

COMMUNE DE SAINT-JUST (18)

PLAN LOCAL D'URBANISME

1

RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER D'APPROBATION

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

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**

SOMMAIRE

INTRODUCTION

| | pages |
|---|-------|
| Rappel législatif | 3 |
| Contexte territorial | 5 |
| Localisation et positionnement géographiques Saint-Just au sein des territoires de projets | |
| Bilan du document d'urbanisme en vigueur | 13 |
| Historique | |
| Motifs de révision | |
| Focus sur le POS de 1987 | |
| Schématisation surfacique du POS | |
| Documents d'urbanisme des communes limitrophes | |

PARTIE 1: DIAGNOSTIC TERRITORIAL GENERAL

| | |
|--|----|
| 1.1 Dynamiques démographiques et résidentielles | 16 |
| Démographie | |
| Habitat | |
| 1.2 Dynamiques socio-économiques | 21 |
| Emploi | |
| Secteurs d'activité | |
| 1.3 Dynamiques socioculturelles et de déplacements | 28 |
| Services à la population et la vie locale | |
| Offre touristique et patrimoniale | |
| Transports et déplacements | |

PARTIE 2: ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

| | |
|--|----|
| 2.1 Contexte physique et naturel | 35 |
| Éléments de géologie | |
| Topographie et d'hydrographie | |
| Occupation des sols | |
| 2.2 Les paysages naturels | 40 |
| Approche générale | |
| Les unités paysagères | |
| Ruptures urbaines, barrières naturelles et points de repères | |
| 2.3 Les paysages urbanisés | 50 |
| Une urbanisation maîtrisée | |
| Silhouette et entrées de ville | |
| Les formes urbaines | |
| L'espace public | |
| 2.4 Protections, risques et nuisances | 65 |
| Les protections | |
| Les risques | |
| Les nuisances | |

PARTIE 3 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

| | |
|--|----|
| 3.1 L'identification d'enjeux environnementaux | 79 |
| 3.2 La mise en œuvre d'une stratégie d'aménagement durable adaptée au contexte local | 81 |

PARTIE 4 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES

| | |
|--|----|
| 4.1 La délimitation des zones et les orientations d'aménagement mises en place | 83 |
| 4.2 Les règles applicables | 91 |

PARTIE 5 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT, MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

| | |
|-----------------------------|----|
| 5.1 L'environnement naturel | 93 |
| 5.2 L'environnement humain | 95 |

PARTIE 6 EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

| | |
|--|-----|
| 6.1 Une nouvelle répartition de l'espace | 102 |
| 6.2 Etude de la consommation foncière agricole, naturelle ou forestière générée par le projet. | 103 |

INTRODUCTION

Rappel législatif général

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (ou la révision d'un POS en PLU) doit s'effectuer dans le respect des articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme qui définissent le cadre dans lequel doit s'élaborer les documents d'urbanisme. Le PLU doit également intégrer les dispositions réglementaires découlant des divers textes législatifs s'imposant aux procédures d'aménagement et d'urbanisme.

Les principales lois à appliquer :

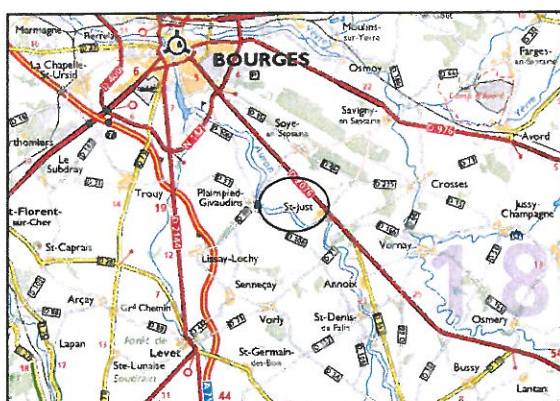
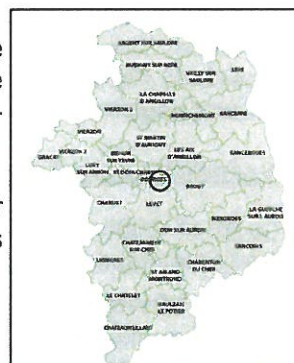
- ▶ La loi n° 2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) et la loi Urbanisme Habitat du 2 juillet 2003 la modifiant ;
- ▶ La loi n° 91-662 d'Orientation pour la Ville (13 juillet 1991) et les lois la modifiant :
 - sur la diversité de l'habitat (21 janvier 1995),
 - sur le pacte de relance pour la ville (14 novembre 1996),
 - et contre les exclusions (29 juillet 1998);
- ▶ La loi n° 93-24 du 08 janvier 1993, relative à la protection et à la mise en valeur des paysages, consolidée au 21 septembre 2000;
- ▶ La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE), n°96-1236 du 31 décembre 1996;
- ▶ La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement, n° 95-101 du 02 février 1995, modifiée le 21 septembre 2000;
- ▶ Loi relative à la lutte contre le bruit, n°92-1444 du 31 décembre 1992 modifiée, consolidée au 22 septembre 2000, modifiée et incluse dans le code de l'environnement (article L.571);
- ▶ La loi sur l'eau n°92-3 du 03 janvier 1992 modifiée par les lois n°95-101 (02 février 1995) et n°96-142 (21 février 1996), puis par la nouvelle Loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006;
- ▶ La loi relative à l'archéologie préventive n°2001-44 du 17 janvier 2001, modifiée par le décret du 3 juin 2004, et le décret du 05 janvier 2007;
- ▶ La loi relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage n°2000-614 du 5 juillet 2000 (modifiée par la loi n°2003-239 du 18 mars 2003 et consolidée au 07 mars 2007);
- ▶ La loi portant mesures diverses destinées à favoriser l'accessibilité aux personnes handicapées dans les Etablissements Recevant du Public n°91-663 du 13 juillet 1991, complétée par la loi n°2005-102 du 11 février 2005;
- ▶ La loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006 ;
- ▶ La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels, et à la réparation des dommages ;
- ▶ La loi n°2005-102 du 11 février 2005, pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées (consolidée au 15.04.2006);
- ▶ La loi n°2007-290 du 05 mars 2007, instituant le Droit Au Logement Opposable (DALO);
- ▶ La lutte contre l'habitat indigne : un programme national d'action qui s'inscrit dans des plans d'action de l'Etat ;
- ▶ La loi n°2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;
- ▶ La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Le contexte territorial

Localisation et positionnement géographique :

La commune de Saint-Just est située dans la région Centre, dans le département du Cher et plus particulièrement dans l'aire d'influence de Bourges (Préfecture de département et ville centre d'une agglomération de 100 000 habitants).

On notera par ailleurs que le département du Cher est au carrefour de nombreux axes de communication et notamment des autoroutes A71, A77, A85 et A20.

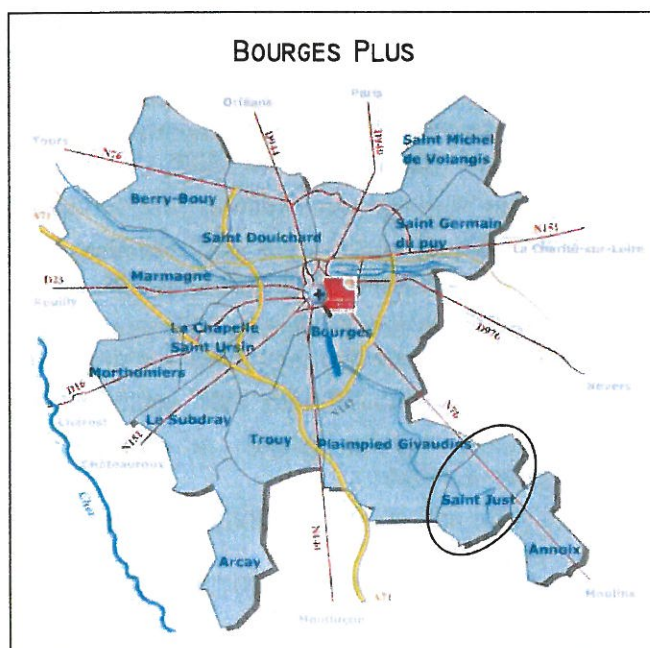
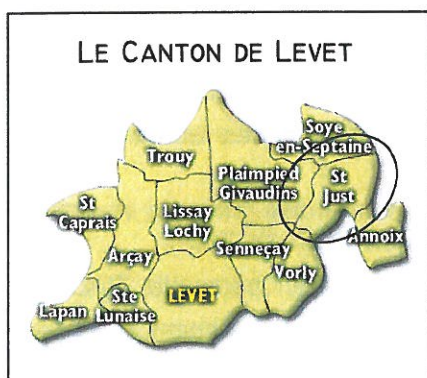


La commune de Saint-Just est au centre du département, sur la RD 2076, axe qui relie Bourges à Sancoins (en direction de Moulins) .

Saint-Just est situé à 14 km de Bourges (17 minutes), 260 km de Paris (2h30).

Saint-Just fait partie du canton de Levet qui regroupe 13 communes, soit une population d'environ 9 300 habitants en 1999.

Saint-Just fait également partie du territoire la communauté d'agglomération de Bourges, « Bourges Plus ».



RAPPORT DE PRESENTATION

La commune de Saint-Just compte 544 habitants en 2006 et s'étend sur une superficie de 1512 hectares.

Les sept communes limitrophes sont :

- Plaimpied-Givaudins
- Senneçay
- Annoix
- St Denis-de-Palin
- Crosse
- Soye-en-Septaine
- Vorly

SOYE-EN-SEPTAINE

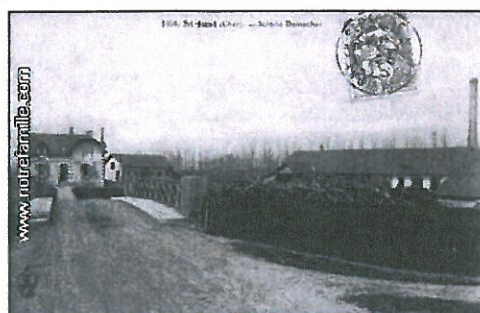
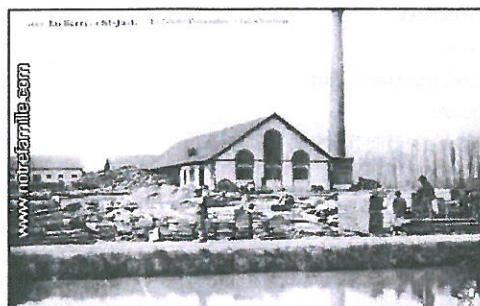


Bref rappel historique :



HISTORIQUE

Cette petite localité a vécu plusieurs étapes dans l'histoire ce qui lui donne une certaine richesse qui débute à l'époque Gallo-Romaine. Les hameaux autour de Saint-Just furent d'abord habités par les Gaulois, sur le secteur de Chambon. En 1813, une sépulture gauloise contenant de nombreux objets dont une magnifique épée ayant appartenu à un grand chef gaulois BOISVERT Villagun DE BOSCOVIRIDI a été découverte au Colombier. L'époque gallo-romaine laissa aussi de nombreux vestiges. En 253, Saint-Ursin vient pour évangéliser Bourges avec un seul compagnon nommé Justus. Celui-ci tombe malade et décède entre Bourges et Chambon. Sans attendre, Saint-Ursin l'inhume sur les bords de l'Auron. Le lieu du dépôt du corps du Saint personnage prendra le nom de Saint-Just en 1272. Avant la Révolution, la paroisse de Saint-Just dépendait du diocèse de Bourges. Pendant la révolution, Saint-Just est rattaché au canton de Savigny, district de Bourges. Après la révolution il est rattaché au canton de Levet, arrondissement de Bourges. En 1940 une ligne de démarcation est créée et coupe la France en deux avec une zone libre et une zone occupée. Situé sur cette ligne de démarcation, le bourg se trouve en zone d'occupation allemande. Le Canal de Berry fait frontière et celle-ci est gardée par des douaniers allemands en armes. Le reste de la commune comme le Bertray, le Colombier et Chambon sont en zone libre. Cette ligne de démarcation reste en place de juillet 1940 à mars 1943.



La construction du Canal de Berry débute en 1808. L'ordonnance du 22 Décembre 1819 a fixé le tracé, la dimension des biefs et des écluses. L'ouverture à la navigation se fait en plusieurs étapes à partir de 1831. En 1835, la section Bourges-Monthuçon est ouverte. Sur la commune, la longueur du Canal est de 6.33 Km avec comme ouvrages, les écluses de Chambon, de Chevigny, du Colombier et le pont de la Scierie. Il est d'abord géré par un syndicat intercommunal. A la suite, il est créé le syndicat Saint-Just Plaimpied chargé d'entretenir et de sauvegarder les parties en eau.

Depuis 2001 Saint-Just a rejoint le syndicat Saint-Just Vierzon. Ce syndicat a pour objet d'entretenir le canal sur l'ensemble du parcours. De nombreux projets de réhabilitation sont à l'étude afin que le canal trouve une activité touristique.



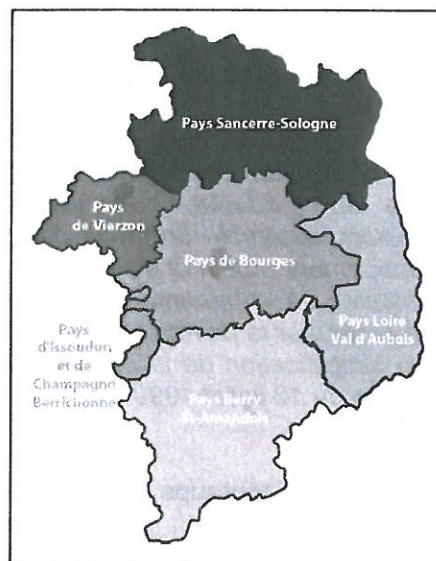
Saint-Just au sein des territoires de projets :

Saint-Just appartient à plusieurs entités supra communales. Elle prend ainsi part aux réflexions et décisions prises à plus grande échelle.

- Le Pays de Bourges

La commune de Saint-Just fait partie du Pays de Bourges. Le Pays de Bourges réunit environ 150 000 habitants. Il est réparti sur 7 cantons ruraux ou périurbains et 5 cantons urbains (cantons de Bourges), ce qui représente 67 communes. Afin de valoriser son patrimoine et d'accompagner au mieux les évolutions de son territoire, le Pays de Bourges s'est doté d'une charte de développement.

Situé au cœur du département du Cher, le Pays de Bourges se distingue des pays voisins par sa structuration autour du premier noyau urbain du Cher : l'agglomération de Bourges. Le Pays compte en effet plus de 150 000 habitants, dont plus de 60 % sur les 5 communes qui constituent l'agglomération berruyère. En dehors de cette dernière, on compte deux pôles urbains qui se détachent de par leur population (aux environs de 7 000 habitants) et leur dynamique commerciale du reste du territoire: Mehun-sur-Yèvre et



Saint-Florent-sur-Cher.

Les trois axes principaux retenus par le Pays de Bourges dans son document d'orientation sont :

- Renforcer le Pays en tant que 3ème pôle économique régional: Le Pays de Bourges a un rôle majeur à jouer dans l'aménagement et le développement du Cher mais aussi, en tant que moteur de croissance du sud de la Région. Ce qui suppose une traduction en terme d'équipements de niveau supérieur et le développement d'un partenariat avec les pôles régionaux : Tours et Orléans, et une collaboration avec les villes du bassin Berry-Nivernais : Châteauroux et Nevers. La Vallée du Cher, constitue également un axe sur lequel le Pays souhaite s'appuyer. Le Pays, pour confirmer son rôle régional, doit reposer sur de solides fondations économiques. Ainsi, il s'est fixé d'agir dans le sens d'une redynamisation de l'industrie, du commerce et de l'artisanat, d'une agriculture diversifiée et respectueuse de l'environnement, et d'une structuration de l'offre touristique et une professionnalisation des acteurs.

- Développer les complémentarités entre l'agglomération berruyère, les espaces urbains, périurbains et ruraux: Le Pays avance la carte de la solidarité entre campagne et ville pour, ensemble, mieux aménager son territoire. Il doit être géré comme un ensemble uni, visant une répartition équilibrée des équipements, un maintien des services et des commerces en zone rurale, une offre en logements adaptée aux besoins, l'harmonisation des conditions d'accueil des entreprises...

- Protéger et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie de l'ensemble du Pays de Bourges, dans un souci de développement durable: L'objectif est triple : mieux gérer les ressources naturelles et maîtriser les rejets, préserver et mettre en valeur le patrimoine et le cadre de vie, impulser et soutenir tout projet favorisant le dynamisme culturel du Pays. Le Pays de Bourges c'est aussi une identité culturelle, au sens le plus large, qu'il convient de valoriser et de faire partager.

- La Communauté d'Agglomération de Bourges: « Bourges Plus » et ses documents cadres

La communauté d'agglomération est un EPCI (établissement public de coopération intercommunale) regroupant plusieurs communes formant, à la date de sa création, un ensemble de plus de 50 000 habitants d'un seul tenant et sans enclave autour d'une ou plusieurs communes centre de plus de 15 000 habitants. Ces communes s'associent au sein d'un espace de solidarité, en vue d'élaborer et conduire ensemble un projet commun de développement urbain et d'aménagement de leur territoire. La communauté d'agglomération a été créée par la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale du 12 juillet 1999.



Bourges Plus regroupe 14 communes pour 99992 habitants (recensement insee 2007).

Bourges Plus s'engage à répondre à trois enjeux majeurs :

- un enjeu économique : affirmer l'Agglomération dans ses domaines d'excellence et de compétitivité ;
- un enjeu territorial : construire un pôle d'équilibre face au grand bassin parisien comme troisième force de la région Centre ;
- un enjeu de cohésion sociale : structurer une communauté solidaire avec un projet de territoire partagé.

Bourges Plus a défini cinq axes stratégiques pour les quinze prochaines années :

1. Dynamiser les ressources humaines, facteur-clé de la compétitivité du territoire, par un retour à la croissance démographique (attirer et fixer les jeunes, favoriser l'accueil des nouveaux arrivants, exprimer le "bien vivre" dans l'agglomération) ;
2. Créer une nouvelle dynamique du Développement Économique par la confortation d'un environnement fertile et favorable à l'implantation et au développement des entreprises tout en jouant la carte des secteurs économiques porteurs (ouverture de nouvelles zones, bâtiments en blanc, etc...) ;
3. Structurer un paysage intégrant les échanges économiques entre territoires dans une démarche de complémentarité de projets ;
4. Stimuler les infrastructures et le développement de l'enseignement supérieur à un rythme plus soutenu par la création de niches de formations spécifiques et par la démocratisation des technologies du haut débit ;
5. Afficher une agglomération inventive et solidaire par une meilleure lisibilité de son identité, territoire d'initiatives et d'expérimentations, en mettant l'accent sur l'amélioration des déplacements, des services, des logements et équipements nécessaires à la population.

Les compétences exercées par la Communauté d'Agglomération en lieu et place des communes membres sont les suivantes :

Compétences obligatoires

Développement économique

- Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire ;
- Actions de développement économique d'intérêt communautaire.

Aménagement de l'espace communautaire

- Schéma directeur, devenu schéma de cohérence territoriale aux termes de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et renouvellement urbains, et schéma de secteur ;
- Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire ;
- Organisation des transports urbains au sens du chapitre II du titre II de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, sous réserve des dispositions de l'article 46 de la loi.

Équilibre social de l'habitat

- Programme local de l'habitat ;
- Politique du logement d'intérêt communautaire ;
- Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ;
- réserves foncières pour la mise en oeuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ;
- Action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ;
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

Politique de la ville dans la communauté

- Dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire ;
- Dispositifs locaux, d'intérêt communautaire, de prévention de la délinquance.

Compétences optionnelles

Voirie

- Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire ;
- Création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire.

Assainissement

Eau

Compétences facultatives

- Aménagement et gestion des aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- toute autre compétence communale dont le transfert aura été décidé par délibérations concordantes du conseil communautaire et des conseils municipaux dans les conditions de majorité requise pour la création de la présente Communauté d'Agglomération.
- Mise en place des études préalables nécessaires à l'extension progressive de ses compétences.

Le SIRDAB (syndicat intercommunal pour la révision et le suivi du schéma directeur de l'Agglomération berruyère) regroupant 5 Communautés de communes et la Communauté d'agglomération de Bourges Plus a lancé l'élaboration d'un Schéma de cohérence territoriale (SCot) en mars 2006. Ce document de planification sera de portée supérieure au présent PLU.

Le PLU doit également être compatible avec les orientations définies par le programme local de l'habitat (P.L.H), autre document de portée supérieure.

La commune est classée dans la catégorie des communes rurales du PLH.

Les deux scénarii tablent sur un développement plus équilibré et plus « durable » de l'agglomération : les améliorations les plus significatives par rapport à la période 1999-2004 concernent la ville de Bourges et les pôles d'appui. Ces entités disposent d'un niveau d'équipement et de services qui leur permet de répondre à un large éventail de demandes, de limiter la réalisation d'infrastructures nouvelles et de réduire le recours à l'automobile pour les déplacements. Les communes résidentielles avec noyau de services et les communes « rurales » conservent un développement rapide mais contenu qui favorise l'intégration des populations nouvelles et la gestion rationnelle des équipements.

Les tableaux qui suivent récapitulent les hypothèses qui constituent les fondements des deux scénarii et les conséquences de ces derniers sur la production de logements neufs et la programmation de l'offre publique.

Ils sont détaillés en prenant en compte la ville de Bourges et les différents espaces de l'agglomération :

-Pôles d'appui : Saint-Doulchard, Saint-Germain du Puy et La Chapelle-Saint-Ursin sont des entités directement rattachées à Bourges. Elles peuvent être considérées comme des pôles d'appui de la ville-centre avec une fonction économique, commerciale et résidentielle (parc HLM notamment) affirmée.

-Communes résidentielles avec noyau de services : Plaimpied-Givaudins et Marmagne (développement résidentiel et tissu commercial et de services de première nécessité développé) et dans une moindre mesure Trouy (en relation étroite avec Bourges), Berry-Bouy (en relation étroite avec Marmagne) sont des communes à dominante résidentielle mais possédant un noyau d'activités, de services et d'équipements.

-Communes « rurales » : Arcay, Annoix, Morthomiers, Saint-Just, Saint-Michel et Le Subdray (avec la présence de la ZA du César à proximité de l'échangeur) sont des communes de taille plus modeste comportant peu d'équipements ou de services. Leur développement résidentiel est récent et contenu. Elles appartiennent davantage à la deuxième couronne et ont gardé des caractéristiques plus rurales.

Source : PLH

A l'issue de la phase diagnostic, le scénario 2 du programme d'action a été retenu.

COMMUNES RURALES

Rappel des objectifs moyens annuels du scénario 2

| | 1999-2004 | 2006-2011 |
|--|-----------|-----------|
| Evolution du nombre d'habitants | +64 | +75 |
| Variation de la taille moyenne des ménages en % | -0,55% | -0,55% |
| Evolution du nombre de logements inoccupés ¹⁴ | -2 | +1 |
| Renouvellement du parc en nombre de logements | 3 | 3 |
| Construction en nombre de logements | 30 | 42 |

Orientations principales et rythme moyen annuel de production¹⁵

- Accroître très légèrement le nombre de logements locatifs
- Réaliser quelques opérations groupées
- Développer l'offre de logements de taille moyenne
- Consommation foncière moyenne pour répondre aux objectifs de construction : environ 4,2 ha/an

Le PLH va arriver à son terme en fin d'année 2012. L'évaluation à mi-parcours du document a été finalisée au 1er semestre 2011.

- Les autres structures intercommunales
 - ⇒ SDE18 (syndicat d'électricité)
 - ⇒ SDIS
 - ⇒ GRO CO CHOM (Ordures Ménagères)
 - ⇒ ATESAT
 - ⇒ Canal de Berry
 - ⇒ SAFER
 - ⇒ RASED (école primaire) (suivi pédagogique)
 - ⇒ SIABA (Auron)
 - ⇒ SIRS (ramassage scolaire)
 - ⇒ Regroupement pédagogique Soye/St Just
 - ⇒ Association des communes forestières

Bilan du document d'urbanisme en vigueur

La commune de Saint-Just est gérée par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 12 février 1987.

Par délibération en date du 19 octobre 2006, le Conseil Municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En effet, la révision du POS actuel est rendue nécessaire par le fait que le document n'est plus en mesure de répondre aux nouveaux besoins, ni à l'évolution des réglementations.

Motifs de la révision :

Parmi les principaux motifs évoqués par le comité technique en charge du suivi de la révision du POS valant PLU:

- Accueillir de nouveaux habitants,
- Préserver les hameaux et concentrer l'urbanisation à venir au sein du bourg,
- Préserver la zone naturelle au bord du canal et des rives de l'Auron,
- Mener une réflexion sur la mise en place d'une zone d'activité au nord du bourg,
- Mener une réflexion sur les déplacements.

Focus sur le POS de 1987 :

Les objectifs d'aménagement en 1987:

Au regard des contraintes et des volontés municipales de l'époque, les choix suivants ont été réalisés et traduit au sein du document POS:

- Poursuivre la croissance démographique modérée de Saint-Just afin de maintenir la population jeune et permettre son renouvellement.
- Protéger les sites naturels de l'Auron et du Canal du Berry
- Résoudre les problèmes d'insécurité routière. En confortement des travaux engagés, le POS doit permettre d'envisager des solutions à long terme, de créer des carrefours si nécessaire et de réaménager les circulations internes du bourg.

Les zones constructibles:

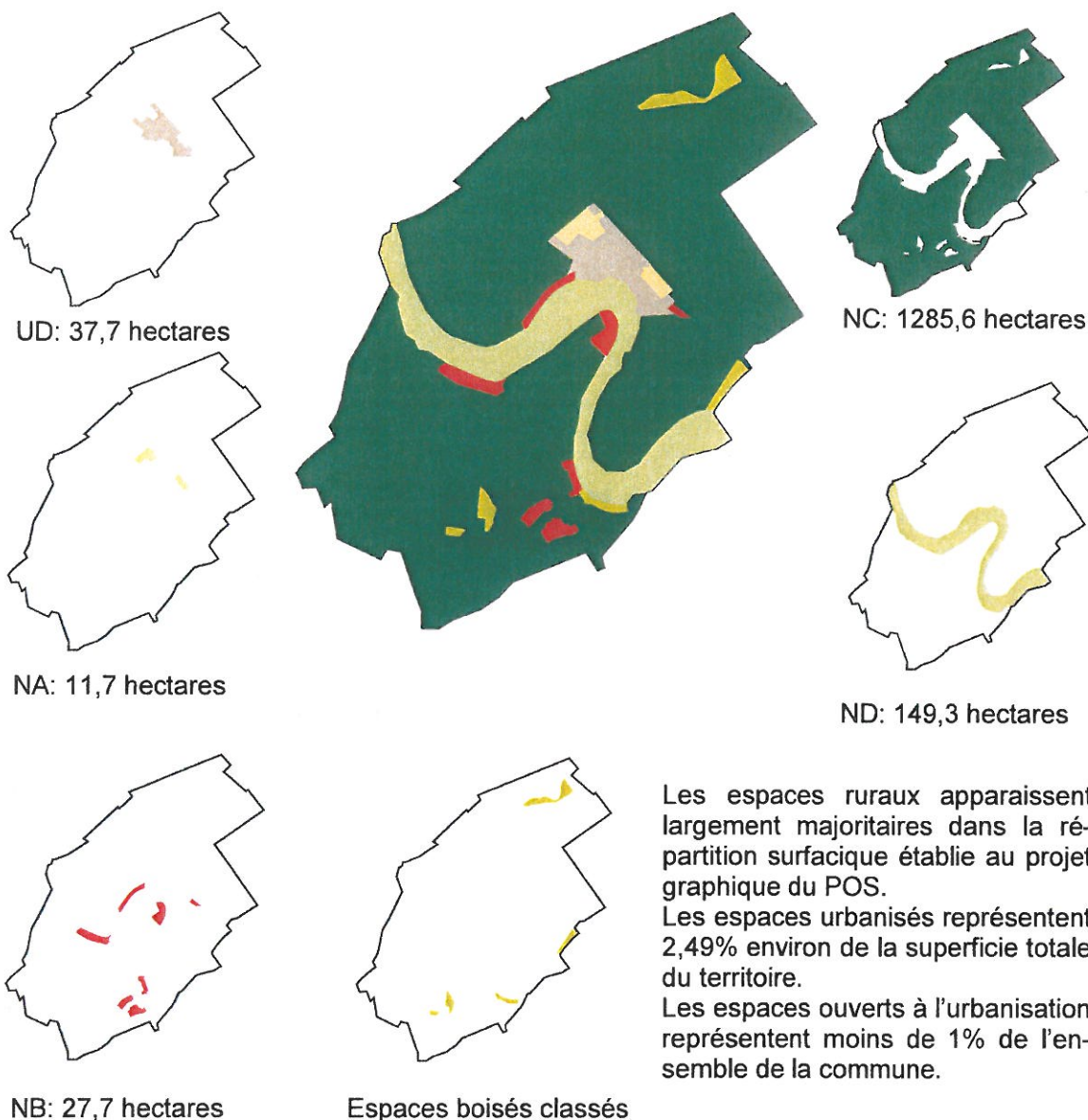
- ≈ UD: Zone urbaine équipée
- ≈ UDa: Zone urbaine équipée (ancienne)
- ≈ NA: Zones d'urbanisation future, incluses dans l'agglomération
- ≈ NB: Zone naturelle comprenant quelques constructions, équipée partiellement

2 emplacements réservés (une parcelle face à l'église pour la création d'un espace public, une pour la desserte de la zone NA située à l'est.

Les zones de protection:

- ≈ NC: Zone agricole permettant l'activité des exploitations.
- ≈ ND: Zone de protection des sites et des paysages et de risques naturels

Schématisation surfacique du POS de 1987 :



Les documents d'urbanisme des communes limitrophes

- Plaimpied-Givaudins : PLU approuvé en 2005 ;
- Senneçay : POS 1988 ;
- Annoix : carte communale à l'étude ;
- St Denis-de-Palin : carte communale 2006 ;
- Crosse: carte communale 2007 ;
- Soye-en-Septaine : POS de 1989 ;
- Vorly : carte communale à l'étude.

PARTIE 1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.1 Dynamiques démographiques et résidentielles

• Evolutions de la démographie locale :

▪ Un retour de la croissance démographique depuis 1999 :

En 1999, la commune de Saint-Just recense 558 habitants. Elle a donc perdu 31 habitants depuis 1990, mais a retrouvé sa population de 1982 et une densité de 37 habitants/km².

POP T1M - Population

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2007 |
|--|------|------|------|------|------|------|
| Population | 522 | 534 | 558 | 589 | 558 | 586 |
| Densité moyenne (hab/km ²) | 34,5 | 35,3 | 36,9 | 39,0 | 36,9 | 38,7 |

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Les résultats de 2007 indiquent une reprise de la croissance démographique et annoncent une population de 586 habitants (soit une augmentation de 28 habitants).

La construction de 30 pavillons a permis d'accueillir plus de 80 nouveaux arrivants ces dernières années.

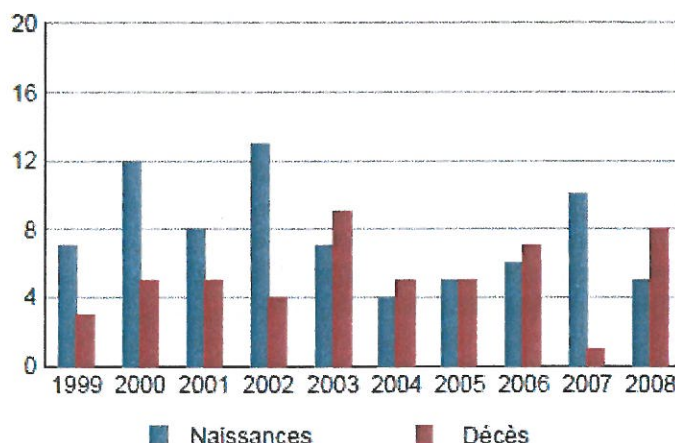
Les variations démographiques sont essentiellement liées à des soldes naturels et migratoires positifs, exceptés sur la période 1990 - 1999, pendant laquelle les apports extérieurs de population étaient plus faibles, explicitant ainsi la décroissance démographique ponctuelle.

POP T2M - Indicateurs démographiques

| | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2007 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | +0,3 | +0,6 | +0,7 | -0,6 | +0,6 |
| - due au solde naturel en % | +0,3 | +0,0 | +0,0 | +0,3 | +0,4 |
| - due au solde apparent des entrées sorties en % | +0,0 | +0,6 | +0,7 | -0,9 | +0,2 |
| Taux de natalité en ‰ | 13,1 | 11,5 | 10,5 | 10,8 | 13,6 |
| Taux de mortalité en ‰ | 9,8 | 11,2 | 10,5 | 7,3 | 9,4 |

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales - État civil.

POP G1 - Naissances et décès



Source : Insee, État civil.

■ Les prémices d'un vieillissement

En 1999, Saint-Just compte autant d'hommes (279) que de femmes (279). La répartition démographique reste équilibrée au sein des chiffres de 2007.

La classe d'âge la plus représentée est celle des 45-59 ans. Elle est également celle qui connaît la plus forte croissance entre 1999 et 2007.

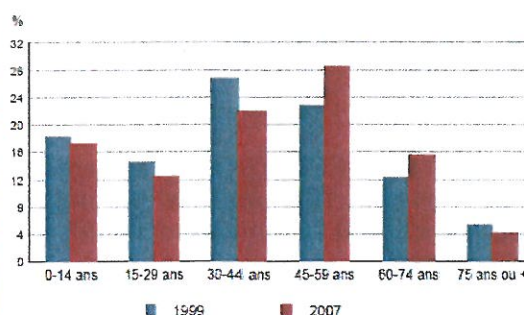
On note une tendance légère et récente au vieillissement de la population avec une baisse générale de la représentation des jeunes de moins de 30 ans cumulée à une augmentation des 60-74 ans.

POP T3 - Population par sexe et âge en 2007

| | Hommes | % | Femmes | % |
|-----------------|------------|--------------|------------|--------------|
| Ensemble | 292 | 100,0 | 294 | 100,0 |
| 0 à 14 ans | 45 | 15,5 | 55 | 19,0 |
| 15 à 29 ans | 36 | 12,9 | 36 | 12,1 |
| 30 à 44 ans | 60 | 20,7 | 68 | 23,1 |
| 45 à 59 ans | 87 | 29,9 | 80 | 27,1 |
| 60 à 74 ans | 50 | 17,0 | 42 | 14,3 |
| 75 à 89 ans | 10 | 3,3 | 13 | 4,4 |
| 90 ans ou plus | 2 | 0,7 | 0 | 0,0 |
| 0 à 19 ans | 61 | 21,0 | 71 | 24,2 |
| 20 à 64 ans | 188 | 64,6 | 184 | 62,6 |
| 65 ans ou plus | 42 | 14,4 | 39 | 13,2 |

Source : insee, RP2007 exploitation principale.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

L'indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) reste cependant supérieur à 1 (1,62 en 2007).

■ Une augmentation du nombre de ménages

La commune comptait 210 ménages en 1999. Le nombre de ménages connaît une croissance raisonnable et régulière depuis 1982 (+26 ménages). Les chiffres précis de 2007 ne sont pas connus dans cette thématique.

| Population et nombre de ménages (RGP 1999) | | | |
|--|------|------|------|
| | 1999 | 1990 | 1982 |
| Population des ménages | 558 | 589 | 553 |
| Nombre de ménages | 210 | 198 | 184 |

On constate une forte diminution du nombre de grands ménages à Saint-Just sur la période 1982-1999.

Il existe à Saint-Just en 1999, une majorité de petits ménages (1 et 2 personnes).

En 1982, la taille des ménages se répartissait de manière proportionnelle entre les différentes tailles de ménages (autant de ménages d'1, 2, 3 ou 4 personnes). Cette grande tendance se poursuit en 1990 avec néanmoins une diminution des ménages d'1 personne et une large diminution des grandes familles.

En 1999, les ménages de 2 personnes sont majoritaires suivis par les ménages de 3 personnes puis d'une personne.

Les petits ménages (1 et 2 pers.) prédominent, suivi de près des ménages de taille moyenne (3 et 4 pers.).

| Nombres de ménages de ...personnes (RGP 1999) | | | |
|---|------|------|------|
| | 1999 | 1990 | 1982 |
| 1 pers. | 35 | 33 | 40 |
| 2 pers. | 76 | 49 | 39 |
| 3 pers. | 49 | 46 | 38 |
| 4 pers. | 33 | 44 | 38 |
| 5 pers. | 13 | 17 | 14 |
| 6 pers. et plus | 4 | 9 | 15 |

RAPPORT DE PRESENTATION

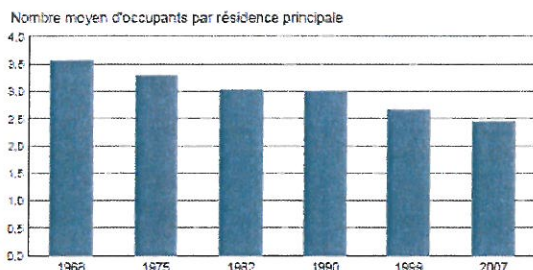
Composition des ménages

| | 2006 | 1999 |
|---|------|------|
| Nombre de ménages | 223 | 210 |
| Part des ménages d'une personne (%) | 18,8 | 16,7 |
| Part des ménages dont la personne de référence est active (%) | 61,9 | 66,2 |
| Nombre moyen de personnes par ménage | 2,4 | 2,7 |

Depuis 1999, la commune compte 13 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 6,2%.

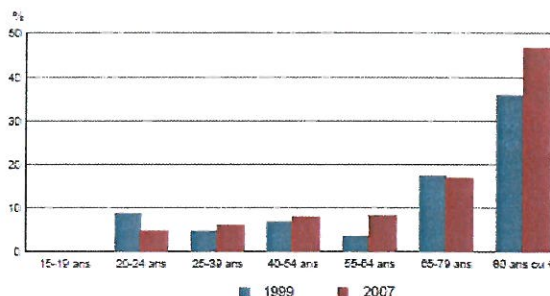
Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006 - RP99 - Exploitations principales

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Les graphiques de 2007 confirment une tendance régulière à la réduction de la taille des ménages et le vieillissement progressif de la population laisse présager une évolution croissante du « phénomène » petits ménages à l'avenir. Le graphique ci-dessus montre la forte croissance des ménages d'une personne chez les plus de 80 ans mais également dans des tranches plus jeunes (de 25 à 64 ans).

■ Des familles de petite taille et pour moitié d'entre-elles sans enfants

Les chiffres de 2007 ne sont pas connus dans cette thématique.

On recensait 184 familles en 1999 dont une majorité avait pour base le couple (89% des familles).

On recense 10,89% de familles monoparentales (ayant davantage de femmes que d'hommes en chef de famille).

La moitié des familles est composée de couples sans enfants (50 %).

Les familles sont généralement peu nombreuses (avec 1 ou 2 enfants). Elles représentent 34,7%.

Les familles de 3 enfants ou plus sont sous-représentées (4,3 %).

| Types de familles (RGP 1999) | |
|------------------------------|------|
| | 1999 |
| Familles Monopar.: homme | 8 |
| Familles Monopar.: femme | 12 |
| Couple sans enfant | 92 |
| Couple 1 enf. | 40 |
| Couple 2 enf. | 24 |
| Couple 3 enf. | 8 |
| Couple 4 enf. et + | 0 |
| Total | 184 |

• Dynamiques résidentielles

■ Un parc de logement en augmentation avec une prédilection pour la maison individuelle

Le parc de logement de Saint-Just connaît une croissance générale depuis 1968. On dénombre 227 logements en 1999 et 262 en 2007. Cependant, on notera que le parc a diminué de 4 logements entre 1990 et 1999.

Comme pour la majorité des communes françaises, le nombre moyen d'occupant par logement a diminué.

Les résidences principales dominent le parc de logements de Saint-Just.

Le nombre de résidences secondaires a légèrement diminué entre 1968 et 1999 (-6 unités) mais reste stable dans les données de 2007.

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2007 |
|--|------|------|------|------|------|------|
| Ensemble | 171 | 196 | 213 | 231 | 227 | 262 |
| Résidences principales | 147 | 163 | 184 | 197 | 210 | 240 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 16 | 13 | 11 | 10 | 10 | 10 |
| Logements vacants | 8 | 20 | 18 | 24 | 7 | 12 |

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Le nombre de logements vacants a considérablement diminué depuis 1990 et compte en 2007, 12 unités.

La maison individuelle constitue la forme principale d'habitat.

En 2007, l'habitat en appartement apparaît et compte désormais pour 5,8 % des résidences principales.

LOG T2 - Catégories et types de logements

| | 2007 | % | 1999 | % |
|--|------|-------|------|-------|
| Ensemble | 262 | 100,0 | 227 | 100,0 |
| Résidences principales | 240 | 91,7 | 210 | 92,5 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 10 | 3,7 | 10 | 4,4 |
| Logements vacants | 12 | 4,6 | 7 | 3,1 |
| Maisons | 247 | 94,2 | 226 | 99,6 |
| Appartements | 15 | 5,8 | 0 | 0,0 |

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

■ Un rythme de construction assez soutenu avec l'arrivée de lotissements

D'après les données communales (demandes de permis de construire déposées en mairie), le rythme de construction d'habitation à Saint-Just s'est accru ces dernières années.

Entre 2000 et 2006, 39 nouveaux logements ont été mis en chantier à travers, notamment, la mise en place de lotissements (lotissement des Ormes).

Le rythme de construction annuel entre 2000 et 2006 a été de 6,5 logements/an.

■ Un parc de logements relativement ancien

Une petite moitié du parc est constituée de logements anciens construits avant 1949.

Concernant les résidences principales, 44,8% du parc a été constitué avant 1949.

LOG T5 - Résidences principales en 2007 selon la période d'achèvement

| | Nombre | % |
|---|--------|-------|
| Résidences principales construites avant 2005 | 240 | 100,0 |
| Avant 1949 | 106 | 44,8 |
| De 1949 à 1974 | 42 | 17,5 |
| De 1975 à 1989 | 60 | 25,1 |
| De 1990 à 2004 | 30 | 12,6 |

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

■ Plus de 75% des Justinois sont propriétaires

D'après le recensement de 2007, 75,7 % des logements sont occupés par leurs propriétaires. La part des logements en location augmente et représente 23,8% contre 19% en 1999. Elle concerne 57 logements dont 13 en parc social HLM.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

| | 2007 | | Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s) | 1999 | |
|----------------------------------|--------|-------|---|--------|-------|
| | Nombre | % | | Nombre | % |
| Ensemble | 240 | 100,0 | 19 | 210 | 100,0 |
| Propriétaire | 177 | 73,5 | 22 | 159 | 75,7 |
| Locataire | 57 | 23,8 | 9 | 40 | 19,0 |
| dont d'un logement HLM loué vide | 13 | 5,4 | 8 | 1 | 0,5 |
| Logé gratuitement | 6 | 2,7 | 26 | 11 | 5,2 |

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

■ Le parc social

Il existe 14 logement sociaux à Saint-Just.

Parmi ces logements, il existe un logement communal, non recensé par l'insee.

La croissance de ce parc est assez remarquable depuis 1999, date à laquelle il est quasi inexistant (0,5 %).

■ Un parc de grands logements en 1999 (données 2007 non connues)

Le parc de logement de Saint-Just est constitué pour une large majorité des logements assez grands :

160 logements disposent de 4 pièces ou plus, soit 76,2% du parc de résidences principales. Les grands logements, disposant de 6 pièces et plus, représentent 20% du parc total.

| Type de logement | Nombre de pièces du logement (RGP 1999) | | | | | | Total |
|----------------------------|---|----------|----------|----------|----------|---------------|-------|
| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces | 6 pièces ou + | |
| Maison individuelle, ferme | 0 | 19 | 31 | 68 | 49 | 42 | 209 |
| Autres | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Total | 0 | 19 | 31 | 69 | 49 | 42 | 210 |

1.2 Dynamiques socio économiques

• L'emploi sur la commune :

■ Un taux d'activité en légère baisse à nuancer

En 1999, Saint-Just compte 292 actifs dont 163 hommes et 129 femmes. La population active représente donc 52,3% de la population communale totale.

Parmi les actifs, 87,7 % ont un emploi et 12% sont enregistrés en tant que chômeurs.

Les femmes sont davantage touchées par le chômage que les hommes.

Le nombre total d'actifs a diminué entre 1990 et 1999 (-2 %).

Le nombre d'actifs ayant un emploi a également diminué (-5,2 %), cependant le nombre de chômeurs voit une forte progression entre 1990 et 1999 (+52,2%).

Les résultats de 2007 annoncent une augmentation du nombre d'actifs occupés et une diminution du nombre de chômeurs.

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

| | 2007 | 1999 |
|--|------|------|
| Ensemble | 404 | 384 |
| Actifs en % | 73,6 | 75,8 |
| dont : | | |
| actifs ayant un emploi en % | 66,9 | 66,4 |
| chômeurs en % | 6,7 | 9,1 |
| Inactifs en % | 26,4 | 24,2 |
| élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en % | 7,5 | 7,6 |
| retraités ou préretraités en % | 9,9 | 6,8 |
| autres inactifs en % | 9,1 | 9,9 |

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

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2007

| | Population | Actifs | Taux d'activité en % | Actifs ayant un emploi | Taux d'emploi en % |
|-------------|------------|--------|----------------------|------------------------|--------------------|
| Ensemble | 404 | 297 | 73,6 | 270 | 66,9 |
| 15 à 24 ans | 54 | 22 | 40,0 | 14 | 26,0 |
| 25 à 54 ans | 256 | 238 | 92,9 | 221 | 86,1 |
| 55 à 64 ans | 94 | 38 | 40,2 | 36 | 37,9 |
| Hommes | 205 | 156 | 76,3 | 147 | 72,1 |
| 15 à 24 ans | 26 | 11 | 41,7 | 5 | 20,8 |
| 25 à 54 ans | 135 | 128 | 95,2 | 125 | 92,6 |
| 55 à 64 ans | 44 | 17 | 39,0 | 17 | 39,0 |
| Femmes | 199 | 141 | 70,8 | 123 | 61,6 |
| 15 à 24 ans | 28 | 11 | 38,5 | 9 | 30,8 |
| 25 à 54 ans | 122 | 110 | 90,3 | 96 | 78,6 |
| 55 à 64 ans | 50 | 20 | 41,3 | 18 | 37,0 |

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

Le taux d'activité connaît cependant une décroissance générale liée à l'augmentation de la part des retraités ou pré-retraités augmente au sein de la population justinoise.

■ Une majorité de salariés

La population active de la commune de Saint-Just est majoritairement salariée (plus de 70% des actifs occupés).

On constate cependant une évolution négative de cette tranche d'actifs entre 1999 et 2007.

EMP T6 - Emplois selon le statut professionnel

| | 2007 | % | 1999 | % |
|--------------------|------|-------|------|-------|
| Ensemble | 71 | 100,0 | 83 | 100,0 |
| Salariés | 44 | 61,2 | 57 | 68,7 |
| dont femmes | 21 | 29,7 | 24 | 28,9 |
| dont temps partiel | 9 | 13,2 | 14 | 16,9 |
| Non salariés | 28 | 38,8 | 26 | 31,3 |
| dont femmes | 6 | 9,0 | 7 | 8,4 |
| dont temps partiel | 3 | 4,5 | 0 | 0,0 |

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales lieu de travail.

ACT T2 - Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2007

| | Hommes | % | Femmes | % |
|---|--------|-------|--------|-------|
| Ensemble | 150 | 100,0 | 125 | 100,0 |
| Salariés | 120 | 79,9 | 116 | 90,1 |
| Fonctionnaires de la fonction publique et contractuels à durée indéterminée | 112 | 74,8 | 103 | 82,5 |
| Contractuels à durée déterminée | 5 | 3,6 | 9 | 6,9 |
| Intérim | 1 | 0,7 | 1 | 0,9 |
| Emplois aidés | 0 | 0,0 | 2 | 1,7 |
| Apprentissage - stage | 1 | 0,7 | 1 | 0,9 |
| Non salariés | 30 | 20,1 | 9 | 6,9 |
| Indépendants | 10 | 12,2 | 4 | 3,4 |
| Employeurs | 11 | 7,2 | 3 | 2,5 |
| Autres familiaux | 1 | 0,7 | 1 | 0,9 |

Source : Insee, RP2007 exploitation principale

Ceci s'explique par la croissance du nombre de travailleurs indépendants et d'employeurs.

On constate également une bonne stabilité des emplois de par le nombre important de personnes travaillant en fonction publique ou possédant un CDI.

RAPPORT DE PRESENTATION

■ Le tertiaire, secteur d'activité principal des actifs en 1999 (données non fournies en 2007)

Une large majorité des actifs occupés de Saint-Just travaille dans le secteur tertiaire (160 personnes, soit 65,5% des actifs occupés). Le second secteur le plus représenté est celui de l'industrie avec 52 actifs, soit 21,3 % des actifs occupés. Le secteur de la construction ainsi que celui de l'agriculture sont les moins représentés.

■ Le chômage

31 chômeurs sont comptabilisés en 2009. Cette situation touche majoritairement les 25-49 ans.

| Population active ayant un emploi par statut (RGP 1999) | | |
|---|------|--------------------------|
| | 1999 | Évolution de 1990 à 1999 |
| Salariés | 223 | 4,2 % |
| Non salariés | 33 | -41,1 % |
| dont : | | |
| - Indépendants | 15 | -26,2 % |
| - Employeurs | 16 | |
| - Aides familiaux | 2 | -85,7 % |

CHOM T1 - Catégories de demandeurs d'emploi inscrits en fin de mois selon le sexe et l'âge

| | Demandeurs de catégorie ABC | | | | Demandeurs de catégorie A | | | | | |
|--------------------------|-----------------------------|-------|--------|--------|---------------------------|--------|--------|--------------------------|--------|--------|
| | Au 31 décembre 2009 | | | | Au 31 décembre 2009 | | | Evolution 2008-2009 en % | | |
| | Ensemble | % | Hommes | Femmes | Ensemble | Hommes | Femmes | Ensemble | Hommes | Femmes |
| Ensemble | 31 | 100,0 | 16 | 15 | 21 | 14 | 7 | 23,5 | 133,3 | -36,4 |
| 15 à 24 ans | 6 | 19,4 | c | c | c | c | c | c | c | c |
| 25 à 49 ans | 20 | 64,5 | 9 | 11 | 13 | 7 | 6 | 6,3 | c | c |
| 50 ans ou plus | 5 | 16,1 | c | c | c | c | c | c | c | c |
| Chômeurs de longue durée | 10 | 100,0 | c | c | /// | /// | /// | /// | /// | /// |
| 15 à 24 ans | c | c | c | c | /// | /// | /// | /// | /// | /// |
| 25 à 49 ans | 6 | 60,0 | c | c | /// | /// | /// | /// | /// | /// |
| 50 ans ou plus | c | c | c | c | /// | /// | /// | /// | /// | /// |

Champ : demandeurs d'emploi inscrits à Pôle emploi, tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.
Source : Pôle emploi, Dares, Statistiques du marché du travail.

■ L'économie sur le territoire communal

En 1999, 48 actifs occupés travaillent sur le territoire communal, soit un peu plus de 18% des actifs. Ce taux a diminué entre 1990 et 1999 de 10,9 points.

En 2007, cette part reste stable et la part des personnes travaillant dans le département de résidence augmente, réduisant ainsi les déplacements domicile-travail.

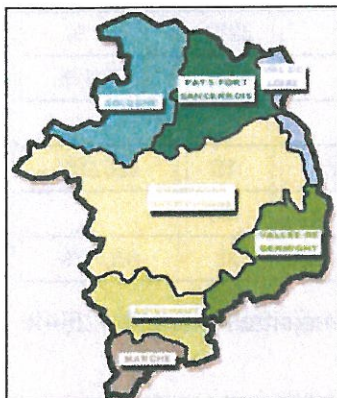
ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

| | 2007 | % | 1999 | % |
|---|------|-------|------|-------|
| Ensemble | 275 | 100,0 | 256 | 100,0 |
| Travaillent : | | | | |
| dans la commune de résidence | 48 | 17,6 | 48 | 18,8 |
| dans une commune autre que la commune de résidence | 226 | 82,4 | 208 | 81,3 |
| située dans le département de résidence | 216 | 78,8 | 198 | 77,3 |
| située dans un autre département de la région de résidence | 3 | 1,2 | 1 | 0,4 |
| située dans une autre région en France métropolitaine | 6 | 2,4 | 9 | 3,5 |
| située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger) | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

• Les secteurs d'activités

■ Le secteur agricole



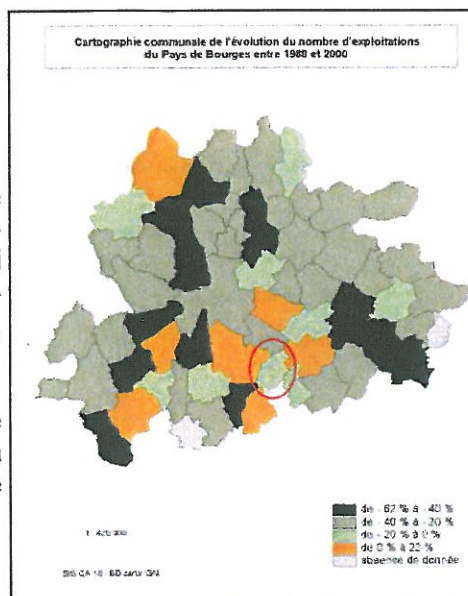
La commune de Saint-Just est située dans la région agricole de la Champagne berrichonne.

L'activité agricole est une activité importante du département du Cher. La production céréalière est dominante (4 exploitations sur 10 sont spécialisées en céréales et en oléo protéagineux (essentiellement du colza)).

Ces unités cultivent les 2/3 de la superficie agricole du Cher. L'élevage bovin est principalement orienté vers la production de viande.

Les élevages ovins et caprins sont présents sur une exploitation sur 6 et développent une gamme de fromages AOC (Crottin de Chavignol). En ce qui concerne le vignoble, les 3 490 ha de vignes du département comptent également des AOC (Sancerre, Menetou-salon, Quincy, Reuilly).

Le Pays de Bourges présente une surface agricole utilisée de 102 400 ha, ce qui représente 24 % de la SAU départementale. Entre 1988 et 2000, l'ensemble du Pays a vu son nombre d'exploitants chuter.



L'ensemble des données chiffrées sont issues du recensement agricole effectué en 2000. La commune de Saint-Just compte **14 exploitations** lors du recensement agricole de 2000. Parmi celles-ci, **7 sont des exploitations professionnelles** et 4 exploitations sont des exploitations de 100 ha et plus. La superficie agricole utilisée communale est de **1257 ha**, soit 83,13 % du territoire de Saint-Just.

| Taille moyenne des exploitations Saint-Just (RGA 2000) | Nombre d'exploitations | | | Superficie agricole utilisée moyenne (ha) | | |
|--|------------------------|------|------|---|------|------|
| | 1979 | 1988 | 2000 | 1979 | 1988 | 2000 |
| Exploitations professionnelles | c | c | 7 | c | c | 172 |
| Autres exploitations | c | c | 7 | c | c | 21 |
| Toutes exploitations | 16 | 15 | 14 | 114 | 117 | 96 |
| Exploitations de 100 ha et plus | 7 | 6 | 4 | 179 | 200 | 239 |

RAPPORT DE PRESENTATION

| | Exploitations | | | Superficie (ha) | | |
|-------------------------------------|---------------|------|------|-----------------|-------|-------|
| | 1979 | 1988 | 2000 | 1979 | 1988 | 2000 |
| Superficie agricole utilisée | 16 | 15 | 14 | 1 827 | 1 748 | 1 346 |
| Terres labourables | 16 | 15 | 10 | 1 741 | 1 690 | 1 235 |
| - dont céréales | 15 | 14 | 10 | 1 195 | 1 028 | 644 |
| Superficie fourragère principale | 14 | 5 | 13 | 150 | 66 | 142 |
| - dont superficie toujours en herbe | 13 | 4 | 13 | 85 | 57 | 111 |
| Oléagineux | 14 | 13 | 9 | 443 | 606 | 491 |
| Protéagineux | ... | 3 | 0 | ... | 29 | 0 |
| Légumes frais et pommes de terre | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vignes | c | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cultures permanentes entretenues | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Jachères | 0 | 3 | 5 | 0 | 18 | 68 |

Les superficies des terres agricoles ont diminué entre 1988 et 2000 (-402 hectares). Ce sont en grande majorité des terres labourables.

La culture se concentre sur les oléagineux en 2000 (491 hectares), au détriment des protéagineux cultivés sur 29 ha en 1988.

Les terres en jachère ont largement augmenté depuis 1988 pour atteindre 68 hectares en 2000.

| | Exploitations | | | Effectifs | | |
|----------------------------------|---------------|------|------|-----------|------|------|
| | 1979 | 1988 | 2000 | 1979 | 1988 | 2000 |
| Total bovins | 8 | 4 | c | 180 | 104 | c |
| - dont total vaches | 8 | 3 | c | 92 | 50 | c |
| Total volailles | 11 | 8 | 7 | 314 | 76 | 92 |
| Vaches laitières | 4 | c | 0 | 23 | c | 0 |
| Total équidés | c | 0 | 5 | c | 0 | 26 |
| Chèvres mères | c | c | c | c | c | c |
| Brebis mères | c | 0 | c | c | 0 | c |
| Truies mères | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Porcs à l'engraissement, verrats | c | 0 | 0 | c | 0 | 0 |
| Poulets de chair et coqs | 9 | c | c | 22 | c | c |
| Dindes et dindons | 0 | 0 | c | 0 | 0 | c |

Le cheptel des exploitations agricoles est essentiellement composé de volailles. On notera cependant que les effectifs ont largement diminué depuis le recensement de 1979 (314 têtes contre 92 en 2000). Le secret statistique couvre, ici encore, une majorité des chiffres.

Les effectifs de la population agricole sont stables depuis 1979.

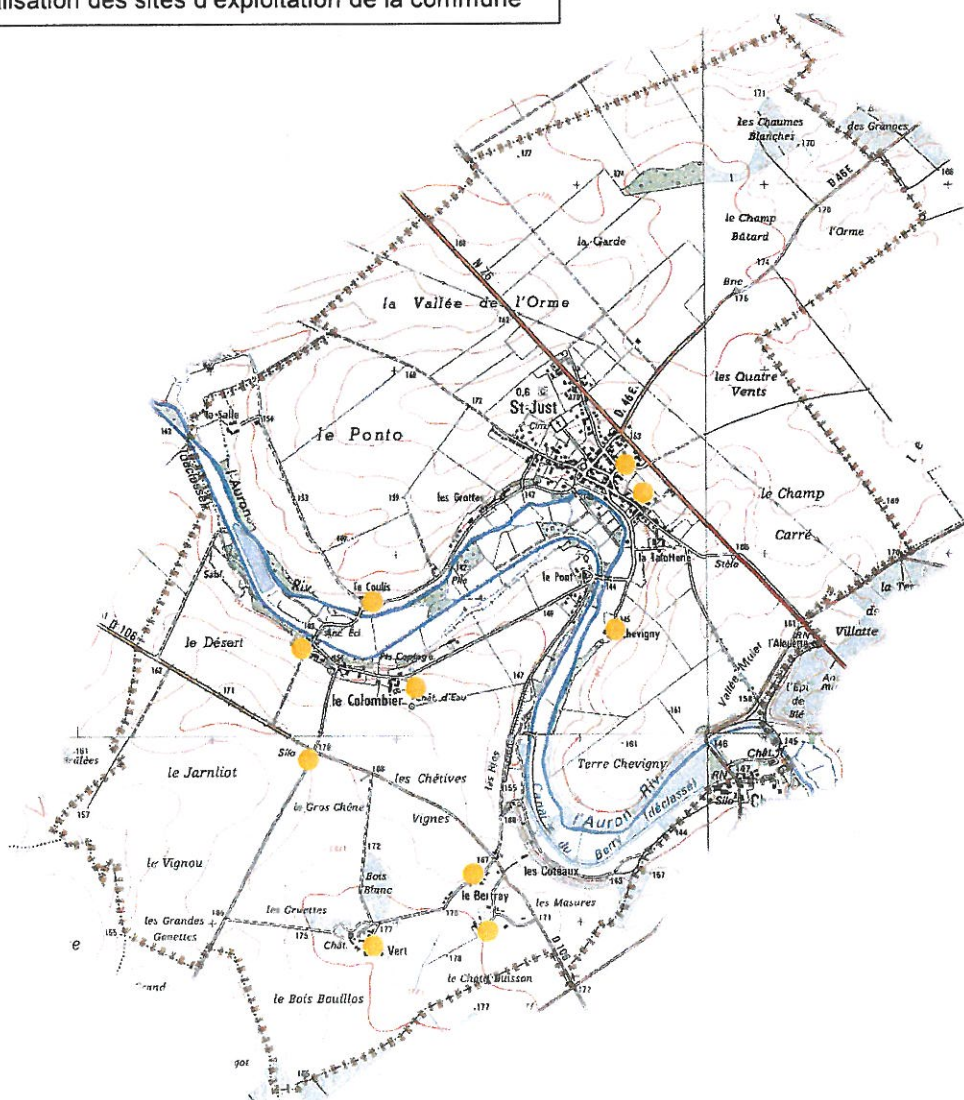
La population, assez jeunes, constitue un atout et semble assurer un certain dynamisme à la profession pour les années à venir.

| Age du chef d'exploitation ou du co-exploitant (RGA) | Effectif | | |
|---|----------|------|------|
| | 1979 | 1988 | 2000 |
| Moins de 40 ans | 3 | 6 | 5 |
| 40 à moins de 55 ans | 9 | 6 | 7 |
| 55 ans et plus | 4 | 5 | 4 |
| Total | 16 | 17 | 16 |

La concertation agricole réalisée en cours d'étude a permis de localiser 9 exploitations agricoles encore actives et un silo situé sur la commune au lieu dit « Le Gros Chêne ».

2 sièges encore actifs sont implantés en cœur de bourg.

Localisation des sites d'exploitation de la commune



► Le secteur artisanal

La commune de Saint-Just dispose d'un tissu artisanal important avec 15 artisans.

- Maçonnerie couverture
- Couverture
- Électricité chauffage
- Espaces verts
- Menuiserie isolation
- Vente réparation de machines agricoles
- Mécanicien auto
- Matériel paramédical
- Marchand de primeurs
- Laboratoire européen d'Electrothérapie
- Artisan menuiserie
- Coutellerie
- Travaux agricoles (4)
- Négoce grains, produits agricoles



Ces activités sont principalement localisées dans le centre-bourg.

La commune ne possède pas actuellement d'espace spécifiques dédiés aux activités.

1.3 Dynamiques socio-culturelles et déplacements

• L'organisation de la vie locale

▪ Un nombre restreint d'équipements de proximité

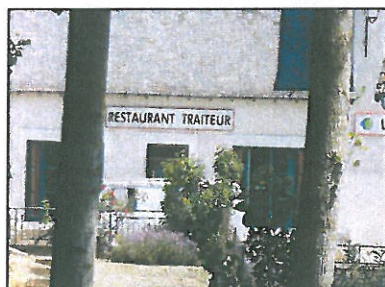
| Équipement | Existence ou nbre | Distance à la commune fréquentée | Communes équipées | | | |
|--|----------------------|--|-------------------|------|----------------------------|--------|
| | | | du département | | De taille équivalente en % | |
| | | | Nbre | % | Région | France |
| Services généraux | | | | | | |
| Garage | 2 | - | 116 | 40.0 | 65.4 | 59.9 |
| Artisans du bâtiment | | | | | | |
| Maçon | 2 | - | 143 | 49.3 | 71.4 | 65.6 |
| Électricien | 3-4 | - | 113 | 39.0 | 47.1 | 46.6 |
| Alimentation | | | | | | |
| Alimentation générale, épicerie | NON | /// | 118 | 40.7 | 52.4 | 53.7 |
| Boulangerie, pâtisserie | 1 | - | 124 | 42.8 | 63.9 | 57.6 |
| Boucherie, charcuterie | NON | /// | 87 | 30.0 | 42.5 | 33.4 |
| Services généraux | | | | | | |
| Bureau de poste | 1 | - | 117 | 40.3 | 53.8 | 46.5 |
| Librairie, papeterie | NON | 13 | 42 | 14.5 | 5.8 | 8.4 |
| Droguerie, quincaillerie | NON | 14 | 36 | 12.4 | 7.9 | 10.1 |
| Autres services à la population | | | | | | |
| Salon de coiffure | NON | 6 | 91 | 31.4 | 32.5 | 37.0 |
| Café, débit de boissons | 2 | - | 228 | 78.6 | 90.9 | 87.2 |
| Bureau de tabac | NON | 6 | 168 | 57.9 | 78.6 | 74.0 |
| Restaurant | 2 | - | 179 | 61.7 | 75.2 | 67.7 |
| Enseignement public du premier degré | | | | | | |
| École maternelle ou classe enfantine | OUI | - | 184 | 63.4 | 83.4 | 85.8 |
| Enseignement du second degré premier cycle public ou privé | | | | | | |
| Collège public | NON | 13 | 20 | 6.9 | 1.2 | 2.8 |
| Fonctions médicales et paramédicales (libérales) | | | | | | |
| Dentiste | NON | 0 | 45 | 15.5 | 5.8 | 10.4 |
| Infirmier ou infirmière | NON | 13 | 70 | 24.1 | 22.8 | 33.8 |
| Médecin généraliste | NON | 0 | 73 | 25.2 | 28.6 | 33.5 |
| Pharmacie | NON | 6 | 62 | 21.4 | 15.1 | 18.1 |

Données issues de l'inventaire communal de l'INSEE réalisé en 1998

▪ Les commerces

Il existe à Saint-Just:

- Une boulangerie
- Un hôtel restaurant
- Un bar restaurant



▪ Les services administratifs

La commune de Saint-Just dispose d'une mairie et d'un bureau de poste qui assure des permanences deux heures par jour.



▪ Les établissements, services sociaux et médicaux

Il n'existe pas d'établissement médical sur le territoire communal.

▪ Les établissements scolaires

La commune de Saint-Just dispose d'une école élémentaire située en centre bourg, à proximité de la mairie.

Celle-ci accueille une centaine d'enfants allant du CE1 au CM2.



Fréquentation des enfants de Saint just :

| | A l'Ecole St Just | A l'Ecole de Soye |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 2006-2007 | ? élèves | ? |
| 2005-2006 | 17 élèves | 32 |
| 2004-2005 | 20 élèves | 31 |
| 2003-2004 | 17 élèves | 24 |
| 2002-2003 | 13 élèves | 31 |
| 2001-2002 | 15 élèves | 31 |
| 2000-2001 | 15 élèves | 32 |
| 1999-2000 | 23 élèves | 23 |

Fréquentation globale les 2 communes confondues

| | Ecole St Just | Ecole de Soye |
|-----------|---------------|---------------|
| 2006-2007 | 46 élèves | 68 |
| 2005-2006 | 40 élèves | 69 |
| 2004-2005 | 43 élèves | 63 |
| 2003-2004 | 42 élèves | 60 |
| 2002-2003 | 39 élèves | 64 |
| 2001-2002 | 45 élèves | 63 |
| 2000-2001 | 45 élèves | 63 |
| 1999-2000 | 53 élèves | 55 |

Source: données communales

Les maternelles et les classes primaires vont à l'école de Soye-en-Septaine.

L'établissement scolaire dépend de la circonscription de Bourges Cher Est, et les enfants se dirigent essentiellement vers le collège : Jean Renoir de Bourges.

▪ Les équipements sportifs et récréatifs



Tennis



Vestiaires



Plateau à réhabiliter

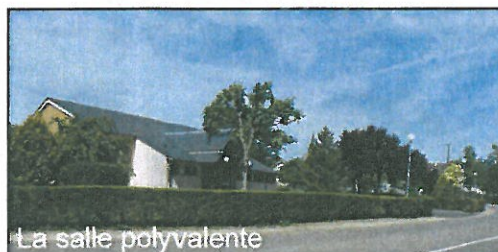
La commune dispose de tennis, d'un terrain de foot et d'un plateau sportif à réhabiliter. Un terrain de handball et de basket-ball devraient être inclus dans le projet.



Terrain de foot

La salle polyvalente (ou salle des fêtes) peut accueillir 100 à 150 personnes.

Saint-Just dispose également d'un étang où se pratique la pêche.



La salle polyvalente

Depuis quelques années, les jardins maraîchers reprennent vie à Saint-Just. Situés en bas du bourg, à proximité des équipements sportifs, ils constituent un lieu important de vie et de sociabilité.



Les jardins maraîchers

▪ Les associations

Il existe 9 associations à Saint-Just :

- US Saint-Just football
- US Saint-Just Tennis
- Anciens combattants
- Club Age d'Or Justinois
- Club Halieutique
- Les Enfants d'Obéron
- Les amis des Écoles
- Soldats de France
- Saint-Just Avenir et Environnement

▪ Offre touristique et patrimoniale

Le tourisme au sein du Pays de Bourges

Sur le plan touristique, le Pays de Bourges constitue, pour les amoureux d'histoire et d'architecture, une étape incontournable, symbolisée notamment par sa Cathédrale Saint-Étienne, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, son Palais Jacques Cœur, et son important secteur sauvegardé. Le visiteur a tout intérêt à prolonger son séjour : les communes rurales offrent, en effet, une palette variée d'activités : depuis le patrimoine industriel et technique de Mehun-sur-Yèvre avec son pôle de la porcelaine, en passant par la visite des châteaux et églises romanes, sans oublier, pour les incondtionnels de la nature : la découverte du canal de Berry, du Cher ou de la forêt d'Allogny. Les sportifs trouveront eux aussi un cadre favorable à la pratique de leurs activités favorites (vélo, équitation...).

Une capacité d'accueil touristique locale restreinte

Il existe à Saint-Just un hôtel 1 étoile disposant de 7 chambres. Celui-ci est situé dans le bourg, le long de la RD 2076.

Un patrimoine local valorisant et attractif :

L'Église Romane

Construite au XII^{ème} siècle, le plan primitif de l'édifice est altéré par la reconstruction du XIX^{ème}. De l'époque romane, l'église a cependant conservé un remarquable ensemble de modillons sculptés, étonnante galerie de portraits particulièrement représentative de l'art des tailleurs d'images de la province.

Le canal de Berry et l'Auron

L'idée du canal de Berry fut évoqué pour la première fois lors des États Généraux de Tours tenus par Louis XI en 1484. Lors des périodes d'assoupissement de la région, au XVII^{ème} siècle, les Sully et autres Colbert reprendront divers projets qui n'aboutiront pas ! Il faudra attendre 1780 pour que le duc de Béthune Charost présente à l'Assemblée Provinciale un " Mémoire sur la navigation intérieure du Berry ".

C'est en 1807, par décret impérial, qu'est enfin décidée la construction du canal de Berry qui sera terminé en 1839. C'est une aubaine pour les forges situées dans le quartier d'Auron et plus tard pour celles de Mazières. Trois branches pour ce canal que relie Montluçon - Saint-Amand - Marseilles-les-Aubigny, puis Noyer en passant par Bourges et Vierzon. Une longueur totale de 320 kilomètres et une pente de 245 mètre exigeant 115 écluses, c'est à dire une tous les 3 kilomètres....

Les Châteaux

Les vestiges du château de Chambon XIV^{ème} siècle, remanié XVI^{ème} siècle et le château de Boisvert du XVII^{ème} siècle participent à la richesse patrimoniale du territoire de Saint-Just. Il existe par ailleurs des sépultures protohistoriques ainsi qu'une voie et un aqueduc (celui de Traslay) gallo-romains.



Château de Boisvert

■ Saint-Just communiqué

Dans le cadre de Bourges Plus, des portraits des communes membres sont réalisés. Le numéro 10 de INFO PLUS (journal de la Communauté d'agglomération de Bourges Plus) consacrait une page à la commune de Saint-Just.

Des bulletins municipaux sont également réalisés.

PROFIL DE COMMUNE

Saint-Just, petit paradis caché

Ne croyez pas que Saint-Just se limite à une auberge et quelques maisons que l'on frôle sur la RN 76. Comme tous les trésors Saint-Just est bien caché à l'abri du bruit et des regards. Sortez des sentiers battus et vous découvrirez un village fleuri, coquet, avec tout ce qu'il faut pour vivre et de splendides balades à faire.





Jean-François Gauthier, Maire de Saint-Just, nous présente son village. « Saint-Just est un village de 150 habitants, situé à l'ouest de Bourges, à l'extrémité ouest de la vallée de la Loire. C'est un village fleuri, coquet, avec tout ce qu'il faut pour vivre et de splendides balades à faire. »



L'auberge de Saint-Just, un lieu de vie et de rencontre. « L'auberge de Saint-Just est un lieu de vie et de rencontre. Elle accueille tous les habitants du village et les visiteurs. C'est un lieu où l'on peut se détendre, se relaxer et profiter de la vue sur la vallée de la Loire. »



Le village de Saint-Just, un lieu de vie et de rencontre. « Le village de Saint-Just est un lieu de vie et de rencontre. Il est composé de plusieurs maisons et d'une auberge. C'est un lieu où l'on peut se détendre, se relaxer et profiter de la vue sur la vallée de la Loire. »

Tous les habitants de Saint-Just

« Tous les habitants de Saint-Just sont très attachés à leur village. Ils aiment vivre ici, profiter de la vue sur la vallée de la Loire et de la tranquillité du village. »

Un village qui vit bien

« Un village qui vit bien, c'est un village où l'on peut se détendre, se relaxer et profiter de la vue sur la vallée de la Loire. C'est un lieu où l'on peut se détendre, se relaxer et profiter de la vue sur la vallée de la Loire. »

Les habitants de Saint-Just

« Les habitants de Saint-Just sont très attachés à leur village. Ils aiment vivre ici, profiter de la vue sur la vallée de la Loire et de la tranquillité du village. »



L'auberge de Saint-Just, un lieu de vie et de rencontre. « L'auberge de Saint-Just est un lieu de vie et de rencontre. Elle accueille tous les habitants du village et les visiteurs. C'est un lieu où l'on peut se détendre, se relaxer et profiter de la vue sur la vallée de la Loire. »



Le village de Saint-Just, un lieu de vie et de rencontre. « Le village de Saint-Just est un lieu de vie et de rencontre. Il est composé de plusieurs maisons et d'une auberge. C'est un lieu où l'on peut se détendre, se relaxer et profiter de la vue sur la vallée de la Loire. »



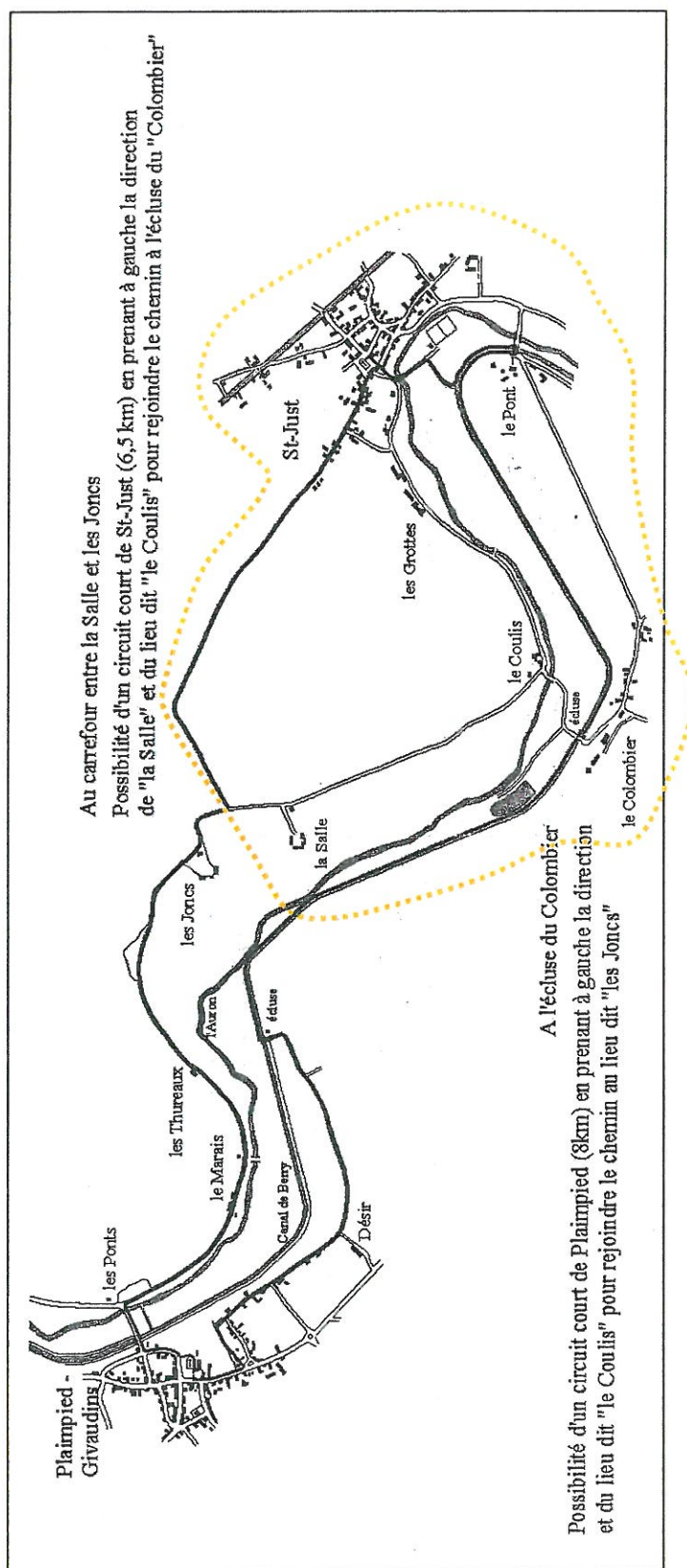
L'auberge de Saint-Just, un lieu de vie et de rencontre. « L'auberge de Saint-Just est un lieu de vie et de rencontre. Elle accueille tous les habitants du village et les visiteurs. C'est un lieu où l'on peut se détendre, se relaxer et profiter de la vue sur la vallée de la Loire. »

▪ Les sentiers de randonnées

La « promenade des roseaux », circuit d'environ 12 km (3 heures) traverse la commune de Saint-Just. Deux circuits courts sont également possibles.

Il existe actuellement d'autres projets de chemins de randonnées, notamment en vue de relier Saint-Just à Bourges le long du Canal du Berry.

Ce circuit est inscrit au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées).



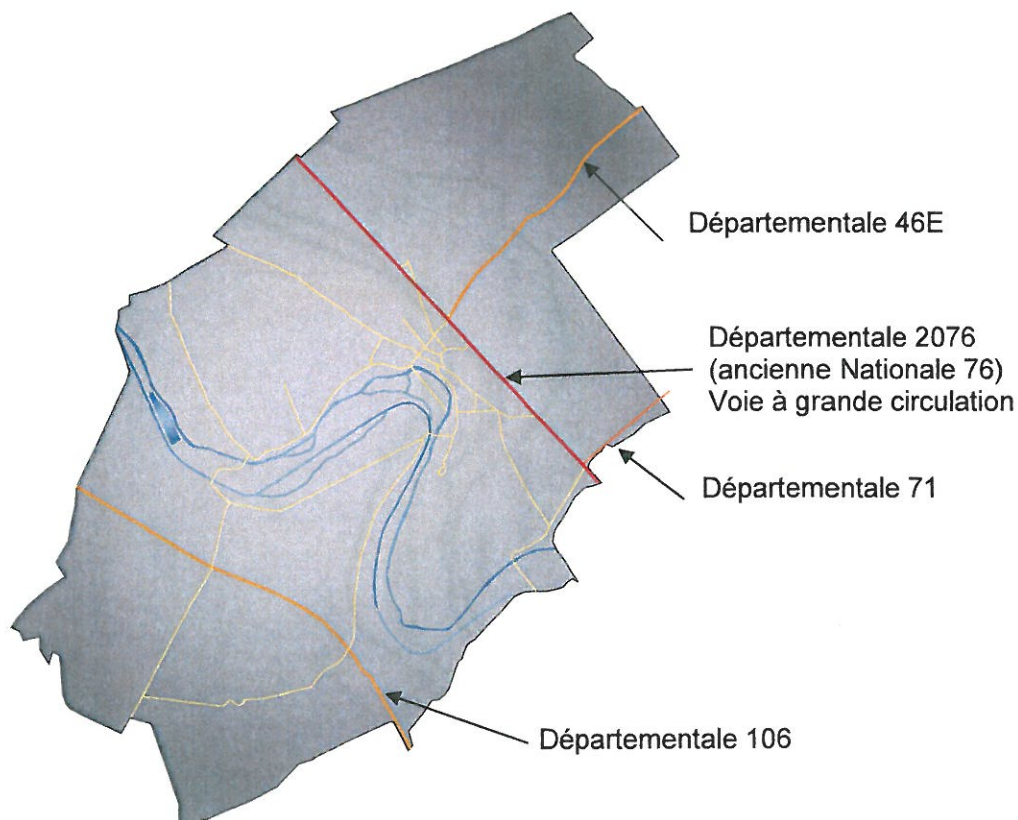
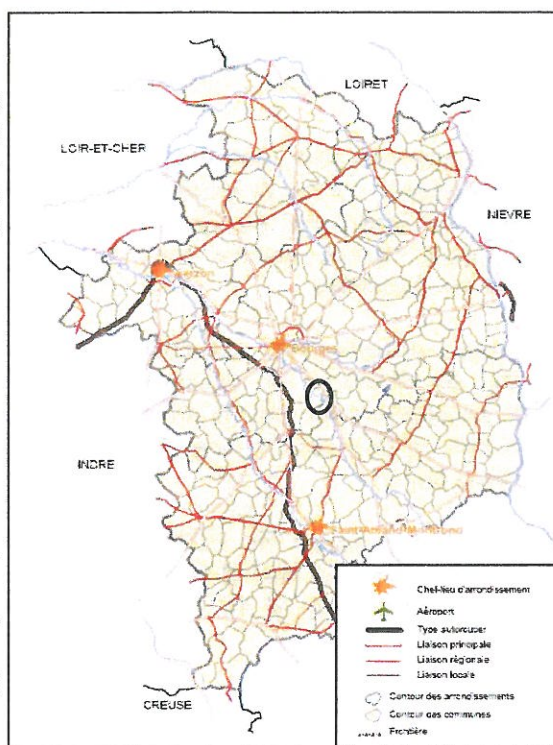
• Transports et déplacements

Située à proximité de Bourges, la commune de Saint-Just dispose d'une offre diversifiée en modes de transports et de déplacements relativement importante comme le présente la carte ci-contre de l'INSEE réalisée en 1998 à l'occasion de l'inventaire communal.

▪ Le réseau viaire communal

Le réseau viaire communal principal est composé de 3 axes départementaux :

- un axe primaire, voie à grande circulation (RD 2076, ex-RN 76),
- deux axes secondaires (RD 46E et RD106)
- un réseau de desserte locale.



RAPPORT DE PRESENTATION

Il existe également de nombreux chemins communaux.



Il n'existe pas d'espaces consacrés aux déplacements doux (piétons et cycles), cependant le projet de réhabilitation de la digue de halage permettrait de créer un nouvel axe permettant de relier Saint-Just à Bourges.

La gestion des circulations et la nécessité de sécuriser la traversée du bourg posent question depuis de nombreuses années. Il sera nécessaire de prendre en compte l'axe à grande circulation dans le développement futur de la commune.

▪ Le réseau ferré

Bourges constitue l'accès au réseau ferré le plus proche.

▪ Les transports collectifs

Il existe une ligne suburbaine permettant d'aller jusqu'à la gare routière de Bourges en 30 minutes.

| N°35 DUN-SUR-AURON - BOURGES | | | | | | Communes desservies dans le SIVOTU : Annoix - St-Just - Bourges | | | | |
|------------------------------|-------------------|---------------|----------------|--------|---------------|---|-------|---------|--------|----------|
| ANNOIX EGLISE | SAINT-JUST MAIRIE | JEAN DE BERRY | CONDE / EUROPE | NATION | GARE ROUTIERE | LEZAY | MAIRY | MERCIER | JUIGNY | VERMOREL |
| 6.56 | 7.02 | 7.23 | - | - | 7.30 | | | | | |
| 8.16 | 8.22 | 8.43 | 8.45 | 8.50 | 8.55 | | | | | |
| 13.26 | 13.32 | 13.53 | 13.55 | 14.00 | 14.05 | | | | | |
| 13.31 | 13.37 | 13.58 | 14.00 | 14.05 | 14.10 | | | | | |

| N°35 BOURGES - DUN-SUR-AURON | | | | | | Communes desservies dans le SIVOTU : Bourges - St-Just - Annoix | | | | |
|------------------------------|---------------|----------------|---------------|-------------------|---------------|---|-------|---------|--------|----------|
| NATION | GARE ROUTIERE | CONDE / EUROPE | JEAN DE BERRY | SAINT-JUST MAIRIE | ANNOIX EGLISE | LEZAY | MAIRY | MERCIER | JUIGNY | VERMOREL |
| (1) 12.12 | 12.15 | 12.18 | - | 12.42 | 12.52 | | | | | |
| (2) 12.12 | 12.15 | 12.18 | 12.20 | 12.42 | 12.52 | | | | | |
| (1) 12.17 | 12.20 | 12.23 | 12.25 | 12.47 | 12.57 | | | | | |
| (2) 16.50 | 16.52 | 16.55 | 16.57 | 17.19 | 17.29 | | | | | |
| (1) 17.05 | 17.07 | 17.11 | 17.13 | 17.35 | 17.45 | | | | | |
| 18.17 | 18.20 | 18.23 | 18.25 | 18.47 | 18.57 | | | | | |

(1) Circule en période scolaire uniquement. Circule ce jour.
 (2) Circule en période de vacances scolaires uniquement. Ne circule pas ce jour.

PARTIE 2

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

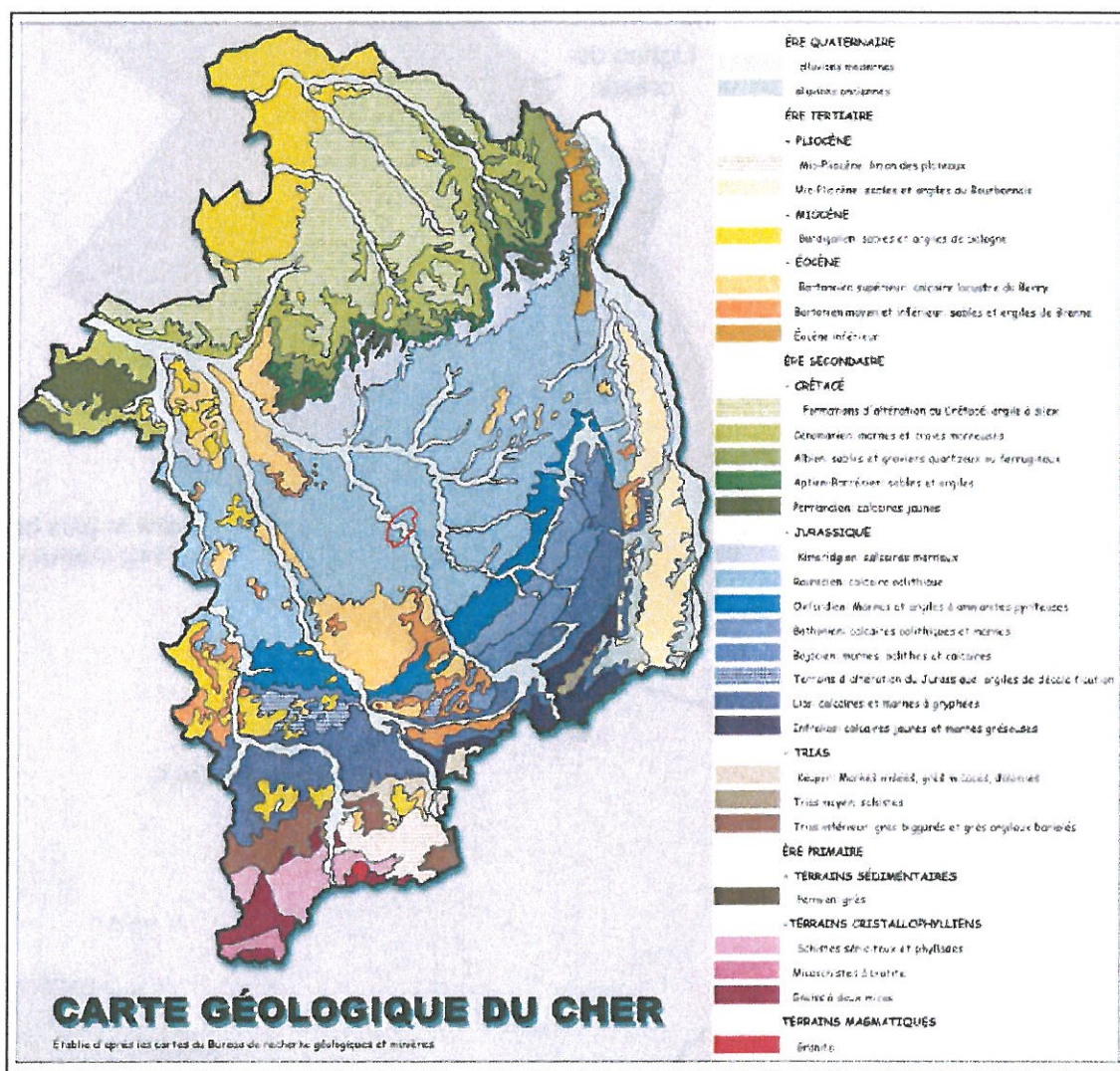
2.1 Contexte physique et naturel

• Eléments de géologie

Les sols de la commune de Saint-Just sont principalement composés de calcaires formés à l'ère Secondaire, notamment du Jurassique.

Ce sont essentiellement des calcaires oolithiques du Rauracien.

On trouve également au sud est de la commune quelques sols formés durant l'ère Tertiaire (Éocène) : il s'agit ici de calcaire lacustre du Berry datant du Bartonien Supérieur.



Source: Atlas des paysages du Cher

• Topographie et hydrographie

La commune de Saint-Just est située sur un plateau de pente générale NE-SO entaillé par une vallée en son centre orientée SE-NO.

Cette vallée à fond plat est relativement encaissée.

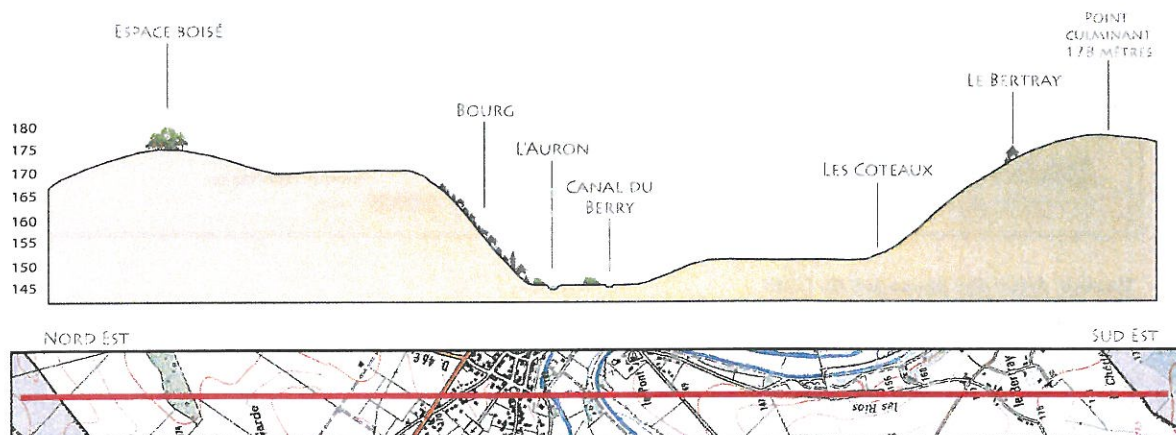
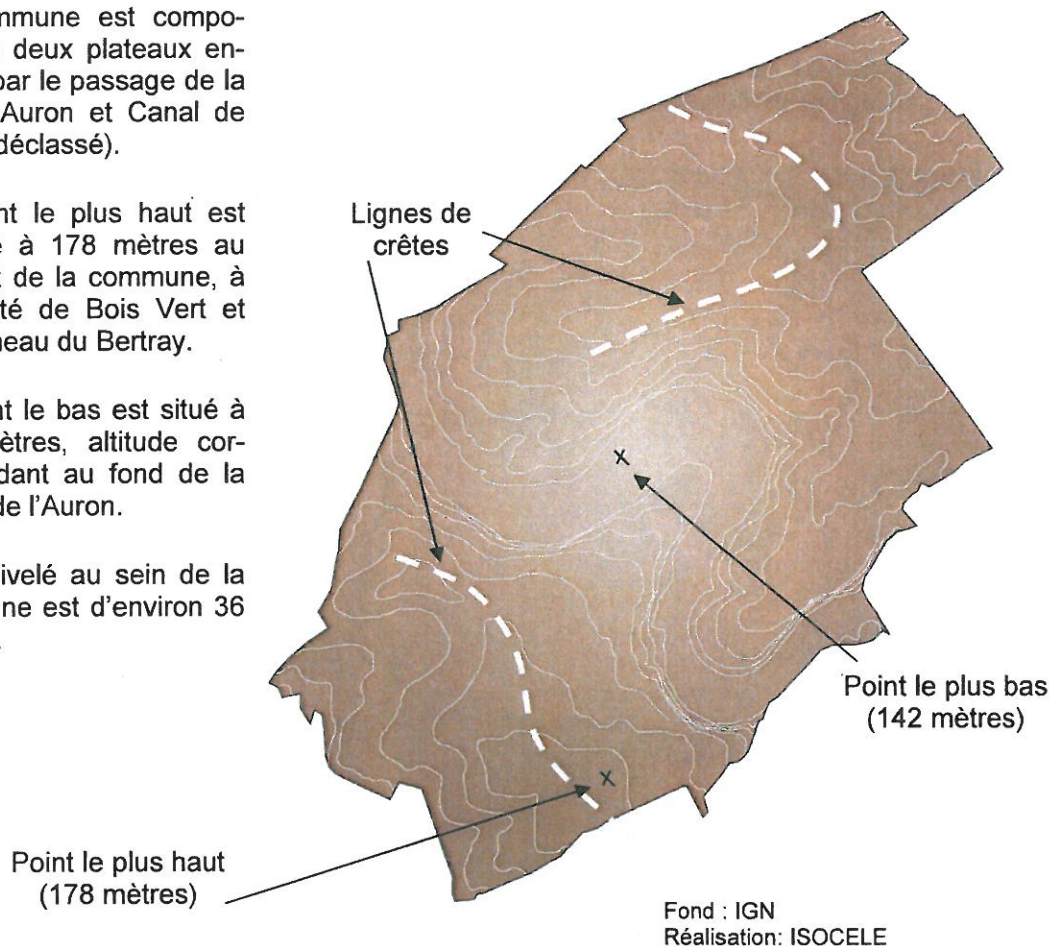
Les coteaux sont davantage marqués en rive droite du Canal de Berry.

La commune est composée de deux plateaux entaillés par le passage de la rivière Auron et Canal de Berry (déclassé).

Le point le plus haut est localisé à 178 mètres au sud-est de la commune, à proximité de Bois Vert et du hameau du Bertray.

Le point le bas est situé à 142 mètres, altitude correspondant au fond de la vallée de l'Auron.

Le dénivelé au sein de la commune est d'environ 36 mètres.



RAPPORT DE PRESENTATION

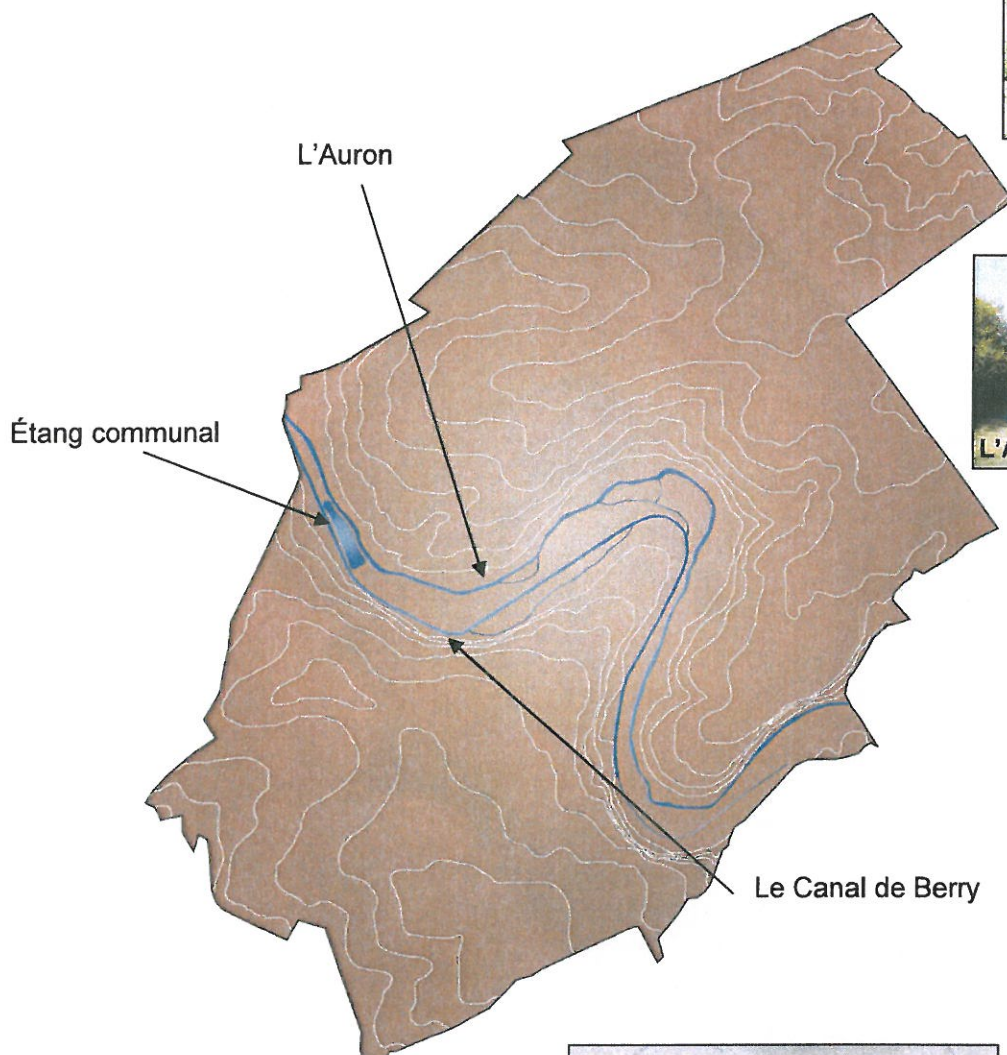
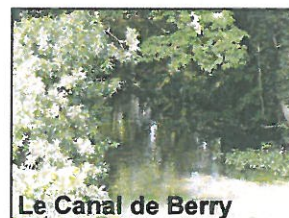
Le réseau hydrographique de la commune se compose de l'Auron et du Canal (déclassé) de Berry.

Un étang a également été créé à l'ouest de la commune.

L' Auron est une rivière qui coule dans les départements de l'Allier et du Cher, et qui se jette à Bourges dans l'Yèvre, dont elle constitue un des principaux affluents. C'est donc un sous affluent du Cher. Elle prend sa source dans la partie orientale de la forêt de Tronçais, à Couleuvre, petite localité du nord du département de l'Allier.

Elle baigne les villes de Dun-sur-Auron et de Bourges.

Son parcours s'effectue en règle générale du sud-est vers le nord-ouest.



• Occupation des sols

La commune est divisée en deux par la vallée de l'Auron qui serpente d'est en ouest .
Le secteur urbanisé principal (le bourg de Saint-Just) est localisé sur le coteau descendant au nord de l'Auron. La zone urbanisée s'étend jusque sur le plateau, en limite de la RD 2076.

Les hameaux de la Scierie/les Ponts, du Colombier et des Coteaux sont également situés en limite de vallée, au bord du Canal du Berry.

Seul le hameau du Bertray et le lieu-dit « Boisvert », au sud de la commune, sont situés sur le plateau.



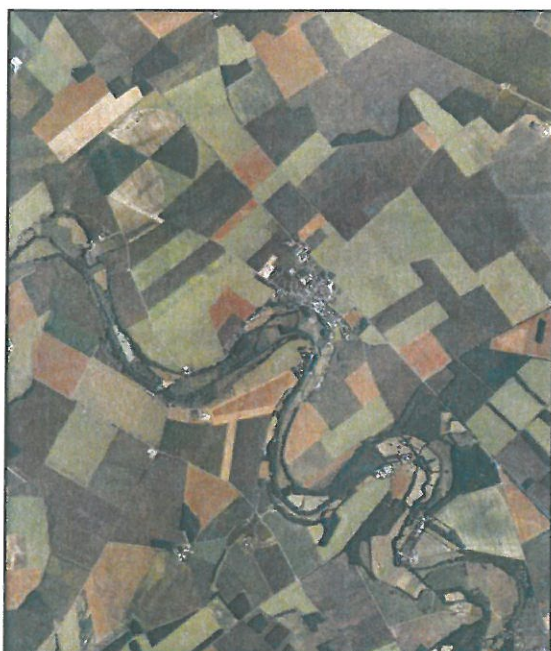
La trame verte locale est constituée majoritairement de boisements de petite taille, et de la ripisylve qui accompagne le cours de l'Auron.

Les boisements représentent une petite part du territoire, l'essentiel étant dévolu à l'activité agricole, notamment aux cultures céréalières, qui trouvent dans les sols rouges une très bonne réserve aquifère.

2.2 Les paysages naturels

• Approche générale

La commune de Saint-Just appartient à la région naturelle de la Champagne Berrichonne, composé de paysages agricoles ouverts et faiblement boisés.



Il y a quelques décennies, la Champagne Berrichonne était la région la plus boisée du Berry, mais les défrichements, importants jusqu'en 1970 (3 000 ha/an entre 1965 et 1969), ont sérieusement amputé les grands massifs forestiers ainsi que les boqueteaux, haies et arbres épars de l'ensemble de la région.

Le taux de boisement de la région naturelle est désormais de 13,3 %.

• Les unités paysagères locales

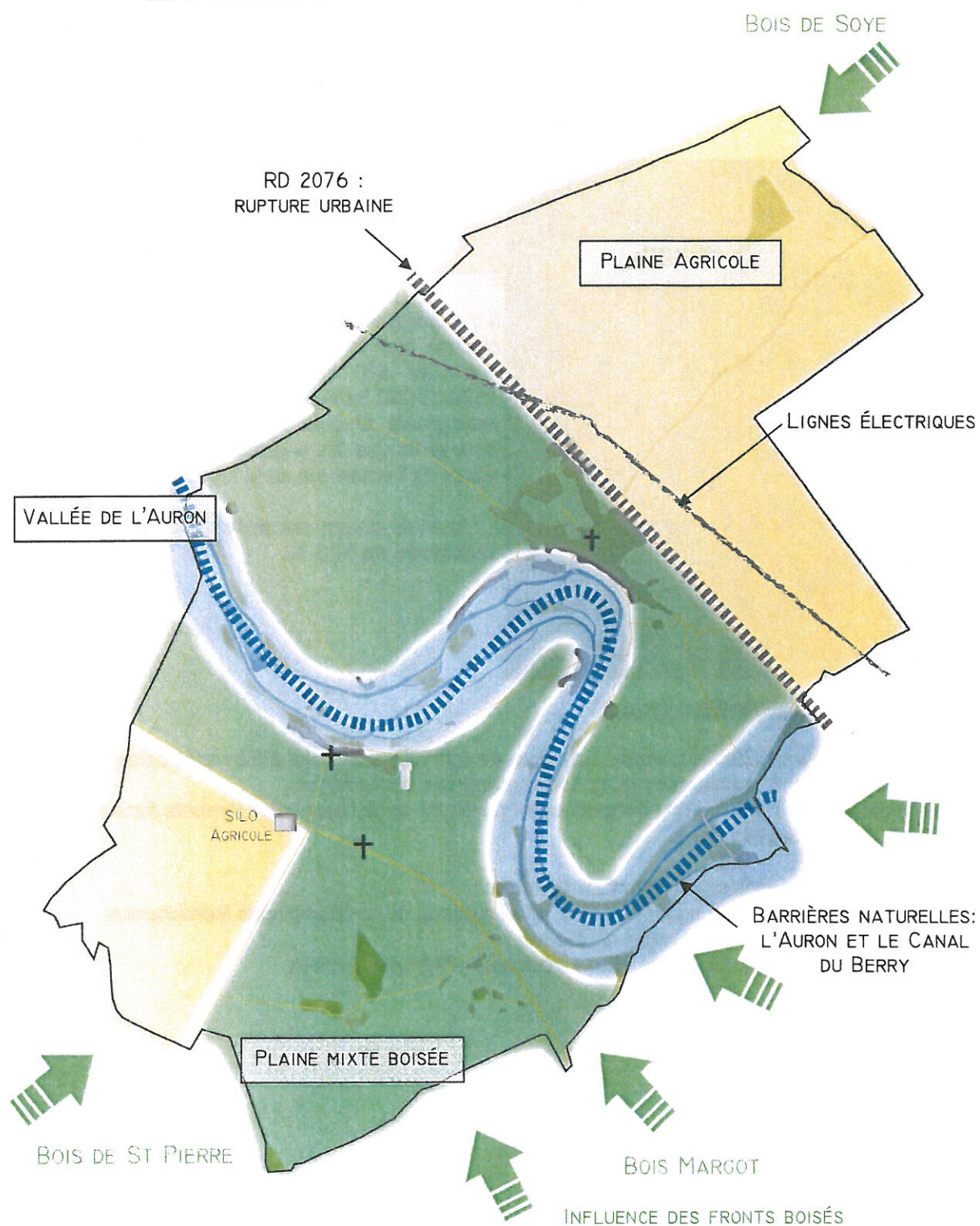
Les paysages de Saint-Just sont à dominante agricole, ponctués d'éléments boisés plus ou moins importants qui animent les grandes étendues céréalières.

Le passage de l'Auron et de l'ancien canal de Berry constituent des éléments forts qui marquent les paysages locaux.

3 unités paysagères se dégagent du territoire:

- Les paysages de plaine agricole, unité typique de la Champagne Berrichonne,
- Les paysages de la vallée de l'Auron,
- Les paysages mixtes de plaine ponctuée d'éléments boisés.

CARTE DE SYNTHESE DES PAYSAGES



• La plaine agricole

De part et d'autre de la seule fraction de la Champagne Berrichonne qui ait conservé son image ancienne de bois et de landes à moutons parsemées de terres emblavées à cause de la présence du camp militaire se déploient comme un paradoxe les paysages qui expriment le plus vigoureusement sa conversion récente au labour.

Entièrement déterminée par la culture, d'abord de céréales et de betteraves puis plus récemment de protéagineux, cette plaine déroule comme à l'infini sa grande marqueterie de champs qui expriment par leurs changements réguliers les saisons et le temps qui s'écoule. Néanmoins quelques petits bois, reliques d'un passé récent, donnent mesure au paysage et lui évitent la monotonie d'un océan céréalier, tout en évoquant un passé révolu. Perçues au loin, la limite boisée qui couronne le Val de Loire et les hauteurs bleutées du Pays Fort sont les seuls éléments qui contiennent l'infini de cette plaine des grands espaces au sein de laquelle quelques bourgs à l'habitat sagement groupé semblent se cacher dans un entourage de frondaisons en écrin.

Source: Atlas des paysages du Cher

Les paysages de plaines sont des espaces ouverts d'openfield, majoritairement livrés à la grande culture. Ces paysages sont traditionnels.

L'unité paysagère de la plaine agricole se localise au nord de la commune dans un espace délimité par la RD 2076, ainsi qu'à l'ouest et au sud-ouest du territoire communal.

La plaine apparaît vallonnée. Le relief créé localement d'amples ondulations, sortes de courbes molles qui déterminent des vues plus ou moins lointaines selon le site d'observation.



Départementale 46 en direction de Saint-Just



La forêt communale

Dans ce paysage très ouvert, peu de haies subsistent.

Un élément boisé marque le paysage: la forêt communale d'environ 11 hectares.

Elle constitue un ensemble important aux limites clairement dessinées.



La Salle



Dans la partie nord de la commune, l'approche de la RD 2076 permet une vue panoramique sur la lisière nord du bourg.

Les contrastes paysagers apparaissent alors : l'espace agricole vallonné dépourvu de toute implantation humaine laisse place à une voie à grande circulation puis à son bourg mêlant bâti et végétal, en arrière plan.



La lisière nord de Saint-Just: transition entre espace agricole et espace urbanisé

▪ La vallée de l'Auron

La vallée de l'Auron prend naissance aux confins du Cher et de l'Allier, traverse une partie de la vallée de Germigny puis, après avoir longuement et paresseusement cheminé en amples méandres dans la plaine de Champagne Berrichonne rejoint l'Yèvre à Bourges. Axe de communication important au cœur des plaines berrichonnes, bordée de routes dont le tracé remonte à un passé lointain elle a cristallisé depuis les temps anciens sur ses berges l'habitat et a accueilli au dix-neuvième siècle le canal de Berry, aujourd'hui déclassé et partiellement asséché. La conversion au labour de la Champagne Berrichonne lui a offert un rôle essentiel pour l'équilibre paysager du Berry la révélant par contraste comme un ruban vert qui serpente dans la plaine nue. Elle ne sort des paysages forestiers et bocagers qui lui donnèrent naissance que pour devenir la ligne par laquelle s'organisent les paysages de la grande plaine. Tout au long de son cours, elle est un miroir pour les paysages qu'elle traverse.

Les paysages de vallée forment diverses séquences distinctes qui :

- contrastées en raison du relief variable de coteau ou de fond de vallée ;
- urbanisées qui créent des points d'appel ponctuels ;
- boisées ou fortement végétalisées qui créent des phénomènes de fermeture visuelles .

A Saint-Just, l'unité paysagère de la vallée de l'Auron se distingue par le fait que l'on y accède facilement via le bourg.

Une ripisylve dense s'est développée en bordure du cours d'eau.

Des espaces prairiaux parfois bocagers, composent les ambiances internes de l'unité.

Elle révèle localement une grande diversité et une grande richesse paysagère.

Source: Atlas des paysages du Cher



RAPPORT DE PRESENTATION

C'est une unité au caractère naturel fort qui semble s'autogérer dans la mesure où les activités humaines sont peu présentes.

Des peupleraies, des prairies, des jardins maraîchers se sont développés sur les terres inondables de la vallée de l'Auron.

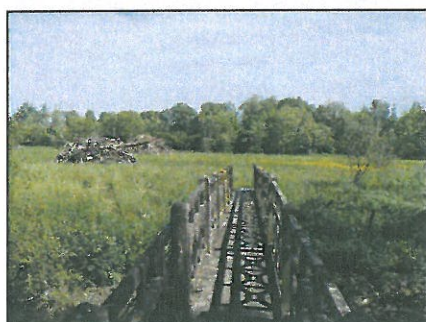
Des taillis se sont formés sur les parties les plus escarpées des talus.



Les cours d'eaux ont été plus ou moins domestiqués suivant leur histoire, leur utilisation et leur proximité d'espaces habités. On trouve ainsi plusieurs ponts ou passerelles ainsi qu'une écluse sur le canal de Berry.



Un bras de l'Auron dans sa partie proche du bourg



Les espaces situés au cœur de la vallée, entre l'Auron et le Canal de Berry sont les sites les plus naturels et les plus sauvages de la commune.

Des prairies se sont développées et les accès au site ne sont utilisés que pour l'entretien (notamment les coupes) de ces espaces.

RAPPORT DE PRESENTATION



Une ripisylve dense (les coteaux)



Prairie entre Auron et Canal de Berry



Contact entre espace urbanisé (le bourg) et espace naturel (la vallée de l'Auron)

A l'ouest du territoire un étang a été formé. Il constitue une réserve d'eau d'une superficie d'environ 3 hectares et constitue un espace de loisirs et de détente mis à la disposition des habitants.



L'étang communal

Au sein de l'unité paysagère de la vallée de l'Auron, les vues sont généralement courtes en raison du développement de la végétation sur des sols humides particulièrement propices.



▪ La plaine mixte ponctuée d'éléments boisés

La plaine de Champagne Berrichonne se termine au sud de Bourges par un paysage qui entremêle des figures de plaine et de bois et présente des clairières labourées dans la forêt à l'ouest et des bois dans la plaine à l'est, l'autoroute A 71 servant de ligne de partage dans ce jeu de miroirs entre paysages fermés et ouverts.

Cette unité propose un système assez ouvert ponctué d'une succession de petits écrans végétaux qui donnent une profondeur de vue au paysage.

Elle présente donc une phase enrichie de la plaine car elle offre un enchaînement de scènes plus complexes.

Contrairement à l'espace de « plaine » du nord de la commune, le parcellaire y est moins régulier, moins géométrique et prend parfois des formes laniérées.



Les fronts boisés importants des communes limitrophes influent sur notre perception du territoire communal et donnent l'impression d'un territoire local très boisé.



Les éléments verticaux créent des repères visuels forts

Des éléments verticaux naturels ou artificiels animent la plaine agricoles.



Une végétation qui enveloppe le bâti

Les espaces boisés de cette unité paysagère sont nombreux mais sont de petite taille.

Il semble exister une différence entre les boisements identifiés sur le fond IGN et les boisements réels. Cette différence est probablement due au reboisement ou au boisement spontané qui risque d'altérer les formes paysagères actuelles, si elle n'est pas maîtrisée (développement de friches ponctuelles).

Cette partie du territoire est également fortement influencée par la vallée de l'Auron. La ripisylve encadre le bourg pour créer un réel tableau paysager.



• **Ruptures urbaines, barrières naturelles et points de repères**

Il existe à Saint-Just un certain nombre d'éléments qui contribuent à quadriller, voir diviser physiquement le territoire communal. Ces barrières sont à la fois paysagères et fonctionnelles.

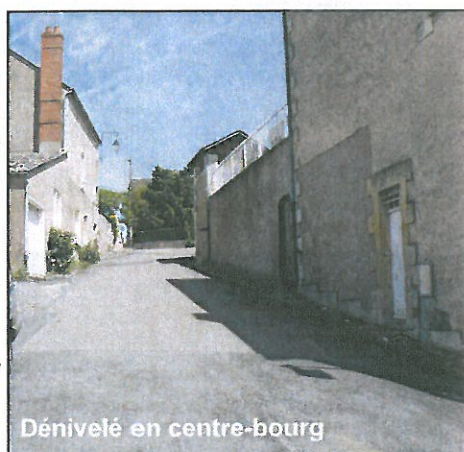
On distinguera :

- les barrières naturelles: le relief ressenti plus fortement en certains endroits (le bourg, les Coteaux...), le canal de Berry et l'Auron (les différents éléments de la vallée). Ces frontières sont devenues également des frontières historiques au gré de l'Histoire (exemple de la ligne de démarcation matérialisée par l'Auron pendant la Guerre).
- les ruptures urbaines: les voies à grande circulation, les lignes électriques...

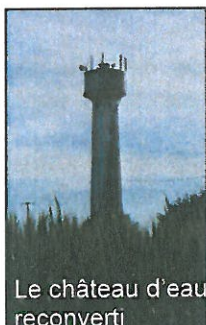
On notera également le fort impact des verticales sur la plaine ouverte.

Certains éléments constituent à la fois des barrières et des points de repères permettant de se situer sur un territoire et de pouvoir l'appréhender.

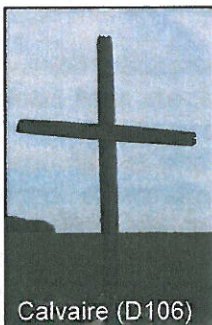
Parmi les points de repères importants: le clocher de l'église (dont la hauteur est minimisée par la position à flanc de coteau), le château d'eau (utilisé comme support pour les antennes de téléphonie mobile), les silos agricoles (dont le silo de Chambon, situé en dehors du territoire communal), les calvaires.



Dénivelé en centre-bourg



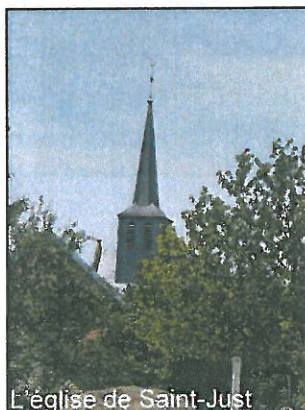
Le château d'eau reconverti



Calvaire (D106)



La RD 2076 : axe structurant et rupture urbaine



L'église de Saint-Just



Silo de Chambon



Certaines ruptures peuvent être franchies.

C'est notamment le cas de l'Auron et du canal du Berry:

Les ponts de différentes époques et l'écluses traduisent l'occupation et les usages passés ou présents.

• Les paysages urbanisés

▪ Une urbanisation maitrisée

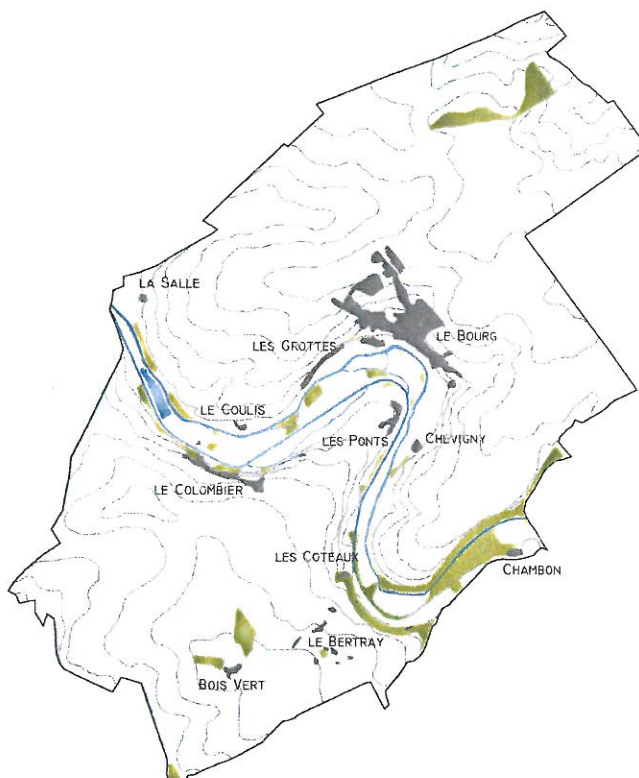
La commune de Saint-Just dispose d'une armature urbaine relativement contenue.

L'espace urbanisé s'organise autour du bourg qui regroupe 80% de l'habitat de la commune et de hameaux d'habitat diffus (16%) :

- le Colombier,
- Chambon,
- les Ponts,
- le Bertray et Bois Vert,
- les Coteaux.

Il existe assez peu d'habitat dispersé sur le territoire communal.

Le développement urbain résulte de choix politiques mais également des contraintes physiques (relief, hydrologie) et fonctionnelles (axes de communication). L'axe nord ouest/sud-est de la départementale 2076 (ex-nationale 76) constitue la limite de l'urbanisation au Nord. Ce sont les réseaux hydrographiques qui marquent la limite sud du bourg.



▪ Silhouette urbaine et entrées de bourg

La silhouette urbaine et l'aspect des entrées sur le territoire constituent un élément majeur dans la perception de la commune, car il contribuent à donner une ambiance et une identité au territoire.



A Saint-Just, la RD 2076 (Nationale 76) donne à lire la commune d'une façon très brève et présente uniquement la façade extérieure du bourg. Cependant cette image reste essentielle et il convient de la traiter avec intérêt.



Les autres entrées dans le bourg sont largement végétalisées et se présentent essentiellement sous forme de secteurs à vocation résidentielle.

Le bâti récent est intégré visuellement à son environnement en raison du couvert végétal, mais également des formes et des volumes traditionnels).

Seule l'entrée par la nationale présente une zone davantage commerciale à vocation routière affirmée et peu propice au développement du résidentiel.

▪ Les formes urbaines locales

Le bourg

Le cadastre de 1812 renseigne sur l'implantation initiale du bourg. Construit autour de l'église et le long de l'Auron, le bourg est composé d'une quarantaine de bâtiments formant un ensemble de bâtiments peu dense.



Cadastre 1812



Le bourg actuel est contenu entre la RD 2076 et une boucle de l'Auron.

Cet espace urbanisé principal est composé de maisons anciennes formant le bourg initial. Les façades alignées en bord de chaussée forment des fronts bâtis qui cadrent les vues. On y trouve également des constructions plus récentes. Les vues varient selon les profils, les gabarits et selon le relief (élément important dans la perception des formes urbaines). Les jardins sont généralement situés en cœur d'îlot.





La partie ancienne du bourg de Saint-Just est localisée au coeur du bourg actuel, entre la mairie et l'Église. L'habitat est particulièrement concentré dans les rues partant du centre (notamment les rues de l'Enfer et de la Surette).

L'habitat pavillonnaire s'est ensuite développé:

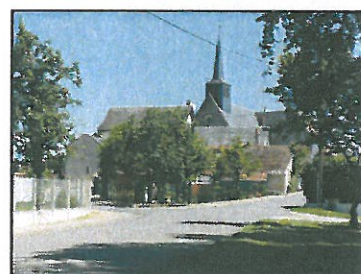
- vers l'Est: rue de l'Enfer
- vers l'Ouest: rue de la Surette
- vers le NO: la rue du point du jour, qui rejoint la RD 2076.

Il existe également un habitat plus diffus le long de la départementale 2076. Quelques habitations ont dépassé la limite créée par l'axe routier.

Le bourg compte environ 200 habitations.



Un bâti à l'alignement formant les rues



Variations architecturales au cœur du bourg de Saint-Just



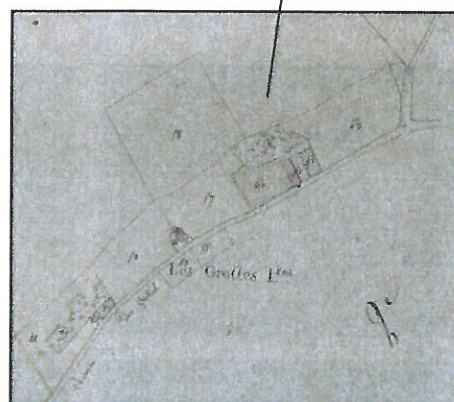
On trouve à Saint-Just une grande mixité des formes urbaines. Celles-ci varient selon les usages initiaux et les époques de constructions. Il existe de nombreuses habitations assez cossues. L'habitat de plain-pied se trouve dans les constructions les plus récentes.

RAPPORT DE PRESENTATION

Le bourg se prolonge par le lieu-dit les Grottes.

Cette urbanisation en linéaire est constituée de bâti mixte (ancien/ récent).

Les habitations sont particulièrement bien insérées en raison de la végétation et de l'utilisation de matériaux dont l'apparence reprend les attributs des constructions traditionnelles.



Le lotissement des Ormes

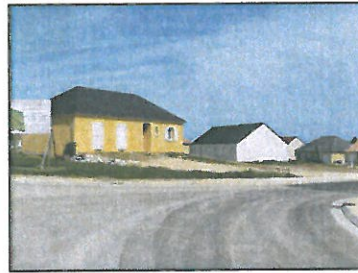
Le lotissement des Ormes constitue la dernière tranche d'urbanisation située à l'ouest du bourg. Cet espace est actuellement en cours de finition.

Les constructions neuves sont réparties au milieu des parcelles distribuées en linéaire le long des voies nouvelles.

La résidence se termine en impasse.



Ces nouvelles constructions présentent des formes plus standardisées de l'habitat. La variété des bâtis, leur forme crée une rupture avec les bâtis alentours déjà intégrés dans leur environnement. Il existe une grande mixité des formes et des matériaux utilisés. Les enduits, les couvertures et les éléments de modénature (colonnes) varient d'une construction à l'autre. On constate également l'implantation de nouveaux éléments permettant d'utiliser les énergies renouvelables (panneaux solaires notamment).



RAPPORT DE PRESENTATION



Il sera nécessaire de porter un intérêt particulier à cette zone d'urbanisation nouvelle située en limite d'un espace agricole ouvert et formant la lisière urbaine de la commune depuis la RD 2076.

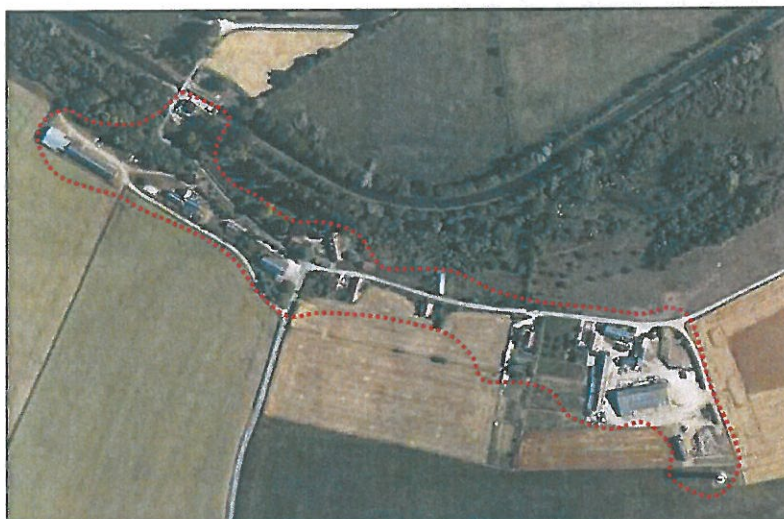


Vue arrière du lotissement depuis l'espace agricole



Le Colombier

Le Colombier est un hameau situé à proximité de l'ancien canal de Berry. Le cadastre de 1812 (avant que le tracé du Canal du Berry ne soit arrêté) fait apparaître 24 bâtiments. Il semblerait donc que ce hameau était plus important en taille qu'à l'heure actuelle. Il existait également un moulin.

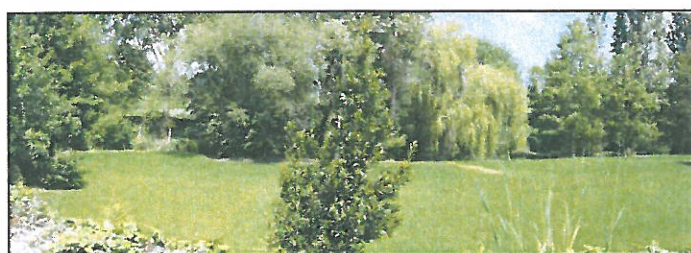


On y trouve aujourd'hui 13 habitations dont deux exploitations agricoles. Quelques bâtiments sont en cours de restauration/réhabilitation.

Les bords du Canal sont particulièrement bien entretenus, sous forme d'espaces verts jardinés. Seule la maison de l'écluse présente un bâti plus récent (rénovation du bâti ancien dans les années 1970), de qualité architecturale moindre en comparaison du bâti traditionnel.

Situé en limite sud de la vallée inondable, ce hameau est protégé à la fois par le relief et par la ripisylve accompagnant le canal.

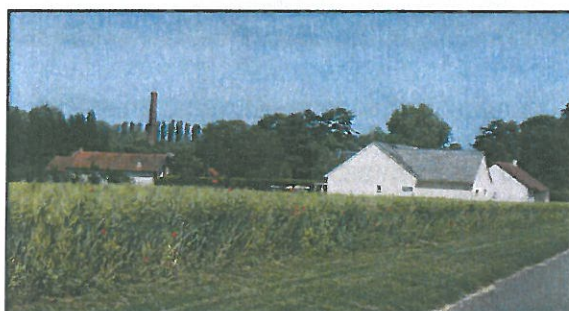
Cet ensemble présente un intérêt architectural et paysager certain (renforcé par les travaux de restauration de l'existant) qui s'insère particulièrement bien dans son environnement.



La Scierie (les Ponts) :

Le hameau est situé dans une boucle formée par l'ancien Canal du Berry. Ce hameau est formé par les habitations de la route du Colombier et de la route du Bertray.

Plus récent que le Colombier et à vocation résidentielle principalement, cet ensemble s'appelait auparavant le pont de la scierie. Le cadastre de 1812 ne fait pas état de constructions sur le site. Cette partie du territoire est particulièrement connue pour sa son ancienne scierie dont l'activité fut prospère aux alentours des années 1910. Le Canal du Berry permettait de transporter les matériaux bruts et usinés vers les grands ports de Montluçon, Bourges ou Vierzon.



On compte actuellement 13 habitations. Des formes standardisées d'habitat apparaissent avec un habitat pavillonnaire aux parcelles mitoyennes. L'absence des matériaux traditionnels, locaux et des modèles régionaux créent des paysages uniformisés. Le développement relativement récent de ce hameau alerte sur la nécessaire intégration des habitations nouvelles (pignon). Ici encore la végétation aide à l'insertion.



L'ancienne scierie



Une silhouette bien intégrée grâce à la végétation

Les Coteaux

Les Coteaux (formés par les Masures et le chemin du Coteau) constituent une zone d'habitat diffus, en linéaire, de 7 habitations. Cet espace bâti se présente davantage comme une succession de maisons que comme un hameau dans le sens traditionnel que ce terme revêt.



Peu visible sur la photo aérienne, les maisons du coteaux sont également peu perceptibles en traversant le territoire communal, car elles sont nichées dans le coteau boisé, en retrait des axes principaux de circulation (la voie d'accès au hameau est une voie sans issue). Située à proximité du Bertray, cette entité constitue un espace à part entière, un espace caché entre coteau boisé abrupt et la dense ripisylve de l'ancien Canal de Berry.



Il existe une large variété de bâti: de la maison traditionnelle, au chalet en bois à la maison des années 1960 au toit en pan incliné. Il sera nécessaire de porter une attention particulière aux constructions, à leur entretien et à leur réhabilitation.

Le Bertray

Le Bertray est l'un des seuls hameaux situés sur le plateau sud de la commune, à l'écart de la vallée de l'Auron et du Canal du Berry.

Constitué d'une dizaine de constructions majoritairement anciennes, il possède une forme lâche qui diffère des enveloppes classiques de hameau.



Les espaces sont bien entretenus et mettent en valeur un patrimoine et un site de qualité.



Chambon

Le hameau de Chambon a pour particularité d'être partagé entre la commune de Saint-Just et la commune de Saint-Denis-De-Palin.

Le territoire communal comprend quelques maisons de bourg ainsi que le château de Chambon situé au coeur de son parc. Le château n'est visible qu'en s'éloignant du hameau depuis la D71 (commune de Saint-Denis-de-Palin).



Le Silo agricole situé au sein du hameau ne fait pas partie de la commune.

Les constructions de Chambon sont anciennes et le cœur du hameau reste traditionnel.

On y compte environ 5 habitations.



▪ Les écarts/ habitat isolé

Le Coulis

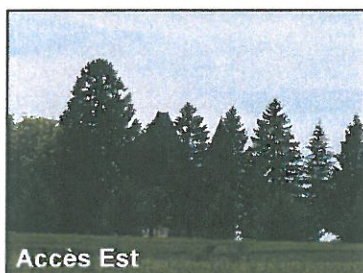


Corps de ferme traditionnel, le coulis est situé entre le hameau de Chambon et les Grottes. Les bâtiments forment un ensemble cohérent. Le domaine s'étend vers l'ouest et l'exploitation agricole compte également parmi ses bâtiments le lieu-dit « la Salle » (bâtiments en ruine).



Bois Vert

Bois Vert est situé à proximité du Bertray. Ce petit domaine, peu accessible visuellement regroupe un château et ses corps de bâtiment.



■ L'espace public

On pourra différencier les espaces publics (espaces de détente et d'agrément) et l'espace public (chaussée, trottoirs...).

Les espaces publics communaux sont des espaces bien entretenus. Il existe de nombreux espaces verts à Saint-Just, en bord de rivière ou au sein de l'enveloppe urbaine principale.

Ces espaces plus ou moins aménagés créent des respirations dans le tissu urbain existant.



Concernant le réseau viaire (chaussée et trottoirs), les espaces publics sont anciens et peu propices aux circulations douces (piétons et cycles).



Les trottoirs sont étroits et peu carrossables. Certains éléments intéressants valorisent l'espace public: les bâtis anciens à l'alignement et les murs/ murets.



Certaines actions pourraient générer une amélioration de l'aspect général de l'espace public:

- L'enfouissement des réseaux aériens sur l'ensemble du bourg;
- La mise en place d'espaces de stationnement pour désencombrer l'espace public (notamment l'espace du piéton);
- La prise en compte des continuités piétonnes (commerces, équipements...)
- La prise en compte des perspectives créées/modifiées par les nouveaux aménagements (Lotissement des Ormes et allée plantée du cimetière).



2.4 Protections, risques et nuisances

• Les protections

▪ La protection et la gestion de la ressource en eau

L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général.

La loi instaure le principe d'une "gestion équilibrée de la ressource en eau" visant :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux ;
- le développement et la protection de la ressource en eau ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource en conciliant les exigences de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations et des activités humaines (pêches, économies et loisirs, ...).

▪ Les documents cadres spécifiques :

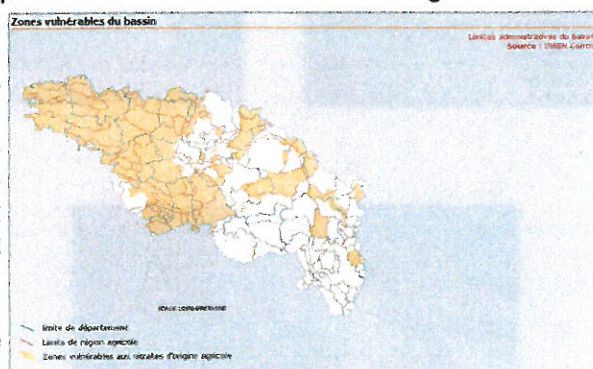
Le SDAGE Loire Bretagne

La commune de Saint-Just est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne.

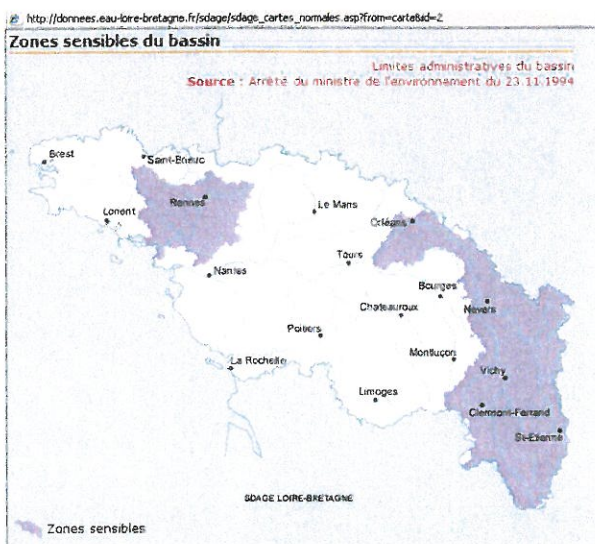
Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux fixe les objectifs communs d'utilisation, de mise en valeur et de protection qualitative et quantitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques sur un territoire cohérent qui est le bassin versant.

Dans un souci de développement durable, l'objectif est de satisfaire les besoins de tous sans porter d'atteintes irréremédiables aux milieux aquatiques.

Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux fixe les objectifs communs d'utilisation, de mise en valeur et de protection qualitative et quantitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques sur un territoire cohérent qui est le bassin versant.



Dans un souci de développement durable, l'objectif est de satisfaire les besoins de tous sans porter d'atteintes irréremédiables aux milieux aquatiques. Le SDAGE établit un atlas cartographique qui identifie notamment les zones vulnérables et sensibles du bassin (cf cartes ci-dessus et ci-contre).



Les prescription du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Loire-Bretagne précisent que :

- La restauration et l'entretien régulier doivent être réalisés par des techniques de renaturation modérées intégrant les exigences de l'hydro-écologie, ainsi que la limitation de l'eutrophisation, sans accroître les déficits sédimentaires.
- Il convient de maintenir, de développer et d'entretenir le long des petits cours d'eau à écoulement lent une végétation rivulaire, notamment afin de limiter l'eutrophisation.
- Les travaux d'entretien et de restauration des cours d'eau visent à diminuer les risques d'embâcles et à améliorer les écoulements, là où pèsent de graves menaces pour les zones urbanisées. Il est précisé que ces travaux doivent être menées avec beaucoup de précaution afin d'éviter l'enfoncement de la ligne d'eau en étiage ou toute atteinte grave à la richesse écologique du lit et aux sites.

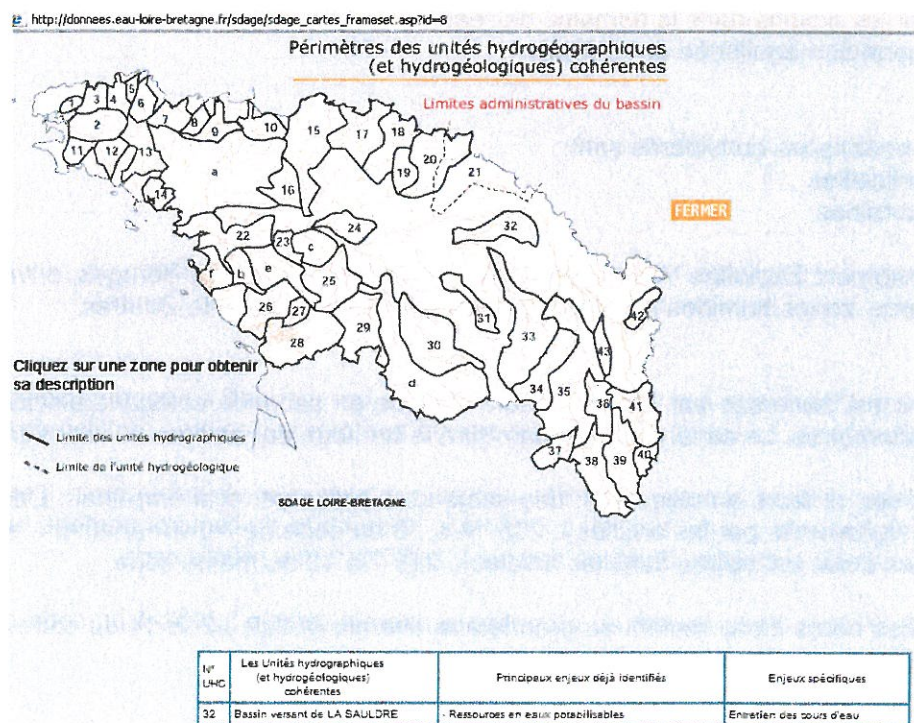
Le code de l'environnement régit certains usages de l'eau ainsi que différentes opérations ayant trait au milieu aquatique. Dès lors que des travaux d'entretien de rivière ou tout autre intervention sont prévus près des cours d'eau, il est recommandé de se rapprocher des service de la Mission Inter- Services de l'Eau (MISE) afin de recueillir toutes les informations nécessaires au déroulement régulier des dites opérations.

Le SDAGE Loire-Bretagne accorde une grande importance à la préservation des zones humides et précise que « leur régression doit être arrêtée grâce à la mise en place d'une véritable politique de préservation et de gestion. »

En particulier, le SDAGE préconise « d'interdire tous les travaux susceptibles d'altérer gravement l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides.

Le SDAGE spécifie que les SCOT et les PLU doivent prendre en compte les zones humides, en édictant des dispositions appropriées pour en assurer la protection.

Le SDAGE Loire Bretagne se compose de plusieurs périmètres d'unités hydrographiques, dont celle du bassin versant de la Sauldre, au sein de laquelle se situe la commune.



Le SAGE Yèvre-Auron :

Dans le département du Cher, cinq SAGE sont en cours d'élaboration. Le SAGE le plus avancé est celui du bassin Yèvre Auron (initié en 2001). Son élaboration est portée par le service environnement du Conseil général au sein de la cellule animation. Le SAGE Yèvre Auron couvre une surface de 2370 km² et concerne 126 communes réparties sur le département du Cher pour l'essentiel (121 communes dont Bourges, Dun-sur-Auron et Mehun-sur-Yèvre) et de l'Allier (5 communes).

Aujourd'hui, la CLE (Commission Locale de l'Eau) a validé les deux premières études relatives à l'élaboration du SAGE : l'état des lieux et le diagnostic. Elle s'engage maintenant dans la troisième étape : tendances et scénarios.

Les problématiques de ce SAGE sont particulièrement aiguës, puisqu'elles sont à la fois qualitatives (bassin majoritairement situé en zone vulnérable) et quantitatives (la nappe de l'Yèvre-Auron, très sollicitée par l'irrigation, est classée en "Nappe Intensément Exploitée"). Des assecs de cours d'eau sont fréquents en été.

Les enjeux du SAGE Yèvre-Auron:

- Acquérir une meilleure connaissance sur l'état de la ressource et sur l'impact des usages
- Protéger la ressource en eau (eaux souterraines et superficielles)
- Maintenir un débit minimal dans les cours d'eau
- Gérer les prélèvements pour réduire la pression exercée sur la ressource, notamment par la mise en place d'une gestion quantitative des prélèvements en irrigation
- Améliorer la qualité des nappes souterraines et des cours d'eau, notamment par la poursuite de la maîtrise des pollutions urbaines et agricoles
- Préserver et mettre en valeur les milieux aquatiques
- Sécuriser l'Alimentation en Eau Potable au niveau quantitatif et qualitatif
- Coordonner les actions dans le domaine de l'eau
- Assurer la pratique équilibrée des usages

Les milieux aquatiques considérés sont:

- Eaux superficielles
- Eaux souterraines
- Autres

Nappe Intensément Exploitée Yèvre Auron, site classé des Marais de Bourges, ouvrage du Canal de Berry, zones humides remarquables telles que les marais de Contres.

La commune est traversée par l'Auron, rivière classée en seconde catégorie piscicole, sur plus de 10 kilomètres. Le canal de Berry parcourt le territoire sur environ 10 kilomètres.

Les cours d'eau et leurs annexes sont des secteurs à préserver et à entretenir. L'entretien régulier est réglementé par les articles L 215-14 à 19 du code de l'environnement, et la police des cours d'eau est traitée dans les articles L 215-7 à 13 du même code.

L'entretien des cours d'eau revient au propriétaire riverain (article L215-14 du code de l'environnement).

▪ Zone de captage et eau potable

Il n'existe pas de zone de captage sur le territoire communal. L'alimentation en eau potable se fait via le captage de la commune

Concernant les zones de captage, les services de l'État rappellent les dispositions suivantes: Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation (article L 1321-1 de code de la santé publique).

Les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale (article R 1321-6 du code de la santé publique). L'extension de ces constructions sera conditionnée à la desserte par un réseau public d'eau potable ou à la compatibilité du projet avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral. Les projets d'urbanisation devront être compatibles avec la protection de ces ressources.

Pour les constructions d'habitation (à usage unifamilial), en l'absence du réseau public notamment en zone agricole, l'autorisation préfectorale n'est pas exigée, toutefois une déclaration doit être faite auprès du préfet (article R 1321-14 du code de la santé publique).

Chaque immeuble desservi par le réseau d'alimentation en eau potable doit fournir une pression d'au moins 0.3 bar à l'heure de pointe de consommation et ce au point le plus élevé ou le plus éloigné de l'immeuble (article R 1321-57 du code de la santé publique). L'adéquation entre les besoins en eau suscités par le développement de l'urbanisation au terme du PLU et les moyens mobilisables devra donc être démontrée.

Dans le département du Cher, la desserte en eau potable des communes est de la compétence de nombreuses structures : 4 syndicats de production, 41 syndicats intercommunaux et communautés de communes, 55 communes autonomes.

La ressource en eau est assurée par une centaine de captages pour un volume annuel prélevé de l'ordre de 30 millions de m³ se répartissant de la façon suivante : eaux de surface : 16 % des prélèvements, eaux souterraines : 84 % des prélèvements, sources : 6 %, forages nappe profonde : 43 %, forages nappe alluviale : 35 %.

Le Conseil Général du Cher a procédé à l'élaboration d'un schéma départemental d'eau potable servant d'outil d'aide à la décision

▪ La gestion des eaux usées

L'étude du zonage d'assainissement a débuté en mars 2000. Un rapport final a été édité en 2001 et le zonage retenu a pas fait l'objet d'une décision positive du Conseil Municipal.

Selon l'étude du Schéma directeur d'assainissement de 2001, 173 habitations seront concernées par le futur réseau d'assainissement collectif, soit 580 EQH.

Les habitations qui nécessiteraient la mise en place d'une filière d'assainissement autonome drainée devront être desservies par un exutoire permettant le rejet des eaux usées traitées par ce dispositif.

Actuellement la commune ne possède pas de schéma directeur d'assainissement.

▪ Gestion des eaux de pluies

L'évacuation des eaux pluviales ne doit pas dépasser les débits du ruissellement naturel. L'Auron accueille l'essentiel du ruissellement de l'eau pluviale du bourg.

Le bourg dispose d'un réseau pluvial enterré qui se prolonge sur les axes de développement du bourg.

Les exutoires sont situés au bas de la mairie sur l'Auron, au bas de la salle polyvalente.

Pour l'habitat isolé et les hameaux, l'écoulement se fait par ruissellement sur la chaussée.

▪ Gestion et entretien des eaux superficielles (cours d'eau et plans d'eau)

La création ou la vidange d'un plan d'eau sont des opérations qui peuvent être soumises à la loi sur l'eau. Tout renseignement utile à ce sujet doit être pris auprès de la Mission Inter-services de l'Eau (MISEN – cité administrative Condé - 18000 Bourges).

Les plans d'eau n'entrant pas dans le champ de la loi sur l'eau, restent soumis à autorisation du maire en application de l'article 92 du règlement sanitaire départemental.

La commune de Saint-Just compte un plan d'eau régulièrement entretenu, représentant une superficie d'environ 3 hectares en eau.

La construction d'un plan d'eau peut-être préjudiciable à l'environnement à cause des modifications de la qualité de l'eau et de la dynamique des cours d'eau qu'elle occasionne.

C'est pourquoi le SDAGE Loire-Bretagne préconise de diminuer les nuisances dues aux étangs et petits plans d'eau, il convient :

- d'imposer un certain nombre de mesures techniques
- vérifier la compatibilité des usages avant la construction
- s'opposer dans le cadre des procédures réglementaires existantes à la création de nouveaux étangs dans certaines zones situées en tête de bassins versants.

La commune est traversée par l'Auron, rivière classée en seconde catégorie piscicole, sur plus de 10 kilomètres. Le canal de Berry parcourt le territoire sur environ 10 kilomètres.

Les cours d'eau et leurs annexes sont des secteurs à préserver et à entretenir. L'entretien régulier est réglementé par les articles L 215-14 à 19 du code de l'environnement, et la police des cours d'eau est traitée dans les articles L 215-7 à 13 du même code.

L'entretien des cours d'eau revient au propriétaire riverain (article L215-14 du code de l'environnement).

Le SDAGE précise que :

- la restauration et l'entretien régulier doivent être réalisés par des techniques de renaturation modérées intégrant les exigences de l'hydro-écologie, ainsi que la limitation de l'eutrophisation, sans accroître les déficits sédimentaires.
- Il convient de maintenir, de développer et d'entretenir le long des petits cours d'eau à écoulement lent une végétation rivulaire, notamment afin de limiter l'eutrophisation.
- Les travaux d'entretien et de restauration des cours d'eau visent à diminuer les risques d'embâcles et à améliorer les écoulements, là où pèsent de graves menaces pour les zones urbanisées. Il est précisé que ces travaux doivent être menées avec beaucoup de précaution afin d'éviter l'enfoncement de la ligne d'eau en étiage ou toute atteinte grave à la richesse écologique du lit et aux sites.

RAPPORT DE PRESENTATION

Le code de l'environnement régleme certains usages de l'eau ainsi que différentes opérations ayant trait au milieu aquatique.

Dés lors que des travaux d'entretien de rivière ou tout autre intervention sont prévus près des cours d'eau, il est recommandé de se rapprocher des service de la Mission Inter- Services de l'Eau et de la nature (MISEN) afin de recueillir toutes les informations nécessaires au déroulement régulier des dites opérations.

La rubrique 3.1.5.0 du décret 2006-881 prévoit la délivrance d'une autorisation préfectorale dès que l'on intervient dans le lit d'un cours d'eau.

▪ La qualité de la ressource en eau

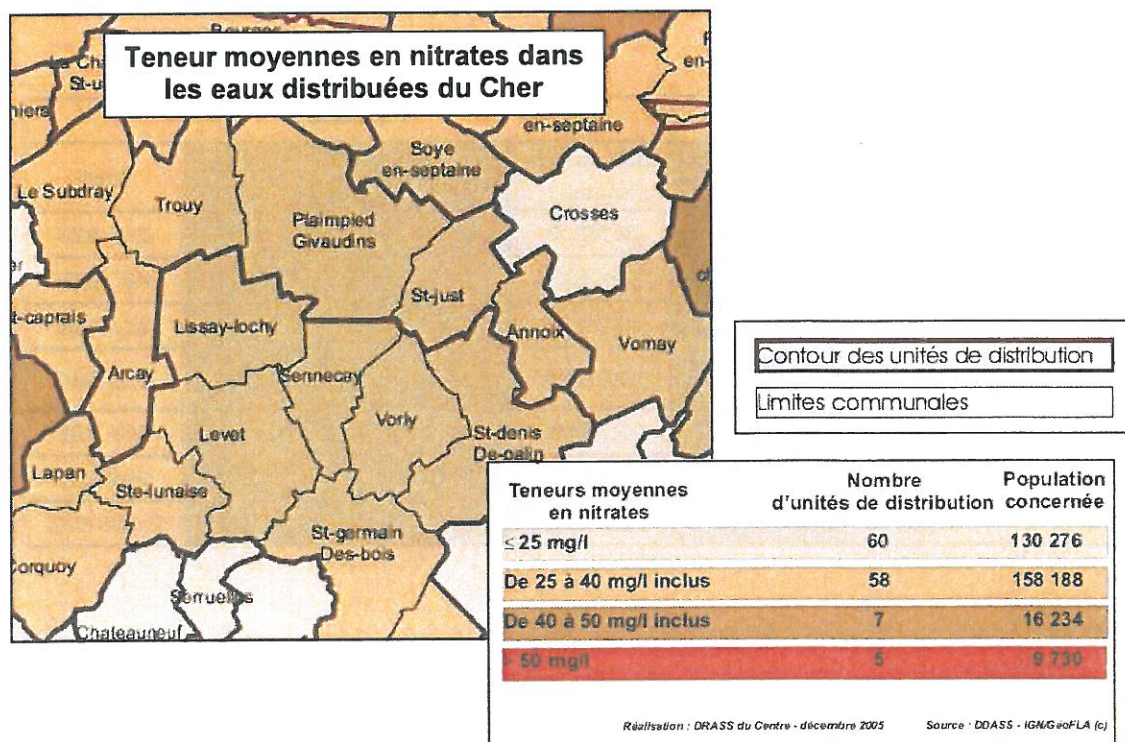
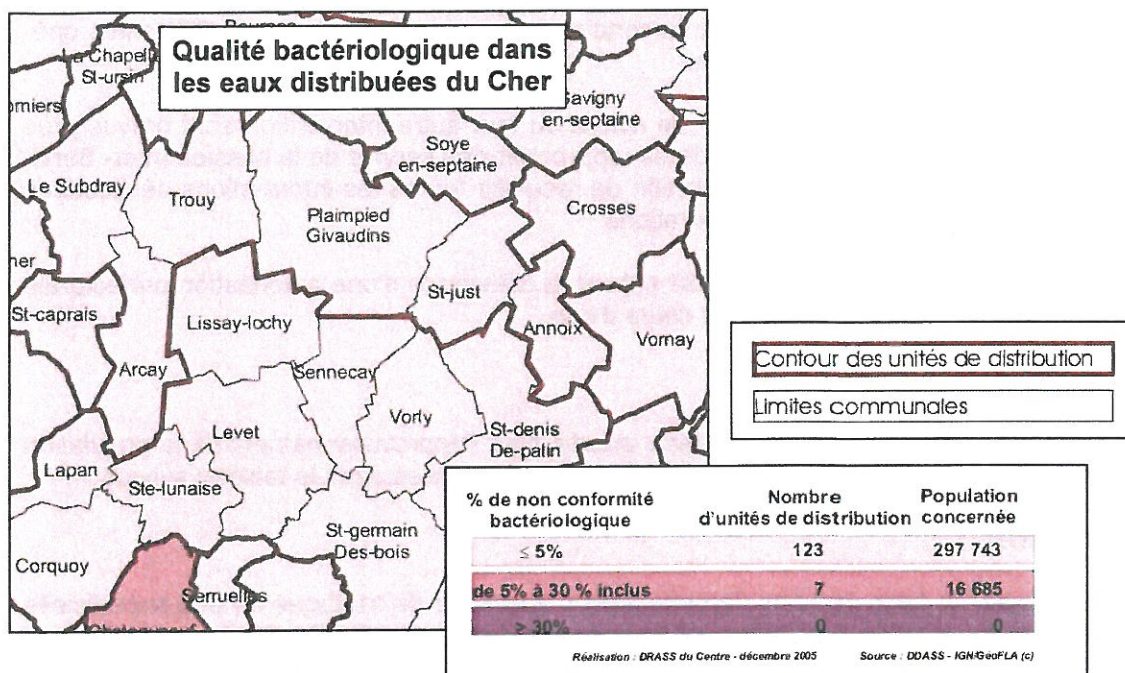
Les données relatives à l'origine de l'eau utilisée pour l'approvisionnement de la population dans les différents départements de la région sont présentées dans le tableau suivant :

Observations :

- (1) On constatera dans certains départements l'existence de captages en eau superficielle bien qu'aucune unité de distribution ne fournisse de l'eau superficielle. Ceci tient au fait que les réseaux correspondants sont alimentés à la fois par un captage en eau superficielle et un (ou plusieurs) forage(s) en eau souterraine; l'eau distribuée est donc de l'eau mélangée
- (2) Les eaux mélangées répertoriées dans ce tableau sont les mélanges d'eau superficielle avec de l'eau souterraine (et non les mélanges entre eaux souterraines de deux ou plusieurs forages).

| Nombre de captages | | | Population | | | |
|--------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|------------------------|-----------|
| | Eaux souterraines | Eaux superficielles (1) | Eaux souterraines | Eaux superficielles (1) | Eaux mélangées (1) (2) | Total |
| Cher | 121 | 2 | 263 959 | 50 469 | 0 | 314 428 |
| Eure-et-Loir | 330 | 1 | 364 522 | 0 | 43 143 | 407 665 |
| Indre | 163 | 2 | 222 952 | 420 | 7 767 | 231 139 |
| Indre-et-Loire | 217 | 2 | 512 518 | 0 | 41 046 | 553 564 |
| Loir-et-Cher | 182 | 3 | 225 046 | 49 021 | 40 683 | 314 750 |
| Loiret | 276 | 0 | 618 126 | 0 | 0 | 618 126 |
| Région | 1 289 | 10 | 2 207 123 | 99 910 | 132 639 | 2 439 672 |

RAPPORT DE PRESENTATION



• La protection du milieu naturel (faune et flore)

▪ Les espaces boisés

Le régime forestier s'applique dans les forêts domaniales et dans les forêts des collectivités publiques. Ses dispositions, issues du code forestier, préconisent le classement de ces forêts en zone naturelle du PLU. Les constructions nouvelles liées à la gestion forestière y sont possibles.

Conformément à l'article R 123-14 (alinéa 1) du code de l'urbanisme, les bois et forêts relevant du régime forestier doivent figurer dans les annexes informatives du Plan Local d'Urbanisme.

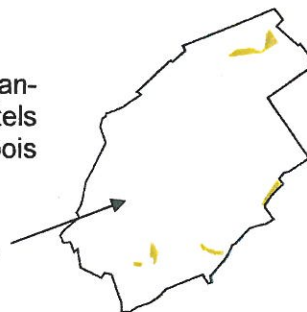
Seule la forêt communale de Saint-Just relève du régime forestier et est gérée par l'Office Nationale des Forêts.

Cette forêt d'une surface de 11 hectares appartient à la commune.

La surface boisée de la commune est estimée à 35 ha, soit un taux de boisements de 2,5 %, ce qui est particulièrement faible, si on le compare à la moyenne départementale et nationale (de l'ordre de 25 %) et au taux de boisement de la région naturelle forestière à laquelle la commune appartient (13,3%). La commune de Saint-Just appartient à la région naturelle « Champagne Berrichonne » au sens de l'inventaire forestier national.

Sauf cas particulier, tout projet de défrichement (c'est à dire changement de destination du terrain, de la forêt à un autre usage, tels que champ cultivé, construction de bâtiment,...) situé dans un bois de 4 hectares est soumis à autorisation administrative.

Il existe des espaces boisés classés dans le POS de Saint-Just.



▪ Les zones humides

Les zones humides ont un rôle primordial dans le cycle de l'eau : auto-épuration, régularisation du régime des eaux, réalimentation des nappes souterraines. Elles comptent parmi les écosystèmes les plus productifs sur le plan écologique.

Le SDAGE Loire-Bretagne accorde une grande importance à la préservation des zones humides et précise que « leur régression doit être arrêtée grâce à la mise en place d'une véritable politique de préservation et de gestion. »

En particulier, le SDAGE préconise « d'interdire tous les travaux susceptibles d'altérer gravement l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides.

Le SDAGE spécifie que les SCOT et les PLU doivent prendre en compte les zones humides, en édictant des dispositions appropriées pour en assurer la protection, par exemple le classement en zone ND, assorti de mesures de type :

- interdiction d'affouillement et d'exhaussement du sol ;
- interdiction stricte de toute nouvelle construction ;
- protection des boisements par classement en espace boisé.

• LES RISQUES

■ Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la rivière en crue. La rivière de l'Auron connaît des phénomènes locaux de débordements en période humide, non soumis à un encadrement ou protection réglementaire.

La loi sur l'eau réglemente certaines opérations ayant lieu dans ces zones (ex : remblais, assèchement, etc...). Dès lors que des projets sont prévus dans cette zone, il est recommandé de se rapprocher des services de la Mission Inter- Services de l'Eau (MISE) afin de recueillir toutes les informations nécessaires au déroulement régulier des dites opérations.

Le SDAGE Loire-Bretagne précise que pour permettre une bonne gestion des zones inondables, il est nécessaire de :

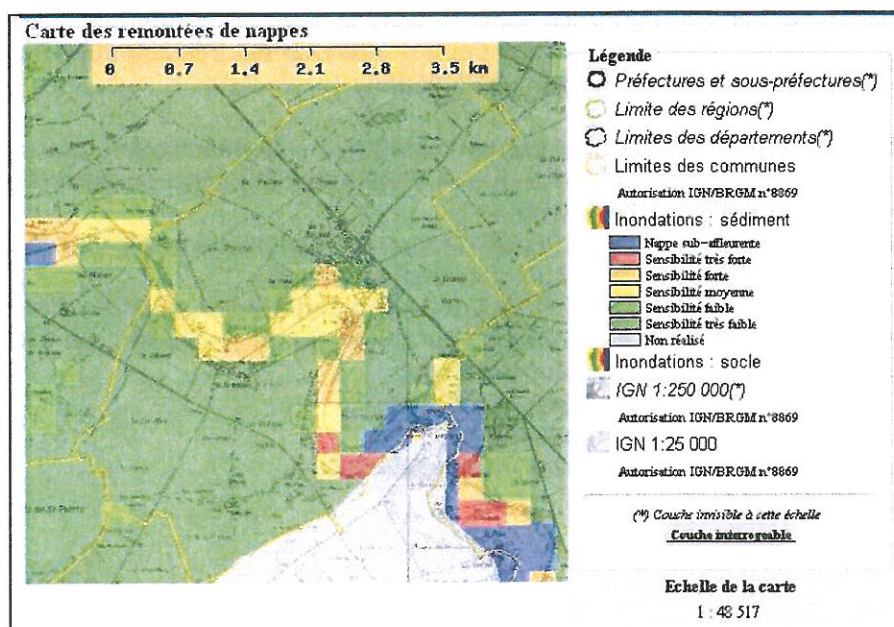
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion de crue, pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées à l'amont et à l'aval ;
- déterminer, dans les zones de forte variabilité des cours d'eau, un fuseau à l'intérieur duquel la priorité sera laissée aux déplacements des bras ou des méandres.

Afin de permettre la préservation des zones d'écoulements des crues ou bien la sauvegarde des zones humides, l'article L211-12 du code de l'environnement prévoit l'institution de servitudes d'utilité publique sur des terrains riverains d'un cours d'eau ou situés dans son bassin versant.

■ Le risque d'inondation par remontées de nappes phréatiques

La commune est principalement concernée par une sensibilité très faible à ce risque.

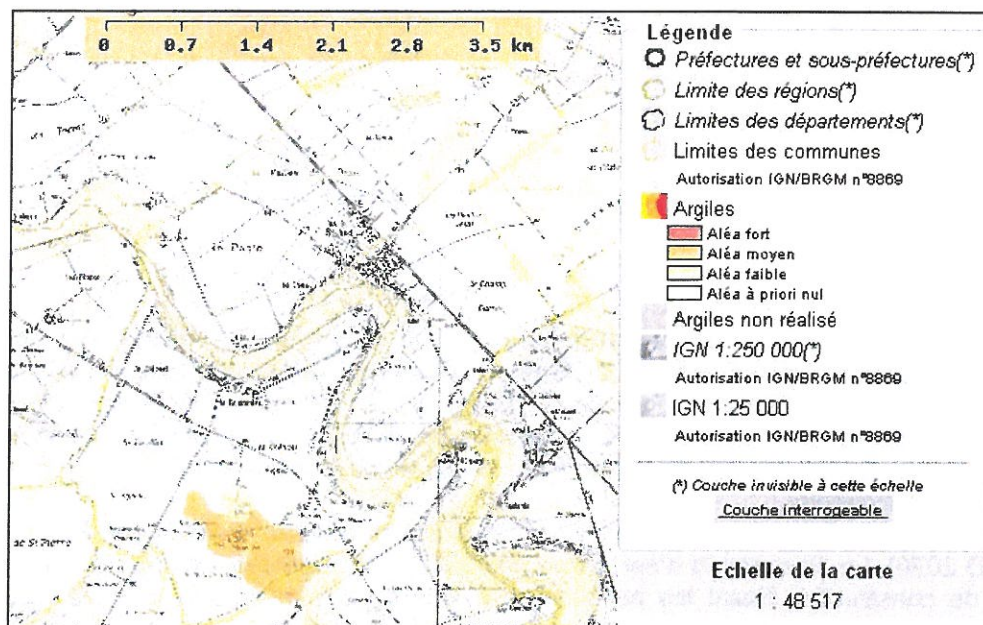
On note cependant la présence en partie sud-est du bourg d'un secteur de forte sensibilité aujourd'hui déjà urbanisé. Le site de Chambon est davantage concerné par ce risque de remontées des nappes phréatiques, en raison de la présence en sous-sols d'une nappe sub-affluente.



▪ Le risque de mouvement de terrain

Le BRGM (Bureau des Recherches Géologiques et Minières) réalise des cartographies présentant les risques de mouvements de terrain en lien avec la nature des sols.

Sous l'effet de la sécheresse, certaines argiles se rétractent de manière importante. L'alternance sécheresse-réhydratation entraîne localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant aller jusqu'à provoquer la fissuration de certaines maisons individuelles lorsque leurs fondations sont peu profondes. C'est ce que l'on appelle le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Il se manifeste en général dans les premiers mois qui suivent l'épisode de sécheresse.



Source: www.argiles.fr

Il existe à Saint-Just un risque quasiment nul de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles. L'ensemble du territoire est épargné hormis le secteur de Boisvert situé en aléa moyen. Une plaquette d'information est annexée au présent PLU.

▪ Le risque d'exposition au plomb

Depuis la publication des textes d'application de la loi de la santé publique du 9 août 2004, l'ensemble du territoire national est classé zone à risques d'exposition au plomb. En conséquence, les annexes sanitaires du PLU devront, conformément à l'article R 123-13 du code de l'urbanisme, indiquer que le territoire national est classé zone à risque d'exposition au plomb. Le décret d'application relatif à la lutte contre le saturnisme est paru le 25 avril 2006.

▪ Le risque sismique

La commune est concernée par un risque sismique faible et classée en zone de sismicité 2. Les permis de construire devront respecter les règles constructives parasismiques, définies à l'arrêté du 22 octobre 2010.

Une plaquette est jointe dans les annexes du présent PLU.

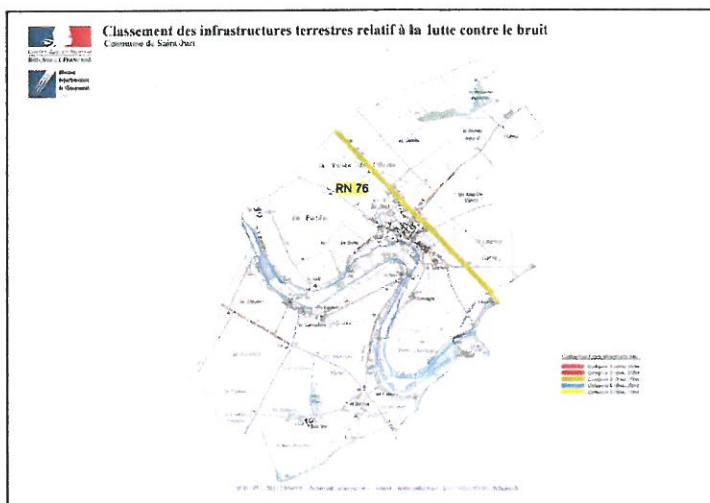
▪ Le risque de transport de matière dangereuse.

La commune est concernée par ce risque via la présence de la RD 2076.

• Les nuisances

▪ La lutte contre le bruit

Le bruit pose un problème de santé publique et constitue depuis plusieurs années une préoccupation majeure. Il est souvent perçu subjectivement, son appréciation dépend de nombreux facteurs : physiques (absorption, réflexion), physiologiques (acuité auditive), voire psychologiques (répétition, durée...)



Le PLU constitue un outil de prévention permettant de prendre en compte en amont les contraintes acoustiques liées à l'implantation de voies de circulation, d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs. Une réflexion à ce stade permet d'apporter des réponses efficaces et économiques et de prévenir ainsi les impacts sur la santé. Les petits silos à grains (source de bruits et de poussières) doivent être tenus à l'écart des habitations.

La Commune de Saint-Just dispose d'une infrastructure classée en catégorie 3: la nationale 76 (RD 2076). Le classement n'est ni une servitude, ni un règlement d'urbanisme, mais une règle de construction fixant les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments devront respecter.

La largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons est de 100 mètres. Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont de 73 décibels en période diurne et de 68 décibels en période nocturne.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2009-1-0347 du 17 février 2009 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres devront être prises en compte en annexe du PLU et les secteurs de la commune affectés par le bruits reportés sur les documents graphiques conformément aux articles R 123.13 (13ème alinéa) et R 123.14 (5ème alinéa) du code de l'urbanisme.

▪ La gestion des déchets ménagers et assimilés

Les déchets peuvent constituer en effet un risque pour l'environnement et la santé de l'homme ainsi qu'une source de nuisances pour les populations. Pour répondre à ces préoccupations et organiser la gestion des déchets à une échelle plus vaste que la commune, le code de l'environnement a prévu l'élaboration de plans qui définissent les modalités de traitement des déchets devant être appliquées sur les différentes parties du territoire. Des plans départementaux organisent le traitement des déchets ménagers. Ces plans concernent différentes catégories de résidus urbains (ordures ménagères, encombrants, déchets verts, boues de station d'épuration...) que les communes doivent diriger vers des installations conformes à la réglementation en vigueur. L'élimination des déchets en dehors de telles installations est interdite.

Ainsi, le PLU doit décrire l'organisation de la collecte et du traitement de l'ensemble des déchets mise en œuvre sur la commune tant pour ce qui concerne les compétences communales qu'intercommunales.

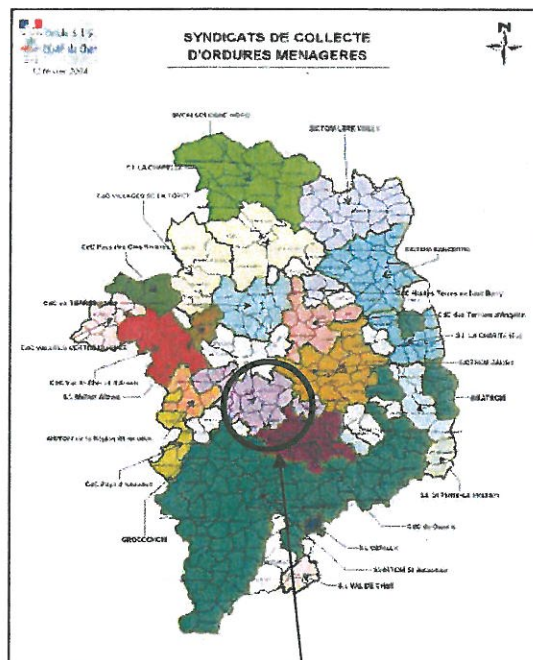
D'une manière générale, les zones urbanisables doivent respecter :

- * un éloignement suffisant des installations à risques ou nuisantes, existantes ou abandonnées (dispositifs épuratoires, centres de traitement des déchets, établissements industriels ou artisanaux, bâtiments d'élevage, ancien dépôt de déchets, zones d'épandage de boues...);

- * un éloignement de 100 mètres entre des immeubles occupés par des tiers ou des établissements recevant du public et une station d'épuration à prévoir,

- * les contraintes liées à la création ou à l'existence de lignes électriques.

Les déchets de la commune de Saint-Just sont traités à Saint Palais.



GRO.CO.CHOM

• Les servitudes d'utilité publique

Elles ont un régime relevant pour l'essentiel des textes législatifs et réglementaires qui les instaurent.

Ces textes fixent leurs modalités de création et leurs conséquences notamment quant aux obligations qu'elles imposent à ceux qui y sont soumis.

La loi ne fait, la plupart du temps qu'instituer la servitude en définissant ses objectifs et ses caractéristiques.

Un décret, généralement pris en conseil d'Etat complète ensuite ces dispositions législatives fixant les modalités d'application notamment par la mise au point de la procédure d'établissement de la servitude et les principales caractéristiques des limitations au droit d'utiliser le sol qu'elle permet d'édicter.

L'article R.123.1 du code de l'urbanisme classe les servitudes en quatre catégories :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine,
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements,
- les servitudes relatives à la défense nationale,
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

Les servitudes au POS de 1987:

| Code | Type | Denomination | Texte d'institution |
|------|--|---|--|
| A4 | Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau | L'Auron et le bras de l'Auron arrêté préfectoral du 21 août 1963 | - décret n° 59-96 du 7 janvier 1959 concernant le passage des engins mécaniques d'entretien r = 4 m |
| A5 | Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement | | - loi n° 62-904 du 4 août 1962 - décret n° 64-158 du 15 février 1964 - décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif au plan de prévention des risques |
| I4 | Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques | * <u>réseau de transport</u> - ligne HTB : 90 Kv Mazières - Nérondes * <u>réseaux de distribution</u> - lignes HTA aériennes (moyenne tension) - lignes HTA - BTB et BTA souterraines (moyenne et basse tension) | * <u>Réseau de transport</u> - loi du 15 juin 1906 - décret n° 70-492 du 11 juin 1970 modifié par - décret n° 85-1108 du 15/10/1985 - décret n° 93-629 du 25/03/1993 * <u>Réseaux de distribution</u> - article 12 de la loi du 15/06/1906 modifié par les lois du 19/07/1922, 13/07/1925 (article 296), 04/07/1935 et décrets du 27/12/1925, 17/06/1938 et 12/11/1938 et n° 67-885 du 06/10/1967 • article 35 de la loi n° 46.628 du 08/04/1946 et décret n° 85-1108 du 15/10/1985 pour les lignes HTA aériennes, HTA, BTB et BTA souterraines |
| PT2 | Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réceptions exploités par l'Etat | Liaison hertzienne Bourges - Saint Amand Montrond zone spéciale de dégagement l = 200m | Décret du 10 août 1982 |

| | | | |
|-----|---|--|--|
| PT3 | Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques | Câble RG 18106 Crosses - Annoix | articles L.46 à L.53 - article 48 alinéa II - articles D 408 à D 411 du code des postes et télécommunications |
| T4 | Servitudes de balisage | * aérodrome de Bourges - Avord - arrêté ministériel du 23 août 1973 (plan ES 109b - index A) | <u>balisage</u> - articles L.281-1 à L.281-4 - R.243-1 à R.243-3 - D.243-1 à D.243-8 du code de l'aviation civile |
| T5 | Servitudes aéronautiques de dégagement | | <u>dégagement</u> - articles L.281-1 à L.281-4 - R.241-1 - D.242-1 à D.242-14 du code de l'aviation civile |

Certaines servitudes ont été modifiées (source: PAC)

:

Servitude A1 : La servitude A1 a été supprimée par la loi du 9 juillet 2001 d'orientation forestière qui a abrogé les articles L 151-1 à L 151-6 du code forestier

Servitude EL6 : La servitude grevant les terrains nécessaires aux routes nationales et aux autoroutes est supprimée et remplacée par l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Servitude AR4 : Cette servitude qui servait pendant la guerre afin de créer des terrains de dégagement et des zones de « crash » pour les avions, en particulier ceux de l'aérodrome d'Avord a perdu son utilité et a été abandonnée dans les années 50-60.

Servitude AS1 : La commune ne dispose pas de captage d'alimentation en eau potable sur son territoire. En conséquence, le territoire communal n'est pas grève d'une servitude de type AS 1 concernant la protection des captages. Il est à noter que la servitude AS 1 ne prend pas en compte les réservoirs, châteaux d'eau, stations de surpression ou station de pompage qui ne bénéficient pas de protection particulière.

Servitude I4 : L'évolution rapide du réseau de distribution électrique induit généralement un report inexact de cette servitude. En accord avec le gestionnaire de cette servitude, il a été convenu de maintenir l'indication de cette servitude dans le tableau des servitudes mais de ne plus indiquer le réseau graphiquement sur les plans des servitudes. Le service EDF distribution étant systématiquement consulté pour toute demande d'urbanisme, les servitudes sont transmises à cette occasion. Le plan du réseau de transport d'électricité et la fiche de la servitude I4 sont joints en annexe.

Servitude PT3 : Le plan du réseau téléphonique est joint en annexe.

Servitude T4/T5 : Le plan d'ensemble des servitudes aéronautiques de l'aérodrome d'Avord et l'arrêté ministériel du 23 août 1973 sont joints en annexe.

PARTIE 3

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

3.1 L'IDENTIFICATION D'ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'analyse territoriale a permis à la collectivité d'identifier des enjeux locaux à prendre en compte au sein du projet.

• Enjeux sociodémographiques :

- Poursuivre la croissance démographique de manière raisonnée en fonction des capacités d'accueil de la commune.
- Conserver un solde naturel positif par l'accueil de jeunes couples en âge de fonder une famille.
- Mener une réflexion sur la mise en place d'équipements permettant le maintien d'une population âgée sur le territoire communal afin de répondre et d'anticiper le phénomène global de vieillissement de la population.
- Poursuivre la reconquête progressive des logements vacants de la commune.
- Maintenir un rythme de construction raisonnable afin de renouveler progressivement la partie ancienne du parc de logement.
- Prendre en compte les orientations du Programme Local de l'Habitat mené à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

• Enjeux économiques :

- Soutenir l'emploi sur le territoire communal.
- Poursuivre la baisse du taux de chômage. Favoriser le retour à l'emploi par des initiatives communales ou intercommunales.
- Diversifier le secteur économique de Saint-Just.
- Favoriser le maintien de l'activité agricole sur le territoire communal.
- Profiter des facilités d'accès et du positionnement de la commune pour diversifier l'activité économique. Mener une réflexion sur l'implantation d'une zone d'activité spécifique.
- Poursuivre l'accueil de structures artisanales et commerciales au sein du bourg.

• Enjeux socioculturels et de déplacements :

- Favoriser le maintien des commerces en place et encourager l'implantation de nouvelles structures commerciales (et/ou artisanales) compatibles avec le cadre de vie de Saint-Just.
- Préserver le dynamisme du secteur associatif et de l'école.
- Développer l'offre touristique existante. Accompagner cette offre d'un renforcement de la capacité d'accueil et d'hébergement ainsi que d'une signalétique adaptée.
- Mener une réflexion sur les transports et notamment les services aux personnes « à mobilité réduite » (de type taxi-bus) afin de compléter l'offre existante.
- Veiller à préserver la partie exposée du bourg (sécurité et cadre de vie) le long de la voie à grande circulation (RD 2076).

• Enjeux paysagers :

- Maîtriser l'étalement urbain afin de préserver des structures paysagères de qualité.
- Préserver l'espace de la vallée d'Auron pour sa biodiversité et le rôle structurel qu'il joue au sein du territoire communal.
- Préserver les cônes de vue et les points de repères permettant de se localiser au sein du territoire.

- Tenir compte des relations de covisibilité de plateau à plateau, de part et d'autre de la vallée de l'Auron, au sein du territoire mais également d'une commune à l'autre.
- Mener une réflexion sur le paysage avec les exploitants agricoles car les futurs paysages de la commune seront issus de leurs pratiques et de leurs usages des sols .
- Composer avec les limites naturelles et urbaines présentes sur le territoire (vallée humide, voie à grande circulation...) pour permettre au territoire de se développer sans perdre ses spécificités.

• Enjeux urbains :

- Veiller à la mixité des formes urbaines et inciter à l'utilisation de matériaux locaux dans les constructions nouvelles afin de conserver l'identité architecturale locale.
- Porter une attention particulière à la restauration de l'existant en mettant en place un cadre réglementaire adapté (ex: recommandations architecturales) en matière de rénovation du bâti ancien, afin de permettre les mutations tout en maintenant la qualité architecturale de la plupart du bâti ancien (maintenir des rapports d'ouvertures traditionnels, pentes des toits, éviter les volets roulants saillants, les matériaux dont la matière et le rendu ne sont pas en cohérence avec les matériaux traditionnels, ...).
- Inciter à la préservation du patrimoine végétal privé et public car il constitue un facteur essentiel d'intégration de l'urbanisation dans les sites et paysages.
- Prendre en compte le cadre environnant naturel et bâti (perspectives et rapports de « covisibilité ») lors des nouveaux aménagements.
- Encourager la réorganisation de l'espace public afin d'améliorer le cadre de vie ainsi que les déplacements de tous les usagers.
- Poursuivre l'enterrement des réseaux électriques en zone urbanisée.
- Soigner le mode de clôture des parcelles car elles participent à la mise en valeur de l'espace public et de l'espace privé.

• Enjeux environnementaux :

- Les projets communaux doivent s'inscrire dans un cadre général fixé par le département et la région. La commune fait partie du périmètre du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Yèvre-Auron dont les problématiques qualitatives et quantitatives devront être prises en compte.
- Veiller au maintien des espaces boisés de qualité en mettant en place une protection adaptée (classement , protection au titre du L 123-1.7 ...).
- Prendre en compte les risques liés aux inondations dans les futurs aménagements de la commune.
- Elaborer un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) et un plan communal de sauvegarde (PCS).

Ces enjeux validés par le conseil municipal ont constitué la base des orientations écrites du projet d'aménagement et de développement durable, étayé dans un second temps d'une stratégie graphique.

3.2 La mise en œuvre d'une stratégie globale d'aménagement adaptée au contexte local :

La commune de Saint-Just a souhaité organiser sa réflexion stratégique en matière d'aménagement autour d'axes diversifiés, visant à :

- répondre au souci transversal de préserver au mieux cadre environnemental et qualité de vie,
- prendre en considération l'ensemble des contraintes préexistantes,
- définir un projet d'aménagement et de développement durable programmé pour les 10 ans à venir.

La politique d'aménagement et de développement retenue s'appuie sur :

- la préservation de vastes espaces agricoles et des sites d'exploitation agricoles actifs localisés en partie sud de la commune ;
- la protection d'espaces naturels sensibles : vallée de l'Auron, zones humides, espaces forestiers et plateau nord ouvert et vierge de toute construction ;
- la lutte contre le mitage des espaces ruraux par un développement urbain inapproprié ;
- le renforcement des espaces urbanisés du bourg ;
- la densification ponctuelle des hameaux de la Scierie/le Pont et du Colombier ;
- la permission d'évolution du bâti préexistant en zone rurale dans les écarts ;
- l'identification d'un pôle économique situé en entrée nord du bourg ;
- la prise en compte des projets de territoire en cours d'étude.

Illustration graphique de la stratégie d'aménagement durable retenue :



La commune a défini une stratégie de développement urbain, basée prioritairement sur le maintien de la population cumulé à la prévision d'une capacité d'accueil raisonnée de population nouvelle nécessaire au bon fonctionnement et au maintien de ses équipements publics locaux, tout autant qu'à la préservation d'un équilibre démographique.

Calcul du point mort communal :

Le point mort définit le nombre de logements à construire sur une période donnée s'il on veut maintenir la population actuelle.

En effet, le renouvellement du parc, le desserrement des ménages ou encore la variation des logements vacants et des résidences secondaires peut induire, à population constante, la nécessité de construire de nouveaux logements.

Le point mort communal est la somme du renouvellement du parc de logements, de l'évolution du nombre des résidences secondaires, de l'évolution du nombre de logements vacants et du besoin lié au desserrement des ménages.

Pour Saint Just : ce point mort indique que la collectivité doit construire 6,8 logements par an afin de maintenir sa population communale dans son état démographique actuel (cf calculs ci-dessous).

| | Res Princ (RP) | Res Sec (RS) | Logts vacants (LV) | Total Logts (TL) | Constructions neuves (C) | Pop ménages (PopM) | Taille Moy Ménages (TMM) |
|------------------------|----------------|--------------|--------------------|------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|
| 2007 | 240 | 10 | 12 | 262 | | 586 | 2,4 |
| 1999 | 210 | 10 | 7 | 897 | | 558 | 2,7 |
| Différence 1999 - 2007 | + 30 | 0 | +5 | + 35 | + 69 | +28 | |

Renouvellement du parc de logements : $R = C - TL\ 99-08 = 34$

Variation des Résidences Secondaires et des Logements Vacants : $VRSLV = RS99-07 + LV99-07 = 5$

Desserrement des ménages : $D = (PopM99 / TMM07) - RP99 = 22,5$

Calcul du Point Mort : $PM99-07 = R + VRSLV + D = +61,5$

PM = 6,83 logts/an nécessaires au maintien de la population.

Cet élément concret a également permis de donner un cadre au projet communal.

PARTIE 4

EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET REGLES APPLICABLES

4.1 LA DELIMITATION DES ZONES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le territoire est décomposé en 4 grandes zones réglementaires, dans le respect du Code de l'urbanisme.

Article R*123-4

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.

Source : code de l'urbanisme

Des secteurs complémentaires ont cependant été mis en œuvre afin de prendre en considération les spécificités locales.

• LA ZONE URBAINE :

Définition :

La zone urbaine est dite zone « U ». Elle comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter.

Motivations de classement :

La zone urbaine a été définie en prenant en compte les enveloppes urbaines principales identifiables localement et leurs spécificités.

La commune de Saint Just concentre ses principales densités urbaines sur les sites du bourg et de ses abords : les Grottes (au sud-ouest) et la Taloterie (au sud-est).

Les contours des sites prennent en compte les limites actuelles des enveloppes urbaines auxquelles s'ajoute un parcellaire desservi par l'ensemble des réseaux techniques, contexte en permettant une urbanisation immédiate.

La zone U comprend localement 2 secteurs définis selon leurs spécificités organisationnelles ou fonctionnelles :

- le secteur Ua : qui correspond au secteur urbain construit ou non, du centre-bourg ancien de Saint-Just. Ce secteur aggloméré est prioritairement affecté à l'habitat mais peut également accueillir des activités diverses, compatibles avec cette fonction d'habitat et dont elles forment le complément normal. Ce secteur est équipé de tous les réseaux de viabilité à l'exception du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur.
- le secteur Ub : qui correspond au secteur urbain situé en périphérie immédiate du centre ancien de Saint-Just. Ce secteur aggloméré est prioritairement affecté à l'habitat (urbanisation mixte mêlant opération individuelle et groupée), mais peut également accueillir des activités diverses, compatibles avec cette fonction d'habitat et dont elles forment le complément normal. Ce secteur est équipé de tous les réseaux de viabilité à l'exception du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur.

• LA ZONE A URBANISER :

Définition :

La zone à urbaniser est dite zone « AU ».

Elle couvre les espaces non équipés par les réseaux de viabilisation, que la commune souhaite réserver au développement de l'urbanisation à court et moyen termes.

Elle correspond aux futures extensions urbaines du bourg et de ses abords immédiats.

Son ouverture à l'urbanisation a été localement « phasée » en 2 temps, en conséquence du niveau d'équipement technique des secteurs, conformément au code de l'urbanisme.

Motivations de classement :

La zone AU comprend localement un programme d'ouverture à l'urbanisation de secteurs naturels en 2 temps, générant l'identification de plusieurs secteurs .

Sectorisation définie par le PLU :

• secteur 1AU : il est destiné à l'urbanisation majoritairement résidentielle dans le prolongement de l'enveloppe urbaine du bourg, à court terme.

Ce secteur a été défini en fonction de :

- son positionnement géographique en greffe sur des sites urbains (précédemment évoqués) ou présentant un emplacement géographique permettant de marquer l'entrée de bourg (zone 1AU sud bourg),
- un niveau suffisant de desserte technique (eau potable, réseaux viaires, défense incendie...).

Ces espaces sont concernés par une urbanisation à court terme : les voies publiques, les réseaux d'eau, et d'électricité existent à la périphérie immédiate des limites de secteur et de sous-secteur, et présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

• secteur 2AU : secteur destiné à l'urbanisation majoritairement résidentielle dans le prolongement de l'enveloppe urbaine du bourg, à moyen ou long terme.

• secteur 2AUy : secteur affecté à l'activité économique artisanale et compatible avec le voisinage d'habitations.

Ils sont non ou insuffisamment équipés et leur ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du PLU par voie de modification ou révision simplifiée.

Ces secteurs ont été définis en fonction de :

- leur positionnement géographique en greffe sur des sites urbains (précédemment évoqués) ou en continuité de secteurs 1AU,
- leur niveau insuffisant de desserte technique (eau potable, réseaux viaires, défense incendie...).

Ces espaces sont concernés par une urbanisation à moyen et long terme.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, et d'électricité n'existent pas toujours en périphérie immédiate des limites de secteur et de sous-secteur, et présentent une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter.

La collectivité a souhaité garantir une qualité d'aménagement de ces espaces dont elle ne possède pas la propriété foncière en mettant en place des outils réglementaires adaptés.

Le PLU a mis en place des orientations d'aménagement sur ces espaces.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT
SECTEUR OUEST du Bourg de SAINT-JUST



| | | |
|--|---|---|
| Espace urbanisé préexistant | Espace de développement économique (moyen/long terme) | Ouverture visuelle |
| Espace à dominante agricole | Carrefour à traiter/sécuriser | Alignement d'arbres à créer |
| Ligne de crête à prendre en compte | Liaison potentielle | Traitement paysager/ espace vert à réaliser |
| Espace de développement résidentiel (court terme) | Voie de desserte interne | Sens d'écoulement des eaux |
| Espace de développement résidentiel (moyen/long terme) | Voie à conforter | Poteau incendie existant |
| | Liaison piétonne à organiser | |
| | Traitement des lisières à réaliser | |

Cette orientation concerne le secteur à urbaniser situé au nord ouest du bourg de Saint Just sur le site proche de la Surette, en continuité du lotissement des Ormes.

La collectivité a souhaité organiser une greffe urbaine qualitative dans un secteur situé entre l'espace agricole et le dernier lotissement réalisé en limite sud.

Elle a également voulu travailler sur les connexions entre sites résidentiels, axes principaux de déplacements et potentiel économique.

Source : documents réglementaires du PLU

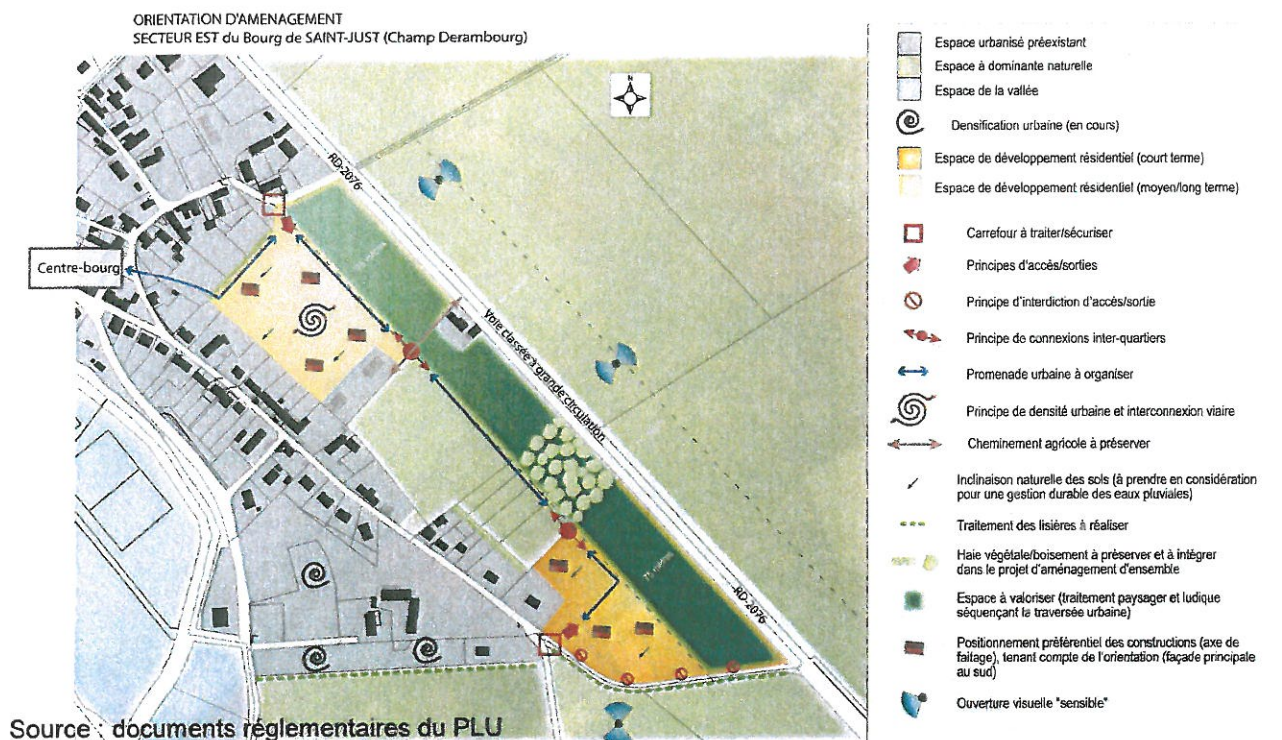
Une étude est en cours avec le Conseil Général quant à l'aménagement de la RD 2076 et à sa sécurisation.

Un accès entrant est également envisagé sur une parcelle privée située à l'est de la zone, et en accord avec le propriétaire foncier.

Les éléments locaux de programmation prévoient :

- une desserte transversale est-ouest permettant à terme de relier la zone d'activités au pôle de vie, et présentant une fonction multimodale dans sa traversée des zones futures d'habitat (véhicules motorisés/liaison douce) ;
- la connexion avec le lotissement voisin sous une forme de cheminements doux afin de ne pas augmenter le trafic des véhicules traversant cet espace urbain ;
- une urbanisation en 2 temps afin d'optimiser prioritairement les espaces techniquement proches des réseaux ;
- un travail d'intégration paysagère des futures constructions via le traitement végétal des lisières urbaines et des espaces inconstructibles en raison de leur trop grande proximité avec l'axe de la route départementale.

Cette orientation programme également les principes de desserte et d'intégration paysagère de l'espace dédié à l'accueil futur d'une zone d'activités d'intérêt non communautaire, en privilégiant le confortement de la voie actuelle ainsi que la création d'une transversale rejoignant un futur carrefour sécurisé sur la RD 2076.



Cette orientation concerne le secteur sud-est du bourg, incluant des espaces situés en arrière d'un front déjà bâti et des espaces continus à ceux-ci.

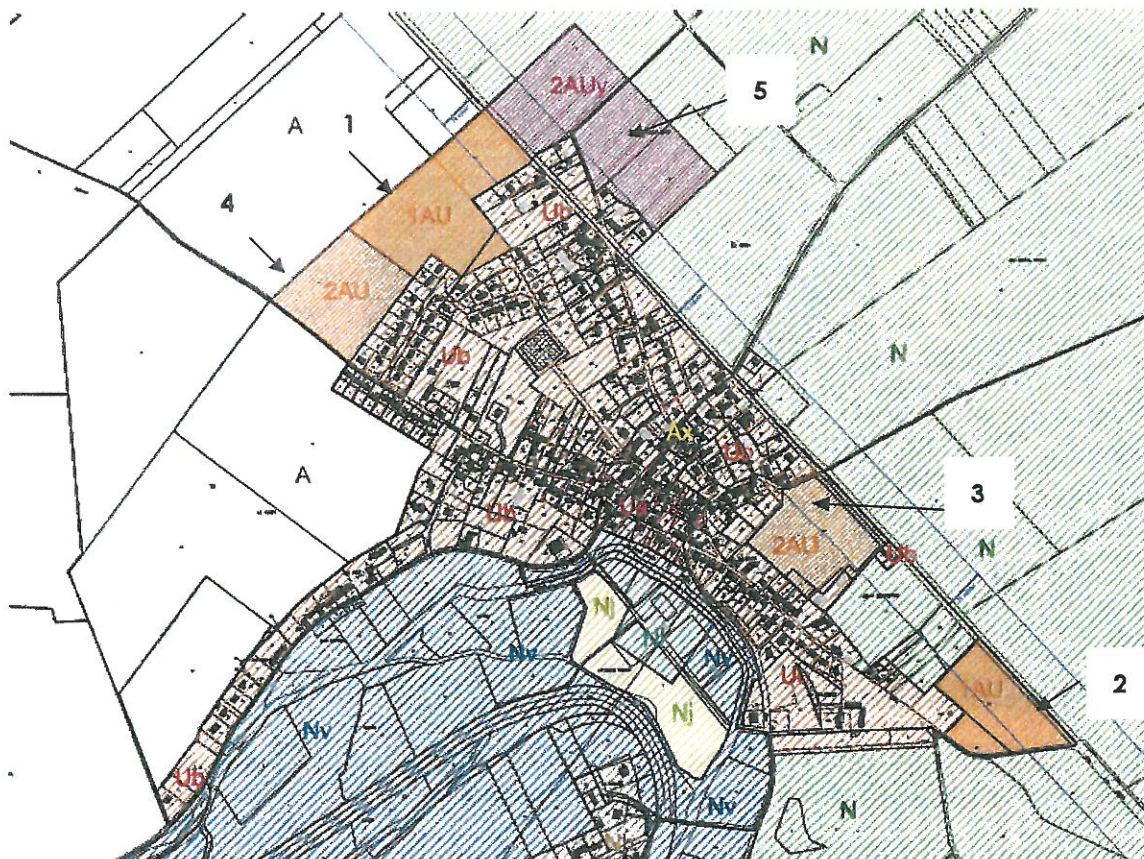
La collectivité a souhaité organiser une greffe urbaine qualitative dans un secteur déjà partiellement urbanisé afin de redonner une densité à l'enveloppe urbaine du bourg, en épaississant une forme urbaine principalement linéaire et organisée le long des axes de communication.

Elle a également voulu travailler sur les connexions entre sites et vers le cœur de bourg, tout en favorisant une approche durable de l'urbanisme prenant en considération l'orientation des unités foncières et l'inclinaison naturelle des sols.

Les éléments locaux de programmation prévoient :

- des principes de densité urbaine et d'interconnexion viaire bannissant les quartiers fermés sur eux-mêmes ;
- des constructions orientées principalement vers le sud et respectant la forme naturelle des terrains d'assise ;
- la réalisation d'une promenade urbaine interne longeant les espaces urbanisés et s'appuyant sur des espaces paysagers à aménager ;
- une urbanisation en 2 temps afin d'optimiser prioritairement les espaces techniquement proches des réseaux et éloignés du site d'exploitation encore actif pour quelques années ;
- un travail d'intégration paysagère des futures constructions via le traitement végétal des lisières urbaines et des espaces inconstructibles en raison de leur trop grande proximité avec l'axe de la route départementale. Une partie des boisements actuels devra être préservée.
- une zone centrale est conservée en espace naturel en raison de son absence actuelle d'accès individualisé.

Bilan technique par secteurs à urbaniser :



1. secteur 1AU nord-ouest du bourg :

- Réseau d'eau potable : PVC 150 et 60 mm ;
- Défense incendie : proximité bornes 9,10,11 ;
- Electricité : présence du réseau.

2. secteur 1AU sud-est du bourg :

- Réseau d'eau potable : PVC 150 mm ;
- Défense incendie : proximité borne 4 ;
- Electricité : présence du réseau.

3. secteur 2AU sud-est du bourg :

- Réseau d'eau potable : PVC 40 mm, renforcement de réseau nécessaire ;
- Défense incendie : proximité bornes 5 ;
- Electricité : présence du réseau.

4. secteur 2AU nord-ouest du bourg :

- Réseau d'eau potable : PVC 60 mm, extension et renforcement de réseau nécessaires ;
- Défense incendie : proximité bornes 9,10,11 ;
- Electricité : présence du réseau.

5. secteur 2AUy nord du bourg :

- Réseau d'eau potable : PVC 40 mm, extension et renforcement de réseau nécessaires ;
- Défense incendie : pas de borne identifiée ;
- Electricité : présence du réseau.

• LA ZONE NATURELLE

Définition :

La zone naturelle est dite zone « N ».

Elle comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

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

Conformément au code de l'urbanisme, des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Motivations de classement :

La zone naturelle (*bleu et verte sur le zonage ci-dessous*) a été définie en prenant en considération les éléments naturels et paysagers identitaires mis en lumière dans l'analyse territoriale :

- les espaces de vallées et zones humides associées ;
- les espaces de plaines sensibles à toute nouvelle construction même agricole, en raison de l'ouverture des grands paysages et de la platitude du relief ;
- les espaces interstitiels aménagés et réservés à des fonctions spécifiques .

Cette zone naturelle concerne la moitié nord du territoire ainsi que la courbe hydrographique formée par l'Auron et le canal parallèle de Berry.

Elle couvre environ la moitié du territoire communal et assure une préservation stricte des sites et paysages locaux identitaires.

Seuls les secteurs Nh peuvent admettre une densification ponctuelle de l'enveloppe bâtie dans les parcelles résiduelles.

Les contours des sites ont été dessinés en prenant en considération le moindre impact de tout projet constructif dans les paysages avoisinants, le niveau de desserte technique des hameaux et écarts, ainsi que les éléments de concertation locale qui ne devaient pas le projet d'intérêt général.

Cette zone comprend localement 5 secteurs :

- **Secteur Nh** : qui couvre les zones naturelles construites de hameaux ou d'écarts, non liés à l'activité agricole.
- **Secteur Nv** : qui correspond aux zones naturelles de vallées et aux espaces humides ou prairiaux qui les bordent, à savoir le val d'Auron et le canal de Berry.
- **Secteur Nj** : qui correspond aux zones naturelles réservées à l'exploitation de jardins ouvriers communaux.
- **Secteur Ni** : qui couvre les zones naturelles réservées aux activités sportives et de loisirs, implantées dans le val de l'Auron.
- **Secteur Np** : qui correspond aux zones naturelles réservées à la promotion du patrimoine architectural.

• LA ZONE AGRICOLE :**Définition :**

La zone agricole est dite zone « A ».

Elle comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En dehors des constructions agricoles, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y sont autorisées.

Motivations de classement :

La zone agricole (*blanche sur le zonage ci-dessous*) a été définie en concertation avec les professionnels locaux en prenant en considération :

- la localisation des sites d'exploitation agricole ;
- leur fonctionnement ;
- les terres agricoles possédant des valeurs agronomiques reconnues localement ou jugées moins sensibles à l'installation éventuelle de nouveaux projets.

Elle constitue des ensembles fonciers importants entrecoupés ou bordés par des espaces naturels qui peuvent également cependant recevoir des cultures.

Elle est à ce jour relativement préservée.

Le projet lui apporte des garanties complémentaires de préservation et de fonctionnement.

Cette zone comprend 1 unique secteur :

- le secteur Ax : qui couvre les parties construites des exploitations actives au jour d'application du PLU, incluant des bâtiments agricoles de qualité, représentatifs du patrimoine rural, dont le changement de destination pourra être autorisé sous conditions.

Un unique site d'exploitation se situe en centre-bourg et est aujourd'hui englobé dans l'enveloppe urbaine bâtie de celui-ci.

Ces sites ne projettent aucune extension de leurs activités et envisage leurs cessations dans les années à venir.

La collectivité a alors privilégié les potentialités de changement de destination des bâtiments préexistants.

• Les éléments graphiques particuliers :

Le projet a défini les éléments graphiques particuliers suivants :

- Espaces boisés classés (EBC) ;
- Espaces non aedificandi de part et d'autre de la RD 2076.



Espace Boisé Classé (EBC)



Recul obligatoire des constructions généré par la présence d'un axe classé à grande circulation (recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie).

Extrait graphique du PLU

Localisation et fonctions :

- Les espaces boisés classés sont définis conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Le classement des espaces boisés, bois, forêts, parcs, arbres, haies ou plantations, existants ou à créer, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R130-1 du code de l'urbanisme. Ils concernent localement les bois sensibles du territoire communal, qui ne sont pas spécifiquement gérés par l'application de plans simples. Ils se répartissent majoritairement dans les parties nord, est et sud du territoire.

- Les zones non aedificandi ont été reportées en cohérence avec les éléments graphiques préexistants au POS.

Motivations de classement :

- Les espaces boisés classés retenus constituent à la fois des niches écologiques et des espaces de corridors à préserver, mais également des sites à ne pas modifier en raison de leur rôle, soit géologique dans le maintien de la stabilité des sols, soit paysager dans les dynamiques d'animation locale auxquelles ils contribuent.

- Les zones non aedificandi ont été conservés après concertation avec les services du Conseil général et en application des servitudes afférentes à la voie.

4.2 Les règles applicables

Les projets graphiques et réglementaires constituent une nouvelle appréhension du territoire pour les élus et administrés de Saint-Just.

Les règles édictées dans le PLU visent à :

- Rappeler le champ d'application territorial du règlement, sa portée ainsi que sa composition.
- Décrire en liminaire de chaque zone, sa vocation et sa décomposition éventuelle en secteurs.
- Respecter pour les zones U et AU, les principes suivants : lister en article 1 et de façon exhaustive l'ensemble des occupations et utilisations des sols interdites, ainsi qu'au sein de l'article 2, celles soumises à conditions particulières. Les autres sont alors autorisées d'office sans condition.
- Respecter pour les zones A et N, les principes suivants : interdire dans l'article 1 l'ensemble des occupations et utilisations des sols non liées à la définition même de la zone, et autoriser uniquement sous conditions celles listées exhaustivement au sein des articles 2 de chaque zone.
- Afficher une cohérence d'ensemble au sein de la rédaction des articles 3, 4 et 5 de chaque zone, afin d'établir les mêmes exigences pour tous en matière de desserte technique des terrains en allégeant la rédaction réglementaire concernant les thématiques régies par d'autres documents (ex: assainissement...).
- Définir des règles d'implantation des constructions dans les articles 6, 7 et 8, en prenant en considération le contexte, rural ou urbain, lié à chaque secteur, ainsi qu'en prévoyant des règles alternatives permettant une souplesse de la règle générale, et une adaptation de celle-ci à certains cas particuliers.
- Ne pas réglementer dans les zones A et N les articles 9, afin de simplifier le cadre réglementaire général et de ne pas générer de contradiction au sein de l'application et du cumul des règles.
- Adapter la rédaction de l'article 10 au contexte des secteurs, qu'ils soient en zones rurales ou en zones urbaines ou à urbaniser, en admettant des règles alternatives, permettant une souplesse et une adaptation de la règle générale à certains cas particuliers.
- Adapter la rédaction de l'article 11 aux considérations et sensibilités locales tout en favorisant le développement de projets architecturaux innovants, moins énergivores et recherchant une qualité environnementale particulière.
- Réglementer de façon simple et similaire la base de l'article 12.
- Adapter la rédaction de l'article 13 pour permettre une meilleure intégration des constructions autorisées par zone et secteur en se basant sur la conservation des plantations préexistantes.
- Réglementer l'article 14 dans les secteurs naturels pouvant admettre sous conditions des constructions spécifiques, afin d'en encadrer la densité.

PARTIE 5

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

En application du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Étymologiquement parlant, le terme « environnement » trouve son origine dans le grec, le latin et le gaulois. Il est polysémique, c'est-à-dire qu'il recouvre aujourd'hui de nombreuses acceptions.

L'environnement est tout ce qui nous entoure. C'est l'ensemble des éléments naturels et artificiels au sein duquel se déroule la vie humaine.

Il s'agit par conséquent, au sein du présent rapport de présentation :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, les milieux écologiques, les risques et nuisances, les biens et les personnes ...
- d'exposer les mesures et précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

Notre réflexion s'étaye alors autour de **2 grandes thématiques**, déclinées dans les pages suivantes :

- **L'environnement naturel** (trame bleue, trame verte, relief, paysages, ressource en eau) ;
- **L'environnement humain** (démographique et résidentiel, économique, contexte urbain, protection des biens et des personnes, concertation organisée autour du projet).

5.1 L'ENVIRONNEMENT NATUREL

• CONTEXTE

Les sols de la commune de Saint-Just sont principalement composés de calcaires formés à l'ère Secondaire.

Le territoire prend globalement la forme d'un plateau de pente générale NE-SO entaillé par la vallée de l'Auron, vallée à fond plat et relativement encaissée.

Les coteaux sont davantage marqués en rive droite du Canal de Berry.

Le point le plus haut de la commune est localisé à 178 mètres au sud-est de la commune, à proximité de Bois Vert et du hameau du Bertray, et le point le bas est situé à 142 mètres, en fond de vallée.

La trame bleue locale se compose du réseau hydrographique formé par l'Auron, ses zones humides associées et le Canal de Berry. Un étang a également été créé à l'ouest de la commune.

La commune de Saint-Just appartient à la région naturelle de la Champagne Berrichonne. Les boisements représentent une petite part du territoire, l'essentiel étant dévolu à l'activité agricole. Une grande partie des terres est occupée en cultures céréalières, et trouvent dans les sols rouges une très bonne réserve aquifère.

Les paysages communaux sont des paysages à dominante agricole, ponctués d'éléments boisés. Le passage de l'Auron et de l'ancien canal de Berry constituent des éléments forts qui marquent les paysages communaux.

3 unités paysagères composent le territoire :

- Les paysages de plaine agricole, unité typique de la Champagne Berrichonne : ils se composent d'espaces ouverts, majoritairement dédiés à la grande culture. L'unité se localise au nord de la commune et est délimitée par la RD 2076, mais également en partie ouest et sud-ouest du territoire. La plaine est légèrement vallonnée et offre de vues variées sur les grands paysages voisins. Une forêt de 11 ha marque ce paysage en partie nord.

- Les paysages de la vallée de l'Auron : ils composent des ambiances variées liées au relief encaissé et à la végétation qui borde le cours d'eau. Ces paysages de vallées sont accessibles depuis le bourg de Saint Just et se composent d'espaces prairiaux aménagés ou naturels. Cette unité révèle une grande diversité et une grande richesse paysagère.
- Les paysages mixtes de plaine ponctuée d'éléments boisés : cette unité propose un système assez ouvert ponctué d'une succession de petits écrans végétaux qui donnent une profondeur de vue au paysage. Cette unité présente donc une phase enrichie de la plaine car elle offre un enchaînement de scènes plus complexes. Contrairement à l'espace de « plaine » du nord de la commune, le parcellaire y est moins géométrique et prend parfois des formes de lanière. Les fronts boisés importants des communes limitrophes influent sur notre perception du territoire et donnent l'impression d'un contexte très boisé. Cette unité est essentiellement constituée de terres agricoles.

• INCIDENCES DU PROJET

La commune souhaite modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en limitant l'artificialisation des sols tout en protégeant les ressources naturelles et notamment la ressource en eau.

Elle souhaite préserver les milieux remarquables et maintenir le corridor écologique que constitue l'espace de la vallée de l'Auron.

Seule l'urbanisation aura des incidences sur cet ensemble environnemental naturel, essentiellement concentrées sur :

- la modification de l'occupation et de l'utilisation des sols dans les espaces réservés à une urbanisation complémentaire,
- l'adéquation des « réseaux techniques » aux futures extensions urbaines, et l'accès des populations à des ressources quantitativement et qualitativement adaptées.

• MESURES COMPENSATOIRES ET D'ACCOMPAGNEMENT

Les grands paysages et les occupations majoritaires des sols ont guidés le travail de zonage du PLU.

Les espaces agricoles à forte valeur agronomique ont été classés en zones agricoles ou naturelles, selon leurs sensibilités paysagères, assurant un équilibre réglementaire entre préservation des milieux et encouragement des projets économiques liés à la valorisation des sols. Les zones agricoles de projets se concentrent sur des espaces paysagers moins sensibles en matière d'implantation de nouvelles constructions, et concernent principalement le secteur sud de la commune.

Les espaces constituant des corridors écologiques (boisements, vallée, zones humides...), ainsi que les espaces bocagers, sensibles à toute nouvelle implantation humaine, sont concernés par un zonage protecteur de type naturel.

Concernant l'eau potable, l'emplacement des secteurs à urbaniser et leur phasage prennent en compte le niveau de desserte existant.

La commune ne possède pas de systèmes d'assainissement collectif de ses eaux usées. L'ensemble des projets se réalisent après études de sols et mise en place de systèmes autonomes contrôlés.

5.2 L'ENVIRONNEMENT HUMAIN

• CONTEXTE

- démographique et résidentiel :

La commune connaît depuis 1999, un retour de la croissance démographique qu'elle avait affichée précédemment depuis 1968.

On comptabilise en 2007, une population de 586 habitants (soit une augmentation de 28 habitants entre les 2 derniers recensement).

Les variations démographiques locales sont essentiellement liées à des soldes naturels et migratoires positifs.

On note une tendance légère et récente au vieillissement de la population avec une baisse générale de la représentation des jeunes de moins de 30 ans cumulée à une augmentation des 60-74 ans. La classe d'âge la plus représentée est celle des 45-59 ans, qui connaît une forte croissance entre 1999 et 2007. L'indice de jeunesse local reste cependant supérieur à 1 (1,62 en 2007).

Si le nombre des ménages croît régulièrement, les données du recensement de 2007 confirment une tendance régulière à la réduction de leur taille.

En 1999, on notait déjà une forte proportion de famille monoparentale et de couple sans enfants (environ 50 % de la population locale). Les données de 2007 sur ces thématiques n'ont pas été livrées précisément.

Le parc de logement de Saint-Just connaît une croissance générale depuis 1968 (262 unités en 2007) et est dominé par les résidences principales.

Le nombre de résidences secondaires a légèrement diminué entre 1968 et 1999 (-6 unités) mais reste stable dans les données de 2007.

Le nombre de logements vacants a considérablement régressé depuis 1990 et ne compte plus en 2007, que 12 unités.

La maison individuelle constitue la forme principale d'habitat, bien que les logements en appartements apparaissent depuis quelques années. Ils concernent aujourd'hui 5,8 % des résidences principales.

D'après demandes de permis de construire déposées en mairie, le rythme de construction d'habitation à Saint-Just s'est accru ces dernières années et atteint un rythme moyen annuel de 6,5 logements/an.

D'après le recensement de 2007, 75,7 % des logements sont occupés par leurs propriétaires. La part des logements en location augmente cependant régulièrement et représente aujourd'hui 23,8% des résidences.

La part des logements sociaux croît également fortement depuis le début des années 2000 et la commune compte aujourd'hui 14 unités. Saint Just possède donc un parc de logements, diversifié.

- économique :

Les résultats insee de 2007 annoncent une augmentation du nombre d'actifs occupés et une diminution du nombre de chômeurs. Le taux d'activité connaît cependant une décroissance générale liée à l'augmentation de la part des retraités ou pré-retraités.

La population active de la commune de Saint-Just est majoritairement salariée (plus de 70% des actifs occupés), mais on constate une croissance du nombre de travailleurs indépendants et d'employeurs depuis 1999.

Les emplois bénéficient d'une bonne stabilité de par le nombre important de personnes travaillant en fonction publique ou possédant un CDI.

Une large majorité des actifs occupés de Saint-Just travaille dans le secteur tertiaire. Le second secteur le plus représenté est celui de l'industrie, suivi du secteur de la construction ainsi que de celui de l'agriculture.

En 1999, un peu plus de 18% des actifs travaillent sur le territoire. En 2007, cette part reste stable et la part des personnes travaillant dans le département de résidence augmente, réduisant ainsi les déplacements « domicile-travail ».

La commune de Saint-Just est située dans la région agricole de la Champagne berrichonne. L'ensemble des données chiffrées disponibles lors de l'étude sont issues du recensement agricole effectué en 2000, mis à jour avec les exploitants professionnels.

Saint-Just compte 7 exploitations au recensement agricole de 2000, dont 4 de 100 ha et plus. La superficie agricole utilisée communale représente 83,13 % du territoire.

Les superficies des terres agricoles ont fortement diminué entre 1988 et 2000 (-402 hectares), et sont en grande majorité, consacrées à des terres labourables.

Le cheptel des exploitations agricoles est essentiellement composé de volailles. On notera cependant que les effectifs ont largement diminué depuis le recensement de 1979 (314 têtes contre 92 en 2000).

Le recensement de 2010 n'a pas encore rendu de résultat.

La concertation agricole réalisée en cours d'étude a permis de localiser 9 exploitations agricoles encore actives et un silo situé sur la commune au lieu dit « Le Gros Chêne ».

2 sièges encore actifs sont implantés en cœur de bourg.

La commune de Saint-Just dispose d'un tissu artisanal important composé d'une quinzaine d'artisans principalement localisés dans le centre-bourg.

La commune ne possède pas actuellement d'espace spécifique dédié aux activités économique mais souhaiterait valoriser cette thématique de par la façade offerte par l'axe de la RD 2076.

● socioculturels :

La commune possède des équipements de proximité et quelques commerces, mais ne dispose pas d'établissement médical. Sa proximité avec l'agglomération berruyère constitue un atout local permettant aux habitants de pallier à ce contexte.

Saint-Just dispose d'une école élémentaire située en centre bourg, et qui accueille en moyenne une centaine d'enfants (du CE1 au CM2). Les maternelles et les classes primaires vont à l'école de Soye-en-Septaine.

La commune dispose de terrains de sports (tennis, foot plateau sportif...) d'une salle polyvalente et d'un étang où se pratique la pêche.

Depuis quelques années, les jardins maraîchers reprennent vie à Saint-Just.

Situés en bas du bourg, à proximité des équipements sportifs, ils constituent un lieu important de vie et de sociabilité. Il existe également 9 associations à Saint-Just.

Cette commune malgré son contexte rural dispose d'une dynamique locale relayée par un niveau d'équipements satisfaisant eu égard à sa taille.

Saint Just possède également une capacité d'accueil touristique locale restreinte (hôtel de 7 chambres situé dans le bourg, le long de la RD 2076) mais présente un patrimoine architectural et naturel générant une attractivité locale : une église romane, le canal de Berry, la vallée de l'Auron, les châteaux de Chambon et de Bois Vert...qu'un circuit de randonnée reconnu au PDIPR permet de découvrir partiellement.

• de transports et déplacements :

Le réseau viaire communal principal est composé de 3 axes départementaux :

- un axe primaire, voie à grande circulation (RD 2076, ex-RN 76),
- trois axes secondaires (RD 46E, RD 71 et RD106)
- un réseau de desserte locale.

Il existe également de nombreux chemins communaux.

La commune ne compte pas d'espace spécifique consacré aux déplacements doux.

La gestion des circulations et la nécessité de sécuriser la traversée du bourg posent question depuis de nombreuses années. Il est nécessaire de prendre en compte la présence de l'axe à grande circulation dans le développement futur de la commune.

En terme de transports collectifs locaux, il existe une ligne suburbaine permettant d'aller jusqu'à la gare routière de Bourges en 30 minutes.

Bourges constitue également l'accès au réseau ferré le plus proche.

• urbain :

La commune dispose d'une armature urbaine relativement contenue et principalement organisée autour du bourg qui regroupe 80% de l'habitat. Quelques hameaux et sites d'habitat plus diffus occupent les espaces ruraux (16%).

Le développement urbain résulte de choix politiques mais également des contraintes physiques (relief, hydrologie) et fonctionnelles (axes de communication). L'axe nord ouest/sud-est de la départementale 2076 constitue la limite de l'urbanisation au Nord. Ce sont les réseaux hydrographiques qui marquent la limite sud du bourg.

Le bourg se prolonge par le lieu-dit les Grottes (en secteur sud-ouest) et par celui de la Talerie (secteur est), espaces qui prennent une forme linéaire composée de bâti mixte (ancien/ récent). Ces développements urbains sont cependant assez bien insérés dans les paysages en raison de la végétation et de l'utilisation de matériaux dont l'apparence reprend globalement les attributs des constructions traditionnelles.

Le lotissement des Ormes constitue la dernière tranche d'urbanisation située au nord-ouest du bourg. Ces nouvelles constructions présentent des formes plus standardisées de l'habitat de par une grande mixité des matériaux utilisés. On y constate l'implantation de systèmes favorisant l'utilisation des énergies renouvelables.

La commune possède plusieurs noyaux urbains ruraux dont 2 principaux identifiables en raison du nombre de constructions préexistantes : le Colombier et la Scierie (aussi dénommé localement « Les Ponts »).

Le Colombier est un hameau situé à proximité de l'ancien canal de Berry. On y trouve aujourd'hui une quinzaine de constructions. Le hameau de la Scierie présente le même contexte d'implantation et de volume urbain. On y constate l'implantation de constructions contemporaines.

Les deux sites sont bordés d'une végétation qui assure une harmonie dans la lecture paysagère des espaces.

D'autres espaces urbanisés sont identifiables localement :

- Les Coteaux (formés par les Masures et le chemin du Coteau) : ils constituent une zone d'habitat diffus, en linéaire, de 7 habitations. Cet espace bâti se présente davantage comme une succession de maisons que comme un hameau dans le sens traditionnel que ce terme revêt. Peu visible sur la photo aérienne, les maisons du coteaux sont également peu perceptibles en traversant le territoire communal, car elles sont nichées dans le coteau boisé.
- Le Bertray est l'un des seuls hameaux situés sur le plateau sud de la commune, à l'écart de la vallée de l'Auron et du Canal du Berry. Constitué d'une dizaine de constructions majoritairement anciennes, il possède une forme lâche qui diffère des enveloppes classiques de hameau.

- Le hameau de Chambon a pour particularité d'être partagé entre la commune de Saint-Just et celle de Saint-Denis-De-Palin. Le territoire communal comprend quelques maisons de bourg ainsi que le château de Chambon situé au cœur de son parc. Le château n'est visible qu'en s'éloignant du hameau depuis la RD71. Le Silo agricole situé au sein du hameau ne fait pas partie de la commune. Les constructions de Chambon sont anciennes et le cœur du hameau reste traditionnel. On y compte environ 5 habitations.

Les autres sites constituent essentiellement des écarts.

- **la protection des biens et des personnes (risques et nuisances locaux) :**

La commune est essentiellement concernée par 3 types de risques :

▪ **Le risque d'inondation, par débordement de cours d'eau** et localement de l'Auron (non réglementé à ce jour), ainsi que **par remontées de nappes phréatiques**. Si le territoire revêt principalement une sensibilité très faible à ce deuxième phénomène, on note cependant la présence en partie sud-est du bourg d'un secteur de forte sensibilité, aujourd'hui déjà urbanisé. Le site de Chambon apparaît aussi concerné par ce risque de remontées des nappes phréatiques, en raison de la présence en sous-sols d'une nappe sub-affleurante.

▪ **Le risque de mouvement de terrain :**

Il existe à Saint-Just un risque très faible de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles, hormis sur le secteur de Boisvert situé en aléa moyen.

▪ **Le risque d'exposition au plomb :**

Depuis la publication des textes d'application de la loi de la santé publique du 9 août 2004, l'ensemble du territoire national est classé zone à risques d'exposition au plomb. A ce titre la commune est concernée de manière globale.

La commune est enfin sujette à des nuisances sonores sur le secteur du bourg, liées au trafic existant sur la RD 2076.

- **la concertation autour du projet :**

Le code de l'urbanisme rappelle l'obligation de concertation afférente aux communes, dans le cadre de la réalisation de leur document d'urbanisme.

La commune a choisi de mettre en œuvre les modalités suivantes : une exposition publique évolutive, des publications par voie d'affichage et dans le bulletin municipal, la mise à disposition des documents d'étude avec registre.

La collectivité a choisi de compléter ces modalités par une concertation publique avec les professionnels du monde agricole, démarche accompagnée par la chambre d'agriculture.

Elle a de plus été destinataire de diverses requêtes écrites.

• INCIDENCES DU PROJET

Le projet de PLU se base sur une étude évaluant les caractéristiques des composantes du territoire et les possibilités réelles d'aménagement et de développement de celui-ci. Ainsi, il génère des incidences positives quant à l'environnement humain dans l'ensemble de ses thématiques internes.

Le projet détermine des espaces urbains ou à urbaniser dédiés à des fonctions résidentielles, économiques ou de services, et répondant à un scénario préalablement évalué par la collectivité.

Scénario d'accueil de population prévisionnel retenu par la collectivité pour les espaces à urbanisés:

Les superficies dédiées à des espaces économiques ne peuvent ici être prises en compte dans le scénario d'accueil.

Les objectifs politiques définissent une volonté d'accueil à court terme.

Les secteurs à urbaniser à long terme constituent un prévisionnel réversible.

La collectivité souhaite maintenir sa population et respecter le minima induit par le calcul du point mort, soit un rythme de construction annuel d'environ 6,8 logements.

Au-delà de ce maintien, la commune souhaite pouvoir accueillir une population complémentaire sur un rythme raisonné.

La vacance du parc n'est pas un point à prendre en considération sur la commune.

D'après les données mises à jour issues de la liste des locaux vacants (source : DGI), le parc de logements vacants représente 12 logements, soit un taux inférieur à 5%, seuil minimal nécessaire à une bonne rotation des personnes dans un parc de logements.

Nous sommes donc face à un contexte de parc optimisé, ne présentant pas de potentiel d'accueil.

La commune se fixe alors un objectif total de 10 logements par an, soit 3,2 logements complémentaires à ceux nécessaires au maintien de sa population, avec une surface moyenne de lots à bâtir de 900 m².

Scénario retenu :

| Objectif des constructions neuves sur 10 ans (évolution « au fil de l'eau ») | Objectif de consommation foncière (moyenne des terrains : 900 m ² + 25% d'espaces publics ou collectifs) | Consommation foncière annuelle moyenne | Projection démographique sur la base actuelle : 2,4 habitants / logements |
|--|--|--|---|
| Maintien de la population / point mort - 6,8 logements par an : 68 logements | environ 7,6 ha nécessaires au projet de maintien de la population (dont 1,4 ha d'espaces publics ou collectifs) | 0,76 ha / an | 586 habitants (maintien de la population actuelle) |
| Scénario d'accueil de 3,2 logements supplémentaires par an : 32 logements | environ 3,6 ha nécessaires au projet d'accueil de population (dont 0,9 ha d'espaces publics ou collectifs) | 0,36 ha / an | Environ 77 habitants supplémentaires Soit 663 habitants d'ici 10 ans |
| Total de : 100 logements à construire pour répondre au projet | environ 11,2 ha nécessaires au projet d'accueil de population et d'aménagement d'espaces publics ou collectifs | 1,12 ha / an | Environ 77 habitants supplémentaires Soit 663 habitants d'ici 10 ans |

Population locale actuelle : 586 habitants ;
Parc de logements : 262 unités dont 13 vacants ;
Rythme annuel de construction entre 1999 et 2011 : entre 5 et 7 ;
Taille évaluée des ménages : 2,4 personnes ;
Potentiel d'accueil libéré par le projet : 7,64 ha aménageables à court terme, ratio de 25% d'espaces publics ou collectifs, 68 nouveaux logements prévisionnels à accueillir en secteur 1AU.

La superficie retenue en secteur à urbaniser court terme correspond donc au besoin constructif nécessaire au maintien de la démographie communale.

A ce prévisionnel, s'ajoute les potentiels offerts par les espaces urbanisables à long terme qui nécessitent cependant des travaux d'aménagement.

Le scénario d'accueil retenu par la collectivité ne présage pas d'incidences potentielles néfastes à l'environnement local, puisqu'il ne perturbe pas le rythme constructif actuel auquel la commune a su répondre sans difficulté particulière jusqu'à ce jour.

Le PLU génère également des incidences positives en faveur du développement de l'activité économique locale.

Le projet politique de la commune s'engage en faveur de l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire, afin de diversifier les potentiels d'emplois et d'offrir un espace aux artisans locaux dont la situation en centre-bourg dense ne facilite pas toujours l'exercice de leurs activités.

La collectivité soutient également l'activité agricole en conservant un large espace dédié aux projets des exploitants.

Concernant la protection des biens et des personnes, l'élaboration du projet a pris en compte l'existence de risques locaux recensés.

Concernant la concertation locale autour du projet, la commune a fait l'objet de diverses requêtes d'administrés qui ont été étudiées dans le cadre du bilan de la concertation réalisé par le Conseil municipal.

• MESURES COMPENSATOIRES ET D'ACCOMPAGNEMENT

Afin d'organiser durablement les compléments et extensions de l'urbanisation, ainsi que leurs capacités d'accueil, la collectivité a souhaité :

- concentrer la localisation des secteurs à urbaniser dans des zones proches du bourg ;
- mettre en place un phasage d'ouverture à l'urbanisation qui permet d'échelonner l'accueil des nouvelles populations dans le temps et d'adapter progressivement le niveau de desserte des sites concernés.

Le projet graphique et réglementaire identifie un secteur spécifique dédié à l'accueil économique positionné établi en concertation avec Bourges Plus, bénéficiant d'une accessibilité facilitée via la RD 2076 et d'un potentiel de façades commerciales.

Le projet s'est aussi attaché à considérer la réalité du contexte agricole local dans un souci de préservation des activités en place et de leurs outils de travail, mais également des potentiels fonciers. Une analyse du contexte a alors été réalisée, en rencontrant directement les exploitants de sièges d'exploitation actifs ; leurs projets éventuels ont été recensés et pris en compte. Le devenir des anciennes annexes agricoles a également été traité, et les sites accueillant des bâtiments pouvant admettre un changement de destination ont été classés en secteur Ax.

Concernant la protection des biens et des personnes, la commune tient à disposition du public en mairie tout document relatant les risques locaux, et le projet a préservé les zones sensibles connues ce jour de toute nouvelle occupation humaine.

Concernant la concertation locale autour du projet, seules les demandes d'administrés ne générant pas de remise en cause du projet général ont été retenues par la collectivité et intégrées au dossier.

PARTIE 6

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

RAPPORT DE PRESENTATION

La révision générale du plan d'occupation des sols entraîne l'élaboration d'un plan local d'urbanisme. Cette procédure étant soumise à un cadre législatif et réglementaire très différent de celui qui encadrerait la réalisation des POS, leurs contenus ne peuvent être comparés objectivement que sur la répartition des espaces au sein du document graphique du projet.

6.1 UNE NOUVELLE REPARTITION DE L'ESPACE :

| POS /PLU | | | | | |
|--|----------|-----------------|---|--|-------------------------------|
| Zones et Secteurs du POS | | Superficies POS | Zones et Secteurs du PLU | | Superficies PLU |
| ZONES URBAINES | Zone UD | 28,8 ha | ZONE URBAINE | Secteur Ua | 3,65 ha |
| | Zone UDa | 8,9 ha | | Secteur Ub | 45,40 ha |
| Total des zones urbaines | | 37,7 ha | Total des zones urbaines | | 49,05 ha |
| ZONES NON EQUIPEES A URBANISER | Zone NA | 11,7 ha | ZONE NATURELLE A URBANISER | Secteur 1AU Secteur 2AU Secteur 2AUy | 7,64 ha 6,07 ha 6,78 ha |
| Total des zones non équipées à urbaniser | | 11,7 ha | Total des zones à urbaniser | | 20,49 ha |
| ZONES NATURELLES ET AGRICOLES | Zone NB | 27,7 ha | ZONE NATURELLE | Zone N | 488,06 ha |
| | Zone ND | 149,3 ha | | Secteur Nh | 12,70 ha |
| | | | | Secteur Nv | 250,70 ha |
| | Zone NC | 1285,6 ha | | Secteur Nj | 3,50 ha |
| | | | | Secteur Np | 0,98 ha |
| | Zone NC | 1285,6 ha | Secteur NI | 5,77 ha | |
| | | | ZONE AGRICOLE | Zone A Secteur Ax | 675,28 ha 5,47 ha |
| Total des zones naturelles | | 1462,6 ha | Total des zones naturelles et agricoles | | 1442,46 ha |
| Superficie Communale | | | 1512 ha | | |

Le projet de PLU conserve des espaces ruraux (agricoles et naturels) majoritaires qui représentent environ 95,40% du territoire.

Les espaces constructibles représentent environ 1,35% de la superficie totale de la commune, et reprennent des sites proches ou similaires à ceux établis au POS.

6.2 ETUDE DE LA CONSOMMATION FONCIERE AGRICOLE, NATURELLE OU FORESTIERE GENEREES PAR LE PROJET :

Le développement urbain s'est originellement organisé en plusieurs strates :

- le bourg et les hameaux limitrophes aujourd'hui rattrapés par l'urbanisation et intégrés à l'enveloppe urbaine ;
- les hameaux principaux de la Scierie et du Colombier ;
- quelques hameaux de petite taille et écarts, répartis majoritairement en partie sud de la commune et aux abords de la vallée de l'Auron.

La zone urbaine du PLU a été accrue en surface (+11,35 ha) en raison de l'urbanisation des secteurs NA du POS.

A ce jour, les zones de lotissements sont totalement urbanisées.

Le tissu bâti originel présente des densités urbaines assez fortes de 30 constructions par hectare en moyenne dans le bourg et 12, dans les hameaux.

Les développements contemporains affichent une baisse générale de cette densité urbaine mais conserve en structure pavillonnaire des ratios constructifs de 9 à 10 unités par hectare en moyenne, base que souhaite conserver la collectivité.

Le PLU planifie des espaces à urbaniser globalement plus étendus (+ 8,79 ha), mais compensant la disparition des zones d'habitat diffus prévues au POS.

Il affiche une légère diminution de la superficie totale des espaces ruraux (naturels ou agricoles) de 20,14 ha essentiellement liée à la nouvelle répartition fonctionnelle du territoire et non à une réelle perte de foncier.

En ce sens et dans ce contexte spécifique, il ne génère pas de consommation foncière disproportionnée des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Il réserve 20,49 ha à des espaces pouvant être urbanisés et ressortant ainsi du contexte agricole et naturel.

Ces superficies ont été évaluées en privilégiant leur position sur des espaces proches de sites urbanisés préexistants. Aucun déboisement n'est envisagé.

Elles répondent aux besoins en matière de :

- maintien de la démographie ;
 - planification d'un accueil complémentaire de population sur le moyen/long terme ;
- ainsi qu'à la volonté de créer une dynamique économique locale.

La commune a en effet dans son histoire récente été sollicitée plusieurs fois pour l'implantation de commerces et ne possédait pas au POS de zones destinées à l'économie.

Le PLU prévoit une réserve potentielle en ce sens.

Ces orientations sont cohérentes avec les grandes orientations stratégiques du PADD.

