



Département de Haute-Marne

Commune de JONCHERY

Pièce 2: PADD



Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 05 juillet 2018 approuvant le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune de JONCHERY.

La présidente de l'Agglomération de CHAUMONT,

Christine GUILLEMY



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 Rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

Table des matières

I. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE JONCHERY.....	3
AXE 1 : MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN, PRESERVATION DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	4
AXE 2 : L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET COMMUNAL :	10
II. LE SCENARIO DEMOGRAPHIQUE RETENU (1085 HABITANTS).	12
HYPOTHESES D'AMENAGEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION.....	12
<i>STABILISATION DU PHENOMENE DE DESSERREMENT ENTRE 2016 ET 2030.....</i>	<i>12</i>
<i>RESIDENCES SECONDAIRES</i>	<i>13</i>
<i>ARRIVEE D'UNE NOUVELLE POPULATION</i>	<i>13</i>
LOGEMENTS VACANTS.....	13
BESOINS EN TERRAINS POUR PERMETTRE L'AUGMENTATION DE LA POPULATION	15

I. Le projet d'aménagement et de développement durables de Jonchery

Il s'agit de faire émerger un projet de territoire permettant d'affirmer Jonchery comme une commune dynamique et attractive, qui maîtrise son développement et protège son environnement. Cela se traduira par deux axes d'études :

- Axe 1 : Le projet Urbain
- Axe 2 : Le projet Naturel

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Jonchery s'appuient sur:

- **une analyse des enjeux et principes révélés par le diagnostic de la commune,**
- **une volonté exprimée par la commune en matière de choix et de perspectives de développement.**

Située le long d'un axe de communication important (D619) et dans la zone d'influence directe de la ville de Chaumont (préfecture de la Haute-Marne), Bien que connaissant une période stable depuis 3 ans, faute de terrains constructibles, **Jonchery a enregistré une importante augmentation démographique entre 1990 et 2013, contrairement au département dont la population diminue fortement. La commune enregistre toutefois une baisse de son indicateur de concentration d'emplois, avec une valeur faible de l'ordre de 20.2**

La desserte est assez développée et encadre le bourg, le raccordant aux principaux axes de communication, en particulier la D619 et la N67.

La commune compte sur un développement de l'urbanisation modéré afin d'attirer quelques nouveaux habitants assurant la pérennité du village et un certain rajeunissement de la population. Elle compte également tirer profit de l'arrivée à l'horizon 2019-2020 des forges de Bologne afin de développer son potentiel économique, source d'attractivité et d'essor.

En effet, situés sur des sites singuliers ayant leurs particularités propres, les 3 bourgs composant la commune de Jonchery possèdent un patrimoine naturel et bâti de qualité, dont il convient d'en assurer la préservation dans les principes de développement.

Chacun de ces principes regroupe un ensemble d'orientations et de mesures qu'il est proposé de retenir pour le projet de PLU dans ses composantes graphiques et réglementaires (plan de zonage, orientations d'aménagement programmée, règlement...)

Les orientations de développement ont été travaillées en ce sens et répondent aux enjeux suivants :

Il s'agit de faire émerger un projet de territoire permettant d'affirmer Jonchery comme un pôle dynamique qui maîtrise son développement et protège son environnement. Cela se traduira par deux axes d'études :

- Axe 1 : Le projet Urbain
- Axe 2 : Le projet Naturel

Axe 1 : Maitrise du développement urbain, préservation du potentiel de développement économique

Orientation 1 : Maitriser et conforter la croissance urbaine, garante d'unité et de dynamisme

- Lutter contre l'étalement urbain

Chaque année en France, 60 000 hectares de terres agricoles ou naturelles disparaissent sous l'effet de l'urbanisation. Pour lutter contre ce « fléau », la législation française a évolué vers une meilleure prise en compte de l'environnement (loi ALUR de 2014, mise en place des P.L.U Grenelle II). A Jonchery, l'étalement urbain est marqué sur certains secteurs de la commune, en particulier au niveau des lotissements tels que celui des Prelots. Il conviendra donc d'endiguer ce phénomène en privilégiant une urbanisation au sein ou à proximité de l'enveloppe urbaine du centre et de limiter le potentiel constructible des communes associées à la densification du tissu existant.

- Assurer une mixité sociale

Le diagnostic a permis de mettre en évidence une majorité de logements grands et anciens au sein du parc communal. De plus, on retrouve une part conséquente de ménages avec peu d'enfants sur le territoire. La volonté communale est donc de diversifier les structures des ménages communaux en attirant des familles avec plusieurs enfants afin de pérenniser les écoles qui constituent un des atouts majeur de Jonchery. De plus, la commune aimerait attirer des structures plus jeunes afin de contrer le vieillissement de la population locale. Afin d'assurer cette mixité sociale, la commune élaborera un zonage et un règlement facilitant la création de locatif social, de logements destinés à la location et/ou de logements de petites tailles. Aujourd'hui, le développement urbain ne se fait que par le pavillonnaire. Il correspond certes à la demande majoritaire, mais n'est pas en rapport avec les attentes des populations les plus jeunes (célibataires, jeunes actifs, ...) car trop axé sur l'accession à la propriété.

Reconquérir le parc de logements vacants

Jonchery a connu une augmentation sensible de ses logements vacants (34 logements en 2013 contre 15 en 1999 représentant 7.9% du parc total). On considère qu'un taux de 6% de logements vacants est « optimal » afin d'assurer une fluidité du marché. Cette vacance

semble avant tout due à la typologie du bâti ancien des centres bourgs. Elle est dite structurelle dans la mesure où certains logements peuvent ne plus répondre aux exigences de confort souhaitées par la population. Il est donc important d'agir pour la reconquête des logements vacants et pour limiter la consommation du foncier afin de répondre aux exigences des lois Grenelle II et S.R.U (solidarité et renouvellement urbain). Pour intervenir sur la qualité de ce parc, différentes actions sont possibles comme le programme « Habiter Mieux ».

- Développer les modes de déplacements doux

La volonté communale se veut soucieuse de l'environnement. Dans ce sens les élus aimeraient lutter contre les émissions de gaz à effet de serre en développant les modes de transports doux au sein du territoire et en luttant contre la politique du « tout voiture » qui enclave certaines parties du bourg. Cela passera par le raccordement de toute nouvelle construction au réseau de liaisons douces existantes. Il s'agit également de pérenniser les cheminements existants (trottoirs) et d'améliorer leur accessibilité aux PMR.

De plus, la lutte contre le « tout voiture » peut se présenter sous la forme d'une politique de stationnement dissuasive. Le P.L.U pourra prescrire dans son règlement une « obligation » pour les nouvelles constructions de stationner à l'intérieur des parcelles ou travailler sur le nombre de places de parking par parcelle. Cela facilitera également les déplacements piétons et limitera la gêne pour la circulation des engins agricoles.

- Favoriser les nouvelles technologies de l'information et de la communication

La commune souhaite travailler sur le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC). Ayant peu de moyens d'actions, la commune imposera tout de même la présence de fourreaux pour toute nouvelle construction destinés à l'installation de cet équipement lorsqu'il sera présent sur la commune.

- Favoriser les énergies renouvelables et les réseaux de chaleur.

Dans ce domaine, la commune est peu équipée. Elle encouragera toute nouvelle opération utilisant un réseau de chaleur issu des énergies renouvelables. Dans la mesure du possible, elle compte mettre en place un règlement qui ne sera pas trop restrictif ni contraignant pour les projets urbains utilisant les énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie...).

- Conforter l'identité communale

Promouvoir un bâti de qualité, en accord avec les formes et les couleurs du bâti traditionnel au moyen d'un règlement adapté.

Préserver les perspectives visuelles remarquables sur la commune, principalement situées en hauteur, offrant ainsi des vues globales sur la vallée de la Marne. Sarcicourt en est l'exemple type et la commune travaillera sur une réglementation adaptée permettant la protection des paysages et des cônes de vue.

Maintenir la trame verte aux abords du village, qui constitue une zone de transition entre l'espace urbanisé et l'espace naturel. Jonchery est une commune rurale, comportant 2 ZNIEFF et 1 zone Natura 2000 (Bois de la Voivre à Marault) qui sont des éléments structurants et qu'il convient à ce titre de protéger. Cette mesure concerne également les boisements et coteaux boisés qui assurent la dimension du village, en particulier autour de Sarcicourt.

Veiller à protéger le ruisseau de Bonnevaux qui propose un patrimoine naturel et environnemental remarquable, et qui constitue un corridor écologique de qualité matérialisant la trame bleue du territoire communal.

Protéger le territoire dans son ensemble, de tout développement incompatible avec la fragilité paysagère du site. Préserver l'identité paysagère du territoire par la protection de certains secteurs fragiles.

Orientation 2 : Pérenniser l'activité économique dynamique de la commune

Le Parc d'Activités Economiques de la Croix Coquillon a pour objectif de s'étendre sur une surface totale d'environ 150 ha sur le long terme, pour accueillir des projets industriels et tertiaires. L'emprise de cette zone s'étend sur le territoire communal de Jonchery.

Toutefois, le contexte économique actuel ne permet pas d'envisager un développement nécessitant une telle superficie. C'est la raison pour laquelle les élus souhaitent mettre en place un zonage permettant d'interdire toute construction sur les secteurs concernés mais en garantissant une mobilisation rapide des surfaces lorsque les besoins seront effectifs.

La commune veillera également au maintien des activités présentes au sein du tissu urbain. Ainsi, la pépinière sera confortée avec un zonage adapté. Il est également indispensable de réfléchir aux besoins en matière d'extension des entreprises présentes ou de diversification. La réglementation prendra en compte ces thématiques afin d'en assurer la pérennité. .

Assurer la présence des commerces et services en centre-bourg qui participent à la qualité de vie des habitants et au lien social. Ils sont assez peu nombreux sur le territoire communal mais répondent aux principaux besoins de la population. Il serait judicieux de prévoir dans le règlement la possibilité d'implantations d'activités non nuisantes au sein du tissu urbain afin de maintenir une activité commerciale de proximité facteur de lien social, ainsi qu'un certain dynamisme économique.

En complément, il s'agit de maintenir et de permettre le développement des activités agricoles en tenant compte des périmètres de captage d'eau potable, ainsi qu'une consommation des terres agricoles naturelles et forestières limitée au strict nécessaire.

Dans la même optique, il est indispensable de préserver les abords des bâtiments agricoles en périphérie du village. L'activité agricole nécessite la réservation de secteurs cohérents et praticables pour leur développement futur (vis à vis de contraintes existantes : topographie,

périmètre de réciprocité.....). Le potentiel de développement de cette activité est à maintenir par un zonage et une réglementation adaptés.

Orientation 3 : Maintenir le cadre de vie des habitants

Mettre en valeur les équipements et les espaces publics

Quelques espaces publics ont été recensés sur le territoire lors du diagnostic. Ils ne constituent toutefois pas de véritables lieux de rencontre étant donné que c'est l'aspect fonctionnel qui est privilégié et non pas l'aspect esthétique. Avec quelques aménagements légers, ils pourraient constituer des espaces de rencontres et d'échanges participant ainsi au cadre de vie des citoyens.

Jonchery dispose également d'un ensemble d'équipements tant sportifs (terrains de sports) que culturels (salle des fêtes). La commune souhaite à terme pouvoir développer ses équipements. A ce titre, les outils nécessaires seront mis en place dans la réglementation afin de faciliter leur installation.

Lutter contre les nuisances

Afin d'assurer un cadre de vie optimal à la population locale, il est nécessaire de prendre en compte plusieurs nuisances dans la définition des futures zones à urbaniser.

- Les zones potentiellement inondables (remonté de nappe, zones d'accumulation...) situées à proximité de la trame urbaine et le long du Ruisseau de Bonnevaux. Tout projet de construction devra faire l'objet d'une véritable réflexion et intégrer la problématique inondation.
- L'aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles.
- Des axes de circulation majeurs qui engendrent un trafic conséquent synonyme de nuisances sonores et de risques d'accidents (A31, D 619)
- Les exploitations agricoles implantées en centre bourg qui induisent des périmètres de protection.
- La déviation de la RN67
- La voie SNCF

- Travailler sur la qualité des entrées de ville.

Les entrées de villes constituent la première image que l'on se fait de la commune. Le diagnostic a permis de constater que les différentes entrées présentent un aspect esthétique très hétérogène. Certaines entrées de villes seraient à requalifier et d'autres à conforter au niveau de la qualité paysagère et architecturale

Les deux entrées secondaires (nord et sud) présentent de beaux atouts de par sa végétation isolée ou des arbres alignées et également son relief. Elles contribuent à l'identité rurale de la commune, qu'il faut préserver.

Les deux entrées de villes principales s'effectuent via la route départementale D619 qui présente un trafic routier important avec de nombreux poids lourds et véhicules qui l'empruntent. Or cet axe présente des atouts paysagers et urbains qui pourraient être d'avantage mis en valeur. A l'est l'entrée est entachée par la présence de panneaux publicitaires très abimés ou détruits. Ces derniers ne contribuent pas à l'image qualitative de la commune.

L'élaboration du PLU sera l'occasion de réfléchir sur ces deux dernières zones et de penser à des aménagements urbains et paysagers. Ainsi, des réflexions quant à la requalification de ces entrées de ville (suppression des panneaux publicitaires, aménagements routiers, sécurisation de certaines intersections, affirmation paysagères) pourront être menées dans les années à venir et le PLU devra adapter une réglementation visant à faciliter ces projets.

Orientation 4 : Protéger le patrimoine riche de la commune

- Perpétuer la qualité architecturale de la commune

Le centre bourg ancien de Jonchery mais également ceux de Sarcicourt et Laharmand présentent des caractéristiques architecturales de qualité. Ce style architectural assure une homogénéité du tissu ancien. Cependant le bâti récent ne correspond pas toujours au style du centre ancien dans le choix de l'aménagement extérieur. Il serait intéressant de préconiser un aménagement végétal pour ces nouveaux logements afin de rétablir une continuité dans l'enveloppe urbaine. Enfin le P.L.U pourra imposer certaines règles dans son règlement écrit afin de limiter toute « fantaisie » décorative pour ne pas compromettre l'architecture de la commune. Enfin, une attention particulière sera apportée sur l'implantation du bâti qui se voudra harmonieuse par rapport aux constructions voisines

- Protéger le patrimoine vernaculaire et historique

Jonchery dispose d'un patrimoine historique et vernaculaire riche et diversifié. On y recense l'église Notre Dame mais également de nombreux lavoirs à bras qui atteste d'une exploitation intense du minerai de fer jusqu'au début du 20^{ème} siècle. . Son patrimoine vernaculaire quant à lui est assez varié (croix et calvaires par exemple)

Orientation 5 : Préserver l'activité agricole

L'activité agricole constitue un axe important de l'activité économique communale où l'on retrouve quelques exploitations implantées en cœur de bourg. Elle est très présente comme l'attestent les nombreuses terres cultivées et les pâturages étroitement liés aux entités paysagères. Cette agriculture est orientée vers la céréaliculture ainsi que l'élevage. La volonté communale est donc de protéger cette activité au poids économique et paysager non négligeable. Le P.L.U devra donc prendre en compte la volonté de développement des exploitants agricoles qui pourra se retranscrire dans le règlement écrit et graphique. Il devra également instaurer des périmètres de protection autour des exploitations où l'urbanisation sera interdite afin de les protéger. Enfin il mettra tout en œuvre pour limiter la consommation des terres agricoles. A noter toutefois qu'un juste équilibre devra être trouvé entre développement agricole et protections des secteurs fragiles (paysage, Natura 2000, zones humides...).

Orientation 6 : Promouvoir l'activité touristique sur le sol communal

Jonchery n'est pas une destination touristique reconnue, même au niveau local. Toutefois, la richesse paysagère de la commune est un atout indéniable pour le développement du tourisme dit « vert ». Les élus souhaitent mettre en valeur leur territoire par le développement d'itinéraires de randonnées (pédestre, VTT).

En effet, au sein du finage, on retrouve de nombreux sentiers pouvant être empruntés à pieds ou à vélo qui permettraient d'attirer des promeneurs et pourraient faire découvrir les paysages communaux.

Axe 2 : L'environnement au cœur du projet communal :

Orientation 1 : Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue

Jonchery s'inscrit dans un cadre paysager et naturel remarquable dont la diversité procure un rythme au territoire et offre des perspectives visuelles intéressantes. Il serait judicieux de prendre en compte ce paramètre lors de l'élaboration du zonage et du règlement afin d'éviter toute nouvelle urbanisation qui pourrait nuire aux cônes de vues. De plus, le maintien des étendues paysagères passe par la maîtrise de l'étalement urbain afin d'éviter toute consommation de ces espaces au profit de l'urbanisation.

Ainsi, il apparaît opportun de mettre en place un règlement et un zonage adaptés permettant la préservation des coteaux, des crêtes boisées entre Marault et Sarcicourt, du paysage bocager humide de fond de vallée, des jardins ouvriers...

Orientation 2 : Assurer la préservation des zones sensibles et de la biodiversité (Trame Verte)

La trame verte et bleue, instaurée en 2009 par le Grenelle de l'environnement, est un outil d'aménagement du territoire qui a pour objectif d'enrayer le déclin de la biodiversité. Elle comprend l'ensemble des éléments de la mosaïque naturelle regroupant les espaces naturels majeurs (les réservoirs de biodiversité avec les espaces à forte perméabilité pour la faune) et les corridors écologiques qui les relient. On distingue : la trame verte qui est constituée des milieux terrestres (agricoles, forestiers...), et la trame bleue qui regroupe les espaces aquatiques (plan d'eau et cours d'eau) et zones humides associées.

Le territoire communal présente certaines zones pouvant être considérées comme sensibles de part leurs caractéristiques en termes de biodiversité, de faune et flore, de paysage et de risque.

- deux réservoirs de biodiversité des milieux boisés avec objectif de préservation situés entre Sarcicourt et Jonchery pour le premier et à l'extrême nord du territoire pour le second (zone Natura 2000). Ces zones constituent des espaces riches en termes de biodiversité qu'il conviendra de préserver par un zonage particulier (zonage naturel à certains endroits).
- Un réservoir de biodiversité des milieux ouverts avec objectif de préservation situé au sud de la RD 619.
- deux ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et une zone Natura 2000 sont recensées sur le territoire. Elles correspondent à des ensembles naturels riches aux potentialités végétales et animales conséquentes. Bien que peu ou pas exposées aux activités humaines de par leur situation. le P.L.U pourra préserver ces secteurs remarquables en les classant en zone naturelle N au sein du zonage avec une réglementation garantissant leur protection et leur pérennité.

- Enfin Le SRCE a répertorié plusieurs corridors écologiques sur le territoire et la majeure partie est identifiée avec un objectif de « restauration ». Les possibilités d'intervention du PLU sont assez limitées, mais les élus souhaitent préserver ces corridors par la mise en place d'un zonage et un règlement adaptés.

Orientation 3 : Protéger et mettre en valeur la ressource en eau sur la commune (Trame bleue)

L'eau est omniprésente sur le territoire de Jonchery constituant une trame bleue étendue et continue. Elle matérialise des corridors écologiques de qualité à préserver. Les espaces humides et/ou inondables associés à ces cours d'eaux occupent une part importante du territoire partagé avec la trame urbaine, essentiellement à l'ouest de Jonchery. Leur protection et leur valorisation sont nécessaires afin de pérenniser la biodiversité et les essences locales.

Orientation 4 : Préserver la présence végétale en milieu urbain

La trame urbaine se caractérise par la présence d'espaces verts qui assurent une ambiance bucolique et forment de véritables poumons vert en cœur de bourg. On retrouve également une végétation associée au milieu humide (ripisylve du ruisseau de Bonnevaux), des espaces boisés, des fonds de jardins et quelques jardins ouvriers et vergers parsemés qui contribuent à la diversité végétale. Ces espaces verts participent également à l'homogénéité de la trame urbaine et il est nécessaire d'assurer leur maintien.

Des fonds de jardins, parcs et potagers remarquables ont également été recensés au niveau de Laharmand et Sarcicourt. Ils forment une véritable couronne végétale et assurent ainsi une transition paysagère douce entre le tissu urbain, les espaces agricoles et les espaces naturels. Ils participent à l'identité de la commune. Ces espaces sont également à protéger en raison de leur intérêt naturel. Le P.L.U pourra décider du classement de ces espaces en zone « naturelle jardins » (Nj) dans son règlement afin de les préserver.

II. Le scénario démographique retenu (1085 habitants).

Comme le montre le tableau ci-dessous, la population de Jonchery est en constante augmentation sur les deux dernières périodes intercensitaires. Toutefois, les élus souhaitent maintenir dans une moindre mesure et donner à leur territoire un certain dynamisme synonyme de :

- Amélioration du cadre de vie
- Rajeunissement de la population
- Développement urbain

	Valeur	Variation	Var.ann.
Population en 1982	780		
Population en 1990	727	-6,79%	-0,88%
Population en 1999	787	+8,25%	+0,89%
population en 2013 (valeur 2016)	1 028	+30,75%	+1,93%
population estimée en 2030	1085	+5,44%	+0,38%
Variation annuelle moyenne depuis 1982			+0,84%

Hypothèses d'aménagement et perspectives d'évolution

Stabilisation du phénomène de desserrement entre 2016 et 2030

Entre 1982 et 2013, le phénomène de desserrement du parc immobilier (diminution de la taille des ménages) a été fortement ressenti au sein de la commune. Il a baissé pour atteindre 2.7 personnes par ménage en 2013 contre 3.5 en 1982.

Au niveau national, le taux d'occupation est de 2.29 en 2013. Au niveau départemental, le taux d'occupation atteint 2.2 en 2013. Au niveau communal, il est de 2.7 en 2013 (1028 habitants/384 résidences principales).

Compte tenu du phénomène général de diminution de la taille des ménages en France, il est fort probable que le phénomène de desserrement du parc immobilier perdure dans les 15 ans à venir. Etant donné la forte croissance enregistrée par la commune depuis 15 ans et la volonté communale de maintenir et contenir l'arrivée de ses nouveaux habitants, ce phénomène de desserrement ne devrait plus être très important d'ici à 2030. Le phénomène de décohabitation a une incidence très importante sur la consommation de logements.

Etant donné que la commune souhaite favoriser l'accueil d'une population jeune et selon l'évolution observée, le nombre de personnes par ménage devrait évoluer pour atteindre en 2030 la valeur de 2.55 personnes par ménage. La commune fait donc la simulation suivante:

- Le taux d'occupation diminue pour atteindre 2.55 habitants par logements en 2030

1028 (population des résidences principales en 2013)/ $2.55 = 403$

$403 - 384$ (résidences principales en 2011) = 19

Logiquement, 19 résidences principales sont nécessaires à l'horizon 2030 pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement.

Résidences secondaires

Bien qu'ayant connu une évolution en dent de scie, force est de constater que le nombre de résidences secondaires est resté stable depuis 1982.

Bien qu'une demande effective soit observable sur le secteur, celle-ci s'avère assez fluctuante. Nous nous baserons donc sur l'hypothèse d'un maintien du nombre actuel de résidences secondaires, ce qui ne dégagera de fait aucun nouveau logement.

Arrivée d'une nouvelle population

Il est nécessaire de rajouter à ces chiffres l'arrivée de 57 nouveaux habitants si la commune se fixe comme objectif 1085 administrés à l'horizon 2030 (chiffres INSEE retenus : population légale du recensement intermédiaire de 2013).

$(1085 \text{ population } 2030 - 1028 \text{ population } 2013 = 57)$

Avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2.55 :

$57/2.55 = 22.3$ (22) logements

Logements vacants

Avec une valeur de 7.9% du parc total en 2013, le pourcentage de logements vacants est assez important et au-dessus de la valeur idéale estimée qui s'établit aux alentours de 6%.

Cette vacance est essentiellement recensée en centre-bourg car de nombreux logements ne sont plus conformes aux attentes des locataires ou futurs acquéreurs, tant en matière de typologie que d'agencement ou de confort (vacance structurelle). On considère qu'un pourcentage de 6% est nécessaire pour assurer une bonne rotation de la population. Un des objectifs de ce PLU sera donc de réhabiliter et reconquérir une partie de ces logements et les remettre dans le circuit des résidences principales. Ainsi, à l'horizon 2030, les élus envisagent un taux de vacance proche de 6%.

On fait l'hypothèse suivante avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2.55 :

384 (résidences principales en 2013) + 19 (desserrement) + 22 (nouveaux arrivants) – 0 (résidence secondaire)= 425

Cependant, avec un taux de vacance théorique de 6%, les 425 logements ne représentent que 94% du parc total d'où :

$425/0.94= 452$ logements

$452 \times 0.06= 27$ logements

$27-34$ (logements vacants en 2013) = -7

On recense donc un surplus de **7 logements vacants**. La commune dispose donc d'un **potentiel de 7 logements disponibles pour atteindre ses objectifs démographiques**. Toutefois, cette vacance peut être qualifiée de **structurelle** étant donné que la majorité des logements sont inoccupés parce qu'ils ne correspondent pas à la demande effective des locataires (isolation, typologie...).

Par contre, étant donné la faible importance de ce chiffre et la forte baisse du nombre de logements vacants entre 2008 et 2013 (passage de 49 à 34 logements vacants), la commune table sur la reconquête de la moitié de ce surplus de logements vacants, soit **4 unités**.

Récapitulatif

Hypothèse à 2.55 personnes par ménage	
19	Desserrement
22	Nouveaux arrivants
-4	Logements vacants
0	Résidences secondaires
37	Total

Il doit être construit **37 logements d'ici 2030** pour que la commune atteigne **1085 habitants**, soit un rythme de construction d'environ **2 à 3 logements par an**.

Besoins en terrains pour permettre l'augmentation de la population

L'estimation des besoins en matière de surfaces constructibles repose sur les besoins effectifs de la commune mais doit être en conformité avec le projet communal qui prévoit une densité minimale de 10 logements à l'hectare.

Ainsi, de manière purement théorique, la commune a besoin de 3.7 hectares (37 logements à raison de 10 logements à l'hectare).

Toutefois, il convient de prendre en compte la rétention foncière qui est un facteur important pour le calcul des besoins réels.

Etant donné la dynamique observée sur la commune concernant les ventes foncières, on peut sans exagération appliquer une rétention de 30%. Sur le village, la rétention foncière atteint 100% par endroit. En effet, un certain nombre de terrains sont constructibles depuis plusieurs décennies mais n'ont jamais été mis sur le marché foncier par leurs propriétaires durant cette période.

Dès lors, on applique le calcul suivant :

$$3.7 \text{ ha} \times 1.3 \text{ (rétention foncière de 30\%)} = 4.8 \text{ ha}$$

Afin de mener à bien son projet, la commune a besoin d'un potentiel constructible théorique de l'ordre de 4.8 ha à vocation habitat pour les 15 prochaines années.





PADD DE JONCHERY



PROJET NATUREL

-  Activité agricole à maintenir
-  Principales exploitations agricoles à tenir à l'écart de l'urbanisation, pour éviter tout conflit d'usage du sol
-  Espaces boisés à maintenir
-  Sites protégés et classés
 - 1: Site Natura 2000
 - 2: ZNIEFF de type I
 - 3: ZNIEFF de type II
-  Jardins ouvriers à préserver
-  Trame verte discontinue mais fonctionnelle, à préserver pour assurer une circulation «sécurisée» de la faune
-  Panoramas de grande qualité sur la commune et les alentours à préserver par l'intermédiaire de règles en matière d'insertion paysagère

PROJET URBAIN

-  Densifier le tissu urbain existant et maîtriser son éventuelle extension
-  Prendre en compte le style architectural du centre bourg ancien
-  Entrées de ville à affirmer et sécuriser
-  Voie de chemin à fer à prendre en compte à proximité du tissu urbain