



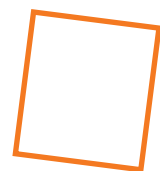
Commune de JONZIER-EPAGNY

Modification de droit commun n°2

**RAPPORT DE
PRÉSENTATION**

Approuvé par délibération en date du 08 juillet 2025

SOMMAIRE



1 - Motifs de la modification de droit commun n°2 3

2 - Déclasser une parcelle de la zone UE vers la zone UB 4

3 - Déclasser la zone 1AUb de Vigny vers la zone 2AU 5

4 - Modification de l'OAP n°5 «Centre-village Nord» 7

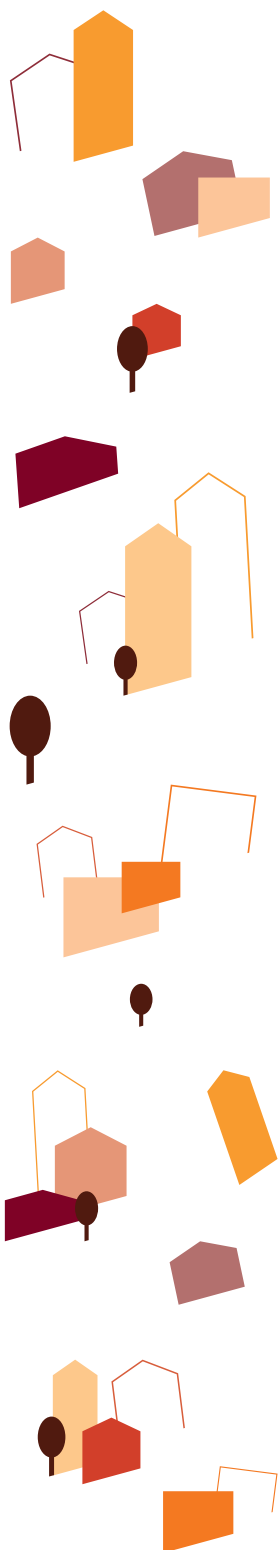
5 - Règlement de la zone 2AU 9

6 - Faire évoluer le règlement écrit sur certaines dispositions 10

7 - Ajouter un bâtiment à l'inventaire architectural patrimonial 12

8 - Créer 2 nouveaux emplacements réservés au chef-lieu 13

9 - Bilan de l'évolution des surfaces des zones du PLU 14





1 - Motifs de la modification de droit commun n°2

Objet de la modification

La commune de Jonzier-Épagny dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 juin 2020.

Une modification de droit commun n°1 a été approuvée le 28 novembre 2023.

Monsieur le maire a pris l'initiative d'engager une procédure de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme pour :

- // Le changement de zonage d'une parcelle de la zone UE dans l'objectif de la classer en zone U.
- // Le changement de zonage de la zone 1AUb de Vigny pour la classer en zone 2AU.
- // La modification de l'OAP « centre bourg » pour élargir le champ des destinations aux équipements publics.
- // Le toilettage de quelques points du règlement écrit.
- // Ajouter un bâtiment à l'inventaire patrimonial
- // Créer 2 nouveaux emplacements réservés au chef-lieu.

Article L153-41 du C.U - modification de droit commun

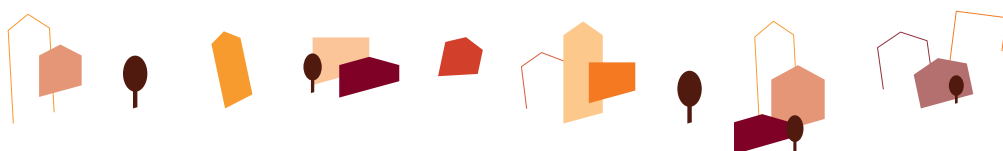
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- // Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- // Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- // Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Choix de la procédure

Les évolutions du PLU concernent notamment la diminution des possibilités de construire puisqu'une zone 1AUb est reclassée en 2AU (urbanisation gelée jusqu'à une prochaine modification ou révision du PLU).

De ce fait, la procédure de modification de droit commun s'applique.





2 - Déclasser une parcelle de la zone UE vers la zone UB

Au cœur du chef-lieu, le PLU de 2020 a délimité une zone UE réservée aux équipements publics. Ce secteur comprend la mairie, des parkings, le commerce communal et un hangar.

Le hangar est implanté sur une vaste parcelle numérotée 1551. Cette parcelle est classée en zone 1AUa sauf la partie sur laquelle est implantée le hangar qui est classée en zone UE.

Le hangar appartient à un propriétaire privé. Toute évolution de ce bâtiment est bloquée du fait du classement en zone UE. La commune ne porte pas de projet particulier sur cette construction.

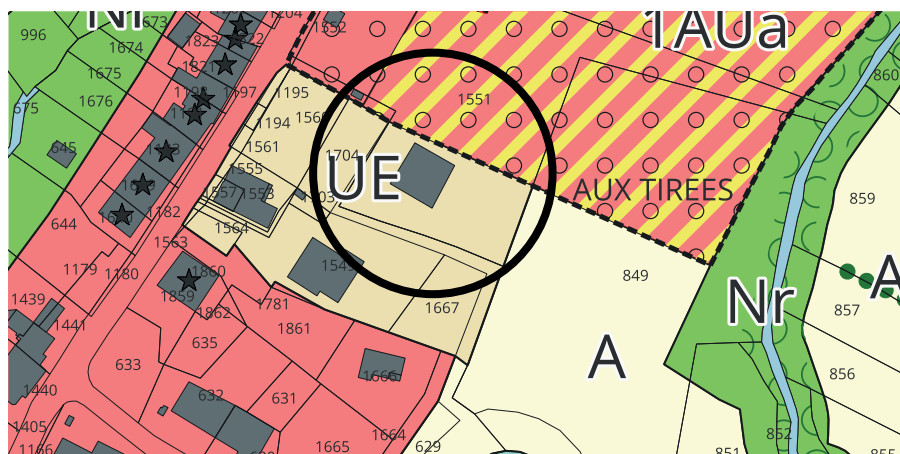
La modification propose de classer en UB la partie de la parcelle 1551 (1.600 m²) actuellement classée en UE afin de libérer son potentiel constructible.

Le hangar à sortir de la zone UE

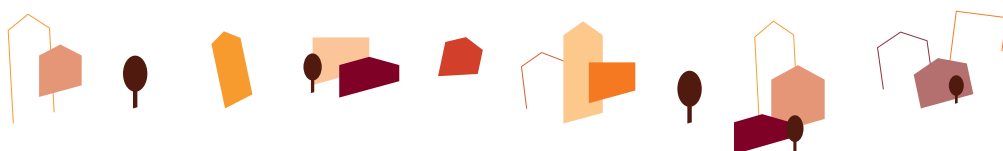
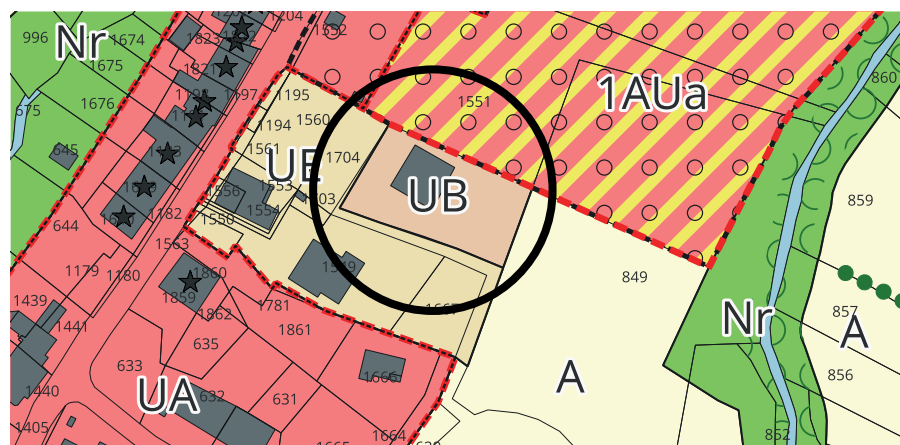
La mairie et le commerce communal



Extrait du zonage du
PLU en vigueur.



Proposition de
modification du
zonage.





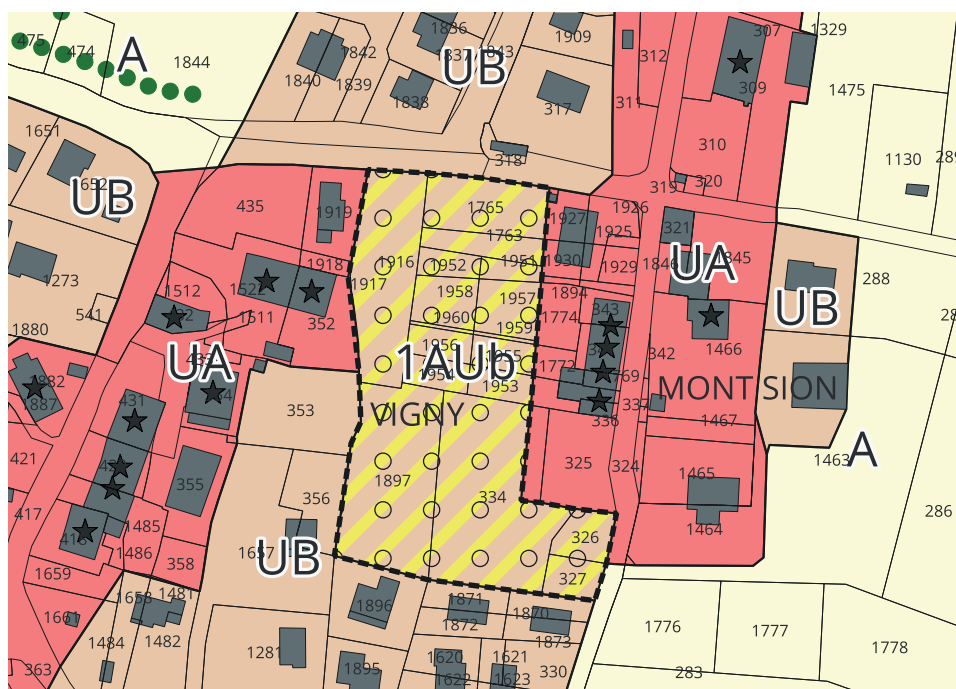
3 - Déclasser la zone 1Aub de Vigny vers la zone 2AU

Le hameau de Vigny est le plus étendu et le plus peuplé de la commune. Le PLU de 2020 avait prévu une zone de développement urbain d'environ 7.600 m² au cœur du hameau. Ce secteur est classé en 1Aub.

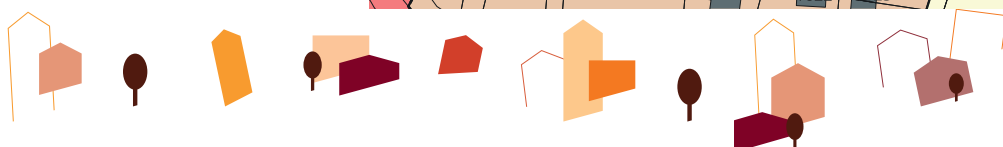
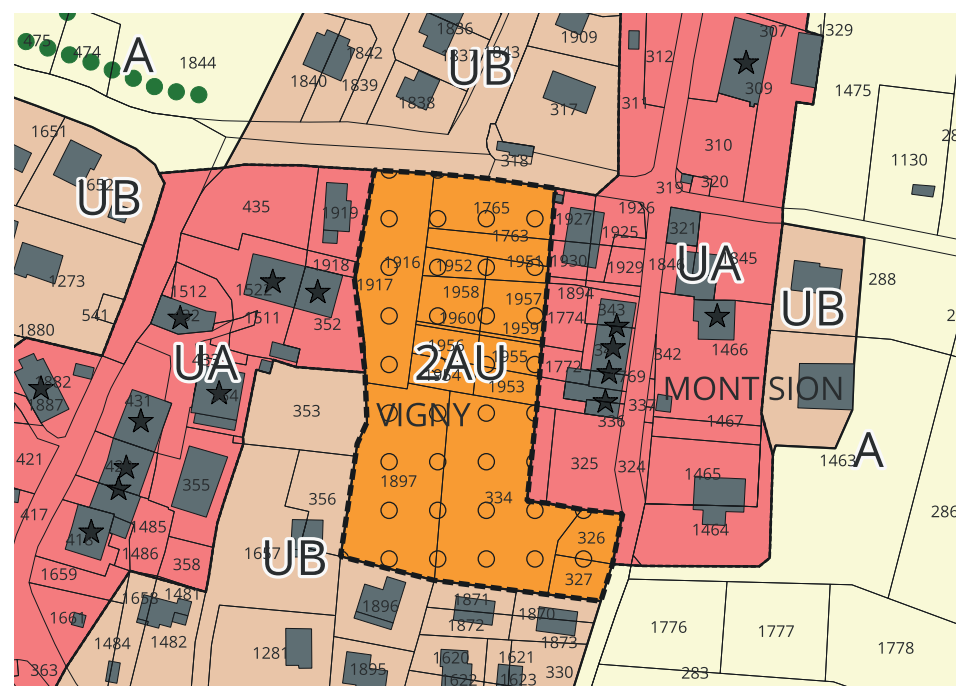
Aujourd'hui la commune se pose la question de la pertinence du maintien de cette zone vis à vis de l'objectif prioritaire de renforcer la centralité du chef-lieu, de l'usage agricole actuel du site et du contexte ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

La commune souhaite donc temporiser sur l'aménagement de cette zone et la classer en zone 2AU.

Extrait du zonage du PLU en vigueur.



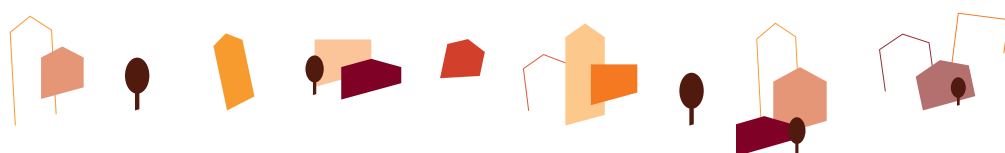
Proposition de modification du zonage.



Vue sur la zone de développement de Vigny depuis la rue du Lavoir.



Vue sur la zone de développement de Vigny depuis la rue des Maréchaux.





4 - Modification de l'OAP n°5 «Centre-village Nord»

Dans la modification du PLU approuvé en 2023, une OAP n°5 a été créée dans l'objectif de réaliser une offre complémentaire de logements au centre du village.

Depuis cette date, la commune s'est portée acquéreuse du foncier délimité par l'OAP.

Par ailleurs, il y a un gros enjeu d'inadaptation des équipements publics communaux :

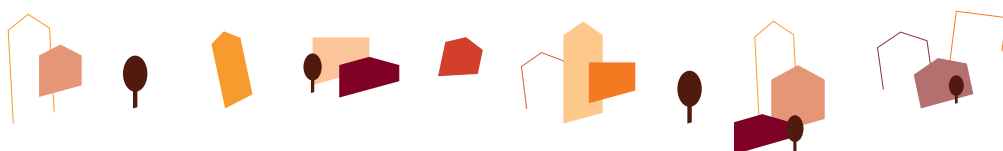
- L'école actuelle n'est pas fonctionnelle, n'est pas aux normes d'accessibilité et énergétique, est trop petite (la 5^e classe est dans un bâtiment modulaire), il y a peu de stationnement.
- Le centre technique est vétuste, peu fonctionnel et localisé au cœur du hameau de Vigny (problème de nuisances par rapport au voisinage).
- La salle polyvalente est localisée sous l'église, dans un virage assez dangereux, sans terrain périphérique, sans stationnements, c'est une passoire thermique.

La commune a engagé une réflexion sur l'ajustement et l'optimisation de son offre d'équipements publics. La priorité porte sur la mise aux normes de l'école. Une rénovation sur place paraît difficile au regard des nombreuses contraintes du bâtiment. L'idée de délocaliser l'école est aujourd'hui actée.

Plusieurs hypothèses sont à l'étude. Un des scénarios consisterait à délocaliser l'école dans la zone UB concernée par l'OAP n°5. Or cette OAP prévoit exclusivement la réalisation de logements.

La modification propose d'ouvrir les destinations autorisées sur ce secteur pour garder la possibilité de délocaliser l'école sur ce site.

Différentes pistes sont envisagées pour la reconversion de l'école actuelle : des logements sociaux ? Des salles pour les associations ? Une crèche ?



Rédaction en vigueur de l'OAP5 «Centre-village Nord»

Les principes d'organisation et d'aménagement pour le secteur

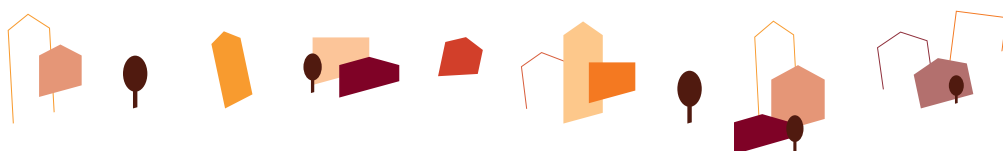
Sur la base d'une densité comprise entre 15 logements et 20 logements à l'hectare, ce secteur devra permettre la réalisation de 12 logements minimum dont 2 à 3 logements locatifs.

Rédaction modifiée de l'OAP5 «Centre-village Nord»

Les principes d'organisation et d'aménagement pour le secteur

L'aménagement du secteur portera :

- Soit sur un programme de logements sur la base d'une densité comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare. Ce secteur devra permettre la réalisation de 12 logements minimum dont 2 à 3 logements locatifs sociaux.
- Soit sur un programme d'équipements publics (par exemple une école).





5 - Règlement de la zone 2AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation à court terme. Son ouverture à l'urbanisation à moyen ou long terme est conditionnée à une modification ou révision du PLU.

ARTICLE 1 - 2AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les destinations et sous-destinations.

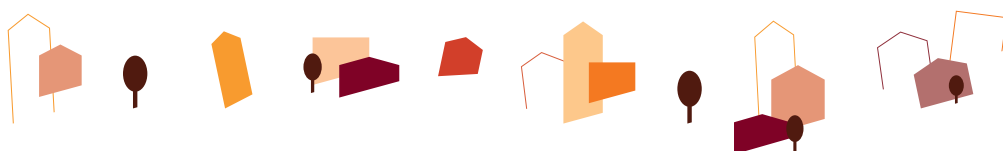
ARTICLE 2 - 2AU: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les clôtures et les accès.

ARTICLE 3 À 13 - 2AU

Sans objet.





6 - Faire évoluer le règlement écrit sur certaines dispositions

RÈGLEMENT EN VIGUEUR

ARTICLE 13 UA et UB : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. Une liste indicative des végétaux préconisés est jointe en annexe au règlement.

50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

ARTICLE 9 UA : EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 60%.

ARTICLE 9 UB : EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 25%.

ARTICLE 9 1AU: EMPRISE AU SOL

- En zone 1AUa

Non réglementé

- En zone 1AUb

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

RÈGLEMENT MODIFIÉ

ARTICLE 13 UA et UB : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. Une liste indicative des végétaux préconisés est jointe en annexe au règlement.

50% des espaces libres seront aménagés en espaces **de pleine terre, végétalisés**.

ARTICLE 9 UA : EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 60%.

Le calcul du coefficient n'intègre que la partie du tènement foncier qui est classée en zone UA.

ARTICLE 9 UB : EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 25%.

Le calcul du coefficient n'intègre que la partie du tènement foncier qui est classée en zone UB.

ARTICLE 9 1AU: EMPRISE AU SOL

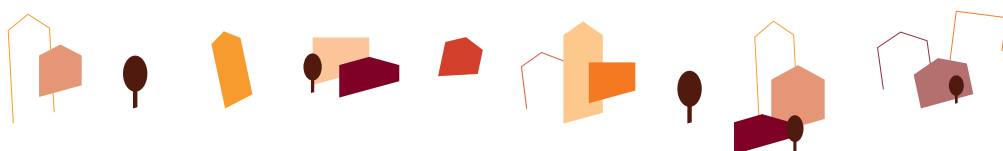
- En zone 1AUa

Non réglementé

- En zone 1AUb

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Le calcul du coefficient n'intègre que la partie du tènement foncier qui est classée en zone 1AU.



ARTICLE 11 A : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de démolir est instauré pour tout bâtiment protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures en murs pleins sont interdites. Elles devront obligatoirement être composées de grilles à larges mailles.

Les haies sont privilégiées aux clôtures. Dans le cas où une clôture est édifée, des espaces libres au sol doivent être conservés pour faciliter le déplacement de la petite faune. Pour ce faire, les clôtures devront être interrompues au sol tous les 10 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.

ARTICLE 11 N : ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures en murs pleins sont interdites. Elles devront obligatoirement être composées de grilles à larges mailles.

Les haies sont privilégiées aux clôtures. Dans le cas où une clôture est édifée, des espaces libres au sol doivent être conservés pour faciliter le déplacement de la petite faune. Pour ce faire, les clôtures devront être interrompues au sol tous les 10 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.

ARTICLE 11 A : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de démolir est instauré pour tout bâtiment protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures en murs pleins sont interdites. Elles devront obligatoirement être composées de grilles à larges mailles.

Les haies sont privilégiées aux clôtures. Dans le cas où une clôture est édifée, des espaces libres au sol doivent être conservés pour faciliter le déplacement de la petite faune. Pour ce faire, les clôtures devront être **posées à une hauteur de 30 cm minimum au dessus du sol.**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m. Elles ne doivent pas être vulnérantes et ne doivent pas constituer des pièges pour la faune.

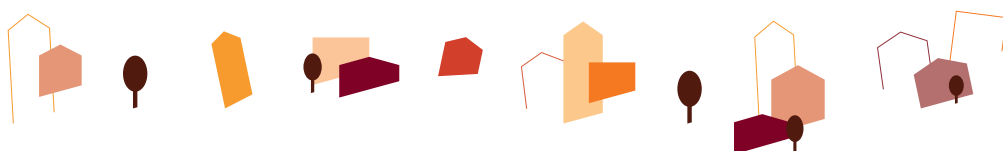
ARTICLE 11 N : ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures en murs pleins sont interdites. Elles devront obligatoirement être composées de grilles à larges mailles.

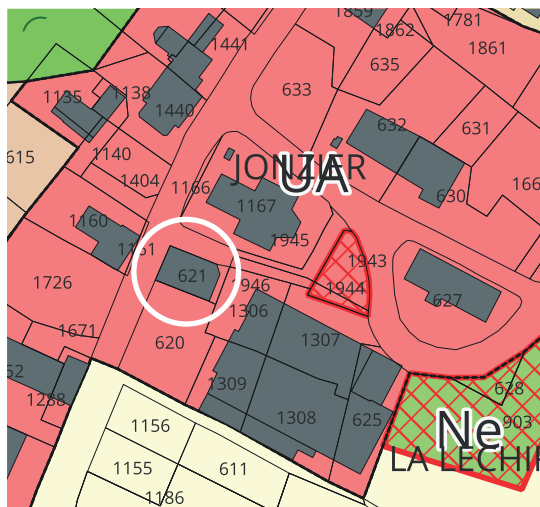
Les haies sont privilégiées aux clôtures. Dans le cas où une clôture est édifée, des espaces libres au sol doivent être conservés pour faciliter le déplacement de la petite faune. Pour ce faire, les clôtures devront être **posées à une hauteur de 30 cm minimum au dessus du sol.**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m. Elles ne doivent pas être vulnérantes et ne doivent pas constituer des pièges pour la faune.

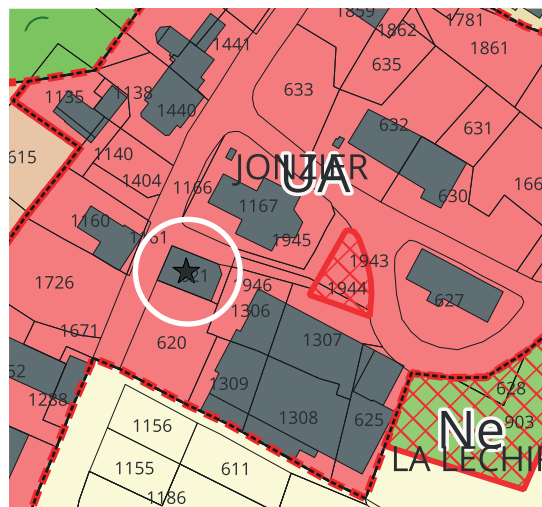




7 - Ajouter un bâtiment à l'inventaire architectural patrimonial



Extrait du zonage du PLU en vigueur



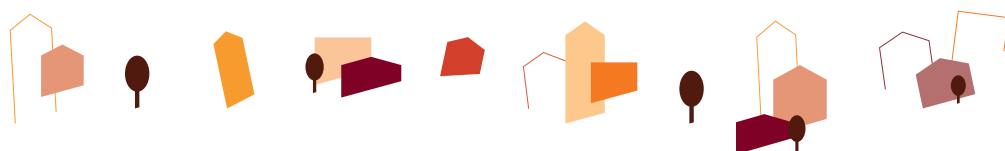
Proposition de modification du zonage

Le PLU intègre un inventaire des bâtiments à valeur patrimoniale. Ceux-ci sont repérés sur les plans par une étoile noire.

Le presbytère a été oublié dans l'inventaire alors qu'il représente une certaine valeur patrimoniale.

La modification comble cet oubli et instaure une étoile noire sur les plans.

Photo du presbytère

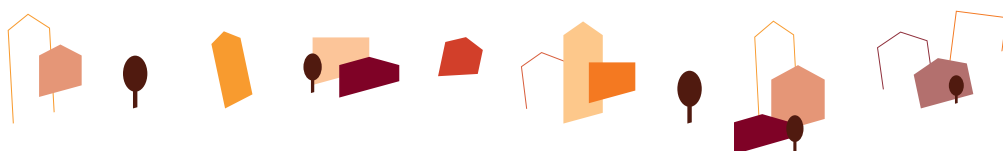
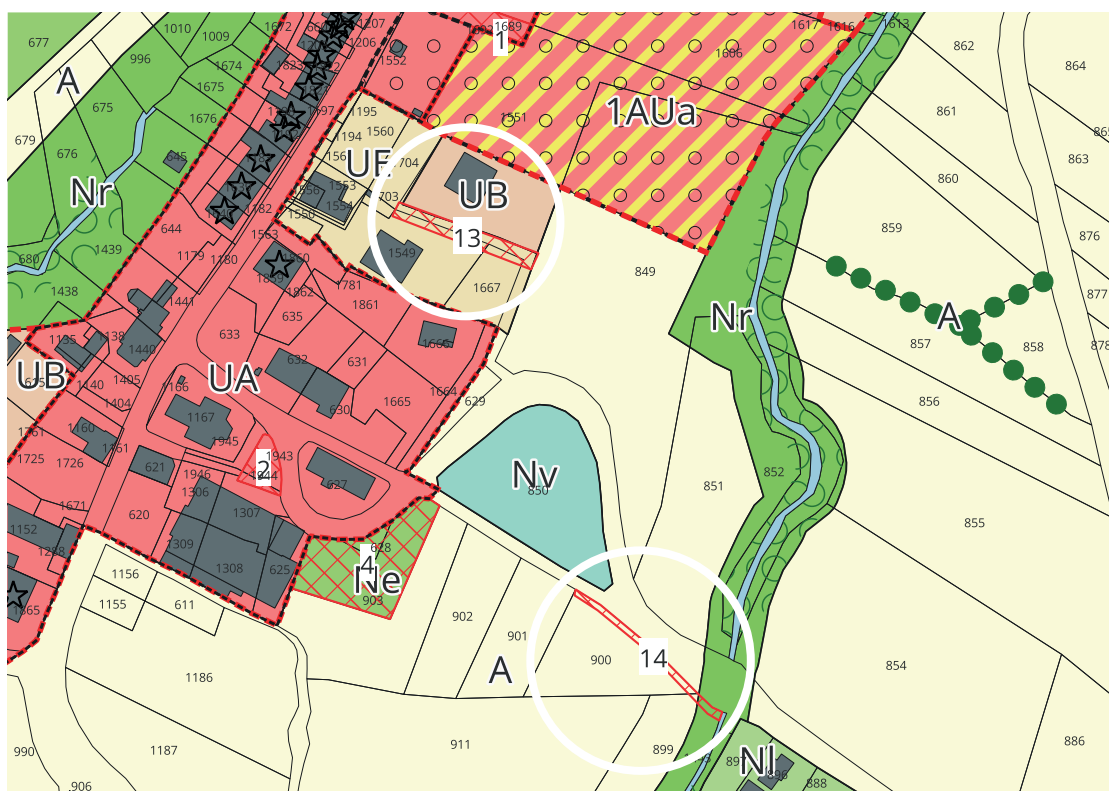




8 - Créer 2 nouveaux emplacements réservés au chef-lieu

Dans l'objectif d'assurer une liaison piétonne sécurisée entre le coeur de village et le stade, la commune souhaite ajouter 2 nouveaux emplacements réservés.

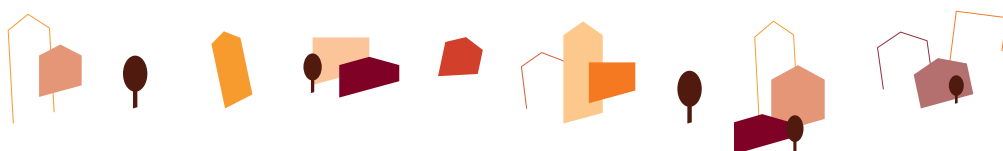
Ces emplacements portent les numéros 13 et 14.





9 - Bilan de l'évolution des surfaces des zones du PLU

	PLU 2020	PLU modifié
UA	11,43	11,43
UB	29	29,16
UE	0,63	0,47
Total des zones urbaines	41,06	41,06
1AUa	1,25	1,25
1AUb	1,81	1,05
2AU	0	0,76
Total des zones à urbaniser	3,06	3,06
A	374,76	374,76
Ap	175,61	175,61
Ac	2,29	2,29
Total des zones agricoles	552,66	552,66
Nb	44,42	44,42
Ne	0,41	0,41
Nr	64,22	64,22
Nv	0,96	0,96
Nl	5,11	5,11
Total des zones naturelles	115,12	115,12
TOTAL	711,9	711,9





Vincent Biays

217 rue Marcoz,
73000 Chambéry
vincent.biays@orange.fr
06 80 01 82 51

Siret 335 214 698 0007B
APE 742A