CHAMBRE D'AGRICULTURE
AIN

Présidence

Dossier suivi par
Florence BRON
Tél. 04.74.45.47.04
territoires@ain.chambagri.fr

Nos réf. I:\1-Bureautique\07_Territoire_Dvlpt_local\0702_Urbanisme\01\070204_Procédures_urba\Documents_urba\PLU\JAYAT\Rev°_Elab°\REV_2025\FB_AvisJayat2025.doc

Chambre d'Agriculture de l'Ain
4 avenue du Champ de foire
BP 84
01003 Bourg en Bresse
Tél : 04 74 45 47 43

MONSIEUR LE MAIRE
MAIRIE DE JAYAT
88 PLACE DE LA MAIRIE
01340 JAYAT

Reçu le : 25 AOUT 2025 MAIRIE DE JAYAT

Bourg-en-Bresse, le 19 août 2025

Objet : Elaboration du PLU
– AVIS -

Monsieur le Maire,

Par courrier réceptionné dans nos services le 11 juin 2025, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous sollicitez notre avis sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de JAYAT, suite à votre arrêté du 27 septembre 2024. Nous vous en remercions.

L'analyse de votre projet nous amène à formuler les remarques suivantes :

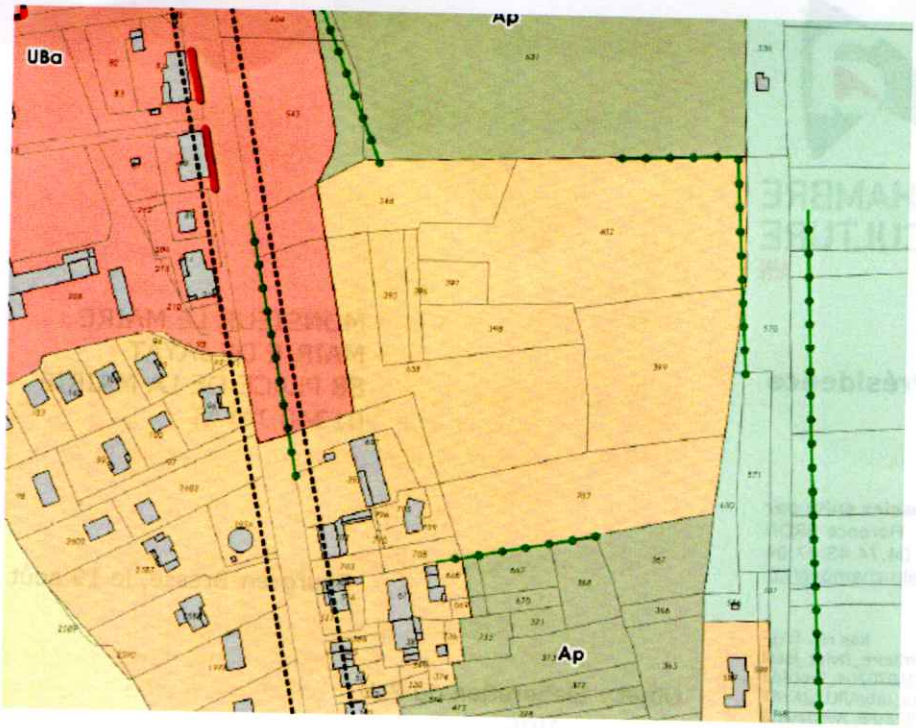
Justifications des choix :

Dans le paragraphe présentant la situation 2025 (p. 14), vous estimez la situation 2025 (nombre d'habitants, logements…) sur le maintien des tendances observées « au fil de l'eau ». Il serait plus juste de baser cette estimation sur le nombre de logements réellement produits entre 2018 et 2025 et sur la taille de ménage observée. Une estimation plus juste permettrait de mieux appréhender le besoin réel de production de logement à horizon du PLU.

OAP :

Nous demandons que la zone d'extension de l'urbanisation (0.7 ha) fasse l'objet d'une OAP, afin de garantir une optimisation du foncier.

De même, nous demandons que le secteur ci-dessous, en extension, fasse l'objet d'une OAP, afin de garantir une densité minimale. Par ailleurs, le potentiel de construction de logements que ce secteur possède ne semble comptabilisé nulle part. S'il s'agit d'un coup parti, il doit être indiqué dans le nombre de logement produits depuis 2018. Sinon, il faut le prendre en compte dans le potentiel à horizon du PLU, ce qui modifie de manière importante le potentiel de logements à créer de votre PLU ainsi que sa consommation foncière dédiée à l'habitat.

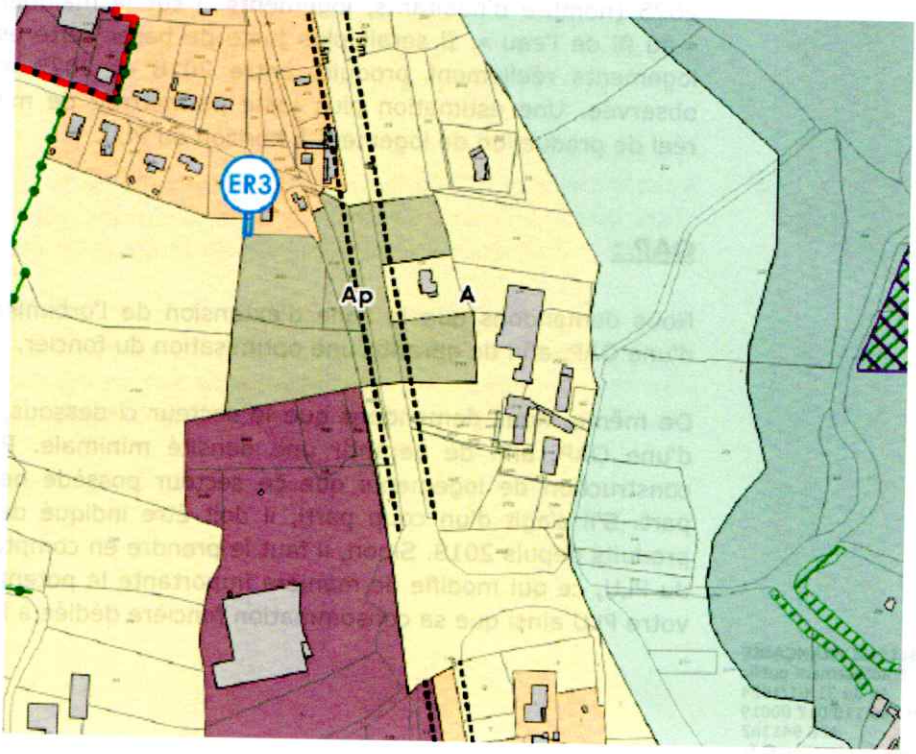


Concernant l'OAP extension de la scierie, nous approuvons fortement l'inclusion, dans l'OAP, du principe de maintien des accès agricoles aux parcelles adjacentes.

Zonage :

L'emplacement réservé n° 3 pour création d'un cheminement mode doux débouche dans un ilot agricole apparemment sans débouchés autres (chemin existant par exemple). Afin de limiter les difficultés de partage des espaces, nous sommes défavorables à créer des cheminements de promenade débouchant dans les ilots agricoles. Nous demandons donc la suppression de cet emplacement réservé.

Afin de permettre au site d'exploitation agricole ci-dessous de se développer sans contraintes, nous demandons un agrandissement de la zone A qui l'entoure :



Règlement :

Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire
Chapitre 3 : Règlement applicable à l'ensemble du territoire

Clôtures :
Nous demandons que soit rappelé dans cet article que l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne soit pas soumise à déclaration conformément à l'article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme.

Autres réseaux :
Nous demandons que les réseaux électriques et téléphoniques en zone A et N puissent déroger à l'obligation d'être enterrés en cas d'impossibilité technique ou topographique.

V. Dispositions applicables aux zone Agricoles

Article 1. Destinations et sous destinations
Nous demandons que soit précisé que les activités de diversification de l'activité agricole (transformation, conditionnement…) doivent demeurer accessoire à l'activité agricole principale.

Article 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Clôtures
Même remarques que pour les dispositions générales.
Également demandé pour la zone N.

Remarques :

Toutes pièces :
Vous utilisez à plusieurs reprises la notion de Zone Agricole Protégée y compris dans le règlement écrit et graphique. Une Zone Agricole Protégée ou ZAP est un secteur dont la délimitation est établie par arrêté préfectoral, conformément à l'article L. 112-2 du Code Rural. Il ne s'agit donc pas d'une Zone Agricole Protégée sur votre commune. Il convient donc de modifier ce terme.

Diagnostic
Il semble qu'il y ait une erreur dans le diagnostic agricole (p. 50) concernant la SAU moyenne par exploitation. Vous indiquez en effet qu'elle est de 8 ha en 2020. Ce chiffre ne nous parait pas cohérent.

Justifications :
Vous indiquez p. 13 que le nombre moyen de personne par ménage est en baisse alors que vous avez montré dans le diagnostic territorial (p. 15) qu'il était en hausse. Il convient de mettre en cohérence ces deux éléments.

Au titre des personnes publiques associées à cette élaboration, nous vous informons que nous formulons un **avis favorable** sur ce dossier, sous réserve de la bonne prise en compte des observations formulées ci-dessus.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président

Gilles BRENON