

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de SAINT-JUST

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

2

Révisé le 28 janvier 1994

Modifié le 1^{er} août 1996

Mis à jour le 7 novembre 1996

Modifié le 1^{er} juin 2001

Mis en compatibilité le 31 janvier
2005

Modifié le 20 juillet 2007

Révisé le 6 novembre 2013



PREAMBULE

Article L 123-1-3 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables **définit les orientations générales des politiques** d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il **arrête les orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour (...) la commune.

Il **fixe les objectifs** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Rappels des principes de base :

Article L 110 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,

de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Article L 121-1 :

« (...) les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Le PADD explique le projet stratégique des élus, le projet politique que les élus élaborent et suivent au fil de leur mandat.

Il émane :

- de la synthèse de l'analyse
- du respect du cadre supra-communal (lois, servitudes d'utilité publique)
- de la compatibilité que l'on doit trouver entre le PLU et le schéma de cohérence territoriale Bourg-Bresse-Revermont
- des enjeux mis en évidence
- des objectifs des élus.

(Voir les premières parties du Rapport de présentation pour le diagnostic de la commune, et la 3^e partie consacrée à l'établissement du PADD).

Il est ensuite traduit en termes de zonage, d'orientations d'aménagement et de programmation, de règlement ou d'emplacements réservés du PLU.

Pour une meilleure lecture, le PADD est présenté sous forme de fiches avec :

- ♣ L'objectif poursuivi
- ♣ Les orientations mises en place pour l'atteindre
- ♣ Les traductions en termes de PLU
- ♣ Une illustration. Mise en garde : attention les illustrations suivantes présentent des indications schématiques et non un zonage à la parcelle.

Rappel des objectifs généraux des élus :

Malgré sa proximité avec la ville de Bourg en Bresse (4 km) et l'arrivée de nouveaux habitants, dont l'activité est tournée vers cette ville, la commune de Saint-Just garde un caractère rural que les élus et les habitants (qui ont choisi d'y vivre) entendent conserver. Elle dispose sur ses 338 hectares, de près de 172 ha de SAU (Superficie agricole utilisée communale - superficies localisées sur la commune) et entend maintenir l'activité des six entreprises agricoles qui y sont implantées. L'un des enjeux est d'assurer le développement de la commune tout en respectant ses paysages et la qualité de vie liée à cette nature.

De plus, la commune de St Just est engagée de par son appartenance à la Communauté de Communes de La Vallière dans une logique de développement durable dans le cadre du PCET (Plan Climat Energie Territorial)

La situation de la commune, les pressions foncières, démographiques, urbanistiques et économiques qui pèsent sur son présent et son avenir, conduisent les élus à affirmer leurs préoccupations dans six grands principes qui fondent le PADD (présentation sans ordre hiérarchique particulier) :

- 1) Valoriser le paysage de la commune, renforcer la qualité du cadre de vie des habitants, recentrer l'urbanisation au cœur du village
- 2) Préserver l'environnement, protéger l'activité agricole et les espaces fragiles
- 3) Promouvoir une politique de l'habitat plus diversifiée et plus économe de la ressource foncière
- 4) Valoriser le cadre de vie des habitants en confortant le niveau des services et d'équipements
- 5) Mettre en œuvre une politique de déplacements urbains
- 6) Renforcer la politique économique communale.

Objectif n° 1 : Valoriser le paysage de la commune, renforcer la qualité du cadre de vie des habitants, recentrer l'urbanisation au cœur du village

Objectif

Le développement urbain doit être maîtrisé pour préserver le maximum d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

➤ **Orientations visant à répondre à ce 1^{er} objectif :**

Comment valoriser le paysage et renforcer la qualité du cadre de vie ?

❖ Préserver le maximum d'espaces naturels, agricoles et forestiers en maîtrisant l'enveloppe bâtie : poursuivre un développement dynamique du territoire communal en privilégiant la consommation de zones constructibles et à urbaniser dans les secteurs déjà urbanisés et non celle de terrains agricoles et naturels.

➤ Le PLU recentre l'urbanisation au cœur du village, entre la RD 979 et la voie ferrée, à proximité des équipements publics.

➤ Le PLU est réfléchi en fonction des éléments suivants :

Valeur-cible : 9 ha (18 si rétention de 2), à échéance 2028.
Calculs à faire avec un taux de 1%.

878 habitants en 2009 (= situation 2013) x 1% = **970** en 2021 (une dizaine d'années) = **+ 90 habitants environ.**

$970 / 2,5 \text{ hab} = 388 \text{ résidences principales en 2021}$

Besoin de logements : $388 - 320 \text{ (résidences principales de 2009)} = 68 \text{ nouveaux logements y compris les réhabilitations, les découpages de parcelles et les dents creuses (10 environ). Donc } \mathbf{58 \text{ logements sur terrains vierges.}}$

Calcul des besoins fonciers avec une densité d'au moins 10 log/ha : **5,8 ha.**

- ❖ Préserver et conforter les espaces sensibles mis en évidence dans le diagnostic :
 - ♦ le poumon vert à l'entrée Ouest du village comme espace paysager entre l'Alagnier et le village (à conserver comme une coupure d'urbanisation, Règlement Local de Publicité en cours de réflexion avec la ville de Bourg-en-Bresse ...)
 - ♦ les cônes de vues liés à la position sommitale du village sur les façades Ouest et Sud de la commune, avec le site de l'église (îlot avec le presbytère, lavoir, l'ancienne école ...)
 - ♦ les abords de la Vallière sous la Torchère
 - ♦ les parcs des châteaux.
- Parmi les principes importants, le PLU conserve une coupure verte nette entre le village et l'Alagnier (limite de Bourg-en-Bresse).

❖ Protéger les éléments répertoriés ayant une valeur patrimoniale symbolique pour la vie des habitants, tels que les puits, lavoirs, constructions, Place de Carouge etc Ils représentent l'histoire et des repères dans les quartiers. Ils participent au « patrimoine commun » de la commune au sens de l'article L 110 du code de l'urbanisme.

❖ Préserver le réseau de haies et les espaces boisés de toute nature repérés sur le territoire. Ces éléments boisés ont un rôle à jouer en termes de structuration du paysage (urbain et naturel) et environnemental (biodiversité, écoulement des eaux, etc ...).

❖ Améliorer les déplacements inter quartiers (*cette orientation transversale est déclinée à plusieurs reprises dans ce PADD selon les objectifs*) :

Saint-Just présente quelques spécificités dans sa morphologie urbaine : agglomération progressive d'anciens quartiers et de nouveaux, coupure par des voies de communication importantes.

Dans ce contexte, le PLU doit :

- ✓ Favoriser la création et la poursuite de cheminements doux et alternatifs (liaisons piétonnes ou cyclistes) dans un souci de qualité de vie : ces cheminements sont réfléchis à l'échelle communale et intercommunale.
- ✓ Veiller à une bonne articulation des déplacements entre les anciens et les nouveaux quartiers
- ✓ Prendre les dispositions nécessaires pour les emprises utiles aux voies existantes et futures, et les aménagements de sécurité (dégagements de visibilité ...).

➤ Traduction en termes de PLU :

Zonage :

- ♣ Les diverses zones U, AU, A (et As strictes) et N utilisées correctement.
- ♣ Utilisation des outils offerts par le code de l'urbanisme pour préserver les boisements : espaces boisés classés avec l'article L 130-1 et identification d'éléments de paysage (boisés) intéressants avec l'article L 123-1-5-7°.
- ♣ Idem pour les éléments bâtis ayant une valeur patrimoniale et un intérêt paysager : éléments isolés ou en îlots.

Règlement :

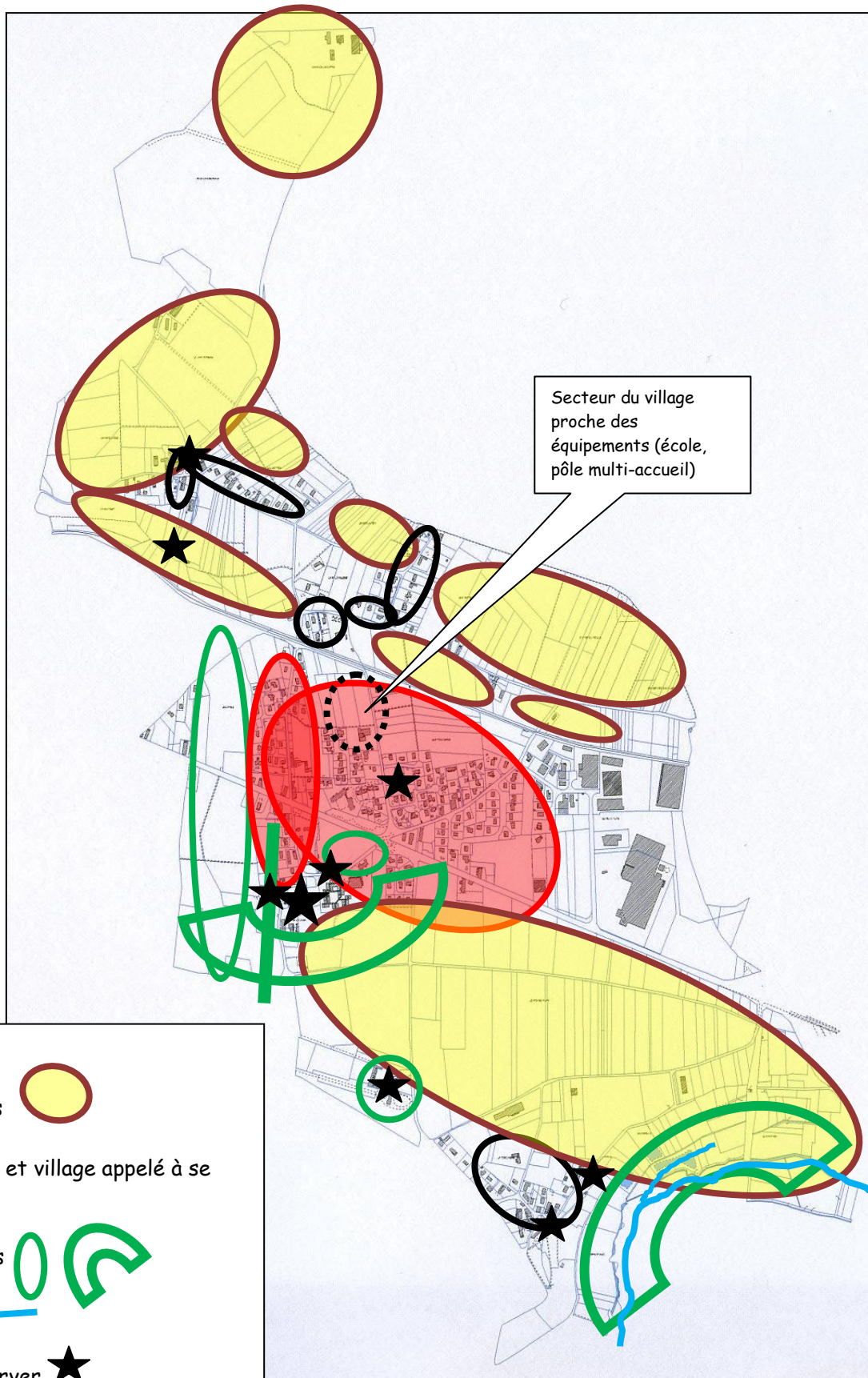
Importance des articles 1 et 2 avec ce qui est interdit et soumis à conditions.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

Article 13 : espaces communs, boisements

Orientations d'aménagement et de programmation et/ou emplacements réservés : Pour les déplacements inter quartiers : créations, élargissements ...

ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 1



Objectif n° 2 : Préserver l'environnement, protéger l'activité agricole et les espaces fragiles

Objectif

Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles.

➤ **Orientations visant à répondre à ce 2^e objectif :**

❖ Pour les activités agricoles :

- ♣ Maintenir les terres agricoles en les protégeant contre les pressions urbaines, notamment sur les secteurs limitrophes de Bourg-en-Bresse. En concertation avec les communes environnantes (Bourg-en-Bresse, Montagnat et Jasseron), l'étude d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) pourrait être envisagée pour mener une réflexion commune.

- ♣ Préserver les diverses activités (productions agricoles, horticoles et élevage de chevaux) des exploitations agricoles repérées sur le territoire (sièges, bâtiments d'exploitation et terres) : elles ont un impact économique (*voir les orientations relatives à l'économie*) et environnemental. Le PLU permet leur pérennité en préservant l'unité des vastes espaces, et en intégrant les périmètres de protection autour des installations.

- ♣ Parallèlement, pour limiter le mitage et éviter les problèmes de « reconversion » des logements agricoles autorisés, le PLU introduit la volonté d'implanter les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation, de manière attenante ou à proximité immédiate (rayon de 50 m) des bâtiments d'exploitation.

❖ Contenir l'urbanisation au village (principalement dans les espaces proches des équipements publics), et dans les « dents creuses » des zones déjà urbanisées.

En ne dispersant plus l'urbanisation, le PLU protège les espaces naturels et agricoles. Les constructions nouvelles diffuses sont interdites.

Le PLU permet néanmoins la pérennisation du bâti diffus existant.

❖ Protéger la biodiversité par le biais du repérage des zones humides mises en évidence par le Conseil général et le Syndicat de la Reyssouze (proches des ruisseaux et des lavoirs ...).

❖ S'approprier la notion de « trame verte » identifiée par le SCOT Bourg-Bresse-Revermont pour le continuum situé entre les bois de Teyssonge-Tharlet-Béchanne et les massifs boisés du Revermont. Bien que situés en limite, les contreforts de la Vallière au Sud de La Torchère participent à cette entité. Ils correspondent également aux zones humides repérées.

❖ Intégrer la nécessité de réduire les gaz à effets de serre :
Cette orientation a deux volets :

- Le transport : le PLU met en œuvre les moyens pour :
 - ✓ réduire les déplacements en véhicules (cheminements modes doux, étude intercommunale sur les déplacements en transports en commun)
 - ✓ structurer le développement du village autour des équipements et commerces.
- L'habitat : le PLU permet la conception de bâtiments bioclimatiques et haute qualité environnementale (Bâtiments Basse Consommation). En étant intégrée au PLU, cette notion est explicite, conformément à la loi.

➤ Traduction en termes de PLU :

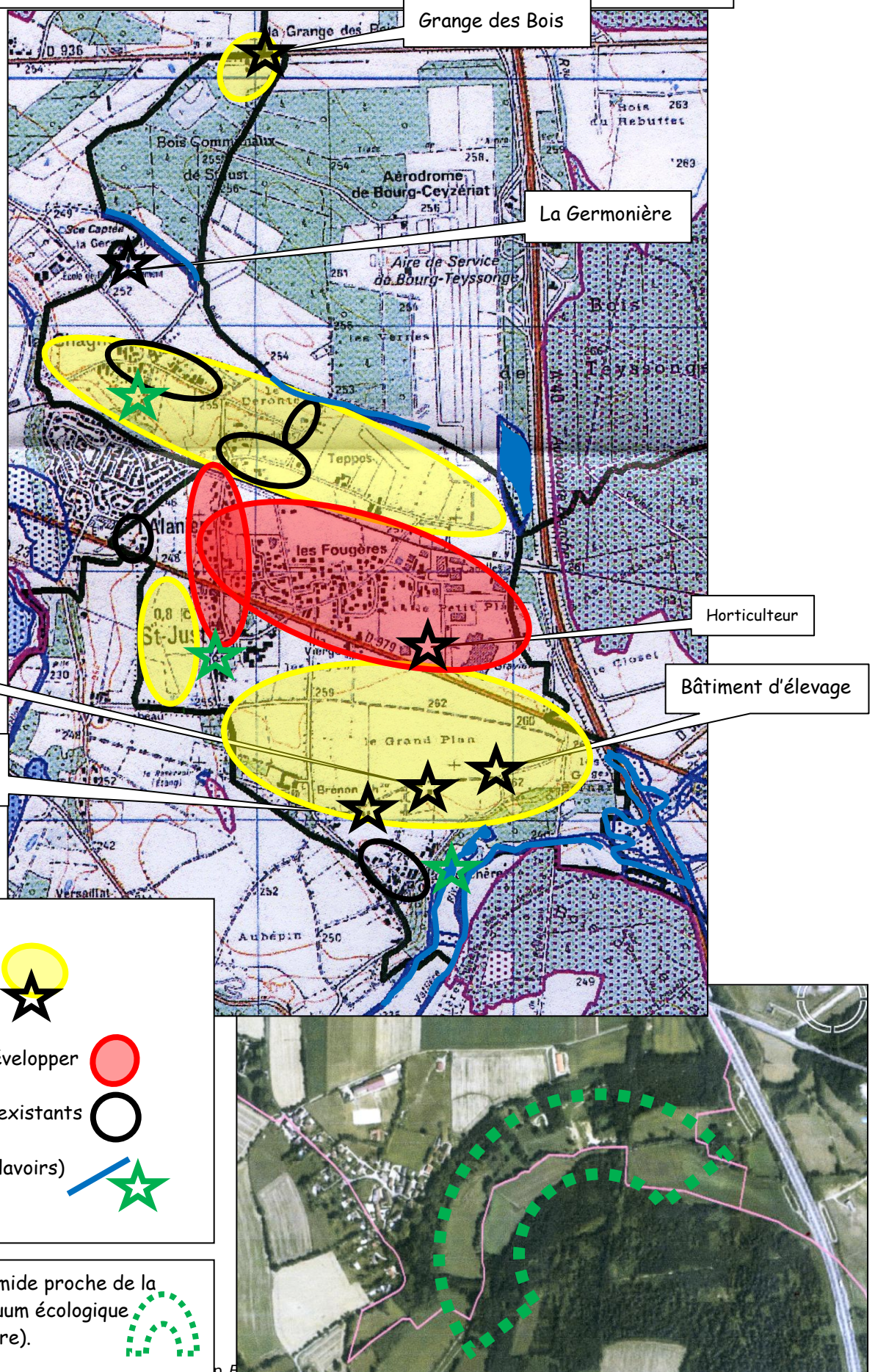
Zonage :

- ♣ De vastes zones agricoles (et As strictes), des zones naturelles,
- ♣ Des zones urbaines et à urbaniser au village **(avec des orientations d'aménagement et de programmation)**
- ♣ Utilisation de l'article L 123-1-5-7°.

Règlement :

- ♣ Importance des articles 1 et 2 des diverses zones du PLU (interdictions, soumis à conditions), prescriptions permettant les conceptions bioclimatiques et à haute qualité environnementale ...
- ♣ Importance de l'article 11 pour les constructions BBC.

ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 2



Objectif n° 3 : Promouvoir une politique de l'habitat plus diversifiée et plus économe de la ressource foncière

Objectif

Renforcer la cohésion et mixité sociales et intergénérationnelles.

➤ Orientations visant à répondre à ce 3^e objectif

Le PLU permet de :

❖ Maîtriser l'enveloppe bâtie et ses possibilités d'extension : *voir la présentation de cette orientation avec l'Objectif n°1, et la compatibilité du PLU avec le SCOT BBR.*

❖ Proposer des formes urbaines avec un habitat nouveau attrayant, diversifié et abordable :

♣ Les logements locatifs sociaux :

Le renouvellement de la population et l'accueil de nouveaux arrivants nécessitent la construction de logements locatifs sociaux parallèlement aux opérations de constructions individuelles neuves. La mixité est recherchée afin d'éviter les fractures sociales et spatiales. Une diversification des produits d'habitat est proposée aux nouveaux arrivants. De même, les logements doivent être adaptés aux personnes âgées ou en perte d'autonomie.

♣ Les formes urbaines plus denses :

Pour répondre à cela, les nouvelles opérations mélangent logements collectifs, groupés et individuels.

➤ **Pour ces deux orientations, le PLU reprend les termes du SCOT BBR :**

- ✓ Tendre à 15 % minimum de logements sociaux d'ici 2028
- ✓ Introduire une densité minimale de 10 logements à l'hectare dans les nouvelles opérations.

➤ **La première opération des Ayes au village va permettre la création d'un quartier présentant cette diversité, à proximité des équipements, et reliés par des cheminements piétons. Des orientations d'aménagement sont à respecter par les futurs aménageurs.**

Surface globale : 3,38 ha.

❖ Encourager la réhabilitation de l'habitat ancien.

L'utilisation du bâti existant vise deux objectifs dans ce PLU : le renouvellement urbain en optimisant le potentiel bâti existant, et la pérennisation du bâti ancien qui correspond au patrimoine de Saint-Just.

- ❖ Structurer les nouvelles opérations d'aménagement en définissant des règles d'urbanisme adaptées et des orientations d'aménagement et de programmation.
- ❖ Renforcer l'attractivité des zones d'habitat par des espaces publics, espaces de rencontre ainsi que des liaisons piétonnes entre elles.
- ❖ Organiser le stationnement dans les futures opérations en dehors des rues et espaces publics en respectant les normes de stationnement.

➤ **Traduction en termes de PLU :**

Utilisation de l'article L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme pour tendre progressivement (2028) à une part de logements locatifs aidés représentant 15% des résidences principales de la commune : les opérations prévues dans les zones 1 AU comporteront un minimum de logements locatifs aidés (trame superposée sur le plan de zonage, renvoi dans le Règlement en introduction des zones 1AU) :

- * environ 60% pour la zone des Ayes,
- * environ 30% pour la zone de la Source,
- * et environ 36% pour la zone de L'Alagnier,

ce qui représente globalement 55% de ces zones, et une approche globale sur la commune de 10% environ à l'horizon 2021.

Zonage

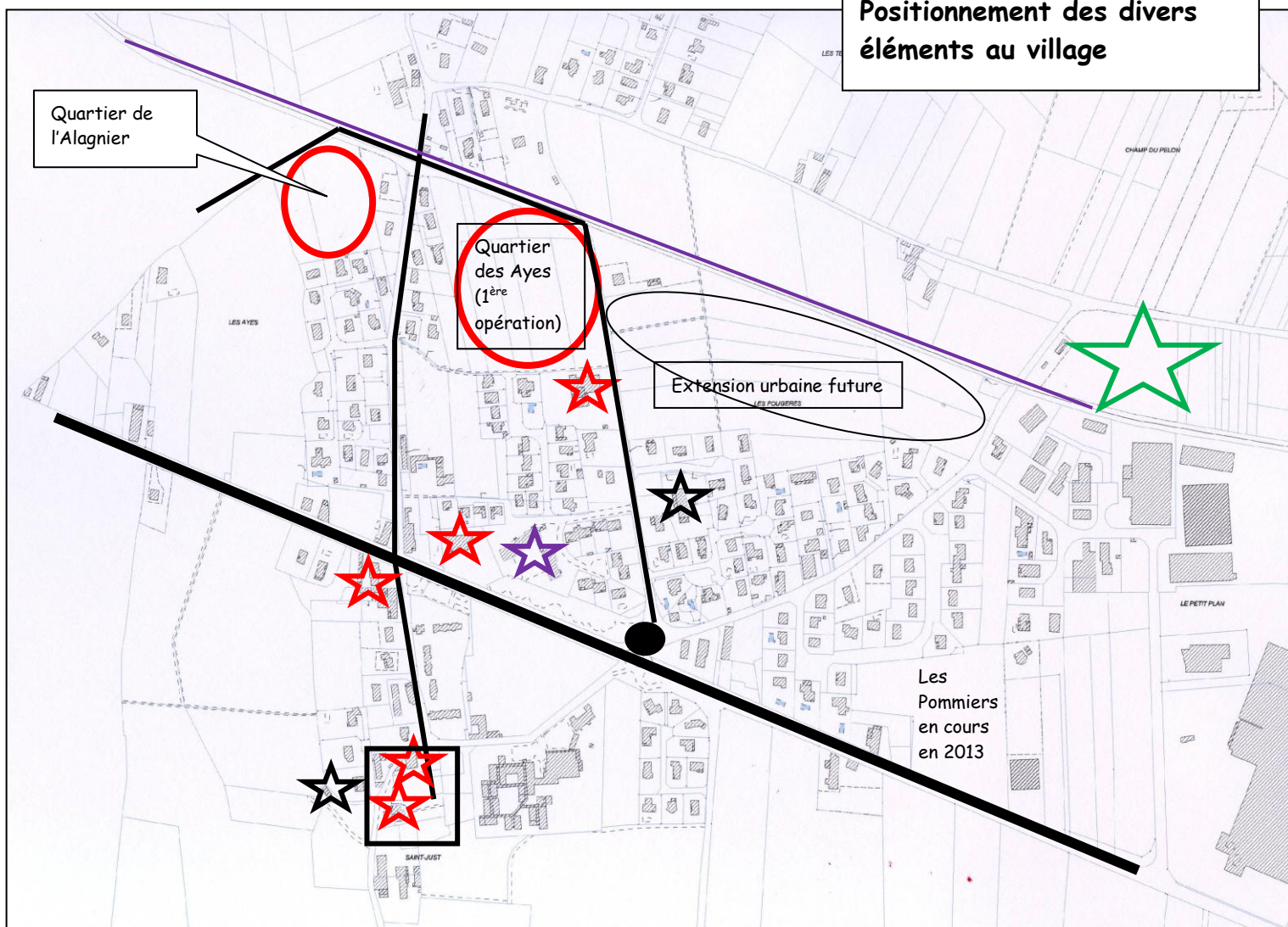
Zones 1 AU (opérations d'ensemble à court et moyen termes) et 2 AU (à plus long terme).

Orientations d'aménagement et de programmation (structuration des quartiers avec les espaces communs, les cheminements ...)

Règlement (prescriptions permettant la densité, les hauteurs, un COS élevé ...)

ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 3

Positionnement des divers éléments au village





Légende :

Quartiers des Ayes 

Equipements publics existants 

Commerces 

Stade 

Patrimoine ancien et site à préserver  

Objectif n° 4 : Valoriser le cadre de vie des habitants en confortant le niveau des services et d'équipements

➤ **Orientations visant à répondre à ce 4^e objectif**

❖ Repenser l'organisation de certains espaces du centre-village et certains équipements :

Hormis la réalisation du futur pôle multi-accueil petite enfance, le PLU ne vise pas la création de nouveaux équipements puisque le diagnostic de la commune n'a pas mis en évidence des besoins supplémentaires. En revanche, certains espaces ou équipements existants ont besoin d'être retravaillés, réaménagés, par exemple, le presbytère.

✓ Le futur pôle multi-accueil petite enfance trouvera place au sein du nouveau quartier des Ayes non loin de l'école (équipement intercommunal).

✓ Le presbytère :

Le bâtiment et son environnement vont faire l'objet d'un réaménagement permettant la rencontre des habitants et la vie associative et paroissiale de Saint-Just-Montagnat.

❖ Envisager les aménagements nécessaires pour utiliser au mieux les réseaux d'assainissement ou de desserte d'énergie et de communication. Les nouvelles opérations doivent bénéficier du raccordement aux différents réseaux (zone d'assainissement collectif, fibre optique ...).

➤ **Traduction en termes de PLU :**


Orientations d'aménagement rappelant dans les opérations d'ensemble aux aménageurs l'obligation de prévoir le raccordement des nouvelles constructions au réseau de fibre optique.


Règlement : article 4 relatif à la desserte par les réseaux publics, article 16 relatif aux obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 4



Légende :

Presbytère, pôle multi-accueil 

RD 979 et giratoire 

Symbole des raccordements aux réseaux publics 

Symbole de la centralité de la Place du centre 

Objectif n° 5 : Mettre en œuvre une politique de déplacements urbains

Constat

De par sa position géographique, la commune connaît sur la RD 979 un passage important de véhicules ainsi qu'une intense circulation sur certaines de ses voies transversales (chemin de La Chagne, chemin de la Torchère, et chemin de l'école).

Objectif

Faciliter les liens entre quartiers et sécuriser les déplacements.

Voir cette orientation en relation avec celles relatives à la qualité du cadre de vie, la préservation de l'environnement, et la restructuration des espaces.

➤ Orientations visant à répondre à ce 5^e objectif

❖ *Rappel pour la RD 979 : cette route départementale a fait l'objet d'aménagements améliorant les liaisons Nord-Sud et la sécurité des usagers (piétons et véhicules - voir le Rapport de présentation).*

❖ **Sécuriser** les voies communales très fréquentées

Permettre l'agrandissement ponctuel de voiries, augmenter la visibilité et plus généralement la sécurité des usagers.

❖ **Promouvoir les transports en commun**

Cette orientation est dépendante de la réflexion intercommunale lancée entre l'Agglomération de Bourg-en-Bresse, la Communauté de communes de La Vallière, et le Conseil général.

❖ **Inciter les modes de déplacements doux** (mixtes vélo-marche à pied)

Cette orientation se retrouve dans plusieurs axes de ce PADD :

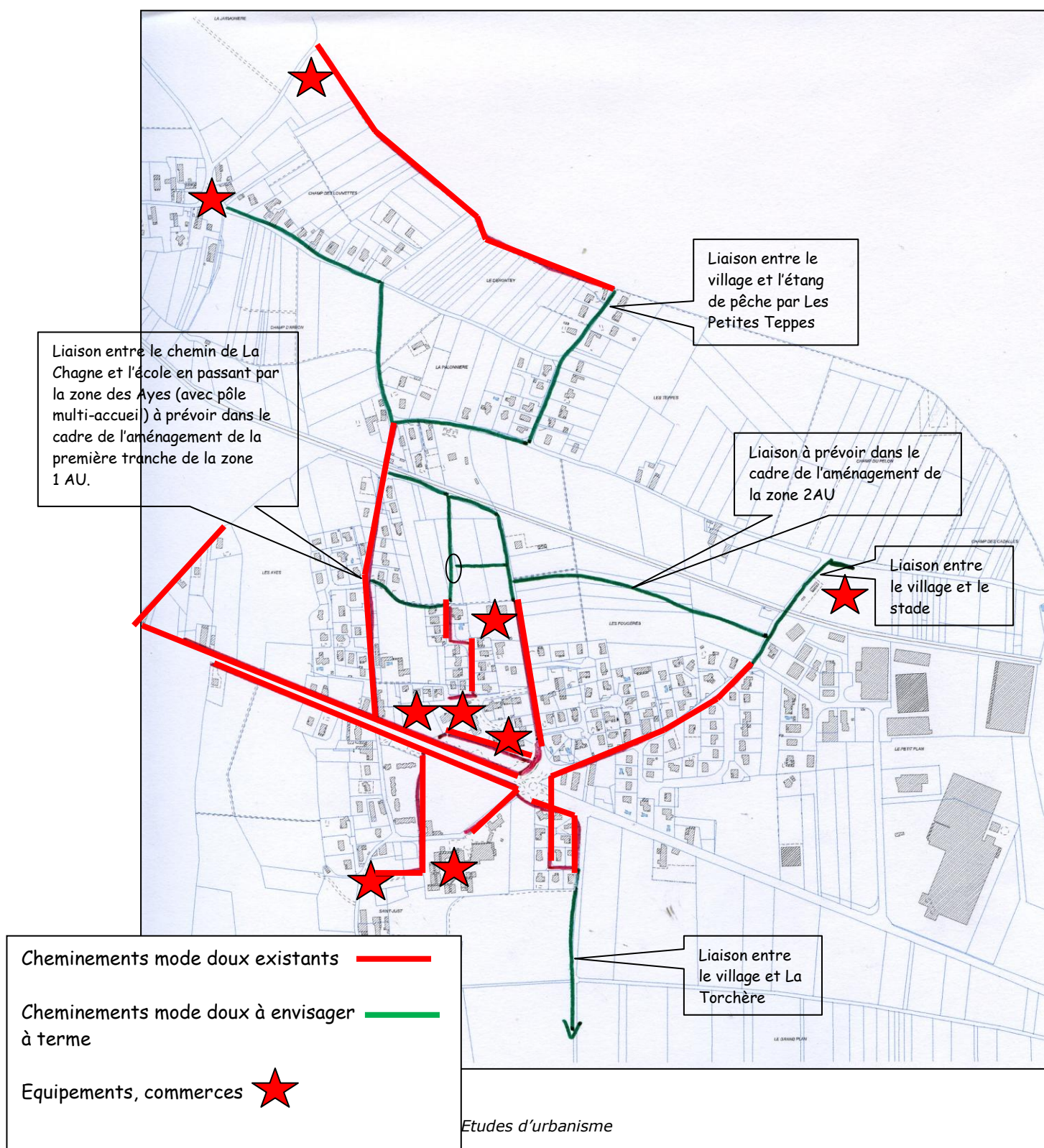
- ✓ Renforcement de la qualité du cadre de vie,
- ✓ Aspect environnemental et limitation de l'usage de la voiture,
- ✓ Formes urbaines différentes avec une structuration des divers quartiers,
- ✓ Liaisons piétonnes nécessaires pour renforcer l'attractivité des zones d'habitat

➤ Traduction en termes de PLU :

Zonage, emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation

ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 5

Afin de réaliser un bouclage et de créer des liens entre les quartiers, les équipements et le patrimoine local intéressant, de nouveaux cheminements sont à envisager ou sont déjà à l'étude : entre l'école et le chemin de La Chagne, entre les Teppes et l'étang de pêche, etc ...



Objectif n° 6 : Renforcer la politique économique communale

➤ **Orientations visant à répondre à ce 6^e objectif**

Le diagnostic de la commune a mis en évidence trois volets :

- La diversité des activités économiques sur l'ensemble du territoire
- Le dynamisme de l'activité agricole
- L'importance de la zone d'activités économiques du Petit Plan.

Le PLU reprend à son compte chacun de ces points pour les renforcer dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire de Saint-Just :

❖ **La diversité des activités**

Les divers quartiers doivent être marqués par une diversité des fonctions qui crée un véritable tissu urbain, une dynamique sociale ; les quartiers existants ou nouveaux doivent continuer d'accueillir des commerces, des petits artisans, des services, etc ...

❖ **Le dynamisme de l'activité agricole**

Cette activité a déjà été abordée dans ce document en termes de paysage et de milieux naturels. Il s'agit ici de la mettre en évidence comme une activité économique (avec des emplois, des productions et des services rendus).

Le PLU utilise les outils que lui offre le code de l'urbanisme pour encourager cette activité : préservation des espaces agricoles, préservation des exploitations en place ...

Dans cette optique, les constructions à usage d'habitation nécessaires à une exploitation doivent être implantées **de manière attenante ou à proximité immédiate (rayon de 50 m) des bâtiments d'exploitation** dans l'objectif de limiter le mitage et d'éviter les problèmes de « reconversion ».

❖ **La zone d'activités du Petit Plan**

Ses 24,5 ha sont désormais construits, ou vendus et promis à une future utilisation par la société Rema. Il n'y a donc plus de potentialités d'extension ; toute la zone est utilisée. La Communauté de communes de La Vallière par une décision de fin 2010 a décidé d'en assurer la gestion. Elle lui confère ainsi un rôle communautaire.

➤ **Traduction de cette politique en termes de PLU :**

Zonage :

Des zones adéquates U (multifonctionnelles), UX (zone d'activité économique), AU (à urbaniser, multifonctionnelles) et A (agricoles).

Règlement :

Prescriptions particulières dans ces zones U, UX, AU et A.

ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 6

