

AVIS DU SEPAL SUR LE PROJET DE PLU DE JONS ARRÊTÉ LE 25 JUILLET 2019

Le Sepal a pris connaissance avec intérêt et attention de l'ensemble des pièces constitutives du projet de PLU que vous lui avez transmis.

L'examen des PLU intercommunaux et communaux mis en révision pour être rendus compatibles avec le Scot constitue pour le Sepal un moyen important de s'assurer qu'ils contribuent effectivement à la mise en œuvre des orientations du Scot.

L'avis du Sepal n'est pas un jugement sur le projet que vous avez élaboré pour votre commune mais plutôt **une contribution** reprenant l'ensemble des observations que ce projet appelle de la part du Sepal au regard de la prise en compte des orientations du Scot.

1- PRÉSENTATION DE LA COMMUNE ET DE SES SPÉCIFICITÉS AU REGARD DU SCOT

La commune de Jons appartient à la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais (CCEL), un territoire attractif au plan économique et résidentiel de par sa situation privilégiée vis-à-vis du réseau de transport d'agglomération et métropolitain (A43, A432, Rocade Est) et de l'aéroport de Lyon-Saint-Exupéry.

Elle accueille un peu plus de 1 500 habitants en 2019 (1 467 habitants en 2016) avec un rythme d'accroissement important ces dernières années (+2,2 % / an entre 2011 et 2016). La commune est marquée par la présence de l'A432 et la LGV qui traversent la commune du Nord-Ouest au Sud-Est. Ces infrastructures, de par leur situation encaissée, marquent peu le paysage de Jons, mais impactent le fonctionnement écologique du territoire.

Aux termes du Scot, la commune de Jons possède les spécificités suivantes :

- elle fait partie du **secteur Est** du Scot de l'agglomération lyonnaise pour lequel il est prévu globalement la production d'au moins 37 000 logements nouveaux à horizon 2030 ;
- elle participe à la dynamique du **bassin de vie de l'Est lyonnais** (correspond à celui de la CCEL), dont le projet de Programme Local de l'Habitat 2017-2022, arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 16 mai 2017, table sur un objectif de production de 1 555 à 1 875 logements sur 6 ans, soit 259 à 312 logements par an sur l'ensemble de ce bassin de vie ;
- du fait de sa proximité avec l'aéroport, elle est soumise aux prescriptions des **zones C et D du PEB de l'aéroport de Lyon-Saint-Exupéry**, et à une **limitation d'accueil de nouvelles populations et d'extension de l'urbanisation** conformément à la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise modifiée en février 2015 ;

- elle possède une activité agricole structurante avec des terres de qualité qui ont fait l'objet, sur près de la moitié de la surface communale d'une protection au sein de **périmètres de protection des espaces naturels et agricoles périurbains (Penap)** ;
- elle est le support, sur sa frange Ouest, d'un corridor écologique identifié au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) en tant que « corridor axe », et au Scot en tant que **coupure verte délimitée à préserver** dite de « Saint-Priest - Jons », et dont l'intégrité doit être conservée pour ses fonctions agricoles, paysagères et écologiques.

Sur cette base, il est attendu que le projet de PLU se réfère à ces éléments spécifiques et les inscrive dans son contenu.

2- OBSERVATIONS DÉTAILLÉES SUR LE PROJET DE PLU

De manière générale, le projet communal s'inscrit en cohérence avec les orientations du Scot visant à structurer le développement de l'agglomération autour d'une organisation métropolitaine multipolaire.

EN CE QUI CONCERNE LES AMBITIONS DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

Bien que ne figurant pas au rang des polarités urbaines du Scot (les polarités urbaines les plus proches étant celles de Genas, Meyzieu et Chassieu), la commune de Jons contribue à son niveau aux besoins résidentiels du secteur Est du Scot, tout en étant soumise aux prescriptions du PEB et la DTA. Le projet de PLU table ainsi sur un apport d'environ 290 habitants par rapport à 2018, soit une population qui atteindrait **1 838 à 1 895¹ habitants en 2030.**

Cet objectif reste globalement cohérent avec le plafond démographique fixé dans la DTA à 68 000 habitants à l'échelle des 17 communes concernées².

EN CE QUI CONCERNE L'HABITAT

Le projet de PLU de la commune de Jons prévoit la réalisation de **113 à 125 logements³** sur 10 ans (soit 11 à 13 log/an), qui correspond à un rythme légèrement supérieur à celui de ces 10 dernières années (environ 10 log/an) mais **cohérent avec le projet de Programme Local de l'Habitat** arrêté le 16 mai 2017 (65 à 75 logements sur 6 ans, soit 11 à 13 log/an).

L'ensemble des zones de développement (**zones 1AU et 2AU**) **s'inscrivent au sein du territoire urbain mixte** défini par le Scot. Le projet de PLU est également compatible avec les prescriptions de la DTA dans la mesure où ces zones existaient déjà dans le POS de 1994 et le PLU de 2007.

¹ Incluant 24 logements non comptabilisés. En effet, la commune semble avoir oublié d'inclure dans ses estimations la zone 2AU située au Bourdeau / Route de Lyon inscrite au plan de zonage. En incluant cette zone (environ 9 800 m² pouvant accueillir 24 logements soit environ 57 habitants) la commune atteindrait environ 1895 habitants à horizon 2030. Ainsi, le Sepal recommande à la commune de régulariser ses estimations chiffrées.

² Si on considère que les poids de population seront maintenus entre les SCOT et les communes concernées, la commune de Jons serait à même d'accueillir entre 1700 et 1900 habitants à horizon 2030.

³ En intégrant le potentiel d'accueil de la zone 2AU du Bourdeau (cf. ci-avant).

En matière d'intensification du développement résidentiel, la commune, qui peut difficilement densifier son centre-bourg compte tenu du PEB, fait néanmoins l'effort de **densifier son enveloppe urbaine** constructible (Biane et Bouchetières) en prévoyant d'y produire 56% de ses nouveaux logements (secteur de dents creuses en zones U + zone 2AU du chemin de Bouzons).

Le projet de PLU prévoit des densités allant de 20 à 29 log/ha dans les opérations en extension (Zones 1AUa et 2AU des Bouchetières) et de 22 à 31 log/ha sur les secteurs en renouvellement urbain (secteur du Chemin de Chantenoy et du Chemin de Bouzon). Il reste **globalement cohérent avec les valeurs-guides prescrites par le Scot même si des densités plus faibles peuvent être observées pour certaines opérations en renouvellement urbain éloignées du centre-bourg et situées dans un tissu à dominante pavillonnaire** (Chemin de Bouzons). S'agissant du **secteur UBd du Chemin de Chantenoy**, le Sepal invite la commune à mettre en place une OAP afin de garantir son potentiel de construction (15 à 21 logements – cf. RP), comme cela avait été présenté dans une précédente version du projet de PLU.

Concernant la consommation d'espace liée aux logements, la production des 113 à 125 logements engendrerait l'urbanisation de surfaces non bâties sur environ 6 ha dont environ 2 ha en extension de l'enveloppe urbaine. Le rapport de présentation précise également que le projet de PLU déclassé une dizaine d'hectares de zones U ou AU en zones A ou N. **Le Sepal considère donc que la commune de Jons fait un effort dans son projet pour limiter la consommation de ses espaces naturels et agricoles pour la production de logements.**

Concernant la mixité sociale du parc de logements, la commune entend participer à la production d'une offre résidentielle abordable à l'échelle de la CCEL en prévoyant la production de **25 à 27⁴ logements en locatif aidé, soit 21 à 22% des nouveaux logements.** Cet objectif est compatible avec le projet de PLH de la CCEL. Pour s'en assurer, la commune mobilise plusieurs outils dans son PLU : exigences pour tout projet de 4 logements et plus de réaliser 25% de logements sociaux en zones UAd, servitudes de mixité sociale en zones 1AU et 2AU (30% minimums de logements sociaux).

EN CE QUI CONCERNE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La commune entend conforter l'offre d'accueil par :

- **l'extension en plusieurs phases de la ZA « des 3 Joncs »** : une première à court-moyen terme sur environ 3,2 ha (1AUx), et une seconde à long terme sur environ 2,2 ha (2AUx). La superficie de cette zone d'activités a été **définie avec les services compétents de la CCEL qui assureront sa réalisation**, au regard des besoins locaux en matière de parc d'activités ou de petits lots permettant l'accueil d'artisans et de PME ;

⁴ Incluant 7 logements aidés sur les 24 qui seraient créés sur la zone 2AU du Bourdeau

- **l'extension - à long terme - de ZA « de la Petite Gare »** en cours de réalisation en face de la Mairie (pôle médicale,...), sur environ 1 hectare (2AUxs), permettant l'accueil d'activités de bureau, de service ou de petits artisanats et commerces de détail pour renforcer l'attractivité du centre-bourg.

Notons que ces deux zones préexistaient dans les documents d'urbanisme de la commune (au POS de 1994 pour ce qui concerne la future zone 2AUx des 3 Joncs) et **respecte donc les prescriptions de la DTA.**

Alors que le PADD évoque une approche qualitative pour les zones d'activités, et que les zones d'habitat font l'objet en annexe du projet de PLU d'un « *Cahier d'accompagnement architectural, urbain et paysager* », **le Sepal regrette que les OAP sur l'extension de la ZA des 3 Joncs intègrent peu de préconisations architecturales, paysagères et environnementales.** En la matière, la commune et la CCEL peuvent utilement s'appuyer sur le « Guide pour une qualité et gestion durables des sites et bâtiments d'activités », réalisé en 2013 en partenariat avec la Métropole de Lyon.

Par ailleurs, afin d'assurer le maintien d'une dynamique économique en centre bourg et préserver son attractivité, le projet de PLU prévoit de **préserver la destination des rez-de-chaussée commerciaux existants et d'autoriser de nouveaux commerces de petite taille** le long de la route de Lyon à proximité de la mairie et des équipements et services attenants. Ce choix s'inscrit en cohérence avec le Scot qui identifie bien les centres des communes comme les lieux d'accueil privilégiés des commerces et services de proximité.

S'agissant de l'économie agricole, le projet de PLU répond globalement aux orientations du Scot, que ce soit :

- en termes de **préservation des espaces de production** : maîtrise des extensions urbaines autour du bourg, classement en zones A voire en PENAP (pour une grande partie) des terres agricoles situées à l'Est et au Sud du bourg ;
- en termes de **maintien des outils de production** : autorisation de construire de nouveaux bâtiments agricoles dans les zones A entourant les exploitations existantes ou à venir, sachant que la majeure partie des terres sont classées en zone Ap⁵.

EN CE QUI CONCERNE L'ARMATURE VERTE

Le projet de PLU de la commune de Jons participe à la préservation de l'armature verte du Scot.

Il contribue à la **préservation des continuités et corridors écologiques** (cf. carte page 92 du Doo) et prend en compte la **coupure verte délimitée** dite de « Saint-Priest - Jons », dont l'intégrité est préservée pour ses fonctions agricoles, paysagères et écologiques (zonage Ap ou N, zones humides de Chana).

⁵ Ap : secteur agricole délimité sur les « grandes entités de production reconnues pour leur valeur agronomique » et inconstructible y compris pour les bâtiments agricoles à l'exception des serres

Il assure la **protection des espaces naturels à enjeux** (sites Natura 2000 et ZNIEFF de type I) en lien avec le canal de Jonage, le canal de Miribel et leurs espaces connexes (îles, lônes, zones humides,...) par un classement en zone N.

Enfin, en compatibilité avec **l'armature verte du Scot**, le projet de PLU garantit la coupure non urbanisée entre le bourg de Jons et l'entité urbaine des Bouchetière – Biane.

EN CE QUI CONCERNE L'ENVIRONNEMENT

En matière de gestion des eaux, thématique sensible à Jons compte-tenu de son positionnement au contact des nappes du Rhône et de de l'Est lyonnais, le projet garantit la **protection de la ressource en eau** (intégration de la servitude d'utilité publique du périmètre de protection éloignée du captage du « Lac des Eaux Bleues »), la **protection des milieux aquatiques récepteurs** (zones inondables, zones humides) et favorise une **meilleure gestion des eaux pluviales** (zonage d'assainissement Eaux usées et Eaux pluviales). Le Sepal souligne l'utilisation dans le projet de PLU de **surface minimale en pleine terre de 50% pour les zones Ua et Ub, 30% en Ue, et 20% en Ux** (idem pour les zones AU en fonction de leur indice). Le « Cahier d'accompagnement architectural, urbain et paysager » apporte également des informations complémentaires sur la façon de « Mieux gérer l'eau pluviale » dans le cadre des aménagements.

En matière de nuisances sonores, le projet prend bien en compte les prescriptions du PEB applicable sur la commune, et notamment l'inconstructibilité pour le logement en zone C du PEB.

En matière de gestion énergétique, le projet de PLU facilite le recours aux énergies renouvelables, sans l'imposer dans les nouvelles opérations. Les dispositions réglementaires auraient pu être renforcées en la matière (**notamment dans les secteurs d'OAP**) dans un **contexte de transition énergétique**.

En matière de mobilité, le Sepal souligne le travail réalisée par la commune visant à **améliorer et à sécuriser les déplacements en modes doux** sur le territoire débouchant sur l'inscription de 9 emplacements réservés visant à créer des cheminements doux fonctionnels et sécurisés.

XXXX

Ces remarques étant faites, l'équipe du Sepal reste à la disposition de la commune pour répondre à ses interrogations et expliciter ces observations qui visent à améliorer la compatibilité de son document avec le Scot.