

COMMUNE DE JAYAT

PLAN LOCAL D'URBANISME



Mémoire en réponse aux avis PPA

Septembre 2025



JAYAT

CITADIA

une société du groupe SCET

Synthèse des avis

PPA	Avis
Agence régionale de Santé (ARS)	Favorable
Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Favorable avec réserve
Chambre d'agriculture	Favorable avec réserves
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	Favorable
Centre National de la Propriété Forestière	Absence d'avis
Commune de Lescheroux	Favorable
Département	Favorable avec réserves
Direction Départementale des Territoires (DDT)	Défavorable
Grand Bourg Agglomération	Favorable avec réserves
Institut National de l'Origine et la Qualité (INAO)	Favorable avec réserves
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	Absence d'avis
Natran	Favorable
SNCF	Favorable

Réserves émises et réponse de la commune

Agence régionale de Santé (ARS)

La commune démontre une volonté de privilégier un développement de l'urbanisation à proximité des commerces du centre-bourg et des équipements (écoles...) et également de favoriser les mobilités douces avec un renforcement du maillage des voies destinées à cet usage. L'accès des habitants à la verdure est également présente dans les documents. Les nuisances sonores auraient pu être mieux prise en compte notamment vis-à-vis de la RD 975 et de la scierie.

Réponse de la commune

La commune remercie l'ARS de sa contribution. Concernant les nuisances sonores, la RD975 est classée dans les routes à grande circulation, les constructions en abords sont donc soumises à des mesures d'isolation acoustique renforcées, définies par l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023, présent en annexes du PLU. La commune est tout de même favorable à compléter les orientations de l'OAP n°1 en matière de prise en compte des nuisances sonores. La scierie est enregistrée en tant qu'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, elle est donc soumise à des normes acoustiques également. Enfin, comme précisé dans les orientations de l'OAP n°2, la partie nord du site devrait accueillir des bâtis de stockage, les nuisances sonores liées à l'activité ne devraient a priori pas évoluer par rapport à la situation actuelle. L'activité de la scierie ne devrait en outre pas augmenter.

Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Au titre de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme, la commission émet un avis simple favorable à l'unanimité, sous réserve de se mettre en conformité de la doctrine départementale concernant la distance maximale d'implantation de l'annexe en zone N par rapport au bâtiment d'habitation.

Réponse de la commune

Le règlement écrit sera corrigé pour intégrer une distance maximale (30m) des annexes par rapport aux habitations.

Chambre d'agriculture

- ➔ **Justifications** : Établir le scénario « fil de l'eau » sur un maintien du rythme de production de logements par rapport à la période passée.
- ➔ **OAP** : Créer des OAP sur le secteur d'extension de 0,7 ha et le secteur d'extension côté est de la RD (Clos Moraly). L'affichage du maintien d'un accès agricole sur l'OAP n°2 est apprécié.
- ➔ **Zonage** : Supprimer l'emplacement réservé n°3. Étendre le zonage A autour de l'exploitation agricole située en face de McDonald's.
- ➔ **Règlement écrit** : Rappeler que les clôtures agricoles ne sont pas soumises à déclaration. Permettre des dérogations à l'enfouissement des réseaux en zones agricoles et naturelles. Préciser que les activités de diversification agricole autorisées en zone agricole restent accessoires à l'activité principale.

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

Réponse de la commune

Concernant les justifications, le scénario « fil de l'eau » sera retravaillé sur la base d'un maintien de la production de logements par rapport à la période passée.

Concernant les deux sites d'extension n'ayant pas d'OAP, les permis de construire seront ajoutés aux justifications. Pour le secteur de 0,7 ha, ces parcelles sont équipées et viabilisées, un classement en zone urbaine sans OAP est donc justifié. Pour le secteur de 3 ha, il s'agit d'un lotissement en cours de commercialisation dont le permis a été accordé le 25/09/2024. Il avait été considéré comme un coup parti au moment de l'arrêt projet. Afin de suivre la recommandation de la Chambre d'agriculture et de l'INAO, une OAP sera ajoutée correspondant au projet.

Concernant l'emplacement réservé n°3, la commune est favorable à le supprimer. Concernant l'exploitation agricole en face de McDonald's, la zone agricole A sera étendue sur une parcelle préalablement classée As, entre l'habitation de l'agriculteur et son exploitation.

Concernant le règlement écrit, les trois remarques seront prises en compte et intégrées.

Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Je vous remercie pour votre sollicitation et je vous informe après avoir pris connaissance du dossier, que je n'ai **pas d'observations** particulières à formuler.

Réponse de la commune

Néant.

Commune de Lescheroux

*Le conseil municipal, après avoir pris connaissance du dossier
et après en avoir délibéré, à l'unanimité :*

- REND un avis favorable au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Jayat ;

Réponse de la commune

Néant.

Département

- ➔ **Objectif de croissance démographique** : pas de remarque
- ➔ **Prise en compte du volet environnemental** : Envisager la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique dédiée à la TVB. La préservation des ripisylves et des fonctions écologiques associées aux cours d'eau est assurée par le classement en zones naturelles protégées.

- ➔ **Mobilités** : L'accès modes doux sur la RD975 dans l'OAP 1 ne devra être réalisé que si la RD975 est elle-même aménagée pour les modes doux. L'accès véhicule secondaire créé sur l'allée du Mollard est non pertinent, les accès sur le réseau structurant doivent être limités. Le carrefour du Riottier présente des contraintes de visibilité et de sécurité, les accès au site de la scierie devrait être effectuée par le chemin du Palais Royal plutôt que pas la rue de Riottier le Haut.

Le Département de l'Ain émet un avis favorable sur ce projet de PLU, sous réserves de la prise en comptes des observations formulées ci-dessus.

Réponse de la commune

Concernant la mise en place d'une OAP thématique TVB, la commune a fait le choix de ne pas avoir ce type d'OAP et de décliner la préservation des continuités écologiques dans le règlement et le zonage (zones A et N et sous-secteurs restrictifs, prescriptions graphiques ainsi que dans les OAP sectorielles).

Concernant l'OAP n°1 : il sera précisé que l'accès modes doux vers l'est ne sera à réaliser que si la RD est aménagée pour les modes doux au préalable. La sortie véhicule sur l'allée du Mollard sera supprimée.

Concernant l'OAP n°2 : L'activité de la scierie ne devrait pas augmenter, l'OAP formalise une réorganisation du site. Ainsi, les flux ne seront que peu impactés par ce projet. La commune n'est pas favorable à modifier la desserte du site.

Direction Départementale des Territoires (DDT)

Par un courrier en date du 19 juin 2025, mes services vous alertaient sur une fragilité du dossier de nature à compromettre sa légalité : l'absence dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de réels objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au sens de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme.

Le dossier arrêté présente, notamment en matière d'hypothèses de développement, des justifications confuses voire erronées, elles-mêmes fondées sur des données anciennes. Ainsi les trajectoires démographiques ou de besoin en logements retenues ont d'ores-et-déjà été pour certaines invalidées par le millésime 2022 de données de l'INSEE.

Par ailleurs, l'aménagement du secteur Moraly a fait l'objet d'autorisations d'urbanisme sans qu'elles soient évoquées dans le dossier. Cette omission laisse planer un doute quant à la prise en compte de la production de logements et l'accueil de population induite sur la période ante 2025 ou sur la période d'application du PLU (2025-2035). De plus, le zonage du projet arrêté de PLU ne correspond pas aux droits éventuellement cristallisés par le permis d'aménagement et risque de léser d'éventuels acquéreurs.

Enfin, le dossier ne permet pas une préservation adéquate des richesses environnementales du territoire. Tout d'abord, l'absence de prise en compte dans le projet de développement des non-conformités des deux systèmes de traitement des eaux usées est de nature à compromettre la qualité des milieux récepteurs. Ensuite, les outils d'identification et de préservation des éléments remarquables constitutifs des continuités écologiques ne sont pas en l'état employés de manière satisfaisante. Les différentes dispositions de protection de l'environnement doivent en conséquence évoluer et leur domaine d'application être étendu.

Ainsi, les trop nombreuses carences du dossier me conduisent à émettre un avis défavorable sur le projet de PLU.

Réponse de la commune

Concernant le PADD, une orientation relative à la maîtrise de la consommation foncière du PLU avec un objectif de réduction est déjà présente dans le PADD. Cette orientation sera complétée d'une formulation en nombre d'hectares nets. Cet ajout n'implique ni de remise en cause des orientations générales du PADD, ni d'atteinte à l'économie générale du projet.

Concernant les scénarios démographiques, les données de l'INSEE seront mises à jour selon le dernier millésime disponible.

Concernant le Clos Moraly, ce projet a en effet été considéré au stade arrêt projet comme un coup parti, les justifications seront complétées pour que le projet apparaisse de façon évidente dans la comptabilisation de la consommation foncière et la production de logements. Le périmètre de la zone urbaine sera vérifié au regard du permis d'aménager accepté. Une OAP correspondant au permis d'aménager sera intégrée. Si les travaux ne sont pas engagés avant l'approbation du PLU, une zone AU sera créée.

Concernant la mise en place d'une OAP thématique TVB, la commune a fait le choix de ne pas avoir ce type d'OAP et de décliner la préservation des continuités écologiques dans le règlement et le zonage (zones A et N et sous-secteurs restrictifs, prescriptions graphiques ainsi que dans les OAP sectorielles).

Concernant l'assainissement, un zonage d'assainissement a été élaboré. Les données les plus récentes sur les capacités résiduelles et l'état des stations d'épuration seront portées dans le rapport de présentation (Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale). Les principaux développements prévus seront raccordés à la STEP du Bourg qui dispose d'une capacité résiduelle suffisante (STEP d'une capacité de 800 EH accueillant à ce jour en charge maximale de 657 EH soit une marge capacitaire de 143 EH) et est conforme en performance et en capacité.

Il n'est pas prévu de développements sur les secteurs raccordés à la STEP de Cézille (Montrevel, Malafretaz et une partie de Jayat) en dehors de quelques dents creuses qui pourraient faire l'objet de constructions, mais cela reste ponctuel.

Grand Bourg Agglomération

- ➔ **Scénario de croissance démographique** : Le PLU s'inscrit dans une logique de maîtrise réaliste de la croissance, en cohérence avec les objectifs SCoT. Le projet urbain, concentré sur le centre-bourg, est qualitatif et permet un développement fondé sur une croissance annuelle de population de 0,5%. Le scénario retenu (1%) semble incohérent.

- ➔ **Consommation foncière** : Le PLU engage une réduction notable de la consommation foncière, en adéquation avec les objectifs du SCoT.
- ➔ **Activités économiques** : Le règlement de la zone commerciale périphérique de Cézille doit limiter les possibilités de développement commercial aux seules extensions de commerces existants et à des projets de plus de 300 m² de surface de vente s'inscrivant dans un objectif de revitalisation ou de recyclage de friches. La parcelle AA0001 est à considérer hors zone commerciale et doit faire l'objet d'un zonage à vocation exclusivement artisanale et industrielle. Les parcelles AA0171 et AA0174 sont destinées à accueillir des activités économiques et doivent être classées comme tel.

ÉMET un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées ci-dessus.

Réponse de la commune

Concernant le scénario de croissance démographique : les scénarios seront retravaillés avec les données de l'INSEE les plus récentes. Toutefois, le scénario retenu était cohérent avec la production de logements permise par le projet de PLU. Comme détaillé dans le rapport de présentation, un objectif démographique moindre ne serait pas réaliste au regard de la production potentielle de logements, en particulier en densification.

Concernant les activités économiques, une zone d'activités industrielle, artisanale et logistique sera créée. La parcelle AA0001 sera reclassée dans ce nouveau type de zone d'activités, ainsi que le site de la scierie, qui n'a aucune vocation commerciale. Le règlement de la zone UX sera modifié pour n'autoriser que les extensions de commerces existants et les projets de plus de 300 m² de surface de vente s'inscrivant dans un objectif de revitalisation ou de recyclage de friches. Les parcelles AA0171 et AA0174 seront reclassées en zone d'activités industrielle, artisanale et logistique.

Institut National de l'Origine et la Qualité (INAO)

Les surfaces agricoles ont été classées en zones agricole et agricole protégée. Toutefois, certains espaces exploités ont été classés en zone naturelle, un classement en zone agricole correspondrait à la réalité des usages et permettrait de protéger la vocation de ces parcelles.

Le potentiel foncier en densification a été analysé et pris en compte : les dents creuses parcelles divisibles ont été recensées pour 9,9 hectares qui permettraient d'accueillir 28 logements. Il est également prévu de réduire le taux de vacance et le changement de destination de 3 bâtiments agricoles.

Une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), permettant d'encadrer les aménagements à venir, est créée dans un espace interstitiel de 1,4 hectare pour environ 30 logements. Enfin une extension de 0,72 hectare, sans OAP, est classée en zone urbaine.

En revanche, à « la traversée de Bresse en Revermont », un tènement exploité de plus de 3 hectares est classé en zone urbaine sans que ce ne soit justifié dans le PLU, il convient de reclasser cet espace en zone agricole.

L'INAO vous remercie de bien vouloir prendre en considération cette dernière remarque et vous informe qu'il ne s'oppose pas au projet dont l'incidence sur le potentiel de production en AOP et IGP est limitée.

Réponse de la commune

La délimitation des zones naturelles est précisée dans le rapport de présentation, elle s'appuie notamment sur l'identification des secteurs présentant des risques d'inondation ou des enjeux de préservation de la biodiversité. Pour ces secteurs, l'inconstructibilité prime, ainsi un classement en zone agricole n'est pas souhaitable.

Concernant les deux sites d'extension n'ayant pas d'OAP, les permis de construire seront ajoutés aux justifications. Pour le secteur de 0,7 ha, ces parcelles sont équipées et viabilisées, un classement en

zone urbaine sans OAP est donc justifié. Pour le secteur de 3 ha, il s'agit d'un lotissement en cours de commercialisation dont le permis a été accordé le 25/09/2024. Toutefois, les travaux n'ont pas débuté. Afin de suivre la recommandation de l'INAO et de la Chambre d'agriculture, une OAP sera ajoutée correspondant au projet.

Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Jayat (01)
Projet porté par la commune de Jayat (Ain)
Absence d'avis émis par la MRAe dans le délai de trois mois prévu à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier
Avis tacite du 11 septembre 2025 / 2025-ARA-AUPP-1659
2025AARA149

Réponse de la commune

Néant.

NatranGaz

A la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence de l'ouvrage de transport de gaz est prise en compte dans le PLU. Toutefois, vous trouverez ci-dessous quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte :

- ➔ **Général** : Corriger le nom du gestionnaire dans toutes les pièces, GRTGaz est devenu NaTran
- ➔ **Rapport de présentation** : Mentionner les servitudes d'utilité publique lié au passage de la canalisation de gaz dans l'état initial de l'environnement. Exposer les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement.
- ➔ **PADD** : Rappeler que l'habitat, les espaces ou équipements publics ne doivent pas être développés dans les zones d'effets des servitudes I1.
- ➔ **Règlement écrit** : Corriger la largeur de la servitude I3 mentionnée dans les dispositions générales. Rappeler la réglementation anti-dédommagement. Vérifier que dans toutes les zones concernant la canalisation, les équipements d'intérêt collectif et de service public soient autorisés. Vérifier que les changements de destinations soient conformes aux spécifications des ouvrages de gaz.
- ➔ **Zonage** : Supprimer les prescriptions graphiques protégeant la végétation dans la zone *non-aedificandi* et *non-sylvandi* de la servitude.
- ➔ **Annexes** : Faire figurer les servitudes I1 et I3 sur un plan des servitudes d'utilité publique.

Réponse de la commune

Le nom du gestionnaire sera corrigé dans l'ensemble des pièces.
Le rapport de présentation et l'état initial de l'environnement seront complétés.
Le PADD ne sera pas modifié à ce stade de la procédure.
Le règlement écrit sera corrigé et complété le cas échéant.
Les protections environnementales au sein de la zone *non-aedificandi* et *non-sylvandi* de la servitude seront retirées du règlement graphique.
Le plan des servitudes relatives aux canalisations de gaz ne sera pas ajouté aux annexes, le tracé ne pouvant être communiqué au grand public. Il sera cependant précisé que le tracé est consultable auprès de la DREAL.

SNCF

Comme cette commune ne comporte aucune voie de chemin de fer SNCF, nous n'avons donc pas de remarque particulière à vous faire.

Réponse de la commune

Néant.