

# COMMUNE DE JAYAT

## PLAN LOCAL D'URBANISME



OAP



JAYAT

CITADIA

une société  
du groupe





---

## SOMMAIRE

---

<b>OAP 1 : CENTRE-BOURG .....</b>	<b>4</b>
1 - Contexte urbain.....	4
2 – Objectifs recherchés.....	4
3 – Orientations d’aménagement et de programmation .....	4
4 – Schéma d’aménagement .....	6
<b>OAP 2 : EXTENSION DE LA SCIERIE.....</b>	<b>8</b>
1 - Contexte urbain.....	8
2 – Objectifs recherchés.....	8
3 – Orientations d’aménagement et de programmation .....	8
4 – Schéma d’aménagement .....	9
<b>OAP 3 : CLOS MORALY.....</b>	<b>11</b>
1 - Contexte urbain.....	11
2 – Objectifs recherchés.....	11
3 – Orientations d’aménagement et de programmation .....	11
4 – Schéma d’aménagement .....	13

## OAP 1 : CENTRE-BOURG

### 1 - Contexte urbain

Le bourg de Jayat s'articule autour de l'église, l'école et la mairie de la commune, sur le flanc ouest de la route de Bourg (RD975). La commune de Jayat est caractérisée par une architecture rurale bressane, l'habitat y est majoritairement individuel et de faible hauteur.

Le périmètre d'OAP retenu se situe au nord du centre-bourg, il est compris entre la route de Béréziat, le lotissement la Levée, et la route de Bourg. Ce tènement de 1,4 hectare est enclavé au sein du bourg, entre des habitations individuelles. Certaines de ces habitations sont des pavillons récents, tandis que d'autres sont des fermes bressanes transformées. Le terrain est plat sur la partie ouest et en pente sur la partie ouest, le long de la route départementale.

### 2 – Objectifs recherchés

L'OAP centre-bourg vise à renforcer la polarité du bourg, en proposant des opérations de logements de formes et densités variées. Elle s'inscrit dans un site en dent creuse, pour lequel des accès seront à créer. Le tènement comprend des éléments végétaux, haies et arbres, à préserver. L'OAP a également pour objectif de garantir une insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments dans le contexte urbain, en respectant les qualités patrimoniales du bourg et en garantissant une bonne intégration dans la pente.

### 3 – Orientations d'aménagement et de programmation

#### Programmation

- Le tènement est disposé à accueillir des programmes de logements pour une densité moyenne de 20 logements/hectare. A l'échelle du tènement, cela représente environ 30 logements à construire.
- L'opération peut accueillir de façon complémentaire d'autres destinations, notamment des services ou équipements, à conditions d'être autorisées dans la zone, d'être compatibles avec l'habitat et de ne pas impacter la densité de logements.
- Les logements doivent être de formes variées : une opération mixte avec des logements individuels, des logements intermédiaires et des petits collectifs est à privilégier. De plus, les logements doivent être de typologies diversifiées, allant du T3 au T5 ;
- Le projet peut être réalisé en plusieurs opérations distinctes aux conditions que les premiers aménagements ne compromettent pas la qualité de desserte des opérations ultérieures et que les opérations fassent preuve de cohérence architecturale et urbaine. Une première phase sera préférentiellement réalisée à l'ouest du site au niveau du lotissement La Levée, la phase 2 s'implantera à l'est du secteur, du côté de la route du bourg.

## Volumétrie des constructions

Les bâtiments d'habitation doivent s'insérer harmonieusement dans le contexte urbain et le dénivelé du terrain.

- Ainsi, les constructions doivent être majoritairement réalisées sur deux niveaux (RDC+1 étage), soit aux alentours d'une hauteur de 7 mètres à l'égout. Elles peuvent, ponctuellement, être inférieures ou supérieures d'un niveau.
- En outre, la volumétrie globale des bâtiments peut s'inspirer de l'architecture locale, en privilégiant des volumes simples, parallélépipédiques.

## Confort des logements

- Chaque logement doit, dans la mesure du possible, disposer d'un espace extérieur à usage privatif de taille suffisante. Les espaces extérieurs privatifs doivent être traités de manière à limiter les vis-à-vis et ménager des espaces de quiétude.
- Les logements doivent également disposer d'une bonne qualité lumineuse, aucun logement ne peut être mono-orienté au nord, et, dans la mesure du possible, les logements doivent disposer de deux orientations.
- Les logements collectifs et intermédiaires doivent disposer d'un espace mutualisé de stationnement automobile et d'un local à vélos, conformément au règlement de la zone.
- L'aménagement de la partie est du site le long de la RD 975 devra prévoir un traitement adapté des bâtiments afin de réduire leur exposition aux nuisances sonores : création d'une zone tampon végétale, arbres à haute tige, dispositif anti-bruit. Les bâtiments d'habitations devront privilégier des matériaux de façade permettant d'améliorer l'isolation phonique.

## Insertion urbaine et paysagère

- Pour garantir une insertion harmonieuse des constructions à proximité du centre ancien de Jayat, les toitures à pans d'apparence « terre cuite », les façades enduites, de couleurs douces et les matériaux de construction locaux sont à privilégier. Un nuancier est disponible en annexe du règlement du PLU.
- Le plan de composition doit mettre en évidence la participation des nouvelles constructions à l'animation de la rue, il est donc proscrit de réaliser des pignons sur rue borgnes ou des constructions avec un retrait supérieur à 5 mètres. En ce sens, il est également conseillé de placer les logements collectifs et/ou intermédiaires le long des axes principaux et les logements individuels en cœur d'îlot.

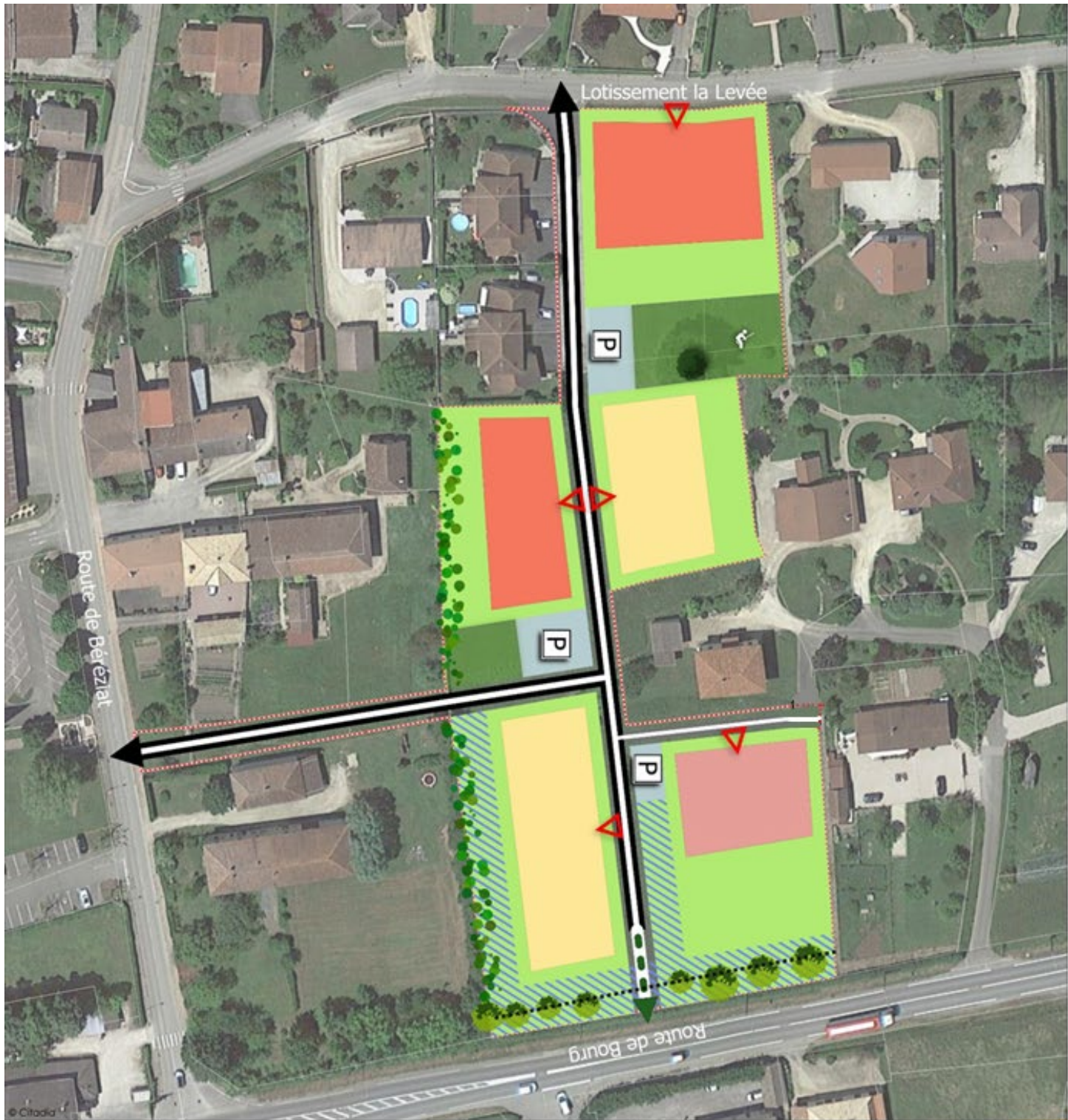
- Les éléments végétaux présents sur le tènement doivent être préservés, dans la mesure du possible. Des haies complémentaires doivent être plantées sur le pourtour du tènement, pour limiter le vis-à-vis entre les constructions existantes et les nouvelles constructions. Un espace paysager doit être prévu en bord de route départementale, permettant d'atténuer les nuisances acoustiques du trafic routier et d'éloigner les constructions de la route. Les essences végétales locales sont recommandées, une palette végétale est disponible en annexe du règlement du PLU.
- Les zones humides doivent être préservées de tout aménagement imperméabilisant. Il est préconisé de réaliser des noues paysagères sur ces espaces pour garantir l'infiltration des eaux pluviales.
- Les logements collectifs et intermédiaires doivent également prévoir des espaces extérieurs collectifs perméables (par exemple : terrain de jeux, espace d'agrément, jardin, potager partagé...).
- Si une aire de stationnement est réalisée à ciel ouvert, elle doit, conformément aux règles de la zone, disposer d'un revêtement perméable pour au moins 50% des places de stationnement et d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les équipements publics et logements intermédiaires doivent prévoir un emplacement unique clos ou paysager pour recevoir les containers destinés aux ordures ménagères.

#### Accès

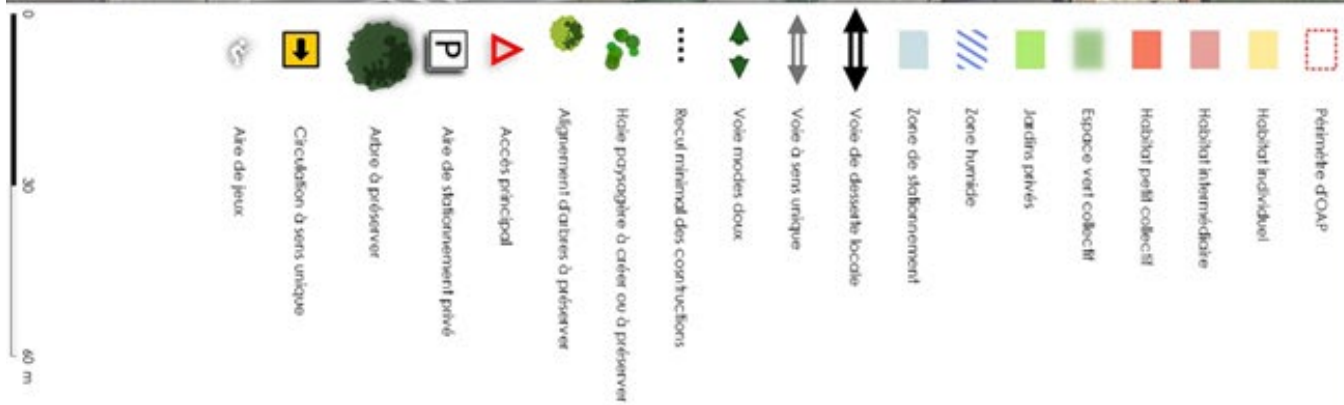
- Les accès principaux au tènement se font depuis la route de Béréziat et le Lotissement de la Levée. Une voie de desserte à double-sens de circulation doit être créée pour désenclaver le centre du tènement.
- Un accès secondaire peut déboucher sur Le Mollard, uniquement dans le sens de sortie, afin de ne pas augmenter le flux de véhicules empruntant l'accès depuis la route départementale. Les habitations individuelles doivent également disposer d'un accès individuel en véhicule motorisé.
- Des cheminements exclusivement réservés aux modes doux doivent être réalisés pour relier les aires de stationnement aux entrées de bâtiments. L'aménagement d'un mode doux vers la route départementale sera conditionné à la sécurisation de cet axe pour les déplacements piétons.

## 4 – Schéma d'aménagement





## OAP centre-bourg



## OAP 2 : EXTENSION DE LA SCIERIE

### 1 - Contexte urbain

La scierie de Jayat se situe à l'extrémité ouest du hameau du Riottier, localisé au sud du bourg de Jayat et le long la route de Bourg (RD975). Le périmètre d'OAP retenu, de 4,6 hectares, comprend le périmètre de la scierie actuelle et le périmètre de son extension projetée. Il jouxte des prairies, à l'ouest, et un secteur résidentiel peu dense, à l'est.

### 2 – Objectifs recherchés

L'OAP extension de la scierie vise à pérenniser l'activité de la scierie, créatrice de nombreux emplois sur la commune, en permettant à cette dernière de se développer et également de mettre en conformité le site vis-à-vis des normes de sécurité incendie. Ainsi, le site de la scierie est amené à être restructuré et étendu. L'OAP a également pour objectif d'améliorer l'insertion du site d'activités dans le contexte paysager et garantir le maintien de l'accès agricole aux espaces cultivés à l'ouest.

### 3 – Orientations d'aménagement et de programmation

#### Programmation

- Dans sa partie sud, le tènement est restructuré pour permettre aux bâtiments de la scierie d'être conformes avec les réglementations sur la sécurité incendie.
- Dans sa partie nord, le tènement permet le développement de la scierie, pour la relocalisation et l'agrandissement des bâtiments de stockage. Une bande agricole est préservée au nord de la parcelle pour garantir le maintien de l'accès des engins agricoles aux terrains cultivés.

#### Volumétrie des constructions

Les constructions doivent s'insérer harmonieusement dans le contexte paysager.

- Ainsi, les bâtiments d'activités doivent être de volumétrie simple et de hauteur inférieure à 15 mètres.

#### Insertion urbaine et paysagère

- Les bâtiments respecteront le recul minimal imposé par rapport aux limites séparatives pour les ICPE relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique n° 2410.
- Les espaces de stationnement et de stockage à ciel ouvert ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

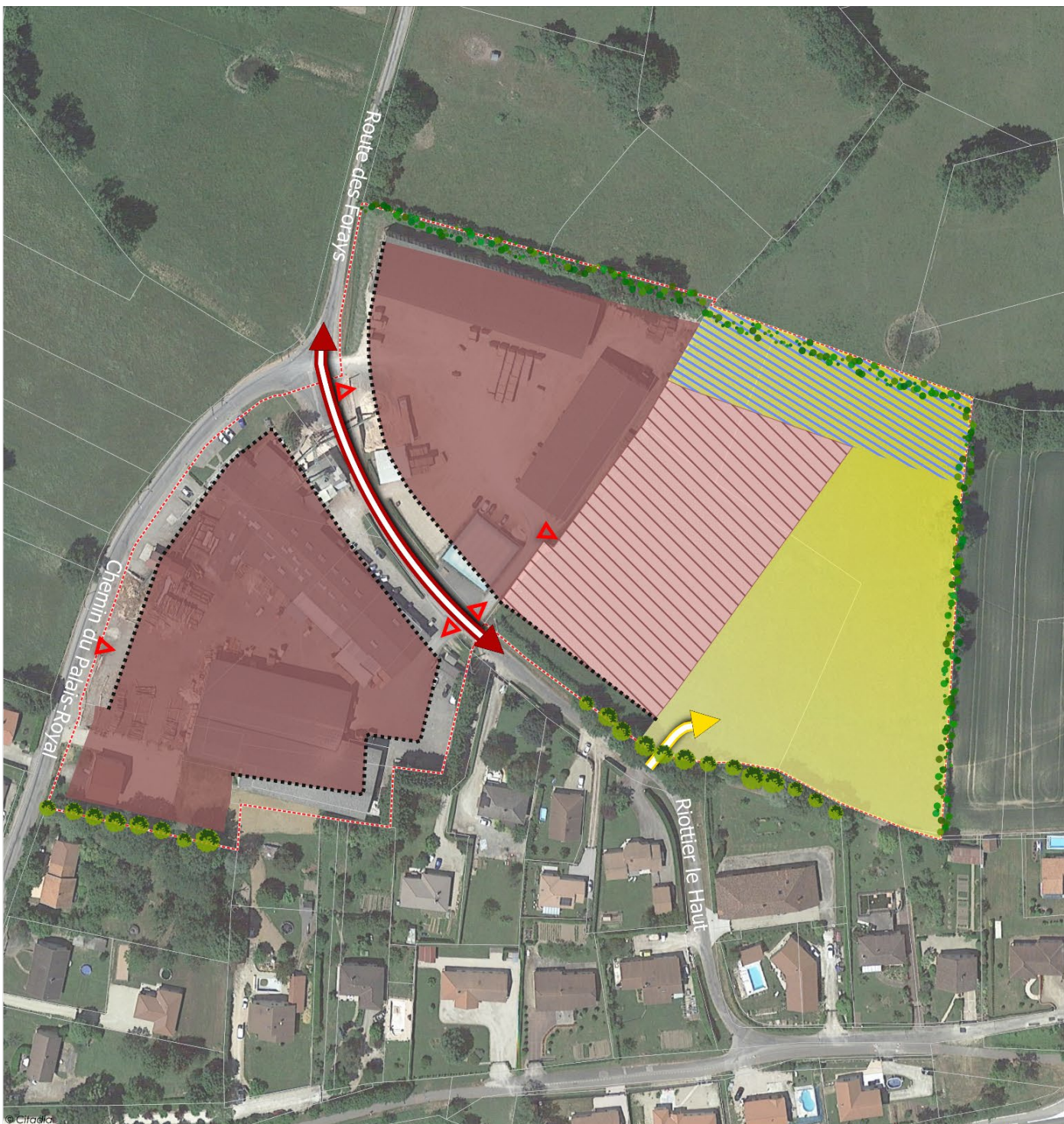


- Les éléments végétaux présents sur le tènement doivent être préservés, dans la mesure du possible. Les haies existantes en pourtour de tènement, dont notamment les haies en lisière avec les espaces agricoles doivent être préservées ou replantées. Elles assurent le traitement paysager des interfaces entre le site d'activité et le secteur agricole.
- Les zones humides localisées à l'ouest du tènement doivent être préservées de tout aménagement imperméabilisant afin de garantir l'infiltration des eaux de ruissellement.
- Une haie complémentaire doit être plantée sur la partie nord-ouest du périmètre, pour créer une lisière végétale en limite avec les espaces agricoles. Les essences végétales locales sont recommandées, une palette végétale est disponible en annexe du règlement du PLU.

#### Accès

- Une desserte interne au site est organisée pour permettre l'extension de la scierie sans création de nouvel accès.

## 4 – Schéma d'aménagement



## OAP extension scierie

- Périmètre de l'OAP
- Accès principal
- Voie principale
- Accès agricole à maintenir
- Recul minimal en tant qu'ICPE
- Hôte paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver
- Terrains cultivés à maintenir
- Secteur d'extension de l'activité
- Secteur de restructuration de l'activité
- Secteur d'infiltration des eaux de pluie



## OAP 3 : CLOS MORALY

### 1 - Contexte urbain

Le bourg de Jayat s'articule autour de l'église, l'école et la mairie de la commune, sur le flanc ouest de la route de Bourg (RD975). La commune de Jayat est caractérisée par une architecture rurale bressane, l'habitat y est majoritairement individuel et de faible hauteur.

Le périmètre d'OAP retenu, de 4,5 hectares dont 4 hectares en 1AUh, se situe à l'est de cette centralité, de l'autre côté de la route de Bourg. Il est délimité à l'est par La Traverse, voie verte qui relie Saint-Trivier-de-Courtes à Ceyzeriat en passant par Bourg-en-Bresse. Le tènement s'inscrit en extension sur des terrains agricoles au sein d'un réseau de haies contiguës.

### 2 – Objectifs recherchés

Le projet porté sur ce tènement est un projet de « greffe de bourg ». Il s'agit de développer une offre d'habitat à proximité de la centralité de la commune, afin de renforcer un urbanisme de proximité et participer à l'apaisement de la route de Bourg. Il est également souhaité que ce projet améliore la liaison du centre-bourg à La Traverse.

### 3 – Orientations d'aménagement et de programmation

#### Programmation

- Le tènement est disposé à accueillir des programmes de logements pour une densité moyenne d'au moins 13 logements/hectare. A l'échelle du tènement, cela représente environ 50 logements à construire.
- L'opération peut accueillir de façon complémentaire d'autres destinations en front de la route de Bourg, notamment des équipements, à conditions d'être autorisées dans la zone, d'être compatibles avec l'habitat et de ne pas impacter la densité de logements.
- Les logements doivent être de formes individuelles, intermédiaires ou collectives. De plus, les logements doivent intégrer à minima 15% de logements sociaux, en location et/ou accession.
- L'aménagement se déroulera en deux phases, la première au nord et la deuxième au sud.

#### Volumétrie des constructions

Les bâtiments d'habitation doivent s'insérer harmonieusement dans le dénivelé du tènement et dans l'organisation urbaine créée.

- Ainsi, les constructions doivent être réalisées sur un ou deux niveaux (RDC+1 étage).

- En outre, la volumétrie globale des bâtiments peut s'inspirer de l'architecture locale, en privilégiant des volumes simples, parallélépipédiques.

### Confort des logements

- Chaque logement doit, dans la mesure du possible, disposer d'un espace extérieur à usage privatif de taille suffisante. Les espaces extérieurs privatifs doivent être traités de manière à limiter les vis-à-vis et ménager des espaces de quiétude.
- Les logements doivent également disposer d'une bonne qualité lumineuse.
- Les logements intermédiaires doivent disposer d'un espace mutualisé de stationnement automobile et d'un local à vélos, conformément au règlement de la zone.

### Insertion urbaine et paysagère

- Les éléments de surface et en particulier les façades doivent être de couleurs douces. Un nuancier est disponible en annexe du règlement du PLU.
- Les constructions le long de la route de Bourg doivent participer de la structuration de la rue. Ainsi, les bâtiments donnant sur cette route ne doivent pas être borgnes et doivent être positionnés de façon parallèle à la route.
- Les éléments végétaux présents sur le pourtour du tènement doivent être préservés, dans la mesure du possible. La haie le long de la route de Bourg peut être éclaircie pour contribuer à la définition d'un secteur urbain homogène de part et d'autre de la route.
- Les clôtures sous forme de haies vives sont recommandées pour une meilleure insertion paysagère. Il est également conseillé de planter des essences végétales locales. Une palette végétale est disponible en annexe du règlement du PLU.
- Des noues paysagères doivent être prévues en limite est du tènement, afin de garantir l'infiltration des eaux pluviales.
- Les logements intermédiaires doivent également prévoir des espaces extérieurs collectifs perméables (par exemple : terrain de jeux, espace d'agrément, jardin, potager partagé...), visibles depuis les espaces publics.
- Si une aire de stationnement est réalisée à ciel ouvert, elle doit disposer d'un revêtement perméable pour au moins 25% des places de stationnement et d'un arbre de haute tige pour 4 places de



stationnement.

- Les équipements publics et logements intermédiaires doivent prévoir un emplacement unique clos ou paysager pour recevoir les containers destinés aux ordures ménagères.

#### Accès

- Deux accès automobile seront créés sur la route de Bourg. Une boucle de desserte doit être créée pour désenclaver le centre du tènement ; les impasses sont interdites. Cette boucle doit également permettre la circulation piétonne et cycle de façon sécurisée.
- Les habitations individuelles doivent disposer d'un accès individuel en véhicule motorisé.
- A minima un sentier cyclable paysager doit être aménagé sur l'axe est-ouest pour relier la route de Bourg à La Traverse.
- Des perméabilités piétonnes et cycles sont prévues au sein des ilots pour encourager l'accessibilité modes doux au centre-bourg et équipements de Jayat.

#### 4 – Schéma d'aménagement





## OAP Clos Moraly

- Périmètre d'OAP
- Habitat indiv. ou intermédiaire (supé)
- Habitat petit collectif
- Espace vert collectif
- Secteur d'infiltration des eaux pluviales
- Voie de desserte locale
- Voie modes doux
- Mode doux secondaire
- Recul minimal des constructions
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver
- Accès principal
- OAP\_PHASE
- Phase 1
- Phase 2

