

SAINT JUST D'ARDÈCHE



Plan Local d'Urbanisme



II PADD

*Projet d'Aménagement et de
Développement Durables*



SOMMAIRE

Introduction	P1
Orientations générales	P2
Orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire	P4 P4
Orientations générales des politiques relatives à la démographie Promouvoir une croissance démographique équilibrée et à l'échelle de Saint Just	P6 P6
Orientations générales des politiques d'équipement Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain	P7 P7
Orientations générales des politiques relatives à l'habitat Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les Les plus propices Valoriser le parc de logements vacants	P8 P8 P8 P9
Les politiques de développement économique et commercial Maintenir un potentiel de développement économique	P10 P10
Orientations générales des politiques de transports et déplacements La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux	P12 P12 P12
Les politiques de développement des loisirs	P14
Les politiques de protection des paysages La composition du paysage d'ensemble La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique Promouvoir une urbanisation intégrée	P15 P15 P17 P18
Les politiques de protection de l'agriculture	P19
Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques	P21
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	P23

INTRODUCTION

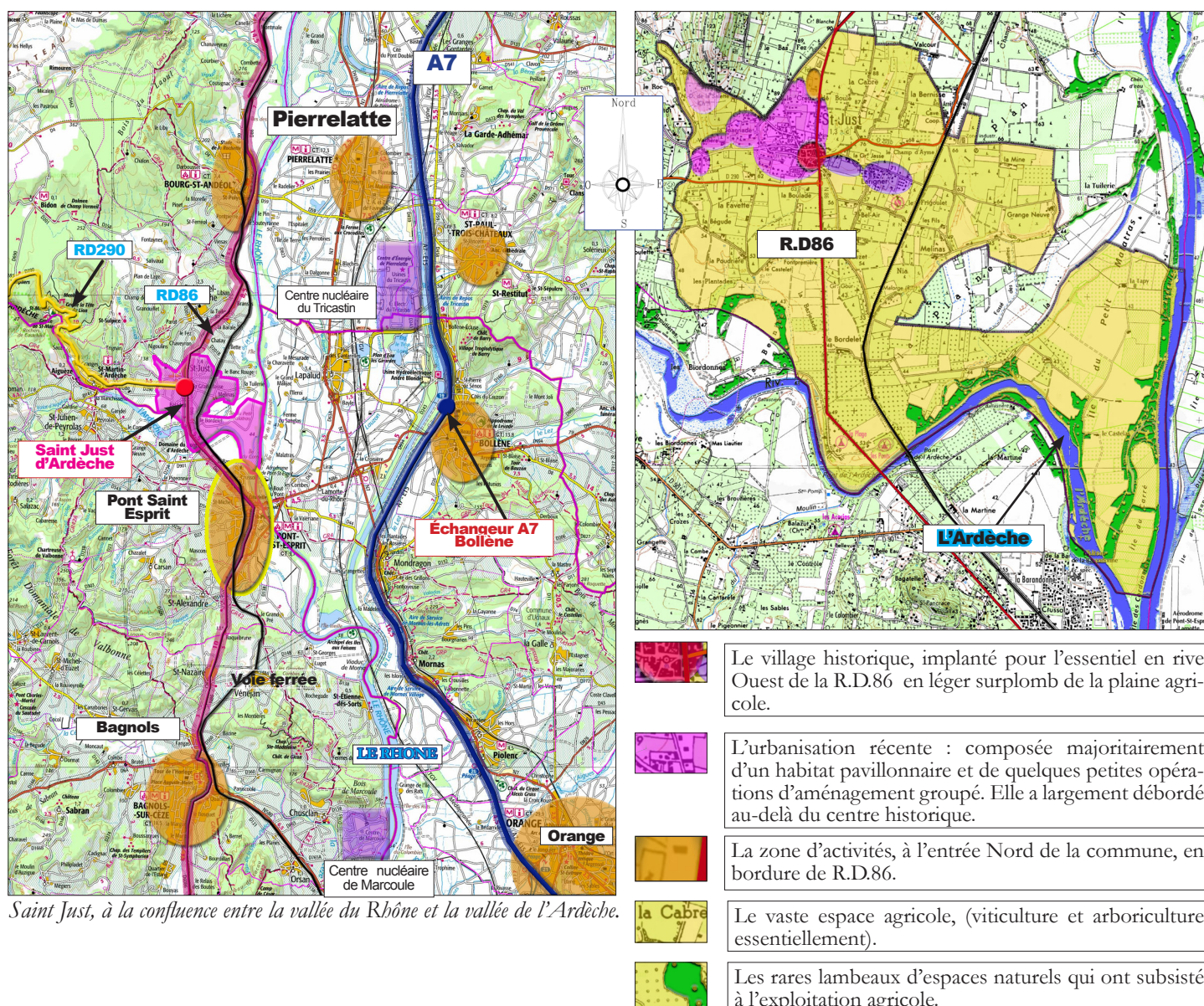
Le P.A.D.D. exprime le projet de développement de Saint Just, établi sur la base d'un diagnostic territorial, des objectifs de la commune et dans le respect de la réglementation.

Ce projet s'appuie sur les composantes d'une commune à la structure socio-économique élaborée, riche d'un tissu d'activités et de services, d'un espace bâti élaboré, où se mêlent enjeux de développement économique, de diversification l'offre en logements, parallèlement aux enjeux récurrents de protection des paysages, de l'environnement naturel et des espaces agricoles, notamment viticoles.

Aujourd'hui, selon un schéma qu'ont connu de nombreuses communes rurales, l'allongement des trajets – domicile travail et l'augmentation des coûts d'accès au logement dans les grands pôles urbains ont fait converger depuis une dizaine d'années un flux migratoire important dans la commune.

Après une extension soutenue de l'espace bâti, qui a fait écho à la demande forte en logements, l'objectif est désormais de valoriser l'attractivité de la commune pour assurer un développement de moyen terme qui demeure à son échelle, qui renforce les services et développe la structure économique, dans un souci d'équilibres, de préservation de la diversité socio-économique, pour ne pas subir de dérive vers le "village dortoir".

Le projet de développement s'inscrit également dans une problématique de respect des composantes urbaines, naturelles et agricoles, de la structure paysagère, de l'histoire de la commune.



Saint Just, à la confluence entre la vallée du Rhône et la vallée de l'Ardèche.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Il est rappelé que la commune fait partie de la communauté de communes «Du Rhône aux Gorges de l'Ardèche (DRAGA)» et que les orientations générales du P.L.U. doivent être compatibles avec les orientations du Programme Local de l'Habitat établi par la DRAGA.

Orientations générales des politiques d'urbanisme et d'aménagement

L'objectif est de produire une urbanisation qui s'inscrive dans le fonctionnement du territoire et qui respecte les fondements de l'organisation historique de Saint Just, son bourg, son tissu économique, ses composantes agricoles et naturelles, ses spécificités et ses sensibilités qui intègre la question des risques naturels. Il s'agit aussi d'assurer la cohérence entre le projet urbain et les réseaux actuels et projetés à court terme.

Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Après la forte progression démographique qu'a connu la commune depuis 1999, Le P.L.U. a créé les conditions d'une croissance moins soutenue mais sans cassure, à l'échelle de Saint Just d'Ardèche, dans un souci de préservation de son identité rurale et pour favoriser les équilibres démographiques (et notamment celui de la pyramide des âges).

LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Les enjeux en terme de logements convergent avec les objectifs de croissance démographique. Il s'agit de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre, mais aussi de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur d'espace que l'habitat pavillonnaire, majoritairement produit ces dix dernières années, en s'appuyant sur des modèles d'habitat intermédiaire déjà présents dans la commune, qu'il s'agit de renforcer localement.

Les politiques de développement économique et commercial

Dans l'esprit d'un développement économique qui s'appuie sur la petite structure industrielle et artisanale déjà en place et en accompagnement de la croissance démographique, le projet définit les conditions d'affirmation et de développement de la zone d'activités.

Il assure également la pérennité de l'économie touristique liée à l'Ardèche (et plus particulièrement au site du Pont cassé).

Les politiques de transports et de déplacements

Il s'agit d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- en limitant les trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les grands pôles d'emplois et de services,
- en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette), y compris entre le village et les rives touristiques de l'Ardèche.



Le tissu urbain ancien.



L'espace agricole.



L'Ardèche et le Pont cassé.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Les politiques de développement des loisirs

Au travers de la zone touristique du Pont cassé et plus largement des équipements touristiques qui y sont liés, de la zone dédiée aux sports et aux loisirs de Larigner, la commune est déjà bien dotée en équipement de loisirs et il s'agira de développer l'urbanisation de manière à ce qu'elle demeure ouverte sur les grands espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son large éventail de loisirs de plein air.

Les politiques de protection des paysages

Dans un objectif de préservation de l'identité du territoire communal, du cadre de vie, le P.L.U. a développé :

- des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels, qu'urbains,
- des mesures d'intégration des nouveaux espaces bâtis dans la trame paysagère,
- des mesures, programmées à moyen terme, de structuration paysagère de l'entrée Nord du village.

Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. définit des mesures :

- de préservation des espaces agricoles et naturels dans un contexte de pression foncière grandissante, lorsqu'ils ne constituaient pas des secteurs stratégiques nécessaires à la concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements et de développement économique,
- de préservation des grandes continuités écologiques mises en évidence dans le volet environnemental du P.L.U.

Les politiques de protection contre les risques naturels

Le projet a tenu compte des risques naturels qui pèsent sur une partie du territoire communal, dans un souci de développement durable et de protection des personnes et des biens.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il s'agit de satisfaire les besoins en logements et en équipements en rentabilisant l'espace, bien non renouvelable, au travers de la production d'un habitat intermédiaire, du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant, de limitation de l'extension de la tâche urbaine au sein de limites franches et cohérentes (routes, ruptures de pentes, bois, grands espaces cultivés...).



Les faubourgs.



La zone d'activités.



Une urbanisation récente et groupée, moins consommatrice d'espace.



Un habitat pavillonnaire plus banal.

Objectifs et moyens

4

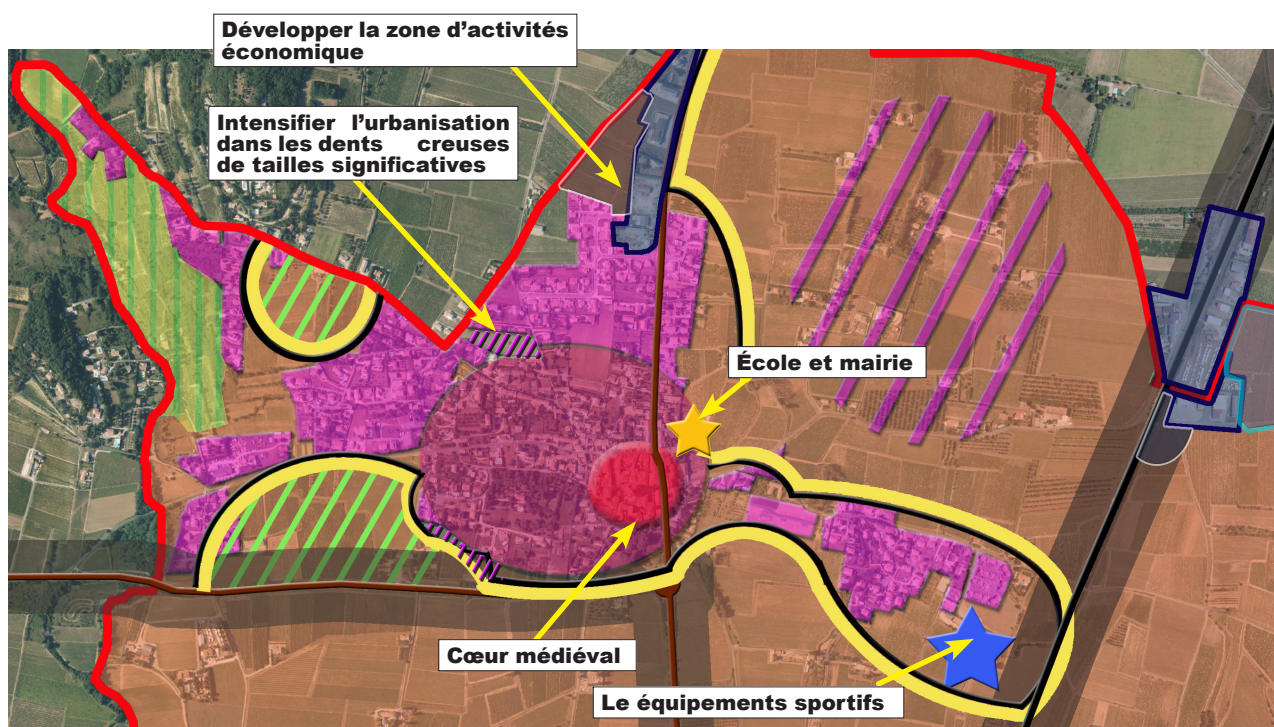
La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire

Objectifs et moyens

Si les zones d'habitat récentes ont permis un renouveau démographique, elles ont aussi constitué une singularité dans l'organisation séculaire du territoire, caractérisée par un bâti ancien dense. Pour un développement respectueux du territoire, les premiers principes intégrés par le P.L.U. ont été :

- _l'absence de nouveaux points d'ancrages de l'urbanisation,
- _l'arrêt de l'étalement en "tâche d'huile",

pour revenir à une logique historique qui consacre à nouveau le village comme pôle principal de l'urbanisation et qui "rentabilise" l'espace en privilégiant la mobilisation des dents creuses.



La protection du bourg



La structure urbaine organique, du cœur médiéval, l'ordonnement des faubourgs sont préservés.

La limitation de l'emprise urbaine



L'objectif est de limiter nettement l'étalement, de faciliter une densification mesurée et d'apporter une image plus qualitative, moins cloisonnée de l'urbanisation que celle d'un habitat pavillonnaire assez banal qui s'est développé récemment.

Le renforcement de l'urbanisation dans le prolongement immédiat de l'école / la centralité du village



Le P.L.U. développe un quartier nouveau d'habitat intermédiaire dans les principales dents creuses de la trame urbaine.

Le développement de l'activité économique



La commune a projeté le renforcement de son pôle d'activités au village pour, dans une problématique générale de maintien des équilibres, développer l'emploi local et accompagner la croissance démographique par le renforcement des services.



En complément, le pôle d'activités de la gare, de structure intercommunale, est maintenu dans ses limites actuelles, avec un potentiel d'accueil d'entreprises artisanales ou industrielles qui demeure.

Les grandes limites



Les secteurs à dominante agricole et naturelle, mal desservis par les réseaux (notamment la voirie), éloignés du centre village sont préservés de l'urbanisation.



Les grandes enclaves viticoles sont maintenues, pour leur rôle dans l'économie agricole et leur intérêt paysager.

Promouvoir une croissance démographique équilibrée et à l'échelle de Saint Just

Objectifs

La commune souhaite :

- _promouvoir à son échelle une croissance démographique durable mais aussi maîtrisée et équilibrée dans la répartition par classes d'âges,
- _En compatibilité avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat, participer à un juste niveau à l'effort de production de logements permanents nécessaire à la satisfaction des besoins, dans un territoire où les communes de l'axe rhodanien subissent une pression importante.

L'objectif premier n'est pas la construction effrénée. Il s'agit plutôt de produire moins de logements tout en poursuivant l'effort de diversification, pour une inflexion de la progression démographique contrôlée, sans cassure dans la pyramide des âges.

La traduction concrète du projet démographique est de converger vers une croissance annuelle moyenne de 1% (pour 2,6% mesurés ces 15 dernières années). **Ce rythme évitera aussi un "effet de palier" que produirait un ralentissement trop brutal de la croissance (avec pour conséquence un vieillissement rapide de la pyramide des âges).**

Sur cette base de croissance et avec une population totale de 1708 habitants en 2019, en se projetant à 12 ans, l'objectif de la commune est donc d'amener Saint Just à 1924 habitants à l'horizon 2031 (+216 habitants).

Moyens

Pour atteindre l'objectif, la prospective démographique a démontré qu'il était nécessaire de produire environ 140 logements (en tenant compte de la décohabitation notamment).

Pour traduire l'objectif démographique, le projet a déterminé une capacité d'accueil totale qui regroupe :

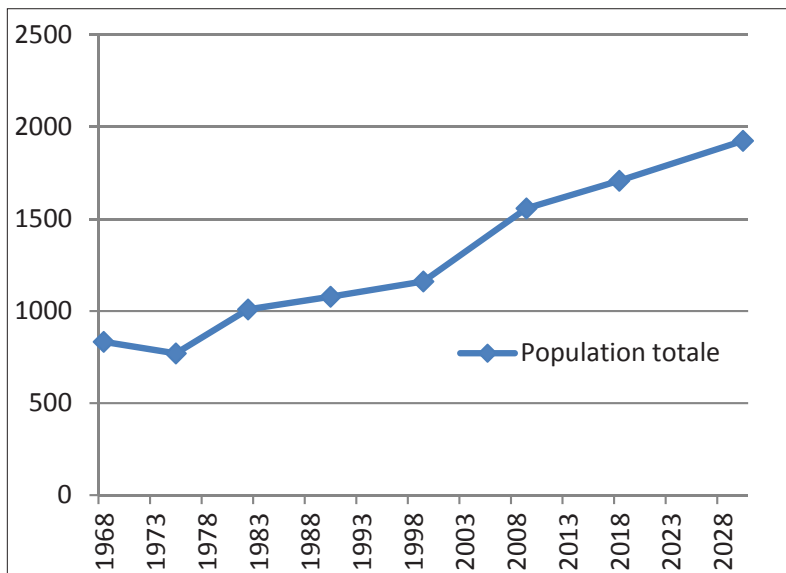
- _Les petits espaces classés en zone urbaine et non bâtis. Ces espaces mobilisables* à court terme représentent une surface d'environ 3,7 ha,

*On entend par espaces mobilisables à court terme :

- _les terrains non bâtis classés en zone urbaine et qui ne constituent pas les jardins d'agrément de maisons existantes,
- _ou des terrains bâtis mais suffisamment grands pour qu'une division parcellaire pour construire un nouveau logement soit probable.

- _Les zones A Urbaniser (en dents creuses comme en extension de l'espace bâti). Ces secteurs totalisent une superficie de 3,7 ha.

Croissance démographique passée et projetée



Au total, sur la base d'une densité moyenne de 18 logements par hectare et en considérant que tous les terrains constructibles seront bâtis, la capacité d'accueil définie par le projet est d'environ 127 logements. Cette capacité, additionnée à l'objectif communal de remise sur le marché de 16 logements vacants (en cohérence avec les objectifs du PLH) porte le potentiel total du projet à environ 141 logements. Ce potentiel correspond presque exactement au nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif de croissance annuelle moyenne de 1,0% pendant 12 ans (1924 habitants).**

**L'objectif de densité moyenne traduit une volonté de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles pour construire (ces 10 dernières années, la densité a été de 11 logements par hectare), sans pour autant créer de rupture dans la structure de l'espace bâti ni bouleverser les rapports de voisinages.

Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain

Objectifs et moyens

La cohérence entre réseaux et développement urbain se définit à deux niveaux :

- _d'abord privilégier une urbanisation compatible avec les réseaux existants afin de limiter l'impact financier pour la collectivité.
- _puis, lorsque le projet urbain l'exige, programmer un développement des réseaux qui permette d'assurer la desserte (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant, eaux usées) des constructions projetées.

L'assainissement

Logique de définition des zones constructibles :

Dans l'objectif de densifier l'habitat, on a défini les zones constructibles dans les secteurs desservis par le réseau d'eaux usées.

Cohérence réseau / capacité de la station d'épuration et croissance démographique

Il est nécessaire que les eaux usées issues de l'urbanisation actuelle et projetée, collectées par le réseau d'égouts soient acheminées vers une station d'épuration capable de traiter en volume comme en charge polluante les effluents produits.

Compte tenu de la croissance démographique projetée par le P.L.U. et des ambitions d'extension de la zone d'activités de l'entrée Nord du village, la cohérence entre le projet de développement urbain et la capacité de collecte et de traitement des eaux usées n'est pour l'instant pas assurée, car le réseau actuel d'eaux usées nécessite des travaux pour supprimer des entrées d'eaux parasites avec parallèlement une possible extension de la capacité de traitement de la station d'épuration. Ainsi, les zones IAU, celles qui impliquent, sur un laps de temps limité, la production d'un nombre significatif de logements, ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque la capacité de collecte du réseau et la capacité de traitement de la station d'épuration le permettront.

L'eau potable

Le réseau d'eau potable dessert l'ensemble des zones constructibles du P.L.U. et le Syndicat Intercommunal est capable de fournir en eau, y compris à l'été, la population totale projetée par le P.L.U. à l'horizon 2026 additionnée à la population touristique estivale.

Les communications numériques

Le débit Internet dans la commune est compatible avec le télétravail, évitant ainsi une fracture numérique par rapport aux pôles urbains du département. En terme d'objectifs, les ambitions de la commune s'inscrivent dans ceux du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Ardèche et de la Drôme : assurer et planifier un développement numérique bénéficiant au plus grand nombre, sur le long terme, selon la stratégie nationale formalisée autour du Plan national Très haut débit, visant à raccorder 70 % des foyers en 2020, puis 80 à 98 % en 2025.

Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices

Objectifs

Le parc de logements de la commune compte une part d'habitat intermédiaire et une part d'habitat collectif sensiblement supérieures à celles des communes proches. Cette spécificité résulte de la présence d'une "urbanité" historique, où l'espace bâti a pu croître en se diversifiant lentement. Elle est aussi issue de la présence assez ancienne d'entreprises et d'une économie viticole forte, qui ont favorisé la production de logements avant la phase le flux migratoire récent qui a consacré l'habitat pavillonnaire.

Afin de renforcer la diversité de l'offre en logements qui caractérise l'espace bâti de la commune, **il s'agit donc, dans les secteurs qui le peuvent structurellement et les mieux adaptés, de favoriser une urbanisation selon un mode d'habitat "intermédiaire", de transition, entre les logements collectifs du centre ville et l'habitat pavillonnaire de la périphérie, en conciliant, au travers de la forme urbaine, qualité de vie et densité relative :**

_Pour encourager l'installation de jeunes ménages.

_Pour économiser le terrain et favoriser la vie sociale.

Cette offre "intermédiaire" (d'une densité globale d'une vingtaine de logements à l'hectare mixant différentes formes : petit collectif, individuel groupé...) permettra de renouer avec un développement urbain cohérent avec le statut de bourg de Saint Just, avec la diversité historique de son tissu urbain. Elle favorisera l'équilibre socio économique et l'équilibre de la pyramide des âges. Elle permettra par ailleurs un accès au logement sans discrimination, dans une période où les coûts d'accession à l'habitat individuel en propriété excluent du marché une part croissante de la population.

Le développement d'un habitat intermédiaire permettra en outre de préserver ce qui fait encore la particularité positive du parc de logements dans la commune, c'est à dire une réelle diversité et la présence d'un parc locatif aidé significatif malgré le développement pavillonnaire.



Illustration des principes d'organisation d'un habitat diversifié, intermédiaire.

Le modèle d'habitat intermédiaire répondra aux besoins en intégrant les constructions dans une structure plus urbaine mais qui promeut une organisation "intelligente" des logements, qui limite les co-visibilités, propose des jardins bien exposés, facilite les déplacements doux... pour in fine une belle qualité de vie et moins d'espace consommé.

L'objectif n'est pas de bouleverser la structure de l'espace bâti ou de recomposer les rapports de voisinages mais de développer une forme d'habitat intermédiaire qui complétera l'éventail de l'offre en logements.



Exemple d'habitat intermédiaire dans la commune.



Autres Exemples d'habitat groupé en milieu rural.



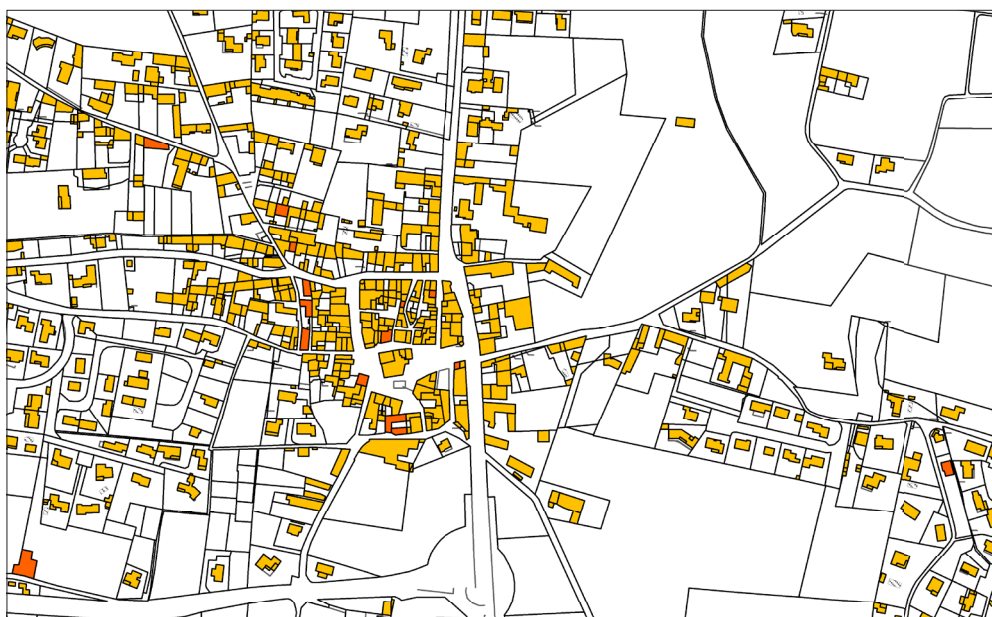
L'habitat résidentiel "banal" récent. S'il peut se poursuivre localement pour compléter l'espace bâti, il ne doit plus constituer l'essentiel de l'urbanisation à l'avenir.

Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices

Moyens



Valoriser le parc de logements vacants



L'inventaire des logements vacants dans la commune a montré leur concentration au centre village : les constructions sont souvent peu attractives : difficultés de stationnement automobile, défaut d'ensoleillement, distribution des pièces de vies, absence de jardin... Néanmoins, en dépit de ces inconvénients, ce parc de logements peut jouer utilement un rôle, en constituant, par exemple, un gisement de logements locatifs pour des ménages à revenus modestes, par exemple. Dans cet objectif, la commune souhaite favoriser la reconquête progressive du bâti vacant.

Les logements vacants.

Maintenir un potentiel de développement économique

Objectifs



Au sein d'une communauté de communes très rurale (si on excepte Bourg Saint Andéol) Saint Just a de particulier la présence d'une petite structure industrielle et artisanale, développée grâce à la situation géographique de transition de la commune, entre l'axe rhodanien et la vallée de l'Ardèche. Ce tissu économique permet à Saint Just d'Ardèche de s'émanciper du profil de la «commune dortoir», en proposant de l'emploi localement ainsi que des services et des commerces aux habitants.

Dégager des opportunités pour renforcer cette spécificité constitue un objectif du document d'urbanisme : promouvoir l'économie locale pour le maintien des équilibres entre habitat d'une part, entreprises, services et emplois d'autre part, en particulier dans une période (depuis 1999) où le parc de logements a crû fortement.

Moyens

Pour le court terme, les besoins en surfaces dédiées à l'activité économique seront satisfaits par les surfaces encore disponibles au sein des zones d'activités existantes.

Le projet prévoit en outre, l'extension à court terme de ces zones. La commune se réserve toutefois la possibilité d'adapter au cas par cas sa capacité d'accueil d'entreprises pour des projets susceptibles de créer ou de sauvegarder de manière significative l'emploi.



La zone d'activités de l'entrée Nord du village.



La zone d'activités du Plan, partagée entre Saint Just et Saint Marcel

Principe de développement de la zone d'activités économique sur les terrains déjà dédiés et secteur d'extension de la zone.



LES POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

Favoriser le commerce local

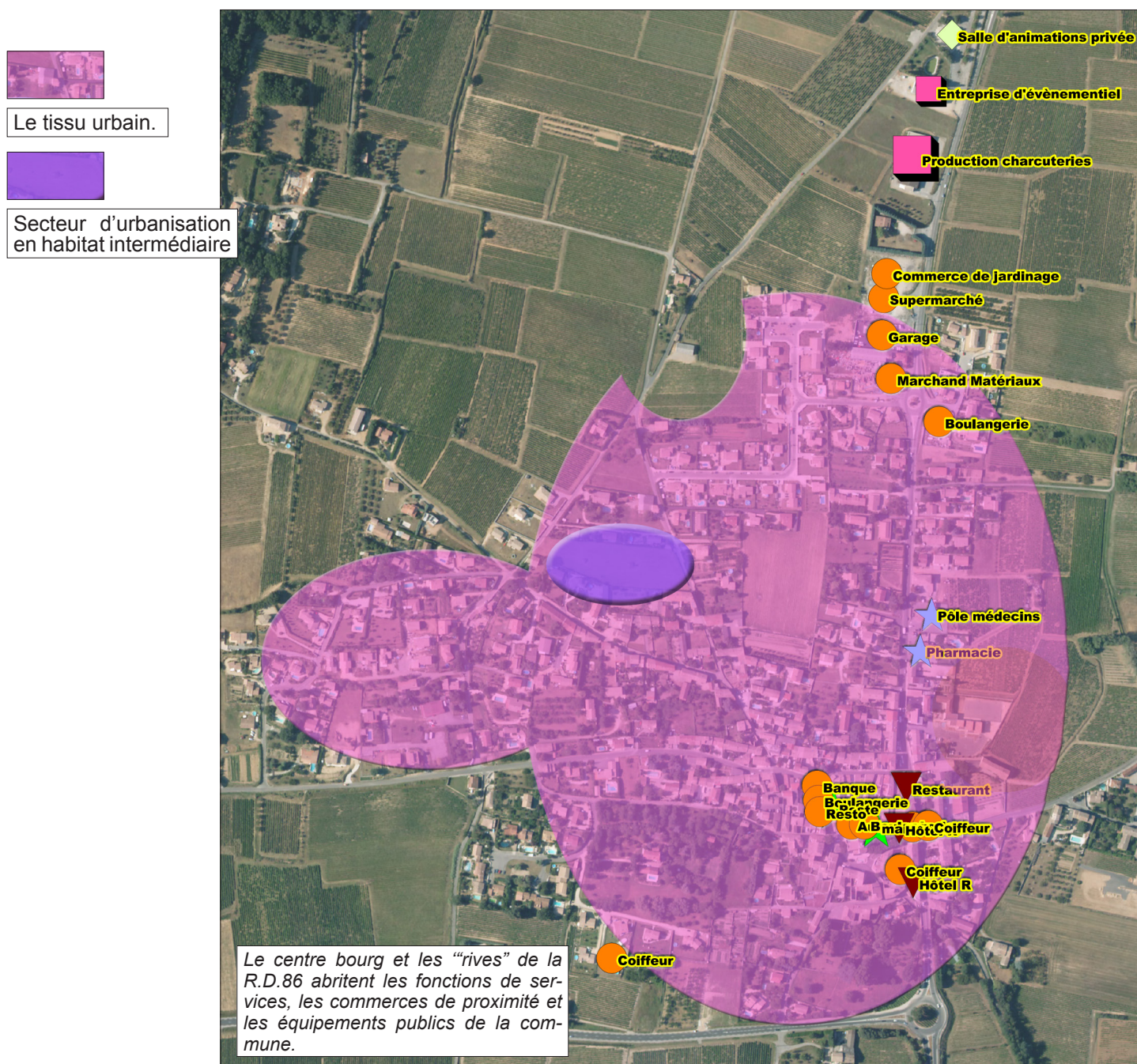
Objectifs

La structuration en bourg de Saint Just, la croissance démographique soutenue de ces vingt dernières années, l'effet de vitrine de la R.D.86 et l'économie touristique estivale ont permis à la commune de maintenir et développer un tissu de commerces de proximité. Cette relative diversité commerciale constitue un élément clé de l'attractivité : le développement récent d'un habitat résidentiel traduit l'arrivée de ménages qui viennent chercher à Saint Just un cadre rural associé à une structure de bourg en mesure d'apporter des fonctions commerciales de base. Une sorte de "petite ville à la campagne".

L'objectif de la commune est donc de favoriser le maintien de la structure commerciale du bourg, en créant les conditions de liens plus étroits entre commerce local et zones d'habitat.

Moyens

Le développement préférentiel de l'habitat dans les dents creuses de l'espace bâti actuel ou dans son prolongement immédiat renforce l'accessibilité aux commerces à pied ou en bicyclette. La stratégie de localisation des principales zones d'urbanisation participe ainsi indirectement à l'activité commerciale.



La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux

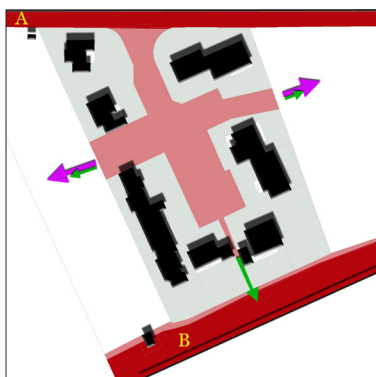
Objectifs

A/ Limitation des déplacements et accès à la R.D86 :

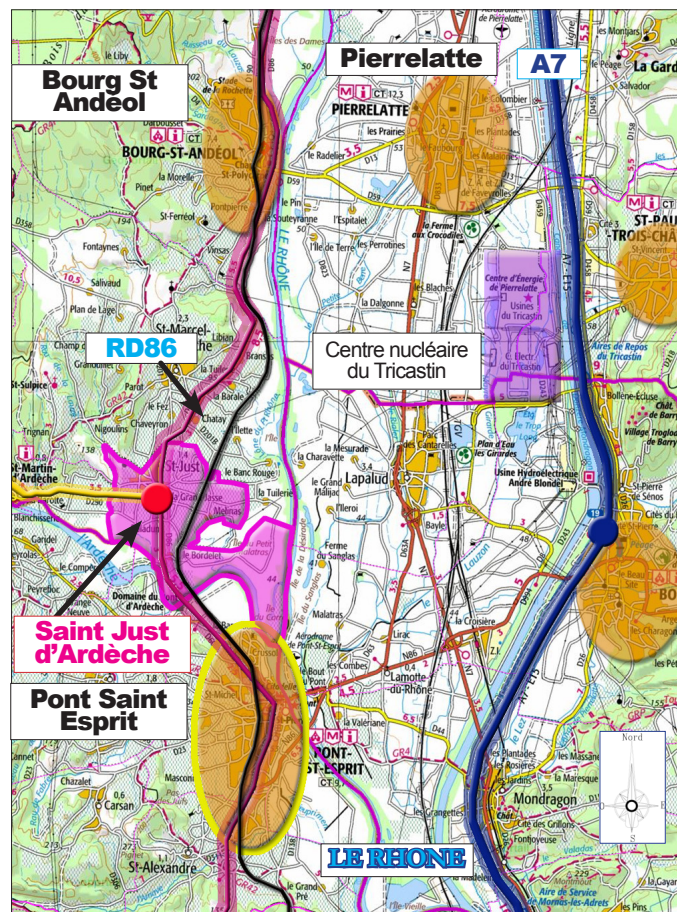
L'analyse des trajets domicile travail a montré que malgré la présence d'emplois *in situ*, beaucoup des nouveaux arrivants habitent à Saint Just mais travaillent dans les zones d'activités de l'axe rhodanien. Dans un souci de limitation des déplacements et de cohérence avec l'organisation du réseau routier de la commune, il est donc nécessaire de localiser les principales zones d'habitat dans des secteurs qui permettent (en perturbant le moins possible les circulations urbaines) de rallier rapidement la R.D.86, lien principal entre Saint Just et le réseau routier primaire de la vallée du Rhône.

La voirie à l'échelle des zones d'urbanisation :

Dans les zones d'urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble sont appliqués les principes d'interconnexion et de séparation des flux piétons/voitures au travers des orientations d'aménagement et de programmation.



Les principes de base appliqués : entre des voies de transit (A et B), les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir, lorsque que cela est possible, une perméabilité, au moins piétons/cycles (flèches vertes). Si des possibilités de liaison piétonne doivent être ménagées entre A et B au travers du groupe de logement, il faut éviter que l'accès soit carrossable pour écarter le trafic de transit entre A et B.



B/ Les déplacements doux

Il est important, pour favoriser la vie sociale dans la commune, les liens entre habitat et équipements publics (l'école notamment), entre habitat et commerces, de développer une urbanisation qui puisse fonctionner avec le bourg, en être proche, d'organiser des liaisons douces, des accès sécurisés entre les principaux espaces constructibles et les fonctions urbaines, les services publics. Il s'agit d'éviter les cheminements piétons le long de la route départementale lorsqu'elle présente un caractère routier affirmé et de favoriser les déplacements piétons / cycles sur des voies dédiées (larges trottoirs, chemins piétons, bandes cyclables...).

Moyens

En réponse aux objectifs, la commune a fait le choix de développer une urbanisation qui donne facilement accès à la R.D.86, pour atteindre par un chemin court et dans de bonnes conditions de sécurité la vallée du Rhône. Pour cela on a :

- _favorisé l'utilisation du réseau primaire de desserte locale et conduit la circulation automobile sur les carrefours les mieux sécurisés (visibilité, conditions d'entrées/sorties sur la route départementale),
- _renforcé le maillage de voirie pour assurer l'adéquation entre les zones principales de développement de l'urbanisation et le dimensionnement des voies carrossables.

6

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux

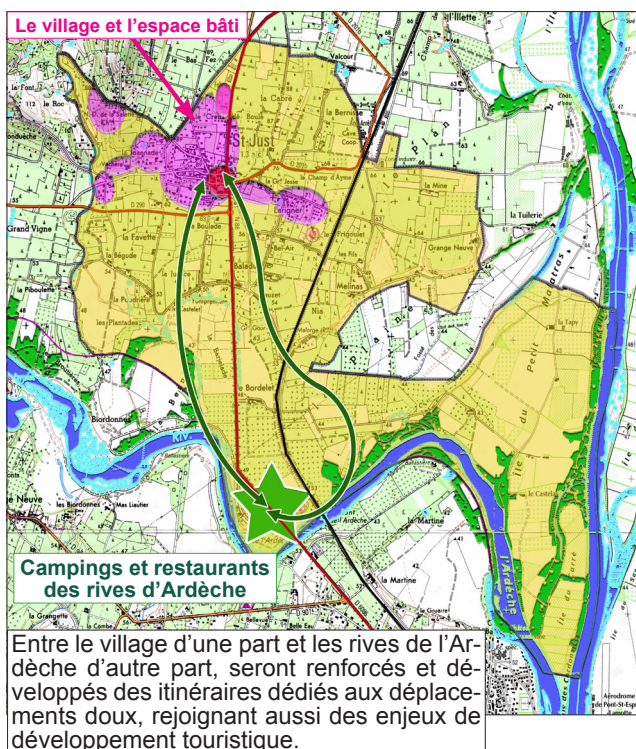
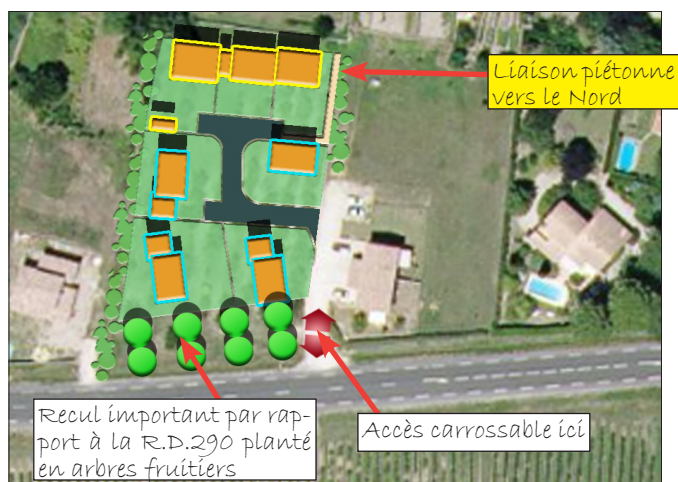
Moyens Urbanisation et voirie

L'urbanisation n'est pas renforcée au-delà de cette limite en raison de la sous-capacité du réseau de voirie et de l'incidence sur le trafic au sein du village qu'aurait une augmentation significative de la circulation.



Entre les différents quartiers d'habitation, notamment ceux projetés dans les zones A Urbaniser, et entre les quartiers d'habitation et le centre village, la zone d'activités, les déplacements à pied ou en bicyclette seront renforcés par l'aménagement de voies douces

Exemple de traduction dans une des orientations d'aménagement :



Enjeux et Objectifs

Saint Just s'inscrit dans un ensemble rural, à la confluence entre l'Ardèche et le Rhône. Grâce au développement de l'économie touristique, la commune offre un ensemble élargi d'équipements de loisirs (restaurants, baignade, installations sportives...). **Ainsi, les enjeux sont tenus en matière de développement des loisirs et les orientations dans ce domaine s'expriment essentiellement au travers du maintien du cadre de vie, de la protection des espaces naturels et agricoles et de la diversification des activités possibles liées à l'Ardèche, sur la base des infrastructures existantes** (ces dernières ne pouvant plus se développer en raison de l'inondabilité des abords de la rivière).



Les grands espaces de la commune constituent en eux-mêmes des supports à une grande diversité de loisirs de plein-air.



Les équipements sportifs et de loisirs de Larigner.

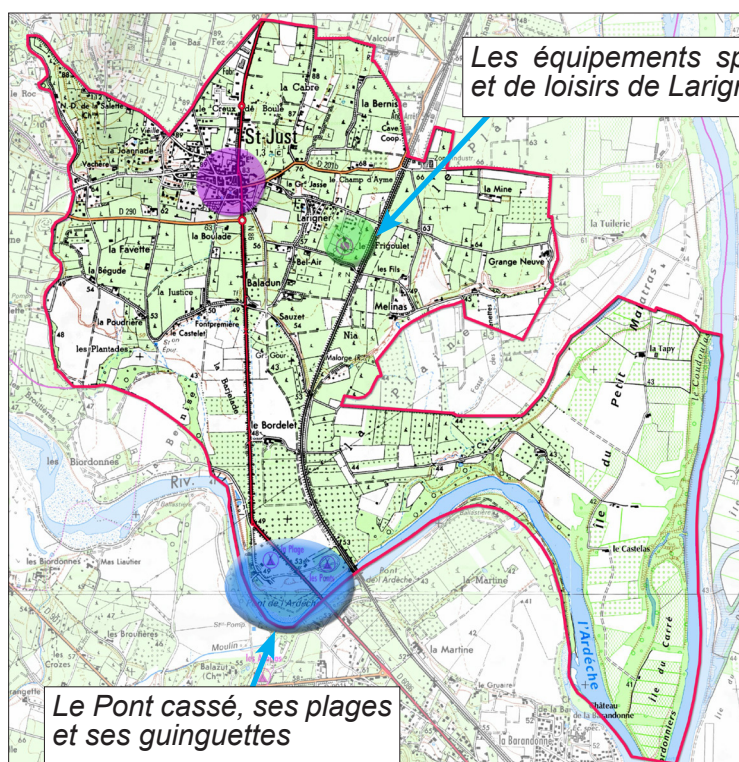


La plage surveillée

Photo : commune



Les équipements sportifs et de loisirs de Larigner



Le Pont cassé, ses plages et ses guinguettes



Les guinguettes.

La composition du paysage d'ensemble

Objectifs



Les grandes lignes de force du paysage de Saint Just s'appuient sur des entités très facilement identifiables dont il s'agit de préserver l'intégrité (l'espace viticole très ouvert au Nord, entrecoupé par quelques haies chemins et canaux, émaillé de vieux corps de fermes, les grands vergers du Sud, les ripisylves de l'Ardèche et du Rhône les coteaux plus accidentés de la pointe Nord Ouest...).

La commune offre un visage également urbain, avec un bourg d'origine médiévale, développé sur un modèle organique d'une grande valeur patrimoniale, des faubourgs anciens.

L'identité paysagère de la commune résulte en grande partie du contraste entre un bourg au tissu urbain élaboré et un territoire communal très rural. En terme de grand paysage, le maintien de ce contraste constitue un élément fondamental du projet.

L'analyse paysagère du développement récent a aussi mis en évidence certains travers d'une urbanisation qui a eu tendance :

- _ lorsqu'il s'agissait d'habitat, "à envelopper", le tissu urbain historique par une trame bâtie pavillonnaire assez banale qui a étioilé les contrastes entre bourg et vignes, (pas toujours toutefois, notamment au Frigolet, où l'habitat intermédiaire s'est bien intégré),
- _ lorsqu'il s'agissait d'urbanisation à vocation d'activités, notamment en rive Sud de la R.D.94, à dégrader sensiblement l'entrée Nord du village.

Le projet doit donc mieux définir les conditions d'insertion dans le grand paysage de l'urbanisation à venir, pour qu'elle constitue un élément complémentaire ou supplémentaire de la trame paysagère existante et non un facteur de banalisation ou d'altération.

Moyens

Au regard des objectifs, le projet :

- _ engage une urbanisation plus cohérente avec la morphologie du bourg, en stoppant l'épanchement de l'urbanisation sur un modèle pavillonnaire par la promotion d'un modèle plus dense, en greffe avec la structure de faubourg.
- _ stoppe l'urbanisation linéaire à vocation d'activités, facteur de dégradation des entrées de ville et d'altération de l'espace rural, notamment observé depuis la R.D.86.
- _ préserve la très grande ouverture des espaces viticoles très sensibles au mitage et ses éléments de ponctuation qui font le charme de l'espace rural (haies, fossés...),
- _ protège les ripisylves de l'Ardèche et du Rhône.



L'espace rural



Entrées Nord et Sud contrastent : au Sud l'urbain dense succède sans transition au rural. Au Nord, la succession de bâtiments d'activités «sans liant» renvoie une image dégradée. Dans les deux cas, les réseaux aériens étioilent les contrastes.



L'insertion parfois ratée de l'urbanisation récent dans l'espace viticole.

La composition du paysage d'ensemble

Moyens

L'objectif de protection de la silhouette du bourg a été traduit par le renoncement à l'urbanisation des secteurs sensibles. La structuration du paysage d'ensemble n'est pas altérée mais renforcée.

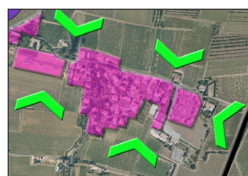
Le projet réoriente l'urbanisation destinée à l'habitat de manière à ne pas poursuivre la dilution de la forme historique du bourg et à maintenir un contraste fort et durable entre l'ensemble bâti et les espaces agricoles ouverts qui constituent son écrin :

les excroissances sont stoppées.

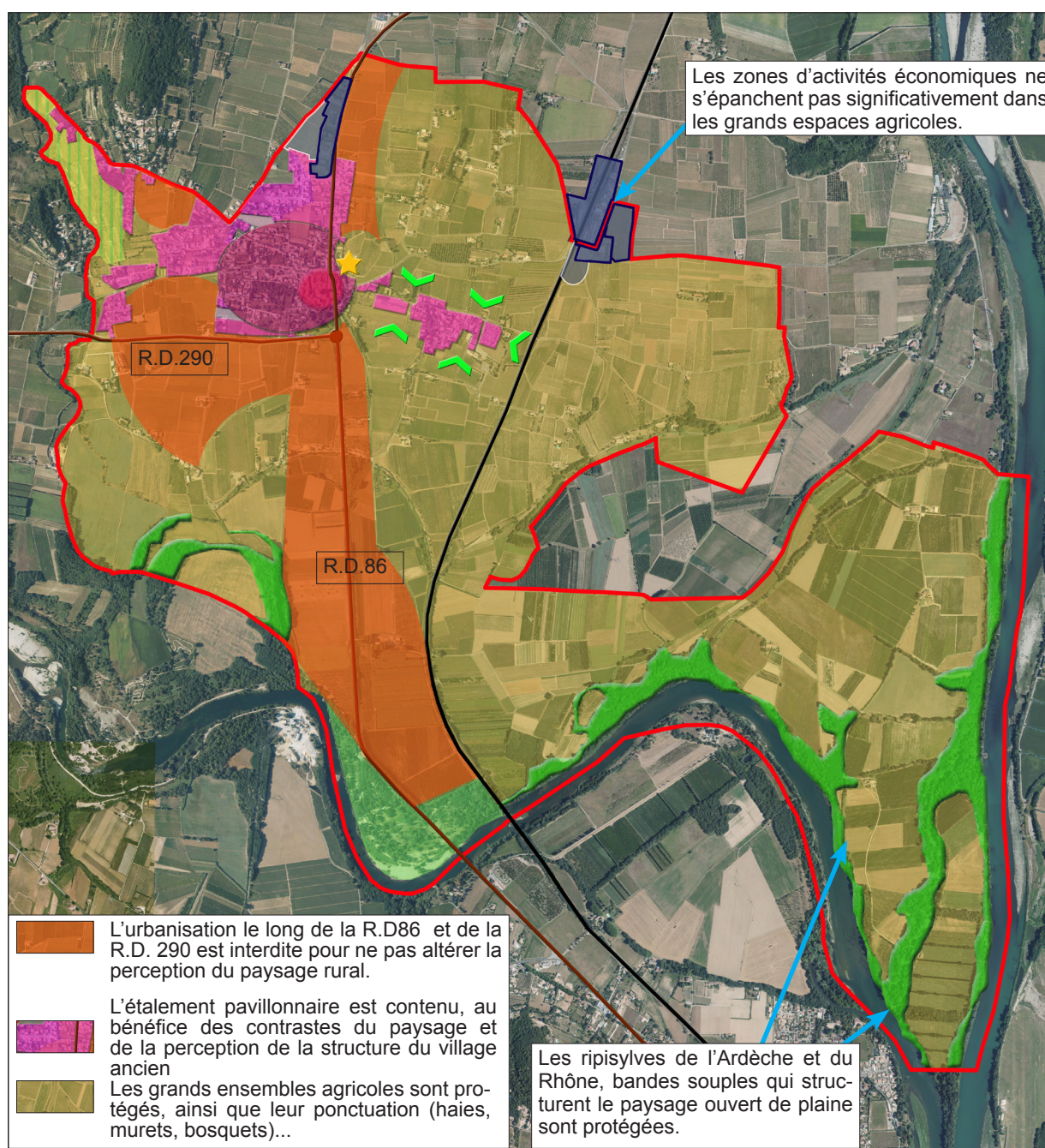
le tissu urbain est complété sans étalement, dans le prolongement du cœur historique sur un modèle "intermédiaire", réinterprétation du faubourg, dans le respect de l'histoire urbaine de la commune.



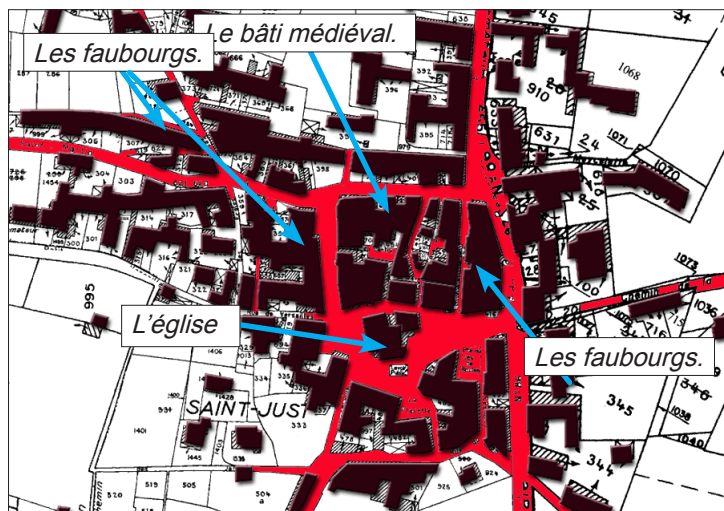
Le bourg se développe en consommant des dents creuses.



L'excroissance Est «coin» enfoncé dans la plaine agricole et circonscrite.



La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique

Objectifs et moyens

Structure du bâti du centre historique. L'alignement des percements, des lignes d'égouts de toiture, les largeurs de façades souvent similaires et les enduits beige et la pierre apparente caractérisent les faubourgs.

La préservation du cœur historique relève d'un enjeu patrimonial fort, car il constitue un élément central de l'identité de Saint Just et fait son originalité par rapport à des communes voisines où l'espace bâti, d'origine agricole est moins structuré et hiérarchisé. La commune a donc choisi de protéger son bourg, sa composition urbaine.

Ce sont les raisons pour lesquelles, dans le village toute nouvelle construction qui afficherait une architecture, un aspect extérieur ou des prospects significativement décalés par rapport au tissu urbain existant sera proscrite. Pour cela, le projet :

- _définit des règles architecturales adaptées pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant.**
- _impose des règles d'implantations permettant la préservation de la trame urbaine historique du bourg.**
- _déclina des règles architecturales qui évitent les « dérapages » dans les zones d'habitat à venir.**



Les alignements omniprésents, la morphologie organique du cœur constituent les éléments forts de l'organisation du bâti dans le bourg. Ces éléments sont protégés.

La protection du patrimoine bâti rural

L'espace rural est émaillé de vieilles fermes en pierres, souvent d'architecture magistrale, de vieux murs en galets, de croix et calvaires, de lavoirs...tous ces éléments ont une réelle valeur patrimoniale que la commune a souhaité préserver.



Grand corps de ferme et son parc.



Alignement de cerisiers et muret en galet.



Grands chênes qui bordant un chemin.

Promouvoir une urbanisation intégrée

Objectifs et moyens

La volonté de préserver le grand contraste entre un bourg au profil urbain et les espaces naturels et agricoles alentour (de grandes étendues de vignes, particulièrement sensibles au mitage), mais aussi le souhait de développer une forme urbaine intermédiaire, cohérente avec le recentrage géographique de l'urbanisation à proximité du centre historique et des équipements publics, a conduit à la définition d'un projet de développement qui évite l'extension en tâche d'huile sur un modèle pavillonnaire pour au contraire, faire émerger, dans les zones constructibles les plus vastes (celles où il est nécessaire d'organiser les constructions) un tissu urbain assez dense et organisé.

Cet habitat intermédiaire exprime une logique d'extension en faubourg, sur un modèle suffisamment dense pour renvoyer l'image d'un ensemble urbain, mais qui génère des espaces d'intimités, des jardins privatifs nécessaires à l'attractivité des logements et à la qualité de vie.

Ainsi, dans le projet, pour les zones stratégiques, on s'est attaché à définir, grâce aux orientations d'aménagement et de programmation et au travers d'une approche détaillée des modalités d'urbanisation, des principes garants de l'intégration des logements à venir dans la trame urbaine.

On a évité de produire de "simples lotissements", en refusant l'homogénéité, en travaillant sur les clôtures, en jouant sur l'implantation des constructions, leurs rapports à la rue, en définissant des coupures vertes, en faisant varier la taille des parcelles au sein d'une même opération...

Pour respecter le paysage, autour du cœur historique, le P.L.U. développe des espaces bâti intermédiaires à tailles humaines, entre l'ultra densité de l'ancien, trop difficile à reproduire aujourd'hui et le "trop diffus" de l'habitat récent.

Exemples de structure bâtie regroupant les logements, proche de l'architecture historique de faubourg :



Composition urbaine représentée à titre indicatif.

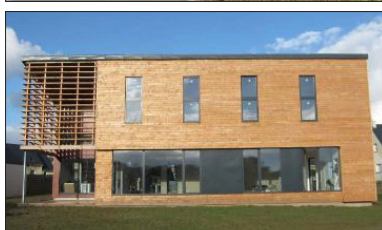


Le regroupement des logements permet, si les constructions sont intelligemment agencées, de compléter le tissu urbain, sur un modèle de faubourg, perdu dans l'habitat pavillonnaire.

Exemple d'habitat en petit collectif et individuel groupé.

Dans les zones d'activités, le parti d'aménagement recherche le développement d'un tout cohérent basé sur une intégration paysagère qui concilie urbanisation et qualité de l'entrée Nord de la commune, au travers de prescriptions qui s'appuient d'abord sur :

- la simplicité des formes, la sobriété des couleurs et la qualité des matériaux utilisés,
- un soin particulier porté sur les façades visibles depuis la R.D.86 et les voies publiques,
- des matériaux de construction qui confèrent une qualité esthétique discrète, simple, en harmonie : bardages bois, bardage métallique, verre...
- un choix de couleurs qui favorise les luminances faibles, (pas ou peu de couleurs vives, excepté pour valoriser l'architecture par des éléments de signalétique ou d'enseigne).
- une trame végétale d'accompagnement omniprésente.



Exemples de bâtiments d'activités intégrés.

Objectifs

L'agriculture (notamment la viticulture) constitue l'activité économique majeure de Saint Just. Les vignes (dont l'essentiel est classé en A.O.C. Côtes du Rhône) représentent presque la moitié de la superficie de la commune. Plusieurs caves produisent et exportent du vin en rayonnant bien au-delà de l'Ardèche méridionale.

Dans ce contexte, où la filière viticole est vitale pour l'économie locale, le projet a eu comme préoccupation majeure de concilier :

- _préservation du potentiel de production (c'est à dire les espaces de vignes), limitation de la promiscuité entre zones d'habitat projetées et sièges d'exploitations agricoles, pour prévenir tout conflit d'usage.

et

- _développement nécessaire de l'offre en logements, dans un contexte de carence à l'échelle locale et à l'échelle de la DRAGA.

La difficulté principale a résidé dans fait qu'une très grande partie de l'espace communal urbanisable est exploité en vignes A.O.C., y compris aux abords immédiats des zones construites, de sorte qu'il s'est avéré très difficile d'accroître l'emprise destinée à l'urbanisation tout en minimisant l'impact sur l'économie viticole.



Le Nord viticole

Moyens

Sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, le P.L.U. a protégé du développement urbain l'essentiel de ces secteurs par un classement en zone A, strictement réservée à l'exploitation :

- _L'emprise des zones constructibles destinée au logement a été redistribuée plus qu'agrandie et déterminée pour diversifier l'offre en logement, avec une ambition très mesurée de croissance démographique.

- _Les sièges d'exploitations en activité sont classés en zone agricole, pour éviter la spéculation sur les bâtiments et à terme, leur mise sur le marché "classique" de l'habitat, ce qui réduirait notablement les possibilités de reprises par d'autres agriculteurs.

Globalement, très peu de nouvelles terres sont proposées pour la construction dans les grands espaces agricoles.

- _Les zones destinées à la création de logements se situent sur des terrains dont le devenir urbain est cohérent avec l'objectif de préservation des grandes unités agricoles, en localisant l'essentiel du potentiel constructible dans les "dents creuses" de la trame urbaine,

L'urbanisation développée dans les zones A Urbaniser sera pour une grande part de densité intermédiaire, dans un souci d'économie de l'espace.



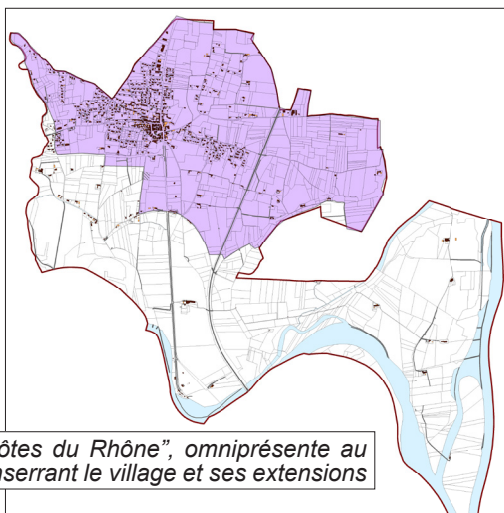
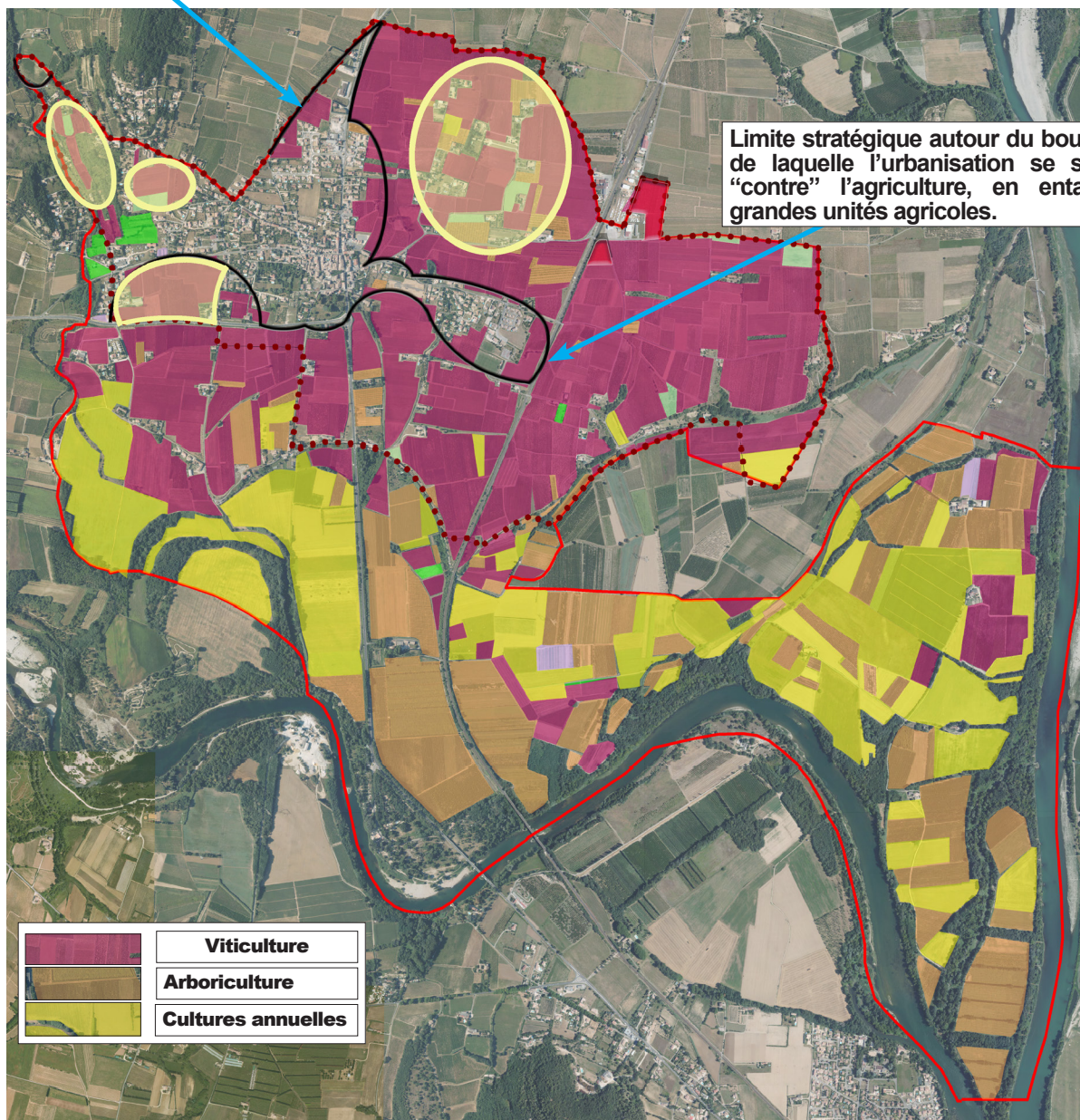
Le Sud, partagé entre cultures annuelles et arboriculture

Maintenir les unités agricoles

C'est une condition majeure de l'équilibre économique à long terme de Saint Just, où la filière viticole est largement présente, du secteur primaire (production) au secteur tertiaire (commercialisation).

Objectifs

Les vignes insérées dans la trame urbaine qui sont proposées à l'urbanisation sont nécessaires à la satisfaction des enjeux de développement économique.



Secteurs agricoles enclavés ou partiellement mités protégés.



L'urbanisation nouvelle destinée à l'habitat se réalisera au sein de la trame urbaine, sans impact significatif sur l'exploitation agricole et notamment viticole.



L'urbanisation nouvelle destinée à l'activité économique es projetée dans un secteur classés en A.O.C., mais situé dans le prolongement immédiat de la zone existante, séparée des grands espaces agricoles au Sud par un chemin qui n'est pas franchi.

Objectifs

Saint Just s'inscrit dans l'ensemble géographique de la basse vallée de l'Ardèche, à la confluence avec le Rhône, où la culture intensive de la vigne et plus largement l'agriculture ont repoussé les espaces naturels pour les réduire aujourd'hui à des entités filiformes (les ripisylves de l'Ardèche et du Rhône) ou ponctuelles (bosquets, mares). Ces espaces constituent toutefois, dans une commune très anthropisée, des habitats, des refuges pour de nombreuses espèces d'intérêt patrimonial.

Un des enjeux fondamentaux du P.L.U. est de garantir la préservation de ces milieux naturels remarquables et rares dans le territoire, ainsi que les écosystèmes qui leurs sont inféodés.

Le P.L.U. a ciblé les enjeux environnementaux principaux :

La protection des espaces naturels identifiés comme présentant un intérêt spécifique :

- *le Rhône et l'Ardèche, les massifs forestiers inféodés à ces rivières, pour leur intérêt piscicole, entomologique et leur intérêt pour les oiseaux, les amphibiens,
- *les zones humides,
- *les lisières de bosquets, les landes, espaces semis ouverts et ouverts d'une grande richesse entomologique,

*La Zone Natura 2000 de la Basse Ardèche Urgonienne",

* La Zone Natura 2000 relative aux milieux alluviaux du Rhône aval,

*La Z.N.I.E.F.F. de type 1 relative à la Basse-vallée de l'Ardèche",

**La Z.N.I.E.F.F. de type 2 correspondant à l'ensemble fonctionnel formé par le moyen-Rhône et ses annexes fluviales.

La préservation du réseau écologique local :

- *Les zones nodales, d'habitat et de reproduction de la plus grande partie de la faune,
- *Les zones puits, de refuge et d'alimentation de la faune au sein des secteurs anthropisés,
- *Les corridors écologiques, secteurs les plus propices aux mouvements de faune.



La ripisylve du Rhône.

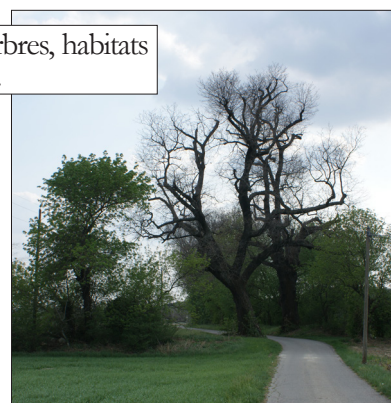


L'Ardèche et sa ripisylve.



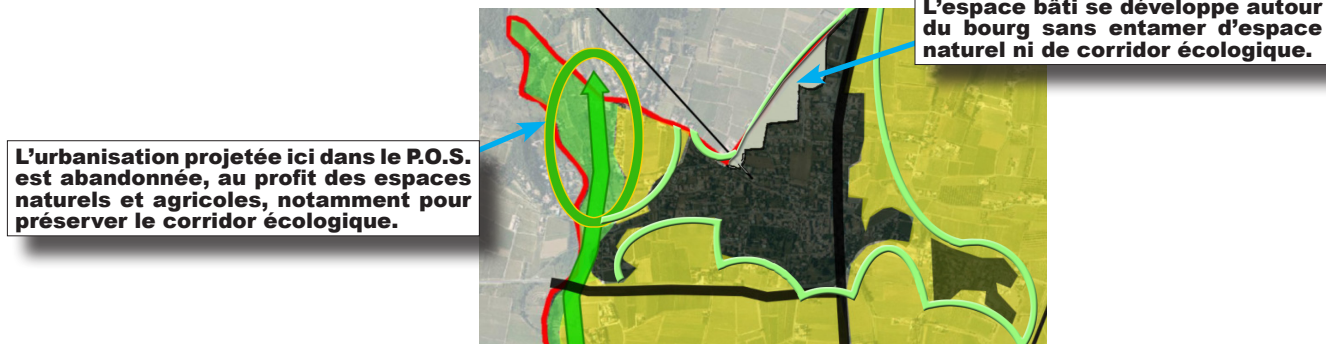
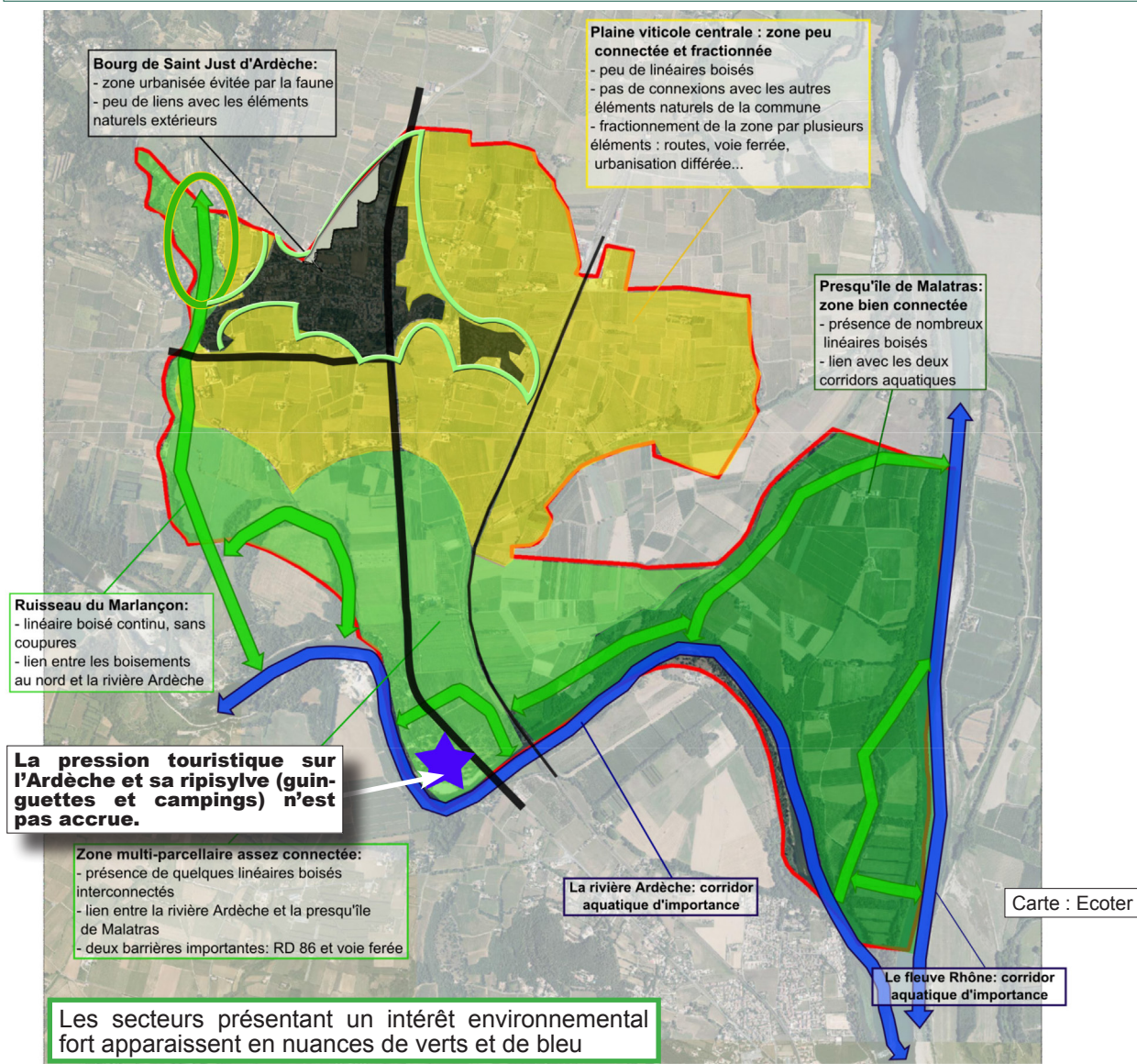
Les rares espaces boisés relictuels et landes entre les vignes

Murets et gros arbres, habitats de la méso faune.



Moyens

D'une manière globale, la commune a formulé un projet de développement qui n'interfère avec aucune zone naturelle majeure, directement ou indirectement : **les zones urbaines ou à urbaniser se situent au sein ou dans le prolongement de l'enveloppe bâtie existante, dans des secteurs déjà largement artificialisés ou sur des terrains agricoles le plus souvent en vignes, de faible bio-diversité.** L'impact sur l'environnement naturel ne sera pas accru significativement.



Le développement de l'espace bâti porté par le projet se situe dans la zone urbaine et son aire d'influence directe. Il n'empiète pas sur des espaces naturels nodaux ou sur des corridors biologiques du réseau écologique local. Le projet de développement n'accroît pas la pression de l'urbanisation sur les espaces naturels remarquables.

Objectifs de densité / de lutte contre l'étalement urbain et moyens



Habitat diffus : densité très faible



Habitat pavillonnaire : densité faible



Habitat intermédiaire : densité moyenne

La consommation moyenne de terrain par logement ces dix dernières années a été de 756 m². Si on ajoute aux terrains d'assiette des constructions les aires de stationnement, les voiries, on arrive à une consommation moyenne de 900 m² par logement environ, soit une densité de l'ordre de 11 logements à l'hectare. Cette densité (celle de l'habitat pavillonnaire qui constitue une grande partie de l'urbanisation récente) apparaît en relatif décalage avec la stature de bourg de Saint Just, même si plusieurs opérations (limitées en nombre toutefois) affichent des densités bien plus fortes.

Sur ce constat, la commune s'est fixée comme objectif, pour l'urbanisation à venir, une densité moyenne de 18 logements à l'hectare. Cette densité permettra de renouer avec une urbanisation moins consommatrice d'espace (à l'instar du bâti ancien du bourg) tout en promotionnant une évolution "en douceur". Elle traduit également les objectifs de densité fixés dans le Programme Local de l'Habitat.

Les efforts ont principalement porté sur les zone A Urbaniser, pour lesquelles les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont affichée clairement une densité moyenne de 18 logements à l'hectare et sur des règles incitatives à la densité dans les zones urbaines.

La lutte contre l'étalement urbain s'est concrétisée d'abord dans le P.L.U. par l'incarnation d'une partie significative de la capacité à bâtir dans des zones constructibles sous la forme d'une opérations d'aménagement d'ensemble. Ces zones permettront une organisation cohérente et rationnelle des constructions, de leurs dessertes, sans "gâchis" de terrain, avec une densité moyenne de 18 logements à l'hectare. Par ailleurs, les logements prévus se construiront au sein de la trame urbaine actuelle ou dans des espaces partiellement mités, sans préjudice significatif pour les grands ensembles agricoles et naturels.

La tâche urbaine s'étend très peu.

