

Tribunal administratif de Lyon N°E24000076/69

Loire Forez Agglomération

Enquête publique

portant sur le projet de modification n°1

du Plan local d'urbanisme de Bussy-Albieux

CONCLUSIONS ET AVIS

Cécile DEUX – commissaire-enquêtrice

1 Objet de l'enquête publique

1.1 Préambule

La commune de Bussy-Albieux est dotée d'un plan local d'urbanisme depuis le 10 décembre 2013 et appartient à Loire Forez Agglomération. LFA est compétente en plan local d'urbanisme depuis le 16 octobre 2015.

Cette collectivité a prescrit par délibération l'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUI) le 13 décembre 2022.

Le code de l'urbanisme prévoit que des documents d'urbanisme d'échelle communale puissent être modifiés sous condition pendant la durée de l'élaboration du PLUI. La modification n°1 du PLU de Bussy-Albieux fait l'objet de l'enquête publique.

1.2 Contenu et enjeux du projet

Contenu du projet

L'objet de la modification concerne plusieurs projets de nature et aux enjeux différents.

Rectification d'erreur matérielle

La légende du plan de zonage fait l'objet d'une erreur matérielle alors qu'une zone AU b était bien prévue au zonage, elle ne figure pas dans la légende du PLU initial en tant que zone à urbaniser immédiatement. Le projet prévoit de rectifier cette erreur.

Adaptation du règlement

La commune souhaite adapter le règlement du PLU sur la question des dispositifs d'énergies renouvelables dans les toitures à pans. Le projet prévoit donc des prescriptions pour l'intégration de panneaux solaires sur les toitures. Le texte est assorti de schémas.

Il est également prévu d'adapter le règlement pour la création de nouvelles zones Ae et At.

Actualisation des emplacements réservés

Deux réserves pour équipement public (n°1 et n°2) pour des voies d'accès font l'objet d'un abandon par la commune (au bénéfice de laquelle ils sont inscrits) et seront supprimés.

Modification du zonage au domaine du Banchet

Il est prévu de classer en zone Ae une surface de 3 739 m², pour permettre le développement de l'entreprise louant les locaux (stockage -zone de froid négatif- et formation). Un nouveau règlement de cette zone Ae (activité artisanale de transformation de produit alimentaire) est prévu au dossier.

Modification du zonage dans le secteur de Croille

Il est prévu de créer une zone At de 3 676 m². L'objectif est de permettre la transformation d'un ancien corps de ferme pour une activité de gîte de groupe et salle de réception. L'écriture d'un règlement pour ce type de sous-zone est prévu au dossier.

Modification du zonage dans le secteur de Goutte-Belin

Il est prévu le classement en zone At de 2 755 m² pour permettre la restauration du bâti et la création d'une activité de gîte. L'écriture d'un règlement est prévu au dossier.

Modification du zonage dans le secteur du Bost

Il est présenté un projet de zonage permettant de joindre deux micro-zones Ah pour une surface de 552 m² pour « régulariser » une construction entre les deux zones.

Enjeux du projet de modification

Les trois premiers objets de la modification mentionnés ci-dessus ont peu posé de questions de la part des PPA ou contributeurs (si ce n'est le règlement des nouvelles zones).

Les modifications du zonage ont fait l'objet de remarques des personnes publiques associées, de contributions de personnes concernées et de questions de ma part. Loire Forez Agglomération a pu m'apporter des précisions dans son mémoire en réponse qui viennent compléter mon approche du dossier, en donnant des éléments non présents dans le rapport de présentation du dossier de modification.

Les projets de création de STECAL répondent à des demandes relatives à des projets sur la commune, tels que l'extension d'un bâtiment de transformation de produits agro-alimentaires, de gîtes ruraux de groupe, dont l'un avec salle des fêtes privée ou encore de « régularisation » d'un bâtiment construit entre deux micro zones Ah.

La commune de Bussy-Albieux est une commune située dans le centre du département de la Loire, dans la plaine du Forez, à mi-chemin entre deux bourgs-centres que sont Boën-sur-Lignon et Saint-Germain-Laval. Cette dynamique commune rurale a conservé plusieurs commerces, entreprises, et voit sa population augmenter de façon régulière.

En parallèle, l'activité agricole reste très présente mais a subi une diminution du nombre des exploitations agricoles puisqu'en une dizaine d'années, elle est passée de 27 exploitations en 2011 à 13 en 2024 dont deux avec un chef d'exploitation de plus de 55 ans (éléments transmis par LFA). Toutefois, il semble que les terrains agricoles sont régulièrement et totalement repris par d'autres agriculteurs. Les deux bâtiments faisant l'objet du projet de classement en At ne sont plus utilisés pour l'agriculture et leurs habitations inoccupées.

Sur ce territoire du Forez et en particulier la commune, le patrimoine bâti rural est intéressant, qu'il s'agisse d'habitations ou d'anciens corps de ferme. Il mérite d'être conservé et valorisé.

Le projet de modification de PLU comporte donc un réel enjeu sur ces différentes thématiques : maintien de l'agriculture et de son potentiel, mais aussi, dynamique économique, touristique et valorisation du patrimoine bâti à court terme.

Le PLU intercommunal est en cours d'élaboration et avance de manière normale pour un document de planification à cette échelle. Le projet d'aménagement et de développement durable a été débattu en conseil communautaire à l'automne dernier. Le calendrier public de ce document à l'échelle des 87 communes envisage une approbation du document en 2028. Il y a donc un enjeu pour les différents projets à être intégrés dans une procédure de modification dont les délais sont plus compatibles avec les projets économiques ou touristiques en question.

Aucune personne publique associée n'a indiqué dans son avis que le projet de modification du PLU porterait atteinte au PADD du PLU actuel. C'est aussi mon avis à condition de limiter au plus juste les terrains soustraits à la zone agricole.

1.3 Organisation de l'enquête publique et déroulement

J'ai été désignée par décision n°E24000076/69 du Tribunal administratif de Lyon en date du 12 juillet 2024. La préparation de l'enquête avec Loire Forez Agglomération s'est passée dans de bonnes conditions et a permis que toutes les conditions matérielles, réglementaires soient réunies pour une enquête publique jouant pleinement son rôle.

L'arrêté d'enquête publique signé le 25 octobre 2024 a fait l'objet de la publicité légale conformément à la réglementation et d'affichage en mairie, à Loire Forez Agglomération et en 2 ou 3 autres lieux de la commune de Bussy-Albieux.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le registre d'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique ont été tenus à disposition du public dans la salle du conseil municipal en mairie de Bussy-Albieux aux heures habituelles d'ouverture. Un autre registre et dossier d'enquête publique signés et paraphés étaient tenus à disposition du public au siège de Loire Forez Agglomération, compétente en matière d'urbanisme.

Le dossier dématérialisé identique aux dossiers papiers était consultable aux heures et jours d'ouverture de Loire Forez Agglomération sur un poste informatique mis à disposition du public. Il était également consultable via le lien vers le site du registre dématérialisé, sur le site internet de Loire Forez Agglomération.

Le public pouvait adresser ses remarques par voie électronique à l'adresse courriel planification@loireforez.fr ; par courrier papier en mairie de Bussy-Albieux, à l'attention de la commissaire-enquêtrice.

Les quatre permanences ont été organisées en mairie de Bussy-Albieux pour que le public puisse directement me faire part de ses observations écrites ou orales et de ses interrogations. Des personnes se sont présentées à chaque permanence soit pour consulter le dossier, s'entretenir avec la commissaire-enquêtrice et faire part de leurs interrogations.

L'enquête publique s'est déroulée sur 31 jours, sans incident, et a été close le 13 décembre 2024 à 12 heures. Le procès-verbal de synthèse a été remis le 19 décembre à Loire Forez Agglomération qui m'a transmis son mémoire en réponse dans le délai légal, soit le 31 décembre 2024.

Le rapport et les conclusions motivés, accompagnés de mon avis sont rendus avant le 13 janvier 2025.

2 Conclusions motivées

Dans ce chapitre, sont exposées ci-après, les conclusions sur les points principaux émanant des observations formulées par les personnes publiques associées (PPA) lors de la consultation, au moment de l'enquête par le public ou mes propres questionnements.

Dans les réponses aux observations des PPA (mémoire en réponse joint au dossier d'enquête), puis à la suite du procès-verbal de synthèse, la collectivité s'est attachée à répondre aux questions posées. La réponse est satisfaisante pour certaines observations, plus imprécise pour d'autres mais d'une façon générale, apporte des propositions d'amélioration du projet.

Mes conclusions tiennent donc compte des précisions que LFA a apportées dans ses réponses, soit dans le mémoire en réponse aux PPA, soit dans sa réponse au procès-verbal de synthèse.

2.1 Sur l'enquête publique et son organisation

Les moyens mis en œuvre en matière d'information et de publicité par Loire Forez Agglomération, allant au-delà des strictes obligations réglementaires, ont été des outils efficaces pour porter à la connaissance du public l'existence de cette enquête et les différents modes d'expression.

Un dossier clair et concis a été réalisé et a contribué à rendre le projet de modification accessible à la population. L'ensemble des pièces nécessaire y était présent, notamment les avis des personnes publiques consultées, le mémoire en réponse, les pièces administratives.

Les personnes ayant besoin de renseignements et d'aide pour comprendre le dossier ont pu quant à elles, trouver dans le nombre de permanences, la durée de l'enquête, et les horaires d'ouverture de la mairie les moyens de répondre à leurs attentes et à faciliter le dépôt de leurs contributions.

Le registre dématérialisé, la mise en ligne du dossier, avec possibilité de téléchargement des pièces consultées, ont permis à un très large public d'accéder au contenu du dossier d'enquête publique pour la modification de Bussy-Albieux.

En conclusion, je considère que les modalités de l'enquête ont permis au public d'avoir de bonnes conditions d'information et des facilités pour s'informer et contribuer.

2.2 Sur le projet de modification

D'une manière générale, la modification n°1 du plan local d'urbanisme est conforme à ce que prévoit la réglementation et ne remet pas en question le projet d'aménagement et de développement durable du PLU actuel. Certes, le projet peut être amélioré, ce qui peut être réalisé avant l'approbation de cette modification.

Les personnes publiques associées, la participation de personnes à l'enquête publique ont permis d'apporter des avis, propositions et éclairages supplémentaires sur le projet de

modification de PLU de Bussy-Albieux.

Ainsi, l'amélioration du règlement et des adaptations du zonage permettront de préserver les différents enjeux du territoire communal tout en ne bloquant pas la dynamique de différents projets qui trouvent leur place dans un territoire rural.

L'approbation de la modification permettra de mettre en œuvre plusieurs projets utiles à la vitalité de la commune de Bussy-Albieux.

Les considérations précédentes, l'étude approfondie du dossier de modification, la prise de connaissance et l'analyse de tous les avis, du mémoire en réponse aux PPA, les contacts pris, les échanges avec les services techniques de Loire Forez Agglomération et les éléments en réponse au procès-verbal de synthèse m'amènent à formuler l'avis ci-après.

3 Avis

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Bussy-Albieux assorti de 4 réserves et d'une recommandation.

3.1 Réserves

3.1.1 Concernant le règlement du PLU – réserve n°1

Le règlement des zones Ae et At nouvellement créé doit être rédigé de manière explicite et plus stricte pour interdire clairement tout nouveau logement ou habitation, fixer une limite maximum de surface après travaux en intégrant le maximum autorisé dans le cadre de la doctrine de la CDPENAF, ainsi qu'un pourcentage maximum d'extension, comme proposé par Loire Forez Agglomération dans son mémoire en réponse. Les constructions annexes (à l'exploitation des piscines qui seront autorisées en At mais pas en Ae) doivent être limitées en nombre et en surface sur le tènement considéré de chaque projet.

3.1.2 Concernant le zonage Ah du Bost - réserve n°2

Le zonage Ah doit être réduit et suivre la demande de la direction départementale des territoires de manière à se limiter de façon stricte à la construction « à régulariser ».

3.1.3 Concernant le zonage Ae du Banchet - réserve n°3

Le périmètre de la zone Ae doit prendre en compte l'existence de bâtiments agricoles à proximité du bâtiment « laboratoire/stockage » et elle devra être réduite de manière à éviter toute extension en direction des bâtiments agricoles, évitant toute gêne réciproque entre les activités du secteur, qu'il s'agisse d'agro-alimentaire ou d'agriculture.

3.1.4 Concernant les zonages At à Croille et Goutte-Belin – réserve n°4

Les périmètres des zonages At doivent aussi être réduits car ils me semblent surdimensionnés par rapport aux projets présentés dans le rapport de présentation du projet de modification et les contributions faites à l'enquête publique. Les périmètres respectifs de ces deux zones doivent être donc resserrés au plus près du bâti.

3.2 Recommandation

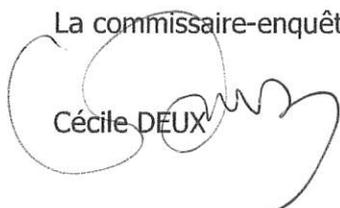
Je recommande d'apporter des compléments à l'article 11 du règlement concernant l'aspect architectural des constructions. En effet, en l'absence de conseil architectural intégré à Loire Forez Agglomération, il est nécessaire que les porteurs de projets aient une approche patrimoniale et architecturale, et non seulement fonctionnelle des projets.

Une attention particulière doit donc être apportée au traitement de l'aspect extérieur des bâtiments à caractère patrimonial comme c'est le cas pour les projets de Croille, Goutte-Belin et le Banchet en ce qui concerne la maison de maître. Il s'agit que l'intégration paysagère des annexes ou extensions, ou les transformations du bâti existant soit bien traitées.

Rédigé à Souternon, le 10 janvier 2025

Ce document comporte 7 pages.

La commissaire-enquêtrice,


Cécile DEUX

