

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE JUSSY



PIECE N° 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 31 mars 2022,
le Président de la Communauté de l'auxerrois :

Prescription : DCM en date du 3 décembre 2013

Arrêt-projet : DCC en date du 17 décembre 2020

Approbation : DCC en date du 31 mars 2022

TABLE DES MATIERES

CADRE REGLEMENTAIRE _____	3
AMENAGEMENT ET URBANISME _____	4
HABITAT _____	5
EQUIPEMENTS _____	7
LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS _____	8
TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS _____	9
PAYSAGES _____	10
PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS _____	12
PRESERVATION ET REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES _____	13
MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN _____	14

CADRE REGLEMENTAIRE

Article L151-5 du Code de l'urbanisme

(Version en vigueur au 01/02/2019)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

AMENAGEMENT ET URBANISME

CONTEXTE

L'urbanisation de Jussy est très localisée et regroupée dans le fond de vallée encadré par des côteaux au Nord et au Sud. Cette géographie entraîne des risques naturels, notamment d'inondation ou de retrait gonflement des argiles, qu'il faut prendre en compte afin de limiter l'aléa pour les nouvelles constructions.

Le bourg très regroupé historiquement a eu tendance à s'étaler ces dernières décennies, venant rompre avec l'urbanisation historique sur la commune. Sur le bourg ancien la densité est importante avec peu d'espaces de respiration entre les constructions, à l'inverse sur les parties périphériques, l'étalement diffère avec le reste de la commune donnant lieu à de larges parcelles construites. Il apparaît important sur Jussy de trouver un juste milieu entre densification et étalement urbain afin de proposer un cadre de vie qualitatif.

Le bourg compte également du patrimoine à préserver étant donné leur valeur historique, c'est le cas de l'église inscrite aux monuments historiques, qu'il faut prendre en compte dans l'aménagement pour ne pas impacter son insertion paysagère.

OBJECTIFS

1. Limiter l'étalement urbain en mobilisant les espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine.
2. Préserver des espaces de respiration et jardins/vergers au sein du bourg de la commune.
3. Prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles sur la commune.
4. Eviter les aménagements à proximité de l'église obstruant sa visibilité.
5. Limiter l'imperméabilisation sur les nouvelles parcelles constructibles.

HABITAT

CONTEXTE

Le parc de logements a légèrement augmenté, avec 8 nouveaux logements en 10 ans. Cette dynamique semble tout juste suffisante pour combler le desserrement des ménages, de nouvelles possibilités de construction pourraient ainsi permettre de relancer la croissance, à condition d'être dans des endroits propices et cohérents avec le tissu urbain.

La vacance, bien qu'assez faible, a quant à elle fortement augmenté depuis 5 ans passant de 10 à 18 logements sur cette période. Ce phénomène représente un risque pour la commune, s'il n'est pas pris en compte, la vacance risque de continuer et de se développer, impactant l'attractivité de la commune sur le moyen terme.

Le parc de logements sur Jussy est très uniforme avec la prédominance de maisons individuelles, anciennes pour la plupart. Une diversification de l'offre permettrait de répondre aux évolutions démographiques, tout en attirant de nouveaux ménages sur la commune.

OBJECTIFS

6. Prévoir un besoin d'environ 12 nouveaux logements d'ici 2036 en réponse à l'évolution démographique attendue de 0,05 % /an¹ et au desserrement des ménages de 0,25 % /an².

	Valeur de référence en 2016	Objectif	Valeur cible en 2036 ³
Démographie	394	0,05 % /an	398
Taille des ménages	2	- 0,25 % /an	1,9
Besoin en logement	-	-	12

7. Répartir le besoin en logement de la façon suivante :
 - Transformation de 2 logements vacants en résidence principale ;
 - Mobilisation du potentiel des dents creuses à hauteur de 4 logements ;
 - Réalisation des logements restant en extension de l'urbanisation (6 logements).
8. Prévoir deux opérations d'achat/réhabilitation de logements vacants (mise en place d'une procédure d'abandon manifeste).
9. Lutter contre la précarité énergétique des logements, particulièrement en ce qui concerne les réhabilitations.

¹ Hypothèse basée sur le PLH de la CA de l'auxerrois en cours d'élaboration.

² Hypothèse tenant compte de la taille des ménages déjà relativement faible et des prévisions du PLH de la CA de l'auxerrois en cours d'élaboration.

³ Cette temporalité correspond à trois PLH.

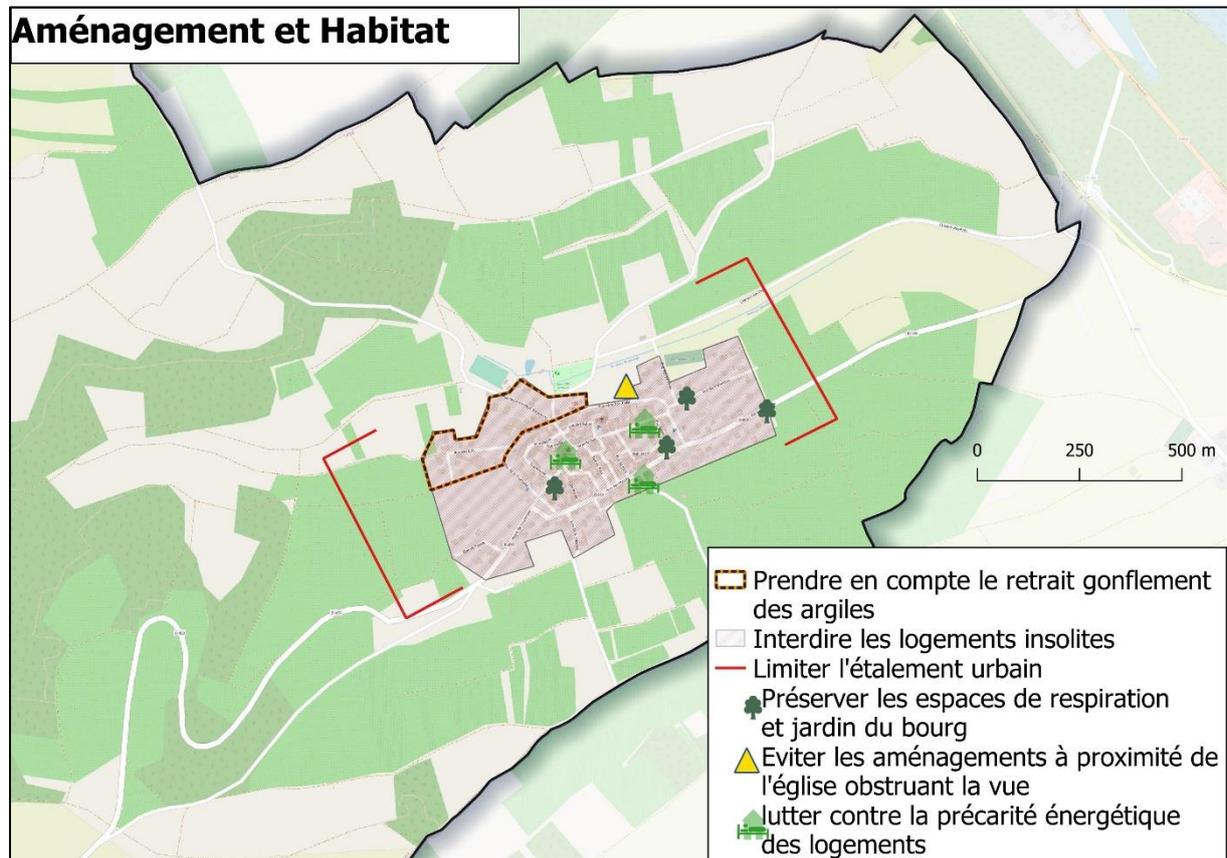


Figure 1 : Schéma récapitulatif des objectifs d'aménagement et d'habitat (réalisation CDHU)

EQUIPEMENTS

CONTEXTE

Jussy comprend un nombre relativement important d'équipements pour une commune de sa taille avec une bibliothèque et un boulodrome entre autres. Cette offre permet de proposer un cadre de vie agréable aux habitants participant à renforcer l'attractivité de Jussy auprès des ménages. Maintenir cette offre est un enjeu pour la commune, tout en modernisant ses équipements avec les nouvelles technologies dans les années à venir.

OBJECTIFS

10. Faciliter le déploiement du très haut débit et de la fibre optique pour les nouvelles constructions.
11. Permettre le développement des réseaux d'énergie (géothermie...).
12. Garantir l'accès aux équipements publics aux personnes à mobilité réduite.

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

CONTEXTE

Jussy compte très peu d'emplois sur son territoire, la majorité des actifs travaillant sur Auxerre. L'agriculture constitue la majeure partie de l'activité sur la commune. Jussy dispose tout de même d'un commerce de proximité, qui constitue une offre de proximité très appréciable pour les habitants. Permettre le maintien de ce commerce représente un fort enjeu sur le plan économique, mais également démographique puisqu'il contribue à renforcer l'attractivité du bourg.

OBJECTIFS

13. Pérenniser le commerce du bourg afin de maintenir une offre de proximité (création de nouveaux logements à proximité, implantation de bornes électrique...).

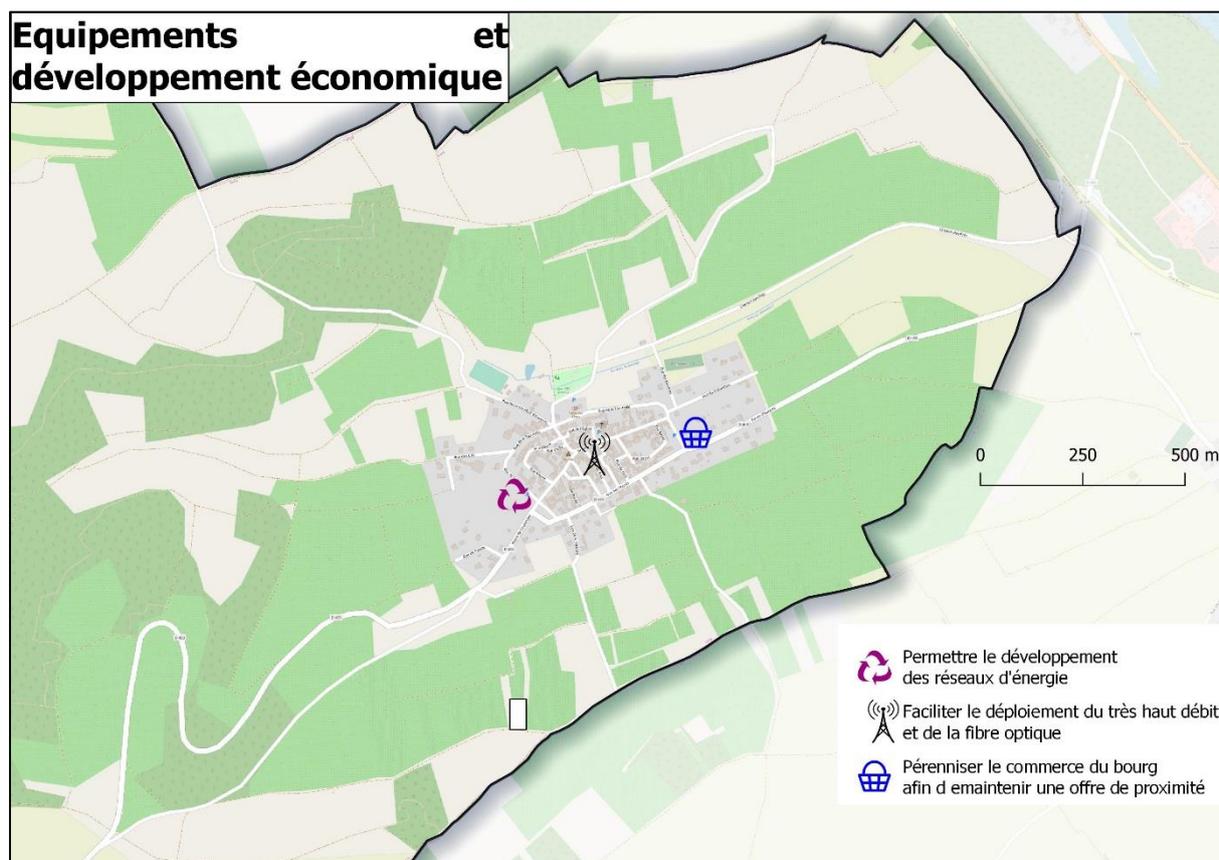


Figure 2 : Schéma récapitulatif des objectifs équipements et développement économique (réalisation CDHU)

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

CONTEXTE

Les ménages sur Jussy utilisent très largement la voiture comme premier moyen de transport. Le bourg étant donné sa concentration permet cependant l'usage de modes de déplacements doux avec de nombreux chemins entre les habitations. La desserte d'Auxerre ne peut se faire quant à elle uniquement par route rendant compliquée l'utilisation d'autres modes de transports que la voiture pour s'y rendre. Ainsi dans une optique de réduction des émissions de gaz à effet de serre, il est opportun d'encourager les déplacements doux lorsque cela est possible. Le développement de moyens de transports non polluants comme les voitures et vélos électrique participe aussi à inscrire Jussy dans une politique de développement durable et représente un enjeu à prendre en compte dans le futur.

OBJECTIFS

14. Développer les modes de déplacements doux à l'échelle de Jussy, mais également avec l'intercommunalité.
15. Préserver les chemins de traverse au sein du bourg.
16. Faciliter le développement du stationnement des véhicules et vélos électriques, ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement (point de charge...).

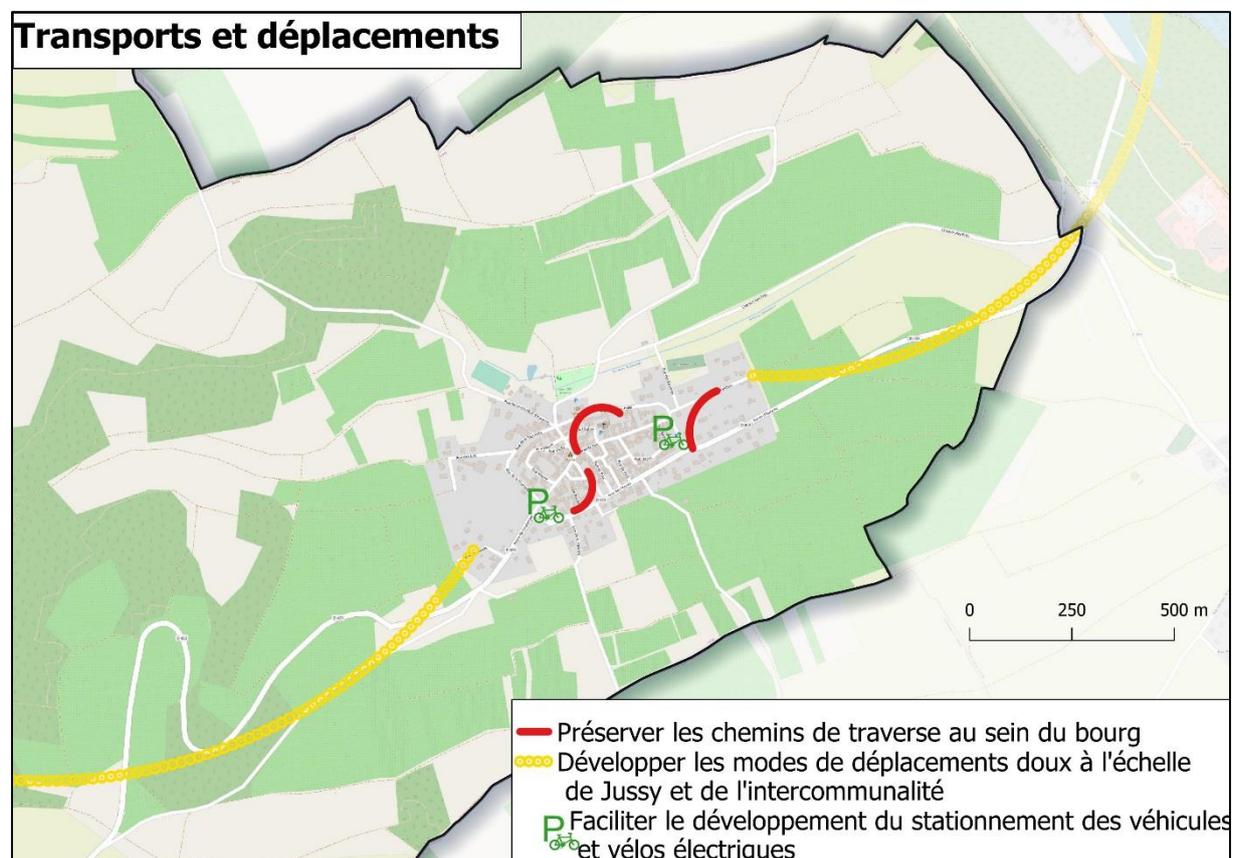


Figure 3 : Schéma récapitulatif des objectifs transports et déplacements (réalisation CDHU)

PAYSAGES

CONTEXTE

Le paysage naturel de Jussy est marqué par les nombreuses petites parcelles agricoles sur les côteaux qui sont occupés le plus souvent par des vignes et des vergers. Cette particularité de l'activité agricole constitue un enjeu paysager qui participe à proposer un cadre de vie spécifique à la commune et à son attractivité.

En plus du paysage naturel, l'architecture joue également un rôle dans la spécificité de Jussy, il faut donc veiller à préserver ces éléments typiques de la commune. L'enjeu est de trouver un juste milieu entre le style ancien et historique et les constructions récentes, pour garder une cohérence du bâti sur l'ensemble du bourg.

Etant donné la concentration du bourg, Jussy compte peu d'entrées de ville, leur qualité est ainsi d'autant plus importante d'un point de vue paysager, elles méritent une attention particulière pour renvoyer une bonne image de la commune.

OBJECTIFS

17. Protéger les éléments végétaux qui participent à la structuration du paysage (article L151-19).
18. Préserver une partie des vergers qui façonnent le paysage de la commune, notamment en entrée de ville.
19. Encadrer l'aspect architectural des constructions agricoles.
20. Identifier et protéger les cônes de vue présentant un intérêt paysager.
21. Veiller à une harmonisation du bâti sur les nouvelles constructions.

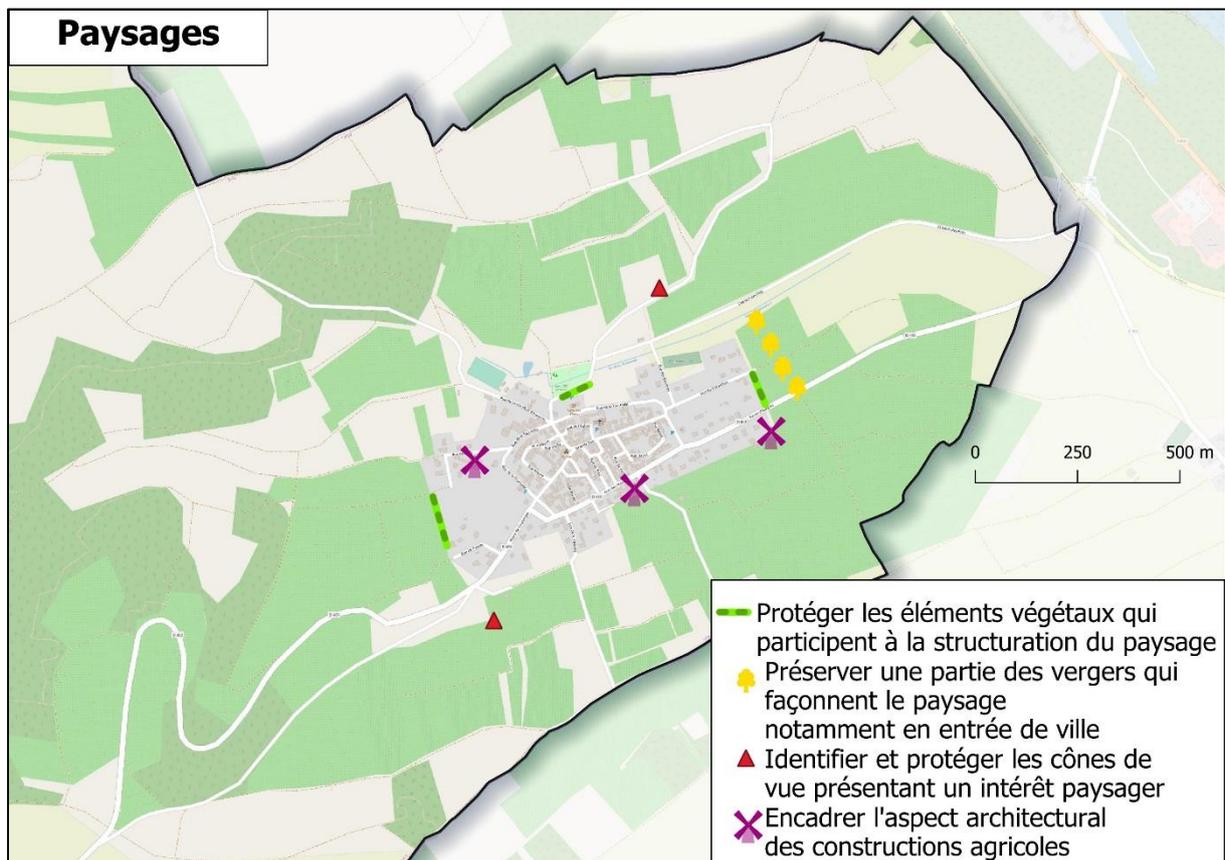


Figure 4 : Schéma récapitulatif des objectifs paysages (réalisation CDHU)

PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

CONTEXTE

L'activité agricole façonne très largement le territoire et représente la principale activité économique sur la commune. Avec les nombreuses parcelles présentes sur Jussy, le maintien de l'activité agricole est un enjeu important autant pour l'économie locale que pour le paysage.

Les espaces naturels et forestiers bien que moins nombreux représentent tout de même eux aussi un intérêt paysager et naturel qu'il convient de protéger avec notamment le Rû traversant la commune ou les espaces boisés en progression depuis quelques décennies.

OBJECTIFS

22. Protéger les espaces naturels présentant un enjeu particulier (ZNIEFF, zones humides...).
23. Classer en espace boisé (EBC) les entités boisées.
24. Préserver les espaces agricoles et forestiers.
25. Permettre le développement des activités agricoles et forestières et leurs diversifications.
26. Protéger les milieux humides présents sur la commune.
27. Préserver l'état des eaux souterraines, notamment au regard des puits de captages d'eau potable proches.

PRESERVATION ET REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

CONTEXTE

Les forêts et prairies représentent les véritables enjeux environnementaux sur Jussy, avec des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques recensés. Le PLU doit veiller à préserver voir remettre en bon état ces points de passage et réserves si nécessaire afin de pérenniser les espèces animales et végétales sur le territoire.

OBJECTIFS

28. Protéger les milieux identifiés comme réservoirs de biodiversité.
29. Préserver les continuités écologiques recensées sur le territoire de la commune.

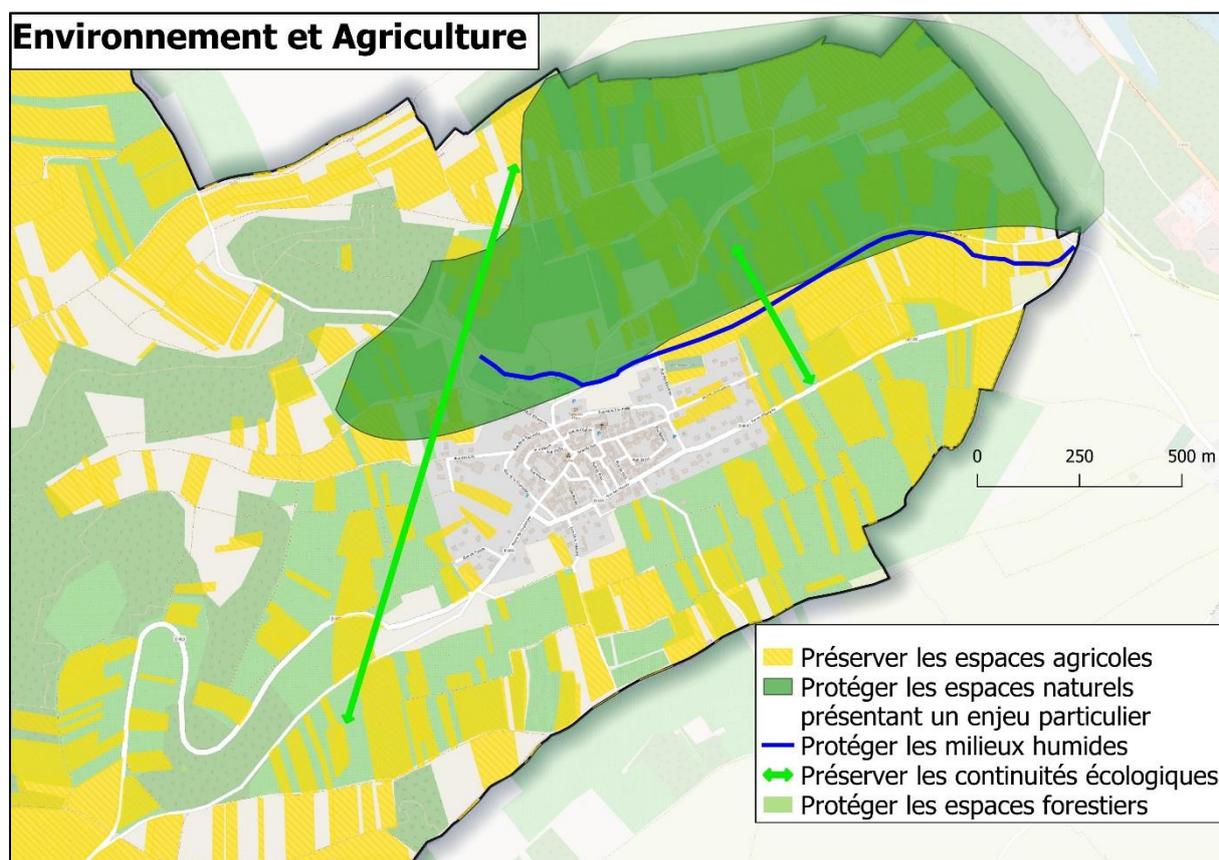


Figure 5 : Schéma récapitulatif des objectifs d'environnement et d'agriculture (réalisation CDHU)

MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

CONTEXTE

Le projet de PLU doit s'efforcer d'anticiper les évolutions démographiques et de fixer des objectifs de constructions de logements et de consommation foncière en conséquence. Ce dernier axe du PADD doit donc mettre des chiffres sur les objectifs spécifiques que sont la densification et la lutte contre l'étalement urbain.

Jussy accuse une dynamique démographique négative avec -1,5 % de croissance annuelle sur les 10 dernières années. Le desserrement des ménages quant à lui est continu avec une taille de 2 personnes en 2016.

Depuis 2006, il s'est consommé 0,6 hectare d'espace au profit de l'urbanisation. Afin de réduire cette consommation, les élus souhaitent d'abord mobiliser le parc déjà existant avec les logements vacants revenant dans le parc principal. Ensuite, le potentiel de densification au sein de la tâche urbaine a été comptabilisé pour atteindre l'objectif fixé. Enfin, le nombre de logements à créer restant est à localiser en extension de l'urbanisation.

OBJECTIFS

30. Ralentir l'extension de l'urbanisation d'environ 18 % par rapport aux 15 années précédentes (418 m² /an sur la période 2006/2019, 344 m² /an sur la période 2020/2036).
31. Fixer une densité minimale de 12 logements par hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble type lotissement (par la mise en place d'OAP).