

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE JONZIER-EPAGNY

MODIFICATION N°1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME



05.AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

PLU approuvé par Délibération du
Conseil Municipal du 30/06/2020

Modification n°1 – Prescription par
arrêté municipal du 09/05/2022

Enquête publique du 04/09/2023 au
06/10/2023

Délibération approuvant la modification
n°1 du 28/11/2023

Vu pour être annexé à
la délibération du Conseil

Municipal A Jonzier Epagny, le 28.11.2023

Le Maire Michel MERMIN





**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

**Service Aménagement et Risques
Pôle aménagement**

Affaire suivie par Frédéric Auget

Tél. : 04 50 33 78 98
Mél. : frederic.auget@haute-savoie.gouv.fr

AnnécY, le **20 JUIL. 2023**

Le directeur départemental des territoires

à

Monsieur le maire de Jonzier-Epagny

Objet : Modification n° 1 du PLU de la commune de Jonzier-Epagny

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Jonzier-Epagny a été notifié et réceptionné à la préfecture le 09/06/2023, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

La commune de Jonzier-Epagny dispose d'un PLU approuvé le 30/11/2017.

La modification n°1 du PLU a pour objet de :

- préciser les termes employés dans le règlement ;
- adapter le nombre de places de stationnement aux caractéristiques des programmes immobiliers ;
- augmenter les surfaces perméables ;
- maîtriser la constructibilité des terrains notamment en secteur de renouvellement urbain ;
- préciser l'échéancier des zones à urbaniser ;
- Créer une OAP n°5 secteur « centre-village Nord ».

De manière très classique suite à l'approbation d'un PLU, les modifications visent à intégrer le retour d'expérience de sa mise en œuvre. Certaines évolutions sont particulières intéressantes et originales à l'image de la mise en place d'un secteur de taille minimale de logements pour les réhabilitations afin de limiter les possibilités de découpe des anciens et grands bâtiments remarquables et ainsi ne pas dénaturer leur caractère patrimonial.

En outre l'instauration d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP situées en zone 1AU paraît tout à fait opportun pour mieux maîtriser le rythme de développement de la commune et s'inscrit pleinement en cohérence avec les objectifs de la loi climat et résilience.

Dans le détail, les modifications envisagées appellent des observations détaillées ci-après :

- Sur la partie règlement :

Dans les zones urbanisées, le règlement des zones UA et UB est modifié pour exiger 3 places de stationnement par logement, dont une place non couverte ou non boxée pour les opérations de moins de 4 logements (50 % pour les opérations de plus de 4 logements). Si cette règle peut s'entendre compte tenu de la configuration du village et des difficultés à stationner sur les voies publiques, la

règle paraît néanmoins disproportionnée dans le cas des petits logements (inférieurs à 75m² de surface de plancher). Pour ces derniers, le maintien de la règle pré-existante paraît mieux appropriée.

Le règlement précise également que pour les opérations engendrant plus de 12 places de stationnement de véhicules, il sera exigé 1 emplacement de stationnement vélos par tranche de 3 places de stationnement.

Pour rappel, le nombre de places dédiées au stationnement des vélos est réglementé par le code de la construction et de l'habitation. Suivant les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application du décret du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (dispositions applicables depuis le 3 janvier 2023), il est dorénavant exigé 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements à partir de 3 pièces pour les bâtiments à usage d'habitation groupant au moins deux logements. Des règles du même ordre existent également pour les autres types de bâtiments (voir tableau annexé).

L'intégration de ces dispositions dans le règlement écrit PLU contribue à assurer de leur bonne mise en œuvre.

La commune identifie une possibilité de renouvellement sur plusieurs parcelles en U et souhaite encadrer cette éventualité au travers d'une nouvelle OAP, l'OAP n°5, afin que le programme qui serait réalisé s'intègre dans l'environnement existant. Cette intention paraît tout à fait opportune.

L'OAP n° 5 prévoit la réalisation d'environ 12 logements dont 2 à 3 logements locatifs. Le terme logements locatifs est impropre, il convient d'utiliser les termes « logements locatifs sociaux » (LLS) ou logements sociaux en précisant LLS ou Bail réel solidaire (accession sociale). De plus, 3 logements sociaux paraissent un minimum pour mobiliser un bailleur social. Il convient de faire évoluer l'OAP 5 en ce sens.

Cette OAP comme celles déjà existantes dans le PLU présentent des principes d'urbanisations relativement minimalistes qui pourraient être davantage développés pour par exemple proposer un schéma d'implantation des constructions, une typologie d'habitat (intermédiaire, collectif, individuel) prévoir une trame viaire (voiture et piétons) à l'intérieur de son périmètre et en connexion avec la trame viaire existante (RD 992), des éventuels espaces collectifs, des cônes de vues, préservation d'arbres remarquables.

A ce titre, je vous informe que les services de l'État mobilisent une part de la dotation globale de décentralisation urbanisme au financement d'étude d'urbanisme sur des OAP. Depuis deux ans une quarantaine de communes ont bénéficié d'une subvention comprise entre 10 et 20 k€ à cet effet. Une étude pourrait être opportune pour retravailler les OAP les plus stratégiques de la commune.

Enfin, il est à signaler que le 3ème PLH de la CCG doit être approuvé très prochainement. Il prévoit que 25 % de la production nouvelle soit dédiée aux logements sociaux (LLS ou BRS), la présente modification constitue donc une opportunité pour intégrer à minima dans les OAP une part de mixité sociale.

Compte tenu de ce qui précède, j'émet un avis favorable au dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Jonzier-Epagny, en vous invitant à prendre en compte les remarques formulées ci-avant.

Vous veillerez à verser le présent avis au dossier d'enquête publique de manière à pouvoir faire évoluer votre projet de modification n°1 en vue de son approbation.

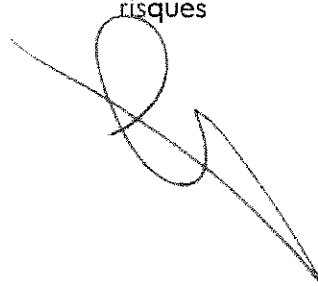
Par ailleurs, en ce qui concerne le règlement graphique, la version électronique requise en application de l'article L. 133-4 du code précité, devra aussi être produite à l'approbation. La version (CNIG) compte en effet, parmi les pièces à remettre en préfecture.

Enfin, je vous informe, qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, votre collectivité devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Pour toute procédure d'évolution de PLU approuvée après le 1^{er} janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme est une formalité obligatoire pour qu'elle devienne opposable.

Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il corresponde bien au document opposable papier, et qu'il comporte, notamment, la modification que vous approuverez prochainement.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le directeur départemental des territoires
l'adjoint au chef du service aménagement et
risques

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a sharp downward stroke.

Copie : Préfecture - BAFU - sp St Julien

ANNEXE

NOMBRE MINIMAL D'EMPLACEMENTS DESTINÉS AU STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS (Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments)

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés, accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents Usagers	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement

- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS
Bâtiment Athéna -Technopole d'ARCHAMPS - 74160 ARCHAMPS

L'an deux mil vingt-trois, le trois juillet à dix-huit heures,

le **Bureau**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de la Communauté de Communes du Genevois -ARCHAMPS-, sous la Présidence de Monsieur Pierre-Jean CRASTES, Président.

Nombre de membres :
 en exercice : 23
 présents : 20
 procuration : 2
 votants : 22

Date de convocation :
 26 juin 2023

PRESENTS : A RIESEN, S BEN OTHMANE, M GENOUD, J-L PECORINI, P-J CRASTES, A CUZIN, V LECAQUE, P CHASSOT, E ROSAY, M GRATS, M MERMIN, C VINCENT, J BOUCHET, M DE SMEDT, J-C GUILLON, B FOL, A MAGNIN, J LAVOREL, L CHEVALIER, F DE VIRY, F BENOIT.

REPRESENTES : L. DUPAIN par A CUZIN (procuration), V LECAUCHOIS par JC GUILLON (procuration)

EXCUSES : L DUPAIN, V LECAUCHOIS

ABSENTS : J-L PECORINI

Secrétaire de séance : Madame Carole VINCENT

Délibération n° 20230703_b_amgt_32

5.7 INTERCOMMUNALITE

AVIS SUR LA MODIFICATION N°1 DE DROIT COMMUN DU PLU DE JONZIER-EPAGNY

Le Bureau,

Vu l'exposé de Monsieur Mermin, 1er Vice-Président,

Par courrier réceptionné le 6 juin 2023, la Commune de Jonzier-Epagny a notifié à la Communauté de Communes du Genevois (CCG) son projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Considérant les articles L.153.36 et L.153.37 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes du Genevois tel qu'approuvé le 13 décembre 2013 ;

Considérant le Plan Local de l'Habitat n°2 de la Communauté de Communes du Genevois tel qu'approuvé le 30 septembre 2013 ;

Considérant la délibération du Conseil Municipal en date du le 30 juin 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Jonzier-Epagny;

Considérant l'arrêté municipal en date du 09 mai 2022 prescrivant la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU de la Commune de Jonzier-Epagny;

Considérant la délibération n°20200720_cc_adm95 du Conseil communautaire du 20 juillet 2020 déléguant au Bureau communautaire la compétence suivante « Emettre tout avis sur des documents d'urbanisme ou de planification, des projets ou des problématiques en lien avec l'aménagement et le développement du territoire communautaire » ;

Après examen du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Jonzier-Epagny transmis à la Communauté de Communes du Genevois le 6 juin 2023, il est proposé au Bureau communautaire d'émettre l'avis suivant sur ce dernier.

Remarques générales

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de de Jonzier-Epagny a été engagé par arrêté municipal du 30 juin 2020. Il s'agit d'une modification de droit commun telle que définie par les articles L.153-36 à 153-44 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications envisagées du Plan Local d'Urbanisme ont pour objet de faciliter la compréhension globale du document et de résoudre quelques difficultés opérationnelles pour engager des aménagements sur plusieurs secteurs de la commune. Les principales modifications portent sur les points suivants :

1. Précision des termes employés dans le règlement (en particulier immobiliers,
2. Adaptation du nombre de places de stationnement aux caractéristiques des programmes immobiliers,
3. Augmentation des surfaces perméables s'inscrivant dans une logique de développement durable,
4. Volonté de maîtriser davantage la constructibilité des terrains notamment dans les secteurs faisant l'objet d'un renouvellement urbain,
5. Précision d'un échancier pour l'urbanisation des différentes zones à urbaniser.

Corrections permettant d'améliorer le projet, sur lesquelles la CCG propose d'apporter des précisions

La CCG rend un avis favorable aux corrections suivantes. Quelques compléments pourraient être ajoutés en vue d'assurer une meilleure compréhension globale du document.

N°1. MODIFICATION DE LA DEFINITION DE L'ANNEXE

Contexte :

La Commune de Jonzier-Epagny souhaite modifier la définition du terme « annexe » dans les dispositions générales du document en ajoutant des précisions. Il est notamment précisé que les annexes doivent être « disjointes et non accolées à la construction principale » et posséder « un accès indépendant de la construction principale ».

Avis :

La CCG conseille à la Commune de faire une distinction entre les annexes accolées et non-accolées dans la définition.

Si ce choix est retenu, il faudrait également ajouter dans l'article 7 de toutes les zones U du règlement écrit relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, que seules les annexes non accolées peuvent s'implanter sur les limites séparatives des parcelles. Effectivement, la CCG considère qu'une annexe peut être jointe à la construction principale tant que les distances aux limites séparatives sont respectées.

Il serait également pertinent de préciser une distance à partir de laquelle l'annexe est considérée comme non-accolée (par exemple 1 mètre minimum).

N°3. MODIFICATION DE LA DEFINITION DE L'EXTENSION

Contexte :

La Commune de Jonzier-Epagny souhaite introduire la notion d' « extension » dans le règlement du PLU.

Avis :

La CCG porte un avis favorable sur l'ajout de cette définition au règlement écrit et propose à la Commune de préciser que l'extension doit avoir la même fonction ou destination que le bâtiment existant et présenter des dimensions inférieures à la construction principale existante pour assurer un ensemble architectural cohérent.

N°5. MODIFICATION DU NOMBRE DE STATIONNEMENTS EN ZONES UA ET UB

Contexte :

La Commune démontre l'intérêt d'augmenter de 2 à 3 le nombre de places de parking par logement pour répondre aux enjeux de stationnement sur la commune (usage dominant de la voiture par les jonziérois, saturation des places de stationnement dans l'espace public, changement d'usage du bâti existant, etc.).

Avis :

La CCG approuve cette modification et conseille à la Commune de préciser que les places de stationnement en sous-sols doivent être non-boxés pour assurer une utilisation optimale des places de parking et limiter les dérives telle que l'utilisation des boxes pour du stockage.

Corrections permettant d'améliorer le projet, sur lesquelles la CCG suggère certaines évolutions

La CCG propose à la Commune de Jonzier-Epagny des évolutions qui pourraient permettre d'améliorer son document.

N°4. MODIFICATION DES CES DES ZONES UA ET UB

Contexte :

La Commune de Jonzier-Epagny souhaite maîtriser la pression immobilière sur son territoire et souhaite de ce fait intégrer un coefficient d'emprise au sol (CES) dans les zones UA (zones

denses) qui actuellement n'est pas réglementé. La Commune a égalé l'ID : 074-247400690-20230703-230703BAMGT32-DE
 CES de 50 % à 25 % dans les zones UB (zones pavillonnaires) afin de préserver l'identité architecturale du village.

Avis :

La CCG reconnaît l'effort qu'a entrepris la Commune de Jonzier-Epagny en vue de réglementer le CES des zones UA et lui conseille de diminuer davantage ce coefficient. Dans des secteurs similaires, la Commune de Neydens a par exemple un CES de 30 % en vue de limiter l'artificialisation et la densification de la zone dense du village. Dans ce sens, la CCG propose à la Commune d'intégrer un coefficient d'espace vert de pleine terre dans son règlement pour assurer la préservation des aménités paysagères de la commune.

N°11. CREATION D'UNE OAP 5 « SECTEUR CENTRE-VILLAGE NORD »**Contexte :**

Au vu de la pression foncière connue par la Commune de Jonzier-Epagny, une nouvelle OAP est créée afin de cadrer l'aménagement des tenements du centre Nord du village.

Avis :

Dans l'OAP 5, il est précisé qu'à minima 12 logements sont réalisables dont 2 à 3 logements locatifs. La CCG demande à la Commune de préciser s'il s'agit de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, le PLH n°3 fixe pour une durée de 6 ans un objectif de création de 7 logements locatifs sociaux (LLS) et 5 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) pour la Commune de Jonzier-Epagny. De ce fait, la CCG conseille à la Commune de profiter de cette opération d'ensemble pour réaliser davantage de logements sociaux. Il est donc proposé à la Commune de porter à 50 % la part de logements locatifs sociaux dans la production globale de logements réalisés dans l'OAP (soit environ 6 logements locatifs sociaux), et également prévoir des logements en BRS en vue d'atteindre son objectif de production de logement social.

Conclusion générale de l'avis de la CCG sur les modifications

La CCG tient tout d'abord à saluer les efforts que la Commune de Jonzier-Epagny a entrepris afin de clarifier et de permettre une meilleure compréhension globale de son document, et ce notamment par l'ajout et la précision de plusieurs définitions dans le règlement écrit.

La CCG est également très favorable envers la démarche de la Commune qui souhaite renforcer la préservation de ses aménités patrimoniales et la qualité architecturale de son patrimoine bâti face au phénomène de densification qu'elle connaît. Ces dispositions sont en adéquation avec la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui fixe pour objectif la limitation de l'artificialisation des sols et soutient une densification du bâti existant par le renouvellement urbain. La CCG souligne ainsi la pertinence de l'ensemble des évolutions du PLU qui le permettent et notamment l'apport de nouvelles mesures de protection du patrimoine sur l'ensemble du périmètre communal et l'identification de nouveaux bâtiments protégés au titre du patrimoine local.

La commune de Jonzier-Epagny a doté son PLU de divers outils en vue de maîtriser et limiter la densification de son bourg et respecter l'objectif du Projet de Territoire qui fixe une croissance démographique à +2% par an. La diminution de l'emprise au sol des constructions en zones UA et UB ou encore la création de l'OAP 5 ainsi que la définition d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU contribuent à cet effort. Toutefois, il est conseillé à la Commune de diminuer le CES en zone UA et d'ajouter des espaces verts de pleine terre pour éviter une artificialisation et une perméabilisation trop importante du village.

La CCG conseille à la Commune de saisir l'opportunité de la création d'une nouvelle OAP en vue d'atteindre ses objectifs de productions de logements sociaux. Effectivement, la CCG encourage la Commune à porter à 50 % la part de logements locatifs sociaux dans la production globale de logements de l'OAP et de fixer un nombre minimal de logements en BRS afin d'être en cohérence avec les objectifs du PLH n°3 qui sera exécutoire en 2023.

DELIBERE

Article 1 : d'émettre l'avis suivant sur le projet de modification n°1 du PLU de la Commune de Jonzier-Epagny : Favorable.

SLOW

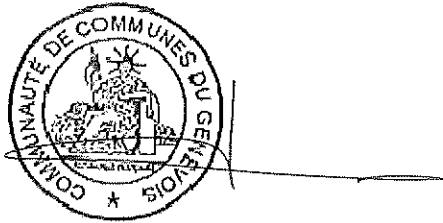
Article 2 : d'inviter la Commune de Jonzier-Epagny à prendre en compte les réserves formulées par la CCG.

- ADOpte A L'UNANIMITE (M. MERMIN NE PREND PAS PART AU VOTE) -

VOTE : POUR : 21
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

Le Président certifie exécutoire cette délibération
Télétransmise le :
Publiée électroniquement le :

La secrétaire de séance
Carole VINCENT



Le Président,
Pierre-Jean CRASTES



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification.

Arrivée le
30 JUIN 2023

Le Président,

Monsieur Michel MERMIN
Mairie
1 place des Souvenirs
74520 JONZIER-EPAGNY

Dossier suivi par :
François BORDELIER
Tel : 04 50 33 72 30
Mail : fbordeller@haute-savoie.cci.fr

Objet : Modification n°1 PLU de Jonzier-Epagny
V/Réf :

Annecy, le 20 juin 2023

Monsieur le Maire,

La CCI Haute-Savoie a bien reçu le dossier modifié du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jonzier-Epagny, ce dont nous vous remercions.

Après lecture de ce document, la CCI Haute-Savoie formule un avis favorable quant à cette modification n°1.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

Philippe CARRIER

