

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE JONS



2-1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision prescrite le :	26 Novembre 2010
Arrêtée le :	25 Juillet 2019
Approuvée le :	23 Octobre 2020

Les **orientations d'aménagement et de programmation peuvent** comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les déplacements, dans le respect des objectifs définis par le **projet d'aménagement et de développement durables**.

- 1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations définissent des actions et opérations nécessaires pour assurer le maintien et le développement d'activités (PADD)**
- 2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale. Des niveaux de densité et des servitudes de mixité sociale sont définies pour chaque secteur.**
- 3. En ce qui concerne les déplacements, une attention particulière est portée sur les des continuités fonctionnelles inter quartier, afin d'améliorer l'accessibilité (cheminements piétons, stationnements, voiries nouvelles ...)**

La commune a ainsi la possibilité d'assurer une **maîtrise accrue** de son urbanisation dans l'intérêt général avec un planning de réalisation en fonction du renforcement des équipements publics nécessaires (accès, voirie, réseaux Eaux Usées, Eaux Pluviales, station d'épuration, ...).

Les OAP comportent :

- un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des chaque secteur et de la réalisation des équipements correspondants.
- des schémas d'aménagement qui fixent les grands principes pour l'urbanisation future.
- les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

L'objet de cette présentation porte sur les **3 sites à enjeux suivants**:

Secteur 1: Les Bouchetières 2

Secteur 2: L'extension de la ZA des 3 Joncs

Secteur 3: L'extension de la ZA des 3 Joncs

Le projet d'aménagement et de développement durables a ainsi permis d'identifier des secteurs à enjeux pour la collectivité, où des actions sont envisagées. Les mesures pour la mixité sociale sont portées au document graphique et présentées au plan de détail 4-3.

Des enjeux émergents :

Formes urbaines adaptées, usage raisonné de l'espace, la place du piéton, gestion des eaux pluviales, isolation thermique des bâtiments



Exemples de références sur l'**habitat intermédiaire** de type R+1 à R+2 agrégés, avec une architecture contemporaine pour montrer autre chose que les maisons en bande.

Ici, la typologie des RDC permet d'accueillir aussi des activités, pour une mixité fonctionnelle.

Réf : Autriche.



Le sentiment d'intimité est assuré par un mur de clôture qui protège de la vue des voisins. La maison patio rend possible ce contrôle des « vis-à-vis » par un agencement adapté des jardins privatifs.

Réf : Issue du DOG du SCOT de l'Ouest lyonnais.

Exemple de l'opération **Les belles saisons** à Mornant.



Du petit collectif en Rez-de-chaussée + 2 niveaux donnant la « part belle » aux espaces piétons.

La voiture est disposée en périphérie.

Réf : Civita – Plan b, Issue du DOG du SCOT.



Toiture terrasse végétalisée et accessible, pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de la thermique des bâtiments.

Réf : Photo de l'agence d'urbanisme de Lyon, Issue du DOG du SCOT.

Des enjeux émergents :

Formes urbaines adaptées, usage raisonné de l'espace, la place du piéton, gestion des eaux pluviales, isolation thermique des bâtiments



**Toiture végétalisée et architecture
« traditionnelle »**



Architecture contemporaine et tradition



Espace public et gestion de l'eau pluviale



Espace public et stationnement



Eau et architecture



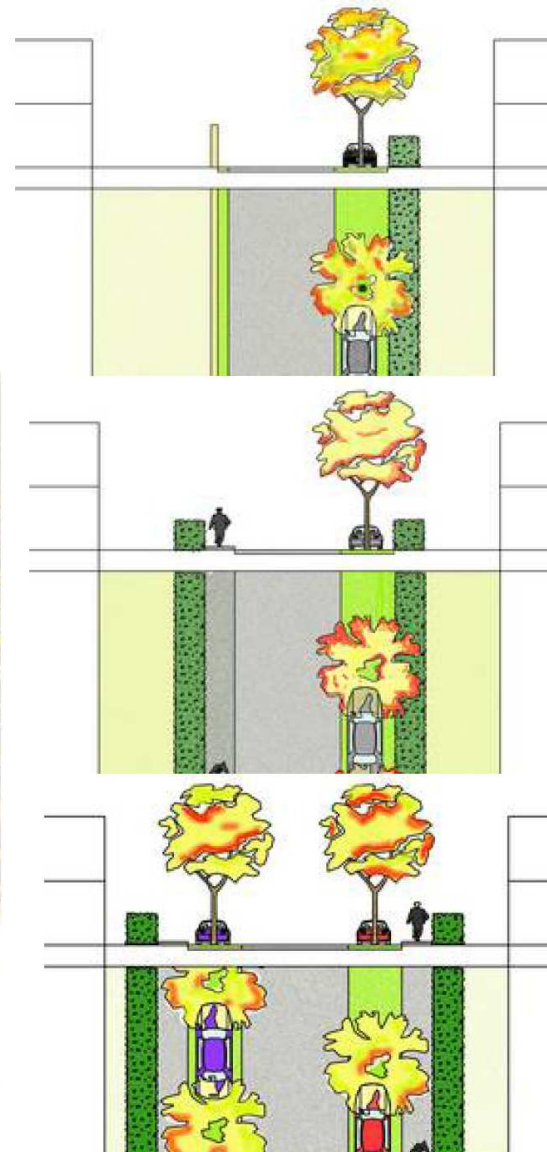
La voirie et le végétal

La voirie, un projet urbain:

- Penser le projet en fonction de l'environnement (relief, réseau hydrologique, végétation) et des relations qu'il entretient avec l'extérieur (connexions au réseau viaire).
- Hiérarchiser les voies selon l'usage
- Penser aux espaces publics de rencontre.



Exemple de traitement d'une voie de desserte d'un lotissement dans la commune de Chaponost (Rhône): Allée plantée de tilleuls et abords engazonnés ou gravillonnés, récupérant l'eau de pluie.



La voirie est souvent inadaptée au lieu et à ses pratiques...
Exemples de traitements et de hiérarchisation:

(Voir Article 12 du Règlement)

VOIRIE MIXTE : DESSERTE INTERNE

Dans les petites rues résidentielles, les piétons marchent sur la chaussée. Les trottoirs sont inutiles... Les abords sont végétalisés pour récupérer les eaux de pluies.

- Chaussée : 5 m
- Accotés enherbés : 2,50 m (stationnement occasionnel)
0,50 m (espace tampon - ruissellement)
- Assiette de voirie : 8 m

VOIRIE INTERNE : LIAISON LOCALE

Un seul trottoir est réalisé pour sécuriser les cheminements. Les bas côtés enherbés permettent une gestion de l'eau pluviale.

- Chaussée : 5 m
- Trottoir : 1,40 m minimum
- Accoté enherbé : 2,50 m pour du stationnement occasionnel
- Assiette de voirie : de 6,40 à 8,90 m.

VOIRIE STRUCTURANTE : LIAISON INTER QUARTIER

La voirie accueille un trafic intense. Elle doit permettre aux différentes fonctions (déplacement, stationnement, cheminement) de se côtoyer en toute sécurité.

- Chaussée : de 5 m à 6 m si transport en commun.
- Stationnement : 2,50 m (de part et d'autre)
- Trottoir : 1,40 m (de part et d'autre)
- Assiette de voirie : de 9,90 à 12,80 m



Contexte:

Ce secteur est situé entre la ZAC des Bouchetières, le chemin des Bouzons et le chemin de Chantenoy. Il est classé en zone AUb de l'ancien PLU et dispose sur 2,6 hectares d'une forte capacité constructible résiduelle.

Le maillage viaire et les réseaux y sont insuffisants pour desservir le coeur de la zone.

Ce secteur peut être considéré comme le prolongement de la ZAC qui dispose encore de **9 lots invendus sur les 45 initiaux**.

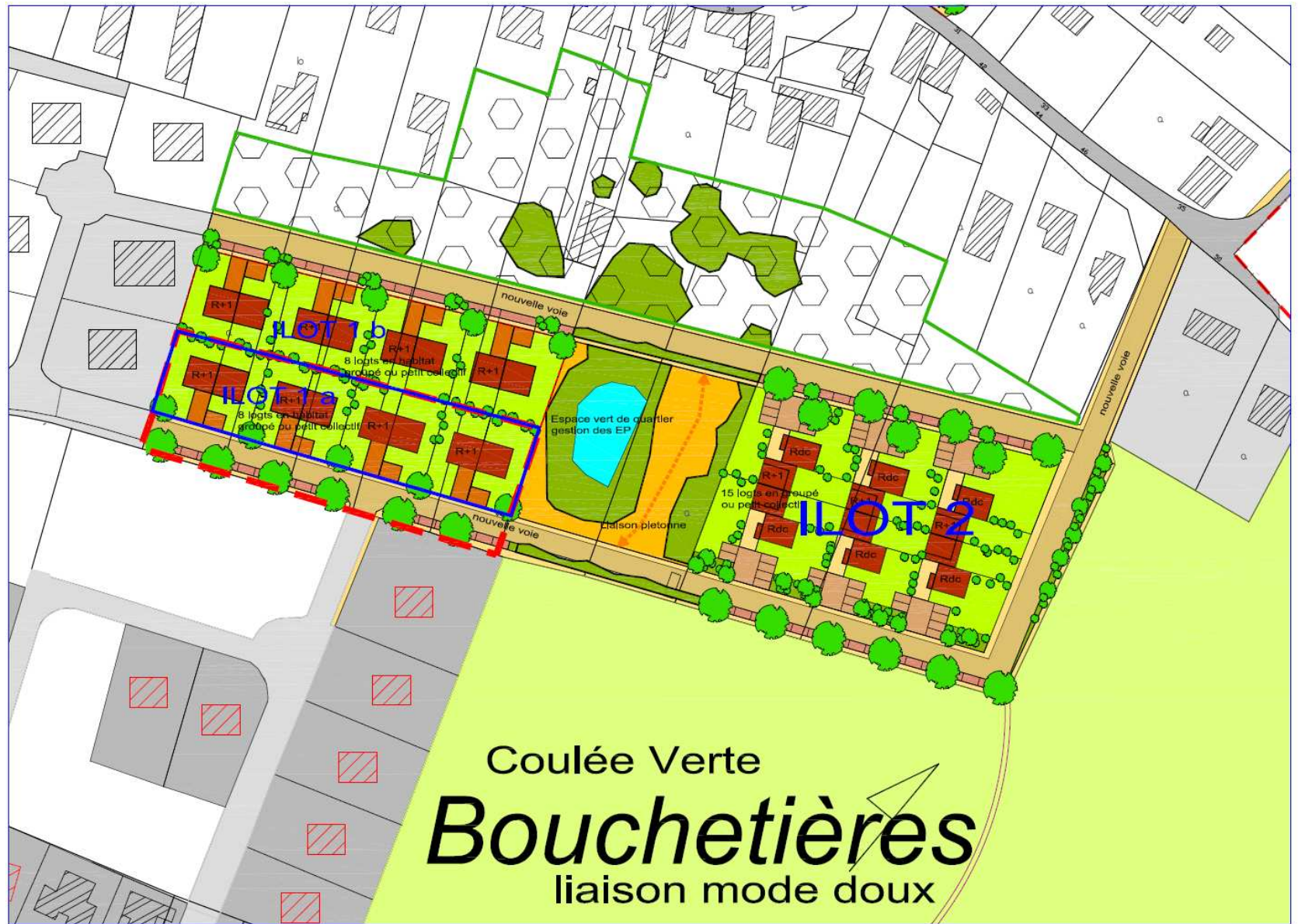
Ces lots restent en dehors des prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Parti d'aménagement:

- **Maîtriser** l'urbanisation future en suivant les principes du PIG et du PLH.
- **Structurer** le réseau viaire automobile et piéton dans le prolongement de la ZAC pour favoriser un désenclavement de Bianne.
- **Diversifier** l'offre de logements.

Orientations d'Aménagement et de Programmation:

- **Proposer** un habitat en petit collectif ou groupé pour diversifier l'offre de logements, sur la base d'une densité minimum de **25 logements à l'hectare**, avec un minimum de **30% des logements** construits en locatif aidé.
- **Réaliser** un maillage viaire, par la création de voiries et de cheminements nouveaux. Prévoir des emplacements réservés en conséquence (débouché chemin et lotissement de Bouzons). Le stationnement est organisé sur voie et mutualisé.
- **Revoir** le phasage et zonage du PLU en proposant une zone AUa (urbanisation à court terme suivant les OAP) sur l'îlot 1 a et une zonage 2 AU à moyen - long terme sur les îlots 1b et 2, nécessitant le renforcement des équipements publics (accès, voirie, VRD, ..) et le débouché sur le chemin de Chantenoy.
- **Favoriser** une rétention des eaux de pluie à la parcelle en maintenant des espaces verts privés et collectifs, en phase 2.



Bilan des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour l'habitat

Ces orientations sont déclinées pour permettre à la collectivité de faire des choix en matière de planification de l'habitat
Elles doivent être vues comme une simulation permettant d'estimer la capacité constructible de chaque secteur et de faire des choix stratégiques.

A - Secteur à court - moyen terme

Secteurs	Emprise de l'opération	SHOB	Niveaux	SDP	Logements	Dont 30% locatif aidé	Population
Secteur 1: Les Bouchetières	2 804 m ²	1 296 m ²		1 036	8	2	19
Ilot 1 a:	2 804 m ²	1 296 m ²	R+1	1 036	8		19

L'aménagement de ce site permet la réalisation de **8 logements** en groupé ou petit collectif, avec une densité de l'ordre de **28 logements/hectare**.
La servitude de mixité sociale demandant 30 % de logements en locatif aidé permet d'en produire **2 unités**.
Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation sous condition de respecter les principes inscrits aux OAP.

B - Secteur à long terme classé en zone 2 AU et hors OAP - Donné à titre indicatif

Secteurs	Emprise de l'opération	SHOB	Niveaux	SDP	Logements	Dont 30% locatif aidé	Population
Secteur 1: Les Bouchetières							
Ilot 1 b	2 924 m ²	1 296 m ²	R+1	1 036	8	2	19
Ilot 2: Est	5 300 m ²	1 440 m ²	R+1	1 152	15	5	36
Total :	8 224 m²	2 736 m²		2 188	23	7	113 - 125

Il apparaît une capacité constructible de l'ordre de 23 logements minimum supplémentaires, soit 2 ans de capacité constructible et une densité de 28 logements / hectare

Ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation suivant une modification ou une révision du PLU.

Le bilan pour le logement social sur une base 30% de logements en locatif aidé, est **de 7 unités minimum**.

La ventilation des types de logements locatifs sociaux produits par commune devra s'effectuer de la manière suivante :

- **10% PLAI minimum**
- **70% PLUS minimum**
- **20% PLS maximum**

Situation dans le POS de 1994

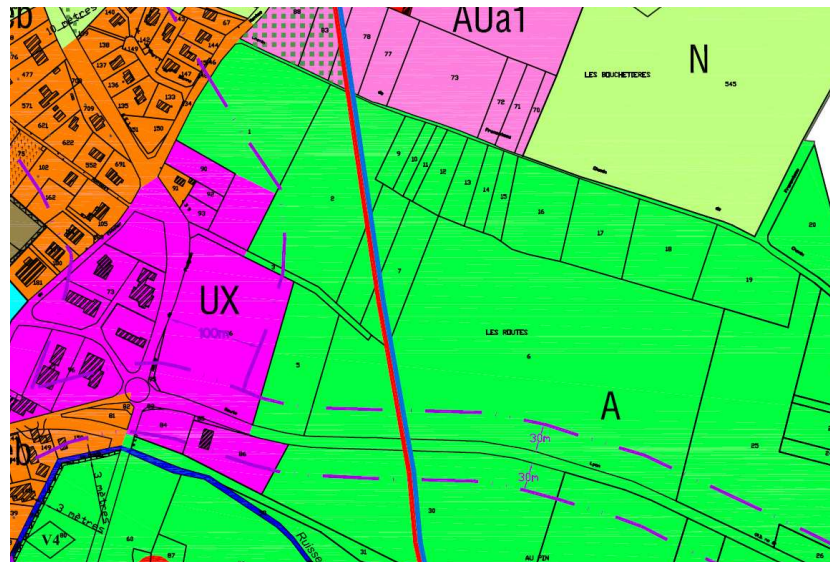


Le POS est le document de référence en ce qui concerne les limites des zones d'activités de Jons, classées en site de niveau 3.

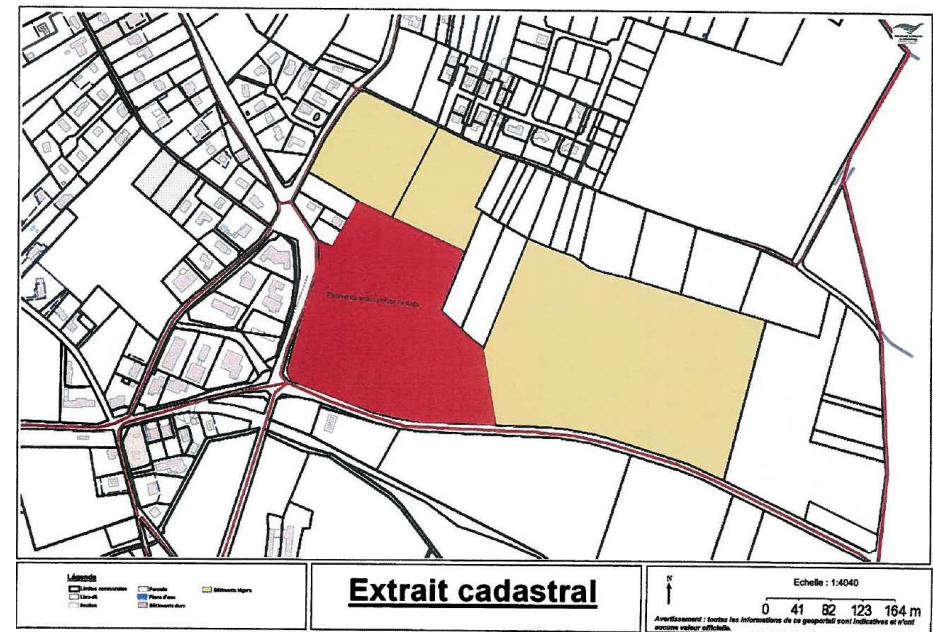
Extrait de la DTA de septembre 2013:

A l'occasion de la révision des documents d'urbanisme, en matière d'urbanisation à vocation économique, la superficie des zones urbanisées ou urbanisables destinées à l'accueil d'activités économiques telle qu'elle résulte du POS ou du PLU opposable à la date d'ouverture de l'enquête publique de la DTA (1er mars 2005) ne pourra pas globalement être augmentée, hors sites de niveaux 1 et 2 répertoriés ci-avant.

Localisation dans le PLU de 2007



Localisation du périmètre d'étude proposé par la CCEL



Constat

La zone NAI du POS prévoyait déjà en 1994, une extension de la zone des 3 Jons, en entrée de bourg.

Son emprise est dimensionnée pour permettre une extension dans le respect de la DTA et du SCoT.

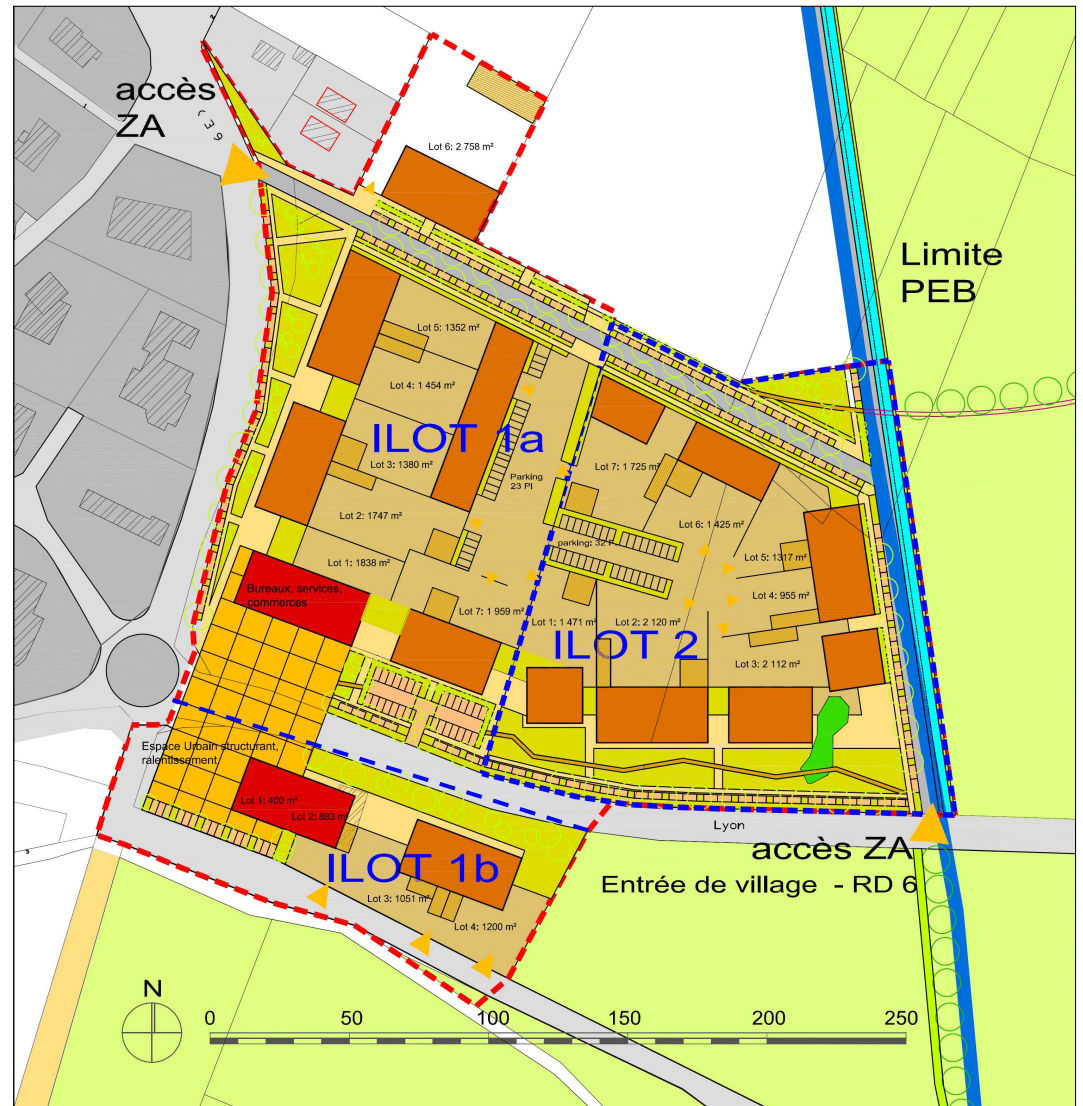
Les réseaux, voiries et accès restent à réaliser, pour partie.

Parti d'aménagement

- **Intégrer** l'extension de la ZA dans une logique de requalification de l'entrée de bourg et de phasage.
- **Structurer** la voirie de façon à permettre des extensions futures, en liaison avec Bianne et les Bouchetières.
- **S'appuyer** sur les limites de la zone C du PEB pour établir une limite à la zone d'activités.
- **Renforcer** la trame verte sur le territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation,

- **Proposer** une zone 1 AUx constructible sur les Ilots 1a et 1b urbanisables suivant le respect du règlement de zone Ux et des orientations de l'OAP principes de l'OAP.
- **Proposer** une zone 2 AUx urbanisable lorsque la zone 1 AUx sera réalisée.
- **Développer** des petits modules de 400 m² à 800 m² d'emprise au sol en RDC + 1 à RDC +2, permettant d'accueillir des activités de taille intermédiaire.
- **Requalifier** l'entrée de ville de la RD 6 pour affirmer son caractère urbain, notamment à l'intersection RD 6 et RD E.
- **Implanter** les constructions dans une logique de façade et de fermeture des espaces fonctionnels des activités.
- **Assurer** le stationnement et la gestion des eaux pluviales de manière collective le long des voies.
- **Permettre** un maillage vert et piéton le long des voies.
- **Créer** un accès pour la desserte interne de la ZA depuis la RD 6, à terme.



Bilan des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour l'activité et les équipements

Ces orientations sont déclinées pour permettre à la collectivité de faire des choix en matière de planification. Elles doivent être vues comme une simulation permettant d'estimer la capacité constructible de chaque secteur et de faire des choix stratégiques.

Secteurs	Emprise projet (m ²)	Emprise bâti (m ²)	Niveaux	Activités (m ²)	Equipements (m ²)	Logements
OAP 2: Court /moyen terme						
Ilot 1a	23 204	5 650	R+1/2	9 040	oui	fonction
OAP 3						
Ilot 1b	9 275	1 600	R+1/2	2 560	oui	fonction
Total	32 479	7 250	R+1/2	11 600		
OAP informative : Long terme						
Ilot 2:	21 857	4 650	R+1/2	7 440		

A court moyen terme, le projet permet de développer des activités sur une forme dense. La Surface de Plancher minimale est de 11 600 m², hors annexes et aires de stockage.

Les logements de fonction pourraient être conditionnés à un prêt conventionné par l'Etat pour les créateurs d'entreprises.

La zone 2 AUx pourra compléter le dispositif en favorisant l'accès sur la RD 6 pour affirmer l'urbanité de la zone et marquer l'entrée de ville.

Base de calcul : Abattement de 20 % pour passer de la Surface hors œuvre brute (SHOB) à la SDP.