

## PRESENTATION DU P.A.D.D.

La loi « Solidarité et Renouvellement urbains » du 13 décembre 2000, met fin à la politique de la ville menée ces dernières décennies. Elle bouleverse la conception du droit de l'urbanisme, impose une nouvelle vision de la ville et s'inscrit dans deux idées forces :

- ◆ La première idée-force est la notion de développement durable qui implique que le développement des sociétés modernes soit spatialement économe et soucieux de l'environnement tout en permettant une solidarité entre les habitants des milieux urbains et entre les espaces urbains et ruraux.
- ◆ La deuxième idée-force est que l'organisation du territoire doit assurer, ou renforcer la cohésion territoriale et sociale en assurant une diversité urbaine et une mixité sociale.

Cette loi se traduit par une refonte législative importante et vient notamment modifier le Code de l'Urbanisme : le Plan d'Occupation des Sols (POS) est remplacé par le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce changement de dénomination montre bien la volonté du législateur d'insuffler une nouvelle philosophie aux documents d'urbanisme dont la conception nouvelle en fait le cadre d'une véritable politique globale d'aménagement du territoire communal.

Le POS avait en effet, pour objet de fixer « les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols » et pouvait comporter des interdictions de construire. C'était donc essentiellement un instrument de politique foncière qui se limitait à figer et à organiser les espaces publics, les espaces privés et à présenter les équipements publics. Le POS ignorait par ailleurs, les principes généraux des objectifs de l'aménagement du territoire puisqu'il n'était soumis qu'à l'obligation de « prendre en compte les contraintes liées à la préservation des paysages ».

Le PLU, s'il n'ignore pas cette dimension, est quant à lui, animé d'une dynamique urbaine qui le fait sortir de l'urbanisme réglementaire pour l'incorporer dans l'urbanisme opérationnel. L'article L.123.1 fait prévaloir une logique d'aménagement sur la logique foncière. L'accent est mis sur le projet d'aménagement conçu comme un projet global mêlant notamment l'utilisation foncière, l'environnement, les transports et les préoccupations des habitants. Pour ce faire, le PLU doit désormais comprendre un nouveau document : le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

L'article R.123.3 du Code de l'urbanisme précise les objectifs du PADD :

***« le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121.1 les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »***

***ARTICLE L.110 :*** « Le Territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

***ARTICLE L.121-1 :*** « Les Schémas de cohérence territoriale, les Plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :  
1°. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières

*et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

*2°. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, dans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

*3°. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»*

## LE CONTENU DU PADD

Le P.A.D.D. comporte deux parties :

- une **partie obligatoire** qui exprime les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement concernant l'organisation générale du territoire communal. Cette partie doit respectée les principes légaux précités.
- Une **partie facultative** qui peut définir d'une manière plus précise les orientations et prescriptions particulières concernant plus spécifiquement des espaces ou des quartiers.
- Un **Plan au 1/10000°** qui schématise les différentes options retenues par la Municipalité.

## A QUOI SERT LE P.A.D.D. ?

L'objectif du P.A.D.D. est d'introduire dans les documents locaux d'urbanisme une réflexion sur l'avenir de la commune à moyen et long terme. Les grandes orientations peuvent concerner différents domaines : le développement du bourg, d'îlots, de secteurs, la préservation de l'environnement et de l'activité agricole .

## HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

La Commune de JUSSEY est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis le **6 Décembre 1979** . Ce document a été révisé en **1998**, et modifié en **2000**. La dernière modification concernait l'extension d'une zone Ub.

Le document n'est plus adapté à l'évolution de la commune, il devenait nécessaire de le réviser dans son intégralité. Par délibération en date du **17 juillet 2003** la Commune de JUSSEY a décidé de réviser son P.O.S..

**ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT RETENUES  
POUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE**

Il s'agit des principales options des élus pour orienter leur politique d'urbanisme. Ces options ont été mises au point lors de l'élaboration du PLU par la Commission municipale. Elles seront présentées et discutées avec la population dans le cadre de la concertation et feront l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal.

Elles sont regroupées par thème et tiennent compte :

- du diagnostic et de l'étude d'environnement réalisées par le Bureau d'Etudes et de Conseils en Environnement « **EMC Environnement** » basé à TALANT (21240)
- du Porté à Connaissance réalisé par les services de la DDE.

Ces orientations sont contenues dans les thèmes suivants :

- Poursuite du développement du bourg comme principal pôle d'habitat, de commerces et de services de la commune et développement de l'urbanisation sur la périphérie,
- Maintien et développement des activités économiques,

**I – POURSUITE DU DEVELOPPEMENT DU BOURG COMME PRINCIPAL POLE D'HABITAT, DE COMMERCES ET DE SERVICES DE LA COMMUNE ET DEVELOPPEMENT SUR LA PERIPHERIE**

La commune de JUSSEY, Chef lieu de canton comprend un vaste territoire (3 500 hectares) et trois secteurs urbanisés :

- Le bourg ancien situé dans la partie médiane du territoire qui comprend à la fois des zones urbaines, des zones artisanales et de nombreux commerces bien intégrés dans le village.
- Le quartier de la gare, au nord, qui est plutôt un secteur à caractère artisanal et industriel avec quelques quartiers bâtis,
- Le village de Noroy les Jussey, excentré au sud ouest et qui ne comprend que des maisons d'habitation.

Le bourg ancien de JUSSEY s'est développé entre la rivière La Mance et les routes départementales n° 3 (via Port sur Saône/Vesoul) et n° 44 (via Cemboing).

Le quartier de la gare, séparé du bourg par une zone humide générée par la Mance s'est développé le long de la ligne de chemin de fer et de la départementale n°44

Le village de Noroy n'est rattaché à Jussey que depuis 1972.

Depuis la seconde guerre mondiale, la population n'a cessé de décroître. Il y a 40 ans, elle était de 2 500 habitants, aujourd'hui elle n'est que de 1827 en comptabilisant le village de Noroy. Aujourd'hui, on constate un renversement de la situation avec une légère augmentation depuis 1999. Celle-ci peut être imputée à une conjoncture favorable mais elle est aussi le produit de l'attraction exercée par la commune qui bénéficie de nombreux atouts, parmi lesquels :

- situation favorable proche de VESOUL (40 minutes), de Montigny le Roi via l'autoroute A31 via PARIS (45 minutes) avec une bonne desserte routière permettant de rejoindre rapidement ces deux agglomérations,
- Offre de services, un niveau d'équipement important ; de nombreux commerces
- Un bassin d'emploi important (700 emplois)
- Un environnement bien préservé.

Toutefois, sur le plan foncier, le nombre de terrains constructibles a nettement diminué ces dernières années. Vingt sept permis de construire destinés à des maisons individuelles ont été accordés de 1996 à fin 2004 avec des pics lors de la réalisation du lotissement communal.

Soit une moyenne de 3 à 4 permis par an, mais ce nombre est de nouveau en baisse.. Devant ce constat, le choix des élus en matière d'urbanisme et d'habitat s'appuie sur trois axes essentiels :

- ◆ **Maintenir l'offre foncière à un niveau suffisant pour assurer une certaine stabilité de la fréquentation des équipements et des services et le renouvellement des effectifs scolaires,**
- ◆ **Favoriser le développement de l'urbanisation dans les trois secteurs bâtis de façon à atteindre une population voisine de 2 300 habitants dans les dix à quinze années à venir, soit accorder une dizaine de permis par an,**
- ◆ **Favoriser la construction de résidences principales et la fréquentation des équipements du bourg, :**
  - **c'est à dire densifier l'urbanisation au village de Noroy en tenant compte du relief et des réseaux existants,**
  - **Créer un nouveau pôle d'urbanisation au Nord du quartier de la gare entre les deux secteurs déjà urbanisés,**
  - **Créer de nouveaux pôles d'urbanisation en périphérie du Village de Jussey, c'est à dire à l'Ouest, au Nord Est et au Sud Ouest à proximité des réseaux existants et en prolongement des secteurs bâtis.**

Le rôle du PLU est de permettre l'ouverture et de l'organiser dans le temps en privilégiant les secteurs proches du bourg et les mieux desservis par les réseaux (**AUb**) et de définir à plus long terme les réserves où il serait souhaitable d'organiser de nouvelles ouvertures à l'urbanisation (**AU**). Ces réserves seront définies ultérieurement dans le rapport de présentation.

Les zones à urbaniser devront l'être globalement en concertation avec la Commune et devront respecter les servitudes grevant le territoire communal :

- ◆ ne pas nuire à l'économie agricole du village et respecter les distances réglementaires par rapport aux exploitations agricoles,
- ◆ combler les vides existants entre deux zones constructibles, proscrire le mitage,
- ◆ s'éloigner des zones submersibles en application du « Plan des surfaces submersibles » (P.S.S.) approuvé par Décret du 22 septembre 1966 et des relevés de zones inondables effectués en 1982 et 1994.
- ◆ Prise en compte des ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type 1 et 2 , des Arrêtés de biotope, des Z.I.C.O. (zone importante pour la conservation des oiseaux) et du Site Natura 2000 de la Vallée de la Saône.
- ◆ Le règlement devra prendre en compte le respect des règles architecturales liées à la présence de Monuments Classés :
  - L'église
  - La maison Cordienne
  - La fontaine « Marianne »
 et tenir compte de la richesse architecturale d'un certain nombre de maisons dans le vieux bourg.
- ◆ Prise en compte et protection du patrimoine archéologique

Les zones à urbaniser devront également tenir compte des réseaux existants et de leur capacité :

◆ La station de lagunage du village de Jussey a une équivalence de 2500 habitants et la station d'épuration à filtre bactérien du bourg de Noroy a une capacité de 120 équivalents habitants.. Les objectifs de la commune prévoient une population de 2 300 habitants dans les dix années à venir, ce qui est réalisable compte tenu des capacités du système d'assainissement..

◆ Le réseau eau potable devra être suffisant pour accueillir la nouvelle population . La défense incendie devra couvrir les nouvelles zones à urbaniser ..

## **II – MAINTIEN ET DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

**A) - L'adhésion de JUSSEY au Pôle de développement Economique (PDE)** comprenant les trois communautés de Communes « des Belles Fontaines », du « Pays Jusséen » et des « Vertes Vallées » regroupant 7 500 habitants, implique la réservation d'une vingtaine d'hectares destinés à un développement d'activités économiques.

Le PDE comprend de grandes zones structurantes pour le développement économique des Pays, proches des principales voies de communication prioritaires pour l'accueil d'équipements structurants.

Des réserves foncières d'une vingtaine d'hectares doivent être prévues à moyen et long terme afin de bénéficier des aides financières départementales pour l'aménagement et la mise en valeur de ce futur Pôle de développement économique.

Le site de COMBEAUFONTAINE semble avoir été retenu, mais la municipalité de JUSSEY souhaite conserver une réserve foncière à vocation économique de 20 hectares environ. Cette réserve sera classée en **zone AUe** . Ce sera une zone à urbaniser stricte et pour l'ouvrir à l'urbanisation, **une procédure de révision simplifiée sera nécessaire ; ce qui engendrera une étude de faisabilité, une étude d'incidence et une étude paysagère.**

Ce développement départemental se fera dans un souci de respect de l'environnement et de qualité d'aménagement dans lequel l'aspect paysager aura une large place. :

- Intégration au paysage,
- Etude du volet paysager,
- Qualité architecturale du bâti,
- Travail particulier sur la publicité et l'affichage.

◆ **Le secteur choisi se situe au Sud est du village ; le long de la départementale n°3.**

◆ **Il devra tenir compte de la présence de l'exploitation agricole donc s'en éloigner afin de ne pas nuire à son extension.**

### **B) Agrandir la zone industrielle existante au Quartier de la Gare**

La zone industrielle actuelle située à Jussey-Gare a été reprise par la Communauté de Communes. Le secteur classé NAY au POS fait l'objet d'une étude d'aménagement mais il s'avère qu'il est un peu juste. Il serait souhaitable de l'agrandir au Nord de l'actuelle zone afin d'englober la parcelle numéro 43 dans son entier soit un agrandissement d'environ **3.5 hectares.**

**ORIENTATIONS ET PRESCRIPTIONS SPECIALES****II – AMENAGER LES ENTREES DE VILLAGE, CREER DES PARKINGS ET FAVORISER LES CIRCULATIONS DOUCES.**

Un emplacement réservé sera prévu au Plan de zonage afin de réaliser un rond point permettant d'assurer la sécurité de l'accès de la future zone économique destinée au PDE.

Un emplacement réservé sera également prévu afin de réaliser un parking au quartier de la gare à proximité de l'école.

Il faudra encourager, par la réalisation d'aménagements adéquats, la pratique des déplacements à pied ou en vélo entre le bourg, l'école et les différents nouveaux secteurs d'urbanisation.

Le circuit pédestre (GR de pays et Croix de Pouligny) inscrit au second arrêté du P.D.I.P.R. du 19/09/1994 (Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées) devra être maintenu. Le projet de parcours, intitulé « Tour du Mont Noroy » devra être étudié.

**IV – PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE**

Une grande partie du territoire est consacrée à l'agriculture. Quelques bâtiments d'exploitation, au Sud du village de Jussey, sont situés à proximité des zones urbanisées. Une étude sera réalisée par la Chambre d'Agriculture afin de mieux connaître les contraintes de chaque bâtiment et de préserver l'extension et la conservation de ces exploitations.

La volonté communale de protéger la filière agricole se traduit dans le PLU par l'adoption d'une zone « A » spécifiquement et exclusivement consacrée à l'activité agricole et par une limitation de l'habitat dispersé qui représente une contrainte pour le maintien ou le développement du secteur agricole.

**V – CHOIX DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER**

Le porté à connaissance et l'étude d'environnement ont mis en évidence la présence de nombreuses contraintes environnementales citées ci-dessus (ZNIEFF, secteurs humides et inondables, ZICO, Natura 2000...). La municipalité en tiendra compte dans le choix de ses extensions.

Le développement harmonieux de la commune et la préservation du paysage sont des priorités pour la Commune. Des zones vertes dites « zones tampons » seront conservées à l'intérieur et à proximité du bourg afin d'aérer l'urbanisation et de préserver le cadre de vie des habitants.

Une attention particulière sera apportée à l'habitat, et aux bâtiments privés et administratifs ou professionnels agricoles ou non, afin de préserver leurs caractères, de ne pas gêner les exploitants et d'assurer les possibilités d'entretien ou de reconversion.

Quelques espaces boisés classés seront également définis afin de préserver les abords de la Mance et de la Saône, les haies et bosquets isolés qui constituent une richesse paysagère et faunistique.