l'article 11, afin de permettre ou de favoriser la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux contraintes techniques « classiques » (toitures, isolation, matériaux, orientation du bâti ...).

Pour les raisons exposées précédemment, la Commune souhaite également 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 domestique<sup>1</sup> sous réserve du respect des critères fixés par l'article et d'une intégration harmonieuse dans le cadre bâti environnant.

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.

Enfin, le dispositif dérogatoire mis en place à la fin du paragraphe est transposé à la fois dans la partie introductive de l'article 11 (point précédent) et dans les articles 7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et 10 sur la hauteur maximale (voir point suivant) afin d'en simplifier la lecture.

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 ...).

---

<sup>1</sup> 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 domestiques<sup>1</sup> 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.**

<sup>1</sup> **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 mettre en place un dispositif dérogatoire aux règles de prospect (article 7) et de hauteur (article 10) afin de favoriser les démarches d'isolation thermique des constructions dans toutes les zones du 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.**

(...)

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 mesuré de la règle de hauteur maximale est toléré pour la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes.

(...)

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 domestique<sup>1</sup> 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.

- (...)

<sup>1</sup> 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).



## 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.

## DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

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

La MRAE a été saisie le 05/03/2021 dans le cadre d'un examen au cas par cas.

## CONCLUSION

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

- 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.

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 sera 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.