

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS**  
**Bâtiment Athéna – Technopole d'ARCHAMPS – 74 160 ARCHAMPS**

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-sept janvier à dix-huit heures,  
le Bureau communautaire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux  
de la Communauté de Communes du Genevois à Archamps, sous la Présidence de Monsieur  
Florent BENOIT, Président.

Nombre de membres :  
en exercice : 23  
présents : 16  
procuration : 1  
votants : 17

Date de convocation :  
21 janvier 2025

**PRESENTS** : M. GENOUD, N. LAKS, J-L. PECORINI, A. CUZIN, V. LECAQUE,  
M. GRATS, M. MERMIN, C. VINCENT, L. DUPAIN, V. LECAUCHOIS,  
J. BOUCHET, J-C. GUILLON, B. FOL, A. MAGNIN, F. de VIRY, F. BENOIT

**REPRESENTEE** : A. RIESEN par C. VINCENT

**ABSENTS** : S. BEN OTHMANE, P-J. CRASTES, E. ROSAY, M. DE SMEDT,  
J. LAVOREL, L. CHEVALIER

Secrétaire de séance : Madame Carole VINCENT

**Délibération n° b\_20250127\_amgt\_004**

**8.4. AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

**AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS SUR LA MODIFICATION DE DROIT  
COMMUN N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE JONZIER-EPAGNY**

Le Bureau,

*Vu l'exposé de Monsieur le Président,*

Par courrier réceptionné le 04 décembre 2024, la Commune de Jonzier-Epagny a notifié à la  
Communauté de Communes du Genevois son projet de modification de droit commun n° 2 de son  
Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Différents services de la Communauté de Communes ont été sollicités afin de rédiger le présent avis :  
Services Planification, Habitat, Transition écologique et le Service des Eaux.

Après examen de ce projet de modification, il est proposé au Bureau communautaire d'émettre l'avis  
suivant sur ce dernier :

**Remarques générales**

Le projet de modification de droit commun n° 2 du PLU de la Commune de Jonzier-Epagny a été  
engagé par arrêté municipal du 23 juillet 2024. Il s'agit d'une modification de droit commun telle que  
définie par les articles L153-36 à 153-44 du code de l'urbanisme.

Les modifications envisagées du PLU 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. Changement de zonage d'une parcelle de la zone UE dans l'objectif de la classer en zone U.
2. Changement de zonage de la zone 1AUb de Vigny pour la classer en zone 2AU.
3. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « centre bourg » pour élargir le champ des destinations aux équipements publics.
4. Précision de quelques points du règlement écrit.
5. Ajout d'un bâtiment à l'inventaire patrimonial.
6. Création de 2 nouveaux emplacements réservés au chef-lieu.

### **Corrections permettant d'améliorer le projet, dont la Communauté de Communes confirme l'intérêt**

La Communauté de Communes rend un avis favorable aux corrections suivantes et confirme l'intérêt de ces évolutions :

1. De déclasser la zone 1AUb de Vigny en zone 2AUb en vue de préserver cet espace non-artificialisé au sein du hameau, en cohérence avec la Loi Climat et Résilience et de l'objectif ZAN, et de favoriser la densification du chef-lieu.
2. Dans le règlement :
  - De préciser que les espaces libres en zones UA et UB devront être en pleine terre et végétalisés, apportant ainsi une dimension qualitative au sol considéré.
  - De préciser que le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) s'applique exclusivement à la partie du tènement foncier classé dans le zonage considéré (en zones UA ou UB).
  - De simplifier les règles relatives aux hauteurs et caractéristiques de clôtures, contribuant ainsi à une meilleure compréhension de la règle.
3. De corriger la représentation graphique de l'inventaire des bâtiments patrimoniaux et d'intégrer le presbytère.
4. De prévoir des emplacements réservés en vue de créer des liaisons douces sécurisées entre le cœur du village et le stade.

### **Corrections sur lesquelles la Communauté de Communes propose d'apporter des précisions et/ou des compléments**

La Communauté de Communes rend un avis favorable aux corrections suivantes sous réserve de clarification et ou de précisions :

#### **CHANGEMENT DE ZONAGE D'UNE PARCELLE DE LA ZONE UE EN ZONE U**

##### **Contexte**

La Commune de Jonzier-Epagny souhaite faire évoluer le zonage de la parcelle 1551 classée actuellement en zone UE afin de la classer en zone U (plus précisément en zone UB tel que prévu sur le règlement graphique joint). Cette parcelle est située au cœur du chef-lieu et comporte un hangar. Par cette modification la Commune souhaite permettre d'éventuelles évolutions du bâtiment bien qu'aucun projet ne soit prévu à ce jour.

## Avis

La Communauté de Communes questionne la Commune sur le choix de classer cette parcelle en zone UB alors que le tissu bâti du chef-lieu avoisinant la parcelle considérée est classé en zone UA.

D'autre part, page n° 13 de la notice de présentation de la modification, cette même parcelle est classée en zone UA. Il convient donc d'harmoniser les pièces du document et de justifier le changement de zonage opéré.

La Communauté de Communes constate que la présente modification du PLU de la Commune de Jonzier-Épagny ne fait pas l'objet d'une mise en compatibilité avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) n° 3.

Le Service Habitat suggère néanmoins de revoir les servitudes de mixité sociales en zones UA et UB, ces servitudes pouvant être différentes selon les secteurs.

Pour mémoire, le tableau des objectifs territorialisés du PLH n° 3 fixe, pour la Commune de Jonzier-Épagny, les cibles suivantes :

- 25% de la production globale de logements doivent être des logements sociaux comprenant 60 % de logements locatifs sociaux pérennes et 40 % de logements en accessions sociales pérennes.

Les OAP modifiées devraient reprendre les objectifs de logements sociaux liés à leur situation en centre bourg, en tenant compte de la construction de logements individuels sur la commune qui ne comprend pas de logements sociaux.

## MODIFICATION DE L'OAP N° 5 « CENTRE-VILLAGE NORD »

### Contexte

La Commune de Jonzier-Epagny souhaite faire évoluer les principes d'organisation et d'aménagement de l'OAP n° 5 « centre-village Nord » afin de permettre, outre la création de logements, l'installation d'équipements publics. Cette évolution de l'OAP permettrait d'envisager la relocalisation de l'école dans ce secteur.

### Avis

Les deux scénarios d'aménagement nouvellement envisagés (logements ou école) dans l'OAP n° 5 nécessiteraient d'être respectivement illustrés par un schéma d'aménagement.

L'ouverture à l'installation d'équipements publics dans l'OAP n° 5 nécessite d'envisager un report des objectifs de productions de logements, notamment sociaux, initialement prévus sur le secteur.

Certaines OAP (zone 1AU) comprennent des objectifs en nombre de logements sociaux. Le Service Habitat recommande d'élargir les servitudes de mixité sociale à tous les secteurs pouvant accueillir de l'habitat intermédiaire et collectif. Avec une densité de 15,7 logements par hectare (25 logements / hectare prévus au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes), la Commune de Jonzier peut envisager une densification de son tissu bâti afin d'assurer une production de logements sociaux suffisante et en adéquation avec les objectifs du PLH n° 3.

La Commune se questionne sur l'aménagement du secteur de l'école actuelle qui sera délocalisée à terme. La Communauté de Communes incite la Commune de Jonzier-Epagny à mener une réflexion sur les stratégies futures en termes d'aménagement au profit de la densification par l'identification des potentiels mobilisables au sein du tissu bâti. Il convient de tenir compte de la croissance démographique prévue sur la Commune étant donné le nombre de logements projetés au sein du PLU. Les besoins futurs en termes d'infrastructures, de services ou encore d'équipements publics pourraient ainsi être définis.

## Conclusion générale de l'avis de la Communauté de Communes sur les modifications

La Communauté de Communes 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, notamment avec l'ajout et la précision de plusieurs définitions dans le règlement écrit.

La Communauté de Communes est également très favorable à la démarche de la Commune qui souhaite renforcer la préservation de ses aménités patrimoniales et de ses espaces non-imperméabilisés dans le contexte 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 Communauté de Communes souligne ainsi la pertinence de l'ensemble des évolutions du PLU qui le permettent, et notamment le déclassement de la zone 1AUa en zone 2AUb. Cette disposition s'intègre particulièrement dans la dynamique portée par la Commune de Jonzier-Epagny qui a doté son PLU de divers outils en vue de maîtriser et limiter la densification de son bourg, et de respecter l'objectif du Projet de territoire qui fixe une croissance démographique annuelle maximale à 2 %.

Le Service des Eaux confirme que les évolutions envisagées dans cette procédure de modification du PLU n'ont pas d'impact sur les capacités d'assainissement et que les raccordements existants sont adaptés aux aménagements envisagés dans la présente modification.

*Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;*

*Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L5211-10 ;*

*Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-36 à 48 ;*

*Vu les statuts de la Collectivité,*

*Vu le projet de territoire 2020-2026 approuvé par délibération n° 20211213\_cc\_adm114 du Conseil communautaire du 13 décembre 2021, et notamment sa fiche n° 1 mise en place d'une stratégie d'aménagement permettant de mieux organiser et de mieux réguler le développement du territoire ;*

*Vu la délibération du Conseil municipal de Jonzier-Epagny du 30 juin 2020 portant approbation du Plan local d'urbanisme de la Commune de Jonzier-Epagny ;*

*Vu la délibération n° c\_20230925\_hab\_103 du Conseil communautaire du 25 septembre 2023 portant approbation du Programme local de l'habitat n° 03 ;*

*Vu la délibération du Conseil municipal de Jonzier-Epagny du 28 novembre 2023 portant approbation de la modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme de la Commune de Jonzier-Epagny ;*

*Vu l'arrêté municipal de la Commune de Jonzier-Epagny n° 2024-041 du 23 juillet 2024 portant prescription de la procédure de modification de droit commun n° 2 du Plan local d'urbanisme de Jonzier-Epagny ;*

*Vu la délibération n° c\_20241014\_adm\_94 du Conseil communautaire du 14 octobre 2024 portant élection des membres du Bureau communautaire ;*

*Vu la délibération n° c\_20241014\_adm\_95 du Conseil communautaire du 14 octobre 2024 portant délégations de pouvoir au Président et au Bureau communautaire, notamment émettre 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 ; Vu le courrier de la Commune de Jonzier-Epagny, réceptionné le 04 décembre 2024, portant notification à la Communauté de Communes du Genevois de son projet de modification de droit commun n° 2 de son Plan local d'urbanisme ;*

## DELIBERE

**Article 1 : émet** un avis favorable sur le projet de modification de droit commun n° 2 du PLU de la Commune de Jonzier-Epagny.

**Article 2 : invite** la Commune de Jonzier-Epagny à prendre en considération les observations et réserves formulées par la Communauté de Communes du Genevois.

**Article 3 : autorise** Monsieur le Président à accomplir toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOpte A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 17  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0

La secrétaire de séance,  
Carole VINCENT

Le Président,  
Florent BENOIT



Le Président certifie exécutoire cette délibération :  
Télétransmise en Préfecture le 31/01/2025  
Publiée électroniquement le 31/01/2025

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.