

Commune de Luriecq
dans la Loire, région AURA

Projet de modification n°1
du PLU de la commune

*Le projet est porté par la Communauté d'agglomération Loire Forez
Autorité compétente : le Président de Loire Forez Agglomération
Arrêté du 23/12/2025 de Monsieur Le Président de LFA*

Conclusions de l'enquête publique
ouverte du 26 janvier au 27 février 2026

référence TA : E25000189/69

RAPPEL

voir les pièces annexées au rapport

1- Situation de la commune, contexte

La commune de Luriecq se situe dans les Monts du Forez, elle compte 1 271 habitants (INSEE 2020), les Luriecquois et Luriecquoises, et s'étend sur 2 030 hectares. C'est une commune rurale sous l'influence périurbaine de Saint-Bonnet-le-Château. Son territoire est essentiellement agricole (49%) et naturel (43%), son habitat est dispersé en de nombreux hameaux.

La commune de Luriecq fait partie du territoire de la nouvelle collectivité Loire Forez agglomération, compétente en matière de planification sur l'ensemble du territoire intercommunal. Le PLUi de LFA est en cours d'élaboration depuis le 13/12/2022 ; la commune de Luriecq est identifiée comme rurale et périurbaine dans le PADD.

Elle fait également partie du territoire du Schéma de Cohérence Territoriale Sud Loire mis en révision le 29/03/2018 et adopté le 15/12/2025. Le Scot était donc non exécutoire au moment de l'élaboration de ce projet de modification n°1.

Elle est également soumise aux dispositions de la loi Montagne (altitude min. 480 m, max. 1 120 m).

Elle est dotée d'un PLU approuvé le 17 septembre 2019, qui a fait l'objet d'une mise à jour le 7 novembre 2019. Le plan local de l'habitat (PLH) fixe pour la période 2020-2026 un objectif plafond de production global pour la commune de 27 logements.

2 - Les objets de la modification

C'est au cours de la séance du 13/12/2022 que le Conseil communautaire de Loire Forez Agglomération lance cette procédure de modification n°1 du PLU.

Cette première modification a pour objectif :

- d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUe (zone d'extension à vocation économique non opérationnelle) avec la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et d'un règlement en propre, avec mise en cohérence du règlement de la zone UE (zone économique existante de La Chana) ;
- de corriger certaines erreurs matérielles, simplifier le règlement écrit et intégrer de nouveaux choix réglementaires ;
- de mettre à jour de la liste des bâtiments repérés pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

BILAN DE L'ENQUETE

1 - La participation du public

Au terme de cette enquête je comptabilise un total de 74 contributions :

- 50 contributions sur le registre dématérialisé (j'élimine un doublon) dont 5 déposées par une personne anonyme et 2 documents associés joints ; 2 contributions sont hors sujet. Je n'ai modéré aucune contribution par contre je ne décompte pas les documents associés aux contributions hors sujet dans le cadre de cette EP.
- 10 contributions sur la boîte mail.
- 10 contributions sur le registre papier dont un document annexé au registre.
- 4 contributions orales, dont 2 hors sujet dans le cadre de cette EP.

J'ai reçu 18 personnes différentes et 2 personnes se sont présentées hors permanence.

Je note une seule personne (contribution n°37 sur le registre dématérialisé) qui clairement ne soutient pas le projet (extension de la zone de La Chana), car écœurée à juste titre de constater au vu des diverses contributions que cette EP ressemble plus à une pétition.

Une autre personne interroge la pertinence du projet d'extension de La Chana sans se prononcer sur un avis. Toutes les autres contributions sont favorables à l'ouverture de la zone AUe, pour autant en apportant des réserves pour certaines.

Une seule personne s'exprime sur les changements de destinations en faisant une demande pour la création d'un logement.

2 - Déroulement de l'enquête

Les permanences se sont bien déroulées, dans une ambiance paisible et gaie, dans la salle du Conseil de la mairie ouvrant sur la cour de récréation de l'école.

Je déplore cependant que certains participants aient confondu signature d'une pétition en faveur d'un artisan intéressé par le déménagement de son activité de la zone UE vers la zone AUe et participation à une enquête publique dont l'intérêt est plus vaste.

3 - La démarche procédurale

L'ensemble de la démarche procédurale propre à une modification est parfaitement bien respectée.

La concertation préalable

Conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, cette modification n°1 du PLU de Luriecq étant soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale, la procédure a intégré une concertation préalable.

Les modalités de cette concertation sont exposées dans la délibération du Conseil Communautaire de LFA en date du 13/12/2022. Cette concertation a eu lieu du 2/09 au 2/10/2025 en mairie, ainsi qu'au siège de LFA, de façon tout à fait conforme à la réglementation en vigueur.

Le bilan en a été tiré le 16/12/2025 ; l'analyse des contributions du public par LFA fait apparaître une seule demande pouvant recevoir une suite favorable, celle de M. Sébastien Perroud, résident au Cros Forêt, parcelle C 598. Autorisé actuellement à agrandir son habitation principale dans la grange, demande la possibilité d'un changement de destination de cette grange pour création d'un nouveau logement.

Cette demande a été également reçue et analysée dans le cadre de cette enquête publique.

La publicité

La publicité faite autour de l'EP respecte les exigences légales, publication dans deux journaux à J-15 et J+8 et affichage conforme à la réglementation.

4 - Le dossier lui-même

Le dossier comprend l'ensemble des pièces nécessaires ; il est très clair, permettant une lecture aisée à qui veut bien se donner la peine d'en prendre connaissance.

La MRAe note que certaines parties sont traitées trop brièvement, notamment des parties relatives à l'impact du projet sur la consommation d'espaces naturels et agricoles et la ressources en eau.

LFA a déjà, dans le dossier présenté à l'enquête publique, intégré ses réponses aux avis de la MRAe et aux avis des PPA. On repère facilement les points sur lesquels LFA ne souhaite pas revenir, et les points qui seront pris en compte avant approbation.

CONCLUSIONS

1 - Ouverture à l'urbanisation de la zone AUe

Ce développement économique est le point essentiel de cette modification.

Dans le PLU en vigueur on note une zone économique existante, zonage UE - La Chana de près de 3,5 ha, et une zone d'extension à urbaniser mitoyenne, zonage AUe, d'environ 2 ha, dont l'ouverture est conditionnée à la réalisation de travaux sur la station de traitement des eaux usées du bourg. Ces travaux sont désormais planifiés pour une mise en service prévue pour mars 2026.

La zone de La Chana est identifiée comme "micro-locale" dans le schéma d'accueil des entreprises (SAE) de LFA. La zone UE est maintenant saturée, entièrement commercialisée. Il s'agit de rendre opérationnelle la zone AUe pour satisfaire les demandes d'installation d'entreprises artisanales ou de permettre le développement d'activités déjà présentes sur le secteur. Au cours de l'EP quatre entrepreneurs se sont déjà fait connaître comme potentiels acquéreurs de foncier sur cette zone AUe.

Les parcelles concernées sont pour partie des parcelles privées E 762 (2349 m²) - 760 (3265 m²) - 767 (6514 m²), et pour partie des parcelles propriétés de la commune E 759 (3936 m²) - 758 (2230 m²) - 1704 (767 m²).

Le Scot étant non exécutoire au moment de l'élaboration de ce projet de modification, une demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée a été transmise par la commune portant sur la zone AUe auprès de la préfecture. Cette dérogation a été partiellement accordée, excluant la parcelle E 767, prairie permanente déclarée à la PAC. Cette parcelle sera reclassée en zone agricole, réduisant le périmètre de la zone AUe d'environ un tiers par rapport au projet d'extension initial.

Dès lors les observations de la MRAe, des PPA et du public concernant l'impact du projet sur la consommation d'espaces naturels et agricoles trouvent en grande partie réponse.

La MRAe relève qu'aucune autre alternative n'a été étudiée. LFA rappelle que ce secteur est ciblé depuis longtemps pour l'accueil d'activités économiques, en lien avec les orientations des documents territoriaux. Sur le territoire les autres secteurs à destination d'activités sont arrivés à saturation. Il n'y a plus d'alternatives réalistes sans artificialiser de nouveaux espaces naturels ou agricoles. L'aménagement de cette zone AUe anticipée dans le PLU, en extension de la zone d'activité existante de La Chana, est privilégié car il optimise des infrastructures existantes (les réseaux, le bassin de rétention dimensionné à l'époque en intégrant l'extension future), et limite les incidences environnementales du projet (singulièrement sur la consommation foncière).

Je note que la commune a déjà procédé à une partie des acquisitions foncières, anticipant sur l'aménagement futur. On est donc bien dans la poursuite d'une logique stratégique d'aménagement.

L'ouverture de cette zone implique la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et la création d'un règlement propre à la zone AUe distinct du règlement applicable à la zone AU. Et par ailleurs le règlement de la zone UE est mis en cohérence avec les dispositions applicables à la zone AUe, bien que quelques différences subsistent entre les deux règlements, la zone UE étant aménagée dans sa quasi-totalité.

A la suite des avis de la MRAe et/ou des PPA, LFA s'engage à compléter son dossier avant approbation sur plusieurs points :

- la justification de cette ouverture à l'urbanisation ; avec un état des lieux précis des capacités d'accueil existantes à l'échelle intercommunale à partir de l'observatoire du foncier d'activité de LFA ; ainsi qu'une analyse des autorisations d'urbanisme liées à l'activité économique depuis l'approbation du PLU en 2019.
- la compensation de la perte d'habitats naturels à la suite d'un défrichement "inadapté" de la zone, dont LFA ne porte pas la responsabilité ; en optimisant l'aménagement à prévoir (haies existantes à renforcer, cordon arbusif ou haie bocagère à créer ou à maintenir...), sous réserve de son impact sur le projet d'ensemble.
- en matière de ressource en eau et d'assainissement ; en intégrant les servitudes de protection des captages d'eau potable dans une cartographie des servitudes d'utilité publique ; ainsi que des dispositions du Schéma directeur d'assainissement de LFA, en cours d'élaboration, dans le règlement écrit du PLU.

Le volet OAP

Il sera retravaillé pour prendre en compte l'exclusion de la parcelle E 767 du périmètre de l'OAP.

Dans ses réponses aux différentes observations (PPA et public), LFA montre que l'OAP et le règlement sont déjà assez complets en terme :

- de qualité urbaine et paysagère, "la végétation doit participer à la structure de l'aménagement et à la qualité visuelle du secteur".
- de production d'EnR sur les bâtiments, l'implantation de panneaux solaires au sol étant interdite, contribuant à la préservation du paysage et du foncier économique.
- de prise en compte de la biodiversité ; haies identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, bande végétalisée en limite Ouest de la zone, à la fois support de biodiversité et transition paysagère, végétalisation des voiries et des espaces libres...

LFA prendra en compte également une remarque de ma part. Aucune étude d'insertion paysagère n'est présentée dans le dossier. Or en prenant quelques photos à distance du site, il m'est apparu que suivant l'implantation des constructions sur la zone, une fermeture du paysage en abord par la route départementale venant de Nus était possible, compte tenu des profils altimétrique et des hauteurs de bâtiment permises dans le règlement.

Ainsi le volet OAP sera complété par une prescription qui traitera de l'implantation des constructions dans la pente : "Les constructions devront s'implanter harmonieusement dans la pente de manière à limiter les mouvements de terrain et les enrochements peu qualitatifs".

Cependant LFA ne remet pas en cause sa stratégie globale d'aménagement, guidée par le choix de garder une grande souplesse adaptative aux porteurs de projet et à leur besoin en foncier économique selon leur projet.

Ainsi le découpage des lots sera réalisé au cas par cas pour adapter la taille des lots aux différents projets d'installation, en vue d'optimiser le foncier. Le schéma de desserte des futurs terrains, souhaité par la CDPENAF et l'Etat n'est donc pas pris en compte à ce stade ; de même il n'est pas envisagé de prévoir la mutualisation des espaces de stationnement, ni de phaser l'aménagement de la zone, comme le préconise l'Etat.

L'argumentaire de LFA est recevable, mais l'écueil possible à ce choix de garder une grande souplesse dans l'aménagement de la zone AUe est un projet in fine qui reste sur une organisation de lotissement de faible qualité architecturale et soumise à des projets d'intérêt particulier à l'image de l'aménagement de la zone UE.

On peut donc légitimement s'inquiéter, ce que fait SCoT, de la qualité urbaine de cette zone : il y a par exemple quelques éléments de traitement paysager mais aucune trame verte urbaine traitée comme élément central de l'aménagement.

LFA ne souhaite pas non plus prendre en compte la préconisation de l'Etat de prolonger la haie végétale tout le long de la route départementale pour une meilleure intégration paysagère et une contribution à la préservation de la biodiversité ; elle choisit de garder ce linéaire comme vitrine pour les activités à venir, pensant compenser par un traitement qualitatif des façades.

De façon général il semble que la recherche d'un aménagement "raisonné" du point de vue de la biodiversité, comme le pense SCoT, n'est pas privilégié.

règlement de la zone AUe

Je note, concernant le traitement des aires de stationnement pour les véhicules légers, présenté par LFA comme devant contribuer à la gestion des eaux pluviales, que le règlement est peu prescriptif. Il est noté qu'elles seront "de préférence" réalisées dans des matériaux perméables.

Il me semble souhaitable de modifier le texte pour qu'il soit prescriptif plutôt qu'incitatif.

L'apport du public

Il est clair que cette ouverture de la zone AUe est très attendue et depuis longtemps par le public. Quatre artisans se sont d'ores et déjà fait connaître comme potentiels acquéreurs de foncier.

Je note que les observations plus développées portent sur l'impact de cette extension, l'attention à porter sur la qualité de vie dans la zone et l'esthétique de l'ensemble.

LFA répond largement aux questionnements du public en reprenant de façon pédagogique les éléments déjà présents dans le dossier présenté en EP. Je ne reviens donc pas sur ces éléments, chaque personne peut consulter les réponses particulières qui lui ont été apportées.

Les observations du public ne sont pas de nature à remettre en question ce projet.

Une personne évoque en matière de biodiversité l'éclosion en mai d'un papillon "le grand paon de nuit" à l'auteur de son bâtiment (parcelles E 762-760). Je note que le rapport d'Evaluation environnementale n'en fait pas mention, peut-être simplement parce que les visites de terrain se sont déroulées en août et octobre.

Il me semble souhaitable de vérifier l'intérêt de prendre en compte cette observation. voir annexe page 28.

Le devenir de la parcelle E 767, au-delà de cette modification

Dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration à l'échelle des 84 communes de LFA, la parcelle est réintégrée dans le périmètre de la zone AUe, l'arrêté préfectoral portant dérogation au principe d'urbanisation limitée dans le cadre de la modification ne s'appliquant plus. Ce classement se justifie par l'approbation du SCoT Sud-Loire le 15/12/2025, de plus s'agissant d'un secteur ciblé dans le cadre du Schéma d'accueil des entreprises de LFA.

En effet dans son avis le SCoT note que "l'extension proposée en espace agricole et naturel pour un usage économique reste prioritaire dans le cadre du projet de révision du SCoT Sud-Loire et cette surface sera décomptée de l'objectif assigné à LFA en la matière pour la période 2021-2031".

Je n'ai pas à me prononcer sur cette réintégration de la parcelle E 767, qui doit être assez difficile à comprendre pour le public, puisqu'elle est incluse dans une autre procédure à venir.

En conclusion

LFA démontre qu'elle tient compte de la plupart des observations de la MRAe, des PPA et de la commissaire-enquêtrice.

Ce projet s'insère dans la poursuite d'une logique stratégique d'aménagement de la commune.

Le public est très favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUe et aucune observation de sa part n'est de nature à remettre en question le projet.

LFA ne remet pas en cause sa stratégie globale d'aménagement, guidée par le choix de garder une grande souplesse adaptative aux porteurs de projet et à leur besoin en foncier économique selon leur projet. C'est une option recevable si la qualité architecture et des aménagements à la parcelle ne viennent pas compromettre la cohérence, l'esthétique et l'intégration paysagère de l'ensemble, dans le respect et la préservation de la biodiversité, et la prise en compte du changement climatique.

- Je donne un avis favorable à ce projet d'évolution de la zone économique de La Chana, en recommandant :
- que le règlement soit prescriptif et non pas incitatif concernant le traitement des aires de stationnement pour les véhicules légers ;
 - de mieux tenir compte de l'insertion paysagère des bâtiments afin de ne pas opérer une possible fermeture du paysage en abord par la route départementale venant de Nus ;
 - de tenir compte de l'existence sur le site du papillon "le grand paon de nuit".

2 - Corriger certaines erreurs matérielles et ajuster le règlement écrit dans les zones résidentielles

Ce point de la modification a pour but d'améliorer la lisibilité du document et l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il concerne la modification des réglementations des façades en zone UB, UC, UH, 1AUC, 2AUC et de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UH et 1AUB.

Il ne fait l'objet d'aucune remarque particulière ni de la part des PPA, ni de la part du public, ni de ma part.

- Je donne un avis favorable à ce point de la modification.

3 - Mettre à jour la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Il s'agit essentiellement de permettre la création de trois nouveaux logements et l'extension d'un logement.

Je note déjà que personne ne met en doute que ces trois nouveaux logements rentrent bien dans le cadre de l'article L.151-11 et R.151-35 du Code de l'urbanisme, et qu'ils présentent bien un intérêt architectural ou patrimonial.

Comme le démontre LFA en réponse à l'avis du syndicat du SCoT, de la CDPENAF et de l'Etat sur ce point de la modification, la création de logements par changement de destination participe à l'atteinte des objectifs du PLH : dans la période 2019-2023 seuls 14 permis de construire habitat ont été délivrés. La tendance annuelle de ces dernières années en matière de production de logement montre que la commune ne devrait pas dépasser l'objectif fixé par le PLH de production de 27 logements sur la période 2019-2025.

Par ailleurs, cette création de logements par changement de destination participe non seulement à l'économie du foncier (pas de nouvelle artificialisation des sols), mais aussi à la préservation du patrimoine bâti.

➤ Je donne un avis favorable à cette mise à jour de la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
Singulièrement à la demande concernant au Cros Forêt la parcelle C 598.



Saint-Etienne, le 27/03/2026

Claire-Lise Pichon
Commissaire enquêtrice