

Commune de Jussy

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Document n°2

Vu pour être annexé à
la délibération du :
- 7 DEC. 2010
Approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



SOMMAIRE

1 ^{ERE} PARTIE / DEFINITION ET OBJECTIFS DU PROJET	3
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	
2 ^{EME} PARTIE / PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	6
3 ^{EME} PARTIE / ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE LA COMMUNE	9
1. Favoriser le développement de l'habitat	10
2. Encourager le développement des activités économiques	13
3. Préserver les paysages et le cadre de vie	15

1^{ère} Partie /

Définition et Objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

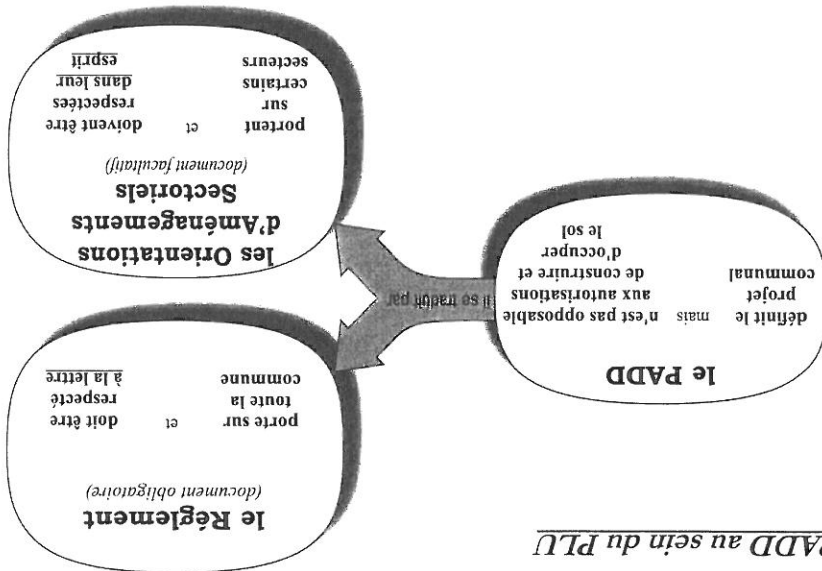
La loi dite SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000 a modifié considérablement le droit de l'urbanisme en instituant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) pour succéder aux Plans d'Occupation des Sols (POS).

Les documents d'urbanisme proprement dits doivent désormais être précédés d'un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les dix prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la loi S.R.U..

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet, conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifiée par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite "Loi Urbanisme et Habitat".

Un projet, c'est la capacité à mobiliser et à mettre en oeuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires et ce dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Inscription du PADD au sein du PLU



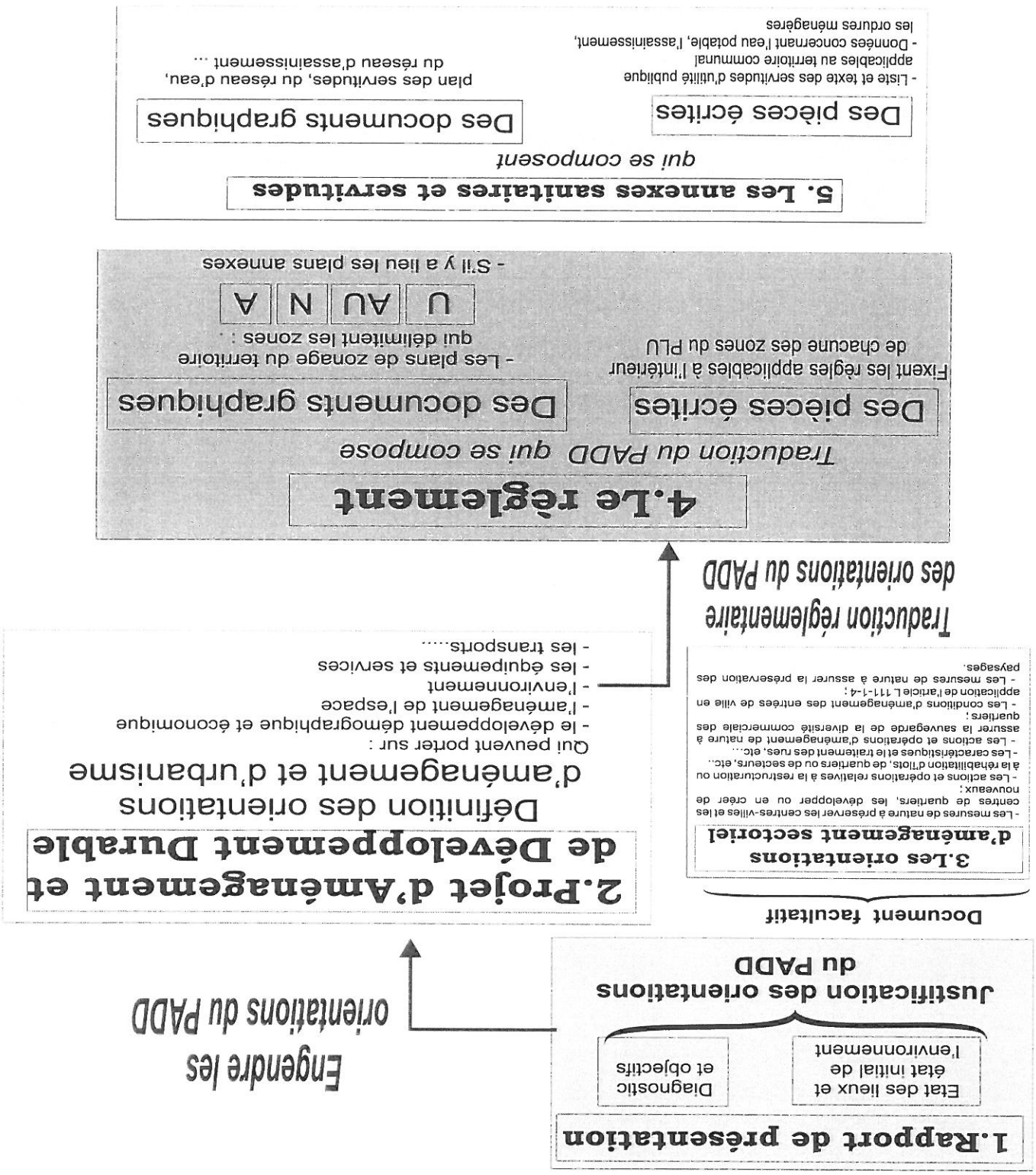
Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

✓ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,

✓ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,

✓ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (réglement et orientations d'aménagement sectoriel) doivent être cohérents avec lui.

Structure et composition du Plan Local d'Urbanisme



Présentation générale de la commune

2^{ème} Partie /

SYNTHESE DES ELEMENTS EMANANT DU DIAGNOSTIC

ATOUTS	CONTRAINTES
<p>✦ Une situation géographique privilégiée : à la fois proche de Chauny et de St Quentin, les habitants bénéficient du passage de la route départementale 810, facilitant les déplacements vers ces pôles d'attractivité aussi bien en matière d'emplois que d'équipements.</p> <p>✦ Un dynamisme démographique modéré : malgré la baisse du nombre d'habitants, les nombres de ménages et de logements ne cessent de s'accroître.</p> <p>✦ Un parc de logements diversifié (propriétés individuelles et locatifs) recourrant pour sa partie ancienne, à l'architecture traditionnelle du saintquentinois qui compte assez peu de logements vacants.</p> <p>✦ Un bon niveau d'équipements scolaires, sportifs, sociaux et présence de commerces et de services de proximité.</p> <p>✦ La présence d'entreprises et d'industries, vecteurs d'emplois et de ressources locales.</p> <p>✦ Un environnement naturel attractif, lié à la qualité paysagère du territoire (canal de Saint-Quentin, boisements éparés, relief vallonné...). La commune est concernée par les zones naturelles suivantes dont il convient d'assurer leur préservation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZNIEFF de type I « Marais de Saint-Simon », - ZNIEFF de type II « Haute et Moyenne vallée de la Somme entre Croix - Fonsommes et Abbeville », - ZICO « Étangs et Marais de la Somme ». <p>✦ Une demande importante de terrains à bâtir notamment en accession à la propriété.</p>	<p>X Le passage de la RD 810 générant un trafic poids lourds important lié à la présence d'activités sur le territoire.</p> <p>X Un environnement naturel entraînant des contraintes de développement : les terrains bas constituent des milieux humides.</p> <p>X Une régression démographique conjoncturelle, succédant à une forte augmentation de la population constatée entre 1982 et 1999.</p> <p>X La présence d'activités générant des périmètres d'isolement.</p> <p>X La présence d'un captage et de périmètres de protection définis jusqu'à proximité de la zone bâtie.</p> <p>X La présence d'une ligne de chemin de fer, considérée comme un axe bruyant de type 1.</p> <p>X La commune est également recensée dans le dossier départemental des risques, au titre du risque de mouvements de terrains.</p>

Consciente des modifications urbaines et sociales qui la touchent aujourd'hui, la commune a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme pour favoriser le développement des zones d'habitat, dynamiser l'activité économique et commerciale et ce, dans un souci de protection de son environnement naturel et de son cadre de vie, dans le respect des contraintes et servitudes qui s'appliquent sur son territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Jussy s'inscrit dans cette démarche en retenant comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement :

1. Favoriser le développement de l'habitat ;
2. Encourager le développement des activités économiques (industrielle, agricole et commerciale) ;
3. Préserver les paysages et le cadre de vie.

3^{ème} Partie /

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la Commune

1. Favoriser le développement de l'habitat

La commune de Jussy connaît une certaine attractivité, se traduisant notamment par une demande régulière de terrains à bâtir pour de nouveaux habitants, à laquelle la municipalité souhaite pouvoir répondre.

Bien que la population ait diminué lors des derniers recensements, passant de 1 290 à 1 244 (près de -3,5%), le nombre d'habitants atteint aujourd'hui le même niveau qu'en 1990. Paradoxalement, le nombre de ménages, lui, a augmenté. En 1999, on comptait 492 ménages à Jussy et 510 en 2007. Cette évolution est due à la baisse de la taille des ménages, à la décohabitation et aux séparations.

La tendance au desserrement des ménages se traduit en termes d'aménagement, par une évolution du parc de logements. Depuis 1968, le parc de logements n'a cessé de se développer, et de manière plus que proportionnelle par rapport à l'évolution démographique. Le nombre de résidences principales est passé de 364 en 1968 à 510 en 2007. Le rythme de constructions est toujours notable : 25 autorisations ont été délivrées depuis 1999.

Ces chiffres témoignent de la demande réelle de se loger à Jussy. La municipalité souhaite favoriser le développement de l'habitat et ainsi maintenir, voire augmenter le nombre d'habitants tout en aidant, au mieux leur intégration ; une telle augmentation de la population contribuerait au maintien des activités encore présentes dans le village (artisanat, commerce, services...) et assurerait leur développement.

L'objectif principal de ce PLU sera d'encourager la baisse démographique par la construction de logements nouveaux afin de pouvoir stabiliser et même augmenter la population, pour atteindre le seuil des 1 500 habitants.

Pour atteindre cet objectif, on peut estimer le besoin en logements nouveaux comme suit :

- à court et moyen termes (5 à 10 ans), environ 100 logements supplémentaires sont nécessaires pour stabiliser et augmenter tendanciellement la population, pour atteindre 1 400 habitants.

En considérant que le phénomène de desserrement des ménages se poursuit, on peut évaluer à 2,2 personnes le taux d'occupation d'un logement à l'horizon 2020-2025 (duree de vie hypothétique d'un document d'urbanisme). Des lors, 50 logements sont nécessaires pour stabiliser la population.

Permettre 50 logements supplémentaires sur une dizaine d'année, revient à encourager une évolution de la population à un rythme de 1,2% par an.

- à plus long terme (10 à 15 ans), les élus souhaitent poursuivre cette dynamique et atteindre 1500 habitants.

➔ POUR Y PARVENIR TROIS ACTIONS COMPLÉMENTAIRES SONT ENVISAGÉES :

1. L'urbanisation des espaces libres au sein des zones bâties existantes par l'implantation de constructions « au coup par coup », sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie).
- Quelques terrains sont encore disponibles au sein de la partie urbanisée. La commune souhaite pouvoir renforcer l'urbanisation de ces secteurs et ce, afin de :
 - créer un bourg homogène dont les caractéristiques des quartiers sont aisément perceptibles en évitant tout mitage des espaces naturels et agricoles,
 - limiter des frais de viabilisation de nouveaux terrains sachant que des dents creuses persistent au sein des zones desservies.
2. La création de nouvelles zones à urbaniser dans la continuité du bourg actuel ; Plusieurs secteurs d'extension sont définis compte tenu des contraintes territoriales, des disponibilités foncières et des besoins en logements nouveaux.
3. La création de réserves foncières ouvertes à l'urbanisation en engageant une procédure de modification ou de révision du PLU, l'objectif étant de préserver des secteurs de développement futur de la commune (qui pourraient accueillir des projets de constructions sous peine de mise à niveau des réseaux desservant la commune).

➔ CETTE POLITIQUE D'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS S'ACCOMPAGNERA...

...d'une part, d'une réflexion sur le maintien et le développement des commerces et services implantés au centre-bourg, et d'autre part, de mesures facilitant l'intégration des nouveaux habitants en s'appuyant sur le tissu associatif.

ENFIN DANS UN SOUCI DE MIXITE CETTE POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT MAITRISE SERA REALISEE EN ...

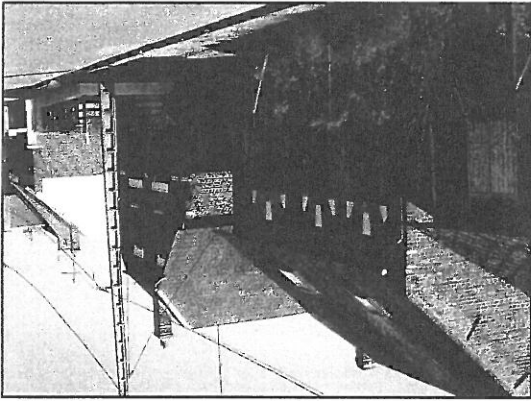
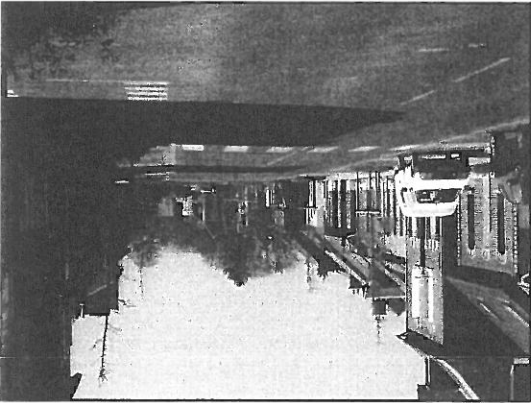
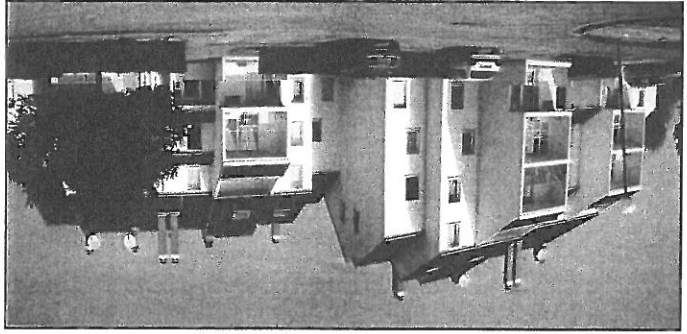
... poursuivant la politique de l'habitat déjà menée en termes de diversité des types de logements (accession à la propriété / parc locatif, logements individuels / collectifs) et de mixité de population.

Etant données les possibilités d'accueil de nouvelles habitations, la municipalité souhaite répondre à ces objectifs de développement en conciliant extension urbaine et préservation du cachet paysager de la commune.

Dans cette optique :

✓ La localisation des zones d'extension de

l'habitat est privilégiée dans la continuité immédiate des zones déjà construites en tenant compte des contraintes territoriales et ce, dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager. Les zones d'extension n'ajouteront pas à la longueur du village déjà fort être, et respecteront la forme et l'équilibre actuel du village.



✓ L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions est recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir :
■ l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives ;
■ la hauteur et le volume, l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures...). Une réflexion sera également menée sur l'accès, la desserte et l'aménagement des zones d'extension définies, afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers de la ville au sein de la zone agglomérée.

2. Encourager le développement des activités économiques

Au-delà de son attractivité résidentielle, JUSSY est aussi lieu de développement économique, conjuguant des domaines d'activités variés, sources d'emplois. Commerce, agriculture et industrie sont présents à JUSSY, générant notamment l'emploi de 27% des actifs occupés de la commune.

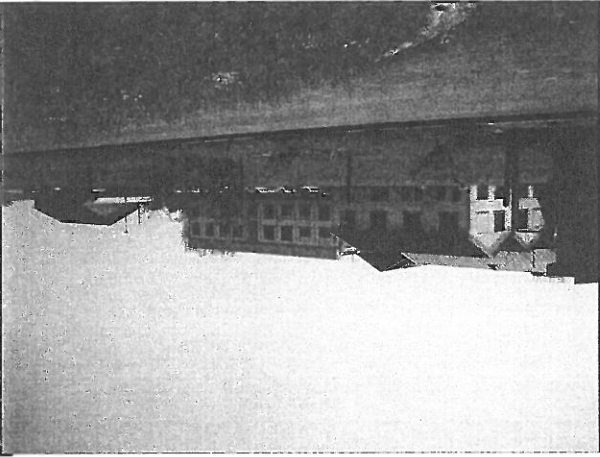
Ainsi, JUSSY reflète l'image de bourg centre qui lui est donnée par la présence de petits commerces, par son bon niveau d'équipements publics (écoles, cantine, garderie, gymnases, poste), par la qualité de traitement des espaces publics (fleurissement, mobilier urbain...) mais également par la présence de locaux industriels.

L'objectif de la commune est de pouvoir maintenir ces activités, et de faciliter leur propre développement (agrandissement), tout en encourageant la venue de nouvelles entreprises.

⇨ **POUR SATISFAIRE CET OBJECTIF, PLUSIEURS ORIENTATIONS SONT ENVISAGÉES :**

1. **Rénover et renforcer les zones d'activités existantes** par l'adoption d'un zonage spécifique permettant l'accueil de nouvelles activités économiques sur les terrains encore disponibles.

2. **Définir des zones d'extension** détenant cette même vocation (comme le permettait le POS) afin de pouvoir offrir des droits à s'installer à de nouvelles entreprises ou à s'agrandir pour celles déjà sur place.



3. **Rénover et développer les commerces et services de proximité** au sein de la zone agglomérée, en favorisant l'arrivée de nouveaux habitants susceptibles de générer une demande supplémentaire auprès de ces équipements divers. Cet objectif sera permis, dans le PLU, par l'adoption d'un règlement adapté.

4. **Assurer le maintien des activités agricoles** en définissant un certain équilibre avec le développement urbain.

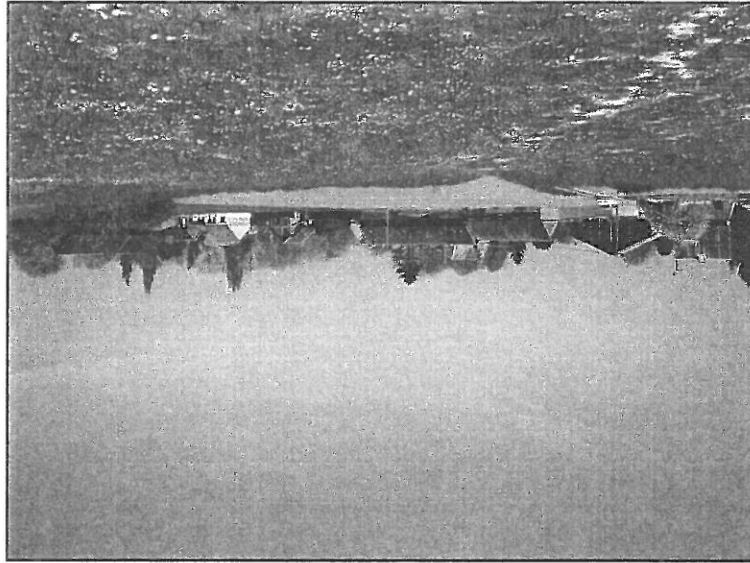
↪ CES OBJECTIFS SERONT ATTEINTS DANS LE CADRE DU PLU EN :

✓ Localisant les zones d'extension à caractère économique dans la continuité des zones industrielles et artisanales actuelles, c'est-à-dire dans le prolongement du bourg en direction de Montescourt-Lizerolles, à l'écart des zones d'habitat.

✓ Adoptant un règlement spécifique au sein des zones urbaines, afin de permettre le développement des services de proximité et de pouvoir en accueillir de nouveaux.

✓ Protégeant les espaces voués à l'agriculture comme suit :

- Veiller à ce que le développement urbain ne conduise pas à un mitage des terrains agricoles ;
- Tenir compte des périmètres liés aux installations classées ;
- Tenir compte des circulations des engins agricoles, en maintenant des largeurs de chemins et des accès suffisantes.



3. Préserver les paysages et le cadre de vie

Le diagnostic environnemental montre :

- ✓ Un site naturel riche et diversifié qu'il convient de préserver.

Jussy offre un paysage ouvert de plaines agricoles légèrement ondulées, agréablement endroit de quelques bois. Ces espaces boisés constituent des éléments du patrimoine naturel, qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de refuge pour la faune et la flore, et contribuent à l'épuration de l'air et des sols, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages.

A ce titre, deux zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) ainsi qu'une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux sont répertoriées sur le territoire. Il s'agit de :

- La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type I « Marais de Saint-Simon », inscrite à l'inventaire du patrimoine naturel de Picardie : ces marais occupent un tronçon de la vallée de la Somme et présentent une grande variété d'habitats aquatiques et amphibies.
- La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type II « Haute et Moyenne vallée de la Somme entre Croix - Fonsomme et Abbeville », inscrite à l'inventaire du patrimoine naturel de Picardie, caractérisée par ses habitats aquatiques, amphibies, hygrophiles à méso hygrophiles. Il s'agit d'un corridor fluviatile, favorable aux flux migratoires de multiples espèces végétales et animales.
- La Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) « Etangs et Marais de la Somme ».

Plusieurs chemins de randonnée inscrits au Plan Départemental d'itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) sillonnent ces espaces et doivent être protégés.

- ✓ Un environnement naturel entraînant des contraintes de développement.

La commune est recensée au titre de mouvement de terrain et détent un captage sur le territoire. L'urbanisation ne se réalisera pas sur les terrains identifiés à risque.

- ✓ Un patrimoine architectural de qualité : le bâti ancien respecte l'architecture traditionnelle, recourant massivement à la brique.

⇨ **COMPTE TENU DE SES CARACTÉRISTIQUES TERRITORIALES ET DES OBJECTIFS DÉFINIS PRÉCÉDEMMENT EN MATIÈRE D'URBANISATION, PLUSIEURS ORIENTATIONS SONT DÉVELOPPÉES AFIN DE PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN :**

1. Classement des espaces sensibles en zone naturelle (boisements et secteurs remarquables bordant le canal de Saint-Quentin) ;

2. Maintien du classement en EBC des principaux bois habitant le territoire ;

3. Préservation des espaces jardins, par une trame particulière sur le plan de zonage ;

4. Délimitation de secteurs aux abords du captage afin de préserver ses abords ;

5. Absence d'urbanisation autour des constructions isolées ;

6. Protection et entretien des chemins de randonnées (PDIPR) ;

7. Adoption d'un règlement de PLU permettant d'assurer harmonieusement l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement, par la réglementation pour chacune des zones du P.L.U. de l'article régissant « les aspects extérieurs des constructions nouvelles » (réglementation des volumes, des façades, des parements extérieurs, des clôtures, des toitures...).

