

**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
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 échéancier 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 règlementé. La Commune a également un 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 règlementer 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.

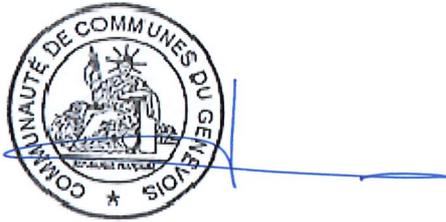
**Article 2 : d'inviter** la Commune de Jonzier-Epagny à prendre en compte les réserves formulées par la CCG.

- 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.