

P.L.U.

Modification n° 1 du PLU

Commune de SAINT-JUST CHALEYSSIN

1. Notice explicative

Complétant le rapport de présentation

Projet en date du 4 juin 2025



St Just Chaleyssin



PREAMBULE

La commune de Saint-Just Chaleyssin dispose d'un Plan Local d'Urbanisme depuis l'approbation de son élaboration le 25 mars 2016. Il a fait l'objet d'une première révision approuvée par délibération du Conseil municipal en date du le 3 mars 2023.

Le présent document expose les motifs de la modification n° 1 du PLU engagée par la Commune de Saint-Just Chaleyssin.

I. OBJET

La modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme est rendue nécessaire pour assurer la mise en œuvre du projet d'aménagement du centre-bourg conjointement à la procédure de mise en compatibilité du PLU engagée dans le cadre de la DUP, déclaration d'utilité publique.

En effet, le projet d'aménagement lié à la DUP doit permettre la diversification de l'offre du parc de logements en proposant une offre complémentaire de logements pour tous, ainsi que le confortement de l'offre de services et/ou commerces de proximité. Il comporte également des aménagements publics avec la création d'une place publique et d'une voie de liaison entre la rue du 8 mai 1945 et la rue du Bicentenaire, la requalification de la rue 8 mai 1945 pour améliorer la sécurité notamment, ainsi que l'aménagement d'une liaison en mode doux entre la rue du 8 mai 1945 et le parc Moudru.

Au regard de la capacité du projet à produire de nouveaux logements et de la priorité donnée à la réalisation de ce programme d'aménagement du centre-bourg, les autres secteurs identifiés comme pouvant présenter des capacités complémentaires de nouveaux logements doivent être différés afin de maintenir la cohérence entre les orientations générales du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) et le Règlement (documents graphiques et écrit), mais aussi la compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT Nord Isère.

Ainsi, il est proposé de classer les « secteurs d'attente de projet », servitudes de constructibilité limitée définies pour cinq ans, soit à mars 2028, en zones AU strictes afin de différer à une date ultérieure leur ouverture à l'urbanisation. Il est à rappeler que ces secteurs constituent des tènements stratégiques à long terme, voire très long terme, pour la requalification du bourg, en particulier de sa centralité à renforcer, avec des programmes à définir de renouvellement urbain potentiellement. La mise en œuvre prochaine du programme du centre-bourg justifie de ne pas lancer d'étude sur ces secteurs d'attente de projet en l'absence de leur mobilisation à moyen terme. Plus globalement, les projets isolés de densification du tissu urbain existant devront être maîtrisés pour préserver les caractéristiques et la qualité du tissu pavillonnaire et les capacités de construction de logements dans le programme mixte du centre-bourg porté par la Municipalité.

La présente modification n° 1 du PLU a pour objet :

- des évolutions du règlement écrit intégrant un chapitre spécifique pour ces zones AUH dont les dispositions permettront de gérer les bâtiments déjà existants,
- des évolutions des documents graphiques avec le remplacement des secteurs d'attente de projet par l'inscription de zones AUH strictes.

Elle apporte donc une rectification au niveau des pièces suivantes :

- « Rapport de présentation » (pièce 1), en le complétant par une notice explicative (présent document),
- « Règlement », partie écrite (pièce 4.1), en vue de le remplacer,
- « Règlement », partie graphique pour les pièces 4.2.a et 4.2.b, en vue de les remplacer.

II. EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

Les évolutions apportées dans le cadre de la modification apparaissent avec un surlignage de couleur :

- jaune pour les évolutions,
- gris avec le texte barré pour les suppressions.

Toutes les évolutions des dispositions du Règlement écrit sont liées à la création de deux secteur AUH en remplacement des secteurs d'attente de projet.

1. Evolutions liées à la suppression des secteurs d'attente de projet

Les secteurs d'attente de projet supprimés étaient portés sur deux secteurs auparavant classés en zone U. Par conséquent, en introduction du chapitre de la zone U « à vocation mixte », la mention de l'existence d'un secteur d'attente de projet est supprimée, de même que les dispositions y faisant référence à l'article U2.

Extrait du Règlement écrit (introduction du chapitre zone U)

~~Elle comprend ponctuellement des secteurs d'attente de projet.~~

Extrait du Règlement écrit (article U2)

~~4. Dans les secteurs d'attente de projet, les annexes à l'habitation limitées à 40 m² d'emprise au sol au total et une extension de l'habitation limitée à 20 m² de surface de plancher.~~

2. Evolutions liées à la création des secteurs AUH

En introduction du chapitre de la zone AU, sont précisés au regard des zones AUH créées, la vocation de la zone AUH, ainsi que l'obligation d'inscrire des orientations d'aménagement et de programmation lors de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUH.

Extrait du Règlement écrit

Les deux zones AUH sont destinées, à long terme, au confortement du centre-bourg avec une vocation principale d'habitat.

Ces zones peuvent être urbanisées à l'occasion notamment d'une modification ou d'une mise en compatibilité ou d'une révision du plan local d'urbanisme. Dans ce cadre, les Orientations d'aménagement et de programmation les concernant pourront être précisées pour la zone AU_{OA1} et devront être inscrites pour les deux zones AU, **ainsi que pour les deux zones AUH.**

a) Article AU1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Considérant la création de la zone AUH, l'article est complété pour viser les occupations interdites et en particulier la création de tout nouveau logement, y compris par division, mis aussi les commerces et autre destination. L'objectif poursuivi par ces dispositions est de limiter les possibilités d'évolution de façon à faciliter le renouvellement urbain à long terme, tout en permettant la gestion des habitations existantes.

Extrait du Règlement écrit

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites, notamment toute nouvelle construction et installation, ainsi que dans les zones AUH en particulier, la construction et l'aménagement de nouveaux logements ou hébergements, y compris par division, ainsi que les commerces et toute autre destination, sauf extension limitée à 20 m² de surface de plancher par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU sans dépasser 300 m² de surface de plancher.

b) Article AU2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Poursuivant les interdictions visées à l'article 1, l'article 2 liste les possibilités d'évolution pour les habitations existantes, en cohérence avec les règles applicables en zone Uh en particulier, mais aussi en zones A et N.

Extrait du Règlement écrit

- 3. Dans les zones AUH, pour les bâtiments existants à usage d'habitation d'une surface de plancher minimum de 80 m², sous réserve de ne pas créer de nouveau logement ou hébergement :**
- leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement, dans le volume existant sans changement de destination, dans la limite de 300 m² de surface de plancher au total,
 - leur extension mesurée, limitée à 20 m² de surface de plancher par rapport à celle existante à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 300 m² calculée sur la base du bâtiment existant avant travaux et/ou division,
 - leurs annexes sous réserve d'une emprise totale inférieure à 40 m² et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.

c) Article U3 et AU3 « Mixité sociale et fonctionnelle »

Le secteur de mixité sociale n° 2 situé dans le centre-village au Sud de la RD 36 qui se superposait pour partie à un des deux secteurs d'attente de projet supprimé, était classé auparavant en zone U. La modification n° 1 reclasse ce secteur en zone AUH.

Dans l'article U3, les dispositions liées à la présence du secteur de servitude de mixité sociale n° 2 sont donc supprimées et remplacées par « Non réglementé » puisqu'il n'existe plus de servitudes de mixité sociale en zone U.

Extrait du Règlement écrit

~~Dans le secteur de servitude de mixité sociale n° 2, les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser conformément au tableau inséré aux documents graphiques du Règlement (pièce 4.2).~~

Non réglementé.

A l'article AU3, les dispositions sont complétées par l'ajout de la servitude de mixité sociale n° 2.

Extrait du Règlement écrit

Dans les secteurs de servitude de mixité sociale n° 1 et n° 2, les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser conformément au tableau inséré aux documents graphiques du Règlement (pièce 4.2) lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU.

d) Ajout de dispositions encadrant les possibilités d'évolutions limitées du bâti existant en zones AUH

Les zones AUH étant créés sur des secteurs comprenant du bâti déjà existant, il a été donné des possibilités limitées de gestion du bâti existant pour permettre certaines évolutions et notamment la réalisation d'annexes à l'habitation, raison pour laquelle, la disposition sur les hauteurs des constructions a été complété sur ce point.

Les dispositions de la zone AUH des articles ci-dessous ont été inscrites sur le modèle des zones Uh en réglementant les évolutions limitées des constructions existantes et en interdisant les nouvelles constructions.

Article AU4.2 « Hauteur maximale des constructions »

Extrait du Règlement écrit

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux. Elle est limitée à 7 mètres, **sauf pour les annexes à l'habitation qui ne dépasseront pas 2,50 mètres.**

Article AU4.4 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Extrait du Règlement écrit

a) Règles générales

Les constructions doivent être implantées, par rapport à la limite de référence des voies publiques existantes, modifiées ou à créer avec un recul minimum de cinq mètres.

b) Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- 1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme à la prescription ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration préalable ne sera accordé que :**
 - pour des travaux qui sont sans effet sur l'emprise au sol de l'immeuble,**
 - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.).**
- 2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à trois mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les d'annexes, sont autorisées à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.**

Article AU4.5 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Extrait du Règlement écrit

a) Règles générales

La distance comptée horizontalement du nu du mur de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4,50 mètres.

b) Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. La construction sur limite séparative est autorisée pour les annexes inférieures à 10 m² dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et la longueur est inférieure à trois mètres linéaires sur limite séparative,
2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à trois mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les d'annexes, sont autorisées à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

Article AU 5.1 « Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures »

Extrait du Règlement écrit

Les clôtures éventuelles seront constituées en grillage en zone AU.

Dans les zones AUH :

L'implantation

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise de la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les toitures

Les toitures seront de couleur à dominante rouge pouvant être nuancée ou vieillie et d'aspect mat, conforme au nuancier présenté en Mairie.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 35 % et 40 %. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 35 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé sont interdites.

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses végétalisées, aux vérandas (ou autres éléments vitrés) et aux annexes inférieures à 20 m², ainsi qu'aux toitures-terrasses à conditions qu'elles soient :

- utilisables (espace accessible et aménagé, de vie extérieure),
- partielles d'une surface inférieure à 20 % de l'ensemble de la surface couverte,
- totales ou partielles avec plus de 80 %, sous condition d'être végétalisées et intégrées à la composition architecturale du projet et à son environnement.

Les matériaux et couleurs (y compris annexes et clôtures)

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage immédiat (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. Les couleurs seront conformes au nuancier présenté en Mairie.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits.

Les clôtures

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées par des grilles ou des grillages, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et pourront être doublées par des haies. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Elles devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Un mur en maçonnerie enduite avec couverture peut être autorisé :

- à « la limite de référence », sous réserve de ne pas dépasser 1,70 mètre, sauf en prolongement d'un bâti ancien ou d'un mur ancien d'une hauteur supérieure. Dans ce cas, sa hauteur sera la même que celle du mur existant à prolonger sans toutefois dépasser 2 mètres.
- en limite séparative sans toutefois dépasser 2 mètres.

Les murets et murs seront pleins et de hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie. Ils devront être obligatoirement enduits sauf si réalisés en pierre.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et/ou la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques

Les boîtes aux lettres et autres coffrets techniques notamment liés au raccordement aux réseaux seront intégrés au dispositif de clôture.

Les antennes et autres installations techniques

Les antennes et appareils de télécommunications devront être placés de façon discrète par rapport aux perceptions depuis le domaine public, ainsi que toutes autres installations techniques.

Article AU 5.2 « Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier »

Extrait du Règlement écrit

Dispositions concernant les constructions traditionnelles anciennes existantes (bâtiments antérieurs à 1930)

Pour les bâtiments anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toiture, mais aussi les modénatures ou décorations de façades.

Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment, et les maçonneries, en pierres, en galets alternés de lits de pierres ou de briques, en pisé, doivent être sauvegardés.

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension préservant les caractéristiques originelles.

Les couleurs doivent respecter les teintes et tonalités traditionnellement (au sens historique) utilisées ou permettre une mise en valeur du bâtiment par la recherche d'une sobriété globale.

Dispositions visant à protéger le patrimoine paysager

Les haies ou arbres sont conservés ou remplacés.

Article AU 5.3 « Règles alternatives »

Extrait du Règlement écrit

L'aspect des bâtiments existants

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, pourront être conservés une pente de toiture existante différente, d'autres tuiles ou débords, etc dès lors qu'ils sont existants.

L'aspect des annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol

Les dispositions énoncées dans l'article 5.1 ne sont pas applicables systématiquement aux annexes d'une emprise au sol inférieure 20 m².

L'aspect des équipements publics et d'intérêt collectif

Les dispositions des articles 5.1 et 5.2 pourront être adaptées pour des équipements publics notamment dans un objectif d'image signal ou repère, mais aussi au regard de son fonctionnement.

Article AU 5.4 « Performances énergétiques et environnementales des constructions »

Extrait du Règlement écrit

Energie et développement durable des constructions

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions nouvelles, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

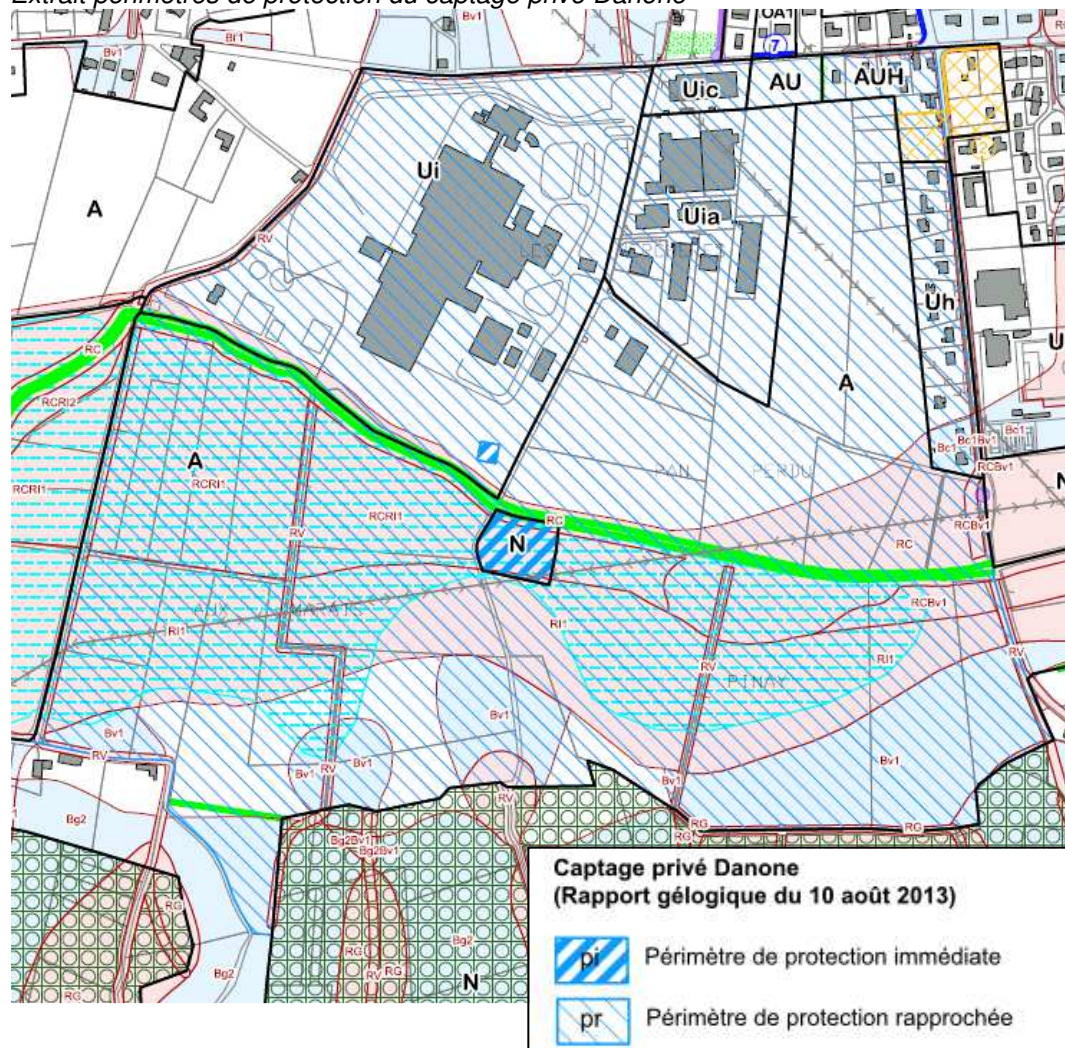
Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...).

III. EVOLUTIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

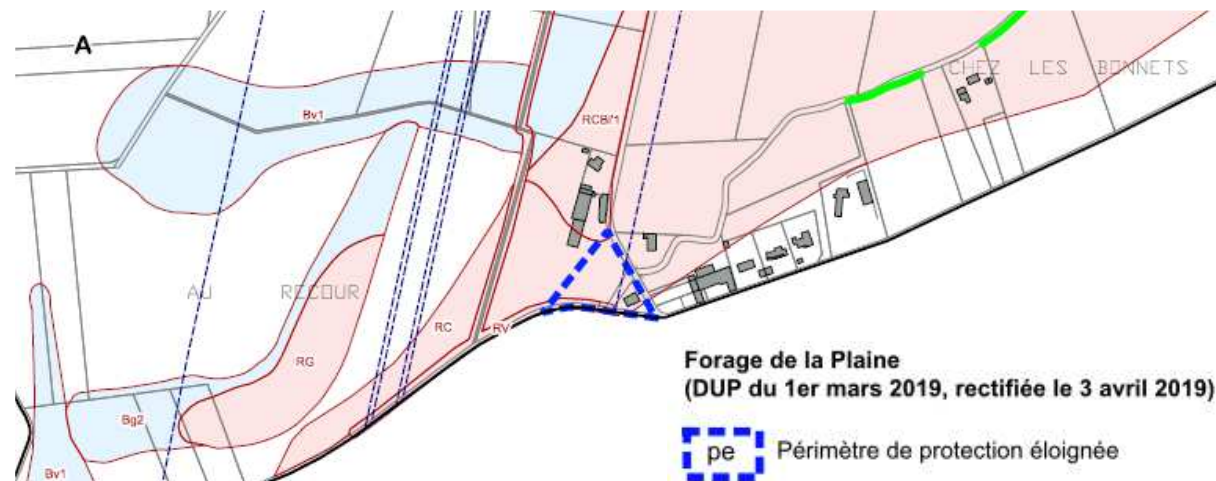
1. Rectification d'une erreur matérielle

Les secteurs de protection des deux captages sont réaffichés sur le plan de zonage suite à un problème d'affichage lors de la reproduction des plans dans la procédure précédente.

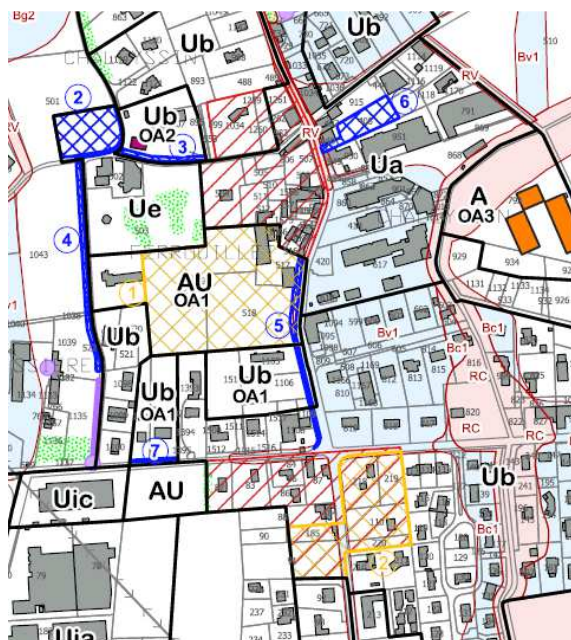
Extrait périmètres de protection du captage privé Danone



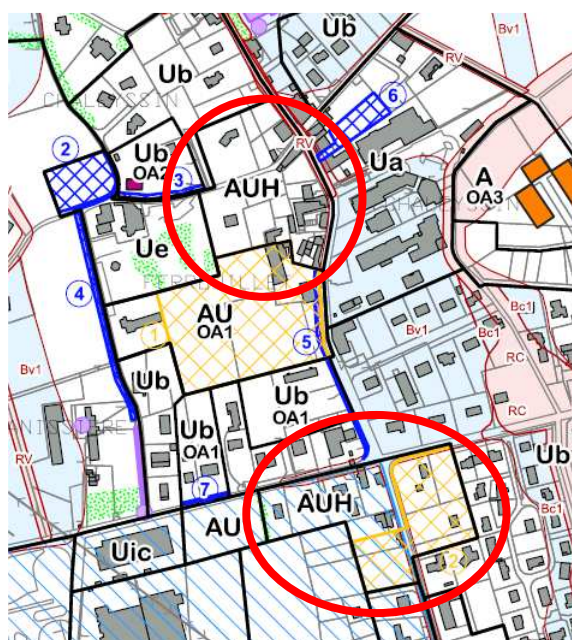
Extrait périmètre éloigné de protection du captage de la Plaine de la commune de Oytier Saint Oblas ayant des incidences sur Saint-Just Chaleyssin



2. Classement en AUH des secteurs d'attente de projet



Avant modification n° 1



Après modification n°1

V. EVOLUTION DES SUPERFICIES

Le tableau suivant montre les évolutions des superficies des zones liées à la modification n° 1 du PLU par rapport au document opposable approuvé en 2023.

La modification n° 1 du PLU de Saint-Just Chaleyssin concerne le classement de 3,2 hectares issus des zone Ua et Ub, en zone AUH stricte nécessitant une procédure de modification pour leur ouverture à l'urbanisation.

Révision n°1 du PLU (2023)		Projet modification n° 1 du PLU	
Ua	5,2	Ua	4,0
Ub	15,6	Ub	13,6
Uh (gestion du bâti existant)	59,6	Uh (gestion du bâti existant)	59,6
Total zones U (habitat)	80,4	Total zones U (habitat)	77,2
AU _{OA1}	1,9	AU _{OA1}	1,9
		AUH	3,2
Total à urbaniser (vocation habitat)	1,9	Total à urbaniser (vocation habitat)	5,1
Total Habitat	82,3	Total Habitat	82,3
Ue	5,3	Ue	5,3
Ne	1,6	Ne	1,6
Total zones U (équipements)	6,9	Total zones U (équipements)	6,9
Total Equipement	6,9	Total Equipement	6,9
Ui	13,9	Ui	13,9
Uia	5,0	Uia	5,0
Uic	0,6	Uic	0,6
Ai	1,1	Ai	1,1
Total zones U (activités)	20,6	Total zones U (activités)	20,6
AU	0,4	AU	0,4
Total à urbaniser (vocation activités)	0,4	Total à urbaniser (vocation activités)	0,4
Total Activités	21,0	Total Activités	21,0
TOTAL ZONES URBAINES	110,2	TOTAL ZONES URBAINES	110,2
A	874,8	A	874,8
An	20,9	An	20,9
TOTAL ZONES AGRICOLES	895,7	TOTAL ZONES AGRICOLES	895,7
N	397,4	N	397,4
TOTAL ZONES NATURELLES	397,4	TOTAL ZONES NATURELLES	397,4
TOTAL COMMUNE	1403,3	TOTAL COMMUNE	1403,3

VI. PROCEDURE

La Commune n'ayant pas envisagé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-31, L. 153-36 et suivants :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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,
- 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,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

au vu des différents points d'évolution, le projet de modification doit être adopté selon une procédure de droit commun (avec enquête publique).

La MRAe, Mission régionale de l'Autorité environnementale, est saisie dans le cadre d'une demande au cas par cas pour connaître sa décision de soumettre ou non la procédure de modification à une Evaluation environnementale.

Le dossier de projet de modification n° 1 du PLU de Saint-Just Chaleyssin est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique du projet.

L'enquête publique du projet de modification n° 1 sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et selon les dispositions de l'Arrêté du Maire.

Le dossier d'enquête publique comprenant en particulier le projet de modification, la note de présentation, le rappel des textes, la décision de la MRAE et les avis émis par les personnes publiques associées sera mis à disposition du public pendant au moins un mois en vue de permettre la formulation d'observations.

Le Commissaire-Enquêteur émettra un avis sur ce projet de modification ainsi que sur les observations formulées portant sur le présent dossier.

Le projet pourra être modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public avant d'être approuvé par délibération du Conseil municipal.