

Note de synthèse

Rappel de la procédure :

Le conseil municipal de la commune de Jussy a prescrit par délibération en date du 03 décembre 2013 l'élaboration d'un plan local d'urbanisme.

Le conseil communautaire, par délibération en date du 23 mars 2017, a accepté de reprendre la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Jussy, le conseil municipal de la commune de Jussy autorisant la poursuite de la procédure par la Communauté d'Agglomération par délibération en date du 11 avril 2017.

Le conseil municipal de la commune de Jussy a débattu sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables en date du 03 décembre 2019. Le conseil communautaire a procédé à ce même débat en date du 16 décembre 2019.

Le conseil communautaire, en date du 17 décembre 2020 :

- a décidé de l'application des dispositions des articles R151-1 à R151-55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016 ;
- a décidé de l'application des dispositions de l'article R151-28 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} février 2020 ;
- a tiré le bilan de la concertation ;
- a arrêté le projet de PLU de la commune de Jussy.

Suite à la consultation des personnes publiques associées, la Communauté d'Agglomération a reçu les avis ci-après, auxquels le groupe de travail de la commune, composé d'élus, a répondu.

Le projet de PLU a été mis à l'enquête publique du 22 novembre 2021 au 23 décembre 2021.

Au cours de l'enquête, 13 observations ont été formulées, dont 9 observations écrites sur le registre et 4 observations transmises par courrier, auxquelles le groupe de travail de la commune a répondu ci-après.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve, mais avec 1 recommandation à prendre en compte avant l'approbation, cette dernière est exposée ci-après.

Il est demandé au conseil communautaire, sur la base des éléments versés au débat et des réponses apportées par la commune, de se prononcer sur l'approbation du PLU modifié pour tenir compte de ce qui suit.
--

Synthèse des avis des personnes publiques associées et réponses apportées par la commune

Avis de l'ARS

En ce qui concerne l'enjeu « Eau souterraine », le territoire communal est concerné par les périmètres de protection du captage « Puits des Vernats », objet d'un arrêté préfectoral de DUP en date du 06/04/2018 au bénéfice de la Communauté de l'Auxerrois et situé sur la commune d'ESCOLIVES.

Il assure l'alimentation en eau potable de JUSSY.

Ses périmètres de protection s'étendent en limite nord du bourg et à l'est, recoupant l'aire d'alimentation des Captages de la Plaine du Saulce.

Dans le cadre de la consultation de l'Autorité Environnementale concernant le projet de PADD, il avait été demandé d'identifier clairement les contraintes d'occupation du sol et de gestion des espaces agricoles et forestiers liées à cet enjeu avec un indice complétant le zonage retenu.

L'objectif n°7 du PADD - Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers – devait reprendre cet enjeu.

L'objectif du PADD sera complété en ce sens.

Le plan de zonage ne sera pas complété avec un indice sur les zones concernées, les périmètres de protection étant une servitude d'utilité publique s'imposant au PLU.

En l'objet, les servitudes opposables sur le territoire communal concernent le périmètre de protection rapprochée PPR2 lequel est largement couvert par un zonage de type N (notamment Nj et Ne) comprenant également le ru des Vergers.

L'avis de l'hydrogéologue agréé prescrit la renaturation du ru de Jussy sous la forme d'une zone humide artificielle implantée juste en amont de la perte permettant de retenir une partie importante des pesticides.

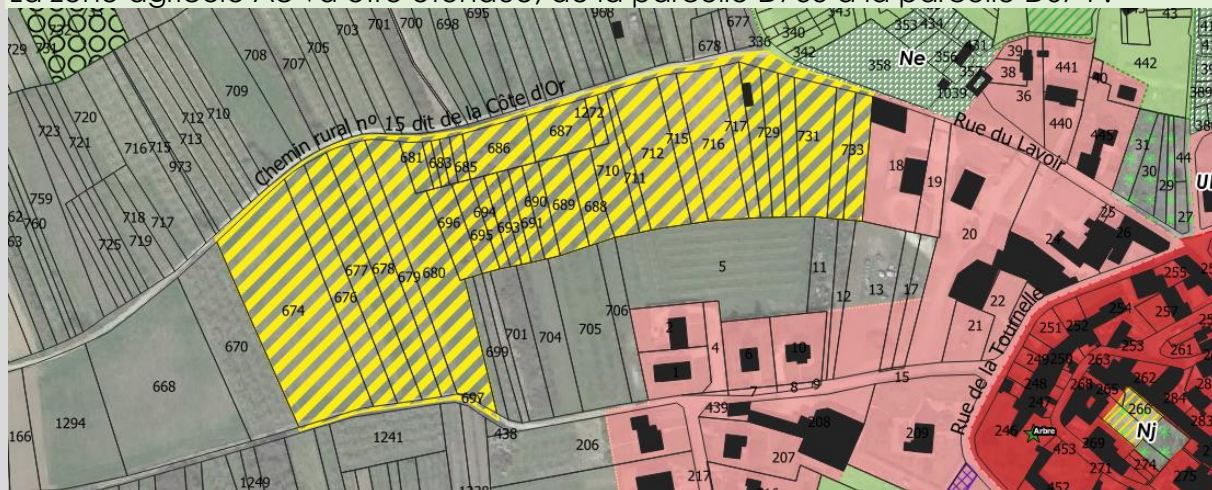
La protection assurée par le zonage du PLU apparaît suffisante dans le cadre d'un tel document. Le zonage et le règlement de la zone naturelle permettent cette création de zones humides.

Avis de la CDPENAF

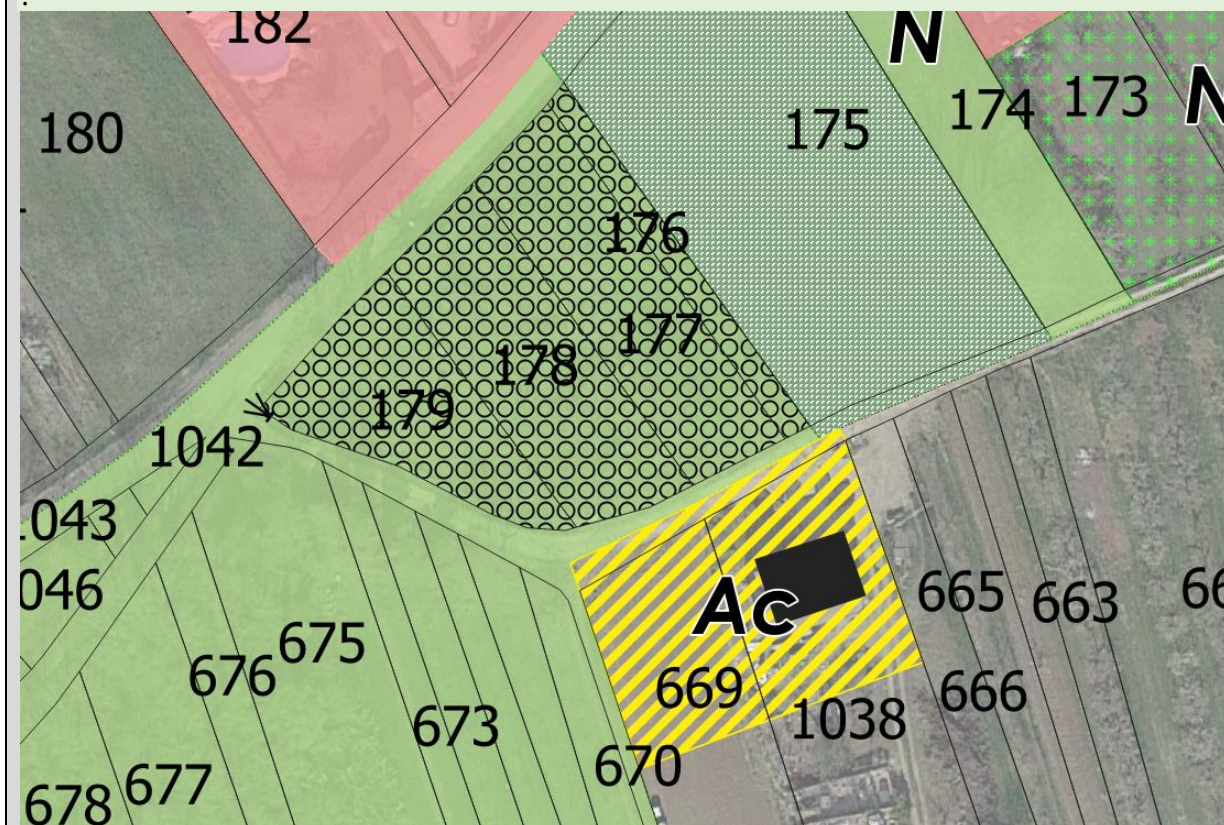
La question de la constructibilité de la zone agricole est abordée, puisque il existe peu d'espaces dans lesquels les exploitants peuvent construire des bâtiments agricoles. Les exploitants se verraient limités dans leurs possibilités d'extension et les jeunes exploitants dans leurs projets d'installation au vu du zonage actuel. Un membre interroge donc les porteurs du document sur ce qu'il est ressorti des échanges avec les acteurs agricoles.

Le représentant du bureau d'études explique que les discussions sont difficiles sur ce point, avec les agriculteurs qui souhaitent plus de constructibilité et au sein du conseil municipal. Le choix fait dans le document est celui du statu quo vis-à-vis des constructibilités agricoles de l'ancien POS. Il est aussi rappelé que cela sera rediscuté rapidement avec la communauté d'agglomération, qui est ouverte à une constructibilité agricole plus large, dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

La zone agricole Ac va être étendue, de la parcelle D733 à la parcelle D674 :



Une zone Ac va être ajoutée sur la moitié des parcelles C669 et 1038, en contrepartie paysagère, les parcelles AB176/177/178/179 vont être classées en espace boisé (EBC) :



Avis de la Chambre d'agriculture

- Les nombreuses dents creuses identifiées et retenues (page 75 du rapport de présentation) seraient intéressantes à combler avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU.

La proposition ne sera pas prise en compte, il est impossible de prédire si les dents creuses seront urbanisées et à quelle échéance.

- Nous recommandons un phasage de l'urbanisation de la zone 1AU notamment en urbanisant d'abord la parcelle au nord du chemin du colombier, afin de permettre la continuité de la mise en culture de la parcelle située au sud de ce chemin.

La proposition ne sera pas prise en compte du fait de la petite superficie de la zone 1AU et de l'impossibilité de prévoir quelle parcelle sera urbanisée en premier.

Les éléments liés à l'activité agricole, bien que présents, sont incomplets (à partir de la page 38 du rapport de présentation).

Nous notons l'absence d'identification des sièges d'exploitation agricole et les éventuels projets que pourraient porter les agriculteurs. Etant en zone rurale, il est incontournable d'identifier ces acteurs du territoire qui participent au développement économique de la commune. L'absence de ces informations risque possiblement de compromettre de futurs projets et de mettre à mal le développement des activités viticoles : quid des possibilités d'extension des bâtiments existants et des potentielles installations de nouveaux agriculteurs ?

Une réunion de concertation agricole a été organisée et a permis de recueillir les projets des agriculteurs exploitants des parcelles sur la commune. La majorité des constructions agricoles et des demandes sont en zone UA. En conséquence le règlement du PLU autorise la destination exploitation agricole en zone UA. La zone Ac, qui va être étendue (voir réponse apportée à la CDPENAF), permet l'installation de nouveaux agriculteurs.

La zone 1AU, est référencée au Registre Parcellaire Graphique comme portant 2 parcelles de blés tendres et de vergers. Y-a-t-il eu une étude des conséquences pour les exploitants agricoles de la suppression de ces terres sur le devenir des exploitations ?

L'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole a été réalisé dans le cadre de la demande de dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT.

Nous notons l'oubli de l'identification du zonage AOC dans la documentation graphique. Etant un des enjeux agricoles identifiés en page 41 du rapport de présentation, il serait intéressant de le rajouter sur le document graphique afin de faciliter l'identification visuelle des parcelles concernées.

L'identification des AOC sur le plan de zonage rendrait le document beaucoup plus compliqué à lire.

Le secteur Ac dédié à la zone agricole constructible est strictement positionné à 2 emplacements sur le PLU. Nous nous interrogeons quant à la suffisance de l'étendue de ce secteur qui, le cas échéant, pourrait limiter d'éventuels projets des agriculteurs.

Au vu de votre projet de PLU, élaboré pour une durée de 15 ans, il est nécessaire de prévoir un secteur adéquat autour des sièges d'exploitations et des bâtiments existants. Nous vous demandons d'agrandir le zonage Ac.

La zone Ac que vous prévoyez, sans justificatif par un diagnostic agricole approfondi et complet, ne peut qu'être jugée insuffisante pour une commune dotée d'une quinzaine d'exploitations agricoles.

Voir réponse apportée à la CDPENAF.

Avis de la DRAC

Comme indiqué dans notre courrier du 25 septembre 2019, lors du porter-à-connaissance, vous voudrez bien intégrer dans le rapport de présentation la liste des sites archéologiques (tableau et carte) au chapitre IX.4 Le patrimoine (et non dans les annexes comme actuellement).

Le rapport de présentation sera complété.

En application des articles L.531-14 et R.531-8 à 10 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté - Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

Le règlement sera modifié.

Avis d'ENEDIS

Concernant l'obligation de recul imposée en bordure de voiries communales et départementales, de telles distances de recul sont contestables dans la mesure où elles viennent faire échec au droit d'occupation légal d'ENEDIS sur le domaine public routier établi par l'article L113-3. De fait, de telles dispositions conduiraient nécessairement à ne pouvoir implanter nos ouvrages (postes ou lignes) que sur des propriétés privées riveraines à la voirie, et non plus sur le domaine public routier. Le juge administratif a déjà été amené à se prononcer dans ce sens dans un arrêt du Conseil d'Etat du 12 avril 2005, « *département des Landes* » concernant un règlement de voirie. Par extension, cette jurisprudence est tout à fait applicable à un document d'urbanisme.

Par conséquent, il nous paraît nécessaire de prévoir un alinéa, stipulant : « *les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique* ».

Le règlement prévoit déjà que les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger à l'ensemble des règles de la section UA2.

Imposer un recul des ouvrages de distribution publique par rapport aux limites séparatives, n'est pas toujours possible en raison des contraintes techniques auxquelles le distributeur est soumis. Par conséquent, nous vous demandons de ne pas soumettre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à ce type de contraintes. **Nous vous proposons la rédaction suivante :** « *les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.* »

Idem point précédent

Le distributeur ne peut être soumis à des hauteurs maximales de construction, car les ouvrages de distribution font l'objet d'une réglementation technique pour leur établissement (arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique). Pour des raisons de sécurité, cette réglementation technique impose une hauteur minimale aux ouvrages de distribution d'électricité non compatible avec les prescriptions prévues par le PLU. **Par conséquent, il serait souhaitable de prévoir une exception pour les ouvrages de distribution d'électricité dans ce document.**

Idem point précédent

Dans votre PLU, vous prévoyez des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions. Or, les postes de distribution publique, répondant à des normes techniques, sont des constructions monoblocs à toitures terrasses et pour certaines, l'accès au transformateur se fait uniquement par l'ouverture de ce toit. Il est donc difficile d'appliquer vos prescriptions à ces ouvrages.

En outre, par la signature du cahier des charges de concession avec l'Autorité Organisatrice de la Distribution d'Electricité (article 8), ENEDIS s'est engagée à ce que *"les emplacements, les formes, les matériaux et les couleurs de tout nouveau bâtiment ou enveloppe préfabriquée faisant partie de la concession et dont le concessionnaire sera maître d'ouvrage, seront choisis par celui-ci en accord avec les autorités compétentes, de manière à obtenir une juste adéquation entre le coût et leur bonne intégration dans l'environnement"*.

Comme nous l'avons déjà évoqué plus haut, le cahier des charges de concession est un contrat qui s'impose aux parties. En vertu de l'article 1134 du Code civil, il fait la loi des parties et doit être exécuté de bonne foi. Le distributeur ne peut donc pas être soumis, par le biais d'un PLU, à des exigences qui seraient plus contraignantes que celles qui résultent du cahier des charges.

Par conséquent, nous vous demandons donc de ne pas imposer ces dispositions aux postes de distribution publique d'électricité.

Idem point précédent.

Avis INAO

La commune a souhaité intégrer dans son PLU de grandes étendues en zonage A inconstructible en cohérence avec son PADD. Il est fort regrettable qu'aucun diagnostic agricole n'ait été réalisé pour appuyer les choix des élus, alors qu'il s'agit de l'économie principale de la commune. Ainsi, il est difficile d'évaluer si la zone A constructible de 6 hectares, pour les exploitations agricoles et viticoles présentes et futures, est suffisante. De même, certaines parcelles délimitées en AOC font l'objet d'un zonage en EBC : une carte les répertorient aurait apporté une meilleure lisibilité dans la mesure où celles-ci ne seront plus plantables.

Un diagnostic agricole a été réalisé, voir réponse apportée à la chambre d'agriculture. Concernant les zones Ac, voir réponse apportée à la CDPENAF. Pour les surfaces d'AOC, une carte les répertorient existe dans le diagnostic. Bien que n'apparaissant pas sur le plan de zonage, les parcelles AOC ont été superposées à celles en EBC. Ces dernières sont actuellement boisées et présentent un intérêt écologique et paysagé certain qu'il convient de préserver. Par ailleurs, de nombreuses parcelles AOC non boisées sont aujourd'hui non plantées, ces parcelles doivent être plantées en priorité.

Avis de l'Etat

Le besoin en logements est dimensionné en cohérence avec les objectifs du PADD. Toutefois, les prévisions en matière de renouvellement urbain pourraient intégrer une part de changement d'usage, avec des résidences secondaires revendues comme résidences principales. Or aucune résidence secondaire n'a été comptabilisée comme devant se transformer à terme en résidence principale alors que, entre 1990 et 2016, le nombre de résidences secondaires est passé de 28 à 11. Dans le même temps, le nombre de logements vacants a augmenté, intégrant vraisemblablement une partie de la mise en vente de ces résidences. Cette problématique mériterait une analyse plus fine dans le cadre des études du PLU.

Le transfert entre résidence secondaire et logement vacant est un phénomène courant permettant aux propriétaires concernés d'échapper à la taxe d'habitation. Néanmoins, la commune et le projet de PLU ne disposent pas de moyens suffisants permettant d'intervenir sur ces logements. Le projet de PLU prévoit déjà la réhabilitation de deux logements vacants pour la production de logements collectifs.

L'état initial de l'environnement fait état de deux sous trames (forêts et prairies), mais la cartographie présentée manque de précision dans la localisation des boisements, y compris les plus petits, et des surfaces en herbe, notamment dans le bourg, pour s'assurer d'une prise en compte exhaustive. Toutefois, le règlement du PLU classe en EBC la majeure partie des boisements ici identifiés et rend inconstructible les zones agricoles, préservant les corridors écologiques identifiés.

Les classements en EBC sont pertinents.

Pas de modifications.

La liste des sites archéologiques (tableau et carte) devra être intégrée au rapport de présentation, chapitre IX.4 Le patrimoine, et non dans les annexes comme actuellement.

Le rapport de présentation sera complété avec les éléments portant sur les sites archéologiques.

Concernant le logement, en page 16 du rapport de présentation, le texte n'est pas cohérent avec le graphique de l'évolution du parc (figure 14). En effet, « la dynamique de construction est restée globalement continue de 1968 » à 2006 et non « 2016 » comme indiqué. La courbe, comme précisé dans la suite du texte, montre un ralentissement de la production de logement et l'augmentation de la vacance, conséquence de la décroissance de la population. Ainsi, sur la même période entre 2006 et 2016, le parc total de logement s'est agrandi avec la construction de 8 nouveaux logements mais le nombre de résidence principale reste stable (+3 en dix ans) car impacté par l'augmentation du nombre de résidences secondaires ou occasionnelles et logements vacants (+5).

Le rapport de présentation sera corrigé.

Dans le secteur Nj, seuls les abris de jardins sont autorisés. Le règlement limite la hauteur à 4 m, mais ne détermine aucune condition d'emprise et de densité.

Une emprise au sol maximum cumulée de 20 m² sera rajoutée au règlement du secteur Nj, le nombre d'annexes sera limité à 3 par unité foncière.

L'étude du potentiel de densification du rapport de présentation (page 75) fait état d'une analyse afin de déterminer le potentiel en dents creuses susceptibles d'accueillir un logement. Ainsi, à proximité de la zone AUX, les parcelles AB77, AB78 et AB 93 ont été identifiées comme dents creuses non retenues : parcelles AB77 et AB78 (dent creuse n°9 de 456 m²) pour préserver une visibilité dans cet espace de voirie ; une partie de la parcelle AB93 (dent creuse n°22 de 800 m²), en tant qu'emplacement réservé notamment pour passage de réseau. Les parcelles AB88 et une partie de la parcelle AB93 sont retenues en tant que dents creuses potentiellement constructibles (dent creuse n°21 de 1 334 m²).

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), présentent un périmètre qui intègre ces parcelles et qui se situent en dehors de la zone 1AU. La définition du périmètre des OAP, donne en page 5 une superficie de 10 900 m², « dont 7 414 m² en zone 1AU et 6 795 m² constructibles ». Ces données, même globalement exactes, méritent une explication pour clarifier les choix qui sont faits et s'assurer d'une bonne cohérence avec le rapport de présentation.

Ce point spécifique sera détaillé et clarifié dans l'OAP.

A noter que l'emplacement réservé n°1 a été supprimé pour cause d'erreur matérielle, et l'emplacement réservé n°3 a été étendue et avec lui la zone Nj. En effet, le passage des réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone se prolonge le long de la voie et non perpendiculairement après vérification de la commune.

En matière d'intégration paysagère, alinéa 11, les OAP précisent que « Les constructions devant s'implanter dans l'axe d'un cône de vue doivent présenter une hauteur réduite ». Cette formulation n'est pas très précise, d'autant que le règlement de la zone 1AU précise, dans son paragraphe 1AU9 de la section 1AU2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – que la hauteur maximale des constructions principales est de 10 mètres, soit la même hauteur maximale que celle retenue dans toute la zone UB dont une grande partie entoure cette même zone 1AU.

La prescription concernant le cône de vue sera clarifiée en précisant que la/les constructions cernées doivent adapter par exemple leur hauteur ou leur localisation afin de ne pas obstruer la vue sur l'église.

La commune de Jussy est concernée par les périmètres de deux BAC :

- Le BAC de la Plaine du Saulce, classé prioritaire national au titre du GRENELLE de l'environnement, piloté par la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois (CAA), implanté à ESCOLIVES-SAINTE-CAMILLE (BSS001CPKW)
- Le BAC de la Plaine des Isles / Boisseaux, classé prioritaire par la MISEN (Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature) de l'Yonne, également piloté par la CAA, implanté à MONÉTEAU (BSS001CMGM). Ce BAC sera classé prioritaire national au titre de la Conférence Environnementale dans le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027.

Le document « État Initial de l'Environnement » du PLU fait bien mention en page 26 du BAC de la Plaine des Isles / Boisseaux, mais pas du BAC de la Plaine du Saulce.

Par ailleurs, deux périmètres de protection éloignée s'étendent en partie sur la commune :

- celui de la Source des Groies (BSS 04344X0015), dont le captage est situé à COULANGES-LA-VINEUSE,
- celui du Puits des Vernes, (BSS 04035X0050), dont le captage est situé à ESCOLIVES-SAINTE-CAMILLE, et de la Source de la Fontaine Ronde (04035X0006) située également à ESCOLIVES-SAINTE-CAMILLE.

L'état initial de l'environnement sera complété avec ces informations.

Dans le rapport de présentation :

Le projet de ne retenir que la reprise de 2 logements vacants est cohérent avec les orientations du PDH 2018-2024 qui préconise une baisse du nombre de logements vacants. Par contre il manque de précision quant à la réponse à apporter au manque de petits logements. Il serait judicieux de privilégier la réalisation de petit collectif individuel ou groupé afin d'attirer les jeunes ménages et permettre le maintien des personnes âgées sur la commune, compte tenu du phénomène de vieillissement de la population représentant les enjeux pourtant identifiés (pages 79 et 80/145 du RP). Les possibilités de reprise de logement issue du parc immobilier de la commune, qui, pour moitié, est composé d'un bâti ancien (constructions datant d'avant 1945) comportant 5 pièces et plus, mériterait d'être mieux identifié.

La réalisation de petits logements sur la zone 1AU reste possible sous réserve du respect du règlement. La commune ne souhaite pas imposer un profil de logement en particulier, d'autant que la commune compte déjà quelques logements de faible superficie. La réhabilitation des deux logements vacants va permettre la création de logements collectifs.

Toutefois, le rapport de présentation (p44, Réseau viaire local) ne fait aucune mention de la route départementale n°463 (et 463A) classée dans le réseau d'intérêt local (RIL) du Conseil Départemental de l'Yonne (réseau de désenclavement 2e catégorie). Il s'agit de l'axe principal de la commune, traversant le territoire d'Est en Ouest sur environ 5 km. Elle relie localement le centre bourg de JUSSY à la route départementale n°606 (axe Auxerre / Avallon), et à la route nationale n°151 (axe Auxerre / Clamecy). Cet article devrait être complété.

Le rapport sera complété avec cette information.

Le document Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) n'affiche pas particulièrement d'objectifs en matière de qualité environnementale et de performance énergétique (dispositions de la loi Grenelle 2, réglementation thermique) excepté une incitation à lutter contre la précarité énergétique des logements en particulier concernant les réhabilitations.

Par contre, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) affichent quelques ambitions ou objectifs en matière de qualité environnementale et de performance énergétique des constructions (dispositions de la loi Grenelle 2, réglementation thermique).

Les dispositions du règlement permettent une prise en compte acceptable en matière de transition énergétique.

~~À ces éléments, il conviendrait de rajouter la possibilité de bénéficier d'un bonus de constructibilité pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, conformément à l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation.~~

Pas de modifications du projet, la RE2020 étant suffisamment prescriptive à ce sujet, le choix est laissé à l'appréciation de chacun. Le règlement du projet de PLU ne fixe par ailleurs pas d'emprise au sol et la commune ne souhaite pas majorer la hauteur des constructions.

Zone Npv : la zone est spécifiquement identifiée pour le développement d'un parc photovoltaïque. Avec moins d'un hectare de superficie, elle paraît insuffisante pour qu'un projet photovoltaïque puisse s'y développer, sauf à envisager une extension sur les terrains adjacents.

Ce secteur reprend entièrement un ancien site de décharge, la commune ne souhaite pas étendre le périmètre. Le projet sera réalisé de manière participative.

L'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de constructions dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols devra être annexé au document d'urbanisme.

Les anciennes annexes de mesures de prévention de l'aléa faible, moyen et fort devront être supprimées.

Cette annexe sera mise à jour.

<i>Avis ONF</i>
Pas d'observation

<i>Avis SDIS</i>
Pas d'observation

<i>Avis GRT gaz</i>
Pas d'observation

Synthèse des observations issues de l'enquête publique et avis du Commissaire enquêteur et réponses apportées par la commune

Remarques d'habitants lors de l'enquête publique

M. David SAUNOIS, viticulteur, est propriétaire de la parcelle n° AB 93 située en continuité des parcelles localisées dans le projet d'OAP de la rue du Colombier et il souhaite qu'elle soit classée en zone constructible au même titre que les parcelles avoisinantes.

Réponse de M. le président de la CA de l'Auxerrois : avis défavorable à la demande. En effet, environ la moitié de la parcelle AB0093 est classée en zone constructible IAU, l'autre partie est classée en zone Nj ou N. Sur cette zone IAU, deux emplacements réservés ont été positionnés afin de protéger les réseaux s'y trouvant.

Toutefois, le tracé de l'ERI doit être corrigé afin de se situer le long du chemin du colombier sur 1m50 de large, portion sous laquelle se situent les réseaux. La correction du tracé sera apportée.

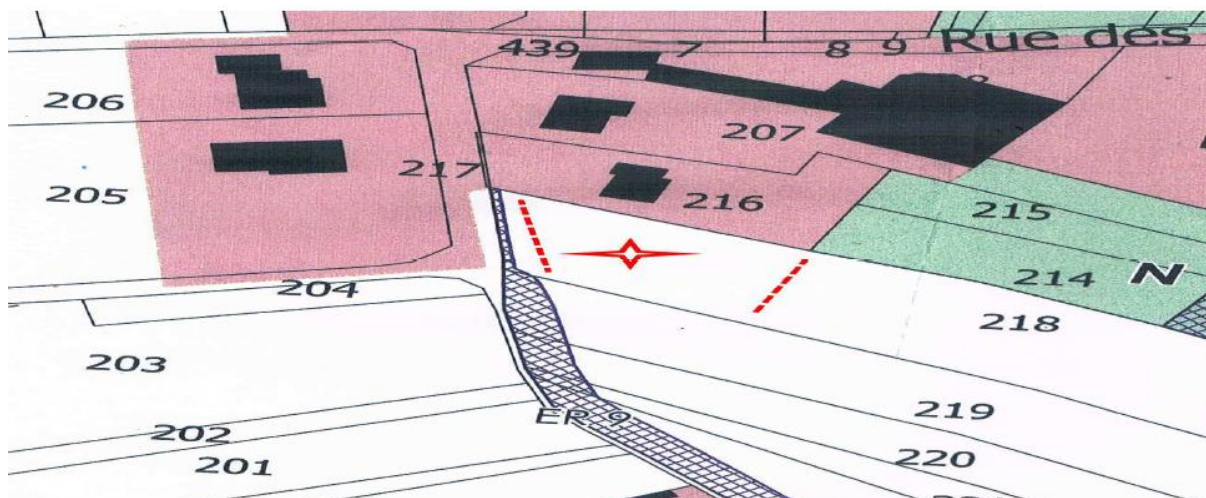
M. Lucien CUISSINAT propose que des informations soient faites régulièrement sur les possibilités d'amélioration de l'habitat et de pouvoir bénéficier de caution afin d'inciter les propriétaires à vendre ou à louer leurs logements dans le but d'éviter la poursuite du dépeuplement.

Réponse de M. le président de la CA de l'Auxerrois : Un dispositif est en cours de préparation par la Communauté d'agglomération de l'auxerrois dans le cadre de sa compétence Habitat. Une fois le dispositif mis en place, il sera réalisé une communication grand public et des permanences dans la commune.

M. David SAUNOIS est propriétaire des parcelles n° AB 49, AB 50 et AB 51 qui font l'objet d'un emplacement réservé (ER4) destiné à protéger les vergers existants. Il demande s'il serait toutefois possible qu'il puisse construire un bâtiment viticole sur ces parcelles (Obs. n° 2 + 1 lettre)

Réponse de M. le président de la CA de l'Auxerrois : avis défavorable à la demande. L'emplacement réservé est maintenu, c'est une servitude qui gèle l'occupation du sol. Le dépôt d'autorisation d'urbanisme (sauf cas spécifiques prévus par la loi) est interdit, il n'est donc pas possible de construire sur un emplacement réservé. De plus, suite à une visite sur site avec les services de l'UDAP de l'Yonne le 4 septembre 2020, la constructibilité de ces parcelles n'a pas été retenue, au regard du dénivelé des terrains le long de la rue de la Tournelle, et des vues offertes sur le paysage. (cf. courrier UDAP de l'Yonne)

M. David SAUNOIS est propriétaire de la parcelle AB 218 au lieu-dit Haut des Cris. Il demande que cette parcelle soit classée en zone constructible.



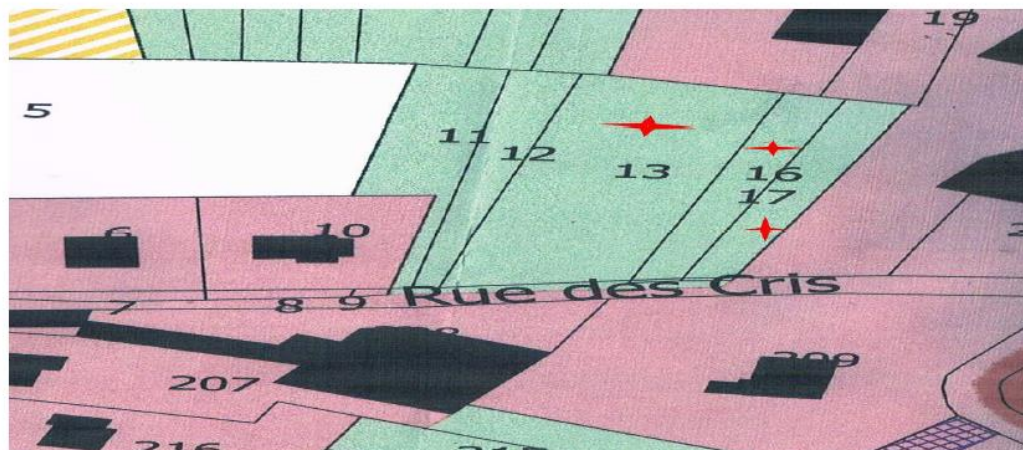
Réponse de M. le président de la CA de l'Auxerrois : avis favorable à la demande.

Nouvelle délimitation retenue :



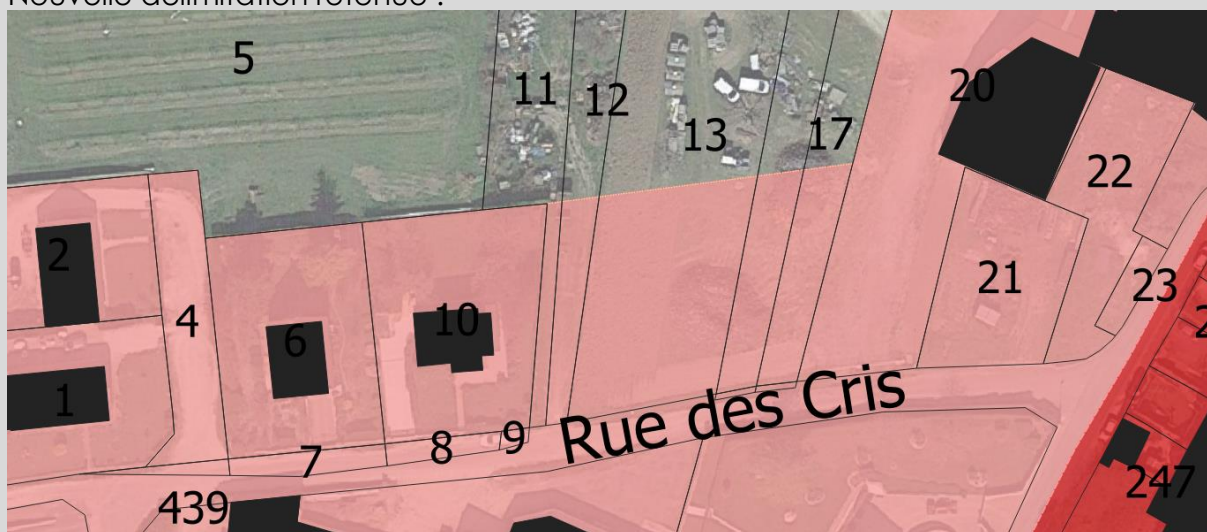
Cette nouvelle délimitation engendre une modification du scénario de développement de la commune. Afin de rester cohérent avec les objectifs fixés de développement démographique, le choix a été fait d'augmenter le taux de rétention foncière à 40 %, permettant la réalisation de deux logements supplémentaires en dent creuse (voir observation suivante).

M. Hervé MIdIERE, viticulteur, est propriétaire des trois parcelles n° 13, 16 et 17 situées le long de la rue des Cris à Jussy. Elles sont classées en zone N. Il demande le reclassement en zone U pour permettre la construction de deux pavillons destinés à ses deux enfants.



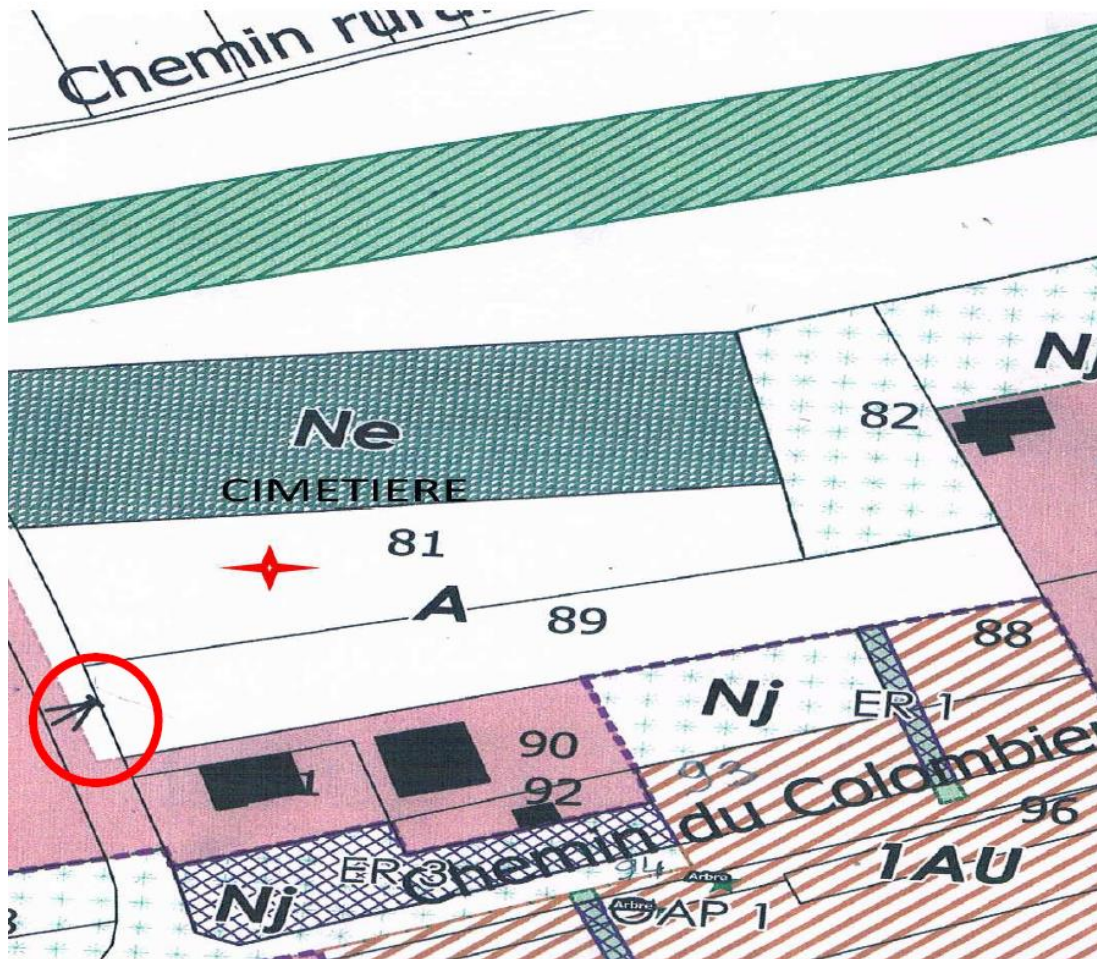
Réponse de M. le président de la CA de l'Auxerrois : avis favorable à la demande. Il s'agit d'une erreur matérielle. Les parcelles auraient dû être classées en zone U comme dents creuses, en alignement des parcelles 6 et 10.

Nouvelle délimitation retenue :



Pour prendre en compte cette demande et celle de Monsieur David SAUNOIS juste au-dessus, le taux de rétention mis en œuvre dans le scénario a été adapté pour que l'ajout de ces parcelles n'entraîne pas de modification du scénario prévu dans le PADD.

M. et Mme GROS sont propriétaires de la parcelle n° 81 située le long du cimetière. Elle était constructible dans l'ancien POS mais ne l'est plus dans le nouveau projet de PLU car elle est classée en zone agricole A. Ils demandent le retour à la constructibilité de cette parcelle n° 81.



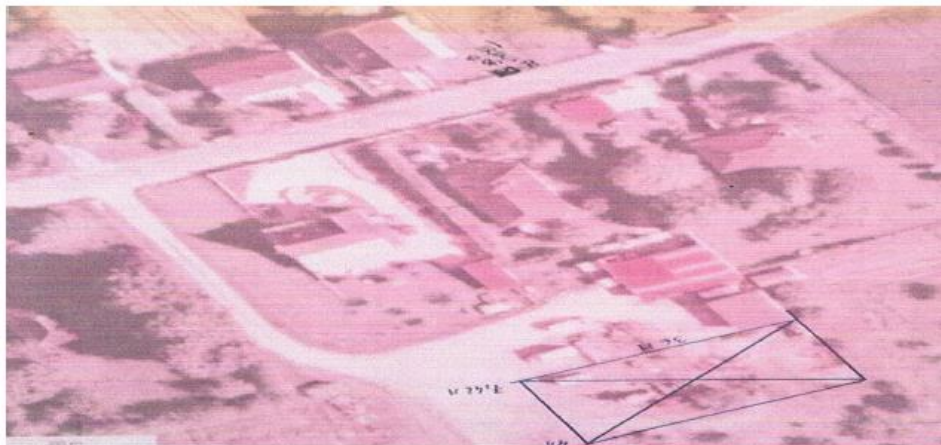
Réponse de M. le président de la CA de l'Auxerrois : avis défavorable à cette demande. Pour rappel, le POS a été rendu caduque le 24 mars 2017 (loi ALUR), la parcelle en question ayant perdu sa constructibilité à cette échéance. Par ailleurs ces parcelles sont dans le cône de visibilité. (cf. plan cercle rouge)

M. Alain DURUZ, agriculteur à Jussy mentionne que sa famille est propriétaire des parcelles 116, 115 et 118. Deux hangars sont actuellement installés sur la parcelle 116 qui comporte une maison d'habitation. Le projet de PLU prévoit actuellement le classement de cette parcelle en zone UB. M. DURUZ Alain a un projet de remplacer le petit hangar par un hangar photovoltaïque d'environ 500 m² (hauteur sous poteau au point le plus haut : environ 7,42 m et 4 m au plus bas). Le terrain est en pente ce qui permet de terrasser pour faire descendre le bâtiment qui restera à une hauteur visible d'environ 4 m. Un transformateur ENEDIS est à moins de 100 m du projet, ce qui permettra une excellente rentabilité. De plus, les projets photovoltaïques sont dans l'air du temps (énergie renouvelable).

Le projet de PLU prévoit pour les activités agricoles une zone constructible spécifique Ac identifiée par des hachurages en jaune sur les parcelles 687 et suivantes. Or la commune n'est propriétaire d'aucun centimètre carré de terrain dans cette zone. La zone Ac n'est pas viabilisée et les terrains sont la propriété de particuliers qui apparemment ne sont pas vendeurs.

M. Alain DURUZ précise que son projet de hangar est important pour le maintien de son activité et la pérennisation de son entreprise.

M. Alain DURUZ joint une copie de l'extrait Géoportail suivant :



Le projet de M. Alain DURUZ est important pour la pérennité de l'activité de son entreprise agricole en association avec un projet photovoltaïque. Or ce projet se situe dans une zone UB dont le règlement exclurait a priori ce type de bâtiment industriel-agricole. A supposer que la CA de l'Auxerrois maintienne le classement de la parcelle 116 en U, est-ce qu'un permis de construire pourrait être accordé pour un tel projet ?

Concernant les deux zones Ac (matérialisées en jaune hachuré) qui paraissent effectivement dédiées à ce type d'activité, quelles sont les mesures que compte prendre la CA de l'Auxerrois pour rendre cette zone effectivement opérationnelle à l'égard de la maîtrise du foncier et de la viabilisation de cette zone ?

Réponse de M. le président de la CA de l'Auxerrois : avis défavorable à cette demande. La délimitation de la zone UB sur la parcelle 116 est matérialisée au raz du petit hangar, le fond de parcelle étant classé en zone agricole inconstructible. Les parcelles 115 et 118 sont également classées en zone agricole inconstructible. Par ailleurs, le règlement de la zone UB autorise les constructions agricoles. Compte tenu de la localisation des projets (en zone agricole inconstructible), le/les permis de construire ne pourraient pas être accordés. Concernant les zones Ac, la collectivité n'a pas à disposer de la maîtrise foncière et la viabilisation des zones A/N est à la charge des aménageurs le cas échéant. Les zones Ac pourraient utilement être mises à jour pour tenir compte des projets agricoles

Voir réponse apportée à l'avis de la CDPENAF.

Mme RAIMOND Sandra est propriétaire de la parcelle n° 669. Dans le but de maintenir et de développer son exploitation, elle souhaite faire construire un hangar agricole sur cette parcelle attenante à sa maison d'habitation et qui est utile à son exploitation. De ce fait, la parcelle ne se trouve pas dans la zone de construction prévue (Ac) mais il lui est impossible de faire construire quelque chose dans cette zone. Son projet de bâtiment accueillerait une chambre froide pour le stockage de sa récolte et également du matériel agricole. Or cette zone (Ac) éloignée du village, est sujette au vol et d'autre part l'accessibilité par des poids lourds lors de la récolte est impossible

Réponse de M. le président de la CA de l'Auxerrois : avis favorable à la demande mais plutôt par la création d'une zone AC que la création d'un STECAL, plus adéquate au maintien et au développement de l'exploitation existante.

Voir réponse apportée à l'avis de la CDPENAF.

M. Gérard CARRE rappelle le contenu du rapport de présentation concernant les déplacements-transports (p.42) et en particulier les déplacements doux à vocation de loisirs (p. 46) ainsi que la synthèse et les enjeux (p. 54, 81 et 82). Il rappelle également les objectifs du PADD n° 14, 15 et 16 (p. 9 du document) visant à développer les modes de déplacements doux à l'échelle de Jussy mais également avec l'intercommunalité (usage du vélo notamment). A cet effet, il propose une amélioration qui concerne surtout la sécurité des cyclistes qui veulent se rendre sur la piste cyclable le long du canal du Nivernais. Une solution n° 1 très dangereuse, consisterait à rejoindre directement et au plus court, la route départementale puis la suivre par la gauche jusqu'à la Cour Barrée en prenant des risques (mauvais état - proximité de la circulation). Une solution n° 2 consisterait à utiliser un chemin existant à gauche du pont. Ce chemin qui longe la voie romaine permet de gagner la Cour Barrée mais son état dépend fortement de la saison et du temps (trous - flaques d'eau-boue) et devient vite infréquentable pour un cheminement doux.

M. CARRE propose qu'il soit réalisé un passage propre et sécurisé de la portion de la solution n° 1 qui est dangereuse soit (200 m) : voir ci-dessous :

Enfin M. CARRE note que le SCoT du Grand Auxerrois validé par arrêté de 2014 n'est toujours pas approuvé ce qui pose des problèmes pour la compatibilité du PLU de JUSSY avec le SDRIF, le SRCE, le PDH, etc...(p. 116).

La question des circulations douces est un enjeu du projet de territoire de l'Agglomération. Les observations et suggestions présentés par Monsieur Carré seront transmises à l'élue déléguée aux cheminements doux, ainsi qu'au service mobilité de la Communauté d'Agglomération.

Le SCoT est en cours d'élaboration. Au regard des évolutions législatives et à l'approbation du SRADDET par le Conseil Régional, il a été pris la décision de mettre à jour le SCoT. Concernant la compatibilité avec les documents

supra-communaux, l'absence de SCoT ne pose pas de problèmes particuliers, ce cas de figure étant prévu par la loi, le PLU se doit d'être compatible avec les documents auquel le SCoT aurait dû l'être.

M. Gérard CARRE domicilié 1 rue neuve 89290 Jussy, note que le rapport de présentation (p. 34 à 36) mentionne que « *la couverture est équitable sur le territoire bien que le débit soit limité pour une bonne partie du territoire. La majorité des résidences équipées ont un débit entre 3 et 8 Mégabits/s. En ce qui concerne la connectivité via le réseau mobile, la commune capte la 4G sur l'ensemble du bourg avec 3 ou 4 opérateurs disponibles. La connexion Internet via mobile est donc satisfaisante sur Jussy - Voir également la synthèse : offre d'équipements satisfaisante* ». *M. CARRE* note que « *cette argumentation est vraiment inaudible pour lui car il se trouve dans une zone où il ne peut pas faire de téléconférence, ce qui est pourtant recommandé pour palier à la situation sanitaire du pays. Il ajoute qu'heureusement qu'il est retraité, sinon il ne pourrait pas faire de télé travail !* »

Concernant le réseau mobile, il doit sortir de son domicile et monter en hauteur ce qui n'est pas satisfaisant. Il précise « qu'il veut bien que l'on capte la 4G mais il voudrait savoir où ? Pour téléphoner, recevoir ou envoyer des SMS, du 2 G ou 2 3G serait suffisant pour lui »

M. CARRE demande également pourquoi l'objectif 10 du PADD ne prévoit de faciliter le déploiement du très haut débit et de la fibre optique que pour les nouvelles constructions

Réponse de M. le président de la CA de l'Auxerrois : sans présager des difficultés rencontrées par le pétitionnaire, le territoire apparaît couvert uniformément avec un débit de 3 à 8 Mb/s en filaire et par plusieurs opérateurs en 4G. De plus, une antenne doit être installée en 2021 et améliorer la situation.

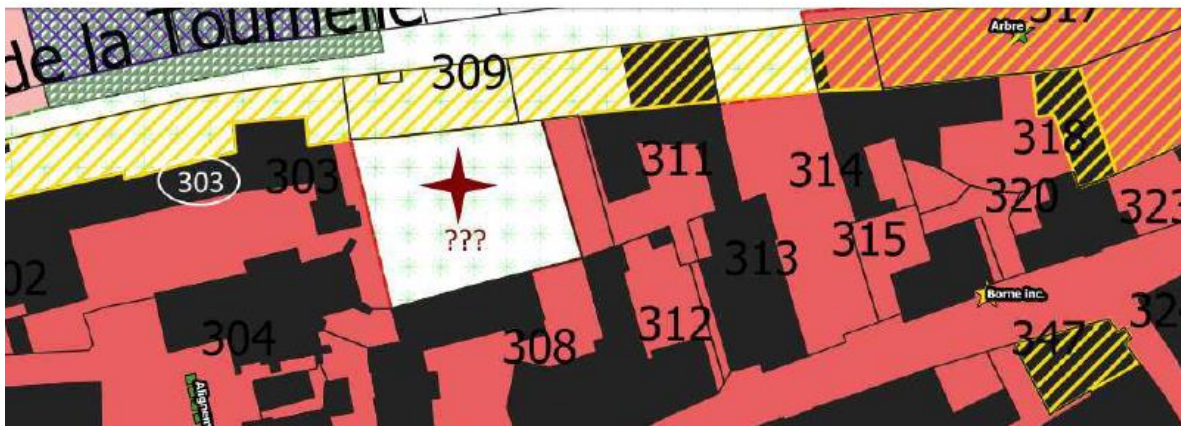
Il est précisé que l'antenne 4G doit être installée en 2022 et non 2021 comme mentionné ci-dessus.

M. David SAUNOIS est propriétaire de la parcelle n° AB 303 située rue de l'église à Jussy. Un ensemble immobilier est situé sur cette parcelle et donne sur la rue de la Tournelle face aux parcelles n° AB 49/AB50/AB51. Il s'agit d'une ancienne ferme qui était détenue et occupée jusqu'à leur décès par sa famille, qui était des arboriculteurs et des viticulteurs. La construction comporte une partie privative et une partie professionnelle (grange, cave ...) qui sont à ce jour vacantes et non exploitées depuis leur décès.

M. David SAUNOIS a le projet d'y développer son métier de viticulteur car les bâtiments actuels situés à l'adresse de son domicile (rue basse à Jussy) sont trop petits. Il y a donc nécessité pour lui d'aménager les locaux et les espaces sis rue de l'église et rue de la Tournelle avec la possibilité de monter :

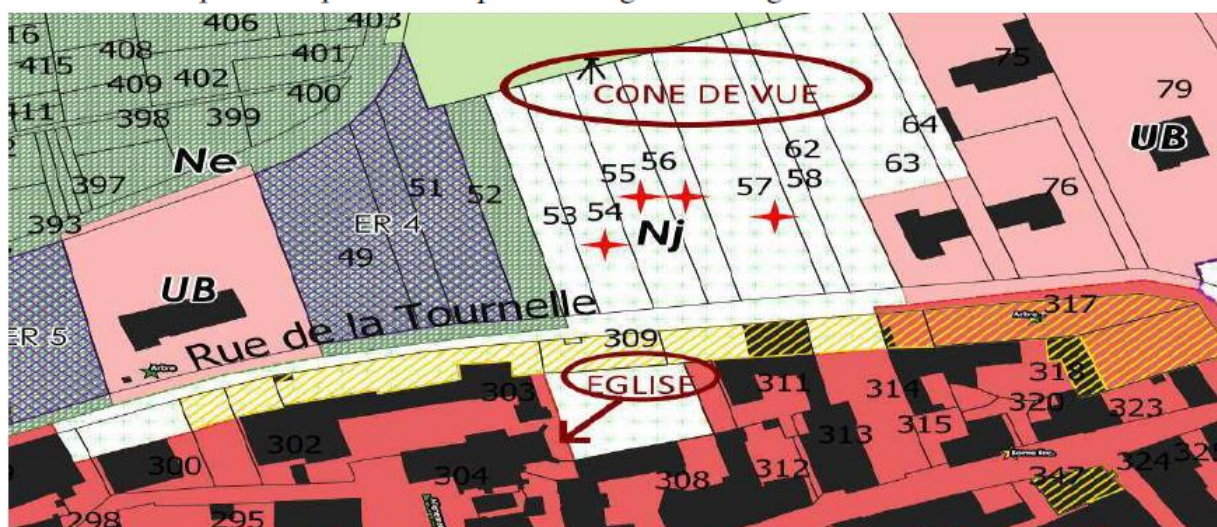
Un appentis sur la parcelle n° AB 303 sans la zone non construite à ce jour et qui est dans le prolongement du bâti existant, afin de placer « sous abris » du petit matériel (remorques...),

Un éventuel bâtiment sur une ou plusieurs parcelles n° AB49 et suivantes



Réponse de M. le président de la CA de l'Auxerrois : avis défavorable à la demande. La construction d'un appentis sur la partie de la parcelle 303 classée en zone Nj est interdite par le projet de règlement. Cette parcelle est située au pied d'une église inscrite au monument historique. L'objectif est de préserver la valeur patrimoniale du monument.

M. Gérard BRUNET est propriétaire des parcelles n° 54, 55, 56 et 57 section AB, lieu-dit « *derrière l'église* ». Ces parcelles se trouvent entre la salle des fêtes et des pavillons. Il ne comprend pas pourquoi il y a une opposition à la constructibilité du haut de ses parcelles le long de la rue de la Tournelle alors qu'elles sont équipées des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, trottoirs et caniveaux). De plus, la constructibilité permettrait une continuité entre les bâtiments déjà existants et permettrait l'arrivée de personnes sur la commune. Il a deux enfants qui veulent s'installer sur la commune de Jussy. M. Brunet écrit « *qu'il a appelé le service des bâtiments de France qui lui a dit qu'il ne s'opposerait pas à ce projet, mais qu'il fallait suivre l'alignement des bâtiments déjà existants et qu'il y aurait des consignes à suivre pour les constructions à venir étant assez proche de l'église* ». Il comprend que l'on laisse le bas de ses parcelles en zone verte mais il demande que l'on lui donne le droit de construire sur le haut, en alignement avec les maisons déjà existantes. Il estime enfin que sa requête ne va pas dévisager le village et même bien au contraire.



Réponse de M. le président de la CA de l'Auxerrois : avis défavorable à la demande. Suite à une visite sur site avec les services de l'UDAP de l'Yonne le 4 septembre 2020, la constructibilité de ces parcelles n'a pas été retenue, au regard du dénivelé des terrains le long de la rue de la Tournelle, et des vues offertes sur le paysage. (cf. courrier UDAP de l'Yonne)

Le rapport de présentation indique que des visites de terrain ont été réalisées avec les élus et que certaines parcelles ont été identifiées comme potentiellement à risque en cas de très fortes pluies et qu'elles ont été classées inconstructibles notamment sur l'OAP.

Réponse de M. le président de la CA de l'Auxerrois : *il s'agit d'un risque d'eau stagnante en cas de forte précipitation sur les parcelles au nord de l'OAP en direction du cimetière, l'OAP impose à ce titre une cuve de récupération des eaux de pluie pour en limiter les effets. De plus, un puisard existe en haut du chemin du Colombier.*

Le rapport de présentation mentionne que « lors d'un atelier concernant le bâti agricole marquant l'espace urbain, certains de ces bâtiments sont susceptibles d'évoluer dans les années à venir, un changement de destination y est donc envisageable » p. 39. Pour être applicable, cette mesure nécessite que le PLU identifie les bâtiments concernés et qu'il en dresse la liste. Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement doivent faire apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (C.urb., art. R. 151-35).

Réponse de M. le président de la CA de l'Auxerrois : le changement de destination en question est localisé en zone UB. Le projet de règlement permet le changement de destination des bâtiments agricoles dans toutes les destinations autorisées en zone UB.

Le rapport de présentation précise que le plan de zonage identifie des venelles à protéger au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Or à l'entrée de l'une d'elles, on trouve un panneau « voie privée » (cf. p. 81).

Réponse de M. le président de la CA de l'Auxerrois : sans objet dans le cadre de la procédure en cours. Il est indiqué que l'identification au titre de l'article L151-19 est indépendante du statut public/privé, bien au contraire, il est préférable de préserver les éléments privés naturellement plus sujets à disparition/modification.

Recommandations du commissaire enquêteur

1. Agrandir le secteur Ac situé à l'ouest et à l'entrée du village de Jussy en vue de favoriser l'installation et le développement des bâtiments agricoles dans une zone spécialement dédiée

Voir réponse apportée à l'avis de la CDPENAF.