

JONAGE

PROJET DE MODIFICATION N°4 Dossier d'enquête publique 2024



NOTICE D'UTILISATION

Le présent fascicule d'enquête publique, à l'échelle communale ou d'arrondissement, relatif à la modification n° 4 du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), se compose des pièces écrites et des plans classés selon la nomenclature du PLU-H.

Pour une meilleure lecture du fascicule, chaque pièce impactée par une évolution est présentée en double page : le PLU-H opposable (page paire) face à l'évolution soumise à enquête publique (page impaire).

Le sommaire ci-après présente, sous forme de tableau, les pièces impactées et la pagination correspondante afin d'avoir une vision d'ensemble des évolutions engendrées pour chaque point d'enquête.

Si un point d'enquête impacte une pièce dont l'évolution est déclinée sur plusieurs pages, seul le numéro de la première page est indiqué dans la case correspondante du sommaire.

Un plan de situation par commune/arrondissement des points d'enquête est à disposition dans la pochette de la commune/arrondissement afin d'apporter une vision globale des évolutions.

A noter que ce plan n'est pas exhaustif des évolutions, notamment celles délimitées par un périmètre trop vaste à représenter à l'échelle de l'ensemble du territoire (commune ou arrondissement) ou d'un secteur.

Nomenclature du PLU-H :

C.1 Cahier communal

C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

C.1.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Carte de synthèse des orientations du développement territorial

Les outils réglementaires des orientations du développement territorial

Les outils réglementaires des actions du Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POAH)

C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)

C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

C.1.5 Rapport de présentation : Tableau des surfaces de zonages

C.2 Documents graphiques du règlement

C.2.1 à C.2.3 Légendes et plans « Zonages et autres prescriptions »

C.2.4 Légende et plan « Hauteurs »

C.2.5 Légende et plan « Habitat »

C.2.6 Légende et plan « Stationnement »

C.2.7 Légende et plan « Économie »

C.2.8 Légende et plan « Risques naturels et technologiques »

C.3 Documents écrits du règlement

C.3.1 Prescriptions d'urbanisme

Emplacements réservés de voirie (ERV)

Emplacements réservés aux cheminements piétons ou cyclistes

Emplacements réservés aux équipements publics

Emplacements réservés aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques

Localisations préférentielles pour équipements (LPE)

Périmètres d'attente de projet (PAP)

Secteurs de mixité fonctionnelle (SMF)

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A et N

Espaces boisés classés (EBC) ponctuels (arbres remarquables)

Réservations pour programme de logements

Secteurs de taille minimum de logement (STML)

Secteurs de mixité sociale (SMS)

C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)

C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)

SOMMAIRE

Pièces écrites et Plans													
N° Point													
	C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés	C.1.2 Rapport de présentation : outils réglementaires	C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)	C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	C.2.1 à C.2.3 Plans « Zonages et autres prescriptions »	C.2.4 Plan « Hauteurs »	C.2.5 Plan « Habitat »	C.2.6 Plan « Stationnement »	C.2.7 Plan « Économie »	C.2.8 Plan « Risques naturels et technologiques »	C.3.1 Prescriptions d'urbanisme	C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)	C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)
99	P.5	P.8							P.17				
127	P.5				P.13								
128	P.6								P.17				

JONAGE**Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés***(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de services et d'équipements****O Point 127**

Objectif : Accompagner l'aménagement du boulevard Louis Pradel en recherchant une cohérence bâtie et morphologique de centre-bourg à l'échelle du linéaire concerné.

Conséquence : Modification de la zone URi2b en UCe4a avec une hauteur graphique de 10 mètres sur une partie de la parcelle cadastrée AM 826.

Favoriser le maintien et le développement des activités économiques diversifiées "dans la ville"**O Point 128**

Objectif : Conforter l'activité économique autour de la place du Général de Gaulle.

Conséquence : Inscription de linéaires toutes activités au droit des parcelles cadastrées AL 827, 828, 831 et 832 situées 66, 66b et 68 rue Nationale.

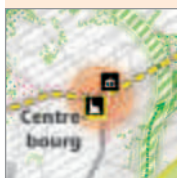
Organiser un développement commercial équilibré et durable**O Point 99**

Objectif : Étendre et conforter l'offre commerciale et d'activité économique du Centre-bourg de Jonage le long du boulevard Louis Pradel en permettant l'implantation de petites surfaces commerciales.

Conséquence : Inscription de linéaires toutes activités de part et d'autre du boulevard Louis Pradel, de la place Charles de Gaulle à la rue de Verdun, et suppression partielle du linéaire traversant la voie,
Modification du périmètre de polarité commerciale avec un plafond de 300 m² de part et d'autre du boulevard Louis Pradel.

Jonage, une commune qui maintient une offre de commerces, services et équipements adaptée aux besoins des habitants.

• Préserver et consolider la centralité du :



- > Conforter l'offre commerciale et de services autour de la place du Général de Gaulle et le long de la rue Nationale, en veillant à la complémentarité entre le petit commerce et les moyennes surfaces commerciales et en permettant notamment la relocalisation et l'extension de la moyenne surface commerciale (située au nord de la rue Nationale) sur l'îlot du château d'eau.
- > Maintenir l'offre en équipements de proximité.
- > Valoriser la trame des espaces publics, en permettant à la fois l'aménagement du nouveau parc public du Marteret et la requalification à terme de la place du Général de Gaulle et de la rue Nationale.

OAP
2

- Les zonages UCe4a et b (avec hauteurs graphiques à 10 et 7 m) s'appliquent sur le cœur du bourg, le long de la rue Nationale et de la rue de la République.
- Des polarités commerciales, avec plafonds à 3500 m² et à 300 m², sont délimitées autour de la rue Nationale.
- Des linéaires toutes activités sont inscrits sur la rue Nationale et autour de la place du Général de Gaulle.
- Une OAP précise les conditions d'aménagement de l'îlot du château d'eau et de l'intégration de la nouvelle moyenne surface commerciale.
- Un ER voirie est inscrit pour l'élargissement de la rue Nationale.
- Une ligne d'implantation précise les modalités d'implantation de la future moyenne surface commerciale.

• Conforter le pôle d'équipements des Brelles sur la route de Pusignan, à la fois :



- > En permettant à l'est la réalisation d'un nouvel équipement sportif, avec notamment la relocalisation du stade de football situé dans le Grand Parc.
- > Et en réservant au nord pour le plus long terme du foncier pour la construction d'un nouvel équipement scolaire.

- Le zonage USP encadre l'évolution du pôle d'équipements des Brelles, avec l'inscription de deux emplacements réservés pour son extension.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

Jonage, une commune qui maintient une offre de commerces, services et équipements adaptée aux besoins des habitants.

• Préserver et consolider la centralité du :

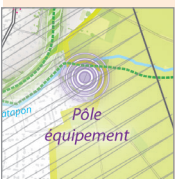


- > Conforter l'offre commerciale et de services autour de la place du Général de Gaulle et le long de la rue Nationale, en veillant à la complémentarité entre le petit commerce et les moyennes surfaces commerciales et en permettant notamment la relocalisation et l'extension de la moyenne surface commerciale (située au nord de la rue Nationale) sur l'îlot du château d'eau.
- > Maintenir l'offre en équipements de proximité.
- > Valoriser la trame des espaces publics, en permettant à la fois l'aménagement du nouveau parc public du Marteret et la requalification à terme de la place du Général de Gaulle et de la rue Nationale.

OAP
2

- Les zonages UCe4a et b (avec hauteurs graphiques à 10 et 7 m) s'appliquent sur le cœur du bourg, le long de la rue Nationale et de la rue de la République.
- Des polarités commerciales, avec plafonds à 3500 m² et à 300 m², sont délimitées autour de la rue Nationale.
- Des linéaires toutes activités sont inscrits sur la rue Nationale, autour de la place du Général de Gaulle, et boulevard Louis Pradel.
- Une OAP précise les conditions d'aménagement de l'îlot du château d'eau et de l'intégration de la nouvelle moyenne surface commerciale.
- Un ER voirie est inscrit pour l'élargissement de la rue Nationale.
- Une ligne d'implantation précise les modalités d'implantation de la future moyenne surface commerciale.

• Conforter le pôle d'équipements des Brelles sur la route de Pusignan, à la fois :



- > En permettant à l'est la réalisation d'un nouvel équipement sportif, avec notamment la relocalisation du stade de football situé dans le Grand Parc.
- > Et en réservant au nord pour le plus long terme du foncier pour la construction d'un nouvel équipement scolaire.

- Le zonage USP encadre l'évolution du pôle d'équipements des Brelles, avec l'inscription de deux emplacements réservés pour son extension.

Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

JONAGE

Surface communale..... 1 212,55 ha (dont surface d'eau : 30,10 ha)

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.M4*	Ap.M4*
Zones mixtes		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3		
UCe4	31,67	31,83
Mixtes de formes compactes		
URm1		
URm2	2,59	2,59
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1		
URc2		
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	33,85	33,85
URi2	166,76	166,60
Zones de projet		
UPr		
Zones spécialisées		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1	81,67	81,67
UEi2	22,45	22,45
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc		
UEI		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP	12,27	12,27
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement		
UPp - UPPa		
UL	3,36	3,36
TOTAL	354,62	354,62

Zones à urbaniser	Av.M4	Ap.M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4		
AURm1		
AURm2		
AURc1		
AURc2		
AURi1	1,72	1,72
AURi2		
AUPr		
AUEi1		
AUEi2		
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEI		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1		
AU2		
AU3		
TOTAL	1,72	1,72

Zones naturelles et agricoles	Av.M4	Ap.M4
Zones naturelles		
N1	382,87	382,87
N2	95,97	95,97
Zones agricoles		
A1	37,03	37,03
A2	340,34	340,34
TOTAL	856,21	856,21

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.M4	Ap.M4
Espaces Boisés Classés	154,67	154,67
Espaces Végétalisés à Valoriser	76,48	76,48
Plantations sur domaine public	3,91	3,91
Terrains urbains cultivés et continuité écologique		
TOTAL	235,06	235,06

* Av.M4 : avant modification n° 4 - Ap.M4 : après modification n° 4

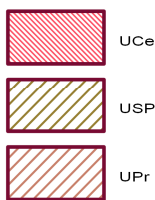
LEGENDE DES PLANS

C.2.2 – Zonages et autres prescriptions

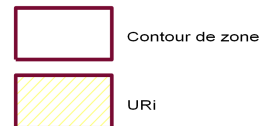
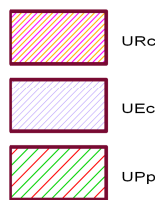
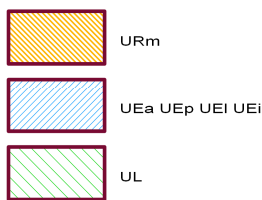
1/2000^e

LES ZONES

Urbaines



Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places



A urbaniser



Agricoles

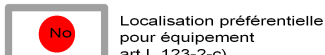
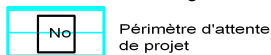
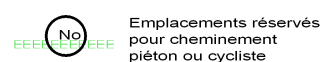
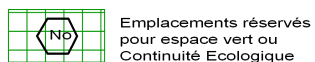
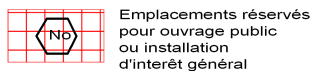


Naturelles

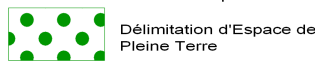
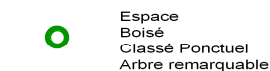


AUTRES PRESCRIPTIONS

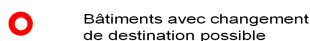
Equipements réseaux et emplacements réservés



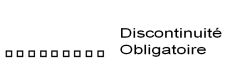
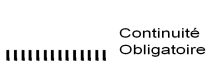
Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions

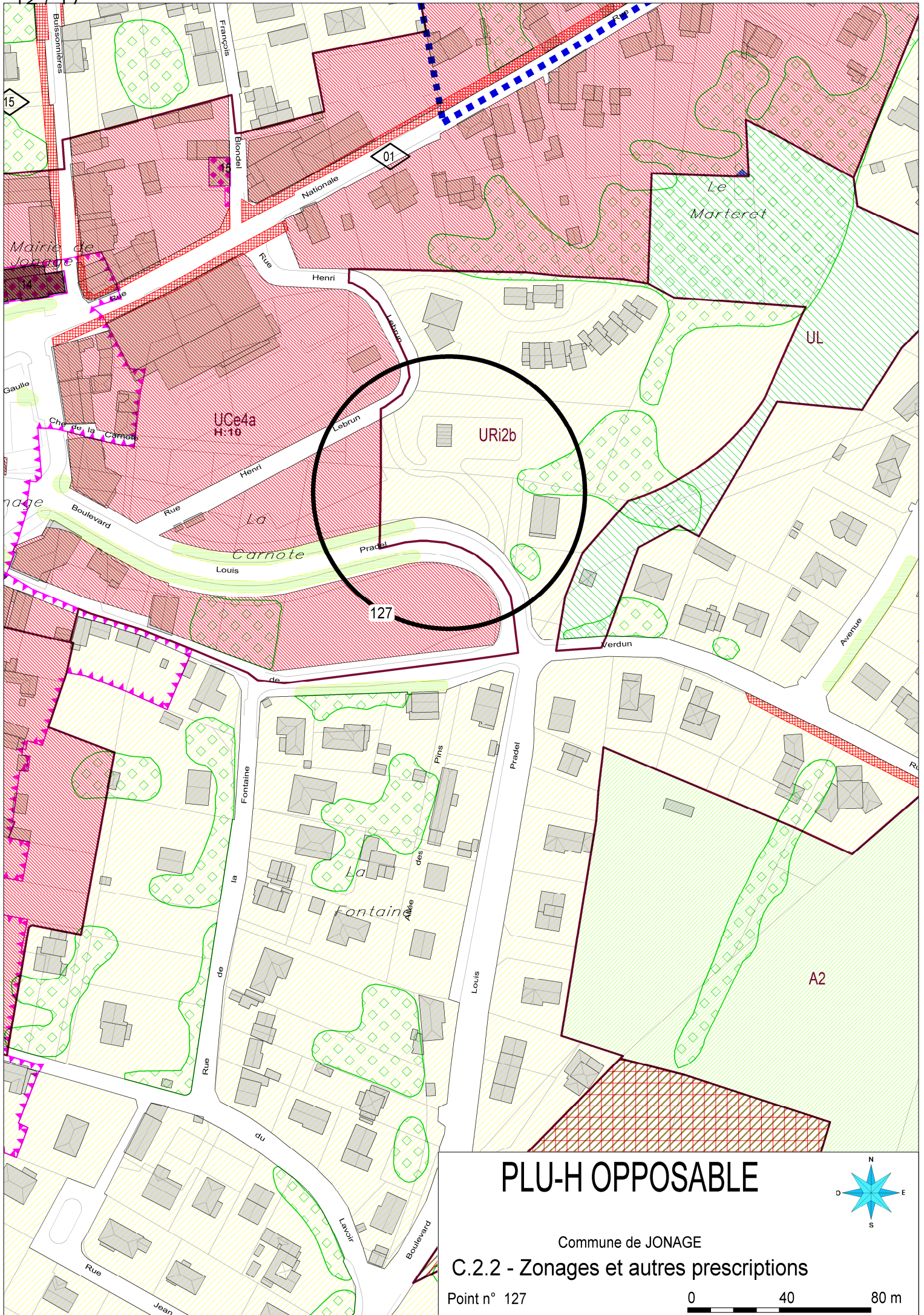


Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



Prescriptions relatives aux déplacements



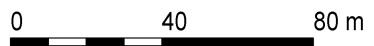
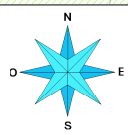


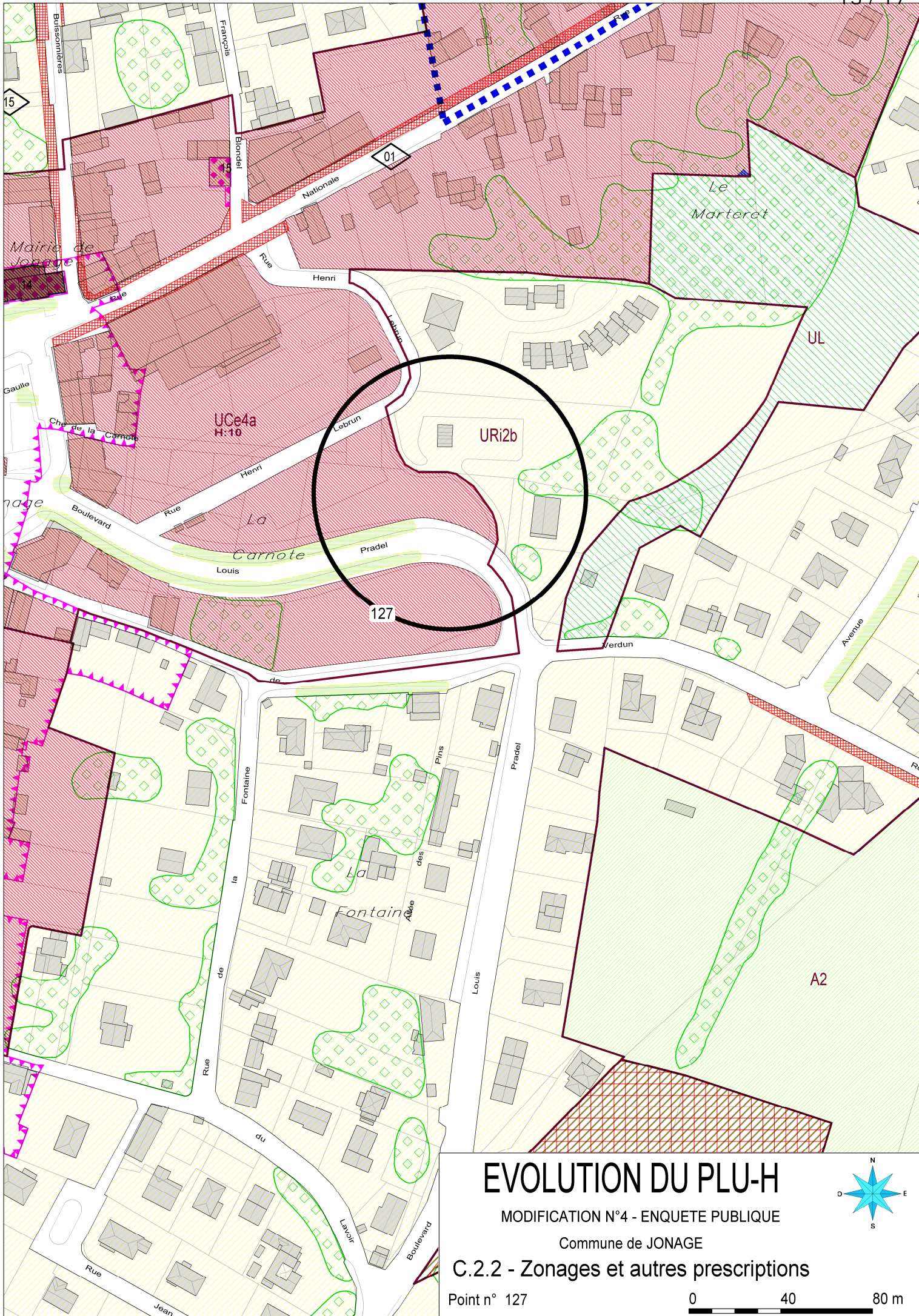
PLU-H OPPOSABLE

Commune de JONAGE

C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 127





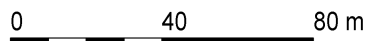
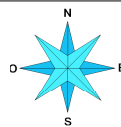
EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de JONAGE

C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 127

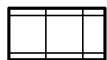


LEGENDE DES PLANS

C.2.7 Economie

1/5000^e

LES POLARITES COMMERCIALES



Polarité commerciale sans plafond



Polarité commerciale plafond 3500m2



Polarité commerciale plafond 2000m2



Polarité commerciale plafond 1500m2



Polarité commerciale plafond 1000m2



Polarité commerciale plafond 300m2



Polarité commerciale plafond 100m2

En l'absence de plafond indiqué au plan se reporter au règlement de la zone

xxxxxxxxx Linéaire Toutes Activités

..... Linéaire artisanal et commercial

LES POLARITES D'HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE



Polarité hôtelière plafond 100chb



Polarité hôtelière sans plafond

LES POLARITES BUREAU



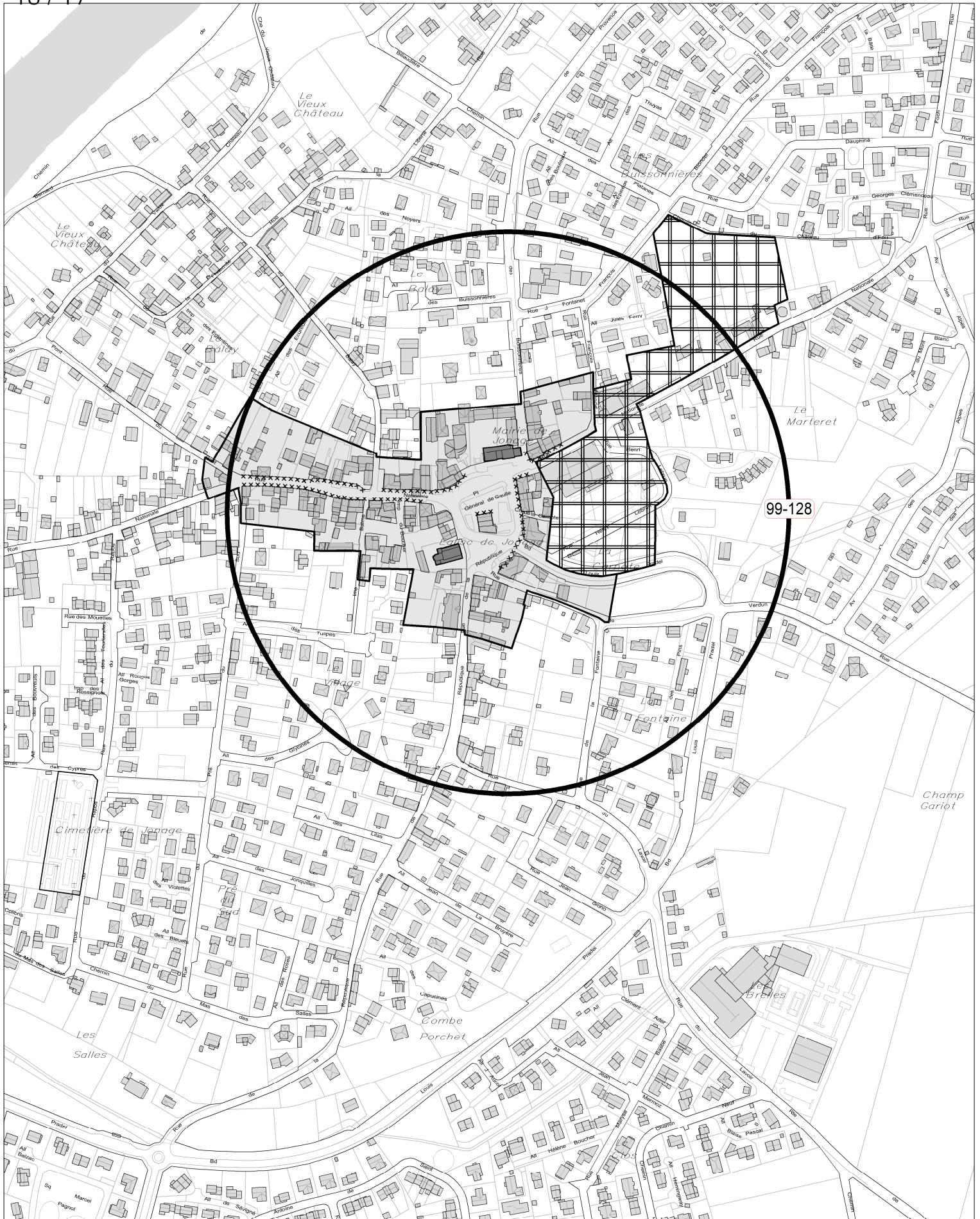
Polarité tertiaire sans plafond



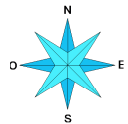
Commune



Arrondissement



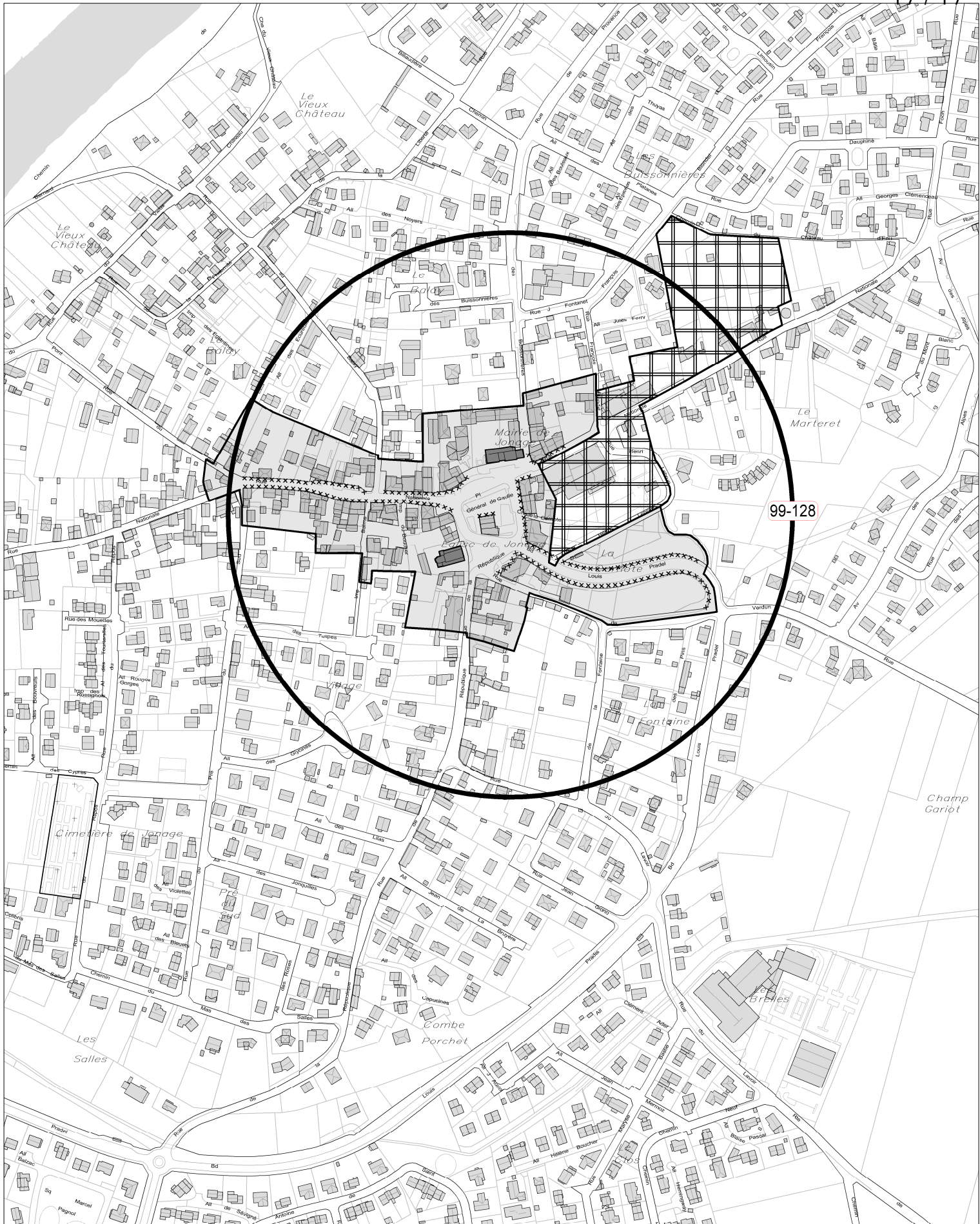
PLU-H OPPOSABLE



Commune de JONAGE
C.2.7 - Economie

Point n° 99-128

0 100 200 m

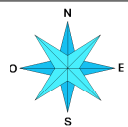


EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de JONAGE

C.2.7 - Economie



Point n° 99-128

