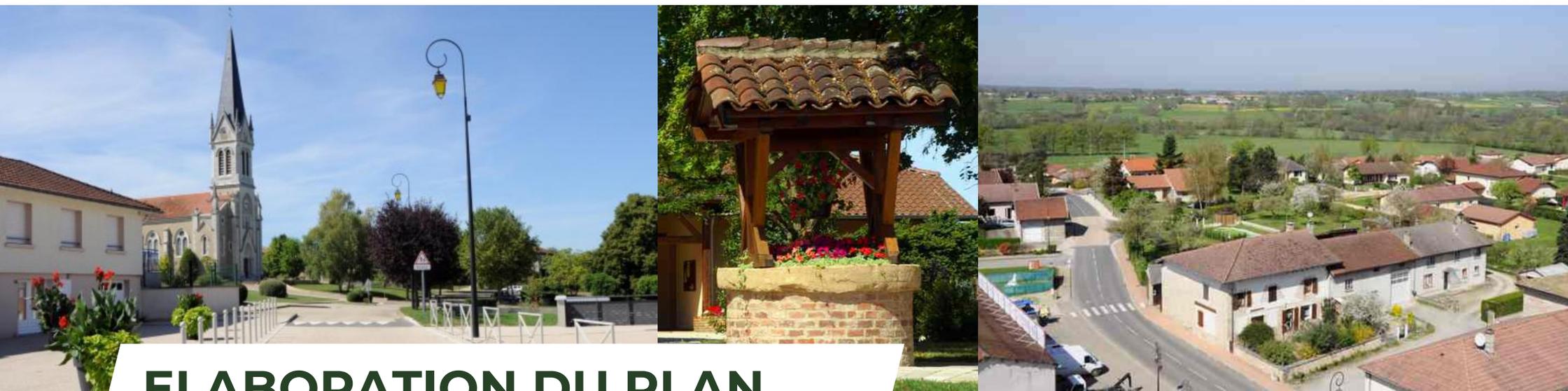


- Réunion publique – Phase règlementaire



## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE JAYAT (01)

2 FÉVRIER 2024

# DÉROULÉ DE LA RÉUNION

---



1. Quelques repères
2. Les outils réglementaires mobilisés pour mettre en œuvre le projet politique
3. Les prochaines étapes

A background image of a topographic map with contour lines, rendered in a light gray color. A dark green rectangular box is overlaid on the left side of the map, containing the title text.

# 1. QUELQUES REPÈRES

# INTRODUCTION AU PLU

## QU'EST-CE-QU'UN PLU?

### Un projet de territoire

Le PLU formalise un projet de territoire transversal et global (démographie, habitat, équipements, économie, paysage) pour un horizon 10/15 ans

### Un outil réglementaire

Un **document unique réglementant le droit des sols** de chaque parcelle, publique ou privée, qui remplacera l'ancien document d'urbanisme communal.

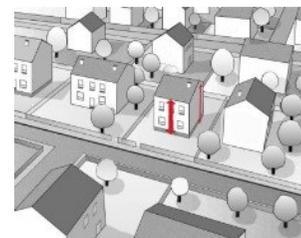
Il répond aux questions suivantes :

*Où construire ?*

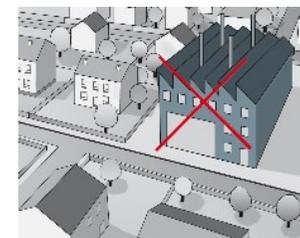
*Que construire ?*

*Dans quelles conditions ?*

*Quels sont les sites protégés ?*



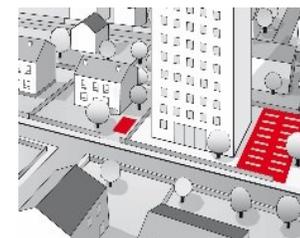
*Quelle hauteur maximale ?*



*Quelle destination est autorisée ?*



*Quel % minimum d'espaces verts ?*



*Combien de places de stationnement exigées ?*

# INTRODUCTION AU PLU

---

## QU'EST-CE-QU'UN PLU?

### Il est constitué de différents documents :



**Un rapport de présentation** : état des lieux de la commune, tant sur ses espaces urbanisés que ses espaces naturels et agricoles et une justification des choix et partis-pris pendant l'élaboration du PLU.



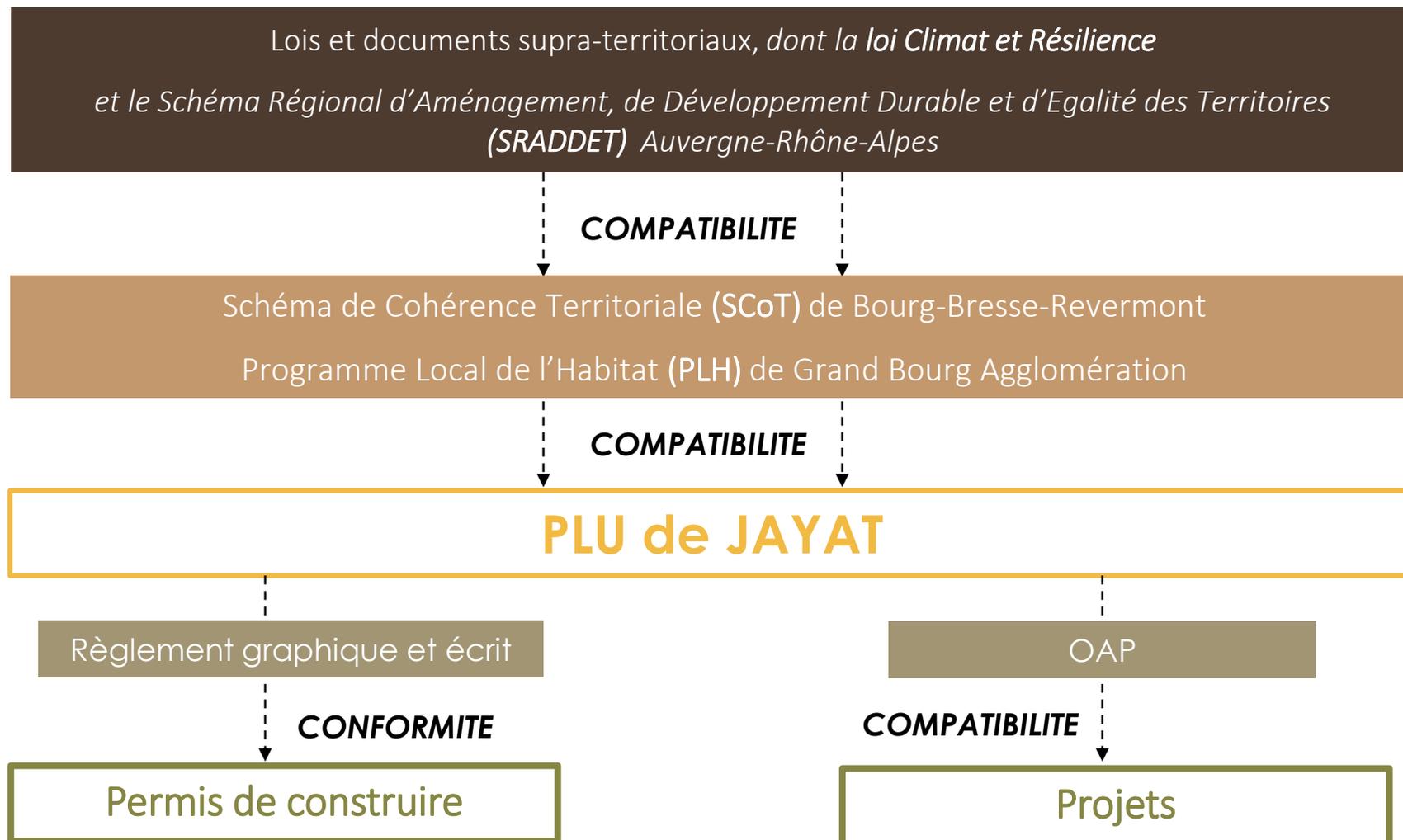
**Un PADD** : socle politique qui fixe les ambitions communales en matière d'urbanisme.



**Zonage, règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation** : Plusieurs outils réglementaires pour encadrer les projets de constructions et aménagements en définissant des interdictions, des conditions, des exigences, des orientations...

# CADRE RÉGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF

## UNE INSCRIPTION DANS UN CADRE RÉGLEMENTAIRE PLUS LARGE



# ETAPES DE LA DEMARCHE

## LES ÉTAPES DE L'ÉLABORATION DU PLU



### ANALYSER LE TERRITOIRE

#### Le diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement

Il dresse un état des lieux exhaustif du territoire notamment du point de vue démographique, socio-économique et environnemental, etc.



### CHOISIR UN CAP

#### Le Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il définit, à partir des axes et objectifs, les grandes orientations du territoire à suivre pour les 10 années à venir.

Fin 2023



### FIXER DES RÈGLES COMMUNES POUR LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS

#### La traduction réglementaire

Elle a pour objectif de traduire les orientations du PADD en déterminant « où et comment construire ? ». Elle définit des zones délimitées dans un plan de zonage, précise les règles de constructibilité spécifiques à chaque secteur et encadre l'aménagement de sites identifiés.

Automne 2024



### L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Suite à l'arrêt du projet, les personnes publiques associées (Etat, Conseil Régional, chambres consulaires, etc.) sont consultées une dernière fois tout comme la population à travers l'enquête publique. Il s'agit ainsi de valider définitivement le projet en vue de son entrée en vigueur.

Début 2025



### L'APPROBATION

Le PLU entre en vigueur après son approbation en Conseil communautaire devenant ainsi légal et opposable.

## EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET RAPPORT DE PRESENTATION

Démarche itérative depuis le diagnostic jusqu'à l'arrêt

## INFORMATION / SENSIBILISATION / CONCERTATION

# LE PROJET POLITIQUE (PADD)

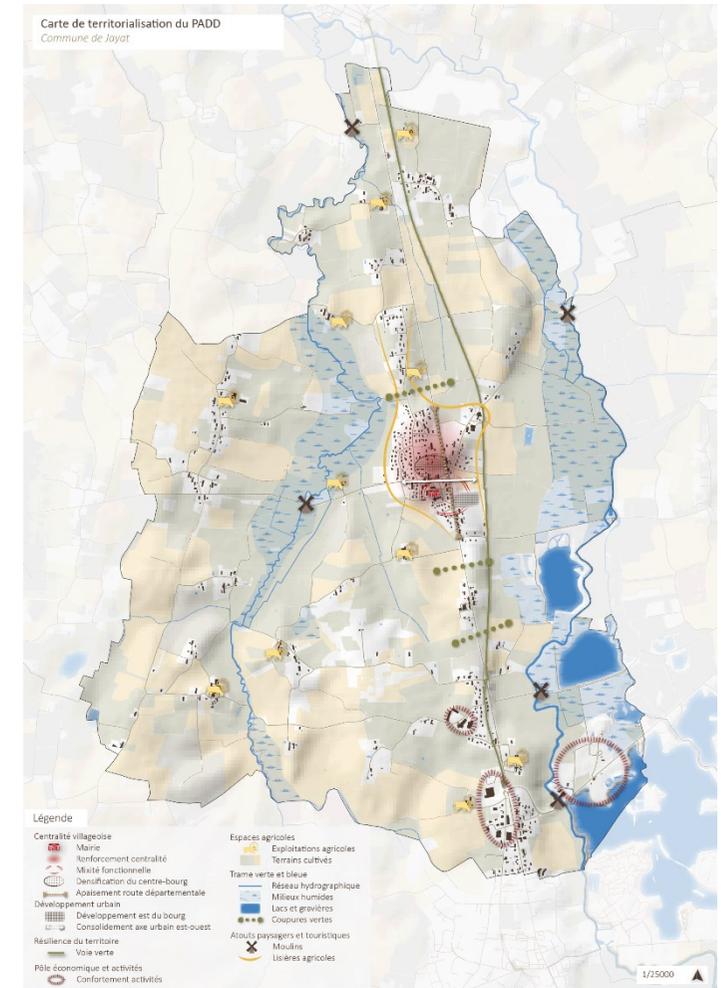
## PADD



1 – RENFORCER LE RÔLE ET LA PLACE DE JAYAT EN TANT QUE POLE RURAL ACCESSIBLE DANS SON BASSIN DE VIE



2 – PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS IDENTITAIRES DE LA COMMUNE ET LES ACTIVITÉS PRÉSENTES AU SEIN DE CES ESPACES



# UNE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE VIA DIFFÉRENTS OUTILS

## LA TRADUCTION DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PADD



### LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

⇒ Un découpage des communes en **plusieurs zones** : *urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles*



# UNE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE VIA DIFFÉRENTS OUTILS

## LA TRADUCTION DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PADD



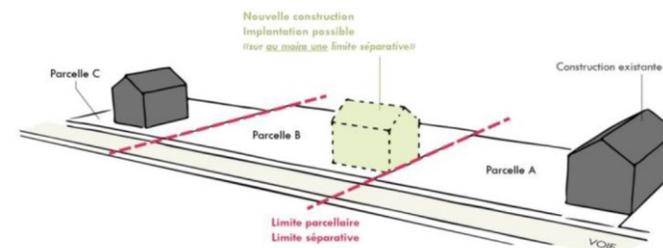
### LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

⇒ Un découpage des communes en **plusieurs zones** : *urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles*



### LE RÉGLEMENT ECRIT

- ⇒ Des règles associées à chaque type de zones, et répertoriées dans plusieurs articles :
- *Que construire (« destinations ») ?*
  - *Quelle implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et limites séparatives ?*
  - *Quelles emprise au sol et hauteur ?*
  - *Quel aspect des constructions ?*
  - *Quel traitement environnemental et paysager ?*



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			Les activités artisanales et de commerce ne générant pas de nuisances (sonores, olfactives, pollution...) pour les zones UC, dans une limite de 150 m <sup>2</sup> de SDP pour les zones Uca et Ucar
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			

# UNE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE VIA DIFFÉRENTS OUTILS

## LA TRADUCTION DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PADD



### LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

- ⇒ Un découpage des communes en **plusieurs zones** : *urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles*
- ⇒ Des **inscriptions graphiques** qui se superposent au zonage et viennent protéger, cibler, identifier... certains éléments



### LE RÉGLEMENT ECRIT

- ⇒ Des règles associées à chaque type de zones, et répertoriées dans plusieurs articles :
  - *Que construire (« destinations ») ?*
  - *Quelle implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et limites séparatives ?*
  - *Quelles emprise au sol et hauteur ?*
  - *Quel aspect des constructions ?*
  - *Quel traitement environnemental et paysager ?*



*Linéaires de haies, linéaires commerciaux, emplacements réservés, zones humides, patrimoine bâti...*

# UNE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE VIA DIFFÉRENTS OUTILS

## LA TRADUCTION DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PADD



### LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

⇒ Un découpage des communes en **plusieurs zones** : *urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles*

⇒ Des **inscriptions graphiques** qui se superposent au zonage et viennent protéger, cibler, identifier... certains éléments



### LE RÉGLEMENT ECRIT

⇒ Des règles associées à chaque type de zones, et répertoriées dans plusieurs articles :

- *Que construire (« destinations ») ?*
- *Quelle implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et limites séparatives ?*
- *Quelles emprise au sol et hauteur ?*
- *Quel aspect des constructions ?*
- *Quel traitement environnemental et paysager ?*

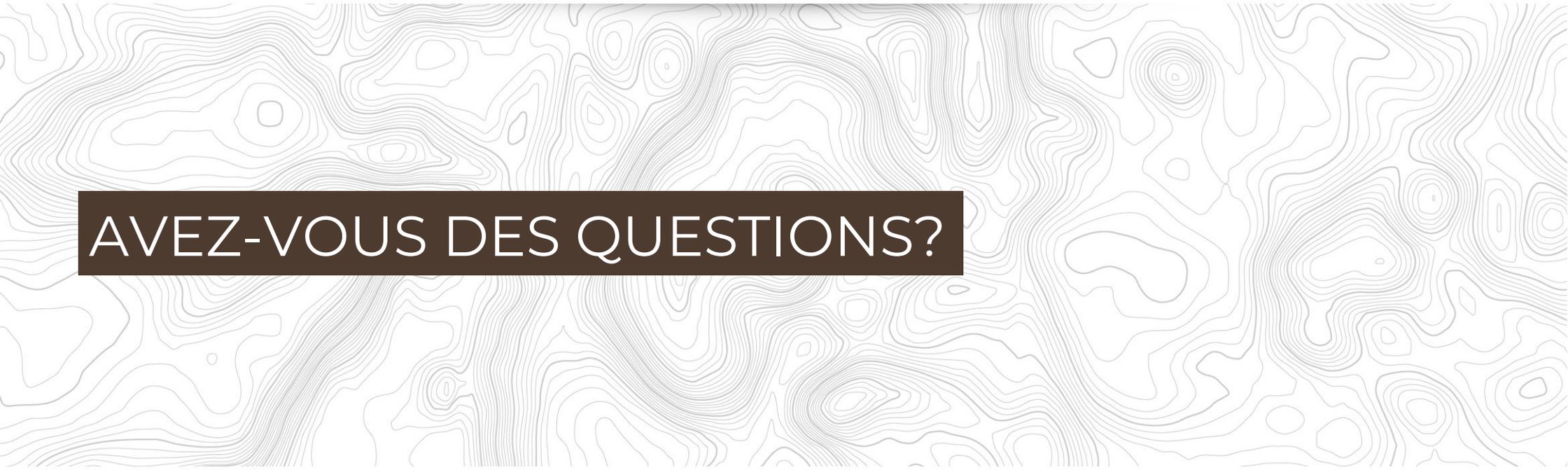


### LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

⇒ Des principes d'aménagement pour des sites stratégiques et secteurs de développement (zones à urbaniser) :

- *Programmation ;*
- *Liaisons douces et accès ;*
- *Gestion des eaux ;*
- *Qualité urbaine, paysagère et environnementale ...*

⇒ Une **compatibilité** des opérations avec ces principes

A background image of a topographic map with contour lines, rendered in a light gray color. A dark brown horizontal bar is overlaid on the map, containing the text "AVEZ-VOUS DES QUESTIONS?".

AVEZ-VOUS DES QUESTIONS?

A background image of a topographic map with contour lines, rendered in a light gray color. A dark brown horizontal bar is overlaid across the middle of the map, containing the section title in white text.

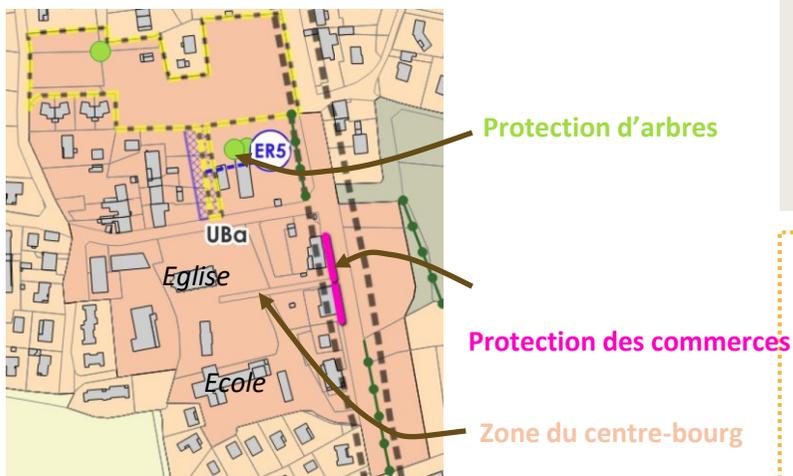
## 2. LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES MOBILISÉS

# ORIENTATION 1 – AFFIRMER LA CENTRALITÉ VILLAGEOISE DE JAYAT

AXE 1 – RENFORCER LE RÔLE ET LA PLACE DE JAYAT EN TANT QUE PÔLE RURAL ACCESSIBLE DANS SON BASSIN DE VIE

## Les objectifs PADD

- Renforcer le centre-bourg en termes de commerces, services, logements...
- Valoriser le patrimoine et les équipements du centre-bourg
- Atténuer la rupture opérée par la route départementale



## La traduction réglementaire

### Règlement graphique

- Protection des commerces au bas du village
- Protection d'éléments paysagers remarquables (haies/arbres) dans le centre-bourg
- Création d'une zone urbaine spécifique au centre-bourg

### Règlement écrit

- Secteur mixte : commerces, équipements, services et habitat
- Implantations et hauteurs (13 mètres) permettant une densification modérée

## Les changements principaux par rapport au document actuel

- Renforcement du centre-bourg au lieu de Cézille, et maîtrise plus importante de la densification des secteurs résidentiels périphériques

# ORIENTATION 2 – ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

AXE 1 – RENFORCER LE RÔLE ET LA PLACE DE JAYAT EN TANT QUE PÔLE RURAL ACCESSIBLE DANS SON BASSIN DE VIE

## Les objectifs PADD

- Accompagner la dynamique démographique
- Diversifier le parc de logements : taille, forme, prix...
- Développer un urbanisme plus sobre en foncier, qui préserve davantage les terres agricoles et naturelles



## La traduction réglementaire

### Règlement graphique

- Deux types de zones résidentielles pour différencier des morphologies urbaines : centre-bourg et lotissements périphériques
- Distinction des hameaux agricoles (Corgens, Grand Vigneux, Les Vernes, La Barronnière, Les Forays, Les Neuves...) des hameaux urbains : Cézille et Riottier

### Règlement écrit

- Implantations et hauteurs permettant une gradation des possibilités d'évolution du bâti selon les zones (centre, périphérie, secteurs agricoles)

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Une OAP sur le terrain libre au nord du centre-bourg

## ZOOM SUR L'OAP DU CENTRE-BOURG

### Objectifs principaux

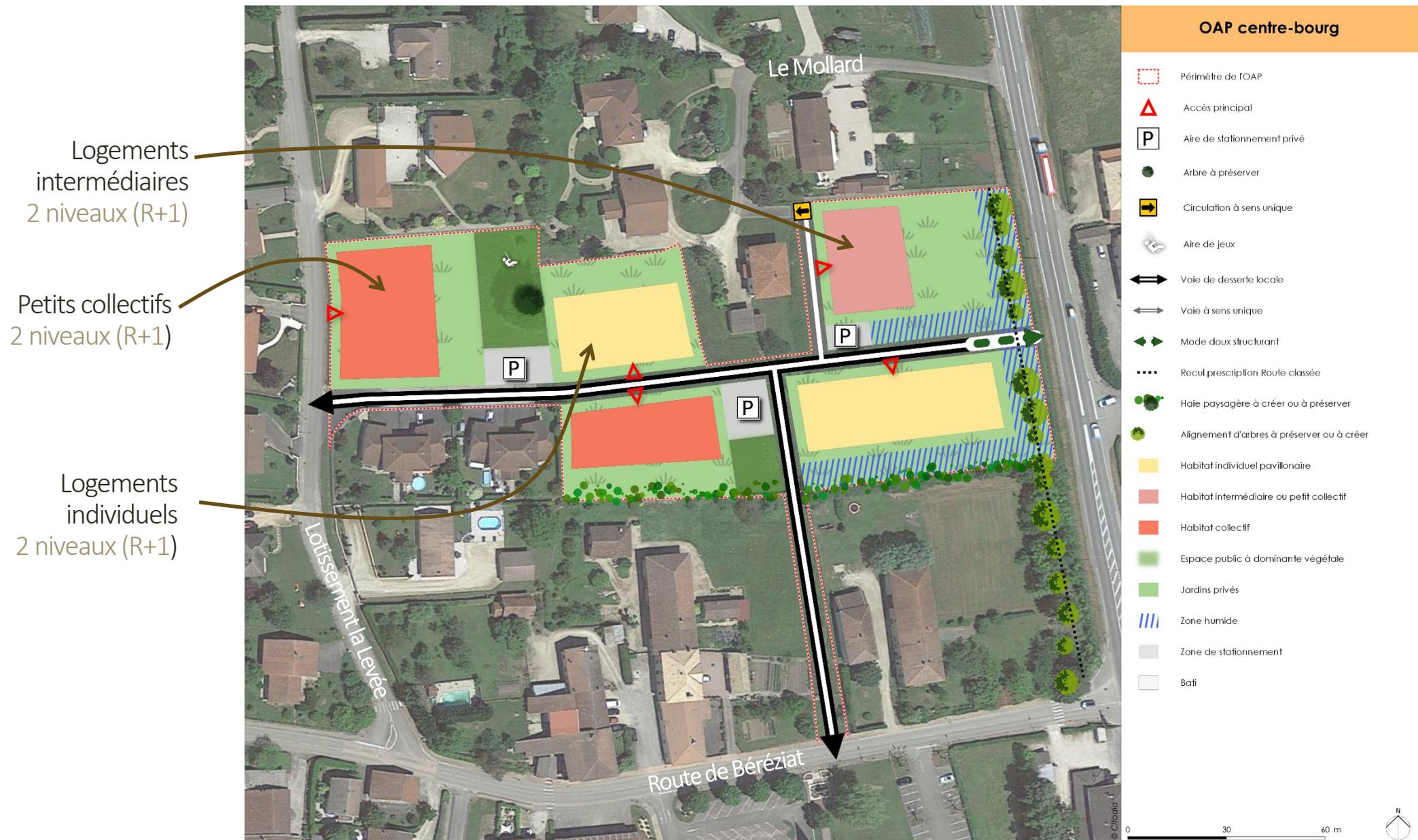
- > Renforcer la polarité du bourg, en proposant des opérations de logements de formes, types et densités variés ;
- > Désenclaver le tènement et travailler les vis-à-vis avec les habitations existantes ;
- > Garantir une insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments dans ce secteur central à enjeux.

### Programmation

- > Entre 28 et 32 logements, de T3 à T5, avec des petits collectifs (d'un seul étage), des logements intermédiaires et/ou des logements individuels ;
- > Une large place aux espaces extérieurs privatifs et collectifs, du stationnement mutualisé.



# ZOOM SUR L'OAP DU CENTRE-BOURG



# ORIENTATION 3 – ENGAGER LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE

## AXE 1 – RENFORCER LE ROLE ET LA PLACE DE JAYAT EN TANT QUE POLE RURAL ACCESSIBLE DANS SON BASSIN DE VIE

### Les objectifs PADD

- Poursuivre le développement des mobilités douces
- Protéger la ressource en eau et sa qualité
- Protéger la population des risques et nuisances
- Adapter le territoire face au changement climatique

### Les changements principaux par rapport au document actuel

- Renforcement de la qualité des constructions et de la végétation dans les espaces urbains

### La traduction réglementaire

#### Règlement graphique

- Des emplacements réservés permettant à la commune d'acquérir du foncier pour réaliser un aménagement modes doux
- Marge de recul des constructions autour de la route départementale pour limiter les nuisances sonores
- Secteurs inondables intégrés dans le zonage

#### Règlement écrit

- Places de stationnement pour les vélos à intégrer aux nouveaux projets
- Incitation à la préservation de la perméabilité des sols et de la végétation
- Interdiction d'installation d'activités nuisantes en secteur d'habitat et recul des bâtis d'activités par rapport aux habitations
- Incitation à la prise en compte du confort d'été des constructions

# ORIENTATION 4 – PÉRENNISER LE PÔLE ÉCONOMIQUE SUD ET LES ACTIVITÉS ISOLÉES

AXE 1 – RENFORCER LE RÔLE ET LA PLACE DE JAYAT EN TANT QUE PÔLE RURAL ACCESSIBLE DANS SON BASSIN DE VIE

## Les objectifs PADD

- Maintenir et consolider la zone d'activités de Cézille
- Pérenniser l'activité économique de la scierie
- Planifier l'évolution des carrières
- Encourager la mise en valeur paysagère des zones d'activités

## La traduction réglementaire

### Règlement graphique

- Zone spécifique pour les zones d'activités existantes, et zone « à urbaniser » pour l'extension de la scierie
- Repérage des zones de carrière
- Protection d'éléments paysagers (haies notamment)

### Règlement écrit

- Règles d'implantation permettant la densification des zones d'activités
- Incitation à la qualité architecturale et paysagère
- Possibilité de mutualisation de stationnement inter-entreprises

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Une OAP sur l'extension de la scierie au Riottier



# ORIENTATION 1 - MAINTENIR ET PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES

AXE 2 – PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS IDENTITAIRES DE LA COMMUNE ET LES ACTIVITÉS PRÉSENTES AU SEIN DE CES ESPACES

## Les objectifs PADD

- Préserver les terres agricoles
- Aider au maintien des exploitations
- Encadrer les autres activités présentes dans les espaces agricoles



## La traduction réglementaire

### Règlement graphique

- Distinction de plusieurs types de zones agricoles : les zones agricoles classiques, les zones agricoles protégées et les hameaux
- Repérage des bâtiments agricoles vacants pouvant être transformés

### Règlement écrit

- Possibilité de diversification économique sur les exploitations agricoles
- Evolution limitée des bâtiments non agricoles dans les espaces agricoles

## Les changements principaux par rapport au document actuel

- Renforcement de la protection des espaces agricoles, par la limitation du développement des hameaux et la réduction des zones ouvertes à l'urbanisation

# ORIENTATION 2 - PRÉSERVER DURABLEMENT LA TRAME VERTE ET BLEUE COMME SUPPORT D'UN PATRIMOINE RICHE ET IDENTITAIRE

AXE 2 – PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS IDENTITAIRES DE LA COMMUNE ET LES ACTIVITÉS PRÉSENTES AU SEIN DE CES ESPACES

## Les objectifs PADD

- Protéger les cours d'eau
- Protéger la structure paysagère
- Favoriser la restauration des trames bleues et turquoise
- Conserver des coupures vertes et fenêtres paysagères le long de la route départementale



## La traduction réglementaire

### Règlement graphique

- Identification de ces espaces en zone naturelle classique ou protégée
- Protection d'éléments paysagers : haies, bois, zones humides...
- Protection des abords de cours d'eau, par la prise en compte des secteurs inondables
- Repérage des bâtiments agricoles vacants pouvant être transformés

### Règlement écrit

- Limitation de la construction aux abords des cours d'eau
- Clôtures perméables pour la petite faune

# ORIENTATION 3 – PRÉSERVER ET VALORISER LES ATOUTS PAYSAGERS ET TOURISTIQUES DE LA COMMUNE

AXE 2 – PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS IDENTITAIRES DE LA COMMUNE ET LES ACTIVITÉS PRÉSENTES AU SEIN DE CES ESPACES

## Les objectifs PADD

- Préserver le patrimoine rural et vernaculaire
- Unifier le centre-village de part et d'autre de la route départementale
- Préserver les points de vue : sur le bourg, sur les éléments repères (église, château d'eau)
- Mettre en valeur les atouts touristiques du territoire



## La traduction réglementaire

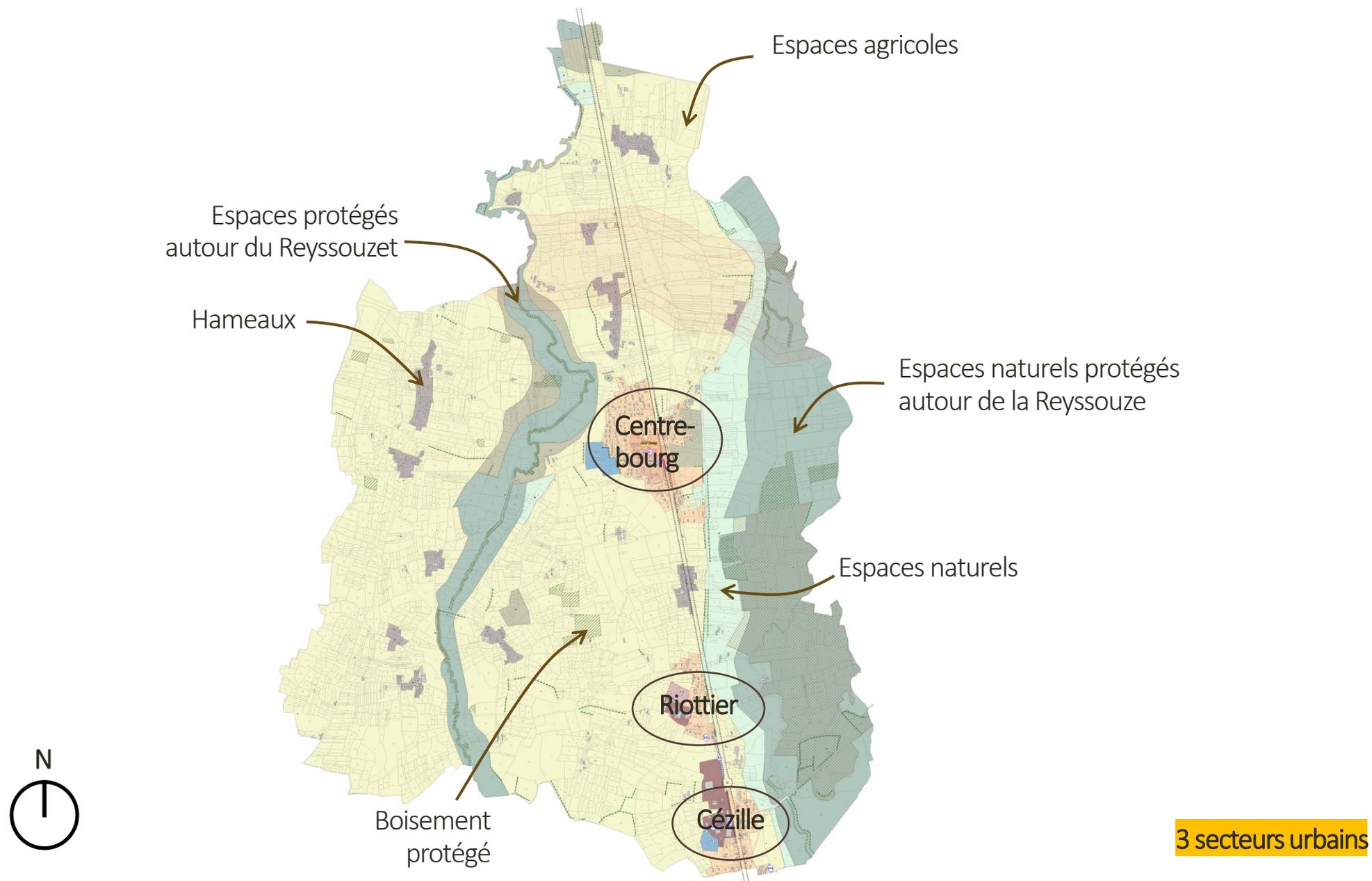
### Règlement graphique

- Préservation des zones non bâties autour du bourg
- Zonage identique de part et d'autre de la route départementale au niveau du bourg
- Identification des bâtis agricoles traditionnels vacants, pour lesquels permettre le changement d'usage

### Règlement écrit

- Possibilité de développement de l'offre d'hébergements touristiques dans le bourg et dans le cadre de la diversification économique des exploitations agricoles

# ZOOM SUR LE ZONAGE GLOBAL



A background image of a topographic map with contour lines, rendered in a light gray color. A dark brown horizontal bar is overlaid on the map, containing the text 'AVEZ-VOUS DES QUESTIONS?'.

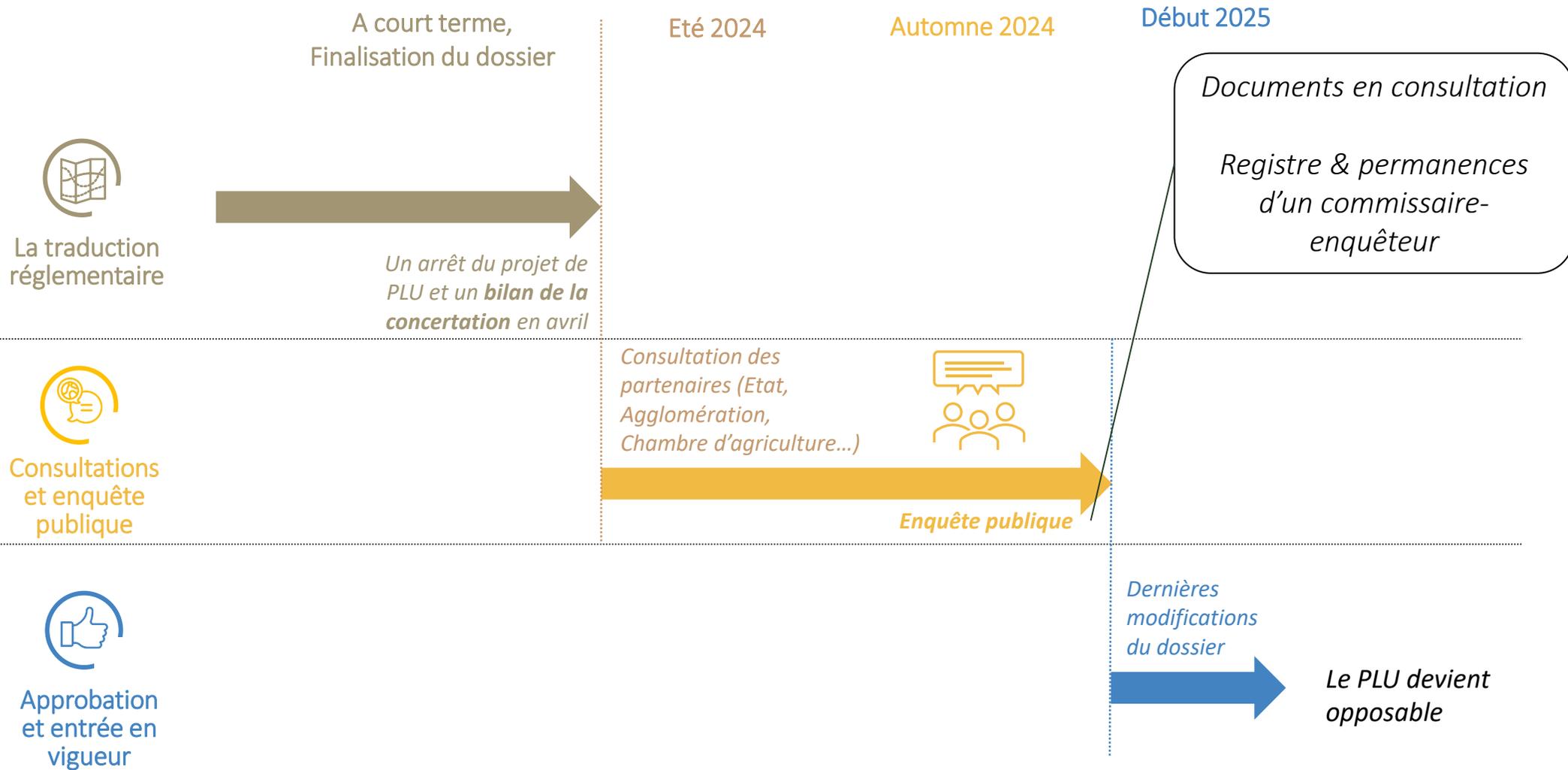
AVEZ-VOUS DES QUESTIONS?

The background of the slide is a detailed topographic map with contour lines. A horizontal brown bar is positioned across the middle of the slide, containing the section title.

## 3. LES PROCHAINES ÉTAPES

# LES PROCHAINES ETAPES

## CALENDRIER PRÉVISIONNEL



A background image of a topographic map with contour lines in shades of gray, covering the middle section of the page.

MERCI DE VOTRE ATTENTION