

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

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Cécile DEUX - commissaire-enquêtrice

1 Objet de l'enquête publique

1.1 Préambule

Le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Loire Forez a décidé d'engager une procédure de modification du plan local d'urbanisme de Bussy-Albieux.

La collectivité a délibéré sur le projet le 10 avril 2024 pour engager la procédure de modification du PLU.

1.2 Procédures antérieures

La commune de Bussy-Albieux (42) est dotée d'un plan local d'urbanisme depuis le 10 décembre 2013. Loire Forez Agglomération est compétente en plan local d'urbanisme depuis le 16 octobre 2015, date à laquelle le préfet de la Loire a acté ce transfert de compétence, suite à la délibération de Loire Forez Agglomération du 7 juillet 2015.

1.3 Cadre général – Cadre juridique – Objet de l'enquête

1.3.1 Cadre général

La communauté d'agglomération de Loire Forez Agglomération est compétente en matière d'urbanisme et a donc organisé l'enquête publique. Elle est dotée d'un PLU intercommunal approuvé sur son territoire initial.

Le territoire intercommunal s'est élargi en 2017 dans le cadre du schéma départemental de coopération intercommunal, créant Loire Forez Agglomération.

Un nouveau PLUI à l'échelle des 87 communes de LFA a été prescrit par délibération du conseil communautaire le 13 décembre 2022. Le projet d'aménagement et de développement durables a été débattu le 17 septembre 2024.

La commune de Bussy-Albieux n'est pas dans le périmètre d'un Schéma de Cohérence territoriale approuvé (SCOT). Toutefois, le SCOT Sud Loire a vu son périmètre élargi à l'ensemble de Loire Forez Agglomération et à Forez Est. La révision du SCOT a été décidée le 29 mars 2018. Désormais, Bussy-Albieux fait partie du périmètre d'étude du SCOT.

1.3.2 Cadre juridique

La procédure de modification envisagée par Loire Forez Agglomération est une modification de droit commun, soumise à enquête publique, dont les modalités sont précisées dans les articles L 153.41 à L 153.44 du code de l'urbanisme.

1.3.3 Objet de l'enquête

L'enquête a pour objet le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Bussy-Albieux. Elle porte sur plusieurs points listés dans l'arrêté dans l'arrêté communautaire du 25 octobre 2024 :

- la création d'une zone Ae sur une activité existante de transformation alimentaire pour en permettre l'extension, secteur du domaine du Banchet.
- le passage de deux corps de ferme n'ayant plus d'activité agricole en At (nouveau type de zone) pour permettre l'activité de gîte, secteur Croile et Goutte-Belin.
- une petite extension de la zone Ah pour inclure une annexe non agricole à une habitation existante, au secteur le Bost.
- la rectification d'erreurs matérielles, le toilettage des emplacements réservés et l'actualisation des dispositions réglementaires relatives aux dispositifs d'énergies renouvelables en toiture.

1.4 Présentation du projet et composition du dossier

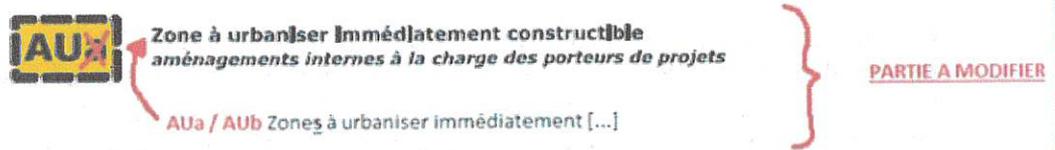
1.4.1. Présentation du projet

La modification du PLU de Bussy-Albieux a pour objectif de permettre le développement d'activités touristiques et artisanales, sans atteinte à l'activité agricole et en participant à la sauvegarde du patrimoine bâti. Cette modification doit aussi corriger des erreurs matérielles, permettre un toilettage des réserves pour équipements publics et adapter le règlement. La procédure concerne uniquement les pièces de zonage, de règlement et la liste des emplacements réservés.

Cette modification prévoit le déclassement de parcelles à vocation agricole pour 1,07 hectares.

Rectification d'erreur matérielle

La légende du plan de zonage approuvé en 2013 faisait l'objet d'une erreur matérielle alors qu'une zone AU b était bien prévue au plan de zonage, elle ne figurait pas dans la légende du PLU initial en tant que zone à urbaniser immédiatement.



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 sont supprimés.

N°	Désignation	Bénéficiaire	Parcelles concernées	Surface approximative
1	Voie d'accès sud : à la zone à urbaniser au N-E du bourg (AUa) pour le maillage de sa future extension sur la RD42	Commune	B477 en partie	214m ²
2	Voie d'accès sud : à la zone à urbaniser au N-O du bourg (AUb) pour maillage de sa future extension sur la voie communale n°3 de Feurs à Cezay	Commune	A407 en partie et A408 en Partie	1127 m ²

Ils seront donc supprimés de la liste des emplacements réservés et du zonage.

Modification du zonage au domaine du Banchet

Il est prévu de classer en zone Ae une surface de 3 739 m² des parcelles B65 et B66, ceci afin de permettre le développement de l'entreprise louant les locaux (stockage -zone de froid négatif- et formation). Un 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 sur les parcelles A 731, 1276, 1277 en totalité et parcelles 733, 1279 et 1280 pour partie. L'objectif est de permettre la transformation d'un ancien corps de ferme en créant une activité de gîte de groupe et salle de réception. L'écriture d'un règlement pour ce type de sous-zone est prévue au dossier.



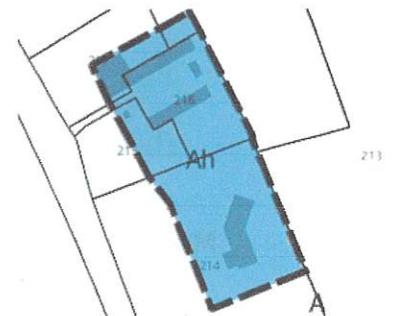
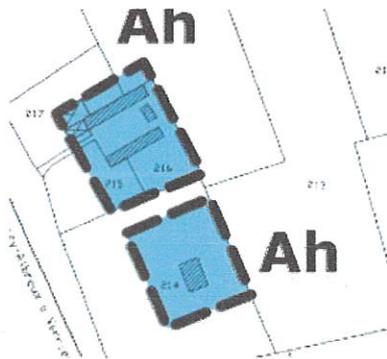
Modification du zonage dans le secteur de Goutte-Belin

Il est prévu le classement en zone At de 2 755 m² des parcelles D 823 et 1342 en partie pour permettre la restauration du bâti et la création d'une activité de gîte. L'écriture d'un règlement pour ce type de sous-zone est prévue au dossier.



Modification du zonage dans le secteur du Bost

Il est présenté un projet de zonage permettant de joindre deux micro-zones Ah sur les parcelles A 214 et A 216 pour une surface de 552 m² pour « régulariser » une construction entre les deux zones.



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.

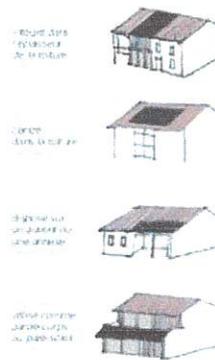
Réglementation des dispositifs d'énergies renouvelables dans les toitures à pan

La commune souhaite préciser la gestion des panneaux solaires dans son règlement. Il convient donc de compléter l'article 11 des zones U, AU, A et N permettant la gestion et réglementation des capteurs solaires :

« Pour tout type de construction*, des exceptions quant à la forme et la couleur des toitures peuvent être admises en cas d'intégration de capteurs d'énergie solaire afin d'obtenir le meilleur rendement énergétique.

Conformément au schéma ci-contre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) peuvent être installés en bande de longueur égale, sur toute ou partie de la surface de la toiture, centrés dans l'axe d'une ouverture existante, posés sur un auvent ou une annexe* (serre, véranda), ou encore utilisés comme pare-soleil.

Ils doivent être intégrés à la toiture ou posés en applique sur celle-ci à condition de lui être parallèle dans la limite de 20cm au-dessus du toit. »



Il est également prévu d'adapter le règlement pour les nouvelles zones Ae et At, à la suite de la création de ces nouvelles zones.

Les projets de nouveaux règlements figurent au rapport de présentation et au règlement. Ils introduisent de nouvelles sous-zones A indicées, utilisations des bâtiments ou leur aménagement et extension.

Le secteur Ae, situé dans la zone A, correspond à une activité artisanale de transformation de produit alimentaire pour laquelle seule, l'évolution du bâti existant est autorisée (extension des bâtiments existant, constructions d'annexe, changement de destination ...)

Les secteurs At, situés dans la zone A, correspondent à des activités d'hébergements touristiques comprise dans la destination habitation ou la sous-destination hébergement hôteliers et touristiques de la destination commerce et activités de service ; pour laquelle, seule l'évolution du bâti existant est autorisée (extension des bâtiments existant, construction annexe, changement de destination des ancien corp de ferme...)

Projet de nouveau règlement de la zone Ae relevé in-extenso :

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Secteur Ae : L'adaptation, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes sont autorisés en secteur Ae à condition de ne pas remettre en cause l'activité agricole, de ne pas générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas porter atteinte à la sécurité publique, à la salubrité, au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages naturels et bâtis.

Par ailleurs, ces évolutions du bâti existant sont soumises à d'autres conditions :

Les aménagements* des constructions* et installations existantes, ou leur changement de destination

- pour une activité artisanale de transformation de produits alimentaires ou locaux,
- pour les bureaux et locaux de formation en lien avec l'activité de transformation

Le changement de destination ne peut être appliqué qu'à des constructions existantes dont la surface de plancher excède 50 m².

L'extension des constructions en place est autorisée, sous réserve :

- pour tous les types de constructions, que la surface de plancher existante soit supérieure à 50 m²,
- pour les constructions à usage d'habitation, que la surface de plancher après travaux n'excède pas 200 m²,

Les constructions annexes aux habitations existantes sur ce même secteur (garage, abri de jardin, piscine...) sont autorisées à condition :

- qu'en dehors des piscines, la surface de plancher de chaque annexe n'excède pas 30 m²,
- que la surface de plancher totale des annexes, piscines non comprises, n'excède pas 40 m².

Les constructions annexes aux activités artisanales de transformation de produits alimentaires ou locaux, sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité.

Projet de nouveau règlement de la zone A t relevé in-extenso

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Secteur At : L'adaptation, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes sont autorisés en secteur At à condition de ne pas remettre en cause l'activité agricole, de ne pas générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas porter atteinte à la sécurité publique, à la salubrité, au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages naturels et bâtis.

Par ailleurs, ces évolutions du bâti existant sont soumises à d'autres conditions :

Les aménagements* des constructions* et installations existantes, ou leur changement de destination, pour une activité d'hébergement touristique (gîtes, auberges, chambres d'hôtes, ...).

L'extension des constructions en place est autorisée, sous réserve :

- pour tous les types de constructions, que la surface de plancher existante soit supérieure à 50 m²,
- pour les constructions à usage d'habitation, que la surface de plancher après travaux n'excède pas 200 m²,
- pour les constructions à usage d'hébergement touristique, que l'emprise au sol de l'extension n'excède pas 30% l'emprise au sol initiale ou qu'elle soit nécessaire à la mise en œuvre de l'accessibilité des équipements recevant du public ERP (escalier de secours, rampes...)

Les constructions annexes aux habitations existantes sur ce même secteur (garage, abri de jardin, piscine...) sont autorisées à condition

- qu'en dehors des piscines, la surface de plancher de chaque annexe n'excède pas 30 m²,
- que la surface de plancher totale des annexes, piscines non comprises, n'excède pas 40 m².

Les constructions annexes aux activités d'hébergement touristique sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité.

1.4.2. Composition du dossier

Le dossier présenté à l'enquête publique est complet et comporte les éléments de projet et pièces administratives réglementaires :

- un rapport de présentation détaillant le contexte réglementaire, la justification de la modification, les enjeux et les différents objets de la modification (pièce A1)
- le zonage comportant les éléments de la modification (zonage, légende, emplacements réservés) (pièce A2)
- le règlement écrit avec les projets de modification figurant de manière lisible (pièce A3)
- le plan de situation en format A3 des modifications de zonage envisagées (pièce A4)

Les pièces réglementaires sont la délibération de lancement de la modification du PLU, la désignation de la commissaire-enquêtrice par le Tribunal Administratif, l'arrêté d'enquête publique du 25 octobre 2024, les mentions dans la presse au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique et au cours des 8 premiers jours de cette dernière et les certificats d'affichage par la mairie de Bussy Albieux et Loire Forez Agglomération.

Le dossier comporte aussi les pièces relatives à la consultation des personnes publiques associées, de la Mission régionale d'autorité environnement, et de leurs avis. A cet égard, une erreur existe dans la liste des Personnes publiques associées consultées, sans doute liée à l'avis tardif de la personne publique en question. L'avis de la Direction départementale des territoires en date du 2 octobre 2024 est cependant joint au dossier et, en conséquence, ce point ne semble pas poser de difficulté. La date de réponse de la Chambre d'Agriculture est erronée (le 7 juillet au lieu du 5 août). Ceci ne semble pas poser de difficulté puisque le courrier figure bien dans le dossier d'enquête. Ces pièces sont numérotées du B1.1 au B4.5. Les justificatifs de parution pour la seconde insertion réglementaire, ainsi que les certificats d'affichage m'ont été remis à la fin de l'enquête publique.

2 Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1 Organisation de l'enquête publique

La commissaire-enquêtrice a été désignée par décision n°E2000076/69 du tribunal administratif de Lyon en date du 12 juillet 2024.

Une réunion technique a été organisée le 26 septembre à Loire Forez Agglomération avec pour objet le contenu du dossier de modification et l'organisation de l'enquête publique. D'autres rendez-vous téléphoniques ou autres ont été organisés, notamment pour viser le registre et le dossier d'enquête publique.

La préparation de l'enquête publique s'est faite en bonne collaboration avec les services techniques de Loire Forez Agglomération (rédaction de l'arrêté et des avis, dates de permanences, publicité et information du public, méthode

d'accueil des contributeurs et contributions en mairie, contrôle de l'affichage réglementaire, échanges avec le prestataire en charge du registre dématérialisé).

Loire Forez Agglomération et la mairie de Bussy-Albieux ont pris les dispositions nécessaires pour une bonne information du public, au-delà des obligations réglementaires et faciliter sa participation à l'enquête publique.

Je me suis également rendue sur place voir les différents sites faisant l'objet du projet de modification.

L'arrêté d'enquête publique signé le 25 octobre 2024 a été transmis en préfecture le 28 octobre 2024. Les avis d'enquête publique ont été publiés conformément à la réglementation 15 jours avant le début de l'enquête et au cours des 8 premiers jours de celle-ci (attestations jointes au dossier) et ont fait l'objet d'affichage en mairie, à Loire Forez Agglomération et en 2 ou 3 autres lieux de la commune de Bussy-Albieux. Un contrôle de l'affichage a été fait au cours de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée en mairie de Bussy-Albieux du 12 novembre à 9 heures au 13 décembre 2024 à 12 heures. La salle du conseil municipal affectée à la consultation du dossier d'enquête, au registre d'enquête et aux permanences de la commissaire-enquêtrice était accessible. Chacun a pu prendre connaissance en mairie du dossier papier et consigner éventuellement ses contributions sur le registre d'enquête papier, à feuillets non mobiles, ouvert, côté et paraphé par moi-même, les adresser par écrit à la commissaire-enquêtrice en mairie de Bussy-Albieux ou par voie électronique à l'adresse planification@loireforez.fr en précisant la référence « enquête publique de la modification n°1 du PLU de Bussy-Albieux ». Quatre permanences de la commissaire-enquêtrice ont été organisées à des jours différents de la semaine et sur des amplitudes horaires diverses.

De la même manière, comme pour toutes les enquêtes publiques de Loire Forez Agglomération, un dossier papier et un registre étaient disponibles au siège de Loire Forez Agglomération pendant toute la durée de l'enquête publique.

Un registre dématérialisé a été ouvert pendant toute la durée de l'enquête publique. Le dossier d'enquête publique complet y était accessible au public, qui pouvait y déposer ses contributions.

Un poste informatique a été mis à disposition du public au siège de Loire Forez Agglomération pendant toute la durée de l'enquête publique.

2.2 Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée normalement et sans incidents. Au cours des permanences le lundi 18 novembre 2024 de 8 h 30 à 11 heures, le mardi 26 novembre 2024 de 9 h 30 à 11 heures, le jeudi 5 décembre 2024 de 15 à 18 heures, le vendredi 13 décembre 2024 de 8 h 30 à 11 heures, la commissaire-enquêtrice a reçu 13 personnes (une d'entre elles est venue à deux reprises).

Trois personnes sont venues consulter le dossier et étaient intéressées par une constructibilité future de certains terrains. Ces demandes sont hors champs de l'enquête publique en cours, ce qui a été indiqué aux personnes reçues.

- M et Mme Chauve sont venus en permanence se renseigner sur le classement de deux parcelles et examiner la suppression d'un emplacement réservé concernant leur terrain. Ils ont écrit un courrier n°C1.

- La troisième personne est M. Gaumont à propos du classement au PLU d'un terrain proche du bourg. Il n'est pas venu contribuer au registre.

Deux personnes sont venues consulter le dossier au cours de la dernière demi-journée de l'enquête pendant ma permanence, sans se nommer et sont reparties sans contribuer au registre.

Les autres personnes venues à mes permanences ont également déposé des courriers, concernant directement trois objets du projet de modification :

- Pour le secteur du Banchet, j'ai rencontré des membres de la SCI du Banchet à deux reprises et un courrier a été déposé le dernier jour de l'enquête publique en mairie et une copie a été adressée par courriel (n°C3) ;

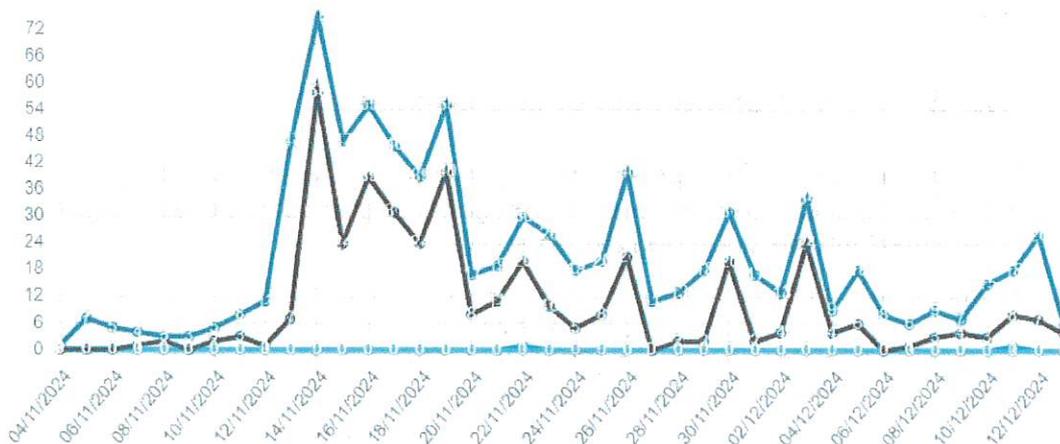
- Pour Croille, j'ai rencontré le porteur de projet à une de mes permanences, accompagné de son frère riverain du projet. Un courrier a ensuite été inscrit le 11 décembre sur le registre d'enquête publique (n°R1) ;

- à Goutte-Belin, les porteuses de projet sont venues à une de mes permanences et m'ont remis un courrier (n°C2).

Au total, une observation a été déposée sur le registre papier, 3 par courrier (un de ces courriers a été aussi transmis par courriel), aucune sur le registre électronique.

Le dossier d'enquête dématérialisé a fait l'objet de nombreuses consultations, à savoir 840 visites, parmi lesquels 409 personnes ont procédé à 473 téléchargements de documents (le plus souvent, les arrêtés et avis d'enquête publique, la liste des pièces du dossier, le rapport de présentation).

Le schéma ci-dessous reprend les nombreuses consultations du dossier.



L'enquête publique s'est terminée le 13 décembre 2024 à 12 heures et les registres d'enquête publique ont été clos à ce moment-là.

Le procès-verbal de synthèse a été remis à Loire Forez Agglomération le 19 décembre 2024, dans le délai de 8 jours prévu par les textes. Il a été présenté avec les questions et remarques de la commissaire-enquêtrice.

Le mémoire en réponse de Loire Forez Agglomération m'a été transmis par voie électronique le 31 décembre 2024, puis parvenu par courrier.

3 Analyse des consultations des personnes publiques associées et des observations du public

3.1 Analyse des consultations

3.1.1 La Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAE)

La MRAE consultée le 17 avril 2024 a rendu son avis conforme (2024.ARA.AC.3438) délibéré le 13 juin 2024. Cette mission considère, au vu du dossier de consultation, que les secteurs concernés par l'évolution du document d'urbanisme ne sont pas situés au sein des espaces naturels sensibles et ne comportent pas de zone humide. Le secteur du Banchet est situé en bordure du site Natura 2000 mais le changement envisagé n'aura pas d'impact sur le fonctionnement du site. L'évolution proposée des zonages sont en ZNIEFF de type 2 « plaine du Forez » et n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur ce périmètre d'inventaire. Par ailleurs, le territoire communal ne comporte pas de périmètres de protection de captages des eaux. La MRAE conclue donc que la modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Le dossier de modification est complet sur les enjeux environnementaux de la commune.

La commissaire-enquêtrice n'a pas de remarques particulières concernant cet avis.

3.1.2 Les personnes publiques associées

La consultation des personnes publiques associées et personnes et organismes a été convenablement organisée par Loire Forez Agglomération, conformément au Code de l'Urbanisme.

Les personnes publiques ont été consultées le 11 juillet 2024 en même temps que la saisine de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Loire (CDPENAF). Cinq ont répondu ou donné un avis sur le dossier. J'ai relevé deux erreurs matérielles dans la liste des personnes consultées (date réponse DDT absente et erreur pour Chambre d'Agriculture) qui n'entachent pas d'illégalité le dossier présenté à l'enquête publique.

La procédure fait apparaître plusieurs avis défavorables sur au moins certains points du projet de modification du PLU. Elle fait apparaître aussi des axes d'amélioration du projet dans l'intérêt général.

La mairie de Nollieux n'a pas formulé de remarques.

3.1.2.1 Syndicat mixte de cohérence territoriale Sud-Loire

Le SCOT Sud Loire a rendu son avis le 9 août 2024. Cet avis est assorti de remarques

sur les différents objets de la modification.

Il soulève plusieurs questions relatives à la temporalité de ces besoins de modification (notion d'urgence) dans un contexte d'élaboration du PLUi. Il donne un avis défavorable à la création de deux zone At tant que la justification de non atteinte aux pratiques agricoles n'est pas démontrée.

L'argument apporté par Loire Forez Agglomération porte sur l'urgence des changements de destination en At, du fait de l'état ancien et fragile des bâtiments en question. D'autres éléments sont apportés par LFA sur la question de l'activité agricole.

Il note aussi la question de l'habitat et de l'écriture du règlement qui paraît permissif par rapport à de nouveaux habitats que ce soit pour la zone Ae (sur laquelle l'avis est favorable avec réserves) ou At.

Loire Forez Agglomération propose des modifications du règlement de manière à le rendre moins permissif.

Je prends acte de cette proposition de rédaction et propose d'interdire clairement dans le règlement Ae ou At toute nouvelle habitation, ainsi que la limitation stricte des extensions et des annexes.

Le SCOT donne un avis défavorable à l'extension de la zone Ah du Bost.

Loire Forez Agglomération indique qu'il s'agit du reclassement en zone Ah pour relier deux zones Ah existantes et régulariser une annexe existante sans impact agricole ou naturel. Le règlement ne permet pas la construction de nouvelle habitation.

Je suis favorable à l'intégration d'une modification de la zone Ah intégrant strictement l'annexe entre les deux bâtis comme demandé aussi par la DDT.

Le SCOT donne un avis défavorable à la modification de la zone AU b.

En ce qui concerne l'inscription de la zone AU b (rectification d'une erreur matérielle dans la légende du zonage), le SCOT Sud-Loire soulève la question de la non utilisation des zones ouvertes pour la construction sur les dix ans passés.

Loire Forez Agglomération considère que ces éléments sont en cours de traitement dans l'élaboration du PLUi et que la présente modification ne concerne que l'aspect « erreur matérielle » dans la légende.

Je prends acte de la réponse de LFA sur ce sujet.

3.1.2.2. Chambre d'agriculture de la Loire

La chambre d'agriculture a rendu son avis le 5 août 2024 et formule des remarques sur 4 projets de la modification en concluant par un avis défavorable sur le projet de modification.

Le projet de modification porte sur différents objets mais conduit à supprimer un hectare de zone A du PLU. Dans la mesure où les principales remarques des PPA (pas seulement la chambre d'agriculture) portent sur la question agricole, j'ai questionné Loire Forez Agglomération qui m'apporte les éléments suivants :

Dans le cadre de l'élaboration du futur PLUI, un diagnostic agricole a été réalisé par la chambre d'agriculture de la Loire (source CA42 et MSA), il en ressort que la commune de Bussy-Albieux est passée de 27 exploitations en 2011 à 13 en 2024 dont deux avec un chef d'exploitation de plus de 55 ans. Aucun projet à venir n'a été recensé sur la

commune, qui dispose d'un taux d'installation dans la moyenne mais avec un nombre faible d'exploitations, dû à la part importante de groupements de type GAEC. Ces structures de grande taille ne peuvent s'implanter en lieu et place des exploitations historiques et font l'objet de nouvelles constructions, délaissant les bâtiments traditionnels.

Les deux zones At en projet sont situées au coeur de la zone agricole. Celle-ci n'a pas vocation à accueillir du tourisme ou de l'évènementiel.

J'ai questionné Loire Forez Agglomération sur la question de l'activité agricole. En ce qui concerne les bâtiments concernés par les futures zones At, la collectivité reprend les informations apportées dans le cadre de l'enquête, à savoir MM Cheminal pour Croille, MM Bardon/Viallon/Billaud pour Goutte-Belin. Loire Forez Agglomération indique que les « deux projets ne semblent pas porter substantiellement atteinte à l'activité agricole existante ».

Loire Forez Agglomération apporte des propositions d'amélioration du règlement afin de le rendre moins permissif (suppression de l'autorisation d'habitation, restriction des extensions, limitation des annexes).

La chambre d'Agriculture demande que la destination habitation soit supprimée de cette zone, ainsi que de la zone du Banchet.

Je préconise de suivre cette dernière demande.

En ce qui concerne la zone AU b (simple rectification matérielle de la légende du zonage), elle rappelle que ces terrains sont déclarés à la politique agricole commune.

3.1.2.3. Direction départementale des territoires de la Loire

La DDT de la Loire a fait part de ses remarques le 2 octobre 2024.

Elle émet un avis favorable sur la modification de la zone Ah, à condition que le périmètre du zonage soit resserré au plus près du bâti.

Je préconise de suivre cet avis.

En ce qui concerne la zone Ae, l'avis est favorable sous réserve que le règlement interdise les habitations, fixe une limite de surface de plancher après travaux à 250 m² maximum en cas d'extension.

Loire Forez Agglomération apporte des propositions d'amélioration du règlement afin de le rendre moins permissif (suppression de l'autorisation d'habitation, restriction des extensions, limitation des annexes).

La zone Ae de Goutte-Belin recueille un avis favorable à condition de resserrer le périmètre au plus près du bâti.

Je préconise de suivre cet avis.

Des questions sont soulevées sur la fréquentation attendue du site, l'assainissement en place et l'eau potable.

Loire Forez Agglomération, que j'ai questionné dans le cadre du procès-verbal de synthèse, confirme que les secteurs proposés en At disposent d'un réseau d'eau potable publique à proximité directe des bâtiments et de la défense incendie à moins de 200 mètres ; que les bâtiments sont considérés comme desservis (renforcement ou extension à déterminer dans le cadre des autorisations d'urbanisme). En matière de

voirie et accès, les tènements sont desservis jusqu'à l'entrée de la parcelle. L'assainissement non collectif devra être aux normes et dimensionné en fonction du projet.

En ce qui concerne le secteur de Croille, l'avis est défavorable au motif que le fréquentation risque de nuire à l'activité agricole à proximité et faire perdre à la zone sa vocation agricole potentielle.

Loire Forez indique que le bâtiment faisant l'objet du secteur At est déjà en partie une habitation existante.

En fait, vérification faite sur place, les tunnels agricoles n'existent plus.

L'avis soulève aussi que le rapport de présentation montre peu d'éléments sur les besoins en gîtes de groupes ou encore la stratégie touristique de Loire Forez Agglomération.

J'ai questionné LFA dans le cadre du PVS sur sa stratégie en matière touristique. Celle-ci, à horizon 2030 a 3 axes (filière économique à part entière, « porte d'entrée du territoire » et levier de sensibilisation à la transition durable). Le PADD du PLUi à 87 reprend ces grandes orientations dans son axe 1.7. Il convient de : « développer des capacités d'accueil touristiques (...) prioritairement par changement de destination d'anciens bâtiments possédant une qualité architecturale et patrimoniale et n'ayant plus de vocation agricole ». La commune de Bussy-Albieux étant traversée par le chemin de Saint Jacques de Compostelle, les deux secteurs At s'inscrivent donc pleinement dans les orientations portées par l'agglomération en termes de développement touristique.

Je prends acte de ces éléments de réponse (non exhaustifs dans ce rapport) qui contribuent à donner de la cohérence à ce projet de modification.

3.1.2.4. Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Loire (CDPENAF)

La CDPENAF réunie en séance le 19 septembre 2024 a rendu son avis.

Cet avis est favorable pour l'extension de la zone Ah du Bost à condition de resserrer le périmètre au plus près des constructions. D'autres PPA ont fait cette remarque.

Considérant l'isolement du secteur de Croille et ses impacts possibles sur l'activité agricole, elle donne un avis défavorable à ce STECAL, comme d'autres PPA.

Elle donne un avis favorable à la zone Ae du Banchet, et un avis favorable sous réserve à celle de Goutte-Belin (en resserrant le périmètre du zonage au plus près du bâti). D'autres PPA ont fait ces remarques

Enfin, le règlement de la zone Ae devra fixer une limite maximale de surface de plancher après extension (la doctrine CDPENAF indique 250 m²) ; le sous-zonage Ae devra explicitement interdire toute nouveau logement ou habitation.

Loire Forez Agglomération apporte des propositions d'amélioration du règlement afin de le rendre moins permissif (suppression de l'autorisation d'habitation, restriction des extensions à 20 % en zone At, limitation des annexes comme pour la zone Nh actuelle à 40 m² hors piscine).

3.2 Observations et contributions du public pendant l'enquête

Les deux uniques contributions au registre dématérialisé sont les reprises par Loire Forez Agglomération des courriers de M Chauve et M Cheminal, les autres courriers ont été déposés à la fin de la dernière demi-journée de l'enquête. Le registre dématérialisé a été clos à midi le 13 décembre 2024.

3.2.1. M. Jean-Paul Chauve a déposé un courrier (n°C1) le 22 novembre concernant un terrain situé route de la Conche partiellement constructible et un autre terrain route de Goutte-Belin. **Cette demande ne concerne pas le projet de modification en cours, elle est sans objet.** J'ai indiqué à M et Mme Chauve l'élaboration du PLUI de Loire Forez Agglomération qui sera soumis à enquête publique dans les mêmes conditions que celle-ci (affichage, voie de presse, permanences, etc.).

M Chauve indique aussi dans son courrier une remarque sur une maison occupée par sa mère à Goutte-Belin (parcelle D 540) actuellement classée en A sur laquelle il envisage d'effectuer des transformations. **Cette remarque est sans objet** puisqu'elle ne concerne pas un élément du dossier de modification en cours.

M et Mme Chauve ont constaté que la réserve pour équipement public qui grevait leur terrain va bien être supprimée.

3.2.3 M. Dominique GAUMOND, agriculteur en activité, venu en permanence, a des questions sur la constructibilité du terrain de 4500 m² environ qu'il possède près du bourg. **Ceci est sans objet et non concerné par la modification en cours.** Je lui ai indiqué aussi l'élaboration du PLUI de Loire Forez Agglomération qui sera soumis à enquête publique dans les mêmes conditions que celle-ci (affichage, voie de presse, permanences, etc.)

3.2.4 M. Cheminal a déposé un courrier (n°R1). Il apporte des compléments à son projet de gîte de groupe et salle de réception à Croille, classés au projet de modification en At. Il indique sa « volonté de préserver un patrimoine existant » (cf. photographie jointe au courrier) et de ne réaliser aucune construction neuve. Ce courrier apporte certains arguments sur le tourisme local et la vie de la commune. Il indique que l'utilisation agricole à proximité concerne surtout des prairies. Le bâtiment agricole à proximité concerne du stockage « limité dans le temps » et les tunnels figurant en photo aérienne ont été démontés (ce que j'ai constaté). Les réseaux existent déjà.

M. Cheminal apporte des arguments supplémentaires à son projet, notamment sur la qualité architecturale d'un important corps de ferme et d'habitat agricole. Ce dernier a cependant fait l'objet d'un avis défavorable de plusieurs personnes publiques associées du fait de l'atteinte à l'activité agricole aux alentours.

Il est à noter que le dossier présenté aux PPA et à l'enquête comportait une photo intégrant les tunnels agricoles qui ont été démontés.

Je prends acte des éléments apportés par M. Cheminal.

3.2.5. Les membres de la famille Bardon, porteurs du projet de gîte à Goutte-Belin (projet de zone At), m'ont remis un courrier le 13 décembre (n°C2) motivant leur projet

accompagné d'une photographie du bâtiment. Ce courrier indique l'avancement de leur réflexion sur la création d'un gîte rural de grande capacité (16 personnes), service n'existant pas sur la commune. Selon le courrier, ce projet vise à promouvoir le patrimoine local et les richesses de la commune, en renforçant l'attractivité de la commune.

Ce courrier apporte des compléments au dossier d'enquête publique sur ce projet de gîte rural de groupe. Le bâtiment d'habitation est ancien et le bâtiment (fenil?) annexe est caractéristique du bâti rural forézien. Ce projet a fait l'objet d'un avis avec réserve (limiter la zone Ae autour du bâtiment).

Compte-tenu de l'argument « patrimonial » sur les deux zones At, j'ai questionné Loire Forez Agglomération à ce sujet. Il est prévu d'intégrer à l'article 11 du règlement pour les zones At et Ah une phrase insistant sur l'attention à apporter au traitement des aspects extérieurs des projets dans un objectif de préservation du caractère patrimonial existant.

Le service instructeur dans son analyse, sa proposition d'arrêté, et le maire dans son avis s'appuieront sur les éléments réglementaires existants et sur le PADD (orientation préservation du patrimoine et du cadre de vie).

La zone Ae autour du bâtiment de Goutte-Belin doit être resserrée au plus près du bâti ancien.

Le règlement mérite d'être précisé en matière de respect du patrimoine bâti existant et de l'intégration de modifications dans le paysage.

3.2.6. Les quatre associés, exploitants agricoles, membres de la SCI du Banchet ont apporté un courrier le 13 décembre à propos du projet de zone Ae (n°C3, également transmis par courriel). Les membres de cette SCI sont propriétaires de l'ensemble de l'ancienne ferme (bâtiments et terrains) et louent au porteur de projet (La Fabuleuse cantine) l'atelier de transformation et l'ancien bâtiment d'habitation (de type « maison de maître »). Le porteur de projet ne s'est pas présenté à moi pendant l'enquête publique.

Le courrier reprend des éléments qui m'ont été indiqués oralement au cours de mes permanences. La ferme a été acquise, via la SAFER, en 2020 par la SCI regroupant quatre exploitations agricoles. Ce dispositif a permis de garder « une unité à l'exploitation d'origine au lieu de la diviser ». Ce courrier indique que l'activité agricole est toujours bien présente sur la ferme, avec trois stabulations utilisées pour les bovins et un poulailler fonctionnel sur deux (le second étant en état selon le courrier).

La démarche par courrier vise à protéger l'activité agricole, tout en permettant d'agrandir le laboratoire si besoin.

J'ai constaté, au cours des échanges, que le laboratoire de transformation n'a aucun lien à ce jour avec la production des exploitations existant à proximité immédiate.

Sur ce sujet, j'ai questionné Loire Forez Agglomération qui m'indique que « le site accueille aujourd'hui une entreprise qui, si elle n'a pas prouvé son lien direct avec l'exploitation en place avec l'exploitation en place à proximité directe, contribue au développement agricole et économique ultra-local par la transformation de produits locaux. Cette activité fait l'objet d'un soutien dans le cadre du programme LEADER ».

La SCI pose aussi la question des conséquences financières du projet notamment sur la taxe foncière. **Ce sujet n'est pas de ma compétence mais il me semble que toute amélioration, extension de bâtiment augmente la valeur dudit bâtiment et peut donner lieu à une augmentation de la taxe foncière.**

Le projet de zone Ae a fait l'objet de remarques sur le règlement de la part des personnes publiques associées, mais pas sur son périmètre.

Compte-tenu des activités agricoles et autres diverses en place, à priori compatibles entre elles, il ne semble pas y avoir d'obstacle à permettre une extension mesurée du bâtiment dit « laboratoire/stockage » à condition qu'elle ne se rapproche pas des bâtiments d'élevage, qu'ils soient actuellement occupés ou non. Le périmètre de la zone Ae doit donc être réduit pour sa partie la plus proche des bâtiments agricoles (notamment du tunnel aviaire).

Le règlement ne devrait pas permettre de nouvelle habitation, logement et autre annexe, hors locaux techniques impossibles à intégrer au bâtiment d'habitation existant. Le bâtiment d'habitation après travaux ne devra pas excéder 250 m² conformément à la doctrine départementale de la CDPENAF.

Rapport dressé, signé et clos comprenant 18 pages, numérotées de 1 à 17.

Ce rapport sera transmis à Loire Forez Agglomération, autorité organisatrice de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de Bussy-Albieux, avec ses annexes (procès-verbal de synthèse, mémoire en réponse au PVS) ainsi que mes conclusions et de mon avis.

A Souternon, le 10 janvier 2025

La commissaire-enquêtrice,



Cécile DEUX

Glossaire

CDPENAF	commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Loire
MRAe	Mission régionale d'Autorité environnementale
PADD	projet d'aménagement et de développement durables
PPA	personnes publiques associées
PLU	plan local d'urbanisme
PLUi	plan local d'urbanisme intercommunal
SCOT	schéma de cohérence territorial
STECAL	secteur de taille et de capacité d'accueil limité
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

