

NOTE TECHNIQUE

De : Direction Autorisation du Droit des Sols de Grand Bourg Agglomération – Pôle de Montrevel en Bresse

A : Commune de JAYAT

Objet : Avis technique sur la traduction réglementaire du Plan Local d'Urbanisme.

La commune de Jayat a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme le 6 juin 2025. Celui-ci a été soumis pour relecture à la Direction des Autorisations d'Urbanisme qui accompagne la commune de Jayat dans l'instruction technique et réglementaire des demandes d'urbanisme (certificats, déclarations préalables et permis de construire / d'aménager / de démolir).

Vous trouverez ci-après les remarques et observations sur les dispositions de nature réglementaire prises dans le futur PLU. Cet avis technique est ainsi annexé à l'avis requis au titre des Personnes Publiques Associées (PPA) au projet de PLU.

Les observations concernent :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Le règlement d'urbanisme.

1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

Il est rappelé l'absolue nécessité de coordonner OAP et règlement d'urbanisme du PLU. En effet, les OAP ne peuvent contenir des *prescriptions* opposables selon un principe de *conformité* mais doivent présenter des *orientations* opposables selon un rapport de *compatibilité*.

Si la volonté des élus a été de rendre opposable une orientation, il convient de disposer d'un règlement adapté en conséquence et cohérent avec le contenu des OAP.

2. Le règlement du PLU

D'une manière générale, il convient de prendre en compte et d'avoir une vigilance particulière dans le règlement par rapport aux constructions ou dispositifs constructifs suivants : vérandas, pergolas, carports, serres et tunnels agricoles. En effet, les dispositions liées aux règles d'aspect (notamment concernant les toitures et couvertures) s'avèrent bien souvent sources de rejet ou de contentieux possibles.

Il peut d'ailleurs être envisagé des régimes dérogatoires pour ces types de construction permettant d'éviter l'application de règles dont l'application est plus appropriée sur les constructions neuves.

Les observations du service instructeur sont développées dans le tableau ci-après :

Règles du PLU	Difficultés posées	Proposition du service instructeur (le cas échéant)
<p>Page 17 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <i>Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour l'extension de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU et la construction d'annexes, à condition de ne pas occasionner une gêne pour la visibilité et la circulation sur la voie. 	Le règlement suggère-t-il une implantation libre pour les annexes par rapport à l'alignement, sans limite de gabarit ?	
<p>Page 17 (+ autres zones) <i>Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative avec un recul minimal égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres</i></p>		Préciser « En tout point de la construction » semble plus judicieux
<p>Page 18 (+ autres zones) : Hauteur maximale des constructions : La hauteur des annexes est limitée à 2m50 en limite séparative</p>		Disposition à rappeler ou inclure dans les dispositions relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives
<p>Page 19 (+ autres zones) : Eléments de surface <i>Les protections solaires extérieurs, fixes ou mobiles, sont obligatoires sur les baies des façades ouest, sud et est, sauf pour les annexes</i> Clôtures <i>Les clôtures doivent favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en ménageant des passages réguliers.</i></p>		Il conviendrait de préciser ces dispositions
<p>Page 20 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions <i>Les opérations de construction de logements doivent disposer d'espaces libres communs homogènes et facilement accessibles, hors aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement</i></p>	La notion « d'opération de construction », si elle n'est pas précisée par le PLU, s'appliquerait à tout projet neuf sans nombre minimal de logements créés.	Il conviendrait que cette notion soit précisée dans la règle ou dans le lexique
<p>Page 20 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement <i>Le nombre de places de stationnement doit respecter les seuils minimaux suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement, puis 1 place supplémentaire dès 90 m² de surface habitable, et 1 place visiteur tous les 6 logements dans le cas d'opération d'ensemble. Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création de logements 	La notion de surface habitable est étrangère à l'urbanisme.	Il convient de se référer aux définitions reconnues : surface de plancher ou emprise au sol des constructions
<p>Page 37 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités <i>Sont autorisés sous conditions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale à la date d'opposabilité du PLU, et sous réserve qu'elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec la vocation fonctionnelle de la zone 	Avec cette rédaction, il semblerait que la superficie à prendre en compte soit celle de l'emprise au sol de la construction ou du bâtiment existant. A préciser avec la définition appropriée	
<p>Page 55 (zone N) - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités Sont autorisés sous condition : autre hébergement touristique Condition : La réhabilitation de la construction principale des moulins existants à la date d'opposabilité du PLU.</p>	Aucune condition n'est évoquée dans la suite du règlement. Si la seule réhabilitation est autorisée, les moulins devraient alors rester moulins (sous-destination artisanat). Si l'objectif est de permettre leur mutation avec changement de destination, ces moulins doivent être identifiés au titre de l'article L151-11 I 2° du code de l'urbanisme	
<p>Page 55 (zone N) - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités Possibilité de créer des annexes dans la limite de 40 m² de surface au sol</p>	La notion de « surface au sol » n'existe pas en droit de l'urbanisme. L'intitulé exact est « emprise au sol »	Indiquer « Emprise au sol » afin de ne pas créer de litige d'interprétation et d'application
<p>Page 67 – Définitions</p> <p>CARRIERE : Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol</p> <p>CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT : Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.</p>	<p>Les gîtes ne sont pas à rattacher aux carrières. Indication erronée à reprendre.</p> <p>La SHON est devenue depuis 2012 une notion étrangère au code de l'urbanisme.</p>	