

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de SAINT-JUST

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

1

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



Article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme :

Le **rapport de présentation** explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Article R 123-2 du Code de l'Urbanisme :

Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

➤ Pour prendre en compte l'ensemble de ces éléments, le canevas du présent rapport de présentation se présente en 5 grandes parties (voir ci-après le sommaire détaillé) :

- les données générales d'analyse
- l'analyse de l'état initial de l'environnement
- l'établissement du projet d'aménagement et de développement durable
- la justification et la présentation du Plan Local d'Urbanisme
- les incidences du PLU sur l'environnement.

SOMMAIRE DETAILLE

PREAMBULE	Page 5
1^{ère} PARTIE – DONNES GENERALES D'ANALYSE	p. 7
Situation géographique de la commune	p. 8
Approche historique globale	p. 10
Population	p. 11
Activités économiques	p. 15
Logements-Constructions	p. 24
Politique foncière de la commune	p. 28
Consommation d'espaces	p. 28
Equipements publics	p. 31
Déplacements, voies de communication et transports collectifs	p. 38
Intercommunalité	p. 46
2^{ème} PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	p. 48
Géographie physique	p. 49
Risques naturels	p. 53
Structure urbaine	p. 54
Patrimoine bâti - architecture	p. 63
Patrimoine archéologique	p. 65
Patrimoine naturel – Continuités écologiques	p. 66
Paysage	p. 74
3^{ème} PARTIE : ETABLISSEMENT DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	p. 87
SYNTHESE DE L'ANALYSE	p. 88
Conclusions d'analyse synthétiques	p. 88
Potentialités et contraintes de la commune	p. 90
RESPECT DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES	p. 91
Prescriptions nationales	p. 91
Servitudes d'utilité publique	p. 95
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p. 97
Plan départemental de l'habitat	p. 98
SCOT Bourg-Bresse-Revermont	p. 99
RESUME DES ENJEUX	p. 106
OBJECTIFS DES ELUS	p. 109
4^{ème} PARTIE : JUSTIFICATION ET PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	p. 110
Généralités sur les zones et le règlement	p. 110
Traduction du PADD dans les pièces du dossier de PLU	p. 113
Zonage : Motivations - modification par rapport au POS	p. 115
Règlement : Motivations - modification par rapport au POS	p. 120

Emplacements réservés	p. 124
Protection des boisements	p. 125
Protection des éléments bâtis et espaces publics intéressants	p. 127
Superficie des zones et des boisements à préserver	p. 128
Compatibilité du PLU avec le SCOT BBR	p. 130
5^{ème} PARTIE : INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT, PRISE EN COMPTE	p. 131
ANNEXES	p. 133

PREAMBULE

La commune de **Saint-Just** a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du **29 juillet 2009**.

Rappel législatif : La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite SRU) a été votée le **13 décembre 2000** (JO du 14 décembre 2000) et modifie le Code de l'Urbanisme, le régime des documents d'urbanisme, et donc celui des Plans d'Occupation des Sols (POS).

La loi Urbanisme et Habitat du **2 juillet 2003** a modifié la loi SRU.

Enfin, la loi portant Engagement National pour l'Environnement du **12 juillet 2010** est applicable depuis le 14 janvier 2011.

➤ **Le document d'urbanisme de Saint-Just est donc révisé dans le cadre de ce régime législatif.**

Le dossier de PLU est composé des pièces suivantes :

- ◇ le rapport de présentation,
- ◇ le projet d'aménagement et de développement durables de la commune (PADD)
- ◇ les orientations d'aménagement et de programmation
- ◇ les documents graphiques : le plan de zonage (avec les emplacements réservés et les espaces boisés classés),
- ◇ le règlement,
- ◇ les annexes : la liste des emplacements réservés, la liste des servitudes d'utilité publique avec le plan de ces servitudes et de certaines informations comme les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), les plans des réseaux (eau potable et assainissement) avec un descriptif de ces réseaux.

Politique d'urbanisme de la commune :

La commune de Saint-Just s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) en **1982**.

Celui-ci a connu les diverses évolutions chronologiques suivantes :

- ◆ Révision le **28 janvier 1994**
- ◆ Modification le **1^{er} août 1996** (suppression de l'ER 1 du cimetière)
- ◆ Mise à jour le **7 novembre 1996** (Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome)
- ◆ Modification le **1^{er} juin 2001** avec l'objectif de faciliter le maintien et l'évolution des entreprises existantes dans la zone d'activités (modification du Règlement de la zone UX).
- ◆ Mise en comptabilité avec le projet de RFF le **31 janvier 2005** (projet de modernisation de la ligne ferroviaire Bourg-en-Bresse – Bellegarde-sur-Valserine) : Emplacements réservés n° 6 et 7 ajoutés et 18 500 m² d'espaces boisés classés supprimés.
- ◆ Modification le **20 juillet 2007** : ouverture à l'urbanisation de deux zones 2 NA (Les Ayes et les Petits Plans), modification des emplacements réservés (suppression des ER n° 2 et 3, création d'un nouvel ER 2 pour un cheminement piéton ...).

Le POS vaut Plan Local d'Urbanisme depuis l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains le 1^{er} avril 2001, même s'il n'en aura le contenu effectif qu'après la présente révision.

Objectifs initiaux des élus en prescrivant la révision du PLU :

Par une première décision de principe prise par le Conseil municipal le 19 décembre 2008, les élus avaient déjà exprimé la volonté de réviser le Plan d'occupation des Sols et sa transformation en PLU.

La prescription de révision est importante car il est nécessaire de :

- Mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Bourg-Bresse-Revermont (BBR) rendu exécutoire le 25 mars 2008
- Adapter le contenu du PLU avec le nouveau contexte réglementaire des lois SRU et UH.

Globalement, les élus souhaitent conserver un caractère "rural" à la commune malgré la situation de Saint-Just aux portes de Bourg-en-Bresse, conserver l'image actuelle de leur village, mais malgré tout aller vers un développement maîtrisé avec une croissance très modérée.

Les sources utilisées pour étudier la commune et rédiger ce rapport de présentation sont les suivantes :

- Pré-Inventaire - Richesses touristiques et archéologiques des cantons de Péronnas et Viriat, 1997,
 - Dossiers du POS depuis celui de 1994
 - Schéma directeur d'assainissement, Saunier Environnement 2004, modifié en 2007 (zones des Ayes, Petit Plan et des Sources), et en 2013
 - Recensement INSEE 2009, recensement agricole 2010,
 - Porter à connaissance transmis par le Préfet en juin 2010,
 - Informations provenant des élus,
 - Bulletins municipaux.
- De larges extraits de ces travaux et ouvrages sont repris ci-après dans la présentation de la commune.

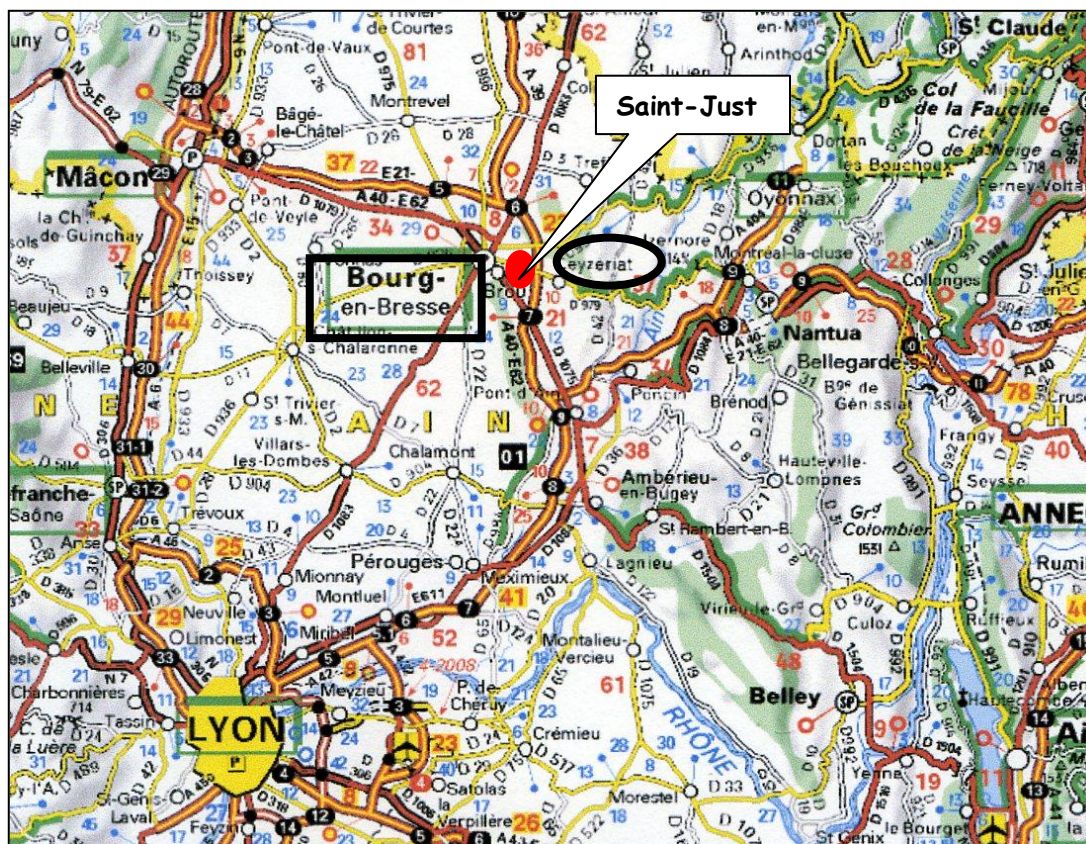
PREMIERE PARTIE : DONNEES GENERALES D'ANALYSE

1^{ère} PARTIE – DONNES GENERALES D'ANALYSE

p. 7

Situation géographique de la commune	p. 8
Approche historique globale	p. 10
Population	p. 11
Activités économiques	p. 15
Logements-Constructions	p. 24
Politique foncière de la commune	p. 28
Consommation d'espaces	p. 28
Equipements publics	p. 31
Déplacements, voies de communication et transports collectifs	p. 38
Intercommunalité	p. 46

SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE



La commune de Saint-Just est limitrophe de celle de Bourg-en-Bresse, chef-lieu du département de l'Ain, à l'Ouest.

Elle appartient à l'arrondissement de Bourg-en-Bresse, au canton de Péronnas et à la Communauté de communes de La Vallière.

Le *Préinventaire des cantons* remarque que la commune est positionnée « sur le premier gradin du Revermont, coupée et accidentée d'une façon assez pittoresque par la Vallière ».

Distances intéressantes à noter depuis Saint-Just :

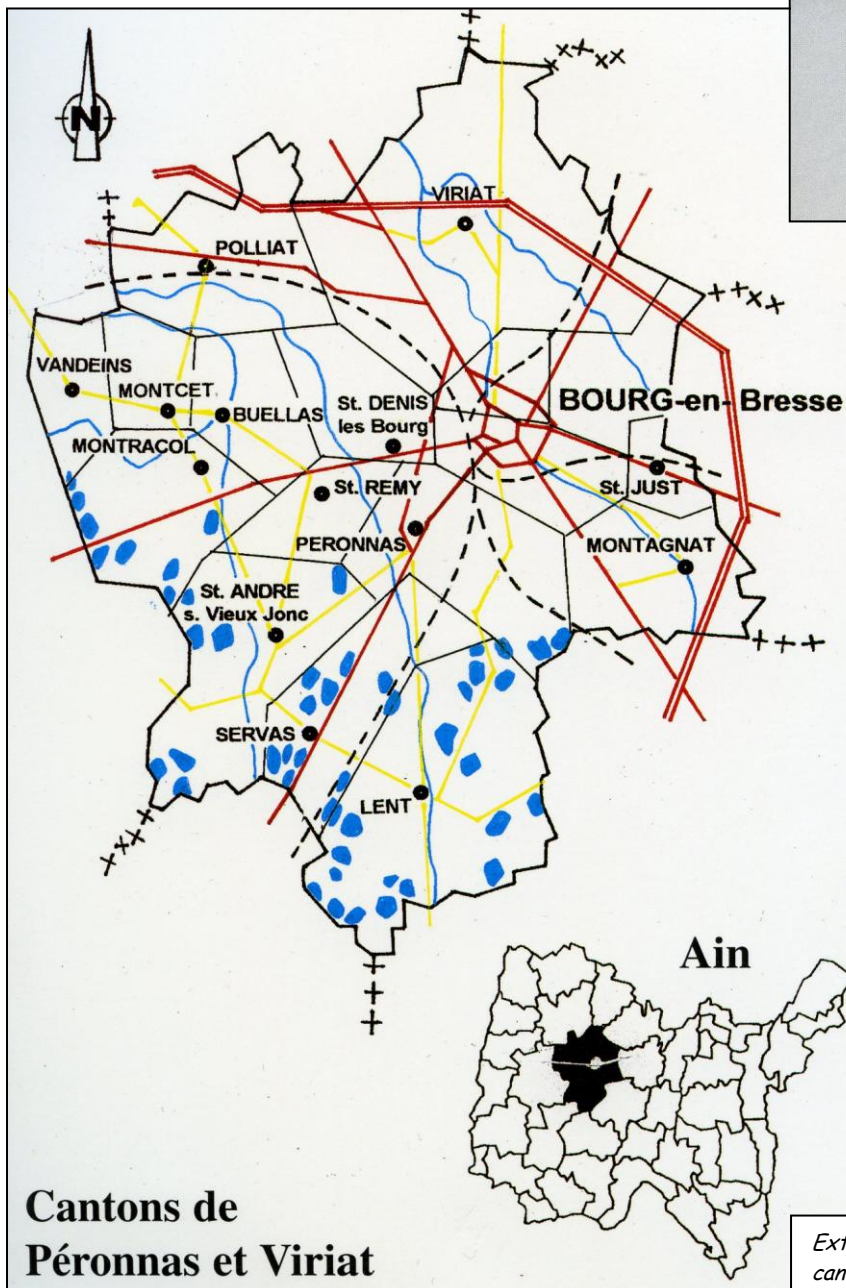
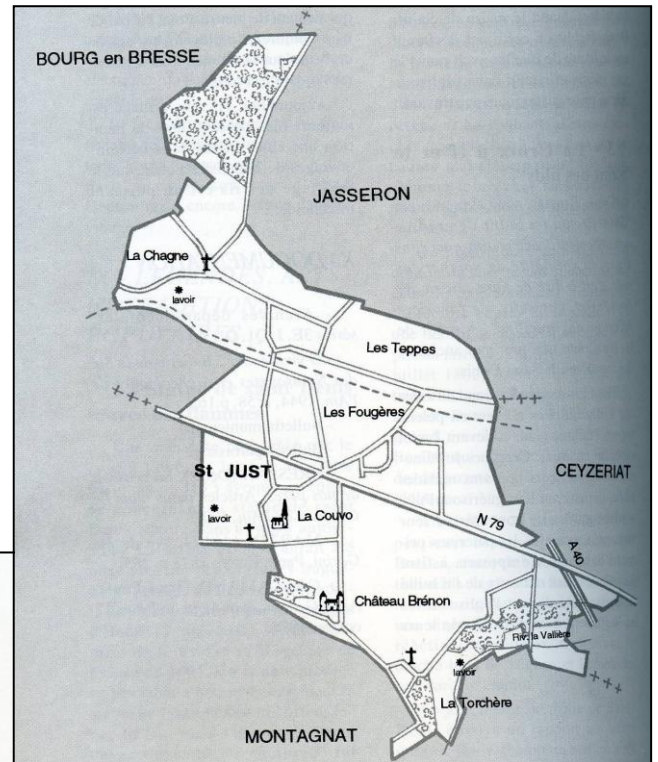
- ♣ 4 kilomètres de Bourg-en-Bresse
- ♣ 3 km de Ceyzériat
- ♣ Environ 70 km de Lyon.

Les échangeurs autoroutiers les plus proches (A 40) sont au Sud celui de Bourg-Sud (Tossiat) à 10 km, et au Nord celui de Bourg à 8,5 km.

Les 338 hectares que compte Saint-Just sont circonscrits par les quatre communes suivantes (dans le sens des aiguilles d'une montre) :

- * Bourg-en-Bresse au Nord et à l'Ouest,
- * Jasseron et Ceyzériat à l'Est,
- * Montagnat au Sud.

Seules Saint-Just et Montagnat font partie du canton de Péronnas. Toutes, excepté Bourg-en-Bresse et Jasseron, font partie de la Communauté de communes de La Vallière.



➤ **Pôles d'attraction pour les habitants de Saint-Just : essentiellement Bourg-en-Bresse (Ceyzériat le dimanche pour les commerces de détail).**

Sont réunis à Bourg-en-Bresse, les équipements (administratifs, scolaires, culturels, sportifs ...), les commerces, les emplois.

Les nouveaux habitants viennent bien souvent de Bourg-en-Bresse.

Extrait du Préinventaire des cantons

APPROCHE HISTORIQUE GLOBALE

D'après le Préinventaire et le Bulletin Municipal de 2010 (pour les détails se référer à cet ouvrage) :

Les fouilles réalisées en été 2009 lors des travaux de la rocade Nord-Est, font ressurgir le passé de la commune sur une période datant selon les archéologues d'au moins 3 000 ans. Le territoire communal aurait déjà été occupé 1 000 ans avant Jésus-Christ.

Le site archéologique du premier village de Saint-Just est situé aux confins de la commune, en limite avec Bourg-en-Bresse, contre l'établissement de l'EREA La Chagne, au lieu-dit Chantelarde, sur une superficie de 2,6 ha.

Les fouilles ont révélé un vaste habitat occupé à la fin du II^{ème} et au début du I^{er} millénaire avant notre ère, soit près de 1 100 structures archéologiques. Si quelques unes appartiennent au Moyen-âge, la plupart sont liées à une occupation d'époque protohistorique datée entre 1350 et 700 avant notre ère. Cette période correspond à la transition entre l'âge de bronze et le début de l'âge de fer.

Jusqu'à présent on avait l'habitude de dire que les origines de Saint-Just étaient médiévales (les traces écrites sont rares et en mauvais état).

En 974, Richer de Coligny, chevalier, donne sa seigneurie de Jasseron aux moines de Saint-Claude qui la possèdent en toute justice comme en fait foi un texte cité par S. Guichenon.

En 1281, le nom de la paroisse apparaît pour la première fois. Saint-Just est alors un hameau de Jasseron.

En 1666, l'intendant Bouchu décrit la commune (*mais description à nuancer*) située en pays plat, sans commerce, ni rivière, ni point de passage, point de communaux, point de forêt, point de vigne, on cultivait surtout le seigle. On y comptait trente habitants tous estimés pauvres, et huit métairies.

Saint-Just et Jasseron se querellent au sujet de la richesse respective de leur territoire et du montant des impôts à payer pour le bois de Teyssonge, chacun se considérant comme pauvre.

Saint-Just est finalement séparé de Jasseron en 1753 à cause des mauvais chemins et de la distance, et est érigé en paroisse succursale de Jasseron mais indépendante.

Le château de Saint-Just (château de Brénon) a appartenu successivement à plusieurs familles de notables burgiens, tous procureurs ou avocats du roi : vers 1640 famille de la Poype, 1650 famille Porcet 1740 famille Perruquet, 1780 famille Picquet, puis en 1850 il est repris par une famille de marchands rentiers originaires de Niort, la famille Albanel.

Voir le chapitre Patrimoine bâti.

Les travaux de réfection des façades de la mairie ont été l'occasion, au printemps 2010, de revivre des moments douloureux de la vie de Saint-Just.

« En décapant l'enduit recouvrant les murs de pierre, les ouvriers ont mis à jour une surface de 5 à 6 m² recouvrant un mur fait de parpaings en mâchefer. Cette partie de mur a été réalisée pour réparer les destructions dues au bombardement de Saint-Just le 3 septembre 1944. Ce jour-là une colonne de blindés allemande s'était déployée au carrefour de la mairie comme tout autour de la ville de Bourg-en-Bresse. Un avion de reconnaissance américain les repère et se met alors à bombarder l'endroit. Le bâtiment de la mairie est touché et la ferme attenante est complètement détruite ». On déplore malheureusement des victimes (*d'après Voix de l'Ain 9-04-2010*).

POPULATION

Chiffres de 2009 site de l'INSEE (mise à jour le 28/06/2012)

Rappel historique :

253 habitants en 1800 et 340 en 1891. Baisse au XXe siècle avec 306 habitants en 1921.

POP T1M - Population						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	212	317	441	614	788	878
Densité moyenne (hab/km2)	62,7	93,8	130,5	181,7	233,1	259,8

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Saint-Just compte **878 habitants en 2009** (+ 90 par rapport à 1999).

Population légale 2009 : 917, population municipale : 878 habitants (population comptée à part : 39).

Le rapport de présentation du PLU de 1994 rappelle que de 1954 à 1968 la population de Saint-Just a connu une chute spectaculaire (-21%) due à l'exode rural, au profit de la commune de Bourg-en-Bresse. A partir de 1968, la tendance s'est renversée et la courbe remontait comme celle des communes situées en périphérie du chef-lieu de l'Ain. Cette augmentation de population était due essentiellement au solde migratoire positif. Ceci démontrait l'installation d'une population citadine provenant de Bourg-en-Bresse et recherchant le calme, la nature, les commodités de transport ...

La population de Saint-Just est en progression constante depuis 1968 en passant de 212 habitants à 878 habitants en 2009.

1968 - 1975 : + 105 habitants (+49,5%)

1975 - 1982 : + 124 (+ 39,1%)

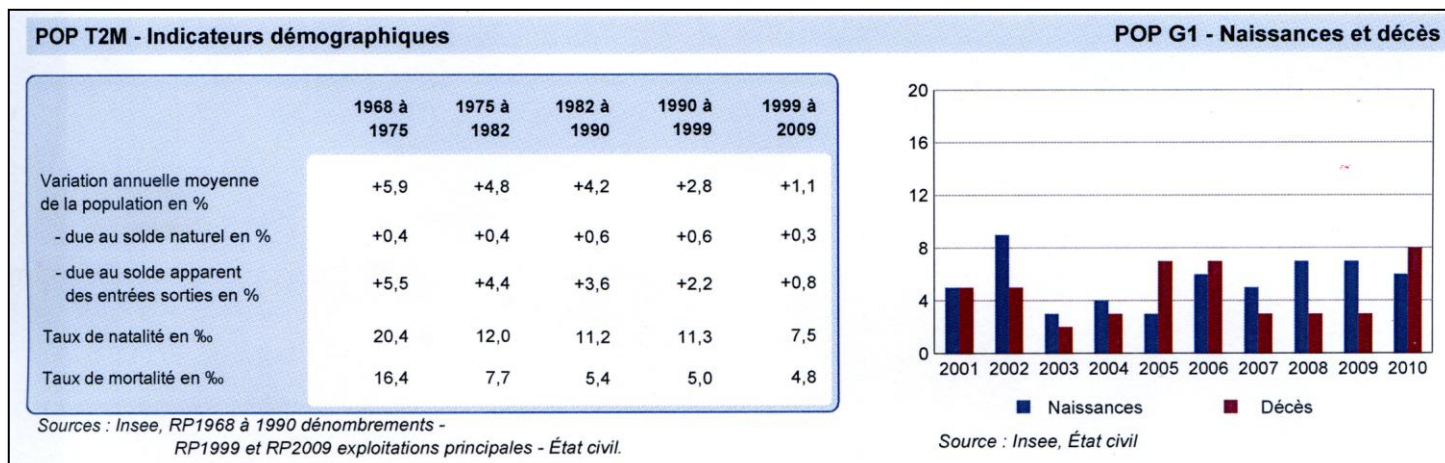
1982 - 1990 : + 173 (+ 39,2%)

1990 - 1999 : + 174 (+ 28,3%)

1999 - 2009 : + 90 (+11,42%)

La période 1999-2009 montre une baisse de la croissance globale (+11,42%) par rapport aux évolutions précédentes plus fortes.

Le tableau ci-dessous indique que le pic de croissance annuelle moyenne s'est produit entre 1968 et 1975 avec + 5,9%, et que depuis ce pourcentage est en forte diminution : +1,1% entre 1999 et 2009 (+1,3 pour le département de l'Ain (augmentation) et la Cte de communes de La Vallière (diminution)).



Durant toutes ces années, la croissance est due à un solde migratoire important notamment entre 1968 et 1990 avec un taux annuel de plus de 3,6 %.

Ce solde migratoire est en chute progressive passant de +5,5 en 1968 à +0,8 en 2009. Il est désormais identique à celui du département (0,8 %). Cté de communes : +1,1%.

Le solde naturel, jamais très haut mais aux alentours de +0,4 / +0,6, est en diminution dans la dernière période avec +0,3.

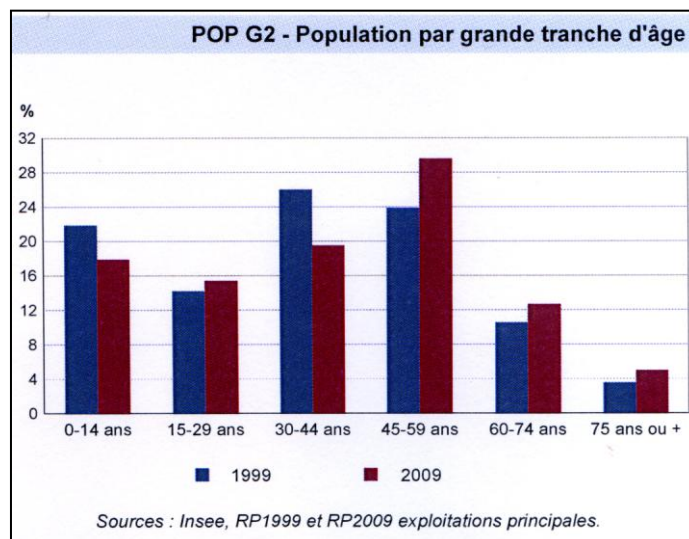
Le taux de natalité baisse également sérieusement depuis les années 2000 même si des soubresauts ont été remarqués depuis 2006.

Le solde naturel de 0,2 % s'avère inférieur au taux départemental (0,5 %), mais identique à celui de la Cté de communes.

Les tranches d'âges en 2009 :

Les catégories des plus jeunes (0-44 ans) voient leur courbe baisser (**excepté les 15-29 ans**) au profit des trois catégories les plus âgées de 45 à 75 ans et plus.

Cette constatation n'empêche pas un indice de jeunesse de 1,45 (rapport entre les jeunes de moins de 20 ans et les personnes de plus de 60 ans) supérieur à celui de l'intercommunalité (1,13) et à celui du département (1,37). Situation dans la Cté de communes et le département : baisse de l'ensemble des 0-44 ans et augmentation des tranches d'âges suivantes.



Le phénomène de desserrement des ménages qui s'observe plus largement au plan national s'exprime également sur la commune : la taille moyenne des ménages (2,74 en 2009 contre 3,05 en 1999) reste plus élevée que la moyenne départementale de 2,46 et celle de la Cté de communes (2,54).

Les mouvements de population (données 2009 non connues) :

70,5% des personnes de 5 ans ou plus habitaient le même logement 5 ans avant (début des années 2000), et 3,2% un autre logement de Saint-Just.

Cela sous-entend que 26,8% habitaient ailleurs : 17% une autre commune de l'Ain, 5,7% un autre département de la région Rhône-Alpes et 3,2% une autre région.

POP T4M - Lieu de résidence 5 ans auparavant

	2008	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant	831	100,0
Le même logement	586	70,5
Un autre logement de la même commune	27	3,2
Une autre commune du même département	142	17,0
Un autre département de la même région	48	5,7
Une autre région de France métropolitaine	27	3,2
Un Dom	0	0,0
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	3	0,4

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

La situation géographique de Saint-Just aux portes de Bourg-en-Bresse, et donc le contexte administratif et social, peuvent expliquer certains phénomènes avec une population originelle ne représentant qu'une petite part par rapport à la population arrivée progressivement depuis les années 1970.

Les attaches au pays sont moins évidentes que dans d'autres communes qui comptent plus de retours sur les terres des ancêtres.

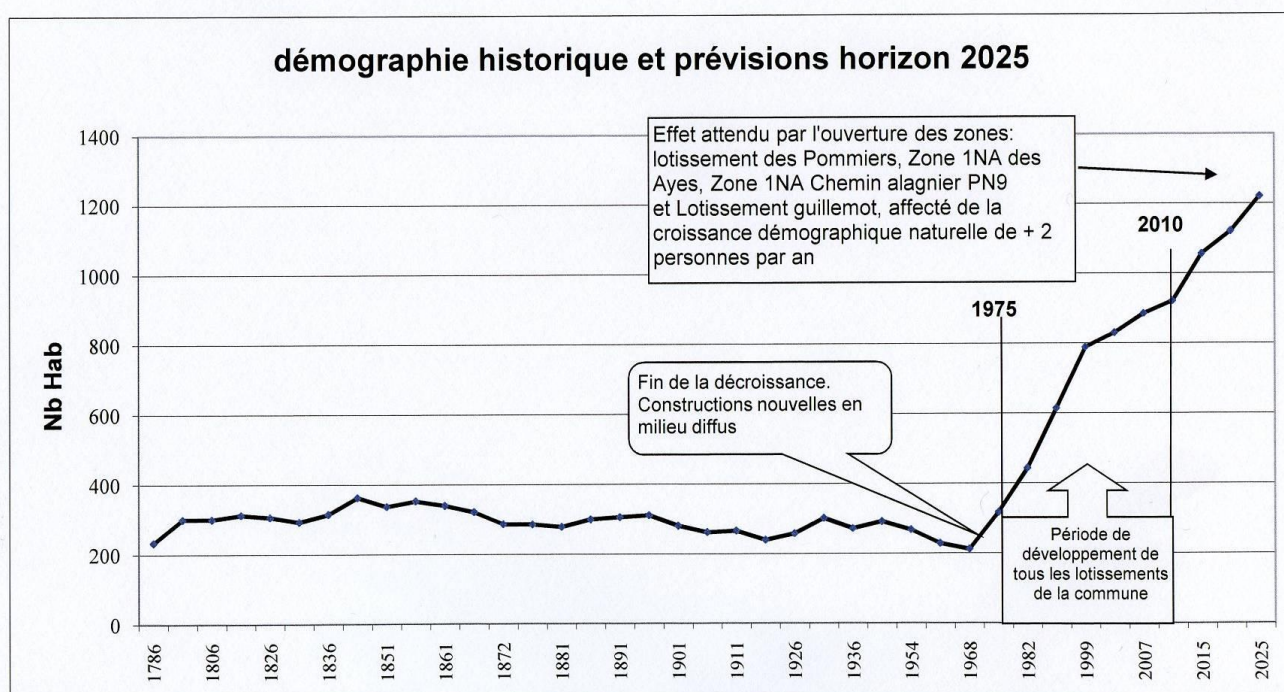
En même temps, les élus notent une situation totalement différente de celle connue dans les années 1970 : le coût des terrains a énormément augmenté rendant pratiquement impossible l'installation de primo-accédants contrairement aux années passées. Les jeunes couples sans enfants ou avec jeunes enfants sont plus rares.

Les logements de Dynacité des années 2000 ont montré la nécessité pour la commune d'accueillir des populations plus jeunes.

Analyse de la démographie par la commune en 2010

(Prévisions en fonction du POS en vigueur)

	1786	1790	1806	1820	1826	1831	1836	1841	1851	1856	1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896	1901	1906	1911	1921	1926	1931
Nb habitants	233	300	300	313	306	293	315	363	337	353	340	322	287	286	279	300	306	311	281	262	266	240	258	302



1936	1946	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2003	2007	2010	2015	2020	2025
272	292	268	229	212	317	443	614	789	830	885	921	1056	1121	1221

Naissances	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	total	%	Moy an
garçons	3	3	1	1	5	6	6	3	4	6	3	4	1	1	2	2	2	2	2	57	45%	
filles	6	4	5	2	4	4	2	5	6	4	2	5	2	3	1	3	3	5	5	71	55%	
total	9	7	6	3	9	10	8	8	10	10	5	9	3	4	3	5	5	7	7	128		6,7

Mariages	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	total	%	Moy an
	1	2	1	3	2	6	6	5	9	4	6	8	3	1	4	2	6	1	4	61		3,2

Deces	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	total	%	Moy an
hommes	3	2	2	1	5	3	5	2	0	2	5	3	2	4	7	3	2	3	1	55	63%	
femmes	4	0	0	0	3	3	3	2	1	3	1	2	0	0	2	3	2	1	2	32	37%	
total	7	2	2	1	8	6	8	4	1	5	6	5	2	4	9	6	4	4	3	87		4,58

Ecart naiss./Décès 2 5 4 2 1 4 0 4 9 5 -1 4 1 0 -6 -1 1 3 4 41

Naissances: On constate en moyenne sur les 20 dernières années, 7 naissances par an.

Ce qui représentait en 1991: 1,14% de la population et en 2009: 0,78%. Ceci montre que l'augmentation du nombre d'habitant n'entraîne pas l'augmentation du nombre des naissances donc que l'implantation sur St Just de nouveaux habitants n'est pas relative à de jeunes couples. Le passage à l'an 2000 peut être remarqué car 1999 et 2000 sont deux années consécutives de pointe avec 10 naissances.

Mariages: On constate une moyenne de 3 mariages par an sur les 20 dernières années, avec une certaine constance sauf un pic en 1999 et 2002, ce qui représentait en 1991: 0,5% de la population et en 2009: 0,34% d'où un léger tassement du nombre de mariages, il est à remarquer depuis ces dernières années que les mariages contractés concernent des adultes de plus de 30 ans voir 40 ans ayant déjà plusieurs enfants à charge.

Decès: la moyenne sur 20 ans s'établit à 4 ou 5 par an, à noter l'écart important entre les hommes et les femmes. le nombre de décès représente environ 0,75% de la population en 1991 et 0,55% en 2009.

Hormis 1 années particulière 2005, le solde de l'écart entre naissances et décès est toujours positif, mais très faible avec une moyenne annuelle d'environ 2 naissances par an. La commune ne peut donc pas compter sur une évolution démographique sans l'apport de nouveaux habitants venant de l'extérieur.

Situation financière des ménages :

Selon FILOCOM 2007, le revenu par Unité de Consommation (UC) moyen est de 19 655 euros pour Saint-Just et 19 162 euros pour la Communauté de communes. La moyenne départementale est de 17 974 euros.

ACTIVITES ECONOMIQUES

Population active :

Géographie au 01/01/2011

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2009	1999
Ensemble	619	545
Actifs en %	68,0	69,4
dont :		
actifs ayant un emploi en %	64,4	66,4
chômeurs en %	3,5	2,9
Inactifs en %	32,0	30,6
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,3	9,7
retraités ou préretraités en %	9,3	7,3
autres inactifs en %	12,4	13,6

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2009

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	619	420	68,0	399	64,4
15 à 24 ans	105	37	34,9	32	30,2
25 à 54 ans	386	334	86,6	319	82,7
55 à 64 ans	127	50	39,0	48	37,5
Hommes	310	215	69,2	207	66,6
15 à 24 ans	49	23	46,9	21	42,9
25 à 54 ans	194	166	85,6	160	82,5
55 à 64 ans	68	26	38,2	26	38,2
Femmes	308	206	66,8	192	62,2
15 à 24 ans	57	14	24,6	11	19,3
25 à 54 ans	192	168	87,5	159	82,9
55 à 64 ans	60	24	40,0	22	36,7

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

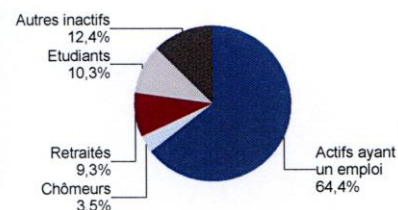
Saint-Just compte 420 actifs en 2009. Bien que plus nombreux, les actifs voient leur part diminuer au sein de la population de 15 à 64 ans : elle baisse de 69,4% à 68%. Même écart pour les actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi (399 en 2009 contre 363 en 1999) ; le pourcentage de chômeurs augmente de 2,9 à 3,5%.

Les inactifs sont plus nombreux : plus d'élèves, d'étudiants, plus de retraités.

Constatations dans le département : plus d'actifs ayant un emploi, moins de jeunes, plus de retraités

Et dans la Cté de communes : un peu plus d'actifs ayant un emploi, baisse du chômage, diminution des jeunes et augmentation des retraités.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2009



Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus :

Sur les 403 actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi, 46 travaillent à Saint-Just (11,4%). Ils étaient 14% en 1999 (Comparaison avec la Cté de communes : 16,7%).

Donc 357 travaillent ailleurs (88,6%) :

335 dans le département de l'Ain (83,2%), 12 dans un autre département de Rhône-Alpes, 9 dans une autre région et 1 hors de France métropolitaine.

Statut des actifs : 88,9 % sont salariés (358) et 11,1% non salariés (45).

Les emplois dans la « commune » (la « zone » de l'INSEE) :

534 emplois sont comptabilisés (contre 456 en 1999) : 492 salariés (92,1%) et 42 non salariés (7,9%).

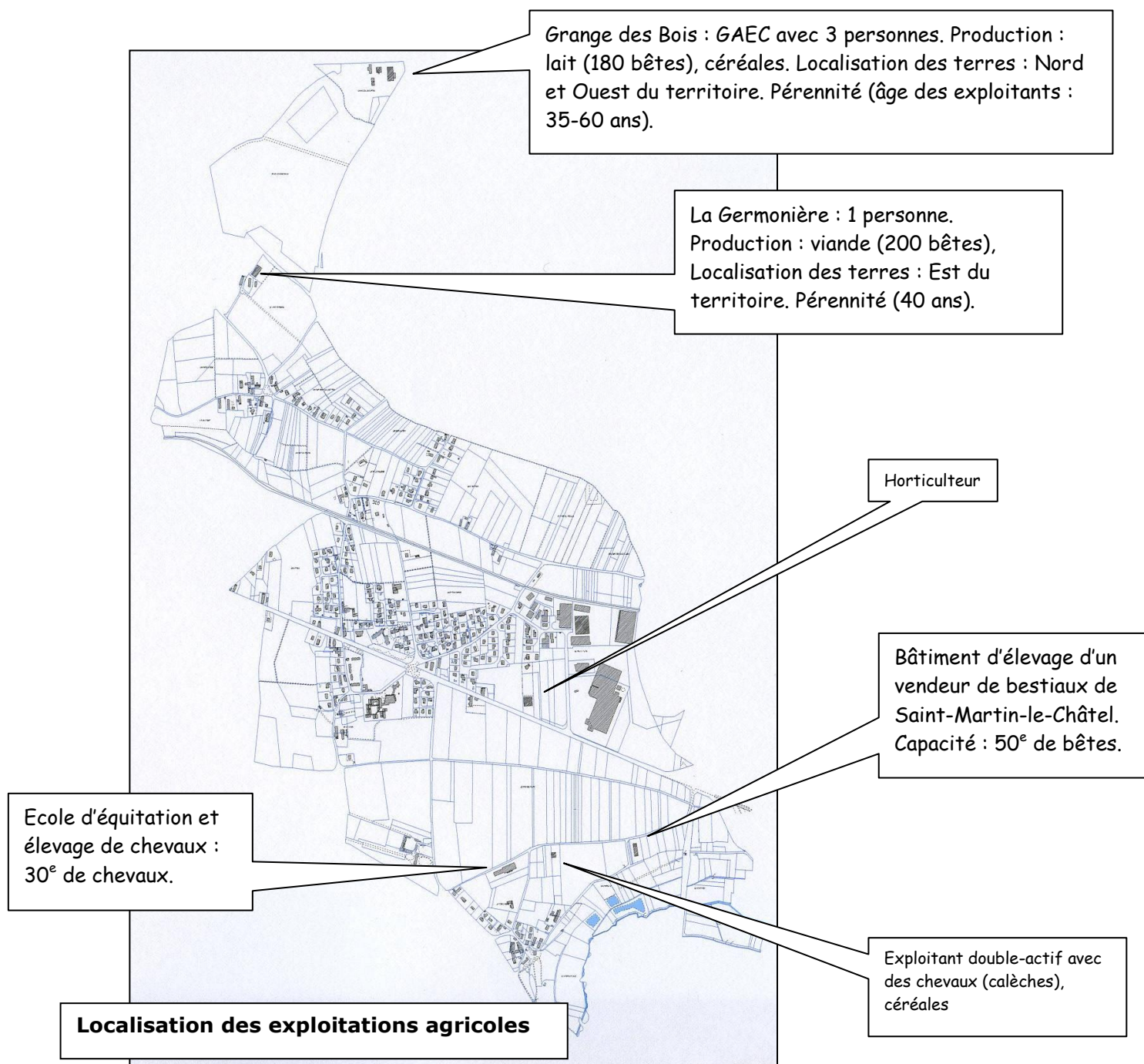
274 dans la zone d'activités.

Agriculture

1 – Situation actuelle :

Pour rappel, lors de la révision du PLU de 1994, la commune comptait encore 11 exploitations avec des cultures principalement de type céréalier.

Situation en 2013 : localisation, productions, âges, pérennité



Au-delà des exploitants de Saint-Just, le territoire est travaillé par des agriculteurs de Montagnat et Viriat.

Importance de la localisation des exploitations agricoles :

Les bâtiments d'élevage sont soumis à différentes réglementations selon leur importance et leurs caractéristiques : un recul de 50 ou 100 m doit être observé (Règlement Sanitaire Départemental et législation sur les installations classées).

Pour les chevaux, quel que soit leur nombre, le Règlement Sanitaire Départemental prévoit une distance de 50 mètres. La réciprocité existe depuis la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999.

L'implantation de toute nouvelle construction (habitation, activité agricole ...) devra être conforme au principe de réciprocité édicté dans l'article L 111-3 du code rural :

« Lorsque les dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, **la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute construction ultérieure** à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire. Par dérogation, une distance d'éloignement inférieure peut toutefois être autorisée après avis de la Chambre d'Agriculture pour tenir compte des spécificités locales. »

➤ Ces principes ont une forte incidence pour l'ensemble des bâtiments d'élevage. Les distances édictées par les textes sont à respecter.

L'enjeu est de préserver la capacité d'évolution des exploitations et de leurs bâtiments : augmentation du cheptel, changement d'activité d'élevage, etc. Il est en effet difficile de prévoir la destination des bâtiments agricoles en cas d'évolution de l'activité.

Et il s'agit parallèlement d'éviter tout désagrément de voisinage (circulation agricole, bruit, odeurs ...).

Le territoire communal a été remembré lors des travaux de réalisation de l'autoroute A 40 (remembrement intercommunal avec Ceyzériat) : 18% de la surface cultivable.

La commune est comprise dans l'aire de production de produits bénéficiant d'une appellation d'origine contrôlée (AOC) :

- * AOC Gruyère : décret du 28 mars 2007
- * AOC Volailles de Bresse ou Poulets de Bresse, Poulardes de Bresse, Chapons de Bresse : décret du 18 décembre 2009.

La commune est comprise également dans l'aire de production de produits bénéficiant d'indications géographiques protégées (IGP) : IGP Volailles de l'Ain.

2 – Evolution de l'activité agricole à partir des données émanant des recensements agricoles

Tableaux comparatifs des 3 recensements de 1979, 1988 et 2000 (source : DDAF de l'Ain, voir Porter à connaissance), et recensement de 2010 :

Remarque : Les chiffres sont concernés par l'application de la loi sur le secret statistique d'où la lettre « c » qui indique dans les tableaux un résultat confidentiel non publié.

Superficie agricole utilisée communale (superficies localisées sur la commune) : 172 ha

Superficie agricole utilisée des exploitations (superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles) : 208 ha

Nombre et taille moyenne des exploitations :

	Nombre d'exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) des exploitants ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de la parcelle		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	4	3	3	36	41	64
Autres exploitations	17	8	4	5	7	4
Toutes exploitations	21	11	7	11	16	30
Exploitations de 50 ha et plus	C	C	C	C	C	C

➤ **Toutes exploitations en 2010 (sièges agricoles sur la commune) : 5**Superficies agricoles :

	Exploitations			Superficie (ha) des exploitants ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de la parcelle		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	21	11	7	233	174	208
Terres labourables	15	6	3	106	96	142
dont céréales	14	6	3	58	56	67
Superficie fourragère principale	18	10	5	173	111	129
dont superficie toujours en herbe	18	8	5	126	78	65
Blé tendre	6	3	3	17	10	21
Maïs grain et maïs semence	10	6	3	16	32	37

- **Surfaces agricoles utilisées en 2010 : 238 ha**
- **Superficies en terres labourables : 185 ha**
- **Superficies toujours en herbe : 53 ha**

Cheptel :

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	13	4	3	259	191	227
dont total vaches	12	4	C	132	94	C
total volailles	16	5	C	556	141	C
vaches laitières	10	4	C	94	70	C
bovin de moins de 1 an	6	3	C	54	41	C
Poulets de chair et coqs	11	C	C	103	C	C

- **Cheptel (Unités Gros Bétail) en 1988 : 201**
- **Cheptel (Unités Gros Bétail) en 2000 : 234**
- **Cheptel (Unités Gros Bétail) en 2010 : 289**

Moyens de production :

	Exploitations			Superficie (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en fermage	17	4	5	119	95	157

Age des exploitants :

	Effectifs		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	C	3	4
40 ans - moins de 55 ans	C	3	C
55 ans et plus	13	5	C
Total	21	11	9

Population - Main d'œuvre :

	Effectifs		
	1979	1988	2000
Chefs et exploitants à temps complet	8	3	4
Pop. familiale active sur les exploitations	37	19	12
Population agricole familiale	66	31	21

- **Travail dans les exploitations agricoles (unités de travail annuel) en 1988 : 8**
- **Travail dans les exploitations agricoles (unités de travail annuel) en 2000 : 8**
- **Travail dans les exploitations agricoles (unités de travail annuel) en 2010 : 8**

La commune de Saint-Just est impactée indirectement dans sa partie Nord-Ouest par la rocade Est de Bourg-en-Bresse. *Voir la problématique de la zone agricole protégée dans le chapitre consacré au SCOT BBR.*

Commerces

Bar-tabac-presse
Coiffure
Horticulteur
Multi-services-lunettes

Artisanat

Créations florales
Haute couture, création
Broderie (cours)
Maçons, plombiers, carrosserie, mécanique automobile, bouquiniste

Services

Informaticien
Un cabinet médical
Un cabinet de kinésithérapie
Un cabinet d'infirmiers
Un cabinet psychothérapie
Le centre Le Villa Joie (hébergement adultes handicapés) : 50 chambres, 2 logements pour les visiteurs
Des assistantes maternelles
Un cabinet d'architectes

Industrie

La zone d'activités de Saint-Just est située au lieu-dit Le Petit Plan, au Nord-Est du territoire communal, entre la voie ferrée, l'A40 et la RD 979. La zone a été initiée et maîtrisée par la commune. Les premières entreprises se sont installées en 1978, avant l'élaboration du 1^{er} POS. Elle a été intégrée dans les PLU (zone UX de 8,5 ha en 1994). Une zone 1 NAX a permis une extension : 16,5 ha. Total : 24,5 ha.

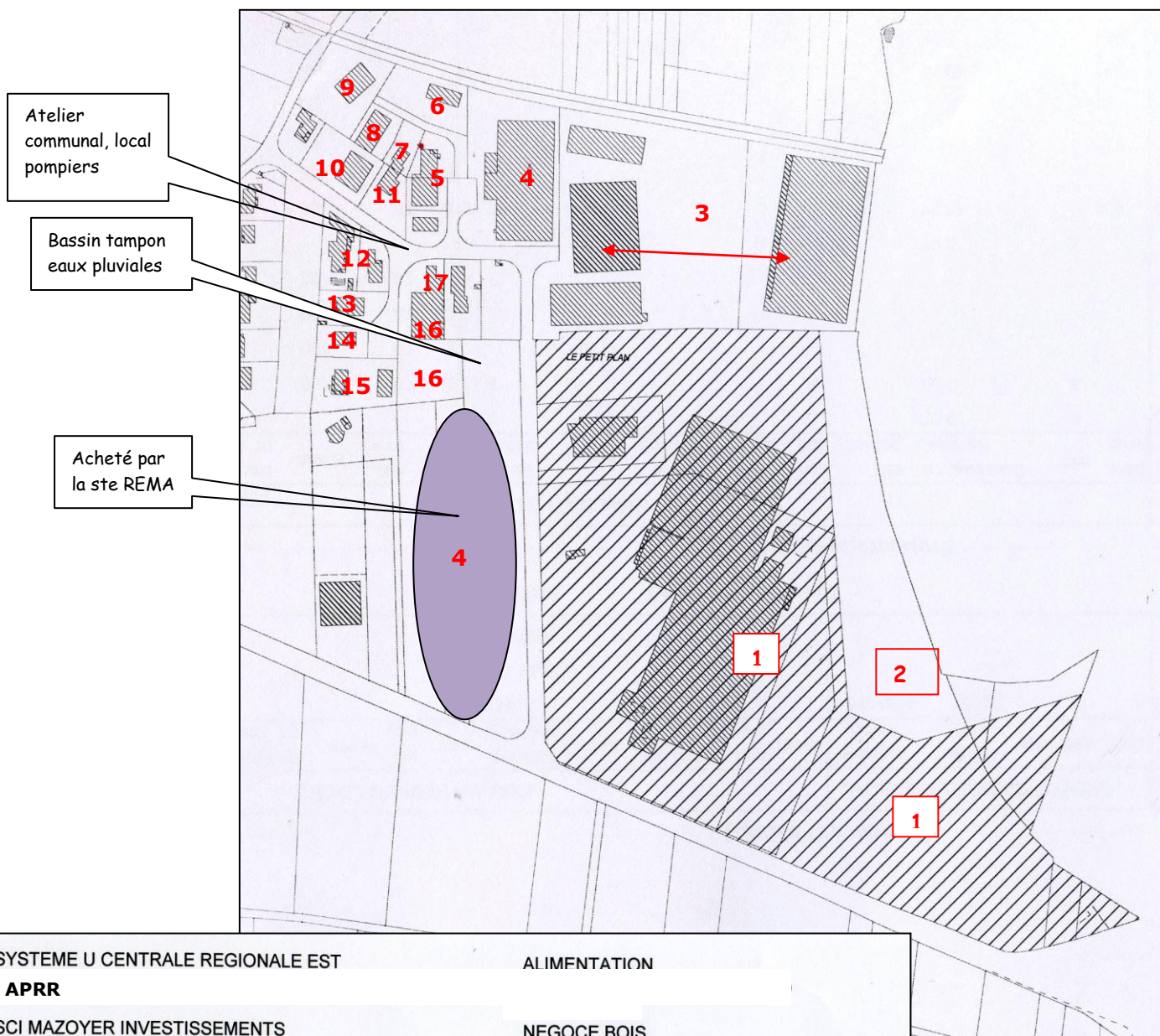
- **Depuis fin 2010, cette zone est gérée par la Communauté de communes de la Vallière.**



En 2013, il n'y a plus de terrain disponible :

Les espaces situés à l'Est de Système U, représentant environ 6 ha, sont actuellement utilisés d'une part par Super U en tant que stockage de véhicules et d'équipements nécessaires au fonctionnement du site (bassin de rétention, plateforme de manœuvre) pouvant à terme permettre l'agrandissement des locaux existants, et d'autre part, par la société APRR comme lieu de stockage et d'installations provisoires nécessaires au fonctionnement et à l'entretien du nœud autoroutier A39-A40-A42.

L'espace de 2,75 ha situé à l'Ouest de l'implantation de Système U, propriété de la société REMA est destiné à assurer le développement de cette société et à pérenniser son installation sur le bassin de vie de Bourg-en-Bresse.



1 SYSTEME U CENTRALE REGIONALE EST

2 **APRR**

3 SCI MAZOYER INVESTISSEMENTS

4 PILOU CUISINES CHARLES REMA

5 BREVET LIONEL AMR ELECTRONIQUE avec logement

6 COROND-BASSET

7 SCI LES GRANDES FOUGERES

8 SCI LES CHARMILLES

9 SCI ERAFIZ M KILIC

10 SCI NADY

11 SCI LES GRANDES FOUGERES (ancien garage merle)

12 JACQUEMIN NOEL ET FILS

JACQUEMIN NOEL

13 SCI ANGELAURE

14 SCI AIN DEVOLUY

15 SUCCESSION BASSET LUCIEN

16 KSAC Stéphane Robin

17 FRUCTICOMI ETS CLERE

ALIMENTATION

NEGOCE BOIS

MEUBLES FABRIQUE

ONDULEURS

LOGEMENT

HANGAR BATEAU

REMA MEUBLES

APAVE

LOGEMENT

QUALIBATI MACONNERIE

GUERRIER DANIEL VERNISSAGE MEUBLES

MACONNERIE ATELIER

MAISON

A2B MENUISERIE MAISONS BOIS

APAVE

APAVE

LOCAL LOGEMENT

MAISON

RG ESSUYAGE (chiffons, papiers)

VENIERE CHAUFFAGE PLOMBERIE

CARROSSERIE

MAISON

POMBERIE CHAUFFAGE

PLOMBERIE CHAUFFAGE

Récapitulatif du nombre d'entreprises, d'emplois et de leur localisation dans la commune (source 2009, commune de Saint-Just) :

Entreprises dont l'effectif est supérieur à 10 employés :

Appellation entreprise	Activité	Localisation	Effectif
AFHP	Maison accueil handicapés	Village ch de la Couvo	79
APAVE	Contrôles techniques	ZA 515 ch du Petit Plan	38
REMA	Cuisiniste fabrication installation	ZA 32 allée Petit Plan	59
Système U	Grande distribution	ZA 50 ch du Petit Plan	153
AJ WOOD	Bois et matériaux	ZA 370 ch du Petit Plan	12
TOTAL			341

Entreprises (artisans - commerçants) dont l'effectif est inférieur à 10 employés :

Activité entreprise	Localisation	Effectif
Animation artistique	Centre village	1
Salon de coiffure		1
Bar-tabac-presse		1
Cabinet d'architecture		6
Bâtiment		1
Bouquiniste		1
Cabinet d'infirmier		1
Cabinet de kinésithérapie		4
Maçonnerie-carrelage-conseils		1
Cabinet médical		2
Baldasso SARL		1
Création florale		1
SOUS-TOTAL		21
Informatique	Ecart et hameaux	1
Plombier		2
Artiste peintre galerie art et évasion		1
Editions culturelles		1
Psychothérapeute		1
SOUS-TOTAL		6
Plombier	ZA	2
Plombier		4
Electronique (automatisme ...)		1
Maisons ossature bois		3
Carrosserie, mécanique automobile		2
SOUS-TOTAL		12
TOTAL		39

Emplois communaux :

Mairie	4
Ecole	3
TOTAL	7

Agriculteurs :

EARL Grange	1
GAEC le Fayet	3
Ecole-élevage chevaux (La Torchère)	3
Horticulteur	1
TOTAL	8

TOTAL commune en 2009 : 54 + 341 = 395

- Importance de la proximité de Bourg-en-Bresse dans le domaine économique.

LOGEMENTS ET CONSTRUCTIONS

Parc de logements

Géographie au 01/01/2011

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	79	108	137	205	265	333
Résidences principales	65	88	129	196	258	320
Résidences secondaires et logements occasionnels	5	4	4	3	4	4
Logements vacants	9	16	4	6	3	9

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Le parc de logements est en progression importante depuis la fin des années 1960 (+ 265 logements entre 1968 et 2009, soit un parc multiplié par plus de 4) avec une accélération depuis les années 1990 puisque les écarts sont les suivants :

1968 - 1975 : +29,

1975 - 1982 : +29,

1982 - 1990 : +68,

1990 - 1999 : +60,

1999 - 2009 : +68. La dernière période (1999-2009) est identique à celle des années 1980.

Cette évolution est essentiellement due aux accroissements des résidences principales : +23, +41, +67, +62, +62 (**+24%**). Depuis 1968, le nombre de résidences secondaires reste stable (autour de 4). Les logements vacants fluctuent entre 9 et 3 (avec un pic à 16 en 1975). En 2013, les élus les estiment entre 5 et 7.

Caractéristiques du parc de logements :

Le type « maisons » représente, en 2009, **86,6%** du parc de logements, contre 13,4% pour le type « appartements ». Un mouvement semble être amorcé puisque ces pourcentages étaient respectivement de 91,7 et 7,2% en 1999. Voir le besoin de diversité de l'habitat.

Logements collectifs ou groupés en 2013 : 20 dans le centre-village et 12 de Dynacité.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2009	%	1999	%
Ensemble	333	100,0	265	100,0
Résidences principales	320	96,0	258	97,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	1,2	4	1,5
Logements vacants	9	2,8	3	1,1
Maisons	289	86,6	243	91,7
Appartements	45	13,4	19	7,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Les propriétaires représentent 78,6% des résidences principales en 2009. Les locataires 19,9%. Comme pour les données précédentes, un mouvement s'est opéré depuis 1999 : propriétaires : 81,8% en 1999 et locataires : 15,5% (2,7% logés gratuitement).

Logements locatifs aidés : 12 logements de Dynacité (3,75% du parc des 320 résidences principales en 2009).

Un logement a été réhabilité dans la mairie par le biais de l'ANAH.

Taille des logements :

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces				
	2009	%	1999	%
Ensemble	320	100,0	258	100,0
1 pièce	0	0,0	0	0,0
2 pièces	9	2,8	9	3,5
3 pièces	23	7,1	23	8,9
4 pièces	83	26,1	75	29,1
5 pièces ou plus	205	64,0	151	58,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Les petits logements (T1 → T3) représentent 9,9% du parc des résidences principales. Les logements de 5 pièces ou plus, 64% de ce parc.

Les écarts se creusent dans la proportion des logements.

Cté de communes : 16% pour les petits logements et 57,7% pour les 5 pièces et plus.

Ces chiffres indiquent un déficit de petits logements à Saint-Just.

- **Mixité et diversité de l'habitat : les élus souhaitent l'impulser dans la zone des Ayes. La modification du PLU de 2007 a mis en évidence la volonté par les orientations d'aménagement de diversifier l'habitat. Les petits logements pourraient correspondre à une demande de personnes âgées remarquée dans la commune.**

Constructions

La période d'achèvement des constructions reflète l'évolution du parc de logement avec seulement 15,7% construites avant 1949 et plus de 70% après 1975.

LOG T5 - Résidences principales en 2008 selon la période d'achèvement		
	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2006	315	100,0
Avant 1949	49	15,7
De 1949 à 1974	43	13,5
De 1975 à 1989	105	33,3
De 1990 à 2005	118	37,4

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Objectifs de la modification du PLU en 2007 : ouverture de deux zones 2 NA pour relancer la construction et permettre l'apport d'une population nouvelle.

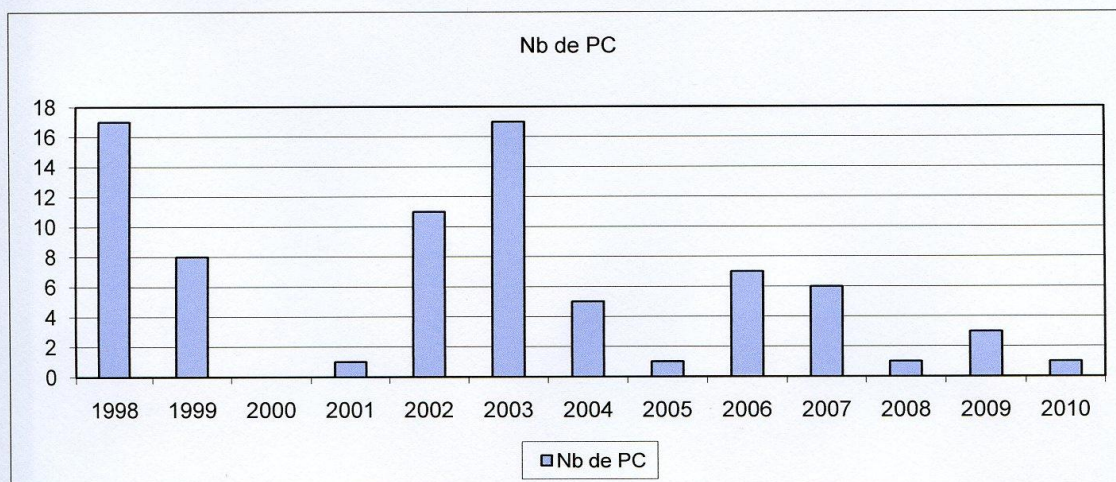
- ✓ Le lotissement des Pommiers (Petit Plan) est en cours de remplissage (un peu moins d'euphorie depuis 2009) : 20 lots de 664 m² à 991 m² (desserte par la rue des Charmilles), en accession à la propriété.
- ✓ L'opération des Ayes vise la diversité de l'habitat.

Entre 1998 et 2010, 78 permis de construire ont été délivrés pour des logements, soit une moyenne de 7 par an sur les 11 dernières années. Parmi ces 78, 8 étaient destinés à des réhabilitations (10,25%).

Voir ci-après l'évolution urbaine du village dans le chapitre Structure urbaine.

Permis de construire depuis 1998 (source : mairie)

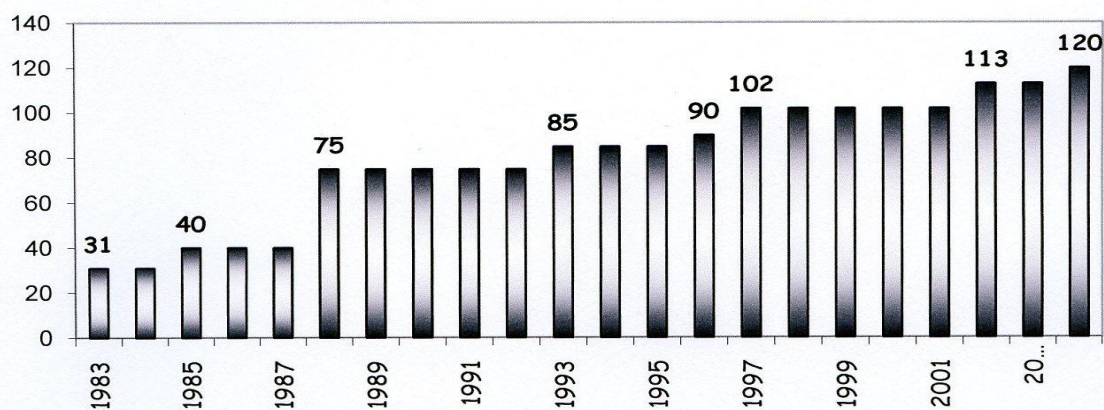
Années	Localisation	En/hors Lotissement	lieu	nombre	neuf/réhab.	Achèvement
PC 1998	hameau	hors lot.	La Torchère	3	neuf	1999
	village che de la chagne	lot. 10 lots	Sureaux	10	neuf	1999/2000
	village che rose pommier	lot. 4 lots	La source	2	neuf	1999
	village allée des Teppes	hors lot.	Les Teppes	2	neuf	1999
			total:	17		
PC 1999	Hameau	hors lot.	La Torchère	4	neuf	2000/2001
	village che rose pommier	lot. 4 lots	La source	2	neuf	2000
	hameau	hors lot.	La Chagne	1	neuf	2001
	Village ZA	hors lot.	petit plan	1	neuf	2001
			total:	8		
PC 2000				0		
PC 2001	hameau	hors lot.	La Torchère	1	Réhab.	2002
PC 2002	village che des fougères	hors lot.	Fougères	2	neuf	2003
	village allée des marronniers	lot. 11 lots	marronniers	9	neuf	2003/2004
			total:	11		
PC 2003	village allée des marronniers	lot. 11 lots solde	marronniers	2	neuf	2004
	village allée des Teppes	hors lot.	Les Teppes	2	1 neuf/ 1 réhab.	2005
	Village che de la chagne	lot. 6 lots (solde)	pruniers	1	neuf	2004
	Village che rose pommier	OPAC	OPAC	12	neuf	2005
			total:	17		
PC 2004	hameau	hors lot.	La Chagne	1	neuf	2005
	village RD 979	hors lot.	RD 979	3	réhab.	2005/2006
	village allée des Tilleuls	hors lot.	Tilleuls	1	réhab.	2006
			total:	5		
PC 2005	hameau	hors lot.	La Torchère	1	neuf	2006
PC 2006	hameau	hors lot.	La Chagne	1	neuf	2007
	village allée des Teppes	hors lot.	Les Teppes	1	neuf	2007
	village allée des Teppes	Lot: 7 lots	La Palonnière	4	neuf	2007/2008
	village che de l'école	hors lot.	fougères	1	réhab.	2008
			total:	7		
PC 2007	hameau	hors lot.	La Torchère	1	réhab.	2008
	village che des fougères	hors lot.	Fougères	1	neuf	2008
	village allée des Teppes	Lot: 7 lots	La Palonnière	2	neuf	2008
	Village ZA	hors lot.	petit plan	2	neuf	2008
			total:	6		
PC 2008	Village che de la chagne	hors lot.	che de la chagne	1	neuf	2009
PC 2009	village allée des Teppes	Lot: 7 lots solde	La Palonnière	1	neuf	2009
	village allée des pommiers	Lot: 20 lots	pommiers	2	neuf	2009/2010
			total:	3		
PC 2010	village allée des pommiers	Lot: 20 lots	pommiers	1	neuf	


Total du nombre de permis de construire :

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
Nombre de PC	17	8	0	1	11	17	5	1	7	6	1	3	1	78

Analyse Mairie

Evolution du parc de logements privés entre 1983 et 2003

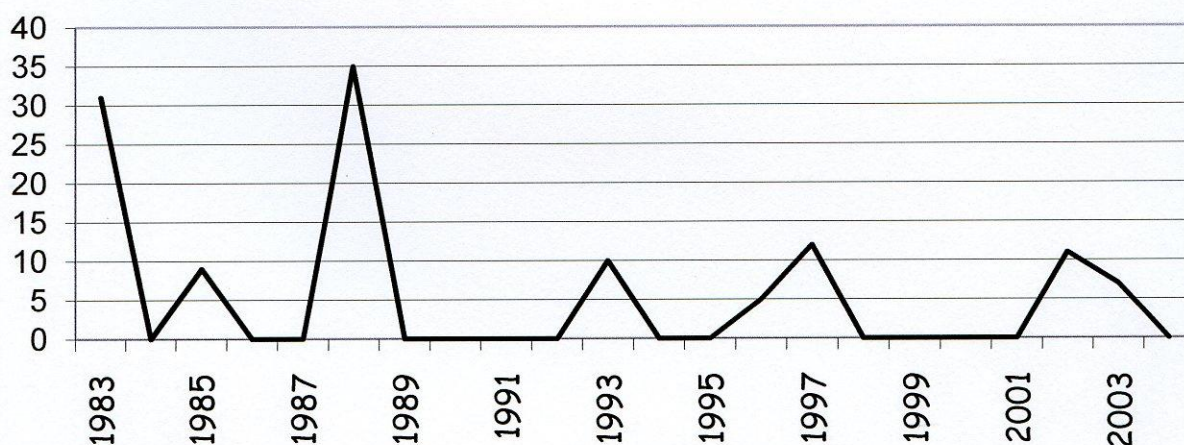


	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Nb constructions	31	31	40	40	40	75	75	75	75	75	85	85	85	90

1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
102	102	102	102	102	113	113	120

Positionnement des projets du parc (1983 -2003)
(Nombre de lots)

Mouvements



	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Nb constructions	31	0	9	0	0	35	0	0	0	0	10	0	0	5

1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
12	0	0	0	0	11	7	0

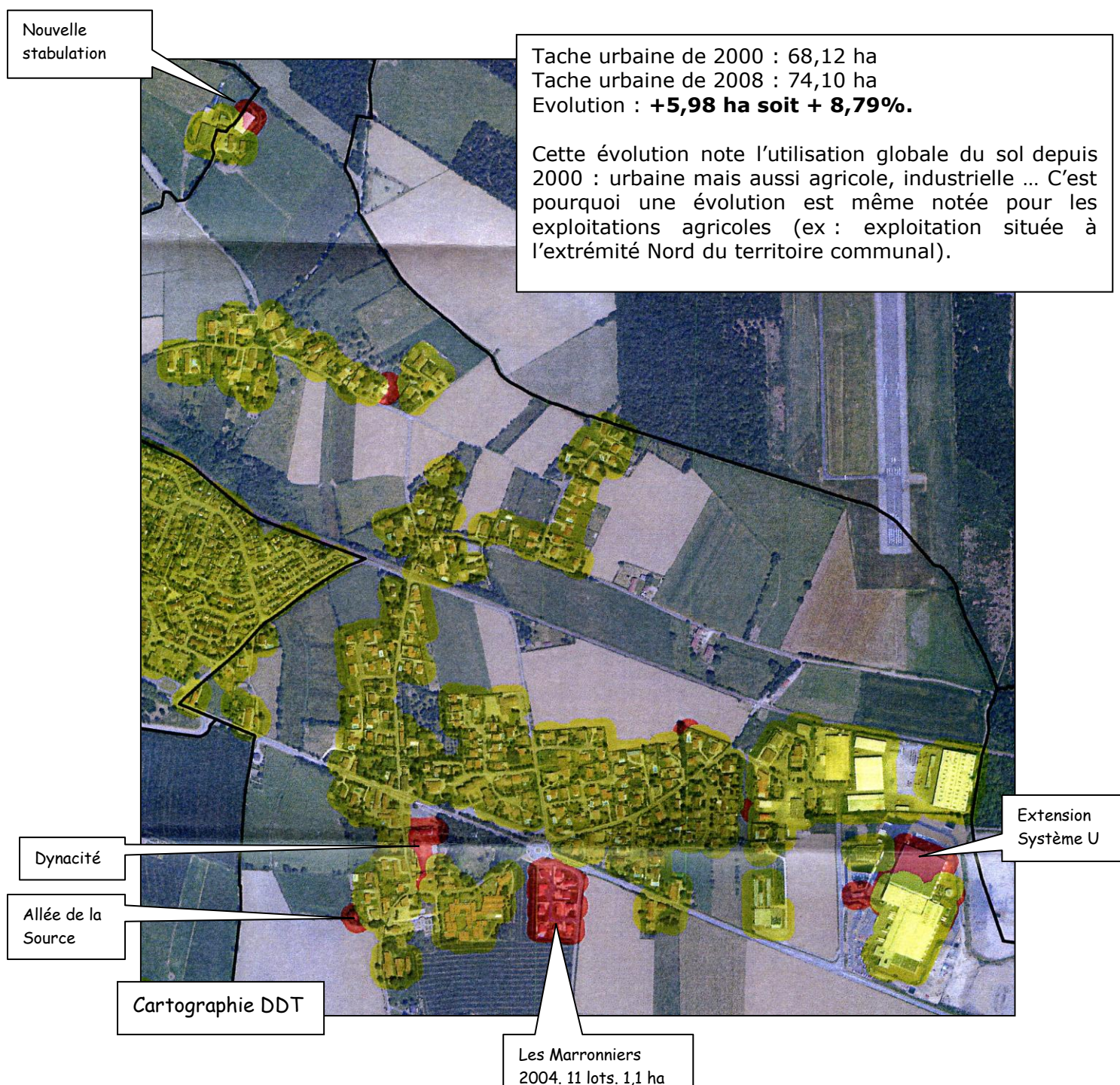
POLITIQUE FONCIERE DE LA COMMUNE

La commune ne possède pas de foncier intéressant pour des opérations d'urbanisme excepté une parcelle de 4 845 m² dans la zone des Ayes.

En revanche, elle est propriétaire de parcelles destinées aux sports et loisirs : le terrain de foot, une parcelle proche du presbytère où elle souhaite installer un « agospace » (aide CDDRA).

CONSOMMATION D'ESPACES (naturels, agricoles et forestiers)

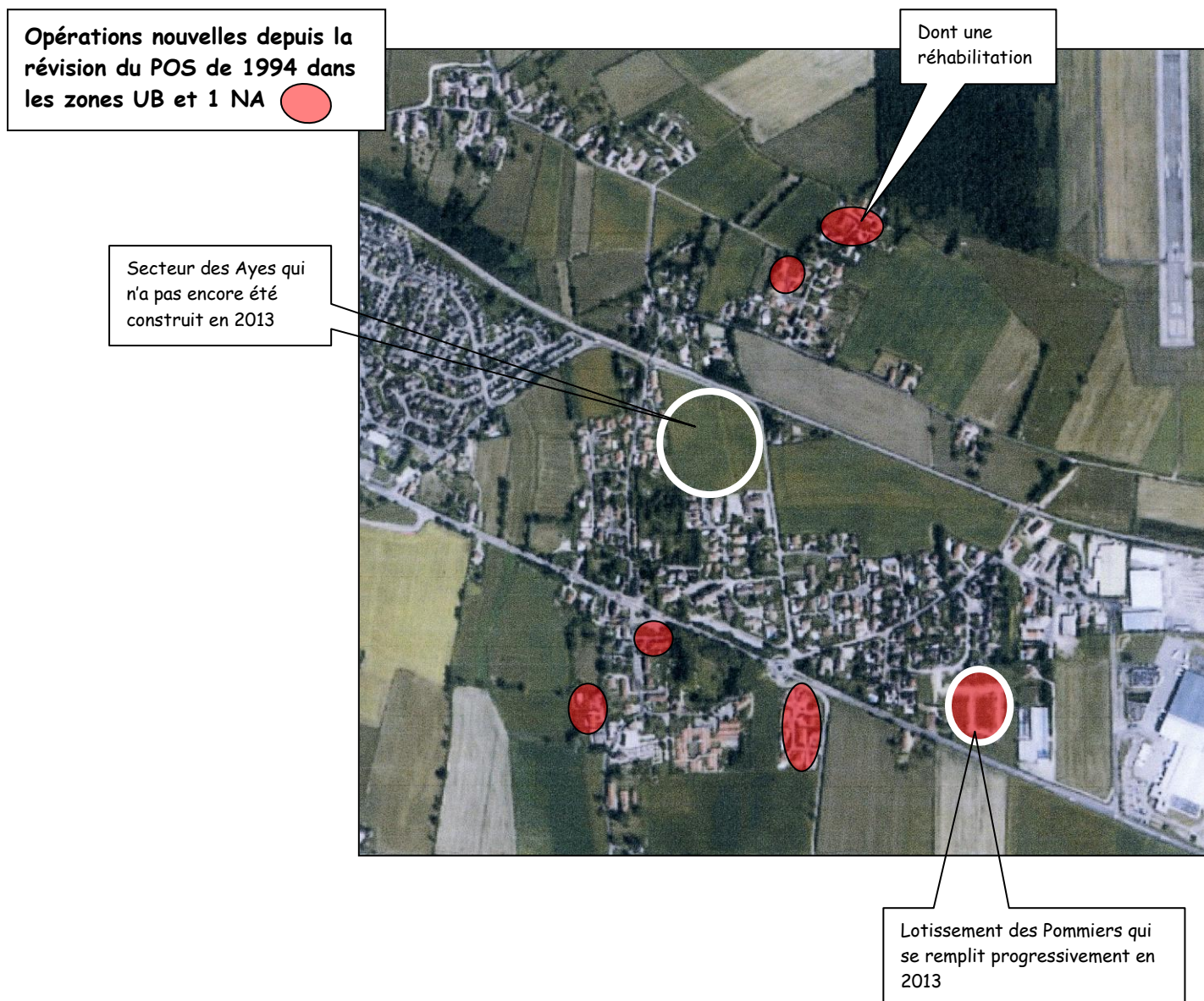
1 – Premier élément d'analyse : évolution de la tache urbaine entre 2000 et 2008 selon la DDT



2 – Deuxième élément d'analyse : urbanisation nouvelle depuis la révision du POS de 1994 (données mairie)

Depuis la Révision du POS de 1994, seule la Modification de 2007 a eu un effet sur l'urbanisation de la commune puisqu'elle a eu pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation deux zones 2 NA.

Mais, en 2013, seule celle du Petit Plan (lotissement des Pommiers) a commencé à se remplir avec aujourd'hui 7 constructions des 20 envisagées.



- A** : Zone cédée à la ville de Bourg en Bresse en juin 1971
- 1** : 1976 Lot. Communal le petit plan (rue des charmillles) 25 lots 3,2Ha
- 2** : 1983 Opération centre village CIPA 1^{ère} tranche, 2 immeubles collectifs en copropriété 24 logements et 13 lots libres (rue des églantines et allée du cerisier)
- 3** : 1983 lot. Merle (allée du mélèze) 6 lots 0,75 Ha
- 4** : 1985 lot. Berthoud (allée du prunier) 9 lots 0,84 Ha
- 5** : 1988 Lot. CIPA 2^{ème} tranche (allée des lilas) 20 lots 1,36 Ha
- 6** : 1988 Lot. Du petit plan (allée des Tilleuls) 15 lots 1,9 Ha
- 7** : 1993 Lot. Chanel (allée des acacias) 5 lots 0,46 Ha
- 8** : 1993 lot. Pithioud Teppe les Ayes 5 lots 0,57 Ha et 1996 lot. Molard les Ayes 5 lots 0,52 Ha
- 9** : Lot. Flore (allée des sureaux 12 lots 1.4 Ha

- 10** : 2002 Lot. Clos rose pommier (allée de la source) 4 lots
- 11** : 2003 Lot. OPAC 12 logements locatifs 0,5 Ha
- 12** : 2004 lot. Renoud (allée des marronniers) 11 lots 1,11 Ha
- 13** : 2007 Lot. La palonnière 7 lots 0,71 Ha
- 14** : 2009 lot. Des pommiers en cours de constructions 20 lots 2,4 Ha

Récapitulatif de la consommation d'espaces depuis le milieu des années 1970 : 15,72 ha

EQUIPEMENTS PUBLICS

Equipements de superstructure

- Mairie

Les locaux de la mairie ont été réaménagés depuis 2009. La réfection des façades et abords a été réalisée en 2010.

- Ecole

Historique de l'école de 1975 à 2001 :

ECOLE PRIMAIRE PUBLIQUE D'APPLICATION DE SAINT-JUST				
ANNÉE (septembre)	Nb d'élèves dans l'école	Nb d'élèves en maternelle	Nb d'élèves en élémentaire	Nb de classes et travaux
2 classes dans les locaux de la Mairie				
1975	40	23	17	2
1976	45	27	18	2
2 classes en mairie et une classe dans la salle des fêtes				
1977	61	14	47	3
1978	68	28	40	3
1979	65	15	50	3
1980	60	21	39	3
1981	53	13	50	3
1982	50	10	40	3
1983	56	18	38	3
Construction d'un nouveau groupe scolaire avec 3 classes				
1984	59	21	38	3
1985	68	29	39	3
1986	71	24	47	3
1987	70	25	45	3
1988	73	28	45	3
Création d'une classe en mairie Transformation de l'école en école d'application				
1989	87	50	37	4
1990	95	32	63	4
Construction d'une BCD et de deux nouvelles classes				
1991	107	53	54	5
1992	109	55	54	5
Création d'une 6ème classe dans la salle de jeux des maternelles				
1993	126	73	43	5
1994	137	65	72	6
1995	124	61	63	6
1996	126	51	75	6
1997	129	54	75	6
1998	129	60	69	6
1999	136	58	78	6
2000	135	58	77	6
2001	115	40	75	6

Situation actuelle :

Le groupe scolaire disposait de quatre classes dont une maternelle à la rentrée 2009-10 (d'une vingtaine d'élèves) avec 95 élèves en 2010. L'effectif à la rentrée 2012-2013 (environ 68 élèves) a entraîné la fermeture d'une classe. Après contact avec la ville de Bourg-en-Bresse, un rapprochement avec l'école de l'Alagnier n'a pas été possible.

Les élèves sont ensuite scolarisés au collège de la Croix-Blanche et aux lycées à Bourg-en-Bresse.

Le restaurant scolaire est géré par le Sou des Ecoles, avec du personnel communal : 50 enfants en moyenne chaque jour.

La garderie périscolaire (7h30, 18h15) relève de la gestion communale.

Face au constat du manque d'assistantes maternelles et des habitants tentés d'emmener leurs enfants à Bourg-en-Bresse à proximité de leur lieu de travail, une réflexion a été menée.

Une crèche halte-garderie intercommunale a été ouverte en septembre 2012 sur le territoire de la commune (15 enfants à l'ouverture).

- Centre d'animation

Capacité : 200 personnes

Au centre-village

- Centre de réunion

Capacité : 40 personnes

Situé vers l'église, chemin de Rosepommier.

- Terrains de sport avec vestiaires

Terrain communal au Petit Plan, compétence communale.

- Ateliers communaux avec local des pompiers

Situés dans la zone artisanale du Petit Plan.

➤ **Equipements de niveau intercommunal : une halte-garderie à Ceyzériat (avec une très grande liste d'attente), divers équipements sportifs sur les différentes communes.**

➤ **Besoins, réflexions : rénovation du presbytère (salles communales).**

Equipements d'infrastructure

Voir la pièce "Annexes sanitaires" avec les plans des réseaux et le schéma directeur d'assainissement.

Assainissement des eaux usées :

Le service de l'assainissement est géré par la Communauté de communes de La Vallière.

La commune est équipée d'un réseau d'assainissement collectif qui s'est développé progressivement. Les effluents collectés sont traités par la station d'épuration de Bourg-en-Bresse.

Le premier schéma directeur d'assainissement a été réalisé dans le cadre de la Communauté de communes en 2004 par le cabinet Saunier Environnement ; il a été modifié le 30 octobre 2007 (avec la modification du PLU).

En 2007, la modification du zonage d'assainissement a permis d'intégrer dans la zone d'assainissement collectif les secteurs reclassés en zones 1 NA des Ayes et du Petit Plan, ainsi que le secteur des Sources.

En 2013, le zonage d'assainissement a besoin d'être mis en cohérence avec le zonage du PLU : il est modifié pour ne plus faire apparaître en zone d'assainissement collectif les espaces qui ne sont plus constructibles, et au contraire pour intégrer dans cette zone le secteur de l'Alagnier qui l'est devenu.

Le dossier est réalisé par la Communauté de communes :

Zones d'assainissement collectif supplémentaires (extraits)

1) Zone de l'Alagnier

Les parcelles concernées sont numérotées A213 et A214. La Communauté de Communes de la Vallière desservira la zone concernée à partir du réseau existant en réalisant une extension du réseau depuis la conduite existante et jusqu'à l'angle Sud-Ouest de la parcelle A213.

L'aménageur devra réaliser à sa charge la desserte interne de la zone sous le contrôle des services techniques de la Communauté de Communes de la Vallière.

2) Zones des Ayes

La précédente modification avait inclus ce secteur en zonage d'assainissement collectif excepté les parcelles A995 et A996. Ces deux parcelles sont ajoutées au zonage d'assainissement collectif.

3) Zone des Fougères

Cette zone était déjà recensée à urbanisation future dans le précédent document de programmation urbanistique (PLU de 2007). Toutefois, elle n'avait pas été incluse dans le périmètre d'assainissement collectif.

Depuis le précédent zonage d'assainissement, la Communauté de Communes de la Vallière a réalisé une extension de son réseau pour desservir la crèche située Chemin des Ecoles. Le réseau d'eaux usées se situe donc à proximité de cette zone 2AU.

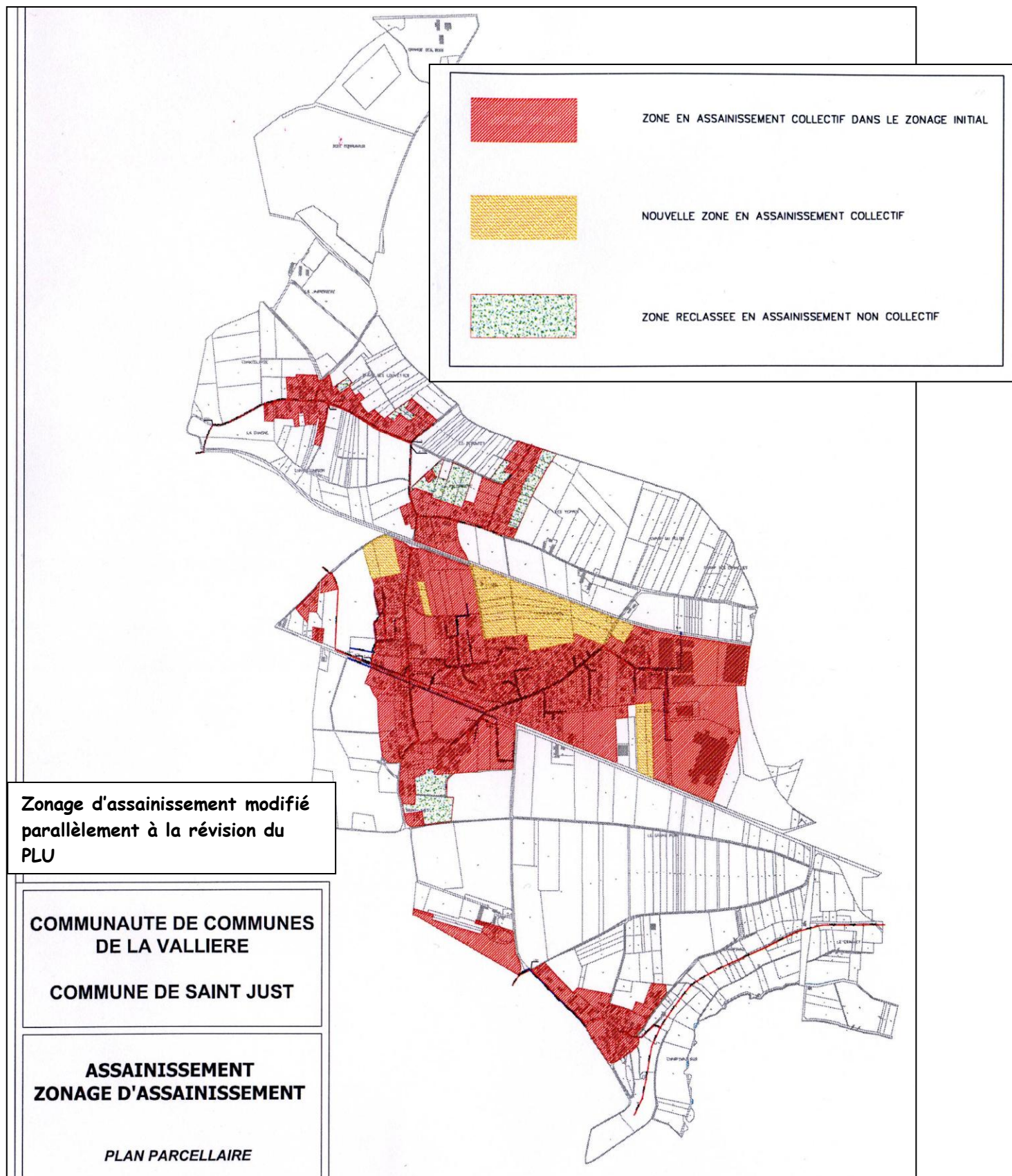
De plus, la desserte de cette nouvelle zone permettra de desservir la propriété située au Nord-Ouest (n° parcelle A 256) de la zone le long de la voie ferrée et qui est actuellement en assainissement non collectif.

Compte tenu de la topographie du site, l'aménageur devra procéder à la mise en place d'un poste de refoulement pour l'acheminement des eaux usées vers le réseau existant.

Les parcelles suivantes sont ajoutées au zonage d'assainissement collectif : A 256 à A 261, A 265 à A 268, A 731 et A 732, A 280 à A 282.

4) Zone Artisanale du Petit Plan

Trois parcelles appartenant à la zone Ux de la zone artisanale du Petit Plan ne sont pas incluses dans le zonage d'assainissement collectif. Il convient donc de les inclure, il s'agit des parcelles A 144, A146 et A 692.



Zone en assainissement collectif reclassée en assainissement non collectif

Deux parcelles numérotées B 387 et B 484 étaient répertoriées dans les documents antérieurs en assainissement collectif. Ces parcelles se situent au Sud du cimetière entre les chemins de Rose Pommier et de la Bretette. Les parcelles sont zonées en agricole strict (As) dans le projet de PLU de la commune de ST JUST. Elles sont extraites du zonage d'assainissement collectif pour les réintégrer en zonage d'assainissement autonome.

Afin de tenir compte de la limite de la zone U au lieu-dit Champ des Louvettes, la partie Nord-Est des parcelles A 952 et A 951 est exclue du zonage d'assainissement collectif. Il est de même pour la partie Nord de la parcelle A 1109 et pour la partie Ouest des parcelles A 469 et A 25.

Dans le secteur de la Palonnière, seule la partie construite de la parcelle A 528 reste en zonage d'assainissement collectif.

La partie Nord des parcelles A 539, A 108 et A 109 rejoint le zonage d'assainissement non collectif accompagné de la partie Ouest et Sud-Ouest de la parcelle A 958.

Dans le même secteur, la partie Est au-delà de la zone constructible du plan du PLU est exclue du zonage d'assainissement collectif. Les parcelles concernées sont numérotées A 125, A 124, A 123, A 120, A 1019, A 1018, A 1063 et A 116 dans leur portion Est et A 504, A 505 et A 1066 en totalité.

Pour les secteurs laissés en zone d'assainissement non collectif, les filières préconisées sont présentées sur le plan d'aptitude des sols (dossier de 2004) :

- ♦ Zones vertes : zones où le traitement des effluents est possible par une filière de type fosse septique toutes eaux + épandage souterrain en sol naturel
- ♦ Zones jaunes : secteurs où les sols présentent une texture relativement riche en argile ne permettant pas l'épuration. Une évacuation des effluents est néanmoins possible dans le sol en place mais plus en profondeur. Zone où le sol présente une perméabilité trop forte : fosse septique toutes eaux + filtre à sable vertical non drainé.
- ♦ Zones oranges : sols généralement développés sur une moraine imperméable, texture riche en argile ne permettant ni l'épuration, ni l'évacuation des effluents dans le sol en place : fosse septique toutes eaux + filtre à sable vertical drainé.
- ♦ Zones rouges : trop fortes contraintes pour l'assainissement non collectif. Aucune des trois filières précédentes ne peut être implantée.

Eaux pluviales :

La communauté de communes, compétente en la matière, n'a pas encore réalisé le diagnostic relatif aux eaux pluviales.

➤ Pour être assez contraignant au niveau communal, le Règlement du PLU indique aux articles 4 : Une étude spécifique doit être prévue pour chaque opération. Des puits perdus doivent être envisagés pour soulager les réseaux.

Eau potable :

La commune est alimentée à partir du captage de Conflans (commune de Corveissiat). L'eau provient de la nappe alluviale de la rivière d'Ain. Elle est de bonne qualité.

La production d'eau est assurée par le Syndicat des Eaux Ain-Suran-Revermont. La distribution est assurée par la Ville de Bourg-en-Bresse (régie municipale).

Le Syndicat Intercommunal d'énergie et de e-communication de l'Ain (SIEA) déploie actuellement, sur tout le département, un réseau public de fibre optique permettant de répondre aux évolutions technologiques en matière de communication électronique.

A Saint-Just, toute la commune est désormais desservie, hors mis une zone blanche d'environ 4 habitations le long de la RD 979 à l'entrée du village. Les nouvelles constructions peuvent donc être raccordées.

➤ Règlement du PLU - **ARTICLES 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

En zones U et UX : Les fourreaux doivent permettre le raccordement de toutes les constructions autorisées.

En zones A et N : Les fourreaux doivent permettre le raccordement des constructions autorisées.

En zone AU : Les fourreaux doivent permettre le raccordement de la zone avec toutes les constructions autorisées.

Collecte des ordures ménagères :

Dans le domaine du traitement des déchets, la Communauté de communes de La Vallière a les compétences suivantes :

- * Assurer le suivi et guider l'amélioration des performances du tri sélectif individuel et collectif au travers des points d'apport volontaire
- * Collecter les ordures ménagères, les déchets industriels banaux et ménagers assimilés
- * Assurer le transport des déchets non recyclables vers le centre de traitement de La Tienne.

Une déchetterie a été construite à Ceyzériat en 2006 (ZAC de la Teppe).

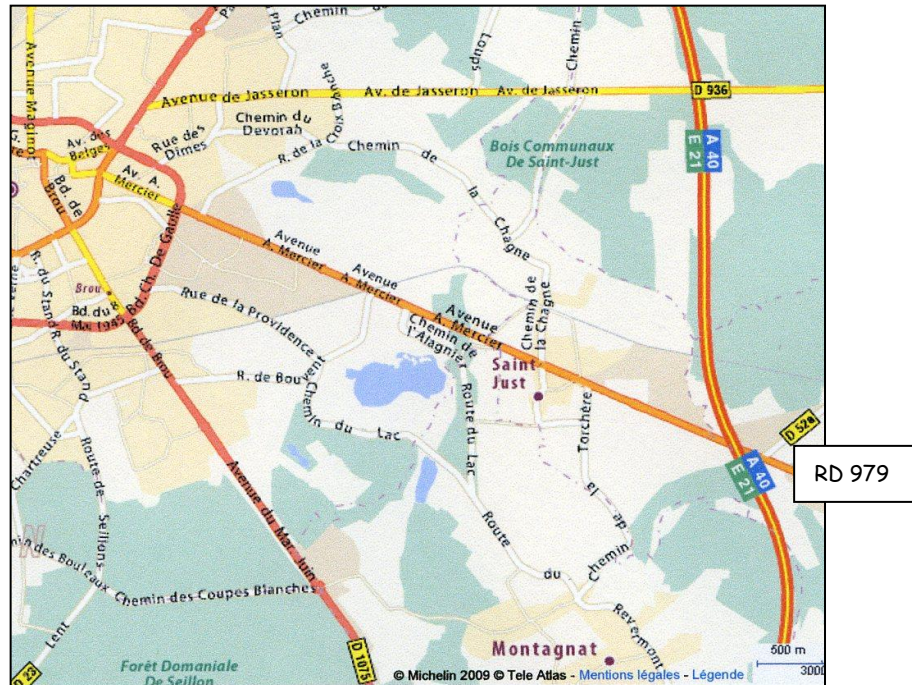
Trois points d'apport volontaire sont présents sur le territoire de Saint-Just : centre-village, cimetière et La Chagne.

Les ordures ménagères sont traitées à la décharge de La Tienne.

La Communauté de communes adhère au Syndicat mixte de traitement des déchets ménagers et assimilés Organom (voir chapitre Intercommunalité).

DEPLACEMENTS, VOIES DE COMMUNICATION ET TRANSPORTS COLLECTIFS

Voies de communication



❖ La RD 979 :

La commune est traversée par la RD 979, axe important dans le département de l'Ain qui relie Bourg-en-Bresse à Nantua.

Voir ci-après : du fait de la nouvelle définition des voies classées à grande circulation (loi du 13 août 2004, décret interministériel du 3 juin 2009) la RD 979 n'est plus classée voie à grande circulation.

Cette route départementale a fait l'objet d'aménagements en 2001 : création d'un giratoire, de terre-pleins centraux, allées piétonnes, aménagement paysager ...

L'objectif était l'amélioration de la sécurité et de l'environnement.

Il est atteint avec :

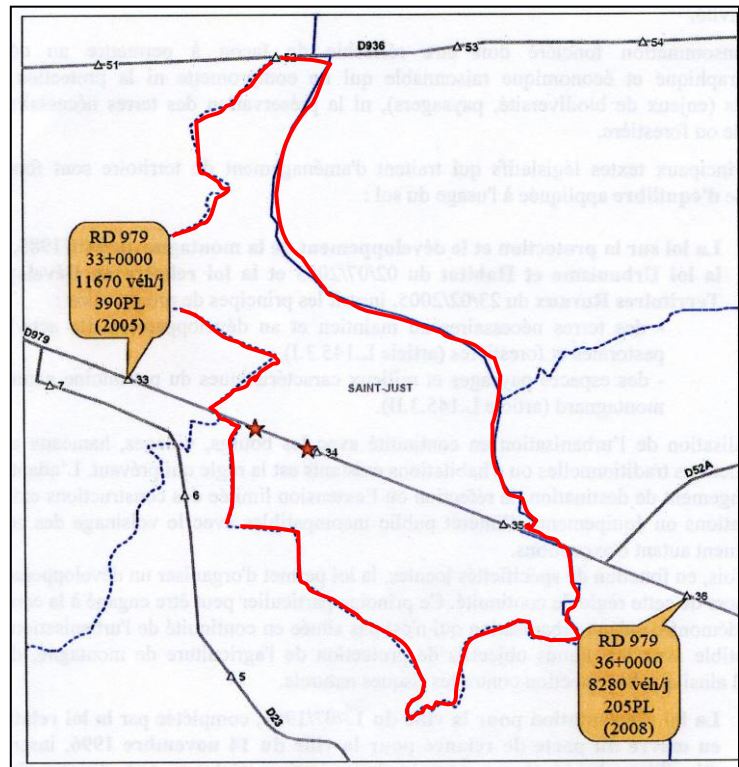
- ✓ une vitesse aux alentours de 55 km/heure
- ✓ une amélioration de la traversée de la chaussée pour les piétons (en deux temps grâce au terre-plein central)
- ✓ une meilleure régulation du trafic grâce au giratoire qui contribue également à ralentir la vitesse
- ✓ le chemin piéton-cycliste
- ✓ le feu de la mairie avec un système de détection.



Comptages devant la maison Bunet-Courtieux, mai 2007 :

- ♣ Sens Ceyzériat-Bourg en Bresse : moyenne journalière de 4 803 véhicules dont 285 poids-lourds (5,6%).
- ♣ Sens Bourg en Bresse-Ceyzériat : 4 846 dont 301 PL (5,8%).

Accidentologie : Sur la commune, entre le 1^{er}/06/2004 et le 30/06/2009, il a été recensé 4 accidents corporels (4 blessés non hospitalisés) dont 3 en agglomération. Deux l'ont été sur la RD 979 comme l'indique ce schéma.



❖ Réseau de voies communales :

13 km. L'un des axes importants est le chemin de la Chagne (VC 3).

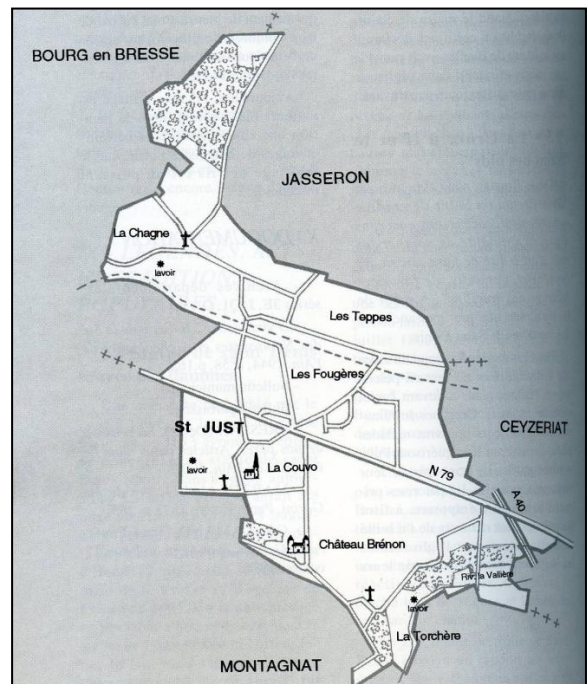
Comptages place de Carouge (octobre 2008) :
Sens Saint Just - Bourg en Bresse : 910 (2,6% de PL)

Sens Bourg en Bresse - Saint Just : 1 081 (2,7% de PL).

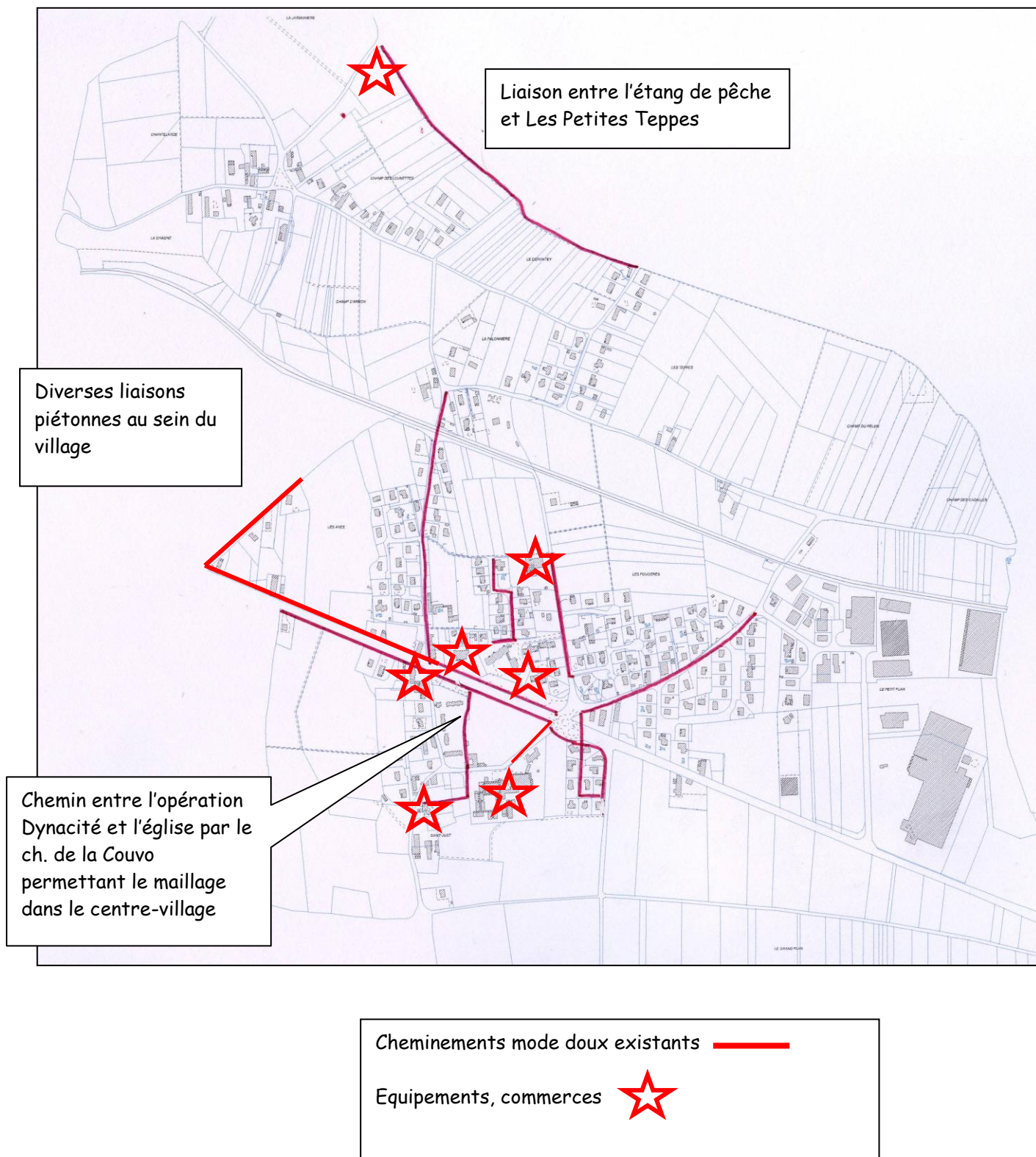
➤ Problèmes :

La commune déplore actuellement le transit des véhicules des communes voisines par le réseau de voies communales de Saint-Just, notamment dans les quartiers des Teppes et de La Chagne.

La réalisation de la rocade supprimera à terme peut-être une partie de ce transit. En revanche, dans un premier temps (sans la jonction totale jusqu'à la RD 979), un accroissement de la circulation est à craindre.



❖ **Déplacements en modes doux (situation existante en 2013) :**



A l'échelle intercommunale, des réflexions sont menées :

- ♣ chemin reliant Ceyzériat au lac de Bouvent
- ♣ chemin reliant Saint-Just à Bourg-en-Bresse, via le lac de Bouvent, avec un passage proche de l'Alagnier sous la future rocade.

❖ **Infrastructures importantes à proximité :**

- ♣ La ligne ferroviaire TGV du Haut-Bugey : mise en service en décembre 2010.

La commune est traversée par la ligne ferroviaire 884000 de Bourg-en-Bresse à Bellegarde-sur-Valserine, entre les points kilométriques 4,940 et 6,899 de cet ouvrage.

RFF a modernisé cette ligne du Haut-Bugey. Objectif : l'amélioration des liaisons ferroviaires entre Paris, le département de l'Ain, Genève et le Nord de la Haute-Savoie. La voie existante entre Bourg et Bellegarde a été modernisée et électrifiée pour permettre la circulation des rames TGV et de trains régionaux (TER) sur 65 km.

Les deux passages à niveau situés sur le territoire communal sont maintenus mais remis aux normes et les travaux réalisés intègrent les projets communaux de voirie.

Une gare TER est située à Ceyzériat.

♣ L'A 40

Les premières réflexions de l'autoroute datent de la fin des années 1970. Il s'agit de l'autoroute reliant Mâcon à Genève.

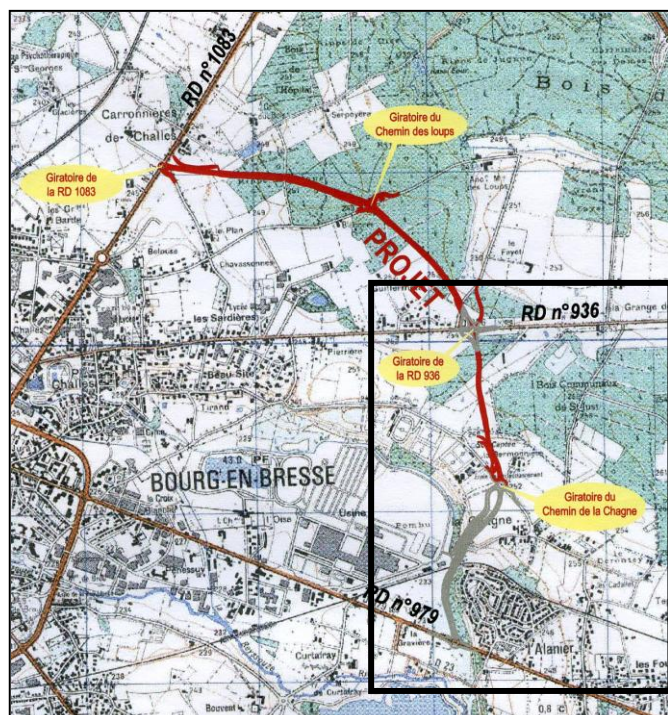
Les échangeurs autoroutiers les plus proches sont au Sud celui de Bourg-Sud (Tossiat) à 10 km et au Nord celui de Bourg à 8,5 km.

Depuis la réalisation des lignes SNCF et autoroute, la commune regrette l'absence de liaisons piétonnes Est-Ouest. Il est devenu très difficile de se promener dans les bois situés de l'autre côté de ces infrastructures.

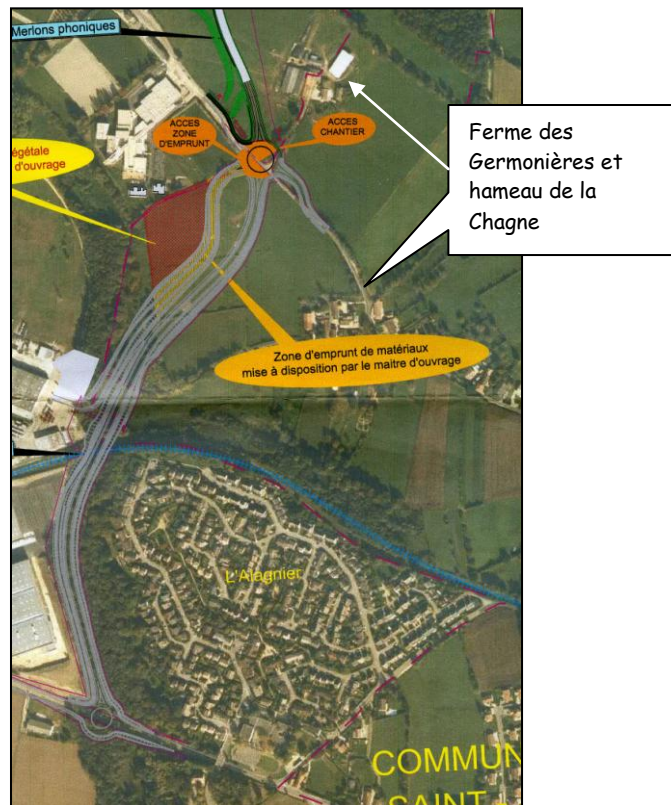
Application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme (décret interministériel du 3 juin 2009) : l'autoroute A 40 est classée voie à grande circulation. Les dispositions de l'art. L 111-1-4 sont applicables dans bande de 100 m à l'Ouest de cette voie.

♣ La rocade Nord-Est de Bourg-en-Bresse

Les travaux de la section « Chemin de la Chagne / RD 979 » concernent la limite Nord-Ouest du territoire communal. Un des giratoires sera réalisé non loin de la ferme des Germonières et la future voie sera à l'Ouest de la Chagne.



Extrait du dossier de consultation des entreprises, janvier 2008



Dans un premier temps, la jonction avec la RD 979 ne sera pas réalisée, ce qui peut laisser craindre un accroissement de la circulation de transit au village et à la Chagne.

- ♣ Tronçon de la LGV : Saint-Just n'est pas directement concernée car le tracé suivra l'autoroute du côté de Ceyzériat.

La commune demande des tranchées couvertes pour une isolation phonique et un aménagement environnemental.

- ♣ Aérodrome « Terre des Hommes » :

Les pistes sont situées au Nord du stade de football de Saint-Just.

L'aérodrome est doté d'un Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté préfectoral du 29 mai 2012. Ce PEB concerne les communes de Ceyzériat, Jasseron, Montagnat et Saint-Just.
Voir le plan des servitudes et informations.

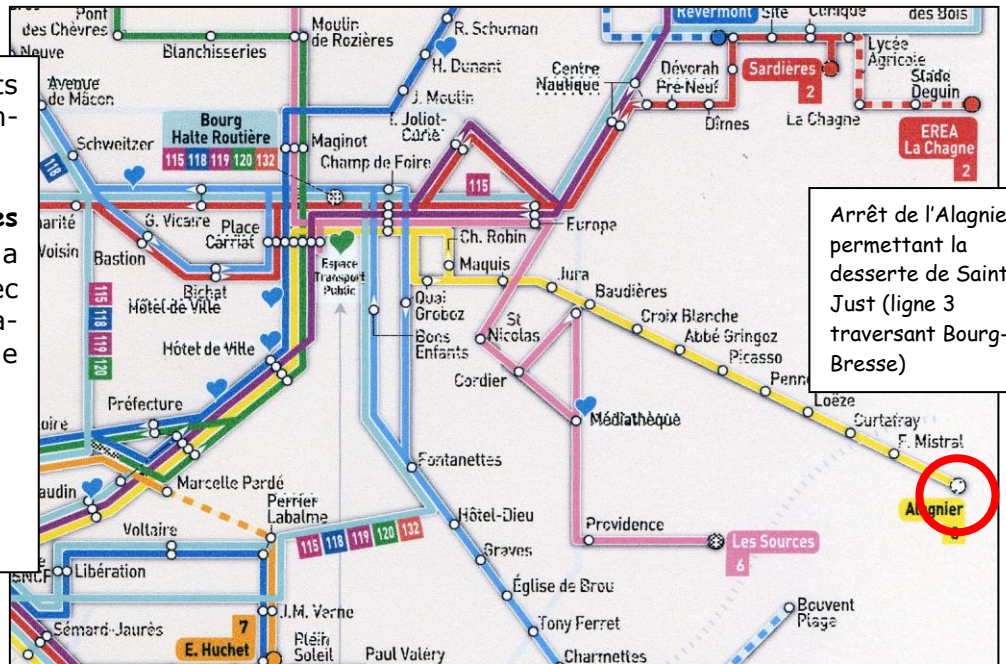
Le village est désormais mieux préservé des actions de décollage-atterrissage qui s'effectuent à l'Est et à l'Ouest. Malheureusement, les exercices de voltige sont plus sonores et effectués à des heures indues pour les riverains.

Transports en commun

- Service des « Transports Urbains de Bourg-en-Bresse » (TUB) :

La ligne 3 **Péronnas Les Bruyères - Alagnier** permet la desserte de Saint-Just avec un arrêt à l'Alagnier, c'est-à-dire à 10 mn du centre de Saint-Just.

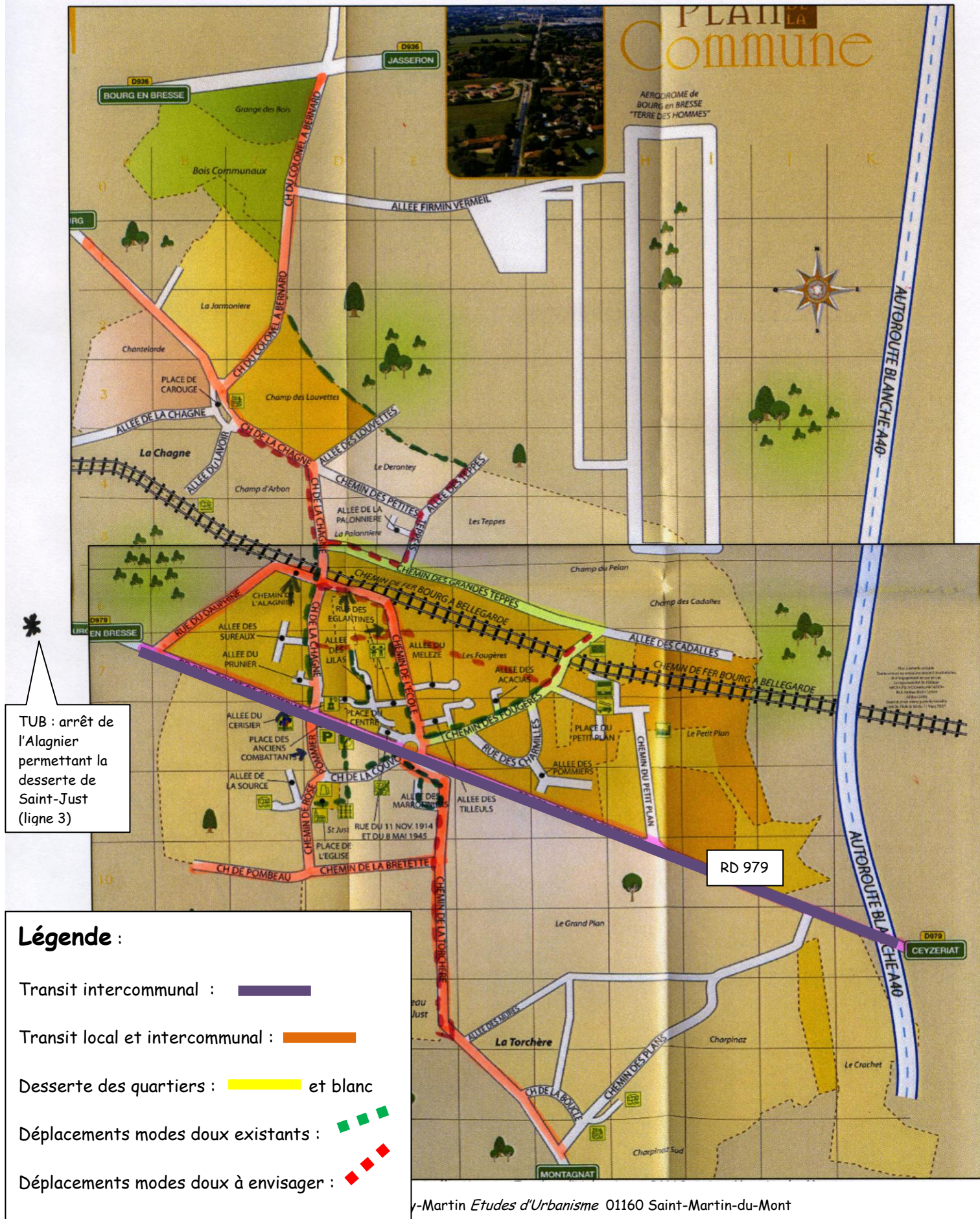
La commune n'est pas desservie par une ligne de bus du Conseil général.



➤ Une réflexion est en cours pour savoir comment développer les transports en commun sur le territoire de Saint-Just (voir sur les autres communes de la communauté de communes) : développer les transports urbains (échelle de l'Agglomération de Bourg-en-Bresse) ou interurbains (échelle du Conseil général) ? Cette réflexion dépasse le cadre de la commune mais correspond à celui de la Communauté de communes de La Vallière et de l'Agglomération de Bourg-en-Bresse.

- Le ramassage scolaire, financé par le Conseil général comme dans tout le département de l'Ain, est organisé pour le collège et les lycées de Bourg-en-Bresse (4 arrêts au centre-village, la Torchère, la Chagne et Les Teppes).
- La gare la plus proche est celle de Bourg-en-Bresse (TGV).

Schéma d'organisation des déplacements (hiérarchisation de la voirie et autres modes de déplacements) à l'échelle de la commune et du bourg organisation de l'espace



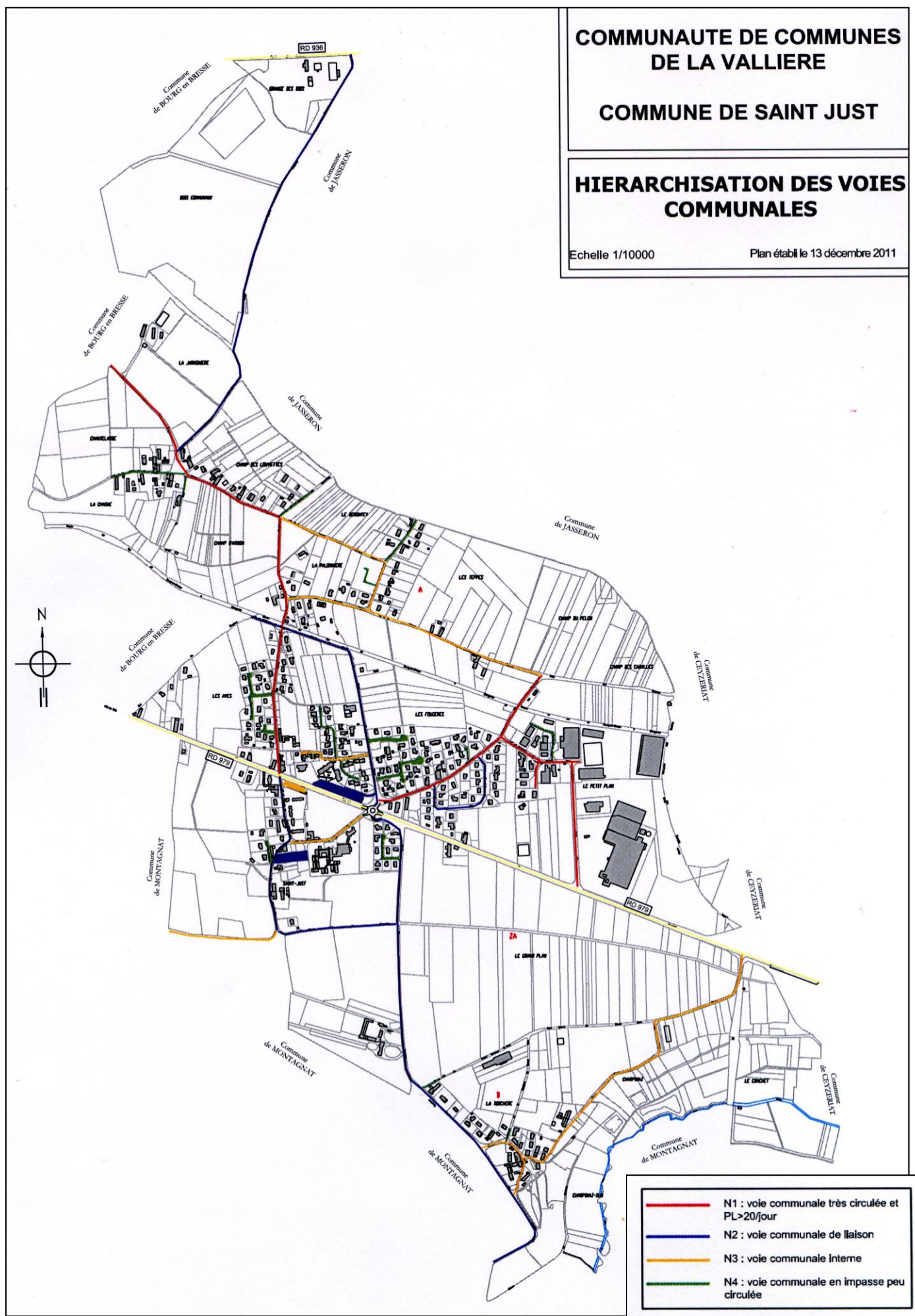
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLIERE

COMMUNE DE SAINT JUST

HIERARCHISATION DES VOIES COMMUNALES

Echelle 1/10000

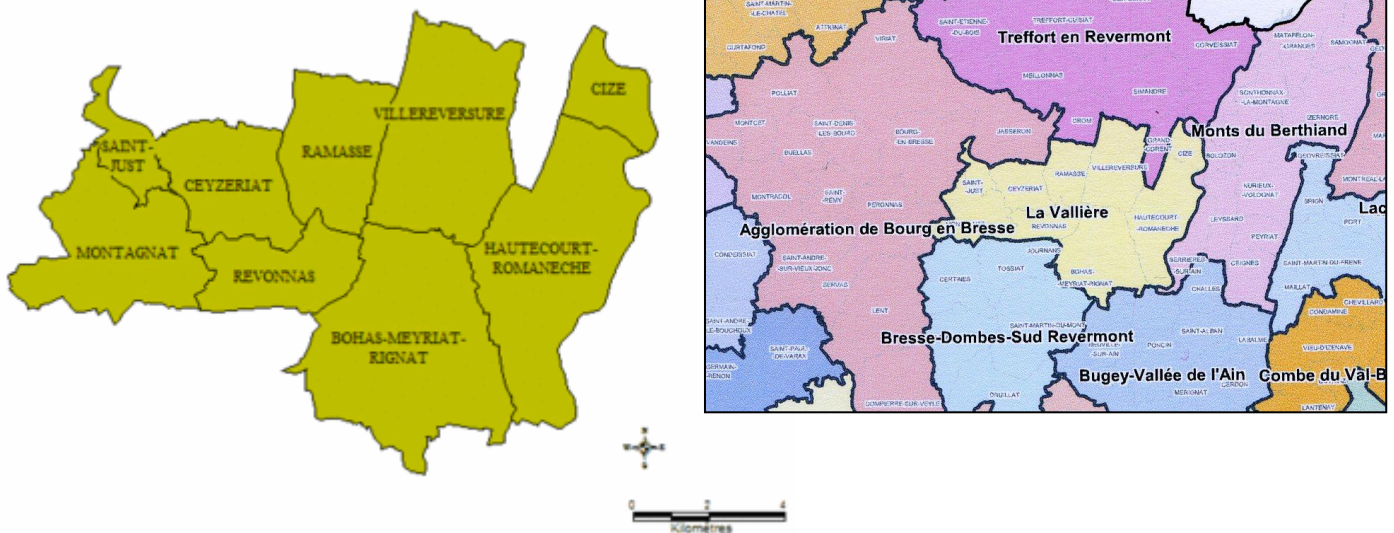
Plan établi le 13 décembre 2011



INTERCOMMUNALITE

❖ Communauté de communes de La Vallière

Saint-Just adhère depuis sa création en 1994 à la Communauté de communes de La Vallière.



Aux quatre premières communes, Ceyzériat, Saint-Just, Montagnat et Revonnas, se sont jointes depuis le 1^{er} janvier 2000, cinq autres communes : Bohas-Rignat-Meyriat, Cize, Hautecourt-Romanèche, Ramasse et Villereversure (communes des vallées du Suran et de l'Ain).

Compétences :

- ♣ Protection de l'environnement et élimination des déchets
- ♣ Création, aménagement et entretien des voies communales
- ♣ Logement et amélioration de l'habitat
- ♣ Equipements culturels, sportifs et sociaux
- ♣ Services aux communes et à la population.

❖ Syndicat Intercommunal d'Aménagement et d'Entretien de la Reyssouse et de ses affluents

Créé en 1956, il regroupe aujourd'hui 38 communes.

Un contrat de rivière, signé en 1997, est terminé depuis 2004.

Il comprenait trois volets : assainissement, travaux de restauration et de mise en valeur des milieux, et entretien et gestion de la rivière.

Un nouveau contrat de rivière est en cours d'étude.

❖ Syndicat Intercommunal d'Energie et de e-communication de l'Ain (SIEA)

Il a été créé en 1950 et regroupe les 419 communes du département.

Compétences : production, distribution d'énergie.

Objet :

- travaux communaux d'extension et de modernisation de l'éclairage public
- esthétique des réseaux électriques et France Télécom
- informatisation du cadastre
- réseaux gaz et nouvelles concessions
- ADSL. Haut débit par fibre optique

Objectif du SIEA : Le déploiement du réseau public de fibre optique à l'échelle départementale permettra à tous de bénéficier d'un réseau public TRES HAUT DEBIT sur 90% du territoire départemental d'ici 2014, en priorisant notamment les zones non couvertes en ADSL ou mal desservies, avec un parachèvement de la couverture en Très Haut Débit des habitations isolées à court terme.

- gestion et entretien de l'éclairage public.

❖ **Syndicat mixte du SCOT Bourg-Bresse-Revermont (BBR)**

La Communauté de communes de la Vallière a été intégrée à ce Syndicat mixte pour l'élaboration du SCOT. Le SCOT BBR a été approuvé le 14 décembre 2007 ; il est exécutoire depuis le 22 avril 2008.

(voir ci-après le chapitre spécifique ci-après).

❖ **ORGANOM**

Dans le respect de la loi du 12 juillet 1992 qui n'autorise l'enfouissement que des déchets ultimes, la Communauté de communes de la Vallière a adhéré à ORGANOM, EPCI chargé du traitement des déchets classiques en aval de la collecte (centre(s) de tri, et centre(s) d'enfouissement des déchets ultimes).

Ce syndicat est chargé de gérer les installations déjà en place conformément aux normes et réglementations en vigueur, ce qui a déjà entraîné de profondes modifications du centre de stockage de la Tienne.

Il concerne 18 intercommunalités du Centre-Sud du département, soit près de 300 000 habitants.

Pour l'avenir, ORGANOM lance en 2010 la construction d'une unité de valorisation des déchets par méthanisation des OMR ce qui doit réduire le volume de déchets à l'enfouissement de l'ordre de 40 %.

Une unité de valorisation énergétique n'était pas envisagée à court ou moyen terme, vu le volume restreint de l'ordre de 22 000 tonnes de déchets à haut PCI.

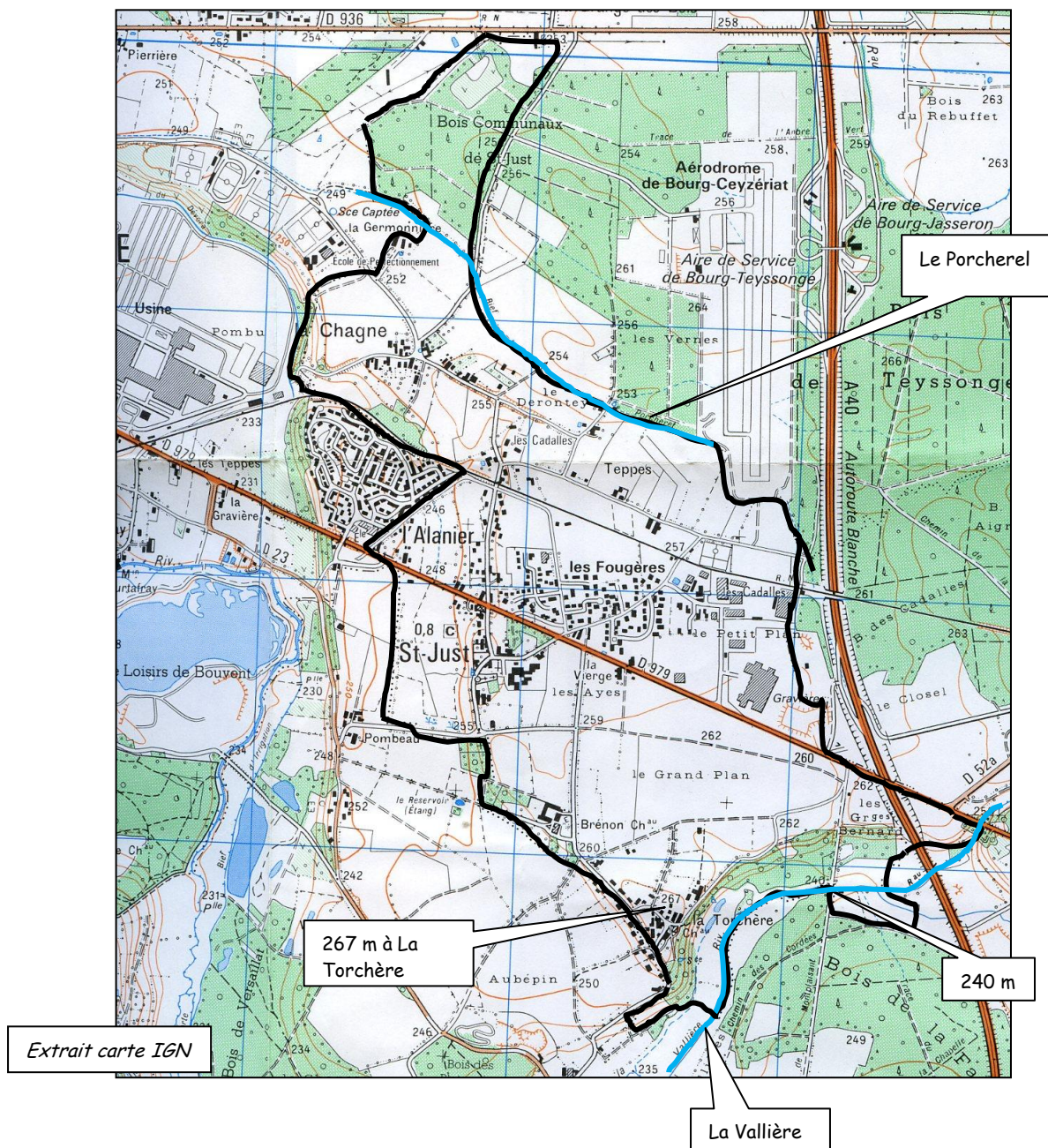
ORGANOM réalise une externalisation de ces déchets vers les incinérateurs de Villefranche-sur-Saône (Rhône) et Bourgoin-Jallieu (Isère), ainsi que la cimenterie de Montalieu (Isère).

DEUXIEME PARTIE :

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2^{ème} PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	p. 48
Géographie physique	p. 49
Risques naturels	p. 53
Structure urbaine	p. 54
Patrimoine bâti - architecture	p. 63
Patrimoine archéologique	p. 65
Patrimoine naturel – Continuités écologiques	p. 66
Paysage	p. 74

GEOGRAPHIE PHYSIQUE



Relief et hydrologie

Le territoire communal est situé dans la plaine de la Bresse. L'altitude varie entre 240 et 267 mètres dans le secteur de la Torchère (point le plus bas au bord de la Vallière et le plus haut dans le hameau). L'altitude moyenne est de 260 mètres.

La situation de premier gradin du Revermont (décrite au début de ce Rapport) est bien visible au niveau de l'Allagnier, et le dessin du plateau sur lequel est positionné le village également avec le relief sous le village dans le secteur des Sources.

Deux affluents de la Reyssouze traversent le territoire :

- La Vallière qui prend sa source à Ceyzériat et qui marque la limite communale avec Montagnat au Sud.
- Le Porcherel (ou Porcherex) au Nord. Ce bief est traversé par une grande partie boisée en limite de Jasseron.

La commune de Saint-Just appartient au bassin de la Saône, classé en zone sensible à l'eutrophisation.

La commune de Saint-Just appartient également au SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rhône-Méditerranée : voir *La Troisième partie de ce Rapport (Eléments supra-communaux)*.

Géologie - pédologie

Plaine de la Bresse : formation naturelle, vestige d'un lac occupant à la fin de l'ère tertiaire la dépression située entre les monts du Mâconnais à l'Ouest, les premières hauteurs de la chaîne jurassique à l'Est, la vallée du Doubs au Nord et se confondant au Sud avec les dépôts morainiques abandonnés par les glaciers alpins recouvrant la Dombes.

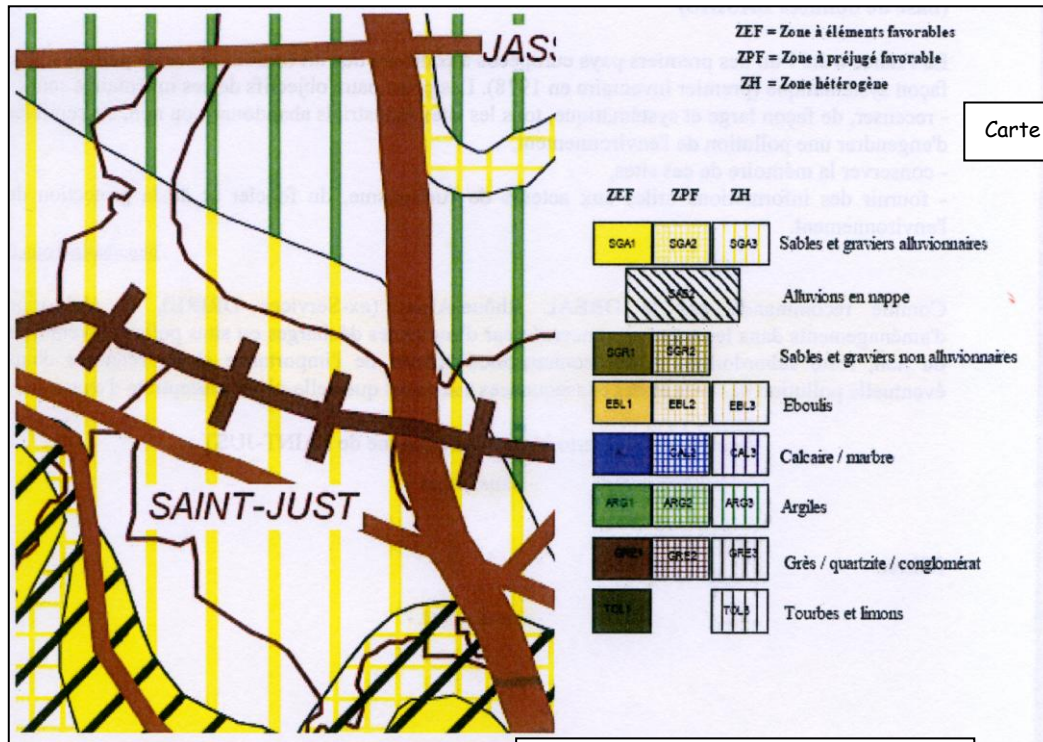
D'après le Schéma Directeur d'Assainissement

Le substratum est constitué de marnes argileuses (Aquitaniens), recouvertes d'alluvions glaciaires, datant de la glaciation prémincélienne, descendues au quaternaire des hautes vallées alpines.

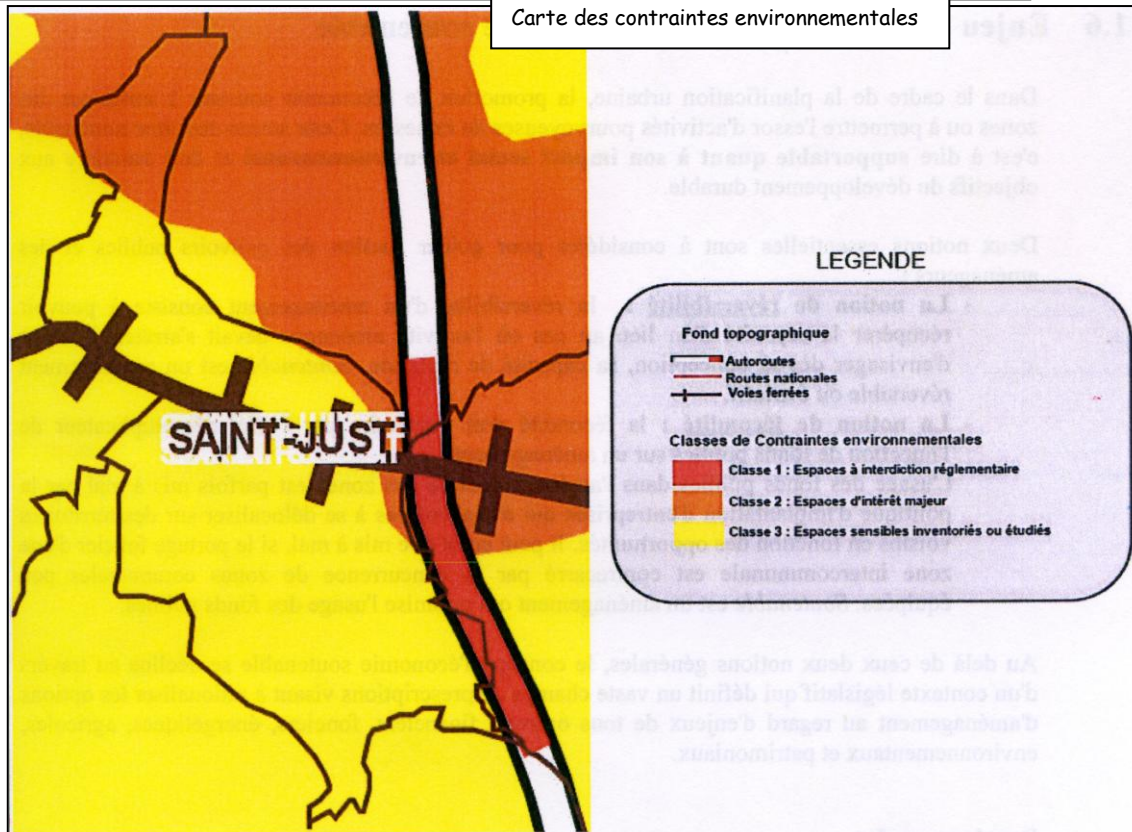
Le Plan départemental des carrières du département de l'Ain a été approuvé par arrêté préfectoral du 7 mai 2004.

Il a vocation à être un outil d'orientation pour les exploitants lors de la recherche des sites d'exploitation et dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations préfectorales présentées au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Extraits du schéma départemental des carrières du département de l'Ain



Carte des contraintes environnementales



Qualité de l'air

Le Plan Régional de Surveillance de la Qualité de l'Air (PRSQA) a été adopté en 2005. Ce plan va plus loin que la réglementation nationale en prévoyant une surveillance continue dans les unités urbaines comprises entre 50 000 et 100 000 habitants ainsi qu'une évaluation périodique de la qualité de l'air dans celles de 10 000 à 50 000 habitants.

Pour la région Rhône-Alpes, et donc le département de l'Ain, c'est l'association Air Rhône-Alpes qui est chargée de la surveillance de la qualité de l'air (une des 40 associations Agréées de Surveillance de la Qualité de l'Air constituant le réseau national ATMO).

Une situation préoccupante, la nécessité d'agir :

Dans le secteur étudié, la population est exposée à des concentrations de Particules PM10 supérieures à la réglementation en 2013.

Les études épidémiologiques confirment l'impact sanitaire de la pollution atmosphérique. En France, la qualité de l'air est responsable, chaque année, de la mort prématurée de plusieurs dizaines de milliers de personnes, alors que l'Etat français est engagé dans un contentieux européen pour non respect de la réglementation sur les particules fines (PM10).

En Rhône-Alpes, le territoire de l'Ain et des Pays de Savoie est concerné par le non respect de la réglementation.

Si pour le dioxyde d'azote, les valeurs réglementaires sont dépassées à proximité des axes routiers, pour les poussières en suspension, le territoire concerné est beaucoup plus vaste. Les concentrations les plus importantes se retrouvent toutes dans l'Ouest de l'Ain et le sillon Alpin, à l'exception des secteurs d'altitude.

D'où vient la pollution dans l'Ain et les Pays de Savoie ?

✓ Les Particules PM10

Dans l'Ain et les pays de Savoie, les émissions de particules proviennent des 3 principaux secteurs d'activité : transports, industrie, chauffage (dont plus de 90% de chauffage au bois).

La part du chauffage est prépondérante et augmente encore durant la période hivernale.

✓ Les Oxydes d'azote NOx

Sur le territoire, les émissions de NOx sont majoritairement réalisées par le secteur des transports et se retrouvent donc dans les agglomérations et à proximité des principales voiries interurbaines.

➤ Les leviers d'actions :

La réduction de l'exposition à la pollution atmosphérique peut s'appuyer sur deux leviers d'action majeurs : la diminution des rejets de polluants atmosphériques et le développement d'un urbanisme qui protège les populations

*** La diminution des rejets de polluants sur un périmètre cohérent :**

Les actions doivent être mises en œuvre sur les leviers les plus efficaces : transport, chauffage au bois et industrie.

- actions à mettre en place dans tous les secteurs dits «sensibles» : les agglomérations urbaines qui connaissent des dépassements des valeurs réglementaires (Annecy ...), les territoires «hors agglomérations» qui participent au «niveau de fond» de pollution (territoire périurbain voire rural avec des sources de pollution comme le chauffage au bois).

*** Le développement d'un urbanisme qui protège les populations :**

Air Rhône-Alpes travaille avec ses partenaires à l'élaboration d'un nouvel outil cartographique qui permettra aux services de l'Etat et aux collectivités d'identifier les «points noirs» de qualité de l'air existants qui, malgré la baisse des émissions programmée dans les plans d'actions, resteront surexposés et devront être traités.

A terme, cet outil de diagnostic, associé à un guide de recommandations, permettra de prendre en compte les enjeux de la qualité de l'air dans le développement de l'urbanisme des agglomérations comme Bourg-en-Bresse.

Les cartes stratégiques mettront en évidence les zones polluées où de nouvelles populations ne devraient pas être implantées et les zones fragiles regroupant des bâtiments «sensibles» où de nouvelles sources d'émissions ne devront pas être ajoutées

Pour Saint-Just :

Air Rhône-Alpes diffuse quotidiennement sur son site internet une cartographie indiquant l'état de la qualité de l'air de la commune, avec une échelle de « Bon » à « Mauvais ».

Cette carte permet de connaître quotidiennement le niveau de pollution global en tous points du territoire.

La carte en prend compte les concentrations de trois polluants réglementés :

- Le dioxyde d'azote (NO₂)
- L'ozone (O₃)
- Les particules fines (PM₁₀).

Les diverses sources de pollution de l'air pour la commune peuvent être les suivantes :

- * Les modes de chauffages des habitants (voir ci-dessus)
- * la circulation des véhicules au sein du village ou sur la RD 979
- * Les activités économiques (agricoles ou dans la zone d'activités) dans la commune ou les communes limitrophes
- * Etc ...

Au vu de l'absence d'enjeux relevés sur la commune, aucune étude particulière n'a été réalisée à Saint-Just. Aucune mesure particulière n'est donc mise en place.

- Le PLU doit veiller à maîtriser les besoins en déplacements (maîtrise de l'étalement urbain, développement des modes doux de déplacements ...)
- Les Orientations d'aménagement et de programmation doivent intégrer cet enjeu notamment pour la zone d'activités.

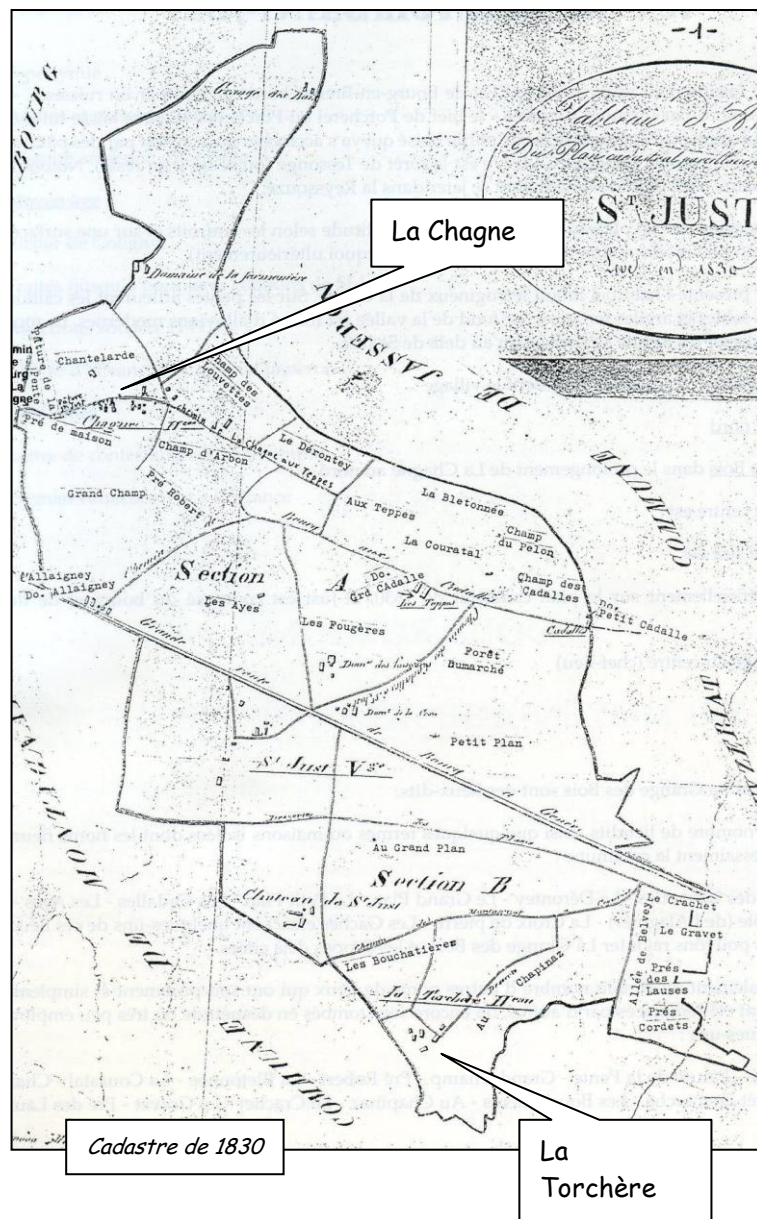
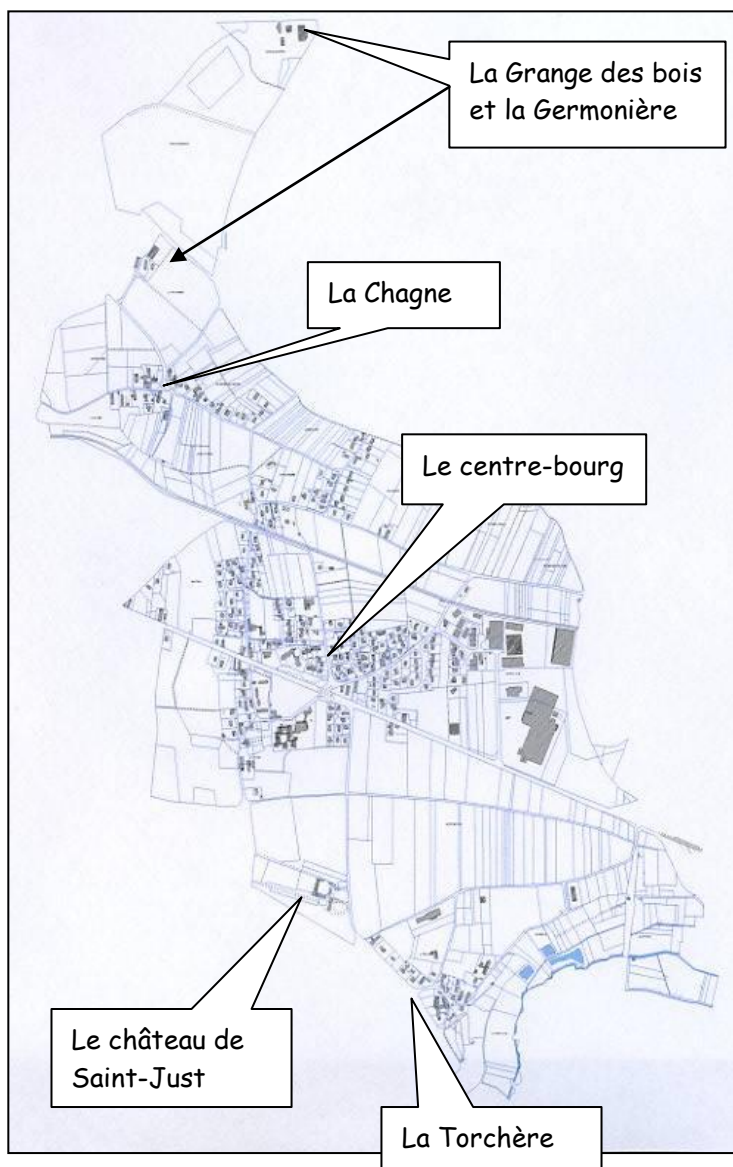
RISQUES NATURELS

La commune n'est concernée que par des risques liés à la sismicité :

La commune a longtemps été classée en zone 0, dite de sismicité « négligeable » : les nouvelles constructions sont soumises au respect des normes para-sismiques en rapport avec cette zone.

Désormais, afin d'améliorer la prise en compte du risque sismique dans les constructions, le zonage sismique réglementaire a été révisé. La commune passe en zone 3 dite de sismicité « modérée ».

STRUCTURE URBAINE



Aujourd'hui Saint-Just présente un territoire regroupant plusieurs entités.

Mais sur le cadastre de 1830 n'apparaissent que les hameaux de La Chagne au Nord-Est (limite de Bourg-en-Bresse) et de La Torchère au Sud (limite de Montagnat et Ceyzériat). Quelques grands domaines occupent la partie centrale (Fougères, Les Cadales, La Croix). L'église et une ou deux constructions apparaissent isolées au Sud de la « Grande Route de Bourg à Genève ».

Cette voie tracée en 1733 coupe les grands domaines. Progressivement, le centre du territoire va se développer : presbytère, premières écoles, mairie-école ...

Demeurent en habitat diffus, le secteur de la Grange des bois, la ferme de Germonière et le château de Saint-Just.

Quartier de l'église avec le presbytère et la première école



Ferme des Fougères

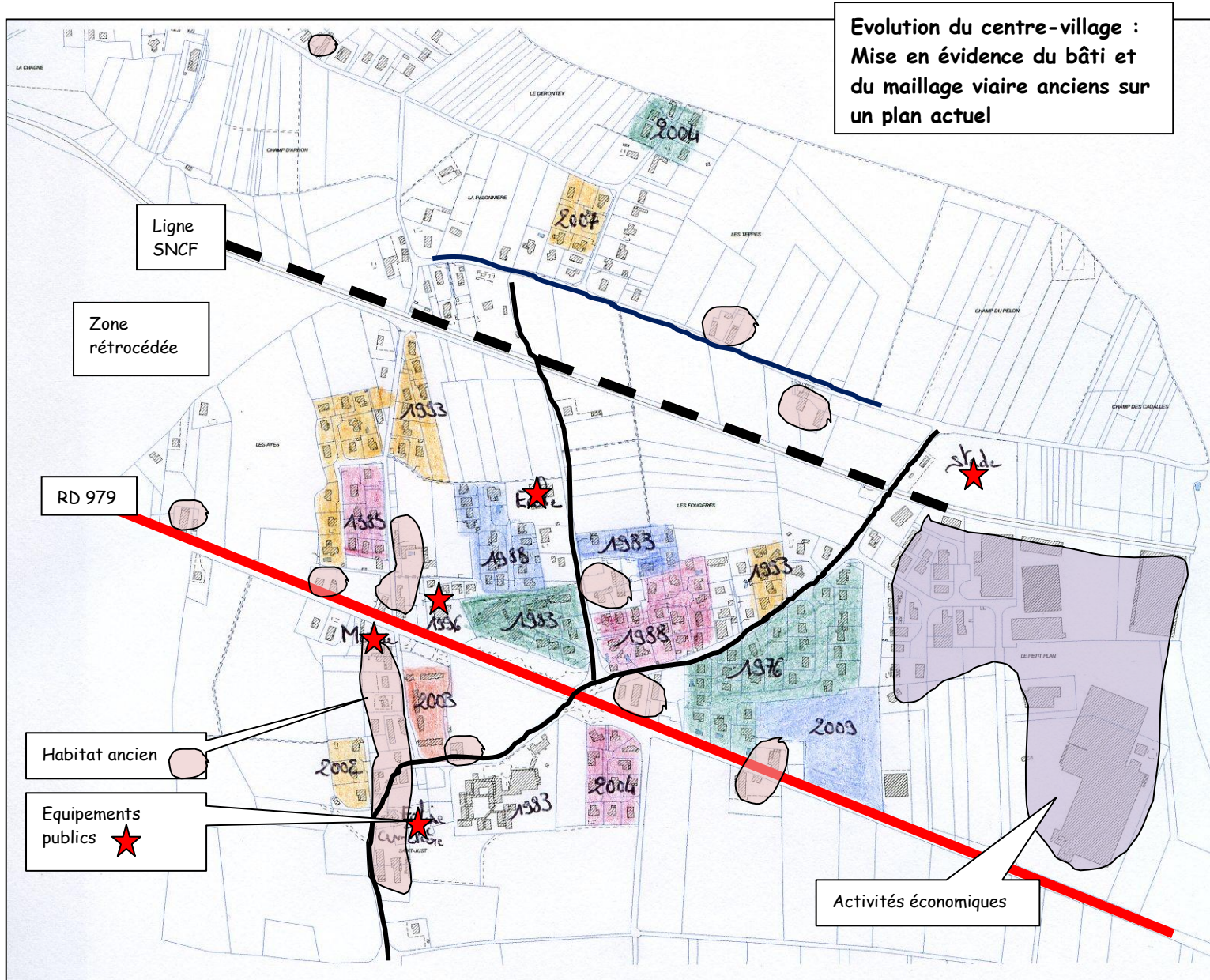


Le centre-bourg

Aujourd'hui, et essentiellement depuis les années 1960, l'agglomération s'est constituée de part et d'autre de la RD 979.

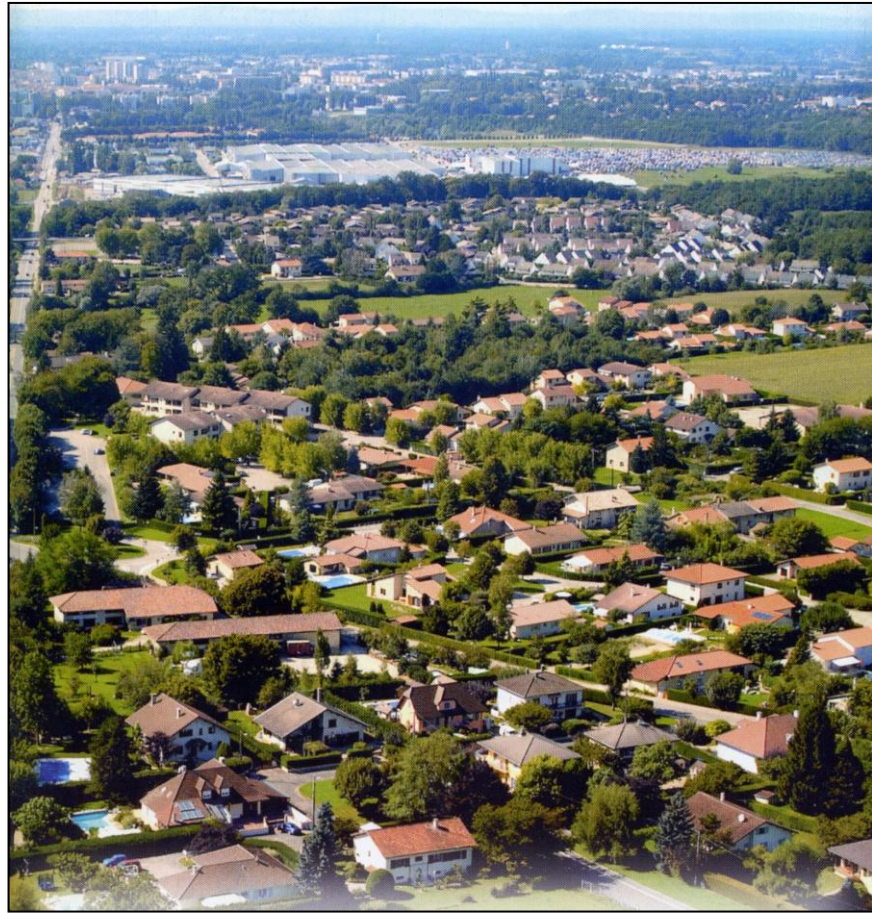
L'évolution du centre-bourg a été marquée d'abord par la réalisation des voies de communication parallèles et ensuite par la formation du tissu urbain : la Grande Route de Bourg à Genève (RD 979) créée en 1733, la ligne de chemin de fer Bourg-La Cluse ouverte en 1877 prolongée jusqu'à Oyonnax en 1885. Malgré de nombreuses demandes, Saint-Just n'obtint jamais la réalisation d'une gare sur son territoire.

Saint-Just évolue peu jusque dans les années 1960. Mais depuis, la partie centrale de la commune s'est progressivement construite.



Evolution du centre-bourg depuis les années 1970 à partir des décisions du Conseil municipal :

- ✓ 1970 : modification des limites territoriales du fait du poids financier du projet immobilier Rhonalcoop (l'Alagnier) : 18,35 ha cédés à la ville de Bourg-en-Bresse en 1971.
- ✓ Fin des années 1960 : construction de l'aérodrome. Extension en 1991.
- ✓ 1974 : acquisition de terrain pour le nouveau groupe scolaire (salles de classes dans la mairie et la salle des fêtes)
- ✓ 1975 : Réalisation du lotissement communal des Fougères (ch. des Charmilles désormais)
- ✓ 1977 : création d'une zone d'activité de 5 ha au Petit Plan. 1983 : 19,85 ha.
- ✓ 1977 : 1^{ère} voie piétonne de 1,5 m de large entre le carrefour de la mairie et celui des Fougères (jamais abouti). 1977 : tracé de l'autoroute
- ✓ Acquisition de 2,39 ha aux Ayes à proximité de l'ancienne salle des fêtes : pour réaliser des équipements publics. Voir ci-après la construction du centre-village et la salle d'animation.
- ✓ 1978 : réalisation du 1^{er} terrain de football au centre-village.



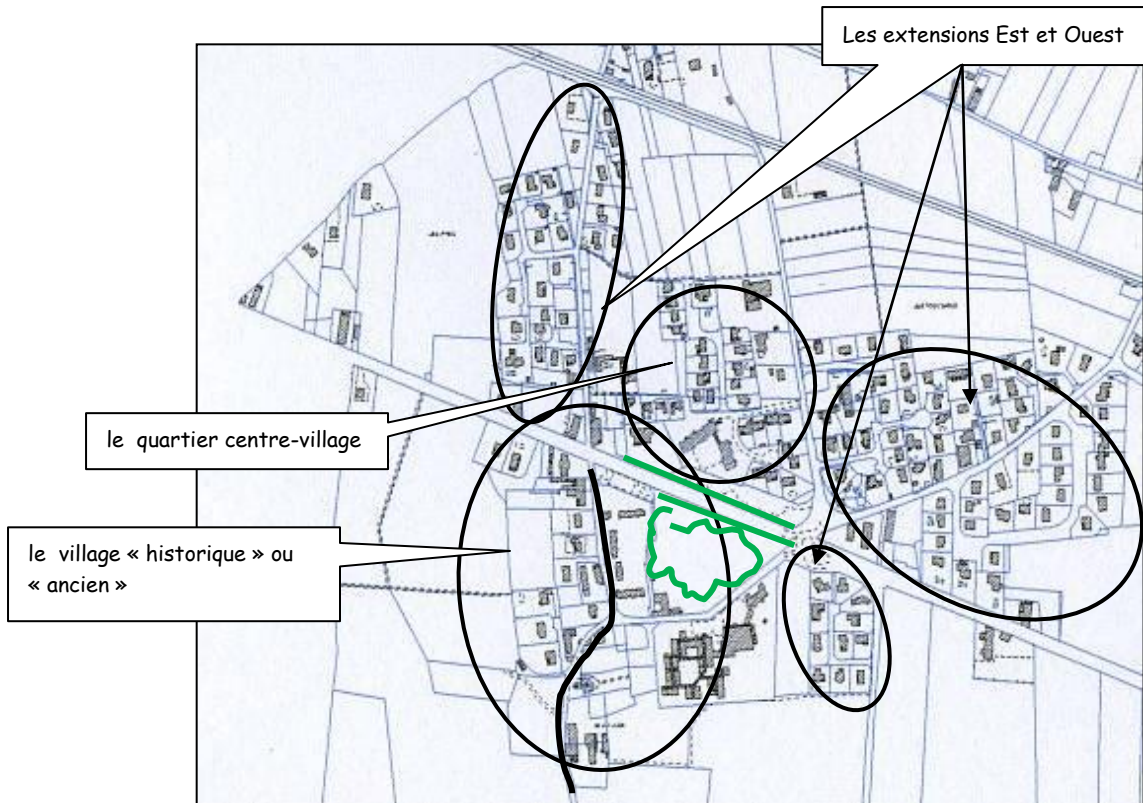
Extrait du Bulletin municipal 2008

- ✓ 1981 : 2 salles de réunions dans le presbytère.
- ✓ 1981 : Aménagement du quartier Centre-village. Difficulté dans les ventes. Immeubles en locatif abandonnés.
- ✓ 1983 : location des logements des instituteurs au-dessus de la mairie à des particuliers.
- ✓ 1983 : création du Villa Joie. OPAC maître-d'œuvre. Créé par l'Association Familiale des Handicapés Physiques pour 50 personnes.
- ✓ 1984 : création du nouveau groupe scolaire
- ✓ 1985 : adoption d'une réglementation de la publicité.
- ✓ 1985 : lotissement des Ayes avec 9 lots sur 8 418 m2 (allée des Pruniers).
- ✓ 1988 : transformation de la mairie.
- ✓ 1988 : lotissement Allée des Tilleuls

- ✓ 1992 : extension du groupe scolaire
- ✓ 1993 : lotissement Chanel à la suite de celui des Fougères
- ✓ 1994 : nouveau lotissement au ch. de la Chagne aux Ayes (Les Sureaux).
- ✓ 1996 : nouvelle salle d'animation à la place de l'ancienne salle des fêtes démolie.
- ✓ 1998 : lotissement de Flore (allée des Sureaux)
- ✓ Lotissement Allée des Mélèzes

- ✓ 2003 : 12 logements Dynacité en individuels groupés au centre-village
- ✓ 2004 : lotissement des Marronniers (11)
- ✓ 2007 : lotissement de la Palonnière (7)
- ✓ 2009 : lotissement des Pommiers (20 lots en accession à la propriété)

Structure actuelle :



Le village présente plusieurs facettes du fait des divers quartiers et des infrastructures :

* Le Sud avec le village « historique » ou « ancien » :

Les anciennes bâtisses édifiées le long du Chemin de Rosepommier et le centre le Villa Joie ont été renforcées par des constructions sous l'ancienne école et l'opération de Dynacité qui densifie le quartier dans la volumétrie des maisons anciennes et le referme autour de la place des Anciens Combattants.

* Le quartier des années 1980 dit « Centre-village » :

Il est circonscrit entre la Place Centrale, le ch. de la Chagne, le ch. de l'Ecole et la voie ferrée. Il a eu l'ambition de créer une centralité dense avec des petits collectifs R+2 au bord de la RD 979 et des constructions individuelles à l'arrière. Il regroupe les équipements publics (groupe scolaire à l'arrière et salle d'animation au bord de la RD 979) et quelques commerces et activités au RDC des immeubles.

* Les extensions Est et Ouest :

Les quartiers d'habitations pavillonnaires se sont développés de part et d'autre du chemin des Fougères, et de part et d'autre du ch. de la Chagne.

* L'extension Est au bord de la RD 979 :

Lotissement de 11 constructions.

Traits forts du village :

♣ La coupure du village par la RD 979 :

La commune l'a intégré dans sa réflexion avec des structurations urbaines de part et d'autre : des places publiques et des opérations plus denses.

♣ Une forte place des boisements sur le tracé de cette voie : alignements et espaces boisés.

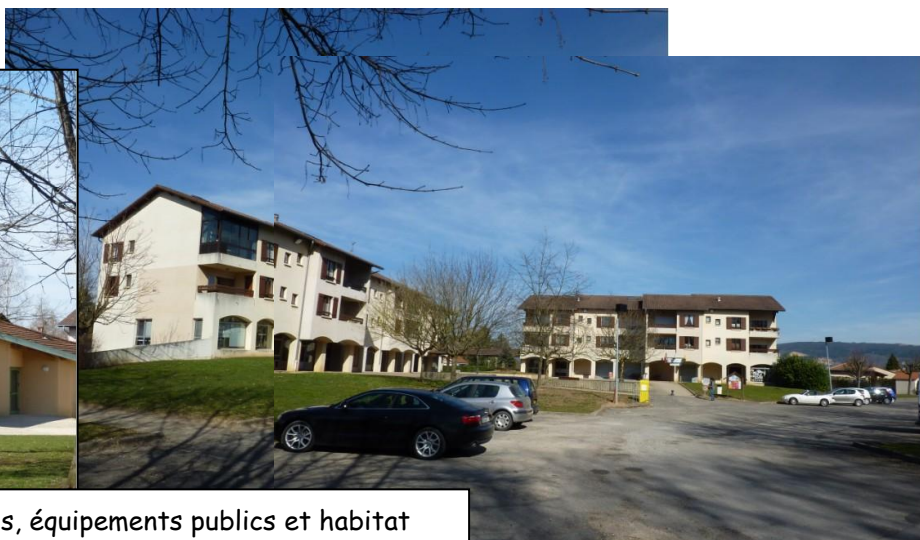


Alignements plantés et bois de la Couvo





Espaces publics, équipements publics et habitat collectif ou groupé.



La Torchère

Le hameau s'est installé dans un site un peu particulier, celui qui est le plus marqué par le relief à Saint-Just : une côtière en surplomb de la Vallière. Le hameau regroupe le château et une petite dizaine de fermes dont certaines étaient partie intégrante du domaine du château.

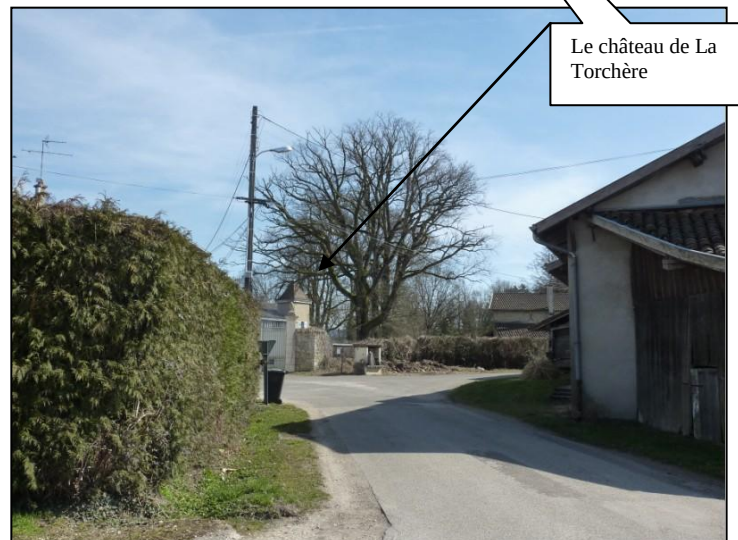
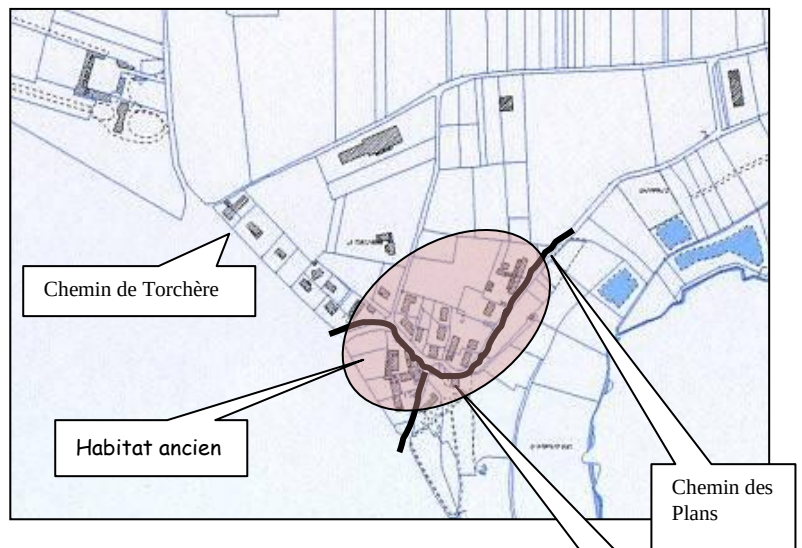
Le hameau a été complété par une ligne de villas depuis les années 1980 le long du chemin de la Torchère.

La seconde particularité vient de sa limite territoriale avec Montagnat qui a également étoffé le hameau par une ligne de villas sur les pentes Ouest du hameau.

Le hameau de la Torchère est organisé par un petit maillage viaire entre le chemin de la Torchère qui relie Montagnat à Saint-Just et celui des Plans qui rejoint la RD 979.

A l'arrière et en écart se trouvent une école d'équitation avec élevage de chevaux et un bâtiment d'élevage en direction de Ceyzériat.

Détaché du hameau apparaît en allant au village de Saint-Just, au bord de la route, le château de Saint-Just ou de Brénon. Il est complété de bâtiments de fermes.

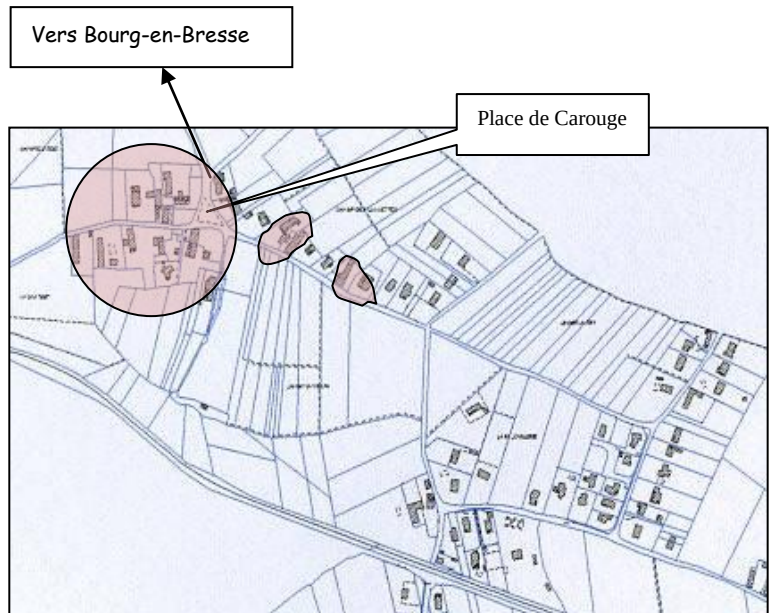


La Chagne

Le hameau s'est installé à une intersection (la place de Carouge) formée par les actuels chemin de la Chagne, allée de la Chagne et allée du Lavoir. Le chemin de La Chagne ne comportait que trois fermes construites en pignon au bord de la voie. Une urbanisation linéaire s'est développée progressivement dans les interstices.

Ce hameau a longtemps formé le quartier le plus urbanisé de la commune.

Plus à l'Est le quartier des Teppes s'est développé en lotissements.



PATRIMOINE BATI - ARCHITECTURE

D'après le Préinventaire :

* Eglise

L'histoire de l'église n'est pas très claire. La présence et l'origine de cette chapelle n'est pas connue, elle est mentionnée dans les écrits depuis le XVI^e siècle ; elle servait de ban de cour. En 1690, une chapelle est construite au château de Saint-Just par JC Porcet, procureur du roi et conseiller au Présidial de Bourg-en-Bresse. Erigée en chapelle vicariale en 1840, elle est alors reconstruite sur un plan en croix latine avec un clocher porche. Elle est bénite en 1844. La première mention de la chapelle de Saint-Just (avec le cimetière attenant) apparaît en 1753.

* Croix

- ✓ Croix de la Torchère : simple fût cylindrique. 1851.
- ✓ Croix de pierre : en bois sur un socle en gradins de pierre.
- ✓ Croix de la Chagne : en bois au Sud de la Place du Carouge, avec de beaux arbres.
- ✓ Croix du cimetière : sur un socle de trois marches, un dé parallépipédique porte au Nord une plaque avec les noms des morts en 1914-18 et 1939-45 (monument aux morts).

* Mairie

Il s'agit de l'ancienne mairie-école construite en 1902, bâtiment rectangulaire avec un pignon central et deux ailes.

Le couple Dumarché, chevalier rentier, mécène du village, a permis à la population de Saint-Just de s'équiper d'écoles : d'abord celle des filles construite face au presbytère, puis celle des garçons vers la route de Ceyzériat.

Mais la municipalité a acquis une parcelle contiguë à l'école des garçons pour en construire une nouvelle et mixte. Le bâtiment fit office de mairie avec les logements des instituteurs à l'étage. L'instituteur était également le secrétaire de mairie.

La mairie a fait l'objet d'une restructuration interne en 2009 et ses façades en pierre sont mises en valeur en 2010.

* Lavoirs

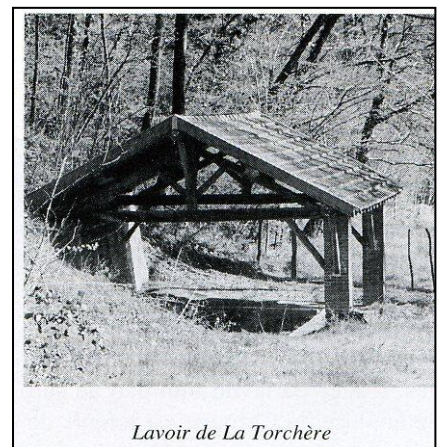
Ils datent de 1866 dans leur forme actuelle, et sont situés au village près de l'église, à la Torchère et à la Chagne. Les toitures n'ont été édifiées qu'en 1895 faute de finances.

Le lavoir de l'église est situé en contrebas à l'Ouest du clocher. Les abords nettoyés, on y accède par un petit sentier en pente raide d'environ 100 mètres.

Le lavoir de la Torchère a été restauré, on y accède par un sentier très pentu de 200 m.

Le lavoir de La Chagne a été abîmé dans les années 1990 mais a été remis en état par la commune. L'allée du lavoir qui part de la place de Carouge est longue d'environ 300 m.

Voir ci-après le patrimoine naturel avec les renoncules.



Lavoir de La Torchère

* Fours

Le four communal a été rénové et mis en 2007 à la disposition des associations. D'autres fours sont privés.

* Puits

Puits publics :

- ♣ A la Chagne sur la place de Carouge (un premier creusé en 1851 et un second reconstruit en 1934),
- ♣ au centre de la Torchère au croisement des chemins de la Boucle et des Plans, devant le château (1853)
- ♣ au bord du ch. de Rosepommier en face du presbytère (1853)
- ♣ à la mairie (1910).

D'autres sont privés.

* Anciennes fermes

En galets recouverts ou non d'un enduit. Voir à La Torchère, à La Chagne ou en entrée de village.

Ce sont des bâtiments rectangulaires, d'un niveau, à deux pans en général, recouverts de tuiles creuses. La plupart ont été réhabilités mais des possibilités existent encore (par exemple à La Chagne).



Exemple : ferme réhabilitée en entrée de Saint-Just côté l'Alagnier

Domaine de la Croix :

Cette ancienne ferme est située au bord de la RD 979 à 750 m à l'Est de la mairie. On l'appelle également « Ferme de la Vierge » en raison d'une statue de la Vierge surmontée d'une croix située dans une niche creusée dans un de ses murs.

Les Fougères :

Il s'agit d'un groupe de maisons situé près du centre-village dont l'une des constructions présente des arcades sur sa face Ouest. Un des anciens propriétaires était conducteurs de voitures de chevaux (voiturier), ce qui l'a incité à construire son bâtiment ainsi. Cette particularité architecturale a été reprise aux rez-de-chaussée des immeubles collectifs situés non loin.

* **Château de Saint-Just ou château de Brénon**

Il date du XVI^e siècle. Tout d'abord maison de plaisance de notables bourgeois, il sera rehaussé d'un étage vers 1830. Il s'agit d'une grande bâtisse avec des tours, les deux façades sont percées au centre d'une grande niche ovale garnie de statues datant de 1690. Ces façades s'ornent également d'escaliers et de terrasses.

* **Château de La Torchère**

Le corps principal de cette maison bourgeoise comporte une toiture à deux pans qui protège une galerie supportée par quatre colonnes à base octogonale et petits chapiteaux plats. La maison est encadrée par deux tours carrées, percées de fenêtres à encadrements de pierre et couvertes d'un toit en pavillon avec des tuiles écailles.

Une statue de Saint Jean-Baptiste en calcaire du Revermont, datant de 1782, œuvre du sculpteur Chinard de Lyon, est exposée dans le parc de la propriété.

* **La Couvo**

Ce petit domaine de 18 000 m² (maison et bois) est situé face aux constructions du Villa Joie, à quelques centaines de mètres de la mairie. La maison a été construite ou reconstruite au cours du XIX^e siècle, probablement à l'emplacement d'un ancien domaine (voir le cadastre de 1830).

Le nom « la Couvo » provient du patois du mot « couvée » appellation que donnait l'ancien propriétaire à sa nombreuse famille.

Cette maison bourgeoise à un étage a subi, au cours des décennies passées, des modifications effectuées par l'ancien propriétaire. Elle possède à l'Est et au centre un petit balcon, trois fenêtres mansardées, une tour à faux colombage à l'Ouest semblable à un pigeonier. Au Sud, on trouve également une ancienne entrée surmontée d'un portique en forme de tour.

Voir le chapitre Protection des éléments bâtis intéressants ci-après (page 127).

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

D'après le Porter à Connaissance (données DRAC) :

Le patrimoine archéologique de la commune est très mal connu, faute d'études spécifiques. Les sources historiques attestent de la présence du prieuré dès le XIII^e siècle, ainsi que d'un habitat.

A rapprocher de la page 10 : les fouilles réalisées en été 2009 lors des travaux de la rocade Nord-Est.

PATRIMOINE NATUREL – CONTINUITES ECOLOGIQUES

Ce chapitre synthétise les divers éléments qui participent à la richesse environnementale de la commune :

- * La couverture végétale (boisements, espaces agricoles)
- * La ceinture boisée du territoire communal
- * Les zones humides.

La commune n'est pas concernée par des **ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)**, ni par un **site Natura 2000**.

La couverture végétale

Les espaces agricoles occupent l'essentiel du plateau au Nord et au Sud de la RD 979 (voir le chapitre Agriculture).

Les espaces de bois sont situés au Nord (bois de Tharlet) et au Sud (abords de la Vallière).

Il existe encore un réseau de haies qu'il convient de mettre en évidence et protéger dans l'espace agricole et au bord de certaines voies (voir les prescriptions du SCOT BBR).

Dans les parties urbaines, des boisements ont une importance dans la mesure où ils structurent l'espace, ils représentent des poumons verts : coulée verte le long de la RD 979, bois du domaine de la Couvo, parcs privés, place de Carouge à La Chagne, bois du château de Saint-Just *Voir les photos dans le chapitre Structure urbaine.*

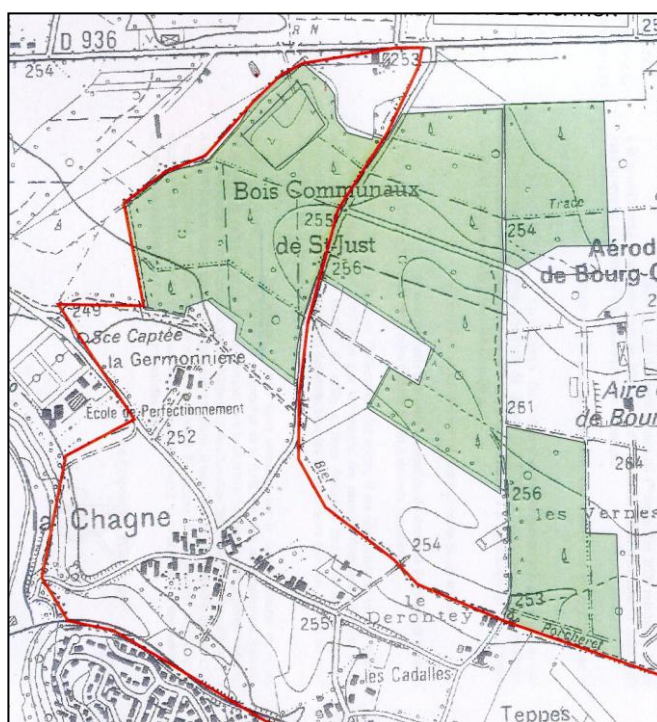
Des boisements limitrophes à la commune sont importants également : au Nord-Est des Teppes en limite de la piste de l'aérodrome et à Ceyzériat (bois de Teyssonge) à l'Est de l'autoroute A 40. Ces espaces sont accessibles à la population et constituent des espaces de respiration et/ou des zones tampons, excepté le bois situé à l'Est de l'A40 inaccessible du fait de la coupure de l'autoroute. ***Voir ci-après le corridor biologique mis en évidence dans le SCOT.***

La forêt communale est gérée par l'Office National des Forêts : Nord de la commune.

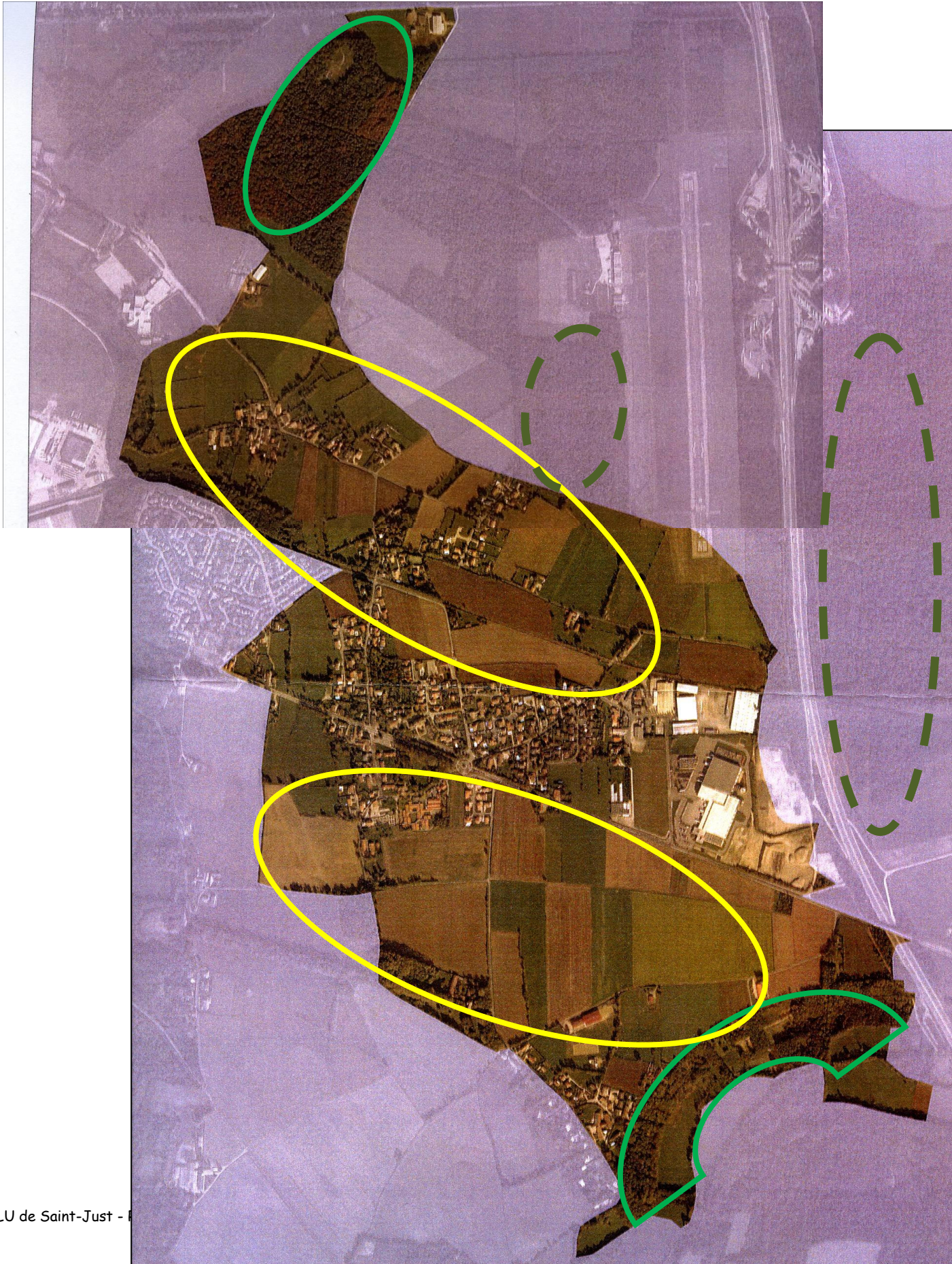
Cette forêt (de 48,82 ha) a fait l'objet d'un aménagement pris par arrêté du 22 septembre 1989 pour une durée de 20 ans (1987-2006). Cet aménagement prévoit que la forêt est affectée principalement à la production de bois d'œuvre feuillu et résineux et à la protection du milieu.

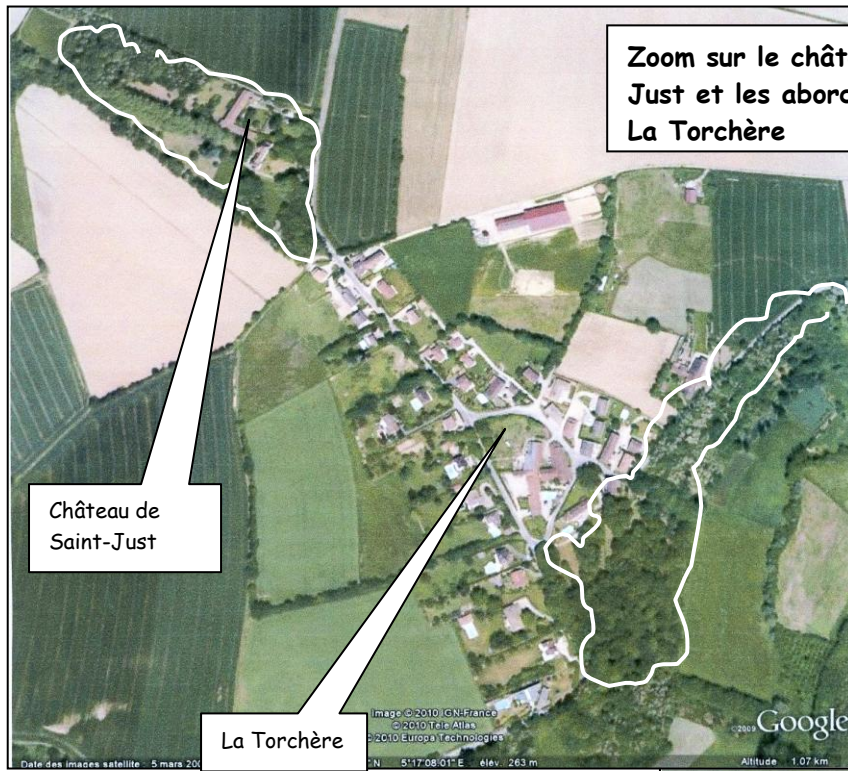
Elle forme une série unique traitée en conversion et transformation en futaie régulière de chêne pédonculé (18%), chêne rouge (5%), de feuillus divers (20%), de pins sylvestre (45%) exploité à 0,45 et de pin weymouth (12%).

Un nouvel arrêté est cours de rédaction. Dans l'attente de ce nouvel arrêté, la forêt communale est gérée par l'ONF sous le modèle de la période 1987-2006.

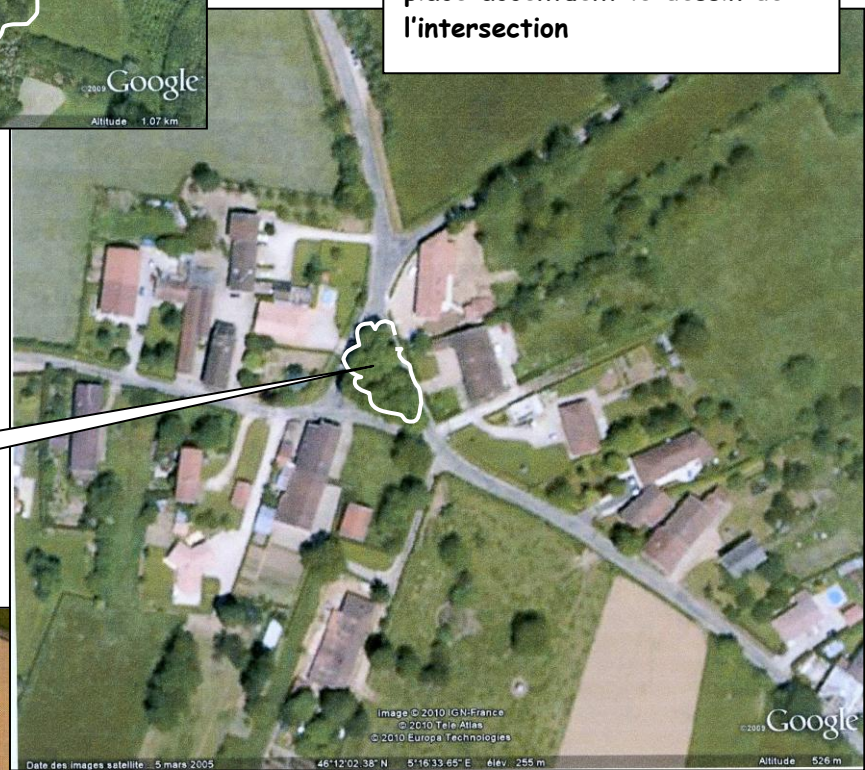


La commune ne possède par de règlement des boisements. Elle est donc soumise à la délibération du Conseil général du 12 février 2007 relatif à la réglementation des semis et plantations d'essences forestières.



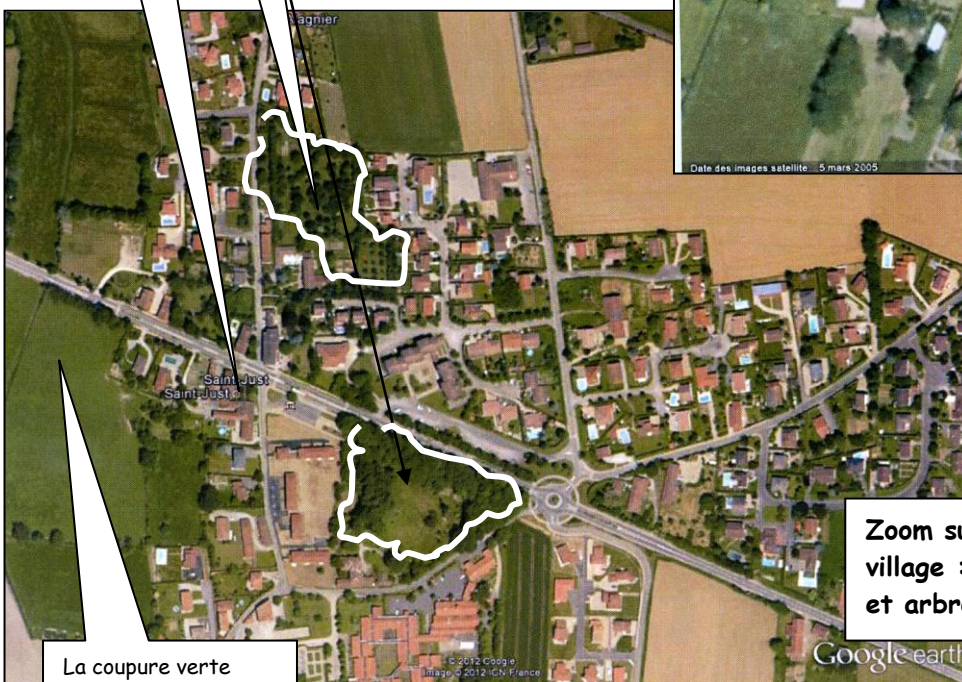


Zoom sur la place de Carouge à La Chagne : les tilleuls de la place accentuent le dessin de l'intersection



Parcs et RD

La mairie



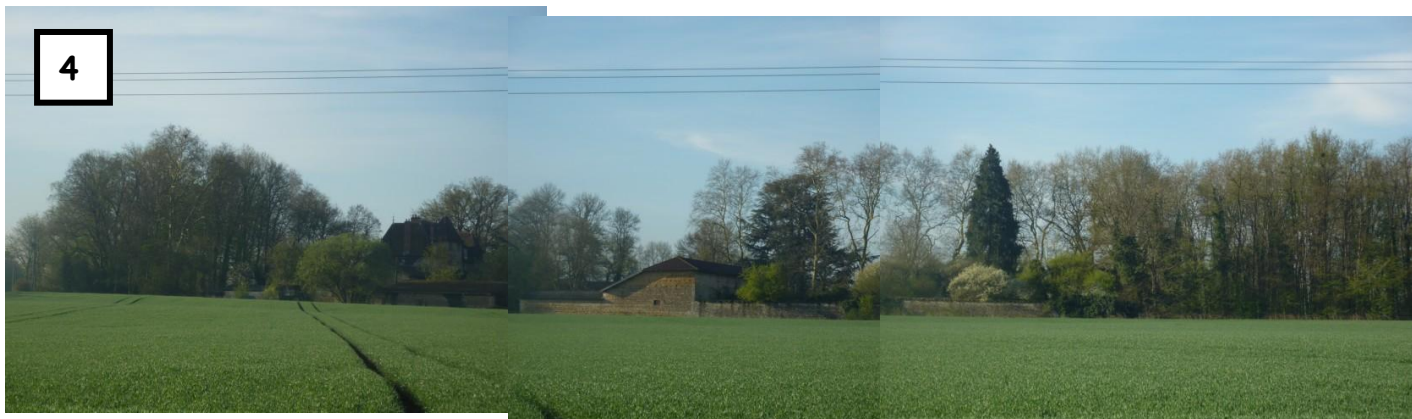
Haies et espaces boisés intéressants dans la commune :

Exemple :
Secteur Sud-
Est du village



Importance de la ligne
boisée dessinant la limite
entre le bâti et l'espace
agricole.
Zooms.



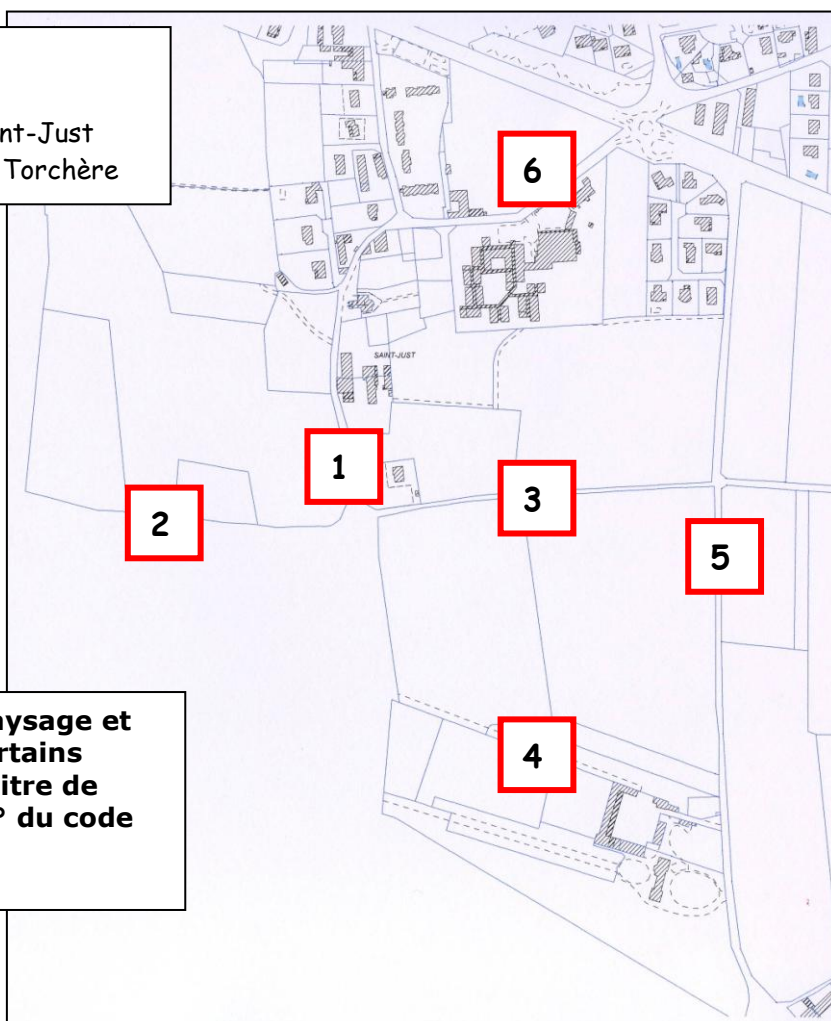


Partie Sud du village :

Bois de la Couvo

Les boisements du château de Saint-Just

Les haies au bord du chemin de la Torchère



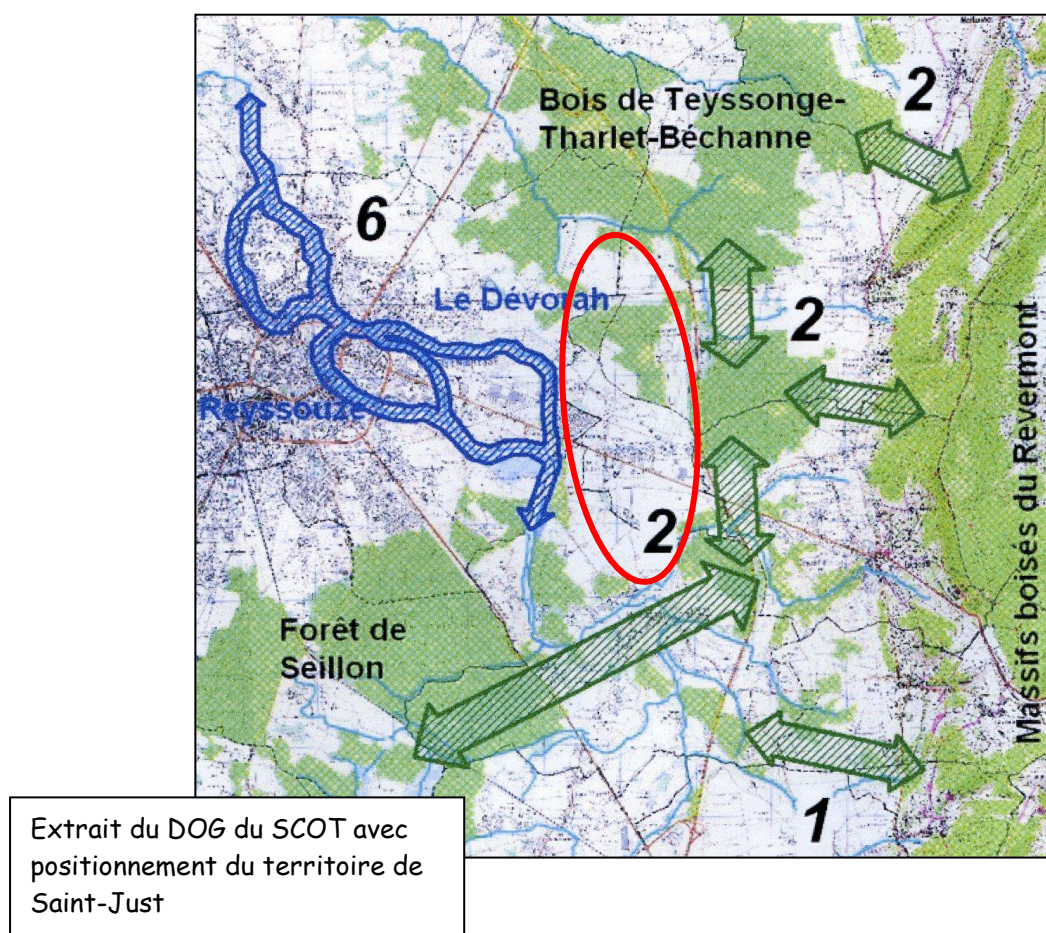
➤ Voir le chapitre Paysage et l'identification de certains éléments boisés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

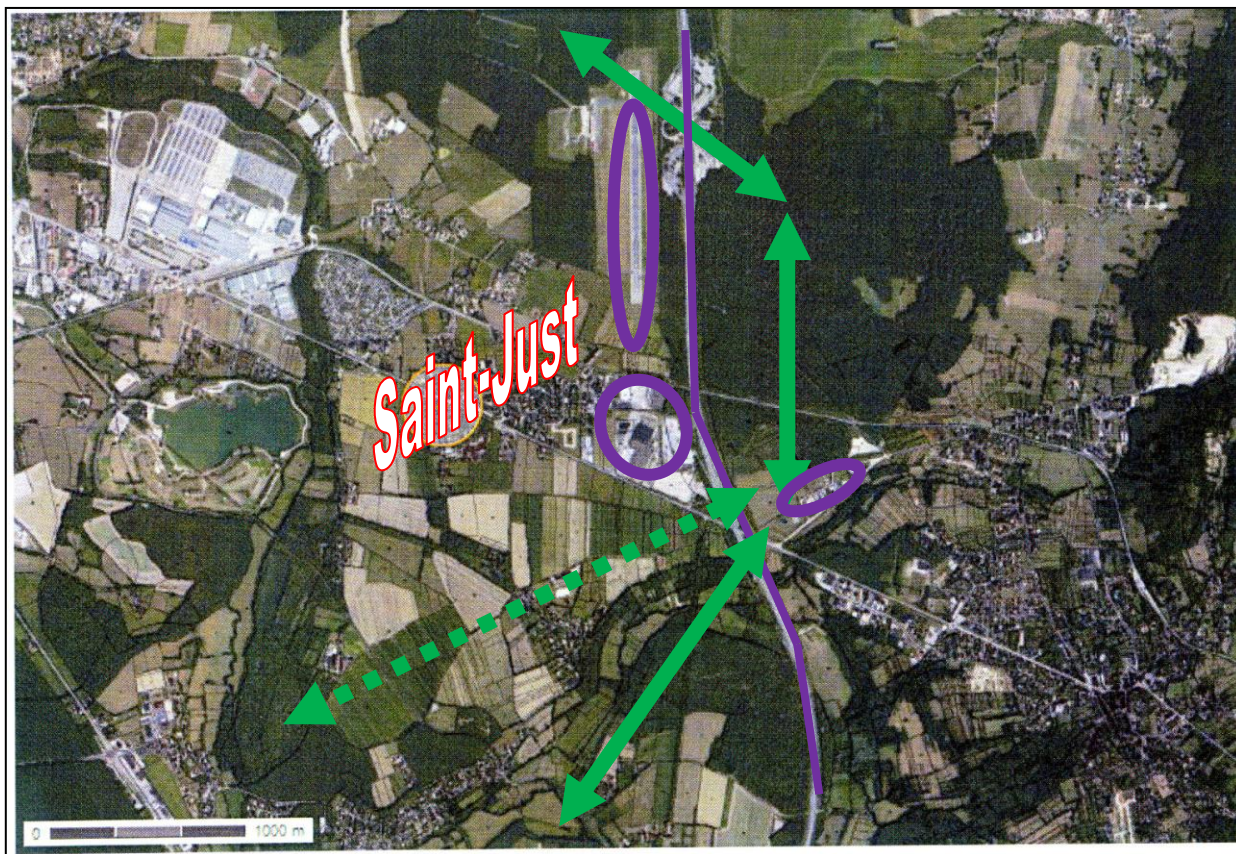
La ceinture boisée du territoire communal

Voir le Document d'Orientations Générales du SCOT

Le territoire communal de Saint-Just est situé en limite d'un des corridors biologiques potentiellement menacés identifiés dans le SCOT BBR (au chapitre Infrastructures vertes ou bleues) : le continuum entre les bois de Teyssonge-Tharlet-Béchanne et les massifs boisés du Revermont. Voir ci-dessus la description de ces boisements limitrophes à la commune de Saint-Just.

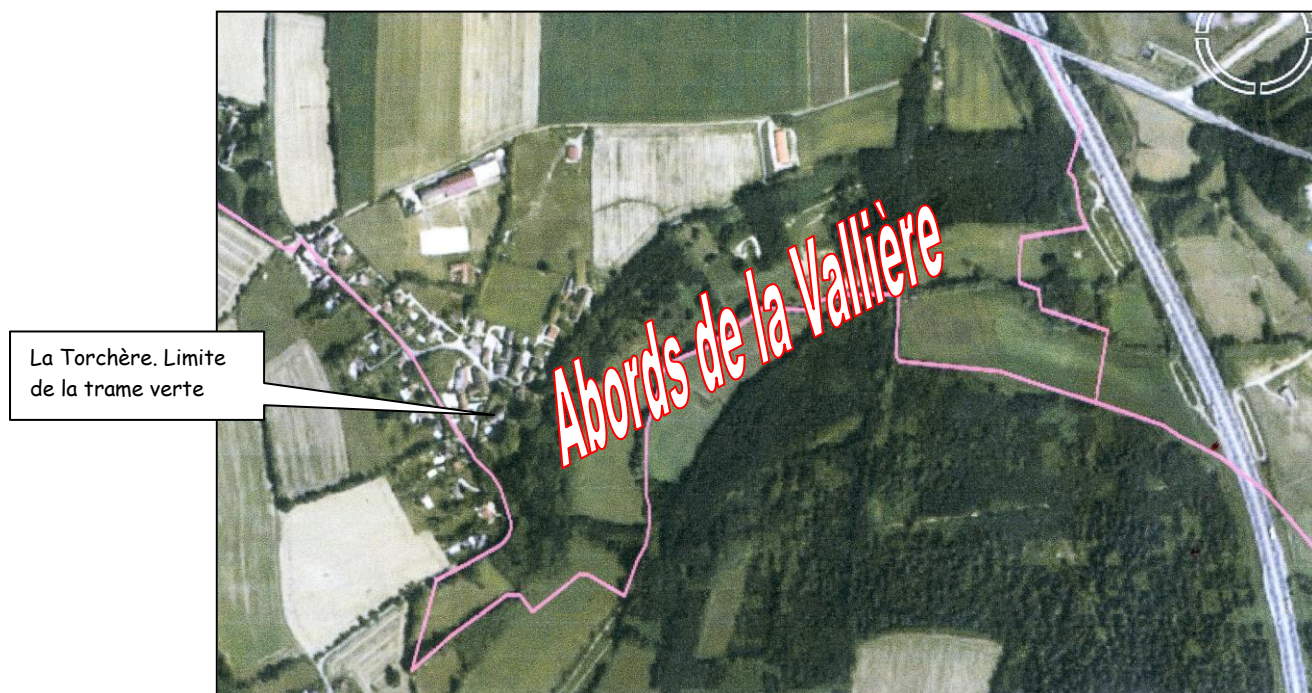
Ce concept de continuum s'entend comme un ensemble d'espaces reliés et hiérarchisés comprenant les grands axes de déplacement des animaux ou « continuums écologiques », garants de la survie des populations et reliant les foyers de nature et de biodiversité de grands ensembles naturels et les continuums verts utiles pour les déplacements humains utilisant des modes doux de déplacement. Les axes de communication et l'étalement urbain induisent une fragmentation des habitats faunistiques qui est reconnue comme une cause majeure de l'érosion de la biodiversité.





Le territoire communal est intégré à cette continuité écologique mais l'essentiel de ses caractéristiques, dont les boisements, sont situés sur les communes voisines. Par ailleurs, les infrastructures (autoroute, route départementale, voie ferrée et aérodrome) et zone d'activités (Saint-Just et Ceyzériat) ont désormais un impact sur ce corridor.

Dans ce dispositif, le territoire de Saint-Just peut mettre l'accent sur la préservation, au Sud-Est, des abords boisés de la Vallière. **Voir le zonage retenu.**



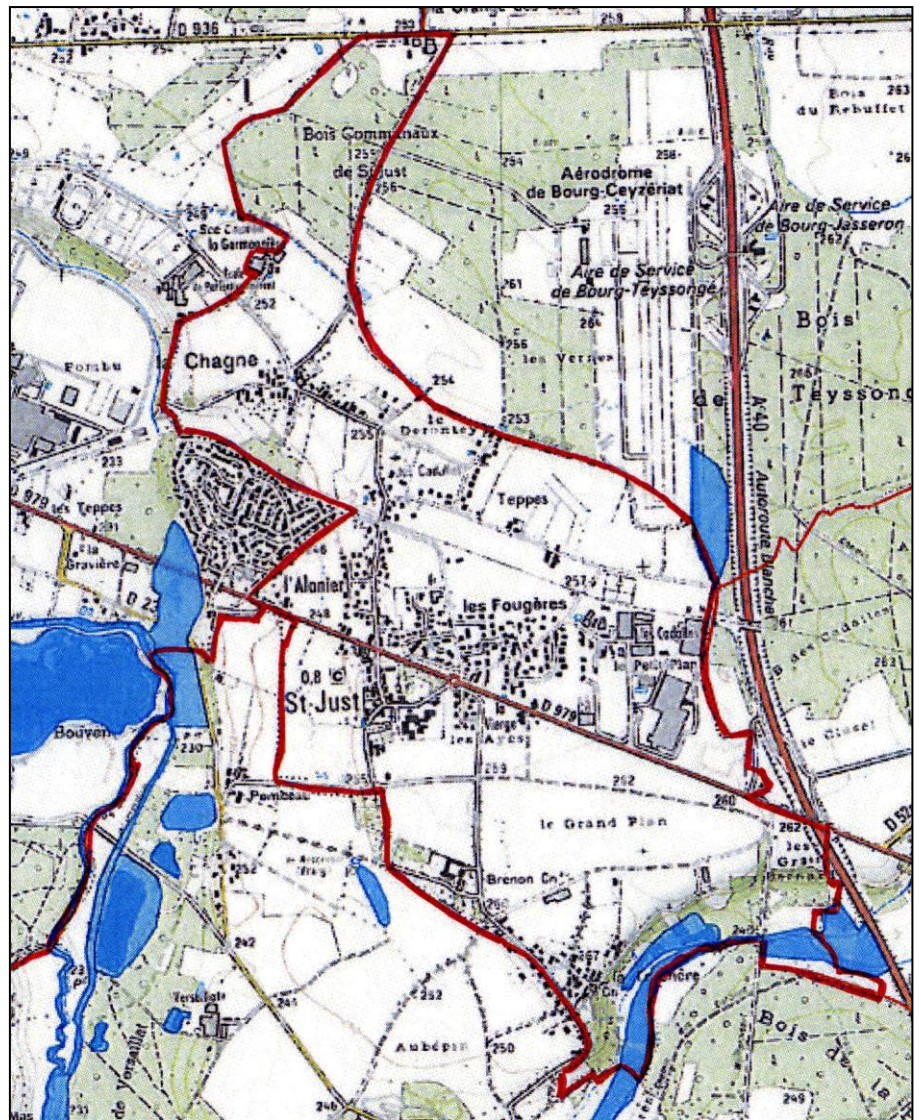
Les zones humides

L'arrêté du 1^{er} octobre 2009 définit les critères de définition et de délimitation des zones humides en application du code de l'environnement (selon les types de sols et la végétation).

La France s'est dotée en 1995 d'un plan national d'action pour l'ensemble des zones humides de son territoire. Il a pour objet d'enrayer la dégradation de ces milieux fragiles et de reconquérir de nouveaux espaces.

Dans le cadre de ce plan, le Conseil Général de l'Ain a établi un inventaire des zones humides ; il a été révisé en 2011-12.

A Saint-Just, les zones humides sont repérées aux abords du cours d'eau de la Vallière.



Inventaire des zones humides du département de l'Ain, 2011

- La biodiversité repérée ainsi est protégée à travers des zones naturelles (Np). Voir le plan de zonage.

Par ailleurs, les élus veulent mettre en évidence la présence d'une espèce protégée dans le lavoir de la Source, au bourg. Il s'agit de *RANUNCULUS HEDERACEUS* L. (renoncules à feuilles de lierre).

Et deux points d'eau d'une superficie inférieure à 100 m² sont également intéressants à noter.

- Les lavoirs et ces deux points d'eau sont identifiés au titre de l'art. L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

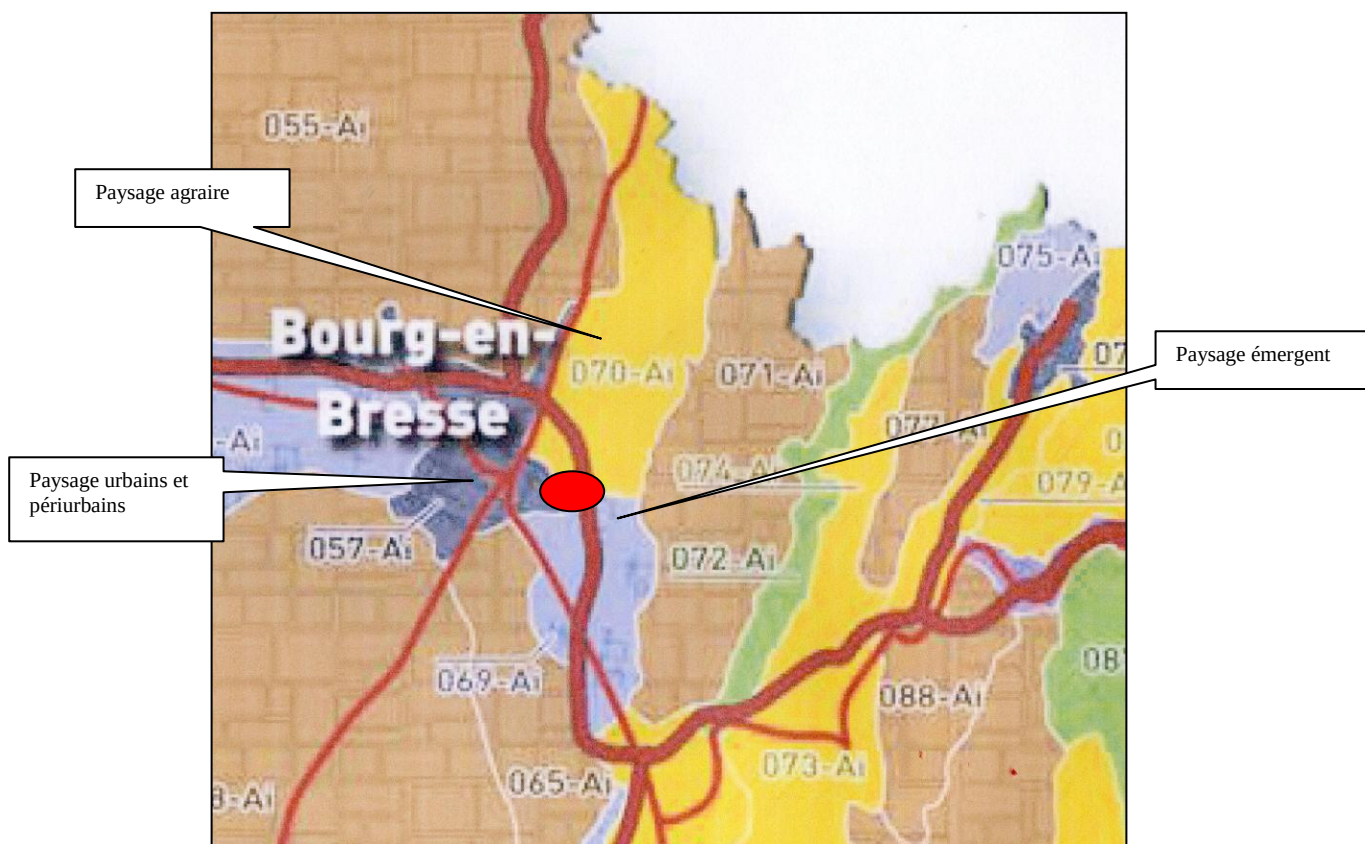
PAYSAGE (voir photos)

❖ Approche globale : les 3 unités paysagères perçues par la Région Rhône-Alpes

En 2005, la DIREN Rhône-Alpes a souhaité apporter un nouvel éclairage inspiré de la Convention européenne du paysage et a édité une brochure classant la région en 7 familles de paysages. La convention européenne incitait à reconnaître tous les paysages des plus extraordinaires jusqu'aux plus communs, tous ces paysages qui forment notre cadre de vie.

Ainsi la commune de Saint-Just est concernée par 3 unités paysagères répertoriées par les services de l'Etat :

- L'agglomération de Bourg-en-Bresse = paysage urbain et périurbain (057)
- Le Piémont et la Côtère Sud du Revermont = paysage émergent (069)
- Le Piémont et la Côtère Nord du Revermont = paysage agricole (070).



Paysages urbains et périurbains :

Définition :

Les paysages urbains ou périurbains concernent l'ensemble des territoires qui présentent visuellement une part prépondérante de constructions, d'infrastructures, d'espaces revêtus ou bâtis.

Cette famille englobe des morphologies urbaines très distinctes : centres historiques vernaculaires ou réguliers, faubourgs transformés et rattachés à la ville-centre, quartiers pavillonnaires, grands ensembles, zones industrielles, entrées de villes...

Objectifs :

- * Identifier les structures paysagères d'ensemble et les éléments susceptibles de servir de trames directrices ou de points d'appui à l'urbanisme des banlieues.
- * Inventorier et conserver les éléments significatifs du patrimoine récent des banlieues (HBM, cités-jardins, traces paysagères...) afin de développer la perception de l'historicité des lieux.
- * Réduire l'impact visuel de la publicité dans les quartiers périphériques.

- * Réduire la place de l'automobile dans les paysages des villes et des banlieues, au profit de modes de déplacement moins consommateurs d'espace et plus favorables à la qualité des paysages et à leur appréciation.
- * Poursuivre la valorisation du paysage patrimonial et des espaces publics des centres historiques tout en développant la recherche architecturale et paysagère contemporaine, qui participe à la dimension culturelle des quartiers.
- * Maintenir des politiques de mixité sociale et d'habitat pour conserver aux centres historiques un caractère vivant et habité.
- * Répondre à la demande des habitants en renforçant la présence des diverses formes de « nature en ville » et conserver des espaces naturels non bâtis au sein de la ville dense.
- * Favoriser la participation des habitants à l'élaboration et à l'amélioration du cadre de vie.

Moyens :

- * Développement de la dimension paysagère dans le projet d'urbanisme.
- * Mise en place de plans de références paysagers (plans bleus, plans verts, plan lumière...).
- * Développement des compétences en matière de paysage au sein des services des collectivités locales et des organismes d'aménagement.
- * Développement des politiques communales et nationales de réserves foncières dédiées à l'habitat locatif dans les centres-villes.
- * Article L 111-1-4 du code de l'urbanisme (« amendement Dupont ») qui permet de repenser les aménagements d'entrées de villes

Paysages émergents :

Définition :

Les paysages ici appelés émergents sont des paysages naturels ou ruraux qui ont évolué à partir de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, vers des formes d'urbanisation diffuse à vocation résidentielle.

Ils ont perdu, en tant que dominante, les caractéristiques des types de paysages précédents, sans être pour autant assimilables aux types de paysages urbains ou périurbains.

Ils sont marqués par des constructions, des aménagements et des comportements liés à l'urbanité, tout en présentant une faible densité globale d'urbanisation.

Objectifs :

- * Développer la connaissance paysagère et sociologique des paysages émergents
- * Évaluer l'acceptabilité de l'étalement urbain en termes de développement durable et les moyens de sa limitation
- * Conserver et mettre en valeur les éléments forts des anciennes structures paysagères rurales ou naturelles (comme support de projet)
- * Favoriser la participation des citoyens à la gestion de leur environnement et cadre de vie, assurer un rôle de médiation dans les conflits d'usages par le biais du paysage.
- * Développer les espaces publics non marchands (places, squares, mails, parcours...)
- * Limiter l'étalement urbain.

Moyens :

- ♣ Définition de principes directeurs paysagers au sein des SCOT et des PLU
- ♣ Mise en place de plans de paysage, chartes de paysage
- ♣ Mise en place d'observatoires des paysages
- ♣ Contrats de recherche (appels d'offres nationaux) sur le développement durable et les agendas 21.

Paysages agraires :

Définition :

Les paysages agraires sont ceux que l'on assimile d'abord à des espaces façonnés et gérés par l'activité agricole, habités visiblement par l'homme de façon permanente.

L'activité humaine se traduit par la présence de champs cultivés, de prairies clôturées, de constructions ou d'ensembles bâtis. Le mode d'assemblage de ces éléments constitue des structures paysagères complexes, qui varient selon la géographie et l'histoire locale.

Objectifs pour les politiques publiques :

- * Maintenir la diversité des paysages ruraux à l'échelle régionale
- * Soutenir l'activité agricole ou pastorale lorsqu'elle contribue à maintenir le caractère « ouvert » des paysages et des vues
- * Accompagner les évolutions agro-industrielles et l'intégration de la modernité, dans des conditions maintenant le niveau initial de qualité paysagère
- * Accompagner les espaces en déprise agricole en revalorisant leurs atouts patrimoniaux (conseil des CAUE, architectes...)
- * Introduire la notion de qualité architecturale dans les constructions agricoles

- * Maintenir l'agriculture périurbaine
- * Lutter contre la standardisation des pratiques agraires et la banalisation des terroirs, et renforcer les traits distinctifs des unités paysagères

Moyens :

- ♣ Intégration de critères de diversité et de qualité paysagère dans toutes les procédures d'aménagement rural : subventions agricoles, remembrements, contrats de rivières, etc
- ♣ Utilisation de la lecture des paysages comme moyen de communication et support de médiation des projets
- ♣ Renforcement des prescriptions paysagères dans les documents d'urbanisme
- ♣ Promotion d'une architecture contemporaine de qualité qui prenne en compte le caractère rural du paysage environnant et les techniques Haute Qualité Environnementale (HQE)
- ♣ Renforcement des compétences techniques des collectivités locales en matière de paysage et d'architecture (recours aux paysagistes, CAUE, architectes...)
- ♣ Développement des volets paysagers des études d'environnement dans les procédures de remembrement.

❖ Approche globale : les unités paysagères au sein du territoire communal

Les 3 grandes familles repérées par la Région Rhône-Alpes sont perceptibles ci-dessous lorsque l'on étudie le territoire communal plus en détail.

Un premier aperçu n'incite à ne retenir que l'importance du vaste plateau agricole coupé par la RD 979. C'est évidemment une des grandes unités paysagères de Saint-Just.

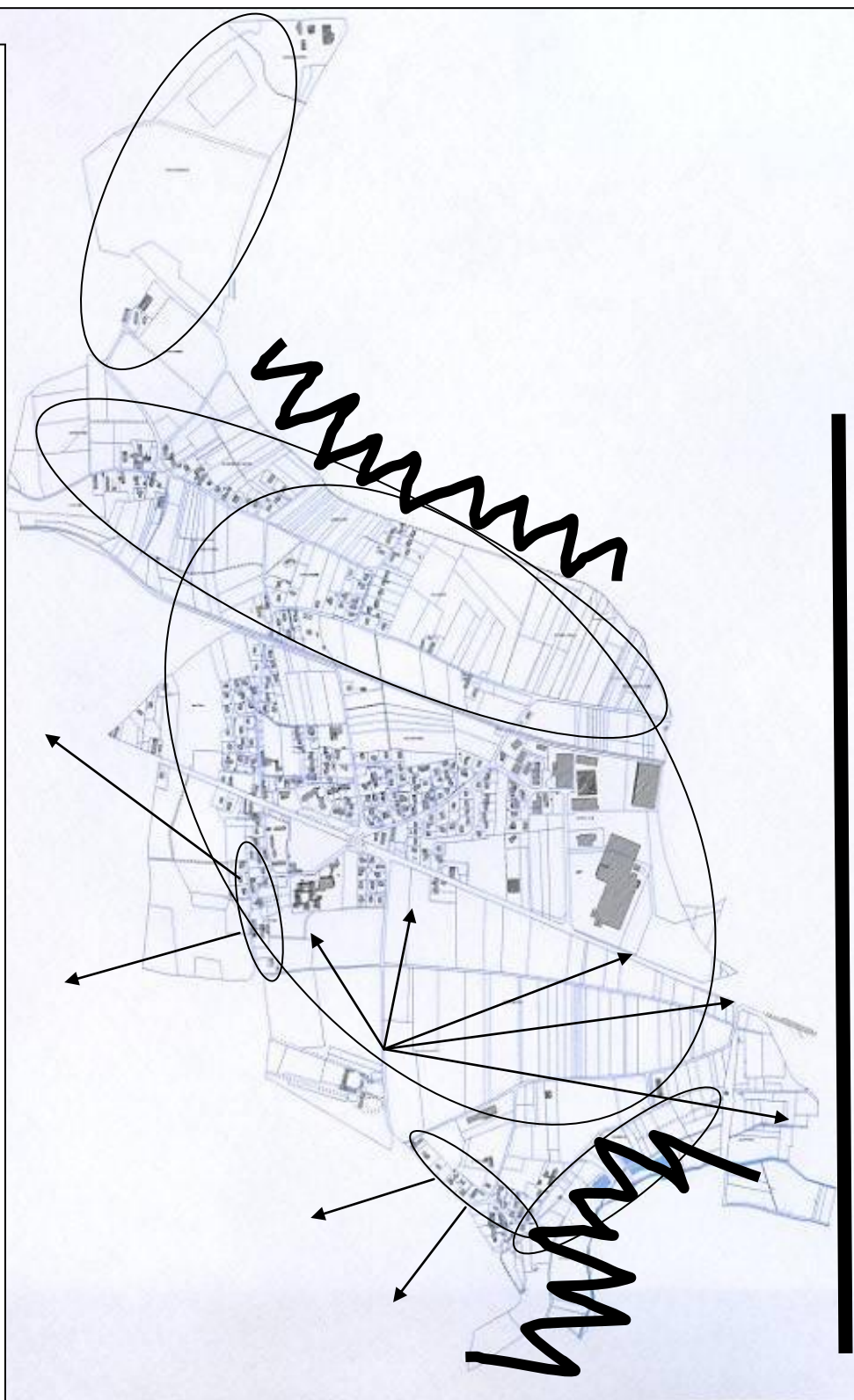
C'est ici que se sont installées les deux grandes infrastructures de transport (la RD 979 et la ligne de chemin de fer) et l'agglomération habitée avec le site économique.

Mais une visite plus détaillée, en intégrant le site physique, permet de découvrir d'autres unités paysagères, notamment :

- le site de La Torchère positionné sur une cote (et « jumelé » avec Montagnat pour ses parties plus récentes)
- et celui du village vers l'église qui occupe également une position dominante sur la plaine qui s'ouvre sur Bourg-en-Bresse.

Autre unité paysagère : le territoire situé au Nord de la voie ferrée, partie intégrante du plateau mais différent du fait de cette coupure et avec ses propres quartiers (Les Teppes et La Chagne). La limite communale avec Bourg-en-Bresse est en transformation avec la réalisation de la rocade Est (vaste chantier).

Dernière unité : la languette Nord, boisée et en prés depuis la ferme de la Germonière, non vue depuis Saint-Just (a fortiori la Grange des Bois uniquement perceptible au bord de la route de Jasseron). Confins de trois communes et de trois cantons.



La ceinture du territoire est importante dans l'approche du paysage de Saint-Just. L'espace est fermé sur les faces Nord, Est et Sud-Est, respectivement par :

- * les boisements évoqués au chapitre précédent avec le Bois de Teyssonge (d'ailleurs l'allée des Teppes vient butter en impasse contre les bois),
- * la ligne continue et boisée du Revermont,
- * et la vallée de la Vallière.

L'autoroute A 40 est désormais une ligne importante sur la façade Est de la commune.



❖ Approche paysagère au sein des parties bâties

Les chapitres Structure urbaine, Couverture végétale ou Patrimoine bâti ont permis d'aborder des composantes de ce paysage au sein des parties bâties.

Le bourg :

Les différents quartiers se sont développés à partir d'un territoire jadis presque nu sinon occupé par des grands domaines et les infrastructures de transport.

D'où :

- ♣ la présence des anciennes fermes au milieu des quartiers pavillonnaires
- ♣ le tracé des voies de communication au sein du bâti
- ♣ le quartier assez identitaire entre la mairie et l'église.

La Chagne :

Ce hameau, jadis le plus important, a préservé son identité autour de la place du Carouge (belles réhabilitations) malgré l'urbanisation dans les espaces interstitiels des anciennes fermes le long du ch. de La Chagne. Cette place est un élément fort identitaire (tilleuls à préserver) ce qui exclut tout aménagement routier conséquent.

La Torchère :

Le cœur du hameau a été préservé n'étant pas a priori un lieu de passage. Mais le ch. de La Torchère en est un, d'où son développement urbain linéaire en miroir avec celui de Montagnat.

❖ Les entrées dans le village

- Par l'Est, la RD 979 : ligne droite depuis Ceyzériat. Approche progressive par la zone d'activité, le lotissement des Pommiers en cours de remplissage qui va modifier l'image de cette entrée (amendement Dupont), quelques fermes anciennes en pignons et l'arrivée sur le giratoire réalisé lors de l'aménagement de cette RD. Longue perspective sur la ligne boisée de chaque côté de la RD.
- Par l'Ouest : même RD mais avec une configuration un peu différente. On est plus vite dans le village et le relief est marqué par une ondulation de la route. Du fait des aménagements : ligne plantée de chaque côté et le terre-plein central. Vue sur la ligne du village en surplomb côté église.



- Par le Nord (La Chagne) : après la traversée de La Chagne et les espaces agricoles, le village est découvert en traversant la voie ferrée et les quartiers pavillonnaires des années 1980-90.
- Par le Sud (La Torchère) : arrivée par le plateau agricole après être passé devant le château de Saint-Just. Découverte des aménagements de la RD 979 par le giratoire. Des côtés Est, Sud et Ouest, la silhouette du clocher est très prégnante.



- Par le Sud-Ouest (le quartier de l'église) : arrivée par le quartier ancien. Entrée agréable et un peu confidentielle par le quartier au bâti resserré et la large vue sur la plaine.



❖ Les vues lointaines

Depuis le site de l'église : sur la plaine de Bourg-en-Bresse (au loin la silhouette des églises de Brou et Notre-Dame).



Depuis de multiples points : vue sur le Revermont (saignée dans la montagne avec la carrière de Ceyzériat et le relais de TV au sommet). Vue sur le Mont Myon.

= la plaine et le Revermont, symbole de la position de Saint-Just comme une zone de transition entre plaine et montagne.



Le ligne du Revermont depuis le chemin de La Torchère



Le plateau agricole vu depuis le chemin des Plans (du château de Saint-Just à l'entreprise Super U)



En entrée Ouest du village depuis Bourg-en-Bresse : vue dégagée sur la ligne du village en surplomb et autour de l'église.



A La Torchère, depuis le ch. de la Torchère : vue sur les espaces agricoles Ouest mais obstruée par la ligne bâtie de Montagnat et la haie plus ou moins continue le long du chemin de la Torchère. Vue totalement fermée côté La Vallière.

Espaces agricoles ouverts au Sud et au Nord de la Torchère



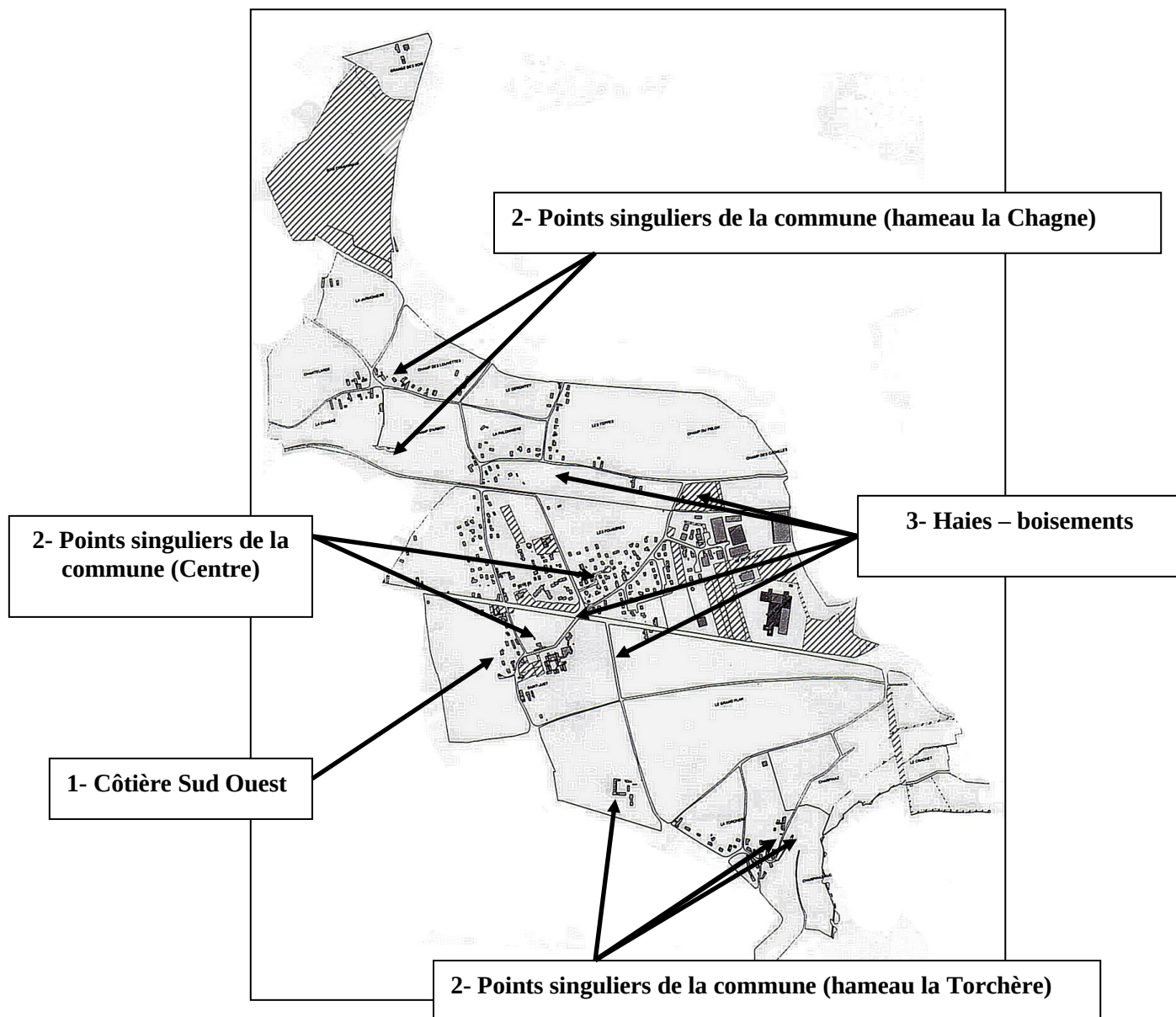
Ligne bâtie côté Montagnat



Vallée de la Vallière : espace fermé
(entrée Sud de la Torchère)



SYNTHESE DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX



Pour prendre en compte les divers enjeux paysagers et patrimoniaux mis en évidence dans ce diagnostic, le PLU utilise l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme qui permet d'identifier les éléments significatifs d'un territoire et de les préserver par le biais du Règlement.

1 - Côtère Sud Ouest, Esplanade Eglise : Vues générales et points singuliers

Puits de l'ancienne Ecole 1872

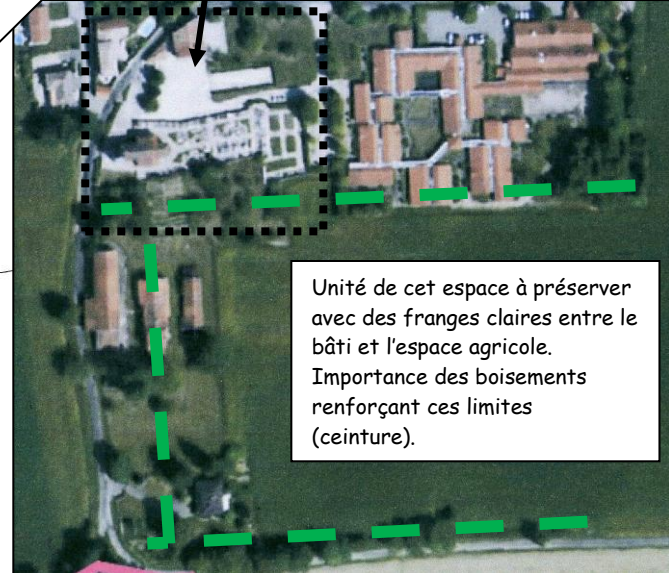
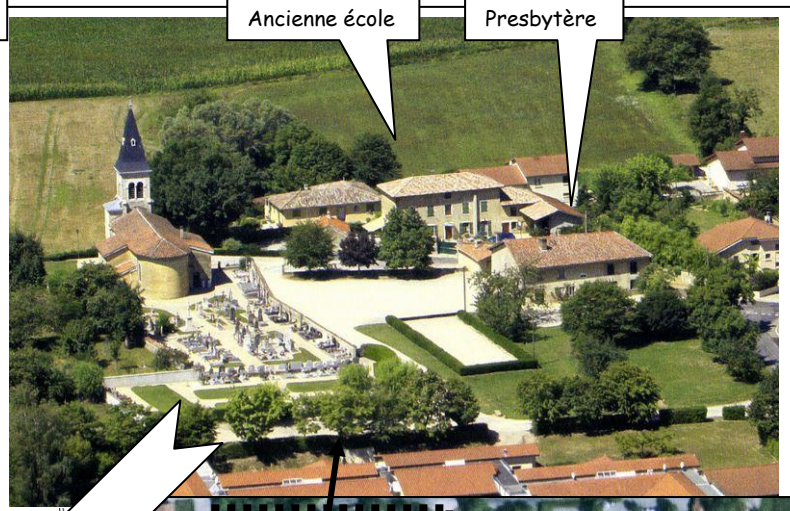


Calvaire de la vierge 1858



Ancienne école

Presbytère



Unité de cet espace à préserver avec des franges claires entre le bâti et l'espace agricole. Importance des boisements renforçant ces limites (ceinture).



Lavoir de la source 1875



Presbytère et four communal 1762



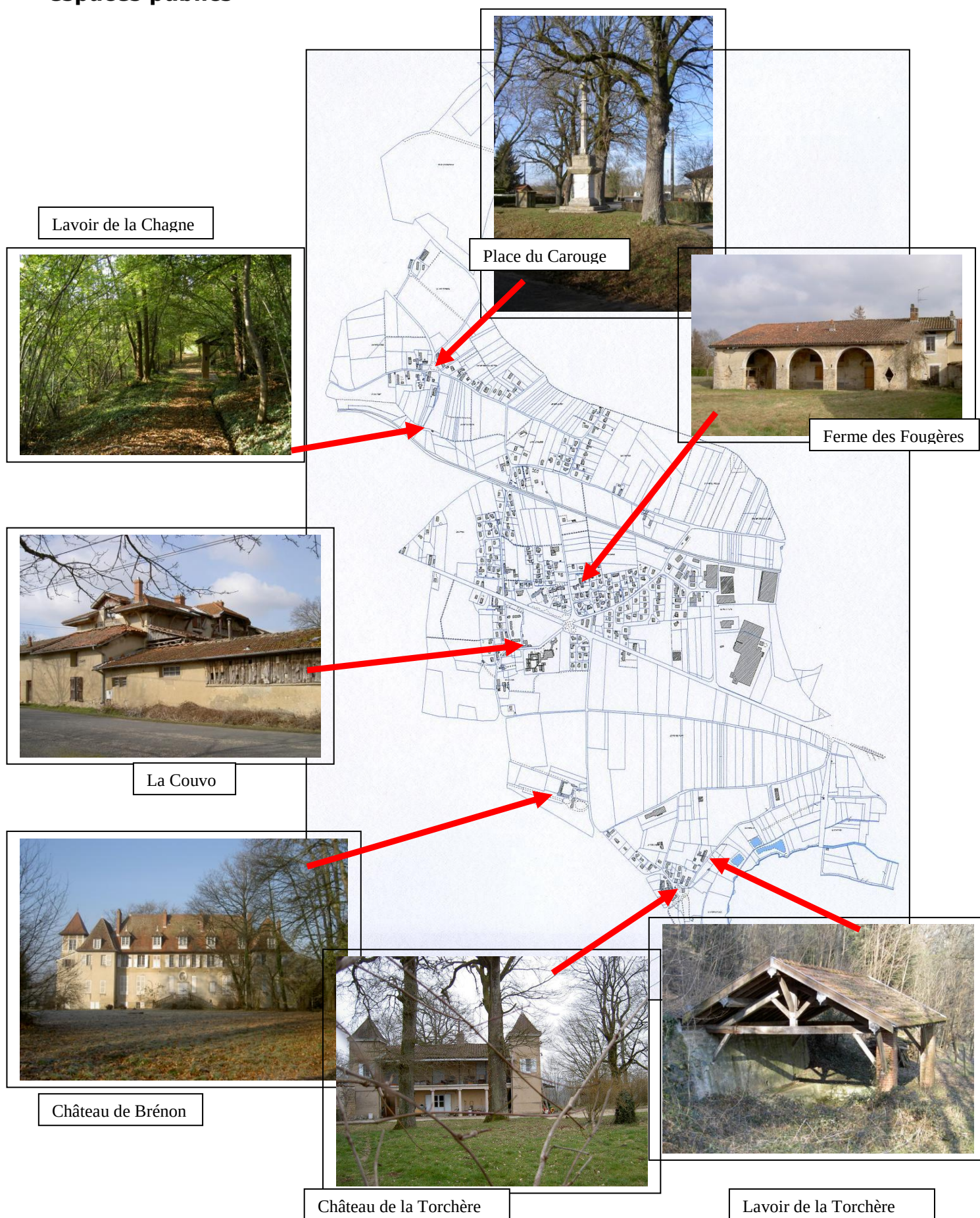
PLU de Saint-Just - Rapport de préservation



Martin

Saint-Martin-du-Mont

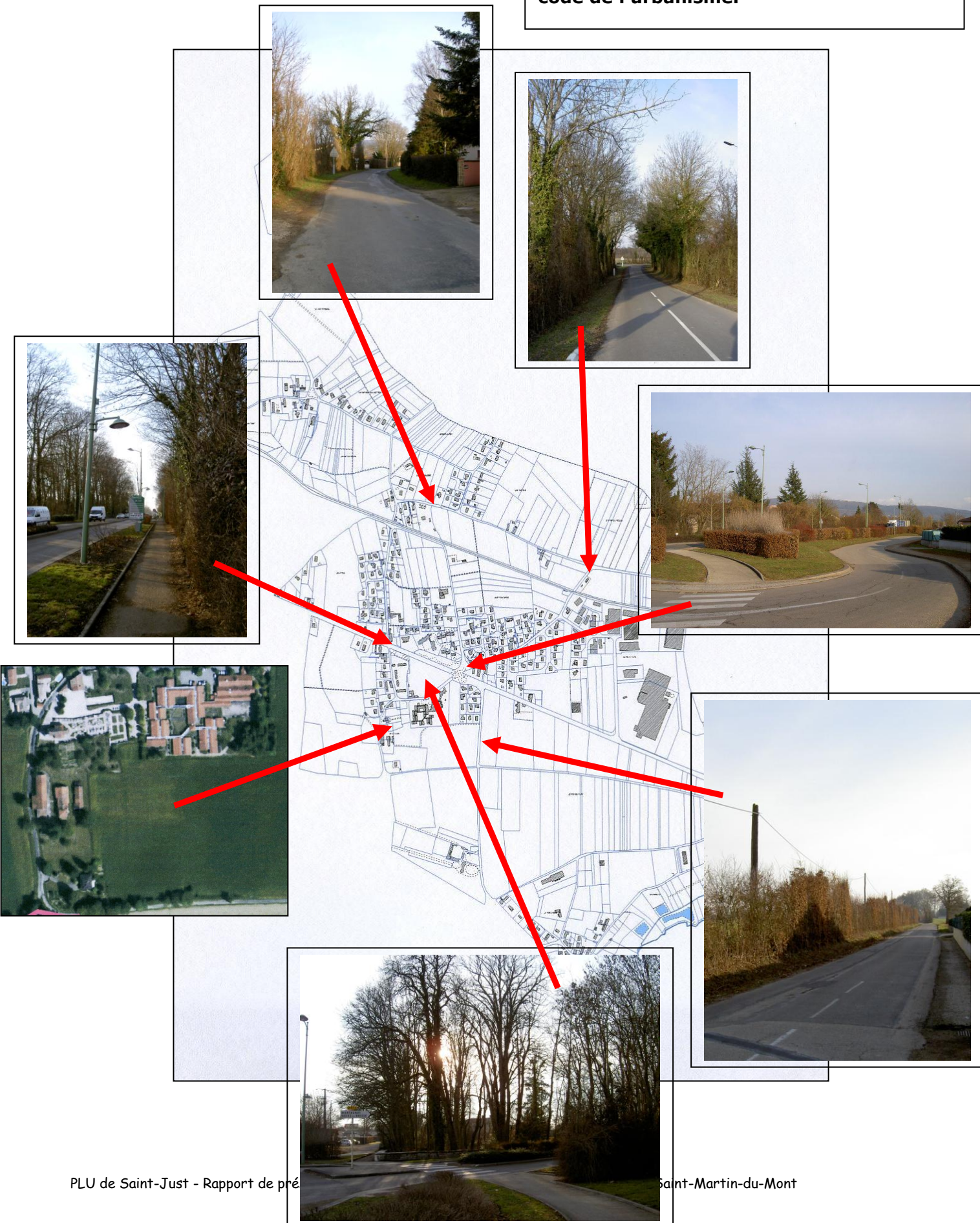
2 – Patrimoine bâti, espaces publics



3 – Haies et espaces boisés

Quelques exemples de boisements à conserver.

➤ Voir le chapitre Couverture végétale et l'identification de certains éléments boisés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.



TROISIEME PARTIE :

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

3^{ème} PARTIE : ETABLISSEMENT DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	p. 87
SYNTHESE DE L'ANALYSE	p. 88
Conclusions d'analyse synthétiques	p. 88
Potentialités et contraintes de la commune	p. 90
RESPECT DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES	p. 91
Prescriptions nationales	p. 91
Servitudes d'utilité publique	p. 95
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p. 97
Plan départemental de l'habitat	p. 98
SCOT Bourg-Bresse-Revermont	p. 99
RESUME DES ENJEUX	p. 106
OBJECTIFS DES ELUS	p. 109

1 - SYNTHESE DE L'ANALYSE

CONCLUSIONS D'ANALYSE SYNTHETIQUES

❖ Situation géographique

Distant de 4 kilomètres, le pôle d'attraction pour les habitants de Saint-Just est prioritairement Bourg-en-Bresse. Ceyzériat attire les habitants le dimanche pour les commerces de détail. Sont réunis à Bourg-en-Bresse, les équipements (administratifs, scolaires, culturels, sportifs ...), les commerces, les emplois. Les nouveaux habitants viennent bien souvent de Bourg-en-Bresse.

❖ Population

Malgré + 95 habitants, la période 1999-2007 montre une baisse de la croissance. Le pic de croissance a été réalisé entre 1968 et 1975 avec + 5,9%, et depuis ce pourcentage est en diminution (+1,4 % entre 1999 et 2007).

Le solde naturel, jamais très haut mais aux alentours de +0,4 / +0,6, est en diminution dans la dernière période avec +0,2. Le taux de natalité baisse également sérieusement depuis les années 2000 même si des soubresauts ont été remarqués depuis 2006.

Le solde migratoire est en chute progressive passant de +5,5 à +1,2.

Les catégories des plus jeunes (0-44 ans) voient leur courbe baisser (excepté les 15-29 ans) au profit des trois catégories les plus âgées de 45 à 75 ans et plus : le nombre d'enfants diminue, les jeunes couples ne sont pas présents sur la commune.

❖ Activités économiques

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. La rocade Nord va permettre l'accessibilité aux quartiers Nord-Ouest de l'agglomération burgienne.

❖ Logements-Constructions

Le parc augmente de 70 logements depuis 1999 (période la plus dynamique).

Cette évolution est essentiellement due aux accroissements des résidences principales : + 64 depuis 1999. Le nombre de résidences secondaires est peu significatif à Saint-Just : 4. En 2013, les élus estiment les logements vacants entre 5 et 7 (9 pour l'INSEE).

Entre 1998 et 2010, 81 permis de construire ont été délivrés pour des logements, soit une moyenne de 6,7 par an. Parmi ces 81, 8 ont été destinés à des réhabilitations.

Le type « maisons » représente, en 2007, 86,6% du parc de logements, contre 13,4% pour le type « appartements » : le premier diminue au profit du second (voir le besoin de diversité de l'habitat).

32 logements collectifs ou groupés en 2010 : 20 dans le centre-village et 12 de Dynacité.

Les propriétaires représentent 78,6% des résidences principales en 2007, les locataires 19,9% : baisse des premiers, augmentation des seconds.

Logements locatifs aidés : 12 logements de Dynacité (3,7% du parc des résidences principales en 2007). Voir le SCOT BBR. Voir les projets des élus dans la zone des Ayes.

Un logement a été réhabilité dans la mairie par le biais de l'ANAH.

❖ Equipements publics

La commune dispose d'équipements proportionnés aux besoins de sa population : équipements communaux et de niveau intercommunal. Parmi les projets : la rénovation du presbytère.

❖ Déplacements - Voies de communication-Transports

Saint-Just bénéficie d'une bonne desserte avec son réseau de voie, notamment la RD 979 qui traverse la commune et conduit directement à Bourg-en-Bresse.

Elle en subit a contrario les nuisances.

Le territoire est marqué également par la proximité de l'autoroute A40 mais les échangeurs les plus proches sont à environ 10 km.

Le village de Saint-Just est traversé directement par la RD 979 et la voie ferrée (passage de TGV depuis décembre 2010). La circulation parasite sur les voies transversales risque de s'accroître avec l'ouverture programmée des rocade.

La commune souhaite développer les modes doux de déplacements au sein de son territoire et en lien avec les communes limitrophes.

❖ Intercommunalité

La Communauté de communes joue un rôle important. Elle est compétente dans des secteurs à enjeux pour le PLU : équipements, voirie, déplacements ...

Rôle également important du Syndicat mixte du SCOT BBR.

❖ Géographie physique

Le relief peu prononcé marque cependant quelques ondulations qu'il convient de prendre en compte notamment en termes de paysage (positionnement du village). L'hydrologie est peu significative puisque les deux affluents de la Reyssouze présents sur le territoire le sont en limites communales.

❖ Occupation du sol

Un territoire communal marqué par quelques spécificités :

- * peu à peu aggloméré à partir de petits pôles urbains dispersés (La Chagne le quartier longtemps le plus urbanisé) et essentiellement par des lotissements d'habitat pavillonnaire, une opération d'habitat collectif dans les années 1980 au centre-village
- * traversé par des voies de communication qui créent des ruptures et des nuisances
- * de vastes espaces agricoles travaillés.

❖ Patrimoine bâti - Architecture

La commune bénéficie de quelques bâtisses intéressantes - au-delà des deux châteaux, d'anciennes fermes réhabilitées marquent certains quartiers - et d'un petit patrimoine local. Ces éléments sont tous à mettre en évidence et à préserver.

❖ Patrimoine naturel

Hormis les zones humides, il n'est pas recensé à Saint-Just d'éléments participant au patrimoine naturel.

❖ Approche paysagère

Les divers éléments mis en évidence dans l'état initial de l'environnement (relevant de la géographie physique ou du patrimoine) ont permis de mettre en évidence l'intérêt du paysage de Saint-Just : des vues à préserver, des constructions qui participent à l'identité de certains quartiers ...

POTENTIALITES ET CONTRAINTES DE LA COMMUNE

Quels sont les atouts ou défauts que la commune doit prendre en compte en réfléchissant à sa politique d'urbanisme?

Potentialités

- ❖ Proximité de Bourg-en-Bresse (axe Ceyzériat-Bourg en Bresse)
- ❖ Bonne accessibilité
- ❖ Cadre de vie agréable
- ❖ Activité économique diverse et dynamique
- ❖ Niveau d'équipements (communaux et intercommunaux) à l'échelle des besoins des habitants
- ❖ ...

Contraintes

- ❖ Cherté du prix du terrain
- ❖ Traversée du village par la voie ferrée
- ❖ Transit important sur les voies traversant la commune
- ❖ Nuisances sonores de l'aérodrome Bourg-Ceyzériat
- ❖ ...

2 - RESPECT DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

Prescriptions nationales

Conformément au code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme ne doit pas être contraire aux objectifs visés aux articles L 110 et L 121-1.

Rappels :

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 :

Il réunit les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- ♦ principe d'équilibre entre 3 notions : renouvellement et développement urbains maîtrisés, restructuration urbaine / utilisation économe de l'espace, préservation des espaces naturels / sauvegarde des ensembles urbains et patrimoine bâti remarquable.
- ♦ principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
- ♦ principe de respect de l'environnement : réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie, préservation de l'air, de l'eau ..., de la biodiversité, prévention des risques ...

En outre, doivent être prises en considération les lois suivantes (listées par ordre chronologique) :

❖ Loi d'orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 (complétée par la loi relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville du 14/11/96)

Cette loi, antérieure à la Loi SRU, décline dès 1991 les 3 principes à respecter dans les PLU :

- * Equilibre du développement,
- * Mixité des fonctions,
- * Diversité de l'habitat (voir le principe de la réalisation de logements locatifs aidés).

Elle inscrit le principe d'un développement urbain permettant l'accès aux fonctions urbaines de toutes catégories de population, à savoir l'accès au logement, aux zones d'emplois, aux services, aux commerces, aux équipements et espaces publics, aux transports, de manière à éviter les phénomènes de ségrégation.

- **Il convient de réfléchir à l'urbanisation en lien avec les nouveaux enjeux de la mobilité : limiter les pollutions, réduire les nuisances et les risques, maîtriser la consommation d'énergie ...**
- **Voir le principe de gestion économe de l'espace**

❖ Loi sur l'eau du 3 janvier 1992

« Sur l'ensemble du territoire, et au plus tard en 2005, les communes devront avoir pris obligatoirement les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif (station d'épuration...) et les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif. Elles pourront aussi prendre en charge les dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif.

Les communes (ou leur groupements) délimitent, après enquête publique, les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement individuel, qui devront figurer au PLU ».

- **Saint-Just a approuvé son premier schéma directeur d'assainissement en 2004 et l'a modifié en 2007. Il doit être aujourd'hui modifié pour être cohérent avec le nouveau zonage du PLU.**

❖ **Loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992**

L'Etat s'est fixé 4 grands objectifs pour le traitement des déchets :

- ❖ prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets
- ❖ organiser le transport des déchets et le limiter en distance et volume
- ❖ valoriser les déchets par réemploi ou recyclage
- ❖ assurer l'information du public sur les effets de l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets.

Pour ce faire, la loi a prévu :

- ❖ qu'à partir du 1^{er} juillet 2002, seuls les déchets ultimes seront autorisés dans les installations de stockage des déchets,
- ❖ que des plans départementaux d'élimination des déchets doivent être réalisés.

➤ **Voir le Diagnostic de la commune et les éléments concernant les Equipements publics d'infrastructures (organisation de la collecte ...) et l'Intercommunalité.**

❖ **Loi sur le bruit du 31 décembre 1992**

La loi, qui vise à protéger les personnes contre les nuisances dues aux bruits, s'intéresse plus particulièrement aux :

- ❖ infrastructures en projet
- ❖ infrastructures existantes ou projetées
- ❖ à la résorption des points noirs.

- **La commune est concernée par les dispositions de cette loi et le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Les secteurs affectés par le bruit concernent la RD 979 (30 m ou 100 m) et l'A 40 (300 m).**
- **La ligne SNCF n'est pas référencée dans l'arrêté du 7/01/1999 qui fixe le classement sonore des voies ferrées dans l'Ain.**

Voir le report de ces zones sur le plan de zonage et l'arrêté en annexe de ce Rapport.

- **L'aérodrome de Bourg-Ceyzériat est doté d'un Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 mai 2012.**

❖ **Loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993**

« Les PLU doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution, identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

- **Voir les chapitres Paysage et Patrimoine naturel avec les zones humides.**

❖ **Loi de renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995**

Cette loi vise notamment à mettre en place de véritables démarches d'urbanisme pour les entrées de villes (ou de petites communes), prenant en compte la qualité de l'environnement et des paysages. Elle soumet ainsi à condition la construction ou les installations aux abords des infrastructures.

- **Voir le diagnostic dans les chapitres Hydrologie (SDAGE), Couverture végétale, Agriculture, Equipements pour l'eau et l'assainissement, Patrimoine naturel ... et la volonté de protéger les espaces naturels.**

Cette loi, par son article 52, introduit l'article L 111-1-4 dans le code de l'urbanisme, communément appelé « amendement Dupont ».

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Cette interdiction ne s'applique pas :

- * aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- * aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- * aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- * aux réseaux d'intérêt public.

L'article L 111-1-4 vise à mieux maîtriser le développement urbain aux abords des principaux axes routiers en :

- * limitant les extensions linéaires et mal coordonnées de l'urbanisation
- * minimisant les effets des pollutions induites par le trafic routier
- * gérant l'insertion paysagère de ces grands axes.

Une nouvelle définition des voies classées à grande circulation résulte de la loi du 13 août 2004 et a été traduite par le décret interministériel du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation autres que les autoroutes, les routes express et les déviations.

➤ **Le territoire communal est concerné par l'autoroute A 40 classée voie à grande circulation : dispositions de l'art. L 111-1-4 applicables dans bande de 100 m à l'Ouest de cette voie.**

➤ **Avant le décret du 3 juin 2009, la RD 979 était classée voie à grande circulation ; ce n'est plus le cas aujourd'hui.**

➤ **Une circulaire du 17/01/2007, tout en prévoyant la réduction de l'étendue des effets de l'art. L 111-1-4, rappelle que n'est pas remis en question l'enjeu qui s'attache à la qualité des entrées de villes qui demeure de toute première importance pour lutter contre la banalisation des paysages périurbains. Les critères de qualité sont donc applicables pour toutes les entrées du village de Saint-Just.**

❖ **Loi d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998**

Par arrêté du 2 mai 2001, le préfet de l'Ain a déclaré l'ensemble du département zone à risque d'exposition au plomb. En matière de logements, des outils sont mis en place pour lutter contre le saturnisme (risque d'intoxication au plomb). L'état des risques est vérifié au moment de la vente d'un immeuble construit avant 1948 (peintures).

➤ **La donnée est inscrite sur le plan des Servitudes et informations.**

❖ **Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 modifiée par la loi relative au Développement des Territoires Ruraux du 23 février 2005**

Elle vise à pérenniser l'activité agricole et donc la protection des exploitations agricoles et des terres.

Elle instaure le principe de réciprocité des distances de protection entre un bâtiment d'élevage et un bâtiment occupé par des tiers. Ces règles s'appliquent dès lors que ce bâtiment agricole est concerné par le régime des installations classées ou par le Règlement sanitaire Départemental (nombre de bêtes inférieur ou supérieur à 50).

La loi SRU a entériné le principe de réciprocité.

De même, elle prévoit que les départements doivent élaborer des documents de gestion de l'espace agricole et forestier que les documents d'urbanisme doivent ensuite intégrer dans leur réflexion.

➤ **Le département de l'Ain est le premier à avoir approuvé ce document (document validé par arrêté préfectoral du 14 mai 2004).**

Importance du diagnostic agricole pour comprendre la situation actuelle de l'activité agricole et les possibilités d'évolution. Voir les répercussions sur la politique d'urbanisme en affichant l'objectif de la protection de l'activité agricole.

❖ **Loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000**

L'objectif de la loi est d'établir un équilibre satisfaisant entre, d'une part, la liberté constitutionnelle d'aller et venir et l'aspiration légitime des gens du voyage à pouvoir stationner dans des conditions décentes et, d'autre part, le souci également légitime des élus locaux d'éviter des installations illicites qui occasionnent des difficultés de coexistence avec leurs administrés.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage doit être le pivot du dispositif d'accueil.

➤ **La commune n'est pas inscrite au Schéma Départemental approuvé le 23 décembre 2002.** En effet, sa population est inférieure à 5 000 habitants et elle n'est pas répertoriée comme un territoire à enjeux.

❖ **Loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003**

La loi SRU a pour objectif de rénover la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacement.

Dans le domaine de l'urbanisme, la loi vise à produire des documents plus riches et plus concertés permettant de définir les priorités de l'agglomération ou de la commune, et de mettre en évidence l'ensemble des politiques sectorielles (urbanisme, habitat, déplacements, implantations commerciales).

- **Voir la nécessité d'une gestion économe de l'espace.**
- **Voir le schéma de hiérarchisation des voiries pour l'organisation des déplacements, la mixité des fonctions ...**

❖ **Loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001**

L'archéologie préventive a pour but d'assurer la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par des travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation des résultats obtenus.

Lorsqu'il a été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques préventives, le Service Régional de l'Archéologie doit être consulté dans l'instruction de la totalité des dossiers d'urbanisme et des travaux.

- **Voir le chapitre Sites archéologiques précédemment.**

❖ **Loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006**

L'objectif de la loi est de répondre à la crise du logement en augmentant l'offre nouvelle dans le secteur locatif social mais aussi dans les autres catégories de logements (accession à la propriété, remise sur le marché de logements vacants) ...

Elle s'articule autour de quatre priorités : faciliter la libération de terrain à bâtir, développer l'offre locative privée, favoriser l'accession à la propriété, favoriser l'accès au logement locatif social.

Les moyens mis en œuvre sont les suivants :

- * mobiliser les terrains de l'Etat,
- * adapter les documents d'urbanisme,
- * sécuriser les autorisations d'urbanisme,
- * développer les politiques de l'habitat
- * autres dispositions: fiscales ...

Adapter les documents d'urbanisme : l'article L 123-2 a, b, c du code de l'urbanisme.

- a : gel des constructions sur un périmètre défini, pour 5 ans, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global,
- b : réservation d'emplacements pour la réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- c : délimitation des voies, ouvrages, installations d'intérêt général et espaces verts,

- **Voir la « part significative » de logements neufs et réhabilités dans le tissu existant ou en extension à consacrer à du logement social au vu du SCOT BBR.**

❖ **Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MLLE) du 25 mars 2009**

Elle s'inscrit dans un contexte d'insuffisance persistante de l'offre de logements abordables aggravée par la crise financière et économique.

Elle vise principalement à favoriser la production de logements ou à lutter contre l'exclusion et contient plusieurs dispositions à caractère fiscal ou financier.

- Article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme : Délimitation de secteurs à pourcentage de logements locatifs.

Cet article permet d'organiser la mixité sociale par secteurs dans les programmes de constructions de logements à venir.

- **Voir les chapitres Population et Logements-Constructions, et les choix opérés dans ce PLU (traduits par le zonage, le Règlement et les Orientations d'aménagement et de programmation) : utilisation de l'article L 123-1-5-16.**

❖ **Loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1) du 3 août 2009**

Parmi les grands objectifs retenus apparaissent l'accélération de la rénovation thermique des bâtiments, le développement des énergies renouvelables et des transports alternatifs à la route, la création de trames vertes et bleues, etc L'article L 110 du code de l'urbanisme a été modifié suite à cette loi.

❖ **Loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 2)**

Les documents d'urbanisme doivent assurer un équilibre entre le développement urbain, la mixité sociale et la protection des espaces affectés aux activités agricoles ou les espaces protégés

❖ **Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (LMA) du 27 juillet 2010**

Elle inscrit l'agriculture et la forêt dans un développement durable des territoires. Elle prévoit l'institution d'un plan régional de l'agriculture durable. Cet organisme fixera les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire, et agro-industrielle de l'Etat dans la région.

- **Voir le principe de gestion économe de l'espace retenu dans le dossier.**

Servitudes d'utilité publique

L'occupation et l'utilisation des sols sont affectées par les servitudes suivantes reportées sur le plan de servitudes et informations :

❖ **Servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques**

OUVRAGES HTB (HAUTE ET TRES HAUTE TENSION)	DATES DUP
Ligne 63 kV BROU – LA CLUSE - FLEYRIAT	DUP du 21/6/1951

Service gestionnaire

Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

RHONE-ALPES AUVERGNE

Groupe Ingénierie Maintenance Réseaux

Adresse géographique 5, rue des cuirassiers Lyon 3ème

Adresse postale BP 3011 – 69399 LYON CEDEX 03

tél 04 78 71 33 68

Le service gestionnaire demande à être consulté

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande à moins de 100 mètres des réseaux HTB > 50 000 V, afin de vérifier la conformité des projets de construction avec ses ouvrages, en référence aux règles de l'arrêté technique interministériel du 2 avril 1991

❖ **Servitude PT1 (transmissions radioélectriques)**

Centre radioélectrique de Bourg-Aérodrome, tour de contrôle (réception VHF)
Station Jassron / Bourg-Ceyzériat

Décret ministériel du 26 avril 1994.

Service gestionnaire :
DDT 21
Subdivision Bases aériennes – Ambérieu-en-Bugey
Allée R. Vidart
01500 Ambérieu-en-Bugey

❖ **Servitude T1 relative aux voies ferrées**

La commune est traversée par la ligne ferroviaire 884000 de Bourg-en-Bresse à Bellegarde-sur-Valserine, entre les points kilométriques 4,940 et 6,899 de cet ouvrage.

❖ **Servitudes aéronautiques T4 et T5 de balisage et dégagement**

L'aérodrome de Bourg-Ceyzériat est doté d'un Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 mai 2012.

Gestionnaire :
Direction générale de l'Aviation civile Centre-Est
BP 601
69125 Lyon Saint-Exupéry Aéroport.

- **Voir le plan des servitudes et informations et les fiches de chacun d'entre elles dans la pièce « Servitudes d'utilité publique ».**

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La commune de Saint-Just appartient au SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rhône-Méditerranée.

Cet outil a été institué par la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 et a pour objet de définir ce que doit être la gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin, comme le prévoit cette loi.

Document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, le SDAGE Rhône-Méditerranée 2010-2015 est entré en vigueur le 17 décembre 2009. Il fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2015.

Fruit d'une large concertation, le SDAGE a été élaboré par le Comité de bassin à partir d'un état des lieux des eaux du bassin, de deux consultations du public, en 2005 et 2008, et deux consultations des assemblées départementales et régionales, des chambres consulaires et des organismes locaux de gestion de l'eau.

L'Agence de l'eau et la DREAL Rhône-Alpes (Directions Régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) coordonnent le suivi de sa mise en œuvre en étroite concertation avec les acteurs de l'eau, structures locales de gestion de l'eau et représentants professionnels notamment.

Le SDAGE fixe les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques, ainsi que des objectifs de qualité à atteindre d'ici à 2015.

Les orientations fondamentales du SDAGE et leurs dispositions sont opposables aux décisions administratives dans le domaine de l'eau (réglementation locale, programme d'aides financières, etc.), aux SAGE et à certains documents tels que les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les schémas de cohérence territoriale (SCOT), les schémas départementaux de carrière.

Huit orientations fondamentales :

- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
- Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
- Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé
- Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

Le SDAGE définit également des principes de gestion spécifiques des différents milieux : eaux souterraines, cours d'eau de montagne, grands lacs alpins, rivières à régime méditerranéen, lagunes, littoral

Des objectifs environnementaux

Objectif global en 2015 :

- **66 % des eaux superficielles en bon état écologique**
 - Cours d'eau : 61 %
 - Plans d'eau : 82 %
 - Eaux côtières : 81 %
 - Eaux de transition (lagunes) : 47 %
- **82 % des eaux souterraines en bon état écologique**

Le bon état doit être atteint en 2015. Dans certains cas, l'objectif de bon état ne peut être atteint en 2015 pour des raisons techniques ou économiques ; le délai est alors reporté à 2021 ou au plus tard à 2027.

Le programme de mesures

Le SDAGE s'accompagne d'un programme de mesures qui propose les actions à engager sur le terrain pour atteindre les objectifs d'état des milieux aquatiques ; il en précise l'échéancier et les coûts.

Le programme de surveillance

En cohérence avec la directive cadre sur l'eau, le suivi de l'état des milieux a été renforcé à travers le programme de surveillance. Il permet d'une part d'évaluer l'état actuel des masses d'eau et de constituer un état des lieux de référence pour le SDAGE et son programme de mesures ; d'autre part, il permet de vérifier l'efficacité des actions mises en œuvre dans le cadre du programme de mesures.

Plan départemental de l'habitat (PDH)

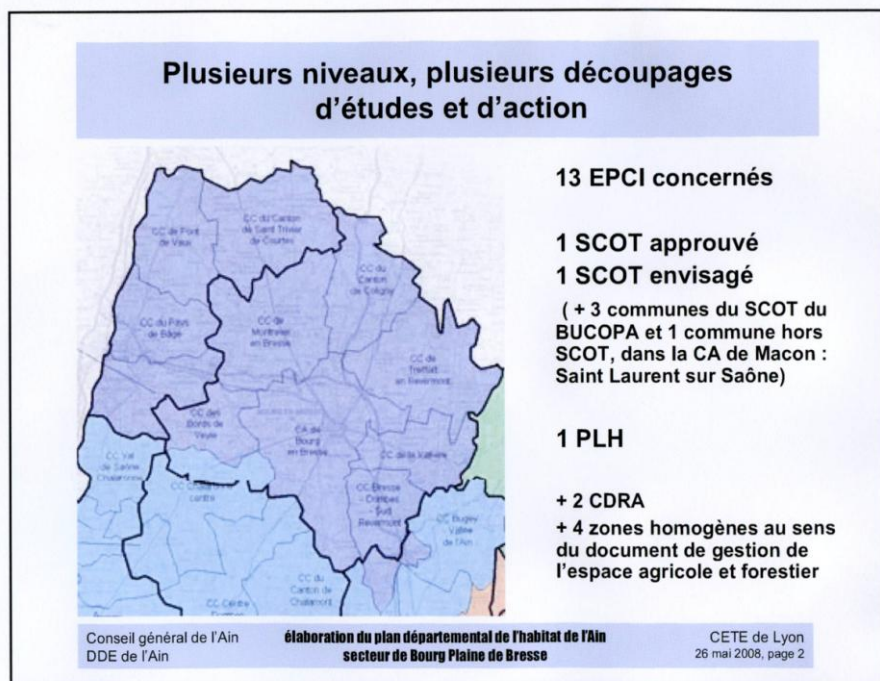
Le PDH du département de l'Ain a été signé le 19 octobre 2010.

Le législateur a souhaité instaurer ce nouvel instrument afin d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des PLH et celles qui sont menées sur le reste du département, afin de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales (article 68 de la loi du 13/07/2006 portant engagement national pour le logement).

La commune de Saint-Just est comprise dans le secteur Bourg Plaine de Bresse.

Le PDF de l'Ain présente cinq orientations pour une politique de l'habitat durable dans le département :

- ✓ Répondre, pour chaque secteur, à tous les besoins de parcours résidentiels
- ✓ Assurer l'effectivité du droit au logement
- ✓ Se mettre en marche pour des logements durables et des chantiers propres
- ✓ Assurer un développement résidentiel équilibré entre pôles et secteurs ruraux
- ✓ Utiliser préférentiellement le tissu déjà urbanisé et les bâtiments existants.



➤ **La Communauté de communes de La Vallière à laquelle appartient Saint-Just n'ayant pas élaboré de Programme Local de l'Habitat (PLH), la commune de Saint-Just est soumise aux orientations du PDH.**

Les 7 orientations retenues pour le secteur Bourg Plaine de Bresse :

1. Répondre aux besoins en logements locatifs sur l'unité urbaine de Bourg en Bresse, en complémentarité entre le parc public et le parc privé
 - augmenter le nombre de logements proposés chaque année à la location dans le parc public
 - assurer la complémentarité entre parc locatif privé et parc locatif public
2. Assurer le développement résidentiel des pôles et répondre aux besoins endogènes des secteurs ruraux
3. Organiser le développement du territoire du SCOT de Bresse Val de Saône, dans le sens d'une limitation de la consommation d'espace
4. Mobiliser le tissu déjà urbanisé et les bâtiments vacants, améliorer la qualité du parc
5. Pour les extensions d'urbanisation, respecter les orientations du SCOT et assurer une densité minimale hors SCOT
6. Mieux répartir le logement locatif public autour de Mâcon
7. Assurer l'adaptation des logements au vieillissement de la population.

SCOT Bourg-Bresse-Revermont (BBR)

La commune adhère au SCOT Bourg-Bresse-Revermont (BBR).

Le SCOT BBR a été approuvé le 14 décembre 2007 ; il est exécutoire depuis le 25 mars 2008.

➤ **Le PLU doit donc être compatible avec le SCOT BBR.**

Synthèse des Orientations générales qui traduisent concrètement le PADD (points les plus importants pour Saint-Just) :

1 - L'armature territoriale retenue et la place de Saint-Just

Saint-Just figure parmi les "**Communes rurales**" : il s'agit avant tout des communes résidentielles, pour la plupart ayant connu une croissance importante ces dernières années.

Dans le cadre du SCOT, il s'agit de maîtriser cette croissance, tout en l'organisant au mieux : le SCOT projette une croissance pour les vingt prochaines années à la hauteur de la moyenne du territoire et qui garantisse une agriculture vivante et des paysages de qualité.

L'accent est mis sur les pôles structurants et l'unité urbaine composée des 4 communes qui forment le coeur urbanisé de l'agglomération de Bourg-en-Bresse.

= renforcement significatif des deux derniers niveaux (croissance des logements, des services et équipements).

2 - Développement économique

♦ 3 niveaux de zones d'activités :

- Niveau régional : grande taille et qualité ; leur vocation est le développement des entreprises existantes et le développement exogène.

Localisation (proximité des grands nœuds autoroutiers et de l'unité urbaine) : zone La Cambuse (80 ha), zone de St-Etienne-du-Bois (70 ha), zone Sud de BDSR - La Vallière (60 ha), zone Attignat (env. 30 ha), soit 240 ha.

- Niveau du bassin de vie pour le développement des PME-PMI et pour l'artisanat local : dans chaque intercommunalité.

Bonne accessibilité au réseau routier, bon traitement paysager, accessibilité aux TIC et bonne intégration paysagère. Leur surface est de l'ordre de 10 à 20 ha pour les communautés de communes. Pour la Communauté d'agglomération de Bourg-en-Bresse, la taille des zones doit être en adéquation avec le nombre d'habitants et d'entreprises desservis.

- Des zones de niveau local : petites zones attachées aux communes ou quartiers pour l'artisanat local, de taille d'environ 3 ha.

La zone d'activités du Petit Plan située à Saint-Just est une zone de niveau local malgré sa superficie de 24,5 ha. Sa gestion est désormais assurée par la Communauté de communes de la Vallière.

♦ Les services et équipements dans les "**communes rurales**" :

- Commerces : commerces de base (alimentation ...)
- Equipements de formation : école maternelle et primaire, en privilégiant les regroupements inter-communes.
- Equipements sanitaires : maisons de retraite dans les situations démontrées de besoin
- Equipements petite enfance : relais d'assistantes maternelles regroupant plusieurs communes
- Equipements de loisirs et tourisme : terrains de jeux, gymnase, salles polyvalentes de petite taille (regroupant plusieurs communes).

3 - Grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et espaces naturels et agricoles ou forestiers

♦ Organisation des espaces urbains :

Chaque commune doit organiser son développement urbain dans le souci d'économiser de l'espace et de rechercher une qualité du cadre de vie.

Extension urbaine concentrée sur un nombre limité de pôles, **très généralement 1 à 2 par communes. Pour Saint-Just : possibilités au bourg et à la Torchère.**

♦ Equilibres visés :

PADD : + 25 000 habitants entre 2008 et 2028 pour l'ensemble du territoire du SCOT, de la manière suivante :

- en concentrant la plus grande part de cette croissance sur l'unité urbaine de Bourg-en-Bresse (40%) et les pôles structurants (20%)
- en construisant en priorité à l'intérieur des zones urbaines
- en contenant les extensions urbaines (en maîtrisant la consommation d'espace par logement).

Consommation d'espace pour l'habitat et les activités :

Calculs avec 2,2 habitants par logement dans les cas des communes rurales.

Valeur-cible fixée pour chaque commune dans le cadre de l'extension du tissu urbain.

Mode de calcul de cette valeur-cible :

A partir de l'hypothèse de croissance démographique dans les communes rurales : 32 %.

Evaluation des besoins de logements supplémentaires correspondant à cette croissance

Distinction entre la part de logements neufs et le tissu urbain

Déduction des superficies occupées par les extensions.

Valeur-cible d'extension du tissu urbain **pour Saint-Just : 9 hectares (ou 18 avec une rétention foncière de 2).**

Densité :

Les valeurs-cibles ont été évaluées sur la base de densités minimales que les communes doivent respecter.

Moyenne pour les « communes rurales » à appliquer par tranche d'urbanisation (tissu urbain ou extensions du tissu urbain) : au moins 10 logements par hectare (1 000 m²), forme architecturale mixte conseillée.

♦ Moyens de régulation :

Superficie des extensions du tissu urbain débloquable en 2 tranches égales lorsqu'elle est inférieure à 10 ha.

La 1^{ère} tranche est débloquée. L'autre tranche est ouverte à l'urbanisation par modification sous deux conditions :

- * justifiée par l'avancement des tranches précédentes
- * la réalisation du programme de logements de tous les niveaux de l'armature territoriale devra respecter les parts de croissance définies dans le PADD.

Mutualisation possible au sein des intercommunalités.

4 - Objectifs spécifiques à l'habitat social et à la cohésion sociale

Objectifs de logements sociaux :

Communes rurales : Consacrer une part significative de logements neufs ou de réhabilitations dans le tissu existant ou en extension à du logement social. De l'ordre de 15% et il sera tenu compte du logement social déjà existant.

Mixité dans les nouveaux logements :

Prévoir dans les nouvelles opérations de logements (dans le tissu existant ou dans les extensions urbaines) une diversité dans l'offre afin de permettre les parcours résidentiels des ménages et de favoriser la mixité intergénérationnelle.

Dans tous les PADD :

- orientations de la commune en matière de mixité sociale de l'habitat,
- objectifs chiffrés
- moyens retenus pour les atteindre.

Notamment par le biais de la servitude prévue à l'article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme.

5 - Objectifs spécifiques aux déplacements**Organisation des déplacements dans la commune :**

Mettre en œuvre tous les moyens pour favoriser un bon fonctionnement des circulations dans les parties agglomérées ; porter une attention particulière à ce que le maillage du territoire favorise toutes les mobilités, à ce que les circulations soient permises par tous les modes d'un quartier à l'autre et vers le centre en évitant le cloisonnement par des opérations fermées sur elles-mêmes.

Transports individuels motorisés :

Procéder à une hiérarchisation des voiries à l'occasion de la révision ou de la modification des documents d'urbanisme, ce qui conduira les communes à porter une réflexion sur l'organisation des circulations dans leur agglomération, petite ou grande.

Modes doux :

Le SCOT demande aux communes :

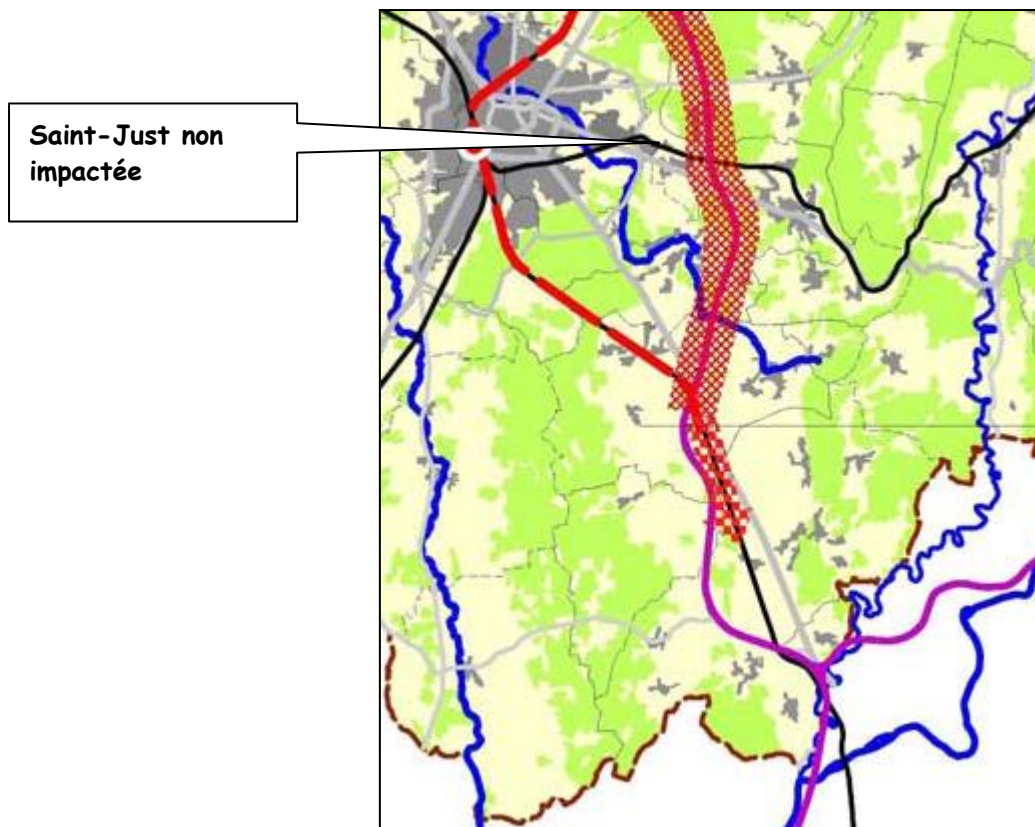
- de mener une réflexion sur l'organisation des modes doux à l'occasion de la révision ou de la modification de leur document d'urbanisme,
- de s'engager à réaliser des pistes cyclables dès que des interventions ont lieu sur une voirie d'importance,
- de prévoir des liaisons piétonnes et cyclistes lors d'aménagements entre d'une part les centres des villages, et d'autre part les futurs quartiers et les zones d'activités économiques, ainsi qu'entre les centres et les zones commerciales ou les moyennes surfaces implantées en continuité et aux abords des agglomérations.
- ...

Le TGV Rhin-Rhône et le contournement ferroviaire de Bourg-en-Bresse :

Le Syndicat Mixte confirme son intérêt pour un projet de TGV Rhin-Rhône qui desserve le territoire tant par une desserte voyageurs à Bourg-en-Bresse que pour le trafic marchandises. Il agira dans ce sens au côté des collectivités concernées auprès de RFF et de l'Etat.

Par ailleurs le Syndicat Mixte exprime son souci de voir se réaliser, dans le cadre de ce projet de ligne à grande vitesse ou dans un autre cadre, un contournement ferroviaire de Bourg-en-Bresse pour le trafic marchandises afin d'éviter aux habitants les nuisances d'un trafic croissant. Le fuseau optimal pour ce contournement est indiqué dans la carte ci-après.

Par conséquent, le SCOT demande aux communes concernées par ce fuseau de ne pas créer de nouvelles zones à urbaniser sur les emprises pressenties.



6 - Espaces et sites naturels ou urbains à protéger :

Protéger et mettre en valeur les espaces environnementaux sensibles :

♦ Les espaces naturels majeurs :

Les périmètres faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope, les tourbières inscrites à l'inventaire des régional Rhône-Alpes, les zones spéciales de conservation (ZSC – Natura 2000)

➤ Vastes zones N dans les PLU.

♦ Les espaces naturels remarquables :

Les zones de protection spéciales (ZPS – Natura 2000, les réserves naturelles, les ZNIEFF de type 1 deuxième génération).

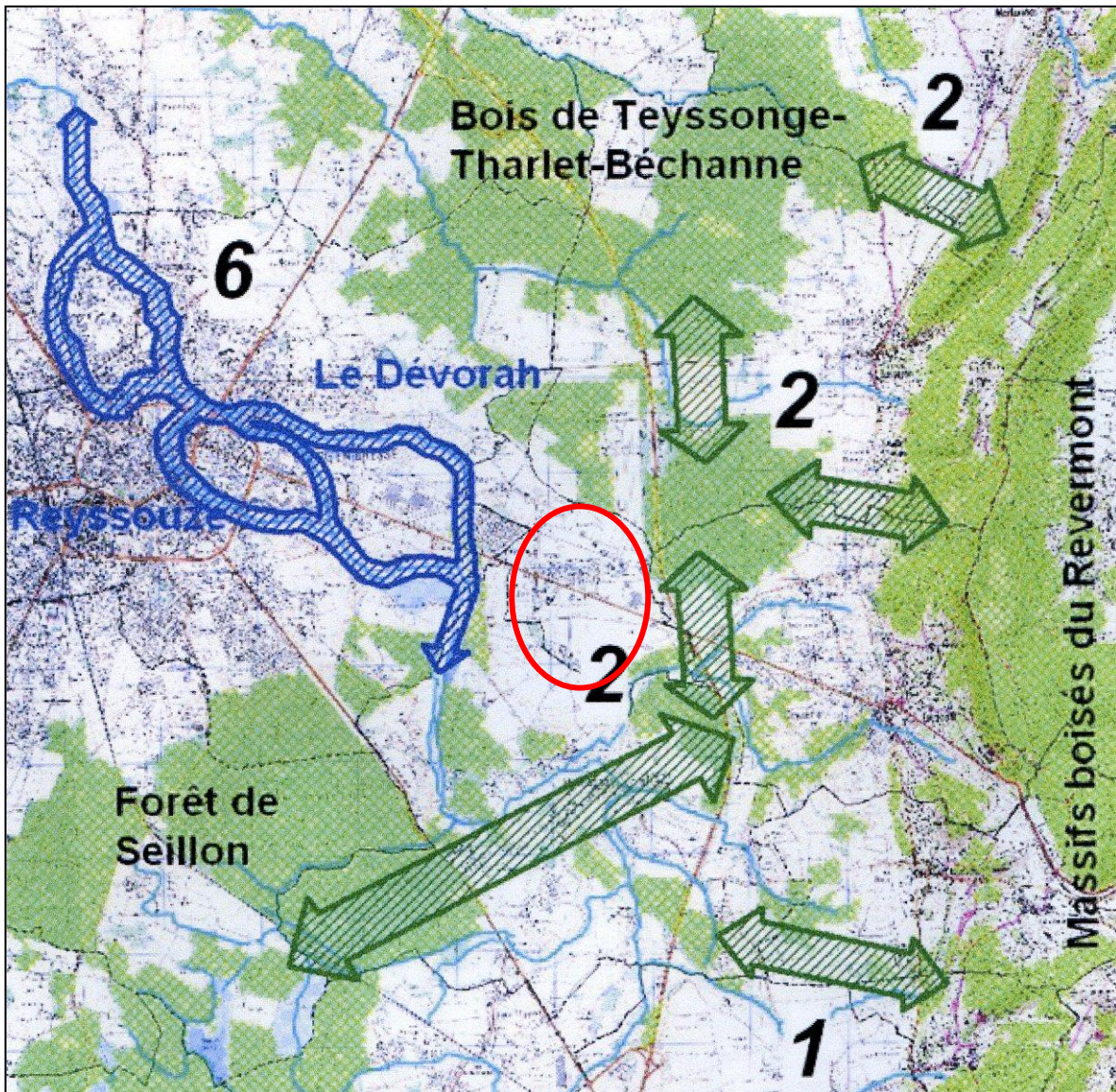
➤ Zones N dans les PLU sauf exceptions.

♦ Les infrastructures vertes et bleues :

Le territoire communal de Saint-Just est situé en limite d'un des corridors biologiques potentiellement menacés identifiés dans le SCOT BBR (au chapitre Infrastructures vertes ou bleues) : le continuum entre les bois de Teyssonge-Tharlet-Béchanne et les massifs boisés du Revermont.

Ce concept de continuum s'entend comme un ensemble d'espaces reliés et hiérarchisés comprenant les grands axes de déplacement des animaux ou « continuums écologiques », garants de la survie des populations et reliant les foyers de nature et de biodiversité de grands ensembles naturels et les continuums verts utiles pour les déplacements humains utilisant des modes doux de déplacement.

Les axes de communication et l'étalement urbain induisent une fragmentation des habitats faunistiques qui est reconnue comme une cause majeure de l'érosion de la biodiversité.



Le territoire de Saint-Just n'est pas directement concerné ; seuls les abords boisés de la Vallière en sont le plus proche.

♦ **Les espaces naturels secondaires :**

Les ZNIEFF de type 2, les zones humides de l'inventaire départemental, les bois et forêts non soumis au régime forestier.

= généralement grands ensembles dont le Revermont. Haies : éléments aussi fragiles que précieux du maillage des milieux naturels indispensables.

- Dans les PLU : grande attention. En zones A ou N mais avec une protection au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU.
- Espaces à priori inconstructibles sauf précaution.

Préserver les espaces agricoles :

La pérennité de l'agriculture sur le territoire du SCOT est un objectif économique, environnemental et culturel.

♦ Les espaces agricoles existants :

Les terres agricoles : principe de maintien a priori de la vocation des terres

Les bâtiments d'élevage : règles de distances à reprendre dans les PLU

♦ Les secteurs soumis à la concurrence d'autres usages :

Certains sites à forts enjeux : vallée du Suran ...

La Zone Agricole Protégée (ZAP) :

Le SCOT a identifié dans la périphérie de l'aire urbaine de Bourg-en-Bresse quatre sites qui sont des enjeux agricoles et environnementaux importants pour son territoire, parce qu'ils constituent des entités d'une centaine d'hectares chacune sur lesquelles le Syndicat Mixte souhaite la poursuite des activités agricoles à l'horizon du SCOT.

Les PLU devront protéger de la pression urbaine en les classant en zones agricoles, et en veillant à ce que leurs périmètres permettent la pérennité de leurs activités agricoles, les sites suivants :

- (...)
- Le site de La Chagne à Saint-Just,
- Le plateau de Versailat, entre Saint-Just et Montagnat,
- (...).

La vocation agricole de terrains constituant par leur taille, leur accessibilité et/ou leurs qualités agronomiques un enjeu agricole certain peut être garantie à long terme par leur classement en Zone Agricole Protégée (ZAP). Cette mesure est particulièrement intéressante dans des secteurs périurbains menacés, à plus ou moins long terme, de conflits d'usage, car elle permet de stabiliser l'organisation de l'espace et de donner aux exploitants agricoles une visibilité suffisante pour investir. Les ZAP peuvent être intercommunales.

Le SCOT incite les communes à recourir à cette procédure pour renforcer la protection de leurs grandes entités de terres agricoles.

Protéger les paysages naturels et urbains et qualifier les entrées de villes :

♦ Les paysages naturels et urbains :

La Plaine de Bresse, les étangs de la Dombes, le Revermont ...

- Etudes paysagères dans les PLU
- Trame des cours d'eau et leurs ripisylves à protéger, mettre en valeur, voire restituer notamment dans le tissu urbain.
- Etudes, cahiers de recommandations et de chartes paysagères au niveau intercommunal pour éclairer les documents d'urbanisme.

Ne pas faire obstacle à la réalisation de projets architecturaux à haute qualité environnementale.

♦ Les entrées de villes, bourgs, villages et les grandes zones d'activités :

La (re)qualification des entrées de villages, bourgs, villes et des grandes zones d'activités nécessite la prise en compte de nombreuses préoccupations.

- La qualité du traitement des bâtiments situés aux abords des entrées et l'intégration des enseignes commerciales ;
- Le choix d'une forme urbaine et paysagère respectueuse du site, en rapport avec la vocation et l'histoire du lieu ;
- L'amélioration de la sécurité et de l'accès tout en veillant à la qualité esthétique des réalisations ;

- La visibilité des panoramas, l'intégration paysagère et le traitement des franges ;
- L'articulation du traitement végétal de l'opération avec celui de son environnement ;
- L'intégration des panneaux publicitaires ;
- L'intégration de la signalisation et des infrastructures routières en milieu urbain.

➤ Dans le PLU : voir le diagnostic paysager des entrées, objectifs de mise en valeur, de protection ou de requalification retenus, et mesures arrêtées pour les atteindre.

♦ **La ressource en eau :**

• **Eau potable :**

Réflexion avec l'augmentation de l'urbanisation

Protection des ressources en eaux existantes ...

➤ Dans les PLU : vérifier les réseaux et les installations pour les extensions d'urbanisation, protéger les zones de captages

• **Assainissement :**

Dans les PLU : Extensions urbaines en priorité à proximité des réseaux, subordonner l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation effective des programmes de mise aux normes et d'extension des réseaux d'assainissement qui les concernent ...

• **Eaux pluviales :**

Dans les PLU : Maîtriser le ruissellement pluvial : limiter l'imperméabilisation des sols ou la compenser par des retenues permettant de réguler les apports aux réseaux et aux cours d'eau.

♦ **La forêt :**

Le SCOT affirme le principe de la protection des forêts du territoire pour la protection des milieux naturels, pour la production de bois et pour la pratique d'activités de détente compatibles avec les deux premières vocations.

- Protéger les forêts et favoriser leur gestion et leur mise en valeur dans une perspective de développement durable.
- Le cas échéant, proposer des mesures compensatoires.

♦ **Les carrières :**

Le SCOT vise à répondre aux besoins du territoire en granulats dans une perspective de développement durable.

Voir le schéma départemental des carrières.

Prendre en compte et réduire les risques :

- ♦ Naturels : inondations de la plaine (Conserver les champs d'expansion des crues, ne pas s'exposer aux aléas dès lors qu'ils sont connus par une cartographie ou l'enregistrement de phénomènes déjà produits), retrait-gonflement des argiles (mention dans les documents d'urbanisme pour les communes concernées).
- ♦ Technologiques : stockage et transport de gaz et d'hydrocarbures
- ♦ Pour la santé publique : qualité de l'air (réduire les déplacements motorisés), odeurs, bruits.

7 – Conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports en commun

8 – Projets de transport nécessaires au développement du territoire.

Liaison TER entre Bourg-en-Bresse et Lyon, ligne à grande vitesse « Branche Sud du TGV Rhin-Rhône ».

3 – RESUME DES ENJEUX

Le diagnostic de la commune a permis de faire émerger un certain nombre d'enjeux globaux ou localisés.

Les services de l'Etat donnent un autre éclairage sur les enjeux à intégrer dans la réflexion.

• **Articuler le développement de l'urbanisation avec les nouveaux enjeux de mobilité**

La situation privilégiée de St Just par rapport à Bourg et Ceyzeriat oblige à penser l'organisation du village en intégrant les différents modes de déplacement doux.

La localisation et l'accès aux équipements, commerces et services à la population constituent un enjeu important pour l'aménagement du territoire. Afin de répondre aux objectifs de maîtrise de la circulation automobile et de limitation de gaz à effets de serre et polluants, la révision du PLU doit être l'occasion de définir un maillage du territoire visant à réduire les déplacements. Il convient en particulier d'éviter les voies en impasses qui ne permettent pas d'extension ultérieure de l'urbanisation (exemple : liaison transversale entre le chemin de l'école et les Fougères).

Plus globalement, les orientations d'aménagement doivent intégrer de manière cohérente la problématique des déplacements. A cet effet, il est souhaitable d'établir un schéma de hiérarchisation des voies (de la rue principale de quartier à la venelle) prenant en compte les circulations piétonnes, les extensions urbaines futures (amorce des futures voies prévues), et la variété des espaces publics (places, cours...). La réalisation de cheminements doit être intégrée à un plan de déplacement piéton à l'échelle du bourg.

En matière de transport collectif, le réseau TUB s'arrête à l'Alagnier, en limite communale avec Saint-Just.

Afin de renforcer l'attractivité de la commune, le développement des transports en commun sur le territoire de la commune est un véritable enjeu. A ce titre, le grand secteur non bâti situé entre Saint-Just-l'Alagnier-RD979 offre un potentiel sur plus de 6 hectares et devra intégrer une réflexion sur cet enjeu, quel que soit sa destination (urbanisation ou coupure verte).

• **Assurer une gestion économe de l'espace et renforcer la composition urbaine**

Des formes urbaines mixtes et denses doivent être privilégiées pour garantir le renouvellement de la population tout en optimisant l'espace. Dans le respect du SCOT, la densité de 10 logements par hectares sera regardée comme un seuil minimum.

Ces objectifs de densité doivent être traduits dans le règlement et dans les orientations d'aménagement du PLU avec un COS élevé et des formes urbaines permettant d'échapper à l'uniformisation de l'urbanisation sous forme de maisons individuelles.

Le dispositif du SCOT destiné à maîtriser la consommation d'espaces se fonde sur "l'état zéro" qui constitue la donnée de référence pour l'application des valeurs-cibles de surfaces constructibles allouées à la commune.

Pour restreindre l'expansion de l'urbanisation, la priorité doit être donnée au renouvellement urbain en optimisant le potentiel résiduel au sein du tissu urbain existant sur le bourg. Le calcul du potentiel est une étape préalable au dimensionnement des zones d'extension qui doivent être établies en cohérence avec le projet global de développement.

• **Favoriser la cohésion sociale et une évolution équilibrée de la structure de la population**

La commune doit promouvoir une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population et qui anticipe les nécessités futures. Globalement, l'offre doit permettre de couvrir toutes les gammes de logements pour proposer, en fonction des circonstances de la vie, un parcours résidentiel complet, et notamment sur des segments déficitaires tels que l'accession sociale à la propriété, les logements à bas prix, les logements de petite taille pour les décohabitants, les jeunes en début de parcours professionnel ainsi que des logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite.

A ce titre, il convient :

- de continuer le rééquilibrage amorcé entre l'individuel et le collectif afin de réduire la consommation d'espace,
- d'accroître le potentiel locatif notamment social.

Le PLU doit garantir la réalisation de logements locatifs sociaux compatible avec les orientations du SCOT Bourg-Bresse-Revermont. Une part significative de la construction neuve, de l'ordre de 15 % doit être consacrée à du logement social (atteindre 15% du parc des résidences principales d'ici 2028).

➤ Utilisation possible des différents outils réglementaires : l'article L123-1-5-16 et L123-2 b du code de l'urbanisme ...

À l'échelle de l'enveloppe urbaine et afin de maintenir la qualité et le dynamisme de la vie sociale locale, le PLU doit s'attacher à définir des extensions urbaines décroissantes en assurant des liaisons inter-quartiers convergentes vers le centre-bourg pour renforcer son rôle fédérateur. Ces extensions urbaines doivent faire l'objet d'orientations d'aménagement qualitatives et être urbanisées sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant d'assurer la bonne réalisation du projet communal.

Ces orientations d'aménagement assurent également l'atteinte du double objectif suivant : la diversification des formes urbaines et des statuts d'occupation de l'habitat.

• Protéger l'environnement, préserver le paysage, prendre en compte les risques et les nuisances

La prise en compte des questions environnementales et paysagères au sens large constitue l'un des piliers de la notion de développement durable. En s'appuyant sur un état des lieux précis du territoire, de ses potentialités comme de ses facteurs limitants, le PLU doit assurer la préservation des ressources naturelles et la valorisation du cadre de vie et des paysages.

En matière d'urbanisme et de paysage, les enjeux sont logiquement liés à la situation "entre-deux" :

- entre l'inscription de Saint-Just dans l'urbain de l'agglomération,
- et le développement "autonome" du village agricole initial.

Les enjeux du confortement urbanisé de Saint-Just se dessinent autour de 5 espaces bâtis très différents présents sur le territoire :

- La Chagne : le hameau, situé en secteur agricole, sera préservé et l'urbanisation se cantonnera aux dents creuses.
- Aux Cadalles : de l'autre côté de la ligne TGV par rapport au village, l'urbanisation linéaire sera stoppée sur ses limites actuelles.

Les enclaves et dents creuses pourraient être comblées en programmant des opérations d'ensemble, maillées et tenant compte des haies locales (existantes ou à recréer).

- A l'opposé géographique, le hameau de la Torchère (partagé avec Montagnat) situé à 1 km du centre-village dont le développement ne s'impose pas du tout au regard des logiques d'économie de déplacement et de consommation foncière agricole. Son statut de pôle secondaire d'urbanisation doit passer au second plan par rapport au potentiel de densification du bourg.

Si des extensions étaient cependant engagées, elles devraient être limitées et appuyées sur des limites pérennes avec le domaine agricole du Grand Plan.

- Le centre-bourg ancien : l'atout principal pour le paysage est le ressaut topographique dominé par l'église, encore préservé au sud et en face de l'édifice.

- Le village pavillonnaire au nord de la RD 979 : situé dans la bande de 400 mètres entre les deux infrastructures parallèles (TGV et RD) est partiellement urbanisée sous forme de lotissements. Sa partie nord montre encore un potentiel de plus de 10 hectares, certes grevé par la proximité de la ligne TGV.

L'avenir de Saint-Just paraît être sur ce secteur, la qualité des espaces de vie à créer demande de répondre à deux problématiques :

- ⑩ la nécessité de penser l'opération à l'échelle des 10 hectares ;
- ⑩ la recherche de continuités, dans la bande même et avec les espaces bâtis existants.

A une échelle plus globale, le maintien de la biodiversité constitue également un enjeu prioritaire.

Le document d'urbanisme ne doit pas porter atteinte de façon notoire et durable aux éléments naturels, en particuliers les zones humides répertoriées dans l'inventaire établi par le Conseil général. Au-delà de ces inventaires et protections réglementaires, une analyse complète sera menée en terme de préservation de la biodiversité : identification de tout milieu sensible tels que les mares et les plans d'eau et détermination de corridors biologiques. L'ensemble de ces espaces doit être répertorié et protégé en zone N.

Le PLU doit s'attacher à mettre en évidence le principe d'adéquation entre le niveau de ressources et d'équipements de la commune et les perspectives de développement de l'urbanisation.

Dans le respect des principes de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, le document d'urbanisme doit également être explicite quant à la prise en compte du développement durable dans les objectifs communaux. Il doit notamment contribuer à la limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) produits majoritairement par le transport et l'habitat, en encourageant concrètement la conception de bâtiments bioclimatiques et haute qualité environnementale (HQE).

Ainsi le règlement du PLU doit permettre la levée des obstacles aux économies d'énergie et au développement de ces nouvelles conceptions en favorisant l'installation de serres bioclimatiques, de capteurs solaires en façade et en toiture, de dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintés autorisés), ainsi que des couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régularisation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales sur les zones aménagées peut être l'occasion de développer les espaces naturels dans la ville. Ce mode de gestion compense l'imperméabilisation des terrains et ne contribue pas aux crues. Ce type d'aménagement participe également à la qualité paysagère du tissu urbain. L'investissement dans le réseau public d'eaux pluviales devient limité.

Pour les risques naturels, aucun site n'est reconnu comme sensible sur la commune et il n'existe pas de plan de prévention des risques (PPR). Cependant, le territoire communal fait partie du bassin versant de la Reyssouze. Le PLU doit donc veiller à ce que les opérations d'aménagement n'aggravent pas les conditions d'écoulement des eaux par une limitation de l'imperméabilisation et une bonne gestion quantitative des eaux afin de limiter les conséquences des inondations sur les territoires communaux situés à l'aval.

En terme de protection du cadre de vie, la situation de Saint-Just expose potentiellement les habitants de la commune à des nuisances sonores importantes (autoroute A40, RD979, future ligne TGV et aéroport de Bourg-Ceyzériat) dont il convient de tenir compte dans l'organisation de l'urbanisation.

• Promouvoir une économie soutenable

✓ Activité agricole : maintien à afficher. Grand Plan et surtout le secteur de la Chagne identifié au Scot, correspondent à des espaces de l'agriculture péri-urbaine qu'il est nécessaire de préserver strictement.

D'une part, il conviendra de préserver de l'urbanisation les terres nécessaires à cette activité. Et d'autre part, il s'agira de pérenniser le fonctionnement des exploitations en conservant les liens entre les sièges d'exploitation et les terres agricoles, en évitant les conflits d'usage avec les extensions résidentielles.

✓ Développement économique : hiérarchie des zones d'activités du territoire selon 3 niveaux.
Zone de niveau local à Saint-Just.

✓ Accès à l'Internet (très) haut débit : enjeu de développement et de compétitivité pour les collectivités. Dans le cadre du PLU, la desserte en fibre optique doit être envisagée pour toutes les extensions de l'urbanisation et constituer un élément d'appréciation du parti d'aménagement. Au delà du besoin réel des entreprises (dématérialisation des marchés publics, gestion des stocks, échanges de dossiers...) le haut débit représente aussi un atout pour attirer et fixer les habitants sur la commune (e-commerce, TV, jeux en ligne, télétravail, télé médecine, assistance médicale à domicile...). Les orientations d'aménagement peuvent rappeler aux aménageurs l'obligation de prévoir le raccordement des nouvelles constructions au réseau de fibre optique et indiquer la desserte approximative de ce réseau, au même titre que les voiries.

➤ **Chacun de ces points renvoie à un élément développé précédemment dans le diagnostic.**

4 - OBJECTIFS DES ELUS

Les objectifs des élus en prescrivant la révision du PLU :

« Il est nécessaire de :

- mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Bourg-Bresse-Revermont (BBR) rendu exécutoire le 25 mars 2008
- adapter le contenu du PLU avec le nouveau contexte réglementaire des lois SRU et UH. »

➤ **La réflexion a permis au fil de l'étude d'affiner les enjeux de la politique municipale :**

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 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)

Les objectifs généraux :

La situation de la commune, les pressions foncières, démographiques, urbanistiques et économiques qui pèsent sur son présent et son avenir, ont conduit les élus à affirmer leurs préoccupations dans six grands principes qui fondent le P.A.D.D. :

- ✓ Valoriser le paysage de la commune en renforçant la qualité du cadre de vie des habitants
- ✓ Préserver l'environnement en protégeant la zone agricole et les espaces fragiles
- ✓ Promouvoir une politique de l'habitat plus diversifiée et plus économe de la ressource foncière
- ✓ Valoriser le cadre de vie des habitants en confortant le niveau des services et d'équipements
- ✓ Mettre en œuvre d'une politique de déplacement urbain
- ✓ Renforcer la politique économique communale.

QUATRIEME PARTIE : JUSTIFICATION ET PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4^{ème} PARTIE : JUSTIFICATION ET PRESENTATION DU PLAN LOCAL p. 110 D'URBANISME

Généralités sur les zones et le règlement	p. 110
Traduction du PADD dans les pièces du dossier de PLU	p. 113
Zonage : Motivations - modification par rapport au POS	p. 115
Règlement : Motivations - modification par rapport au POS	p. 120
Emplacements réservés	p. 124
Protection des boisements	p. 125
Protection des éléments bâtis et espaces publics intéressants	p. 127
Superficie des zones et des boisements à préserver	p. 128
Compatibilité du PLU avec le SCOT BBR	p. 130

GENERALITES : ZONAGE et RÈGLEMENT

❖ Le zonage :

❖ R 123-5 : zones urbaines : U

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

❖ R 123-6 : zones à urbaniser : AU

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux hypothèses :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

- Lorsque ces réseaux n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

❖ Article R 123-7 : zones agricoles : A

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

❖ **Article R 123-8 : zones naturelles et forestières : N**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- ♣ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- ♣ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

♦ **Article L 123-1-5-14° :**

Dans les zones **naturelles, agricoles ou forestières**, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

❖ **Le règlement : article R 123-4 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles et forestière.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9.

TRADUCTION DU PADD DANS LES PIECES DU PLU

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

Zonage :

- ♣ Utilisation des diverses zones U, AU, A (et As strict) et N.
- ♣ 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 ...

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

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.

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

Utilisation de l'article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme pour tendre progressivement à une part de logements locatifs aidés représentant 15% des résidences principales de la commune d'ici 2028 (échéance SCOT BBR). 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) : au moins 60% dans la zone des Ayes, 30% dans celle de la Source, et 36% pour la zone de L'Alagnier.

Zonage

Zones 1 AU (opérations d'ensemble à court et moyen terme) 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 ...)

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

Orientations d'aménagement et de programmation 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.

Objectif n° 5 : Mise en œuvre d'une politique de déplacements urbains

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

Objectif n° 6 : Renforcer la politique économique communale

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.

ZONAGE : MOTIVATIONS – Différences par rapport au zonage précédent

Zonage de 1994 (modifié en 2007) :

❖ Zone UB :

Compte-tenu de la relative homogénéité des zones urbaines, une seule zone destinée à l'habitat a été retenue. La réglementation a été simplifiée au maximum par rapport au POS de 1982. Toutefois, l'esprit a été conservé. Cette zone accueillera des constructions à usage d'habitation sur 800 m² de terrain minimum, ainsi que du petit commerce de surface de vente inférieure à 250 m².

❖ Zone UX :

Elle correspond à la partie de la zone d'activités immédiatement urbanisable. Elle est destinée à l'accueil d'activités artisanales, ainsi qu'au logement et au gardiennage des entreprises existantes.

❖ Zone US :

Elle délimite le domaine public ferroviaire et est strictement réservée pour les besoins de celui-ci.

❖ Zone 1 NA :

Urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble, elles sont destinées à l'accueil des constructions à usage d'habitat. Leur seuil de déblocage a été fixé à 5 000 m² avec un minimum de 600 m² de SHON pour éviter le gaspillage d'espace.

❖ Zone 2 NA :

Réservées pour l'urbanisation à long terme, elles ne peuvent pas être débloquées sans modification du POS ou utilisation de la procédure de ZAC.

❖ Zone 1 NAx :

Elles sont destinées à accueillir des activités artisanales ou commerciales, en complément de la zone UX. Quelques équipements (voirie, réseaux) seront nécessaires pour une urbanisation complète.

❖ Zone NC :

Dans leur dénomination générale, zones de richesses naturelles, elles correspondent en fait aux secteurs réservés pour l'agriculture. N'y sont autorisées que les pratiques culturales, ainsi que l'installation ou l'extension de sièges d'exploitation.

Un sous-secteur spécifique noté NCa a été créé pour couvrir le domaine de l'aérodrome, dont l'emprise concerne Saint-Just.

Le sous-secteur NCI circonscrit le terrain de football.

❖ Zone ND :

Zones de protection, notamment des paysages, elles incluent la quasi-totalité des espaces boisés situés sur le territoire de la commune. Elles comprennent les sous-secteurs NDa, correspondant à la décharge et la destination future est d'être reboisée (d'où son classement en espace boisé classé à créer) et NDb, zone tampon entre les zones d'activité et d'habitat.

Zonage de 2013 :

Le zonage de 2013 traduit le PADD.

Les zones initiales de 1994 sont transformées de la manière suivante :

Zones de 1994 et 2007	Zones de 2013
UB	U
US	-
UX	UX
1 NA	-
1 NA a	-
1 NA x	-
-	1 AU
2 NA	-
-	2 AU
NC	-
NC a	-
NC I	-
-	A
-	As
ND	-
ND a	-
ND b	-
-	N d
-	N j
-	N l
-	N p

❖ Zone U :

Même philosophie que précédemment avec une seule zone U pour l'ensemble de l'agglomération urbanisée au vu du tissu urbain existant, pour La Chagne et pour La Torchère.

La zone U comprend un graphisme particulier correspondant aux éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Précisions pour :

- Le secteur de l'église :

C'est un lieu important que le PLU souhaite préserver :

- ❖ l'îlot bâti (église, lavoir, presbytère, ancienne école) est identifié au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU, le cône de vue sur l'église est à préserver,
- ❖ les limites d'urbanisation sont affichées d'une manière franche créant une ceinture verte autour de ce secteur ancien du village sans complément d'urbanisation.

Le diagnostic de la commune a montré l'unité de ce secteur Sud du village aux franges bâti-agriculture très lisibles ; l'unité agricole ne doit pas être entamée.

Seule la zone 1AU de la Source fermant à l'Ouest la ligne bâtie est envisagée (grosse « dent creuse »).

La Note d'enjeux des services de l'Etat a mis aussi l'accent sur la préservation de ce secteur : « Le centre-bourg ancien : l'atout principal pour le paysage est le ressaut topographique dominé par l'église, encore préservé au sud et en face de l'édifice ».

Dans cet esprit, la vigilance autour de l'îlot de l'église conduit à classer les espaces agricoles voisins en zone agricole stricte (As).

Ce zonage est motivé par la volonté de préserver l'unité paysagère du secteur compris entre le château de Saint-Just et la frange du village comprenant le site de l'église : pour cela, bien que considéré pour sa valeur agricole (et effectivement cultivé), il doit demeurer vierge de constructions.

- La Chagne :

La zone constructible est analysée au vu des possibilités ou limites du réseau d'assainissement. Ce secteur n'est plus amené à se développer au vu du SCOT.

- La Torchère :

Les élus s'interrogent sur les sens de circulation et aménagements possibles dans ce hameau aux ruelles étroites et au bâti assez dense. Des solutions doivent être trouvées pour les transports scolaires pour améliorer la situation actuelle.

Forts de cette problématique, comme de celle concernant le réseau d'assainissement, les élus remettent en question le zonage 2 NA du POS, évolution admise dans le SCOT BBR. Cette zone ne semble plus pertinente au vu des enjeux mis en évidence en 2013, surtout au vu de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (enjeu lié à la mobilité).

D'ailleurs, au vu de la Note d'enjeux de l'Etat :

« Le hameau de la Torchère situé à 1 km du centre-village dont le développement ne s'impose pas du tout au regard des logiques d'économie de déplacement et de consommation foncière agricole : son statut de pôle secondaire d'urbanisation doit passer au second plan par rapport au potentiel de densification du bourg.

Si des extensions étaient cependant engagées, elles devraient être limitées et appuyées sur des limites pérennes avec le domaine agricole du Grand Plan. »

Il est donc convenu de ne pas conserver cette zone d'extension. Ce hameau n'est pas destiné à être plus développé.

➤ L'évolution urbaine se fera au village qui regroupe les divers équipements (superstructure, infrastructure). Voir l'orientation de recentrage développée dans le PADD.

❖ **Zone UX :**

La zone d'activités est entièrement incluse en zone UX puisque toutes les parcelles sont acquises et utilisées ou destinées à des entreprises de la zone.

Voir les Orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le bord de la RD 979.

❖ **Zone 1 AU :**

Les zones 1 AU concernent les trois secteurs d'extensions du village - les Ayes, l'Alagnier et la Source - qui ont fait l'objet d'Orientations d'aménagement et de programmation. Le lotissement des Pommiers en cours de remplissage est maintenu en zone 1 AU (orientations lors de la modification du PLU de 2007).

La zone 1 AU comprend un graphisme particulier correspondant aux éléments boisés identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Une trame est superposée pour introduire l'article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme relatif à la mixité sociale.

❖ **Zone 2 AU :**

Deux zones 2 AU sont maintenues au village pour être en compatibilité avec le SCOT et les législations actuelles. Ces zones à urbaniser permettent d'envisager le développement futur du village et l'évolution nécessaire du Villa Joie.

❖ **Zone A :**

La zone A, qui circonscrit les espaces agricoles et les exploitations agricoles, comprend deux secteurs :

- ♣ Un secteur Ad : habitat diffus (non agricole) au sein de la zone agricole, à l'image des secteurs Nd au sein des zones naturelles,

- ♣ Un secteur As :

L'activité agricole est reconnue mais l'espace est important en termes de cône de vue sur le village et de ceinture verte (partie Sud du village jusqu'au château). Les préoccupations paysagères incitent à ne pas réaliser de constructions dans cet espace.

Précision à La Torchère pour le centre équestre :

L'habitation construite initialement, car jugée nécessaire aux bâtiments agricoles, n'est plus occupée par les agriculteurs. Elle demeure en zone agricole en 2013.

Précision pour le secteur de l'aérodrome :

Il a été circonscrit en 1994 par une zone NCa permettant « les infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de l'aérodrome ».

En 2013, un emplacement réservé est maintenu sur les parcelles non encore acquises par la ville de Bourg-en-Bresse (donc toujours au bénéfice de la ville de Bourg-en-Bresse).

Ce secteur reste en zone agricole. Situées au Sud des pistes positionnées à Jasseron, les terres agricoles sont exploitées par des agriculteurs liés par des conventions avec la ville de Bourg-en-Bresse propriétaire des terrains.

Au vu de la spécificité du secteur (au-delà du simple ER3) sur lequel les servitudes aéronautiques s'appliquent, il n'a pas été jugé utile de créer un sous-secteur A. Le règlement de la zone A continue de rendre possibles les « infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de l'aérodrome ».

Précision pour le terrain de football :

Le sous-secteur NCI, qui circonscrit le terrain de football dans le PLU de 1994, devient un secteur NI en 2013. Il ne reste pas en zone agricole.

La zone A comprend un graphisme particulier correspondant aux éléments bâtis ou boisés identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et aux espaces boisés classés (application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

❖ **Zone N :**

La zone N correspond aux espaces à protéger mais comprend 4 secteurs pour prendre en compte des enjeux différents :

- Nd « habitat diffus »

- Nj « jardins, parcs »

Deux parcs sont importants au sein du village pour leur valeur d'espaces de respiration, de poumons verts.

- NI « loisirs » (terrain de football)

- Np pour les zones à protéger au titre du paysage et de l'environnement (espaces naturels vierges excepté trois lavoirs identifiés au titre de l'art. L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme).

La zone N comprend un graphisme particulier correspondant aux éléments bâtis ou boisés identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et aux espaces boisés classés (application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

REGLEMENT : MOTIVATIONS

1 - Motivations globales du bien-fondé du règlement du PLU :

Depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU, les communes peuvent se poser la question sur l'opportunité de rédiger un règlement composé de 14 articles. Si elles le décident, elles doivent alors justifier dans ce rapport les prescriptions limitant l'occupation du sol.

La commune a choisi de rédiger un règlement avec un canevas reprenant les termes de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, pour diverses raisons de forme et de fond :

- Sur la forme : la commune confirme en révisant son document d'urbanisme la volonté de disposer d'un cadre de référence et de cohérence pour mettre en œuvre les différents éléments de son projet.
- Sur le fond : l'analyse de la commune a mis en évidence des éléments de structure urbaine, de formes bâties, d'organisation de l'espace, etc ... que les divers articles du règlement permettent de contrôler (voir ci-dessous les détails).

2 - Précisions, importances des points suivants :

Dispositions générales :

Prise en compte de la problématique construction à l'alignement ou en limite séparative (articles 6 et 7) / débords de toiture obligatoires (éviter les murs sans débords de toiture):

D'où l'ARTICLE 7 – PRECISIONS POUR LES REGLES CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Aux articles 6 et 7 du présent règlement, sont pris en compte tous points de la construction y compris les débords de toiture. L'égout de toiture (ou dit autrement l'aplomb du débord de toiture) peut donc être à l'alignement ou en limite séparative.

Zone U :

❖ **Complément à propos des vérandas :**

Les vérandas sont spécifiées car elles sont distinctes de la construction et des annexes.

Article U 3 :

- ❖ L'alinéa suivant : Les accès doivent être réalisés, lorsque c'est possible, sur une limite séparative du tènement de façon à les regrouper.
- ❖ Aucun nouvel accès ne peut être créé sur la RD 979.
- ❖ Importance du positionnement des portails vis-à-vis du domaine public.

Article U 4 :

- ❖ Assainissement : importance du règlement d'assainissement de la Communauté de communes.
- ❖ Reprise de l'alinéa concernant l'éclairage des voies : Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article U 6 :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait compatible avec l'environnement bâti.

Justifications :

- ✓ Le tissu urbain actuel : quelques anciennes maisons sont construites à l'alignement de la voie mais elles sont assez rares, certaines anciennes observaient aussi un retrait. La majorité des constructions ont donc été réalisées en retrait au fil des années.
- ✓ La volonté de ne pas fixer une distance chiffrée provient de la trop grande rigidité de cette formule, et de la difficulté à motiver un chiffre.

Article U 7 :

Reprise de la rédaction actuelle avec le minimum de 3 m et en ne laissant qu'un « bémol » : 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 m².

Article U 8 :

Non réglementé donnant une certaine liberté sur une même propriété et permettant les constructions groupées.

Article U 10 :

Pour reprendre le souhait de la modification du PLU précédente et en éclaircissant la rédaction, le règlement détermine la hauteur maximale au faîtage.
La hauteur maximale est reprise à 8 m permettant des constructions R+1+combles.

Article U 11 :

Actualisation de l'article en fonction de la volonté des élus de 2013 et de l'introduction du Grenelle 1 et 2.

Article U 12 :

Il n'est plus fait allusion au 25 m² comme superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière. Cette superficie s'entendait « y compris les accès » (voir le Règlement de référence de la DDE des années 1990).

Il n'est plus fait référence aux maisons individuelles.

Article U 14 :

Pas de COS fixé pour faciliter la densification. Voir le jeu parallèle des divers articles.

Zone UX :

Le règlement de la zone UX reprend un certain nombre de prescriptions des zones UX et 1NAx précédentes d'autant que la zone 1NAx a fait l'objet d'une réflexion lors d'une modification du PLU en 2007.

Quelques principes retenus :

- ✓ Au vu des problèmes liés à la présence d'habitations intégrées ou non dans les bâtiments d'activités au sein de cette zone, les élus préfèrent, certes valider l'existant, mais ne plus rendre possibles les nouveaux logements. La zone d'activités doit être totalement destinée aux constructions à usage d'activités économiques.
- ✓ De même sont possibles les activités commerciales qui se rattachent à l'artisanat mais non les surfaces commerciales indépendantes. Saint-Just peut en revanche favoriser les commerces de proximité dans le village (« commune rurale » dans le SCOT BBR).
- ✓ Toitures : aucune prescription particulière sur la pente des toits ou les toits-terrasses au vu de la diversité de l'existant, et de la réalisation fréquente d'acrotères.
- ✓ Bords de la RD 979 : voir les orientations d'aménagement et de programmation pour les parcelles pouvant être construites par la ste Rema. La RD n'est plus une voie classée à

grande circulation ; l'art. L 111-1-4 (amendement Dupont) ne s'applique plus, mais la loi Grenelle 2 met l'accent sur la qualité des entrées de ville. Principe retenu : recul des constructions, bande végétalisée, qualité de l'architecture, etc ...

En 2013, introduction d'un CES de 0,50, mais pas de COS.

Zones à urbaniser :

Homogénéité avec le Règlement de la zone U excepté quelques détails comme l'interdiction des commerces si le bâtiment dépasse une surface de vente de 300 m², etc,

Précision sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation,

Report à la compatibilité avec les OAP.

Zone agricole (A), zone naturelle et forestière (N) :

Les spécificités des deux zones sont mentionnées par le biais des **articles 1 et 2**.

Précision pour la zone A :

Comme l'indique le PADD, le PLU montre 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** avec comme objectifs de limiter le mitage et d'éviter les problèmes de « reconversion ».

Introduction du décret du 29 février 2012 pour le contenu des zones A et N.

Globalement, les élus ont souhaité une homogénéité des rédactions des articles pour l'ensemble des zones.

Précisions sur la notion de « performances énergétiques » :

Article L. 110 du code de l'urbanisme : l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme « *contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement* ».

Objectif ajouté à l'article L. 121-1 : *la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables* ».

➤ Depuis la loi du 12 juillet 2010 ENE-Grenelle 2, les PLU doivent prendre en compte cette notion d'énergie.

La commune de Saint-Just ne s'est pas livrée à un diagnostic énergétique, et n'a pas créé de « secteurs dans lesquels elle impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées » comme le permet cette loi.

Pour autant, non seulement la rédaction du règlement ne constitue pas un obstacle à la mise en œuvre des objectifs attachés au développement durable, mais elle facilite l'utilisation des énergies renouvelables et des matériaux performants, et l'implantation des constructions la plus adéquate.

➤ **Voir :**

- ♣ la souplesse des articles 6, 7 et 8
- ♣ le CES qui résulte de l'application des dispositions de tous les articles
- ♣ hauteur :
 - ✓ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
 - ✓ Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau, relais de communication, etc ...).
- ♣ Art 11 et limitation des émissions de gaz à effet de serre :
- ♣ Art 13 et plantations / créations d'espaces libres communs.

En raison de l'absence de secteurs spécifiques imposant des normes particulières, l'article 15 de chaque zone est rédigé ainsi :

« ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé. »

EMPLACEMENTS RESERVES

Conformément à l'article L 123-1-5-8° du code de l'urbanisme, les communes peuvent prévoir, par le moyen des « emplacements réservés », les espaces destinés à recevoir des équipements collectifs qui sont soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination.

Ils peuvent concerner les voies publiques, les ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Ils créent un "droit de délaissement" pour le propriétaire qui peut mettre en demeure la collectivité d'acquiescer l'emprise foncière concernée par le projet ainsi annoncé.

Emplacements réservés du PLU à réviser :

N° de l'emplacement	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie approximative
2	Création d'un cheminement piéton	Commune	260 m x 1,40 m = 364 m ²
4	Aérodrome	Commune de Bourg-en-Bresse	102 500 m ²
5	Passage d'une canalisation d'assainissement	Commune	175 m ²
6	Ligne du Haut-Bugey Modernisation de la ligne Bourg-en-Bresse – Bellegarde-sur-Valserine. Modification du tracé.	Réseau Ferré de France	28 175 m ²
7	Ligne du Haut-Bugey Modernisation de la ligne Bourg-en-Bresse – Bellegarde-sur-Valserine. Dispositif de visualisation en rapport avec l'aérodrome	Réseau Ferré de France	2 400 m ²

Bilan en 2013 :

- ✓ ER 2 : à reporter de manière identique
- ✓ ER 4 : réponse de la ville de Bourg-en-Bresse : le maintenir
- ✓ ER 5 : inutile aujourd'hui
- ✓ ER 6 et 7 : à supprimer. Travaux réalisés.

Besoins en 2013 : Nouvel emplacement réservé pour un cheminement mode doux entre le village et La Chagne.

N° de l'emplacement	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie approximative*
1	Création d'un cheminement piéton	Commune	1 564 m ²
2	Création d'un cheminement piéton	Commune	615 m ²
3	Aérodrome	Commune de Bourg-en-Bresse	23 009 m ²

**superficies avec le logiciel Editop*

PROTECTION DES BOISEMENTS

Voir chapitre Couverture végétale et Paysage.

❖ Possibilités offertes par le code de l'urbanisme :

○ **Article L 130-1 du code de l'urbanisme** :

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés : les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Effet du classement :

- ◆ il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- ◆ il entraîne le rejet de plein droit toute demande d'autorisation de défrichement.
- ◆ les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L 421-4 sauf dans certains cas.

Notamment si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CRPF. Cas du département de l'Ain avec **l'arrêté du 18 septembre 1978**.

Cet arrêté préfectoral énumère toutes les catégories de coupes ne nécessitant pas une déclaration préalable.

De même, l'autorisation n'est pas applicable lorsque le propriétaire procède seulement à l'enlèvement des arbres dangereux, abattus par le vent et des bois morts.

Cette déclaration préalable, lorsqu'elle est nécessaire pour les coupes et abattages dans un EBC, est délivrée par le maire lorsque la commune possède un PLU approuvé.

Elément important : la levée d'un EBC ne peut avoir lieu qu'à l'occasion d'une révision du PLU.

Définitions :

- * Le défrichement est une opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, ou involontaire mais entraînant indirectement à terme les mêmes conséquences. Il fait depuis longtemps l'objet d'un contrôle administratif (1^{ère} loi en 1969).
- * La coupe est l'opération présentant un caractère régulier d'exploitation (idée de sylviculture).
- * L'abattage est l'opération de déboisement limité à caractère ponctuel ou accidentel.

○ **Article L 123-1-5-7° du code de l'Urbanisme** : protection plus souple de l'existant

Ce texte a été introduit par la loi Paysage (voir ci-dessus) en prévoyant que le PLU peut identifier et localiser des éléments de paysages à protéger ou à mettre en valeur. Les éléments boisés font partie de la liste.

Le Rapport de présentation décrit ce qui est repéré et le plan de zonage le fait apparaître.

Article R 421-23 h) du code de l'urbanisme : Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié, en application de l'article L 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

○ **Les articles 13 des règlements de chaque zone : protection liée aux opérations nouvelles**

Ces articles concernent les espaces libres et verts. Leur rédaction est laissée à l'appréciation des élus et de l'urbaniste qui élaborent le document : ils reflètent ou non leur souci en la matière.

Par exemple : conserver les plantations existantes, planter pour masquer des bâtiments ou installations, planter les espaces de stationnement, doubler les clôtures de haies vives, espaces libres et verts dans les opérations de plus de x logements, etc ...

➤ voir le règlement.

❖ **Règlementation parallèle au code de l'urbanisme qui intéresse le défrichement : article L 311-1 du code forestier**

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu au préalable une autorisation. Exceptions :

- * Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées
- * Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares sauf si les défrichements projetés sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement.

➤ **En 2013 :**

Le principe des espaces boisés classés inscrits depuis le POS de 1994 est conservé (parcelle communale située au Nord du territoire, bois du château, et vallon de la Vallière) mais avec un repérage actualisé (secteurs situés en zone Np).

Un travail a été réalisé par les élus pour la préservation des haies les plus significatives et permettant de maintenir une trame verte, un réseau de haies. Elles sont identifiées au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU avec en parallèle dans le Règlement :

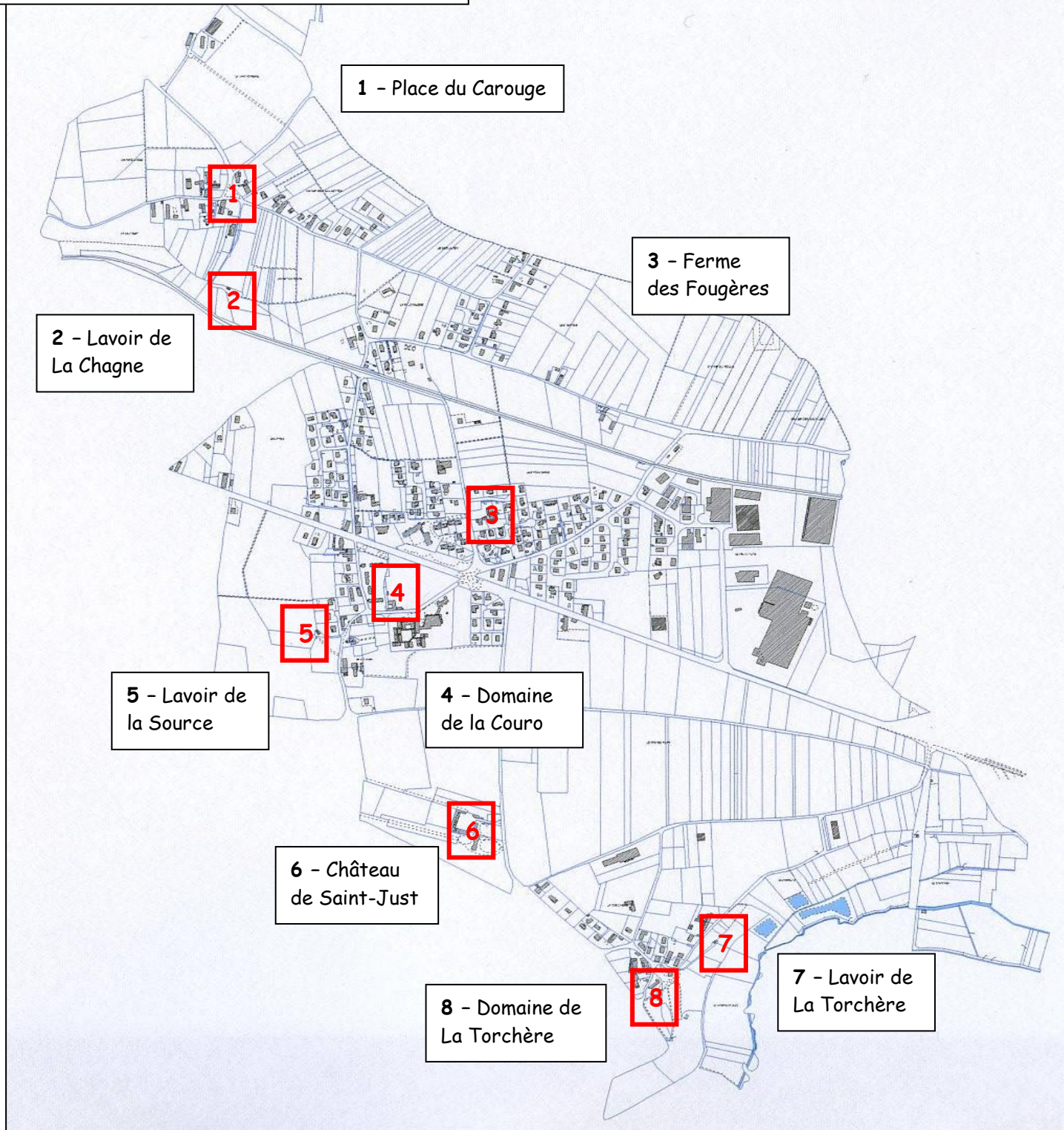
« Si les besoins d'un projet de construction, d'aménagement d'une voie, ou l'état sanitaire des arbres nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation. »

Dans la vallée de la Vallière, le PLU utilise aussi l'art. L 123-1-5-7 pour les boisements localisés au Sud-Est du territoire communal, pour certes préserver la trame verte et bleue mais laisser possible le projet de voie « modes doux » en cours de réflexion au sein de la Communauté de communes.

La ripisylve au bord de la Vallière est également protégée par le biais de l'art. L 123-1-5-7°.

PROTECTION DES ELEMENTS BATIS ET ESPACES PUBLICS INTERESSANTS

Synthèse des éléments bâtis et espaces publics identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.



SUPERFICIE DES ZONES ET DES BOISEMENTS A PRESERVER

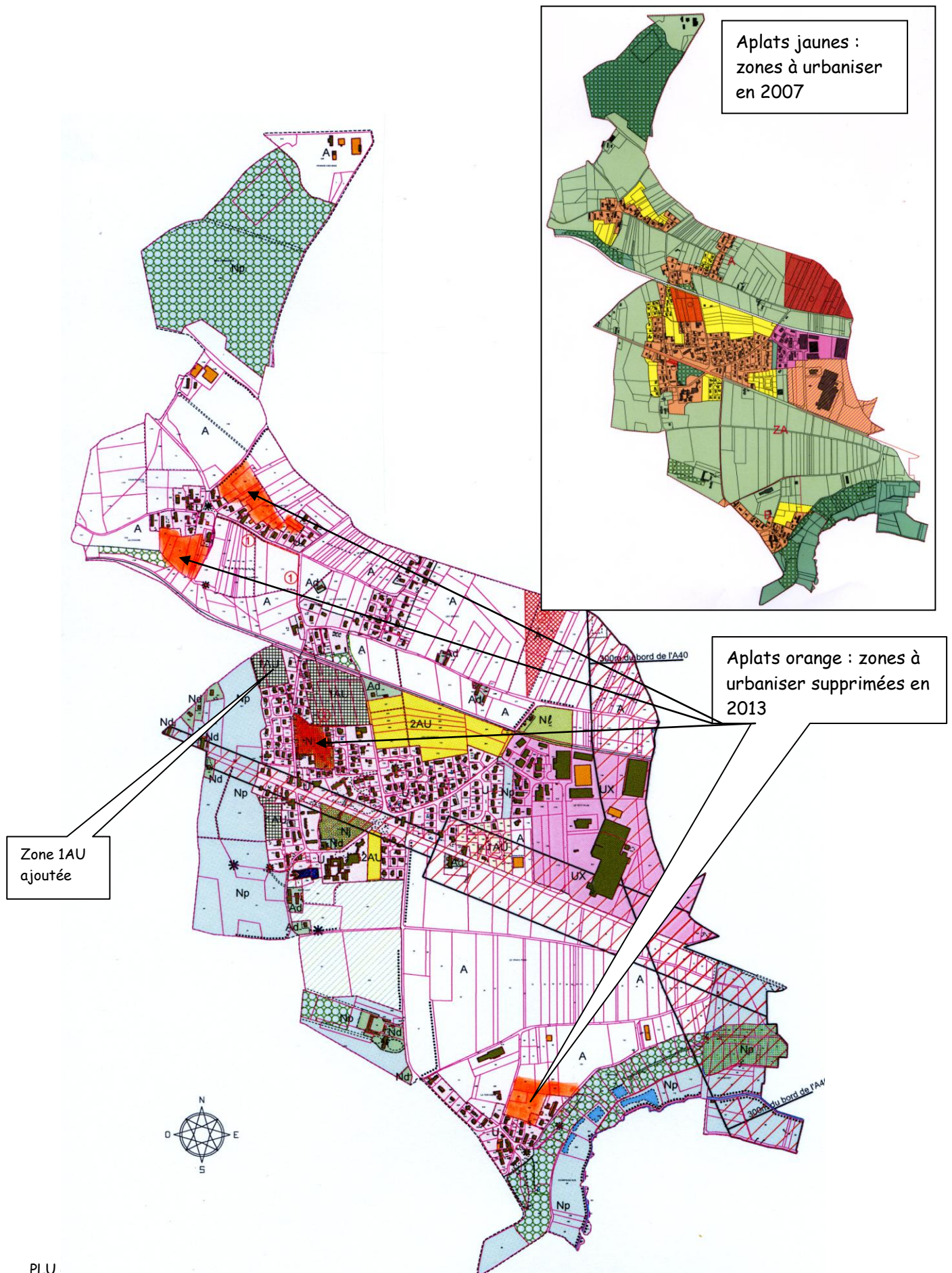
Avec comparaisons des surfaces entre 2007 et 2013

ZONES	SUPERFICIES en ha PLU de 2007 (dernier PLU en vigueur)	SUPERFICIES en ha PLU de 2013
U	-	44,60
<i>UB</i>	44	-
<i>US</i>	2	-
UX	8	24,53
<i>1 NA</i>	7	-
<i>1 NA a</i>	3	-
<i>1 NA x</i>	17	-
1 AU	-	7,73
2 AU	-	7,17
<i>2 NA</i>	13	-
<i>NC</i>	175	-
<i>NC a</i>	11	-
<i>NC l</i>	2	-
A	-	152,81
A d	-	2,00
A s	-	12,65
<i>ND</i>	53	-
<i>ND a</i>	2	-
<i>ND b</i>	1	-
N d	-	2,76
N j	-	2,8
N l	-	1,77
N p	-	79,09
TOTAL	338	337,91
Espaces boisés classés	Surfaces non connues	35,09 ha
Haies identifiées Et boisements identifiés	-	3 198 m 6,27 ha

Les différences de superficies des zones et du total entre les deux périodes proviennent du calcul des surfaces en 2013 avec le logiciel Editop.

Les zones retenues en 2013 apparaissent ci-dessus en gras et surlignées en gris.

Avec comparaisons des plans de zonage entre 2007 et 2013



COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT BOURG-BRESSE-REVERMONT

En lien avec les pages 99 et suivantes

Après vérification des points suivants par le Bureau du Syndicat mixte au cours de la séance ordinaire du 12 avril 2013 :

- ♣ Croissance du tissu urbain et organisation urbaine
- ♣ Croissance démographique et besoin en logements
- ♣ Logements et mixité
- ♣ Zones d'activités
- ♣ Volet agricole
- ♣ Espaces naturels et paysages
- ♣ Déplacements
- ♣ Equipements
- ♣ Assainissement - eaux pluviales
- ♣ Eau potable – risques
- ♣ Orientations d'Aménagement et de Programmation

.... il n'est relevé aucun point d'incompatibilité du PLU avec les prescriptions du SCOT.

CINQUIEME PARTIE : INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT, PRISE EN COMPTE DE CET ENVIRONNEMENT

Article L 121-1 :

*Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer (...) une **utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la **maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile**, la préservation de la **qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages** naturels ou urbains, la **réduction des nuisances sonores**, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du **patrimoine bâti**, la prévention des **risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances** de toute nature.*

Article R 123-2 du Code de l'Urbanisme :

Le rapport de présentation (...) évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

L'état initial de l'environnement a été traité dans la deuxième partie de ce rapport, un certain nombre des éléments suivants dans les chapitres de la première partie, la présentation du PLU dans la quatrième.

- **Les divers points évoqués ci-dessous permettent de voir que le PLU ne devrait pas avoir d'incidences sur l'environnement ; au contraire il a pour ambition de maîtriser le développement urbain de la commune.**

Prise en compte des enjeux :

♦ **Etalement urbain, protection des espaces agricoles, et maîtrise des circulations des véhicules :**

- ✓ En recentrant l'urbanisation possible au seul village,
- ✓ En envisageant la greffe des nouveaux quartiers par le maillage viaire
- ✓ Et en créant des liaisons modes doux.

♦ **Protection des paysages :**

- ✓ En identifiant les éléments boisés et bâtis (individualisés ou îlots) au titre de l'article L 123-1-5-7°,
- ✓ En circonscrivant le vallon de la Vallière en zone naturelle,
- ✓ En insistant sur la prise en compte paysagère dans les Orientations d'aménagement et de programmation pour la côtière du village, l'entrée Ouest de la commune, la coupure verte.

♦ **Qualité du milieu naturel :**

- * En préservant en zone naturelle le vallon de la Vallière,
- * En préservant les trames vertes et continuités écologiques, avec notamment le classement en espaces boisés classés dans le vallon de la Vallière et la préservation de la ripisylve au bord de la Vallière par l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme,
- * En envisageant l'urbanisation en adéquation avec l'assainissement des eaux usées et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement,
- * En assouplissant l'application des articles 11 pour les bâtiments bioclimatiques et rendant possibles l'utilisation des énergies nouvelles renouvelables.

♦ **Patrimoine bâti :**

- ✓ En identifiant les éléments bâtis (individualisés ou îlots) au titre de l'article L 123-1-5-7°,
- ✓ Avec la rédaction des articles 11.

♦ **Protection des boisements :**

- ✓ En utilisant les protections possibles par les articles L 123-1-5-7° et L 130-1 du code de l'urbanisme.

ANNEXES

- ❖ Arrêté préfectoral du 18 septembre 1978 relatif aux coupes dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ❖ Arrêté préfectoral du 7 janvier 1999 : Classement sonore des infrastructures (voir la loi sur le bruit du 31 décembre 1992)
- ❖ Arrêté préfectoral du 2 mai 2001 déclarant l'ensemble du département de l'Ain zone à risque d'exposition au plomb. La donnée est inscrite sur le plan des Servitudes et informations.
- ❖ Délibération du Conseil général du 12 février 2007 relative à la Réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières.