

COMMUNE DE JAYAT

PLAN LOCAL D'URBANISME



Rapport de présentation

Tome 2 : Justifications



JAYAT

CITADIA

une société
du groupe **SCET**

SOMMAIRE

PRÉAMBULE : QU'EST-CE QU'UN PLU ?	4
Le contenu du PLU	4
Les grandes étapes du PLU	5
La justification des choix, un volet important du rapport de présentation.....	6
Les objectifs du PLU de Jayat	7
La démarche d'évaluation environnementale	8
Contexte territorial	9
JUSTIFICATION DU PADD	12
Une construction du scénario d'évolution en plusieurs étapes	13
Une analyse de la trajectoire de Jayat entre 2008 et 2018	13
Estimation de la population municipale en 2025 par le « fil de l'eau »	14
Le choix d'un scénario de développement réaliste	16
Les scénarios 2025-2035 étudiés pour le PLU	16
Les besoins fonciers générés par le scénario de développement : une estimation liée aux objectifs de densités et de renouvellement urbain.....	17
L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	21
Une analyse fine de l'évolution du territoire et de ses potentiels en termes fonciers	24
L'articulation avec la loi ALUR : une justification au regard des analyses de la consommation foncière passée et du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis	24
Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis : le potentiel foncier	25
La méthodologie appliquée.....	25
L'articulation avec la loi Climat et Résilience : les objectifs de modération de la consommation foncière du SCoT	30
Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.....	32
Un projet dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette.....	32
JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT ET DES OAP	34
Traduction du PADD en outils réglementaires et articulation de ces outils.....	34
Axe 1 : Renforcer le rôle et la place de Jayat en tant que pôle rural accessible dans son bassin de vie.....	34
Axe 2 – Préserver les espaces agricoles et naturels identitaires de la commune et les activités présentes au sein de ces espaces	36
Le règlement écrit et graphique	39
Le découpage des plans de secteurs en zones et la justification de la délimitation des zones	39
Le bilan des surfaces par zone.....	44
Les grands principes du règlement écrit	44
Justification des inscriptions graphiques	55
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	60
Les OAP Sectorielles	60

PRÉAMBULE : QU'EST-CE QU'UN PLU ?

LE CONTENU DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il s'élabore dans une volonté de développement durable, afin de faire coïncider le projet avec les ressources et capacités réelles du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU comprend plusieurs pièces :

Le Rapport de présentation

Ce document comprend, entre autres un diagnostic, l'état initial de l'environnement, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et des capacités de densification des communes (potentiel foncier), l'explication des choix retenus et des orientations du projet (présent document).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de leur préservation. Il s'agit de la retranscription du projet politique des élus du territoire. Le PADD est débattu en Conseil Municipal.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elles traduisent réglementairement le PADD par des orientations thématiques et/ou sectorielles, d'aménagement, d'habitat, de mobilités. Celles-ci sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Le Règlement d'urbanisme

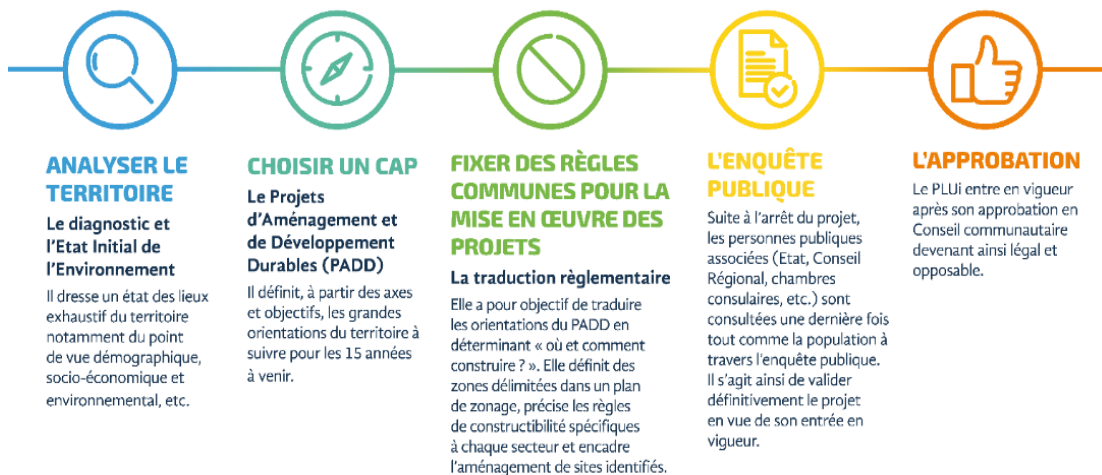
Le règlement est constitué des règles écrites et documents cartographiques (plans des zones et secteurs), qui fixent les règles générales d'utilisation des sols. Les dispositions réglementaires sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Les Annexes

Elles ont une fonction d'information, et comportent notamment les servitudes d'utilité publique.

LES GRANDES ÉTAPES DU PLU

La commune de Jayat a prescrit l'élaboration de son PLU en Conseil Municipal le 2 juillet 2021.



Les dates clefs :

Prescription : 2 juillet 2021 ;

Débat sur les orientations générales du PADD en Conseil Municipal : 26 mai 2024 ;

Arrêt du PLU : mai 2025

LA JUSTIFICATION DES CHOIX, UN VOLET IMPORTANT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme :

*« Le rapport de présentation explique les **choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.***

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. (...)

*Il analyse la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan** ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Ce tome s'attachera donc à expliquer et justifier les choix réalisés par les élus, aboutissant aux différentes pièces du PLU, notamment :

- Les éléments de contexte ayant conduit à l'élaboration du projet retranscrit dans le PADD, dont les enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement ;
- La mise en œuvre de ce projet politique via différents outils règlementaires complémentaires : Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement écrit et graphique. Il s'agit de démontrer la cohérence interne du document.

Les justifications soulignent également la compatibilité du projet avec le cadre réglementaire global, soit la manière dont il poursuit les objectifs et dispositions des documents cadre et lois en vigueur.

LES OBJECTIFS DU PLU DE JAYAT

Lors de la délibération de prescription du PLU de Jayat, le Conseil Municipal a défini les enjeux suivants pour le PLU de la commune :

- La mise en compatibilité avec les objectifs du SCoT Bourg Bresse Revermont, en adéquation avec les réseaux et les équipements existants ;
- La diversification de l'offre de logements et la favorisation de la mixité sociale ;
- Le confortement des modes de transports doux, des transports en commun, entre les différents équipements publics de la commune et entre les hameaux ;
- La modération de la consommation de l'espace et la limitation de l'étalement urbain au profit de l'agriculture ;
- Le maintien et la préservation des zones agricoles pour favoriser l'implantation d'exploitations agricoles ;
- Le maintien des haies et bosquets, arbres isolés qui contribuent à l'espace paysager bressan ;
- La poursuite du développement économique et touristique ;
- La préservation des réservoirs de biodiversité notamment la chaîne d'étangs et la prairie de Cézille à l'est du territoire communal ;
- La préservation des différents biefs tels que le Salençon, le Reyssouzet et le bief de la Morte ;
- La prise en compte des préconisations dans les zones à risque ;
- La préservation des cônes visuels et paysagers.

LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est une démarche intégrée à l'élaboration du document, dite « ex-ante ». C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. Il s'agit de questionner le projet de territoire au regard des enjeux environnementaux, de manière itérative, au fur et à mesure qu'il se construit et se précise. L'objectif est que le document d'urbanisme se nourrisse des réponses apportées notamment lors des analyses des incidences dans une logique d'amélioration continue du projet, dans un objectif de développement territorial durable. Les principaux objectifs de l'évaluation environnementale sont donc les suivants :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme sur la base d'un état initial de l'environnement et la détermination des enjeux ;
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme grâce aux analyses d'incidences ;
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques dans le rapport de présentation ;
- Préparer le suivi de la mise en œuvre du document d'urbanisme à l'appui d'un outil d'évaluation et d'indicateurs pertinents.

Le détail de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale est décrit dans la partie dédiée à la présentation de l'évaluation environnementale

CONTEXTE TERRITORIAL

Document d'urbanisme antérieur à Jayat

La commune était dotée d'un PLUi, approuvé le 6 mai 2013, à l'échelle du SIVOM Jayat Malafretaz Montrevel en Bresse. Ce PLUi a connu diverses procédures d'évolution :

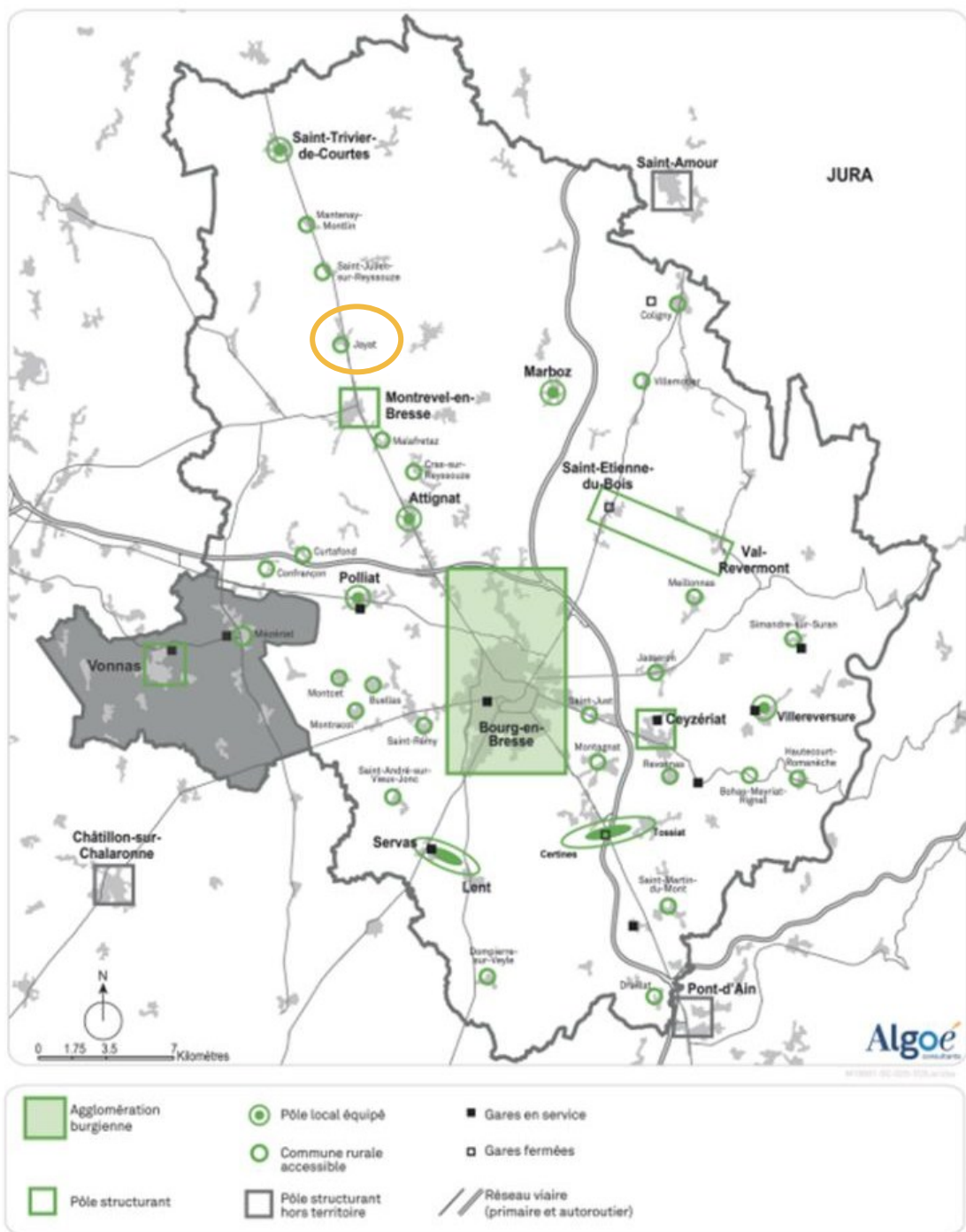
- Modification simplifiée N°1 approuvée le 24 novembre 2014 ;
- Modification simplifiée N°2 approuvée le 30 juin 2016 ;
- Mises à jour arrêtées le 9 septembre 2016 et le 14 novembre 2016 ;
- Modification N°1 approuvée le 6 février 2020.

Le SIVOM a été dissout par arrêté préfectoral le 30 décembre 2020. Depuis cette date, le PLUi est resté applicable mais n'a plus pu faire l'objet de procédures d'évolution.

Le Schéma de Cohérence Territoriale Bourg-Bresse-Revermont (SCoT BBR) 2016-2035

Jayat fait partie du territoire couvert par le SCoT Bourg-en-Bresse-Revermont (BBR). Ce territoire, de même périmètre que la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse, regroupe plus de 132 000 habitants sur 74 communes.

Le SCoT couvre ainsi un territoire à la fois urbain, péri urbain, mais aussi rural, qui s'articule autour de l'agglomération de Bourg-en-Bresse, préfecture de l'Ain, et se compose de trois identités majeures : Le Revermont, La Bresse et La Dombes. La commune de Jayat est identifiée comme « **commune rurale accessible** » selon l'armature urbaine du SCoT.



Extrait de l'armature territoriale du SCoT

Le SCoT a été approuvé le 17 décembre 2007 et a connu plusieurs procédures d'évolutions :

- Modification N°1 approuvée le 19 juillet 2012 ;
- Révision n°1 approuvée le 14 décembre 2016.

Il a par ailleurs fait l'objet d'un premier bilan en 2015, puis d'un second en 2022. Le SCoT est en cours de révision, la délibération de prescription de révision du SCoT est en date du 20 juin 2022.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur définit les grandes ambitions « pour un développement maîtrisé et structuré du territoire » en se projetant à l'horizon 2035 :

- Affirmer le développement du bassin burgien ;
- Structurer le territoire autour de ses polarités principales ;
- Préserver et valoriser le cadre de vie du territoire ;
- Maîtriser la gestion des ressources.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025

La Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse est également dotée d'un PLH pour la période 2020-2025.

Le PLH décline les objectifs du SCoT BBR en précisant des objectifs de construction de logements, en densification et en extension urbaine, de résorption de la vacance et de développement de l'offre de logements sociaux.

Le tableau ci-dessous illustre les principaux objectifs du PLH pour Jayat :

	Objectif de production de logements...	...dont logements sociaux (répartition théorique)	Objectif de remise sur le marché de logements vacants
Sur la durée du PLH 2020-2025	59	19	2
Moyenne annuelle	11,8	3,8	0,4

JUSTIFICATION DU PADD

Article L151-5 du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les **orientations générales** des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les **orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

UNE CONSTRUCTION DU SCÉNARIO D'ÉVOLUTION EN PLUSIEURS ÉTAPES

Afin de pouvoir projeter le territoire Jayat sur la période 2025-2035, il est nécessaire dans un premier temps d'analyser les tendances passées, notamment sur différents postes, ce qu'on appelle le « point mort » (voir ci-après).

Une analyse de la trajectoire de Jayat entre 2008 et 2018

Les sources du besoin en logements : le « point mort »

Le point mort désigne la part de logements à mettre sur le marché pour maintenir la population du territoire. Il est calculé au regard de 4 phénomènes :

L'**obsolescence du parc de logements** : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés, ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux...). A l'inverse, des logements peuvent être divisés ou des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Ainsi, en faisant la différence entre les logements supprimés et ceux créés dans le parc existant, nous obtenons le « renouvellement du parc ». Si celui-ci est positif (plus de suppressions que de créations), il existe un besoin de nouveaux logements pour les compenser.

La **baisse de la taille des ménages**, également appelé « desserrement » : à l'échelle communale comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires...) et est également lié au vieillissement de la population et au maintien à domicile des personnes âgées, qui occupent alors seules leur logement familial.

La **variation du parc de logements vacants** : l'existence d'un parc de logements vacants aux alentours de 5-7% est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel. En revanche, si le taux se révèle plus élevé et lié à des raisons structurelles (logements en inadéquation avec les besoins des ménages), un objectif de reconquête est à envisager ;







La **variation du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels** : l'existence de résidences secondaires démontre le caractère plus ou moins touristique du territoire. Ce marché est autonome, et les élus ont peu de prise sur ce poste.

L'analyse des tendances 2008-2018

Ces différents postes ont été observés sur la période passée, nous permettant de dresser des hypothèses :

- Pour le « fil de l'eau » : que se passerait-il en l'absence d'intervention publique (sans PLU ni PLH), si le territoire poursuivait sa trajectoire passée ? ;
- Pour les scénarios établis dans le cadre du projet de PLU.

EVOLUTION DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENTS ENTRE 2008 ET 2018

Les dynamiques démographiques constatées		L'évolution du parc existant			La production neuve
					
1 196 habitants en 2018	2,67 personnes/ménage	15 résidences secondaires	40 logements vacants	1 démolition de logements par an	7 logements construits par an
1,9%/an	0,71%/an	-4,4%/an	6%/an	0,21%/an	

La commune de Jayat connaît une dynamique démographique à contre-courant des tendances nationales : sur la période passée, les ménages ont connu un resserrement important. En parallèle, le parc de logements reste bien occupé : la perte de logements par dé-densification du parc et l'évolution des logements vacants restent modérées et on observe une diminution des résidences secondaires. Il en résulte un point mort négatif sur la période 2008-2018. On peut donc conclure que la commune connaît un accroissement de population élevé (taux de croissance annuel moyen de 1,9%) sans besoin de production importante de logements neufs.

Estimation de la population municipale en 2025 par le « fil de l'eau »







L'estimation de la population municipale en 2025 est construite sur l'hypothèse d'un maintien des tendances d'évolutions observées sur la période passée, appelée « fil de l'eau ». Ces évolutions sont ensuite réévaluées avec la commune selon leur appréciation des phénomènes en cours (notamment sur l'évolution des logements vacants et les profils des ménages accueillis).

Sur Jayat, les hypothèses prises sont les suivantes :

- Une légère baisse de la croissance démographique liée à une baisse du solde naturel (taux de croissance annuel moyen à 1,7%) ;
- Un infléchissement de l'évolution de la taille des ménages, repassant dans une dynamique de léger desserrement ;
- Une réduction de la diminution des résidences secondaires et de l'augmentation des logements vacants ;
- Un maintien la dédensification du parc de logements.

ESTIMATION DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENTS EN 2025

Fil de l'eau des tendances de la période 2008-2018

Les dynamiques démographiques envisagées		L'évolution du parc existant			La production neuve
					
1 350 habitants en 2025	2,63 personnes/ménage	13 résidences secondaires	50 logements vacants	1 démolition de logements par an	11 logements construits par an
1,7%/an	-0,20%/an	-2%/an	3%/an	0,21%/an	

Malgré une baisse du taux de croissance annuel moyen de population, le rythme de construction neuve de logements connaît une légère augmentation liée à l'évolution du point mort. Entre 2018 et 2025, le gain de population représenterait 150 habitants.

LE CHOIX D'UN SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RÉALISTE

Les scénarios 2025-2035 étudiés pour le PLU







Pour rappel, le PLH de Grand Bourg Agglomération ciblait, sur la période 2020-2025, la construction de 59 logements, soit autour de 12 logements/an dont 35% dans les tissus existants. Il ambitionnait également la résorption de 2 logements vacants sur la période.

Le SCoT Bourg-Bresse-Revermont, quant à lui, ciblait un objectif d'accueil de 10 500 habitants dans les 64 communes rurales du territoire sur la période 2015-2035. Ramené en taux de croissance annuel moyen par rapport à la population de départ, cela représente une hausse de 0,84% de la population pour les communes rurales accessibles.

Deux scénarios ont ainsi été élaborés : un scénario reprenant le taux de croissance du SCoT et un scénario qui s'appuie sur des hypothèses d'évolution démographique à partir des constats du diagnostic.







SCENARIO 1 (2025-2035)

Scénario à 0,84% de taux de croissance annuel moyen, selon le SCoT

Les dynamiques démographiques envisagées		L'évolution du parc existant			La production neuve
					
1 460 habitants en 2035	2,58 personnes/ménage	13 résidences secondaires	46 logements vacants	Pas d'évolution nette du parc existant	5 logements à construire par an
0,84%/an	-0,20%/an	0%/an	-0,7%/an	0%/an	
Part de logements pour le maintien de population			Part de logements pour l'accueil de population		
1 logement/an			4 logements/an		

SCENARIO 2 (2025-2035)

Scénario selon baisse modérée des soldes migratoires et naturels

Les dynamiques démographiques envisagées		L'évolution du parc existant			La production neuve
					
1 510 habitants en 2035	2,53 personnes/ménage	13 résidences secondaires	40 logements vacants	Pas d'évolution nette du parc existant	8 logements à construire par an
1,2%/an	-0,40%/an	0%/an	-2,1%/an	0 %/an	
Part de logements pour le maintien de population		Part de logements pour l'accueil de population			
1 logement/an		7 logements/an			

Le premier scénario présente quelques incohérences qui le rendent assez peu probable. En effet, la division par deux du taux de croissance annuel moyen par rapport à la période passée serait difficile à atteindre car la croissance de Jayat est basée pour moitié sur un solde naturel élevé, pour lequel le PLU aurait peu de prises. Ce scénario impliquerait un fort ralentissement de la production de logements afin de limiter le solde migratoire ce qui, par conséquent, éloignerait le rythme de construction neuve des objectifs du PLH actuel. Par ailleurs, la commune dispose d'un potentiel de densification des tissus important qui va entraîner de fait une capacité de production de logements importante.

Le second scénario corrige ces variables en amorçant une diminution plus progressive du solde migratoire et du solde naturel. Il anticipe également la réduction de la taille des ménages. Ainsi, la commune gagnerait 160 habitants sur 10 ans ; pour rappel, la commune a gagné 200 habitants sur la période 2008-2018. Le rythme de production de logements serait alors de près de 8 logements/an, soit une situation intermédiaire entre le PLH actuel et le scénario démographique du SCoT. C'est donc le scénario retenu par la commune de Jayat.

Les besoins fonciers générés par le scénario de développement : une estimation liée aux objectifs de densités et de renouvellement urbain

Le volet résidentiel

La part en optimisation et densification des tissus urbanisés

Le besoin en logements pour l'accueil de 160 habitants et le desserrement des ménages est de 75 logements sur la période du PLU. Ces nouveaux logements sont répartis de la manière suivante :

- Les élus de Jayat ambitionnent la résorption de 10 logements vacants sur la période du PLU. La

vacance à Jayat est modérée et diffuse. Il n'y a donc pas de projet de renouvellement urbain identifié. Les moyens de réduction de la vacance mis en œuvre sont, d'une part, une plus forte orientation de la programmation de logements pour limiter la concurrence entre les logements neufs et les logements anciens, et d'autre part la facilitation des projets de rénovation et de réhabilitation énergétique.

- Trois changements de destination en zone agricole vers des habitations ont été identifiés. On considère donc que 3 nouveaux logements seront réalisés par ce biais.
- Parmi les logements à construire, 30 logements sont programmés au sein de l'OAP centre-bourg.
- La densification spontanée des tissus existants offre un potentiel de 28 logements supplémentaires. La méthode d'estimation du potentiel foncier en densification est détaillé page 25.
- Enfin, une extension de l'enveloppe urbaine d'une surface de 0,7 hectare a été identifiée dans le projet de PLU. Il s'agit de l'intégration dans la zone urbaine d'une unique parcelle de 0,5 hectare, allée du Palais-Royal, viabilisée et enclavée entre la route départementale et des parcelles bâties. Cette parcelle, au regard de la contrainte de recul de 15 mètres de l'axe de la route départementale, peut accueillir 4 logements neufs, permettant l'atteinte du besoin en logements communal.

En conclusion, le projet de développement résidentiel de Jayat entraîne une extension foncière de 0,7 hectare sur la temporalité du PLU. En effet, le projet de PLU porte une ambition forte en matière d'optimisation et de densification des tissus urbains existants, permettant la réalisation de 95% des besoins en logements dans les tissus et bâtis existants.

Le volet économique et autres besoins fonciers

La zone d'activités commerciales de Jayat dans le hameau de Césille dispose d'un foncier déjà optimisé, où aucune dent creuse ou parcelle divisible n'a été relevée. Ainsi, le développement des activités économiques nécessite une extension des emprises foncières.

Deux sites d'activités économiques font l'objet de projet d'extensions :

- La zone d'activités commerciales de Césille : cette dernière est discontinue, un tènement agricole d'une cinquantaine de mètres de large et de 0,8 hectare est non bâti entre Intermarché et Gitem. Ce tènement faisait l'objet, dans le précédent document d'urbanisme, d'un projet de contournement routier qui n'est pas reconduit. Il est raccordé et viabilisé, les élus souhaitent donc permettre l'implantation d'un commerce afin de combler la zone d'activités en intégrant cette unité foncière. Par ailleurs, comme détaillé dans le diagnostic, l'offre commerciale de cette zone bénéficie d'un rayonnement intercommunal, elle constitue en effet une offre de proximité pour les communes rurales alentours permettant de limiter l'allongement des distances entre l'habitat et les services et commerces du quotidien et elle est desservie par les transports en commun.
- La scierie du Riottier : cette entreprise locale doit être mise en conformité aux normes incendie par l'augmentation des distances entre les bâtiments. Par ailleurs, elle connaît une croissance d'activités ces dernières années qui implique un besoin d'espace de stockage supplémentaire. Ainsi, afin de conserver l'activité sur la commune et les emplois, une extension de 0,8 hectare est programmée.

En conclusion, 1,6 hectare de besoins fonciers pour l'activité économique ont été projetés dans la temporalité du PLU.

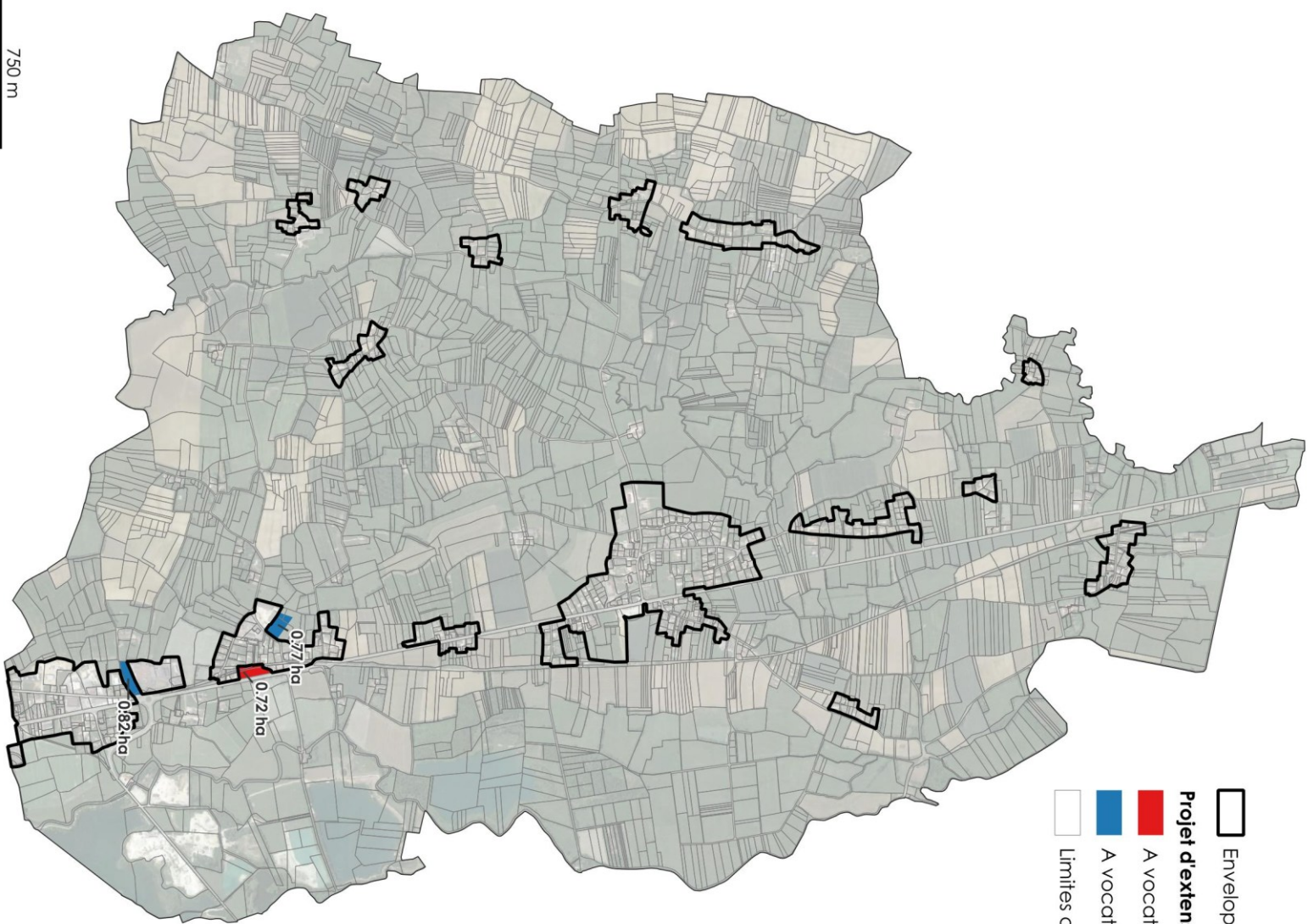
Conclusion sur les besoins fonciers

Le total de besoins fonciers en extension toutes destinations confondues est de 2,3 hectares sur la durée du PLU. Il comprend un besoin de 0,7 hectare pour l'habitat et 1,6 hectare pour l'activité économique. Il n'y a pas d'autres besoins fonciers, en effet, aucune infrastructure n'est programmée, et l'ensemble des nouveaux équipements ont été réalisés lors du précédent document d'urbanisme.

Cartographie des sites en extensions de l'enveloppe urbaine :

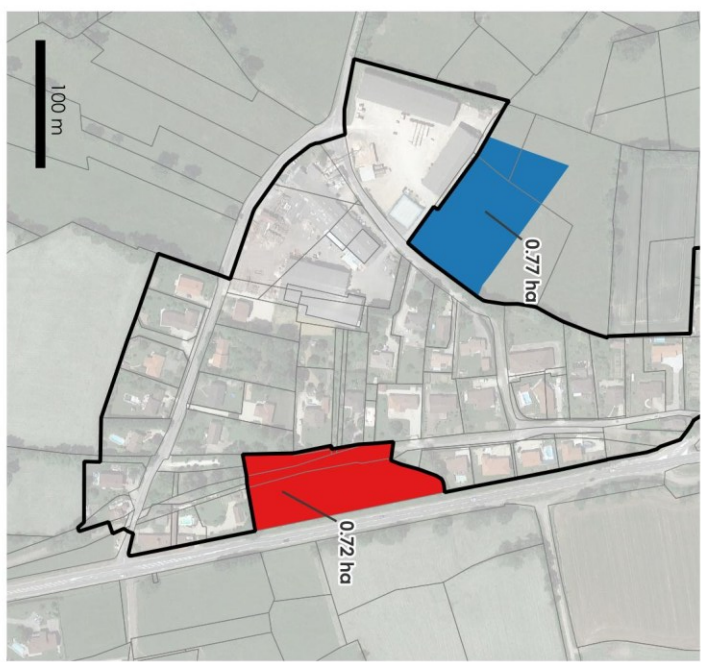


750 m

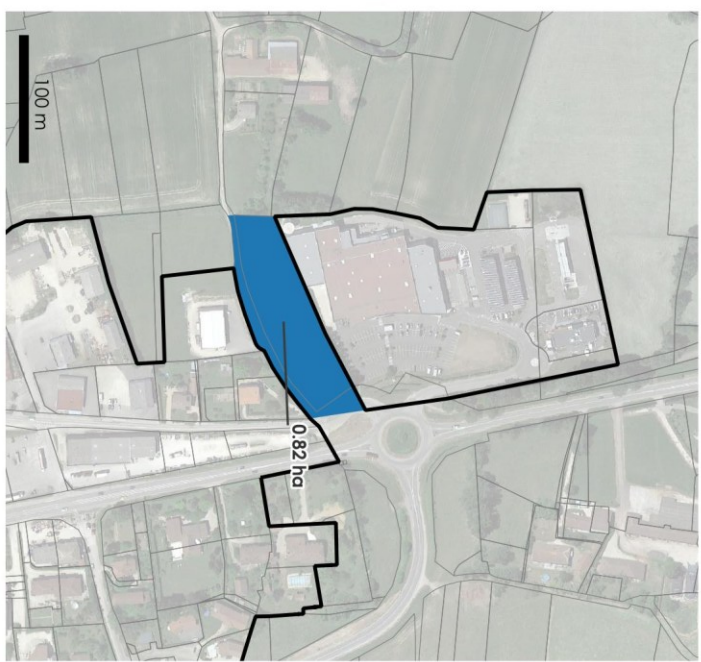


- Enveloppe urbaine
- Projet d'extension du PLU**
- A vocation d'habitat
- A vocation d'activité
- Limites cadastrales

Sources : IGN, Citad'ia



Secteur du Riottier



Secteur de Césille

L'ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Constats et enjeux du diagnostic	Objectifs pour le PLU	Orientations du PADD	
Un centre-bourg présentant un potentiel de densification à valoriser et disposant des équipements du quotidien permettant de favoriser un urbanisme des proximités	Prioriser l'accueil démographique dans les secteurs les plus équipés de la commune	Affirmer la centralité villageoise de Jayat	Développer le centre-bourg
Présence de commerces et d'équipements dans le centre-bourg qui participent à la vie locale et qui sont à conforter	Maintenir une offre commerciale de proximité pour la population		Conforter la mixité fonctionnelle du bourg
Un cadre de vie comportant de nombreux atouts à préserver : un patrimoine bâti notable, un centre-bourg bien équipé et structuré autour de vastes espaces publics	Identifier et préserver les atouts résidentiels de la commune, conserver des espaces publics conviviaux		Valoriser le cadre de vie
Un secteur de développement résidentiel programmé dans le précédent PLU en cours de réalisation à l'est du bourg	Accompagner l'aboutissement du projet du Clos Moraly et assurer sa connexion au centre-bourg		Réaliser une greffe de bourg
La RD 975 fait l'objet d'un fort trafic routier en abord du centre-bourg et occasionne des nuisances sonores. De plus, cette route n'est pas aménagée et pacifiée ce qui engendre un effet de rupture important : rupture des perméabilités piétonnes, rupture paysagère, rupture fonctionnelle et rupture des continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> · Créer des connexions est-ouest · Marquer le passage dans le bourg · Préserver les fenêtres paysagères et éléments de la trame verte · Travailler l'insertion des nouvelles constructions en abords de voie pour limiter l'impact des nuisances liées à cette route 	Organiser le développement urbain	Atténuer la rupture urbaine de la route départementale
<ul style="list-style-type: none"> · Une croissance démographique importante à accompagner et réguler · Une anticipation à avoir sur un potentiel desserrement des ménages 	Assurer une production de logements neufs adaptée aux besoins des ménages actuels et futurs et orienter une programmation de logements diversifiés		Accompagner la dynamique démographique et diversifier le parc de logements
<ul style="list-style-type: none"> · Un potentiel foncier en densification des tissus urbanisés important sur la commune · Une consommation foncière passée pour le développement résidentiel importante 	Rééquilibrer le développement du territoire en incitant fortement à l'optimisation des tissus existants		Prévoir un développement urbain sobre en foncier
<ul style="list-style-type: none"> · Présence d'une voie verte intercommunale structurante · Absence de réseau cyclable propre au sein de la commune et discontinuités piétonnes constatées · Présence d'une ligne de bus régulière (Romenay <> Bourg-en-Bresse) desservant 4 arrêts à Jayat 	Travailler les connexions entre la Traverse et le centre-bourg et renforcer l'urbanisation des secteurs les mieux desservis	Engager la résilience du territoire	Poursuivre les aménagements en faveur des mobilités durables
Un réseau hydrographique riche mais une qualité de l'eau dégradée (polluants)	Protéger les abords de cours d'eau de l'urbanisation et renforcer la ripisylve		Protéger la ressource en eau

<ul style="list-style-type: none"> · Une alimentation en eau potable presque autosuffisante mais un rendement du réseau en baisse · Des capacités de traitement suffisante dans les stations d'épuration mais encore une part importante d'assainissement non collectif, dans les hameaux 	<p>Limiter le développement des hameaux non raccordés, veiller à la conformité des assainissements autonomes</p>		<p>Conforter l'assainissement collectif séparatif et renforcer l'urbanisation dans les zones raccordées</p>
<ul style="list-style-type: none"> · Plusieurs risques à prendre en compte sur la commune : canalisation de gaz, aléa inondation, aléa retrait-gonflement des argiles. · Des nuisances à atténuer : nuisance sonore lié à la route départementale et aux ICPE. 	<ul style="list-style-type: none"> · Limiter l'exposition de la population aux risques, par la limitation de la constructibilité dans les zones impactées · Travailler des reculs et espaces tampon entre les sources de nuisances sonores et les habitations 		<p>Protéger la population des risques et nuisances</p>
<ul style="list-style-type: none"> · Une part importante de constructions anciennes dont il convient d'engager la rénovation énergétique · Peu de production d'énergies renouvelables et forte dépendance aux énergies fossiles · Présence d'une trame végétale urbaine à préserver : arbres isolés, haies, jardins... 	<ul style="list-style-type: none"> · Faciliter la réhabilitation énergétique des logements et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable · Identifier et préserver la trame verte urbaine et encourager la végétalisation des espaces libres 		<p>Adapter le territoire face au changement climatique</p>
<p>Présence d'une zone d'activités commerciale au sud de la commune et d'une activité isolée (scierie)</p>	<p>Permettre le confortement des activités économiques sur la commune et affirmer le rayonnement intercommunal de la zone commerciale de Césille</p>	<p>Pérenniser le pôle économique Sud et les activités isolées</p>	<p>Accompagner le développement des activités économiques</p>
<ul style="list-style-type: none"> · Un territoire agricole productif : présence de 14 exploitations · Un développement résidentiel des hameaux encore à l'œuvre · Des dynamiques de diversification des activités agricoles déjà observées, à conforter 	<p>Préserver l'activité agricole, valoriser les activités touristiques dans le cadre de la diversification économique des exploitations et limiter l'urbanisation des terrains agricoles pour du développement résidentiel</p>	<p>Maintenir et préserver les espaces agricoles</p>	<p>Préserver les espaces agricoles</p> <p>Aider au maintien de l'activité agricole</p> <p>Encadrer les autres activités dans les espaces agricoles</p>
<ul style="list-style-type: none"> · Présence d'un réseau hydrographique riche composé de rivières, biefs, étangs, mares, prairies humides... 	<p>Garantir le bon fonctionnement du réseau hydrographique</p>	<p>Préserver durablement la trame verte et bleue comme support d'un patrimoine riche et identitaire</p>	<p>Protéger le réseau hydrographique</p> <p>Favoriser la restauration des trames bleues et turquoises</p>
<ul style="list-style-type: none"> · Structure paysagère bocagère et rivulaire avec des vues lointaines et des éléments de repères dans le paysage (clocher de l'église et château d'eau) · Une organisation urbaine marquée par une multitude de hameaux, dont certains se sont développés à proximité immédiate de la route départementale et forment aujourd'hui des séquences paysagères urbaines et agricoles en alternance le long de la route 	<p>Préserver les composantes de la structure paysagère de la Bresse et maintenir les éléments de repères culminants dans le paysage</p> <p>Préserver les fenêtres paysagères de part et d'autre de la route départementale</p>		<p>Protéger la structure paysagère</p> <p>Conserver des coupures vertes le long de la route départementale</p>

<ul style="list-style-type: none"> · Un esprit village marqué par des petits espaces urbains ceints par des espaces agricoles avec des vues lointaines · Un patrimoine bâti rural et vernaculaire important : la commune comprend beaucoup de fermes bressanes et de moulins 	<ul style="list-style-type: none"> · Conserver les vues sur le grand paysage · Préserver le bourg rural en stoppant l'étalement urbain · Valoriser le patrimoine bâti rural et vernaculaire et veiller à l'insertion harmonieuse des constructions dans leur contexte paysager 	Préserver et valoriser les atouts paysagers et touristiques de la commune	Préserver les valeurs paysagères de la commune
<ul style="list-style-type: none"> · Des hébergements touristiques tirant parti du patrimoine rural : quelques gîtes et chambre d'hôtes se sont installés dans les moulins et fermes · Potentiel touristique important avec la proximité de la Plaine Tonique et de circuits de randonnée 	Favoriser les liaisons douces entre hébergements touristiques et activités de tourisme, conforter la valorisation du patrimoine local par la réhabilitation pour de l'hébergement touristique		Mettre en valeur les atouts touristiques

UNE ANALYSE FINE DE L'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE ET DE SES POTENTIELS EN TERMES FONCIERS

L'articulation avec la loi ALUR : une justification au regard des analyses de la consommation foncière passée et du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

La Loi ALUR du 24 mars 2014 introduit deux mesures pour réduire l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : l'analyse de la consommation d'espaces précédant l'arrêt du PLU et l'analyse des capacités de densification et de mutation des tissus existants. Par ces nouvelles mesures, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers engendrée par le PLU doit être justifiée au regard des analyses établies.

Article L151-4 du code de l'urbanisme :

« [Le rapport de présentation] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2015-2025

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2015-2025 est issue des données du Portail de l'Artificialisation, produites par le Cerema, pour la période 2015-2023, et complétées pour la période 2023-2025 par le recensement de la commune à partir de sa base ADS.

Ci-dessous le tableau récapitulatif de la consommation foncière par destination :

Destination	Consommation d'espaces NAF 2015-2025 en ha
Habitat	8,2 hectares
Activités	2,4 hectares
Équipements	1,4 hectare
Infrastructures	0,2 hectare
Total	12,2 hectares

Le rythme annuel moyen de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'élève à 1,2 hectare/an

sur cette période.

La consommation foncière sur la période passée témoigne d'une forte priorisation du développement de l'habitat par rapport aux autres vocations. Forte de ce constat, la commune souhaite accentuer l'effort de modération de la consommation foncière sur ce volet du développement urbain. Elle considère que le développement résidentiel peut également pour partie prendre place dans les tissus constitués, par densification de l'existant. À contrario, les activités économiques se sont peu développées ces dernières années et la commune a connaissance de projets de développement nécessitant des extensions foncières qu'elle souhaiterait pouvoir concrétiser dans le nouveau PLU. L'enjeu pour le PLU de Jayat est donc de concilier la croissance démographique projetée, le renforcement des activités locales et la modération de la consommation foncière.

Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis : le potentiel foncier

Une analyse fine des capacités de densification a été menée sur le territoire de Jayat. Cet état des lieux, confirmé avec les élus, permet d'alimenter le scénario de développement résidentiel décliné en estimant de façon réaliste le volume de logements pouvant être accueillis au sein des zones déjà urbanisées : il s'agira en effet de **mobiliser prioritairement** ce potentiel foncier pour le développement résidentiel du territoire.

Après avoir défini les contours des enveloppes urbaines existantes, l'analyse consiste à identifier les gisements de foncier potentiellement mobilisables à court/moyen terme pour la mise en œuvre du PADD.

Par l'identification du potentiel foncier mobilisable au sein des enveloppes urbaines existantes, le projet limite l'étalement urbain et de surcroît la perte d'espaces agricoles et naturels pour les générations futures. Elle permet également d'optimiser les espaces urbains existants en rationalisant les investissements réalisés sur les voies et réseaux divers.

La méthodologie appliquée

La délimitation des enveloppes urbaines

Dans un premier temps, une enveloppe urbaine a été définie, reposant sur une méthodologie semblable à celle empruntée par le SCoT en 2008. Plusieurs critères ont été pris en compte :

- Concernant l'habitat diffus : sont considérés comme créant une enveloppe urbaine les groupements d'habitat de 5 constructions ou plus, hors construction agricole ;
- Une coupure de l'urbanisation, et donc de l'enveloppe urbaine est considérée à partir du moment où il y a plus de 50 mètres entre deux constructions (idem SCoT).

Un potentiel foncier à vocation résidentiel / mixte identifié en plusieurs étapes

Un repérage des parcelles au sein de l'enveloppe urbaine selon leur surface

Les tenements fonciers potentiellement disponibles ont dans un premier temps été repérés par un traitement

géomatique reposant sur un critère de surface :

- Dents creuses : Parcelles libres de toute construction de superficie supérieure à 400m² ;
- Parcelles divisibles : Parcelles construites supérieures à 1 000m², dont au moins 400 m² sont libres à plus de 8 mètres de la construction existante.

A ce stade, 9,9 hectares de potentiel foncier ont été identifié, dont 4,7 hectares de dents creuses et 5,2 hectares de parcelles divisibles.

L'application de filtres environnementaux

Cette première analyse a été « filtrée » au regard des contraintes du territoire, en appliquant des filtres « excluants » correspondant aux espaces inconstructibles et des filtres « limitants » correspondant aux espaces constructibles sous conditions (voir ci-dessous).

Cette étape entre dans le cadre de l'évaluation environnementale en évitant d'envisager, très en amont, de la traduction réglementaire l'ouverture potentielle à la construction de sites présentant des enjeux environnementaux plus sensibles.

Thématique	Type	Filtre excluant	Filtre limitant
Biodiversité, trame verte et bleue	Zones humides	X	
	Proximité ZNIEFF 2		X
Risques et nuisance	Aléas inondation de la Reyssouze	X	
	Canalisation de gaz		X
	Abords ICPE ou exploitation agricole	X	
	Abords infrastructure routière classée		X

A ce stade, 9,1 hectares de potentiel foncier ne sont pas concernés par des filtres excluants, dont 4,1 hectares de dents creuses et 4,9 hectares de parcelles divisibles.

Une vérification de la constructibilité réelle des tènements

Une vérification a ensuite été opérée avec la commune afin d'écarter les secteurs où la constructibilité est compromise pour des motifs topographiques ou de conflits d'usages. Ci-dessous la liste détaillée des cas de figure identifiés sur la commune qui ont entraîné l'évincement de quelques tènements :

- (6) Terrain non accessible
- (1) Pente importante
- (1) Construction en cours (chantier)
- (1) Espace libre lié au fonctionnement d'un équipement

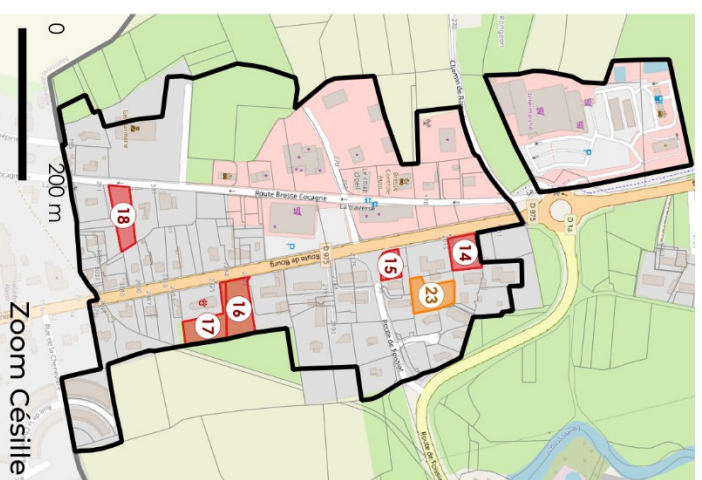
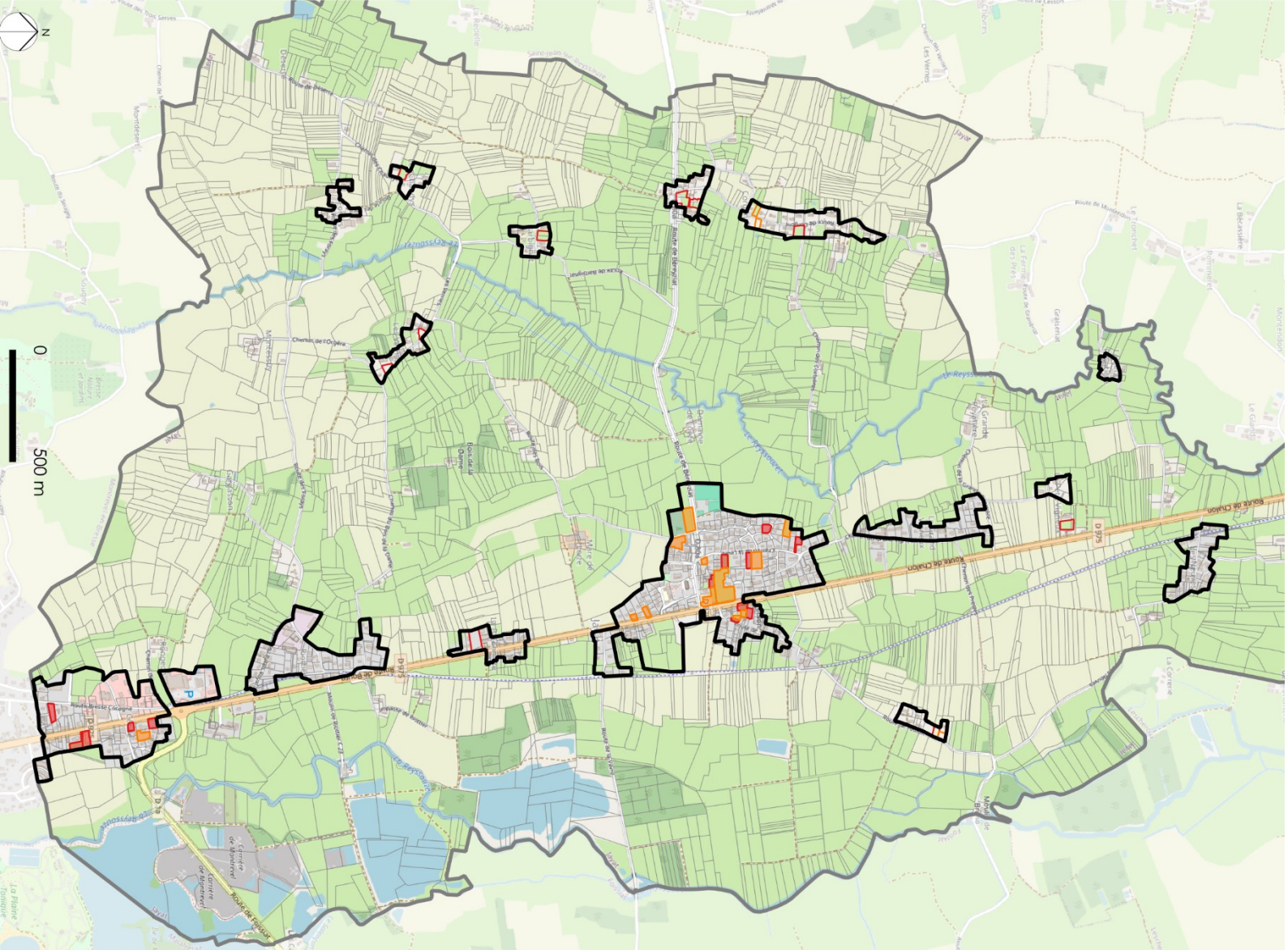
A ce stade, 7,7 hectares de potentiel foncier sont réellement urbanisables, dont 4,1 hectares de dents creuses et 3,6 hectares de parcelles divisibles.

Un potentiel foncier qui a évolué en fonction du projet politique

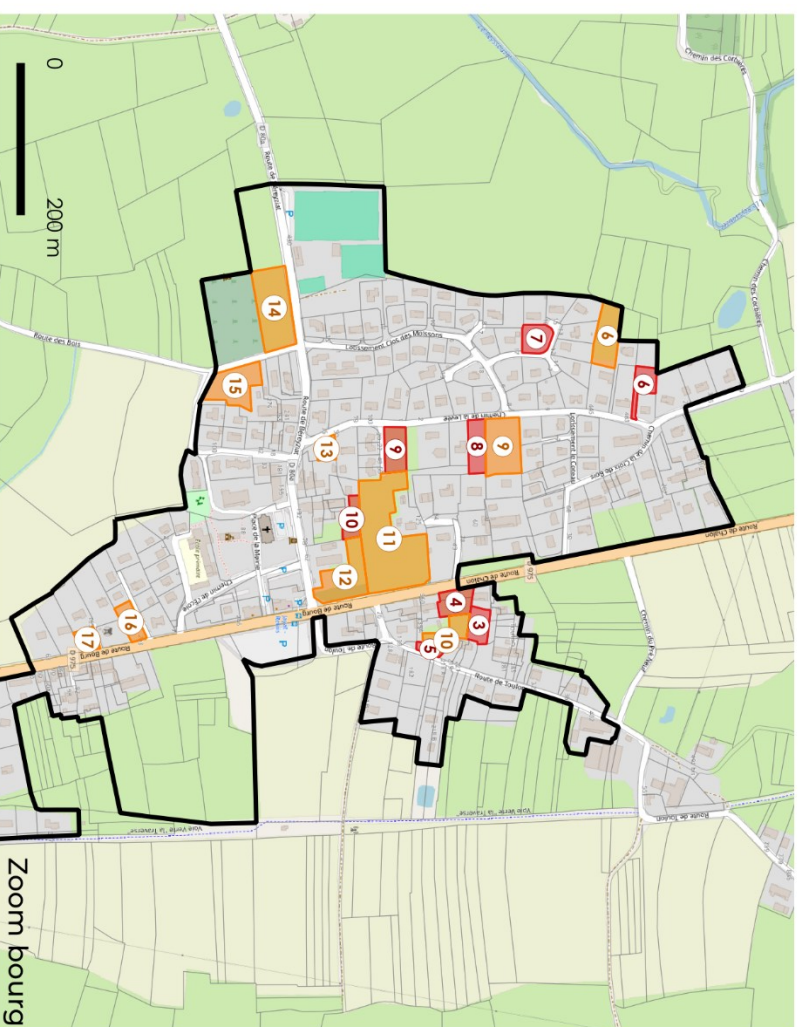
La commune compte 14 hameaux de plus de 5 constructions, ces hameaux détiennent une part importante du potentiel foncier liée à des tissus plus lâches. Les élus de Jayat ont fait le choix de limiter l'évolution des hameaux pour la préservation de l'activité agricole et des terrains agricoles et naturels. Par ailleurs, cette stratégie permet de prioriser le développement des espaces urbains les plus équipés et mieux desservis par des transports en commun, notamment le centre-bourg. Ainsi, seuls les hameaux du Riottier et de Césille, de taille plus importante et comprenant des activités et/ou équipements ont été conservés en secteurs urbains. Il en découle un classement « agricole » des autres hameaux dans le plan de zonage qui empêchera la réalisation de nouvelles constructions hors vocation agricole, et donc une suppression du potentiel foncier qui y avait été identifié.

Cette orientation politique entraîne un potentiel foncier final de 5,2 hectares, dont 1,9 hectares de dents creuses et 3,3 hectares de parcelles divisibles.

Voir la carte ci-après :



- ### Légende
- Enveloppe urbaine 2024
 - Parcelles divisibles initiales
 - Parcelles divisibles finales
 - Dents creuses initiales
 - Dents creuses finales
 - Parcelles
 - Limites communales



Seule la parcelle divisible n°14 du bourg a été identifiée pour une destination d'équipement. Le reste du potentiel foncier, soit 4,7 hectares, est disponible pour une destination d'habitat ou de construction mixte.

Les élus ont fait le choix de travailler une partie du potentiel foncier du centre-bourg dans une OAP. En effet, les dents creuses n°9 et 10, et les parcelles divisibles n°11 et 12 sont juxtaposées et constituent ainsi un tènement stratégique de surface importante et de localisation privilégiée (proximité des équipements du centre-bourg). Ces tènements seront donc exclus du calcul du potentiel de densification spontanée des tissus car leur programmation en nombre de logements sera travaillée plus précisément dans le volet OAP.

Ainsi, le potentiel foncier à destination d'habitat permet d'envisager la construction spontanée de 28 logements, tenant compte d'une densité de 13 log/ha (densité cible du SCoT) et d'un taux de rétention de 25% pour les dents creuses et 33% pour les parcelles divisibles.

L'articulation avec la loi Climat et Résilience : les objectifs de modération de la consommation foncière du SCoT

La loi Climat et Résilience d'août 2021 définit la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), visant à réduire progressivement la consommation d'espace pour stopper l'augmentation de la part de terres artificialisées, dans un objectif de préservation des terres agricoles, des espaces naturels et des fonctions écosystémiques des sols (stockage de carbone, infiltration de l'eau...).

Cette trajectoire prévoit, à l'échelle nationale :

- Entre 2021 et 2031, une division par deux du rythme annuel de consommation foncière observée sur la période 2011-2021 ;
- Entre 2031 et 2050, une réduction du flux d'artificialisation des sols jusqu'à l'atteinte d'une Zéro Artificialisation Nette en 2050.

Cet objectif national devait être décliné dans le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes avant novembre 2024. L'échéance étant dépassée, c'est au SCoT Bourg-Bresse-Revermont d'assurer la déclinaison de l'objectif national, et ce avant février 2027. En l'attente de l'approbation de la révision de ce SCoT lancée en 2024, ce sont les objectifs de modération de la consommation foncière du SCoT en vigueur qui s'appliquent à la commune de Jayat.

La révision du PLU de Jayat, menée en parallèle de la révision du SCoT, est cependant vigilante à aller au-delà des objectifs de modération de la consommation foncière du SCoT en vigueur, ce dernier étant caduque sous peu.

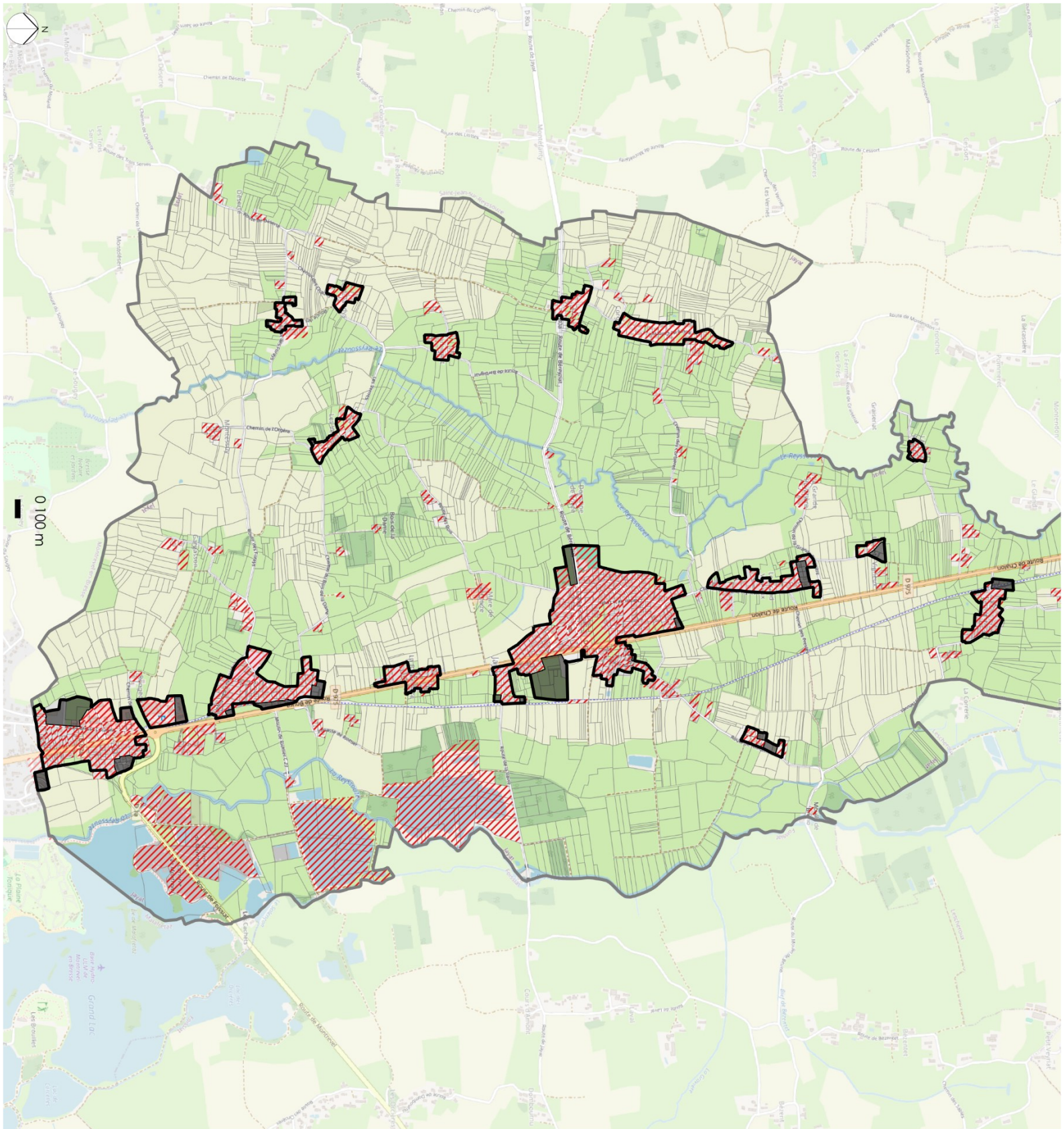
L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 2008, date d'entrée en vigueur du SCoT

Entre 2008, date d'entrée en vigueur du SCoT, et 2025, 14,6 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés. Sur cette période l'habitat est responsable de 67% de la consommation foncière, les activités de 8% et les équipements de 25%.

Cette estimation est issue de la somme des surfaces des nouvelles parcelles construites se situant en dehors de l'enveloppe « état 0 » définie par le SCoT. Les résultats peuvent donc varier de ceux issus du portail de l'artificialisation analysant les fichiers fonciers.

Destination	Consommation d'espaces NAF en ha
Habitat	9,7 hectares
Activités	1,2 hectares
Equipements	3,7 hectares
Total	14,6 hectares

Ci-après la carte localisant ces secteurs de consommation foncière :



Légende

Enveloppe urbaine 2024

Enveloppe urbaine 2008 du SCot
(dit "état 0")

Consommation foncière entre
2008-2024

Parcelles

Limites communales

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Un projet dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette

Les objectifs chiffrés retenus

Les chapitres précédents, établissant les besoins fonciers pour le développement de la commune et le bilan des potentiels fonciers restants dans les tissus ont permis d'établir la projection de la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le projet de PLU.

La commune, au stade du PADD, a souhaité assurer la division par deux du rythme moyen de consommation foncière analysée sur la période 2011-2021. Elle s'assure ainsi de s'engager de façon volontariste dans la trajectoire ZAN, au-delà des objectifs de modération de la consommation foncière établis par le SCoT de 2008. Cet objectif permet d'anticiper également les objectifs du SCoT en cours de révision.

Concrètement la consommation foncière de la période 2011-2021 s'élève à 9,3 hectares (voir partie 9 du diagnostic). Le PLU s'engage donc à une consommation foncière inférieure à 0,47 ha/an, soit un total de 4,7 hectares entre 2025 et 2035.

En réalité, la traduction réglementaire du PADD a permis de surpasser cet objectif de division par deux puisque la consommation foncière du PLU est établie à 2,3 hectares. En particulier, le PLU programme 95% des logements au sein des enveloppes bâties, en optimisation ou densification de l'existant, et donc seulement 0,7 hectares seront mobilisés en extension. La cohérence entre le PADD et les pièces réglementaires est assurée.

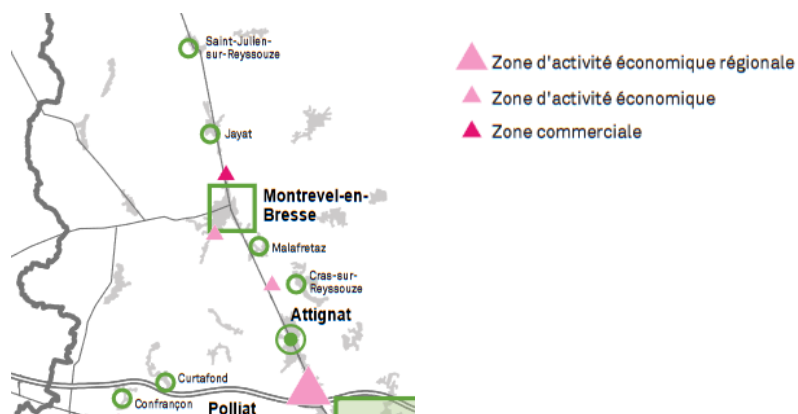
Au regard de la loi ALUR

Par rapport à la décennie précédent l'arrêt du PLU, le rythme annuel moyen de consommation foncière est divisé par 5. En effet, sur cette dernière décennie la consommation foncière relevée est de 12,2 hectares, contre 2,3 hectares projetés pour la prochaine décennie. Cet effort de modération de la consommation foncière est permis par le travail de mobilisation des tènements libres au sein des tissus urbains.

Au regard de la loi Climat & Résilience : compatibilité au SCoT Bourg-Bresse-Revermont

Par rapport à l'état « 0 » du SCoT Bourg-Bresse-Revermont, 14,6 hectares ont été consommés. Le projet de PLU amène le total d'hectares consommés d'ici 2035 à 16,9 hectares, pour toutes destinations confondues.

En tant que pôle rural accessible, les extensions foncières allouées par le SCoT pour le développement résidentiel est de 11 hectares. En complément, 28 hectares sont alloués pour le développement économique des 3 zones d'activités locales sur l'ancienne Communauté de Communes de Montrevel-en-Bresse.



Extrait de l'armature territoriale du SCoT

Ainsi, le projet de PLU de Jayat s'emploie à être compatible avec la trajectoire du SCoT :

- Concernant le développement résidentiel, les élus ont privilégié dans le précédent document d'urbanisme le développement d'équipements intercommunaux qui ont entraîné une consommation foncière communale de 3,7 hectares au bénéfice de plusieurs communes (caserne de pompiers, locaux pour le département et gendarmerie). Le développement de l'offre de logements a également été consommatrice d'espaces naturels, agricoles et forestiers à hauteur de 10,2 hectares. Pour le nouveau projet de PLU, les élus ambitionnent une quasi-absence de consommation foncière pour le développement résidentiel et une focalisation sur la densification du bourg et hameaux équipés.
- Concernant le développement économique, la consommation foncière pour ce type de projet est très faible depuis 2008. Entre 2008 et 2024, les activités économiques n'ont représentées que 0,8 hectares de consommation foncière. Les élus prévoient donc d'allouer 1,6 hectare pour répondre, d'une part, au besoin d'une entreprise existante contrainte dans son site et, d'autre part, pour combler un creux au sein d'une zone commerciale existante de type III au SCoT.

JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT ET DES OAP

TRADUCTION DU PADD EN OUTILS RÉGLEMENTAIRES ET ARTICULATION DE CES OUTILS

Objectif du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit	Traduction dans une OAP
Axe 1 : Renforcer le rôle et la place de Jayat en tant que pôle rural accessible dans son bassin de vie			
<i>Orientation 1 – Affirmer la centralité villageoise de Jayat</i>			
Développer le centre-bourg	Zone spécifique au centre-bourg	Règles de volumétrie des constructions favorisant une densification de l'existant sur le secteur du centre-bourg et un encadrement de l'évolution des secteurs résidentiels périphériques	OAP centre-bourg permettant d'affiner la densité de logements et la qualité de l'insertion urbaine et paysagère des constructions
Conforter la mixité fonctionnelle du bourg	· Zone spécifique au centre-bourg · Inscription graphique « Linéaires commerciaux stricts à protéger »	Destinations autorisées favorables à la mixité fonctionnelle	
Valoriser le cadre de vie	Emplacements réservés visant à conforter le maillage des espaces publics du centre-bourg	Règles concernant l'aspect extérieur des constructions renforcées dans le centre-bourg	
Réaliser une greffe de bourg	Inclusion du secteur en cours de travaux dans le zonage urbain.		
Atténuer la rupture urbaine de la route départementale	· Zonage homogène de part et d'autre de la route pour atténuer les ruptures paysagère et fonctionnelle · Inscription graphique « Alignements d'arbres et haies à préserver » en abord de la route départementale		
<i>Orientation 2 – Organiser le développement urbain</i>			
Accompagner la dynamique démographique et diversifier le parc de logements		Règles de volumétrie permettant la diversification des formes de logements	· OAP centre-bourg qui vise à développer une offre de logements nouvelle

Prévoir un développement urbain sobre en foncier	<ul style="list-style-type: none"> · Absence de nouvelles zones à urbaniser pour l'habitat · Classement en agricole des hameaux faiblement urbanisés · Quelques changements de destination en secteurs agricoles vers de l'habitat 	Règles facilitant la rénovation du parc existant	
<i>Orientation 3 - Engager la résilience du territoire</i>			
Poursuivre les aménagements en faveur des mobilités durables	Emplacements réservés aux voies publiques pour le développement de cheminements doux	Règles sur l'obligation de stationnement cycles	OAP centre-bourg qui intègre des dessertes modes actifs
Protéger la ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> · Zone naturelle protégée « Np » en abords de cours d'eau pour préserver l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau · Zones agricoles ou naturelle protégées « Ap » ou « Np » sur les zones humides inventoriées 	Règles sur le raccordement aux réseaux et sur la gestion des eaux pluviales	Toutes les OAP intègrent des espaces d'infiltration des eaux pluviales
Conforter l'assainissement collectif séparatif et renforcer l'urbanisation dans les zones raccordées	<ul style="list-style-type: none"> · Zone du centre-bourg qui vise à renforcer l'urbanisation dans un secteur équipé · Zone agricole qui permet de limiter la densification résidentielle dans les hameaux de petite taille où les réseaux sont moins développés 	Règles sur le raccordement aux réseaux	
Protéger la population des risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> · Zone naturelle protégée « Np » qui recouvre toutes les zones inondables · Inscription graphique « Reculs minimaux par rapport aux voies et aux emprises publiques » qui inscrit le recul minimal des constructions autour de la RD 975 · Inscription graphique « Zones de dangers liés au passage de canalisation de gaz » qui détaille les règles de constructibilité autour de la canalisation de gaz · Inscription graphique « Alignements d'arbres et haies à préserver » qui protège des haies en abords de secteurs 	<ul style="list-style-type: none"> · Règle qualitative sur l'implantation des constructions dans les zones d'activités permettant un recul plus important des constructions quand elles jouxtent une unité foncière qui n'est pas à vocation d'activités · Règle de conditionnement de l'implantation ou l'extension d'activités commerciales et artisanales dans les secteurs résidentiels au maintien de la salubrité, la sécurité et la tranquillité. 	<ul style="list-style-type: none"> · OAP extension de la scierie qui favorise l'éloignement des bâtiments d'activités des habitations et qui fixe un aménagement paysager des abords du tènement · OAP centre-bourg qui retraduit la règle de recul par rapport à la RD 975

	résidentiels pour atténuer les potentiels conflits d'usage		
Adapter le territoire face au changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> · Inscription graphique « Espaces boisés à préserver » qui protège les espaces boisés de la commune · Inscription graphique « Alignements d'arbres et haies à préserver » qui protège des linéaires de haies · Inscription graphique « Arbres remarquables à préserver » qui protège des arbres isolés en milieu urbain · Zones naturelles et agricoles protégées « Np » et « Ap » qui recouvrent les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et les zones humides inventoriées 	<ul style="list-style-type: none"> · Règles facilitant la rénovation et réhabilitation énergétique du parc existant · Règle imposant les protections solaires extérieures sur les façades sud, est et ouest · Règles encourageant la perméabilité des sols, une emprise au sol des constructions limitée et une part minimale d'espaces de pleine-terre en zone d'activités · Règle concernant les aires de stationnement qui exigent un minimum de plantations d'arbres de haute tige 	
<i>Orientation 4 - Pérenniser le pôle économique Sud et les activités isolées</i>			
Accompagner le développement des activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> · Zone d'activités économiques visant à pérenniser ces secteurs · Zone à urbaniser pour l'activité économique au niveau de la scierie afin de permettre son confortement · Inscription graphique « Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol et zone de carrière » qui couvre le périmètre d'exploitation de la carrière afin de pérenniser l'activité 	<ul style="list-style-type: none"> · Règles sur la volumétrie des constructions permettant l'optimisation des tènements d'activités · Règles sur les abords des constructions qui imposent 10% d'espaces de pleine-terre et des éventuels écrans de verdure pour garantir l'intégration paysagère des constructions 	OAP extension de la scierie qui encadre l'extension de l'activité et détaille des orientations sur l'insertion paysagère et urbaine de l'activité
<p>Axe 2 – Préserver les espaces agricoles et naturels identitaires de la commune et les activités présentes au sein de ces espaces</p>			
<i>Orientation 1 - Maintenir et préserver les espaces agricoles</i>			
Préserver les espaces agricoles	Zone agricole et zone agricole protégée « Ap » qui pérennisent les terrains agricoles		

Aider au maintien de l'activité agricole		Règle sur les destinations permettant l'autorisation sous condition de toutes activités complémentaires à l'activité agricole	OAP extension de la scierie qui indique la nécessité de conservation de l'accès agricole au nord du tènement afin de limiter l'impact de l'extension sur l'activité agricole
Encadrer les autres activités dans les espaces agricoles	<ul style="list-style-type: none"> · Classement en agricole des hameaux faiblement urbanisés · Quelques changements de destination en secteurs agricoles vers de l'habitat · Inscription graphique « Alignements d'arbres et haies à préserver » et prescription surfacique « Espaces boisés à préserver » qui protègent les éléments paysagers constitutifs de la trame verte dans les zones agricoles afin de maintenir la fonctionnalité écologique de ces secteurs 	Règle sur les destinations permettant de limiter l'évolution des autres activités existantes et d'interdire la réalisation de nouvelles constructions sans rapport avec l'activité agricole	

Orientation 2 - Préserver durablement la trame verte et bleue comme support d'un patrimoine riche et identitaire

Protéger le réseau hydrographique	<ul style="list-style-type: none"> · Zone naturelle qui préserve les milieux humides : prairies dans un périmètre éloigné des cours d'eau · Zone naturelle protégée et zone agricole protégée qui renforce la protection des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et des zones humides 		
Favoriser la restauration des trames bleues et turquoise	Inscription graphique « Espace boisé à préserver » qui protège les ripisylves		
Protéger la structure paysagère	<ul style="list-style-type: none"> · Inscription graphique « Espace boisé à préserver » qui protège les bois · Inscription graphique « Alignements d'arbres et haies à préserver » qui protège des linéaires de haies structurants dans le réseau bocager ou à proximité des cours d'eau · Inscription graphique 		Toutes les OAP incitent à la préservation des éléments paysagers préexistants (haies, arbres isolés...)

	« Arbres remarquables à préserver » qui protège des arbres isolés en milieu urbain		
Conserver des coupures vertes le long de la route départementale	Zone agricole protégée « Ap » qui limite la constructibilité en abords de la route départementale, au niveau des coupures à l'urbanisation entre les différents hameaux		
<i>Orientation 3 - Préserver et valoriser les atouts paysagers et touristiques de la commune</i>			
Préserver les valeurs paysagères de la commune	<ul style="list-style-type: none"> · Zone agricole protégée « Ap » qui limite la constructibilité autour du centre-bourg et permet le maintien de points de vue paysager · Zone de centre-bourg qui vise le confortement d'une morphologie urbaine historique 	Règles sur l'évolution des constructions existantes antérieures à 1940 afin de préserver les caractéristiques architecturales principales de ces bâtis	
Mettre en valeur les atouts touristiques		<ul style="list-style-type: none"> · Règles sur les destinations admises en zone agricole permettant le développement d'hébergements touristiques ruraux dans les bâtiments existants · Règles sur les destinations admises en zone naturelle protégée permettant la réhabilitation des moulins existants sans évolution du volume bâti 	

LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Le découpage des plans de secteurs en zones et la justification de la délimitation des zones

Le Plan Local d'Urbanisme est découpé en quatre types de zones :

- **Les zones urbaines**, relatives aux secteurs déjà urbanisés ou comportant des équipements publics existants ou en cours de réalisation, et qui ont une capacité suffisante pour desservir des futures constructions au sein du tissu urbain.

La zone urbaine centrale (UBa) qui recouvre le centre-bourg de Jayat, où l'intensification urbaine est recherchée. Cette zone comprend des habitations anciennes à caractère patrimonial, des équipements publics et des commerces. Elle accueille également des espaces publics ;

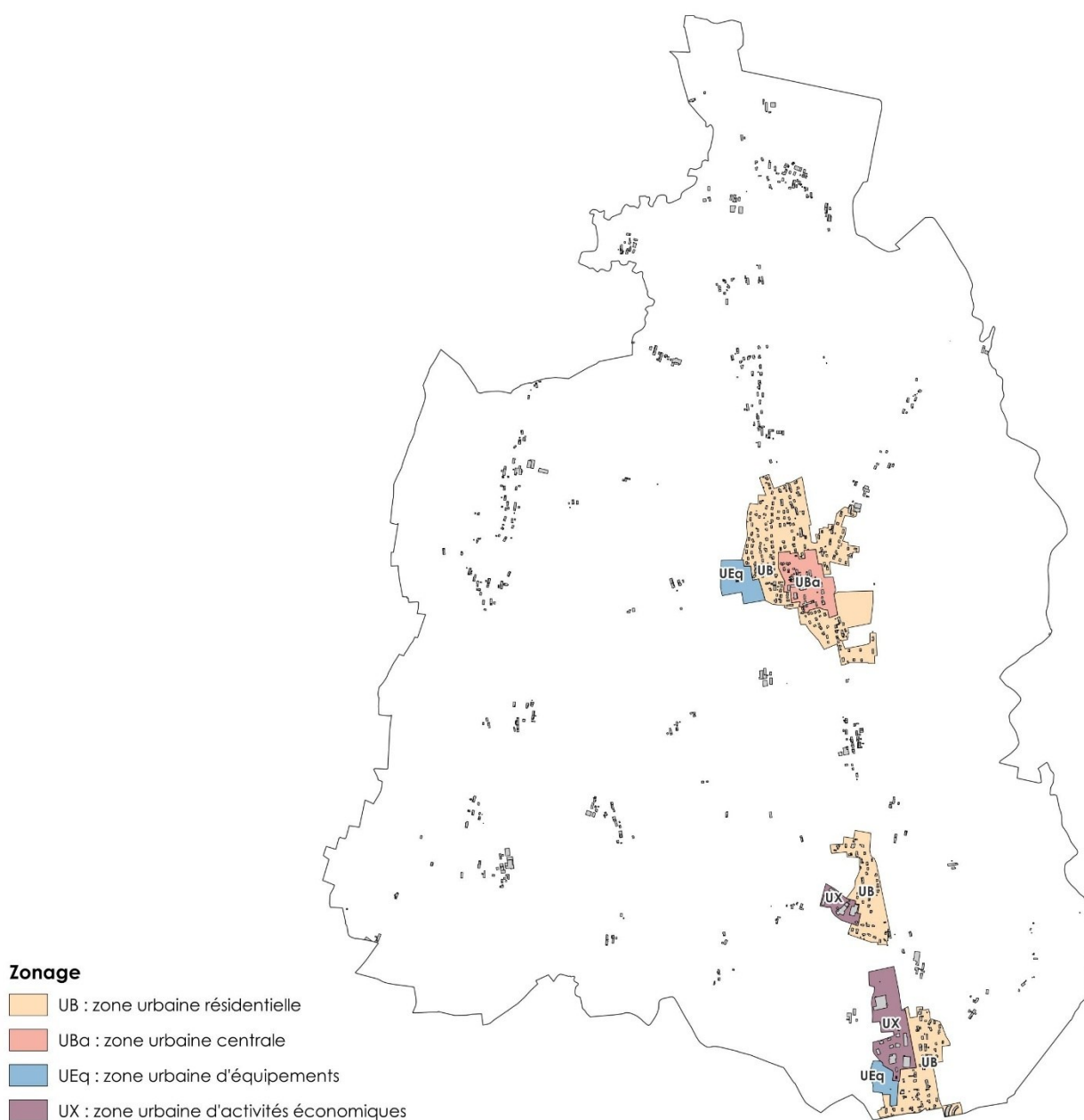
La zone résidentielle (UB) dans laquelle une optimisation des tissus résidentiels est préférée. Cette zone est composée majoritairement d'habitat pavillonnaire et d'anciennes fermes bressanes, la mixité des fonctions y est limitée ;

La zone spécifique aux équipements (UE) dans laquelle seuls les équipements d'intérêts collectifs sont admis. Elle recouvre la gendarmerie, dans le hameau de Césille et le stade, le centre d'incendie et de secours et le cimetière dans le bourg ;

La zone spécifique aux activités économiques (UX) dans laquelle seules les activités économiques sont admises. Elle concerne la zone d'activité commerciale au hameau de Césille et la scierie au hameau du Riottier.

Les zones urbaines ont été définies à partir de l'enveloppe urbaine définie en phase de diagnostic, dont la méthode est explicitée page 25. Cette enveloppe urbaine a permis la délimitation des trois secteurs urbains : le bourg, le hameau de Césille et le hameau du Riottier. Les autres enveloppes urbaines n'ont pas, pour des questions de surface, de raccordement aux réseaux ou de proximité avec l'activité agricole, été considérées comme des zones urbaines. Ces dernières sont donc intégrées aux zonages agricole ou naturel dans l'objectif de limiter le développement résidentiel des hameaux les moins équipés.

Les trois zones urbaines précitées ont ensuite été découpées en 4 types de zones selon les vocations des constructions existantes. Le secteur mixte a été affecté en zone UBa, les secteurs résidentiels en UB, les secteurs d'équipements en UE et les secteurs d'activités en UX.



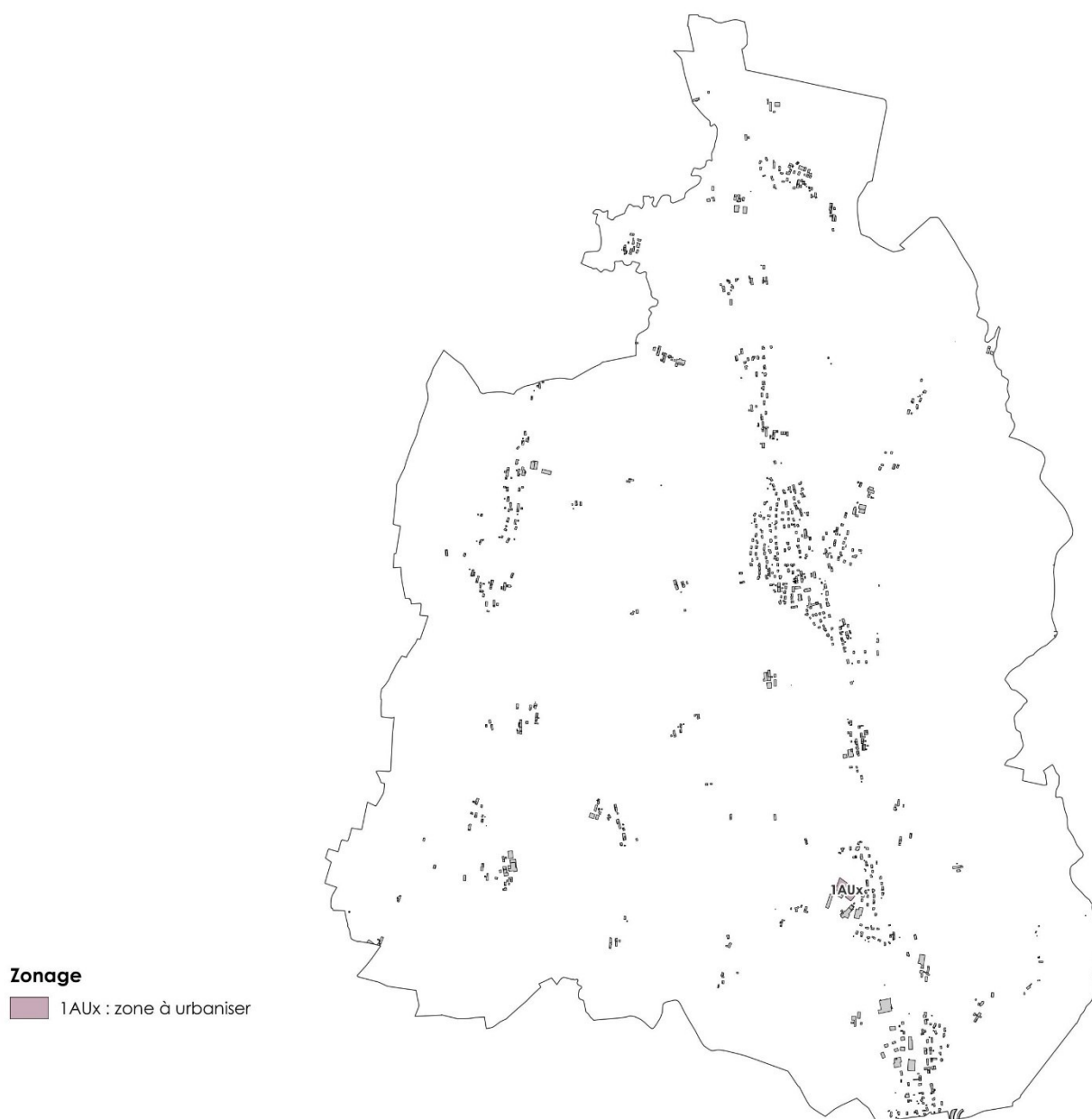
Zones urbaines de Jayat, extrait du zonage

- **Les zones à urbaniser** relatives aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le règlement de PLU comprend une zone à urbaniser. Elle est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui s'impose par voie de compatibilité.

La zone à urbaniser à destination d'activités (1AUx) concerne l'extension de la scierie à l'ouest du hameau du Riottier.

Cette zone a été définie selon une étude de capacité réalisée par l'entreprise pour limiter la consommation foncière au strict besoin identifié.



Zone à urbaniser de Jayat, extrait du zonage

- **Les zones naturelles** relatives aux secteurs de la commune, à protéger en raison de la présence de réservoirs de biodiversité et milieux naturels à préserver, de la qualité des paysages et des secteurs de risques naturels particuliers.

La zone naturelle (N) recouvre les espaces boisés du territoire, les milieux rivaux (dont les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau) et certaines zones prairiales.

La zone naturelle protégée (Np) concerne les espaces naturels impactés par des risques naturels et les réservoirs de biodiversité (dont les zones humides).

Les zones naturelles sont délimitées à partir de données géographiques concernant : les risques inondations (carte d'aléa de la Reyssouze et repérage des élus sur les crues du Reyssouzet), les zones humides

(inventaire départemental), les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, les prairies humides et les espaces de carrière.



Zones naturelles de Jayat, extrait du zonage

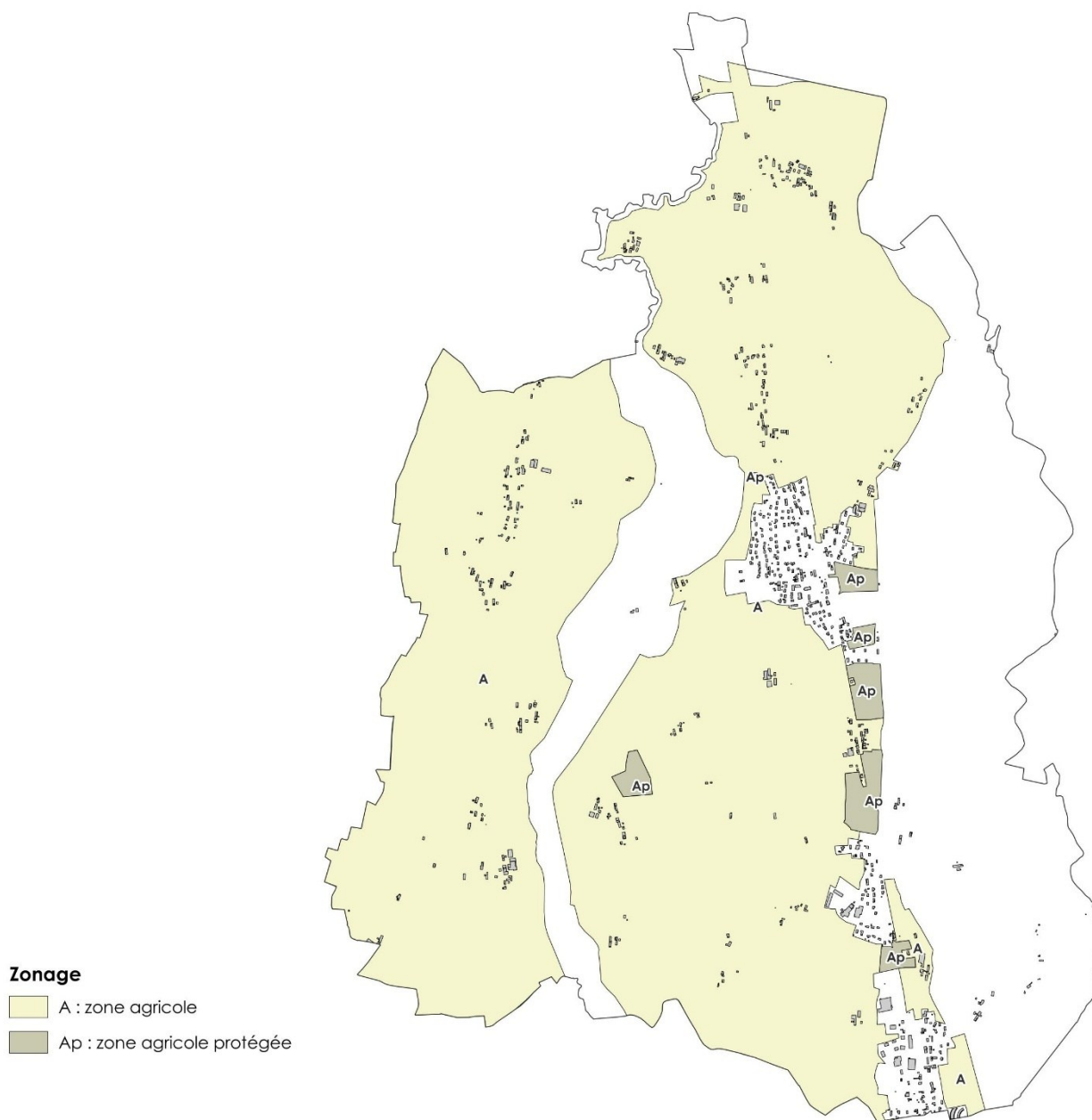
- **Les zones agricoles** relatives aux secteurs agricoles du territoire, équipés ou non. Ces secteurs sont divisés en deux zones :

La zone agricole (A) dans laquelle les constructions agricoles sont autorisées et notamment où l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation et bâtiments agricoles est permise ;

La zone agricole protégée (Ap) dans laquelle les terres agricoles sont à préserver pour des motifs paysagers ou écologiques. Il s'agit des secteurs en abords de la route départementale qui ont pour rôle le maintien de

fenêtres paysagères, et les zones humides situées en secteurs agricoles.

Les zones agricoles ont été définies par contraste à l'ensemble des autres zones (urbaines, à urbaniser et naturelles). Elles recouvrent les espaces cultivés de la commune, des espaces boisés et des prairies.



Zones agricoles de Jayat, extrait du zonage

Les raisons ayant conduit à la création de ces zones sont justifiées ci-après au regard des articles du règlement et des enjeux qui concernent la commune.

Le bilan des surfaces par zone

Type de zones	Surface (en ha)	Evolution par rapport au précédent document d'urbanisme (en ha)	Sous-zone	Surface (en ha)
Zones urbaines	78,9	71,3 <i>Soit + 7,6</i>	UBa : zone urbaine centrale	7,7
			UB : zone résidentielle	52,7
			UEq : zone spécifique aux équipements	6,4
			UX : zone spécifique aux activités économiques	12,1
Zones à urbaniser	0,8	65 <i>Soit - 64,2</i>	1AUx : zone à urbaniser à destination d'activités	0,8
Zones agricoles	1039,1	1015,3 <i>Soit + 23,8</i>	A : zone agricole	1016,2
			Ap : zone agricole protégée	22,9
Zones naturelles	502,6	469,4 <i>Soit + 33,2</i>	N : zone naturelle	90,9
			Np : zone naturelle protégée	411,7

Le projet de PLU comporte 5% de zones urbaines, 64% de zones agricoles et 31% de zones naturelles.

Le précédent document d'urbanisme comportait 4% de zones urbaines, 4% de zones à urbaniser et 63% de zones agricoles et 29% de zones naturelles.

Le projet de PLU, en ayant considérablement réduit les zones à urbaniser, permet un gain de surfaces classées en zones agricoles et naturelles.

Les grands principes du règlement écrit

Justification des Dispositions Générales

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Cette section des dispositions générales vise à réglementer des principes généraux et des dispositions dérogatoires qui sont applicables sur l'ensemble du territoire communal. Ont été intégrés :

- des dispositions dérogatoires aux règles de volumétrie et d'implantation dans certains cas de figure, pour faciliter les projets de rénovation ;
- un rappel des articles du code de l'urbanisme concernant l'aspect extérieur des constructions ;
- des généralités concernant l'insertion urbaine et paysagère des constructions afin de garantir la

qualité des paysages sur toute la commune ;

- des dispositions concernant le traitement architectural des éléments de surface pour la préservation du patrimoine bâti ;
- des dispositions sur les performances énergétiques en faveur d'une architecture bioclimatique et sobre en énergie ;
- des dispositions sur le traitement des espaces libres pour favoriser l'éco-aménagement, et la perméabilité des sols ;
- des règles générales sur le stationnement pour garantir des aires de stationnement végétalisées et intégrées aux projets.

Equipements et réseaux

L'ensemble des règles concernant les équipements et les réseaux ont été rédigées dans les dispositions générales afin d'éviter les redondances entre chaque zone. Les conditions de desserte des constructions par les voies et les réseaux sont en effet homogènes sur l'ensemble du territoire communal. Ces dispositions générales prévoient :

- des règles d'accès afin de limiter la multiplication des entrées/sorties sur voirie et la bonne desserte par modes doux ;
- des généralités concernant le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées, afin de garantir une gestion optimale de ces réseaux ;
- des modalités de gestion des eaux pluviales pour encourager la gestion à la parcelle et la récupération des eaux de pluie ;
- des dispositions concernant l'intégration des autres réseaux (lignes électriques, lignes téléphoniques, antennes, compteurs...) pour favoriser leur dissimulation ;
- des modalités de gestion des ordures ménagères pour garantir des espaces dédiés au sein des projets ;
- des généralités concernant la défense incendie afin d'assurer la sécurité publique.

Justification des Zones Urbaines

Zone urbaine centrale UBa

Usage des sols et destination des constructions

Résumé des principales règles :

- Autorisation des habitations, des commerces et activités (hors commerce de gros et commerces et locaux artisanaux de surface supérieure à 300 m²), des équipements d'intérêt collectif et services publics et de certaines activités économiques des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire considérées non nuisantes pour l'habitat.

La zone urbaine centrale recouvre des fonctions urbaines diversifiées qu'il s'agit de conforter. Ainsi, ce secteur

admet une variété de fonctions compatibles avec l'habitat. Cette zone de centralité peut accueillir de nouveaux commerces et services de proximité et des petites activités économiques. Les équipements publics existants peuvent évoluer et de nouveaux équipements peuvent être réalisés.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Résumé des principales règles de volumétrie :

- Alignement ou retrait inférieur à 5 mètres par rapport aux voies ;
- Retrait supérieur à la moitié de la hauteur de la construction par rapport aux limites séparatives ;
- Hauteur à l'égout inférieure à 13 mètres ;
- Emprise au sol inférieure à 60%.

La zone urbaine centrale est ciblée pour être densifiée prioritairement par rapport aux autres secteurs. Ainsi, elle comprend des règles de volumétrie et de prospects permettant la réalisation de plus grands volumes constructibles par rapport aux autres secteurs et par rapport à l'existant. La dynamisation des rues est également recherchée par le resserrement du bâti.

Résumé des principales règles d'insertion architecturale, urbaine et paysagère et de traitement des espaces libres :

- Cohérence des matériaux et couleurs entre les constructions nouvelles et existantes ;
- Dissimulation des édicules techniques et éléments en superstructures ;
- Clôtures homogènes et inférieures à 1,80 mètre ;
- Espaces libres communs supérieurs à 10% de la surface du tènement pour les opérations de logements.

Résumé des principales règles de stationnement :

	Véhicules motorisés	Vélos
Habitations	1 place par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 90 m ² de surface habitable	1 place par tranche de 50 m ² de surface habitable
Commerces	1 place par tranche de 25 m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25 m ² de surface de vente
Bureaux, activités de services, équipements	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

- Mutualisation possible pour les opérations mixtes ;
- Plus de la moitié des places en stationnement vert pour les aires de plus de 10 places.

La zone urbaine centrale est également caractérisée par la présence de constructions anciennes avec des

qualités patrimoniales (fermes à colombages notamment), cette zone comporte donc des exigences renforcées en termes d'intégration architecturale, urbaine et paysagère pour valoriser ce patrimoine vernaculaire. Le traitement des éléments de surface, des espaces extérieurs et du stationnement sont encadrés dans cet objectif. Enfin, cette zone mixte est réglementée de façon détaillée en matière de stationnement pour les véhicules motorisés et pour les vélos afin de garantir une gestion du stationnement en dehors des voies et emprises publiques et adaptée au type de projet.

Zone résidentielle UB

Usage des sols et destination des constructions

Résumé des principales règles :

- Autorisation des habitations, des équipements d'intérêt collectif et services publics et des hébergements touristiques hors hôtels ;
- Extension limitée des constructions existantes à destination d'artisanat et de commerce de détail ;
- Interdiction de toutes les autres activités économiques.

Par opposition à la zone urbaine centrale, la zone résidentielle admet un nombre plus restreint de fonctions urbaines afin de préserver une vocation résidentielle dominante. Les activités économiques sont limitées pour conserver des quartiers apaisés, avec un minimum de trafic routier. Les hébergements touristiques restent autorisés afin de permettre de nouveaux projets de transformation de fermes bressanes.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Résumé des principales règles de volumétrie :

- Retrait supérieur à 5 mètres par rapport aux voies ;
- Retrait supérieur à la moitié de la hauteur de la construction par rapport aux limites séparatives ;
- Hauteur à l'égout inférieure à 10 mètres ;
- Emprise au sol inférieure à 40%.

La zone résidentielle est composée en majeure partie de tissus pavillonnaires, ces tissus sont identifiés pour être support d'une densification douce, moins accentuée que dans la zone urbaine centrale. A cet effet, les règles de volumétries permettent une évolution limitée par rapport au bâti actuel, davantage en surélévation de l'existant qu'en accroissement de l'emprise au sol. La réglementation de l'emprise au sol maximale concourt par ailleurs au maintien des espaces de jardins.

Résumé des principales règles d'insertion architecturale, urbaine et paysagère et de traitement des espaces libres :

- Cohérence des matériaux et couleurs entre les constructions nouvelles et existantes ;
- Dissimulation des édicules techniques et éléments en superstructures ;
- Clôtures homogènes et inférieures à 1,80 mètre ;
- Espaces libres communs supérieurs à 10% de la surface du tènement pour les opérations de logements.

Résumé des principales règles de stationnement :

	Véhicules motorisés	Vélos
Habitations	1 place par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 90 m ² de surface habitable	1 place par tranche de 50 m ² de surface habitable
Équipements	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

Les règles d'insertion architecturale, urbaine et paysagère et de traitement des espaces libres de la zone résidentielle sont semblables à celles de la zone urbaine centrale. En revanche, les règles de stationnement sont moins nombreuses, en adéquation avec la moins forte mixité fonctionnelle du secteur.

Zone spécifique aux équipements UEq

Usage des sols et destination des constructions

Résumé des principales règles :

- Autorisation des équipements d'intérêt collectif et services publics et des hébergements uniquement.

L'objectif de la zone d'équipements est de préserver du foncier à destination de projets d'intérêt collectif et de services publics. Ainsi, les habitations et activités économiques sont interdites dans cette zone.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Résumé des principales règles de volumétrie :

- Implantation par rapport aux voies non réglementée ;
- Retrait supérieur à la moitié de la hauteur de la construction par rapport aux limites séparatives ;
- Hauteur à l'égout inférieure à 15 mètres.

Comme pour la zone d'activités, la zone d'équipements facilite l'optimisation foncière, l'évolution de l'existant et la diversité des configurations de bâtis par des règles de prospects et de volumétries un peu plus souples que pour les autres zones.

Résumé des principales règles d'insertion architecturale, urbaine et paysagère et de traitement des espaces libres :

- Cohérence des matériaux et couleurs entre les constructions nouvelles et existantes ;
- Dissimulation des édicules techniques et éléments en superstructures ;
- Clôtures homogènes et inférieures à 1,80 mètre.

Résumé des principales règles de stationnement :

	Véhicules motorisés	Vélos
Equipements	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

La zone d'équipements présente sensiblement les mêmes règles d'insertion architecturale, urbaine et paysagère, de traitement des espaces libres et de stationnement que les autres zones.

Zone spécifique aux activités économiques UX

Usage des sols et destination des constructions

Résumé des principales règles :

- Autorisation des commerces et activités de services (hormis les hébergements touristiques hors hôtels et les cinémas), des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (hormis les centres de congrès et d'exposition) et des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Autorisation des logements destinés au gardiennage.

La zone d'activités économiques recouvre actuellement une zone commerciale et une activité industrielle isolée. L'objectif de cette zone est de permettre l'évolution des activités existantes, l'implantation de nouvelles et la diversification des activités économiques présentes sur le territoire. C'est pourquoi l'ensemble des activités économiques sont autorisées dans la zone d'activités, à l'exception des hébergements touristiques hors hôtels, cinéma et centre de congrès, pour prioriser l'implantation de ces derniers dans les secteurs de centralité mixte.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Résumé des principales règles de volumétrie :

- retrait supérieur à 5 mètres par rapport aux voies ;
- retrait supérieur à 5 mètres par rapport aux limites séparatives, alignement possible à la limite séparative quand la parcelle voisine appartient aussi à la zone UX ;

- Hauteur à l'égout inférieure à 15 mètres.

Cette zone privilégie, comme pour la zone d'équipements, l'optimisation du foncier et l'évolution des bâtis existants avec des règles permettant un volume constructible important. Un recul est cependant demandé par rapport aux voies et en limite de zone de façon à limiter les nuisances acoustiques et visuelles entre les activités économiques et les habitations ou les zones agricoles et naturelles. L'emprise au sol n'est pas réglementée dans ce secteur pour permettre une plus grande variété des typologies de bâtis d'activités, et car une part de pleine-terre est imposée dans la section suivante.

Résumé des principales règles d'insertion architecturale, urbaine et paysagère et de traitement des espaces libres :

- Cohérence des matériaux et couleurs entre les constructions nouvelles et existantes ;
- Dissimulation des édifices techniques ;
- Clôtures homogènes et inférieures à 2 mètres ;
- Part d'espace de pleine-terre supérieure à 10% de l'unité foncière.

Résumé des principales règles de stationnement :

	Véhicules motorisés	Vélos
Commerces	1 place par tranche de 25 m ² de surface de vente	1 place par tranche de 30 m ² de surface de vente
Activités de services, industries et bureaux	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Equipements	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Logements	1 place par logement	

- Mutualisation possible en cas d'opération mixte.

La zone d'activités économiques dispose de règles propres en termes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère. Cette zone ne mentionne pas l'obligation de discrétion des dispositifs de production d'énergie renouvelable afin de faciliter la réalisation de ces dispositifs sur les bâtiments existants. En revanche, une règle est ajoutée sur une part minimale d'espace de pleine-terre. Cette règle vise à orienter une meilleure insertion paysagère des bâtis d'activités, et le maintien d'un minimum d'espaces verts perméables dans les zones d'activités. Les règles liées au stationnement sont plus exhaustives pour répondre à la variété des types d'activités autorisées dans la zone. Enfin, la hauteur maximale des clôtures admise est plus haute pour leur permettre d'être utilisées comme moyen d'atténuation des nuisances avec le voisinage.

Justification des Zones à Urbaniser

Zone à urbaniser à destination d'activités 1AUx

Usage des sols et destination des constructions

Résumé des principales règles :

- Autorisation des industries et entrepôts.

La zone 1AUx dispose de destinations limitées aux seuls entrepôts et locaux industriels afin de correspondre précisément au projet d'extension de la scierie.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Résumé des principales règles de volumétrie :

- Retrait supérieur à 5 mètres par rapport aux voies ;
- Retrait supérieur à 5 mètres par rapport aux limites séparatives, alignement possible à la limite séparative quand la parcelle voisine appartient à la zone UX ou à la zone 1AUx ;
- Hauteur à l'égout inférieure à 15 mètres.

La zone à urbaniser à destination d'activités économiques comprend les mêmes règles de volumétries que la zone d'activités économiques UX. Ces règles de volumétries visent une optimisation de l'emprise foncière des projets, en permettant des constructions sur plusieurs niveaux et relativement proches les unes des autres.

Résumé des principales règles d'insertion architecturale, urbaine et paysagère et de traitement des espaces libres :

- Cohérence des matériaux et couleurs entre les constructions nouvelles et existantes ;
- Dissimulation des édicules techniques ;
- Clôtures homogènes et inférieures à 2 mètres ;
- Part d'espace de pleine-terre supérieure à 10% de l'unité foncière.

Résumé des principales règles de stationnement :

	Véhicules motorisés
Industries	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

Les règles de la zone à urbaniser à destination d'activités économiques sont strictement identiques à celles édictées dans la zone d'activités économiques UX. Les objectifs poursuivis sont les mêmes et traduits de façon égale entre ces deux zones.

Justification des Zones Agricoles

Zone agricole A et la zone agricole protégée Ap

Usage des sols et destination des constructions

Résumé des principales règles :

Pour la zone A

- Autorisation des exploitations agricoles ;
- Autorisation d'autres vocations sous condition d'un lien direct avec l'activité agricole :
 - constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, au stockage et à la commercialisation des produits agricoles ;
 - constructions à usage d'habitation pour l'agriculteur ;
 - création d'activité touristique rurale d'accueil dans les bâtis existants ;
- Evolution des autres constructions existantes :
 - Extension jusqu'à 50% pour les habitations dans une limite de 250 m² après extension ;
 - Création d'annexes inférieures à 40 m² pour les habitations existantes.

Pour la zone Ap

- Secteur non constructible hors ouvrages techniques de gestion des risques ou gestion de zone humide.

Les zones agricoles A sont destinées à permettre l'épanouissement des activités agricoles et notamment l'agrandissement ou la création d'exploitation. Les autres destinations sont strictement encadrées, pour permettre une évolution modérée des constructions existantes, selon les recommandations de la chambre d'agriculture de l'Ain. Cette évolution modérée permet par ailleurs la pérennité des activités touristiques rurales existantes dans les anciens moulins (restaurants – chambres d'hôtes) du territoire et participer à la valorisation patrimoniale de ces bâtis.

La zone agricole protégée Ap, quant à elle, est un secteur qui se veut inconstructible. Elle permet le maintien de cônes de vue sur le grand paysage, le maintien de coupures vertes le long de la route départementale, et la préservation de zones humides. Ainsi, seuls les ouvrages techniques de gestion des risques ou de gestion de zones humides sont autorisés.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Résumé des principales règles de volumétrie :

- Retrait supérieur à 5 mètres par rapport aux voies ;
- Retrait supérieur à 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- Hauteur à l'égout inférieure à 10 mètres, à l'exception des exploitations agricoles dont la hauteur à l'égout doit être inférieure à 15 mètres.

La zone agricole dispose de règles de volumétrie qui visent à garantir la qualité de l'insertion des bâtis dans le

paysage, en privilégiant le recul des constructions des abords de voies pour limiter leur impact visuel. Elle différencie également la hauteur des constructions agricoles des autres bâtis afin de limiter les possibilités de surélévation et donc de densification des bâtis existants qui n'ont pas de vocation agricole.

Résumé des principales règles d'insertion architecturale, urbaine et paysagère, de traitement des espaces libres :

- Cohérence des matériaux et couleurs entre les constructions nouvelles et existantes ;
- Dissimulation des édicules techniques ;
- Clôtures homogènes et inférieures à 1,8 mètre.

La zone agricole ne comprend pas de règles de stationnement puisque les besoins en stationnement y sont limités. Les règles d'insertion architecturale, urbaine et paysagère sont par ailleurs un peu plus souples pour faciliter les projets d'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable notamment.

Justification des Zones Naturelles

Zone naturelle N et zone naturelle protégée Np

Usage des sols et destination des constructions

Résumé des principales règles :

Pour la zone N

- Autorisation des exploitations forestières ;
- Autorisation d'autres vocations sous condition d'un lien avec les espaces naturels ;
- Evolution des constructions existantes :
 - Extension jusqu'à 50% pour les habitations dans une limite de 250 m² après extension ;
 - Création d'annexes inférieures à 40 m² pour les habitations existantes.

Pour la zone Np

- Secteur non constructible hors ouvrages techniques de gestion des risques ou gestion de zone humide, constructions liées à la préservation ou valorisation des espaces naturels et réhabilitation des moulins existants.

Les zones naturelles admettent peu de destinations dans l'objectif de limiter la constructibilité de ces secteurs. En effet, ces secteurs, structurants dans la fonctionnalité écologique du territoire, ne permettent pas l'accueil d'exploitations agricoles, pour limiter l'artificialisation de ces terrains et privilégier l'installation des exploitations dans des secteurs plus propices. Seule la réhabilitation des moulins existants, sans extension possible, est permise, dans l'objectif de valoriser ce patrimoine bâti par nature localisé en bord de cours

d'eau. En zone naturelle N, les constructions existantes admettent une évolution modérée qui ne porte pas atteinte à l'environnement.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Résumé des principales règles de volumétrie :

- Retrait supérieur à 5 mètres par rapport aux voies ;
- Retrait supérieur à 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- Hauteur à l'égout inférieure à 10 mètres.

La zone naturelle dispose de règles de volumétrie similaires aux règles de la zone agricole. Cette zone recherche une évolution limitée du bâti en hauteur et un faible impact visuel par rapport aux voies publiques.

Résumé des principales règles d'insertion architecturale, urbaine et paysagère, de traitement des espaces libres :




- Cohérence des matériaux et couleurs entre les constructions nouvelles et existantes ;
- Dissimulation des édicules techniques ;
- Clôtures homogènes, inférieures à 1,8 mètre et surélevées du sol de 30 cm.



La zone naturelle ne comprend pas de règles de stationnement puisque les besoins en stationnement y sont limités. Les règles d'insertion architecturale, urbaine et paysagère encadrent davantage l'aspect extérieur des constructions pour préserver le patrimoine rural. En effet, les quelques constructions existantes dans ces zones sont majoritairement d'anciens moulins ou fermes.

Justification des inscriptions graphiques




Les inscriptions graphiques qui peuvent être surfaciques, ponctuelles ou linéaires, se superposent aux zones définies dans le règlement graphique du PLU. Ces inscriptions graphiques sont associées à des règles rédigées dans les dispositions générales du règlement, qui complètent ou se substituent aux dispositions écrites des zones.

Protection des éléments de paysage et de patrimoine naturel

Dénomination	Représentation	Justification	Surface/ longueur/ quantité
Espaces paysagers à préserver <u>Article L 151-23 du Code de l'urbanisme</u>		<p>Cette inscription graphique concerne les espaces boisés existants de la commune, situés dans les zones agricoles et naturelles, et les ripisylves des cours d'eau. Elle vise à préserver ces boisements : la destruction des arbres est limitée et doit être compensée, et les aménagements sont encadrés. Cela concourt au maintien des continuités écologiques en garantissant des surfaces boisées pérennes.</p>	<p>31 éléments 32,7 ha</p>
Alignements d'arbres et haies à préserver <u>Article L 151-23 du Code de l'urbanisme</u>		<p>Des alignements d'arbres et des haies sont identifiés au plan de zonage en vue de leur préservation. Leur destruction ou percement est encadré et doit être le cas échéant compensé. Les éléments repérés sont ceux qui concourent à la définition des paysages, à l'intégration paysagère des zones urbanisées et à la trame verte et bleue. Ainsi, ont été identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les haies structurantes du réseau bocager ; • Les alignements d'arbres le long et aux abords de la route départementale ; • Les haies en continuité des ripisylves ; • Les haies marquant des limites entre différentes zones du PLU, notamment les lisières agricoles et les limites de zones d'activités. 	<p>102 éléments 20 030 m</p>
Arbres remarquables à préserver <u>Article L 151-19 du Code de l'urbanisme</u>		<p>Les arbres remarquables identifiés répondent à un enjeu de préservation du patrimoine naturel dans le centre-bourg. Ils ne peuvent être détruits que pour motif de sécurité publique et doivent dans ce cas être compensés.</p>	<p>3 éléments</p>


Dénomination	Représentation	Justification	Surface/ longueur/ quantité
Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général : canalisation de gaz <u>Article R151-34 1° du Code de l'Urbanisme</u>		Les secteurs concernés par un risque lié au passage et à l'entretien de la canalisation de gaz ont été affichés avec une inscription graphique à portée informative. La légende renvoie vers les annexes du PLU.	146 ha
Reculs minimaux par rapport aux voies et aux emprises publiques <u>Article L151-17 du Code de l'Urbanisme</u>		Cette inscription graphique permet l'affichage du recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 975. Elle s'impose par rapport aux règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques écrites.	11 998 m

Les autres inscriptions graphiques

Dénomination	Représentation	Justification	Surface/ longueur/ quantité
Linéaires commerciaux stricts à protéger <u>Article R.151-16 du Code de l'urbanisme</u>		Deux rez-de-chaussée commerciaux en abords de centre-bourg sont concernés par un linéaire commercial strict à protéger. Il s'agit des parcelles AB81 et AB88. L'objectif est de maintenir les commerces existants dans ce secteur de centralité.	2 éléments 54,8 m
Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol et zone de carrière <u>Article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme</u>		La zone de carrière autorisée est affichée graphiquement afin de spécifier l'autorisation, dans cette zone, du droit d'excavation et d'exploitation des ressources du sol et de réserver le foncier à l'activité de carrière.	110,2 ha
Périmètres d'OAP sectorielles <u>Articles R151-6 du Code de l'Urbanisme</u>		Le repérage des deux périmètres d'OAP sectorielles permet l'affichage des secteurs de projet de la commune et le renvoi vers le livret des OAP.	2 éléments 6,1 ha

Les emplacements réservés

Afin d'assurer la mise en œuvre des ambitions politiques portées par le PADD, le PLU intègre 4 emplacements réservés au bénéfice de la commune, recouvrant une superficie totale de 0,4 hectare.

Dénomination	Représentation	Justification	Surface/ longueur/ quantité
Emplacements réservés <u>Article R.151-41 du Code de l'urbanisme</u>		Les quatre emplacements réservés de la commune concernent des projets de réalisation d'infrastructures de circulation au bénéfice de la commune. Ils viennent réserver du foncier pour développer le maillage modes doux communal.	4 éléments 4200 m ²

L'emplacement réservé n°1 (1 395 m²) est localisé pour majeure partie dans la zone d'activités commerciale au Riottier. Un peu moins de 250 m² de superficie sont localisés en zone agricole. Cet emplacement réservé permet l'extension d'une voirie de desserte jusqu'aux nouveaux équipements (bureaux du département et gendarmerie) depuis la route Bresse Cocagne.


L'emplacement réservé n°2 (1 127 m²) est localisé dans le prolongement de l'ER n°1, dans la zone d'activités commerciales au Riottier. Sa visée est d'élargir l'emprise publique pour créer un cheminement modes actifs qui débouche sur la route départementale.

L'emplacement réservé n°3 (290 m²) se situe dans le hameau de Césille. Il permet l'aménagement d'un chemin modes doux d'accès aux espaces agricoles.

L'emplacement réservé n°4 (1 365 m²) se trouve dans le centre-bourg. Il s'agit d'un projet de création de voie de desserte locale pour permettre la bonne desserte du secteur d'OAP centre-bourg.

Les changements de destination des bâtiments en zones agricole ou naturelle

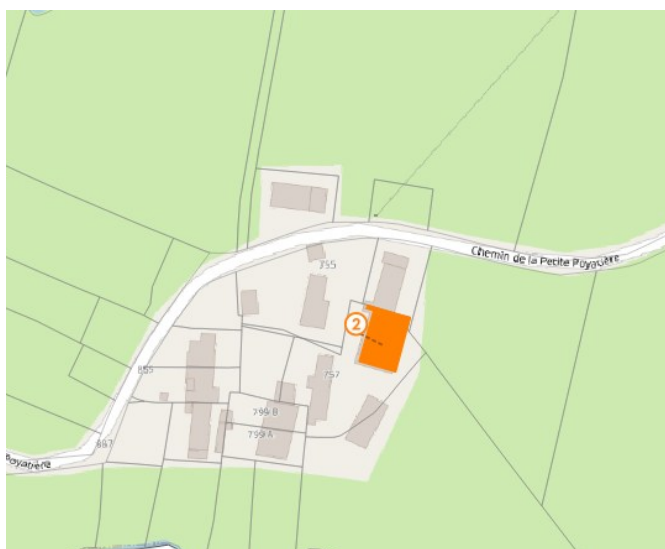
La reconversion de bâtis agricoles vacants fait partie des objectifs de la commune, afin de valoriser le patrimoine rural dont elle dispose.

Dénomination	Représentation	Justification	Surface/ longueur/ quantité
Changements de destination des bâtiments en zones agricole ou naturelle <u>Article R151-35 du Code de l'Urbanisme</u>		Trois bâtis agricoles vacants ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat afin de favoriser la seconde vie de bâtis présentant un intérêt patrimonial.	3 éléments

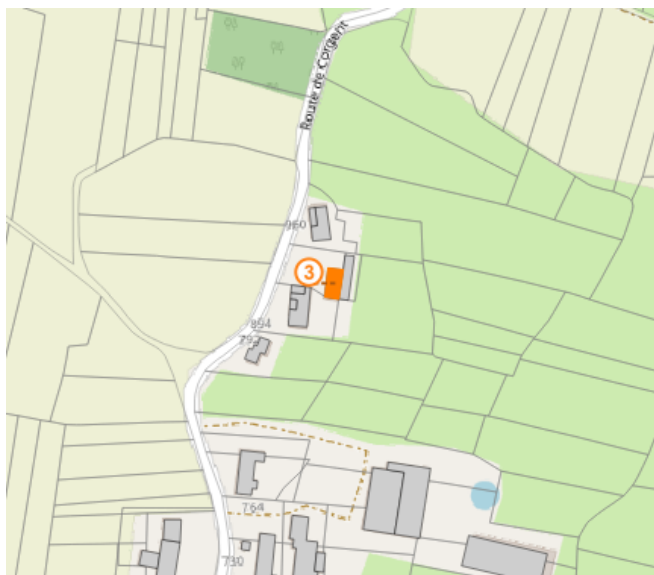
Le changement de destination n°1 concerne un bâti situé sur le site d'un ancien moulin, au 235 route de Bruno, sur la parcelle D146. Le bâtiment est clos et couvert et est en pisé et briques. Il est desservi par les réseaux et n'a plus de vocation agricole. Aucun bâtiment agricole en activités ne se situe à proximité.



Le changement de destination n°2 concerne une ancienne grange, au 757 chemin de la Petite Poyatière, sur la parcelle D378. Le bâtiment est clos et couvert. Il est desservi par les réseaux et n'a plus de vocation agricole. Aucun bâtiment agricole en activité ne se situe à proximité.



Le changement de destination n°3 concerne une ancienne grange, au 894 route de Corgent, sur la parcelle A694. Le bâtiment est en pierre enduite et est clos et couvert. Il est desservi par les réseaux et n'a plus de vocation agricole. Aucun bâtiment agricole en activité ne se situe à proximité.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour mettre en œuvre le PADD, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles sont mises en place dans le PLU. Elles définissent les principes d'aménagement de sites de projets identifiés.

Les OAP Sectorielles

Programmation

OAP centre-bourg	OAP extension de la scierie
La programmation sur cette OAP vise à orienter une densification des tissus existants en indiquant des typologies et formes de logements à rechercher ainsi qu'une densité d'opération à atteindre plus élevée que sur le reste de la commune afin de contribuer au renforcement du centre-bourg. Ce projet peut être décomposé en plusieurs opérations.	La programmation sur cette OAP vient expliciter le projet d'évolution du tènement d'activité de la scierie.

Volumétrie des constructions

OAP centre-bourg	OAP extension de la scierie
Les orientations sur la volumétrie s'attachent à définir un gabarit maximal à ne pas dépasser pour assurer l'intégration dans le contexte paysager.	

Confort des logements

OAP centre-bourg
Les orientations sur le confort des logements permettent de traduire des objectifs en matière de cadre de vie, notamment en respectant des principes favorables à une densité acceptable.

Insertion urbaine et paysagère

OAP centre-bourg	OAP extension de la scierie
Les orientations sur l'insertion urbaine et paysagère viennent compléter le règlement écrit en précisant l'adaptation au contexte urbain et paysager. Sont identifiés dans ces orientations les éléments paysagers à préserver, le traitement des espaces libres et l'aspect extérieur des constructions.	
Dans le centre-bourg, ces orientations contribuent à la valorisation du patrimoine bâti et des éléments paysagers remarquables.	Sur le site de la scierie, ces orientations encadrent le traitement des limites avec le secteur résidentiel et les espaces agricoles.

Accès

OAP centre-bourg	OAP extension de la scierie
Les orientations sur l'accès définissent les entrées et sorties possibles sur la voie publique, les voies internes à créer et la porosité du tènement pour les piétons et cycles.	

Schéma indicatif d'aménagement

Les deux OAP disposent d'un schéma d'aménagement indicatif qui localise : les affectations et implantations préférentielles des éléments programmatiques (logements, activités économiques, jardins, stationnement, aire de jeux...), les principes de desserte du secteur (modes doux et véhicules légers) et les éléments végétaux à préserver ou à créer.

Ces schémas ont effectivement pour ambition de préfigurer des principes d'organisation du projet au sein du périmètre de l'OAP en donnant à voir une répartition entre espaces libres, espaces bâtis et espaces de circulation.

