

**COMMUNE DE SAINT-JUST (18)**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

2

PADD

Acte déposé à la  
Préfecture du Cher, le

## DOSSIER D'APPROBATION

16 MAI 2012



*PLU prescrit le : 06 juillet 2006*

*PLU arrêté le : 1er février 2011*

*PLU mis à l'enquête publique du 07 novembre au  
07 décembre 2011*

*PLU approuvé le : 9 mai 2012*



AGENCE D'URBANISME  
ISOCELE Cher



## LES OBJECTIFS DU PADD

L'article R. 123-3 du code de l'urbanisme donne la définition suivante :

*« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune ».*

Expression de la stratégie et de la prospective communale, le PADD est l'occasion de doter la commune d'un véritable projet territorial dans ses dimensions spatiales, humaines, sociales, économiques et culturelles.

Ainsi, le PADD constitue pour les élus un outil qui permet :

- de communiquer et de s'engager quant aux stratégies prospectives envisagées;
- de gérer les évolutions du territoire par sa transcription dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

Le document suivant présente les différentes orientations retenues par les élus pour le développement de la commune de Saint-Just.

Il est l'expression des objectifs communaux définis par le Conseil Municipal, et tire parti des atouts du territoire, identifiés par le diagnostic communal réalisé en amont, tout en essayant de pallier dans la mesure du possible aux faiblesses de celui-ci.

Ces orientations ont été débattues et choisies dans un souci de développement « durable », de mise en valeur, de protection et d'équilibre du territoire communal et ce, dans des perspectives à court, moyen et long termes.

Il répond ainsi à 3 principes fondamentaux que sont :

- **Le principe d'équilibre dans l'aménagement** ou l'idée de concilier le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles en trouvant un équilibre entre le renouvellement urbain et l'extension urbaine.

- **Le principe de mixité urbaine et sociale** ou la recherche d'une multifonctionnalité des espaces urbains et de l'accueil d'une plus grande diversité des populations au sein des mêmes sites urbanisés.

- **Le principe de respect de l'environnement** : il se traduit par la préservation des ressources naturelles, la prévention des risques et des nuisances, la préservation du cadre de vie, par une utilisation économe et intelligente de l'espace, ce afin de limiter les besoins en déplacements, et de protéger les paysages et le patrimoine bâti, sources d'identité communale.

## DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIEL

### ► Les objectifs poursuivis par la commune sur ce thème sont les suivants :

- Relancer une croissance démographique, en poursuivant la politique d'accueil de nouvelles populations.
- Encourager l'arrivée de jeunes couples en âge de fonder une famille.
- Soutenir les projets ou initiatives permettant le maintien d'une population âgée sur le territoire communal.
- Evaluer les besoins de la petite enfance et des jeunes.
- Prendre en compte les orientations du Programme Local de l'Habitat mené à l'échelle de l'agglomération de Bourges.

### ► Pour ce faire, la commune souhaite mettre en place les actions suivantes :

- Envisager une évolution de population proportionnelle à la capacité d'évolution des équipements communaux à moyen et long termes, sans se fixer d'objectif démographique précis.
- Soutenir la mise en place de structures permettant le maintien des personnes âgées sur le territoire communal, ou l'amélioration de leurs conditions de vie à domicile.
- Veiller à la dynamique et au maintien de l'école et anticiper sa capacité d'évolution sur des terrains communaux.
- Proposer une offre foncière et immobilière diversifiée, afin de répondre aux divers besoins des populations à venir.

## DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### ► Les objectifs poursuivis par la commune sur ce thème sont les suivants:

- Soutenir les activités économiques en place.
- S'interroger sur le potentiel d'accueil de nouvelles activités non nuisantes.
- Maintenir les commerces et services de proximité.
- Favoriser le maintien d'espaces agricoles, ainsi que l'activité des structures agricoles recensées sur la commune (sièges d'exploitation, silos).

### ► Pour ce faire, la commune souhaite mettre en place les actions suivantes:

- Soutenir l'action de la mission locale en matière de retour à l'emploi.
- Prévoir une zone dédiée aux activités économiques artisanales et commerciales permettant l'accueil d'activités nouvelles, autant que le transfert de structures existantes qui souhaiteraient profiter d'un tel espace.
- Penser le positionnement de nouvelles activités économiques dans des secteurs prioritairement non contigus à des zones résidentielles, ou bénéficiant d'espaces tampons (routes, boisements...), préexistants.
- Soutenir l'économie agricole générée notamment par les sièges d'exploitation implantés sur la commune, et favoriser la diversification de leurs activités.
- Inciter à la mise en œuvre de procédés constructifs innovants et intégrés aux paysages, dans toute construction à usage d'activité économique.

## VIE LOCALE

### ► Les objectifs poursuivis par la commune sur ce thème sont les suivants:

- Préserver le dynamisme du secteur associatif.
- Engager des actions en faveur de la mise en valeur et de la promotion touristique du territoire communal.
- Maintenir l'équipement de gestion des déchets existant.

### ► Pour ce faire, la commune souhaite mettre en place les actions suivantes:

- Intégrer au PLU les propositions retenues dans le cadre de l'étude d'aménagement du centre-bourg de Saint-Just.
- Tendre à un complément de l'offre commerciale de proximité, en encourageant notamment l'accueil d'un commerce « multiservices ».
- Envisager à moyen terme, la création d'une nouvelle structure dédiée aux loisirs (associatifs, ou autres) de type "Maison des Associations".
- Soutenir les initiatives de création de gîtes ou de chambres d'hôtes, notamment dans le cadre de la diversification de l'activité agricole, et de la sauvegarde du patrimoine rural (changement de destination d'anciennes annexes agricoles, réhabilitation du patrimoine bâti existant...).
- Soutenir les réflexions concernant la mise en valeur du Canal de Berry.
- Préserver les abords de l'actuelle déchetterie et soutenir le maintien de cet équipement, sans pour autant le renforcer.

## TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### ► Les objectifs poursuivis par la commune sur ce thème sont les suivants:

- Encourager une diversification des modes de transports.
- Veiller à assurer la sécurité des déplacements, sur l'axe à grande circulation (RD 2076 - ex RN 76), ou traversant cet axe.
- Créer de nouvelles connexions viaires vers les espaces à urbaniser.
- Penser l'organisation générale des déplacements et du stationnement.

### ► Pour ce faire, la commune souhaite mettre en place les actions suivantes:

- Participer à moyen terme, à toute étude intercommunale projetée sur le thème des transports et déplacements (ex: plan de déplacements urbains).
- Soutenir la nécessité de mettre en œuvre une offre alternative de transports (transport en commun ou transport à la demande).
- Réfléchir avec le Conseil Général à un réaménagement de la traversée de Saint-Just, en cohérence avec les développements possibles de l'urbanisation.
- Penser la desserte viaire des futures zones à urbaniser.
- Préserver les cheminements piétons existants notamment entre les zones résidentielles périphériques et le centre-bourg, et les compléter.
- Évaluer les besoins présents et futurs en places de stationnement et anticiper l'aménagement ou le réaménagement d'espaces dédiés à cette fonction, en cohérence avec les projets communaux (PLU, aménagement du bourg...).

### ► Les objectifs poursuivis par la commune sur ce thème sont les suivants:

- Veiller à la préservation des espaces naturels et agricoles en recentrant principalement l'urbanisation vers le bourg et ses abords.
- Prendre en considération toutes limites naturelles préexistantes (relief, végétation) dans les projets d'extensions des zones urbaines.
- Mettre en place des mesures de préservation et de protection des espaces plantés ou boisés, adaptées à leur fonction et utilisation.
- Favoriser la mise en valeur et la protection des éléments hydrographiques et de leurs espaces complémentaires (vallées, zones humides ou inondables, végétation rivulaire, cheminements...).
- Organiser l'urbanisation future en alliant mixité et modernité des formes, sans perdre les caractéristiques régionales de l'architecture.
- Valoriser les ambiances de rues.

### ► Pour ce faire, la commune souhaite mettre en place les actions suivantes:

- Préserver les fonds de vallées de toute urbanisation.
- Limiter le développement de constructions en rebords de plateaux, ainsi que toute forme d'urbanisation linéaire.
- Concentrer les potentiels d'urbanisation nouvelle autour du bourg de Saint-Just, en lien direct avec les secteurs déjà urbanisés.
- Densifier les espaces résiduels en cœur d'agglomération.
- Envisager le classement des éléments paysagers structurants.
- S'engager en faveur d'un traitement paysager des futurs fronts bâtis, notamment pavillonnaires ou artisanaux.
- Mettre en place un cadre réglementaire adapté, incitant à la réutilisation de spécificités architecturales locales (en bâti neuf ou restauré), sans interdire toute architecture contemporaine.
- Poursuivre l'enfouissement des réseaux électriques aériens en zone urbanisée, et soigner les modes de clôtures.



## GESTION DES RESSOURCES ET DES RISQUES

### ► Les objectifs poursuivis par la commune sur ce thème sont les suivants:

- Veiller au respect de l'environnement.
- Adopter un projet soucieux de la préservation, ainsi que d'une gestion qualitative des ressources naturelles.
- Prendre en compte les risques identifiés ou potentiels, présents sur le territoire communal.

### ► Pour ce faire, la commune souhaite mettre en place les actions suivantes:

- Adopter un projet cohérent avec les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne, document de portée supérieure au PLU.
- Suivre les réflexions engagées à l'échelle de l'agglomération dans le cadre de l'agenda 21.
- Penser le développement de l'urbanisation dans un souci de gestion durable des territoires.
- Envisager prioritairement les extensions urbaines dans les secteurs suffisamment desservis en eau potable et électricité, ou pouvant l'être.
- Prendre en considération le réseau public et privé existant en terme de gestion des eaux pluviales, en effectuer un bilan et anticiper les connexions à créer ainsi que les espaces à réserver pour une rétention de celles-ci.
- Anticiper les besoins futurs en matière de protection contre l'incendie
- Protéger la vallée de l'Auron, et les abords du canal du Berry, de toute occupation et utilisation des sols qui pourrait nuire à leur équilibre naturel et écologique.
- Anticiper les risques d'inondation et prendre en compte les réalités de terrain dans le positionnement des limites urbaines.

## CARTE DE SYNTHESE DU PADD

Enveloppe urbaine principale

Lignes de crêtes à prendre en compte

Aménagement/réaménagement nécessaire de carrefours routiers

Espace à dominante agricole et naturelle

Ligne électrique à prendre en compte

Traitement des lisières

Espace de la vallée de l'Auron et de l'ancien Canal de Berry



Patrimoine architectural à prendre en compte



Activité agricole



Itinéraire de randonnée



Périmètre rendu inconstructible par le classement de la voie à grande circulation

Espaces boisés à préserver



Equipement

Zones de jardins à conserver

Potentiels d'extension de l'urbanisation

Espaces dédiés à l'accueil d'activités artisanales non nuisantes



Réorganisation projetée du centre-bourg (étude en cours)

