

OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BUSSY-ALBIEUX

Le conseil communautaire de Loire Forez agglomération, légalement convoqué le mardi 4 mars 2025 s'est réuni à Montbrison à 19 heures 30 le mardi 11 mars 2025, sous la présidence de Monsieur Christophe BAZILE.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065886-20250311-20250311_CC_D10-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/03/2025

Publication : 19/03/2025

Présents : Marc ARCHER, René AVRIL, Gérard BAROU, Marie-Pierre BAROU, André BARTHELEMY, Christiane BAYET, Christophe BAZILE, Hervé BEAL, Christine BERTIN, Jean-Marc BEYSSAC, Georges BONCOMPAIN, Roland BONNEFOI, Jean-Yves BONNEFOY, Roland BOST, Adeline BOURSIER, Vivien BROUILLAT, Hervé BRU, Christiane BRUN-JARRY, David BUISSON, Patricia CARETTE, Stéphanie CHAPTUT, Martine CHARLES, Pierre-François CHAUT, Thierry CHAVAREN, Jean-Baptiste CHOSSY, Evelyne CHOUVIER, Simone CHRISTIN-LAFOND, Bernard COTTIER, Patrice COUCHAUD, Claudine COURT, Bernard COUTANSON, Béatrice DAUPHIN, Jean-Luc DAVAL-POMMIER, Bertrand DAVAL, Julien DEGOUT, Jean Maxence DEMONCHY, Géraldine DERGELET, Serge DERORY, Christophe DESTRAS, Thierry DEVILLE, Marcelle DJOUHARA, Catherine DOUBLET, Daniel DUBOST, Paul DUCHAMPT, Jean-Marc DUFIX, Yves DUPORT, Joël EPINAT, Stéphanie FAYARD, Alban FONTENILLE, François FORCHEZ, Jean-Paul FORESTIER, André GACHET, Carine GANDREY, Pierre GARBIL, Jean-Claude GARDE, Clément GAUMON, Flora GAUTIER, André GAY, Sylvie GENE BRIER, Cindy GIARDINA, Marie-Thérèse GIRY, Valéry GOUTTEFARDE, Jean-Marc GRANGE, Serge GRANJON, Dominique GUILLIN, Valérie HALVICK, Thierry HAREUX, Michel JASLEIRE, Olivier JOLY, Anne JOUANJAN, Michelle JOURJON, Nathalie LE GALL, Patrick LEDIEU, Alain LIMOUSIN, Gilbert LORENZI, Thierry MALHIÈRE, Cécile MARRIETTE, Yves MARTIN, Christelle MASSON, François MATHEVET, Martine MATRAT, Rachel MEUNIER-FAVIER, Frédéric MILLET, Mickaël MIOMANDRE, Jean-Philippe MONTAGNE, Annie OSTARD, Rambert PALIARD, Alexandre PALMIER, Quentin PÂQUET, Nicole PARDON, Marc PELARDY, Pascale PELOUX, Gérard PEYCELON, Marie-Gabrielle PFISTER, Nicole PINEY, Ghyslaine POYET, Robert REGEFFE, Monique REY, Michel ROBIN, Pascal ROCHE, Julien RONZIER, Christian SOULIER, Elodie THEVENET, Gilles THOMAS, Jean-Paul TISSOT, Bernard TRANCHANT, Pierre VERDIER, Gérard VERNET, Stéphane VILLARD

Absents remplacés : Pierre BARTHELEMY par Jean-Marc BEYSSAC, Christian CASSULO par Pierre-François CHAUT, Pierre DREVET par Nicole PARDON, Thierry GOUBY par Adeline BOURSIER, Jean-René JOANDEL par Marie-Pierre BAROU, Hervé PEYRONNET par Thierry MALHIÈRE, Yannick TOURAND par Vivien BROUILLAT

Pouvoirs : Abderrahim BENTAYEB à Gérard VERNET, Jean-Pierre BRAT à Hervé BRU, Christophe BRETON à Pierre VERDIER, Pierre CONTRINO à

Jean-Paul FORESTIER, Jean-Marc DUMAS à Julien DEGOUT, René FRANÇON à Ghyslaine POYET, Marie-Thérèse GAGNAIRE à Jean-Marc GRANGE, Pierre GIRAUD à Claudine COURT, Nicole GIRODON à Serge GRANJON, Martine GRIVILLERS à Cindy GIARDINA, Eric LARDON à Marcelle DJOUHARA, Alain LAURENDON à Pascale PELOUX, Frédéric PUGNET à Frédéric MILLET, Patrick ROMESTAING à Christophe BAZILE, Frédérique SERET à Bertrand DAVAL, Carole TAVITIAN à François MATHEVET, Georges THOMAS à Yves MARTIN

Absents : Alféo GUIOTTO, Thierry MISSONNIER

Secrétaire de séance : Patrice COUCHAUD

Nombre de membres dont le conseil communautaire doit être composé :	128
Nombre de membres présents :	109
Nombre de membres suppléés :	7
Nombre de pouvoirs :	17
Nombre de membres absents :	2
Nombre de votants :	126

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 « accès au logement et pour un urbanisme rénové », dite ALUR ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2017-410 du 16 octobre 2017 portant modification des statuts de Loire Forez agglomération et notamment sa compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu le plan local d'urbanisme de Bussy-Albieux approuvé par délibération du conseil municipal du 19 décembre 2013 ;

Vu la délibération n°10 du conseil communautaire du 12 mars 2024 prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Bussy-Albieux ;

Vu l'avis conforme de la MRAe n° 2024-ARA-AC—3438 du 13 juin 2024, indiquant que la procédure de modification ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale ;

Considérant que le dossier de modification a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) pour avis le 11 juillet 2024 ;

Vu l'arrêté n°2024ARR1207 du 25 octobre 2024 de mise à l'enquête publique, du projet de modification du plan local d'urbanisme de Bussy-Albieux, du 12 novembre 2024 à 9h au vendredi 13 décembre 2024 à 12h ;

La commune et Loire Forez agglomération ont souhaité modifier le PLU de Bussy-Albieux pour faire évoluer le zonage dans les secteurs concernés par des projets, afin de permettre le développement d'une activité de transformation alimentaire existante, la restauration de corps de ferme n'ayant plus d'usage agricole en gîtes d'autre part, et la correction d'erreurs matérielles et le toilettage des emplacements réservés.

Dans son avis du 13 juin 2024, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a conclu que le projet de modification n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, et qu'il n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Le dossier relatif au projet de modification du PLU a été transmis aux personnes publiques associées en juillet 2024. Ces dernières ont rendu les avis suivants :

- Le syndicat mixte du SCoT Sud Loire émet un avis assorti de remarques sur les différents objets de la modification. Il soulève la question de la temporalité des besoins de modification, émet un avis défavorable à la création de deux des trois zones At tant que la justification de non atteinte aux pratiques agricoles n'est pas démontrée et considère l'écriture du règlement des zones Ae et At trop permissive pour l'habitat. Il donne également un avis défavorable sur l'extension de la zone Ah et à la correction graphique de la zone Aub ;
- La Chambre d'agriculture émet un avis défavorable sur la modification, notamment sur la zone At pour laquelle il n'est pas souhaité qu'elle ait vocation à accueillir du tourisme et de l'événementiel, et demande que la destination habitation soit supprimée des zones At et Ae ;
- La direction départementale des territoires de la Loire émet un avis favorable à la modification de la zone Ah à condition d'en réduire le périmètre, de resserrer le périmètre de la zone Ae, d'interdire les nouvelles habitations en zone At et conditionner les extensions à surface maximale pour celles existantes. Elle émet un avis défavorable pour le secteur de Croile ;
- La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Loire (CDPENAF) émet un avis favorable pour l'extension de la zone Ah à condition d'en resserrer le périmètre, un avis défavorable pour le secteur de Croile et ses impacts sur l'activité agricole, un avis favorable sur la zone Ae du Banchet et la zone At de Goutte-Belin à condition de réduire les zones au plus près du bâti, d'interdire tout nouveau logement et de fixer un seuil maximal de surface.

L'enquête publique s'est déroulée 12 novembre au 13 décembre 2024. A l'issue de l'enquête, la commissaire enquêtrice a produit son rapport avec des conclusions favorables assorties de 4 réserves et d'une recommandation :

- Réserve 1 – concernant le règlement du PLU : le règlement des zones Ae et At doit être rédigé de manière stricte pour interdire tout nouveau logement ou habitation, fixer une limite maximum de surface après travaux, un pourcentage d'extension et un nombre d'annexes ;
- Réserve 2 – concernant le zonage Ah du Bost : le zonage Ah devra être réduit à la stricte construction ;
- Réserve 3 – Le périmètre de la zone Ae doit prendre en compte l'existence de bâtiments agricoles et devra être réduite ;
- Réserve 4 – concernant les zonages At à Croile et Goutte-Belin : les périmètres doivent être réduits et resserrés au plus près du bâti.
- Recommandation : apporter des compléments à l'article 11 du règlement concernant l'aspect architectural des constructions notamment pour le traitement des bâtiments à caractère patrimonial comme c'est le cas pour les projets de Croille, Goutte-Belin ou le Banchet.

Pour répondre aux réserves et recommandations de la commissaire enquêtrice, il a été proposé d'apporter les modifications suivantes :

- Pour le zonage Ae dit du Domaine du Banchet : le règlement ne permet pas les nouvelles habitations mais en seront retirés tous les éléments de constructibilité relatifs à l'habitat, un seuil d'extension de 20% de la surface de plancher existante sera créé, les habitations existantes seront limitées à 250m², les annexes seront réglementées et le périmètre de la zone sera réduit sur la partie en lien avec les bâtiments agricoles ;
- Pour le zonage At des secteurs de Croille et Goutte-Belin, la création de nouveaux logements reste interdite, les extensions sont limitées, les annexes seront réglementées et les périmètres seront également réduits ;

- Pour le zonage Ah du secteur Le Bost, le périmètre sera réduit au plus proche de la construction ;
- Pour l'aspect extérieur des constructions et la préservation du patrimoine, le règlement sera amendé dans l'article A11 pour les zones At et Ae.

Le dossier annexé à la présente délibération a donc été modifié en conséquence.

Il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- considérer comme favorable le bilan de l'enquête publique ;
- approuver le projet de modification n°1 du PLU de Bussy-Albieux ;
- charger le Président de l'ensemble des modalités s'y rapportant ;
- préciser que conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme :
 - o la délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois en mairie Bussy-Albieux et à l'Hôtel d'agglomération Loire Forez. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal local d'annonces légales. Elle fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de Loire Forez agglomération.
 - o le PLU approuvé sera tenu à la disposition du public aux jours et horaires d'ouverture de la mairie et de l'agglomération.
- indiquer que la délibération sera notifiée à M. le préfet. Celle-ci sera rendue exécutoire dans un délai d'un mois à compter de la réception par M. le préfet.

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le conseil communautaire :

- considère comme favorable le bilan de l'enquête publique ;
- approuve le projet de modification n°1 du PLU de Bussy-Albieux ;
- charge Monsieur le Président de l'ensemble des modalités s'y rapportant ;
- précise que conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme :
 - o la délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois en mairie Bussy-Albieux et à l'Hôtel d'agglomération Loire Forez. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal local d'annonces légales. Elle fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de Loire Forez agglomération.
 - o le PLU approuvé sera tenu à la disposition du public aux jours et horaires d'ouverture de la mairie et de l'agglomération.
- indique que la délibération sera notifiée à M. le préfet. Celle-ci sera rendue exécutoire dans un délai d'un mois à compter de la réception par M. le préfet.

Fait et délibéré, à Montbrison, le 11 mars 2025

Ont signé, au registre, les membres présents.

Le secrétaire de séance,