

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE PERS-JUSSY

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

« Certifié conforme par le Maire  
et annexé à la présente  
délibération approuvant le PLU  
en date du 28 mars 2019. »

Le Maire, M. Louis FAVRE



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PIECE N°2 DU DOSSIER DE PLU

PERS-JUSSY  
MARS 2019

m  
CC muriel conord-carde  
architecte dplg urbaniste

christophe devouassoux  
juriste

Mont'ALPE  
Environnement

**PREAMBULE**

Contexte réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Rappel des enjeux du diagnostic du territoire de PERS-JUSSY

Grands objectifs communaux

**LES ORIENTATIONS GENERALES DE PERS-JUSSY**

Développer une politique d'aménagement durable de la commune

Programmer des équipements qui correspondent aux besoins de la collectivité

Proposer une urbanisation qui mette en valeur le territoire communal

Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers et préserver les continuités écologiques de PERS-JUSSY

**LES ORIENTATIONS SECTORIELLES DE PERS-JUSSY**

L'habitat

Les transports et les déplacements

Le développement des communications numériques

L'équipement commercial

Le développement économique et les loisirs

**LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

Les objectifs chiffrés de la consommation d'espace

La lutte contre l'étalement urbain

**SYNTHESE**

## CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

La grande Loi d'aménagement qui a initié le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** au sein des documents d'urbanisme est la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) de 2000. Le contenu du PADD a été complété plus récemment par les Lois Grenelle II du 12 juillet 2010 et ALUR de 2014.

Le PADD est une pièce à part entière du Plan Local d'Urbanisme, qui est non opposable aux tiers mais qui reste le fondement du projet de développement communal.

Le Code de l'urbanisme définit le contenu du PADD au sein de l'article L151-5, qui stipule que le projet d'aménagement et de développement durable définit « **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 état des continuités écologiques.** »

Par ailleurs, il arrête « **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 la commune.

Il fixe également « **des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.** »

Le PADD traduit ainsi le projet politique de la commune et reste à ce titre la référence en matière d'objectifs de planification du territoire. Ces grands objectifs ne devront pas être remis en question et ses grands équilibres devront être respectés tout au long de la durée de vie du PLU, c'est à dire à un horizon d'environ 10 ans.

Le PADD est de plus soumis à débat au sein du Conseil municipal afin de garantir un partage du projet politique par la majorité des élus. Il est également porté à la connaissance de la population dans le cadre de la concertation publique.

La traduction réglementaire du PADD est ensuite proposée au sein de différentes pièces du PLU : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le Règlement du PLU et le Document graphique.

Les OAP sont des orientations particulières sur certains secteurs stratégiques de la commune qui permettent de mieux maîtriser le développement, le Règlement énonce l'ensemble des règles qui s'imposent à chaque zone du PLU et le Document graphique détermine et localise les différentes zones du PLU.

L'élaboration du PADD a été réalisée à partir d'une part des enjeux partagés du diagnostic du territoire et d'autre part, des grands objectifs communaux définis par l'équipe municipale.

### RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE DE PERS-JUSSY

#### ENJEU DEMOGRAPHIQUE

La population de PERS-JUSSY a très fortement augmenté entre 1982 et 1999 (+43,6%), puis a connu une évolution positive de +15% entre 1999 et 2006 et d'environ +18% entre 2007 et 2016 pour atteindre 2'977 habitants.

Si la croissance de population s'est stabilisée ces dernières années, il n'en demeure pas moins que la commune reste soumise à une très forte pression foncière et devra de ce fait mettre en adéquation l'urbanisation avec la population qu'elle est capable d'accueillir sur son territoire.

#### ENJEUX ECONOMIQUES

Les enjeux économiques à PERS-JUSSY consistent à maintenir l'activité présente dans sa zone commerciale et de service même si cette dernière n'est pas autorisée à se développer en termes de surfaces (le SCOT n'a en effet pas retenu la zone de PERS-JUSSY comme site pouvant accueillir une extension de sa zone d'activités).

Il s'agira néanmoins de dynamiser les activités dans la commune au travers notamment du développement de services et commerces de proximité dans le centre bourg et du maintien de l'activité artisanale non nuisante pour l'habitat dans l'ensemble des hameaux.

## ENJEUX AGRICOLES

Afin de maintenir le cadre et la qualité de vie à PERS-JUSSY, l'activité agricole devra être prise en compte et valorisée au travers de la préservation des espaces qui sont nécessaires à son bon fonctionnement. Les aspects économiques seront également à prendre en compte avec notamment la valorisation des circuits courts.

## ENJEUX LIES A LA POLITIQUE DE L'HABITAT

PERS-JUSSY doit poursuivre la diversification de son habitat en respectant notamment les objectifs du PLH qui s'imposent sur le territoire.

## ENJEU LIE A L'AMENAGEMENT ET LA CONSOMMATION D'ESPACES

PERS-JUSSY s'est historiquement développée à partir de nombreux noyaux d'urbanisation et se trouve de fait devoir gérer une diversité de petits hameaux sur son territoire.

L'enjeu principal consistera à continuer de promouvoir des typologies d'habitat moins consommatrices d'espaces et à préserver l'identité rurale des hameaux au travers d'une constructibilité au droit des emprises existantes et non plus systématiquement en extension par rapport à ces emprises.

## ENJEUX LIES AUX DEPLACEMENTS ET AUX TRANSPORTS

Il s'agira essentiellement de poursuivre la sécurisation du centre bourg et le développement des modes doux de déplacement au sein du cœur de village (entre les zones d'habitat et les équipements et services à la population notamment) mais également entre les différents hameaux.

Il s'agira également de positionner Pers-Jussy au sein de la CM4CC et du pôle gare.

## ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Il s'agira de préserver les grandes entités paysagères de la commune, de protéger les milieux naturels de valeur, d'encourager la limitation des dépenses énergétiques et d'engager la transition énergétique avec :

- la préservation des espaces naturels d'intérêt majeur, des milieux naturels périphériques, des zones humides et continuités écologiques
- le maintien de la trame agricole et rurale du plateau des Bornes, qui participe activement à la biodiversité locale et à la fonctionnalité des continuités écologiques
- la maîtrise des sources de pollution des petits cours d'eau
- la prise en compte dans le développement urbain, des nuisances sonores induites par les infrastructures de transport
- la maîtrise et la réduction des consommations énergétiques et le développement des énergies renouvelables
- la prise en compte des aléas naturels dans l'aménagement du territoire
- la gestion des eaux pluviales.



## GRANDS OBJECTIFS COMMUNAUX

Suite à l'identification des enjeux territoriaux, l'équipe municipale de PERS-JUSSY a défini un certain nombre de grands objectifs communaux, qui ont guidé la réflexion tout au long de l'élaboration du projet politique de la commune.

Ces objectifs communaux se déclinent comme suit :

**1. MAITRISER L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE PERS-JUSSY**

**2. CONFORTER LE CENTRE BOURG DE LA COMMUNE**

**3. DEVELOPPER DE NOUVELLES LIAISONS POUR SECURISER LE CENTRE BOURG ET LES HAMEAUX**

**4. ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DES HAMEAUX**

**5. ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE PROXIMITE**

**6. VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI**

**7. PROTEGER LES ESPACES ET MILIEUX NATURELS SENSIBLES**



## LES ORIENTATIONS GENERALES DE PERS-JUSSY



## DEVELOPPER UNE POLITIQUE D'AMENAGEMENT DURABLE DE PERS-JUSSY

Le territoire de PERS-JUSSY est typique de la Haute-Savoie avec une agriculture de moyenne montagne fortement développée à l'origine et qui a façonné la commune en donnant naissance à de très nombreux hameaux disséminés de la plaine des Rocailles aux sommets de coteaux.

On est ainsi en présence d'un grand nombre d'entités urbanisées, qu'il va s'agir de développer ou d'encadrer, en fonction de leur localisation.

Le développement sera ainsi axé principalement sur le centre bourg, qui s'est développé sur la partie est de la commune en bordure de route départementale.

Lors des dernières décennies, l'urbanisation s'est principalement développée sous forme d'habitat relativement peu dense et fort consommateur d'espace, ce qui n'est plus conforme aux lois d'aménagements actuelles.

C'est pourquoi le PADD affiche comme l'un de ses objectifs un recentrage de l'urbanisation sur le centre bourg, avec pour les autres hameaux, une implantation des constructions nouvelles uniquement à l'intérieur ou au droit des emprises déjà urbanisées. Les hameaux de Jussy et Chevrier seront néanmoins densifiés au sein de leurs emprises.

**Ce projet très mesuré permettra à l'horizon du PLU (2027) l'accueil au maximum d'environ 700 habitants supplémentaires.**

### UN ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT AU CENTRE BOURG

La diversification de l'habitat est désormais nécessaire à PERS-JUSSY afin de permettre à l'ensemble de la population de se loger. Le recentrage de l'urbanisation sur le centre bourg est également souhaitable pour répondre aux objectifs de développement durable du territoire avec :

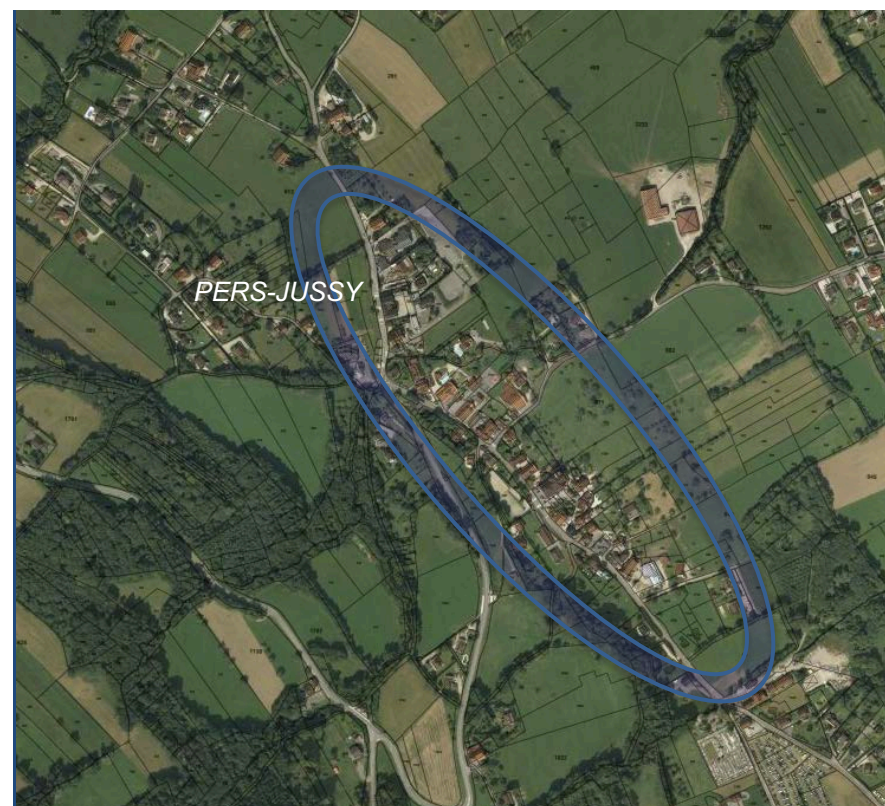
- un habitat plus dense et donc moins consommateur d'espaces
- un rapprochement des logements avec les services à la population et les équipements d'intérêt général et collectif
- et de fait, la limitation des déplacements motorisés au sein de la commune.

Le confortement du centre bourg sera ainsi accompagné de services et d'équipements, qui viendront renforcer la qualité de vie à PERS-JUSSY.

### UN POSITIONNEMENT DE PERS-JUSSY AU SEIN DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

Pers-Jussy est considérée par le SCoT Arve et Salève comme un pôle secondaire et doit à ce titre se positionner au niveau intercommunal au travers notamment de services qui dépassent l'échelle de la commune comme :

- les transports en commun et notamment le TAD (transport à la demande), l'école de musique, la bibliothèque, les activités sportives et culturelles, le centre de loisirs, etc.



Centre bourg de PERS-JUSSY





**LEGENDE**



Secteur d'équipements d'intérêt général et collectif



Secteur potentiel de logements aidés

Equipements publics futurs potentiels :

- 1 Pôle intergénérationnel
- 2 Garderie périscolaire
- 3 Bibliothèque
- 4 Ecole de musique
- 5 Aire de jeux pour enfants
- 6 Maison des Associations

## PROGRAMMER DES EQUIPEMENTS QUI CORRESPONDENT AUX BESOINS DE LA COLLECTIVITE

PERS-JUSSY a connu une forte évolution démographique ces vingt dernières années et reste une commune sous forte pression foncière.

Le développement démographique de la commune doit ainsi s'accompagner d'un développement des équipements qui soit compatible avec les besoins de la population, mais également avec les moyens financiers de la collectivité.

## PROPOSER UNE URBANISATION QUI METTE EN VALEUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Outre la grande accessibilité de PERS-JUSSY et sa proximité de pôles d'emplois importants, c'est bien le cadre de vie qui rend la commune si attractive.

Le développement proposé au sein du PLU devra donc maintenir le cadre et la qualité de vie des habitants actuels et futurs.

Il s'agira à ce titre de ne pas gaspiller le foncier, de proposer une intégration paysagère des extensions d'urbanisation de taille importante et de protéger les éléments de patrimoine paysager et bâti avec notamment :

### la protection des bâtiments remarquables

- les deux châteaux et les édifices religieux
- les bâtiments patrimoniaux

### le repérage du petit patrimoine bâti

- les croix, les fontaines, bassins, four à pain, moulin, oratoires



### la valorisation du patrimoine paysager

- les espaces sensibles et les éléments structurants du paysage comme les grands massifs boisés, les ripisylves, les prairies agricoles, les haies bocagères et les vergers, les zones humides.





## PROTEGER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES DE PERS-JUSSY

### Préserver l'armature écologique du grand territoire

- en assurant la protection des espaces classés en ZNIEFF et notamment la plaine des Rocailles et ses espaces périphériques qui forment un réservoir de biodiversité stratégique non seulement à l'échelle de la commune mais également à l'échelle de la basse vallée de l'Arve
- en limitant l'urbanisation de Loisinges et Chevrier et en identifiant au titre de l'article L151-23 les espaces agricoles et boisés périphériques.

Le plateau des Bornes participe à la biodiversité locale par son maillage agricole et forestier et assure une fonctionnalité biologique au sein du grand territoire. Sa préservation sera assurée :

- en classant les espaces agricoles du plateau des Bornes en zonage spécifique et en caractérisant le maillage arboré (haies bocagères et ripisylves, notamment)
- en fixant les limites des espaces urbanisés dans ces secteurs pour préserver les milieux
- en protégeant les continuités écologiques fonctionnelles par un zonage adéquat (notamment le Foron et ses ripisylves)
- en délimitant des espaces de respiration des cours d'eau incluant les ripisylves et les zones de divagation (recul minimum de 10 mètres depuis l'axe du cours d'eau) notamment dans les traversées urbaines, selon les préconisations du SAGE.

## REDUIRE LES SOURCES DE POLLUTION ET MAITRISER LES BESOINS ENERGETIQUES

### Maîtriser les sources de pollution des cours d'eau

- en poursuivant les travaux de raccordement à l'assainissement collectif et en proposant un zonage d'assainissement définissant les conditions de rejet en milieu naturel des installations en ANC assorti d'un règlement adéquat



### Limiter les sources de nuisances et de pollution

- en prenant en compte dans le développement urbain le classement sonore des infrastructures de transport, notamment en intégrant les nuisances aux futurs projets d'urbanisation

### Maitriser les consommations énergétiques et réduire les pollutions atmosphériques liées aux déplacements

- en développant les énergies renouvelables, notamment au sein des équipements d'intérêt général et collectif



- en créant un maillage de cheminements piétonniers et cyclables à vocation urbaine
- en réservant les terrains permettant une connexion de ce nouveau maillage au réseau piéton/cycle intercommunal.

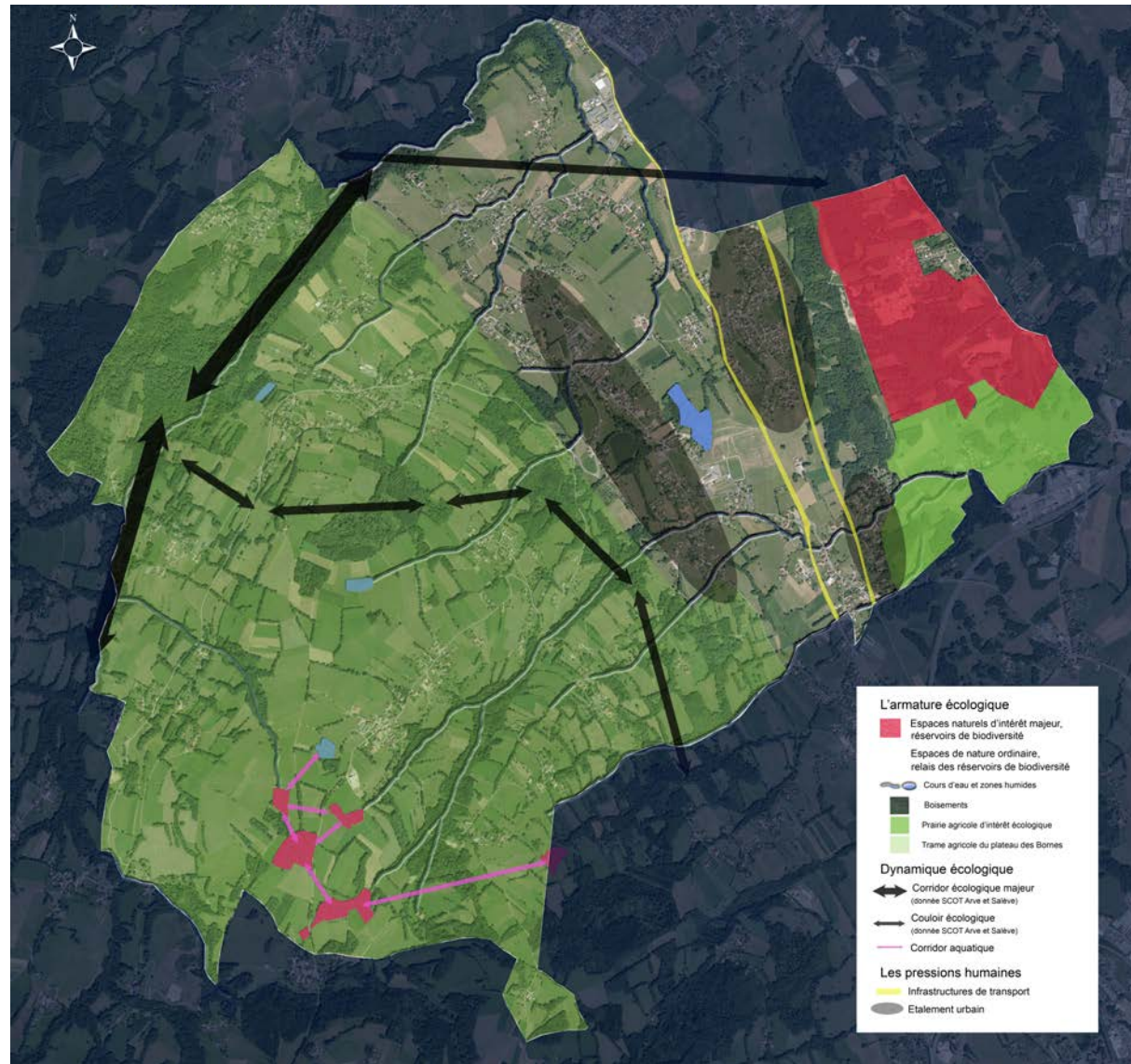
## ASSURER UNE PROTECTION DE LA POPULATION CONTRE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

### Prendre en compte les risques naturels

- en identifiant les secteurs à risques et en encadrant l'urbanisation dans ces secteurs, voire en interdisant l'urbanisation des secteurs à plus hauts risques

### Prendre en compte les risques technologiques

- en identifiant également les secteurs à risque au travers de la définition des périmètres de protection et de la traduction réglementaire des contraintes s'appliquant dans ces périmètres.





## LES ORIENTATIONS SECTORIELLES DE PERS-JUSSY

### L'HABITAT

#### PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE, SUFFISANTE ET ACCESSIBLE A TOUS

- en encourageant le parcours résidentiel sur la commune par la mise à disposition d'une offre diversifiée de logements
- en imposant au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des typologies d'habitat compatibles avec les données du SCOT Arve et Salève (30% de petit collectif, 40% d'habitat intermédiaire et 30% d'habitat individuel).



Logements intermédiaires à Navilly

#### IDENTIFIER DES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

- en fixant des servitudes pour la réalisation de logements aidés principalement dans le centre bourg
- en respectant les objectifs chiffrés du PLH, soit **17** logements locatifs sociaux à PERS-JUSSY à l'horizon du 2021.

#### Logements aidés dans le centre bourg



#### FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- en permettant la réhabilitation du bâti existant par des classements appropriés, y compris en dehors du centre bourg et des hameaux.

#### LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

##### AMELIORER LES LIAISONS POUR FACILITER LES DEPLACEMENTS

- en créant un réseau de liaisons par modes doux au sein du centre bourg et en direction de certains hameaux, par la réhabilitation d'anciens chemins ruraux par exemple, ainsi que le long de la voie ferrée
- en identifiant une liaison douce sécurisée en direction du pôle gare de Reignier
- en proposant au sein des nouvelles opérations d'habitat collectif des parcs à vélos
- en identifiant les connexions à réaliser avec les sentiers et les projets de pistes cyclables intercommunaux.



#### GERER LES STATIONNEMENTS DANS LE CENTRE BOURG

- avec un projet d'aire de stationnement à proximité de l'église.

#### ENCOURAGER LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LA MULTIMODALITE

- en s'appuyant sur les futurs pôles multimodaux de la gare Reignier (Grand Genève) et de la gare de la Roche sur Foron
- en favorisant le TAD (transport à la demande) et en s'appuyant sur le schéma de transport collectif intercommunal
- en encourageant le covoiturage, notamment en direction de la Suisse voisine.

#### LES RESEAUX D'ENERGIE

Il n'existe aucun réseau d'énergie propre à la commune actuellement ni aucun projet à l'horizon du PLU.

#### LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

##### SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES

- en mettant en place des conditions favorables pour l'accueil d'activités commerciales et de services dans le centre bourg, ainsi qu'un Marché de producteurs
- en maintenant le tissu artisanal existant
- en favorisant l'implantation d'un pôle médical dans le centre bourg
- en confortant le secteur d'activités existant, etc.



##### PROTEGER L'ACTIVITE AGRICOLE ET ASSURER LA PERENNITE DES EXPLOITATIONS

- en identifiant les grandes plages agricoles et les circulations agricoles nécessaires au bon fonctionnement des exploitations, et qui devront être protégées
- en permettant la diversification de l'activité agricole (vente de produits de l'exploitation / circuits courts / gîtes, etc.).



## PROPOSER UN DEVELOPPEMENT DES LOISIRS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

- en anticipant les connexions avec les tracés des voies cyclables intercommunales
- en permettant l'accueil d'un tourisme vert en relation avec les exploitations agricoles
- en valorisant le patrimoine exceptionnel de la commune et notamment ses deux châteaux
- en développant le réseau de sentiers de randonnées thématiques.

## L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

Le bourg de PERS-JUSSY propose quelques commerces de proximité, néanmoins le PLU a pour objectif de mettre en place les conditions favorables au maintien et au développement des commerces et services à la population avec notamment :

- une dynamisation du centre bourg avec un projet de développement de quelques commerces de proximité
- un projet de marché thématique à PERS-JUSSY, susceptible de redonner une attractivité commerciale au centre bourg
- un renforcement des liaisons piétonnes dans le centre bourg permettant de relier les secteurs d'habitat aux commerces et services à la population.



## LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Le développement des communications numériques devra accompagner celui de la population et des emplois à PERS-JUSSY.

L'accès au haut débit est en effet un facteur d'attractivité des entreprises, et un besoin de plus en plus important, y compris pour les petites et moyennes entreprises qui pourraient s'installer sur le territoire communal.

Il s'agira de fait, en lien avec les divers opérateurs, d'anticiper les équipements d'infrastructures nécessaires aux habitants et aux acteurs économiques pour accéder au haut débit.

Par ailleurs, le site Internet de la commune proposera à la population un certain nombre de services en ligne, avec notamment les formulaires administratifs et les échanges avec le monde associatif.

## LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le présent PADD traduit la volonté communale de maîtriser son développement avec une urbanisation des hameaux à l'intérieur des emprises existantes et une extension mesurée du centre bourg.

La densification du centre bourg permettra non seulement un recentrage de l'urbanisation, mais également l'implantation d'un habitat plus dense à proximité des équipements et services à la population.

Ainsi, la capacité d'accueil du PLU devra permettre un accueil de population en cohérence avec les capacités de la collectivité.

A ce titre, compte tenu des très nombreux départs d'urbanisation sur le territoire communal développés autour de hameaux agricoles ancestraux, le PLU permettra de boucher les dents creuses à l'intérieur des emprises bâties existantes afin de limiter l'étalement urbain en extension. Les surfaces concernées calculées de manière théorique représentent environ 15 ha.

Les surfaces en extension, c'est à dire dans les zones d'urbanisation future ne représentent qu'environ 8 ha (toujours calculés de manière théorique) et sont localisées principalement dans le centre bourg et le hameau de Jussy, dont certaine en dents creuses à l'intérieur du tissu bâti. Elles sont réellement nécessaires au développement de la commune.

La surface totale des terrains réellement mobilisables est donc estimée à **15 ha**.

### LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le nouveau document d'urbanisme permettra ainsi de limiter l'étalement urbain en concentrant l'urbanisation essentiellement sur le secteur le plus dense de la commune.

Une maîtrise de l'étalement urbain en dehors du centre bourg sera assurée au travers de la limitation du développement au droit ou à l'intérieur des enveloppes bâties dans les nombreux hameaux.

De plus, l'encadrement du développement du centre bourg sera assuré au travers :

- d'un phasage de l'urbanisation dans le temps
- d'une densification des constructions
- de typologies d'habitat moins consommatrices d'espaces
- de la limitation du développement linéaire le long des voies d'accès.

### SYNTHESE DU PADD REPERAGE DES DENSIFICATIONS

