

# Plan Local d'Urbanisme de JONZIER EPAGNY



Deuxième réunion publique de concertation

2 décembre 2016

# Le projet de PLU

- Rappel de la procédure
- Le contenu du PLU
- Les choix d'aménagement retenus :
  - Délimitation des zones du PLU
  - Les principales règles des zones du PLU
  - Les orientations d'aménagement et de programmation
- Les changements par rapport au document en vigueur

# La procédure de révision du PLU

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision

Phase d'études : en cours d'achèvement

- Diagnostic et projet d'aménagement et de développement durables
- Projet réglementaire : plans de zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation

Délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de PLU

Consultation des personnes publiques associées

Enquête publique

Délibération du Conseil Municipal approuvant le projet de PLU

# Les compétences du Conseil Municipal

Le Conseil Municipal décide des choix d'urbanisme en :

- respectant les principes de développement durable du Code de l'Urbanisme, ( article L101-2 du Code de l'Urbanisme)
- respectant les orientations du Schéma de Cohérence Territorial du Genevois,
- respectant les orientations des autres documents de niveau supérieur,
- tenant compte des avis des personnes publiques associées : l'Etat, les chambres consulaires, le Conseil Départemental, le Conseil Régional.

# Le SCOT du GENEVOIS approuvé en 2013

Armature urbaine du Genevois composée de **trois** catégories :

- ville élargie,
- bourgs,
- villages et hameaux,

JONZIER EPAGNY:

- village et hameaux

# Le SCOT du GENEVOIS approuvé en 2013

## Les principales orientations du SCOT s'appliquant à Jonzier - Epagny

### Organiser une consommation foncière raisonnée

- 3 hectares maximum de zones d'extension sur les 10 prochaines années situées prioritairement à Jonzier

### Traduire l'armature du territoire par une diversité de typologies urbaines

### Préserver la biodiversité et les milieux naturels

### Garantir le maintien de l'agriculture

# Le SCOT du GENEVOIS approuvé en 2013

## Les principales orientations du SCOT s'appliquant à Jonzier – Epagny

### Maitriser la gestion des ressources

- préserver les zones humides,
- préserver les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau,
- améliorer la gestion des eaux pluviales,
- améliorer la gestion des déchets,
- prévenir les risques naturels et technologiques.

# Les différentes catégories de zones du PLU

Zone U: urbaine

Zone AU: à urbaniser

Zone A: agricole

Zone N: naturelle

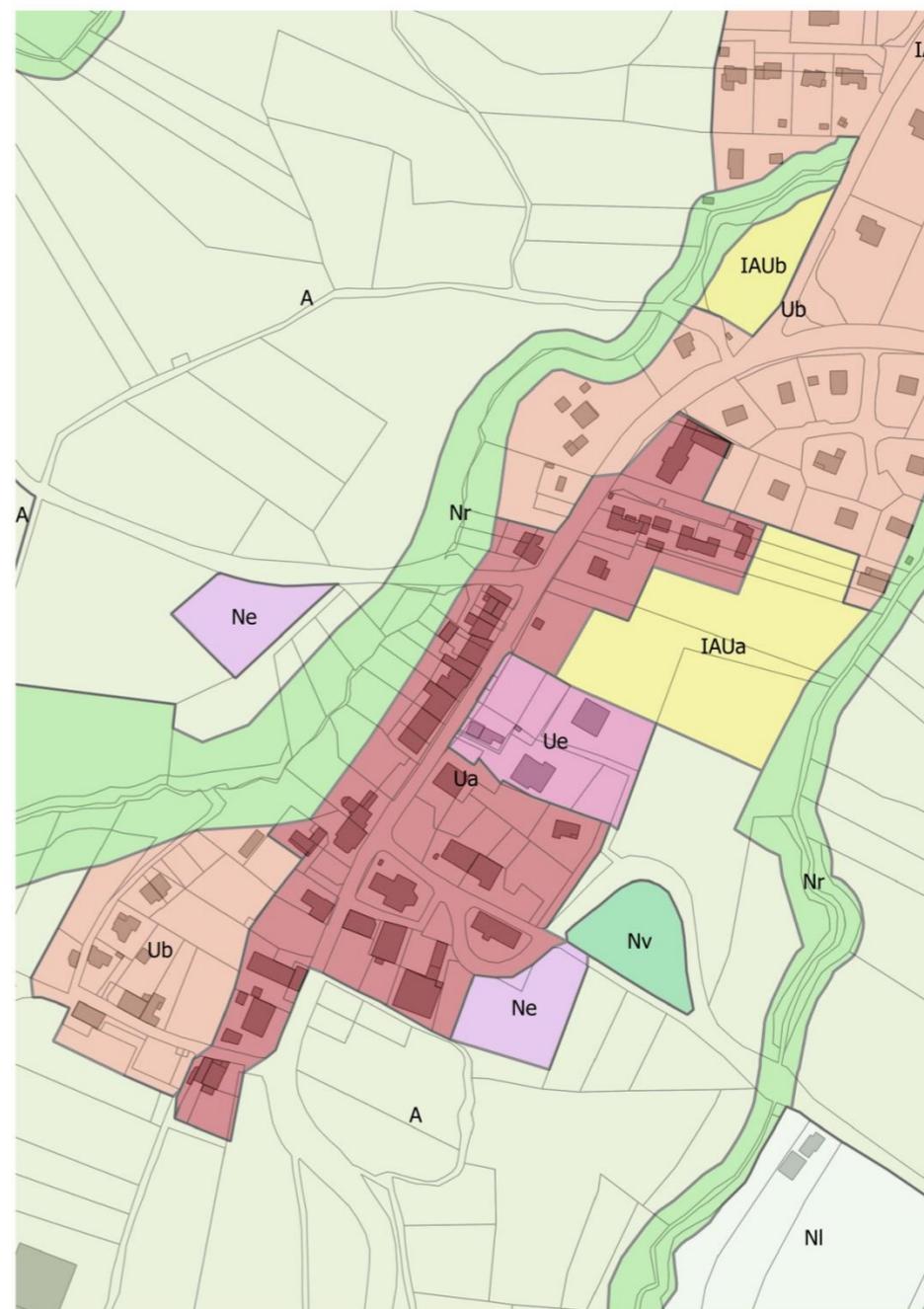
Le règlement : 16 articles par zone

# Les zones du PLU

## Zones urbaines

Zone Ua

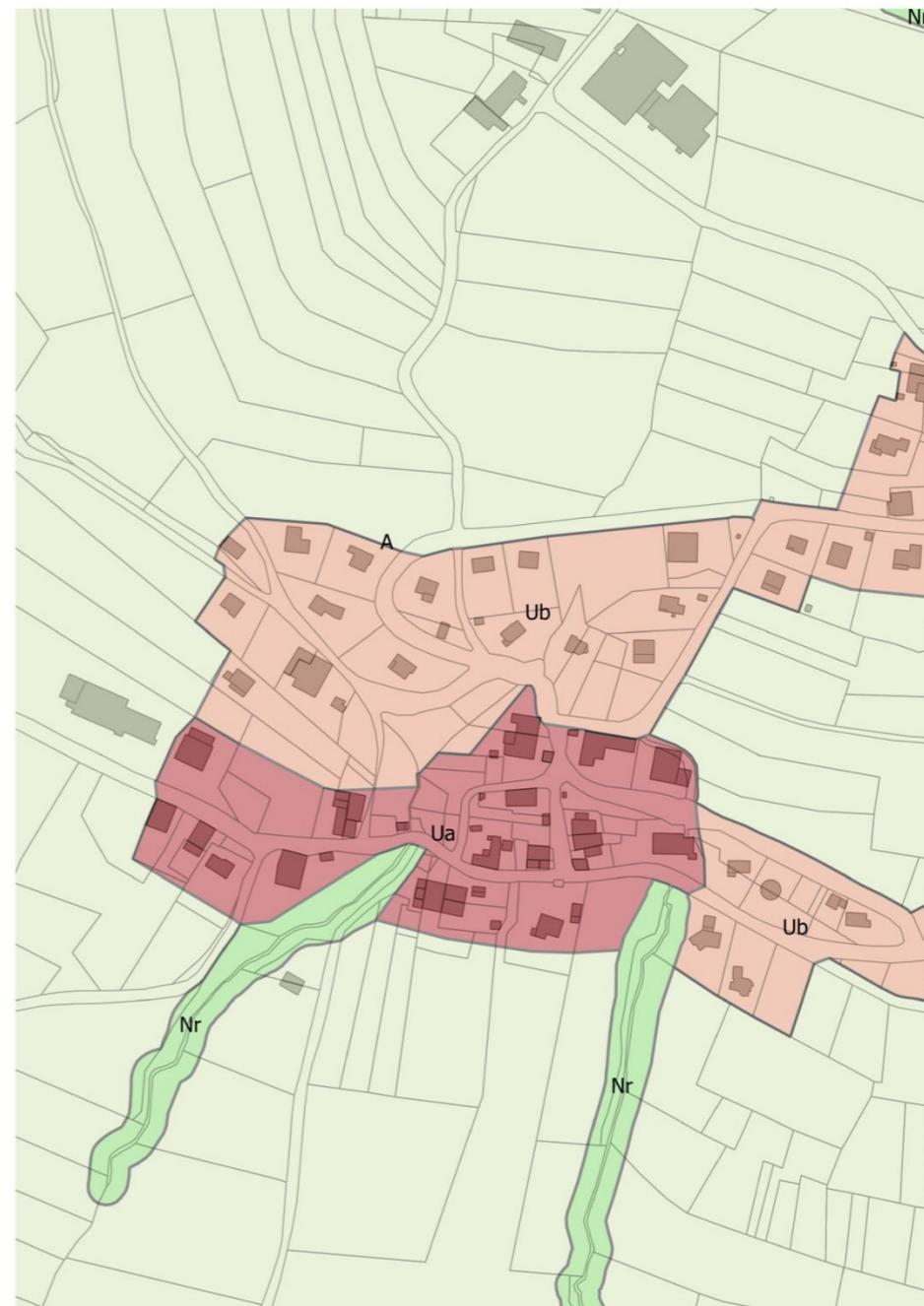
Noyaux anciens villageois



# Les zones du PLU

## Zones urbaines

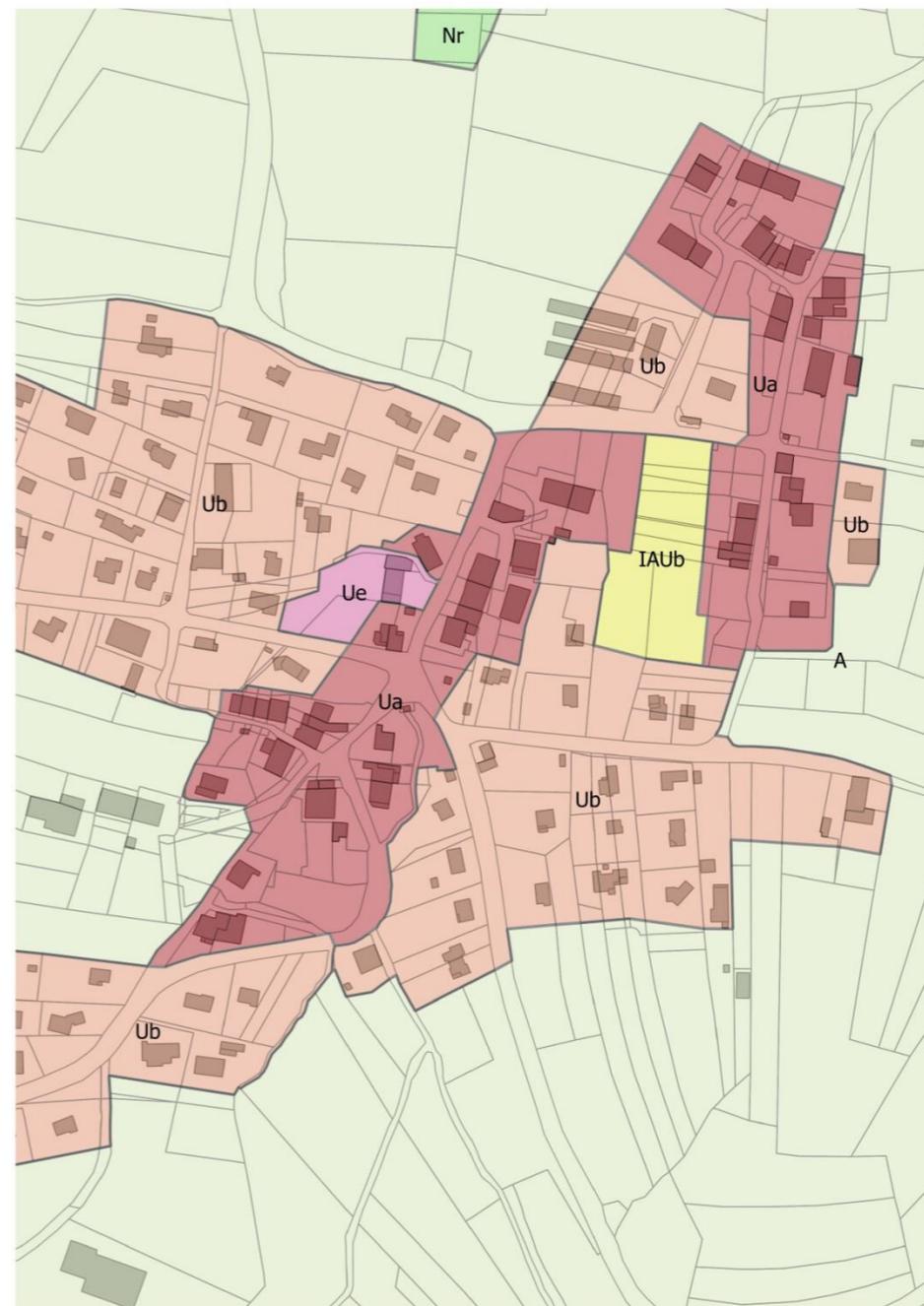
Zone Ua



# Les zones du PLU

## Zones urbaines

Zone Ua

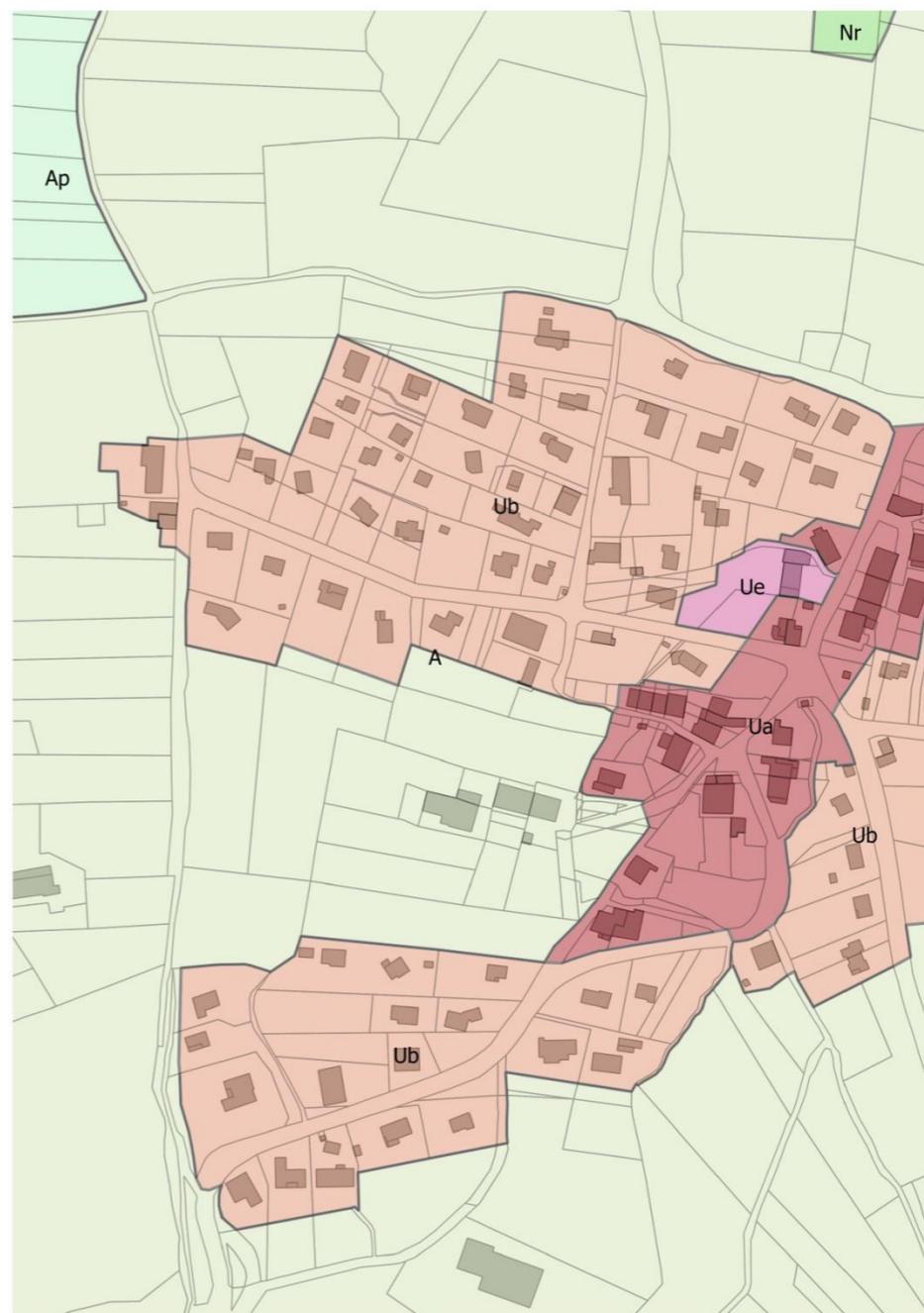


# Les zones du PLU

## Zones urbaines

Zone Ub

Extensions récentes

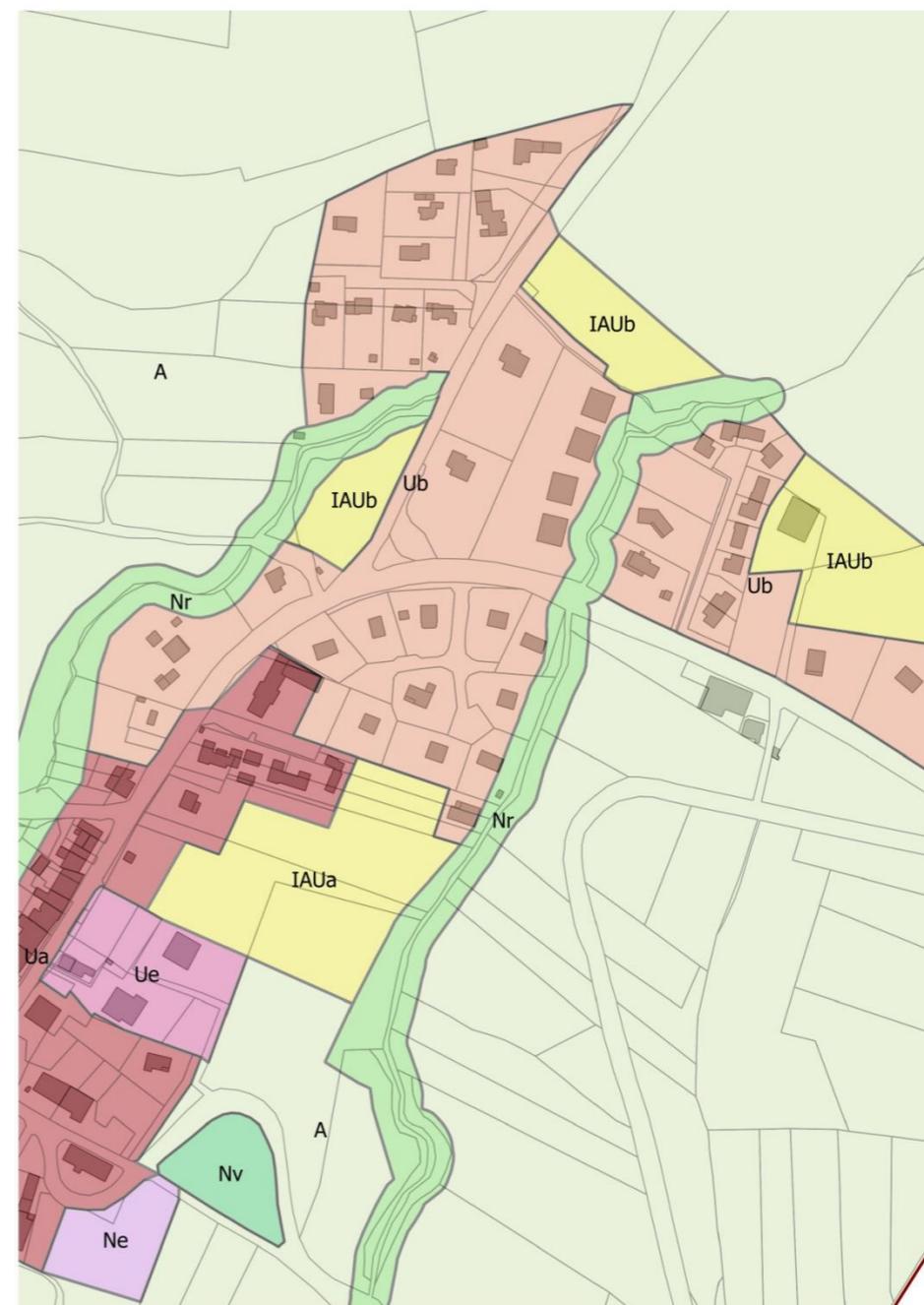


# Les zones du PLU

## Zones urbaines

Zone Ub

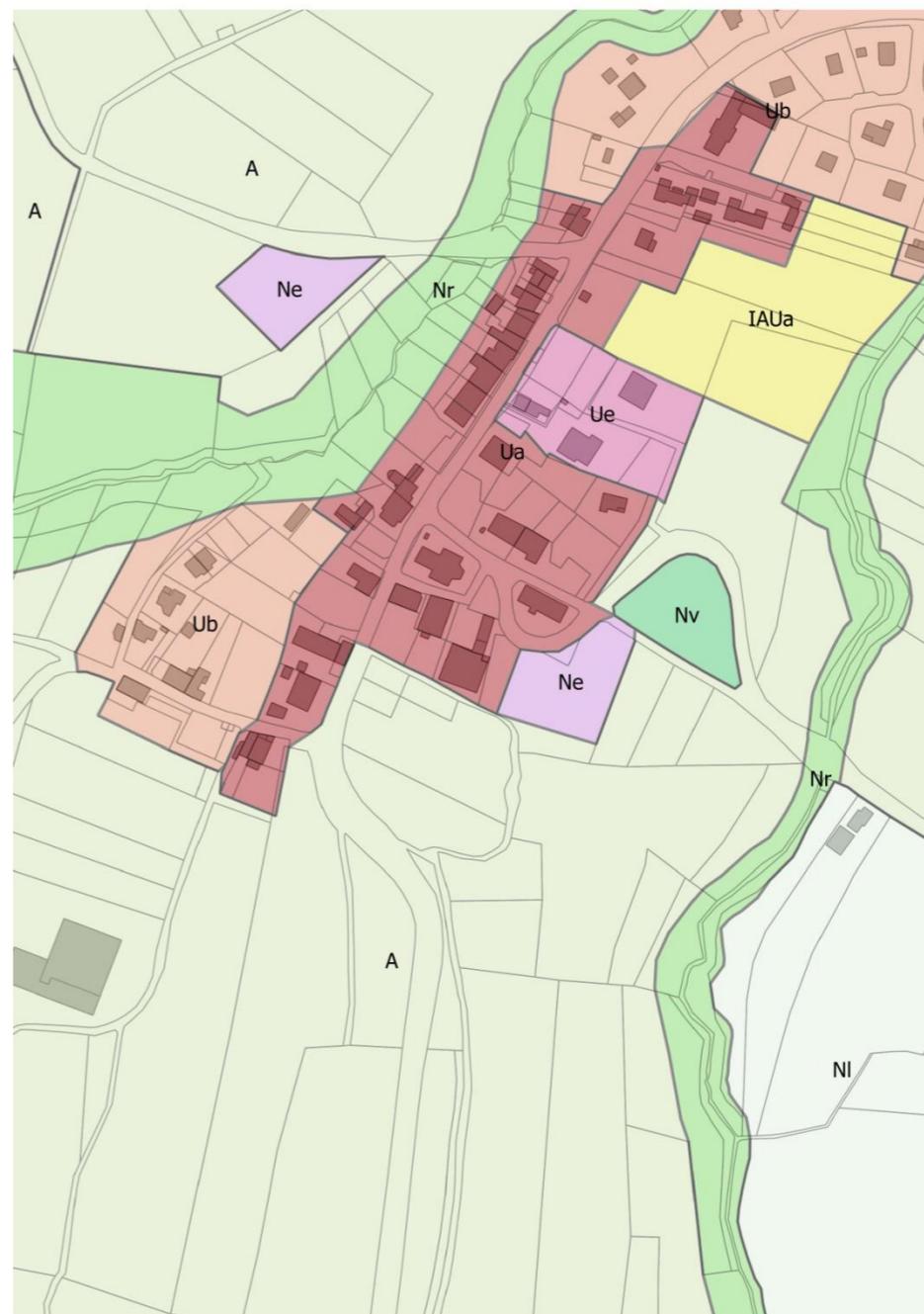
Extensions récentes



# Les zones du PLU

## Zones urbaines

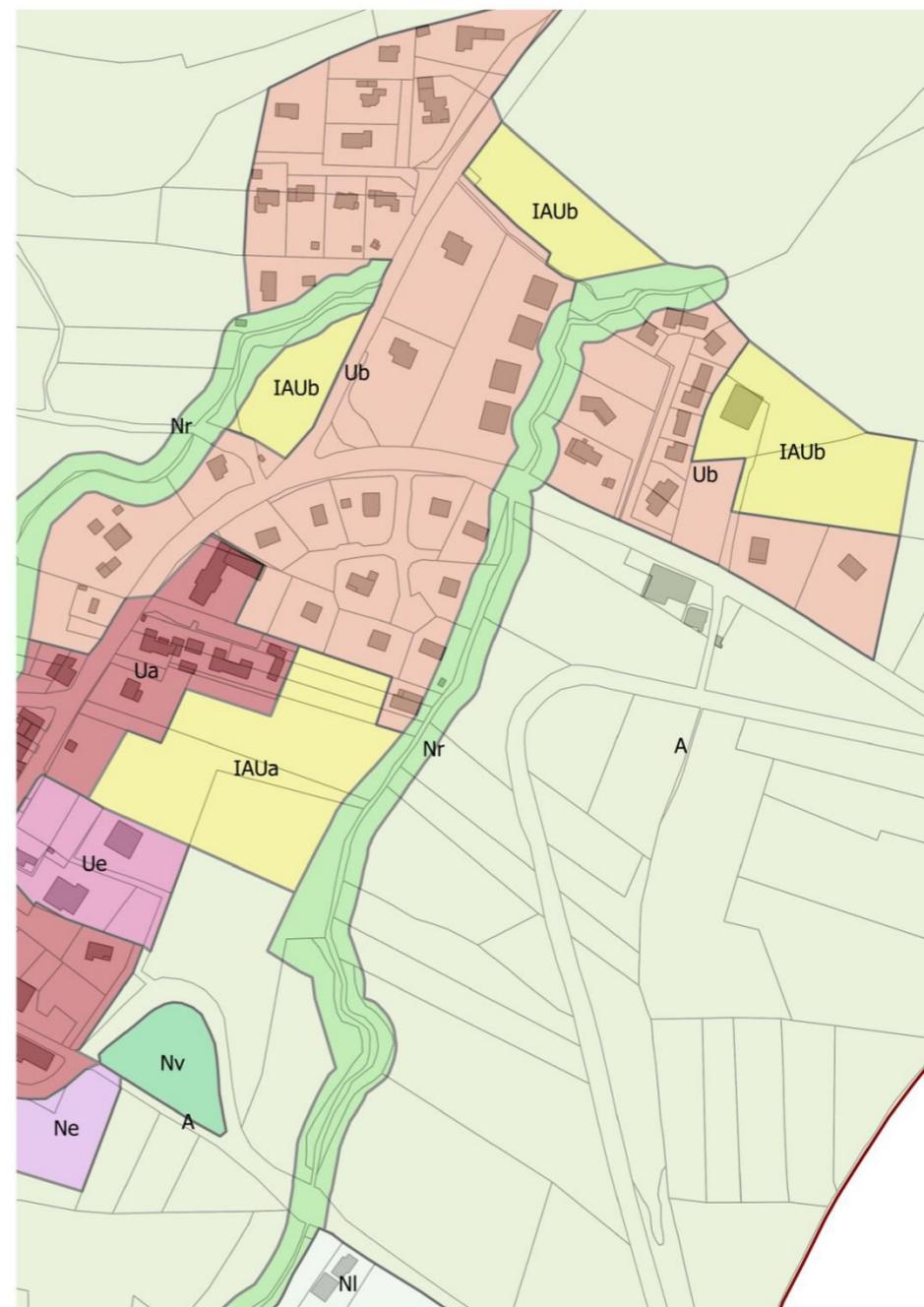
Zone Ue



# Les zones du PLU

Zones à urbaniser

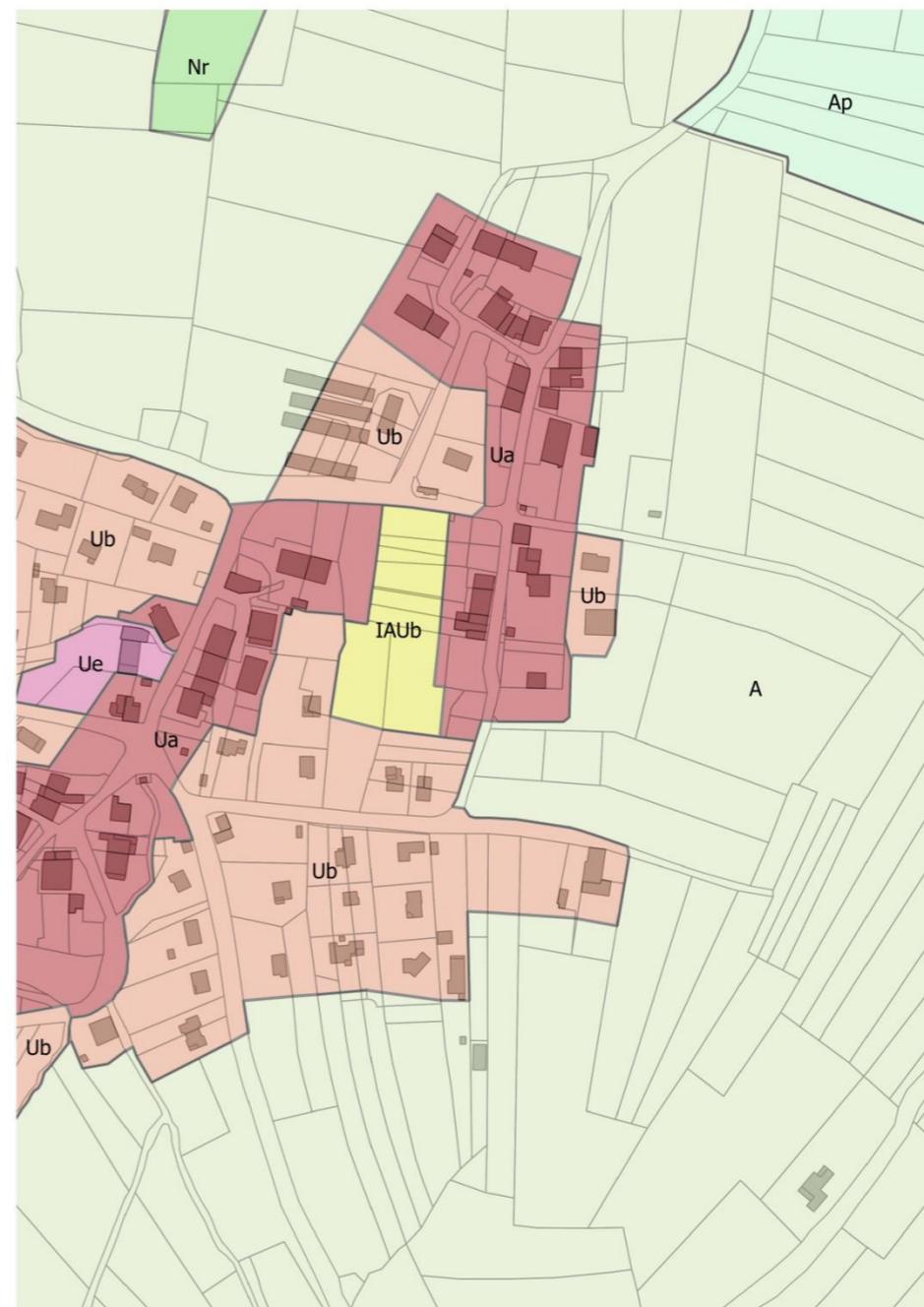
Zones IAU



# Les zones du PLU

Zones à urbaniser

Zones IAU



# Les zones du PLU

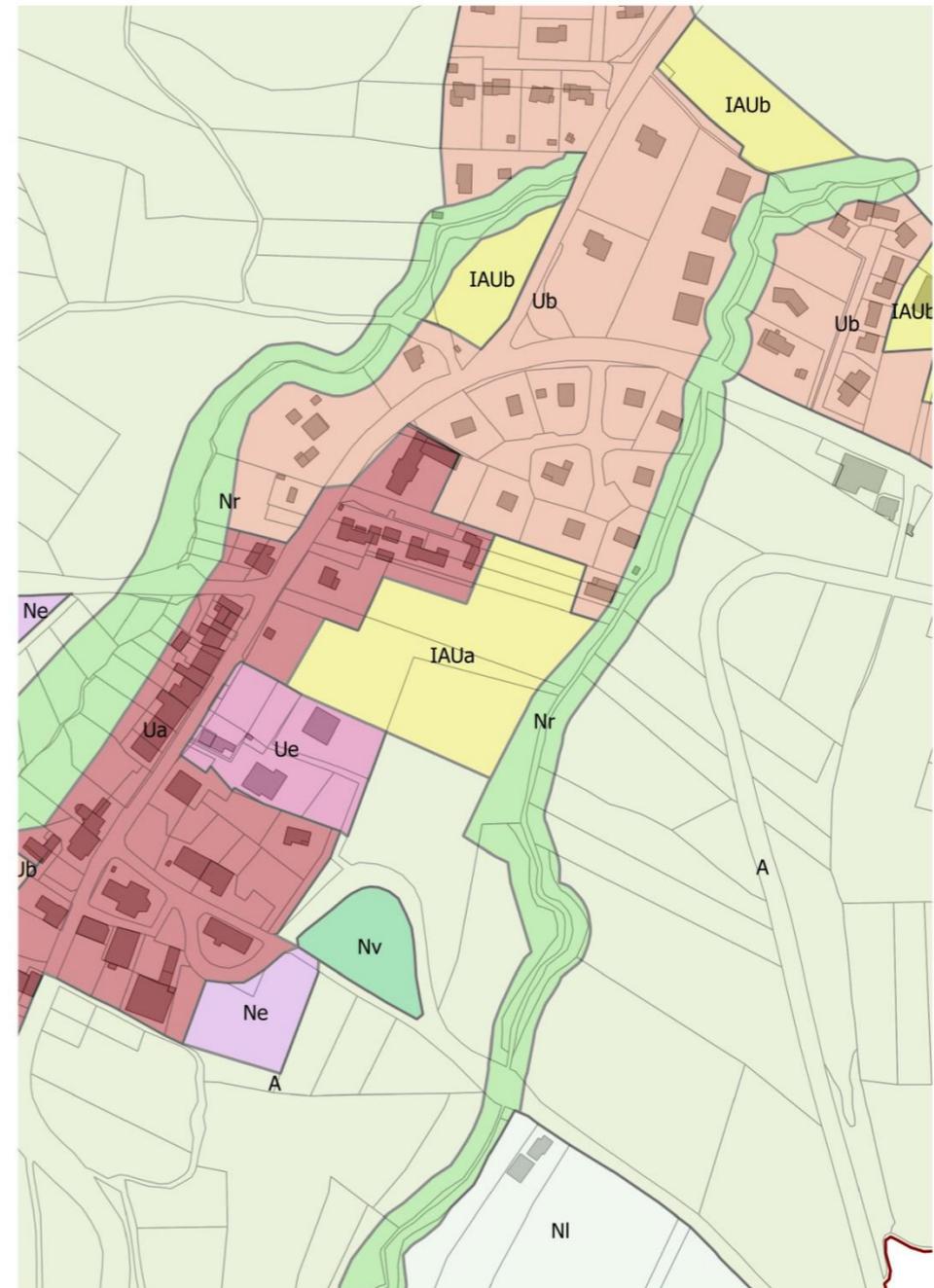
## Zones naturelles

Zones Nr

Zones humides

Abords des cours d'eau

Zones d'alea



# Les zones du PLU

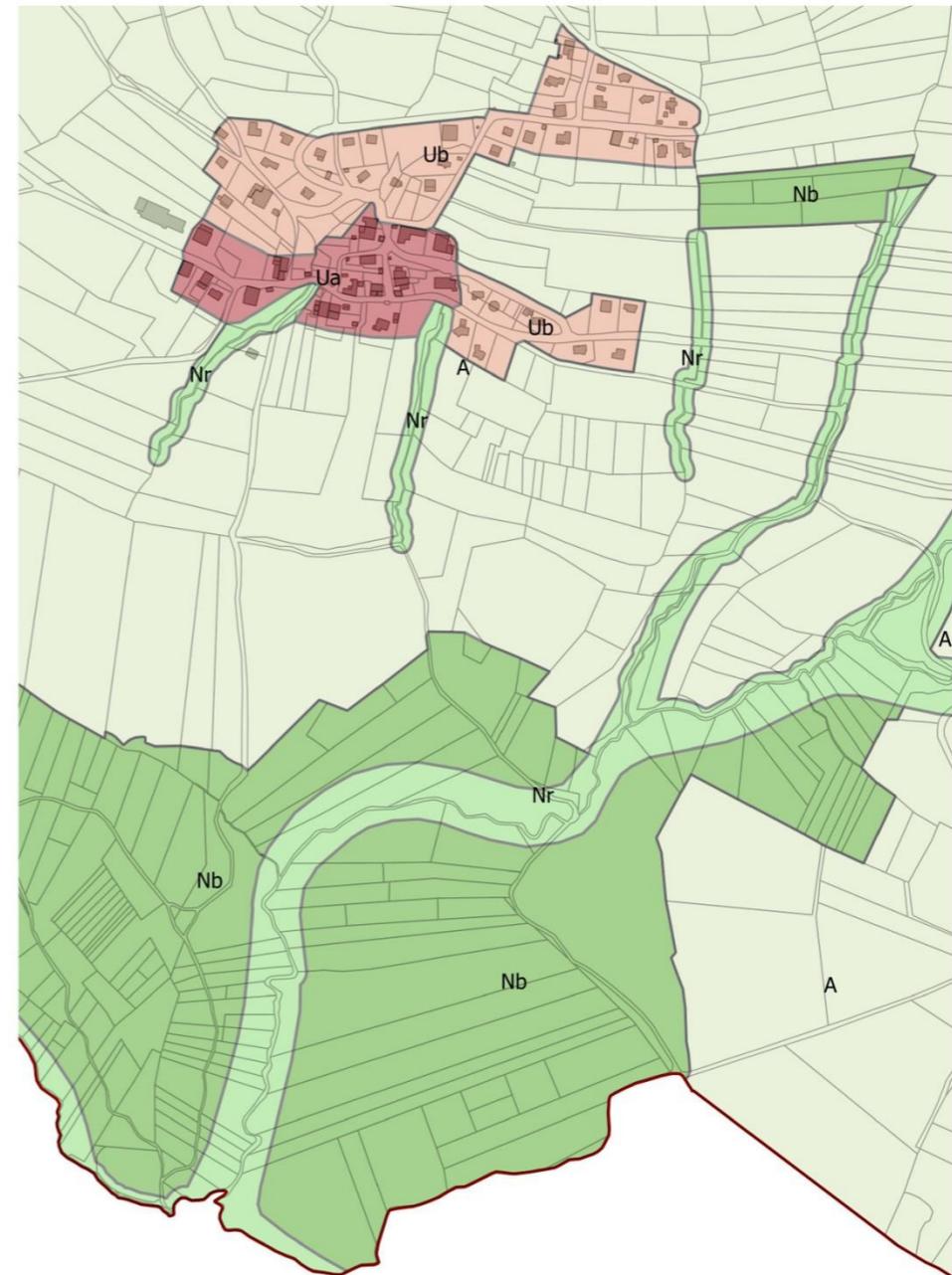
## Zones naturelles

Zones Nr

Zones humides

Abords des cours d'eau

Zones d'alea

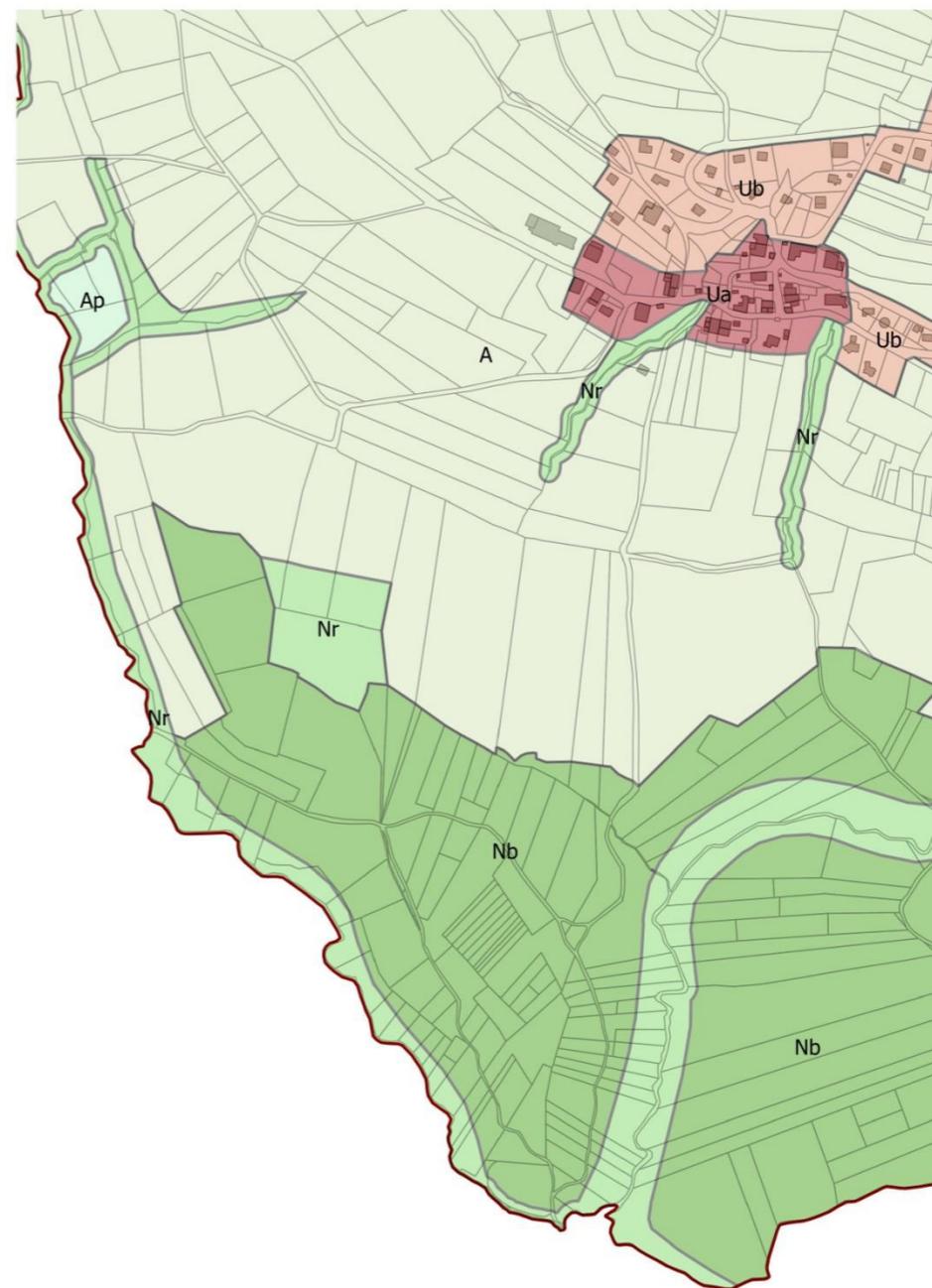


# Les zones du PLU

**Zones naturelles**

Zones Nb

Zones à dominante boisée

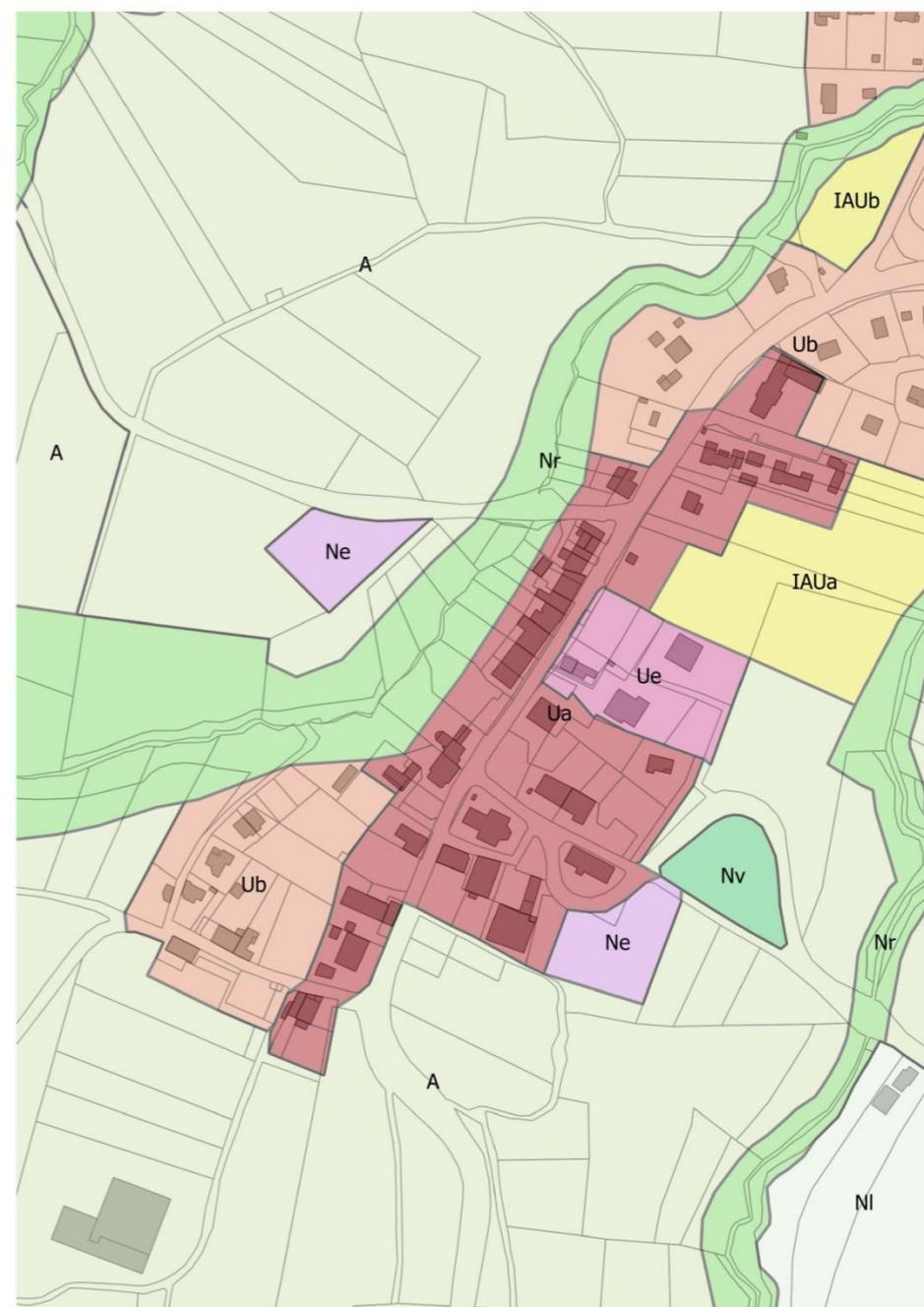


# Les zones du PLU

**Zones naturelles**

Zones Ne

Zone d'équipements publics ou  
d'intérêt collectif

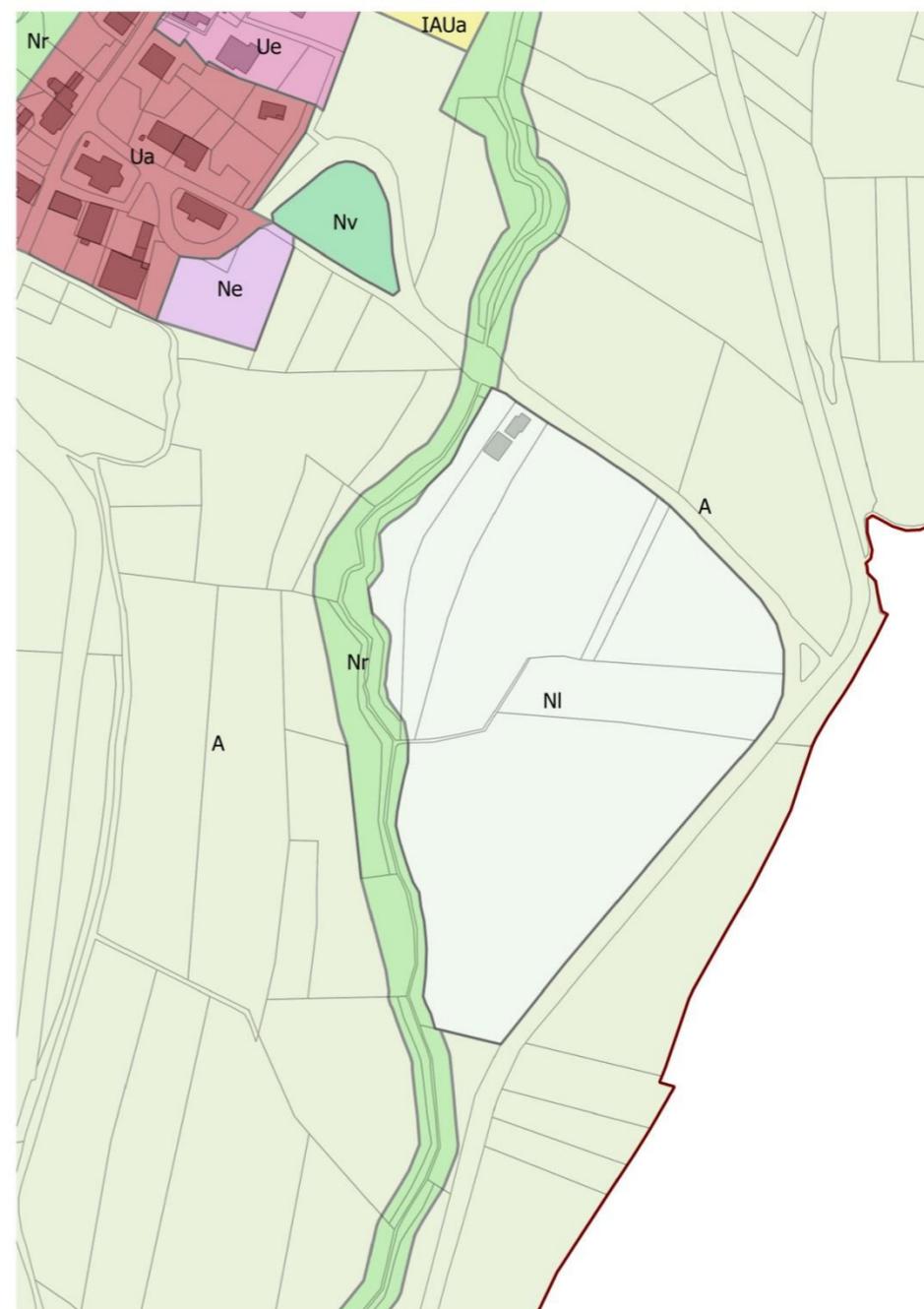


# Les zones du PLU

## Zones naturelles

Zones NI

Zones de sports et de loisirs



# Les zones du PLU

## Zones naturelles

Zone Nc

Secteur de taille et de capacité limitée

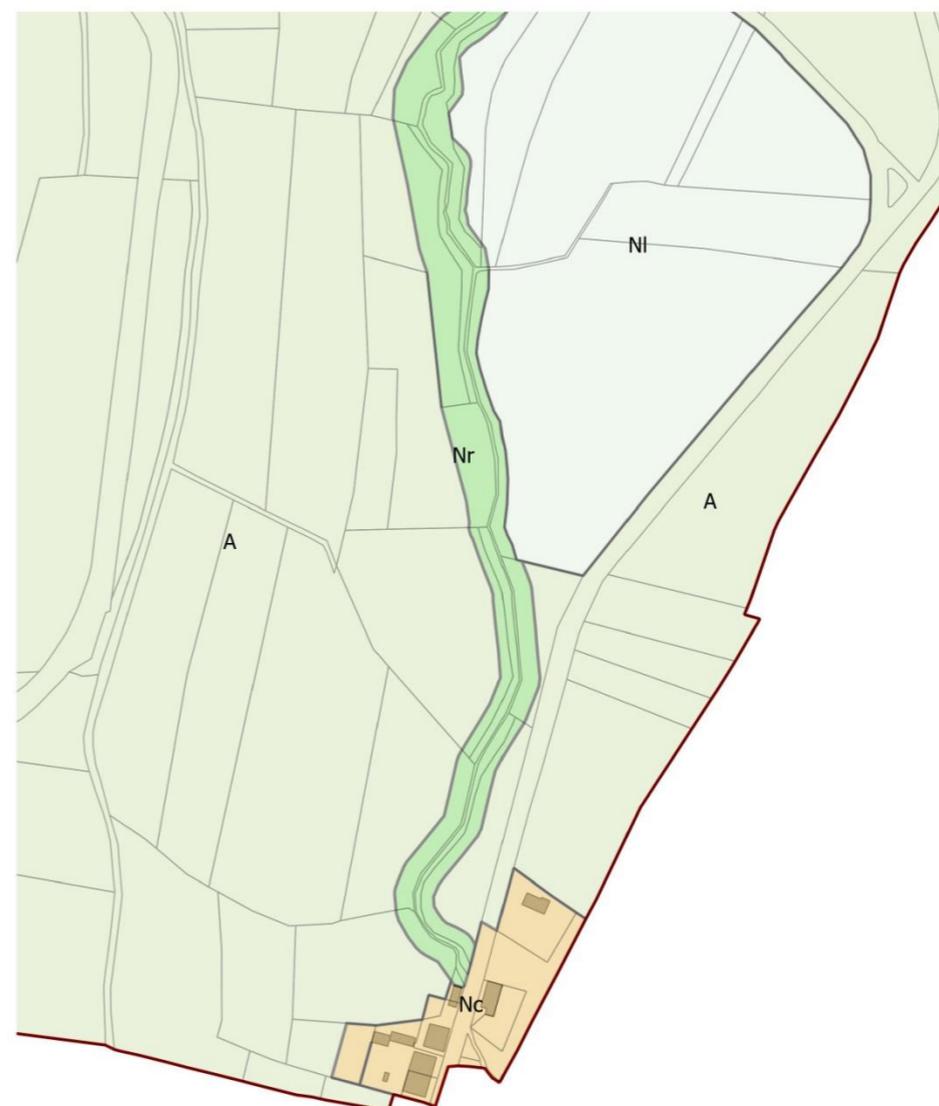


# Les zones du PLU

## Zones naturelles

Zone Nc

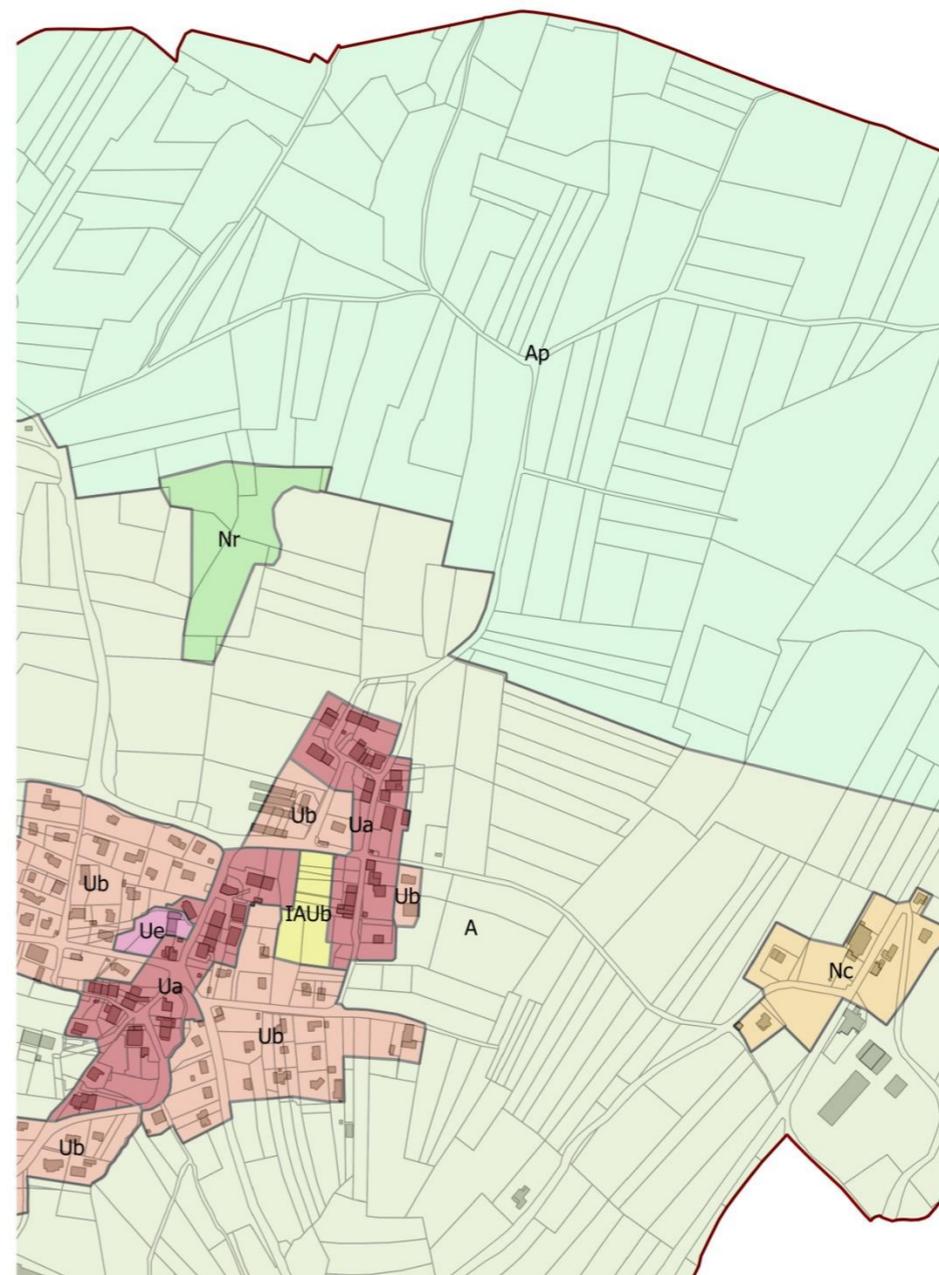
Secteur de taille et de capacité limitée



# Les zones du PLU

## Zones agricoles

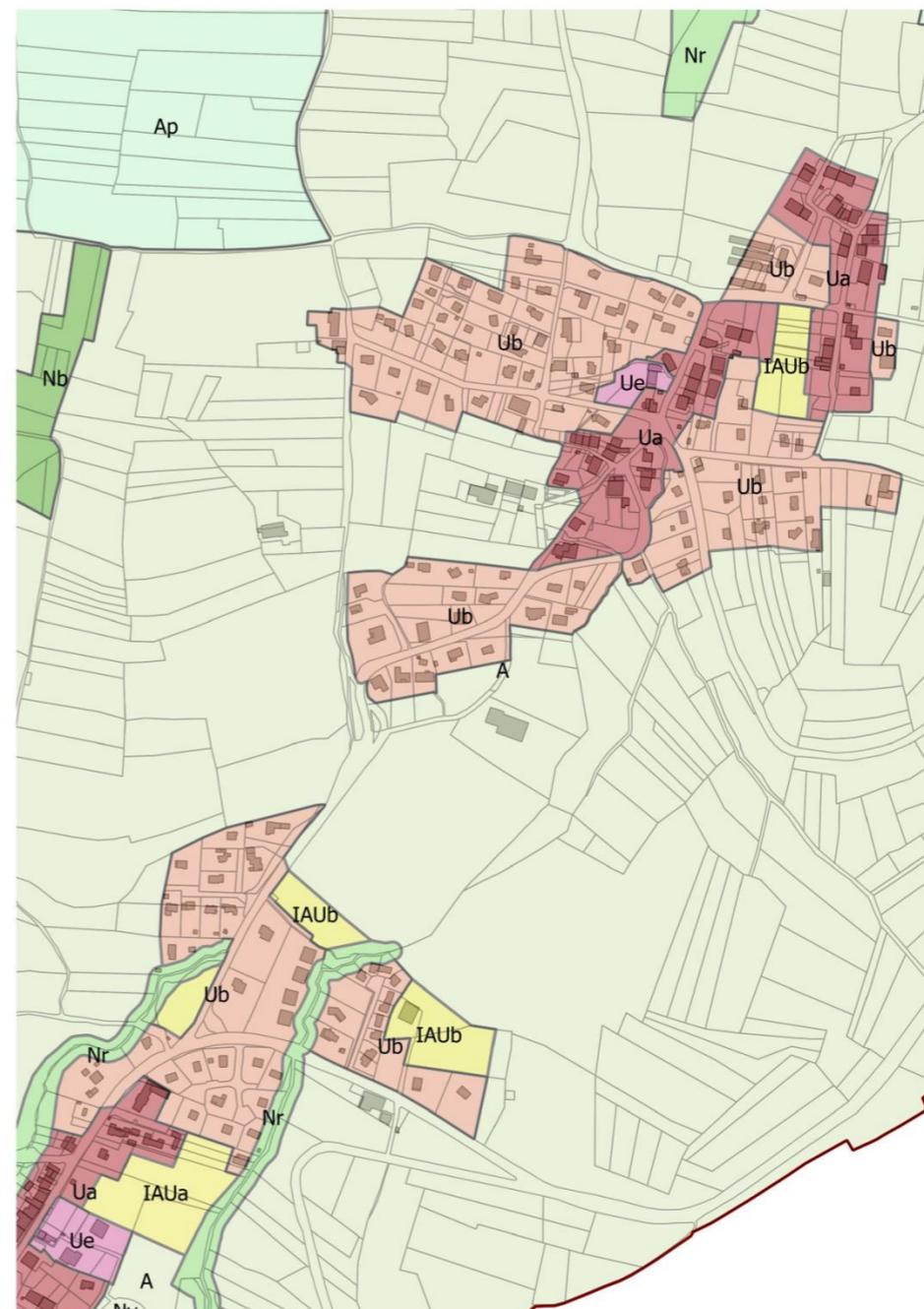
Zone Ap



# Les zones du PLU

Zones agricoles

Zone A



# Les dispositions réglementaires

## ZONE Ua

- Espaces libres et imperméabilisation : 50% des espaces libres perméables
- Hauteur des constructions : 11 mètres au faitage
- Permis de démolir : exigé

# Les dispositions réglementaires

## ZONE Ub

- Emprise au sol : 50%
- Espaces libres et imperméabilisation : 50% des espaces libres perméables
- Hauteur des constructions : 9 mètres au faitage

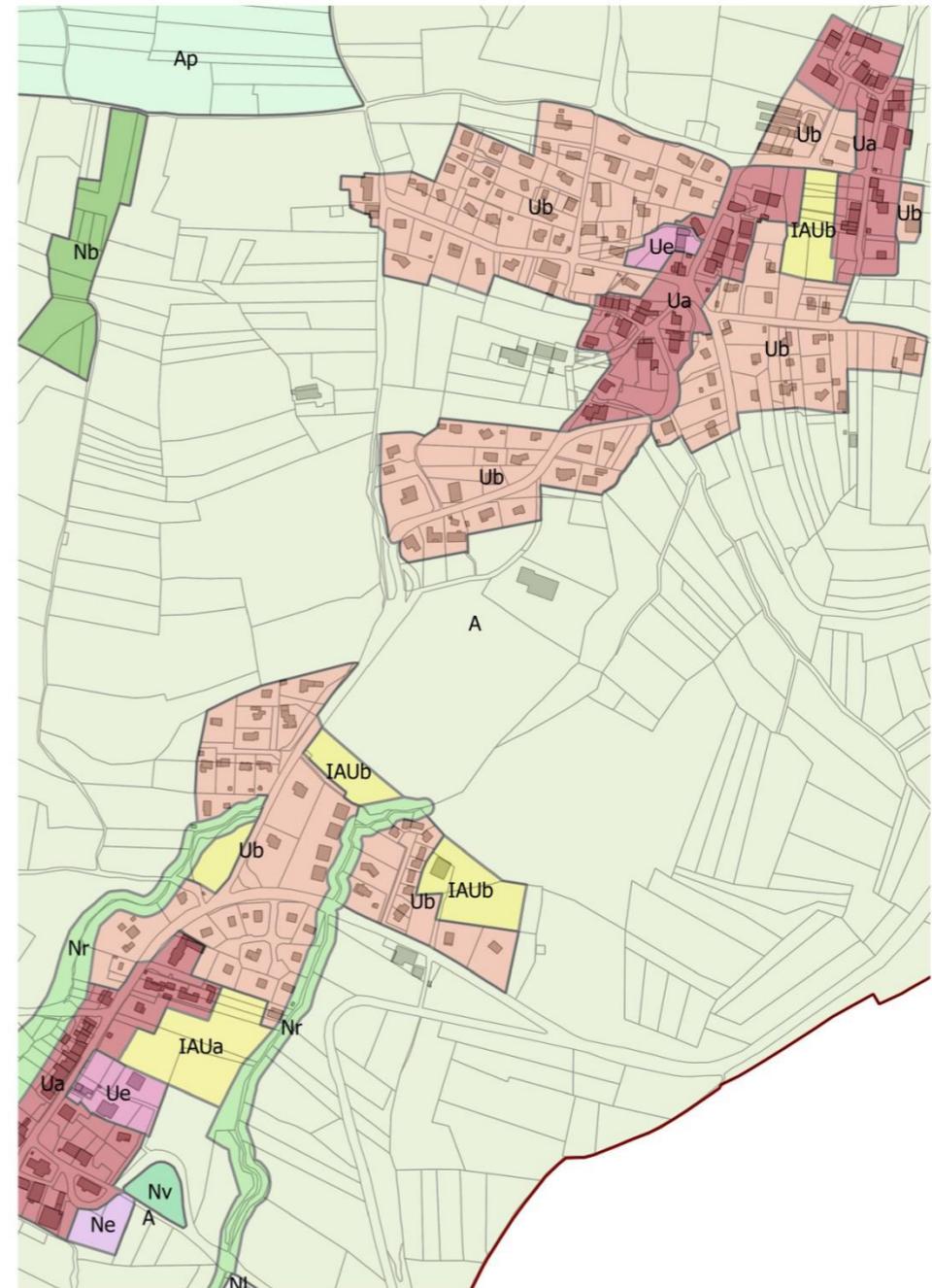
# Les dispositions réglementaires

## ZONES IAU

- Opération d'aménagement d'ensemble exigée
- Deux types de zones : IAUa et IAUb
- Des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

# Les orientations d'aménagement et de programmation

- Chef-lieu : IAUa
- Autres zones: IAUb



# CHEF-LIEU



# CHEF-LIEU



# AU LONG PERRIER



# AU LONG PERRIER



# PRE DE NOVARY



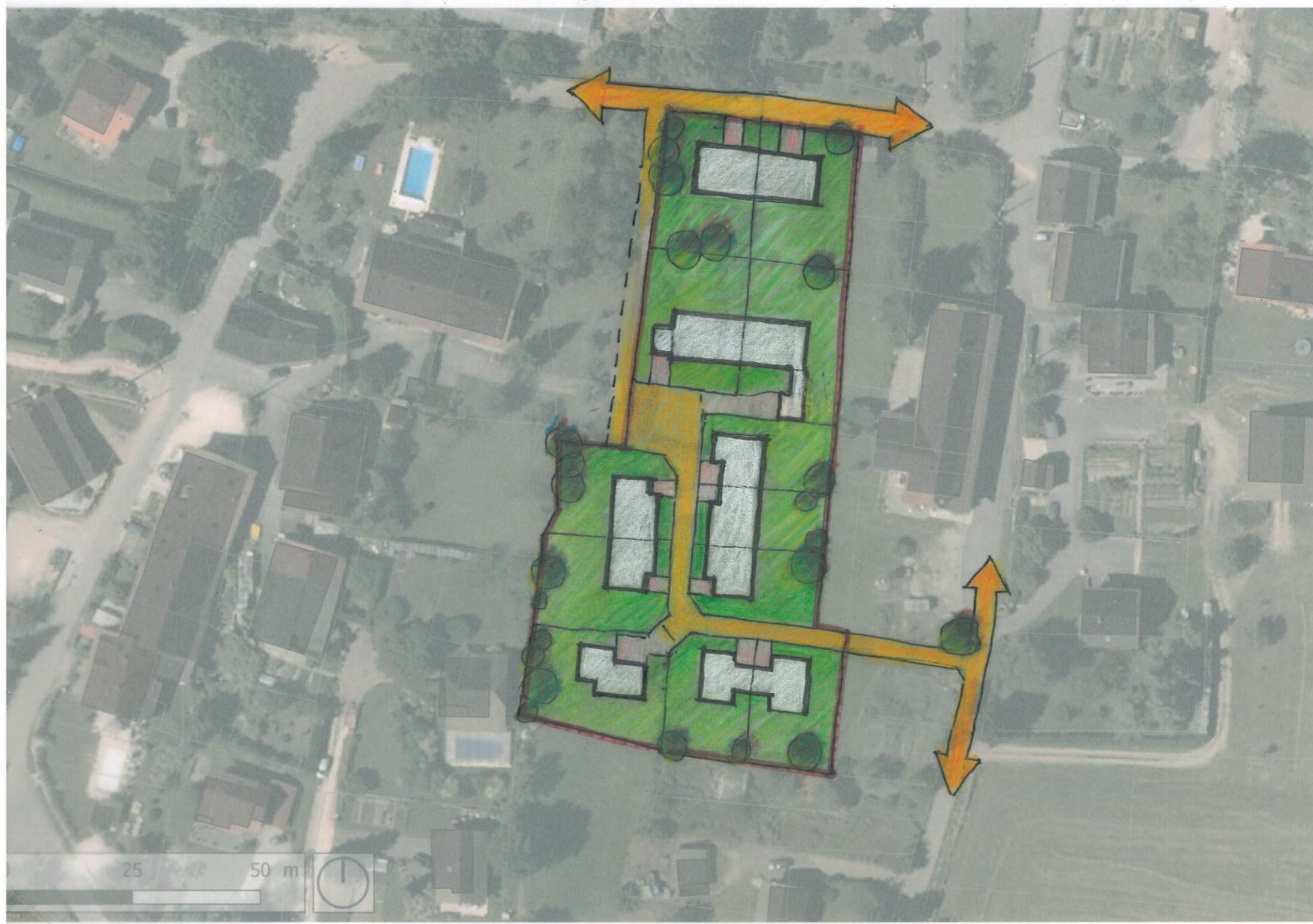
# PRE DE NOVARY



# VIGNY



# VIGNY



# Les orientations retenues

- Une augmentation de population d'environ 2,5% sur 10 ans,
- Environ 180 habitants supplémentaires entre 2013 et 2023, soit une population totale d'environ 940 habitants en 2023,
- Création de 90 logements supplémentaires,
- Répartition des catégories de logements :
  - 30% collectif, soit 27 logements
  - 30% intermédiaire, soit 27 logements
  - 40% individuel, soit 36 logements

# La répartition des logements

	PLU - à l'horizon 2024	Individuel	Intermédiaire	Collectif	Superficie	Densité
<b>LOGEMENTS</b>						
Production totale de logements	<b>90</b>	<b>36</b>	<b>27</b>	<b>27</b>		
<b>TISSU URBAIN</b>						
Zones UB	6	6				
ZONES UA	6	2		4		
<b>Potentiel logements -tissu urbain</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>4</b>		
<b>ZONES AU ET SECTEURS OAP</b>						
Chef- lieu	43	8	12	23	12485	34
Au Long Perrier	12	8	4		7675	16
Pré de Novary	8	4	4		4045	20
Sur les Mules	4	2	2		2728	15
Vigny	12	6	6		5843	21
<b>Potentiel de logements en extension</b>	<b>79</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>23</b>	<b>32776</b>	<b>24</b>

# Une programmation de l'urbanisation des zones AU

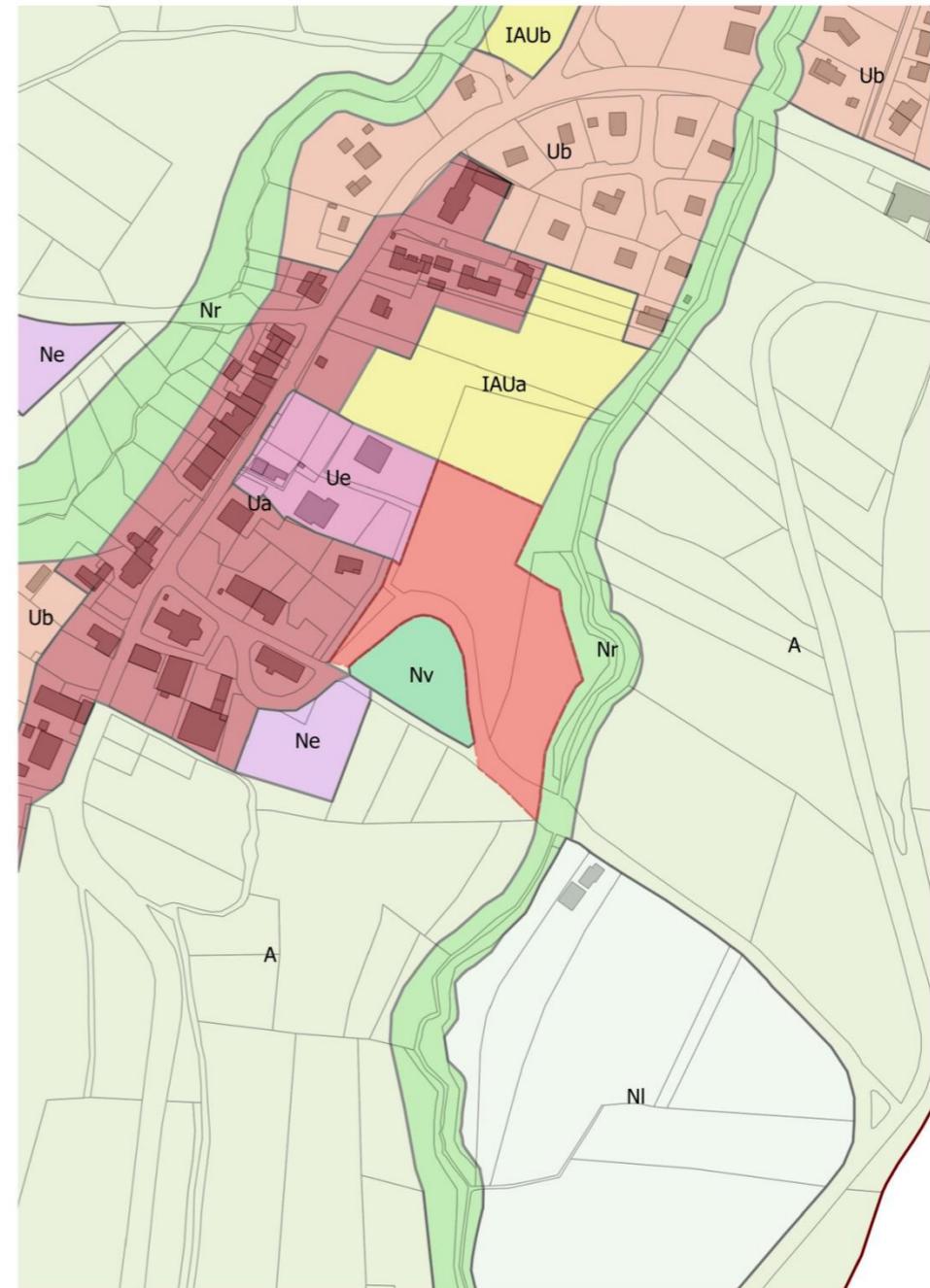
- Objectif de maîtriser l'augmentation de la population
- Prévoir une réalisation par tranches , au « Chef-lieu » et « au Long Perrier »
- Logements aidés au Chef-lieu

# Evolution du zonage

- Une meilleure prise en compte des continuités écologiques et des risques : zone Nr
- De nouvelles règles relatives à la gestion des eaux pluviales
- Une zone Ap inconstructible y compris pour l'agriculture afin de garantir la préservation du corridor écologique
- Une identification du réseau de haies et boisements à préserver et des dispositions réglementaires pour leur préservation
- Des espaces boisés classés notamment le long de fossés et cours d'eau
- Préservation des vergers
- Un zonage spécifique pour le pôle regroupant les équipements publics ou d'intérêt collectif,

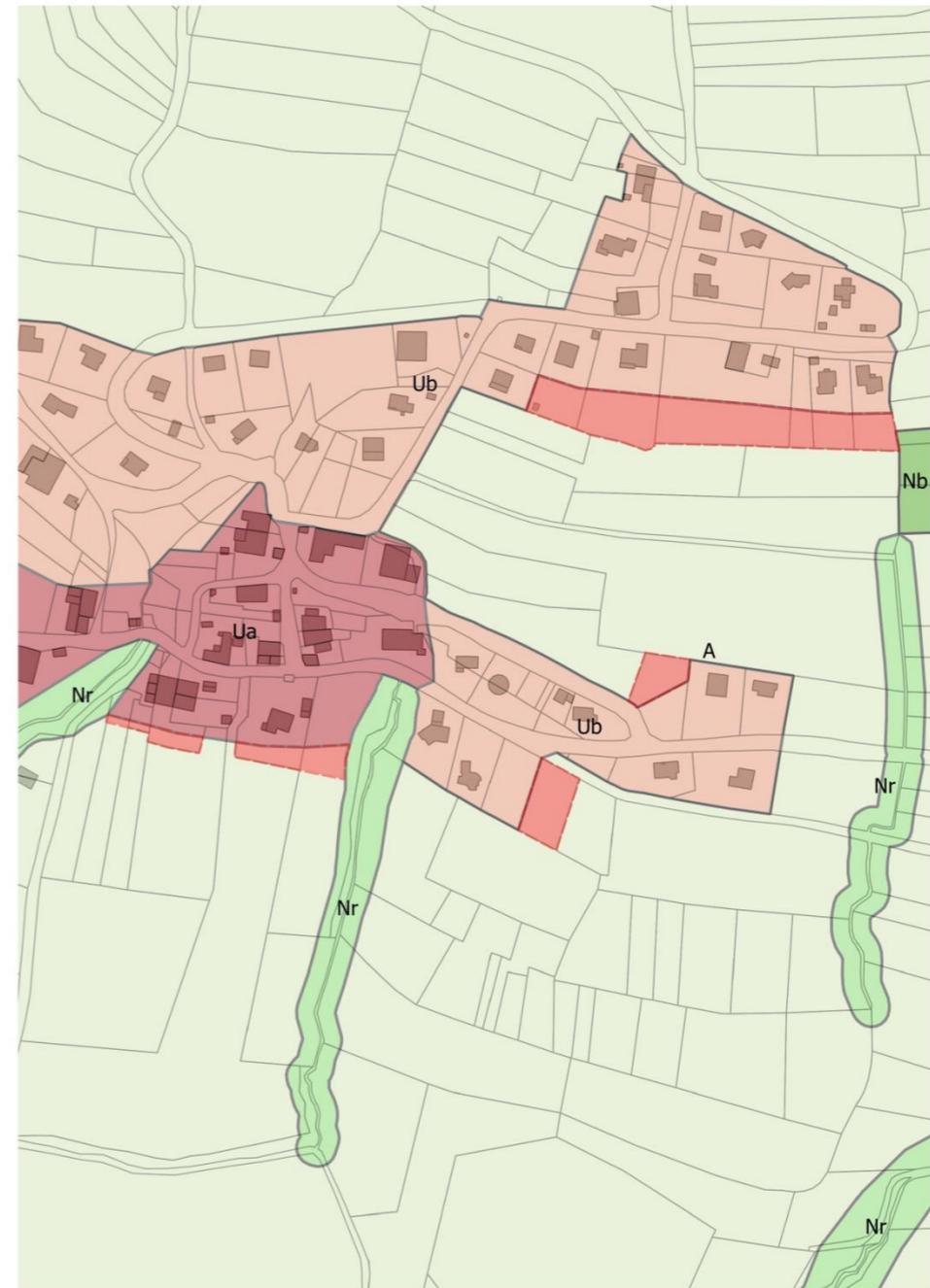
# Evolution du zonage

- Déclassement d'une partie de la zone 2AU du chef-lieu



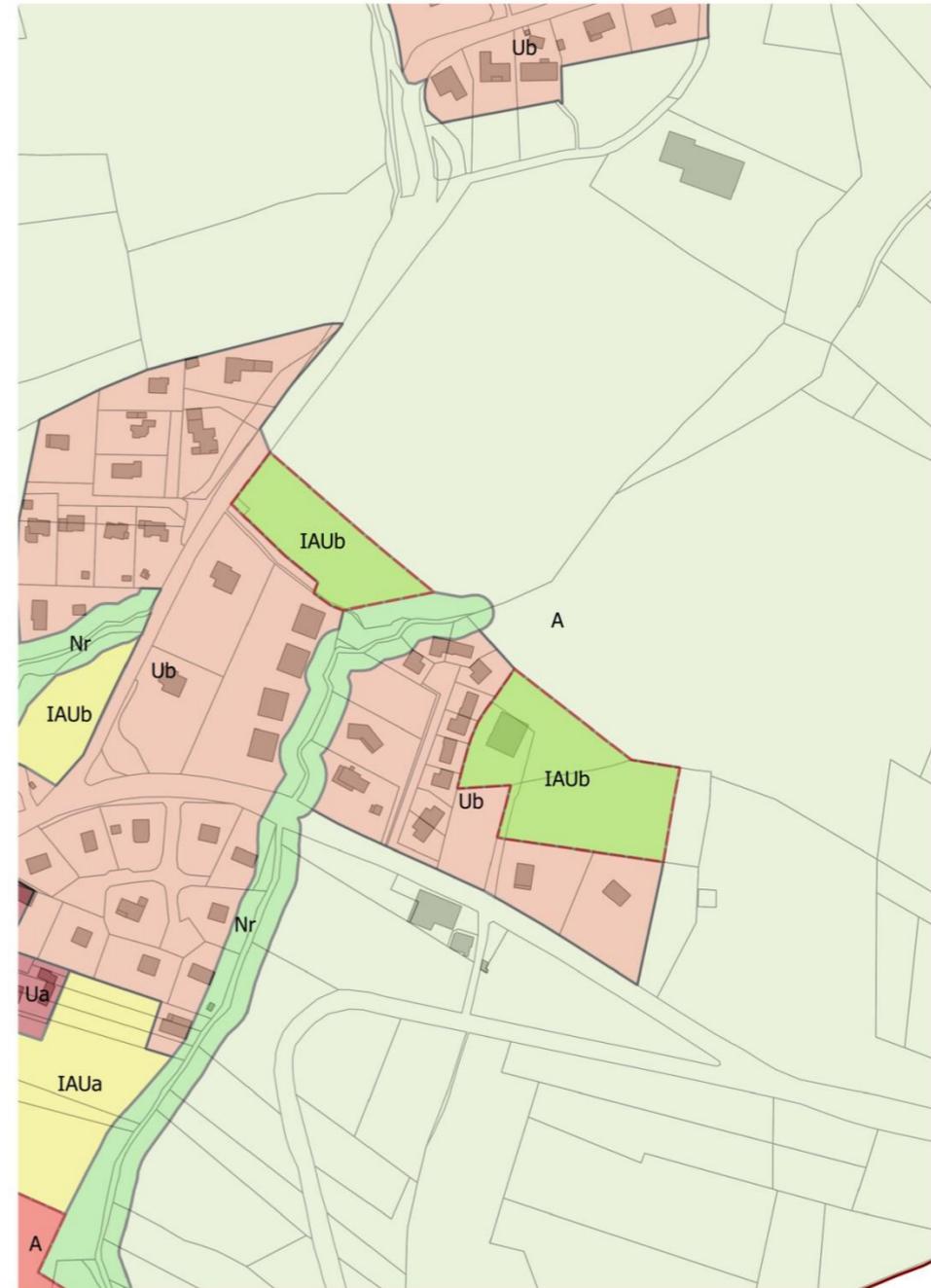
# Evolution du zonage

- Réduction des profondeurs constructibles en zone U



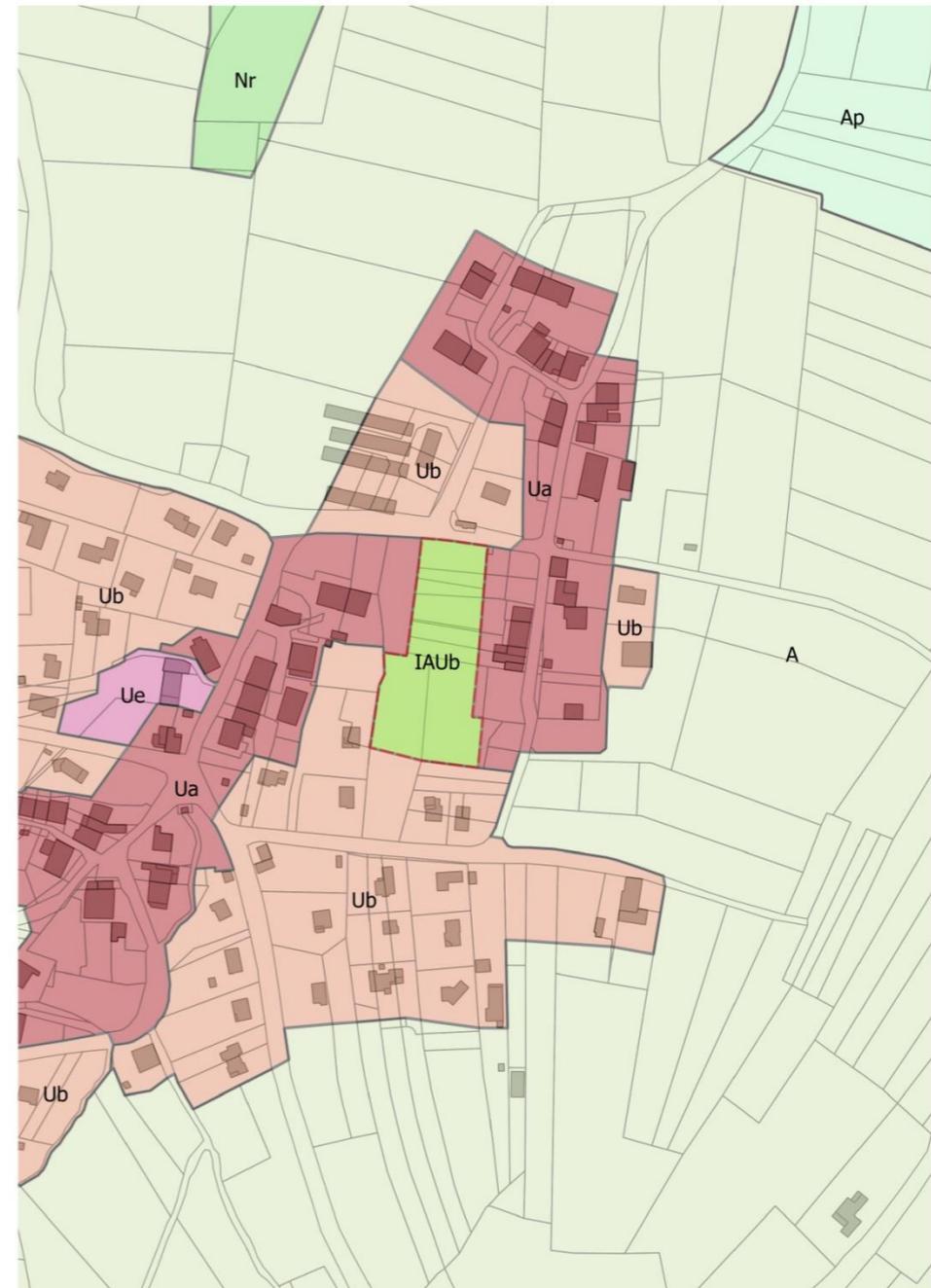
# Evolution du zonage

- Création de zones AU



# Evolution du zonage

- Création de zones AU



# Les prochaines étapes de la révision du PLU

- La poursuite de la concertation
  - ✓ La mise à disposition des documents du PLU
  - ✓ La mise à disposition d'un registre de concertation
- Le PLU arrêté et le bilan de la concertation
- L'enquête publique
- Le PLU approuvé