



P.L.U.

Ardèche

REVISION

commune de

# SAINT JUST D'ARDECHE

Notice explicative

Dossier d'enquête publique

Application du R 123-8 du code de  
l'environnement

## **1 – REGLEMENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE et MENTIONS DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

La présente enquête publique est engagée par la communauté de Communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche représentée par Monsieur Jean-Paul Croizier, Président.

Adresse de la communauté de Communes :

Place Georges Courtial  
07700 Bourg Saint Andéol  
Tel : 04 75 54 57 05  
Mail : [contact@ccdraga.fr](mailto:contact@ccdraga.fr)  
Site : [www.ccdraga.fr](http://www.ccdraga.fr)

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur le site internet de la commune et de la communauté de communes.

---

Outre le dossier de PLU, complet, le dossier soumis à l'enquête publique doit comprendre la mention des textes qui régissent l'enquête relative au PLU, l'indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative, la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du PLU.

---

Le projet de révision du PLU soumis à évaluation environnementale, fait l'objet d'une enquête publique selon les articles L 153-19 et R 153-8 du Code de l'Urbanisme.

### **Article L 153-19**

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.

### **Article R 153-8**

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.



Les modalités de l'enquête sont définies par les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-8 à R 123-27 du Code de l'Environnement

- la composition du dossier d'enquête (Article R 123-8) :

#### **Article R123-8**

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

- Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique, le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du Code de l'Urbanisme.

(...)

- La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

- Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

- Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

- La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

- les modalités d'organisation de l'enquête (Article R 123-9 à R 123-12)

#### **Article R123-9**

- L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :

- 1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du

projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées,

2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête

3° L'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête. En l'absence de registre dématérialisé, l'arrêté indique l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions

4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations

5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête

7°(...) ;

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

II. - Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.

Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

### **Article R123-10**

Les jours et heures, ouvrables ou non, où le public pourra consulter gratuitement l'exemplaire du dossier et présenter ses observations et propositions sont fixés de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte tenu notamment de ses horaires normaux de travail. Ils comprennent au minimum les jours et heures habituels d'ouverture au public de chacun des lieux où est déposé le dossier ; ils peuvent en outre comprendre des heures en soirée ainsi que plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés.

Lorsqu'un registre dématérialisé est mis en place, il est accessible sur internet durant toute la durée de l'enquête.

### **Article R123-11**

I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article [R. 123-9](#) à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets d'importance nationale et les plans et

programmes de niveau national, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

II. - L'avis mentionné au I est publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.

III. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.

Pour les projets, sont au minimum désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet ainsi que celles dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet. Pour les plans et programmes de niveau départemental ou régional, sont au minimum désignées les préfetures et sous-préfetures.

Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département, l'autorité chargée de l'ouverture de l'enquête prend l'accord du préfet de ce département pour cette désignation. Ce dernier fait assurer la publication de l'avis dans ces communes selon les modalités prévues à l'alinéa précédent.

IV. - En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

- le recueil des observations et propositions du public (Article R 123-13)

### **Article R123-13**

I. - Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

II. Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

III. - Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi

que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête. Pour les enquêtes publiques dont l'avis d'ouverture est publié à compter du 1er mars 2018, ces observations et propositions sont consultables sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

- la mission du commissaire enquêteur (Article R 123-14 à R 123-17)  
reconnaissance des lieux et rencontre avec le maître d'ouvrage,  
accueil du public, examen des avis,
- la clôture de l'enquête et les conclusions (Article R 123-18 à l'Article R123-27)

#### **Article R123-18**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L.123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

#### **Article R123-19**

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des

registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à [l'article L. 123-15](#), une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15.

### **Article R123-20**

A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. Il en informe simultanément l'autorité compétente. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure. Il en informe l'autorité compétente.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours.

### **Article R123-21**

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.

## **2 – Notice Explicative des choix du PLU, notamment du point de vue de l'environnement**

### A – DELIBERATIONS RELATIVES A LA REVISION DU PLU

Par délibération du 30 Juin 2010, la municipalité de St Just d'Ardèche décide de mettre en révision son POS valant élaboration du PLU.

Par délibération du 09 Mai 2017, en cohérence avec les statuts de la communauté de commune DRAGA, la procédure d'élaboration du document d'urbanisme est transférée à la communauté de communes.

Lors de la session du conseil municipal du 31 Janvier 2018, le Conseil Municipal prend acte du débat sur les dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement durable. Ce débat a également eu lieu en conseil communautaire du 01 Mars 2018.

Par délibération du 11 Avril 2019, le conseil communautaire présente le bilan de la concertation et décide d'arrêter le projet de PLU.

### B – OBJECTIFS ET COMPOSITION DU DOSSIER

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de 2000, est l'outil privilégié de mise en cohérence à l'échelle communale des politiques publiques (intercommunales, départementales, nationales...) en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacements, d'activités économiques et d'environnement.

Le PLU permet de réfléchir de façon globale au devenir d'un territoire, en inscrivant la réflexion dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement de la commune. Ce projet de territoire reflète la volonté d'orienter le développement futur selon les principes de développement durable, respectant ses trois dimensions : la viabilité économique, la solidarité sociale et le respect de l'environnement.

Ce document constituera le cadre de référence pour le développement de la commune pour les dix prochaines années.

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme est composé de plusieurs documents :

#### Pièce 1 – RAPPORTS

3A – Rapport de présentation

3B – Evaluation environnementale

Ces rapports permettent de définir et justifier :

- le diagnostic territorial ;
- l'état initial de l'environnement ;
- l'explication des choix retenus pour l'établissement du projet d'aménagement et de développement durables, et de la délimitation des zones ;
- les motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols apportées par le règlement ;
- les éléments révisés par rapport au document d'urbanisme précédent
- l'évaluation des incidences de la révision du PLU sur l'environnement.

Pièce 2 – PADD : définit le projet de territoire sous la forme d'objectifs de développement

Pièce 3- OAP : prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre sur certains secteurs spécifiques de la commune (densité, voiries et aménagement paysager à réaliser...)

#### Pièce 4 – REGLEMENT

- 4A – Partie réglementaire
- 4B – Plan de zonage et trame verte et bleue
- 4C \_ Plan de zonage et PPRi
- 4D\_ Plan de zonage centre village

Il définit les règles qui s'imposent aux occupations ou utilisation du sol, et les espaces faisant l'objet de réglementations spéciales.

Il fait également apparaître les emplacements réservés et la liste afférente.

#### Pièce 5 – ANNEXES

- 5A Plan du réseau AEP
- 5B Plan du réseau EU
- 5C Liste des servitudes
- 5D Plan des servitudes
- 5E PPRi Ardèche
- 5f Classement des voies sonores et bruyantes

#### C – AVIS EMIS SUR LE PROJET

Sont joints au dossier d'enquête :

- le bilan de la concertation

les avis suivants :

- Avis des personnes publiques associées
- Avis de l'autorité environnementale
- CDPENAF

#### D – PIECES RELATIVES A L'ENQUETE PUBLIQUE

Décision du Tribunal Administratif désignant le commissaire-enquêteur.

Arrêté de mise à l'enquête.

Mesures de publicité.

E – Résumé non technique du PLU

Voir pièce Annexe



# SAINT JUST D'ARDÈCHE



## Plan Local d'Urbanisme



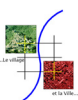
Ib\_Résumé non  
technique





# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>1</b>
<b>I. LES GRANDES ORIENTATIONS DEFINIES PAR LA LOI POUR L'ELABORATION DES PLU.....</b>	<b>1</b>
<b>II. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE .....</b>	<b>1</b>
<b>III. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>1</b>
<b>CONTEXTE LOCAL .....</b>	<b>2</b>
<b>I. SITUATION DE LA COMMUNE .....</b>	<b>2</b>
<b>PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>5</b>
<b>CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET ET RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU .....</b>	<b>6</b>
<b>I. LA NECESSITE D'ASSURER LA CONTINUTE DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE DE SAINT JUST D'ARDECHE.....</b>	<b>6</b>
<b>II. PRESERVER L'IDENTITE RURALE.....</b>	<b>6</b>
<b>III. S'INSCRIRE DANS LE SCHEMA FONCTIONNEL DE LA COMMUNE .....</b>	<b>6</b>
<b>IV. INTEGRER LES DONNEES TECHNIQUES DU DEVELOPPEMENT ET LEURS INCIDENCES ECONOMIQUES.....</b>	<b>7</b>
<b>V. LA TRADUCTION DE CES GRANDS AXES DANS LE PROJET .....</b>	<b>7</b>
<b>VI. CHOIX RETENUS / EXPLICATIONS DE CES CHOIX / MESURES D'EVITEMENT DE REDUCTION OU DE COMPENSATION LE CAS ECHEANT .....</b>	<b>9</b>
<b>A. Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat .....</b>	<b>9</b>
Choix retenus.....	9
<b>B. Orientations générales des politiques d'urbanisme et d'aménagement .....</b>	<b>9</b>
Choix retenus.....	9
<b>C. Les politiques de développement économique et commercial .....</b>	<b>11</b>
Choix retenus.....	11



<b>D. Orientations générales des politiques de transports et de déplacements.....</b>	<b>12</b>
Choix retenus.....	12
<b>E. Orientations générales des politiques d'équipement.....</b>	<b>14</b>
Choix retenus.....	14
L'eau potable / adéquation ressource et besoins projetés .....	14
Situation de l'assainissement et adéquation avec le projet de développement .....	14
<b>F. Les politiques de développement des loisirs.....</b>	<b>15</b>
Choix retenus.....	15
<b>G. Les politiques de protection des paysages .....</b>	<b>16</b>
Choix retenus.....	16
<b>H. Les politiques de protection de l'agriculture .....</b>	<b>18</b>
Choix retenus.....	18
<b>I. Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....</b>	<b>20</b>
Choix retenus.....	20
Explication des choix, notamment au regard de la protection de l'environnement .....	20
Justification des choix opérés par rapport aux autres solutions envisagées.....	20
Inventaire des terrains utilisés pour construire des logements.....	21
Inventaire des terrains utilisés pour le développement de l'activité économique.....	23
<b>J. L'intégration des risques .....</b>	<b>27</b>
Rappel des risques naturels présents dans la commune.....	27
Choix retenus.....	27
<b>VII. LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....</b>	<b>29</b>
<b>A. Rappel des enjeux et spécificités du territoire de Saint Just d'Ardèche.....</b>	<b>29</b>
Occupation du sol.....	29
Fonctionnalités écologiques .....	29
Synthèse sous forme d'enjeux .....	30
<b>B. Synthèse des éléments relatifs à la protection de l'environnement au sens large dans les orientations du PADD .....</b>	<b>35</b>
Choix retenus.....	35

## Table des illustrations « pleine page »

Figure 1 : carte de localisation .....	3
Figure 2: carte de situation .....	4
Figure 3 : carte urbanisation et organisation du territoire .....	8
Figure 4 : carte de la stratégie territoriale .....	10
Figure 5 : carte de justification des choix d'aménagement au regard des orientations en terme de déplacements .....	13
Figure 6 : carte de justification des choix en matière de protection du grand paysage .....	17
Figure 7 : carte de justification des choix en matière de protection de l'exploitation agricole .....	19
Figure 8 : carte de la consommation d'espace induite par le PLU / planche 1 .....	24
Figure 9 : carte de la consommation d'espace induite par le PLU / planche 2 .....	25
Figure 10 : carte de la consommation d'espace induite par le PLU / planche 3 .....	26
Figure 11 : carte adéquation projet / risques naturels .....	28
Figure 12 : carte de justification des choix au regard de la protection et de la mise en valeur de l'environnement naturel : les zones Natura 2000 & zones humides .....	32
Figure 13 : de justification des choix au regard de la protection et de la mise en valeur de l'environnement naturel : les ZNIEFF .....	33
Figure 14 de justification des choix au regard de la protection et de la mise en valeur de l'environnement naturel : les continuités écologiques .....	34



## PREAMBULE

### I. LES GRANDES ORIENTATIONS DEFINIES PAR LA LOI POUR L'ELABORATION DES PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) traduit une politique locale volontariste en matière de planification urbaine, d'aménagement et de développement durables, au moyen de réponses qui tiennent compte des spécificités de Saint Just d'Ardèche et des enjeux définis par la loi, notamment ceux établis aux articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme, en assurant (*extraits ci-après*) :

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) *Les besoins en matière de mobilité.*

1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

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

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

Le P.L.U. s'inscrit dans une logique de développement durable.

C'est-à-dire, « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

### II. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

- Maitre d'ouvrage du projet : Communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche (DRAGA). Place Georges Courtial, La Marjolaine, 07700 Bourg-Saint-Andéol.
- Responsable du projet : Monsieur le Président de la DRAGA.

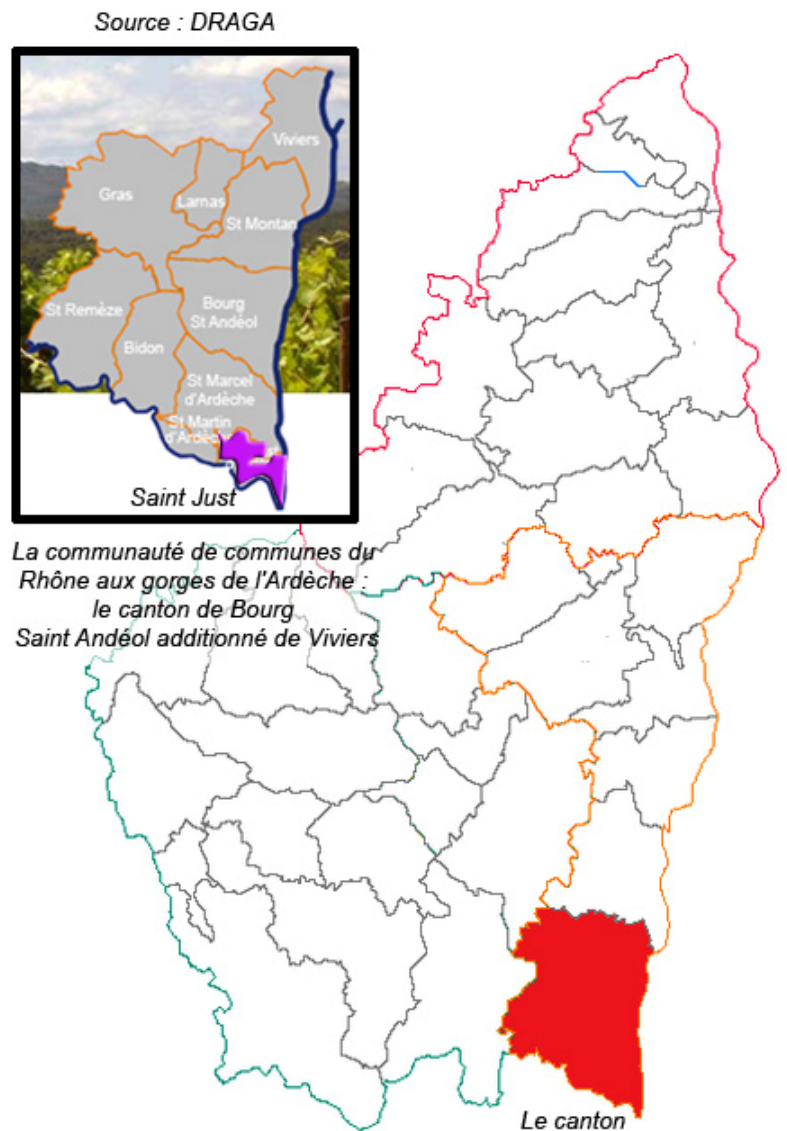
### III. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Just d'Ardèche.

## CONTEXTE LOCAL

### I. SITUATION DE LA COMMUNE

Saint Just d'Ardèche se situe à la convergence entre la terrasse alluviale du Rhône et celle de l'Ardèche. Cette confluence a produit une géographie dominante de plaine. La pointe Nord Ouest du territoire communal, faite d'un coteau assez escarpé s'émancipe un peu de ce schéma. L'essentiel de l'espace bâti est formé d'un seul tenant, avec une urbanisation récente essentiellement pavillonnaire, développée dans le prolongement du village historique, en dépit de quelques zones d'habitat diffus et d'une excroissance urbaine vers l'Ouest).

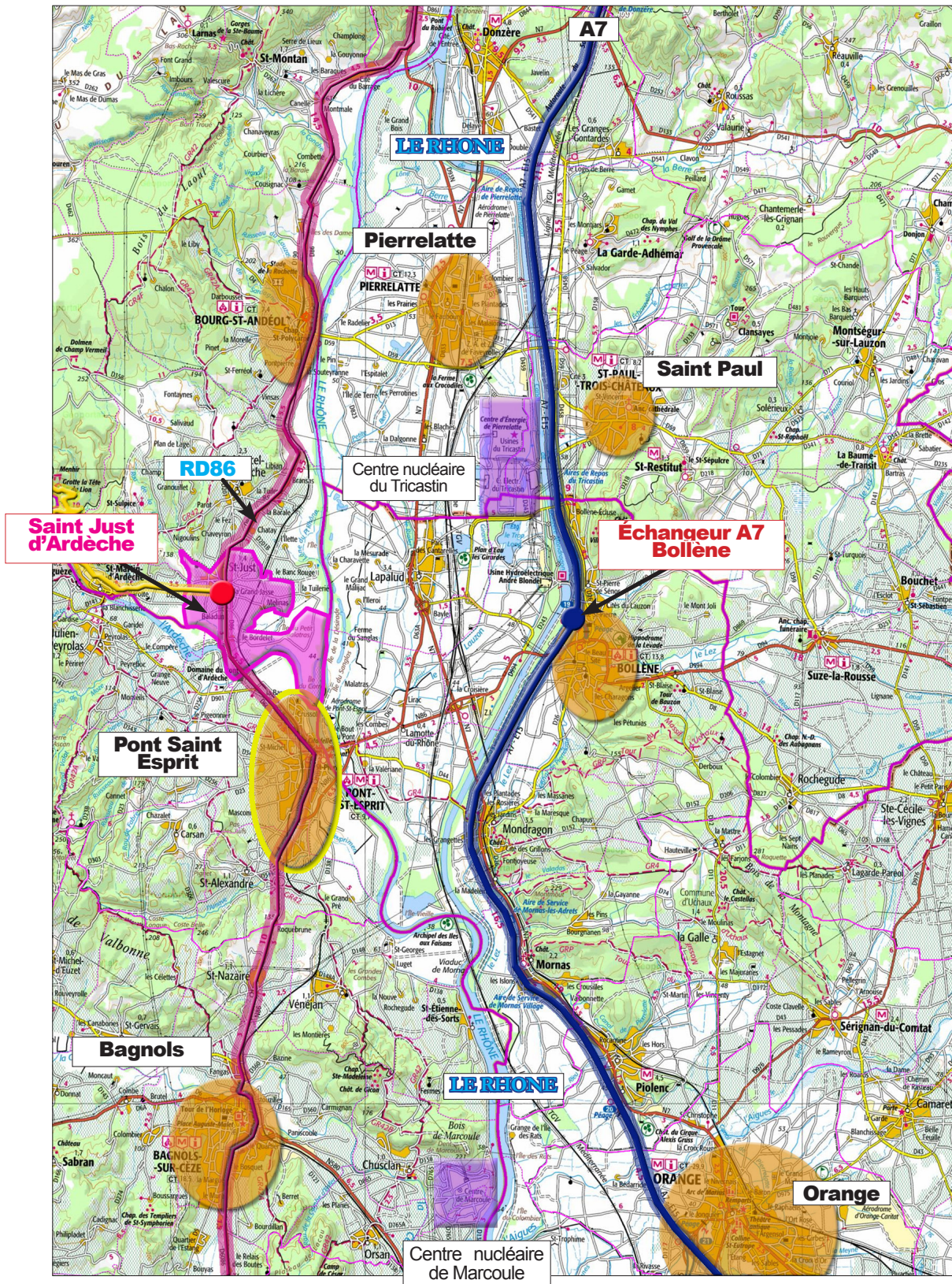


Aujourd'hui, si dans la commune comme à l'échelle de l'agglomération, les ressorts de l'évolution démographique évoluent, se complexifient, se diversifient (et parfois même s'opposent), le contexte socio-économique dans lequel baigne la commune et sa situation géographique constituent toujours des atouts : le caractère bucolique de la commune, la présence de services, de commerces, d'une structure économique et touristique, le desserrement des pôles urbains proches, l'économie forte de la vallée du Rhône, qui en temps de crise, forme un « ilot » d'activité durable, un gisement d'emplois important, font que Saint Just d'Ardèche est fondamentalement attractive.



# LOCALISATION

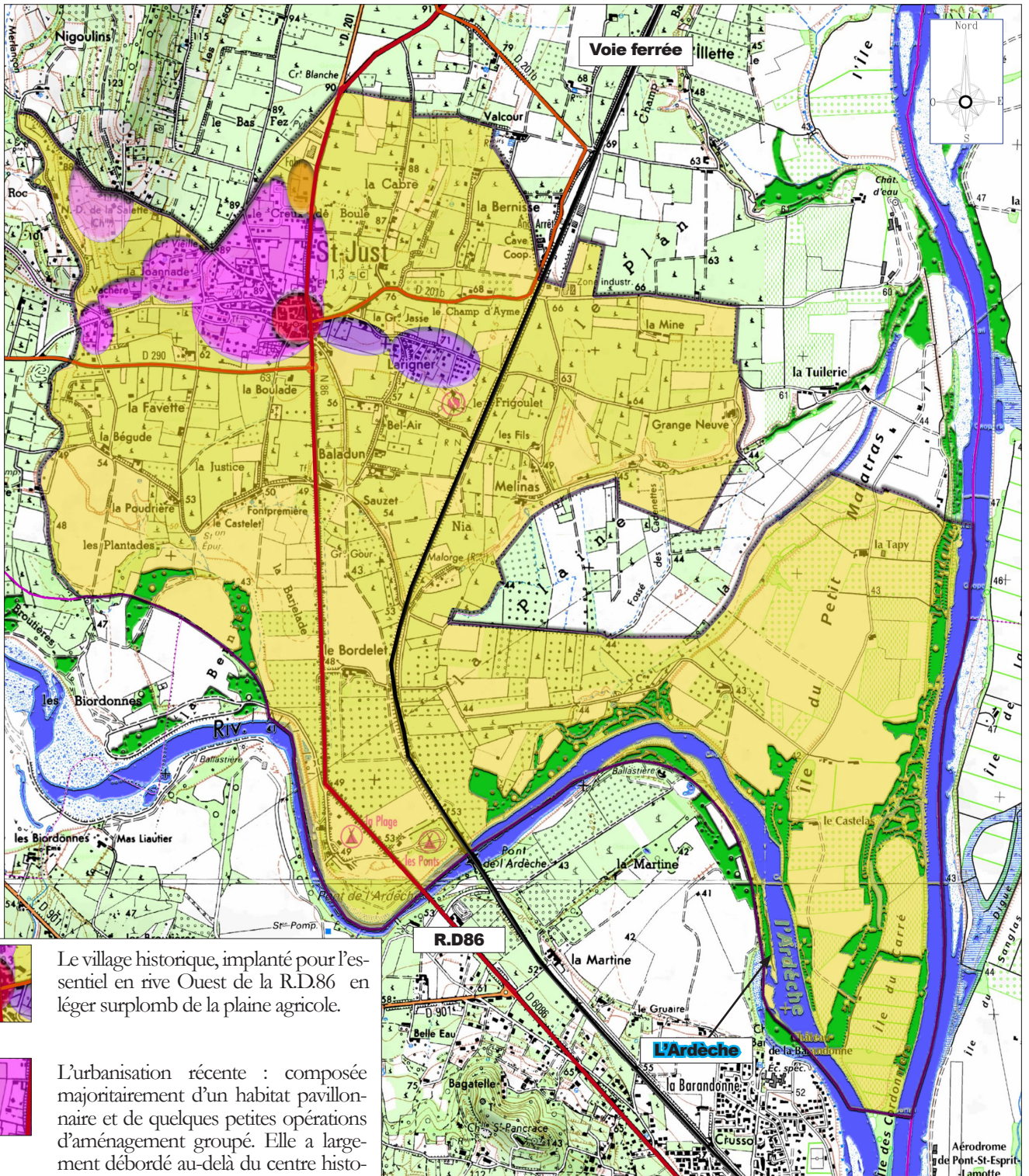
*Saint Just d'Ardèche, en rive droite du Rhône, à la transition entre l'Ardèche méridionale et le Gard rhodanien.*



*Pour les habitants de la commune, Pont Saint Esprit constitue le pôle de proximité. La commune est par ailleurs proche de pôles d'emplois importants et durablement ancrés, comme les sites nucléaires de Marcoule et du Tricastin.*



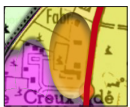
# SITUATION



Le village historique, implanté pour l'essentiel en rive Ouest de la R.D.86 en léger surplomb de la plaine agricole.



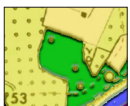
L'urbanisation récente : composée majoritairement d'un habitat pavillonnaire et de quelques petites opérations d'aménagement groupé. Elle a largement débordé au-delà du centre historique.



La zone d'activités, à l'entrée Nord de la commune, en bordure de R.D.86.



Le vaste espace agricole, (viticulture et arboriculture essentiellement).



Les rares lambeaux d'espaces naturels qui ont subsisté à la viticulture intensive.



## PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

Les prévisions ont été établies à partir :

- de l'enseignement des évolutions démographiques passées et récentes de la commune et des évolutions de son parc de logements
- dans la perspective d'une évolution démographique plus apaisée : selon un rythme de croissance annuel moyen de l'ordre de 1%, qui limiterait « les pics et les creux » de la courbe de croissance passée, tout en demeurant sensiblement positif.

		Hypothèse basse	Hypothèse Haute
<b>Donnes actuelles</b>	Population 2019	1708	1708
	Parc total de logements 2019	798	798
<b>Evolution de la population</b>	Développement projeté en % par an	1%	1,2%
	Population projetée en 2031	1944	1970
	Nombre d'habitants supplémentaires	236	262
<b>Besoins en logements induits</b>	Nombre de logements nécessaires	103	114
<b>Taux occupation établi à 2,3</b>	Point Mort* fixé à 2,3	42	42
	Besoins réels en logements	<b>145</b>	<b>156</b>
<b>LOGEMENTS A PRODUIRE</b>	Nombre de logements réhabilités: 16** à imputer	129	140

\*Le Point Mort démographique est le nombre de logements à produire pour maintenir un nombre d'habitants constant dans le temps.

\*\*En cohérence avec le PLH, il est projeté que 16 logements vacants seront réinvestis, soit autant de logements neufs en moins en construire.



# CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET ET RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU

## I. LA NECESSITE D'ASSURER LA CONTINUITE DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE POURUIVRE UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE DE SAINT JUST D'ARDECHE

Le diagnostic territorial a montré que bien que rural, le profil socio-économique de Saint Just d'Ardèche est assez complexe, dans une commune « intermédiaire » à l'échelle de la DRAGA, qui dispose d'un tissu assez dense de services, dispose de zones d'activités et tire parti de l'Ardèche (grâce au site du Pont Cassé) pour développer son économie touristique.

Dans ce contexte, les enjeux de production de logements et de développement économique sont importants :

- dans un contexte général d'attractivité des communes de la DRAGA situées le long de l'axe rhodanien et irriguées par la R.D.86, sous l'influence de pôles d'emplois importants et proches,
- mais aussi au regard de la situation locale, dans une commune qui a su construire son attractivité en préservant son identité rurale parallèlement à l'essor des zones d'habitat, en développant les services dans et aux abords du village historique.

S'associer aux enjeux de développement de l'offre en logements, de l'activité économique, des services, des enjeux de diversification des typologies d'habitat. Les choix en termes de production de logements doivent satisfaire des besoins sur le plan quantitatif comme qualitatif, en proposant une offre qui couvre le parcours résidentiel des ménages et sans remettre en cause l'identité rurale de la commune. Parallèlement, le développement urbain proposé s'est appuyé sur une lecture du territoire, de ses spécificités, de ses enjeux de fonctionnement et d'organisation sous plusieurs angles fondamentaux :

## II. PRESERVER L'IDENTITE RURALE

Sa préservation a été au cœur des préoccupations de la commune comme des habitants, notamment de ceux qui se sont exprimés lors de la concertation. Ainsi les choix d'aménagement et de développement reflètent une politique de limitation de l'étalement urbain dans les espaces naturels et agricoles, d'insertion paysagère et de protection du cœur historique.

## III. S'INSCRIRE DANS LE SCHEMA FONCTIONNEL DE LA COMMUNE

Le village historique s'est établi en rive Ouest de la R.D.86, sur un modèle radio concentrique, paré plus tard de faubourgs denses le long des voies principales. Si dans les premières phases d'urbanisation récente (postérieurs aux années 60), des zones d'habitat pavillonnaire, voire diffus, ont essaimé dans l'espace rural, depuis une vingtaine d'années, des opérations d'aménagement d'ensemble de tailles significatives ont engagé une mutation de l'urbanisation, moins consommatrice d'espace. Parallèlement, la commune, en s'appuyant sur sa situation géographique et sur l'effet de vitrine de la R.D.86, s'est attachée à promouvoir l'emploi local, les services et l'activité artisanale permettant une évolution plus équilibrée, assez équilibrée, qui ne se base pas uniquement sur le logement, dans l'objectif de prolonger un modèle de développement qui dépasse celui « du village dortoir ».

Le projet s'est inscrit dans une forme de continuité par rapport à ces évolutions des politiques d'aménagement.

## **IV. INTEGRER LES DONNEES TECHNIQUES DU DEVELOPPEMENT ET LEURS INCIDENCES ECONOMIQUES**

Le projet s'est attaché à développer une urbanisation qui limite fortement les investissements de la commune, notamment en réseaux : qu'il s'agisse de la voirie, de l'eau potable ou de l'assainissement, la taille comme la géographie de l'espace constructible sont compatibles avec ces réseaux. Les investissements à engager sur la station d'épuration sont déjà nécessaires. Ils ne sont pas induits par l'urbanisation projetée et la construction de logements nouveaux dans la commune permettra de réduire l'impact financier (au travers de participations) de la mise à niveau de la STEP actuelle ou le cas échéant, de la création d'une nouvelle STEP.

Le projet s'est aussi attaché à un développement de l'offre en logements qui renforce la centralité du village. Par ailleurs, en rejoignant ainsi les préoccupations relatives à la protection de l'identité rurale de la commune, des terres agricoles n'ont été prélevées pour construire que lorsque le projet le nécessitait (notamment pour concrétiser le programme de diversification de l'offre en logements), dans un contexte où l'enveloppe urbaine du village est presque partout limitrophe de terrains agricoles à enjeux forts (et notamment de vignes en AOC « Côtes du Rhône »).

## **V. LA TRADUCTION DE CES GRANDS AXES DANS LE PROJET**

Dans le contexte décrit précédemment, les surfaces utilisables pour le développement nécessaire de l'urbanisation sont finalement faibles, dans le cadre d'un projet qui a d'abord recherché un développement intégré à tous points de vues.

Ainsi, la notion d'économie de l'espace prônée par le code de l'urbanisme, notamment au travers de ses articles L101-1 et L101-2 prend un relief particulier et une des ambitions du P.L.U., au travers du projet décliné dans le P.A.D.D. a été d'assurer un développement nécessaire mais qui demeure à l'échelle de la commune et soit avisé dans le prélèvement d'espace pour notamment :

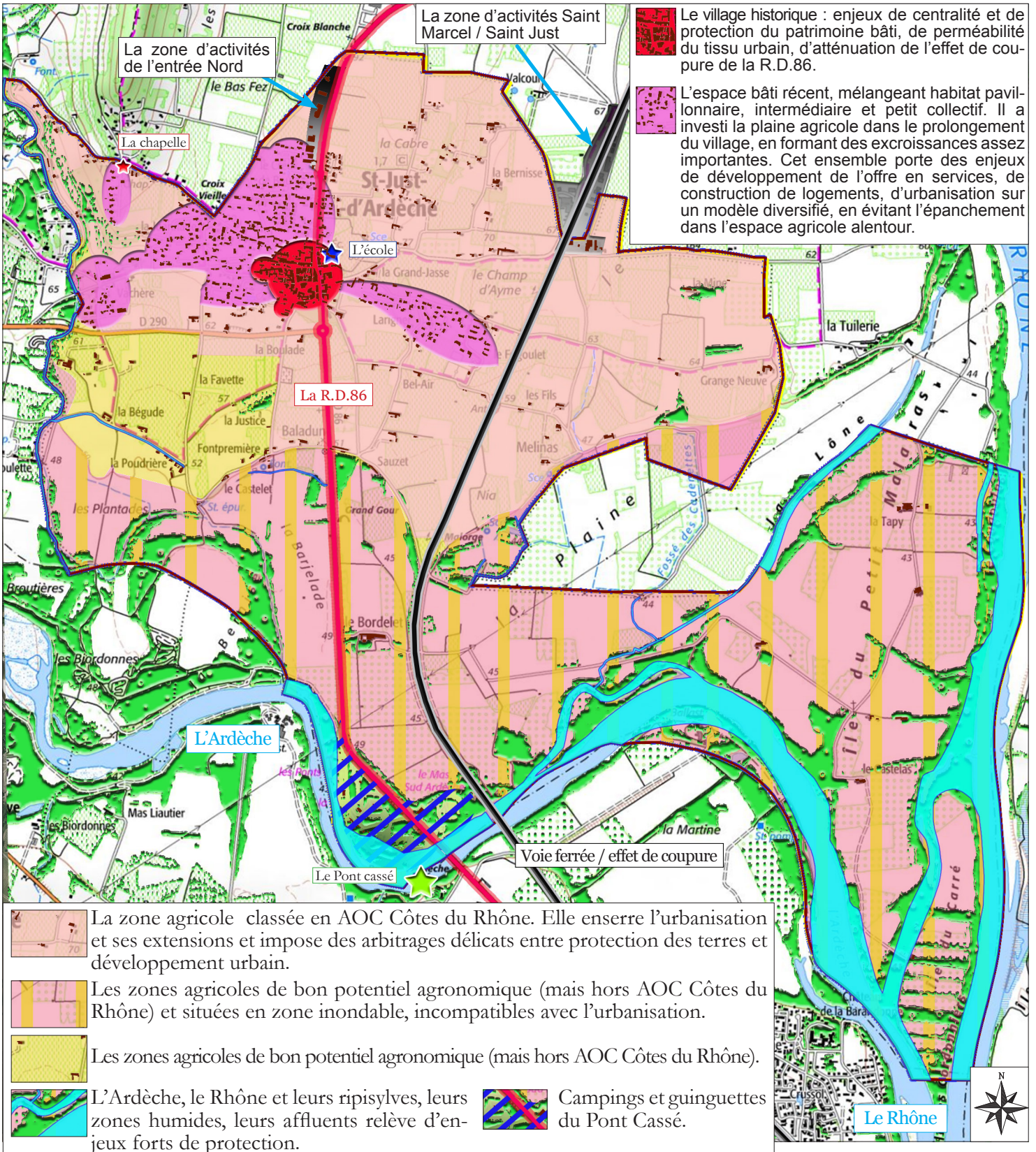
- Permettre le maintien de l'exploitation agricole et notamment de la viticulture, dans une commune où elle continue de constituer un acteur économique majeur.
- Protéger, localement restaurer les espaces naturels remarquables et notamment les rives de l'Ardèche, du Rhône et les milieux naturels qui leurs sont connexes.
- Continuer de concrétiser le réel potentiel de Saint Just d'Ardèche en déterminant une forme d'urbanisation (dans la typologie comme dans la localisation) qui poursuive la diversification de l'offre en logements, assure une croissance démographique nécessaire et crédible, compatible avec les enjeux déterminés dans le Programme Local de l'Habitat.
- Poursuivre l'essor économique de la commune, au travers notamment du développement de la zone d'activités économique située à l'entrée Nord du village, dans une politique de développement équilibrée, qui lutte contre l'effet « village dortoir » en renforçant le gisement local d'emplois et en développant l'offre en services aux habitants.



# URBANISATION ET ORGANISATION DU TERRITOIRE

L'organisation du territoire ne souffre pas grande alternative, compte tenu de la structure de la commune et de ses spécificités :

- le village et ses extensions (ailleurs, on ne trouve que des bâtiments isolés et des zones d'habitat diffus qui ne forment pas de réels quartiers) concentrent les équipements et se trouvent au cœur du réseau primaire de voirie. Les enjeux de développement urbain s'y focalisent.
- autour, l'espace agricole est de grande valeur viticole le plus souvent (en zone AOC Côtes du Rhône). Il constitue un élément central de l'économie locale et ne peut être consommé qu'avec un grand discernement, pour satisfaire des besoins clairement établis, qu'il s'agisse de logement ou de développement économique.
- Les deux tiers Sud de la commune sont en grande partie inondables et de fait ne peuvent porter un projet de développement urbain (en dehors du maintien de l'activité touristique liée au Pont Cassé), d'autant qu'ici aussi, l'espace agricole (hors économie viticole) demeure de grande valeur et que la richesse naturelle de l'Ardèche et du Rhône impliquent des mesures de protection fortes.



## VI. CHOIX RETENUS / EXPLICATIONS DE CES CHOIX / MESURES D'ÉVITEMENT DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION LE CAS ÉCHEANT

En réponses aux grands enjeux de développement de l'habitat, de sa mixité, de sa diversité, de développement économique, aux enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles, la commune a choisi de bâtir un P.L.U. qui s'articule autour des politiques suivantes :

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

#### CHOIX RETENUS

Dans un contexte d'attractivité importante, la commune a décidé :

- à l'issue d'une forte progression démographique depuis 1999, de créer 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).
- de définir un projet démographique compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la DRAGA,
- de diversifier l'offre en logements pour :
  - faciliter l'accès au logement du plus grand nombre, (dans un contexte où l'offre d'emplois dans la zone d'activités est en grande partie ouvrière),
  - 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.

La commune s'est fixé comme objectif (2018-3031), une croissance annuelle moyenne d'environ 1,0 % (soit environ 140 de logements à produire), pour amener la population communale à environ **1920 habitants à l'horizon 3031**.

### B. Orientations générales des politiques d'urbanisme et d'aménagement

#### CHOIX RETENUS

- 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.
- Tenir 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.
- Assurer la cohérence entre le projet urbain et les réseaux actuels et projetés à court terme.
- Affirmer aussi la centralité du village en y développant les services et en projetant l'essentiel des logements autour du cœur historique et à proximité des services.

Le parti d'aménagement et la justification des choix opérés sont ainsi traduits dans les cartes pages suivantes :





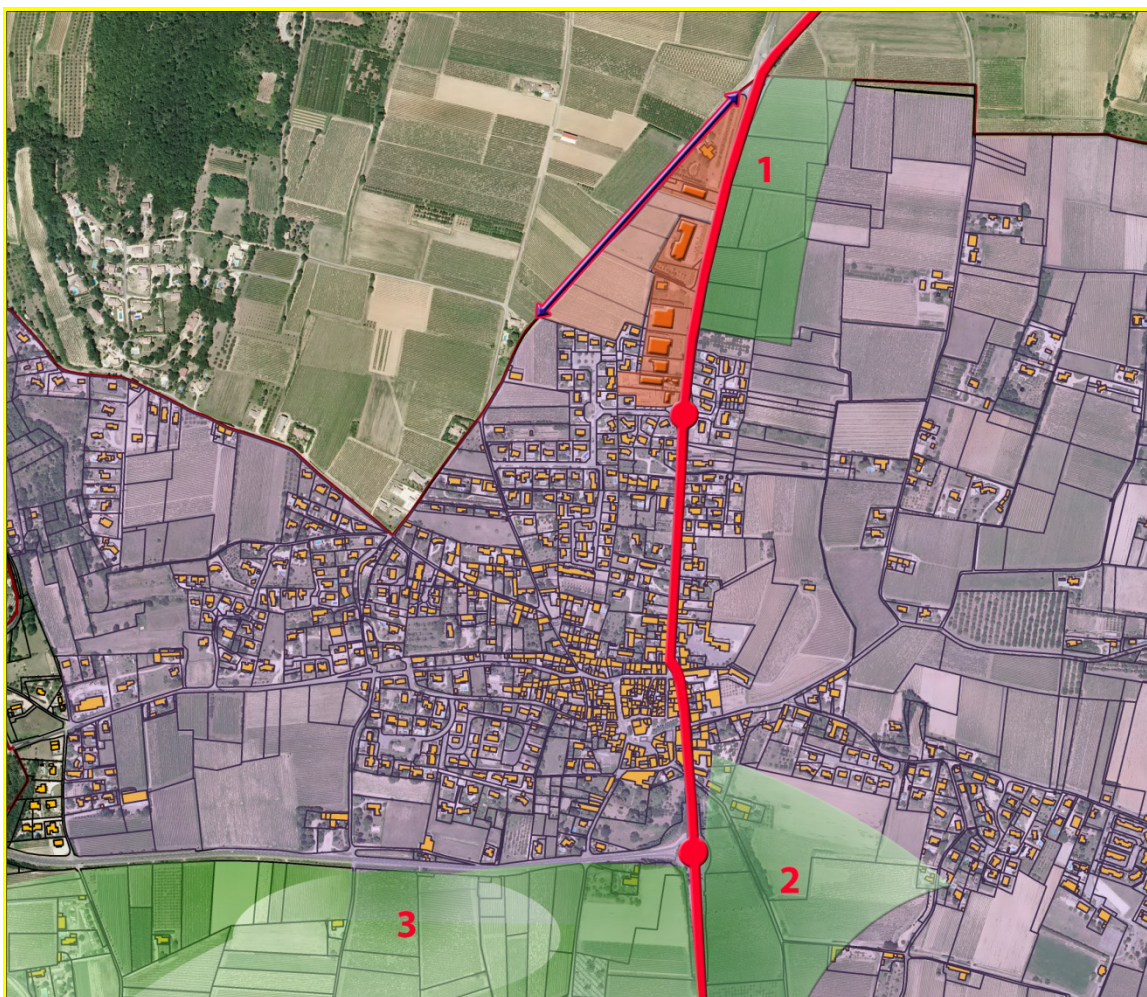


## C. Les politiques de développement économique et commercial

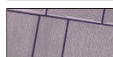
### CHOIX RETENUS

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.

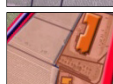
Il assure également la pérennité de l'économie touristique liée à l'Ardèche (et plus particulièrement au site du Pont Cassé).



Secteurs à enjeux paysagers forts (entrées de village notamment).



Zone AOC Côtes du Rhône.



Zones d'activité actuelle et extension projetée.

Les autres secteurs possédant un potentiel de développement pour l'activité économique ne sont pas aussi proches des réseaux, altèreraient sensiblement le paysage rural d'entrée de village (1, 2 ou 3) toucheraient des espaces viticoles à potentiel plus fort que le secteur choisi (1 et 2).



## D. Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

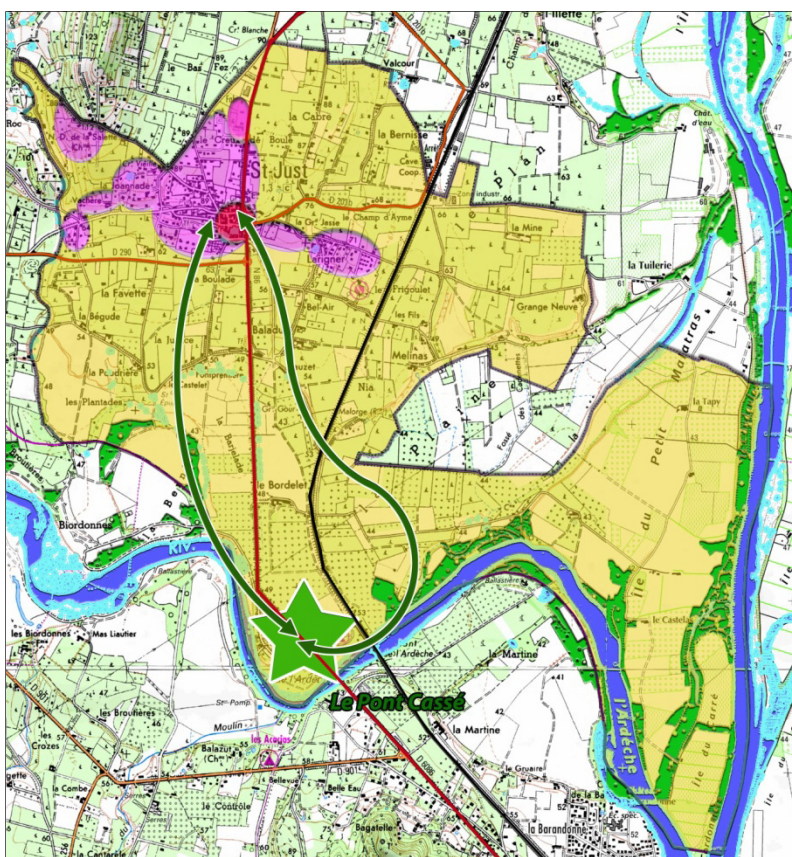
### CHOIX RETENUS

- Le projet assure la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :
  - en limitant la longueur des 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.

Les problématiques de déplacements dans la commune relèvent, outre les questions de trajets domicile travail, d'accès aux services et commerces locaux, d'enjeux touristiques : la commune présente la spécificité d'un éloignement entre le village d'une part et le site touristique du Pont Cassé au Sud (avec ses plages, guinguettes et campings).

La question du lien entre ces deux pôles est donc importante, qu'il s'agisse de l'économie touristique ou des loisirs. Ce sont les raisons pour lesquelles,

entre le village d'une part et les rives de l'Ardèche d'autre part, seront renforcés et développés des itinéraires dédiés aux déplacements doux, qui éviteront notamment de longer la R.D.86.





# URBANISATION ET GESTION DES DÉPLACEMENTS

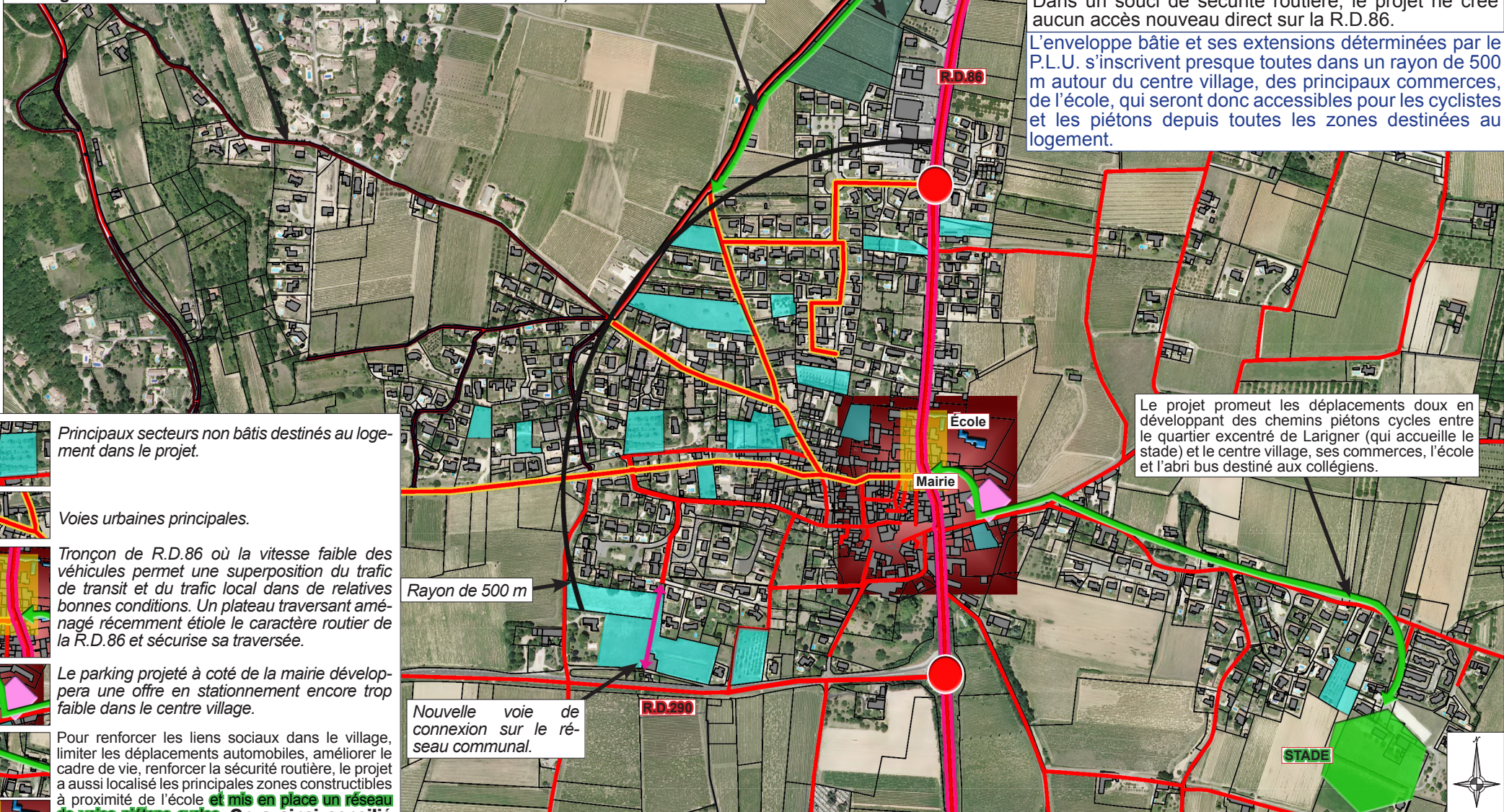
Réseau de chemins historiques et rues étroites peu adaptés à une augmentation du trafic et sans réel potentiel d'élargissement : **l'urbanisation projetée n'induit pas d'augmentation significative du trafic sur ce réseau.**

Le projet promeut les déplacements doux en développant des chemins piétons cycles le long du chemin de La Croix Blanche, vers le centre sportif intercommunal (au Nord, sur la commune de Saint Marcel d'Ardèche).

Le projet développe l'urbanisation dans les dents creuses de l'espace bâti (majoritairement) ou dans son prolongement immédiat de manière à favoriser les déplacements intracommunaux en bicyclette ou à pied, à éviter les accès directs sur la R.D.86 (sauf dans la partie urbaine de cette route, où les vitesses faibles sont compatibles avec les entrées/sorties sur les parcelles).

Dans un souci de sécurité routière, le projet ne crée aucun accès nouveau direct sur la R.D.86.

L'enveloppe bâtie et ses extensions déterminées par le P.L.U. s'inscrivent presque toutes dans un rayon de 500 m autour du centre village, des principaux commerces, de l'école, qui seront donc accessibles pour les cyclistes et les piétons depuis toutes les zones destinées au logement.



Extension de la zone d'activités.

R.D.86

École

Mairie

Rayon de 500 m

R.D.290

STADE

*Principaux secteurs non bâtis destinés au logement dans le projet.*

*Voies urbaines principales.*

*Tronçon de R.D.86 où la vitesse faible des véhicules permet une superposition du trafic de transit et du trafic local dans de relatives bonnes conditions. Un plateau traversant aménagé récemment étiole le caractère routier de la R.D.86 et sécurise sa traversée.*

*Le parking projeté à côté de la mairie développera une offre en stationnement encore trop faible dans le centre village.*

*Pour renforcer les liens sociaux dans le village, limiter les déplacements automobiles, améliorer le cadre de vie, renforcer la sécurité routière, le projet a aussi localisé les principales zones constructibles à proximité de l'école **et mis en place un réseau de voies piétons cycles.** On a ainsi concilié au mieux urbanisation et limitation des déplacements motorisés, dans une commune où le recours à l'automobile est structurellement fréquent.*

*Nouvelle voie de connexion sur le réseau communal.*

Le projet promeut les déplacements doux en développant des chemins piétons cycles entre le quartier excentré de Larigner (qui accueille le stade) et le centre village, ses commerces, l'école et l'abri bus destiné aux collégiens.



---

## E. Orientations générales des politiques d'équipement

---

### CHOIX RETENUS

---

La commune a choisi de limiter l'impact financier du développement urbain, en ne classant en zone constructible que les secteurs desservis de manière suffisamment dimensionnée par les réseaux existants ou en cours de réalisation : voirie, eau potable, assainissement. L'urbanisation projetée dans le cadre du PLU permettra, au travers des contributions qui seront générées par les futurs permis d'aménager ou permis de construire, de participer au financement des éventuels équipements nécessaires.

Ainsi, le projet n'aura pas pour conséquence un accroissement significatif des dépenses publiques, tout en offrant aux habitants un bon niveau de services. Les logements nouveaux, notamment dans les zones IAU, participeront au financement de la rénovation et de l'extension de la station d'épuration, déjà nécessaire en l'état actuel de l'urbanisation.

---

### L'EAU POTABLE / ADEQUATION RESSOURCE ET BESOINS PROJETES

---

**Sauf en cas de défaillance du captage de Gérige, la croissance démographique induite par le P.L.U. et plus largement, l'estimation des besoins en eau potable de la commune à l'horizon 2031 sont compatibles avec le potentiel de production et de desserte en eau potable des captages et du réseau d'adduction de la communauté de communes.**

---

### SITUATION DE L'ASSAINISSEMENT ET ADEQUATION AVEC LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

---

**Les orientations du PLU sont donc compatibles avec la capacité de traitement de la station d'épuration.**

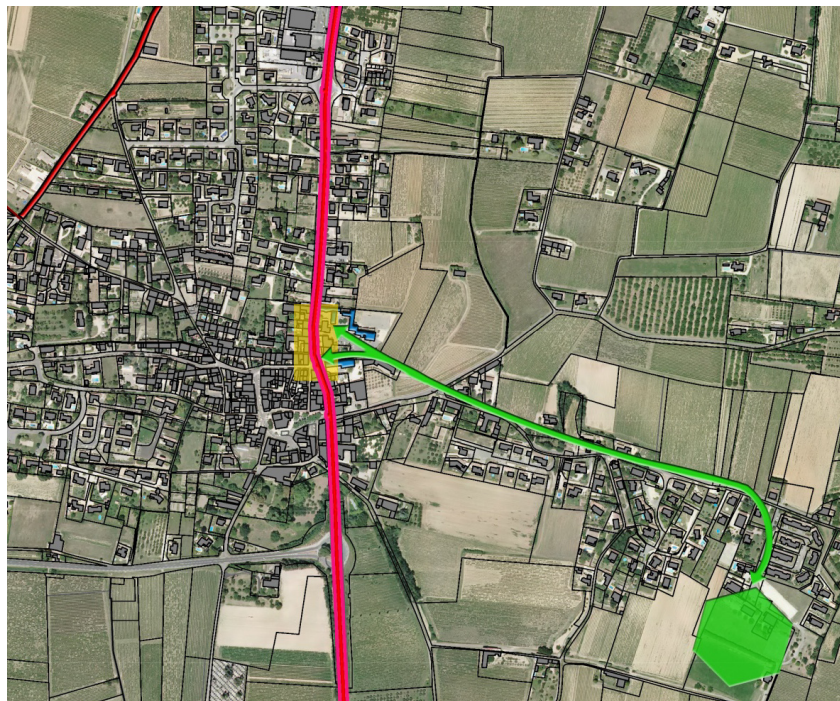
## F. Les politiques de développement des loisirs

### CHOIX RETENUS

Au travers du site du Pont Cassé, de ses plages et plus largement, de ses équipements, de la zone dédiée aux sports et aux loisirs de Larigner, la commune est déjà bien dotée en équipement de loisirs. L'objectif est 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 les divers loisirs de plein air qu'il permet.



*Le site du Pont Cassé. A l'aval des Gorges de L'Ardèche, il est le dernier site de baignade et de loisirs lié à la rivière, avant sa confluence avec le Rhône.*



*A Larigner, les équipements sportifs et de loisirs seront mieux connectés au village par une voie douce prévue au projet de PLU.*

## G. Les politiques de protection des paysages

### CHOIX RETENUS

#### a) LE GRAND PAYSAGE

- Pour préserver l'identité de Saint Just d'Ardèche, son cadre de vie, développer :
  - des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels, qu'urbains,
  - des moyens d'intégration de l'urbanisation nouvelle dans la trame paysagère,
  - des mesures, programmées à moyen terme, de structuration paysagère de l'entrée Nord du village.

#### b) LES PAYSAGES URBAINS

Pour les zones dont la superficie et/ou la localisation réclamaient une attention particulière, on a produit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour assurer la cohérence du développement urbain et l'insertion paysagère. Les OAP ont été définies de manière à éviter le « nappage » par l'habitat pavillonnaire, qui consomme de l'espace, banalise les paysages et ne crée pas de réelle structure capable de « produire du quartier » dans toutes ses dimensions.

Les petites opérations d'aménagement d'ensemble créeront des groupes d'habitations structurés en quartiers et organisé de manière à produire un ensemble cohérent, avec des espaces ouverts aménagés, des placettes, des fronts bâtis, qui organiseront le dialogue entre l'espace public et les constructions.

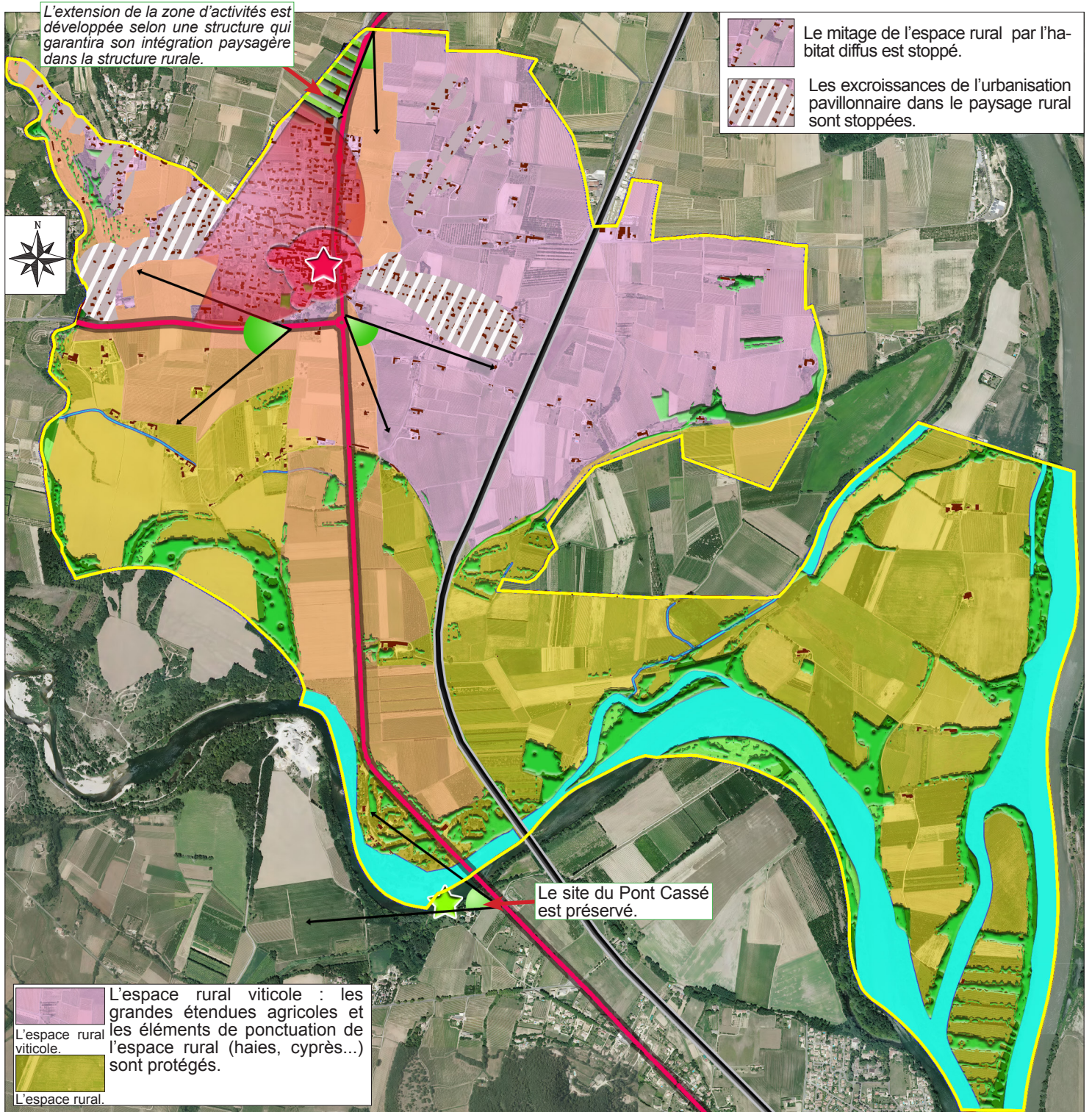


*L'urbanisation projetée dans le prolongement du village historique (ici l'exemple d'une des zones A Urbaniser) : un principe de trame orthogonale qui peut « se coudre » avec le plan en « pseudo-damier » de l'espace bâti actuel, mais selon une approche plus diversifiée dans la taille des logements, la morphologie du bâti et accompagnée d'une trame végétale qui adoucira « l'effet lotissement ».*



# LA PROTECTION DU GRAND PAYSAGE

La préservation des grandes entités paysagères et des panoramas exposés aux regards, depuis les routes départementales notamment, ont nécessité la mise en œuvre de protections fortes pour éviter tout effet d'épanchement de la trame urbaine dans l'espace rural.



L'étalement pavillonnaire est contenu, s'appuie sur des limites franches. Ce principe traduit la volonté de conserver une lisibilité du grand paysage et une coupure nette entre espace bâti d'une part et espace agricole et naturel d'autre part, tout particulièrement le long des entrées de village : en égrainant des constructions dans le prolongement des routes principales, on aurait produit un espace «mi-rural, mi-urbain» au lieu des séquences paysagères claires recherchées par le projet.

Le bâti historique, dense et structuré du village constitue un patrimoine commun, un élément central de l'identité de Saint-Just-d'Ardèche. Il est protégé.

Le maintien de la lisibilité des grands espaces ouverts de la commune, largement exposés aux regards depuis les routes départementales a nécessité la mise en œuvre de protections fortes pour éviter tout effet de mitage. Ils ont été classés en zone agricole inconstructible.

A l'Ouest du village, plusieurs petits secteurs d'habitat diffus sont entrecoupés de larges bandes viticoles. Le projet y stoppe l'épanchement de l'urbanisation et interdit toute construction nouvelle (y compris agricole) dans les vignes. Ces actions conjointes permettront de préserver l'ouverture du paysage rural et sa typicité.

Les protections relatives aux ripisylves de l'Ardèche, du Rhône, aux coteaux boisés de la pointe Nord Ouest du territoire, à la trame paysagère rurale traduisent la volonté de pérenniser ces espaces, qui à l'instar du village historique, forgent l'identité rurale de la commune, donnent son caractère bucolique à une plaine agricole faite de grandes parcelles géométriques.

Les R.D.86 et R.D.290 dans leurs tronçons qui dégagent les plus larges perspectives. L'urbanisation n'entamera pas les cônes de vues principaux, qu'ils offrent sur l'espace agricole ou sur le village historique.

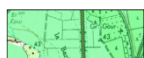


## H. Les politiques de protection de l'agriculture

### CHOIX RETENUS

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

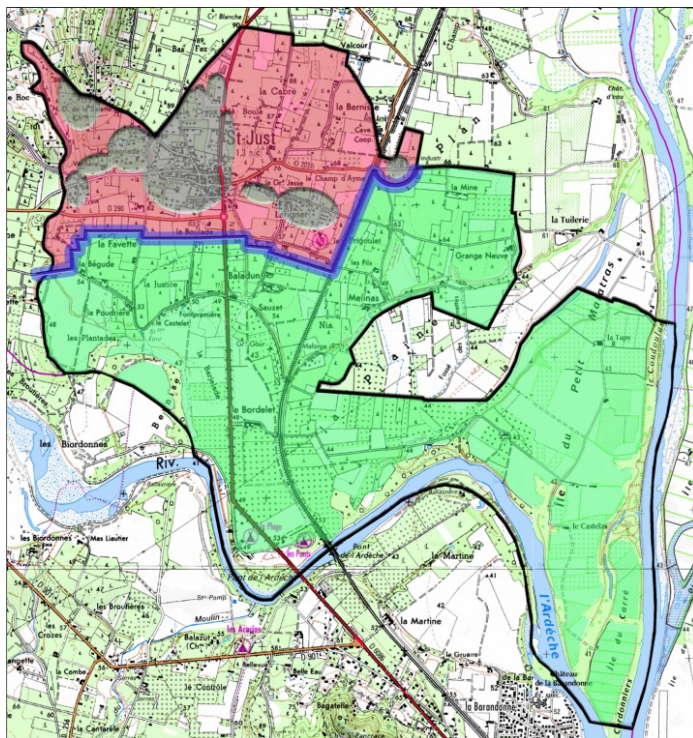
*Sur les deux tiers Sud de la commune, la destination agricole de l'essentiel de l'espace ne souffre pas de la concurrence du développement urbain. L'économie agricole y est durablement et "naturellement" protégée.*



les zones sans enjeu urbain.

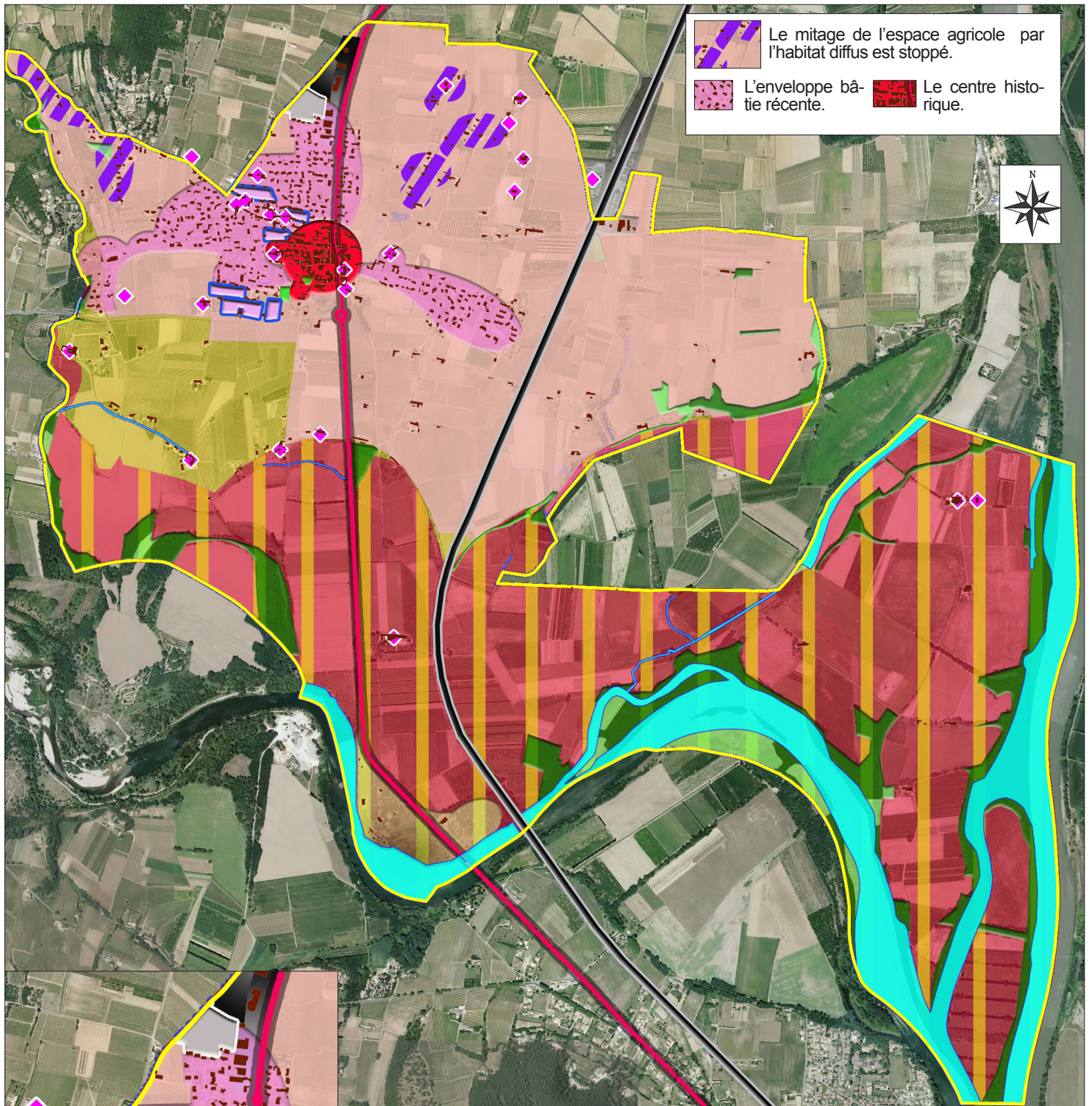





les zones de « friction » entre urbanisation (en gris) et espace pour l'essentiel viticole (en rouge).

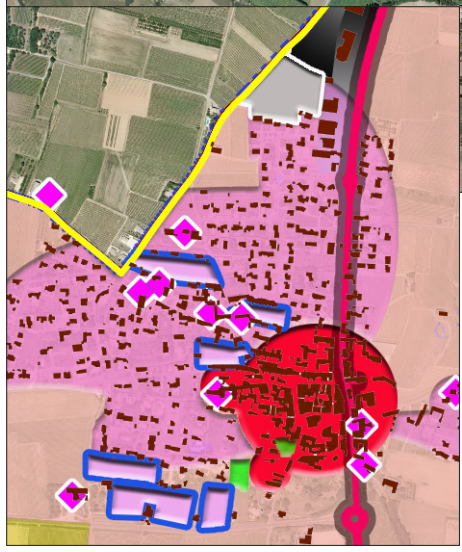






# LA PROTECTION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE




 Le mitage de l'espace agricole par l'habitat diffus est stoppé.  
 L'enveloppe bâtie récente.
  Le centre historique.





Les plus grandes zones urbanisables définies par le PLU compléteront la limite Ouest et la limite Sud de la trame bâtie du bourg, dans des secteurs inscrits ou partiellement inscrits dans l'enveloppe urbaine, où l'intérêt agricole des terres est moindre. Les obligations de plantation de haies anti-dérive entre ces zones et les vignes adjacentes limiteront les conflits d'usages potentiels entre les futurs habitants et la viticulture.

 Les zones A Urbaniser. Elles sont toutes au sein de la trame urbaine.
  L'extension de la zone d'activités (2,6 ha dont 1,6 ha de vignes AOC)

 Aucun bâtiment d'exploitation ou siège d'exploitation n'est affecté par le projet de développement urbain (pas d'accroissement des conflits d'usages)

## Les grandes mesures de protection de l'espace agricole

-  La zone agricole hors AOC Côtes du Rhône  
 L'essentiel du territoire présente une grande valeur agricole et la préservation des terres cultivées et notamment des vignes constitue un objectif important. Le projet a concilié cet objectif avec les ambitions de développement économique et urbain : les zones cultivables ou cultivées prélevées pour construire des logements se situent dans ou à la frange de la trame bâtie des principaux quartiers existants et les mieux équipés.
-  La zone agricole hors AOC Côtes du Rhône et inondable  
 La zone agricole classée en AOC Côtes du Rhône est protégée. Elle est très peu entamée par le projet de développement urbain et sur des secteurs situés dans l'aire urbaine du village



## I. Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

### CHOIX RETENUS

Satisfaire les besoins en logements, en équipements et en développement économique en rentabilisant l'espace, bien non renouvelable, au travers notamment, de la densification de l'urbanisation dans les principales opérations de logements projetées et du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant.

### EXPLICATION DES CHOIX, NOTAMMENT AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Dans l'objectif de concilier développement urbain et préservation du territoire, de son fonctionnement, de ses équilibres, la commune s'est fixée comme objectif une extension de l'espace bâti capable de satisfaire les besoins en limitant le prélèvement d'espaces agricoles ou naturels, par essence non renouvelables. Depuis une dizaine d'années, les surfaces utilisées pour construire ont été assez importantes en valeur absolue (8,9 ha) la densité moyenne de l'espace bâti créé est demeurée assez faible, avec 11,4 logements à l'hectare.

**C'est vers une densité moyenne de 18 logements à l'hectare** que la commune souhaite tendre au travers de son P.L.U., dans le respect des orientations définies dans le Programme Local de l'Habitat.

Cette densité résultera notamment de l'urbanisation des zones AU. Pour ces zones, la densité de 18 logements à l'hectare a été explicitement précisée dans les orientations d'aménagement et de programmation. Dans les zones urbaines, où il est plus difficile de maîtriser la densité à venir (car l'urbanisation s'y développe presque toujours au coup par coup), le règlement incite à la densité.

### JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES PAR RAPPORT AUX AUTRES SOLUTIONS ENVISAGEES

Pousser plus loin la densité moyenne aurait été peu compatible avec le modèle socio-économique d'une commune où les fonctions de services et de commerce demeurent limitées : la grande densité sans les services associés est peu attractive. Elle aurait conduit à un déphasage entre offre en logements et demande pour au final nuire au développement de la commune. Par ailleurs, il est important de souligner le fait que si la commune maîtrise, au travers d'une urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et des OAP qui leurs sont associées, la densité dans la zones AU (qui pourront être construites une fois la station d'épuration mise à niveau), dans les zones urbaines, où la construction se produit au coup par coup, sur des terrains insérés dans la trame urbaine, c'est le marché de l'habitat qui fait la densité. L'analyse du PLH, le recul sur l'urbanisation récente ont montré que la densité moyenne de l'urbanisation sur ces terrains est de l'ordre d'une quinzaine de logements par hectare. Au travers d'un règlement qui favorise la densité, le projet a estimé que cette densité moyenne augmenterait probablement. La prévision, dans les zones urbaines, de densités supérieures aurait conduit à une analyse erronée (surestimée) de la production de logements attendue dans ces zones et aurait faussé l'adéquation entre besoins en logements mis en évidence et potentiel réel de construction de logements porté par le projet.

La consommation d'espaces agricoles et naturels, l'extension de la tâche urbaine sont très faibles au final :

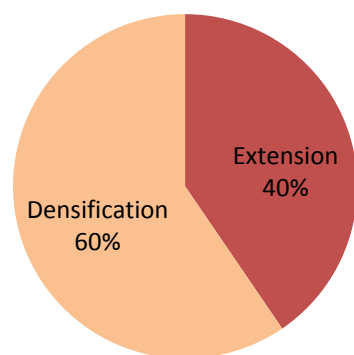


## INVENTAIRE DES TERRAINS UTILISES POUR CONSTRUIRE DES LOGEMENTS

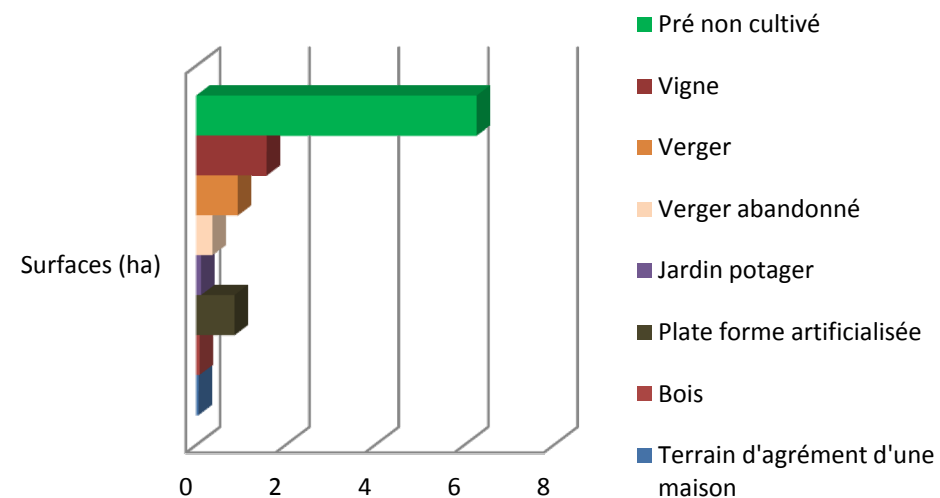
Numéro au plan	Zonage au PLU	Surfaces (ha)	Nature initiale des terrains	Nombre de logements estimé	Situation au regard de l'enveloppe urbaine
1	UB	0,0708809	Pré non cultivé	1	Densification
2	UB	0,23269	Pré non cultivé	4	Densification
3	UB	0,137176	Pré non cultivé	2	Densification
4	UB	0,120952	Pré non cultivé	2	Densification
5	UB	0,0833514	Plate forme artificialisée	1	Densification
6	UB	0,0592417	Jardin potager d'agrément	1	Densification
7	UB	0,0721886	Bois	1	Densification
8	UB	0,0618184	Pré non cultivé	1	Densification
9	UB	0,0473507	Pré non cultivé	1	Densification
10	UB	0,124496	Pré non cultivé + accès maison	2	Densification
11	UB	0,115722	Verger	2	Densification
12	UB	0,0636462	Pré non cultivé	1	Extension
13	UB	0,0685038	Pré non cultivé	1	Densification
14	UB	0,104079	Pré non cultivé	2	Densification
15	UB	0,200933	Pré non cultivé	4	Densification
16	UB	0,058267	Pré non cultivé	1	Densification
17	UB	0,0492824	Terrain d'agrément d'une maison	1	Extension
18	UB	0,137489	Pré non cultivé	2	Densification
19	UB	0,0382924	Pré non cultivé	1	Extension
20	IAU	0,686431	Pré non cultivé	14	Densification
21	UB	0,0388283	Pré non cultivé	1	Extension
22	UB	0,0880761	Pré non cultivé	2	Densification
23	IAU	0,357711	Verger abandonné	7	Extension
24	UB	0,0449827	Jardin potager	1	Densification

25	UB	0,118301	Pré non cultivé	2	Densification
26	UB	0,194321	Pré non cultivé	3	Densification
27	UB	0,357075	Verger	6	Densification
28	UB	0,149007	Pré non cultivé	3	Densification
29	UB	0,191461	Pré non cultivé	3	Densification
30	IAU	0,54835	Pré non cultivé	11	Densification
31	IAU	0,246959	Verger	5	Densification
32	IAU	0,360604	Pré non cultivé	7	Densification
33	UB	0,198083	Pré non cultivé	4	Densification
34	UA	0,204601	Verger	4	Extension
39	IAU	0,970668	Pré non cultivé	20	Densification
40	UB	0,27274	Pré non cultivé	3	Densification

Situation des terrains prévus à l'urbanisation pour construire des logements au regard de la tâche urbaine actuelle



Nature initiale des terrains nus destinés au logement







Parmi les terrains destinés principalement à l'accueil de logements, très peu relèvent de réels enjeux agricoles : il s'agit pour l'essentiel de terrains enclavés dans la trame urbaine, de petites superficies non cultivées (surtout en pré, parfois en vergers d'agrément).

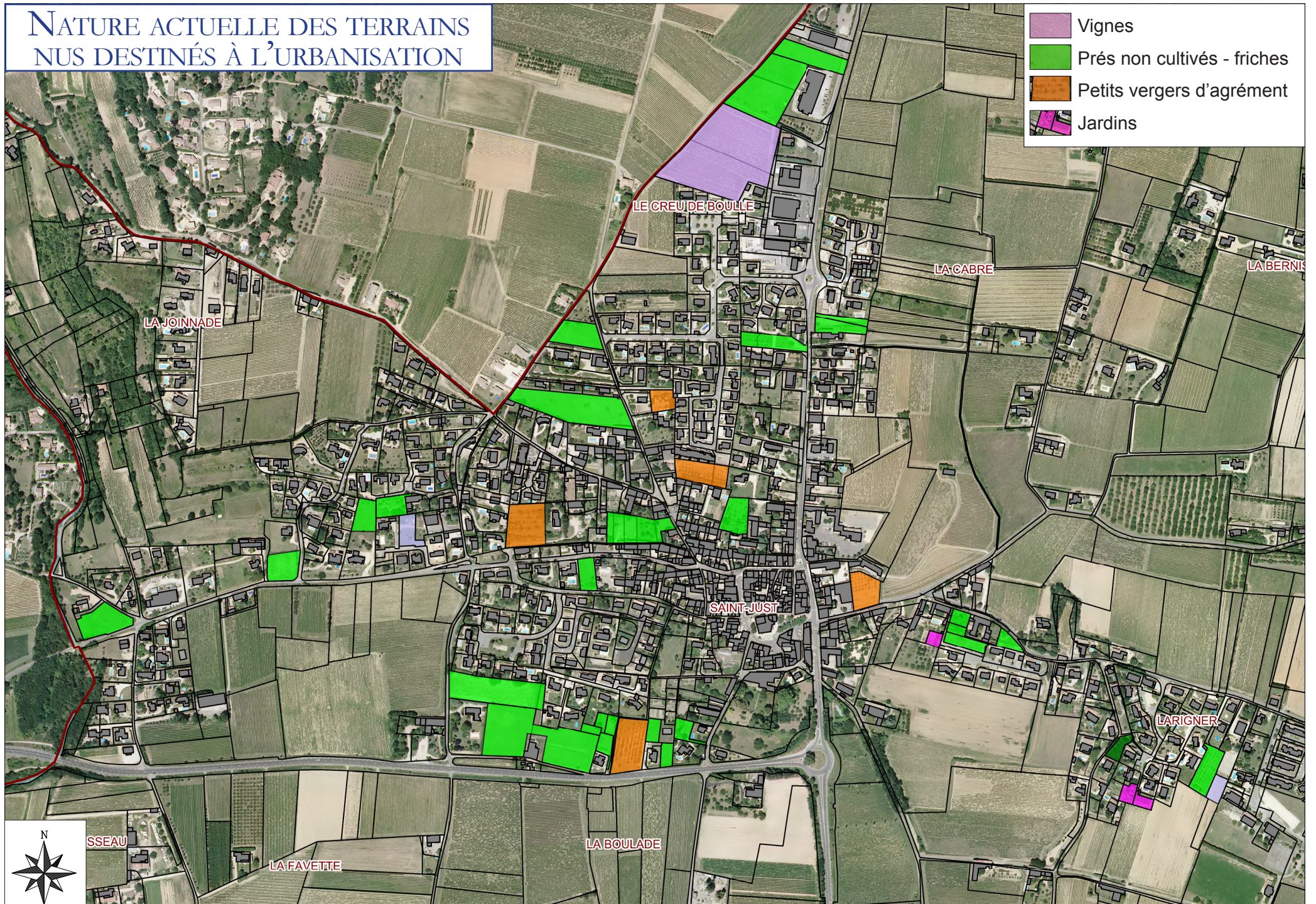
**INVENTAIRE DES TERRAINS UTILISES POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

Numéro au plan	Zonage au PLU	Surfaces (ha)	Nature initiale des terrains	Situation au regard de l'enveloppe urbaine	Destination
35	IAUi	1,57	Vigne	Extension	Activité économique
36	IAUi	0,85	Terrain décapé	Extension	Activité économique
37	Ui	0,71	Pré non cultivé	Extension	Activité économique
38	Ui	0,27	Pré non cultivé	Extension	Activité économique
<b>TOTAL</b>		<b>3,41</b>			



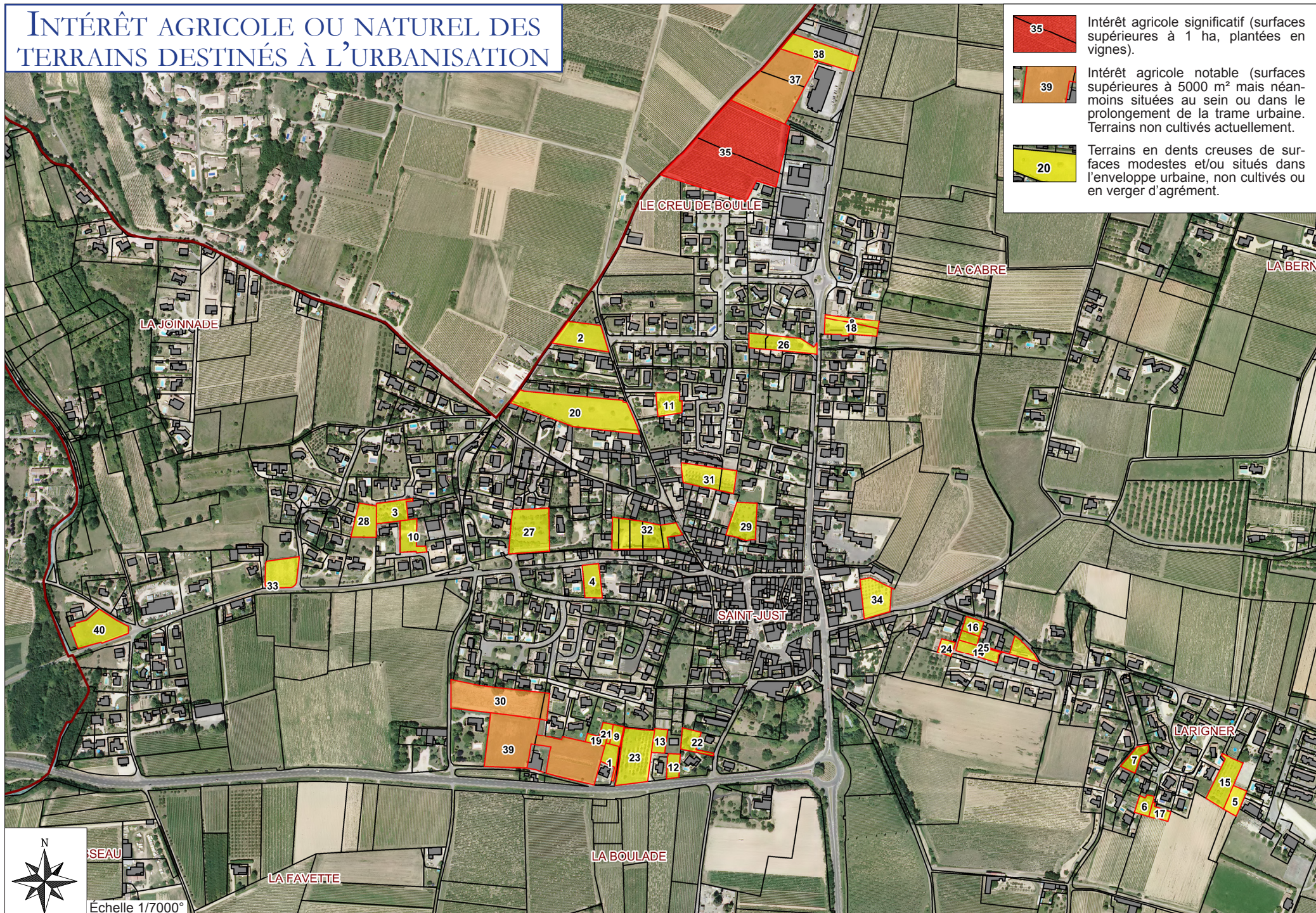
# NATURE ACTUELLE DES TERRAINS NUS DESTINÉS À L'URBANISATION

-  Vignes
-  Prés non cultivés - friches
-  Petits vergers d'agrément
-  Jardins




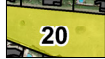


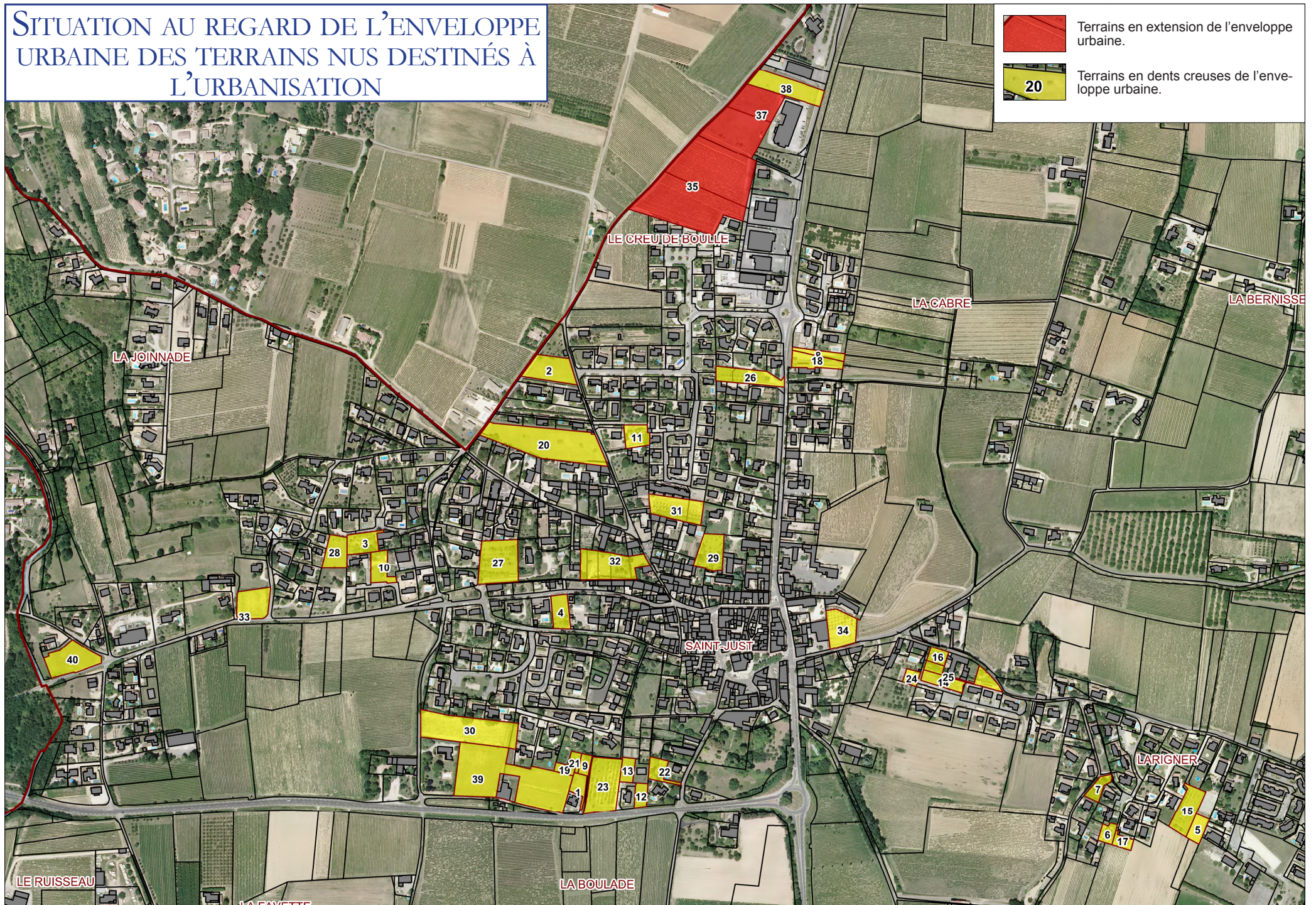
# INTÉRÊT AGRICOLE OU NATUREL DES TERRAINS DESTINÉS À L'URBANISATION





# SITUATION AU REGARD DE L'ENVELOPPE URBAINE DES TERRAINS NUS DESTINÉS À L'URBANISATION

-  Terrains en extension de l'enveloppe urbaine.
-  20  
Terrains en dents creuses de l'enveloppe urbaine.





## J. L'intégration des risques

### RAPPEL DES RISQUES NATURELS PRESENTS DANS LA COMMUNE

La commune est sujette à plusieurs types de risques :

- Le risque d'inondations lié à l'Ardèche, au Rhône et à leurs principaux affluents (le Merlançon en ce qui concerne Saint Just d'Ardèche), étudié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations en cours d'élaboration (sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat).
- L'aléa feux de forêt, dans et aux abords des principaux massif boisés et le long de l'Ardèche et du Rhône. L'aléa est toutefois très faible à faible pour l'essentiel des zones bâties.
- Les mouvements de terrain et les risques miniers, très localisés,
- Les risques de séisme et de retrait-gonflement d'argiles, qui ne se traduisent pas par des prescriptions particulières du point de vue de l'urbanisme mais par des règles relatives aux modalités de construction.

### CHOIX RETENUS

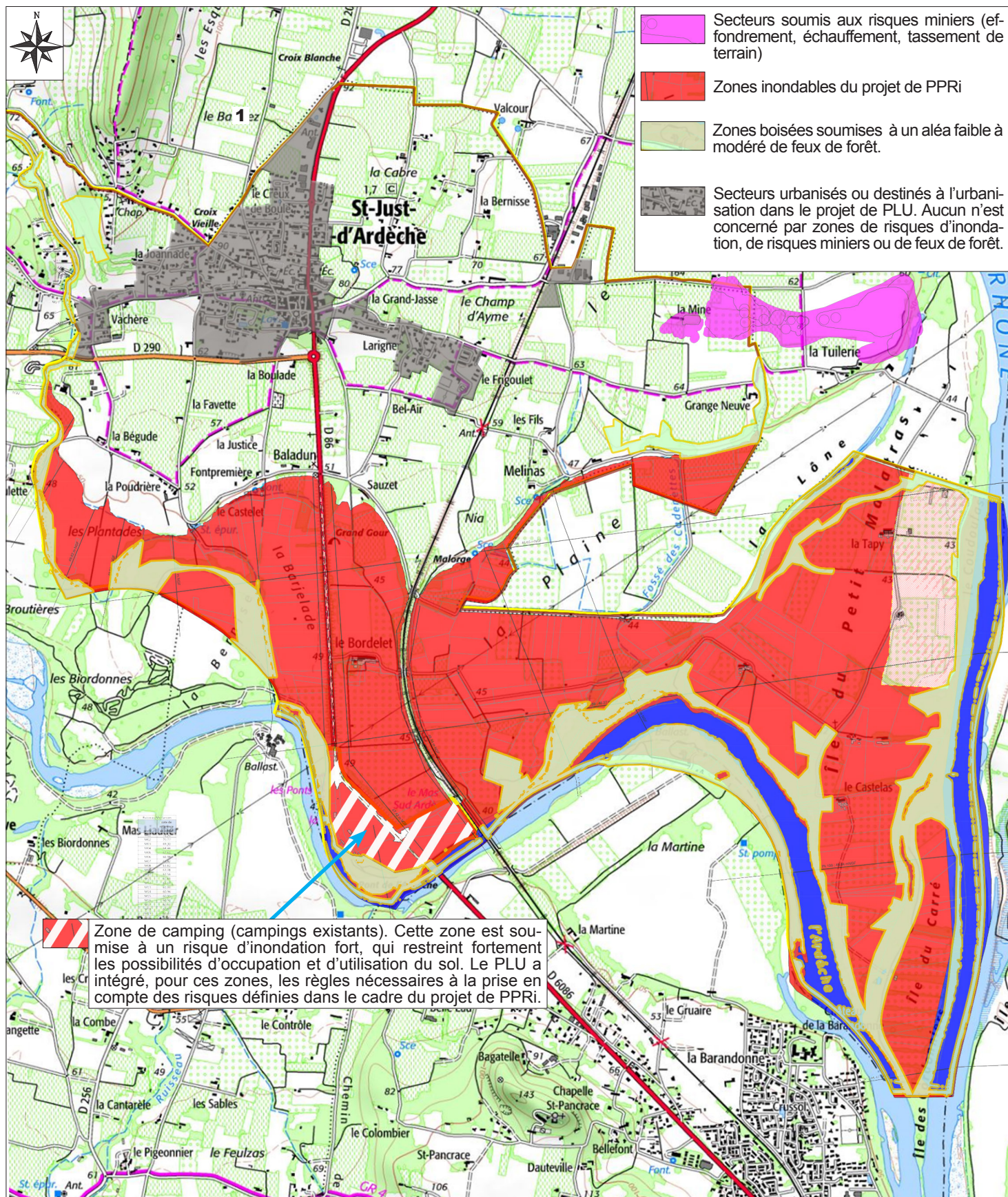
Pour l'ensemble de ces risques, les données fournies par les services de Mr le Préfet dans le cadre du Porter à Connaissance ont permis d'appréhender les aléas et leurs incidences sur le territoire. Sur la base de ces études, le P.L.U. a défini les limitations aux occupations et utilisations du sol dans les zones à risques qui s'imposent pour préserver la population et les biens matériels, dans un objectif de sécurité et de salubrité publiques. Ceci s'est traduit dans le P.L.U. :

- **par l'absence de zone constructible pouvant accueillir des bâtiments nouveaux dans les secteurs à risques incompatibles avec l'habitat,**
- **Par des règles qui encadrent l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans les zones à risques pour ne pas aggraver ce risque ou augmenter le nombre de personnes exposées.**

D'une manière générale, et en cohérence avec le SRCAE (qui préconise l'urbanisation dans les zones les moins exposées) on s'est attaché à promouvoir une urbanisation nouvelle hors des zones de risques, notamment pour limiter les surcoûts de la construction liés à la prévention de ces risques et surtout, pour ne pas exposer les personnes et les biens, quand des terrains hors zones d'aléas étaient en mesure d'accueillir les surfaces constructibles nécessaires à la concrétisation de l'objectif de croissance démographique.



# L'INTÉGRATION DES RISQUE NATURELS





## VII. LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

### A. Rappel des enjeux et spécificités du territoire de Saint Just d'Ardèche

#### OCCUPATION DU SOL

Les **espaces naturels et semi-naturels** de la commune sont principalement représentés par les cours d'eau et les milieux qui leurs sont associés :

- Le **Rhône et sa ripisylve** constituant la limite communale est ;
- Une partie de la **lône de Malatras**, bras mort du Rhône, à l'est également ;
- La **rivière Ardèche** et ses milieux annexes constituant la limite sud de la commune ;
- Le **ruisseau du Merlançon** et ses boisements rivulaires à l'ouest.

Ces secteurs représentent des **enjeux forts** pour la commune. Tous ont un **intérêt écologique significatif**. Ils sont, chacun à leur échelle, à la fois **lieux de vie** et **corridors de déplacement** pour de nombreuses espèces aquatiques et terrestres, pour certaines remarquables. Ces milieux sont **pour la plupart intégrés à des périmètres de protection et/ou d'inventaire** du patrimoine naturel.

Le territoire communal accueille trois **espaces agricoles** distincts :

- La partie centrale est dominée par de **grandes parcelles viticoles**, relativement homogènes ;
- Au nord-ouest du bourg (lieu-dit « ND de la Salette ») et au sud-est de la commune l'**agriculture** est de type **multi-parcellaire**. Les parcelles sont nombreuses et occupées par des cultures diverses (céréales, maraichage, vergers, truffières, vignes, etc.) ;
- L'extrême sud-est de Saint-Just-d'Ardèche, régulièrement soumis aux crues de l'Ardèche et du Rhône, est planté de **vergers** (kiwis).

Les milieux agricoles occupent **plus de 68 %** du territoire communal. Leur **perméabilité** pour les espèces est fortement **liée à l'existence d'éléments relais** de la trame verte et bleue (fossés, haies, alignement d'arbres, bandes enherbées, etc.). Très présentes dans l'agriculture multi-parcellaire, ces entités confèrent au secteur est de la commune un rôle primordial de connexion entre les ripisylves de l'Ardèche et du Rhône.

Du point de vue de l'**urbanisation**, la commune de Saint-Just-d'Ardèche se caractérise par la présence :

- Du **bourg**, constitué d'habitats condensés autour de l'église et d'une urbanisation diffuse en contrebas ;
- D'habitats relativement récentes rassemblées en **hameaux** ou isolées ;
- D'une **zone commerciale** au nord du bourg, le long de la RD86 ;
- De **plusieurs campings et restaurants** au bord de l'Ardèche, au sud ;
- De **routes** départementales et chemins ;
- D'une **voie ferrée** traversant la commune du nord au sud, en son centre.

L'espace urbanisé est localisée en majorité sur le **quart nord-ouest de la commune**, à l'opposé des secteurs à enjeu fort situés au sud-est. L'**urbanisation linéaire** le long des axes de déplacement, les **routes principales** et la **voie ferrée** peuvent néanmoins constituer des obstacles pour la Trame verte et bleue du territoire.

#### FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES

Le **SRCE** de la région Rhône-Alpes identifie l'**Ardèche** et le **Rhône** comme **éléments de la trame bleue à préserver**. Les milieux qui leur sont associés sont identifiés comme **réservoirs de biodiversité à préserver**. Le **secteur est** de la commune de Saint-Just-d'Ardèche est répertorié en tant qu'**espace terrestre de perméabilité moyenne**, assurant un **rôle de corridor** entre les réservoirs de biodiversité. Les éléments participant à la **Trame verte et bleue locale** ont également été identifiés. La commune compte ainsi :

- Plusieurs réservoirs de biodiversité jouant également un rôle de corridor écologique : le **Rhône** et l'**Ardèche**, d'importance régionale à nationale, et la **lône de Malatras** ;

Des corridors écologiques d'importance communale à supra-communale : le **ruisseau du Merlançon**, les **haies arbustives et arborées** ;

Un **secteur agricole** incluant des éléments relais de la trame verte (haies, fossés végétalisés, bosquets...), formant une **matrice perméable** pour la faune.

Plusieurs obstacles au déplacement des espèces sont également soulignés :

L'**urbanisation linéaire** le long des principaux axes de déplacement, notamment le long de la RD 86, qui oblige la faune à réaliser de grands détours ;

Le croisement entre **infrastructures de transport** et continuités écologiques locales, points de conflits où les risques de collision entre la faune et le trafic sont forts ;

L'**homogénéité** de la plaine viticole, peu connectée aux milieux naturels qui l'entourent et présentant peu d'éléments relais de la Trame verte, mise à part une continuité est-ouest fragile.

## SYNTHESE SOUS FORME D'ENJEUX

### **Périmètres de protections et d'inventaires du patrimoine naturel, zones humides officielles et cours d'eau classés**

Plusieurs périmètres de protection et d'inventaires identifient des entités écologiques sur la commune de Saint-Just-d'Ardèche (et qui s'étendent bien au-delà des limites communales) :

L'**Ardèche** et sa **ripisylve**, concernée par une ZNIEFF de type II, une ZNIEFF de type I et le site Natura 2000 de la Basse Ardèche urgonienne ;

La **partie est** de la commune, concernée par la ZNIEFF de type II comprenant l'ensemble fonctionnel du moyen-Rhône et de ses annexes fluviales ;

Le **Rhône** et son **bras mort**, concerné par une ZNIEFF de type 1 et par les sites Natura 2000 du Rhône aval et de ses milieux alluviaux.

Les **milieux annexes** de l'**Ardèche** et du **Rhône**, officiellement identifiés comme zones humides.

La présence de ces périmètres à l'échelle de la commune et cette superposition notable attestent de la **qualité environnementale et écologique de ce territoire**, témoignant :

De la **présence d'espèces et habitats naturels** rares et à protéger ;

De la **responsabilité communale** dans la préservation de ces espèces à protéger.

### **L'occupation du sol, la biodiversité et la « nature ordinaire »**

Quatre enjeux relatifs à l'occupation du sol, la biodiversité et la nature ordinaire du territoire communal ont été définis :

La **préservation des espaces naturels porteurs d'importants enjeux** écologiques (cours d'eau, boisements, milieux ouverts et semi-ouverts) ;

La **préservation des continuités écologiques majeures** de la commune (corridors aquatiques et leurs ripisylves notamment) ;

La **préservation** et le **renforcement des continuités écologiques secondaires** permettant de relier les différents milieux naturels de la commune (haies, ruisseaux, bandes enherbées en bordure des ruisseaux) ;

Le **maintien** et le **développement de secteurs semi-naturels** favorisant la diversité (cultures variées à proximité d'espaces naturels, réseau de haies arbustives et arborées, etc.)

## La fonctionnalité écologique

La commune, à travers la mise en place de son PLU et au regard du SRCE, a une responsabilité dans la préservation et le renforcement de la Trame verte et bleue territoriale et régionale qui peut être synthétisée sous la forme des objectifs suivants :

**Préservation et renforcement des cours d'eau** et de leurs **milieux annexes** ;

**Préservation et renforcement des éléments relais** de la Trame verte au sein de la matrice agricole et des espaces urbanisés, notamment en recréant une continuité écologique traversant la commune d'est en ouest pour relier l'Ardèche et le Rhône ;

**Préservation des milieux agricoles riches en éléments relais** de la Trame verte et situés **en bordure immédiate des milieux naturels** ;

**Développement raisonné de l'urbanisation** pour éviter la perte d'habitats naturels et agricoles, particulièrement à proximité des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques locaux.

Le **territoire communal** apparaît **contrasté** du point de vue écologique et fonctionnel. Il comporte des **éléments paysagers structurants de forte importance**, tant pour les déplacements que pour l'habitat des espèces (Rhône, Ardèche, agriculture multi-parcellaire...), mais également **des espaces** où les milieux naturels sont fortement **morcelés et dégradés**.



# ENJEUX ÉCOLOGIQUES ET PLU

Projet, zones Natura 2000 et zones humides

Le projet n'interfère avec aucune zone réglementaire de protection des espaces naturels.

Enveloppe constructible définie par le PLU : elle correspond à peu de choses près à l'enveloppe bâtie actuelle. Les secteurs d'urbanisations projetés sont très éloignés des zones Natura 2000 ou des zones humides (à l'exception d'une petite zone humide relevée au sein du village et protégée dans le cadre du PLU).



Centre historique.



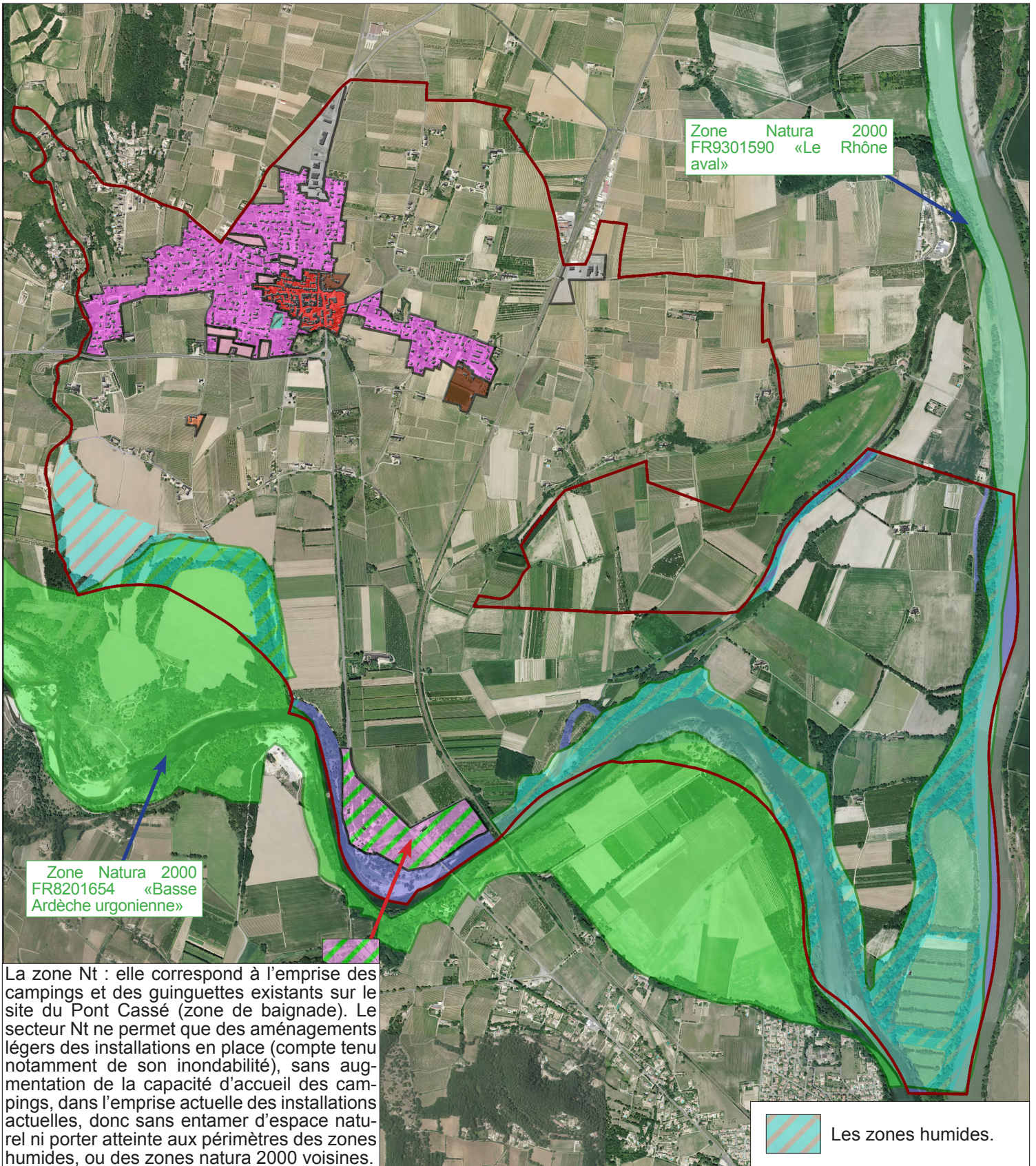
Secteurs destinés aux équipements collectifs.



Secteurs principalement destinés au logement.



Zones d'activités économiques.



Zone Natura 2000  
FR9301590 «Le Rhône  
aval»

Zone Natura 2000  
FR8201654 «Basse  
Ardèche urgonienne»

La zone Nt : elle correspond à l'emprise des campings et des guinguettes existants sur le site du Pont Cassé (zone de baignade). Le secteur Nt ne permet que des aménagements légers des installations en place (compte tenu notamment de son inondabilité), sans augmentation de la capacité d'accueil des campings, dans l'emprise actuelle des installations actuelles, donc sans entamer d'espace naturel ni porter atteinte aux périmètres des zones humides, ou des zones natura 2000 voisines.



Les zones humides.



# ENJEUX ÉCOLOGIQUES ET PLU

## Projet et ZNIEFF de type 1 et 2

Le projet n'interfère avec aucune zone d'inventaire faune - flore.

Enveloppe constructible définie par le PLU : elle correspond à peu de choses près à l'enveloppe bâtie actuelle. Les secteurs d'urbanisations projetés sont très éloignés des ZNIEFF.



Centre historique.



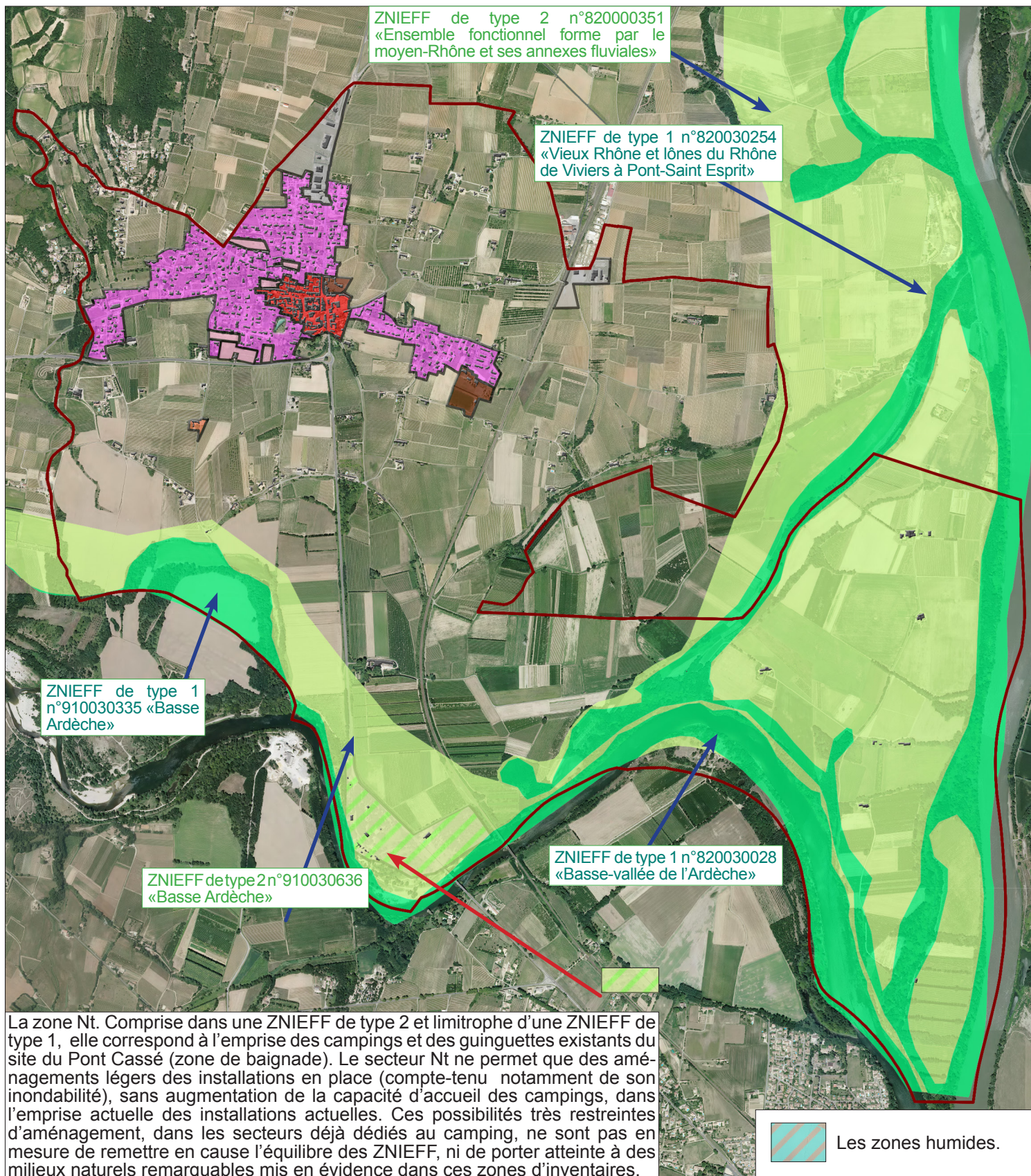
Secteurs destinés aux équipements collectifs.



Secteurs principalement destinés au logement.



Zones d'activités économiques.



La zone Nt. Comprise dans une ZNIEFF de type 2 et limitrophe d'une ZNIEFF de type 1, elle correspond à l'emprise des campings et des guinguettes existants du site du Pont Cassé (zone de baignade). Le secteur Nt ne permet que des aménagements légers des installations en place (compte-tenu notamment de son inondabilité), sans augmentation de la capacité d'accueil des campings, dans l'emprise actuelle des installations actuelles. Ces possibilités très restreintes d'aménagement, dans les secteurs déjà dédiés au camping, ne sont pas en mesure de remettre en cause l'équilibre des ZNIEFF, ni de porter atteinte à des milieux naturels remarquables mis en évidence dans ces zones d'inventaires.



# ENJEUX ÉCOLOGIQUES ET PLU

## Projet et fonctionnalités écologiques

Le projet n'interfère avec aucune continuité écologique. Il protège les éléments du réseau écologique local et les éléments de naturalités relictuels au sein des zones urbaines

### Les éléments du réseau écologique local protégés

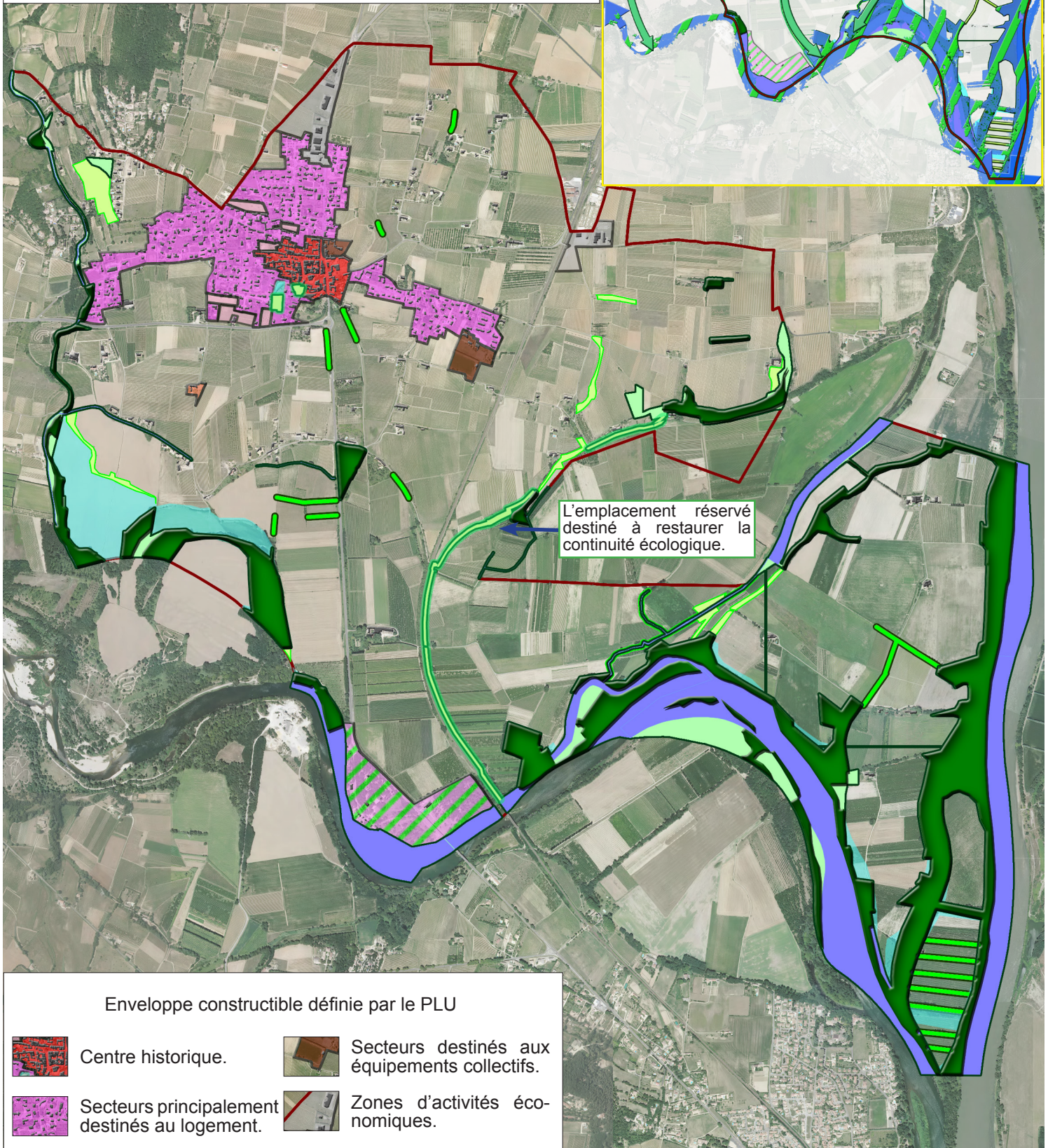
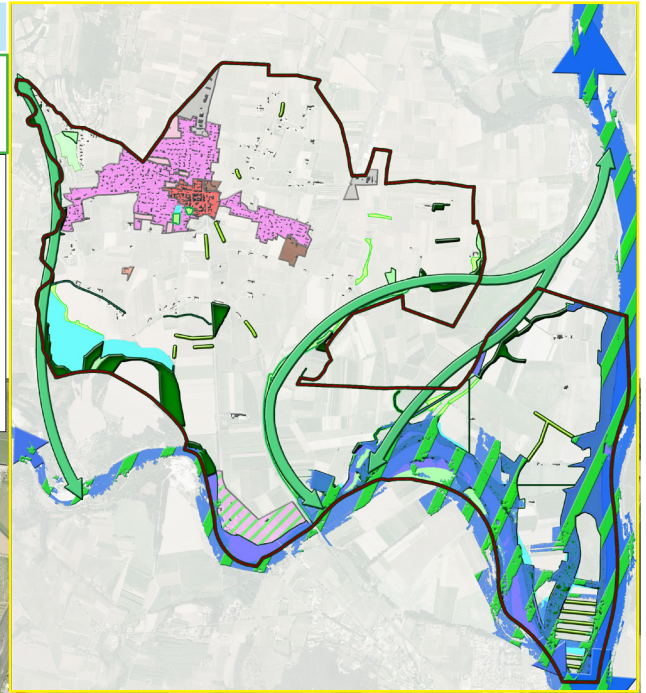
Les secteurs classés en trame verte.

Les secteurs classés en trame bleue.

Les zones humides protégées.

Les espaces boisés classés à conserver : ripisylves, forêt alluviale, bosquets au sein de la plaine agricole.

Le réseau de haies protégées dans l'espaces agricoles.



Enveloppe constructible définie par le PLU



Centre historique.



Secteurs destinés aux équipements collectifs.



Secteurs principalement destinés au logement.



Zones d'activités économiques.



## B. Synthèse des éléments relatifs à la protection de l'environnement au sens large dans les orientations du PADD

### CHOIX RETENUS

<p><b>La préservation de la biodiversité et la vitalité des écosystèmes par le maintien des conditions de reproduction et d'alimentation de la faune et de la flore</b></p>	<p>Les zones nodales (de station, d'alimentation et de reproduction de la faune) sont maintenues : les ripisylves de l'Ardèche, du Rhône et de ses affluents, les espaces boisés, la végétation arbustive de la pointe Nord Ouest du territoire, les zones humides ne sont pas impactés directement ou indirectement par le développement de l'urbanisation : les zones constructibles principales sont situées au sein de la trame bâtie existante ou s'étendent dans son prolongement immédiat, sur des terrains de faible valeur environnementale (y compris en termes de fonctionnalité écologique).</p> <p>Aucune zone constructible ne se situe dans les réservoirs de biodiversité, les zones humides, les zones Natura 2000, ni les corridors identifiés au SRCE ou dans le cadre des études menées à l'échelle du PLU. Les superficies cumulées destinées à la construction ne remettent pas en cause les grands équilibres écologiques des ZNIEFF. La zone Nt, qui correspond au site touristique du Pont Cassé, en bordure d'Ardèche, comprenant campings et guinguettes correspond strictement aux installations existantes et n'autorise que des extensions du bâti ou des annexes techniques, dans les limites très restrictives définies dans le projet de Plan de Prévention des Risques d'Inondation.</p> <p>Les secteurs naturels sont protégés : boisements, cours d'eau, prés, y compris des éléments ponctuels, comme des bosquets ou des haies.</p> <p>Un emplacement réservé destiné à la restauration des continuités écologiques a été défini dans la plaine.</p>
<p><b>Les ressources naturelles</b></p>	<p>Les études relatives à l'eau potable ont montré un niveau de ressource suffisant pour l'urbanisation projetée dans le cadre du P.L.U.</p>
<p><b>Les risques naturels</b></p>	<p>Les risques ont été intégrés dans la problématique du P.L.U. : L'urbanisation nouvelle est proscrite dans les zones à risques incompatibles avec l'habitat.</p>
<p><b>La pollution et la qualité des milieux</b></p>	<p>Les accès piétons-cycles et les facilités d'accès en voiture sur la R.D.86 ont constitué des critères d'arbitrage pour la localisation des zones à bâtir. Ainsi, les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble en habitat intermédiaire projetées sont très proche des services publics, des commerces. Les déplacements selon des modes doux seront de ce fait favorisés. Ces choix d'aménagement, qui raccourcissent les trajets domicile-travail en voiture et favorisent les déplacements doux influenceront positivement sur la qualité de l'air, prenant en compte les dispositions du SRCAE.</p>

<p><b>La pollution et la qualité des milieux</b></p>	<p><i>L'urbanisation projetée est desservie par le réseau d'eaux usées. Toutefois, la station d'épuration actuelle ne dispose pas d'une capacité de traitement suffisante pour la charge polluante existante et à venir. Ainsi, les zones A Urbaniser ne seront ouvertes à la construction qu'une fois la STEP actuelle mise à niveau ou, le cas échéant, une fois une nouvelle STEP construite.</i></p> <p><i>Outre la lutte contre l'étalement urbain, le développement de l'habitat groupé dans les zones A Urbaniser permettra une meilleure performance énergétique des logements, en exposant, par rapport à l'habitat pavillonnaire et à nombre de logements égal, moins de surfaces de façades aux échanges thermiques avec l'extérieur. Le règlement en zone urbaine, qui autorise l'accolement des constructions, les implantations en limites séparatives s'inscrit aussi dans cette volonté.</i></p>
<p><b>Le cadre de vie, Le patrimoine naturel et culturel</b></p>	<p><i>Les éléments emblématiques de l'identité de Saint Just d'Ardèche ont été protégés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>L'espace rural est protégé du mitage.</i></li> <li>- <i>La structure et l'architecture du cœur historique, son caractère dense et organique sont préservés.</i></li> <li>- <i>A sa périphérie immédiate, les programmes de logements projetés bénéficient d'orientations d'aménagement destinées à assurer leur insertion paysagère en évitant « les lotissements banaux ».</i></li> <li>- <i>les rives de l'Ardèche, de ses affluents, du Rhône et plus largement, l'espace rural, lieu de détente pour les habitants on été protégés.</i></li> <li>- <i>La destination agricole des espaces de culture est affirmée. L'essentiel des secteurs constructibles sont des dents creuses : ces reliquats, au sein de l'espace bâti ont déjà perdu une grande partie de leur potentiel de culture et leur utilisation pour construire les logements nécessaires préserve indirectement les grands espaces agricoles d'un seul tenant, qui ne sont pas altérés,</i></li> <li>- <i>Dans le village, des jardins à caractère patrimoniaux et une petite zone humide ont été protégés.</i></li> </ul>