AGC - Patrick REYNÈS
Etude & Conseil
Urbanisme – Environnement

DEPARTEMENT
DE LA LOIRE

COMMUNE
DE BUSSY-ALBIEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2012

Enquête publique du 25 juin au 25 juillet 2013

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

Le Maire

AGC - Patrick REYNÈS
Etude & Conseil Urbanisme – Environnement, 7, rue Bernard Palissy, 63540 ROMAGNAT
patrick.reynes@wanadoo.fr 04 73 78 42 14 – 06 33 49 11 70

SOMMAIRE

1. RAPPELS RÈGLEMENTAIRES 3

2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE - ORIENTATIONS 5

3. UN DÉVELOPPEMENT MAITRISÉ DE L'URBANISATION POUR REDYNAMISER LE TERRITOIRE 6

3.1. DEMOGRAPHIE ET BESOINS EN TERMES DE SURFACE A URBANISER 6
3.2. SECTEURS A DEVELOPPER 7

4. PRÉSERVATION DU MILIEU NATUREL ET DU CADRE DE VIE 7

5. PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES 8

1. RAPPELS RÈGLEMENTAIRES

Le PADD présente les grandes orientations qui définissent le projet communal pour les années à venir et qui doivent trouver leur transcription dans le zonage et le règlement du PLU.

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit ainsi que *" Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. Il comprend un rapport de présentation**, un projet d'aménagement et de développement durable** ..."*

L'article L.123-1-3 précise par ailleurs que *"**Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.***

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain."

Le PLU, donc le PADD, doivent satisfaire aux objectifs édictés dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme énoncés ci-dessous.

Art. L.110 du code de l'urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Art. L.121-1 du code de l'urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'article du code de l'urbanisme ci-dessous apporte enfin des précisions sur le contenu du PADD.

Art. R.123-3 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, le projet d'aménagement et de développement durable énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE - ORIENTATIONS

Les orientations générales du PADD de Bussy-Albieux doivent découler des projets municipaux en liens avec les atouts, contraintes et enjeux identifiés durant la phase de diagnostic de territoire. De cette phase de « diagnostic », il ressort les éléments suivants :

- Une situation géographique relativement attractive en raison :
  - de la proximité du petit bassin d'emploi de Boën et du futur nœud autoroutier de Balbigny en direction de Lyon, dont la future zone d'activité économique peut laisser présager des retombées en termes d'emploi,
  - de la relative proximité du bassin d'emploi de Saint-Etienne avec un accès rapide par autoroute.

- Une lente hausse démographique pour atteindre 475 habitants en 2008 après une baisse de population observée jusqu'en 1982 (évolution 1968-1982 => 486 à 434 habitants). Cette dynamique à la hausse doit donc être maintenue de façon à assurer le renouvellement de la population et poursuivre la redynamisation du territoire,

- Une pression à la construction qui semble repartir à la hausse depuis l'effondrement de la bulle immobilière en 2008,

- Un territoire caractérisé par un bourg, constituant le centre névralgique de la commune, Albieux et Gouttebelin, constituant des villages de petite taille au tissu bâti plus ou moins lâche, puis un habitat très dispersé par ailleurs (mitage important). De façon à ne pas accentuer le mitage, seul, le bourg, desservi en assainissement collectif, peut réellement se développer. Le développement de Gouttebelin et d'Albieux n'est pas souhaitable en raison de la forte vocation agricole des secteurs sur lesquels sont établis ces hameaux,

- La chapelle d'Albieux, patrimoine bâti remarquable à préserver ainsi que son environnement immédiat pour des considérations paysagères,

- Un riche patrimoine naturel à préserver :
  - Plaine du Forez à l'Est du Bourg intégrée en zone Natura 2000 pour la préservation de l'avifaune (ZPS) et comprenant plusieurs ZNIEFF de type I autour des étangs et prairies humides,
  - zones boisées plus ou moins larges et ripisylves caractéristiques encadrant les ruisseaux d'Argent et du Bost ainsi que leurs affluents,

- Une activité agricole, essentiellement de type élevage bovin, représentée par 27 exploitations réparties sur l'ensemble du territoire communal (pan important de l'économie, entretien des paysages ruraux). Le nombre d'exploitation est cependant en baisse. Assurer des conditions favorables au maintien de l'activité agricole et à la protection des espaces associés constitue donc un enjeu fort,

Orientations générales du PADD de Bussy-Albieux

➔ ***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.***

3. UN DÉVELOPPEMENT MAITRISÉ DE L'URBANISATION POUR REDYNAMISER LE TERRITOIRE

La municipalité souhaite créer les conditions favorables pour que la dynamique de hausse démographique se maintienne. Il s'agit d'assurer le renouvellement de la population mais aussi de revitaliser le territoire afin de retrouver le dynamisme perdu des années 60.

Ce projet apparaît pertinent compte tenu de la relative proximité des bassins d'emploi locaux et de la reprise du rythme de la construction neuve après l'éclatement de la bulle immobilière de 2008.

Le rythme actuel de la construction permet une lente augmentation de la population. **Le projet communal consiste donc à définir des zones constructibles de surface suffisante pour ne pas freiner ce développement** tout en :

- maîtrisant les formes de l'urbanisation,
- maîtrisant la localisation des secteurs de développement,
- respectant le principe de la gestion économe du territoire et donc de la modération de la consommation de l'espace.

3.1. DEMOGRAPHIE ET BESOINS EN TERMES DE SURFACE A URBANISER

La collectivité souhaite **maîtriser son développement** en termes d'accueil de population et de surface urbanisée. En 2008, la population de Bussy-Albieux était estimée par l'INSEE à 475 habitants représentant 200 ménages.

Sur la période 1999-2008, la population s'est accrue de 33 habitants en 9 ans. Le projet communal visant à **maintenir la hausse démographique** selon un rythme comparable, la commune devrait compter environ **40 habitants supplémentaires** sur la durée de vie du PLU affichée à 10 ans.

La variation annuelle du nombre de ménages est de 1,6 % entre 1999 et 2008, ce taux intégrant à la fois l'apport de population et le phénomène de décohabitation (diminution de la taille des ménages => besoin supplémentaire en logements). Sur ces bases, le besoin en logements est évalué à environ 3,2 logements/an. Le projet communal prévoit donc la création de 32 logements sur la décennie à venir.

Dans un souci de modération de la consommation d'espace, une densité minimale de l'ordre de 12 logements/ha doit être appliquée sur les zones à développer de façon significative. Sur la base d'un taux de création de nouveaux logements dans le bâti existant évalué à 20 % et compte tenu d'une rétention foncière de l'ordre de 20 %, les 80 % de l'habitat à produire le seront en construction neuve et nécessiteront une surface d'environ 2,7 ha.

Le projet communal prévoit donc la création de 32 logements sur la décennie à venir afin de pouvoir absorber une hausse démographique d'environ 40 habitants.

Dans un souci de gestion économe du territoire et donc de modération de la consommation d'espace, le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une surface globale de l'ordre de 2,7 ha correspondant au besoin identifié en matière de construction neuve sur les 10 ans à venir.

3.2. SECTEURS A DEVELOPPER

Le développement de la commune est exclusivement absorbé par le bourg. Son développement linéaire doit être stoppé au profit d'un épaississement du tissu bâti visant notamment à rapprocher les nouveaux habitants de la centralité constituée par le quartier de l'église regroupant aussi la mairie, l'école et les commerces.

Les zones de développement prioritaire envisagées sur le bourg sont le secteur Nord-Ouest, rive gauche du ruisseau d'Argent, puis le secteur Nord-Est, le long de la RD8, tels qu'indiqués sur le plan ci-après pour une échéance à long terme.

La facilité de raccordement à l'assainissement collectif est l'élément moteur du choix de ces zones pour une amorce d'urbanisation à court terme.

La création de ces 2 nouveaux quartiers doit être accompagnée par la **réalisation d'un réseau cohérent de voiries internes à connecter sur le réseau de voies existantes** en compatibilité avec le schéma de principe présenté en fin de document.

Concernant **le secteur Nord-Est**, afin d'inciter à réduire la vitesse des véhicules sur cette entrée du bourg et ainsi de mieux sécuriser ce nouveau quartier, le projet communal prévoit **l'aménagement d'une chicane sur la RD8** (voir plan ci-après).

Les hameaux d'Albieux et Gouttebelin, situés dans une zone à forte vocation agricole, ne sont pas développés dans le but de préserver cette activité.

De façon à ne pas accentuer le mitage déjà fort, **les autres secteurs habités de la commune ne sont pas développés non plus.** Il s'agit de ne pas fragiliser plus les grandes zones agricole sur lesquelles ils sont établis mais également de limiter les coûts de renforcement des différents réseaux sur de grands linéaires pour la collectivité.

Pour ces zones habitées, dispersées sur l'ensemble du territoire, ainsi que pour les hameaux d'Albieux et Gouttebelin, le PLU doit cependant permettre une évolution satisfaisante du bâti existant, qu'il soit agricole ou non (extension des habitations existantes, constructions annexes non accolées au bâti existant, changement de destination des anciens corps de ferme, ….).

4. PRÉSERVATION DU MILIEU NATUREL ET DU CADRE DE VIE

La commune dispose d'un patrimoine naturel remarquable attesté par la présence de plusieurs zones d'inventaires scientifiques (Natura 2000, ZICO, ZNIEFF). Ce patrimoine naturel contribue largement au cadre de vie agréable du territoire et à son attractivité.

Dans un souci de cohérence avec les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme (protection du milieu naturel) et de façon à préserver le cadre de vie sur la commune, **le PLU doit assurer (voir plan ci-après) :**

- **la préservation des zones boisées** encadrant de façon plus ou moins large le ruisseau d'Argent, le ruisseau du Bost et leurs affluents (bois d'Albieux …..), sources de biodiversité et constituant des éléments majeurs dans la qualité des paysages,
- **la préservation des secteurs d'étangs et de zones humides** dont les habitats sont essentiels pour la majeure partie de l'avifaune caractéristique de la zone Natura 2000.

Dans la plaine à l'Est du bourg, le tracé des zones naturelles doit cependant être aménagé au voisinage des exploitations agricoles situées à proximité des étangs de façon à permettre un développement normal de ces dernières.

La Chapelle d'Albieux constitue un élément remarquable du patrimoine bâti de ce village et la périphérie de cet édifice est jugée d'intérêt paysager.

Le PLU doit donc assurer la préservation du paysage naturel et bâti dans le secteur de la chapelle d'Albieux (voir plan ci-après).

5. PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES

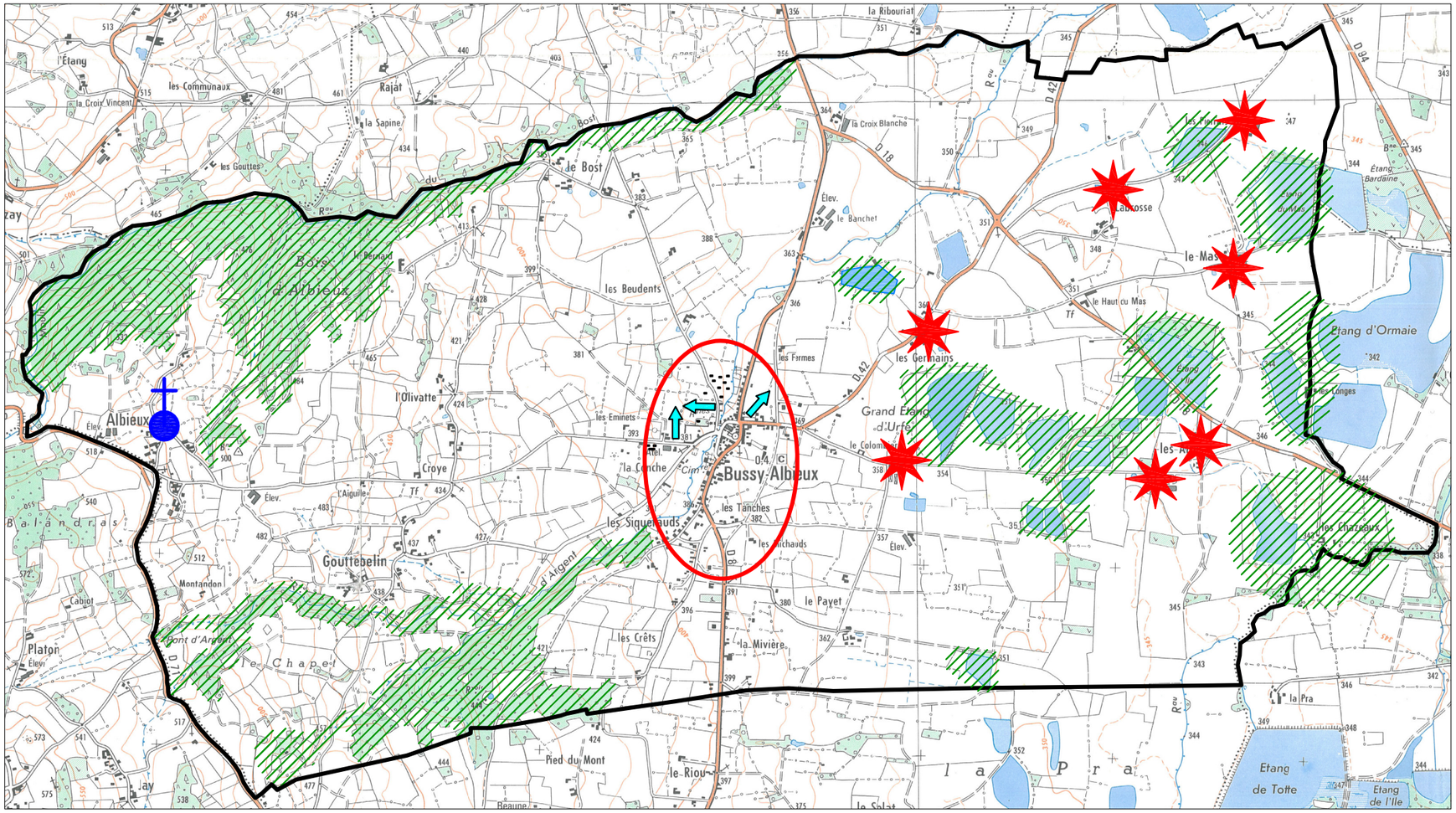
Compte tenu de la baisse constante du nombre d'exploitations agricoles sur la commune et dans un souci de cohérence avec l'article L.121-1, le PLU doit permettre le maintien des conditions favorables à l'activité agricole.

Une protection stricte des zones agricoles doit donc être assurée sauf sur Albieux, Gouttebelin et les zones d'habitat dispersé non agricole où les constructions existantes doivent pouvoir évoluer (extension des habitations existantes, constructions annexes non accolées au bâti existant, changement de destination des anciens corps de ferme, ….).

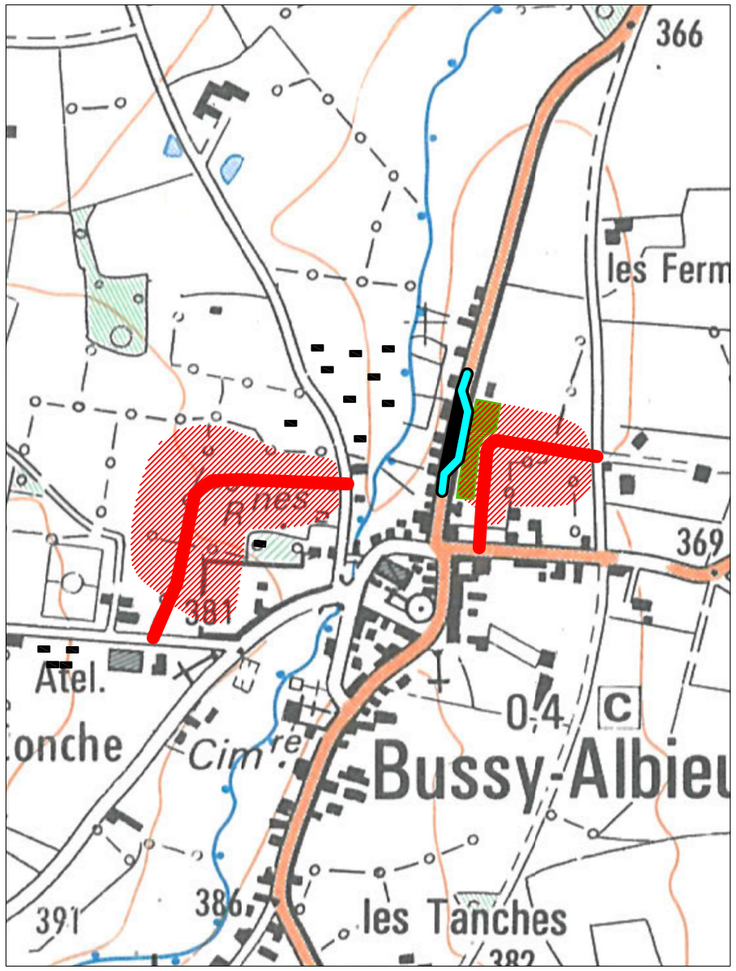
Sur les zones agricoles ainsi définies, aucune construction ou installation autre que celles liées à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit être autorisée. La délimitation des zones agricoles doit également permettre un développement normal des sites d'exploitation agricole présents en périphérie des secteurs d'étangs.

Sur les hameaux d'Albieux et Gouttebelin ainsi que sur les îlots d'habitat diffus non agricole, le PLU ne doit pas permettre la réalisation de constructions nouvelles à vocation d'habitation de façon à ne pas accentuer le mitage existant et à ne pas fragiliser plus la zone agricole.

Bussy-Albieux
Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Orientations générales à l'échelle du territoire communal



Création de 2 nouveaux quartiers sur le bourg

Développement de la commune exclusivement sur le bourg : confortement de l'urbanisation dans les espaces laissés libres au sein du tissu bâti, développement des secteurs Nord-Ouest et Nord-Est

Préservation du paysage bâti et naturel dans le quartier de la chapelle d'Albieux

Création de 2 nouveaux quartiers au Nord-Ouest et au Nord-Est du centre bourg avec schéma cohérent de voiries internes à connecter sur le réseau de voies existantes selon les principes indiqués ci-dessus

Protection stricte des secteurs à caractère naturel marqué : boisements accompagnant les vallons des cours d'eau importants, étangs et boisements significatifs de la plaine du Forez

Aménagement du tracé des zones naturelles de façon à permettre le développement des exploitations agricoles situées au voisinage des étangs

Protection stricte des espaces agricoles sauf sur les secteurs déjà bâtis (habitat dispersé) où les constructions non agricoles doivent aussi pouvoir évoluer (extensions, constructions annexes ...)

Création d'une chicane sur la RD8 à l'entrée Nord du bourg afin de réduire la vitesse des véhicules

Urbanisation en bordure de la RD8 selon une densité d'habitat moyenne à forte de façon à :

- donner à l'usager de la route la sensation d'entrer dans un bourg et réduire la vitesse des véhicules (forte densité de logements, bâti à l'alignement ou proche de la RD8, clôtures maçonnées en bordure de cette voie),
- permettre la mixité sociale en diversifiant l'offre de logement vers de l'habitat individuel groupé,

Afin de réduire les nuisances de la RD8 et d'optimiser la mise en oeuvre de panneaux solaires, les faîtages sont orientés dans une direction proche de l'axe Est-Ouest