

Annexe 1 = dossier de modification simplifiée n°3

Sommaire

Préambule	p. 2
1. Introduction	p. 3
2. Rapport de présentation	p. 4
2.1. Objet de la modification simplifiée	p. 4
2.2. Justification du choix de la procédure	p. 4
2.3. Contexte et objectifs, justification et modifications apportées	p. 5
2.3.1. Contexte et objectifs	p. 5
2.3.2. Justification et modifications apportées	p. 6
2.3.3. Modifications simplifiées	p. 6
2.4. La non incidence des modifications sur l'environnement	p. 9

Préambule

La commune de Jongieux se situe dans l'Avant Pays Savoyard et compte une population de 299 habitants (selon décompte provisoire du recensement 2024) sur une superficie de 6.43 km². Sa population est stabilisée après une légère baisse depuis 10 ans. Ainsi, l'INSEE a relevé une baisse de 1.4% par an de la population entre 2014 et 2020. En raison d'une certaine ancienneté des ménages qui vivent sur la commune, le nombre d'habitants par logement est en baisse, en lien avec le départ de leurs enfants à leur âge adulte. En conséquence, la population est marquée par un certain vieillissement : en 2020, 54% de la population avait plus de 45 ans contre 31% en 2009. A l'inverse, 15% de la population avait moins de 14 ans, contre 27% en 2009.

Le regroupement pédagogique intercommunal créé avec les communes voisines de Billième et Lucey, s'il a permis de maintenir une école dans la commune, est marqué par une baisse d'effectifs directement lié au vieillissement de la population, dont la tendance est également observée dans les communes voisines. Ainsi, en 10 ans, le regroupement pédagogique, qui compte aujourd'hui 73 enfants, a perdu une vingtaine d'enfants entraînant mécaniquement la fermeture d'une classe.

Par ailleurs, dans le même temps, du fait de la rareté des terrains disponibles en zone urbanisée, plusieurs jeunes actifs travaillant sur le territoire communal ont été amenés à s'installer hors du village, dans des territoires plus éloignés. Ainsi, ces deux dernières années, au moins 4 jeunes viticulteurs de 30 ans ou moins clairement identifiés habitent en dehors du village alors qu'ils y travaillent quotidiennement et vont certainement fonder une famille avec des enfants qui n'iront pas à l'école à Jongieux. Cette problématique se traduit factuellement par la diminution du nombre de permis de construire accordés : 5 permis pour maisons individuelles ont été accordées en 2019 sur un même lotissement qui vont apporter plus de 10 enfants sur le RPI, aucun sur l'année 2023 et depuis le début 2024 alors même que la commune a acquis une certaine notoriété en Savoie en misant sur son caractère paysager authentique, qui motive les gens à s'installer. La mairie reçoit ainsi toutes les semaines des demandes de personnes en recherche de terrains à bâtir liées à la beauté du site.

D'autre part, la Commune de Jongieux a mis en œuvre depuis une vingtaine d'années des travaux importants de développement de l'assainissement collectif sur les hameaux d'Aimavigne et de Jongieux le Haut. Les investissements importants réalisés ont été complétés par la mise aux normes de la Station d'Épuration d'Aimavigne en 2021. Les deux stations d'épuration ne fonctionnent qu'à 30% de leur capacité maximum et le remboursement des emprunts liés à leur construction et à la mise en place des réseaux est en partie financé par le budget communal de l'ordre de 30 000 € par an. La construction de nouveaux logements est donc nécessaire pour rentabiliser ces équipements.

Les OAP représentent l'une des pièces constitutives du dossier de PLU. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, structurer et aménager des secteurs du territoire communal.

Le PLU adopté par délibération du 15 octobre 2018 a prévu de développer seulement deux OAP avec des densités conformes aux orientations du SCOT.

Les espaces prévus sont intégrés dans les hameaux existants, la Commune étant structurée autour de trois hameaux principaux.

L'organisation des espaces à urbaniser, est relativement éloignée de la vigne, principale caractéristique du paysage à préserver. L'OAP de Jongieux le Haut est intégralement située en site inscrit.

Les premiers bilans des réalisations du Plan local d'urbanisme au regard de ses objectifs ont permis d'identifier plusieurs difficultés concernant cette orientation d'aménagement, la rendant difficilement réalisable. Les modifications simplifiées n°1 et n°2 du PLU n'ayant pas permis de régler tous les points de blocage, il a été décidé d'initier une modification simplifiée n°3 du PLU.

1. Introduction

Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Jongieux a été adopté par délibération du 15 octobre 2018.

A l'appui de réflexions accompagnées par des bureaux d'étude privés, ainsi que par les services de l'Agence Alpine des collectivités (Agate), de la DDT et du Syndicat mixte de l'Avant-pays savoyard (SMAPS) sur la stratégie à mettre en œuvre pour favoriser la réalisation des OAP, deux modifications simplifiées ont été adoptées :

- Modification simplifiée n°1 du 10 Décembre 2021,
- Modification simplifiée n°2 du 23 Décembre 2023.

Les modifications simplifiées n°1 et n°2 du PLU portaient exclusivement sur la mise en œuvre d'un phasage temporel sur l'OAP de Jongieux le Haut. A l'issue de ces deux modifications il est apparu que le règlement écrit du PLU n'était pas compatible avec ce phasage.

Ainsi, la présente modification est l'occasion d'assurer cette mise en compatibilité du règlement, et d'optimiser la mise en œuvre de l'OAP de Jongieux le Haut.

Le présent dossier de modification simplifiée est composé d'un rapport de présentation exposant les motifs de la modification et justifiant le respect de son champ d'application ; ainsi que de l'ensemble des pièces du dossier PLU modifiées.



Plan de Jongieux visualisant les trois hameaux (Jongieux le Haut, Aimavigne, Barcontian)

2. Rapport de présentation

2.1. Objet de la modification simplifiée

La présente procédure de modification du PLU de la commune de Jongieux a pour objet de **modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de Jongieux le Haut** ainsi que des éléments du règlement écrit la complétant.

2.2. Justification du choix de la procédure

La procédure de "modification simplifiée", respectant les dispositions de l'article L.153-36 à L.153-40, L.153-41 et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, est la procédure à mettre en œuvre pour les ajustements souhaités par la Commune car :

- Ces ajustements ne rentrent pas dans les cadres de révision tels que définis à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme car :
 - o Ils ne changent pas les orientations définies par le PADD,
 - o Ils ne réduisent pas un espace boisé classé ou une zone agricole, naturelle et forestière,
 - o Ils ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
 - o Ils ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, et de ce fait, n'impliquent pas une obligation de délibération motivée prévue à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme,
 - o Ils ne créent pas d'orientations d'aménagement et de programmation vaant création de zone d'aménagement différé.
- Ces ajustements ne rentrent pas dans les cadres de modification de droit commun tels que définis à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, car :
 - o Ils ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application des règles d'une zone, ni ne diminuent ces possibilités de construire,
 - o Ils ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser,
 - o Le PLU de Jongieux ne tient pas lieu de PLH.

La présente modification simplifiée conserve **la totalité** des superficies des différentes zones du PLU :

TYPE ZONE	SUPERFICIE en ha
Zone U	17.9
Zone 1AU	0.5
Zone N	239.1
Zone A	14.7
Zone An	370.8
TOTAL Commune	643

Le dossier de modification simplifiée fera l'objet, préalablement à son approbation en Conseil Municipal :

- D'une sollicitation de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes du conseil général de l'environnement et du développement durable pour un examen cas par cas du projet de modification simplifiée du PLU de Jongieux,
- D'une notification aux Personnes Publiques Associées (PPA),
- D'une mise à disposition du public,

- D'un bilan et d'éventuels ajustements pour prise en compte des avis des PPA et des observations issues de la mise à disposition du public.

2.3.Contexte et objectifs, justification et modifications apportées

2.3.1. Contexte et objectifs

L'objectif de la présente modification simplifiée est de faciliter la mise en œuvre de l'OAP de Jongieux le Haut. Dans ce cadre, il est rappelé que cette OAP projette la construction de 8 logements d'habitats minimum.

Vue aérienne actuelle de l'OAP de Jongieux le Haut



Vue du projet actuel signalant la phase 1



Cette OAP est située en zone AU (la seule du PLU de Jongieux).

2.3.2 Justification des modifications apportées

En premier lieu, il convient d'adapter le règlement de la zone AU du PLU. Il est rappelé que ce zonage AU est unique et ne s'applique qu'à l'OAP de Jongieux le Haut. Or, à ce jour, ce règlement impose que l'opération d'aménagement d'ensemble **porte sur la totalité du secteur de Jongieux le Haut**. Il doit donc être mis en conformité avec les orientations et le phasage prévu dans les précédentes et la présente modification, qui consiste donc principalement à rectifier cet oubli des précédentes modifications n°1 et n°2.

D'autre part, certaines adaptations sont apportées visant à optimiser la consommation du foncier et à mieux répartir les espaces communs du lotissement et les futurs lots à bâtir, limitant encore plus les incidences négatives sur l'environnement et la santé humaine.

2.3.3 Modifications apportées

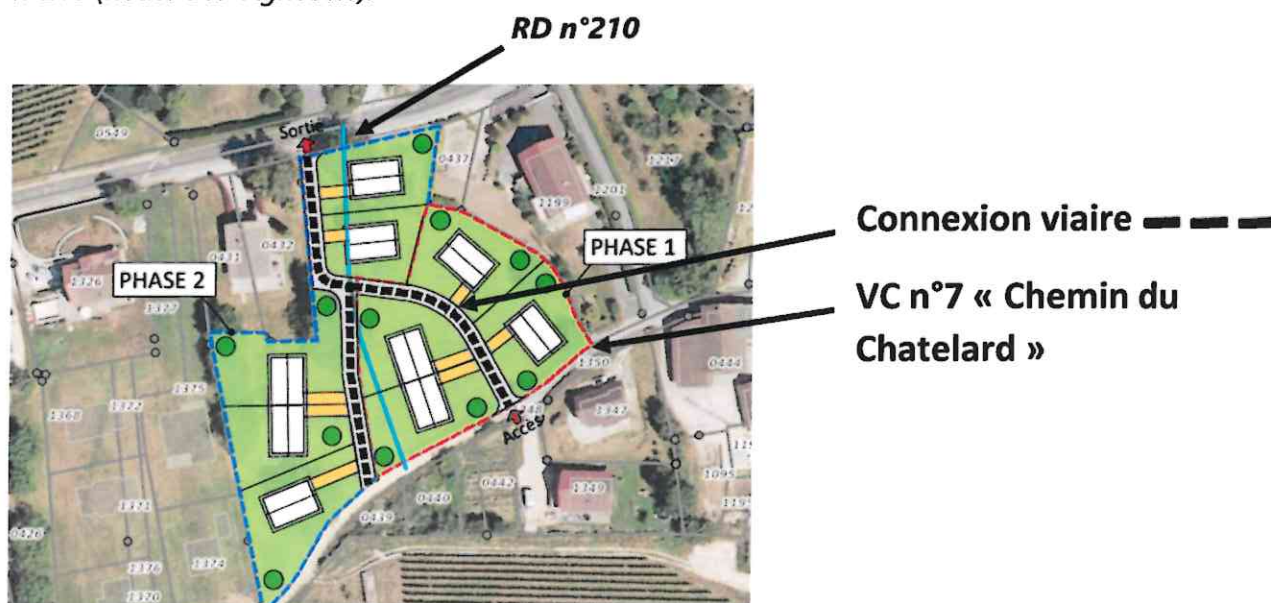
Afin de mettre en conformité l'OAP de Jongieux le Haut avec le règlement de la zone AU, il est proposé de modifier le Titre 1 du règlement de la zone 1AU comme suit :

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités :

Le paragraphe actuel situé au Titre 1 (page 7) « L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble **portant sur la totalité du secteur** et dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) » est **supprimé**.

Il est remplacé par la rédaction suivante :

*L'OAP comporte deux phases distinctes pouvant démarrer indépendamment l'une de l'autre. L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, **pour chacune de ces deux phases. Cette opération d'aménagement d'ensemble pourra porter sur une seule des deux phases dans un premier temps.** La réalisation de chacune d'entre elles ne doit pas compromettre la connexion viaire future entre la VC n°7 (Chemin du Chatelard) et la RD n°210 (Route des Vignobles). »*



Titre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Par ailleurs, il convient de modifier le TITRE 2.2 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. A ce jour, le règlement indique que :

« les constructions et leurs extensions devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives[...] L'implantation d'une construction sur la limite séparative est autorisée quand deux constructions sont édifiées simultanément de part et d'autre d'une limite séparative. Les annexes isolées dont la hauteur ne dépasse pas 3m au faîtage peuvent être implantées librement par rapport à la limite séparative. Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, calculé au bord du bassin ».

Afin d'optimiser le foncier tout en maintenant une certaine distance acceptable vis-à-vis des propriétés voisines au projet, la commune souhaite imposer un retrait de 2 mètres des constructions en périphérie du site et ne pas imposer de règles d'implantation à l'intérieur de la zone AU. En conséquence, il convient de modifier la règle actuelle.

La phrase suivante :

« Les constructions et leurs extensions devront être implantées avec **un recul minimum de 4 mètres** par rapport aux limites séparatives », **est supprimée.**

Cette phrase est remplacée par :

« Lorsque la limite séparative jouxte une zone U, les constructions et leurs extensions devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives (en périphérie). Lorsque la limite séparative jouxte la zone AU, il n'est pas imposé de règle (intérieur de la zone). »

Enfin, pour permettre la mise en œuvre d'une première phase et optimiser encore plus l'espace disponible, il est proposé de modifier **le Paragraphe 3.2 du règlement du PLU (page 10) :**

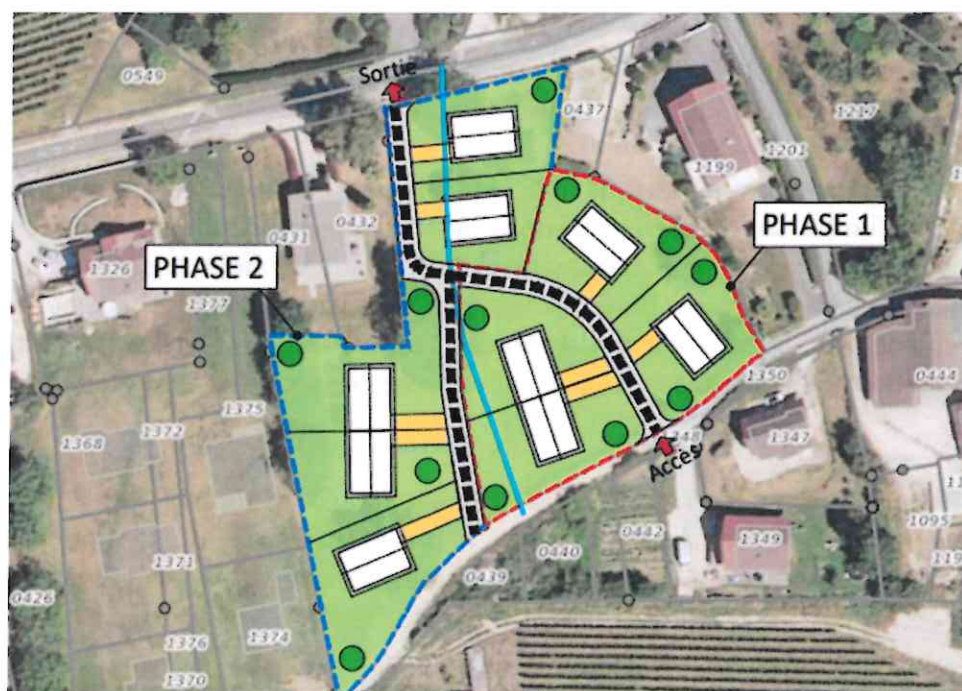
La rédaction actuelle :

« Pour toute opération comportant plus de 4 logements, l'emprise minimale des voies nouvelles doit être de **4.5 mètres de largeur**. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics, notamment les engins de lutte contre l'incendie puissent faire aisément demi-tour. Cette aire de retournement peut être réalisée sous forme d'une placette circulaire ou en T »,

Ce paragraphe est remplacé par le paragraphe suivant :

Pour toute opération comportant plus de 4 logements, l'emprise minimale des voies nouvelles doit être de **4 mètres de largeur**. La voie nouvelle en impasse constitutive de la future connexion viaire doit être aménagée de telle sorte que les véhicules privés ou publics notamment les engins de lutte contre l'incendie puissent aisément accéder. Pour toute voie nouvelle en phase 2, un

aménagement sera créé pour relier la connexion viaire à la VC n°7 comme mentionné dans le plan ci-dessous ».



Par voie de conséquence, il convient de modifier l'orientation d'aménagement pour mettre en adéquation la largeur de la voie de desserte actuellement fixée à 5 mètres (voir fiche de synthèse ci-dessous) :

OAP de Jongieux Le Haut modifiée

Commune de: JONGIEUX	Secteur « Jongieux-le-haut »	Orientations d'aménagement et de programmation après modification simplifiée
FICHE DE SYNTHESE		
OBJECTIFS D'AMENAGEMENT : <p>Renforcer l'offre de logements à Jongieux-le-Haut.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vocation future : opération d'habitat en accession à la propriété et en location. • Superficie de la zone : 5.300 m² environ 		ELEMENTS DE PROGRAMME : <p>Réalisation de 9 logements minimum, en deux phases : 4 logements en phase 1 puis 5 logements en phase 2.</p> <p>Réalisation d'une connexion viaire continue entre la VC N°7 et la RD 210.</p> <p>La voie de desserte disposera d'une bande roulante de 4.00m.</p> <p>Les constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement qui est actuellement localisé le long de la route départementale.</p> <p>Les eaux pluviales feront l'objet d'une infiltration à la parcelle.</p> <p>L'opération devra prévoir 1 place de stationnement pour les visiteurs par logement.</p>
LOCALISATION : <ul style="list-style-type: none"> • Description de la zone : site en pente faible. • L'environnement bâti : secteurs limitrophes peu denses, habitat individuel classique. • L'organisation et la distribution de la zone : desserte assurée par la VC7 puis par la route départementale 210 permettant potentiellement une circulation organisée. 		MODE OPERATOIRE : <ul style="list-style-type: none"> • Contexte foncier : ensemble foncier privé. • Intervention de la collectivité : non. • Mode de déblocage : opération d'aménagement d'ensemble, avec phasage temporel en deux temps.
ENJEUX : <ul style="list-style-type: none"> • Paysagers : importants car le site est visible de différents points de vue, en vision rapprochée et lointaine, depuis la RD210. • Agricoles : usage agricole ponctuel - prairies. • Equipements existants : présence de tous les réseaux à proximité. 		TRADUCTION DANS LE PLU : <p>Zone 1AU.</p>

2.4 La non incidence des modifications sur l'environnement

La Commune sollicite la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du conseil général de l'environnement et du développement durable, pour un examen cas par cas du projet de modification simplifiée du PLU de Jongieux.

