DECLARATION DE
PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE JUSSEY

DEPLACEMENT D'UN COMMERCE

NOTICE DE PRESENTATION

Dossier 19233 **Etabli le 2/12/2020**	**Madame Annie MATHEY** **Chargée d'Etudes en Urbanisme** **13 rue du Champ au Roi** **70000 VAIVRE et MONTOILLE** **Tél. : 06.72.38.13.64** **E-mail : mathey.annie@gmail.com**

SOMMAIRE

1. HISTORIQUE ET REGIME JURIDIQUE DE LA PROCEDURE **3**

1.1. Coordonnées du maître d'ouvrage 3
1.2. Historique de la Procédure 3
1.3. Régime juridique de la déclaration de projet et de la dérogation de la règle de « l'urbanisation limitée » en l'absence de SCOT 3

2. INTERET GENERAL DU DEPLACEMENT D'UN COMMERCE **5**

2.1. Critères retenu pour la définition de l'intérêt général 5
2.2. Nature et justification de l'intérêt général du projet 5

2.2.2. Les avantages du site retenu et l'absence de site de substitution 6
2.2.3. Les Impacts du projet 7

3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE JUSSEY **10**

3.1. Nature de la mise en compatibilité 10
3.2. Incidences de la mise en compatibilité (hors environnement) 11

3.2.1 Incidences sur l'agriculture 11
3.2.2 Incidences sur les réseaux 11
3.2.3 Incidences sur le paysage 11

4. DEROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME **12**

4.1. Absence de nuisance à la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers 12
4.2. Absence de nuisance aux continuités écologiques 12
4.3. Absence de consommation excessive d'espace 12
4.4. Absence d'impact sur le flux de déplacement 12

1. HISTORIQUE ET REGIME JURIDIQUE DE LA PROCEDURE

1.1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Mairie de JUSSEY
Rue de l'Hôtel de Ville
70500 JUSSEY
Tel : 03.84.68.11.49
Fax : 03.84.68.11.77
Email : mairie.jussey@wanadoo.fr

1.2. Historique de la Procédure

Le plan Local d'urbanisme de la Ville de JUSSEY a été approuvé le **23 septembre 2008, Modifié une première fois, le 9 janvier 2012, puis une deuxième fois le 28 juin 2017.**

Par délibération en date du **29 juillet 2016,** la commune de JUSSEY a décidé de la Révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cadre du maintien de l'activité économique sur son territoire communal, la Commune de JUSSEY a décidé de favoriser et d'aider au déplacement du Commerce Intermarché qui se trouve à l'entrée Ouest du village.
Ce dernier désire s'agrandir, mais il ne peut le faire sur l'emprise actuelle qui est limitée sur 3 côtés par des voies publiques. Il a déjà été agrandi une première fois en 2002. La clientèle souhaite se fournir sur place, éviter les déplacements sur Vesoul pour certains produits. Afin de pouvoir répondre à la demande, et après avoir fait faire une étude de marché l'Intermarché souhaite s'agrandir pour apporter du confort et de nouveaux produits à sa clientèle.

Une réunion a été organisée en Préfecture avec les services de l'Etat et Monsieur le Maire de Jussey le 24/10/2019. Cette réunion a permis de valider la procédure à utiliser.

1.3. Régime juridique de la déclaration de projet et de la dérogation de la règle de « l'urbanisation limitée » en l'absence de SCOT

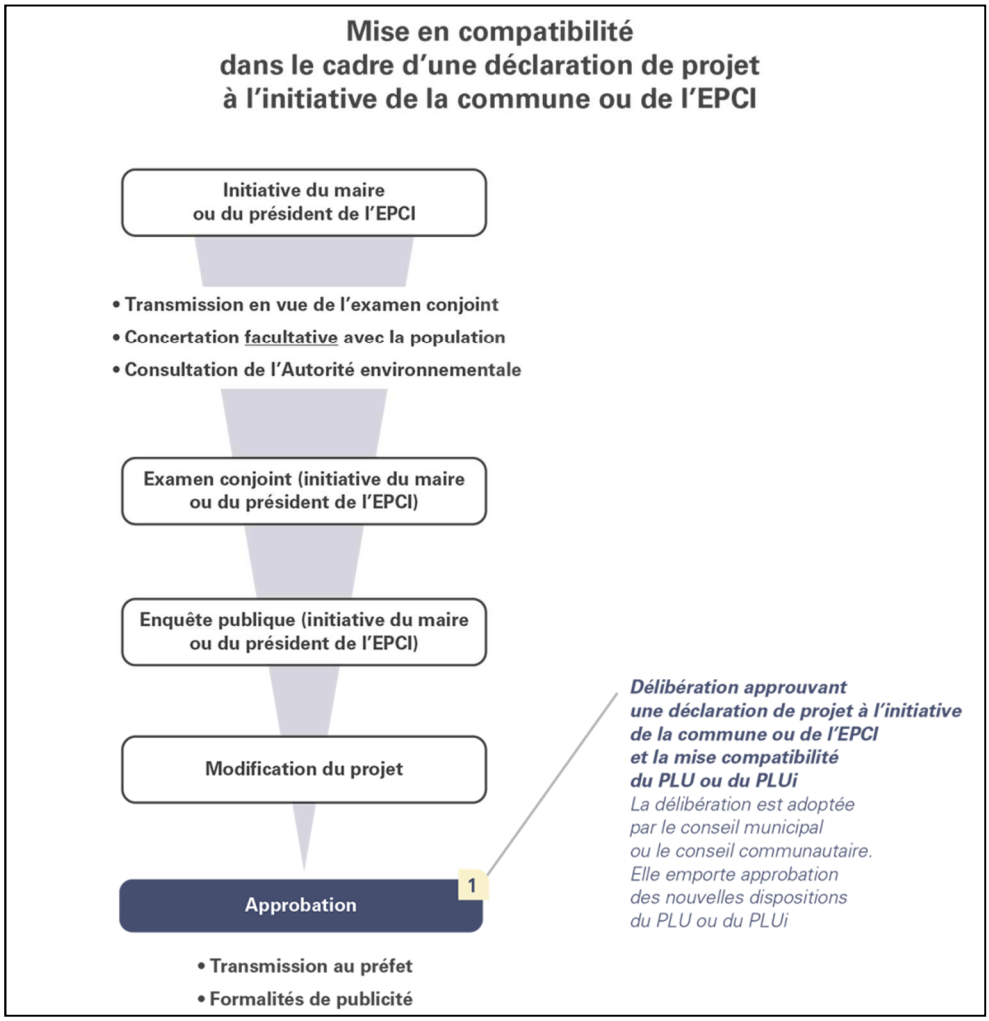
La procédure de déclaration de projet est régie notamment par les articles R.123-15 et L. 300-6 du code de l'urbanisme.

Article L.300-6 du code de l'urbanisme : « l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, **après enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur **l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement** au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme…

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer…

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes

mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »



Il faut noter que le PLU de la Commune de JUSSEY n'est pas « grenellisé » car élaboré avant les lois dites « Grenelle ». La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 introduit un principe général d'intégration des dispositions de la loi Grenelle II dans les SCOT et les PLU lors de leur prochaine révision. Le PLU sera donc « grenellisé » dans le cadre de la prochaine révision générale.
Le territoire communal n'est de plus pas couvert par un SCOT applicable. En conséquence, l'article L.142-4 du code de l'urbanisme s'applique : « Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :
« Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;… ». Cette règle est dite règle de « l'urbanisation limitée » en l'absence de SCOT.

Néanmoins, une dérogation au titre de **l'article L.142-5 du code de l'urbanisme** peut être obtenue : « *Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».*

Le présent dossier comporte donc les éléments nécessaires à l'obtention de la dérogation.

Par délibération en date du 31 mars 2020, la commune de JUSSEY a prescrit une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU.

2. INTERET GENERAL DU DEPLACEMENT D'UN COMMERCE

2.1. Critères retenu pour la définition de l'intérêt général

L'expression "intérêt général" désigne les intérêts, valeurs ou objectifs qui sont partagés par l'ensemble des membres d'une société. Elle correspond aussi à une situation qui procure un bien-être à tous les individus d'une société.
En France, l'intérêt général n'a pas de réelle valeur constitutionnelle. C'est une notion floue et mal définie. Il est néanmoins le fondement du droit public qui en définit le cadre et notamment ses corollaires comme l'utilité publique, l'ordre public, le domaine public, les services publics... L'action administrative trouve sa justification et sa finalité dans la recherche de l'intérêt général et s'exerce dans le respect de celui-ci et sous le contrôle de la justice.
La notion d'intérêt général est intimement liée à celle d'utilité publique. Les critères de détermination de l'utilité publique sont définis dans de nombreux arrêts de jurisprudence. Nous retenons comme définition, un récent arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Versailles : « qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, éventuellement, les inconvénients d'ordre social ou économique qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente » (source : cabinet d'avocats Perrault).

Dans le cadre de la déclaration de projet liée au présent dossier, nous proposons de retenir les critères suivants afin de caractériser l'intérêt général du projet. Ces critères qui résultent de diverses jurisprudences et de l'analyse d'autres projets ayant fait l'objet de procédures similaires sont :

- la nature du projet et son intérêt pour les populations ;
- les avantages du site retenu et l'absence de sites de substitution ;
- les divers impacts du projet (atteinte à la propriété privée, coûts financiers, inconvénients d'ordre sanitaire, inconvénients d'ordre environnemental).

2.2. Nature et justification de l'intérêt général du projet

2.2.1 Nature du Projet et Intérêt pour les populations locales

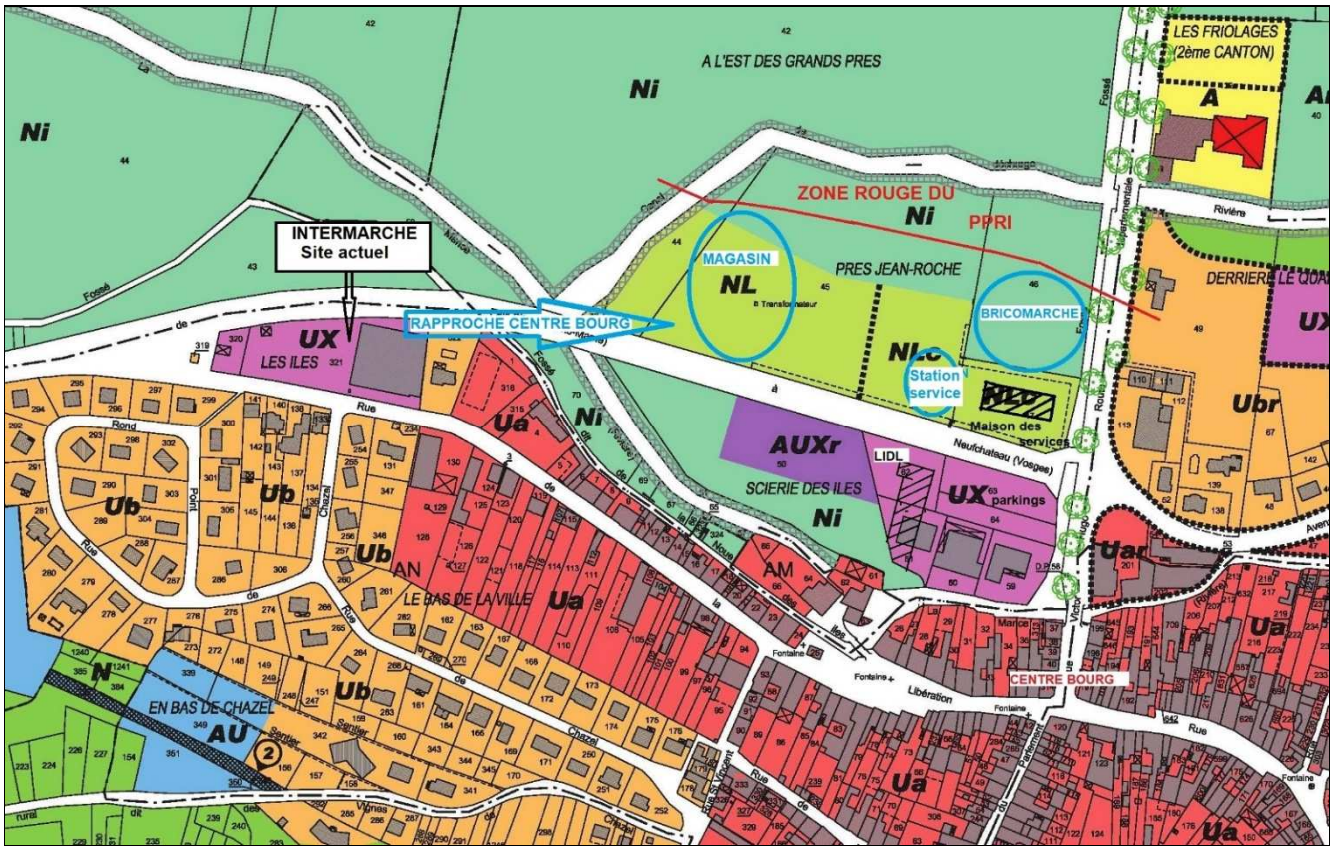
Le projet consiste à déplacer un commerce, « INTERMARCHE », afin de le rapprocher du centre bourg et de pouvoir l'agrandir. En effet une étude permet de marché a permis de constater que les clients vont de plus en plus sur Vesoul (40 mn de trajet).
Actuellement, le bâtiment est situé sur une parcelle qui est limitée sur trois côtés par des routes, donc il lui est impossible de s'étendre.
Le commerce actuel ouvert en 1989, après une extension de 877 m² en 2002 est exploité sur 1284 m².
L'exploitant a fait faire une étude de marché afin de connaître le rendement éventuel pour un transfert à 3 minutes du centre bourg plus une extension à 2000 m² de sa surface de vente.

Dans l'étude de chalandise, les points forts sont les suivants :

- Le site se rapproche du centre-ville (3 minutes à pied)
- L'accès sera sécurisé, commun à la maison des services et aux deux commerces,
- Meilleur confort pour les clients,
- Le supermarché le plus important dans la zone de chalandise se situe à 25 minutes de trajet.

Le déplacement et l'extension du commerce confortera et développera l'activité économique.

- Aujourd'hui, ce commerce emploie 30 personnes et avec l'agrandissement 20 personnes de plus seront embauchées.
- Un magasin de bricolage « Weldom » existe au centre-ville et ne pourra pas se maintenir en milieu bâti car il ne pourra pas s'agrandir. Ce magasin pourra être délocalisé, à l'arrière de la Maison des Services, à côté de l'Intermarché, permettant ainsi le maintien des 4 emplois.
- Une station essence et une station de lavage seront installées à proximité des bâtiments.
- De plus Intermarché s'engage vis-à-vis de la commune à installer un commerce en ville afin de ne pas laisser un local commercial vide.



Le terrain choisi pour la nouvelle implantation est en grande partie recouvert par un parking qui sert actuellement pour les manifestations. Intermarché s'est engagé à retrouver un terrain équivalent la commune puisse continuer à recevoir les manifestations.
D'autre part, l'aire de jeux pour enfants actuelle est amenée à disparaître, mais une nouvelle aire de jeux plus importante sera mise en place à proximité des nouveaux bâtiments.

Le projet prévu sera respectueux de l'environnement aussi bien dans le choix de ses matériaux, dans les aménagements extérieurs, dans la mise en place de nombreux parkings qui pourront servir aux autres commerces avoisinants, dans le respect des écoulements des eaux pluviales et usées et dans la mise en place d'une défense incendie respectueuse de la taille du bâtiments créé.

2.2.2. Les avantages du site retenu et l'absence de site de substitution

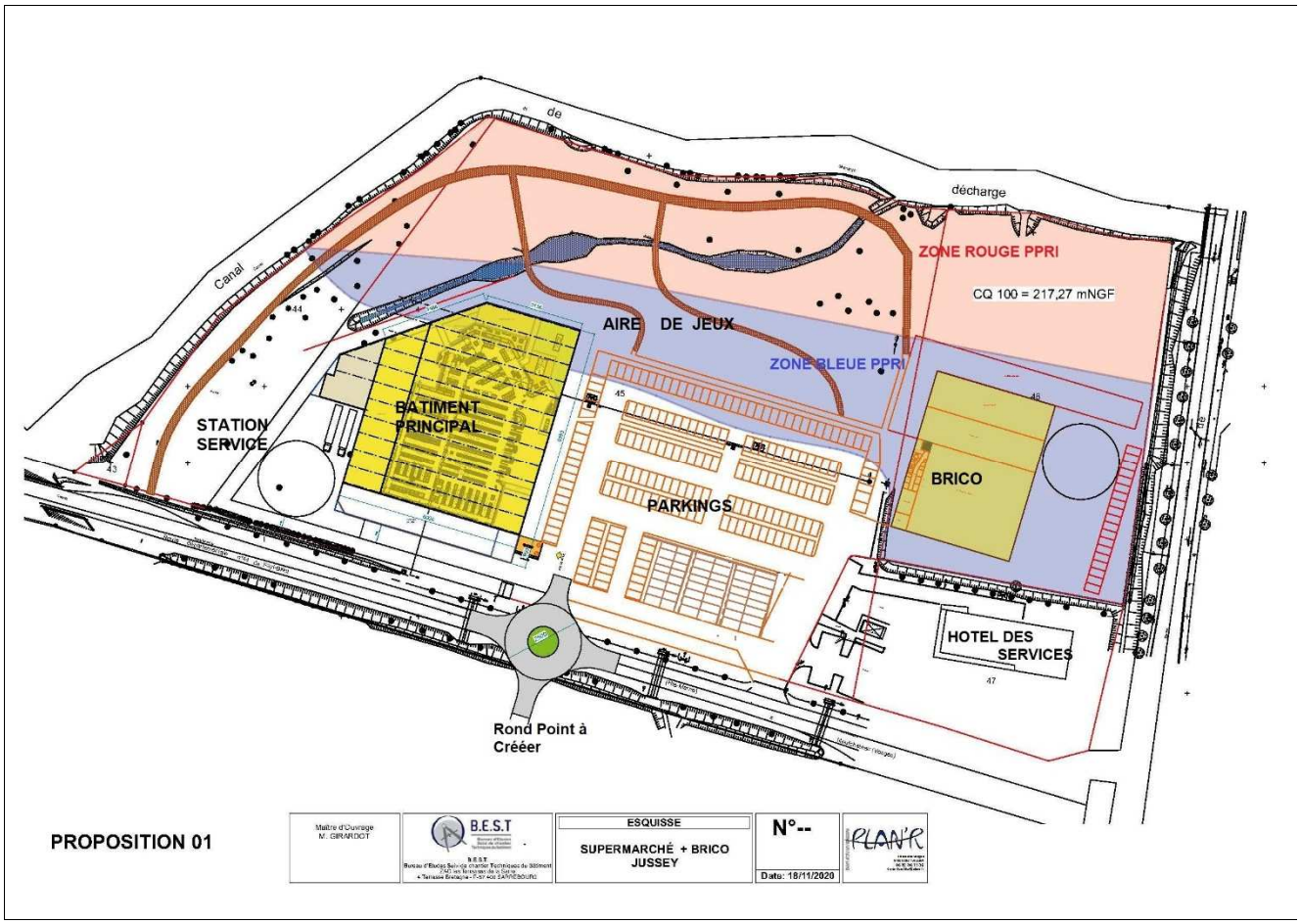
Le Gérant du commerce constate que sa situation géographique actuelle (il est situé au croisement de deux routes) lui interdit toute extension et envisage, en l'absence de terrains suffisamment grands de quitter la commune de Jussey pour s'implanter sur un autre territoire.

La Commune de JUSSEY, dans le cadre de ses compétences et de ses fonctions se doit de maintenir sur son territoire les commerces et entreprises déjà installées.

Elle se doit de faciliter leur agrandissement, dans l'intérêt général et dans le respect de l'environnement. Dans cet objectif, elle a décidé de favoriser le déplacement du site de l'Intermarché actuel.
La commune de Jussey a d'abord proposé des terrains dans la zone artisanale à « Jussey-Gare ». C'est une zone excentrée qui ne convient pas à la mise en place d'un commerce. En effet, la distance par rapport au centre bourg serait rallongée et le commerce serait isolé au milieu d'un secteur artisanal et industriel. Il vaut mieux rassembler les commerces alimentaires.
Les terrains situés à l'entrée de Jussey en direction de Gevigney pourraient peut-être convenir, mais ils sont à proximité des fermes, le site est beaucoup trop éloigné du centre bourg et la pente du terrain ne convient pas pour la réalisation du projet.
La commune de Jussey ne possède qu'un seul terrain qui pourrait convenir au commerce et ce dernier est actuellement en nature de parking, servant pour les manifestations publiques (fêtes foraines) et zone de loisirs. Il est situé en zone NL et NLc à côté de l'Hôtel des Services. (voir ci-dessous)
Ce terrain a l'avantage de rapprocher le commerce du centre-ville et de le rapprocher également de la zone AUXr et UX (Commerce Lidl). Le Magasin « Jardival » situé en face du futur Brico ne subira pas de baisse de fréquentation car il ne propose pas les mêmes produits et ne touche pas la même clientèle.

2.2.3. Les Impacts du projet

Une esquisse a été réalisée avant le projet définitif :



Atteintes à la propriété privée :

- Le terrain pressenti pour l'implantation du bâtiment principal est propriété communale. Il jouxte «La Maison des Services ». Actuellement il est occupé pour une grande partie par un parking (grisé au plan ci-dessous) qui sert pour les manifestations.

- Le terrain pressenti pour le déplacement du Brico est une propriété privée appartenant à Mme CARTERON. L'exploitant agricole est M. RIETMANN. Ce dernier ne s'opposera pas à la suppression de sa location. Des transactions sont en cours pour racheter la propriété CARTERON.

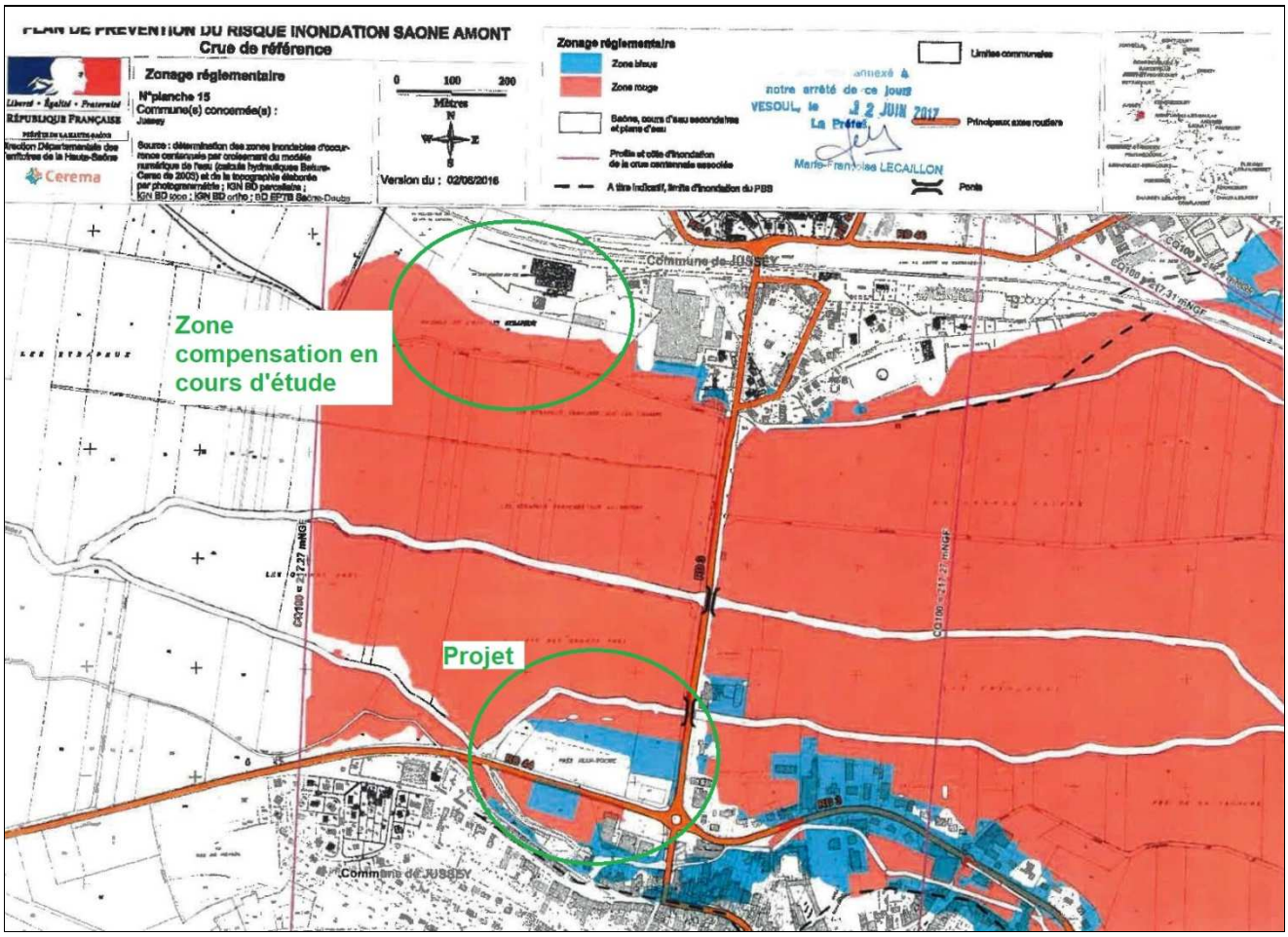
<u>- Couts financiers :</u>
Les Coûts financiers seront pris en charge en ce qui concerne les démarches administratives par la Commune de JUSSEY. Tous les autres frais (travaux aménagement, construction, etc …) seront pris en charge par Intermarché.

<u>- Nuisances pour les riverains :</u>
Le seul voisin mitoyen est « la Maison des Services » qui bénéficiera d'un accès sécurisé sur la route départementale 44.
Les riverains situés de l'autre côté de la route départementale, en particulier « Lidl » et « Jardival » ne seront pas impactés directement par le projet. Seule la proximité de commerces équivalents pourrait leur nuire, mais cet Intermarché se trouvait relativement proche de leur site.
De plus la clientèle, aussi bien pour le Lidl que pour le Jardival n'est pas la même que celle de l'Intermarché.

<u>- Incidences sur l'environnement :</u>
Il conviendra de consulter l'évaluation environnementale réalisée dans un dossier séparé.
Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

« *Bien que les parcelles concernées par le projet de construction soient situées sur une prairie humide,* ***les éventuelles incidences du projet sur le site Natura 2000 ont été identifiées et se révèlent négligeables. La mise en œuvre de ce projet n'aura aucune incidence sur l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000.***
Des propositions de compensation ont été faites après concertation à la mairie et seront soumises à l'autorité environnementale pour approbation. ***Les mesures de compensation seront prises pour la destruction de zone humide, l'imperméabilisation des sols et les volumes de remblai en lien avec le PPRI. Le détail de ces mesures et les parcelles retenues pour les compensations sont présentés dans le dossier « séparé ».***

Les terrains pressentis sont pour partie situés en zone inondable (PPRI Saone Amont) et en zone humide (relevé de terrain), ce qui nécessite des compensations au titre de la Loi sur L'Eau.



Conformément au SDAGE Rhône Méditerranée et aux doctrines de la DDT de Haute Saône, il faut prévoir :
-une compensation volume pour volume des remblais en zones inondables,
-une compensation au double de la surface de zone humide détruite, soit 15600 m². La moitié de cette surface, soit 7800 m², peut cependant correspondre à la réhabilitation de zone humide dégradée.
Pour obtenir ce volume et ces surfaces, il a été étudié la réalisation de travaux sur une propriété appartenant à la Communauté de Communes et louée au GAEC GUILBERT MOREL.

Afin de leur présenter le projet, le GAEC a été invité en Mairie de JUSSEY le 23/11/2020, en présence des chargés d'étude, de Madame CHEVILLET Nathalie, Maire de JUSSEY, de Monsieur BILLY Jean Louis, premier adjoint, de Monsieur RIETMANN Olivier, Vice-Président de la Communauté de Communes, de Monsieur BOULIER de la Chambre d'Agriculture, de Madame ROUGET, représentant la Communauté de Communes et de Deux membres du GAEC GUILBERT-MOREL, Messieurs GUILBERT Sébastien et MONROUZEAU Maximilien.

Le dossier leur a été présenté, en particulier les travaux à réaliser sur la parcelle de location pour rendre cette parcelle humide. Le but de la réunion étant de trouver des solutions qui ne nuisent pas trop à l'exploitation de la parcelle, mais qui conviennent réglementairement dans le cadre des mesures compensatoires.
Le bail qui lie le GAEC à la Communauté de Communes arrive à échéance le 30 octobre 2022. Dans le cas où aucun accord n'interviendrait, la Communauté de Communes envisagera peut être de ne pas le renouveler.

3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU de JUSSEY

3.1. Nature de la mise en compatibilité

La mise en compatibilité du PLU concerne la zone NL et NLc qui accueillera le nouveau Bâtiment d'Intermarché et la zone UX « Les Isles », ancien siège de l'Intermarché .
La première sera classée en Zone AUXr et la seconde sera reclassée en Zone Ub.

La mise en compatibilité du PLU consiste à :

- Supprimer 1.1 ha de Ni au profit d'une zone AUXr,
- Supprimer 2.3 ha de NL et NLc au profit d'une zone AUXr,
- Supprimer 0.5 ha de Ux au profit d'une zone Ub.

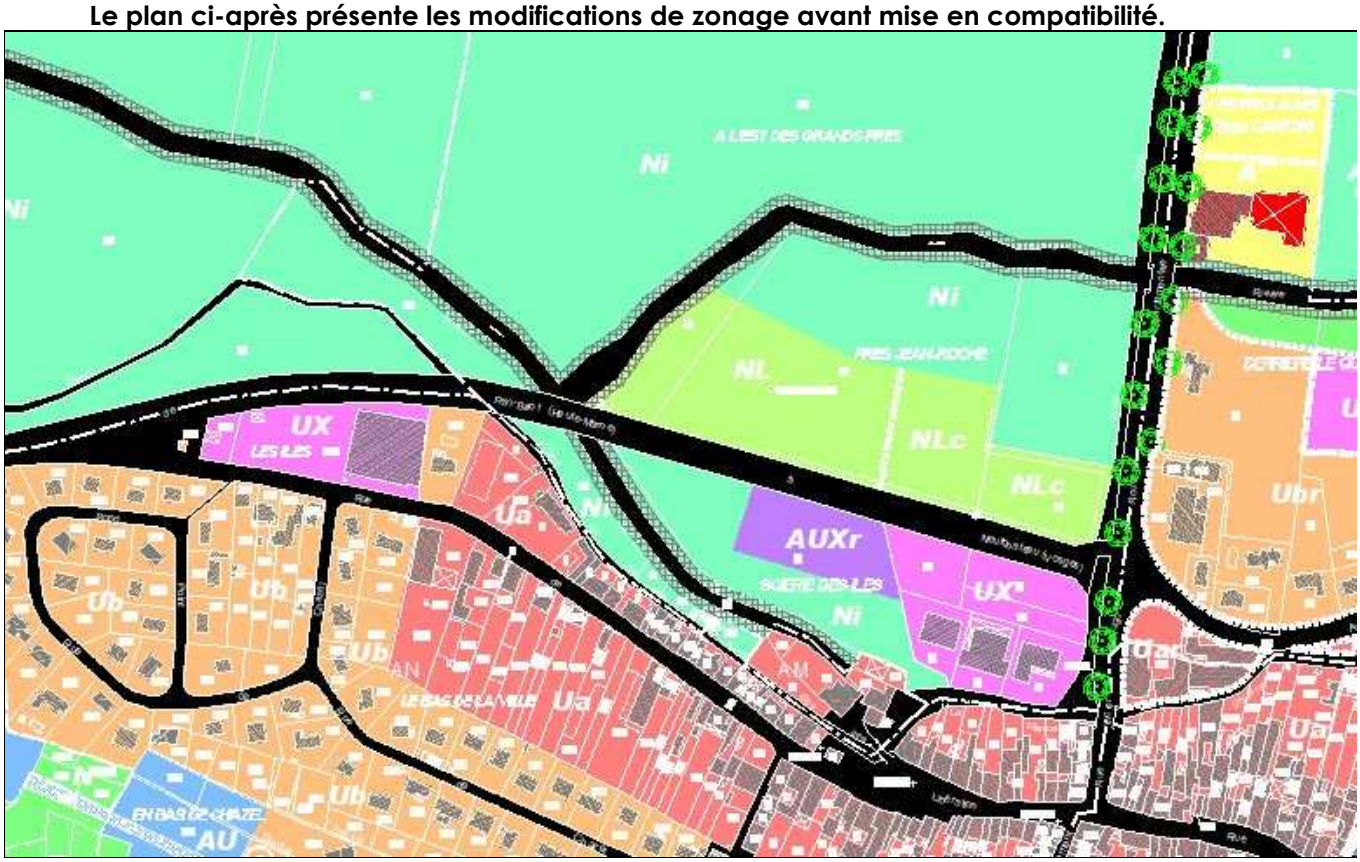
La mise en compatibilité ne concerne que le zonage, le règlement du PLU existant demeurant inchangé.

Les nouvelles surfaces du PLU sont alors les suivantes :

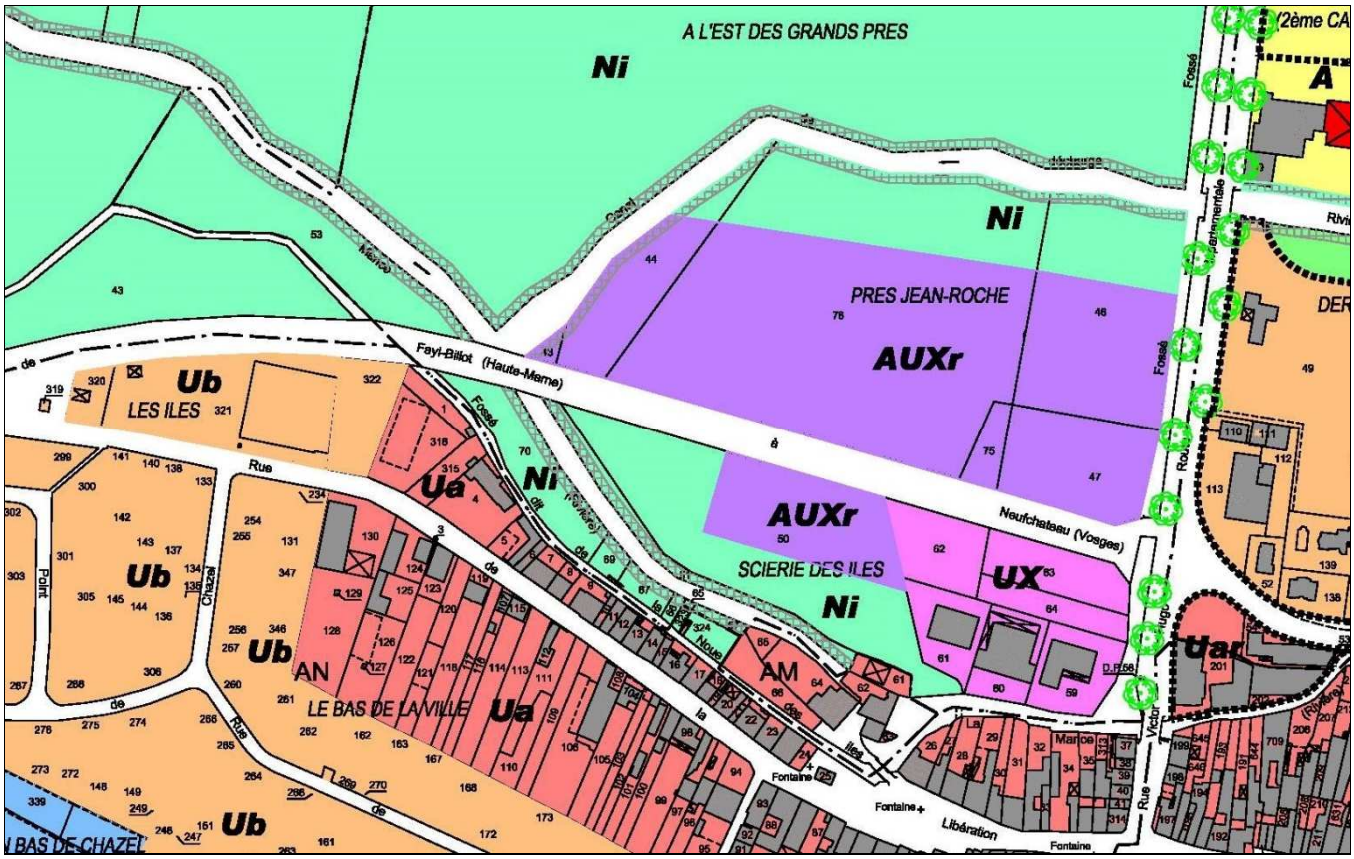
ZONES	Superficie avant mise en compatibilité	Superficie après mise en compatibilité	Evolution en %
Ub	**46.50 ha**	**47,00 ha**	**+ 1%**
UX et AUXr	**3.50 ha**	**6.4 ha**	**+82 %**
NL et NLc	**16.00 ha**	**13.7 ha**	**-14 %**
Ni	**560.00 ha**	**558.90 ha**	**-0.2 %**

La transformation de la zone NL en zone à vocation commerciale fait disparaître le « parking » qui servait de lieu de rendez-vous pour les manifestations de Jussey. Cette zone sera recréée dans un autre secteur lors de la révision du PLU et dès que le terrain de remplacement sera trouvé.
La zone NLc est aussi amenée à disparaître (c'était une zone créée lors de la construction de la Maison des Services, donc pas réellement zone naturelle).

Le plan ci-après présente les modifications de zonage avant mise en compatibilité.



Le plan ci-après présente les modifications de zonage après mise en compatibilité.



3.2. Incidences de la mise en compatibilité (hors environnement)

3.2.1 Incidences sur l'agriculture

La déclaration de projet ne réduit pas les zones classées A au PLU. Seule sera impactée l'exploitation en « prairie permanente » du terrain destiné au BRICO. Ce qui représente environ une cinquantaine d'ares.

3.2.2 Incidences sur les réseaux et sur les accès

La Déclaration de projet est sans incidence sur les réseaux. Le classement en zone AUXr s'effectue en prolongeant les réseaux existants (eau potable, assainissement).
La défense incendie sera dimensionnée en fonction des deux nouveaux bâtiments.

Un giratoire d'un diamètre d'environ 25m sera mis en place à l'entrée du parking. Il servira d'accès aux deux zones commerciales en vis-à-vis et sécurisera ainsi le site. Une réunion a eu lieu avec les représentants de la Commune, du Département et d'Intermarché. Un accord de principe a été donné sur la mise en place de ce giratoire. Le financement sera réparti entre le Département et Intermarché.

3.2.3 Incidences sur le paysage

Le projet sera situé dans la continuité du tissu urbain au sein du centre-ville. Sa position n'altérera pas le paysage actuel du secteur, qui est déjà marqué par la présence de bâtiments et de commerces. Sa position au sein d'un pôle déjà commercial renforcera la vision d'un secteur dynamique.
Le constructeur a prévu des aménagements paysagers sur toute l'emprise du projet.

4. DEROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME

4.1. Absence de nuisance à la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Le projet concerne un supermarché implanté dans une zone déjà commerciale du centre-ville. En dehors des travaux, ce projet n'entrainera pas de nuisances supplémentaires dans le voisinage, en raison du trafic routier déjà important et de sa position en limite de la frange urbaine.
Comme mentionnée dans les chapitres précédents, l'ouverture à l'urbanisation de 3.4 ha de zone à l'urbanisation par le classement en AUXr concerne des secteurs de valeurs écologiques moyennes à très faibles.
Aucun habitat d'intérêt communautaire et aucune espèce végétale protégée ne sont répertoriés sur la zone d'étude.

4.2. Absence de nuisance aux continuités écologiques

Cf. l'évaluation environnementale réalisée dans un dossier séparé.

4.3. Absence de consommation excessive d'espace

Lorsque le PLU a été élaboré, la problématique de la consommation de l'espace n'était pas encore abordée. Le PADD ne comporte donc aucun objectif chiffré de réduction de la consommation foncière.

Les terrains pressentis pour l'implantation du supermarché étaient prévus pour une zone de loisirs. La Maison des services s'y était installée après une modification du PLU.
Aujourd'hui, le bâtiment principal sera implanté sur la partie déjà imperméabilisée du parking. La seule consommation réelle d'espace viendra du BRICO.

D'autre part, les terrains actuels occupés par l'Intermarché seront destinés à densifier le secteur habitat. Les réseaux et les accès sont déjà existants. Les terrains sont situés dans une zone d'habitat. Quatre pavillons pourront venir densifier le quartier.

4.4. Absence d'impact sur le flux de déplacement

Le déplacement du supermarché en direction du centre-ville diminuera les flux de déplacement de la population jusséenne.
Un cheminement piéton sera créé depuis le giratoire existant afin de privilégier les déplacements piétons.