

Commune de Bussy-Albieux
DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1

RAPPORT DE PRESENTATION

Loire Forez agglomération	ludovictriquoire@loireforez.fr
PLU approuvé le	10 décembre 2013
Modification n°1 lancée le	12 mars 2024
Notification aux PPA	
Enquête publique	
Modification n°1 du PLU approuvée le	

Dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Eléments constitutifs du dossier :

Table des matières

I.	CONTEXTE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	1
A.	Le contexte local	1
B.	Le choix de la procédure de modification	5
C.	Le déroulement de la procédure	5
II.	JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU	6
A.	Etat des lieux de la dynamique économique du territoire communal	6
B.	Autres modifications du PLU à prendre en compte	7
C.	La cohérence au regard du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	8
D.	L'intégration à la politique communautaire de développement économique	8
E.	Cohérence avec les documents supra-communaux	9
III.	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX PRESENTS SUR LA COMMUNE	11
A.	Natura 2000	11
B.	Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistiques et floristiques	12
C.	Les espaces Naturels Sensibles	13
IV.	LES MODIFICATIONS DES DIFFERENTES PIECES DU PLU	14
A.	Le plan de zonage	14
B.	Le règlement	20
C.	Orientations d'aménagement	23
D.	Emplacements réservés	19
E.	Servitudes d'utilité publique	23

I. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

A. Le contexte local

Loire Forez agglomération

Par délibération du conseil communautaire du 7 juillet 2015, Loire Forez agglomération est compétente en matière de « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale ».

Le préfet de la Loire a acté ce transfert de compétence à la communauté d'agglomération Loire Forez (CALF) par arrêté à la date du 16 octobre 2015.

En 2017, avec l'entrée en vigueur du nouveau schéma départemental de coopération intercommunal, Loire Forez agglomération a vu le jour, par fusion extension de l'ex-CALF avec tout ou partie de 3 autres ex-communautés de communes (Pays de Saint-Bonnet-le-Château, Montagnes du Haut-Forez et Pays d'Astrée).

Dans le cas d'une telle fusion de collectivités non compétentes en matière de planification avec un EPCI lui-même compétent, la compétence se voit exercée par la nouvelle collectivité sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Un plan local d'urbanisme intercommunal à l'échelle des 87 communes du territoire a été lancé par délibération du conseil communautaire du 13 décembre 2022.

Malgré cette procédure, les documents d'urbanisme en vigueur peuvent faire l'objet d'évolution (hors révision). C'est dans ce contexte que le conseil communautaire de Loire Forez agglomération a lancé la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Bussy-Albieux. En effet, des activités économiques se développent sur la commune et nécessitent d'adapter le zonage pour permettre leur évolution. Par ailleurs, la commune souhaiterait également permettre la sauvegarde et la restauration d'anciens corps de ferme pour trouver un équilibre entre développement économique, sauvegarde du patrimoine local et préservation de l'activité agricole.

Cette procédure pourra également permettre de reformuler certaines règles du règlement écrit du PLU et mettre à jour la liste des emplacements réservés.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Loire

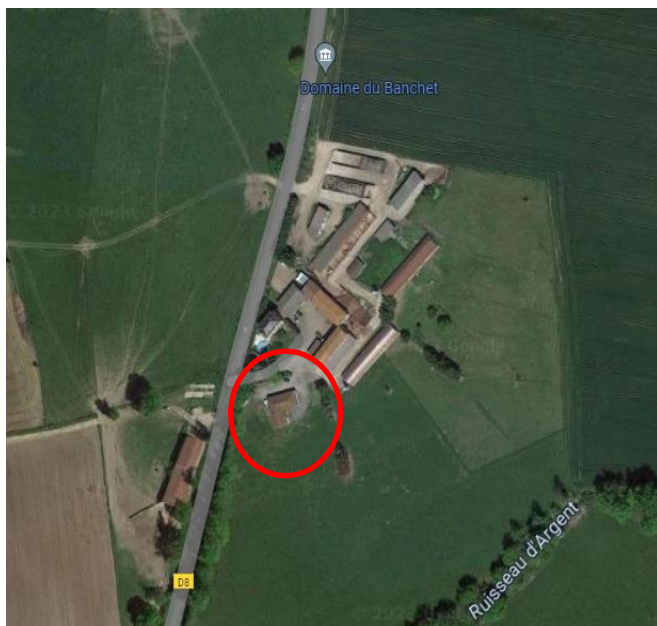
La commune de Bussy-Albieux ne possède pas de SCoT applicable sur son territoire.

Cependant, le SCoT Sud-Loire est en cours de révision depuis le 29 mars 2018 sur son territoire nouvellement élargi. La commune de Bussy-Albieux fait donc aujourd'hui partie du périmètre du SCoT Sud-Loire en cours de révision.

Brève description des secteurs concernés par le projet de modification

Les trois sites concernés par la présente modification sont les suivants :

➤ Secteur Domaine du Banchet



Le secteur du Banchet est occupé par une exploitation agricole et par une activité artisanale de transformation agroalimentaire/conserverie en zone A « zone agricole » et situé à l'origine sur une exploitation agricole sur les parcelles B65 et B66.

Aujourd'hui, l'activité existante connaît une demande grandissante et a besoin de capacité de stockage supplémentaire, notamment en froid négatif. L'exploitation agricole est aujourd'hui arrêtée et les bâtiments ont été « divisés » entre plusieurs agriculteurs sans siège présent sur le site.



De ce fait, afin de permettre de répondre à cette activité de transformation de produits agricoles locaux, il est nécessaire de reclasser une partie du site en Ae. Cette nouvelle zone permettra un développement maîtrisé de l'activité existante.

← **Création d'une zone Ae Restreinte :
bâtiment existant et maison**

➤ **Secteur Croile**



Il s'agit ici d'un ancien corps de ferme non repris par le successeur de l'activité agricole. Le propriétaire souhaite donc pouvoir le restaurer et en faire une activité de gîte de groupes et de salle de réception. Le projet s'inscrit dans un programme de restauration du patrimoine existant en lien avec le tourisme local. Le bâtiment est aujourd'hui classé en zone A au PLU, qui ne permet pas ce projet en l'état.

Le classement doit permettre un changement de destination pour activité d'hébergement touristique et de réception dans le bâti existant tout en permettant des annexes ou extensions techniques limitées en lien avec l'activité (chaufferie, escalier ERP...).



← **Passage des parcelles A 731,1276,1277 et 1279 pour partie en zone At**

➤ **Secteur Goutte-Belin**



Comme le secteur précédent, ce site comporte un ancien corps de ferme non repris par le successeur de l'activité agricole. Le propriétaire souhaite pouvoir restaurer celui-ci et en faire une activité de gîte de groupes. Ce projet s'inscrit également dans un programme de restauration du patrimoine existant en lien avec le tourisme local. Le bâtiment est aujourd'hui classé en zone A au PLU et le projet n'est pas possible en l'état.



Passage des parcelles D823 et D1342 pour partie en zone A1

➤ **Secteur le Bost**



Le secteur en question doit faire l'objet de la régulation d'une construction existante correspondant à un garage avec l'extension de la zone Ah existante sur l'habitation.



Extension de la zone Ah sur la partie situé entre les deux zones Ah existantes

Les justifications de ces reclassements sont exposées dans le paragraphe II. Justification de la modification du PLU.

B. Le choix de la procédure de modification

La procédure envisagée par la commune n'a pas pour effet de :

- porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et de son projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire des zones naturelles (N), agricoles (A) ou d'espaces boisés classés (EBC) ;
- réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protection des sites, des paysages, des milieux naturels, ...
- comporter de grave risque de nuisances.

Selon l'article L153-36 du code de l'urbanisme, une procédure de modification peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique ou écrit) ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce cadre réglementaire et au regard des évolutions du PLU envisagées qui concernent le développement d'une entreprise installée sur la commune, et la restauration et reprise d'anciens corps de ferme aujourd'hui plus en activité, la procédure de modification a été retenue.

Cette modification du plan local d'urbanisme de Bussy-Albieux sera menée conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

C. Le déroulement de la procédure

Dans le cas du PLU de Bussy-Albieux, la modification est engagée à l'initiative du Président de Loire Forez agglomération. Conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une procédure de modification de PLU nécessite l'organisation d'une enquête publique lorsque le projet de modification a pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ses possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure se déroule de la façon suivante :

- **XX mars 2024** : lancement de la procédure de modification n°1 du PLU de Bussy-Albieux par le conseil communautaire de Loire Forez agglomération ;
- **XX/XX/XXXX** : demande d'examen au cas par cas auprès de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes pour savoir si le dossier est soumis ou non à évaluation environnementale. En cas d'évaluation environnementale, une concertation du public devra être réalisée ;
- **XX/XX/XXXX** : transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées (Etat, Région, département, chambres consulaires...) avant le début de l'enquête publique ;
- **Du XX/XX/XXXX au XX/XX/XXXX** : enquête publique sur le projet de modification, 15 jours minimum en l'absence d'évaluation environnementale ou 1 mois dans le cas contraire ;
- **XX/XX/XXXX** : délibération du conseil communautaire pour approuver la modification du PLU.

Du fait de l'absence d'un SCoT applicable sur le territoire communal, la modification du PLU de Bussy-Albieux sera exécutoire un mois après transmission à M. le Préfet de la Loire.

II. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune de Bussy-Albieux est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 19 décembre 2013.

La présente modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Bussy-Albieux a pour objectif de permettre le développement d'activités artisanales et touristiques, sans atteinte à l'activité agricole et en participant à la sauvegarde de patrimoine bâti.

Dans le même temps, cette modification permettra de corriger des erreurs matérielles soulevées dans le règlement écrit et le plan de zonage, permettre un toilettage des emplacements réservés et l'intégration de l'évolution du bâti. Le rapport de présentation et le PADD constituant le plan local d'urbanisme ne subissent aucune modification. La procédure de modification porte uniquement sur le zonage et le règlement écrit.

A. Etat des lieux de la dynamique économique du territoire communal

La commune de Bussy-Albieux bénéficie d'une proximité de Boën-sur-Lignon (9 min) identifiée comme polarité locale au PLH de Loire Forez agglomération et d'une proximité relative de Saint-Germain-Laval (9min) et Feurs (20min).

POPLEG T1 - Populations légales

	2008	2013	2019
Population municipale	475	498	536
Population comptée à part	17	17	3
Population totale	492	515	539

Sources : Insee, RP2019 (géographie au 01/01/2021), RP2013 (géographie au 01/01/2015) et RP2008 (géographie au 01/01/2010).

La population de Bussy-Albieux continue d'augmenter depuis 2008 (+13,5%) qui va de pair avec une augmentation de résidences principales.

➤ Une augmentation de la part des actifs sur la commune

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2009	2014	2020
Ensemble	310	304	313
Actifs en %	70,6	77,5	79,2
Actifs ayant un emploi en %	65,5	70,5	72,8
Chômeurs en %	5,1	7,0	6,4
Inactifs en %	29,4	22,5	20,8
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,3	7,0	8,6
Retraités ou préretraités en %	14,4	9,2	7,3
Autres inactifs en %	6,7	6,3	4,8

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

D'après les données INSEE, la commune de Bussy-Albieux possède une population très active (79,2 % de la population en 2020 est active dont 72,8 % ayant un emploi). Sur la période 2009-2020, la part des actifs ne fait qu'augmenter (+ 8,6 %), avec une part des actifs ayant un emploi qui a augmenté de + 7,3 % également. La part des élèves reste stable (+0,3 %) et la part des retraités quant à elle baisse (- 1,9 %).

➤ Une commune qui maintient son nombre emploi

EMP T5 - Emploi et activité

	2009	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	144	144	144
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	204	215	229
Indicateur de concentration d'emploi	70,6	66,9	63,0
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	57,2	59,0	58,5

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.
Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2023.

Depuis 2009, le nombre d'emploi sur la commune est resté égal (144). L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs en activité résidant dans la zone.

➤ Une diminution du nombre d'habitants travaillant sur la commune

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	204	100	215	100	229	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	63	31,1	58	26,9	45	19,7
dans une commune autre que la commune de résidence	141	68,9	157	73,1	184	80,3

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Entre 2009 et 2020, on constate une augmentation du nombre d'actifs résidant sur la commune (+12%) mais une baisse du nombre d'actif travaillant sur la commune (-11%). Cet élément est à mettre en parallèle avec l'augmentation du nombre d'habitants. L'importance de conserver de l'emploi localement, par le développement des activités existantes notamment, est donc un enjeu pour la commune.

L'enjeu économique pour la commune est de maintenir l'emploi sur son territoire et tout en suivant l'évolution démographique.

Ces éléments montrent la nécessité de lancer une procédure de modification du PLU de Sainte-Agathe-la-Bouteresse pour permettre le maintien de l'activité locale.

B. Autres modifications du PLU à prendre en compte

➤ Ajout au règlement de principes de gestion des panneaux photovoltaïques

D'autre part, la commune souhaite profiter de cette modification pour intégrer des paragraphes réglementaires de gestion des panneaux photovoltaïques pour les bâtiments à destination d'habitation et agricoles.

➤ Correction d'erreurs matérielles au sein du règlement et de la légende du zonage

Cette procédure de modification sera également l'occasion de toiletter les quelques coquilles du document. La légende de la carte de zonage oublie d'indiquer un sous-zonage existant de la zone Au.

➤ Actualisation des emplacements réservés

De plus, la commune a souhaité, par le biais de la modification n°1 du PLU, actualiser la liste des emplacements réservés. Deux d'entre eux sont supprimés car ils ne sont plus d'actualités.

L'ensemble des modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure est exposé dans la partie III LES MODIFICATIONS DES DIFFERENTES PIECES DU PLU.

C. La cohérence au regard du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) de Bussy-Albieux est composé des orientations générales suivantes :

- Un développement maîtrisé de l'urbanisation pour redynamiser le territoire
- La préservation du patrimoine naturel et du cadre de vie
- La préservation des activités agricoles et des espaces associés

A la suite d'une prévision d'une augmentation démographique sur la commune, il est prévu dans en parti 3 un développement maîtrisé de l'urbanisation pour redynamiser le territoire et notamment la modération de la consommation de l'espace : *« Pour les zones habitées (hors-bourg) dispersées sur l'ensemble du territoire, ainsi que les hameaux d'Albieux et Goutte Belin, le PLU doit cependant permettre une évolution suffisante du bâti existant qu'il soit agricole ou non (extension des habitations existantes , construction annexe, changement de destination d'ancien corp de ferme , ... »*

De plus en parti 5 du PADD il est indiqué qu'une « protection stricte des zones agricole doit donc être assurée saur sur Albieux, Goutte Belin et les zones d'habitat dispersé non agricole où les constructions existantes doivent pouvoir évoluer.

Le présent projet de modification du PLU s'inscrit dans l'orientation d'un développement maîtrisé de l'urbanisation pour redynamiser le territoire puisque les modifications proposées souhaitent permettre le changement de destination sur des bâtiments existants ou l'extension modéré d'activités existantes.

D. L'intégration à la politique communautaire de développement économique

Le rapport de présentation du PLU prévoit comme orientations économiques pour la commune :

- De définir des conditions favorables pour l'accueil de nouvelles entreprises et le maintien de celles qui sont en place est enjeux forts du PLU.
- Le développement du bassin d'emploi communal permettrait en effet le maintien de la population et favoriserait l'accueil de nouvelles familles pour poursuivre la revitalisation du territoire.

Le projet secteur blanchet répond à ce plan dans l'orientation de développement des réseaux de transformation et de distribution ancrés localement répondant aux objectifs de lien entre l'offre et la demande pour le développement des circuits-courts.

Loire Forez Agglomération

Le Schéma d'Aménagement Economique (SAE) de Loire Forez agglomération présente deux zones micro-locales sur Bussy comprises dans les zones Uxi qui n'ont pas connu d'évolution.

Le nombre d'exploitations agricoles continue de diminuer sur la commune depuis l'élaboration du PLU. Il convient donc de rattacher l'activité économique à des nouveaux éléments présents sur le territoire dans le respect de l'activité agricole, comme les éléments demandés type gîtes ou transformation agro-alimentaire, participant également à la préservation du patrimoine bâti et à l'attractivité touristique locale.

Le Plan Alimentaire Territorial

Loire Forez agglomération a mis en place un Plan Alimentaire Territorial (PAT) sur une période de 2023-2026. Ce plan est une résultante de la loi Egalim et du Réseau national des PAT. Le projet alimentaire territorial ou PAT, est un plan d'actions mis en œuvre de manière collective à plusieurs échelles de territoires. L'objectif est de **relocaliser l'agriculture et l'alimentation dans les territoires**, notamment en soutenant l'installation d'agriculteurs, les circuits courts ou les produits locaux dans les cantines.

Le projet de modification du PLU de Bussy-Albieux s'inscrit donc en cohérence avec le développement économique local du territoire.

E. Cohérence avec les documents supra-communaux

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'équilibre des territoires (SRADDET)

Le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020. Ce document expose un plan d'actions ambitieux à l'horizon 2030. Il fixe des objectifs et des règles liés au cadre de vie des auvergnats rhônalpins en matière de :

- Gestion économe de l'espace,
- Equilibre et égalité des territoires,
- Désenclavement des territoires ruraux,
- Habitat,
- Intermodalité et développement des transports,
- Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- Lutte contre le changement climatique,
- Pollution de l'air,
- Protection et restauration de la biodiversité,
- Maîtrise et valorisation de l'énergie,
- Prévention et gestion des déchets.

Plus particulièrement, le projet de modification du PLU de Bussy-Albieux **s'inscrit dans l'orientation « Gestion économe de l'espace » et au sein de la règle n°4 du SRADDET : « Gestion Economie et approche intégrée de la ressource foncière »**

En effet, le développement des activités proposées se fait en réhabilitation ou en développement de sites et bâtiments existants et en lien avec le monde agricole que ce soit au niveau de la transformation de produits locaux ou le développement d'une activité touristiques modérée.

Cette modification du PLU consiste à appliquer une sur-zonage agricole pouvant permettre le développement d'activité existante ou un changement de destination permettant une évolution maîtrisée des activités en préservant le bâti et le secteur agricole.

Le SCoT Sud-Loire

Bien que non couvert par le SCoT Sud-Loire actuellement opposable, la commune de Bussy-Albieux a été intégrée au nouveau périmètre de ce SCoT en cours de révision. Aussi, il peut être pertinent d'analyser la cohérence du projet de modification du PLU avec le document supra-communal en vigueur.

Le projet de modification du PLU de Bussy-Albieux répond notamment à l'objectif du SCoT Sud-Loire concernant l'engagement d'une réduction de la consommation des espaces non bâtis (*Objectif 1.4 du Document d'orientations et d'objectifs page 40*) « les documents d'urbanisme locaux doivent privilégier le réinvestissement du tissu bâti existant (renouvellement urbain ou densification) plutôt que la consommation des espaces non bâtis à usage encore agricole, naturel et forestier. »

- ⇒ Le projet de modification n'autorise que des changements de destination avec des extensions très limitées sur des bâtiments existants qui ne sont plus en activité.

Le projet de modification répond également à l'objectif du SCOT Sud-Loire concernant l'engagement de mis en œuvre d'une stratégie pour le développement économique et l'emploi (Objectif 3.3 page 99) de « Rénover, compléter et diversifier l'offre d'accueil et d'hébergement touristique marchand.

- ⇒ Les projets proposés dans la modification s'inscrivent dans le maintien du patrimoine bâti existant en proposant des gîtes qui sont adaptés aux évolutions des hébergements touristiques ruraux qui s'est accélérée ces dernières années. L'ensemble de ses activités participe de manière générale à la diversification économique et touristique du territoire

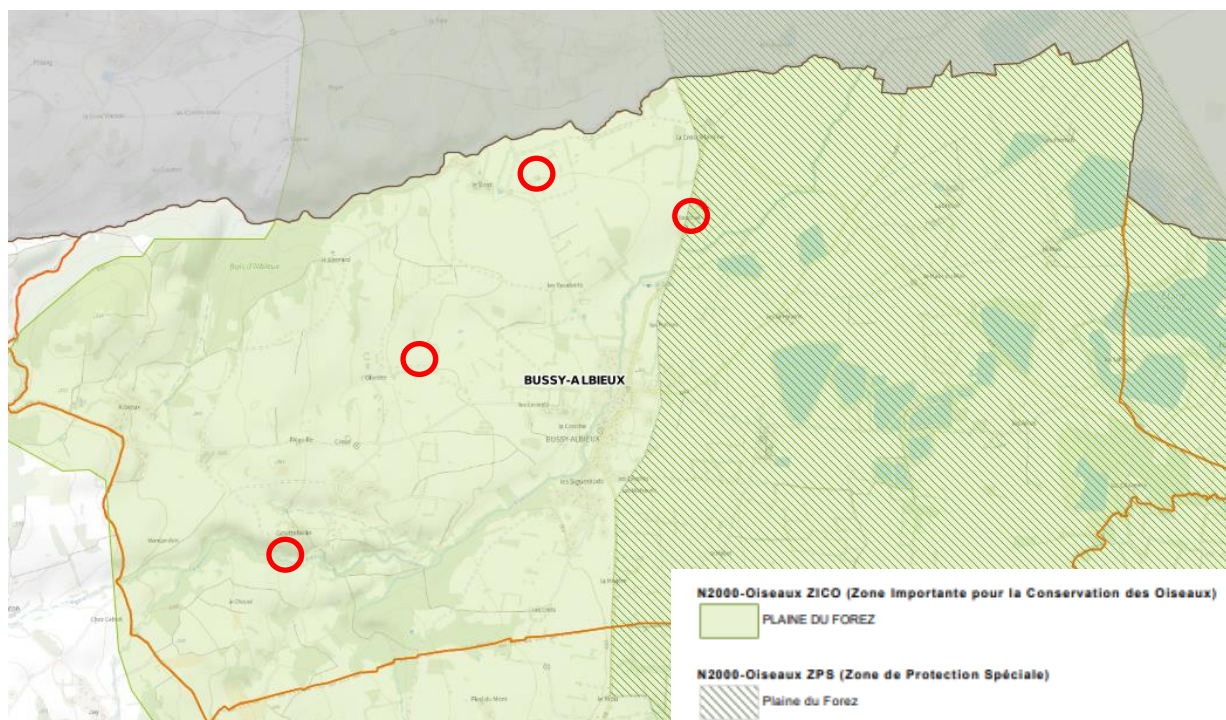
III. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX PRESENTS SUR LA COMMUNE

A. Natura 2000

Zone de Protection Spéciale

La commune dispose d'un site Natura 2000 sur son territoire, la zone de protection spéciale Plaine du Forez FR8212024.

Le(s) secteur(s) du blanchet (et haut du Mas) sont concernés par cette ZPS. Cependant les projets sont situés sur du bâti existant ou sur des extensions très modérées ne venant pas aggraver l'impact sur la ZPS.



Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux

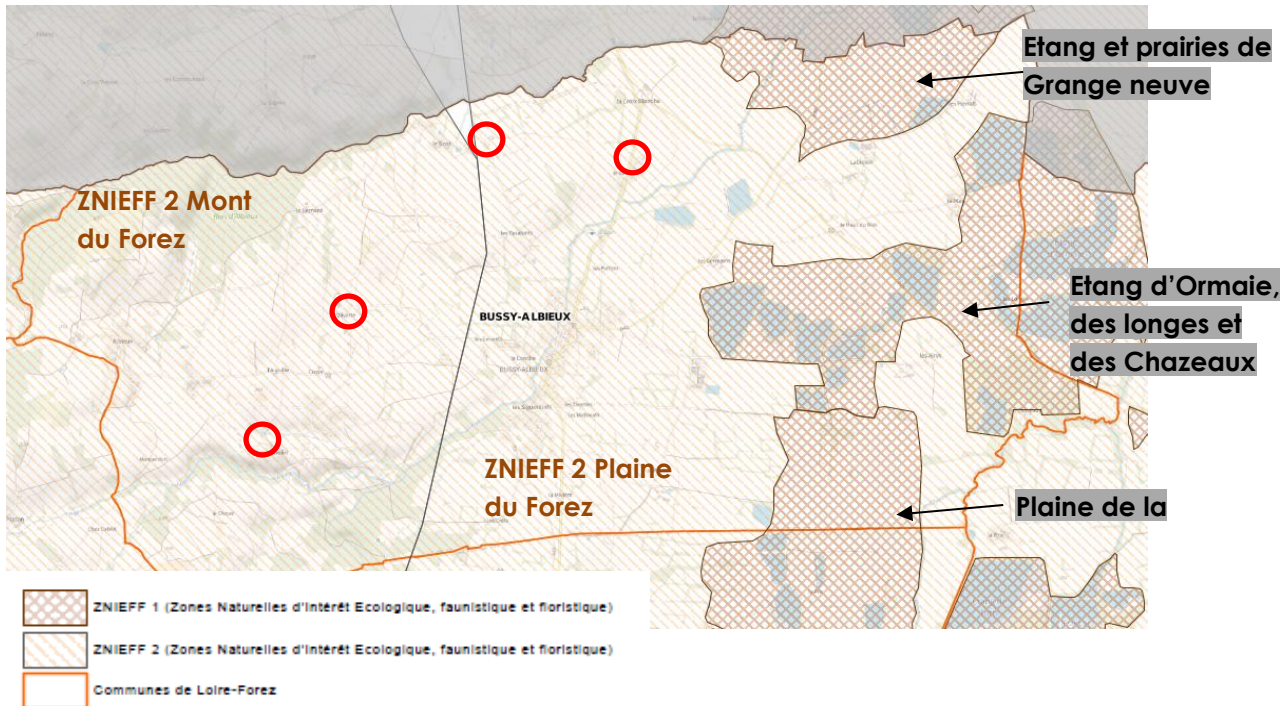
Le site de la Plaine du Forez a été inventorié comme Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO RA 09) pour la nidification d'espèces remarquables, mais aussi comme site d'hivernage et halte migratoire, notamment pour les oiseaux d'eau¹.

Cette zone d'importance pour la conservation des oiseaux concerne la quasi-totalité de la commune et de fait tous les secteurs de modifications prévus au PLU. Cependant l'ensemble des modifications sont effectués sur du bâti existant ou avec une extension très limitée et ne viennent pas aggraver l'impact de la ZICO.

La présente modification n'engendrera donc pas d'impacts supplémentaires aux zones Natura 2000 présentes. La modification des secteurs n'engendre pas d'impact supplémentaire sur la ZPS ou la ZICO au-delà de la période de travaux.

¹ Source : site internet Inventaire national du patrimoine naturel (INPN)

B. Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique



Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1

La commune de Bussy-Albieux est concernée par plusieurs zones naturelles d'intérêt faunistique et floristiques (ZNIEFF) de type 1 :

- Etangs et prairies de Grange Neuve
- Plaine de la Pra
- Etangs d'Ormaie, des longes et des Chazeaux

Aucune des modifications prévues n'est concerné par un zonage ZNIEFF de type 1.

Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2

La commune est concernée en quasi-totalité par deux ZNIEFF de type 2. A l'Ouest par la ZNIEFF 2 des Monts du Forez et à l'Est par la ZNIEFF 2 des Plaines du Forez. De fait, l'ensemble des sites concernés par la présente modification du PLU se situent dans l'un ou l'autre de ces secteurs.

Toutefois, les évolutions de zonages proposées n'auront pas d'impact dans la mesure où il s'agit du repérage de bâtiments existants afin de leur permettre de changer de destination ou de s'agrandir de manière limitée. Ces sites, déjà aménagés par l'homme, n'auront pas de consommation sur les espaces agri naturels.

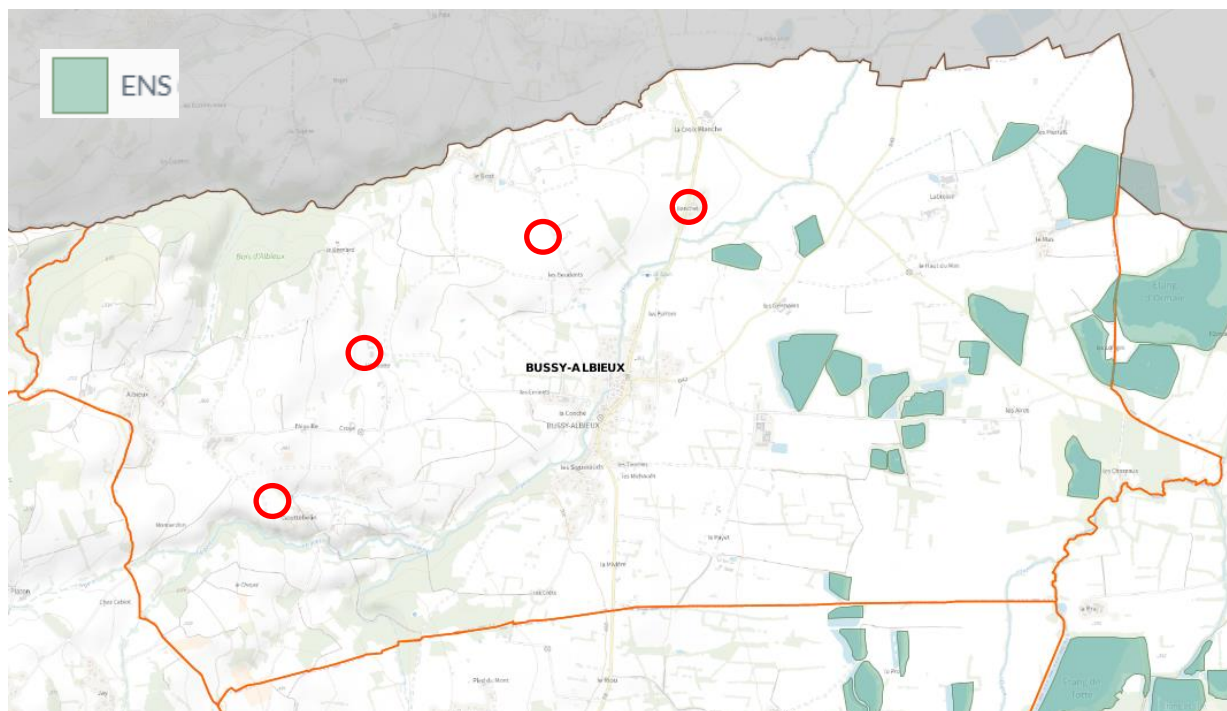
Par ailleurs, la surface des modifications envisagées vis-à-vis de la surface totale des deux ZNIEFF de type 2 sur la commune est minime (1.07 ha contre 1961 ha soit 0,05% de la ZNIEFF de type 2).

Les secteurs concernés par la modification du PLU n'ont pas d'incidences significatives sur les ZNIEFF de type 1 et 2.

C. Les espaces Naturels Sensibles

Les espaces naturels sensibles (ENS) visent à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux et habitats naturels et les champs naturels d'expansion des crues. Créés par le département, ils permettent à celui-ci d'élaborer et de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public de ces espaces naturels.

La commune de Bussy-Albieux comprend 17 ENS sur son territoire qui correspondent tous à des étangs : Pierrat, Mas, Marais, Les Longes, Les Chazeaux, Lou, Isle, Aire Nord-Est, Les Aires, Aire Sud, Aire sud-ouest 1 et 2, Thivollet, Pt Colombier, Gd Urfé, Germain et Blanchet.



Pour conclure, les trois sites de reclassement concernés par la modification n°1 du PLU ne sont pas de nature à engendrer d'impacts significatifs sur les zones Natura 2000 et ZNIEFF de type II présentes sur la commune.

IV. LES MODIFICATIONS DES DIFFERENTES PIECES DU PLU

A. Le plan de zonage

L'objectif de la présente modification du PLU **a pour objet de permettre le maintien de l'activité économique communale**. Ces créations restent compatibles avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables du PLU.

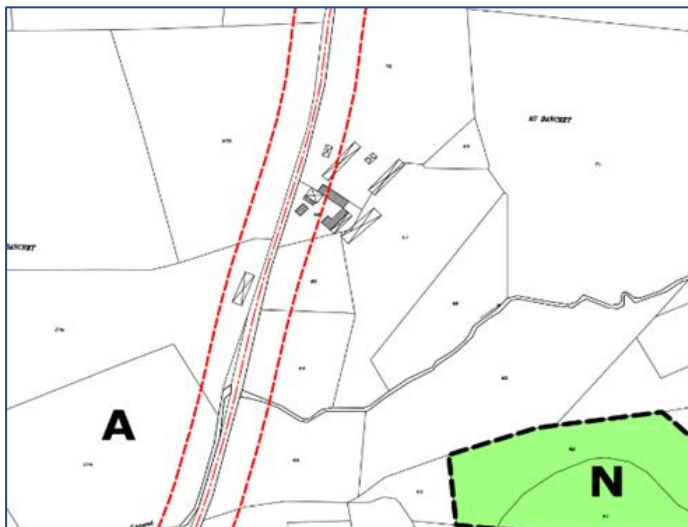
Pour résumer les changements de zonage prévus dans le cadre de la présente modification du PLU :

Surfaces avant modification n°1 du PLU		Surface après modification n°1 du PLU	
U	17.06	U	17.06
Ux(i)	1.58	Ux(i)	1.58
AUa/b	1.80	AUa/b	1.80
A	1517.85	A	1516.79
Ah	18.88	Ah	18.93
At	0	At	0.64
Ae	0	Ae	0.37
N (N ; Nh ; NI)	407.83	N (N ; Nh ; NI)	407.83
TOTAL (en ha)	1965	TOTAL (en ha)	1965

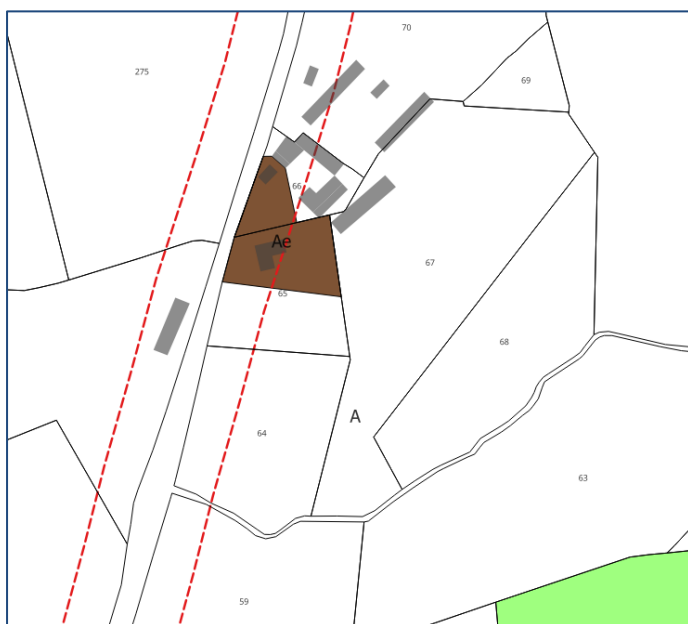
La modification n°1 du PLU de Bussy-Albieux prévoit le déclassement de parcelles à vocation agricole pure pour 1,07 ha et un reclassement de la même surface en zone Ah, Ae et At.

Modification du zonage du PLU – Secteur du domaine du Banchet :

Sur ce secteur est prévu le reclassement en zone Ae de 3739 m² des parcelles B65 et B66, initialement dédiées à l'activité agricole mais dont l'activité n'existe plus, pour permettre le développement de l'entreprise « La fabuleuse cantine » qui a fait état d'un besoin d'extension pour du stockage, notamment en zone de froid négatif, et pour des locaux à destination de formation aux questions de la transformation de produits agricoles.



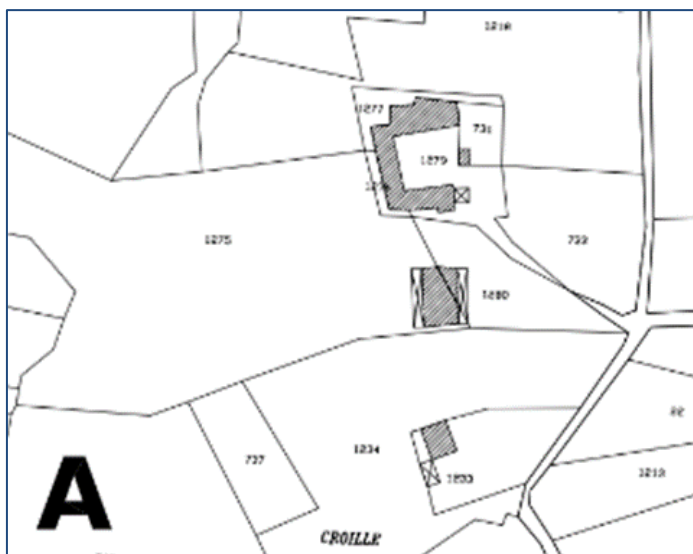
AVANT MODIFICATION



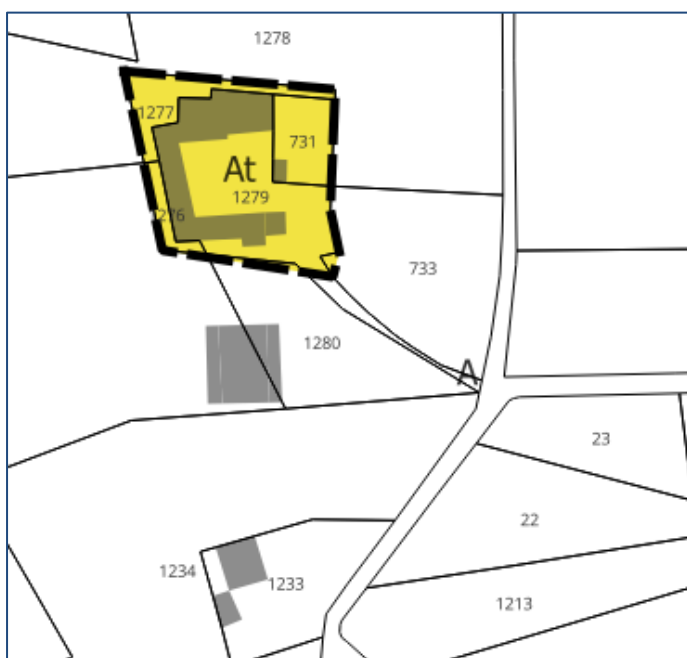
APRES MODIFICATION

Modification du zonage du PLU – Secteur Croille :

Il s'agit du reclassement en zone At de 3676 m² sur les parcelles les parcelles A731,1276,1277 en totalité et A733, 1279, 1280 pour partie contenant un ancien corps de ferme, dépourvu de son activité depuis l'approbation du PLU en vigueur, pour permettre la restauration du bâti et la création d'une activité de gîte de groupes et de salle de réception ...



AVANT MODIFICATION



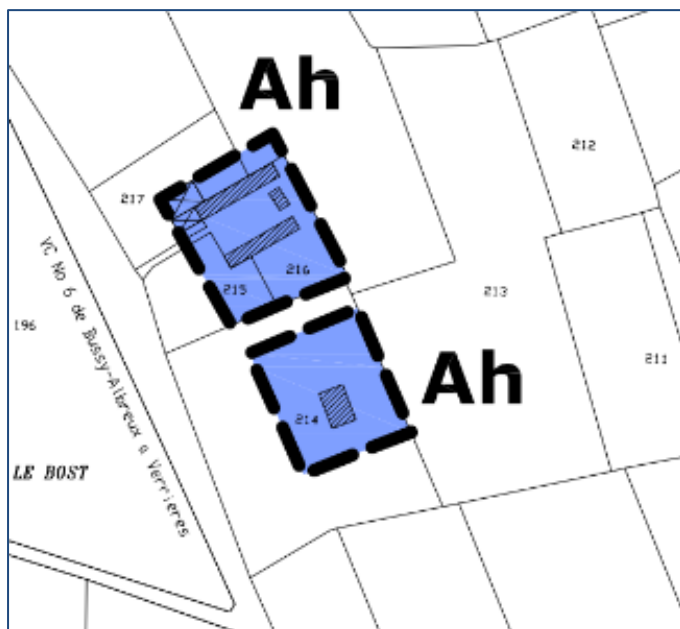
APRES MODIFICATION

Il s'agit du reclassement en zone At de 2755 m² des parcelles D823 et D1342 pour partie, contenant un ancien corps de ferme, dépourvu de son activité depuis l'approbation du PLU en vigueur, pour permettre la restauration du bâti et la création d'une activité de gîte.



Modification du zonage du PLU – Secteur le Bost :

Il s'agit du reclassement en zone Ah des parcelles A214 et A216, pour une surface de 552 m², pour relier deux zones Ah existante et permettant de régulariser l'annexe existante d'une maison.











AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

Rectification de la légende au regard des évolutions portées par la procédure

	Zone urbaine	
	Zone d'activité réservée aux activités artisanales et au stockage des produits et machines agricoles. Le secteur UX1 est réservé à l'activité en place et à ses extensions.	
	Zone à urbaniser immédiatement constructible <i>aménagements internes à la charge des porteurs de projets</i>	} PARTIE A MODIFIER
	<i>AUa / AUB Zones à urbaniser immédiatement [...]</i>	
	Zone agricole	
	Zone naturelle à préserver	
	Secteur de hameau ou d'habitat dispersé en zone agricole <i>évolution du bâti existant seule autorisée</i>	
	Secteur de hameau ou d'habitat dispersé en zone naturelle <i>évolution du bâti existant seule autorisée</i>	
	Zone réservée aux activités sportives et de loisirs	

La légende du plan de zonage (annexe B) sera modifiée pour faire apparaître les deux zones AUa et AUB déjà existante au PLU actuel. Il sera également ajouté les sous-zonages Ae et At créés dans la modification.

Actualisation des emplacements réservés

Les emplacements réservés n°1 et 2, à destination de la commune, ne sont plus d'actualité. Ils sont donc supprimés au plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés.

AVANT MODIFICATION

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 m2
3	Elargissement des emprises publiques autour de la RD8 pour l'aménagement d'une chicane en entrée de bourg	Commune	B11 en partie	280 m2
4	Elargissement de la voie communale et amélioration du carrefour entre celle-ci et la RD8	Commune	A378 et A1164 en partie	200m ²
5	Extension du cimetière et création d'un parking	Commune	D119	905m ²

APRES MODIFICATION

N°	Désignation	Bénéficiaire	Parcelles concernées	Surface approximative
3	Elargissement des emprises publiques autour de la RD8 pour l'aménagement d'une chicane en entrée de bourg	Commune	B11 en partie	280 m2
4	Elargissement de la voie communale et amélioration du carrefour entre celle-ci et la RD8	Commune	A378 et A1164 en partie	200m ²
5	Extension du cimetière et création d'un parking	Commune	D119	905m ²

B. Le règlement

Correction d'une erreur matérielle

Une coquille sur le règlement écrit page 15 concernant le site archéologique n°3 devrait porter le code « 42 022 0003 » (et non « 42 022 003 ») sera rectifiée.

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. »

intégré dans l'épaisseur de la toiture



centré dans la toiture



disposé sur un auvent ou une annexe



utilisé comme garde-corps ou pare-soleil



Actualisation du chapeau de la zone A

Il s'agit du complément du chapeau introductif général de la zone A, pour prendre en compte les nouveaux sous-zonages.

Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones A et leurs secteurs Ah, Ae et At

« La zone A est la partie de la commune qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone à vocation agricole stricte qui s'étend sur une grande partie du territoire communal à l'exception du Bourg, des zones d'étangs et des secteurs boisés encadrant les ruisseaux Le Bost et La Goutte d'Argent.

Les secteurs Ah, situés dans les zones A, correspondent aux hameaux et nombreux lieux-dits non liés à l'exploitation agricole pour lesquels, seule l'évolution du bâti existant est autorisée (extension des habitations existantes, constructions annexes non-accolées au bâti existant, changement de destination des anciens corps de ferme ...).

Le secteurs 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...) »

Création d'un secteur Ae pour règlementer le développement d'activités économiques artisanales en zone A.

Afin d'encadrer le développement de l'activité artisanale existante en zone A, il a été fait le choix de créer un secteur Ae permettant de définir et de maîtriser les évolutions de ses activités tout en respectant les valeurs de ce zonage agricole.

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 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.

Création d'un secteur At pour règlementer le développement économique de locations touristiques en zone A.

Afin d'encadrer les activités d'hébergement touristique comprise dans la destination habitation ou la sous-destination hébergement hôteliers et touristiques de la destination commerce et activités de service, permettant de maintenir ou rénover d'ancien corps de ferme, il a été fait le choix de créer un secteur At permettant de définir et de maîtriser les évolutions de ses activités tout en respectant les valeurs de ce zonage agricole.

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 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.

Le règlement complet corrigé est présent en annexe du dossier de modification du PLU.

C. Orientations d'aménagement

Les OAP de Bussy-Albieux ne sont pas modifiées.

D. Servitudes d'utilité publique

Les SUP sur la commune de Bussy-Albieux ne sont pas modifiées.

ANNEXES

- A. Délibération du conseil communautaire pour lancer la procédure de modification
- B. Plans de zonage modifiés : Est, Ouest et Global
- C. Règlement écrit modifié
- D. Liste des emplacements réservés modifiée
- E. Délibération du conseil communautaire pour approuver la procédure de modification