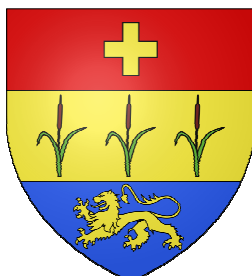


**Commune du Rhône - 69**

**JONS**



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**



## **1 – LE RAPPORT DE PRESENTATION**

### **DEUXIEME PARTIE : Mise en oeuvre du PLU**

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b>Révision prescrite le :</b> | 26 Novembre 2010 |
| <b>Arrêtée le :</b>            | 25 Juillet 2019  |
| <b>Approuvée le :</b>          | 23 Octobre 2020  |

# **I - Les enjeux pour un développement durable**

---

## **1 – Introduction** p 4

## **2 – Synthèse des enjeux**

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| 2-1 Les enjeux d'aménagement      | p 6  |
| 2-2 Les enjeux de requalification | p 9  |
| 2-3 Les enjeux de valorisation    | p 11 |
| 2-4 Les enjeux de protection      | p 13 |

## **3 – Le projet communal** p 15

# **II - Les nouvelles dispositions du PLU**

---

## **1 – Les principes du nouveau zonage**

|                                                                    |      |
|--------------------------------------------------------------------|------|
| 1- 1 Les zones urbaines (U), pour un renforcement de la centralité | p 20 |
| 1- 2 Les espaces à urbaniser (AU), une maîtrise des constructions  | p 27 |
| 1- 3 Les espaces agricoles (A), des espaces à pérenniser           | p 30 |
| 1- 4 Les espaces naturels (N), des espaces à protéger              | p 32 |

## **2 – Bilan des nouvelles dispositions**

|                                                                                              |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 2- 1 Les emplacements réservés                                                               | p 36 |
| 2- 2 Les servitudes d'utilité publique                                                       | p 38 |
| 2- 3 Le bilan des surfaces du PLU                                                            | p 40 |
| 2- 4 Evaluation des capacités résiduelles constructibles du PLU                              | p 42 |
| 2- 5 Bilan des servitudes de mixité sociale et de la diversification de l'offre de logements | p 46 |
| 2- 6 Indicateurs pour l'évaluation de l'application du PLU                                   | p 47 |

## **3 – Le respect de l'environnement**

|                                                       |      |
|-------------------------------------------------------|------|
| 3- 1 Un arrêt de la consommation foncière             | p 48 |
| 3- 2 Le respect de la loi sur l'eau                   | p 48 |
| 3- 3 Le respect du patrimoine et des milieux naturels | p 50 |
| 3- 4 Les nuisances sonores                            | p 52 |
| 3- 5 La sécurité routière                             | p 53 |
| 3- 6 Prise en compte des risques géologiques          | p 53 |
| 3- 7 Prise en compte des risques d'inondations        | p 53 |
| 3- 8 Les Aléas sismiques                              | p 54 |
| 3- 9 Energie, climat et gaz à effet de serre          | p 54 |
| 3- 10 Impact du PLU sur l'espace agricole             | p 55 |

## **En conclusion provisoire ...** p 55

# DEUXIEME PARTIE:

## Mise en oeuvre du Plan Local d'Urbanisme

---

### I - Les enjeux pour un développement durable

---

#### L'article L110 du Code de l'urbanisme

*Le territoire français est le **patrimoine commun de la nation**. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.*

*Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.*

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| <b>1 – Introduction</b>           | p 4  |
| <b>2 – Synthèse des enjeux</b>    |      |
| 2-1 Les enjeux d'aménagement      | p 6  |
| 2-2 Les enjeux de requalification | p 9  |
| 2-3 Les enjeux de valorisation    | p 11 |
| 2-4 Les enjeux de protection      | p 13 |
| <b>3 – Le projet communal</b>     | p 15 |

# 1 – Introduction

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000 a dressé un constat critique sur l'aménagement des territoires de ces cinquante dernières années : étalement urbain, ségrégations sociales et spatiales, augmentation des besoins en déplacements, imperméabilisation trop importante des sols, pollutions...

**La Loi issue du Grenelle 2 de l'environnement, puis la loi ALUR et la loi Macron** visent à renforcer les dispositifs déjà mis en œuvre.

*Institués pour pallier les carences en matière de prise en compte de l'environnement, les Plans Locaux d'Urbanisme ne sont plus seulement des documents de gestion de l'occupation des sols, mais des outils porteurs de projets. L'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme précise que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit 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.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.**

## **Les principes à respecter**

Le dispositif législatif impose aujourd'hui **cinq grands principes** à prendre en compte dans les différents documents de planification que sont les Schémas Directeurs de Gestion de l'Eau (S.D.A.G.E.), Schémas de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.), les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) ou les P.L.H. (Programme Local de l'Habitat) :

- **L'équilibre** entre un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs d'un développement durable.
- **La diversité** des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prenant en compte en particulier les besoins présents et futurs en matière de logements, d'activités économiques ou d'équipements afin de limiter les déplacements dans l'intérêt général.
- **L'utilisation économe des espaces** naturels, urbains, périurbains ou ruraux, en maîtrisant les besoins en déplacement, la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et des écosystèmes, la sauvegarde du patrimoine bâti et des paysages, la prise en compte des risques naturels et technologiques, la réduction des nuisances et pollutions de toutes natures.
- **L'harmonisation** par les collectivités publiques de leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace, dans le respect réciproque de leur autonomie.
- **La transition** énergétique des territoires visant la réduction des dépenses énergétiques dans les bâtiments, les activités humaines, les déplacements et la dépendance au pétrole et énergies fossiles.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour **la commune de Jons** de penser l'aménagement de son territoire dans une **gestion économe des espaces et le respect** du cadre de vie.

Cette approche est basée sur la **reconnaissance des qualités et des potentialités** du territoire.

## 2 – Synthèse des enjeux

---

Le rapprochement des 16 thématiques abordées par le groupe de travail lors des études a défini, par son contenu, **quatre grands types d'enjeux** que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prendra en compte :

**1 - Les enjeux d'aménagement** (Zonage U ou AU) concernent ici les secteurs où la collectivité souhaite faciliter ou maîtriser l'urbanisation en priorité.

Ces secteurs feront l'objet d'orientations d'aménagement visant à définir les actions de la collectivité (création de voirie, emplacement réservé pour des équipements collectifs, servitude pour la mixité sociale, projet de logements ...).

Cela concerne aussi l'implantation d'une véritable zone d'activités à l'Est de la commune, nécessitant une action forte sur le foncier et des aménagements.

**2 - Les enjeux de valorisation** (zonage Urbaine ou Naturels spécifiques) consistent à déterminer les espaces délaissés (les entrées de ville, espaces publics, abords de voies, intégration du bâti agricole...) ou en cours de dégradation qui pourraient faire l'objet d'actions ponctuelles, visant à leur embellissement: murs, éléments du patrimoine....

**3 - Les enjeux de requalification** (Zonage U ou AU) concernent le bâti (fermes, constructions à l'abandon...) ou les secteurs fortement dégradés, abandonnés, en friche ou en mutation (entrée de ville, friche agricole, anciennes fermes...) présentant des dysfonctionnements et pour lesquels des travaux lourds sont à envisager.

Des emplacements réservés peuvent être nécessaires pour faciliter l'action publique (élargissement de voirie, aires de retournement, création de cheminements piétons ...).

**4 - Les enjeux de protection ou de préservation concernent :**

- les zones urbaines : les haies et parcs, les commerces, le maintien de l'activité, la qualité des façades et des clôtures, ... qui présentent des qualités patrimoniales qu'il s'agit de maintenir en l'état.
- les espaces agricoles (haie, pâture, grande culture, maraîchage, ...), compris comme des espaces économiques dédiés à l'activité agricole. Il s'agira de prévoir des limites pérennes à ces espaces et le maintien des zones de production.

Cette approche fait l'objet d'une présentation synthétique permettant pour **chaque type d'enjeux** :

- **de préciser** les thématiques **ou lieux** à aborder dans le cadre du PLU,
- **d'appréhender** les problématiques sur l'ensemble du territoire (création de voirie, stationnement, équipement, habitat...),
- **d'inscrire** des thèmes de travail dans le temps, y compris en dehors et au-delà du PLU.
- **d'évaluer** les suites à donner dans le règlement ou le zonage (prescriptions particulières, inventaire du patrimoine agricole, emplacement réservé, ...).

## 2 - 1 Les enjeux d'aménagement

| Les sites et thèmes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Les problématiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Les actions envisageables                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Améliorer la centralité</b> en fonction de la localisation du logement, de l'emploi et des équipements.</p>  <p><i>Depuis le Chemin des Meules</i></p>  <p><i>Derrière le « petit » cimetière</i></p>  <p><i>Entrée du Bourg entre Mure et la Mairie</i></p> | <p><b>Au regard du PEB</b> et de son application, la commune doit reconsidérer la centralité au sens large, dans le triangle composé par les hameaux de Jons, Biane et le secteur de la Mairie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entre le chemin des Meules et la RD 6, pour l'implantation d'une salle polyvalente.</li> <li>- Entre le chemin des Meules et chemin du Montalet pour développer une zone d'intérêt général, intégrant une offre d'équipements (future école, maison de retraite, zone d'activités, ...)</li> <li>- Entre Mure et la mairie en entrée de ville sur la RD6, destiné à recevoir des résidences hôtelières, des bureaux et des commerces.</li> </ul> <p><b>Comment redéfinir</b> ces secteurs centraux équipés (mairie, école, crèche, stade, commerces, ..) dans leurs rapports fonctionnels et identitaires entre les 3 pôles déjà constitués ?</p> <p><b>Peut-on imaginer</b> d'y adjoindre à terme des fonctions d'habitat pour une offre locative sociale et une diversification de l'offre de logements (unité de 2 habitations ou plus, accession sociale, personnes âgées, jeune ménage ...), dans le respect du code de l'Urbanisme et du PEB ?</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Faire préciser</b> l'application du seuil de <b>2500 habitants</b> et l'inscrire comme projection à terme du développement de la commune.</li> <li>- <b>Elaborer</b> des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce site central en intégrant les questions de temps, d'entrée de ville, de déplacements en modes doux, de stationnement, d'habitat écologique, d'activité économique et de diversification de l'offre de logements.</li> <li>- <b>Prévoir</b> des servitudes pour conforter la mixité sociale.</li> <li>- <b>Renforcer</b> la mixité fonctionnelle et les proximités pour maintenir des commerces de proximité, des services et le développement de l'emploi.</li> <li>- <b>Revoir</b> le classement de l'ensemble de ces secteurs en conséquence, pour une meilleure économie d'espaces.</li> </ul> <p><b>Hors PLU</b> : Mener une étude urbaine de centralité pour donner une suite opérationnelle aux OAP et éventuellement assurer une maîtrise foncière.</p> |

| Les sites et thèmes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Les problématiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Les actions envisageables                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Gérer les parcelles constructibles situées sur les hameaux</b></p>  <p><i>Le Bourdeau</i></p>  <p><i>Extension de l'opération OPAC</i></p>  <p><i>Impasse de Chantenoy</i></p>  <p><i>Les Bouchetières, zone AUB</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Prioriser</b> les actions à mener, entre centralité et périphérie et réduire en conséquence les zones AUB de Biane et AUa du Bourdeau, notamment.</li> <li>- <b>Revoir</b> le classement de ces espaces (Bourdeau, Biane, Saint-George, Pommier, Mure...)</li> <li>- <b>Utiliser</b> les parcelles en « dent creuse » au lieu d'étendre l'urbanisation sur la zone D du PEB.</li> <li>- <b>Envisager</b> une diversification de l'offre de logements ou de services sur ces secteurs (jeunes ménages, éco quartier, activités...).</li> <li>- <b>Eviter</b> les culs de sac et prévoir une liaison possible dans le temps depuis l'allée du Clos Manet (ER V9)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Prévoir</b> la construction de ces secteurs conformément aux capacités des équipements de la commune (proximité des Transports en Communs, gestion des Eaux pluviales, assainissement), aux prescriptions du PLH et celles du PEB.</li> <li>- <b>Proposer</b> des servitudes de mixité sociale sur certains de ces secteurs.</li> <li>- <b>Définir</b> des règles d'implantation permettant d'augmenter la densification, lorsque cela est possible au regard du PEB.</li> <li>- <b>Préciser</b> les emplacements réservés en fonction des liaisons à conforter.</li> </ul> |

| Les sites et thèmes                                                                                                                                                                                                                                                          | Les problématiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Les actions envisageables                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Renforcer le maillage viaire et piéton</b></p>  <p><i>Parking école</i></p>  <p><i>La Chana</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Améliorer</b> les conditions d'accès aux équipements de la commune (école, crèche, stade, ...)</li> <li>- <b>Renforcer</b> les continuités piétonnes et cyclables pour favoriser les déplacements alternatifs « au tout voiture » (covoiturage, pédibus...).</li> <li>- <b>Coordonner</b> ce maillage avec les pôles du tourisme sur la commune (Le Rhône, les hameaux, le musée...) et le PDIPR.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Hiérarchiser</b> les voies et leur traitement en fonction de leur rôle dans les déplacements communaux et supra communaux.</li> <li>- <b>Définir</b> des emplacements réservés pour assurer un maillage équilibré et du stationnement</li> <li>- <b>Eviter</b> les voiries en cul de sac dans les zones d'aménagement futur.</li> </ul> <p><b>Hors PLU :</b> Elaborer un plan de déplacement urbain (PDU) sur la commune en fonction des logiques de déplacements supra communales.</p> |

## 2 - 2 Les enjeux de requalification

| Les sites et thèmes                                                                                                                                                                            | Les problématiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Les actions envisageables                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>La reconversion des anciens sites agricoles</b></p>  <p><i>Bourdeau, en coeur</i></p>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Reconsidérer</b> le classement des anciens sites agricoles enclavés en zones Urbaines, notamment le « clos des biches».</li> <li>- <b>Gérer</b> la proximité de la ferme Geoffrey, chemin du Bourdeau.</li> <li>- <b>Favoriser</b> la reconversion ou le déplacement des sites bâtis agricoles enclavés</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Réunir</b> une commission agricole, avec la chambre d'agriculture, afin de faire un bilan exhaustif des activités et des besoins de l'agriculture sur la commune.</li> <li>- <b>Evaluer</b> l'application du Protocole sur les zones agricoles élaboré par la Préfecture et la Chambre d'agriculture du Rhône</li> <li>- <b>Revoir</b> les zones agricoles et naturelles en conséquence.</li> </ul> |
| <p><b>Entrée de ville, côté Jonage</b></p>  <p><i>Le Bourdeau, zone AUa2 depuis la RD6</i></p>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Aménager</b> l'entrée de ville en fonction de sa position symbolique et sa proximité avec Jonage.</li> <li>- <b>Améliorer</b> le fonctionnement des réseaux, la gestion des accès et les liaisons piétonnes au TC en particulier).</li> <li>- <b>Intégrer</b> ce site au tissu économique environnant.</li> </ul>  | <p>Ce site à enjeux nécessite une maîtrise qualitative de l'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Elaborer</b> des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) entre la limite de Jonage et la Zone d'activités</li> <li>- <b>Proposer</b> une servitude de mixité sociale.</li> </ul>                                                                                                                         |
| <p><b>Renforcer l'offre économique, coté Jonage</b></p>  <p><i>Le Bourdeau, zone Ux, depuis la RD 6</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Améliorer</b> l'effet de vitrine depuis la RD 6, entre Jonage et la zone artisanale.</li> <li>- <b>Améliorer</b> ou déplacer l'accès au site depuis la départementale pour des raisons de visibilité et de dangerosité.</li> </ul>                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Définir</b> un zonage et un règlement pour améliorer la qualité des constructions et du traitement des abords.</li> <li>- <b>Réglementer</b> sur ce site sensible les activités de stockage.</li> <li>- <b>Avoir</b> une démarche intercommunale et partenariale avec le Conseil Général.</li> </ul>                                                                                                |

| Les sites et thèmes                                                                                                                                                                                     | Les problématiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Les actions envisageables                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Renforcer l'offre économique, coté Vilette d'Anton</b></p>  <p><i>Rond point RD 6, coté Vilette d'Anthon</i></p> | <p>Ce site fait partie d'une offre foncière « prolifique » (mure, Boudeau, ..) pour l'activité économique.</p> <p>Il est considéré dans le PLU comme l'extension du parc d'activités des 3 joncs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Comment concevoir</b> cette extension sur un espace agricole aujourd'hui exploité ?</li> <li>- <b>Quelle vocation</b> lui donner pour qu'il joue pleinement son rôle d'offre complémentaire à l'échelle de l'intercommunalité ?</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Reconsidérer</b> le développement économique au profit d'un meilleur fonctionnement de la centralité.</li> <li>- <b>Eventuellement, définir</b> des orientations d'aménagement et de programmation pour ce site, s'il est maintenu.</li> </ul> <p><b>Hors PLU: Mener</b> une réflexion sur le positionnement économique de la commune à l'échelle intercommunale (Tourisme, artisanat, transformation de produit agricole, recherche, tertiaire, ...)</p>                                                                                   |
| <p><b>Développer une offre touristique localement</b></p>                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Faire face</b> au caractère excentré des différents pôles d'attraction (musée, canal de Jonage, hameaux, hôtellerie, restaurant, ...)</li> <li>- <b>Comment</b> créer une synergie touristique avec la fermeture des restaurants le dimanche ?</li> </ul>                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Recentrer</b> les départs de visite sur et autour du musée et de la mairie, en créant un événement ou véritable pôle d'attraction dans le domaine du développement durable ou de l'écologie (location de vélo, borne de recharge électrique, halle solaire dans le prolongement des 220 m<sup>2</sup> de la halle fermière, ...).</li> <li>- <b>Proposer</b> une aire de stationnement pour les camping-cars.</li> <li>- <b>Repérer</b> l'ensemble du patrimoine bâti et naturel pour l'intégrer dans des parcours touristiques.</li> </ul> |

## 2 - 3 Les enjeux de valorisation

| Les sites et thèmes                                                                                                                                                                                                                                                                  | Les problématiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Les actions envisageables                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Les entrées de ville</b></p>  <p><i>Côté Villette d'Anthon</i></p>  <p><i>Côté stade, depuis la RD6</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Valoriser</b> les entrées de ville et améliorer la sécurité des voies sur la route de Lyon notamment, en limite de Jonage et de Villette d'Anthon.</li> <li>- <b>Masquer</b> les bâtiments de stockage et leurs abords depuis le domaine public (ex : plantation d'une haie devant le stockage de foin route de Lyon, ce qui permettrait aussi d'éviter les congères en hiver).</li> <li>- <b>Maîtriser</b> l'affichage publicitaire</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Prévoir</b> des emplacements réservés pour améliorer les traitements (élargissement, trottoir, carrefour, espace public, plantation...).</li> <li>- <b>Maintenir</b> en zone inconstructible les abords de la RD6.</li> </ul> <p><b>Hors PLU :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Mener une réflexion</b> sur un Plan de Déplacement Urbain (PDU) à l'échelle intercommunale et une typologie de traitements adaptés à la vocation des voies (profilage de la voirie, mobilier urbain, signalétique, ...).</li> <li>- <b>Elaborer</b> une réglementation pour un meilleur contrôle de la publicité.</li> </ul> |
| <p><b>Le traitement des limites parcellaires</b></p>  <p><i>Chemin des Meules</i></p>                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Eviter</b> les murs de 2 mètres de haut dans les lotissements (chemin du Rhône, ...)</li> <li>- <b>Remédier</b> aux problèmes de l'entretien et du traitement de ces murs (pisé, finition des enduits, couvertines, couleurs autorisées, ...)</li> <li>- <b>Homogénéiser</b> le traitement des clôtures, trop disparates à ce jour.</li> </ul>                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Proposer</b> des principes simples de traitement de limites (végétal, muret et mur) fondés sur l'histoire et l'identité de la commune.</li> <li>- Les traduire dans l'article correspondant du PLU.</li> <li>- <b>Proposer</b> le système déclaratif pour la création de clôtures sur l'ensemble du territoire pour maintenir une qualité du traitement.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Les sites et thèmes                                                                                                                                                                                                 | Les problématiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Les actions envisageables                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Le traitement des toitures</b></p>  <p><i>Lotissement des Bouchetières</i></p>                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Harmoniser</b> la couleur des toitures</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Définir</b> des teintes (tuile rouge, ...) dans l'article correspondant du PLU</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>Le traitement des voies publiques ou privées</b></p>  <p><i>Allée des Tilleuls</i></p>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Encourager</b> la qualité de traitement des voies : plantation, stationnement, gestion des eaux pluviales, végétalisation des abords.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Elaborer</b> un cahier d'accompagnement architectural, urbain et paysager (C.C.A.U.P) permettant de définir des typologies de voies respectueuses de l'environnement paysager et des sites.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>La qualité architecturale et technique des constructions nouvelles.</b></p>  <p><i>Opération OPAC, chemin du Rhône</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Favoriser</b> une architecture simple des constructions nouvelles.</li> <li>- <b>Permettre</b> le développement de bâtiment performant type BBC et plus.</li> <li>- <b>Encourager</b> la végétalisation des bâtiments (mur et toiture).</li> <li>- <b>Autoriser</b> où c'est possible la construction de petits collectifs de 2 logements et plus, plus économique et plus efficaces en matière énergétique.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Elaborer</b> un cahier d'accompagnement architectural, urbain et paysager servant d'exemple à suivre.</li> <li>- <b>Définir</b> des secteurs urbains ou à urbaniser, où des objectifs environnementaux peuvent être fixés (isolation, performance énergétique, gestion des eaux pluviales, végétalisation des parcelles.</li> <li>- <b>Faire préciser</b> les possibilités d'implantation de « maisons non groupées individuelles » en zone C du PEB de Saint-Exupéry.</li> </ul> |

## 2 - 4 Les enjeux de protection

| Les sites et thèmes                                                                                                                                         | Les problématiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Les actions envisageables                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>L'identité des hameaux anciens</b><br><br><i>Chemin de Chantenoy</i>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Préserver</b> l'identité des secteurs anciens à travers le respect du patrimoine bâti, les ruelles, les alignements, les hauteurs, du gabarit des constructions ...</li> </ul>                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Définir</b> des règles d'implantation dans le respect des hauteurs, morphologies et densités existantes.</li> <li>- <b>Elaborer</b> des prescriptions architecturales spécifiques (palette de couleurs des façades, ...).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Le petit patrimoine</b><br><br><i>Montée de l'église</i>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Préserver</b> le petit patrimoine, y compris en limite d'emprise publique et privée</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Proposer</b> des emplacements réservés pour que la collectivité puisse récupérer et entretenir ce patrimoine.</li> <li>- <b>Elaborer</b> un inventaire du patrimoine bâti.</li> </ul> <p>Cette action nécessite un financement spécifique qui pourrait être à l'échelon intercommunal.</p>                                                                                                                                                                               |
| <b>Les espaces naturels et agricoles</b><br><br><b>Chemin des Meules</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Maintenir</b> et renforcer la protection des espaces agro-naturels: Chemin des Meules, chemin du Bourdeau, en limite de Jonage, bocage le long de la ligne TGV, impasse de Chantenoy, sous les Bouchetières, Chemin de Fromenteau, ...</li> <li>- <b>Associer</b> la protection des milieux et le maintien de l'activité agricole.</li> <li>- <b>Préserver</b> les zones humides</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Redéfinir</b> la liste des emplacements réservés (notamment le R3, chemin es Meules)</li> <li>- <b>Prévoir</b> des espaces spécifiques pour le développement d'une filière agricole de proximité (production, transformation, vente)</li> <li>- <b>Déclasser</b> le centre du Bourdeau en zone A ou N</li> <li>- <b>Définir</b> chaque fois que c'est possible un zonage spécifique en complément des actions de protection à mener sur chaque site concerné.</li> </ul> |

| Les sites et thèmes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Les problématiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Les actions envisageables                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Préserver des espaces naturels et des boisements en milieu Urbain</b></p>  <p><i>Biane</i></p>  <p><i>Angle du Chemin des Potières / chemin du Rhône</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Préserver</b> les qualités paysagères des sites.</li> <li>- <b>Maintenir</b> un réseau écologique dans les secteurs bâtis.</li> <li>- <b>Protéger</b> les parcs et jardins d'une densification future non maîtrisée.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Réaliser</b> un inventaire des espaces paysagés naturels en milieu urbain.</li> <li>- <b>Rendre</b> inconstructible des parcelles à Biane pour maintenir des « cœurs Verts ».</li> <li>- <b>Maintenir</b> les espaces boisés classés sur des espaces choisis.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Les haies et le bocage</b></p>  <p><i>Chemin du Bourdeau</i></p>                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Préserver</b> les espaces boisés le long des voies, porteurs de l'identité rurale de la commune : chemin du Rhône, chemin de Mûre, chemin des Meules, chemin du Bourdeau, ...</li> <li>- <b>Maintenir</b> une continuité écologique et paysagère.</li> <li>- <b>Favoriser</b> le maintien de ces haies lors d'un élargissement de voie et sa reconstitution à l'identique (Fresnes, acacias, noisetier, ...).</li> <li>- <b>Réaliser</b> des cheminements en mode doux derrière ces haies pour les maintenir.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Proposer</b> des zones inconstructibles sur les entités paysagères sensibles.</li> <li>- <b>Compléter</b> l'inventaire des éléments paysagés naturel et bâti, permettant de définir un règlement spécifique.</li> <li>- <b>Proposer</b> des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) sur les entités les plus caractéristiques (haies bocagères résiduelles, bois, arbres remarquables ...).</li> <li>- <b>Revoir</b> la liste des emplacements réservés pour élargissement en fonction des besoins réels.</li> </ul> |

## 3 - Le projet communal

A travers son document d'Urbanisme, la commune traduit une réflexion globale sur le renforcement de la centralité, une diversification de l'offre de logements et la préservation des espaces agro naturels de son territoire.

Cette démarche est notamment basée sur le constat que le PEB (Plan d'Exposition au Bruit) de l'aéroport de Saint-Exupéry a pesé énormément sur l'éclatement du territoire en plusieurs hameaux en fonction du zonage C ou D autour de Jons, Biane ou du Bourdeau, dédiés essentiellement au logement.

Cependant, le secteur de la Mairie "spécialisé" autour des commerces, d'équipements et services bénéficie d'une bonne centralité, renforcée par la collectivité depuis des années par l'aménagement des pistes cyclables et piétonnes et un traitement de l'espace public de qualité.

Ainsi, cette réflexion a abouti à la définition d'un projet basé sur :

- Le renforcement des **fonctions de centralité** en restant sur les zones urbaines constituées et limitant la dispersion de l'habitat sur les secteurs urbains périphériques éloignés au Bourdeau et au Pommier.
- Une maîtrise dans le temps des **capacités de construction à vocation résidentielle**, permettant de « faire vivre » le centre en rapprochant la population des services, commerces et équipements. L'ensemble de ces fonctions doit être regroupé pour maximiser les interactions sociales.
- **Une forme urbaine** adaptée à la centralité avec la recherche d'une compacité et d'une densité bâtie, notamment sur les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) .
- **Une diversification** nécessaire de l'offre de logements (locatif aidé, groupé, petit collectif, ...).
- **La préservation** des espaces agricoles et naturels, malgré la présence ou le projet d'infrastructures lourdes.

**Quatre volets** essentiels peuvent être distingués :

### Une maîtrise des aménagements et un recentrage de l'urbanisation

La commune de Jons a décidé **un recentrage de son urbanisation**, afin de renforcer les synergies entre l'habitat, les services, les équipements publics et favoriser une implantation potentielle de commerces sur le bourg.

Le réinvestissement du tissu urbain existant, passe aussi par le souci de ne pas étendre l'urbanisation sur les secteurs périphériques et permettre de maintenir les grands équilibres agricoles et naturels.

Cela répond à trois nécessités :

- **Optimiser** l'usage du foncier disponible existant avec des niveaux de densité répondant aux exigences du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et une diversification de l'offre de logements.
- **Réduire** les impacts des aménagements et de l'urbanisation sur l'environnement par une meilleure proximité habitat – commerce - emploi et en restant à distance des espaces naturels sensibles.
- **Maîtriser** l'évolution de la construction dans le temps, au regard de la capacité des équipements de la commune à accueillir une population nouvelle

Ainsi, les secteurs à enjeux pour la collectivité font l'objet d'un classement en zone AU (zone à Urbaniser) et/ou bénéficient d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) : Chemin des Bouzons, Bouchetières, Chemin de Chantenoy.

Pour cela, la commune pourra par exemple mobiliser l'EPORA pour la maîtrise des tènements et institue, à travers le Plan Local d'Urbanisme, des servitudes de mixité sociale, des emplacements réservés et des niveaux minimum de densité à atteindre sur les O.A.P.

## Une économie des espaces agricoles et naturels

Les hameaux périphériques non équipés en assainissement collectif ou éloignés du bourg ne peuvent pas faire l'objet d'un renforcement de l'urbanisation (Bourdeau et au Pommier).

Une urbanisation supplémentaire dans ces zones serait contraire aux **principes de préservation du potentiel de production agricole** et au maintien des continuités et des réservoirs de biodiversité. Ces secteurs sont de surcroît intégrés dans de **plus vastes ensembles naturels ou agricoles, tout comme Confort ou le Rigolet, en limite de Villette d'Anthon.**

Il s'agit aussi de prévoir des espaces de renforcement de l'activité agricole et d'éviter le mitage des espaces de production.

La collectivité souhaite maintenir les exploitations en place et permettre le développement de nouvelles sur des espaces choisis, équipés et accessibles.

Dans le même temps, l'ensemble de ces espaces agricoles et naturels doivent conserver leurs qualités écologiques et paysagères.

Les espaces naturels sont définis pour assurer les continuités le long des cours d'eau et la préservation des espaces sensibles, inondables ou humides.

## Un phasage de l'urbanisation

La PLU de Jons recherche un **phasage de l'urbanisation** en fonction des capacités d'investissement en matière d'équipements, d'infrastructures et de l'évolution prévisible de la population.

Ainsi, le secteur situé au coeur de Biane et classé en zone U dans le PLU ancien est reclassé en zone 2 AU, afin de préserver des possibilités futures d'aménagement en cohérence avec le tissu urbain déjà constitué.

L'aménagement de ce site doit faire l'objet de raccordements des différents tènements aux réseaux d'assainissement et d'eau potable. En outre, la capacité constructible peut nécessiter un renforcement du réseau électrique, des accès et des élargissements nécessaires pour le stationnement.

Des réflexions ont été menées sur ce secteur pour évaluer les possibilités d'aménagement.

**Aucune n'est opérationnelle.** C'est pour cette raison qu'aucune OAP sur ce site n'est insérée au document d'urbanisme. Une modification ou une révision du PLU sera nécessaire pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation, tout comme au Bourdeau.

Les zones 1 AUa et 2 AU aux Bouchetières complètent le dispositif dans l'idée du prolongement de la ZAC en cours de finition.

## La poursuite d'une mobilité douce et des espaces publics requalifiés

Ce volet, développé par la collectivité dans le PLU précédent, vise à poursuivre la définition des espaces de proximité attractifs et des cheminements publics dédiés aux piétons ou au vélo, pour redessiner un maillage dans le village.

La structuration de l'espace public doit se faire autour de la Mairie et de l'Ecole à partir du maintien en espace naturel ou d'équipement du site du cimetière et des ses abords, mais aussi de la ZA de la petite gare, d'une manière **apaisée et sécurisée avec :**

- des emplacements réservés pour l'élargissement de voirie ou la création de nouveaux cheminements piéton
- la création d'une trame verte répondant au cadre architectural.
- l'optimisation et le développement du stationnement collectif sur les secteurs en OAP,
- la mise en œuvre de revêtements de sol qualitatifs participant à cette mise en valeur,

Des emplacements réservés ou des principes de liaisons sont proposés pour chaque site dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et sur l'ensemble du territoire afin de constituer un maillage piéton global.

## **II - Les nouvelles dispositions du PLU**

---

### **1 – Les principes du nouveau zonage**

|                                                                    |      |
|--------------------------------------------------------------------|------|
| 1- 1 Les zones urbaines (U), pour un renforcement de la centralité | p 20 |
| 1- 2 Les espaces à urbaniser (AU), une maîtrise des constructions  | p 27 |
| 1- 3 Les espaces agricoles (A), des espaces à pérenniser           | p 30 |
| 1- 4 Les espaces naturels (N), des espaces à protéger              | p 32 |

### **2 – Bilan des nouvelles dispositions**

|                                                                                              |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 2- 1 Les emplacements réservés                                                               | p 36 |
| 2- 2 Les servitudes d'utilité publique                                                       | p 38 |
| 2- 3 Le bilan des surfaces du PLU                                                            | p 40 |
| 2- 4 Evaluation des capacités résiduelles constructibles du PLU                              | p 42 |
| 2- 5 Bilan des servitudes de mixité sociale et de la diversification de l'offre de logements | p 46 |
| 2- 6 Indicateurs pour l'évaluation de l'application du PLU                                   | p 47 |

### **3 – Le respect de l'environnement**

|                                                       |      |
|-------------------------------------------------------|------|
| 3- 1 Un arrêt de la consommation foncière             | p 48 |
| 3- 2 Le respect de la loi sur l'eau                   | p 48 |
| 3- 3 Le respect du patrimoine et des milieux naturels | p 50 |
| 3- 4 Les nuisances sonores                            | p 52 |
| 3- 5 La sécurité routière                             | p 53 |
| 3- 6 Prise en compte des risques géologiques          | p 53 |
| 3- 7 Prise en compte des risques d'inondations        | p 53 |
| 3- 8 Les Aléas sismiques                              | p 54 |
| 3- 9 Energie, climat et gaz à effet de serre          | p 54 |
| 3- 10 Impact du PLU sur l'espace agricole             | p 55 |

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| <b>En conclusion provisoire ...</b> | <b>p 55</b> |
|-------------------------------------|-------------|

# 1 – Les principes du nouveau zonage

## Contexte

*La loi S.R.U. en 2001, puis les lois issues du Grenelle de l'environnement ont modifié la terminologie et le contenu des zones. Le règlement délimite quatre types de zones :*

- Les zones urbaines **dites zones U**
- Les zones à urbaniser **dites zones AU**
- Les zones agricoles **dites zones A**
- Les zones naturelles et forestières **dites Zones N**

Depuis, la loi ALUR du 24 Mars 2014, puis la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 Octobre 2014, la loi Macron d'Août 2015 ont modifié notablement le contenu des zones Agricoles et Naturelles, apportant durant toutes les études des évolutions.

Le PLU est soumis à la **dernière modification du code l'urbanisme** en date de Janvier 2016 apportant une évolution réglementaire.

## Dispositions d'ordre général

Le PLU est soumis à des dispositions supra communales auxquelles il faudra se conformer avant tout projet :

- Le règlement des zones C et D du Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Saint-Exupéry
- Plan de surfaces submersibles du Rhône.
- Les risques parasismiques.
- Les zones d'exposition au bruit lié aux infrastructures terrestres autoroutes, routes, et voie ferrée.
- Le schéma directeur et zonage de l'assainissement : volet eaux usées et volet d'eaux pluviales.

## Dispositions thématiques

En complément, lors de l'élaboration du PLU, différentes mesures sont prises dans **l'intérêt collectif** :

**A/ Le droit de préemption urbain (DPU)** est institué sur l'ensemble des zones U et AU du PLU, **comme outil de maîtrise foncière** et de gestion du développement de la commune. Il doit notamment permettre de faire réaliser les objectifs de diversification de l'offre de logements et ceux liés aux projets d'équipements publics, au renforcement du commerce de proximité et au renforcement d'un maillage viaire sur le territoire.

**B/ Le droit de préemption** est institué sur les **zones A et N** comprises dans le secteur PENAP (Protection des espaces naturels et agricoles périurbain) **comme outil de maîtrise foncière** de ces espaces.

**C/ La gestion du stationnement** en dehors de la voirie et des lieux publics est un problème délicat. Il est proposé notamment sur les différents secteurs construits de la commune les normes minima suivantes pour les constructions à usage d'habitation : Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Leur nombre sera fonction de l'importance et de la nature des constructions et aménagements projetés : soit 2 places par logement et 1 place par 30 m<sup>2</sup> de SDP supplémentaire à partir de 80 m<sup>2</sup> de SDP.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2 m 50 X 5 m minimum non compris les circulations pour accéder à ces places. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- 1 aire de rangement de vélo par logement, pour toute opération à partir de **2 logements**.
- Dans le cas d'un changement de destination ou de la création de logements nouveaux dans un bâtiment existant, il est demandé un minimum de **2 places** par logement.

Au cas où le tènement destiné au projet serait insuffisant pour assurer les stationnements nécessaires au projet, ceux-ci peuvent être implantés sur un autre tènement situé à proximité.

**D/ L'insertion paysagère** des constructions nouvelles doit respecter les morphologies et échelles du bâti existant sur la commune.

Les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les **15 m** (marquage vertical, retrait, décroché de volume, changement de couleurs ou de hauteur...).

Les constructions doivent avoir une longueur de façade de **30 mètres maximum** en zones Ua et Ub.

Toutefois, des éléments de liaisons ouverts (escaliers, Auvent, porches, terrasses, ...) y sont autorisés.

Ces prescriptions doivent permettre de conserver l'identité du village, de maîtriser la densité des constructions et maintenir des vues ouvertes sur les jardins en accord avec l'échelle des constructions existantes, rappelant ainsi la volumétrie du bâti lié à un parcellaire d'origine agricole étroit.

**E/ Les clôtures :** Afin de maîtriser la qualité des clôtures sur l'ensemble du territoire communal, la collectivité instaure la déclaration préalable pour la gestion des autorisations.

Pour mémoire, la hauteur de la clôture entre limite parcellaire privé ne peut être supérieure à 2 mètres.

**F/ En application du L123-1-5-5 du Code de l'urbanisme**, le règlement peut : Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

Ainsi, les rez-de-chaussée commerciaux situés sur la RD 6 et RD 6 E bénéficient d'une protection visant à interdire des deux côtés de ce linéaire, les changements de destination des activités économiques en logement ou garage.

**G/ Au titre du L. 123-1-5 III. 2e du Code de l'Urbanisme**, des règles peuvent, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville;

Il est ainsi proposé des secteurs non bâtis en zone urbaine ou à urbaniser qui doivent faire l'objet à des précautions particulières en vu de contribuer au maintien de la nature en ville.

Dans ces secteurs, les constructions nouvelles y sont interdites à l'exception des annexes ou piscine dans la limite de **30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**. Le couvert végétal devra être reconstitué de manière à maintenir des continuités écologiques. Les aménagements hydrauliques paysagés tels que noues, bassin de rétention des eaux pluviales y sont toutefois autorisés.

## 1 - 1 Les zones urbaines – Zones U, pour un renforcement de la centralité

*« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

Les zones U sont des zones constructibles qui se déclinent sur la commune en **5 sous zonages**, de manière à respecter les prescriptions du PEB mais aussi l'histoire de la commune, les morphologies existantes, gérer les densités bâties et maîtriser l'évolution de la population:

- **La zone UA** correspond aux pôles historiques et administratifs
- **La zone UB** correspond aux secteurs d'extension urbaine
- **La zone Uh** correspond aux secteurs périphériques
- **La zone Ue** est dédiée aux équipements collectifs
- **La zone Ux** est dédiée aux activités économiques

### La zone UA

Il s'agit d'une zone urbaine centrale équipée (assainissement collectif, eau, électricité, ...) immédiatement constructible de forte **densité où le bâti ancien est dominant**.

Elle correspond aux **3 pôles historiques et administratifs** de la commune constitués successivement sous la forme de "noyaux de centralité": le hameau de Jons, Biane et le secteur de la Mairie.

Ils ont une vocation à dominante d'habitat ou d'équipement, mais comportent une mixité fonctionnelle qu'il y a lieu de préserver ou renforcer.

Ils étaient classés en zones UAeb, UD du PLU révisé et sont soumis au règlement des zones C et D du PEB.

En conséquence, **la zone UA** se subdivise en 2 sous zonages particuliers:

### La zone UAc

Elle concerne le hameau de Jons et le secteur de la Mairie soumis au règlement de la zone C du PEB. Les logements nouveaux y sont interdits.

Elle possède un caractère multifonctionnel et le règlement autorise le renforcement des fonctions urbaines, le commerce, l'artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs sous conditions:

Elle se décompose en un **sous-secteur UAc1**, où le commerce est limité à **150 m<sup>2</sup> de SDP**.

### **Non Autorisés en zone UAc et UAc 1:**

- Les constructions à usage d'habitation (Immeuble collectif ou construction individuelle)
- L'Habitat groupé (lotissement,...) et les parcs résidentiels de loisirs
- Les divisions foncières des parcelles bâties permettant de créer des logements nouveaux.
- Les changements de destination d'une construction à usage d'activité en habitation

### **Autorisés sous conditions en zone UAc et UAc 1:**

- Les logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit
- Les activités artisanales, industrielles ou d'entrepôt \* dans la limite de **150 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour l'environnement
- Les bureaux dans la limite de **150 m<sup>2</sup>** de Surface de Plancher (**SDP**), hors surface de stockage.
- Les commerces dans la limite de **300 m<sup>2</sup> de SDP en zone UAc** et **150 m<sup>2</sup> de SDP en zone UAc1**, hors surface de stockage.
- Les Equipements publics ou collectifs.
- Les logements de fonction dans la limite de **100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP)** nécessaires aux activités industrielles ou commerciales.
- La reconstruction d'habitations suite à des démolitions sans accroissement de population exposée dans le respect des normes d'isolation phonique, le coût de l'isolation est à la charge du constructeur.

- La réhabilitation, la reconstruction et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de **30 m<sup>2</sup> de SDP**, sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- Les annexes et piscines considérées comme compléments fonctionnels à des constructions existantes, sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- Le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain si cela n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores.

**En zone UAc**, la hauteur des constructions \* est limitée à **9 mètres** dans la bande de 30 m de profondeur, soit 1 niveau indépendant sur le rez-de-chaussée avec combles maximum.  
Les parties couvertes en toiture terrasse ne pourront dépasser une hauteur \* de **7 mètres**.

### **La zone UAd**

Elle concerne le secteur de Biane construit sur une forme relativement dense et agglomérée sur la rue et classé anciennement en zone UD.

Sont autorisées les mêmes constructions qu'en zone UAc, à l'exception des commerces, ainsi que **conformément au règlement de la zone D du PEB, les constructions suivantes sous réserve** des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 147-6 du code de l'urbanisme:

- Les constructions d'habitat collectif et individuel.
- La hauteur des constructions est limitée à **11 mètres** mesurée au faîtage, soit 2 niveaux indépendants sur le rez-de-chaussée avec combles maximum.

### **Conditions générales d'implantation communes aux zones UAc et UAd :**

Compte tenu de la volonté de préserver le caractère de ces secteurs, les constructions sont à édifier dans le respect de l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu, par rapport aux limites séparatives de propriété.

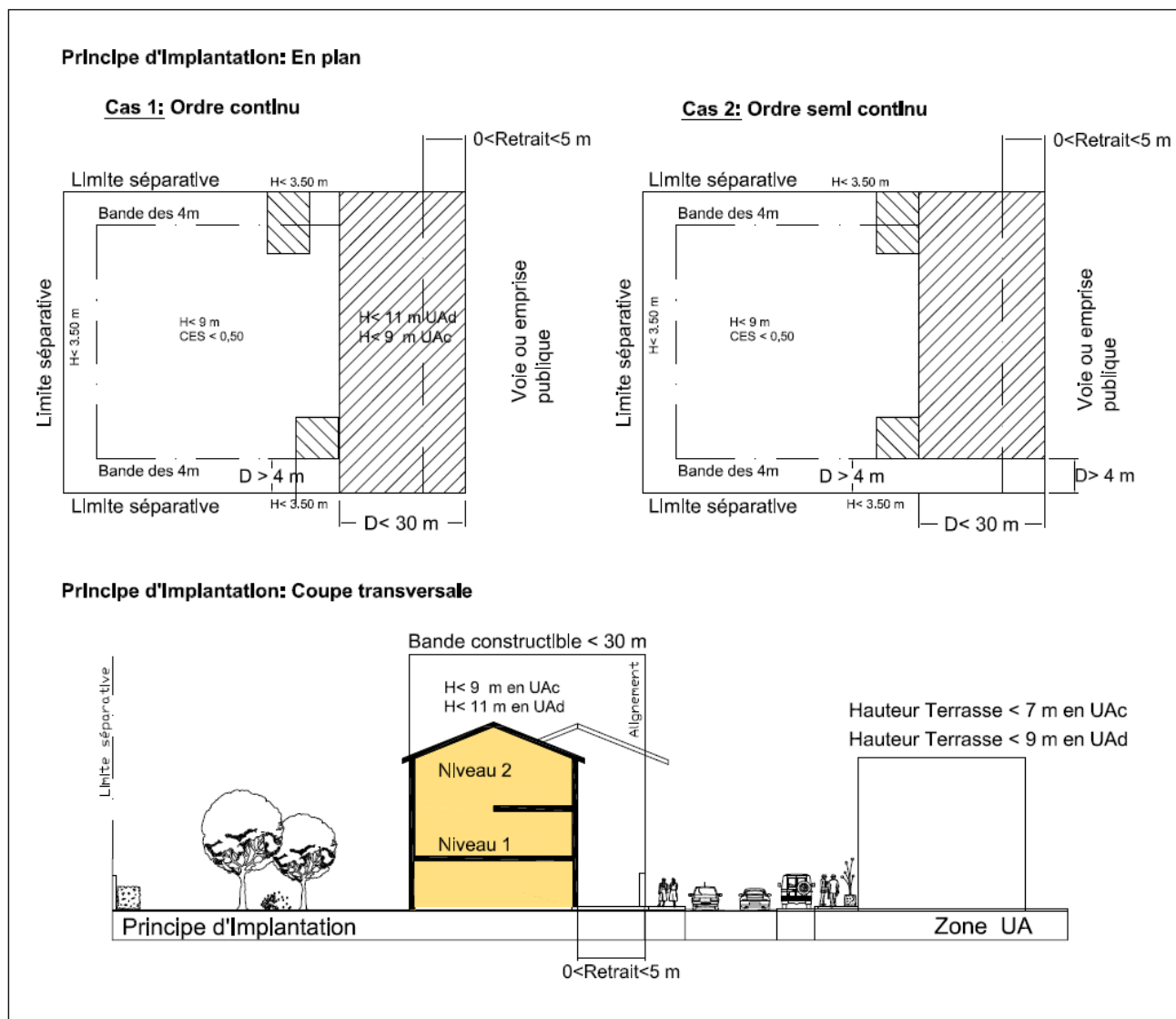
- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de **0 à 5 m** et dans **une bande de 30 mètres** de profondeur, comptée par rapport à la voie ou l'emprise publique présente ou future.
- Au-delà de la bande de **30 m**, sont seules autorisées les constructions à usage d'annexe, de piscine et les extensions des constructions existantes.

**Le Coefficient d'emprise au Sol est- fixé à 0,50** sur l'ensemble de la parcelle, afin de conserver des espaces libres de construction.

Mais il est aussi demandé qu'un **minimum de 50 %** de la parcelle soit en pleine terre, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, préserver les espaces de jardins et de cours.

### **Conditions particulières :**

- Une servitude de mixité sociale est proposée en zone UAd pour tout projet créant **4 logements et plus**, en vue de diversifier l'offre de logements. **Il est demandé** que **25%** du programme de logements soit affecté au minimum à du logement en locatif aidé, sous forme d'un habitat groupé ou petit collectif.  
Cette servitude permet d'attribuer une part de logements sociaux dans le cas de constructions neuves ou de changements de destination en vue de l'habitation.
- Les zones UAc et UAd sont affectées par des aléas géologiques et il convient de se référer aux dispositions générales du PLU et au plan en **annexe 3**.
- Les zones UAc et UAd font l'objet d'un repérage de secteurs Eco-aménageables où la trame végétale est à maintenir.



## La zone UB

Il s'agit d'une zone urbaine équipée (assainissement collectif, eau, électricité, ...), immédiatement constructible, où le bâti est essentiellement construit en retrait de l'alignement.

Cette zone de moyenne densité correspond aux secteurs construits en périphérie des 3 pôles historiques sous la forme essentiellement de maisons individuelles et de lotissements.

Elle a une vocation dominante d'habitation mais autorise dans les mêmes conditions que la zone UA les activités économiques, à l'exception des commerces.

Ces secteurs étaient classés en zones UAeb, UBeb et UD du PLU révisé et sont soumis au règlement des zones C et D du PEB.

En conséquence, la zone UB se subdivise en 3 sous zonages particuliers **UBc, UBc1 et UBd**:

### **La zone UBc**

Elle correspond aux secteurs d'extension situés au hameau de Jons, à l'ouest de Biane et le long des chemins des Meules, de Montalet et au Sud de la Mairie, le long de la route de Pusignan soumis au règlement de la zone C du PEB.

Le tissu urbain est composé de constructions situés en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu. Il s'agit pour l'essentiel d'un habitat pavillonnaire construit avant l'application du PEB.

#### **Non Autorisés en zone UBc:**

- Les constructions à usage d'habitation (Immeuble collectif ou construction individuelle)
- L'Habitat groupé (lotissement,..) et les parcs résidentiels de loisirs
- Les divisions foncières des parcelles bâties permettant de créer des logements nouveaux.
- les changements de destination d'une construction à usage d'activité en habitation
- les activités artisanales, industrielles et les entrepôts.

#### **Autorisés sous conditions en zone UBc:**

- Les logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit
- Les équipements publics ou collectifs
- Logements de fonction dans la limite de **150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP)** nécessaires aux activités commerciales.

#### **Autorisés sous conditions dans le sous-zonage UBc1 :**

- Les maisons non groupées individuelles, à usage d'habitation d'une SDP de 200 m<sup>2</sup> maximum par tènement existant à la date d'approbation du P.L.U.

#### **Autorisés sous conditions en zones UBc et UBc1:**

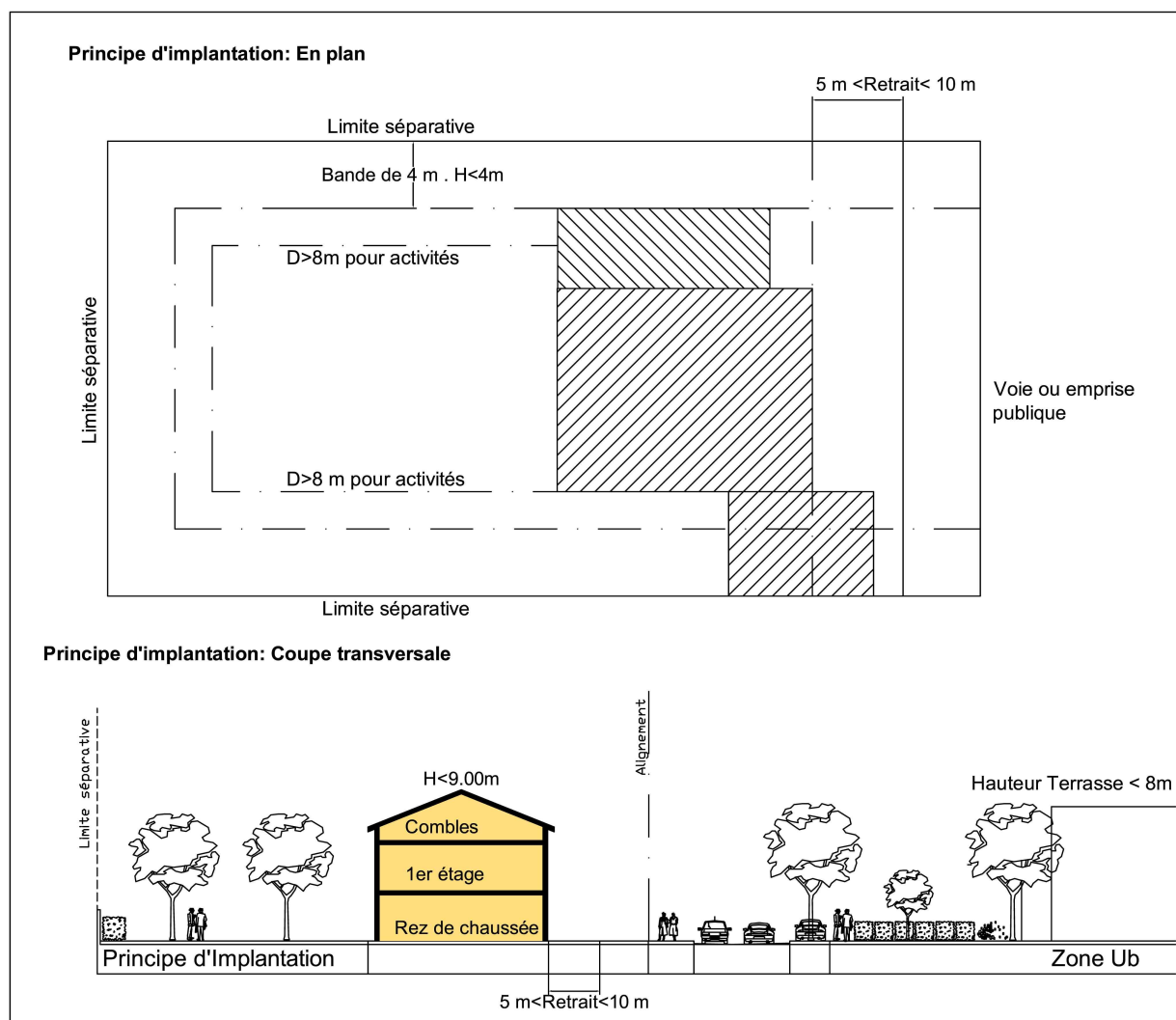
- de bureau et de commerce dans la limite de **150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP)**.
- La reconstruction d'habitations suite à des démolitions sans accroissement de population exposée dans le respect des normes d'isolation phonique, le coût de l'isolation est à la charge du constructeur.
- La rénovation, réhabilitation, amélioration et extension mesurée (dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de SDP) ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- Les annexes et piscines considérées comme compléments fonctionnels à des constructions existantes, sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- Le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain si cela n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> maximum de SDP par tènement existant.

### **La zone UBd**

Elle correspond aux secteurs d'extension existants situés à Biane (ex AUb et Ud) ou le Bourdeau soumis au règlement de la zone D du PEB.

Sont autorisées les mêmes constructions qu'en zone UBc, ainsi que **conformément au règlement de la zone D du PEB, les constructions suivantes sous réserve** des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 147-6 du code de l'urbanisme :

- Les constructions d'habitat collectif et individuel.
- de bureau et de commerce dans la limite de **150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP)**.



## Conditions générales d'implantation communes aux zones UBc, UBc1 et UBd :

Elles sont définies pour les constructions autorisées dans le but de maintenir le caractère de la zone :

- La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **9 m** et comprendra au plus 1 niveau indépendant sur Rez-de-chaussée. La hauteur des constructions à toitures terrasses est fixée à **8 mètres**.
- Les façades doivent s'implanter avec un retrait de **5 à 10 mètres** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Le règlement impose un Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) de **0,50**, maximum afin de préserver le caractère ouvert de la zone, maintenir des espaces plantés en pleine terre et limiter l'imperméabilisation des sols.

## Conditions particulières :

- Les zones UBc et UBd sont affectées par des aléas géologiques et il convient de se référer aux dispositions générales du PLU et au plan en annexe 4.
- Une servitude de mixité sociale est proposée en zone UBd pour tout projet créant **4 logements et plus**, en vue de diversifier l'offre de logements. **Il est demandé** que **25%** du programme de logements soit affecté au minimum à du logement en locatif aidé, sous forme d'un habitat groupé ou petit collectif.

Cette servitude permet d'attribuer une part de logements sociaux dans le cas de constructions neuves ou de changements de destination en vue de l'habitation.

### La zone Ue

Il s'agit d'une zone urbaine centrale dédiée uniquement aux équipements collectifs et anciennement classée en UCeb dans le PLU.

Elle est située en zone C du PEB.

Elle correspond aux secteurs du stade, de l'école et des aires de loisirs de plein air.

Y sont en outre autorisés:

- Les logements de fonction correspondant à un équipement public, un logement d'une S.D.P. maximum de **100 m<sup>2</sup>** peut-être autorisé par équipement public à condition que la partie habitation soit intégrée au bâtiment.

#### **Conditions générales d'implantation :**

- Les constructions et installations nécessaires à la vocation du site sont autorisées, dans la limite de 12 m de hauteur.
- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques peut se faire à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- Le Recul de 5 mètres par rapport à la voie Départementale.

### La zone Uh

Elle correspond aux **secteurs urbains équipés périphériques et multifonctionnels** (habitat, artisanat, bureau et service, équipement collectif ...), bâti avant le POS, dans lesquels la collectivité ne souhaite pas renforcer l'urbanisation dans le temps du PLU.

Cette zone est couverte par les zones C et D du PEB.

Cette zone concerne donc à la fois le secteur du Pommier ( ex zones Ueb et Ubeb) situé en périphérie du bourg, mais aussi les secteurs d'activités situés sur la côtière (ex zone Nh entre la route du pont et le canal de Jonage. Il comprend notamment un hagar d'activités, un hôtel restaurant et la maison de retraite.

Le caractère multifonctionnel est à préserver mais les constructions nouvelles y sont interdites tout comme les changements de destination.

Seules les extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées sous conditions.

#### **Conditions générales d'implantation :**

Dans cette zone sont seules autorisées les surfaces suivantes comptées par rapport à la surface de référence à la date d'approbation du PLU et sous réserve du respect des conditions d'assainissement:

- L'extension dans la limite de **30 % de la surface existante à la date d'approbation du PLU** et dans les limites fixées par le règlement des zones C et D du PEB.
- Une annexe dans la limite de **30 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol et une piscine.
- Les façades des constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait minimum de **5 mètres** de l'alignement.
- La hauteur maximale des constructions fixée est de:
  - **9 mètres** pour les constructions à usage d'habitation individuelle et **8 mètres** pour les toitures terrasses.
  - **4 mètres** pour les annexes.
- Les espaces libres devront être végétalisés à **50%** et le coefficient d'emprise au sol est limité à **0,40**, afin de préserver le caractère ouvert de ces secteurs, ainsi que limiter l'imperméabilisation des sols.

### Conditions particulières :

Cette zone est concernée par des prescriptions auxquelles il faudra se référer:

- Une zone d'exposition au bruit repérée au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ce secteur, les façades exposées au bruit doivent recevoir un traitement acoustique, notamment sur les fenêtres.
- La zone est affectée par des aléas géologiques et il convient de se référer aux dispositions générales du PLU et au plan en annexe 3.

### La zone Ux

La zone Ux est destinée à accueillir les activités économiques sur les sites existants de la commune, dans un objectif de renforcement de la mixité fonctionnelle autour de la mairie et en limite de Jonage.

Elle a aussi pour objet de participer au renforcement du caractère urbain de la commune en proposant une meilleure synergie entre emploi - services et habitat, afin de réduire les flux domicile - travail.

Enfin, elle s'inscrit dans une stratégie à court et moyen termes pour un renforcement de l'économie résidentielle locale avec des implantations et une typologie bâtie susceptible de muter dans le temps.

Elle se subdivise en **2 sous zonages** :

**La zone Ux** concerne la ZA de Jons et les activités économiques en place au Bourdeau.

Elle est principalement destinée à recevoir des activités de bureaux, artisanales et industrielles.

Les fonctions commerciales ne peuvent qu'être liées et comprises comme des compléments aux activités en place.

Sont autorisés en outre les constructions à usage de commerce sous réserve :

- qu'elles constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de **300 m<sup>2</sup> de surface de plancher** au total, à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas **50%** de la surface de plancher affectée à la production;
- ou qu'elles soient nécessaires à la vie de la zone et aux entreprises, dans la limite de **300 m<sup>2</sup> de surface de plancher** au total. Sont seules autorisées la restauration et la vente de carburants à condition que cette dernière activité soit liée à une activité automobile sur le même tènement.

**La zone Uxs** concerne la ZA de la Petite Gare en cours de réalisation. Elle est destinée à recevoir les activités de bureau; de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et de commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, l'hébergement hôtelier et touristique.

C'est une occasion pour la commune de dynamiser son centre administratif et commercial et de créer une dynamique nouvelle, porteuse d'emplois et de cohérence urbaine.

Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, pour éviter les grandes surfaces répondant à des logiques d'achat supra communales.

En revanche sont interdites :

- les activités industrielles en zone Uxs, à l'exception de celles à faibles nuisances et inférieures à 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- d'entrepôt en zone Uxs

**La zone Uxs** située au centre de la Commune est la première phase d'un aménagement d'ensemble prévu lors des études, afin d'assurer une meilleure cohérence et la mise en relation des différents aménagements qui interviendront sur ces zones.

## Conditions générales d'implantation :

Des principes communs sont définis pour l'ensemble des zones Ux et Uxs dont l'objectif est d'harmoniser le tissu urbain et traiter les liaisons entre activités et habitat.

Ainsi, il est prévu un maillage viaire et piéton structurant les implantations sur les voies créées avec du stationnement.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à Rez-de-chaussée +2 niveaux soit:
  - **11 mètres** au faîtage pour les constructions à usage d'activités en zone Ux (9 mètres dans le cas d'une toiture terrasse)
  - **10 mètres** pour les constructions à usage d'activités en zone Uxs (8 mètres dans le cas d'une toiture terrasse).
  - **4 mètres** pour les annexes.
- Comme pour l'ensemble des zones, les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les **15 mètres** (marquage vertical, retrait, décroché de volume, changement de couleurs ou de hauteur...).
- Les constructions doivent avoir une longueur de façade de **30 mètres maximum**.  
Au-delà, la distance entre les constructions ne peut être inférieure à **2 m** ;  
Toutefois, des éléments de liaisons ouverts (escaliers, Auvent, porches, terrasses, ...) y sont autorisés.
- Les façades des constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait minimum de **5 mètres** de l'alignement.
- Les espaces libres devront être végétalisés à **20%** et le coefficient d'emprise au sol est limité à **0,60**, afin de préserver le caractère ouvert de ces secteurs. Ainsi le coefficient de pleine terre est fixé à 20 % minimum afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les parkings automobiles seront plantés d'un arbre **pour 5 places aménagées**.

## 1 - 2 Les espaces à urbaniser - Zones AU, une maîtrise des constructions

Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement».
- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme ».

Sur la **commune de Jons**, les zones AU se déclinent de manière à **gérer l'évolution** de la population dans des secteurs constructibles résiduels et à **prévoir un renforcement** de l'urbanisation future, en fonction du règlement de la zone D du PEB.

Ainsi, elles devront respecter les prescriptions du SCOT et du PLH visant à une diversification de l'offre de logements, uniquement sous la forme d'un habitat groupé ou en habitat collectif.

En outre, les secteurs dédiés à l'habitat sont soumis à des **servitudes de mixité sociale, avec la réalisation de minimum 30% de logements en locatif aidé**.

### **Cinq types de zones sont prévus:**

- La zone 1 AUa urbanisable à court terme en suivant les principes définis dans les OAP
- La zone 1 AUx urbanisable à court terme pour des activités économiques en suivant les principes définis dans les OAP
- La zone 2 AU urbanisable à moyen ou long terme, suivant une modification et une révision du PLU au delà de 9 ans.
- La zone 2 AUx, urbanisable à moyen ou long terme, suivant une modification et une révision du PLU au delà de 9 ans.
- La zone 2 AUxs, urbanisable à moyen ou long terme, suivant une modification et une révision du PLU au delà de 9 ans.

### **La zone 1 AUa :**

Elle concerne l'extension de la ZAC des Bouchetières prévue au PLU en vigueur et classée en zones AUa1 et AUb.

Ce secteur, situé entre Biane et Bouchetières se caractérise par une réserve foncière importante pouvant servir dans le court terme, à la diversification de l'offre de logement, mais aussi au renforcement de la trame viaire.

L'aménagement de la zone doit permettre de constituer des accès et voirie en emplacement réservé, du stationnement et des liaisons piétonnes entre le haut et le bas du site.

Les réseaux publics (assainissement, eau pluviale, eau potable...) doivent faire l'objet d'une attention particulière dans la mesure où leur réalisation devra être coordonné avec les travaux de voirie.

Les enjeux de diversification de l'offre de logements sur ce site amènent la collectivité à proposer une servitude de mixité sociale et à proposer une ouverture à l'urbanisation suivant le règlement de la zone Uad et le respect des principes inscrits dans les OAP:

- L'urbanisation doit se faire à l'avancement de la réalisation de l'ensemble des équipements nécessaires aux secteurs (voirie, accès, eau potable, Eaux usées, Eaux pluviales, ...)
- Sous la forme d'un habitat groupé ou en petit collectif.
- Avec une hauteur de 9 mètres maximum, en Rez-de-chaussée avec 1 niveau plus combles.
- Avec une densité minimum de **25 logements** par hectare.
- Avec 30% minimum de logements en locatif aidé.

### **La zone 1 AUx :**

Elle concerne l'extension de la ZA des 3 Joncs, classée en Ux dans le PLU en cours de révision.

Cette zone est soumise à des OAP qui permettent d'envisager dans le temps une extension à l'Est et constituer une liaison entre le bourg et les secteurs des Bouchetières et de Biane.

La zone est urbanisable suivant le respect de ces OAP et au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement; accès, voirie interne, réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales, numériques, ...

Elle bénéficie du même règlement que la zone Ux.

### **La zone 2 AU:**

Elle concerne 3 secteurs situés en "dent creuse" à Biane.

Compte tenu de la forte capacité constructible de ces secteurs et de l'insuffisance des équipements, il est proposé une ouverture à l'urbanisation décalée dans le temps, en fonction des besoins et rythmes proposés au PLH.

Ces secteurs sont soumis, comme la zone 1 AU, à des **servitudes de mixité sociale, avec la réalisation de minimum 30% de logements en locatif aidé, une typologie d'habitat groupé ou de petit collectif et d'une densité minimum de 25 logements à l'hectare.**

L'urbanisation de ces secteurs nécessitera l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble visant à prévoir la typologie des constructions (habitat groupé, accession, location, taille ...), mais aussi peut être, un programme d'équipements ou d'activités.

Il s'agira aussi pour la collectivité d'anticiper les enjeux environnementaux et de réfléchir sur les qualités urbaines et architecturales à développer.

Dans cette attente, des OAP ont été élaborées visant à informer des principes futurs qui pourront être mis en oeuvre.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la modification ou la révision du PLU et la réalisation des équipements nécessaires à leur bon fonctionnement.

### **La zone 2 AUx:**

Elle concerne le secteur d'extension de la ZA des 3 Joncs, situé au Sud des Bouchetières.

La superficie de cette zone de développement économique a été évaluée proportionnellement aux enjeux de la commune pour capter de l'activité économique, à son potentiel d'attraction de nouvelles entreprises (en fonction de sa localisation, de son accessibilité, de ses infrastructures...), mais aussi aux possibilités d'emprises définies en application de la circulaire du Préfet concernant les zones urbaines dans le PEB, telles qu'elles apparaissent dans le POS opposable de 1994.

Surtout, la zone AUx correspond à une stratégie à long terme de structurer l'urbanisation entre Les Bouchetières et la centralité.

Compte tenu de son positionnement en zone C du PEB, aucune habitation nouvelle ne peut s'y implanter et comme évoqué dans le PADD des possibilités d'extension d'urbanisation existe à l'Est (dans la zone D) afin de créer une nouvelle polarité sur la commune.

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation suivant une modification ou une révision du PLU, en fonction des besoins émergents en matière d'activités économiques et d'emplois.

Dans cette attente, des OAP ont été élaborées visant à informer des principes futurs qui pourront être mis en oeuvre.

### **La zone 2 AUxs:**

Elle concerne le secteur central situé en face de la Mairie et l'extension de la zone UXs prévue au PLU avec laquelle elle partagera le même règlement.

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation suivant une modification ou une révision du PLU, en fonction des besoins émergents en matière d'activités économiques et d'emplois.

Dans cette attente, des OAP ont été élaborées visant à informer des principes futurs qui pourront être mis en oeuvre.

## 1 - 3 Les zones agricoles – Zones A, des espaces à pérenniser

*Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*En zone A peuvent seules être autorisées :*

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*En application du 6° de l'article L. 123-1-5, depuis le 13 Octobre 2014, le PLU peut:*

***A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :***

***a) Des constructions ;***

*b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Le règlement **précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions**, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

***Ces secteurs sont délimités après avis** de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.*

***Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

***Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

Pour la commune, la définition du zonage agricole a nécessité la prise en compte de plusieurs principes:

- **Intégrer le périmètre PENAP**
- **Considérer** l'agriculture comme une activité économique à part entière, en lui permettant de maintenir son potentiel de production et d'assurer son développement.
- **Favoriser** le renforcement et le développement des exploitations, autour des pôles équipés présents ou futurs. La zone A doit permettre une diversification de l'activité et sont localisées pour favoriser des délocalisations et des créations d'exploitations nouvelles.
- D'une manière marginale **permettre une évolution** modérée des constructions existantes en zone agricole, lorsqu'elles ne compromettent pas le maintien de l'activité.

**Quatre sous zonages sont ainsi déterminés:**

## **La zone A**

La zone A concerne les secteurs nécessaires au renforcement de l'activité agricole (Les cotes, Bourdeau, Saint Georges, Mure...)

Sont autorisés, sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole\*; ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agréées.
- Les constructions à usage d'habitation **lorsqu'elles sont nécessaires aux exploitations agricoles \***, dans la limite de **200 m<sup>2</sup>** de S.D.P\* totale après extension.  
Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole \* est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- L'extension des bâtiments d'habitation non lié à une exploitation agricole dans la limite de **40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 20 m<sup>2</sup> d'emprise au Sol, et sous réserve que la S.D.P.\* ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>** après travaux.
- les annexes \* aux habitations existantes sous réserve:
  - que la Surface de Plancher de l'habitation soit au minimum de **60 m<sup>2</sup>**, clos et couvert à la date d'approbation du PLU
  - que la surface des annexes ne dépasse pas simultanément **40 m<sup>2</sup> au total de S.D.P\* et d'emprise au sol par tènement.**
  - qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de **20 m de l'habitation existante.**

Il est noté que les changements de destination et annexes sont interdits lorsque ils ne sont pas liés à une exploitation agricole.

## **Conditions générales d'implantation**

- Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être de **5 mètres** au minimum.
- La hauteur \* maximale est fixée à **13 m** pour les bâtiments liés à l'activité autorisée dans la zone et **9 m** pour les constructions à usage d'habitation.
- Le Coefficient d'emprise au sol est limité à **20 %**

## **Dispositions particulières**

- Cette zone est soumise au règlement des zones C ou D du PEB
- Cette zone autorise les travaux et aménagements liés aux infrastructures autoroutières et ferrées
- La zone est affectée par des aléas géologiques et il convient de se référer aux dispositions générales du PLU et au plan en annexe 4.

## **La zone Ae**

Ce secteur situé à l'Ouest du Hameau de Jons concerne une ancienne exploitation agricole reconvertie et dont les locaux reçoivent des activités artisanales.

Il convient de permettre le maintien et le renforcement de ces activités, mais d'une manière limitée.

Y sont donc autorisés:

- l'aménagement des constructions existantes lié à une activité économique
- l'extension des constructions dans la limite de **30 %** de la SDP

En revanche sont interdits tous les travaux ou changements de destination en vue de créer un logement.

## **La zone Ae 1**

Elle concerne la déchetterie communale existante.

**Sont admis dans la zone Ae 1 notamment :**

- Les constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement de la déchetterie et des services publics.

## **La zone Ap**

La zone Ap concerne les grandes entités de production reconnues pour leur valeur agronomique mais aussi notamment au Bourdeau (ex zone Ud).

Il s'agit d'un secteur agricole protégé, dans lequel les constructions nouvelles sont strictement limitées.

Sont seules autorisées :

- les serres
- les extensions des bâtiments d'exploitation agricoles existants
- les extensions et annexes des habitations existantes dans les mêmes conditions qu'en zone A

En outre sont conditionnés **sur l'ensemble des zones A :**

- L'extension\* des constructions nécessaires à l'activité agricole et dans la limite de **200 m<sup>2</sup>** de S.D.P\* pour la partie habitation.
- L'aménagement\* des constructions existantes sans changement de destination.
- Les changements de destination \* dont la nécessité à une exploitation agricole est justifiée.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics \*, compatibles avec le caractère de la zone et la préservation de son caractère naturel ou de sa fonctionnalité agricole. Les antennes de téléphonie mobile non intégrées à un volume bâti sont notamment interdites.
- Les travaux et aménagements liés aux infrastructures autoroutières, ferrées et équipements publics existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (ex: retenue collinaire pour l'activité agricole) et le maintien de la fonction hydraulique des cours d'eau. Sont interdits les déblais, remblais, dépôts de terre.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume\* initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les aménagements des cours et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques: préservation des axes d'écoulement, maintien des ripisylves et de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau et des rus, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole,
- Les zones humides devront être maintenues, tout comme leur fonctionnement hydraulique, en amont ou en aval. Ainsi, toute zone humide protégée et identifiée ne devra être ni comblée, ni drainée (en amont ou en aval), ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement et exhaussement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis.

## **1 - 4 Les zones naturelles – Zones N, des espaces à protéger**

*Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En application du 6° de l'article L. 123-1-5., depuis le 13 Octobre 2014, le PLU peut:

A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont **délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles**. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Les constructions **existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières** ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

**Dans les zones agricoles**, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

**Dans les zones naturelles**, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le septième alinéa du présent 6° n'est applicable ni aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ni aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

La zone N se subdivise en **4 zones** N, Ne, Ne1, NL suivant la vocation, l'intérêt écologique, historique ou paysager des sites.

### **La zone N**

Il s'agit des grandes **entités boisées ou naturelles** de la commune, situées en ENS, ZNIEFF ou Nature 2000, et notamment le long de la côte du Canal de Jonage.

Mais il s'agit aussi des abords des cours d'eau, la Chana et les ruisseaux des Cétives et du Gué notamment.

Ces secteurs possèdent un intérêt fort pour la préservation de la faune et de la flore, le maintien des corridors écologiques (entre la RD 6 et Biane), la régulation hydraulique ainsi que pour le maintien du paysage (L'Est des Bouchetières). Ils contribuent en outre au maintien de la trame verte et bleue.

Les constructions nouvelles y sont interdites, tout comme les changements de destination pour maintenir le caractère naturel de la zone.

Seuls, sont autorisés en dehors des zones inondables :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- L'extension des bâtiments d'habitation dans la limite de **40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 20 m<sup>2</sup> d'emprise au Sol, et sous réserve que la S.D.P.\* ne dépasser 200 m<sup>2</sup> totale après travaux.**
- **Les annexes \* aux habitations existantes sous réserve:**
  - que la Surface de Plancher de l'habitation soit au minimum de **60 m<sup>2</sup>**, clos et couvert à la date d'approbation du PLU
  - que la surface des annexes ne dépasse pas simultanément **40 m<sup>2</sup> au total de S.D.P.\* et d'emprise au sol par tènement.**
  - qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de **20 m de l'habitation existante.**
- **Les constructions à usage** de piscine constituant sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante et sous réserves qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de **20 m de l'habitation existante** et d'un rejet adapté au milieu récepteur.

En outre, les zones humides devront être maintenues, tout comme leur fonctionnement hydraulique. Les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents. Ainsi, toute zone humide protégée et identifiée ne devra être ni comblée, ni drainée (en amont ou en aval), ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement et exhaussement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis.

### Conditions générales d'implantation

- Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être de **5 mètres** au minimum.
- La hauteur \* maximale est fixée à **9 m** pour les bâtiments autorisés dans la zone.
- Le Coefficient d'emprise au sol est limité à **0,2**.

### Dispositions particulières :

- La zone N recouvre les zones inondables définies par le Plan des surfaces submersibles et sont par conséquent inconstructibles.
- Cette zone est soumise au règlement des zones C ou D du PEB
- La zone est affectée par des aléas géologiques et il convient de se référer aux dispositions générales du PLU et au plan en annexe 4.

### La zone NL

Cette zone est destinée aux équipements de parcs et loisirs de plein air, à la détente, dans un objectif de préservation des continuités écologiques.

Elle concerne le jardin de la ZAC des Bouchetières.

Il est considéré comme un petit pôle de proximité dédié aux loisirs.

Sont seules autorisées les installations liées à des projets de type touristiques et de loisirs inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. (Exemples : kiosque, parcours de santé, etc...) ou des aménagements hydrauliques paysagés.

### **La zone Ne**

Il s'agit du secteur central des Meules classé en NL dans le PLU précédent et recouvrant le cimetière.

Il constitue un véritable poumon vert au coeur de l'urbanisation et un potentiel de mise en liaison douce entre les différents quartiers de la commune.

Dans ce secteur sont autorisées les constructions liées à la vocation existante du cimetière et celles liées à un usage de parcs et de loisirs de plein air.

Ce secteur garde le même règlement que précédemment, mais pourrait être complété un jour par la possibilité d'y implanter une construction à usage collectif.

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **9 mètres**.

Un **sous zonage Ne1** concerne l'aménagement d'un espace public et du stationnement, chemin des Potières.

## 2 – Bilan des nouvelles dispositions du PLU

---

### 2 - 1 Les emplacements réservés

#### 2 - 1 - 1 La Voirie

- a - **La commune de Jons souhaite apporter certaines modifications concernant ses emplacements réservés.**

Proposition d'emplacements réservés au bénéfice de la commune:

- **V 11** : Entre le chemin de Mure et la zone 2 AUxs, proposition d'une liaison interne à la zone 2AUxs sur une emprise de 0,15 hectare environ. La largeur exacte sera déterminée en fonction du projet définitif.
- **V 12** : Entre le chemin de Mure et la zone Uxs, proposition d'une liaison interne d'environ 0,26 hectare. La largeur exacte sera déterminée en fonction du projet définitif.
- **V 13** : Zone 2 AU des Bouchetières **pour une** liaison interne et le stationnement. l'emprise est de 12 m de large.
- **V 14** : Zones 1 AUa et 2 AU des Bouchetières. Liaison interne et stationnement sur une largeur de 8 m, telle que définie dans l'OAP
- **V 15** : Zones 1 AUa des Bouchetières Liaison interne et stationnement sur une largeur de 12 m, telle que définie dans l'OAP
- **V 16** : Chemin de Chantenoy, élargissement à 5 m pour faciliter la desserte locale.
- **V 17** : Rue Château des Marres. Elargissement de la voie sur une emprise de 570 m<sup>2</sup> environ  
Il s'agit ici d'assurer une meilleure desserte en cohérence avec l'urbanisation côté Jonage.

Proposition d'emplacements réservés au bénéfice de la SNCF :

- **V18**: Création d'une déviation Le long de la voie ferrée

#### **b - Le réseau ferré de France (RFF) et mise en compatibilité du PLU.**

En Octobre 2010, RFF a fait passer une modification de l'emprise des emplacements réservés à la collectivité dans le cadre du PIG concernant le CFAL.

Ainsi l'emplacement réservé V 7 est supprimé uniquement sous l'emprise du nouvel emplacement réservé V10, élargit en conséquence pour un doublement de la voie ferrée.

Il demeure toutefois

### 2 - 1 - 2 Les équipements

La commune de Jons souhaite apporter une modification concernant un emplacement réservé.

Il s'agit de l'emplacement réservé R1 qui est réalisé en parti et réduit pour la réalisation d'un accès et d'un parking.

La nouvelle liste des emplacements réservés est jointe au Plan de zonage.

## 1 - VOIRIE

| N°   | DESIGNATION                                                                             | OBJET                                                        | LARGEUR<br>OU<br>EMPRISE | BENEFICIAIRE |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|
| V 1  | Chemin des Meules - depuis l'école jusqu'au chemin du Bourdeau                          | Cheminement piéton et piste cyclable                         | 7 m                      | COMMUNE      |
| V 2  | Chemin du Bourdeau - depuis le chemin des Meules jusqu'au chemin rural n°5 des Potières | Cheminement piéton et piste cyclable                         | 7 m                      | COMMUNE      |
| V 3  | Entre le chemin du Montalet et le chemin de l'Atelier                                   | Cheminement piéton et piste cyclable                         | 4 m                      | COMMUNE      |
| V 4  | Le long de La Chana entre la route de Pusignan et le chemin de Saint-Georges            | Cheminement piéton et piste cyclable                         | 3 m                      | COMMUNE      |
| V 5  | Le long de La Chana sur la parcelle 158 (Lieudit "Les Mures")                           | Cheminement piéton et piste cyclable                         | 4 m                      | COMMUNE      |
| V 6  | Le long de La Chana entre le chemin de Mure et l'emprise de l'autoroute                 | Cheminement piéton et piste cyclable                         | 4 m                      | COMMUNE      |
| V 7  | Sur le côté Est de l'autoroute, sur toute la longueur                                   | Merlon contre le bruit de la ligne TGV et cheminement piéton | 30 m                     | COMMUNE      |
| V8   | Chemin de Mure - entre la route de Lyon et le chemin des Meules                         | Cheminement piéton et piste cyclable                         | 4 m                      | COMMUNE      |
| V 9  | Voie de liaison à créer entre Bouchetières et Biane                                     | voie de liaison + cheminement piéton                         | 10m / 12m                | COMMUNE      |
| V 10 | Emprise CFAL                                                                            | Elargissement                                                | Non compté               | SNCF         |
| V 11 | Entre chemin de Mure et zone 2 AUx s                                                    | Liaison interne de la zone 2 AUxs                            | 0,15 hect                | COMMUNE      |
| V 12 | Entre chemin de Mure et zone Uxs                                                        | Liaison interne                                              | 0,26 hect                | COMMUNE      |
| V 13 | Zone 2 AU des Bouchetières                                                              | Liaison interne et stationnement                             | 12 m                     | COMMUNE      |
| V 14 | Zones 1 AUa et 2 AU des Bouchetières                                                    | Liaison interne et stationnement                             | 8 m                      | COMMUNE      |
| V 15 | Zones 1 AUa des Bouchetières                                                            | Liaison interne et stationnement                             | 12 m                     | COMMUNE      |
| V 16 | Chemin de Chantenoy                                                                     | Elargissement                                                | 5 m                      | COMMUNE      |
| V 17 | Rue Château des Marres                                                                  | Elargissement de la voie                                     | 570 m²                   | COMMUNE      |
| V18  | Création d'une déviation le long de la voie ferrée                                      |                                                              |                          | SNCF         |

## 2 - EQUIPEMENTS PUBLICS

| N°  | DESTINATION                                | SUPERFICI<br>E | BENEFICIAIRE |
|-----|--------------------------------------------|----------------|--------------|
| R 1 | Parking et accès des équipements scolaires | 0,3 ha         | COMMUNE      |
| R 2 | Extension du cimetière                     | 0,23 ha        | COMMUNE      |
| R 3 | Création d'un parking                      | 0,37 ha        | COMMUNE      |

## 2 - 2 Les servitudes d'utilités publiques (S.U.P.)

9 servitudes sont recensées et font état chacune des contraintes administratives et planificatrices agissant sur le territoire.

Ces servitudes sont en annexe 4 du dossier de PLU.

- **A2 : dispositifs d'irrigation – servitudes pour la pose de canalisations souterraines d'irrigation**

**Caractéristiques :**

Alimentation en eau d'irrigation par aspersion – Réseau de desserte sur la commune de JONS pour l'Association syndicale autorisée d'Irrigation de Jons (69) et Villette d'Anthon (38).

- **EL3 : servitude de halage et de marchepied**

**Caractéristiques :**

Servitudes de HALAGE de 7m80 le long des rives du RHONE à l'aval du pont de JONS jusqu'à la limite de la commune de Jonage et servitude de MARCHEPIED de 3m25 en amont du pont de JONS jusqu'aux limites avec le département de l'Isère.

- **I1 : Servitudes d'utilité publique relative à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients présentés par les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.**

**Caractéristiques :**

Servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de produits chimiques pour la commune de Jons.

Ouvrages ne traversant pas la commune mais dont les zones d'effets atteignent la commune :

- ETEL Feyzin Viriat (DN 200 aérien et enterré).

Pas d'installations annexes situées sur les communes limitrophes dont les zones d'effets atteignent la commune.

- **I1 : Servitudes d'utilité publique relative à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients présentés par les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.**

**Caractéristiques :**

Servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé pour la commune de Jons.

Ouvrages traversant la commune :

- Rhône 1 (DN 500).

Pas d'installations annexes situées sur la commune. Pas d'ouvrages ni d'installations annexes situés sur les communes limitrophes dont les zones d'effets atteignent la commune.

- **I3 : canalisations de transport de gaz**

**Caractéristiques :**

La Commune de JONS est traversée par un **ouvrage de transport de gaz**, S.U.P inscrite sur le plan annexé au dossier du PLU. Il s'agit de la canalisation ARS-MIONS Ø500mm (code 3051).

La construction des canalisations de transport de matières dangereuses relève de trois règlements de sécurité distincts selon que l'on transporte du gaz combustible, des hydrocarbures ou des produits chimiques. Ces règlements indiquent, pour partie d'entre eux, des dispositions en ce qui concerne les contraintes d'isolement réglementaire résultant des caractéristiques de la canalisation.

Il est à noter qu'une majorité d'ouvrage a néanmoins été posée avant l'adoption des derniers règlements de sécurité et suit donc les dispositions des règlements antérieurs également rappelés ci-après.

La canalisation susvisée entraîne en domaine privé une zone non aedificandi de 10 mètres de large (3 mètres à l'ouest et 7 mètres à l'est de l'axe de la canalisation), mètres où les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2.70 mètres de hauteur et toutes façons culturales descendant à plus de 0.60 mètres sont interdites.

Si les canalisations traversent des zones considérées comme espaces boisés classés, il est nécessaire de prendre en compte dans le plan de zonage du PLU la bande de servitude dans laquelle les restrictions précédentes sont à appliquer.

#### ● **I4 : lignes électriques**

##### **Caractéristiques**

La Commune de JONS est traversée par deux **lignes de transport électrique** :

- 225 K MIONS-SAINT VULBAS EST
- 400 K LA BOISSE CHAFARD.

L'existence de ces infrastructures engendre des conséquences notoires, comme la restriction des constructions. A JONS toutefois, ces deux lignes surplombent des zones agricoles, sur lesquelles les servitudes dégagées ne devraient pas avoir de conséquences.

#### ● **PM1 : servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles**

##### **Caractéristiques :**

Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée du Rhône en amont de LYON (inclus le canal de Miribel, PK final au pont de Winston Churchill), valant Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles.

#### ● **T1 : ligne SNCF**

##### **Caractéristiques :**

Le territoire de JONS est traversé à l'ouest par une ligne SNCF qui longe l'autoroute. Celle-ci représente une servitude ayant des effets particuliers, tels que décrits ci-dessous.

##### **Prérogatives exercées par la puissance publique :**

- ⇒ Possibilité pour la SNCF, quand le chemin de fer traverse une zone boisée, d'exécuter à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de largeur calculée du bord extérieur de la voie et après en avoir avisé les propriétaires, les travaux de débroussaillage de morts-bois (article L-322.3 et L-322.4 du code forestier).

#### ● **T5 : servitudes aéronautiques de dégagement**

##### **Caractéristiques :**

1. Plan de dégagement autour de l'aéroport de Lyon-St Exupéry,
2. Suppression de servitudes pour le réservoir et le clocher de Colombier-Saugnieu.

## 2 - 3 Le bilan des surfaces du Plan Local d'Urbanisme

### Les zones Urbaines (U) :

| Zone                                        | Localisation                                                   | PLU approuvé (hect) | Surface PLU révisé (hect) | %            |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|--------------|
| <b>UAd</b>                                  | Biane                                                          | Ud: 23,9            | 14,44                     |              |
| <b>UBc1</b>                                 | 12 Secteurs                                                    | UB eb: 2,7 ha       | 1,92                      |              |
| <b>UBd</b>                                  | Bouchetières, Fontaine, Bourdeau                               | Ud                  | 13,17                     |              |
| <b>Total zone d'habitat constructible</b>   |                                                                | <b>26,60</b>        | <b>29,53</b>              | <b>4,15</b>  |
| <b>UAc, UAc1</b>                            | Biane, Jons, Mairie                                            | UAeb: 43,8          | 11,36                     |              |
| <b>UBc</b>                                  | Bouchetières, Confort, Potières, Montalet, Meules, Jons, Mûres | UAeb                | 23,38                     |              |
| <b>Uh</b>                                   | Pommier, Route du Pont                                         | UAeb                | 5,67                      |              |
| <b>Total zone d'habitat inconstructible</b> |                                                                | <b>43,8</b>         | <b>40,41</b>              | <b>5,55</b>  |
| <b>Total zone d'habitat</b>                 |                                                                | <b>70,40</b>        | <b>69,94</b>              | <b>9,70</b>  |
| <b>Ue</b>                                   | Le Stade                                                       | Uceb: 7,8           | 7,35                      |              |
| <b>Ux</b>                                   | Routes de Pusignan et de Lyon                                  | 8,4                 | 4,99                      |              |
| <b>Uxs</b>                                  | Mairie                                                         | 4,4                 | 0,99                      |              |
| <b>Total zone équipement et économique</b>  |                                                                | <b>20,60</b>        | <b>13,33</b>              | <b>1,8</b>   |
| <b>Total zones urbaines</b>                 |                                                                | <b>91</b>           | <b>83,27</b>              | <b>11,50</b> |

Surface communale officielle : 741 ha. Surface du PLU ancien : 726,40 ha

Surface du PLU révisé: 725,80 hectares (hors extension)

L'emprise totale des zones urbaines représente **83,27 hectares**, contre **91 hectares** dans le PLU précédent, soit une baisse de **7,73 hectares**.

**L'évolution est essentiellement liée au reclassement** des secteurs du Bourdeau, rue des Potières (terrain communal), rue des meules, ou la réduction de la zone UXs de la petite gare, ...

Et ce malgré le reclassement :

- en zone UBd de 4,20 hectares la zone AUa1 des Bouchetières
- en zone 1 AUx de l'extension de la zone artisanale
- en zone Uh des 5,67 hectares de zones Nh du Pommier et de la route du Pont

### Les zones à urbaniser (AU) :

| Zone                                    | Localisation               | PLU approuvé (hect)  | Surface PLU révisé (hect) | %          |
|-----------------------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------------|------------|
| <b>1 AUa</b>                            | Bouchetières               | AUa1 4,15, AUb: 2,66 | 0,41                      |            |
| <b>1 AUx</b>                            | Extension ZA               | Ux: 6,71             | 3,88                      |            |
| <b>Total zones AU court/moyen terme</b> |                            | <b>13,52</b>         | <b>4,29</b>               |            |
| <b>2 AU</b>                             | Bouchetières, Bouzons,     | Ud et AUa2: 5,55     | 3,35                      |            |
| <b>2 AUx</b>                            | Route de Villette d'Anthon | A                    | 2,18                      |            |
| <b>2 AUxs</b>                           | Mairie                     | UXs                  | 1,12                      |            |
| <b>Total zones à moyen /long terme</b>  |                            | <b>5,55</b>          | <b>6,65</b>               |            |
| <b>Total zones à urbaniser</b>          |                            | <b>19,07</b>         | <b>10,94</b>              | <b>1,5</b> |

Le total des zones AU est de **10,94 hectares**, contre **19,07 hectares** dans le PLU précédent, soit une baisse de **8,13 hectares**.

Cette baisse est liée à la suppression des zones 2 AU au Bourdeau et comme déjà vu au reclassement **de la zone 1AUa des Bouchetières construites**.

Le total des zones urbaines ou à urbaniser (U et AU) est de **94,21 hectares contre de 110,07 hectares dans l'ancien PLU**.

**Cette baisse de 15,86 hectares** accompagne celle des zones constructibles pour une meilleure économie d'espace et une protection des espaces agricoles et naturels.

**Il s'agit aussi d'affirmer la volonté de recentrer l'urbanisation autour du bourg, près de secteurs équipés**, en même temps que d'assurer une meilleure maîtrise des constructions futures.

### Les zones agricoles et naturelles :

| Zone                                     | Localisation            | PLU approuvé (hect) | Surface PLU révisé (hect) | %            |
|------------------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------|--------------|
| <b>A</b>                                 | 11 secteurs             | 436,6               | 30,74                     |              |
| <b>Ae</b>                                | Garennas                | Ex A                | 0,83                      |              |
| <b>Ae1</b>                               | Déchetterie             |                     | 0,4                       |              |
| <b>Ap</b>                                |                         | 0                   | 425,64                    |              |
| <b>Total zones agricoles</b>             |                         | <b>431,23</b>       | <b>457,61</b>             | <b>64,95</b> |
| <b>N</b>                                 |                         | 142,7               | 169,78                    |              |
| <b>Ne</b>                                | Cimetière / espace vert | NL: 5,2 avec Mûre   | 3,13                      |              |
| <b>Ne 1</b>                              | Potières                | UBeb                | 0,26                      |              |
| <b>NL</b>                                | Bouchetières            | AUa 1               | 0,81                      |              |
| <b>Total zones naturelles</b>            |                         | <b>185,10</b>       | <b>173,98</b>             | <b>22,05</b> |
| <b>Total zones Agricole et naturelle</b> |                         | <b>616,33</b>       | <b>631,59</b>             | <b>87</b>    |

*PS : La surface communale est de 725,80 hectares*

Le total des zones agricoles et naturelles est de **631,59 hectares** contre **613,33 dans le PLU précédent et progresse ainsi de 15,26 hectares, malgré la création de la zone 2 AUx**.

Avec **87 %** du territoire, les espaces agro naturels contribuent à maintenir le caractère rural de la commune.

**La baisse des zones N** est essentiellement liée au reclassement de la zone NS (12,5 hect) et NSa (21,7 hect) correspondant au TGV et l'autoroute en zone A.

Mais, il faut aussi relever que ces zones sont contraintes, tout comme le territoire de Jons :

- **53 hectares** sont en réalité dédiés à la ligne TGV, l'A432 et son élargissement, soit 7,3 % du territoire.
- **74,1 hectares** sont en zone inondable.
- **396 hectares** en zone C du PEB, soit 54,6 % du territoire.

## 2 - 4 Evaluation des capacités résiduelles constructibles du PLU

Cette approche repose sur l'observation des espaces disponibles en zones constructibles (U et AU) du zonage. Le résultat donne un **ordre de grandeur** de la capacité résiduelle constructible et non ce qui sera construit. Il s'agit surtout de s'assurer de la **cohérence entre les objectifs** de population et le dimensionnement des espaces urbanisables.

L'enjeu étant de permettre à la commune de contrôler au mieux son développement en agissant via le règlement des zones, sur les temps "courts" (les opérations à la parcelle) et les temps "longs" (les opérations de type lotissement ou ZAC en zone AU).

Nota : Les **calculs théoriques** déterminant la capacité brute du PLU ne peuvent être interprétés, **en aucun cas**, comme ce qui sera **réellement réalisé**.

### Hypothèses de calcul :

- **En zones Uad, Ubd et UBc1**, nous appliquons les règles du PLU et du PEB.
  - **Dans les secteurs sur lesquels s'appliquent des servitudes de mixité sociale :**
    - La surface constructible correspond à la surface totale de la servitude de mixité sociale afférente, compris la voirie et le stationnement.
    - Le nombre minimal de logements est défini par la servitude mixité sociale et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
  - **En zones 1 Aub et 2 AU**, le nombre minimal de logements est défini par la servitude mixité sociale et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Nous appliquons un taux minimum de 25 logements par hectare.**

Pour le nombre d'habitants par logement nouveau, on considère conjointement les phénomènes de décohabitation, de vieillissement de la population et la politique de diversification de l'habitat sur Jons avec la répartition suivante :

- **1/3** de studio et T2 : **1,5 personne** par logement
- **1/3** de T3 : **2 personnes** par logement
- **1/3** de T4 et + : **4 personnes** par logement

Dans ce cas, le taux d'occupation par logement baisse sur les années à venir et est estimé à **2,4**.

### 2-4-1 Bilan des zones Urbaines (U)

| Secteurs                   | Parcelles           | Surface (m2)     | Capacité constructive    | Population     |
|----------------------------|---------------------|------------------|--------------------------|----------------|
| <b>Zone UAd - Biane</b>    |                     |                  |                          |                |
| Chemin du Rhône            | n°1180 -1182        | 1 478 m²         | 4 à 5 logements          |                |
| Chemin de Chantenoy        | Div. n°1230         | 772 m²           | 1 logement               |                |
| Chemin Cottés              | Div n°314           | 384 m²           | 1 logement               |                |
| Chemin Cottés              | Div n°1283<br>1277  | 1 783 m²         | 2-4 logements            |                |
| <b>Sous-total UA</b>       | <b>6 parcelles</b>  | <b>4 417 m²</b>  | <b>8 - 11 logements</b>  | <b>19 - 27</b> |
| <b>Zone UBd - Biane</b>    |                     |                  |                          |                |
| Chemin des Bouzons         | Div n°80            | 384 m²           | 1 logement               |                |
| Chemin de Chantenoy        | n°329, 754,         | 6 605 m²         | OAP 1: 15-21 logements   |                |
| ZAC Bouchetière            | 8 parcelles         | 8 964 m²         | 10 -12 logements         |                |
| <b>Zone UBd - Bourdeau</b> |                     |                  |                          |                |
| Chemin du Bourdeau         | Div. n°224          | 702 m²           | 1 logement               |                |
| Chemin du Bourdeau         | Div. n°345          | 730 m²           | 1 logement               |                |
| Chemin du Bourdeau         | Div. n°204          | 1 175 m²         | 1 à 2 logements          |                |
| Bourdeau                   | n°198/324           | 1 050 m²         | 1 logement               |                |
| <b>Sous-total UBd</b>      | <b>16 parcelles</b> | <b>19 610 m²</b> | <b>30 - 39 logements</b> | <b>72 - 94</b> |

| Secteurs               | Parcelles           | Surface (m2)                | Capacité constructive    | Population       |
|------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------|
| <b>Zone UBc1</b>       |                     |                             |                          |                  |
| Jons                   | n°979               | 1 946 m <sup>2</sup>        | 1 logement               |                  |
| Montalet               | n°950               | 1 256 m <sup>2</sup>        | 1 logement               |                  |
| Montalet               | n°241               | 1 941 m <sup>2</sup>        | 1 logement               |                  |
| Chemin de l'Atelier    | n°241               | 1 350 m <sup>2</sup>        | 1 logement               |                  |
| Mure                   | n°175               | 1 503 m <sup>2</sup>        | 1 logement               |                  |
| Mure                   | n°177               | 1 277 m <sup>2</sup>        | 1 logement               |                  |
| Mure                   | n°176               | 913 m <sup>2</sup>          | 1 logement               |                  |
| Mure                   | n°153               | 1 650 m <sup>2</sup>        | 1 logement               |                  |
| Mure                   | n°155               | 1 636 m <sup>2</sup>        | 1 logement               |                  |
| Route de Pusignan      | n°118               | 1 455 m <sup>2</sup>        | 1 logement               |                  |
| Route de Pusignan      | n°121               | 816 m <sup>2</sup>          | 1 logement               |                  |
| Route de Pusignan      | n°64                | 963 m <sup>2</sup>          | 1 logement               |                  |
| Route de Pusignan      | n°104               | 872 m <sup>2</sup>          | 1 logement               |                  |
| <b>Sous-total UBc1</b> | <b>13 parcelles</b> | <b>17 428 m<sup>2</sup></b> | <b>13 logements</b>      | <b>31</b>        |
| <b>Total</b>           | <b>35 parcelles</b> | <b>41 455 m<sup>2</sup></b> | <b>51 à 63 logements</b> | <b>122 à 152</b> |

Ces 35 parcelles sont en "dents creuses" sur le territoire urbain constitué pour la quasi totalité. L'estimation montre une capacité résiduelle constructible totale entre **51 et 63 logements**, soit un potentiel de **5 à 6 ans** (soit 10 logements par an ) dont notamment:

- 8 à 11 logements en divisions parcellaires, soit entre **16 et 18%** du potentiel total.
- 15 à 21 logements en OAP
- 10 à 12 sur la ZAC en cours de réalisation

La densité moyenne est comprise entre **12 et 15 logements /hectare**, mais dans un tissu déjà constitué, ce qui à l'hectare double environ la densité ; D'autant que ce calcul est faussé car les parcelles ne sont pas constructibles sur leur totalité grâce aux bandes d'implantation. Elles pourront être construites et densifiées ultérieurement.

Enfin, les règles d'urbanisme permettent plus, mais cette estimation est faite en fonction du marché libre, soit sur une fourchette basse

## 2 - 4 - 2 Bilan des Zones à Urbaniser (AU)

Ces zones doivent permettre à la collectivité d'agir sur le taux et la nature de la construction. Elles doivent contribuer à diversifier l'offre de logements et « faire vivre » les équipements communaux d'une façon harmonieuse dans le temps, en fonction de la capacité des équipements.

Elles se décomposent en deux types:

- La zone 1 AUa est constructible immédiatement, en suivant le règlement, les principes inscrits aux OAP et en respectant les servitudes de mixité de sociale.
- Les zones 2 AU, considérées comme des "réserves" foncières pour les projets de la collectivité, sont urbanisables suivant une modification ou une révision du PLU.

L'urbanisation de ces secteurs nécessiteront une révision du PLU en application du Code de l'Urbanisme au-delà d'un délai de 9 ans, à compter de l'approbation du PLU.

| Secteurs                              | Parcelles | Surface (m2)                | Capacité constructive | Population |
|---------------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------------------|------------|
| <b>Zone 1 AU: Court - moyen terme</b> |           |                             |                       |            |
| Zone 1 AUa avec OAP 2                 | 5         | 4 144                       | 8 logements           | 19         |
| <b>Sous-total :</b>                   | <b>5</b>  | <b>4 144 m<sup>2</sup></b>  | <b>8 logements</b>    | <b>19</b>  |
| <b>Zone 2 AU : Moyen - Long terme</b> |           |                             |                       |            |
| Suite 1 AUa                           | 5         | 3 356                       | 8 logements           |            |
| Bouchetière - Chantenoy               | 4         | 5 229                       | 15 logements          |            |
| Chemin de Bouzons                     | 5         | 3 696                       | 8 logements           |            |
| <b>Sous-total :</b>                   | <b>14</b> | <b>7 581 m<sup>2</sup></b>  | <b>31 logements</b>   | <b>55</b>  |
| <b>Total</b>                          | <b>19</b> | <b>11 725 m<sup>2</sup></b> | <b>39 logements</b>   | <b>74</b>  |

Avec **39 logements**, la capacité constructible des zones à Urbaniser correspond à 4 ans supplémentaires d'évolution (soit 10 logements par an). Mais, il s'agit de parcelles en totalité en division et multipropriété.

Les modalités d'ouverture devront respecter les principes établis par le PLH d'une part et le SCoT à l'échéance de 2030 en visant une diversification de l'offre de logements, le respect d'un taux d'évolution en cohérence avec les équipements publics de la commune et de leur renforcement, notamment en matière d'assainissement et de gestion des eaux de pluie.

Le total de nombre de logements est d'environ **90 à 102 logements**, soit 9 - 10 ans de capacité constructible pour **5,2 hectares consommés<sup>1</sup>**.

Ceci montre un rééquilibrage de l'offre par rapport au PLU précédent et la volonté de maîtriser l'urbanisation des secteurs centraux.

## 2 - 4 - 3 Bilan et évolution prévisible à l'issue du PLU

Fin 2018, la population est estimée à **1550 habitants** pour **538 résidences principales** (479 en 2014). Pour mémoire, le PLU de 2006 situait la population de Jons à **1600 habitants** à l'échéance de 2015.

L'évolution a été en deçà des prévisions et l'on doit rester prudent quant au résultat des estimations.

Le gabarit des zones constructibles est établi pour la réalisation en neuf de **90 à 101 logements**, A un rythme de construction moyen annuel de **10 logements**, cela représente donc une capacité constructible de 9 - 10 ans de capacité constructible, **soit jusqu'en 2030**.

### Simulation d'évolution lissée sur 10 ans - sur la base de 10 logements/an maximum

Le tableau suivant ne signifie pas pour autant que ce sera ce qui sera réalisé. Il sert uniquement à la collectivité pour suivre l'évolution prévisible de la population et des logements, suivant une hypothèse donnée. le taux d'occupation par logement est estimé à 2,4.

A partir d'une application du PLU fin 2019 pour une durée de 10 ans, nous obtenons la projection suivante.

| Année      | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Logements  | 538  | 548  | 558  | 568  | 578  | 588  | 598  | 608  | 618  | 628  | 638  | 648  | 658  |
| Population | 1550 | 1574 | 1598 | 1622 | 1646 | 1670 | 1694 | 1718 | 1742 | 1766 | 1790 | 1814 | 1838 |

A l'échéance de 2030, la population est estimée à **1838 habitants**, soit un apport de **288 habitants** par rapport à 2018.

Le parc de résidences principales sera quant à lui de **658 unités**.

<sup>1</sup> Pour mémoire, le PLU approuvé a une capacité résiduelle de 157 à 169 logements, sur 16 hectares

## 2 - 4 - 4 Résilience foncière

Il s'agit du rapport entre « ce qui n'a pas été construit » sur « ce qui aurait pu être construit en matière de logements » pendant une période donnée, sur la base de l'application du PLU approuvé. La formule du taux de résilience est  $T = [1 - (\text{logements nouveaux} / \text{logements possibles})]$ .

*En écologie, le terme résilience fait référence à la capacité d'un écosystème à s'adapter à des événements (chocs) extérieurs et des changements imposés. Walker et ses collaborateurs la définissent comme: "La capacité d'un système à absorber un changement perturbant et à se réorganiser en intégrant ce changement, tout en conservant essentiellement la même fonction, la même structure, la même identité et les mêmes capacités de réaction". (Cf. [http://villesentransition.net/transition/introduction/villes\\_en\\_transition](http://villesentransition.net/transition/introduction/villes_en_transition));*

En planification, le rapport entre résilience et foncier a été montré notamment comme mode d'organisation des sociétés rurales face à la crise écologique et foncière du Sahel (Cf. l'exemple de la vallée d'Arewa<sup>2</sup> (Niger central) en 2006.

Nous préférons utiliser la notion de « résilience foncière » à celui de « rétention foncière », car cette dernière n'établit pas de rapport entre le nombre logements construits et la surface constructible disponible. On peut construire aujourd'hui 1 logement sur 2 000 m<sup>2</sup> et 10 sur 1000 m<sup>2</sup>.

Les effets de la densité en urbanisme sont de plus en plus importants et **ne permettent pas de calculer avec précision le nombre de logements nouveaux** qui seront effectivement réalisés.

Autrement dit, ce n'est pas parce qu'il existe des surfaces résiduelles constructibles qu'elles seront réellement construites et que le nombre de logements y sera plus important.

Il n'existe pas non plus aujourd'hui de rapport entre la rareté du foncier, sa cherté et le nombre de logements construits.

Bons nombres d'aménageurs préfèrent encore faire de la maison individuelle que du collectif, car le foncier est mieux valorisé.

Inversement, des collectifs peuvent être implantés en opération de démolition-reconstruction, sans que l'on ait pu anticiper ce phénomène.

Cela dépend de facteurs (taille, forme, localisation, géomorphologie, ...) et de logiques propres aux propriétaires (indivision, occupation, ...) et non maîtrisés en planification par les collectivités.

Elles montrent aussi une forme de résistance de ces propriétaires face aux logiques foncières inhérentes aux documents d'urbanisme.

De plus, la ZAC des Bouchetières, constructible depuis 2006 n'est toujours pas finie. Un aléa inhérent aux impondérables des opérations de construction.

Malgré une capacité initiale constructible totale relativement forte de l'ordre de 16 hectares, l'analyse des permis de construire a révélé qu'il s'est construit entre 2006 et 2018, **117 logements nouveaux en neuf** (soit près 10 logements par an) sur **les 180 possibles** environ en zone urbaine ou à urbaniser immédiatement.

On peut donc estimer le taux de résilience à **35 %**, ce qui demeure fort dans une période de pression foncière.

Le PLU doit avant tout fixer des objectifs d'économie d'espace pour **ne pas compromettre un développement durable de la commune**.

**Ce taux de résilience a permis de dimensionner les surfaces globales constructibles en conséquence, en intégrant les possibilités de division foncière, pour être réaliste mais sans l'utiliser dans le calcul de la capacité résiduelle totale.**

**Cela a tendance à augmenter le dit potentiel constructible, alors même qu'il ne sera pas utilisé en totalité.**

Ainsi, si nous devons calculer ce qui pourra être réalisé dans les 10 ans à venir nous aurions 65 logements prévisibles, soit 6 logements/an.

---

<sup>2</sup> Afrique contemporaine 2006/1 (n° 217) 232 pages. Editeur De Boeck Supérieur - Auteurs : François Fauque et Alain Morel

## 2 - 5 Bilan des servitudes de mixité sociale et de la diversification de l'offre de logements

### La répartition des logements prévisibles.

Le PLH de la CCEL est en cours de révision. Les dernières hypothèses connues étaient un développement compris entre **65-75 logements sur 6 ans**, soit 11 à 13 par an.

La part de logements en locatif aidé doit être de **20 % de la construction neuve**, soit environ **13 à 15** logements.

Le PLU peut répondre à la répartition suivante sur la construction neuve:

- **PLUS** (loyer compris entre 5,14 €/m<sup>2</sup> et 5,54 €/m<sup>2</sup>) : **au minimum 70 %, soit 10 à 11**
- **PLAI** (loyer compris entre 4,56 €/m<sup>2</sup> et 4,92 €/m<sup>2</sup>) : **au minimum 10 %, soit 1 à 2**
- **PLS** (loyer compris entre 7,71 €/m<sup>2</sup> et 8,66 €/m<sup>2</sup>) : **au maximum 20%, soit 2 à 3**

La taille de ces logements: 40 à 50 % minimum de logements de type 1 à 3, soit 5 à 7 logements.

En outre, il s'agit de développer une offre en accession à prix plus abordable (produits en individuel et collectifs, PSLA), à la hauteur de 10%.

### 2 - 5 - 1 Estimation des Servitudes en zones UAd et UBd

#### Le PLU et l'offre locative aidée.

La collectivité a souhaité aller au-delà des minima prescrits par le PLH, dans la mesure où le logement locatif aidé mais à fortiori le logement locatif, est un enjeu primordial pour maîtriser l'évolution de sa population sans avoir à construire plus.

#### Il est ainsi proposé 2 types de servitudes :

- Une servitude de mixité sociale est proposée sur la zone UAd pour tout projet créant **4 logements et plus**, en vue de diversifier l'offre de logements. **Il est demandé** que **25%** du programme de logements soit affecté au minimum à du logement en locatif aidé, sous forme d'un habitat groupé ou petit collectif.

Cette servitude permet d'attribuer une part de logements sociaux dans le cas de constructions neuves ou de changements de destination en vue de l'habitation.

- des servitudes de mixité sociale sur l'ensemble des zones 1 AU ou 2 AU **avec une demande de 30 % minimum de l'offre demandée en locatif aidé.**

| Secteurs                | Parcelles          | Capacité constructive    | Estimation en logement social 25 % |
|-------------------------|--------------------|--------------------------|------------------------------------|
| <b>Zone UAd - Biane</b> |                    |                          |                                    |
| Chemin du Rhône         | n°896              | 4 à 5 logements          | 1                                  |
| <b>Zone UBd - Biane</b> |                    |                          |                                    |
| Chemin de Chantenoy     | N°329, 754,        | OAP 1: 15-21 logements   | 4 à 5                              |
| ZAC Bouchetière         | n°74               | 10 -12 logements         | 2 à 3                              |
| <b>Sous-total UB</b>    | <b>5 parcelles</b> | <b>29 - 38 logements</b> | <b>7 à 9 logements</b>             |

## 2 - 5 - 2 Servitudes en zones à Urbaniser

**4 servitudes** sont instaurées à zone A Urbaniser à la hauteur de **30 %** de la part de la construction neuve.

| Secteurs                              |  | Capacité constructive | Estimation en logement social<br>30 % |
|---------------------------------------|--|-----------------------|---------------------------------------|
| <b>Zone 1 AU: Court - moyen terme</b> |  |                       |                                       |
| Zone 1 AUa avec OAP 2                 |  | 8 logements           | 2                                     |
| <b>Sous-total :</b>                   |  | <b>8 logements</b>    | <b>2</b>                              |
| <b>Zone 2 AU : Moyen - Long terme</b> |  |                       |                                       |
| Suite 1 AUa                           |  | 8 logements           | 2                                     |
| Bouchetière - Chantenoy               |  | 15 logements          | 5                                     |
| Chemin de Bouzons                     |  | 8 logements           | 2                                     |
| <b>Sous-total :</b>                   |  | <b>21 logements</b>   | <b>9</b>                              |
| <b>Total</b>                          |  | <b>29 logements</b>   | <b>11</b>                             |

L'urbanisation de ces secteurs permettra l'accueil de **29 logements** en habitat groupé ou petit collectif, dont **11 minimum en locatif aidé**.

En conclusion, le PLU propose la réalisation de **18 à 20 logements** en locatif aidé, sur les **89 à 101 logements attendus** en construction neuve dans les 10 ans, soit environ **20 %** de la construction neuve.

## 2 - 6 Indicateurs pour l'évaluation de l'application du PLU

La collectivité doit faire un bilan de l'application de son PLU dans **les 9 ans**, à compter de son approbation.

Malgré les mesures mises en place pour favoriser une diversification de l'offre de logement et une économie d'espace, il peut être constaté des écarts avec les objectifs affichés.

Les motifs de modification ou de révision du PLU ainsi que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU pourront s'évaluer au regard notamment des critères principaux proposés par le PLH ou le PLU en matière de besoins en logements:

### Critère 1 : En matière de mixité sociale

- **20 % minimum** de la production neuve en logements locatifs aidés

### Critère 2 : En matière de diversification de la typologie bâtie :

- **40 à 50 % au minimum** du parc de la construction neuve doit être réalisé en petit collectif ou habitat groupé

### Critère 3 : En matière d'évolution de la construction

- Le niveau de construction doit se situer autour de **10 logements** par an avec une densification constatée qui doit se rapprocher de **25 logements** à l'hectare sur l'ensemble de la commune. Cette **densité bâtie moyenne est obtenue suivant le PLH** :
  - **en renouvellement : 30 à 35 logements/ha**
  - **en extension : 15 à 20 logements/ha**

## 3 - Le respect de l'environnement

---

Le rapport de présentation évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. De façon générale, l'urbanisation et l'aménagement des territoires a pour conséquence :

- **une augmentation** de l'imperméabilisation des sols,
- **une augmentation** des rejets d'effluents,
- **un effet d'emprise** sur l'espace agricole,
- **une augmentation** des déplacements (trafic routier et nuisances associées),
- **une augmentation** des besoins en termes d'équipements, de services et de commerces,
- **une augmentation** de la consommation énergétique liée aux bâtiments et aux déplacements
- **Une réduction** des niches et corridors écologiques,
- **une transformation** des paysages urbains, naturels et agricoles.

Les options prises par le PLU **de réduire la surface** des zones urbaines ou à urbaniser, de favoriser les **opérations de densification** et de renouvellement urbain, de **maitriser l'apport de population** permettent de limiter l'ensemble de ces effets.

Des **mesures complémentaires** ont été prises visant à renforcer la préservation de la qualité du cadre de vie et le respect de l'environnement

### 3 - 1 Un arrêt de la consommation foncière

Le bilan comparatif de l'emprise des zones constructibles du PLU ( total des zones U et AU) montre une réduction des espaces constructibles, avec **94,21 hectares contre de 110,07 hectares dans le PLU de 2006.**

**Cette baisse de 15,86 hectares vise une meilleure économie d'espace et une protection des espaces agricoles et naturels.**

Avec un nombre total prévisible de logements d'environ **90 à 102 logements**, pour **5,2 hectares consommés**, la **densité bâtie devrait se situer entre 17 et 19,6 logements / hectare contre 14 actuellement.**

Le PLU conduit à une **importante diminution** de la consommation foncière de **l'ordre de 7 %** et une augmentation de la densité de population sur les zones urbaines.

Toutefois, cette densification attendue ne doit pas se faire au détriment de l'architecture et des caractéristiques locales, ni même avec une imperméabilisation qui tendrait à rendre plus difficile la gestion des eaux pluviales.

### 3 - 2 Le Respect de la loi sur l'eau

La loi n°92.3 sur l'eau du 3 Janvier 1992 et son décret d'application du 3 Juin 1994, précise les obligations des collectivités dans le domaine de l'assainissement et de la gestion équilibrée et solidaire de l'eau.

## **La prise en compte du schéma d'assainissement et d'eaux pluviales – cf. Annexe 1 : Zonages et Carte d'aptitude des sols**

La commune a élaboré **le zonage d'assainissement** qui délimite les zones d'assainissement collectif et celles d'assainissement individuel.

Les choix sur les modalités d'assainissement par secteurs ont été retenus sur des critères technico-économiques et environnementaux, tenant compte notamment du nombre de logements, des contraintes actuelles pour l'assainissement autonome, des enjeux en termes d'urbanisation et du développement futur.

La station d'épuration de Jonage permettra d'accompagner l'évolution prévisible de la population de l'ordre de 240 habitants.

### **Les options générales du Plan Local d'Urbanisme**

Suite aux études menées par le bureau d'études Nicot, les secteurs se révélant inaptes à l'assainissement autonome et ne faisant pas l'objet d'un renforcement du réseau collectif ont été classés en zone inconstructible. Il s'agit notamment des secteurs périphériques classés **en zones Ap ou N** où aucune habitation nouvelle n'y est attendue.

**Le règlement y limite les possibilités d'implantations nouvelles et un assainissement autonome y est obligatoire. Chaque pétitionnaire devra soumettre son projet au SPANC, pour contrôle de conformité.**

### **Les principales orientations retenues au regard de l'assainissement**

Le zonage U constructible (Uad, Ubd, Ubc1, Ue et Ux) concerne les secteurs raccordés du centre bourg et de sa périphérie immédiate.

Il est donc demandé dans ces zones que toute construction à usage d'habitation ou d'activités soit raccordée au réseau public d'assainissement.

il est à noter que contrairement aux prescriptions du zonage, les eaux de piscine doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, et non à celui des eaux pluviales.

### **Les principales orientations retenues au regard de la gestion des eaux de pluie.**

**Les projets sont soumis aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales et au zonage d'eaux pluviales, tel que rappelé dans le règlement du PLU. Soit:**

- Limiter les apports d'eaux sur le réseau. Un traitement à la parcelle est demandé pour tout projet de construction.
- Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
- Le rejet vers un réseau d'assainissement ou le domaine public doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire.

En complément, l'imperméabilisation nouvelle occasionnée par :

- toute opération d'aménagement ou construction nouvelle,
- toute infrastructure ou équipement,

**ne doit pas augmenter** le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés s'appliquent pour 1 projet dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique doit être fournie au service de gestion des eaux pluviales.

Si S projet < 1ha ; Qf = 3L/s

Si S projet ≥ 1ha ; Qf = 10L/s/ha

## Le PLU propose de limiter l'imperméabilisation des sols :

- En zones Ua, l'implantation des constructions est limitée à une bande **30 m**, comptée par rapport à l'alignement présent ou futur. Le **coefficient d'emprise au Sol est limité à 0,50** de la superficie du terrain.
- En zones Ub, le CES est limité à **0,50**
- En zones Uh, le CES est limité à **0,40**
- En zones Ue, le CES est limité à **0,50**
- En zones Ux, le CES est limité à **0,60**

### En complément, il est demandé:

- En zone Ua un coefficient de pleine terre de **50 % minimum et que** la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20 %**.
- En zone Ub un coefficient de pleine terre de **50 % minimum et que** la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30 %**.
- En zone Uh un coefficient de pleine terre de **50 % minimum et que** la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **50 %**.
- En zone Ue un coefficient de pleine terre de **30 % minimum et que** la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **40 %**.
- En zone Ux un coefficient de pleine terre de **20 % minimum et que** la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20 %**.

## 3 - 3 Le respect du patrimoine et des milieux naturels

Les qualités paysagères, naturelles, urbaines ou patrimoniales de **jons** ont fait l'objet d'une attention particulière dans la continuité du PLU précédent.

### La protection des espaces boisés et ripisylves

La commune est concernée notamment par un site NATURA 2000 des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de la région Rhône-Alpes.

L'ensemble de la côtière sur le canal, les vallons boisés et les cours d'eau de la commune ont été classés en zones Ap ou N inconstructibles. Ils bénéficient à ce titre d'une protection maximum.

En outre, les espaces boisés inscrits dans le PLU sont reconduits après avoir fait l'objet d'adaptations en fonction de la réalité des sites : suppression de l'emprise des voies et chemins, des cours d'eau, des lignes à haute tension pour permettre l'entretien.

La surface des Espaces Boisés Classés est d'environ **37 hectares**.

Rappelons à ce sujet que "*Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*"

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (défrichement).

Cependant sont autorisés, sous réserve de déclaration préalable, les coupes et abattages d'arbres ne condamnant pas ainsi l'exploitation forestière lorsqu'il y en a une.

Ce dispositif présente l'intérêt **pour Jons** de classer en EBC les parties boisées de la commune présentant un intérêt écologique et paysager sur le territoire, et d'en conserver le contrôle dans le temps du PLU; Notamment, les parties exposées aux vues.

### Des servitudes sur les éléments de paysage et surfaces eco-aménageables

Le règlement identifie et localise **des éléments de paysage** par une trame spécifique :

**Des haies constituants des éléments du paysage** : Ces haies doivent être maintenues et entretenues quels que soient les activités ou aménagements prévus à proximité.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

**Des Parcs et jardins.** : Ces ensembles paysagers doivent être maintenues et entretenues quels que soient les activités ou aménagements prévus à proximité. Les constructions nouvelles y sont interdites.

Les extensions des constructions existantes, annexes, y compris piscines, aménagements de voirie localisés sur les parcelles concernées peuvent être autorisés sous condition qu'ils soient conçus :

- pour valoriser ces ensembles paysagers.
- que leur destruction partielle soit compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Une destruction partielle peut être autorisée sur ces éléments paysagers uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L.151-23 °, et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).

### **Des protections des éléments du paysage bâti**

Le règlement identifie et localise **7 éléments du paysage bâti à protéger**, au titre de l'article L.151-19, tels qu'indiqués au document graphique :

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable et les démolitions au permis de démolir.

En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origines.

### **Les zones humides**

La protection des ZH sur un territoire permet le maintien de la faune, de la flore, des puits de carbone efficaces et des zones de rétention des eaux pluviales.

La cartographie de repérage a été jointe **au rapport de présentation** pour une parfaite information, y compris sur le plan de zonage. Deux zones sont référencées.

Elles sont classées en zone N avec un trame spécifique au document graphique du règlement qui dispose que :

- Les zones humides devront être maintenues, tout comme leur fonctionnement hydraulique. Les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Ainsi, toute zone humide protégée et identifiée ne devra être ni comblée, ni drainée (en amont ou en aval), ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement et exhaussement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis.

En outre, en dehors de ce référencement et sur l'ensemble des zones agricoles le règlement énonce que :

- Sont interdits les déblais, remblais, dépôts de terre
- Les zones humides devront être maintenues, tout comme leur fonctionnement hydraulique, en amont ou en aval.

Enfin, il doit être rappelé que *"les réalisations d'installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA), qui peuvent avoir un effet sur la ressource en eau ou les écosystèmes aquatiques, (nomenclature "eau et milieux aquatiques" - Art. R. 214-1 du code de l'environnement) sont soumises à autorisation ou déclaration administrative préalable, depuis mars 1993, permettant ainsi aux préfets de réguler les interventions en zone humide."*

Cette loi s'applique quelque soit le zonage et le règlement du PLU au bénéfice des zones humides.

En effet, pour préserver une zone humide, il est tout aussi important de protéger la zone humide que les axes d'écoulement qui l'alimentent.

Ainsi, le PLU de Jons classe en zone N l'ensemble des axes écoulements primaires (rus, vallons, ...) permettant de limiter l'impact sur les milieux aquatiques.

Car, une zone humide a besoin aussi de son bassin versant amont pour être réellement préservée ... Il est ainsi proposé d'encadrer la gestion des travaux autorisés dans les zones A et N, et non uniquement sur un sous-zonage particulier.

### La protection des paysages et du patrimoine bâti

Les zones Urbaines (Ua, Ub) ont fait l'objet de préconisations de bande d'implantation visant à préserver le caractère urbain de chacune des zones (alignement, hauteurs...).

- Le porter à connaissance de l'Etat identifie **12 sites sensibles** au niveau archéologique :

1. Sur les côtes : habitat ? (Gallo-romain)
2. Les Batailles : habitats (âge du bronze, âge du fer), parcellaire, habitat ? (gallo-romain)
3. Sur les Paisses : occupations (âge du fer, gallo-romain)
4. Les Paisses : occupations (protohistoire indéterminée, gallo-romain, Moyen-Age)
5. Les Pissolles : habitat ? (gallo-romain)
6. Confort : maison forte (Moyen-Age)
7. Les Mures, Pré Barret : occupation (Moyen-Age)
8. Bourg : église, motte castrale, château fort (Moyen-Age)
9. Les Mures, Pré Barret : occupation (protohistoire indéterminée)
10. Farnouzet : occupation (gallo-romain)
11. Bianne : oppidum ? (protohistoire indéterminée), habitat, parcellaire, port ? (gallo-romain), habitat (Moyen-Age)
12. Saint-Georges : commanderie ? (Moyen-Age)

Le Plan transmis par les services de l'Etat est reporté au rapport de présentation – partie 1 du PLU. Tout projet dans ces secteurs devra se conformer à la législation en vigueur.

Un Cahier d'Accompagnement Architectural Urbain et Paysager a été élaboré pour sensibiliser et communiquer sur les intentions qualitatives à mettre en œuvre sur le territoire communal.

Une palette couleur pour les façades et les menuiseries a été élaborée. Elle est jointe en annexe du PLU et disponible en mairie.

## 3 - 4 Les nuisances sonores

La commune de Jons, est concernée par les voies bruyantes suivantes :

|                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|
| LGV (Combs-la-Ville à St Louis)                                  |
| A 432                                                            |
| RD 6 (section limite Jonage – Mure)                              |
| RD 6 <sup>E</sup> (section giratoire des 3 Joncs – Pont de Jons) |
| RD 6 (section Mure – limite Villette d'Anthon)                   |
| RD 6 <sup>E</sup> (route de Pusignan)                            |
| RD 303                                                           |

Le PLU s'est attaché à ne pas développer de logements le long de ces axes.

Seules 4 habitations sont attendues sur la RD 6 E, classées en zone urbaine UBc1.

Les prescriptions réglementaires en matière de bruit sont en **Annexe 7** : Classement des infrastructures terrestres bruyantes.

En complément, le PEB de Saint-Exupéry est joint en annexe 6 et il s'agira de se conformer aux prescriptions pour tout projet sur la commune ; D'autant que les nuisances sonores engendrées par les avions de l'aéroport vont doubler au minimum d'ici 2035, comme le prévoit la DTA.

### 3 - 5 La sécurité routière

Au cours des années 2006-2010, 7 accidents ayant occasionné 2 morts et 8 blessés ont été répertoriés sur la commune de Jons<sup>3</sup> :

- A 432 : 1 tué, 1 blessé
- RD 6 : 1 tué, 7 blessés

Le PLU a porté ses efforts afin de limiter les conflits d'usage, entre trafic de transit et trafic de desserte locale en :

- **bloquant l'extension** urbaine le long des axes départementaux
- **développant** un réseau piéton entre les différents secteurs du bourg dans le cadre des OAP pour le futur aménagement des zones AU

### 3 - 6 Prise en compte des Aléas géologiques

Les aléas géologiques ont été recensés une première fois dans une étude intitulée « *cartographie des instabilités et aptitudes à l'aménagement sur le département du Rhône (hors Communauté Urbaine de Lyon)* » en 1989, par le CETE, la DDE en collaboration avec le Conseil Général du Rhône. Puis en 2013 par l'étude du BRGM.

Le BET Alp'Georisques a réalisé en conséquence les études dont les résultats sont joints **en annexe 3** et les préconisations intégrées aux dispositions générales du PLU. Il s'agira pour tout projet de s'y référer.

**Il est ainsi proposé :**

- De rendre opposable le plan "cartes des aléas géologiques", en le mentionnant comme **plan de détail 4-2 dans les dispositions générales** (comme on le fait par exemple pour les emplacements réservés).
- D'introduire les prescriptions géologiques au titre **8 des dispositions générales** pour rappeler prescriptions opposables.  
Afin de faciliter la lecture du règlement, il est convenu de rappeler la présence des risques dans le "chapeau" de chaque zone.

### 3 - 7 Prise en compte des Risques d'inondations

**La commune de Jons** est soumise aux dispositions du Plan des surfaces Submersibles du Rhône amont.

*À chaque zone correspond un règlement particulier vis-à-vis de l'occupation du sol et des projets d'aménagement. La prise en compte de ces risques d'inondation peut conduire à limiter la construction sur certains secteurs du PLU, voire même, à les rendre inconstructibles.*

**Il s'agira de se référer au plan de zonage et au règlement du PSS joint en annexe 5 du PLU.**

Le PLU traduit sur le document graphique la zone rouge à **titre indicatif**.

Il s'agira **dans tous les cas que le pétitionnaire se réfère au PSS**.

Cependant, le territoire communal est très peu impacté, seules les zones le long du canal de Jonage sont concernées.

Le reste du territoire est en zone blanche.

Le PLU propose des principes de limitation de l'imperméabilisation visant à réduire les apports en eaux pluviales en aval (CES, bande d'implantation, maintien des jardins, coefficient de pleine terre...).

---

<sup>3</sup> Source : Porter à connaissance

### 3 - 8 Les aléas sismiques

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes.

En application des décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique, la commune est située en **zone de sismicité 3 (modérée)**.

Le titre 9 des dispositions générales du règlement précise que les bâtiments concernés **sur Jons** sont ceux classés **d'importance III et IV au sens de l'article R.563-3 du Code de l'environnement**. Les projets définis par le décret doivent faire l'objet d'une attestation de prise en compte de ces risques.

Les constructions devront répondre aux exigences édictées par le Code de la construction.

### 3 - 9 Énergie, climat et qualité de l'air et gaz à effet de serre

La problématique de réchauffement climatique fait de la limitation des gaz à effet de serre un enjeu fort au niveau de l'urbanisme. Le document d'urbanisme participe à la limitation de la demande en énergie, notamment en permettant :

- **Le phasage de l'apport** en population sur l'ensemble de la commune et avec une priorité sur les secteurs centraux mieux desservis par les transports en commun en particulier.
- **Un renforcement préférentiel** des zones urbaines à proximité des équipements et des services de manière à limiter l'usage de la voiture.
- **Des implantations** relativement denses dans les zones urbaines avec obligations de faire du groupé ou du petit collectif sur les OAP, mais dans le respect des morphologies existantes.
- **Le développement** du maillage piéton et cyclable entre les quartiers.

Notons par ailleurs que l'application généralisée de la RT 2012 depuis 2013 permet d'accomplir « un saut énergétique en deux ans plus important que celui réalisé en 30 ans.

Les nouvelles constructions devront avoir un niveau de consommation équivalent à 50 kW<sub>ep</sub>/an/m<sup>2</sup> soit 5 fois inférieur à la moyenne actuelle des constructions, avec un recours systématique aux énergies renouvelables.

Il n'est pas paru nécessaire sur la commune de Jons que le PLU interfère avec le Code de la construction. L'article 15 n'est pas réglementé.

D'autant qu'en 2020, le nouveau code de la construction doit imposer des constructions passives et/ou à énergie positive.

Cependant, rien n'empêche sur la commune que de telles opérations soient réalisées à l'initiative des opérateurs.

Les matériaux et techniques visant un renforcement de l'isolation thermique sont autorisés tels que les toitures terrasses végétalisées, l'isolation par l'extérieur ou les panneaux solaires.

### 3 - 10 Impact du PLU sur l'espace agricole

Comme déjà évoqué dans le bilan des surfaces du nouveau PLU, le zonage redonne plus de **25 hectares** à l'activité agricole, et ce malgré la création de la zone 2 AUx sur 2,18 hectares.

Seule cette dernière est en extension par rapport à l'ancien PLU, la zone 1 AUx étant antérieurement classée en Ux.

On notera cependant que ces deux zones impactent des terrains qui servent à la culture de la **céréale** et en marge du Chrysanthème par deux exploitations existantes :

- **GAEC DE POMMIER** pour environ 3.6 hectares, la moitié en 1 AUx et l'autre en 2 AUx (soit environ 4% de sa SAU).... Cet exploitant va bientôt partir à la retraite sans repreneur... et il souhaite redistribuer ses terres de manière équitable aux exploitants de Jons...
- **GAEC SAINT GEORGES** pour moins de 0.4 hectare, soit moins de 1% de sa SAU...

Il semble donc que l'impact de ces deux zones soit réduit sur les exploitations et sur l'espace agricole de Jons en particulier.

---

### En conclusion provisoire... :

Globalement, le PLU pourra générer des **effets positifs** par :

- **l'amélioration** des déplacements et le renforcement des modes doux de circulation,
- **la préservation** des secteurs à forts enjeux écologiques,
- **la préservation** des secteurs agricoles de production,
- **l'amélioration** du cadre de vie et le renforcement de l'accessibilité aux équipements et services,

Les effets négatifs du PLU liés à l'emprise des zones U et AU, aux constructions nouvelles pourront être compensés dans les aménagements à venir, en veillant à la qualité des opérations et à l'intégration des sensibilités environnementales et paysagères.

Des orientations d'aménagement pourront renforcer la prise en compte de l'environnement lors de l'ouverture des zones 2 AU.

Il en est aussi de la responsabilité individuelle, des particuliers, aménageurs ou promoteurs et des opérateurs des infrastructures dans le cadre de chaque projet.