



JONGIEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Projet arrêté
par délibération
en date du :

25 septembre 2017

Projet approuvé
par délibération
en date du :

15 octobre 2018

Vincent BIAYS - urbaniste
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



Rappel du code de l'urbanisme (article L151-5 du C.U)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.



JONGIEUX, UNE COMMUNE RURALE ET VITICOLE QUI SOUHAITE LE RESTER.

Etagée entre les contreforts du Mont du Chat et le Rhône, la commune de Jongieux présente une qualité paysagère d'exception liée à son activité viticole.

Ce cadre de vie remarquable a entraîné le classement de la totalité de la commune en site classé et inscrit.

Le développement urbain est resté limité et s'est localisé autour des 3 noyaux historiques de Jongieux-le-Haut, Aimavigne et Barcontian.

Le souhait de la municipalité est de conserver ce cadre de vie pittoresque, agricole et viticole.

Un double objectif pour le PLU :

→ Préserver les richesses patrimoniales, naturelles et paysagères qui participent à la qualité de vie du territoire.

→ Conserver un développement maîtrisé de l'urbanisation.



ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables de Jongieux s'articule autour des objectifs suivants :

1 - PRÉSERVER LE CARACTÈRE PITTORESQUE DE LA COMMUNE

- PROTÉGER L'AGRICULTURE ET LA VITICULTURE
- PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES
- PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI
- VALORISER LES CHEMINEMENTS DOUX
- ÉTUDIER LES SOLUTIONS POUR AMÉLIORER L'OFFRE DE STATIONNEMENT DANS LES VILLAGES

2 - MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

- ASSURER UNE CROISSANCE MESURÉE DE LA POPULATION ET CONSERVER LE MODE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN HISTORIQUE
- DÉVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES



1 - PRÉSERVER LE CARACTÈRE PITTORESQUE DE LA COMMUNE



PROTÉGER L'AGRICULTURE ET LA VITICULTURE

Rappel - constat du diagnostic :

La viticulture est l'activité prédominante dans la commune. La surface totale en vigne est de 165 ha sur 643 hectares (soit près de 26% de la superficie communale).

La commune compte 13 exploitations.

► Préserver l'agriculture et la viticulture

La volonté de maintenir et de développer l'agriculture se traduit par la préservation des espaces nécessaires aux exploitations et par la protection des terres viticoles.

Un soin particulier a donc été apporté afin de conserver une agriculture vivante :

- L'ensemble du domaine agricole communal est classé en zone agricole stricte (non constructible y compris pour les bâtiments à vocation agricole) pour 2 raisons :
 - la qualité agronomique des sols (terroir classé en zone d'AOC)
 - la qualité paysagère exceptionnelle du site (classement en site classé et inscrit).
- Plusieurs secteurs ont toutefois été identifiés et classés en zone agricole constructible pour permettre la délocalisation ou l'installation de nouveaux exploitants.
- Autour de chaque bâtiment agricole, un périmètre d'une vingtaine de mètres est classé en zone agricole constructible afin de permettre l'extension des bâtiments existants.





Localisation des secteurs agricoles où sont autorisées les constructions agricoles



PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES

Rappel - constat du diagnostic :

La commune dispose d'un patrimoine naturel riche et de paysages d'exception .

► Préserver les espaces naturels remarquables

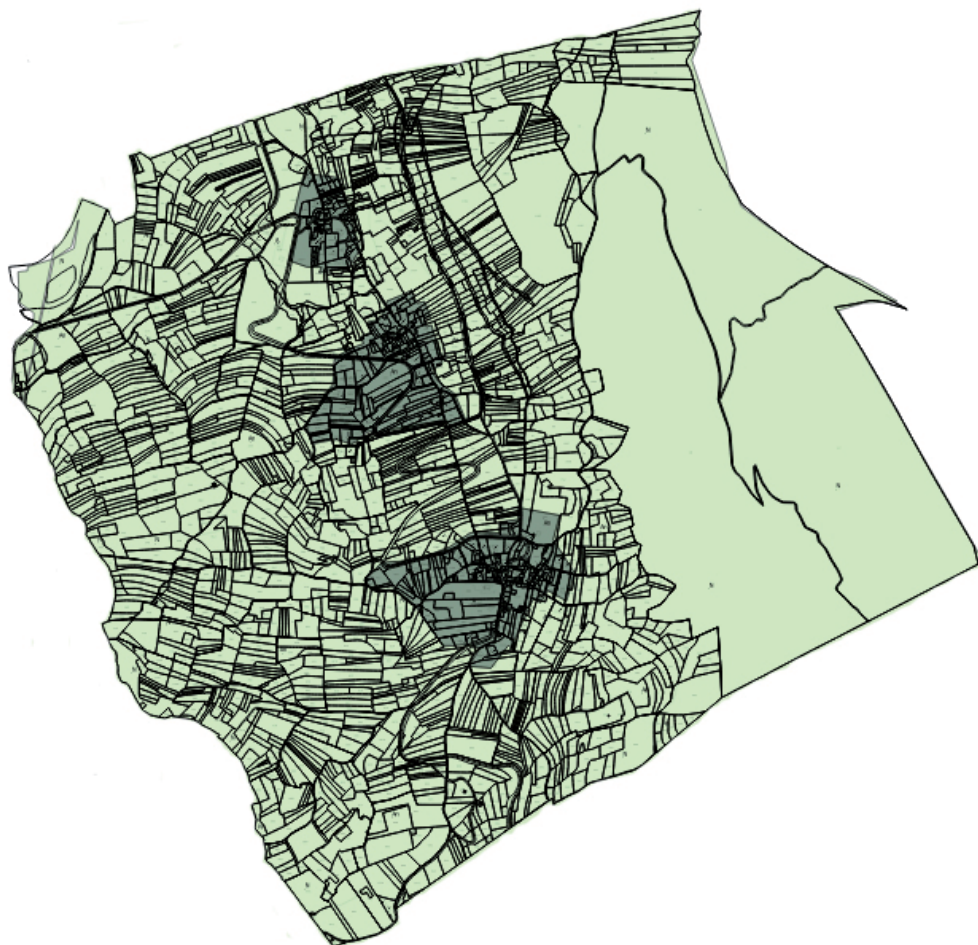
Les ensembles naturels remarquables (zones humides, zones boisées ...) sont protégés dans le PLU au titre de la zone «N».

La commune est intégralement classée en site classé et inscrit en raison de la qualité de ses paysages depuis 2010.

Zonage site classé et inscrit

 Site Viticole des Crus de Jongieux et de Marestel - Site Classé

 Site viticole des crus de Jongieux et de Marestel - Site Inscrit



► Préserver les continuités écologiques

La trame verte est définie dans le cadre du Grenelle de l'environnement comme un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons.

L'objectif de cette trame verte et bleue (zones humides) est d'assurer une continuité biologique entre les grands ensembles naturels et les milieux aquatiques pour permettre notamment la circulation des espèces sauvages.

La commune est concernée par plusieurs corridors écologiques que le PLU préserve. Les secteurs concernés sont identifiés sur les documents graphiques, classés en «N» ou «A» et font l'objet d'une protection réglementaire.

corridors écologiques du SCOT



PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI

Rappel - constat du diagnostic :

La commune compte un nombre important de bâtiments patrimoniaux que l'on peut séparer en trois catégories : le château de la Mar, les maisons d'habitations et les bâtiments utilisés pour l'activité viticole.

De nombreux bâtiments sont aujourd'hui à l'abandon. Ils représentent un fort potentiel de logements et sont pour la plupart très bien situés au coeur des hameaux.

► Préserver les caractéristiques architecturales des bâtiments patrimoniaux

Le PLU met en place des règles afin de conserver et de préserver les caractéristiques architecturales de ces bâtiments : volumes, pente de toit, matériaux,

► Faciliter la restauration des bâtiments d'habitation patrimoniaux et vacants

Le nombre important de bâtiments d'habitations vacants au coeur des hameaux est une véritable problématique de la commune.

La configuration du tissu urbain rend souvent difficile la création de places de stationnement ce qui peut être un obstacle aux restaurations. En effet, le stationnement est bien souvent impossible sur l'espace public en raison de la faible largeur des rues.

Le PLU impose donc, dans son règlement, la création de garage à l'intérieur des bâtiments lorsque la configuration du bâti le permet.



► Préserver les abords du Château de la Mar

Le Château de la Mar est un des bâtiment patrimonial incontournable de la commune.

Niché au coeur des vignes et visible depuis de nombreux secteurs de la commune, son environnement doit être préservé.

Le PLU veille donc à préserver son environnement proche par un classement en zone A ou N.



Vue sur le château de la Mar et son environnement viticole.



MAINTENIR LES CHEMINEMENTS DOUX

Rappel - constat du diagnostic :

La commune dispose d'un circuit important de cheminements doux surtout utilisés par les randonneurs.

Le GR9-GR65 (chemin de Compostelle) la traverse.

Même s'ils sont gérés par la communauté de communes, la municipalité doit s'assurer de leur conservation.

La communauté de commune travaille au maintien des chemins existants mais ne projette pas dans l'immédiat de création de nouveau circuit.

ÉTUDIER LES SOLUTIONS POUR AMÉLIORER L'OFFRE DE STATIONNEMENT DANS LES VILLAGES

Rappel - constat du diagnostic :

Il n'existe aucun problème de stationnement autour des équipements publics (école, salle des fêtes, mairie, église).

Dans les hameaux de Aimavigne et de Jongieux-le-Haut par contre, le stationnement est plus compliqué.

Selon les opportunités et les possibilités qui se présenteront, la commune pourra envisager d'améliorer l'offre de stationnement publics dans les villages.

Pour ne pas aggraver la situation, chaque opération de construction (neuve ou réhabilitation) devra prévoir les places de stationnement privatives et suffisantes sur la parcelle privée.



2- RÉALISER UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ DE LA COMMUNE



ASSURER UNE CROISSANCE MAÎTRISÉE DE LA POPULATION ET CONSERVER UN MODE DE DÉVELOPPEMENT AUTOUR DES TROIS HAMEAUX PRINCIPAUX

Rappel - constat du diagnostic :

La commune présente un développement urbain autour de 3 pôles : Jongieux-le-Haut, Aimavigne/Grange-Chevalier et Barcontian. Il n'existe pas de chef-lieu à proprement parler.

La commune délivre en moyenne 1 à 2 permis par an pour la construction de logement.

► Conserver une croissance limitée de la population

Afin de préserver son cadre de vie et maintenir les équilibres du fonctionnement communal (ressource en eau potable, maintien de l'école communale, ...), la commune souhaite conserver le même rythme de croissance que ces 20 dernières années, soit environ 1% par an.

Cela représente une quarantaine d'habitants supplémentaire d'ici 2026 (calcul basé sur la population municipale de 306 habitants au 1er janvier 2017).

Cette croissance de 30/35 habitants supplémentaires génère un besoin de 30 logements environ, correspondant à l'augmentation de population et au «point mort¹⁾».

► Répartir le développement urbain sur les 3 hameaux historiques

La commune souhaite conserver un mode de développement organisé autour des 3 hameaux principaux.

→ Rappel du SCoT

Le SCoT fixe un objectif moyen à l'échelle de l'Avant Pays Savoyard visant à rechercher 20 % minimum du développement urbain attendu d'ici 20 ans sous forme de réinvestissement et de renouvellement.

«1) - Point mort = nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante (compenser la diminution de la taille moyenne des ménages, remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage et compenser l'augmentation de résidences secondaires et de logements vacants.





Secteurs d'urbanisation et de densification



► Lutter contre l'étalement urbain

Pour atteindre l'objectif de lutte contre l'étalement urbain la collectivité a la volonté de :

- Concentrer l'urbanisation en priorité à l'intérieur des enveloppes urbaines et en valorisant le potentiel des logements vacants.
- Densifier les hameaux. Les secteurs couverts par les OAP (Aimavigne et Jongieux-le-Haut) auront une densité minimale de 15 logements à l'hectare pour répondre aux objectifs du SCoT.

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE :

- Réduction de la surface moyenne de terrains à bâtir par logement.
 - Consommation actuelle moyenne par logement : 1.500 m²
 - Objectif du PLU = 800 m² par logement.
- Limiter les extensions urbaines à moins d'1 ha entre les secteurs d'Aimavigne et de Jongieux-le-Haut.

► Répondre aux besoins en logement

Pour répondre à l'objectif démographique, la commune aura besoin de construire une trentaine de logements dans les 10 ans à venir.

Le nombre de logements qui pourraient être réalisés d'ici 10 ans en réinvestissement et renouvellement urbain est estimé à :

- ± 7 logements en diffus dans les dents creuses et les divisions parcellaires
- ± 8 logements dans la rénovation du bâti vacant.

Le nombre de logements qui pourraient être réalisés d'ici 10 ans en extension urbaine est estimé à :

- ± 15 logements dans les secteurs en extension d'Aimavigne et Jongieux le Haut



DÉVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

La transition vers la société numérique entraîne le développement massif des usages des technologies de l'information et de la communication, tant par les particuliers que par les entreprises. Pour le développement du très haut débit, le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Territoire (SDANT) établi par le Conseil Départemental de Savoie en avril 2012 vise à organiser la complémentarité entre les investissements des opérateurs privés dans les zones agglomérées, et une intervention publique dans le reste de la Savoie, au travers d'une délégation de service public. Objectif de cette dernière, sous réserve de l'issue de cette procédure : 90% des abonnés (logements et entreprises) raccordés à la fibre optique en 10 ans (60% en 5 ans).

Dans le prolongement de ces dispositions, la politique d'aménagement communal vise à préparer et organiser le déploiement des infrastructures correspondantes en matière de téléphonie mobile et de haut et très haut débit filaire (ADSL et fibre optique) : relais hertziens, fourreaux, armoires, ... Il en est ainsi tout particulièrement pour les critères de viabilisation des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.

Ces actions seront menées en cohérence avec les autres orientations du PADD, notamment celles qui traitent de la préservation du paysage et du caractère du tissu urbain du village et des hameaux.

