COMMUNE de BALBIGNY 42510

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la révision du PLAN LOCAL d'URBANISME P.L.U.

3 Mai au 5 Juin 2018

RAPPORT du COMMISSAIRE -ENQUETEUR

++++++++++

Sommaire

atâupna'l ab tnamaluonàO .O

atâupna'l ab fiteritzinimbe arbe0 e.O

D.b Permanences à l'intention du public

Ud Constatations préalables à l'ouverture de l'enquête

<u>ruatâupna ariezzimmoz ub troqqeA-</u>

naizzob al triantitarios zaciér -A.Î

noiterodelà'l ab aupirotziH-8.1

UJ9 ub xuajna ta zitsajd0-3.1

sabutivaes ta stajonq : anummoo el ab noitetnasàn9-sàtilenànà2-0.1

anummos el ab avitentzinimbe ta aupidqengoàg noiteutiz el -lbl

142- Les équipements et activités

sairiov-stnamaselqab zad -&bl

tnamazziniezze'b ta aldetoq uea'b xueazàr zad -4bl

aniosad sal ta stajong sad -dbl

1db- Les servitudes et contraintes

saupigolondost ta alanuten asupain asu -7bl

anolt ta anue1- zlanuten xuailim zab noitevnazànq s.J.-Sbl

saáisozze saupilduq zannozaaq zab zivA -3.1

1.1-Observations recueillies par le commissaire enquêteur auprès du public

rustâupna anieszimmos al neq zugan znainnuos ta zatinsà satnioj zasái9-2.1

ruestâupne anieszimmos al neq zailliausan znoitemnotni ta zaniesnamàlqmos znoitegitzavnl- H.f

1.1- Analyse des observations recueillies

Document séparé

.YNƏIBJAB əb ənummoə CONCLUSIONS motivées du commissaire enquêteur sur la Révision du PLU de la

00000000000000000

O. Déroulement de l'enquête

0.a Cadre administratif

Je soussigné LAURENT Noël, ai été désigné comme commissaire enquêteur par décision N° E 18000049/69 du 16 Mars 2018 de M. Le Président du Tribunal Administratif de LYON, pour l'enquête publique prescrite par l'arrêté 2018-67 du 11 Avril 2018 de M. le Maire de BALBIGNY, et faisant suite à la délibération du 14 Juin 2016 fixant l'arrêt du projet.

Cette enquête s'est déroulée du 3 Mai au 5 Juin 2018 inclus.

O.b Permanences à l'intention du public

J'ai tenu les permanences suivantes en Mairie de BALBIGNY:

- 1. Jeudi 3 Mai 2018 de 8h30 à 11h30
- 2. Lundi 14 Mai 2018 de 8h30 à 11h30
- 3. Vendredi 18 Mai 2018 de 14h à 17h
- 4. Mercredi 30 Mai 2018 de 14h à 17h

O.c Démarches effectuées avant le début de l'enquête :

Avant le début de l'enquête :

- <u>Réunion préparatoire de l'enquête</u>: J'ai participé à une **réunion de préparation des modalités du déroulement de l'enquête** et de prise de connaissance du dossier **le 5 Avril 2018 à 14h** en Mairie de BALBIGNY, en présence de Monsieur Gilles DUPIN, Maire de BALBIGNY, de Madame Joëlle LIONNET, adjointe déléguée à l'urbanisme, et de Madame Jocelyne BAIN FRECHET, Directrice générale des Services de la Mairie de BALBIGNY.
- J'ai effectué, accompagné par M. le Maire, une visite sur les principaux quartiers de la commune, sur la périphérie urbanisée du centre bourg ainsi que sur les sites suivants
 - la station d'épuration des eaux usées
 - -les zones commerciales
 - les secteurs concernés par les orientations d'aménagement
 - les zones humides
 - la situation des emplacements réservés prévus au projet
 - les installations sportives et de loisirs
 - les principaux sites concernés par des modifications par rapport au document précédent.

L'affichage de l'avis annonçant l'ouverture de l'enquête et l'arrêté de prescription

Commune de BALBIGNY (Loire) Enquête publique : P.L.U.-3 Mai/5 Juin 2018- Rapport du commissaire enquêteur REF/E18000049/69

-L'affichage sur le panneau lumineux d'information situé en centre-ville le panneau d'affichage communal près de l'entrée de la mairie. de celle-ci sur les panneaux d'information du public accessibles en permanence sur

i sintenos is la significación de la significa • Le Jeudi 3 Mai 2018, à l'ouverture de l' enquête, j'ai coté et paraphé les registres

L'annonce de ces réunions publiques a été également réalisée sur le site internet de bureau d'études REALITES auteur du projet de révision du PLU. J'ai pris connaissance de la tenue des réunions publiques avec la collaboration du

-L'affichage de l'annonce règlementaire, sous format A2 sur fond jaune.

0.d Constatations et actions préalables à l'ouverture de

əşənbuə_l

Enquête dématérialisée :La mise en ligne du dossier de PLU a été effectuée 15 jours ia commune htttp://www.balbigny.fr.

PLU(a,balbigny.net : inm-seesabb'l rue tsarstai raq enoitavrsedo esb rslumrot -uonnnnnsuos avant le début de l'enquête donnant aux usagers la possibilité de se renseigner et de

publique, dans l'hebdomadaire « LE PAYS ROANNAIS » (parutions du 19.04.2018 J'ai pris connaissance des parutions des avis de presse réglementaires d'enquête

2018 et du 7.05.2018). et du 10.05.2018) ainsi que dans le quotidien « LE PROGRES » (parutions du 19.04.

• J'ai pris connaissance des diverses démarches d'information du public réalisées par

Un bureau avec salle d'attente attenante, indépendante, a été mis à ma disposition la commune auprès des administrés (démarches listées au § 1.B. du présent rapport)

confidentialité. par la commune pour recevoir le public dans de très bonnes conditions de

Je n'ai pas rencontré de problème particulier au cours de l'enquête.

Noël LAURENT Le Commissaire – Enquêteur,

1- <u>Rapport</u> Du commissaire enqueteur

1.A) Pièces constituant le dossier mis à disposition du public

- >La délibération du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le P.L.U.
- >L'arrêté du Maire prescrivant la mise à l'enquête publique du PLU
- >Les avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A)
- >Le rapport de présentation qui analyse l'état initial du territoire, justifie les choix de développement de la commune et mesure leurs impacts sur l'environnement, comprenant notamment le diagnostic communal, l'évaluation environnementale et le résumé non technique.
- >Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui est l'expression du projet de la commune dans les domaines du logement, de l'économie, des déplacements, de la préservation de l'environnement, à moyen et long terme. Il définit les objectifs stratégiques et les axes du projet en termes d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, d'habitat, de déplacements, de développement économique et de modération de la consommation foncière..
- > Les orientations d'aménagement et de programmation qui permettent de préciser les orientations du PADD sur des secteurs particuliers.
- > Les plans de zonage détaillés et un règlement, accompagné de ses documents graphiques, qui fixent les prescriptions générales d'urbanisme en cohérence avec le PADD. Ils définissent les règles applicables aux zones naturelles (N), aux zones agricoles (A), aux zones urbanisées (U), aux zones à urbaniser (AU), aux zones à vocation particulière, et les emplacements réservés.
- > Les pièces annexes du dossier, et notamment les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires (eau potable-assainissement), les risques, les périmètres de protection, le réseau d'eau potable, le dossier général du zonage d'assainissement, une annexe sur la zone inondable.
- > Une note de présentation complémentaire réalisée par Le bureau d'études pour le compte de la commune, présentant synthétiquement l'enquête publique, son déroulement, ce qu'est un PLU, et enfin les grandes lignes du dossier soumis à enquête publique. Ce document de synthèse a permis une approche plus facile du dossier par le public.

1.8) HISTORIQUE de l'élaboration

Jusqu'à l'année 2008 la commune de BALBIGNY possédait un P.O.S. pour la gestion de ses questions d'urbanisme.

Le 6 Mars 2008, elle s'est donc dotée d'un P.L.U. qui a vu par la suite une modification le 12 Octobre 2010 ainsi que sa mise en compatibilité

Le dossier soumis à enquête constitue la 1ère révision.

La Commune de BALBIGNY a lancé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil municipal du 16 Septembre 2014.

Un débat sur les orientations et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a eu lieu au sein du Conseil Municipal le 1er Mars 2016.

Cette révision a été motivée par la nécessité de mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), de prendre en compte les lois Grenelle II et ALUR, d'intégrer des projets communaux et intercommunaux au document d'urbanisme dans le but de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et environnementale du territoire ainsi que les milieux agricole et naturel. Cette démarche a ainsi permis de réfléchir à la réorganisation de l'espace communal pour un développement harmonieux, de maitriser l'urbanisation et de se mettre en conformité avec les dispositions réglementaires, notamment vis-à-vis des lois S.R.U., A.LU.R. et L.A.A.F.

Conformément à l'article L123-10 du Code de l'urbanisme, ce projet est soumis à enquête publique.

La démarche d'élaboration du PLU a été réalisée par un groupe de travail, qui s'est réuni à intervalles réguliers, composé des représentants de :

- les services de l'Etat et la DDT (Direction des Territoires)
- la Chambre d'Agriculture
- les Chambres de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers
- la Communauté des Communes de FOREZ EST dont la commune de BALBIGNY fait partie.
- le cabinet REALITES chargé d'établir le projet
- -une commission du Conseil Municipal

Cette élaboration a permis de revoir le de PLU de la commune, au vu notamment des changements législatifs et de l'affirmation de la nécessaire économie de l'espace induisant une limitation des surfaces constructibles afin de protéger les espaces ruraux, agricoles et naturels, et de favoriser la densification des constructions dans les zones urbanisées.

Les OBJECTIFS particuliers de dette révision sont définis au § 1.C(page9)

Le milieu agricole a été associé à la démarche de révision générale dans le cadre d'une étude réalisée par la CHAMBRE d'AGRICULTURE lors de l'élaboration du POS puis du PLU initial, étude actualisée pour le projet de PLU ainsi que par l'organisation d'une réunion spécifique avec les agriculteurs.

000000000

<u>Des réunions publiques</u> ont été organisées et des <u>moyens d'information divers</u> ont <u>été mis en œuvre par la commune pour une large information du public</u>. (Voir encadré ciaprès)

0000000000

oilduq ub noitenites à destination du public -Liste chronologique des moyens de concertation et

révision du PLU et pendant son déroulement. préalablement à l'ouverture de l'enquête depuis le début de l'élaboration de la

- 2. Informations détaillées sur le site internet de la commune http:// 1. 7 septembre 2015 : ouverture d'un registre de concertation disponible en Mairie
- des réunions publiques. L'information sur la tenue des réunions publiques a AO sel eur let à mesure de l'avancée des études ainsi que les CR
- également été publiée sur le blog de la commune :
- 3. Informations dans le bulletin municipal, éditions de 2015/2016/2017 et janvier https://blog://balbigny.blogspot.fr
- 4. Information donnée lors des cérémonies des vœux de 2015/2016/2017/2018
- cours d'élaboration de la révision du PLU: sur LE PROGRES du 1^{er} Juillet 2016 Septembre 2015 annonçant la réunion agricole. D'autres articles sont parus en Juillet 2014 sur le lancement de la révision, puis dans LE PROGRES du 12 5. Information dans la presse locale : Article sur LE PAYS ROANNAIS du 31
- 6. Organisation de deux réunions publiques (19 janvier 2017et 29 Juin 2017) et et LE PAYS ROANNAIS du 2 Février 2017.
- la commune http://blog-balbigny.blogspot.fr 7. Octobre 2018 annonce de l'enquête publique sur le site internet et le blog de d'une réunion préalable avec les agriculteurs le 10 septembre 2015
- 8. Articles pour premières parutions légales le 19 AVRIL.2018 (LE PROGRES)
- 10 MAI 2018(LE PAYS ROAUNAIS). 9. Publications pour deuxièmes parutions légales- le 7 MAI.2018 (LE PROGRES) 19 AVRIL 2018(LE PAYS ROANNAIS)
- dans le centre-bourg de BALBIGNY 10. Pendant toute la durée et 15 jours avant le début de l'enquête: affichage lumineux

1.C) Objectifs et enjeux du PLU.

La procédure de révision comporte les phases suivantes :

- Diagnostic
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Informations des administrés, consultation de la population sur l'évolution du projet par divers moyens- réunions publiques –concertation.
- Règlement et Zonage finalisation du dossier pour arrêt
- Procédures réglementaires : consultation des Personnes Publiques Associées (PPA),
- Enquête Publique, puis approbation du projet.

Cette mise en révision poursuit plusieurs objectifs :

- -Affirmer le statut de centralité de BALBIGNY, de pôle urbain intermédiaire
- -S'inscrire dans une politique de développement permettant de préserver les ressources
- -Préserver un cadre de vie villageois dans le centre
- -Définir ou affirmer certaines orientations notamment pour prendre en compte l'évolution des contextes économiques et démographiques de la commune, et rechercher un équilibre du développement urbain dans une démarche de développement durable
- -Rendre le PLU compatible avec les orientations et objectifs des documents qu'il doit respecter (SCOT Sud Loire, SRCE)
- -Rendre le document compatible avec les objectifs de la loi Grenelle II, et la loi ALUR ainsi qu'avec les nouvelles dispositions d'urbanisme survenues après l'approbation du PLU initial
- -Intégrer les projets de la collectivité
- -Adapter le règlement du PLU aux modifications des surfaces à prendre en compte

Les objectifs généraux affichés dans le P.A.D.D (Plan d'Aménagement de de développement durable) sont donc de recadrer et de planifier les espaces constructibles et ceux réservés aux activités, de protéger les espaces ruraux, naturels et agricoles, avec un règlement et des orientations d'aménagement permettant d'édicter des prescriptions particulières par zones.

Par la révision du PLU de la commune, la municipalité souhaite :

- Maîtriser un développement résidentiel autour du bourg et des quartiers, zones desservies par les
- réseaux publics, en renforçant les parcours quotidiens en modes doux
- >Préserver le dynamisme agricole et protéger $\,$ les milieux naturels.
- > préserver les corridors écologiques, notamment autour des cours d'eau et des zones humides
- 1. Conforter un territoire dynamique > Maintenir et développer les activités et le tissu artisanal, commercial et industriel dans un cadre qui s'intègre dans les zones prévues à cette vocation avec des mesures d'accompagnement et de
- règlementation adaptées.

 2. Préserver et valoriser le cadre de vie
- > Favoriser la vie locale, en offrant aux habitants un cadre de vie de qualité en répondant à leurs besoins en terme de services et d'équipements publics
- essoins en terme de services et a equipements puotics et communautaire, de la fonction d'accueil et de
- convivialité des espaces et équipements publics.

Le scénario retenu pour le développement résidentiel à l'horizon 2026 par le Conseil Municipal, est le suivant :

1- Contrainte par les objectifs et orientations du SCOT qui prescrivent impérativement de limiter les surfaces constructibles et le nombre de permis de construire délivrés par an, la commune a convenu de <u>privilégier une urbanisation recentrée sur le centre-bourg</u> et les quartiers urbanisés, dans les zones raccordables aux réseaux et assurer le renouvellement des générations par un accueil maîtrisé de population. Conforter ainsi les principaux pôles de vie de la commune par une offre d'habitat diversifiée et socialement mixte conformément à la loi SRU, permettre la rénovation du bâti ancien et des logements vacants., combler les dents creuses (terrains disponibles en zone urbanisable UC) dans le secteur agglomèré et lutter contre l'étalement urbain.

2-<u>Limiter la consommation de terrains agricoles et naturels</u> et agir pour limiter les incidences des activités humaines sur les ressources et espaces naturels.

3- Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture et favoriser la mobilité (Modes doux)

4- Soutenir le développement économique

Cette démarche d'élaboration du PLU a été menée avec la volonté d'être en cohérence avec le SCOT de LOIRE SUD.

1-D) Généralités. Présentation de la commune

1 d.1-Situation géographique et administrative

La commune de Balbigny se situe au cœur du département de la Loire, entre l'agglomération Roannaise et l'agglomération stéphanoise. Elle fait partie de l'arrondissement de Roanne. Elle est implantée en bordure NORD-EST de la plaine du FOREZ, adossée sur les premiers contreforts des Monts du LYONNAIS

D'une superficie de 1 698 ha, Balbigny est limitée à l'Ouest par une frontière naturelle, le fleuve Loire et à l'EST par les communes de Néronde et ST Marcel-de-Félines. Le territoire est structuré autour de l'enveloppe urbaine et de paysages bocagers où dominent les prairies.

Balbigny accueille en sa partie Nord un échangeur autoroutier, de l'A89, permettant de rejoindre les Agglomérations roannaise, clermontoise, stéphanoise et lyonnaise, lui offrant un positionnement stratégique de carrefour.

La commune de Balbigny fait partie de la Communauté de Communes de FOREZ-EST

La population actuelle de BALBIGNY est de 2957 habitants (2015).

L'observation des dynamiques démographiques qui touchent la commune de Balbigny, mettent en avant :

- Une évolution démographique en progression constante, à l'exception de la période 1982-1990, marquée par des restructurations économiques sur le territoire ; de la période 1999-2007, impactée par un important phénomène de décohabitation.
- Un ralentissement de la dynamique démographique constatée au début des années 2000, alors que la moyenne intercommunale progresse, sur la même période.
- Une forte augmentation de la croissance démographique depuis 2007 (+1,9%/an), qui peut s'expliquer en grande partie par l'approbation du PLU libérant ainsi des espaces constructibles, et l'arrivée de l'autoroute A89, avec un échangeur implanté à Balbigny.

La commune a en effet, réalisé plusieurs opérations de lotissements depuis le milieu des années 2000, le foncier constructible s'est libéré. La commune concentre 10.5% de logements vacants. Ce taux important est lié principalement à la présence de bâtis anciens en centre bourg, ne bénéficiant pas toujours d'un environnement attractif (infrastructures de transport, difficultés d'accès, absence d'espaces extérieurs...). Le stock de logements vacants a doublé entre 1999 et 2012 pour retrouver sa valeur de 1990.

1d.2- Les équipements et activités

La commune bénéficie d'un niveau d'équipement très conséquent :

- nu collède
- un groupe scolaire avec restaurant scolaire et garderie
- un centre de loisirs
- nu complexe sportif
- -une salle de cinéma « ESPACE LUMIERE »
- noitemine'b əllez ənu -
- nne bibliothèque/médiathèque
- MAA + ehbérs enu-
- nu local technique pour les employés communaux.

-les équipements et services suivants:

- Mairie
- Poste.
- Pôle social
- -Maison de retraite
- -une maison médicale est en gestation

Commerces/artisanat:

En 2012, I'INSEE recense 268 établissements actifs offrant 768 postes salariés. Ces établissements se concentrent principalement en centre bourg, le long de la RD1082, ou au sein des espaces dédiés plus spécifiquement aux activités économiques comme sur le secteur du Bois Vert (en limite avec la zone artisanale intercommunale implantée sur la commune d'Epercieux-St-Paul), le parcelle de 5,5 ha est sous option. La zone dispose de 1,1 hectare commercialisable à ce jour. Certaines entreprises de grandes tailles cohabitent directement avec des habitations et des équipements. La fermeture de certaines d'entre elles comme la laiterie à l'Ouest du centre bourg, et le favoriser l'évolution des tènements concernées au sein de la trame urbaine. Dans l'objectif de savoriser l'évolution des tènements concernées des actions sont menées avec le concours de lavoriser l'évolution des tènements concernées des actions sont menées avec le concours de site sAMRO) qui fait désormais partie de la LAIN.

Au Nord de la commune, une Zone d'Activités d'Intérêt National (ZAIN) a été créée autour des aménagements de l'échangeur de la ABOLE projet est en négociation pour un partenariat entre les aménagements de l'échangeur de l'A 89. Le projet est en négociation pour un partenariat entre les

Communautés de Communes de FOREZ-EST et ROANNAIS AGGLOMERATION.

Agriculture : l'agriculture constitue un secteur important de la commune Malgré son statut de polarité

15

locale propice au renforcement de l'urbanisation et favorable à une certaine pression foncière, Balbigny a su conserver une part importante de son territoire au profit de l'activité agricole. En 2014, environ 861 ha sont déclarés à la PAC sur le territoire communal, soit 51% du territoire.

Sur les <u>10 exploitations que compte la commune en 2015</u>, 7 correspondent à des exploitations individuelles et 3 à des groupements (GAEC/EARL/SCEA). A noter que <u>11 exploitations agricoles interviennent aussi sur la commune mais n'y ont pas leur siège.</u> Au moins 2 exploitations relèvent de la règlementation des installations classées pour la protection de l'environnement.(ICPE)

Milieu associatif: la commune bénéficie d'une vie associative très dense, active et dynamique. On dénombre sur la commune 44 associations aux activités très diversifiées qui utilisent des bâtiments et divers équipements communaux adaptés mais néanmoins en besoin de développement.

2d.3-Les déplacements - Le réseau de voiries

- La commune offre une position stratégique en matière de desserte routière avec un carrefour autoroutier important : A89 LYON-CLERMONT FERRAND et A72 BALBIGNY ST ETIENNE
- Des Routes Départementales traversent la commune :
- **-La RD 1082,** importante liaison départementale Nord-Sud, qui relie la RN7 (ROANNE –MOULINS-PARIS) à ST ETIENNE
- **-La RD 1** ancienne grande liaison qui traverse la commune d'EST en OUEST, qui relie le département du Rhône (TARARE) à ST JUST EN CHEVALET et le département du PUY de DÔME (direction CLERMONT FERRAND).
- -La RD 10 qui est une parallèle de la RD 1082 au SUD relie la commune à POULLY LES FEURS, BELLEGARDE en FOREZ et ST GALMIER.
 - Les autres voiries sont constituées de rues dans les secteurs agglomérés ainsi que de voies communales et rurales qui relient les hameaux au bourg centre, aux principaux quartiers, et aux voies départementales.

TRANSPORTS PUBLICS

- La commune est dotée d'une gare TER implantée à proximité du centre bourg située non loin du collège et de la zone d'activités de CHANLAT. Cette gare est desservie par les trains de la ligne TER - Roanne/Saint-Etienne (plus de 15 allers-retours par jour).

Elle dispose d'un pôle multimodal composé aussi d'une gare routière et de consignes individuelles à vélos.

13

entre leur lieu de résidence et leur établissement scolaire. relier la commune à Roanne et à Saint-Étienne. Elles permettent aussi aux scolaires de se déplacer -La commune est desservie par 2 lignes TIL (Transport Interurbain de la Loire). Elles permettent de

1d.4-Les réseaux : eau potable et assainissement

: əldatoq usə nə noitatnəmila'.

pour certains secteurs du Nord et de l'Est de la commune (achat d'eau à d'autres syndicats (Gantet et La ressource est issue des captages de Chassigny (sensibilités aux fortes crues de la Loire) sauf été délégués à la société SAUR par le biais d'un contrat d'affermage. territoire (étude diagnostic réalisée en 2004). L'entretien, la gestion et l'exploitation du système ont La commune de Balbigny détient la compétence alimentation en eau potable à l'échelle de son

au développement résidentiel de la commune envisagé à l'horizon du PLU. Le système d'alimentation en eau potable semble présenter une production suffisante pour satisfaire Monts du Lyonnais).

Dans l'objectif prévu par la commune à moyen terme, la capacité de production pourra atteindre regard des projets de développement prévus. quantitative et qualitative en cas de crue et en période de pointe ; de l'insuffisance quantitative au pour alimenter la ZAIN. Une attention particulière doit être portée au sujet de l'insuffisance Des études sont en cours concernant la modélisation des réseaux et le renforcement des réseaux

2000m3/j après les travaux envisagés (pour une consommation actuelle de 360 à 400m3/jour)

• -L'assainissement collectif:

programmation. Une première tranche a été réalisée en 2017. prévoit une mise en séparatit de plusieurs sections du centre-bourg dans le cadre d'une Une étude diagnostique d'assainissement a été réalisée et validée en Avril 2015. Cette étude . Le schéma général d'assainissement a été actualisé. U.L.U alagnostic du zonage d'assainissement a été réalisé lors de l'établissement du P.L.U

d'assainissement collectif définis par le zonage d'assainissement. Le PLU intègre l'ensemble des zones de développement résidentiel dans les secteurs

usées mis en service en 1980. La compétence est assurée par la commune qui est dotée d'un ouvrage de traitement des eaux

.(eîued ede nappe haute). commune liée au phosphore et traitement des boues, à la saturation de la station (en particulier en Cet ouvrage présente divers dysfonctionnements qui ont conduit à une mise en demeure de la

7I

<u>UNE NOUVELLE STATION A ETE MISE EN SERVICE LE 1^{er} AOUT 2017. Elle présente des capacités largement suffisantes pour faire face au développement résidentiel prévu dans le projet de révsion du PLU.(4000 Equivalents/habitants, dont 2500 sont actuellement raccordés)</u>
Le réseau se compose de 18.7 km de réseau unitaire, 7.6 km de réseau eaux usées, 7.3 km de réseau pluvial, 4 postesde relèvement, 20 déversoirs d'orage.

• L'Assainissement Non Collectif (SPANC)

Aucune zone d'extension urbaine n'est prévue en assainissement non collectif dans le projet de PLU. La commune a transféré sa compétence « assainissement non collectif » à la communauté de communes de FOREZ EST.

Les études sur l'assainissement non collectif ont été menées dans le cadre du SPANC.

Les dispositions du PLU visent à limiter les rejets dans le milieu naturel qui sont définis au SPANC (assainissement non collectif) dans le zonage de l'assainissement.

1d.5 -Les projets et les besoins :

Les PROJETS:

- Rénovation/agrandissement du bâtiment « salle de sports » et regroupement des équipements sportifs
- Les Voiries : réseaux et aménagements urbains ; mise en réseaux séparatifs de l'assainissement au fur et à mesure des tranches de travaux de V.R.D. ; réfection/entretien des voiries hors agglomération.
- Habitat : achèvement des constructions dans les lotissements ; comblement des dents creuses dans les zones d'habitat aggloméré (UC) réhabilitation des logements en centre-ville.
- Les projets envisagés à moyen terme qui figurent dans les orientations d'aménagement, cheminements piétonniers et modes doux.

RAPPEL : Les projets de travaux sur les rues et sur les secteurs prévus dans les orientations d'aménagement et les lotissements, intégreront obligatoirement la mise en séparatif des réseaux d'assainissement dans les secteurs non encore équipés en la matière.

1d.6 - Servitudes et contraintes

1d6.1 Servitudes d'utilité publique

Listées dans les annexes avec positionnement sur plans :

Servitudes autour des cours d'eaux (risques d'inondations, protections des secteurs tramés bleus et verts, zones humides) Rappel des circulaires du 24 Janvier 1994 et du 24 Avril 1996 relatives à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables, et celles applicables au bâti et ouvrages existants, qui répondent aux objectifs suivants:

-interdire les implantations dans les zones les plus dangereuses

⁻préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues et sauvegarder l'équilibre des milieux dont dépendent les

petites crues et la qualité des paysages.

- Servitudes liées aux conduites d'adduction et de distribution de gaz
- Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques.
- Servitudes liées aux transmissions radioélectriques
- Servitudes liées aux conduites d'adduction et de distribution d'eau potable
- Servitudes liées à voie ferrée ST ETIENNE-ROANNE .
- Servitudes liées au fleuve LOIRE

Servitudes liées à l'autoroute A 89

1d6.2 Loi Montagne

La commune n'est pas soumise à la loi montagne

146.3 SAGE Loire en Rhône-Alpes (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire en

des Eaux du bassin LOIRE BRETAGNE (voir ci-dessous). Le SAGE est une déclinaison locale du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion (saqlA - anôdA

Le PLU doit être compatible avec ce schéma.

- Bretagne 1d6.4 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Loire

La SDAGE LOIRE-BRETAGNE définit les objectifs ci-dessous, tant sur le plan écologique que

chimique, qui s'appliquent aux cours d'eau concernés sur la commune :

> repenser les aménagements de cours d'eau; Les orientations du SDAGE Loire - Bretagne sont :

> Qualité de l'eau -réduive la pollution par les nitrates - réduive la pollution organique - mativiser la pollution par les

pesticides -maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses;

; maîtriser les prélèvements d'eau; > protèger la santé en protègeant l'environnement;

> préserver les zones humides et la biodiversité;

; s nostrir les rivières aux poissons migrateurs;

; tros your les têtes de bassin versant ;

> réduire le risque d'inondations par les cours d'eau;

> renjorcer la cohèrence des territoires et des politiques publiques;

> informer, sensibiliser, favoriser les échanges. > mettre en place des outils réglementaires et financiers;

Pour le SDAGE Loire-Bretagne, la logique n'est pas la compensation mais bien la préservation

S'agissant du Sage Loire en Rhône-Alpes, les P.L.U. doivent intégrer les zones humides (encadré du (« éviter » de la séquence S.E.R.C.).

Sage Loire en Rhône-Alpes 2014).

1d6.5 Contrat de rivière

La commune est concernée par un contrat de rivière intercommunal initié par l'ex- Communauté de

Communes de BALBIGNY, repris par la communauté de FOREZ –EST.

Le contrat de rivière permet de garantir une bonne qualité des eaux, d'améliorer le fonctionnement naturel des rivières en entretenant les cours d'eau, de gérer durablement les ressources en prévenant et réduisant les risques d'inondation, d'entreprendre des actions de sensibilisation de la population.

Des objectifs ont été définis visant à maintenir des débits d'étiage suffisants sur les bassins versants de ces cours d'eau.

1d6.6 Sites archéologiques et monuments historiques recensés sur le territoire communal

Au titre des monuments historiques, la commune ne comprend aucun site ni inscrit ni classé. Toutefois, la commune présente une richesse patrimoniale intéressante avec un ensemble patrimonial et paysager vernaculaire, qui a fait l'objet d'un <u>Plan Petit Patrimoine et d'un Plan Paysager</u>. Le premier se base sur un inventaire du Petit Patrimoine et a pour objectif de maintenir et rénover les éléments recensés et le second doit permettre d'identifier et de rénover le bâti dégradé présent sur la commune. Le patrimoine archéologique sur la commune apparait important comme l'atteste l'étendue des sites archéologiques connus.

- Le patrimoine antique

La commune est dotée d'une borne militaire romaine. Peu nombreuses dans le département de la Loire, cet élément doit être

préservé. Elle indiquait la distance parcourue depuis une capitale ou une frontière. Dans le patrimoine religieux, l'église de Saint Taurin est un édifice de plan allongé divisé en trois vaisseaux. Edifiée au XIIème siècle, elle a été conçue dans un style roman.

1d.7-Les principaux risques naturels et technologiques

Risques naturels

• Risque d'inondation aux abords des cours d'eau.

La commune est traversée par plusieurs ruisseaux et par le fleuve LOIRE qui fait l'objet d'un PLAN DES Surfaces submersibles (PSS) valant PPRNPI, lequel est prescrit. sur les ruisseaux ce sont les directives départementales et nationales qui s'appliquent.

La plupart des cours d'eau présents sur la commune traversent des zones de boisement avant de rejoindre la Loire. .; sur ces ruisseaux ce sont les directives départementales et nationales qui s'appliquent.

On retrouve le long de ces ruisseaux une végétation abondante et dense, favorable au maintien de la biodiversité. D'Ouest en Est, s'écoulent

donc les cours d'eau suivants:

- ruisseau de la Revoute
- écologique et chimique en 2015. Il inscrit dans le prochain contrat de rivière porté par le SMELT.
- ruisseau de Bernand :
- ruisseau de Villechaise
- le ruisseau de la Ronzière :
- ruisseau le Millonais/Le Collet

- ruisseau de la Tour
- ruisseau Chamaron
- territoire français. niveau 2 " aléa faible" dans le décret du 22 Octobre 2010 qui redéfinit le zonage sismique du Risque sismique: la commune de BALBIGNY est classée dans la zone de sismicité de
- au fleuve LOIRE Catastrophes naturelles : pas de risque noté sur la commune hormis le risque inondation lié

Risques technologiques

Classées pour la Protection de l'Environnement) qui ont leur activité sur la commune. Quelques entreprises classées comme ICPE ou soumises au régime de la déclaration, (Installation Aucun risque technologique majeur n'est identifié sur la commune.

tension. La commune n'est pas concernée par le passage de lignes électriques de transport à très haute

1d.8 - Préservation des milieux naturels - faune et flore

et le Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE) en RHONE ALPES : La commune comprend sur son territoire, des milieux naturels intéressants identifiés dans le SCOT

- les corridors écologiques au bord des cours d'eau
- les petits ruisseaux abritant des espèces variées
- les zones humides éparses qui abritent des batraciens
- les prairies, lesquelles disposent de haies, de milieux humides, de mares, d' étangs et de fossés qui - les espaces boisés.

constituent des habitats remarquables par l'abondance et la variété des espèces d'oiseaux.

Le territoire communal est concerné par :

- identifièe sur le territoire communal Une ZNIEFF de type 1 (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)
- Deux ZNIEF de type 2;.
- Préemption des Espaces NATURELS SENSIBLES) Les Espaces NATURELS SENSIBLES zones humides compris dans la ZPENS (Zone de
- européen Natura 2000 • La Zone NATURA 2000 aux abords du fleuve LOIRE « Plaine du FOREZ». zonage
- Une zone spéciale de conservation ZSC FR8201765 milieux alluviaux et aquatiques de la

Loire qui relève de la directive Habitats,

- une zone de protection spéciale ZPS FR821024 plaine du Forez etFR8212026 gorges de la Loire aval qui relèvent de la directive Oiseaux ;
- Izonage départemental des espaces naturels sensibles*: deux E.N.S. de la Loire.
- Des espaces boisés

1.E)- Avis des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Ces avis ont figuré dans leur intégralité dans le dossier d'enquête et ont été accessibles au public pendant toute la durée de l'enquête publique. Il n'est repris ci-dessous que les points principaux synthétiques de ces avis.

1e.1 Avis de l'ETAT

Avis de M. le Préfet de la LOIRE, formulé par délégation par M. Le Sous-préfet de ROANNE .Avis favorable sous réserves en date du15/03/2018

- Reclasser la zone 1AUc de Valencieux Nord en zone naturelle
- Reclasser la zone 1AUc deValencieux Sud en AU strict
- Compléter les OAP sur la thématique des logements sociaux
- Limiter les zones UE et UEc de Valencieux Sud à l'emprise existante
- Reclasser la partie Ouest de la zone UEc de Tuinon en zone agricole
- Reclasser les zones 1AUe et 2AUe en zone agricole
- Réduire les zones 1AUL de Valencieux Nord et Sud

Avis de l'Etat au titre de la demande de dérogation au SCOT: arrêté préfectoral en date du 17 Avril 2018 accordant la dérogation.

<u>1e2-Avis de La CDPENAF</u> (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) <u>sur le PROJET de PLU</u>

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) : avis favorable sous réserve de

- Reclasser la zone 1AUc Valencieux Nord en zone N
- Reclasser la zone 1AUc Valencieux Sud en zone AU stricte
- Limiter la zone UE de Valencieux Sud à l'existant
- Réduire au strict nécessaire les zones 1AUL de Valencieux Nord et Sud
- Reclasser les parcelles n°1258 et 1261 de la zone UEc de Tuinon en zone AU stricte dans l'attente d'un projet avéré

- Reclasser la zone 1AUe (extension de la zone de Chanlat) en zone agricole A
- Reclasser la partie non aménagée de la zone 2AUe (secteur de Chanlat) en zone agricole A
- Limiter la zone UEc de Valencieux Sud à l'existant.

1e.3- Avis du Département de la LOIRE

Modifications à apporter:

- Remplacer le terme « porte d'agglomération » par « panneaux d'agglomération »
- Matérialiser sur le plan de zonage la bande de 75 m inconstructible lié au classement à grande circulation de la RD1082
- Reprendre le règlement pour lever une incohérence et revoir la liste des essences végétales

conseillées.

16.4 - Avis de la CHAMBRE de COMMERCE et d'INDUSTRIE (CCI). Avis de la CCCI : avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques

- **suivantes :** - Traduire le périmètre de la ZAIN sur le plan de zonage sous forme de « périmètre de projet »
- Etudier la possibilité de permettre l'extension d'une entreprise située dans le centre de Balbigny, et envisager pour cela le reclassement d'une parcelle en zone UE (actuellement en zone UC)
- Compléter les prescriptions concernant la perméabilité des parking, afin d'exclure les ICPÉ
- Une OAP aurait pu être proposé pour améliorer à terme le fonctionnement de l'espace marchand
- La formulation du règlement en zone UC concernant les sous destinations « Artisanat et
- commerces de détail et restauration »est à revoir Intégrer le projet d'aménagement de la future voie verte au projet touristique de la laiterie en
- intégrant la mise en place de services de qualité liés à la Voie verte.

1e.5 - Avis de la CHAMBRE des METIERS et de l'ARTISANAT

Pas d'avis regu

1e.6-Avis de la CHAMBRE d'AGRICULTURE de la LOIRE en date du 16 Mars 2018.

La CHAMBRE d'AGRICULTURE a donné un avis favorable sous réserve de la prise en compte

- des remarques résumèes ci-dessous
- -corrections de diverses erreurs sur le rapport de présentation en matière de phasage : urbaniser les parcelles du centre-ville avant la zone de préconisation en matière de phasage : urbaniser les parcelles du centre-ville avant la zone de
- VALENCIEUX SUD reclasser le secteur 1AUC de VALENCIEUX SUD en zone AU à long terme ou en zone agricole
- reclasser les zones 1 AUA et 2AUA de GHANLAT en agricole
- -reclasser les zones 1AUL de VALENCIEUX NORD et SUD en agricole

1e.7- Avis De la Communauté de communes de FOREZ-EST.

Diverses observations portant

- sur les changements de destinations des bâtiments répertoriés :
- -prendre en compte les objectifs en matière de création de logements
- -fixer des limites de surfaces plus claires dans le règlement
 - sur les logements accessibles socialement : prendre en compte l'obligation de 10% du parc.
 - Sur l'OAP rue du 11 Novembre : préciser les objectifs en matière de nombre d logements et de densité minimale
 - Sur le commerce dans le centre : limiter la zone d'extension prévue au Nord
 - Sur le développement économique :
 - -souligner l'importance de la prise en compte de la ZAIN dans le projet de PLU.
 - -préserver la possibilité d'extension de la zone de CHANLAT
 - -sur le commerce : risque de pénaliser le centre-bourg par l'extension de la zone commerciale
 - <u>Sur les modes de déplacements doux</u> : affiner la carte afin d'éviter des interruptions et assurer une continuité dans les cheminements.
 - D'autres considérations portant sur la prise en compte, dans le projet de PLU, des trames verte et bleue, de la collecte des déchets et des questions énergétiques(indication d'outils d'incitation à intégrer dans les autorisations de construire concernant le développement durable)
 - Une liste d'observations du service instructeur A.D.S concernant des <u>remarques sur le projet</u> <u>de règlement.</u>

1 e.8-Avis du SYNDICAT INTERCOMMUNAL des EAUX

-pas d'avis reçu

1.e.9– Avis de l'ARS (Agence Régionale de Santé)

Le PLU doit faire l'objet de modifications

- Corriger et compléter les informations concernant la ressource en eau et garantir un développement de la commune en adéquation avec les ressources permettant l'alimentation en eau potable
- Corriger et compléter le règlement par la prise en compte des dispositions législatives et réglementaires rappelées au paragraphe 2 en matière d'interconnexion, d'eaux usées et de récupération des eaux pluviales
- Corriger et compléter les différents documents précités pour permettre de mieux prévenir les risques sanitaires, en particulier en matière de nuisances sonores, de qualité de l'air, de site et sols pollués et d'exposition aux pollens.

1.e.10- Avis du CRPF - (Centre Régional de la Propriété Forestière)

Avis du CRPF: avis défavorable

- les prescriptions concernant la trame « secteur de Loire » qui font obstacle à la gestion et l'exploitation forestière n'ont pas à figurer dans un PLU, lequel n'a pas vocation à définir le

- choix de modes de gestion forestière
- 10 PLU PLU PLU PLU PLU PLU PLU PLU - Le choix des essences tout comme l'ensemble des choix sylvicoles opérés par les gestionnaires
- La populiculture doit pouvoir être pratiquée comme valorisation économique des parcelles.

L'INOA n'a pas de remarque particulière à formuler.

Le.12- Avis de la DREAL (Direction régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du

.Pas d'avis écrit reçu. (Juamabo)

1.e.13- Avis du SCOT Sud Loire : avis favorable avec proposition de modifications

- Nécessité de réduction du potentiel constructible du projet pour modérer la consommation des
- espaces agri-naturels avec une meilleure préservation des espaces agricoles à enjeux par :
- -La suppression de la zone 1AUe
- -L'appréciation de la conséquence de l'urbanisation sur les secteurs d'extension vis-à-vis
- des enjeux agricoles
- La garantie de la préservation de l'activité agricole par un encadrement réglementaire plus précis et
- -La limitation des changements de destination aux seuls bâtiments ne créant pas de plus limitė
- contraintes supplémentaires à l'agriculture et ne nécessitant pas d'investissement supplémentaires
- des collectivités tout en limitant la surface de plancher
- -Une meilleure projection de la consommation des espaces agri-naturels
- U senoz seb eqqolevne'l eb noitsubér enU-
- -Une justification à apporter pour les extensions des zones économiques, commerciales
- et de loisirs et leur limitation aux justes besoins
- -Une plus grande diversification des formes bâties sur d'autres tènements disponibles
- -La suppression de la zone 1AUc du Collet, et l'ouverture de la zone 1AUc de
- Valencieux au-delà de 2026
- La limitation des zones UEc aux tènements occupés par les commerces existants
- -L'amélioration de la part réservée au logement accessible socialement, du locatif et les
- -Les compléments nécessaires pour apporter les éléments qualitatifs indispensables pour les petits logements
- -Un complément pour généraliser les espaces verts collectifs dans l'ensemble des opérations zoues économiques et pour une entrées de ville
- Le complément à apporter aux annexes sanitaires et le conditionnement de l'ouverture à de construction
- l'urbanisation des réseaux secteurs d'urbanisation à l'amélioration des réseaux humides et
- -La mise en perspective des liaisons quartiers/centre-ville/équipements par un complément à de défense incendie si besoin

apporter au schéma global de développement des liaisons douces

- Le complément réglementaire pour garantir le ramassage des OM dans de bonnes conditions.

1.e.14- Avis du SIEL (Service public d'Energies, des réseaux et du très haut débit dans <u>la LOIRE</u>

Pas 'avis reçu.

1.e.15- Avis de RTE .

Avis de RTE: quelques demandes d'adaptation

1.e.16- Avis de ENEDIS :

Avis favorable

1.e.17 Avis de la Région RHONE-ALPES

Pas d'avis reçu

1.e.18 Avis de la MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale)

- Rapport de présentation : quelques insuffisances sérieuses, notamment en ce qui concerne le résumé non technique, l'articulation avec les documents de planification d'ordre supérieur et la justification des choix.
- Le projet de PLU est fondé sur un objectif relativement modéré de croissance démographique. L'Autorité Environnementale s'interroge sur les conséquences de ce choix à l'échelle intercommunale, avec notamment un éventuel report d'étalement urbain sur les communes voisines, potentiellement moins équipés en services et emplois.
- Le projet de ZAIN que le PLU prévoit de prendre en compte en fonction de son état d'avancement ne peut se justifier qu'à une échelle supracommunale.

esta lors de l'enquête 1.F Observations recueillies auprès du

dessous de chaque observation en caractères italique Les commentaires du commissaire enquêteur sont exprimés au-

PERMANENCE du 3 mai 2018

Mme MATHELIN intervient en son nom et pour le compte de son frère et de sa belle-sœur M. Mme Observation orale et écrite Nº 1 de Madame MATHELIN Jean

« pns propriétaires de deux parcelles A 1043 et A 1044 dans l'agglomération de BALBIGNY « Lachat-RONDEPIERRE et de ses filles Mmes ROFFAT-MATHELIN et PAITRE- MATHELIN qui sont

parcelle 1044 est incluse dans la zone UC alors que la parcelle 1043, viabilisée et non exploitée par familial en vue de construction, sont traitées différemment dans le zonage du projet de PLU. Seule la Elle constate que ces parcelles contiguës, qui avaient été découpées dans le cadre d'un partage

Elle se dit étonnée de ce classement, de par la situation de cette parcelle la plus proche de la RD un agriculteur est classée en zone agricole.

Elle remet le plan de division établi à l'époque du partage (visé en P.J.1) 1082(aex-RN82) qui n'est pas hors agglomération.

l'urbanisation quand le centre sera saturé en matière de disponibilité foncière. constituerait une dent creuse en front de rue qui de ce fait pourrait être ouverte à comme la 1044, en tous cas dans sa partie agglomèrée. On peut penser que cette parcelle Il est vrai que cette parcelle 1043 est pratiquement dans le centre-bourg de BALBIGNY

Observation orale et écrite No 2 de Monsieur MAGNIN Antoine

15.09.2012. Les droits de succession se sont alors élevés à 840 000,00€ somme apparemment trop Au décès de Monsieur COMPIGNE Antoine, Madame COMPIGNE Berthe est devenue héritière le documents d'urbanisme précédents dans l'emprise de la ZAC du LEVANT, donc constructibles. Il rappelle que les terrains immédiatement aux abords de la ferme familiale se trouvaient, dans les sujet des terrains de la ferme COMPIGNE situés près du giratoire de la RD 1 (route de NERONDE). M.MAGNIN intervient pour le compte de sa mère, Madame MAGNIN Berthe, née COMPIGNE au

Dans les nouvelles dispositions d'urbanisme de la commune, les terrains concernés se trouvent élevée pour que la famille puisse faire face financièrement. déclassés en zone agricole, donc impropres à la vente pour construction, et ne représentant plus la valeur estimée alors pour en fixer les droits de succession.

Suite à un rapport d'expertise établi par la Société ODEXIM, le montant de ces droits a été ramené à 193 000,00€, s'ajoutant aux 200 000,00€ déjà versés.

En conséquence, si ces terrains devaient rester en zone agricole comme le prévoit le projet de PLU, les consorts COMPIGNE/MAGNIN, demandent à titre compensatoire, que leur parcelle N° 416 située à VALENCIEUX-SUD soit classée en zone UC, en prenant acte qu'une partie de celle-ci est prévue en zone AUL (projet communal pour équipement d'animation et de loisirs)

<u>-zone de ferme COMPIGNE</u>:Le parti choisi par la commune (et toutes les parties prenantes, dont les personnes publiques associées) de laisser ces terrains à l'agriculture, et considérée comme terrains agricoles d'origine (d'ailleurs communément appelés « ferme COMPIGNE » à BALBIGNY) hors de la zone urbanisable est une décision qui s'appuie sur :

- la nécessaire économie de l'espace naturel et agricole
- le constat que cette parcelle, actuellement non viabilisée, nécessiterait pour la rendre urbanisable, un projet d'aménagement global entrant dans les nouvelles prescriptions règlementaires (non en cours lors du projet de la zone du LEVANT).

Si ce classement n'est pas envisageable dans la configuration et le contexte actuel, on ne peut pas s'interdire de penser que, dans l'avenir, en fonction des besoins et options retenues dans le SCOT, ces parcelles puissent être aménagées pour urbanisation dans le cadre d'une Opération d'Aménagement Programmée.

En ce qui concerne la parcelle N° 416, près de la moitié de celle-ci est classée en zone AUL (Espace-laisirs pour projet communal d'une salle des associations, projet non encore abouti qui ne présente pas un caractère d'urgence pour la commune)

Observation N° 3 orale et écrite de Monsieur PRZYTARSKI Michel

Monsieur PRZYTARSKI Michel intervient comme représentant de sa famille, les consorts PRZYTARSKI concernant leur terrain : parcelles N° 423 et 424 à VALENCIEUX-SUD Depuis plusieurs années, ils ont pour projet d'aménager cette parcelle en deux lots, ont présenté une demande d'aménager et ont obtenu un certificat d'urbanisme positif.

Il remet au commissaire-enquêteur une lettre explicative reprenant l'historique de cette démarche et les objectifs de l'opération envisagée.(visée en P.J. 2 annexée au présent rapport)

Cette nouvelle demande a reçu un avis défavorable au motif « Non desservie par le réseau d'assainissement ».

Leur observation consiste à demander que leurs parcelles soient maintenues dans la zone UC qui les bordent sur deux faces. Ils ont ce projet d'aménagement à court terme.

Il conviendra de reprendre la genèse de cet accord avec la commune et d'en vérifier la

Ces parcelles font l'objet d'une OAP prévue par la commune (IAUc de VALENCIEUX-SUD), mais avis défavorable de certaines PPA demandant le reclassement en N ou A. Au premier coup d'œil, on ne peut que constater que leurs parcelles qui, d'après cet avis devraient être exclues de la zone UC pour être reclassées en zone N, constitueraient une dent creuse au sein de celle-ci.

L'aménagement de cette parcelle devra être associé à celui concernant la parcelle des consorts MISIR qu'elle jouxte(voir observation n°13).

Observation orale et écrite No 4 de Monsieur COQUARD Dominique,

M.COQUARD est propriétaire d'un terrain (parcelle 3704) situé près de la rivière COLLET à VALENCIEUX NORD) qu'il est prévu de classer en zone 1 AUc.

M.COQUARD dit qu'il a un projet d'aménagement mûri depuis 6 ans avec un dossier établi par le cabinet PIGEON TOINON de FEURS.

Suite à sa demande initiale, il lui a été demandé de compléter le dossier. Un délai lui a été imposé (sursis à statuer) dans l'attente de la rénovation de la station d'épuration.(rénovée et en service

depuis août 2017) Tous les réseaux sont à proximité. Le terrain n'est pas loué à un agriculteur, .COQUARD entretient

lui-même ce terrain. Il remet au commissaire-enquêteur un plan de division de cette parcelle en visé en PJ.3 du présent rapport, plan établi antérieurement à la finalisation du projet de révision du PLU

La parcelle concernée est classée l AUC dans le cadre d'une OAP prévue par la seb minon sur le projet de PLU (prescriptions spéciales); on note l'avis défavorable des

PPA qui demandent le reclassement en N La demande de M.COQUARD m'apparaît compréhensible et légitime du fait de la situation de cette parcelle au cœur de l'agglomération, entourée de constructions, et de la proximité de tous les services équipements publics. La trame verte autour de la rivière COLLET peut être aisément préservée et prise en compte dans son projet lequel a été annoncé à la commune antérieurement à la révision du PLU, mais mis en attente du fait de l'insuffisance de la station d'épuration.

Observation Nº 5 orale et écrite de Madame et Monsieur PRESLE Gabriel.

Il sont propriétaires d'un terrain bâti situé aux LANDES - VALENCIEUX, 576 rue Jean-Claude RHODAMEL où ils ont leur maison d'habitation.

16 interviennent pour le classement de leur parcelle N° C3444 de 3054m2 qu'ils souhaiteraient voir

maintenue en zone UC alors que le projet de PLU prévoit son classement en zone N.

Cette parcelle a été entièrement viabilisée à l'occasion de la mise en viabilité des parcelles voisines qui sont bâties.

Ils disent avoir cédé du terrain pour l'aménagement de la voie d'accès qui desservirait éventuellement le terrain des consorts COMPIGNE-MAGNIN. Cette voie d'accès reste dans le domaine privé(parcelles 3445/3444).

Ce terrain, non exploité par un agriculteur et non inscrit à la PAC, est occupé comme pacage pour un cheval, à l'année.

Ils sont titulaires d'une déclaration préalable pour division de parcelles : DP 0420114Y8022 du 5.04.2016 pour ce terrain qui était en zone 1 AUa sur le document d'urbanisme précédent. Ils remettent au commissaire-enquêteur une esquisse sommaire de division de cette parcelle en 3 lots, visée en PJ.4 du présent rapport.

Je note les points suivants :

- que la voie d'accès n'est pas une voie publique car numérotée cadastralement
- que les consorts PRESLE ont déjà détaché de leur tènement au moins deux parcelles qui sont maintenant bâties
- mais que les parcelles C3443 et C3444, prévues d'être classées en zone N ne présentent pas un caractère naturel et de par leur position inscrite dans une zone agglomérée à vocation pavillonnaire, ne seront jamais restituées à l'agriculture, vu leur enclavement et leur faible surface, critères non adaptés à l'agriculture moderne.
- Dans ce cas de figure particulier où le demandeur est titulaire d'un accord suite à sa Déclaration de Travaux délivré récemment, il conviendra d'examiner la possibilité de réintégrer cette parcelle dans l'ensemble homogène du groupe de terrains bâtis de ce secteur, d'autant que celle-ci ne figure pas en limite SUD de la zone constructible UC.

Observation N° 6 orale de M. MATHEVET , du cabinet HABITAT-CONSULT

M.MATHEVET est venu se renseigner, dans le cadre d'une mission d'expertise professionnelle, sur la la maison de FECHE située 450, rue de THUINON, pour vérification de sa situation au regard de la zone inondable liée au fleuve LOIRE.

Après consultation du plan, il apparaît que cette habitation est située dans cette zone inondable, bien

io-elle-ci.

R.A.S. renseignement donné.

PERMANENCE du 14 mai 2018

Observation No 7 orale de M. Mme CHARVIN Philippe

M. et Mme CHARVIN sont propriétaires, via la SCI du MONT, d'une maison de caractère (repérée N° 10 parmi habitations remarquables) sur une parcelle arborée N° 2660 au lieudit

lls ont présenté une demande de construction d'une piscine en 2017, qui avait reçu un refus

car située en zone agricole A sur le PLU en révision. Ils remettent au commissaire-enquêteur une lettre explicative faisant l'historique de leur

demande.(Visée en PJ. 5)

Cette parcelle est prévue d'être entièrement classée en zone N. Le règlement consulté ce jour autorise cette construction de piscine sous conditions. Mme CHARVIN vont présenter une nouvelle demande de construction d'une piscine et d'un petit local technique lié à celle-ci. Il leur est recommandé d'utiliser si possible, une partie des bâtiments annexes pour cette installation technique liée au fonctionnement une partie des bâtiments annexes pour cette installation technique liée au fonctionnement

de la piscine.

Observation écrite et orale N° 8 de MM. GALICHET André et DELORME Roger

Les consorts GALICHET sont propriétaires de parcelles au lieudit LACHAT –Nord, N° 1018 et 242 situées entre la voie ferrée et le chemin des SICOTS qui jouxte a zone d'activités communale. A l'examen du projet de révision du PLU, ils se disent très surpris de voir leur parcelle, figurant en zone Ue sur le PLU en vigueur, déclassée en zone A (agricole). En effet, ils ont eu plusieurs propositions d'entreprises sur ce site et ont toujours le projet de vendre ce tènement comme zone propositions d'entreprises sur ce site et ont toujours le projet de vendre ce tènement comme zone

d'activité lls demandent fermement que leurs parcelles soient réintégrées dans une zone à vocation

économique ou d'activités. Ils rappellent qu'ils ont cédé, à deux reprises en l'espace de 30 ans, du terrain pour l'élargissement

de la route longeant la voie SNCF STETIENNE-ROANNE.

Ils remettent une lettre explicative visée en PJ6

En l'état actuel il apparaît, à l'examen du plan de zonage, que leurs parcelles n'entrent pas dans le cadre de l'extension future de la zone d'activités de CHANLAT (I ΛUe et $2\Lambda Ue$) qu'elles ne jouxtent pas. Cette extension a d'ailleurs reçu un avis défavorable des PPA. Ce qu'a confirmé la commune. Lors de ma visite sur place ces parcelles m'ont

apparues exploitées et d'une valeur agricole certaine : terrain plat, bonne configuration géométrique d'une exploitation aisée.

Observation écrite par courrier N° 9 de M. Mme ROBIER Guy et Marie-Thérèse

propriétaires des parcelles cadastrée C 154 et C 155 au 146, chemin de VALENCIEUX.

La parcelle C155 bâtie devient leur résidence principale

il souhaitent réaliser une division de la C155 afin de réduire la surface de leur parc (3800m2 au total avec la maison).

Ils constatent que cette parcelle C155 est classée désormais en zone agricole A. Ils disent que celleci n'a aucun caractère agricole, n'est pas louée à un agriculteur et que ce sont eux qui en assurent l'entretien. Elle ne pourra jamais être rendue à l'agriculture de par sa situation, sa configuration du fait de l'enchevêtrement de petites parcelles entourées de pavillons individuels

Ils demandent que cette parcelle, bordée sur son côté NORD, côté OUEST et côté SUD par une zone d'habitation à caractère pavillonnaire, soit intégrée dans la zone UC.

Il apparaît que cette parcelle 155 est louée à un agriculteur serait inscrite à la PAC S'il semble bien difficile, dans la conjoncture règlementaire actuelle et le contexte particulier de la commune de donner un avis favorable à une extension de la zone constructible dans ce secteur, il convient cependant de vérifier:

- Si cette parcelle est bien louée à un agriculteur et inscrite à la PAC
- Si elle est desservie par les réseaux publics
- La volonté de la commune de laisser se développer ou non les constructions sur ce secteur et la cohérence de cette démarche avec le SCOT.

Il s'agit d'un autre cas de terrains passés d'un statut d'aménageable au statut de zone Naturelle toujours difficilement compréhensible par les propriétaires. Pas d'arguments à émettre si ce n'est de préciser que cette décision s'inscrit dans la démarche de la loi ALUR qui préconise de « lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers »

Observation à rapprocher d'autres observations concernant la réduction des surfaces constructibles, bien que situées dans l'agglomération au sens du code de la route comme à celui des portes d'agglomération du PLU.

Il convient de rappeler que la commune, devant les prescriptions des nouvelles dispositions de la loi ALUR, de l'Etat, du SCOT, de la CHAMBRE d'AGRICULTURE, s'est trouvée dans l'obligation de réduire de manière importante les surfaces de zones ouvertes à l'urbanisation.

Dans les années à venir, seule une révision du PLU pourrait être envisagée au fur et à mesure du remplissage des zones constructibles, ce qui permettrait peut-être le retour à un rythme plus important de permis de construire accordés à la commune chaque année par ces instances.

Observation orale No 10 de M. MELET Emilien

M. MELET est un jeune agriculteur en cours d'installation qui souhaite aménager un bâtiment existant situé au lieudit « CHEZ RIVIERE » en zone agricole. Ce bâtiment est répertorié parmi ceux pouvant changer de destination (identifié N° 7 sur le plan de zonage).

A cette date 14 MAI 2018. M. MELET est en fin de parcours d'installation et sera officiellement installé actuellement en appartement à ST MARCEL de FELINES dans l'attente de son installation en GAEC avec son père (siège « aux CHESSIEUX »).

Les bâtiments et les terrains attenants son propriété de son père et seront, d'après lui, intégrés au GAEC. Ce corps de bâtiment avec son habitation deviendrait le site N° 2 du GAEC.il en sera le chef d'exploitation, co-gérant de ce GAGEC avec son père.

L'avis du SCOT, très réservé sur ce type de bâtiment dit notamment que le classement en «bâtiment pouvant changer de destination» empêcherait toute transmission. Dans ce cas de figure précis, il n'en n'est rien. On ne note aucun problème lié à la réciprocité. Cette autorisation d'aménager resterait bien dans l'esprit de transmission familiale souhaité par la profession et les instances agricoles pour permettre l'installation d'un jeune agriculteur et sa résidence sur le site de son exploitation.

Observation orale No 12 de MM. CARTON Guy, LOPEZ François et TISSOT

Dominique

Ce groupe de propriétaires voisins du quartier de CONCILLON /chemin de la GOUTTE ROUGE sont venus consulter le projet de PLU pour connaître le devenir de leurs parcelles et les projets sur les ferrains les bordant.

Ils constatent et déclarent :

- que leurs parcelles sont inscrites dans la zone UC(pavillonnaire)

promoteur maître d'œuvre de cet aménagement

- que la zone AUb (Sud) de CONCILLON, prévue dans les OAP, jouxte leurs parcelles
 Ils s'inquiètent de la densification préconisée sur cette OAP et notamment de la possibilité
- d'élévation d'un bâtiment de 3 étages (R+3) dans cette zone pavillonnaire et résidentielle. Ils demandent que la hauteur des nouveaux bâtiments collectifs soit limitée, en tout état de
- cause « alignée » sur la hauteur du bâtiment le plus élevé existant ils disent qu'il y a un réel risque de nuisance visuelle et de privation d'ensoleillement
- Ils proposent, pour rentrer dans les objectifs de densification, de réaliser plusieurs petits
- immeubles collectifs de moindre hauteur sans être opposés à l'opération envisagée, ils souhaiteraient rencontrer en amont le

Observations judicieuses à examiner par la commission d'élaboration du PLU. On peut penser que, dans une commune comme BALBIGNY où l'urbanisation reste « aérée », il ne soit pas utile de réaliser des ensembles collectifs de grande hauteur, mais plutôt aller dans l'esprit d'habitation accolées de hauteur limitée à R+2 dans les zones en périphérie du centre-bourg.

<u>Observation écrite et orale N° 13 de Mme TEPEKUYU au nom des CONSORTS MISIR</u>

Les consorts MISIR sont propriétaires d'une parcelle située à VALENCIEUX-Sud, à l'angle de la rue Jean-Claude RODAMEL et du chemin de CHASSAGNY, parcelle sur laquelle ils ont déposé un projet de division et d'aménagement il y a quelques années, projet qui a reçu un premier refus d'aménager en date du 22 avril 2013.

Madame TEPEKUYU a fait le rappel de l'historique de la nouvelle demande d'aménagement rejetée en date du 27 mai 2017 et du contentieux auprès du Tribunal Administratif qui oppose sa famille à la commune de BALBIGNY à ce sujet.

La famille a fait appel de cette décision auprès du tribunal administratif de LYON par l'intermédiaire du cabinet SELARL BLT DROIT PUBLIC (Maître William THIRY) de ST ETIENNE.

Elle dit ne pas comprendre le refus d'aménager, cette propriété étant totalement entourée de parcelles bâties à vocation pavillonnaire et que le terrain n'étant pas loué à un agriculteur (pas de bail en cours , parcelle non assujettie à la PAC)

Elle rappelle la volonté de sa famille de réaliser cette opération de division et d'aménagement.

Le commissaire-enquêteur a reçu copie d'un mémoire en réponse établi par l'avocat de la famille suite à sa requête initiale et à la réponse de la commune de BALBIGNY (Document visé en PJ 5)

Il apparaît :

- que la commune a émis un refus à l'époque, en raison notamment de la capacité insuffisante de la station d'épuration et de l'état de la révision du PLU non finalisée. Or, la station a été rénovée récemment et peut accepter les effluents liés au développement prévu au PLU, objet de la présente révision.
- que les terrains de la famille MISIR (parcelle 3011) sont, dans le projet de PLU, compris dans l'OAP de VALENCIEUX-SUD et pourront être aménagés sous conditions (prescriptions à prendre en compte par l'aménageur, le cabinet PIGEON-TOINON de FEURS).

que les terrains des consorts MISIR n'occupent qu'une partie de l'OAP de des consorts PRZYTARSKL. Un aménagement coordonné est donc nécessaire.

Bien que les PPA aient émis un avis demandant la requalification en zone A de ces parcelles, il semblerait raisonnable de conserver cette OAP qui d'une part mettrait fin au contentieux entre les consorts MISIR et la commune et d'autre part permettrait de combler une dent creuse, certes conséquente, dans une zone pavillonnaire. (la parcelle est complètement entourée de maisons individuelles en zone UC)

Observation écrite et orale N° 14 de M.ROZIER Denis, gérant de la société ADR

PASSION(station-service-garage)

Observation orale Nº 15

M.ROZIER intervient pour demander le classement en zone Ue de la parcelle 530 située en bordure de la voie SNCF contiguë à sa station-service qu'il vient d'acquérir à M.JONINON.

En effet, M.ROZIER a un projet important (près de 250 000, 00€)

Il a pour projet d'aménager dans un premier temps, deux aires de lavage, aménagement pour lesquels il a déposera ce mercredi 16 Mai un permis de construire. Ce service s'adressera aux professionnels et sociétés abonnés à « TOTAL-WOSK » qui possèdent un compte « GR ».

Il a l'intention d'aménager le reste de la parcelle pour stockage des véhicules accidentés ou en panne sur l'autoroute A89 et A72 prestation pour laquelle il est en contrat avec les A.S.F.

Suite à ma visite sur place du 28.05.2018, j'ai pu constater que ce terrain n'a plus aucun caractère agricole et constituerait, sans consommation excessive de terrain naturel une service en besoin de développement. Dans ce cadre, il serait nécessaire de prescrire une bande végétalisée en bordure de la voie SNCF côté NORD -EST et une autre côté SUD-EST en bordure du bâti existant, notamment la parcelle de Madame PIOLO qui pourra être ainsi isolée visuellement du stationnement des véhicules en dépôt sur le site.

Observation orale No 15 de M. JONINON Pierre

1-M. JONINON intervient pour appuyer la demande de M. ROZIER et demander le classement en zone Ue de la parcelle 830 située en bordure de la voie SNCF contiguë à sa station-service qu'il vient de lui vendre, signalant que sa société est en plein développement et qu'il convient de faire le maximum pour lui permettre cette évolution.

2-M.JONINON est propriétaire de la parcelle 163 située à CHANLAT dont une partie est prévue en zone AUe pour l'extension de la zone d'activités. Il rappelle que cette bande de terrains est contiguë à celle de l'ESAT qui pourra ainsi s'agrandir. Il dit que son fils est exploitant de la parcelle et que cette amputation ne lui sera pas préjudiciable, étant prévue de longue date.

Pas de commentaire sur cette observation.

Observation orale N° 16 de Mme Hélène PASCAL

Mme PASCAL réside 556, route de NERONDE, où elle possède une parcelle bâtie.

- 1-Elle constate que le découpage de la zone UC partage sa parcelle en zone constructible près des bâtiments et le surplus en zone Agricole. Ce découpage lui parait illogique et hypothèque une extension ou aménagement futur.
- 2-Mme PASCAL, qui est architecte à l'adresse précitée, intervient pour le compte d'un client dont la propriété est située au lieudit « LE MOULIN à VENT » qui souhaite réhabiliter et changer de destination un ancien bâtiment /grange existante. Ce bâtiment est identifié parmi les bâtiments pouvant changer de destination avec les n° 1 et 23
- -1 Autre cas de terrains passés d'un statut d'aménageable au statut de zone agricole ou naturelle. Pas d'arguments à émettre si ce n'est de préciser que cette décision s'inscrit dans la démarche de la loi ALUR qui préconise de « lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ».
- -2 Réponse donnée à la consultation du dossier de PLU.

PERMANENCE du 18 Mai 2018

<u>Observation écrite et orale N° 17 de MM. MAGAUD Christophe et MAGAUD Jean-Pierre</u>

M.MAGAUD Christophe, a une activité de chaudronnerie (10 emplois) à VALENCIEUX Sud. Ils sont venus se renseigner sur la situation de leurs terrains bâtis au regard du projet de PLU. Ils constatent qu'ils sont classés, pour partie en zone UE, mais comprennent mal que la totalité de

leurs parcelles 407 et 408 situées à l'arrière des bâtiments industriels actuels, ne soient pas classées zone UE (en A pour la partie NORD).

Ils disent que ces parcelles 407et 408 ne sont pas louées à un agriculteur et sont entretenues par le propriétaire M. Jean-Pierre MAGAUD. Elles ne seront donc jamais restituées à l'agriculture mais constituent une réserve foncière pour l'extension de leurs bâtiments industriels.

M.MAGAUD père dit avoir justement acquis ces parcelles avec une surface suffisante pour anticiper le développement de l'activité et l'extension des bâtiments. Il explique que le maire de l'époque, M.

BOURRAT avait insisté pour que l'entreprise en voie de développement, reste sur le territoire de la commune et qu'il fallait prévoir la possibilité de son extension. Dans cet objectif, un permis de construire avait été déposé en 2012 pour l'extension des bâtiments. Devant les difficultés rencontrées à recruter du personnel motivé et qualifié il a été décidé de mettre

en attente ce projet de construction. Hors cette année 2018, à court terme donc, M. Jean-Pierre MAGAUD a un gros projet de développement avec l'investissement sur une nouvelle machine de grosse capacité (découpage-laser « combiné/tube-tôle) nécessitant beaucoup d'espace (plus de 20,00mx10,00m pour la machine

seule). Cette machine devrait arriver en septembre 2018.

En conséquence, : ils demandent de prévoir la possibilité d'extension des bâtiments et de leurs abords pour ce projet important de développement (600 000,00€) avec en corollaire, l'absolue nécessité d'avoir autour des bâtiments des aires de circulation et de manœuvre importantes car ils reçoivent des poids lourds de gros gabarit et de grande longueur pour acheminer les produits fabriqués. Ils proposent en échange du classement en UE de la totalité des parcelles arrière(NORD), de restituer en zone A la partie avant(SUD) à la zone A, le prorata des surfaces étant ainsi très voisin ;ils indiquent que ces parcelles SUD appartiennent en biens propres à M. MAGAUD Jean-Pierre(aujourd'hui retraité), donc non située dans le périmètre du patrimoine de l'entreprise. Voir dossier très complet visé en PJ 9.

Les raisons invoquées par M. MAGAUD me semblent justifiées pour demander que toute la parcelle (partie NORD n° 407 et 408) affectée à l'entreprise soit classée en zone Ue, le besoin d'espace dans le cadre d'un projet avéré étant démontré, d'autant que l'entrepreneur entretien lui- même cette parcelle qui n'est pas louée à un agriculteur.

La proposition de rétrocession de la partie avant(SUD parcelles 404,2491,2492) constituée d'un parc arboré en zone naturelle est un point positif à prendre en compte

Observation écrite et orale N° 18 de M.PEURIERE Jérémy, PDG du magasin NETTO et M. ARCHIMBAUD Adrien chargé d'expansion dans le groupe IMMO.MOUSQUETAIRES Centre Est

Ils sont venus se renseigner sur les possibilités d'agrandissement et d'expansion du magasin NETTO situé à VALENCIEUX Sud.

Ils sont très surpris de constater:
1-la limitation de la zone UEc et le découpage arbitraire du zonage de la parcelle N°3571
2-des avis défavorables au développement du magasin formulées par une partie des P.P.A.
(Personnes Publiques Associées)

3-que le terrain au Nord du magasin soit prévu d'être classé en zone N alors qu'il n'a rien de

« naturel ».

Ils exposent:

- -que le magasin NETTO de BALBIGNY « marche bien » et arrive à saturation
- -qu'ils ont un projet de développement afin de recevoir la clientèle locale de
- BALBIGNY et villages alentour et ainsi éviter l'évasion de la clientèles vers FEURS ou ROANNE
- -que ce projet de développement sera créateur d'emplois
- -que ce projet d'extension est actuellement en cours d'élaboration , l'étude en est confiée à un architecte référencé dans le groupe IMMO-MOUSQUETAIRES Centre Est(cabinet BOUDET de VEAUCHE)
- -que pour cette extension, le besoin d'espace commercial est important à la fois pour l'intérieur du magasin que pour ses abords (aires de circulation et de parking, espaces verts, etc...)
- -qu'ils ont bien conscience, qu'au-delà de 1000m2 de surface commerciale, leur projet devra passer devant la CDAC
- -que ce développement avec classement de la totalité de la surface en zone UEc, ne va pas amputer la surface agricole de la commune cette parcelle appartenant déjà au magasin NETTO et n'étant pas dévolu à l'agriculture.

En conclusion,:

- -ils demandent que la totalité de leur parcellé 3571 soit classée en zone UEc afin de permettre la réalisation de leur projet en cours d'élaboration
- -ils disent que cette extension va contribuer à l'activité et à l'attractivité du territoire de BALBIGNY tout en créant de nouveaux emplois et qu'elle améliorera le confort-client avec de nouveaux espaces, avec des allées de bon gabarit, avec plus de choix et plus de diversification.
- -ils font remarquer que la parcelle 3759 bordant la parcelle NETTO au NORD en partie boisé, formera un écran végétal isolant l'activité commerciale de la zone pavillonnaire.

Demande justifiée par le projet de développement qui devra être déposé dans les meilleurs délais par , au minimum, un dossier d'APS(Avant-Projet Sommaire)

Observation écrite et orale N° 19 de M.GUILLARME Roger, Président de la société GPF

M.GUILLARME est venu faire part du souci qu'il a eu depuis plusieurs dizaines d'années de prévoir le développement futur de son entreprise en maîtrisant le foncier côté NORD au lieudit CHANLAT. Il constate que cette parcelle est classée en zone 2 AUe dans le projet de PLU et que la commune a bien pris en compte les besoins de son activité..

Il déplore que les P.P.A. demandent le reclassement en zone agricole de son terrain qu'il a acquis il y a 30ans et qui n'est pas loué à un agriculteur.

Une mare formant réserve d'incendie a été aménagée par l'entreprise sur ladite parcelle En terme d'emploi, il considère que ce projet de développement est important pour la commune, les maires successifs lui ayant donné leur appui pour la maîtrise et l'acquisition de cette parcelle comme

réserve foncière destinée au développement de son activité.. En conclusion, il demande fermement que cette parcelle soit maintenue en zone AUe, comme prévu au projet de PLU.

Cette parcelle est bien prévue en zone 2 AUe, mais les PPA demandent à surseoir à ce classement. Cette éventuelle mise en attente d'une parcelle entretenue par le propriétaire de l'usine qui a depuis plusieurs décennies cette réserve foncière pour le développement futur, ne sera jamais réellement rétrocédée à l'agriculture, d'autant qu'une réserve d'incendie y figure en son milieu et qu'elle n'est pas louée à un agriculteur, le propriétaire en assurant l'entretien.

Observation orale Nº 19 de M.GUILLARME Roger

M.GUILLARME intervient à titre personnel en tant que propriétaire au lieudit MONTEZIN (Chemin de la SIGNIERE) de la parcelle 2826 qu'il a achetée à M. FESCHE il y a environ 20 ans. Il a viabilisé les terrains et prévu l'accès sur la RD1 (route de NERONDE) et précise qu'il les a achetés comme « terrains à construire » comme ils étaient répertoriés sur les documents d'urbanisme précédents. Il estime légitime que cette parcelle soit réintégrée en zone UC, compte-tenu de ses projets d'aménagement (5 lots de 600m2) et de la présence des réseaux publics sans coût pour la commune en précisant « que ce terrain n'a aucun caractère agricole et ne le sera jamais », exploitant lui-même ses terrains.

Autre cas de terrains passés d'un statut d'aménageable au statut de zone agricole ou naturelle. Pas d'arguments à émettre si ce n'est de préciser que cette décision s'inscrit dans la démarche de la loi ALUR qui préconise de « lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Observation orale N° 21 de M.KAYGUN YUSUF

M.KAYGIN est propriétaire d'une parcelle bâtie (3109) au lieudit « LA SIGNIERE » .Il constate que son terrain est classé en zone UC au projet de PLU.

son tenain est classe en zone oc au projet de 500m2 ce qui est possible dans le cadre règlementaire de la zone UC.

Réponse donnée lors de la consultation du dossier, ne nécessitant pas de commentaire.

Observation orale N° 22 de M.JONINON Pierre

M.JONINON vient pour le compte de ses filles qui sont propriétaires des parcelles 1258 et 1261, actuellement inscrites dans la zone UEc du projet de PLU (abords du magasin CARREFOUR

MARAZET)
Elles souhaitent voir maintenues en UEc dans leur totalité ces parcelles(voir avis des PPA qui souhaitent limiter la surface de cette zone). Elles sont en relation avec le gérant M. FURTS qui souhaite préserver une réserve foncière pour le développement futur du magasin

Vérifier si terrain inscrit à la PAC Si un projet est arrêté, l a commune ne serait pas opposée à ce zonage UEc

Observation orale N° 23 de M. PIGEON Christophe géomètre à FEURS

M.PIGEON vient se renseigner pour le compte de clients pour lesquels il a établi des documents d'étude sur des terrains concernés par le projet de PLU

1-Propriété de M. COQUARD

Parcelle n° 3704 concernée par l'OAP de VALENCIEUX NORD zone 1 AUc.

M. PIGEON indique que ce terrain est situé au cœur du tissu urbain de la commune, limité par la RD 1082 à l'OUEST, par la voie ferrée à l'EST (sauf parcelle 2206) et par la zone pavillonnaire de VALENCIEUX au SUD.

A rapprocher de l'observation N° 4.

2-Propriété MISIR

Parcelle N°3011 Section C.-concernée par l'OAP de VALENCIEUX NORD

Il rappelle le certificat d'urbanisme positif obtenu en 2013 et diverses tergiversations liées au refus d'aménager fin 2013, notamment en raison de l'incapacité de la station d'épuration communale à traiter des effluents supplémentaires, puis un sursis à statuer donné par la commune dans l'attente de la révision du PLU. Il rappelle la procédure en cours auprès du T.A. de LYON suite à un recours présenté par un avocat pour le compte des consorts MISIR. Il prend connaissance des avis des PPA disant de supprimer cette OAP. Il demande le maintien de cette zone 1 AUC entourée sur ses 4 faces de constrictions pavillonnaires et dit que ce classement mettrait fin à la procédure judiciaire en cours. Il dit également qu'il va traiter l'ensemble de la zone dans le cadre des prescriptions de l'OAP(Ptés Consorts MISIR et consorts PRZYTRARSKI contigües et inscrites dans cette zone).

A rapprocher de l'observation N° 13 de Mme TEPEKUYU au nom des CONSORTS MISIR. La station d'épuration a été rénovée en 2017 et sa capacité peut prendre en compte les effluents supplémentaires engendrés par l'ouverture à l'urbanisation de cet OAP.

<u>3-Propriété PRZYTRARSKI</u>

Parcelles 423 et 425 section C-concernées par l'OAP 1 AUc de VALENCIEUX NORD Il rappelle

- -le 1er dépôt d'aménager présenté en octobre 2012 qui a reçu uns sursis à statuer
- -le CU positif délivré en juillet 2017 : le projet est qualifié « d'opération réalisable »
- -le dépôt d'un nouveau permis d'aménager en octobre 2017 qui a reçu un sursis à statuer pour cause de PLU en cours de révision

Il dit que pendant la période où ces terrains ont reçu des refus d'aménager, il s'est construit 3 habitations en face de ces parcelles et que, comme pour la parcelle MISIR, la zone pavillonnaire borde ce tènement sur ses 4 côtés.

M. PIGEON rappelle qu'il va intervenir auprès <u>des consorts MISIR et PRZYTRARSKI</u>, <u>qu'il va traiter</u> <u>la zone dans son ensemble pour ce projet d'aménagement faisant l'objet de l'OAP 1 AUc</u>

A rapprocher de l'observation No3 de Monsieur PRZYTARSKI Michel (OAP IAUc).

Observation orale No 24 de M.FURTS, gérant du magasin

«CARREFOUR-MARKET»

M.FURTS vient pour confirmer qu'il souhaite confirmer la possibilité de développement et d'extension de son magasin ainsi que de ses activités aux abords de celui-ci sur les parcelles 1258 et 1261, actuellement inscrites dans la zone UEc du projet de PLU.

Il souhaite les voir maintenues en UEc ces parcelles

(Voir avis des PPA qui souhaitent limiter la surface de cette zone).

A rapprocher de l'observation N°22 de M. JONINON; la commune serait favorable au classement de ces parcelles en zone UEc, dans la mesure ou le magasin CARREFOUR MARKET donnerait l'assurance d'un projet de développement.

Observation orale Nº 24 de M.MAGAUD Laurent

M. MAGAUD est propriétaire d'un tènement de parcelles à VALENCIEUX (P. 410/3107/3609/3722) Ces parcelles, autrefois classées en zone 1AUa sur le PLU précédent sont prévues d'être déclassées

en zone A (à l'exception de la P.2609).

Il dit que ces terrains ne sont pas loués à un agriculteur. M.MAGAUD précise qu'il a acheté ces terrains comme « terrain à construire » au prix fort, car il avait un projet d'aménagement et de viabilisation, et que ce déclassement représenterait pour lui une perte

nette importante. Il dit que tous les réseaux sont à proximité et que ce tènement est bordé par le lotissement « LE CLOS VERNAY » à l'EST, par la voie ferrée à l'OUEST et par la rue de VALENCIEUX(chemin des

LANDES) au NORD. Il rappelle que son terrain supporte la servitude d'écoulement du bassin d'orage du lotissement « Le

Clos Vernay ». Il demande que ses terrains restent en zone constructible comme ils le sont sur le PLU en révision..

Observation à rapprocher d'autres observations concernant la réduction des surfaces constructibles, bien que situées dans l'agglomération au sens du code de la route comme

à celui des portes d'agglomération du PLU. Si l'on peut comprendre la demande du propriétaire qui a investi dans ces terrains afin de réaliser une opération immobilière d'aménagement, il convient de rappeler que la prescriptions de l'Etat, du SCOT, de la CHAMBRE d'AGRICULTURE, s'est trouvée dans l'obligation de réduire de manière importante les surfaces de zones ouvertes à dans l'obligation de réduire de manière importante les surfaces de zones ouvertes à

Unrbanisation. Dans les années à venir seule une révision du PLU pourrait être envisagée au fur et à mesure du remplissage des zones constructibles, ce qui permettrait peut-être à retour à

un rythme plus important de permis de construire accordés à la commune chaque année par les instances précitées.

Observation orale N° 25 de M.JUNET Philippe

M. JUNET est propriétaire de terrains avec maison d'habitation au lieudit « Vers le Bois » ou « Pont CUISSARD » hors agglomération, en bordure du chemin de FELINES.

1-ll est venu signaler que, dans le réaménagement foncier datant de plusieurs mois, il ne retrouve pas une parcelle n°994 qui lui reviendrait.

2-II a demandé il y a quelques années un permis de construire pour la construction d'un tunnel pour abriter ses tracteurs et matériels divers. Il souhaiterait que cette autorisation lui soit accordée. Il n'est pas agriculteur. Sa propriété est située en zone A, il a pris connaissance des possibilités et des conditions de constructions annexes à l'habitation.

- 1. Observation hors sujet de la révision du PLU. Je lui ai conseillé, pour cette vérification cadastrale de prendre contact avec le service du cadastre à ROANNE.
- 2. En ce qui concerne son droit à construire un tunnel, n'étant pas agriculteur, il ne peut argumenter que cet équipement est lié à une exploitation. Cette demande pourrait toutefois être examinée avec bienveillance, car destinée à abriter du matériel agricole en zone rurale.

Observation orale et écrite N° 26 des Consorts FESCHE.

Mmes FESCHE sont propriétaires de parcelles N° C453/C2823/C3248, situées « AU LANDES » entre la RD1 (route de NERONDE) et la RD 10(Route de POUILLY-LES-FEURS).

Ces parcelles étaient, sur les documents d'urbanisme précédents, situées en zone constructible UC. Elles leur ont été léguées par leur père qui avait prévu l'aménagement de ce tènement par l'intermédiaire d'un cabinet immobilier. Tous les réseaux publics sont à proximité de ces terrains.

Un certificat d'urbanisme positif avait été accordé pour cette opération le 16.02.2012. Le permis d'aménager déposé à la suite a subi un refus pour sortie non acceptable sur la RD1, avec prescription de sortie sur la RD 10. Sortie prévue et aménagée alors.

Le 4 février 2013, une nouvelle demande de permis d'aménager a été présentée à la commune. Si l'accès sur la RD10 convenait parfaitement, la demande a fait l'objet d'un nouveau refus, cette fois pour capacité insuffisante de la station d'épuration d'eaux usées, saturée.

Les consorts FESCHE se disent très déçus de ce cheminement de leur dossier : « nous avons l'impression de nous être fait mener en bateau par la commune, nous avons l'intention de nous battre pour l'aboutissement de cette opération pour laquelle nous avons subi un préjudice important, de l'ordre de 200 000,00€). Nous avons fait une observation sur le registre de concertation ouvert en mairie avant la finalisation du PLU dont il n'a pas été tenu compte ».

Elles vont faire parvenir au commissaire-enquêteur un document explicatif par internet. Visé en PJ 10.

constructibles, bien que situées dans l'agglomération au sens du code de la route comme Observation à rapprocher d'autres observations concernant la réduction des surfaces

no peut comprendre la demande des propriétaires qui ont rappelé l'historique et les à celui des portes d'agglomération du PLU.

divers reports de décisions qui pourraient être prise en compte.

CHYMBRE d'AGRICULTURE, s'est trouvée dans l'obligation de réduire de manière nouvelles dispositions de la loi ALUR, des prescriptions de l'Etat, du SCOT, de la Il convient toutefois de rappeler que la commune, contrainte devant les prescriptions des

mesure du remplissage des zones constructibles pour réincorporer ces parcelles Dans les années à venir, seule une révision du PLU pourrait être envisagée au fur et à importante les surfaces de zones ouvertes à l'urbanisation.

Observation écrite Nº 27 par courrier de Madame RONDEPIERRE Jenny

parcelle 1044 est incluse dans la zone UC alors que la parcelle 1043, viabilisée et non exploitée par familial en vue de construction, sont traitées différemment dans le zonage du projet de PLU. Seule la Elle constate que ces parcelles contiguës, qui avaient été découpées dans le cadre d'un partage Concerne les deux parcelles A 1043 et A 1044 dans l'agglomération de BALBIGNY « Lachat-Sud »

Elle se dit étonnée de ce classement, en raison de la situation de cette parcelle la plus proche de la un agriculteur est prévue en zone agricole.

RD 1082aex-RN82) qui n'est pas hors agglomération.

(f.L.q ne èsiv) agrand du baupoque du partage (visé en Élle remet le plan et l'époque du partage (visé en l'action de l'action de l'action de l'action de la company de la

parcelle située en bordure de la RD 1082 pour laquelle elles sont copropriétaires indivis A rapprocher de l'observation No I de Madame MATHELIN Jean : il s'agit de la même

PERMANENCE du 30 mai 2018

Observation orale No 28 de Melle AFONSECA Gaelle

bâtie au lieudit « LES CHESSIEUX OUEST » en vue de son acquisition éventuelle avec le projet MIIe AFONSECA est venue se renseigner sur la situation , vis-à-vis du projet de PLU, de la parcelle

comme <u>« bâtiment pouvant changer de destination ».</u> A la consultation du plan de zonage, cette parcelle , située en zone A, est identifiée avec le $\overline{N^\circ 4}$ d'aménagement du bâtiment existant.

UIA ub noisivèr al eb noitadorqqa sérqa, eldasganéma emmos envisagé afin de connaître les prescriptions exactes relatives à ce bâtiment identifié Conseil donné par la C.E.: présenter une demande de certificat d'urbanisme sur le projet

Observation orale et écrite N° 29 de M.VALFORT Robert

M.VALFORT intervient au nom des consorts VALFORT, propriétaires de la parcelle C 471 de 1685m2 au lieudit »LA TOUR ».

Sur cette parcelle avait été accordé un permis de construire il y a plusieurs années auquel il n'a pas été donné de suite. Il est donc devenu caduc.

A la consultation du plan de zonage, M.VALFORT note que le projet de giratoire annoncé par la mairie (lettre de M. REGNY, maire en date du 29.12.2009) a été abandonné.

Il note également que cette parcelle située en bordure de la RD1, dans le périmètre de l'agglomération, est prévue d'être classée en zone A (agricole). Il déplore que cette parcelle soit devenue inconstructible, la zone UC étant très proche.

Il fait état d'une rencontre à la mairie de BALBIGNY le 13 septembre 2017 avec « un monsieur » qui lui avait laissé entendre que son terrain allait être constructible ar le projet de giratoire qui le grevait était abandonné.

LI dit que cette parcelle, sur le PLU précédent était classée en zone AUa(aménageable dans le cadre d'une opération d'ensemble)

Ce terrain est entretenu par un agriculteur, mais ne fait pas l'objet d'un bail.

En conséquence, il demande l'intégration dans la zone UC de sa parcelle qui touche cette zone dans sa partie OUEST sachant qu'elfe dispose d'un accès et des réseaux publics sur la RD1. Il dit « que cette affaire date depuis plus de 20 ans et que sa famille, pour des raisons de transmission successorale, souhaiterait la voir résolue ».

Il s'agit du même cas de figure que celui des consorts FESCHE, auteurs de l'observation n°26 concernant des parcelles précédemment constructibles déclassées en zone A. Elles jouxtent la zone UC, et sont concernées par la réduction des surfaces constructibles, bien que situées dans l'agglomération au sens du code de la route comme à celui des portes d'agglomération du PLU.

Observation orale N° 30 de M.LYONNET Jean-Yves

M.LYONNET, agriculteur à LACHAT- NORD, exploite la ferme du TILLEUL

Il signale des points particuliers qui méritent un ajustement du plan de zonage :

1-L'accès à la parcelle N° 66 qu'il exploite a été englobé dans la zone UC ,prévue en linéaire de part et d'autre de la voie communale. Cet accès fait partie intégrante de cette parcelle 66 et constitue le seul accès pour l'exploitation de celle-ci.

Cette partie devrait donc être sortie de la zone UC pour l'affecter en zone A comme la totalité de la parcelle.

2-Un peu plus au SUD sur la même parcelle 66, il existait, sur le document d'urbanisme précédent, un emplacement réservé pour une voirie, qui apparaît d'ailleurs cadastralement sur le fond de plan. Ce projet de voie est abandonné, mais classé en zone UC. En conséquence, M. LYONNET demande que cette partie de parcelle située au SUD de sa parcelle soit classée en zone A et intégrée à sa parcelle 66, la configuration géométrique de l'ensemble lui permettra ainsi une exploitation plus pratique.

3-M.LYONNET signale la présence d'une maison sur la parcelle N° 89 située au SUD de sa parcelle N°66, maison d'habitation qui ne figure pas sur le plan de zonage. 4- Enfin en conclusion, M. LYONNET dit « adhérer pleinement à l'avis de la CDPENAF concernant

les zones AUe puisqu'il n'y a pas de projets avérés ». Il pense également que, en matière d'aménagement de zones à vocation d'activité économique, tout doit être mis en œuvre pour réhabiliter le site SAMRO qui ne consommerait aucun terrain agricole

Points 1 et 3 : demande justifiée pour des rectifications cartographiques évidentes $\frac{Points}{Point}$: il convient de vérifier si la suppression de l'accès à la parcelle de l'ancien projet de voie (et son rattachement à la parcelle agricole), n'hypothèquerait pas l'accès à des

parcelles voisines

Point 4: réflexion personnelle.

Observation orale No 31 de Mme PIOLO Marie-Claude

Mme PIOLO est propriétaire d'une propriété au lieudit « TARDIVON » (aussi appelé

parfois « TUINON » ou « LA VILLE » . A la consultation du plan elle constate que sa parcelle bâtie N° 612 est classée en zone A(agricole)

Elle est également en zone inondable. A entendre Madame PIOLO, il semblerait que seule sa parcelle ne soit pas constructible en partie alors que les parcelles voisines de MM.FESCHE Jean-Claude te JONINON Pierre seraient situées en zones constructible. Elle n'a pu repérer précisément sur le plan de zonage qui lui est apparu très touffu, presque illisible, les parcelles concernées, de même que les voies de communication qui sont très mal identifiées et mal représentées.

Elle dit que sa parcelle arrive jusqu'au nouveau cimetière (celui-ci d'ailleurs très mal figuré sur le plan), ce qui rester à vérifier, la zone UC bordant ce secteur.

Il convient donc de bien identifier sa partie de parcelle qui pourrait être contigüe aux parcelles FESCHE et JONINON, la recherche des numéros de parcelles concernées ayant été laborieuse. Je confirme que le manque de contraste dans la cartographie, la représentation très peu lisible des cimetières et édifices publics (Mairie, Eglise) et des voies de communication, rend peu aisée la recherche des terrains par le public.

Observation orale N° 32 de M.PHILBOIS Stéphane

M.PHIBLBOIS intervient pour le compte de la S.C.I. GLAC qui est propriétaire de la parcelle 3612 située 2 place Frédéric LANGLADE (à l'arrière du cinéma)

Cette parcelle où est installé son cabinet de kinésithérapie est située en centre-bourg, dans la zone UB du projet de PLU.

Il a un projet d'acquisition de la parcelle voisine n°1298 pour une utilisation liée à son activité. Il a consulté le règlement de la zone UB et les conditions qui s'appliquent à une construction ou à

une extension de bâtiment.

Pas de commentaire particulier si ce n'est que ce tènement est concerné par l'application des prescriptions de la zone UB du centre-bourg.

Observation orale N° 33 de M. AUDOUARD Pierre

M.AUDOUARD est propriétaire de la parcelle N° 1223 rues du 8 mai 1945 (RD 1082).

Cette parcelle est également bordée à l'OUEST par la rue PASTEUR.

Il est venu se renseigner sur les possibilités de réaliser une division de parcelle afin de détacher un lot pour construction.

A la consultation du plan il note que sa parcelle est située en zone UB, également <u>en zone</u> inondable, (donc aménageable sous conditions_ après consultation des services gestionnaires de la zone submersible).

Il a consulté la pièce du dossier concernant la zone inondable et notamment les prescriptions spécifiques qui pourraient s'appliquer.

Il signale que 3 maisons d'a habitation ont été édifiées tout récemment sur des terrains situés à un niveau altimétrique plus bas que celui de sa parcelle.

Conseil donné par la C.E.: présenter une demande de certificat d'urbanisme sur le projet envisagé afin de connaître les prescriptions exactes relatives à la zone inondable de cette partie de la zone UB.

Observation orale N° 34 de M. VELEZY Michel

M .VEZELY est venu se renseigner sur les possibilités de construction sur la parcelle N° 1298 .située place Frédéric LANGLADE à l'arrière du cinéma (terrain et garages), parcelle qu'il envisage d'acquérir.

Cette parcelle est située en centre-bourg, dans la zone UB du projet de PLU. Il a consulté le règlement de la zone UB et les conditions qui s'appliquent à une construction ou à une extension de bâtiment

Observation à rapprocher de la N° 32 concernant la même parcelle 1298 située zone UB.

Observation orale et écrite N° 35 de M. Mme GIRAUD René

MM.et Mme GIRAUD résident à MONTEZIN-LA SIGNIERE, Impasse des glycines où ils sont propriétaires d'un tènement de parcelles prévues en zone A sur le projet de PLU. Ils font diverses remarques :

- -ils considèrent qu'inscrire en zone agricole une maison d'habitation et son jardin attenant est un non-sens
- 1. ils sont propriétaires de la totalité du tènement non bâti et dont ils ont donné le droit d'exploiter à leur fils, M. GIRAUD Vincent, agriculteur dont le siège d'exploitation est situé sur la commune voisiné de NERVIEUX
- -lls déplorent que lors d'un changement d'affectation aussi important des terrains, les propriétaires ne soient pas directement consultés et informés
- -ils rappellent que l'ex- ZAC du LEVANT qui comprenait une partie de leur propriété a coûté en

études une somme très importante (de l'ordre de 220 00,00€) i-ils considèrent que l'on ne peut pas avoir une vision à long terme sur le développement économique de la commune si l'on change d'option tous les 5/6 ans

2. Enfin sur un autre secteur, dans la zone d'activités de LACHAT, ils signalent le problème de l'accès communale. Ils préconisent un accès direct en ligne droite sur la VC de CHANLAT qui éviterait le contournement du bâtiment GIRAUD loué à la société FONTENAX.

Hors considérations personnelles, les demandes de MM.GIRAUD portant sur deux points principaux :

I. Observation sur secteur MONTEZIU LA SIGNIERE et zone de l'ex-ZAC du

Il s'agit du même cas de figure que celui des consorts FESCHE, auteurs de l'observation no concernant les parcelles précédemment constructibles déclassées en zone A. Leurs terrains jouxtent la zone UC, et sont concernées par la réduction des surfaces

constructibles.

2. Observation sur secteur ZA de CHANLAT: Proposition de M.GIRAUD à examiner par la commune pour cette éventuelle modification de l'accès au bâtiment occupé par la société FONTENAX, modification qui ne pourra évidemment être prise en compte que dans le réaménagement du site SAMRO.

Observation orale No 36 de M.CARBON Jean-Paul

M.CARBON vient se renseigner sur le classement de sa parcelle 2189 et de son dépôt situé rue SALARDON, près de la salle de sports et du stade.

Il constate que cette parcelle et le dépôt (loué à un carrossier) sont prévus d'être classés en zone UL (zone urbaine a vocation d'équipements et de services)

S'il comprend que la partie la plus proche de la salle de sports soit un jour annexée à celle-ci, il demande que la partie EST de sa parcelle (en front sur la RD 1082, soit classée en zone UC

Cette proposition de réduction de la zone UL, avec rattachement d'une petite partie EST qui borde la RD 1082 à la zone UC paraît logique, dans la mesure où la commune n'a

constructible pour un pavillon d'habitation.

installations sportives et de loisirs.

Observation orale No 37 de M. DARMET Robert

M. DARMET est agriculteur au lieudit MARIGNY où il a son siège d'exploitation et sa maison d'habitation. (Ferme sur Parcelles 44 et 45).

sports, la partie OUEST (dépôt) pouvant être dans l'avenir aisément annexée aux

pas de besoins aussi importants pour le développement de la zone UL autour de la salle de

Sa Propriété est bordée au SUD par l'autoroute A89.

Il formule une requête liée aux nuisances sonores importantes, voire intenables d'après lui, générées par la circulation sur l'A89, notamment par vent de SUD perçues depuis sa maison d'habitation. Celleci est également très proche de la ligne EDF de haute tension (63 kv).

Uniquement pour ces raisons de nuisances il demande l'autorisation de construire une petite maison de plain-pied en un point plus éloigné (au NORD) de sa propriété afin de s'éloigner de la zone bruyante de l'autoroute.

Il a bien conscience que cette maison serait située en zone A, mais étant un agriculteur qui a été fortement touché par l'A89 et qui a subi un préjudice certain, il souhaite la compréhension de la commission chargée de la révision du PLU pour obtenir un accord exceptionnel de déplacement de sa résidence principale.

Il précise qu'il a entrepris plusieurs démarches auprès de la Société VINCI, notamment pour des aménagements anti-bruit, tels merlons de terre végétalisés, etc., mais cette demande n'a jamais été prise en considération.

Demande très particulière pour construction d'une maison d'habitation, hors siège de l'exploitation initiale, liée aux nuisances créées par l'autoroute A89 qui pourrait être examinée avec une bienveillante attention par la commission d'élaboration du PLU et les services instructeurs des affaires d'urbanisme.

Il convient de vérifier si M.DARMET Robert a toujours un statut d'agriculteurexploitant, ce qui pourrait être un motif supplémentaire pour la prise escompte de sa demande, uniquement conséquente à la création de nuisances sonores engendrées par la construction récente de l'A89, et de la fin de non-recevoir émanant des ASF (Sté VINCI).

La commune qui comprend le problème de nuisances autour de l'autoroute, précise qu'elle n'a pas été associée aux demandes de M.DARMET auprès de la Société VINCI.

Observation orale N° 38 de M. GOUPY Gilles

M.GOUPY est venu se renseigner sur la situation du terrain appartenant à son épouse Mme GOUPY Janine née TRIOMPHE, situé au lieudit LES SICOTS, près du PONT CUISSARD(route de FELINES) Il s'agit de la parcelle ZN 78 qui était d'après lui en zone UC sur le PLU précédent actuellement en révision.

Il constate et déplore que le projet de PLU classe ce terrain en zone A.

En effet, il aurait souhaité « que la partie qui borde la zone UC reste constructible car ce déclassement constitue une perte sèche importante pour ce couple de retraités à revenus modestes qui considéraient cette parcelle comme réserve financière en cas de coup dur ».

Il s'agit du même cas de figure que d'autres demandes de propriétaires de parcelles précédemment constructibles et déclassées en zone A. Elles sont très voisines de la zone UC.

Il convient de rappeler que la commune, devant les prescriptions des nouvelles dispositions de la loi ALUR, de l'Etat, du SCOT, de la CHAMBRE d'AGRICULTURE, s'est trouvée dans l'obligation de réduire de manière importante les surfaces de zones ouvertes à l'urbanisation.

HOLS DEBUNDACES

Observation écrite n°39 par courrier en date du 29 Mai, de la société

« groupe PIERRE VAL », projeteur immobilier

Son représentant, M. Lionel GENTET fait part d'un projet d'aménagement sur la zone NORD de l'OAP AUb de CONCILLON et joint à son courrier un plan d'avant-projet d'aménagement (visé en P.J.8)

L'attention du projeteur est attirée sur les prescriptions de la zone et de l'OAP de CONCILLON (NORD), notamment en matière de hauteur des bâtiments.

Observation orale et écrite n°40 de M. Yves BALANDRO gérant de la société M.B.I. et Cie (projeteur-maître d'œuvre immobilier) reçu par le commissaire-enquêteur sur le dernier jour de l'enquête, concernant un projet d'aménagement sur la partie SUD de l'OAP 1 AUB de CONCILLON. Il a commenté son projet et remis un dossier détaillé de l'aménagement envisagé.(visé en PJ. 12) accompagné d'une lettre explicative.

accompagne d'une retire expircative. Dans sa synthèse : la société MBI et Cie, afin de permettre une réalisation rapide de la 1ère tranche de cette opération, exprime les demandes suivantes :

1. <u>Prévoir un phasage progressif de réalisation</u> avec une 1 ère tranche qui lancerait l'opération le plus tôt possible. Cette 1 ère tranche a été présentée à la commune

- 2. Aménagement ou suppression des contraintes liées à la qualité environnementale (% de constructions à énergie passive exigé lui paraissant d'un coût trop élevé alors que l'on demande en même temps des logements dits sociaux, dont le coût devra être plus modeste) dans cette 1 êre phase, uniquement prévues dans le secteur sociaux, dont le coût devra être plus modeste) dans cette 1 êre phase, uniquement prévues dans le secteur SUD, alors que cette 1 êre tranche s'appliquant sur 20% des terrains, représenterait 80% des SUD, alors que cette 1 êre l'anche s'appliquant sur 20% des terrains, représenterait 80% des
- infrastructures

 3. Revoir le tracé de la voie « mode doux » (ou mode actif) afin de ménager une configuration géométrique correcte nécessaire à l'aménagement, cela tout en conservant la trame ou coulée verte qui sera quelque peu modifiée dans sa partie SUD OUEST. Cette réduction pourra être compensée par une bordure verte(haie arbustive) latéralement à la voie principale d'accès à compensée par une bordure verte(haie arbustive) latéralement à la voie principale d'accès à
- l'ensemble prévue côté EST.

 4. <u>Aménagement de la règlementation de l'OAP</u> concernant l'habitat individuel groupé ou intermédiaire afin de permettre la réalisation d'une première tranche dans une densité intermédiaire qui permettrait de lancer véritablement l'opération.
- Adaptation du calcul de la densité. En effet, si l'on applique la contrainte de 30 logements à l'hectare sur la seule 1 ère tranche, il serait légitime de déduire préalablement les surfaces destinées à la conservation de la coulée verte ainsi qu'à la réalisation des parties communes,

la voie principale d'accès et la voie « mode doux » qui font partie les aménagements structurants de l'ensemble de l'opération.

6. <u>Revoir la date de réalisation prévue en 2020 pour cette 1ère tranche</u> afin de lancer l'opération le plus tôt possible.

L'aménageur a présenté son projet à la commune qui semble adhérer à cette proposition de phasage des travaux dans l'OAP de CONCILLON-SUD. Il semblerait judicieux d'entériner la possibilité de prévoir une première tranche, avec les demandes formulées. En effet, le début de l'aménagement (1ère tranche) doit prendre en compte des travaux importants utiles à l'ensemble l'opération. Il conviendrait d'en tenir compte quant à l'adaptation du calcul de densité (intégration des parties communes à l'ensemble). Idem pour la date de réalisation de la 1ère tranche.

Observation écrite n°41 par courrier en date du 23 Mai, de Monsieur Stéphane BALZANO qui projette d'acquérir une maison rue Paul BERT, parcelles N° A 635 et A 636 (visée en PJ.13).Le terrain en question est situé en zone UC.

M.BALAZO souhaiterait y construire des garages, un abri à bois, une piscine et réaliser l'agrandissement de la maison existante. Le règlement de la zone UC s'y appliquant n'interdit pas ces aménagements dans cette zone de périphérie immédiate du centre, mais situées en zone inondable.

Il conviendrait préalablement à l'élaboration d'un projet, de déposer un certificat d'urbanisme en mairie (ce qui a été conseillé au demandeur) afin de connaître les prescriptions exactes en matière d'inondabilité (conditions s'appliquant aux terrains situés en zone de grand courant ou de faible courant A ou B, ces zones n'apparaissant pas clairement sur le plan de zonage).

• Observation orale n°42 faite directement aux élus par une personne (information donnée par M. Le Maire et Madame l'Adjointe à l'Urbanisme): Remarque concernant le linéaire commercial prévu en bordure de la rue du 8 Mai. Il serait souhaitable de supprimer la petite section au SUD du carrefour central (RD 1082/RD 1) afin de ménager la possibilité de rénovation ou d'aménagements dans les anciens commerces, cette zone ne devenant alors pas spécialement dévolue à l'activité commerciale.

Il serait peut-être envisageable, dans ce secteur au SUD du carrefour principal d'adapter le règlement de la zone UB du centre-ville pour permettre, soit l'aménagement en logements du front bâti en bordure de la RD 1082 constitué par les anciens commerces, soit l'ouverture de nouveaux commerces (zone mixte).

• Observation n°43 après consultation de la commune de BALBIGNY par le commissaireenquêteur

Remarque concernant une rectification qu'il conviendrait d'apporter au plan de zonage suite à

une erreur dans la cartographie de la zone UC des SICOTS. En effet la parcelle n° 65 y est figurée en zone agricole alors que ce lot a fait l'objet d'un Permis d'Aménager pour y réaliser une construction qui est en cours de validité(2018).

Règularisation à réaliser sur le plan de zonage

Observation orale et écrite n°44 de la Commune de BALBIGNY

La commune, au nom du conseil des sages, fait état du travail de la commission « petit remarquables qui n'y figurent pas et mettre à jour cet inventaire. la liste des édifices n'est pas exhaustive et pourra recevoir quelques rajouts en fonction de la fin des investigations par la commission. Le CR de la réunion du 30/05/2018 est visé en PJ ainsi que les photos des puits identifiés. Pas de commentaire particulier si ce n'est que la liste définitive devra être dentifiés. Pas de commentaire particulier si ce n'est que la liste définitive devra être identifiés. Pas de commentaire particulier si ce n'est que la liste définitive devra être dentifiés. Pas de commentaire particulier si ce n'est que la liste définitive devra être nurêtée lors l'examen des observations et du rapport d'enquête par la réunion de bilan de l'enquête publique afin que le document soumis à approbation intègre les rajouts éventuels des édifices identifiés (pages 141 à 145 du rapport de présentation)

1.6. PIECES JOINTES ou courriers adressés au commissaire

: ınəşənbuə

- (P.J.1). Plan de division concernant l'observation n°1 de Mme MATHELIN
- (P.J.2) Lettre de M. PZYTARSKI confirmant et expliquant sa demande formulée en observation n°2
- P.J.3) Plan de composition remis par M.COQUARD\ observation n°3
- Plan sommaire de division remis par M. Mme PRESLE /observation n°4
- (P.J. 5) Lettre de M. CHARVIN auteur de l'observation N°7
- (P.J.6) Lettre explicative de M.GALICHET et Mme DELORME. Auteurs de l'observation n° 8 d'être classée en zone A. demandent la réintégration de leurs parcelles située en zone A.
- (P.J.7) Lettre de requête/document explicatif envoyé par Mme RONDEPIERRE concernant les parcelles 1043 et 1044 situées en agglomération (voir observation n° 1 et n°27).
- (P.J.8) Requête et dossier adressé par la société « groupe PIERRE VAL », projeteur immobilier concernant un projet d'aménagement sur la zone NORD de l'OAP AUB de CONCILLON.
- (P.J.9) Requête et dossier remis par M.M. MAGAUD Christophe et Jean-Pierre suite à leur observation N°17.

- (P.J.10) courrier de Madame Véronique CHAVEROT, Conseillère Départementale, concernant le terrain du magasin NETTO en complément de l'observation écrite et orale N° 18 de M.PEURIERE Jérémy, PDG du magasin NETTO.
- P.J.11) Requête et dossier remis par les consorts FESCHE suite à leur observation N° 26.
- P.J.12) dossier remis par M. Yves BALANDRO gérant de la société M.B.I. et Cie (projeteur-maître d'œuvre immobilier) concernant un projet d'aménagement sur la partie SUD de l'OAP 1 AUB de CONCILLON (voir observation N°40).
- (P.J.13) courrier de Monsieur Stéphane BALZANO qui projette d'acquérir une maison rue Paul BERT, parcelles N° A 635 et A 636(voir observation N°41).
- (P.J.14) CR de la commission « petit patrimoine » concernant la mise à jour de l'inventaire des édifices remarquables (puits, croix, etc.), avec photos des puits.

1.H –Consultations et investigations complémentaires réalisées par le commissaire enquêteur

- Le lundi 14 Mai 2018 à 8h, j'ai effectué seul, une visite complémentaire des abords bâtis (urbanisation pavillonnaire) de la zone AUc de VALENCIEUX Sud(Ptés consorts MISIR et consorts PRZYTARSKI, de la zone AUL et de la zone AUc de VALENCIEUX Nord(Pté COQUARD).
- Le 28 Mai 2018 à 8h30 je me suis rendu sur le site de la zone d'AUe de CHANLAT et de la zone AUe relative à la station-service ADR PASSION toujours sur le secteur de CHANLAT, afin de me rendre compte de la configuration des parcelles suite aux observations reçues concernant ces secteurs J'ai également visité le secteur LASIGNIERE-MONTEZIN et le secteur bordant la RD 1 en direction de NERONDE(Propriétés MAGNIN, GUILLARME, GIRAUD, FESCHE, PASCAL, VALFORT).
- Le 18 Mai 2018 à 18h15 en fin de permanence N° 3 nous avons fait un point rapide, verbalement en fin de la dernière permanence, avec M.DUPIN, Maire sur les observations recueillies auprès du public. Nous avons convenu d'un rendez-vous pour un examen point par point des observations émises, fixé au dernier jour de l'enquête le 5 Juin
- Le mardi 5 Juin, j'ai présenté à M.DUPIN(Maire) ainsi qu'à Mme LYONNET(Adjointe à l'urbanisme) l'ensemble des observations reçues et reçu la position de la commune

pour chacune d'elles.

 Le PV de synthèse des observations recueillies a été remis à la mairie de BALBIGNY par mes soins le 7 Juin 2018.

Rapport remis le 5.07.2018 Le commissaire-enquêteur,

N.LAURENT

Commune de BALBIGNY

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la révision du PLAN LOCAL d'URBANISME

qui s'est déroulée du 3 Mai au 5 juin 2018

CONCLUSIONS motivées

du Commissaire - Enquêteur

A-Préambule de présentation

La commune de Balbigny se situe au cœur du département de la Loire, entre l'agglomération Roannaise et l'agglomération stéphanoise. Elle fait partie de l'arrondissement de Roanne. Elle est implantée en bordure NORD-EST de la plaine du FOREZ, adossée sur les premiers contreforts des Monts du LYONNAIS

D'une superficie de 1 698 ha, Balbigny est limitée à l'Ouest par une frontière naturelle, le fleuve Loire et à l'EST par les communes de Néronde et ST Marcel-de-Félines. Le territoire est structuré autour de l'enveloppe urbaine et de paysages bocagers où dominent les prairies.

La population actuelle de BALBIGNY est de 2957 habitants (2015).

Balbigny accueille en sa partie Nord un échangeur autoroutier, de l'A89, permettant de rejoindre les Agglomérations roannaise, clermontoise, stéphanoise et lyonnaise, lui offrant un positionnement stratégique de carrefour.

La commune de Balbigny fait partie de la Communauté de Communes de FOREZ-EST Est également inscrite dans le périmètre du **SCOT de SUD-LOIRE**.

L'observation des dynamiques démographiques qui touchent la commune de Balbigny, mettent en avant :

- Une évolution démographique en progression constante, à l'exception de la période 1982-1990,
 marquée par des restructurations économiques sur le territoire; de la période 1999-2007, impactée
- par un important phénomène de décohabitation.

 Un ralentissement de la dynamique démographique constatée au début des années 2000, alors que
- la moyenne intercommunale progresse, sur la même période.

 Une forte augmentation de la croissance démographique depuis 2007 (+1,9%/an), qui peut s'expliquer en grande partie par l'approbation du PLU libérant ainsi des espaces

constructibles, et l'arrivée de l'autoroute A89, avec un échangeur implanté à Balbigny.

Devant les nouvelles mesures règlementaires (lois ALUR notamment) et l'encadrement du SCOT en matière de création de logements, <u>le projet de PLU marque un très net ralentissement du rythme des constructions programmées à moyen terme</u>.

B-Analyse des observations recueillies Sur les AVIS des Personnes Publiques Associées

Beaucoup d'observations, de demandes de rectifications, de corrections, de justifications ou de demandes de compléments, sont observées dans ces avis. La commune va faire procéder à ces rectifications.

Toutefois, de même que la population venue faire des observations, la commune constate que les orientations d'aménagement et de programmation(OAP) prévues au projet de PLU et mises en forme avec les services tout au long de l'élaboration de la révision ont reçu, in fine, des avis défavorables des PPA demandant les reclassements en zones naturelles ou agricoles des OAP.

Ces positions concernant des terrains ne présentant pas un enjeu agricole fort entourés de zones UC, ne sont pas comprises localement. Je partage ce sentiment d'incompréhension.

Avis de l'ETAT

Avis M. Le Sous-préfet de ROANNE par délégation de M. le Préfet de la LOIRE .Avis favorable sous réserves en date du15/03/2018

- Reclasser la zone 1AUc de Valencieux Nord en zone naturelle
- Reclasser la zone 1AUc de Valencieux Sud en AU strict
- Compléter les OAP sur la thématique des logements sociaux
- Limiter les zones UE et UEc de Valencieux Sud à l'emprise existante
- Reclasser la partie Ouest de la zone UEc de Tuinon en zone agricole
- Reclasser les zones 1AUe et 2AUe en zone agricole
- Réduire les zones 1AUL de Valencieux Nord et Sud

Avis de l'Etat au titre de la demande de dérogation vis-à-vis du SCOT : arrêté accordant la dérogation en date du 17 Avril 2018.

<u>Avis de La CDPENAF</u> (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers): avis favorable sous réserve de

- Reclasser la zone 1AUC Valencieux Nord en zone N
- Reclasser la zone 1AUC Valencieux Sud en zone AU stricte
- Limiter la zone UE de Valencieux Sud à l'existant
- Réduire au strict nécessaire les zones 1AUL de Valencieux Nord et Sud
- Reclasser les parcelles n°1258 et 1261 de la

Commentaires s'appliquant communément aux avis de l'ETAT, de la CDPENAF et de la CHAMBRE d' AGRICULTURE

Zones AUc et 1 AUc: font partie des OAP prévues par la commune lors de l'élaboration du PLU (voir commentaire global en introduction)

Zones Ue de VALENCIEUX: prescriptions difficiles à comprendre, tant par les exploitants(Ets MAGAUD et NETTO) ont les entreprises sont propriétaires de leurs terrains qu'ils entretiennent eux-mêmes

Zone AUL de VALENCIEUX Sud La commune, qui prévoit à) long terme, la construction d'une maison destinée aux associations, est d'accord pour <u>surseoir à</u> <u>ce classement AUL.</u>

Zone AUe de TUINON (parcelle jouxtant le supermarché)): s'il n'y a pas de projet avancé, voir pour classement en AU stricte comme demandé, ce qui n'hypothèque nullement l'avenir en matière de développement du magasin CARREFOUR.

atnouparion conséquente (snizu'l ab noitostorq al a sill) sibnsoni'b avec présence en son milieu d'une réserve et entretenue par le dirigeant de celle-ci, l'agriculture car appartenant à l'entreprise La parcelle GPF ne sera jamais rendue à extension de l'entreprise GPF d'autre part. terrains(Projet ESAT d'une part et Extensions actèes par la commune sur es artie de ma zone d'activités de CHANLAT. Innsinf solloorng: 9UA 2 to 9UA I sonoZ

Département de la LOIRE et de certaines Le financement en place du côté du inmèdiate de celui-ci. équipement public qui sera à proximité contigüe au collège et constituant un projet de salle polyvalente déjà bien avancè Zone AUL de VALENCIEUX Nord:

A conserver en 1 AUL

instances.

- Reclasser la zone 1AUe (extension de la zone l'attente d'un projet avérè zone UEc de Tuinon en zone AU stricte dans

- Reclasser la partie non aménagée de la zone A eovinge anoz ne (falnah) eb
- l'existant - Limiter la zone UEc de Valencieux Sud à A elociteur de Chanlat) en zone agricole A

proposition de modifications. Avis du SCOT Sud Loire : avis favorable avec

espaces agri-naturels du projet pour modérer la consommation des -Mécessité de réduction du potentiel constructible

l'urbanisation sur les secteurs d'extension vis-à әр couzedneuce рJ әр -l'appréciation -la suppression de la zone 1AUe aducojes a enjenx bar : Obtenir une meilleure préservation des espaces

vis es enjeux agricoles.

LOIRE en date du 16 Mars 2018. Avis de la CHAMBRE d'AGRICULTURE de la

de présentation -corrections de diverses erreurs sur le rapport compte des remarques résumées ci-après avis favorable sous réserve de la prise en La CHAMBRE d'AGRICULTURE a donné un

agricole enoz ne uo emiet gnol à UA enoz ne QUS -reclasser le secteur 1AUC de VALENCIEUX SONE DE VALENCIEUX SUD urbaniser les parcelles du centre-ville avant la -préconisation en matière de phasage :

-reclasser les zones 1AUL de VALENCIEUX CHANLAT en agricole -reclasser les zones 1 AUe et 2AUe de

NORD et SUD en agricole

Avis De la Communauté de communes de FOREZ-EST.

Diverses observations portant

- -sur les changements de destinations des bâtiments répertoriés :
- _sur les logements accessibles socialement : prendre en compte l'obligation de 10% du parc.
- -sur l'OAP rue du 11 Novembre : préciser les objectifs en matière de nombre d logements et de densité minimale -sur le commerce dans le centre : limiter
- la zone d'extension prévue au Nord -sur le développement économique :
- -souligner l'importance de la prise en compte de la ZAIN dans le projet de PLU. -préserver la possibilité d'extension de la zone de CHANLAT
- -sur le commerce : risque de pénaliser le centre-bourg par l'extension de la zone commerciale NORD
- Sur les modes de déplacements doux : affiner la carte afin d'éviter des interruptions et assurer une continuité dans les cheminements.
- D'autres considérations portant sur la prise en compte, dans le projet de PLU, des trames verte et bleue, de la collecte des déchets et des questions énergétiques(indication d'outils d'incitation à intégrer dans les autorisations de construire concernant le développement durable)
- Une liste d'observations du service instructeur A.D.S concernant des remarques sur le projet de règlement.

Les remarques de la Communauté de Communes de FOREZ EST feront l'objet d'une intégration dans le projet de PLU, tant sur les plans de zonage que sur le règlement

Avis des SYNDICATS INTERCOMMUNAUX

XUA3 sab

voisins pour l'alimentation de certains écarts. autonome, mais achète de l'eau aux syndicats -pas d'avis reçu, la commune de BALBIGNY est

modification. a lieu de s'interroger sur cette d'être le cas dans toutes les communes, il y route, sont en concordance. C'est loin de la shoo ub sans un noiturémolggu'b sətimil zəl tə əmzinndru'l əb znəz un effectivement les portes d'agglomération Dans le cas particulier de BALBIGNY,

recul autour de cette voie. prescriptions concernant les marges de sour la lisibilité de l'application des autour de la RD1082 me paraît très utile La matérialisation de la bande des 75m

partie du Domaine Public. zones qu'elles traversent alors qu'elles font sob soinies soil « noyées » dans les teintes des rouge. En effet, sur les plans de zonage, ces nationales soient teintées de jaune et en routières, les voies départementales et souhaitable que, à l'instar des cartes En matière de lisibilité il eut été très

NORD). plan de zonage du PLU révisé(planche ur la non-figuration de la Z.A.I.A. sur la Je rejoins complètement 'avis de la CCI

oonséquente, et programmée sur une sur une surface agricole et naturelle compétence supra-communale, s'étalant Occulter un tel projet, bien que n'étant de

Avis du Département de la LOIRE

- Remplacer le terme « porte d'agglomération » Modifications à apporter:

- 75 m inconstructible lié au classement à grande - Matérialiser sur le plan de zonage la bande de par « panneaux d'agglomération »
- circulation de la RD1082
- incohérence et revoir la liste des essences - Reprendre le règlement pour lever une
- végétales

conseillées.

Avis de la CHAMBRE de COMMERCE et

: səjuevins de la prise en compte des remarques Avis de la CCI: avis favorable sous réserve d'INDUSTRIE (CCI).

- anage sous forme de « périmètre de projet » - Traduire le périmètre de la ZAIN sur le plan de
- Etudier la possibilité de permettre l'extension

d'une entreprise située dans le centre de Balbigny, et envisager pour cela le reclassement d'une parcelle en zone UE (actuellement en zone UC)

- Compléter les prescriptions concernant la perméabilité des parkings, afin d'exclure les ICPE
- Une OAP aurait pu être proposée pour améliorer à terme le fonctionnement de l'espace marchand
- La formulation du règlement en zone UC concernant les sous destinations « Artisanat et commerces de détail et restauration »est à revoir
- Intégrer le projet d'aménagement de la future voie verte au projet touristique de la laiterie en intégrant la mise en place de services de qualité liés à la Voie verte.

période de moyen terme assez longue me parait un oubli fâcheux.

Autres rectifications proposées à intégrer au projet de PLU.

.Avis du CRPF – (Centre Régional de la Propriété Forestière)

Avis du CNPF : avis défavorable

- Prescriptions concernant la trame « secteur de Loire » qui font obstacle à la gestion et l'exploitation forestière et qui n'ont pas à figurer dans un PLU, lequel n'a pas vocation à définir le choix de modes de gestion forestière
- Le choix des essences tout comme l'ensemble des choix sylvicoles opérés par les gestionnaires forestières ne relève pas du PLU
- La populiculture doit pouvoir être pratiquée comme valorisation économique des parcelles.

La levée de cet avis défavorable par une adaptation du règlement me semble évidente.

Je considère en effet, que le chaix des essences n'étant pas une des fonctions premières du PLU. En bords de LOIRE, la diversité de celles-ci s'est imposée naturellement après la mise en eau du barrage de VILLEREST, époque où les berges avaient été déboisées, la nature ayant rapidement repris ses droits avec des essences locales.

Conserver la diversité des essences me paraît raisonnable.

rapport et dans le règlement. Voir pour rectifications demandées dans le

étre d'attendre un projet finalisé. la PAC. Auquel cas il conviendrait peutparcele est louée à un agriculteur inscrit à classification. A vérfier toutefois si cette P.E.S.A.T pour justifier une telle La commune fait état de l'extension de Zone I AUe de CHANLAT

30.05.2018. de me suis rendu sur les lieux le Zone I AUc du COLLET(pté COQUARD)

'dVO san'b 19ido'l tansint obtimil oisityoque soni's (IV) sind sone sone bâtie(IV) d'une J'ai constaté qu'il s'agit d'un ilot non bâti

90 AP(densification, diversification de fonction des contraintes de composition (P.J. 4) qui devra être revu en Le propriétaire a présenté un plan de

étant préservée au bord du cours d'eau). rivière COLLET au NORD (la trame verte bordée de parcelles bâties au Sud et le la pleinement à l'urbanisation de cette zone l'habitat). En tout état de cause, j'adhère

l'agglomération de BLABIGNY. de combler une dent creuse au cœur de Je considère que cette disposition permettra

> proposition de modifications Avis du SCOT Sud Loire: avis favorable avec

constructible du projet pour modérer la - Nécessité de réduction du potentiel

consommation des

préservation des espaces agricoles à enjeux par espaces agri-naturels avec une meilleure

-La suppression de la zone 1AUe

-L'appréciation de la conséquence de

l'urbanisation sur les secteurs d'extension

vis-àvis des enjeux agricoles

- La garantie de la préservation de l'activité

agricole par un encadrement réglementaire plus

La limitation des changements de destination précis et plus limité

aux seuls bâtiments ne créant pas de

contraintes supplémentaires à l'agriculture et ne

supplémentaires des collectivités tout en limitant nécessitant pas d'investissement

la surface de plancher

-Une meilleure projection de la consommation

des espaces agri-naturels

-La justification à apporter pour les extensions JU senoz seb eqqolevne'l eb noitsubér enU-

des zones économiques, commerciales

et de loisirs et de leur limitation aux justes

pesoins

formes bâties sur d'autres tènements disponibles -La maîtrise d'une plus grande diversification des

La suppression de la zone 1AUC du Collet, et

l'ouverture de la zone 1AUC de

- La limitation des zones UEc aux tènements Valencieux au-delà de 2026

occupés par les commerces existants

-L'amélioration de la part réservée pour le

et les petits logements logement accessible socialement, pour le locatif

éléments qualitatifs indispensables pour les -Les compléments nécessaires pour apporter les

zones économiques et pour une entrées de ville

- -Un complément pour généraliser les espaces verts collectifs dans l'ensemble des opérations de construction
- Le complément à apporter aux annexes sanitaires et le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux secteurs et de l'amélioration des réseaux humides, de défense incendie si besoin
- -La mise en perspective des liaisons quartiers/centre-ville/équipements par un complément à apporter au schéma global de développement des liaisons douces
- Le complément réglementaire pour garantir le ramassage des OM dans de bonnes conditions.

00000000000000000

OBSEKVATIONS émanant du PUBLIC C-Résumé-synthèse des

| ub sərisinəmmoə | | |
|---|-------------------------------|----------------------------|
| commissaire enquêteur | səməyT | snoi1sv192d0 |
| | səpıoqe | |
| | 233;,72333340 | 20 , , , , |
| La réduction des surfaces constructibles ou | SnoiisviesdO | o 1 et 27 Mme |
| urbanisables prévues dans le projet de PLU qui | ep jueuemė | 9mM 19 NIJEHTAM |
| soviisation de se plier aux nouvelles directives | personnes ayant | RONDEPIERRE |
| rotamment les dispositions visant à limiter | vu leurs terrain | |
| l'étalement urbain (voir avis des P.A. ei- | eitués dans le | NINƏAM.M E°N |
| gessns)- u, est pas sans soulever des réactions de | périmètre bâti de | 7 107 00 2 10 7014 |
| mecontentement profond, voire | ľaggloméraťion, | N°5 M. Mme PRESLE |
| d'incompréhension des propriétaires concernés. | classés en zone | NOON W. COLUMN |
| A examiner cas par cas. | UC sur le PLU | N°9 M.me ROBIER |
| some infantacione sinciane and infantacione | datant de 2009, | N°16 Mme PASCAL |
| Quelques aménagements cartographiques | sismiosėb sism | IN TO WITHE LAGOAL |
| ponctuels seraient sans doute possibles. | prévus en zone | N°19 M. GUILLARME. |
| Si ce classement des terrains en zone constructible n'est | A ou A dans le projet de | |
| pas possible dans la configuration et le contexte actuel, | Projet de révision du PLU. | QUABAM.M 42°N |
| on ne peut pas s'interdire d'envisager que, dans l'avenir, | 107 I nn H0101401 | Гаигепт |
| TOOS le sand set options retenus dans le SCOT, | | 2110022 / 0 00011 |
| ees parcelle puissent être à long terme, dévolues à l'urbanisation car touchant la partie agglomèrée du | | N°26 Crts FESCHE |
| 8.moq | | TAO∃JAV.M 62°N |
| | | 995 1655000 3800000 100 00 |
| | | N°31 Mme PIOLO |
| | | N°35 M. Mme GIRAUD |
| | | N° 38 M. GOUPY |

N°3 M.PRZYTRASKI Miche N°4 M.COQUARD N°13 Mme TEPEKUYU (Crts MESIR) N°23M.PIGEON Christ. Concerne les OAP du secteur de VALECIEUX SU et VALENCIEUX NORD

Zones prévues dans les OAP du projet de PLU, opérations auxquelles la commune attache une grande importance.

Je considère que le maintien de ces zones 1AUc du secteur de VALENCIEUX, on seulement ne constituent pas des éléments mais mitage, mais contribuent, au contraire, au comblement de « dents creuses » car entourées de constructions pavillonnaires. De plus ces terrains ne sont pas loués à des agriculteurs et ne seront pas rendus effectivement à l'agriculture. Ces zones équipées n'ont en outre aucun caractère naturel à mes yeux.

N° 6 M.MATHEVET
N°7 M.Mme CHARVIN
N°10 M.MELET
N°12MM.CARTON,
LOPEZ, TISSOT
N°21 M.KAYGUN
YUSUF
N°28 Melle AFONSECA
N°32 M.PHILBOIS
N°33 M. AUDOUARD
N°34 M.VEZELY
N°41 M.BALZANO

Propriétaires venus consulter le dossier de PLU et venus chercher quelques renseignements

Pas de commentaires particuliers.
Il s'agit de personnes ayant pris connaissance de points particuliers du dossier ou pris acte de la situation de leurs terrains au regard du projet de révision du PLU.

| M.MAGAUD qui a la maîtrise de la totalité de la parcelle (propriété de son père) désire développer son activité avec un projet important pour la fin d'année. Il a besoin de l'entreprise et sa parcelle, patrimoine de l'entreprise et entretenue par lui, notamment pour des aires de manœuvre pour gros porteurs dont la venue sera engendrée par le développement prévu. | Observation concernant une partie du secteur de VALENCIEUX, classée en AUe classée en AUe | UNAÐAM .M 71 °N |
|--|---|---|
| Lors de ma visite sur les lieux le 28.05.2018, j'ai pu constater que cette parcelle n'est pas exploitée par un agriculteur mais simplement fauchée pour entretien. Sa configuration géométrique, qui plus est, en limite de la voie ferrée, ne permet pas une exploitation aisée avec les engins agricoles modernes. C'est pourquoi, il me semble que la demande présentée pour la création de deux aires de lavage correspondant à un besoin réel, besoin concrétisé par le dépôt du projet en mairie, doit recevoir un avis positif. Il conviendrait toutefois d'imposer au pétitionnaire un habillage végétal périphérique afin de réaliser des masques visuels tant côté poie SNCF que côté habitations | Observation concernant l'extension de la station-service au lieudit CHANLAT | N°14 M.ROZIER Société ADR PASSION N°15 M. JONINON Pierre |
| La volontaire limitation des zones constructibles a conduit la commune Ane pas inclure pour l'instant, cette parcelle de la Z.A. de présente une véritable valeur agricole que j'ai pu constater lors de ma visite sur les lieux en cours d'enquête. A rapprocher des demandes des PPA qui souhaitent une ouverture limitée à l'urbanisation, au fur et à mesure des besoins si les terrains ne font pas l'objet de projets avéré les terrains ne font pas l'objet de projets avéré | Observation concernant une partie du secteur de CHANLAT, classée en AUe (Z.Aéconomique) sur le PLU en vigueur et prévue en A agricole sur le PLU en révision le PLU en révision | N° 8 MM.GALICHET et DELORME |

| | | Conserver le surplus de la parcelle n'apportera au cun « plus » au PLU en tat que zone naturelle; Par contre, M. MAGAUD peut rétrocéder en zone naturelle l'avant (Sud) de sa parcelle en bordure de la voie communale |
|-------------------------------------|---|---|
| N°18 M.PEURIERE et M. ARCHIMBAUD | Observation concernant la parcelle du supermarché NETTO | Ils contestent le classement en zone A de la partie NORD de la parcelle appartenant au magasin NETTO. Cette parcelle qui n'a rien d'agricole entretenue par M. PEURIERE est prévue d'être entièrement utilisée pour le développement du magasin (projet en cours) |
| N°19 M. GUILLARME société GPF | Concerne l'extension de l'usine GPF sur une parcelle de la ZA de CHANLAT qui appartient à M. GUILLARME | Cette parcelle est bien prévue en zone 2 AUe, mais les avis des PPA demandent à surseoir à ce classement. Cette éventuelle mise en « stand-by » d'une parcelle entretenue par le propriétaire de l'usine qui a depuis plusieurs décennies cette réserve foncière pour le développement futur, ne sera jamais réellement rétrocédée à l'agriculture, d'autant qu'une réserve d'incendie y figure en son milieu. |

| inp vugenamn nn and staesdy teloyq-tany ANO onu't eadre dans le cadre d'une ANO is-ollos à sovitalor snoitdives y solle-ci | Concerne OAP AUB de CONCILLON Nord | N°40 Société PIERRE VAL |
|---|---|------------------------------------|
| Cette demande, présentée suite aux nuisances sonores de l'A89 peut difficilement être prise en compte dans le cadre du projet de PLU. A voir toutefois pour une dérogation exceptionnelle (droit à reconstruire en zone A pour un agriculteur visiblement en semi-activité) | Ooncerne un déplacement de maison d'habitation A anos na | N°37 M. DARMET Bernard |
| M.LYONNET, agriculteur-exploitant (ferme du TILLEUL) a proposé des rectifications judicieuses suite à une mise à jour no réalisée du plan et de certains aménagements qu'il convient de préserver (accès à une parcelle agricole). Ces demandes de modifications mineures, auxquelles j'adhère, ne devraient pas poser de problème particulier. | Concerne la zone des SICOTS (Nord) | Jean-Yves V°30 M. LYONNET |
| (voir avis des PPA qui demandent à limiter la sarface de cette zone). IL conviendrait au demandeur de présenter à la commune un projet avéré. | | |
| Le demandeur souhaite avoir la possibilité de demandeur souhaite avoir la possibilité de diveloppement et d'extension de son magasin sinsi que de ses activités aux abords de celui-ci sur les parcelles 1258 et 1261, actuellement inscrites dans la zone UEc du projet de PLU. Il souhaite les voir maintenues en UEc ces parcelles | Concerne la parcelle du supermarché CARREFOUR- lieudit TUINON | 19 NONINOU.M SS °N STЯUЯ.M 74°N |

Commune de BALBIGNY (Loire) Enquête publique : P.L.U.-3 Mai/5 Juin 2018- Rapport du commissaire enquêteur REF/E18000049/69

| N°40 M.BALLANDRO, Société MBI | Concerne l'OAP 1 AUB de CONCILLON(Sud) | Le projeteur présente plusieurs demandes dans le cas d'ouverture à l'urbanisation ce secteur : -réalisation d'un phasage avec une lère tranche, - modification des contraintes liées à la qualité environnementale -révision du tracé « mode doux » pour permettre un aménagement plus aisé, en en conservant l'esprit -adaptation de la densité -revoir la date d'ouverture à l'urbanisation |
|----------------------------------|--|---|
| | | Le projet a été présenté à la Commune par le demandeur. IL Convient de définir une stratégie adaptée en tenant compte des remarques présentées, mais aussi de la conservation de l'esprit du projet de PLU. |

E-Constatations et motivations de l'avis

- J'ai pu constater que la commune a réalisé une très bonne information de la population au fur et à mesure de l'avancement du projet général du PLU ainsi que lors de la décision de sa mise à l'enquête publique, par les moyens suivants : affichages, publications-presse, bulletin municipal, affichage électronique, publication sur le site internet de la commune et multiplication, au cours de l'enquête, des rappels des permanences du commissaire-enquêteur sur les outils locaux d'information notamment le blog de la commune qui semble très consulté par la population.
- Je considère que la dématérialisation a été réalisée correctement. Le public a eu la possibilité de consulter le dossier sur le site internet de la commune et de faire des observations par voie électronique sur une adresse-mail spéciale dédiée à l'enquête(le code d'accès m'a été réservé)
- J'ai noté que le libre accès au dossier a été assuré pendant toute la durée de l'enquête.
- Je note que la commune, en amont de l'élaboration du PLU, avait pris soin de faire réaliser une étude urbaine par un cabinet d'architectes au cours de l'année 2015 afin de s'appuyer sur des orientations d'aménagement cohérentes et réalisables.

- . ชอบอวเทริก des enjeux agricoles et naturels prescrite par la politique de l'Etat et des instances résulte d'une réflexion et d'une bonne préparation en amont, avec la prise en compte les avis des Personnes Publiques Associèes est suffisamment détaillé et explicite. Il ullet le dossier du projet de PLU mis à la disposition du public, complété par
- sensible à BALBIGNY des zones d'inondabilité par le fleuve LOIRE: les administrés. Je déplore à ce sujet un manque de précision concernant le domaine pourraient être apportées au dossier, le rendant plus exploitables par les services et up signale toutefois dans mes recommandations, les améliorations de lisibilité qui

ob enalq səl yuz əldizil zəyt əyəinam əb zəstyoqəy zaq tnoz ən (A tə A zənoz xusb ə - les deux zones A et B des surfaces submersibles (PPS approuvé en 1972 avec carte

référence aux textes réglementaires, d'une invitation à consulter la cellule « risques » submersible B qui concerne pourtant divers zonages UB et UC, si ce n'est une -rien n'est précisé sur les contraintes imposées, notamment dans le secteur ə8puoz

el l'il n'y a vien dans le vèglement (pièce n°4 du dossier) concernant la zone M(sigle de la DDT de la LOIRE

qui d'ailleurs n'apparaît pas dans la légende ou nomenclature des plans)

- préconisés dans les avis des Personnes Publiques Associées. globaux du PADD et du SCOT de SUD-LOIRE avec toutefois des aménagements Je constate que le projet peut être considéré comme correspondant aux objectifs
- יפמווגפי. etieux de l'activité agricole dans le cadre de l'élaboration de ce document a été paysagère et urbaine des futures constructions et qu'un bon travail d'intégration des protection du patrimoine bâti et naturel ainsi que la biodiversité, l'intégration diversification de l'habitat pour favoriser la mixité sociale et générationnelle, la J'estime que, d'une manière générale, ce projet a bien pris en compte les besoins de
- vises en compte dans le projet de PLU. au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ont été bien II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement et des zones humides mentionnées Les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au 3° du Je note que les corridors écologiques ont été bien préservés.
- commune de BALBIGNY font l'objet d'une prise en compte conséquente dans le • Je constate que les cheminements piétonniers inter-quartiers, projetés sur la

projet de ces modes de déplacements « doux ».

- Je remarque que le traitement des abords des cours d'eau a été réalisé dans le sens préconisé par le SDAGE, et que les enjeux des milieux naturels de ces zones sensibles ont bien été pris en compte.
- Je souligne que l'aménagement d'une zone de loisirs en bord du fleuve LOIRE constitue un enjeu fort pour la commune et contribuera à traiter la friche industrielle de l'ancienne laiterie
- Je constate que l'ouverture à l'urbanisation est volontairement réduite et très limitée par rapport au document précédent et que le milieu agricole et naturel est préservé, le positionnement des espaces d'urbanisation a été fait autour du bourgcentre, ce qui permettra d'éviter le mitage du territoire agricole et naturel_Tous les secteurs urbanisables qui sont constitués essentiellement de « dents creuses » ou de parcelles viabilisées situées dans les lotissements et non encore bâties, sont raccordés ou seront raccordables aisément au réseau d'assainissement collectif et aux réseaux publics.

La commune a pris acte des avis des Personnes Publiques Associées, qui sont de nature à augmenter la densification (accroissement du nombre de logements à l'hectare) et à limiter les zones à urbaniser.

Je souligne que le projet de PLU porte principalement sur la lutte contre la consommation excessive des espaces naturels et agricoles, enjeu fort de la loi ALUR et du SCOT. Il me semble que le phasage progressif au fur et à mesure du « remplissage » des terrains inclus dans les premières phases lors de leur ouverture à l'urbanisation serait une méthode raisonnable.

- .J'observe que les observations du public recueillies lors de l'enquête ne remettent pas en cause le projet général dans sa globalité, qu'elles portent sur des remarques particulières et localisées qu'il conviendra d'examiner au cas par cas. Ces observations font apparaître des incompréhensions auprès du public, comme le classement en zone N ou en zone A de parcelles bâties ou aménageables situées en zone pavillonnaire agglomérée et qui ne présentent aucun caractère agricole ou naturel, ce classement étant uniquement motivé par le souci de récupération d'espaces dits « constructibles » au profit de zones N ou A afin de rentrer dans les quotas imposés.
- Aussi, dans le sens de l'acceptation sociale du projet, au regard des observations, faut-il bien souligner qu'aucune opposition ne s'est constituée contre le projet en général mais contre certaines options retenues. Une large majorité d'habitants de la commune semble, au moins implicitement, accepter le projet de révision, bien que l'on ait pu noter une mobilisation des personnes concernées par la diminution des

nu ənnob əngizsuoz ruətəupnə - əribzzimmoə əL Sur le vu des considérations ci-dessus:

utile d'afficher dans le projet. réserves foncières, aux abords des bâtiments publics notamment, ce qu'il aurait été « dents creuses » dans les zones déjà urbanisées, sauf si la commune a des projets de long terme irait plutôt à l'encontre des objectifs qui sont de densifier et de combler les quotas impartis aux surfaces urbanisables prévues dans le SCOT; leur maintien à aucun caractère naturel, mais étant créées uniquement dans le but de rentrer dans les progressif; ces parcelles, inscrites dans des secteurs d'habitat pavillonnaire n'ayant W» pourraient être réintégrées dans les zones à urbaniser avec un phasage remplissage des secteurs ouverts à l'urbanisation, ces zones « nommées Naturelles prêter à interrogation, on peut penser, qu'à moyen terme, au fur et à mesure du lotissements et zones pavillonnaires et situés dans le périmètre du bourg peuvent En conséquence, même si le classement ces zones N ou A de secteurs entourés de

nour expliquer l'évolution des textes et les contraintes imposées à la commune par le fondement du projet de PLU, mais surtout j'ai essayê de travailler avec pêdagogie les demandeurs et à les aider à rechercher des solutions ne remettant pas en cause Dans ce contexte de mécontentement de certains propriétaires, j'ai veillé à écouter

cohérence d'ensemble du projet, plusieurs observations exprimant le souci des configuration des lieux, elles peuvent être prises en compte sans dénaturer la correspondant à des situations particulières dans la mesure où compte tenu de la marge, à certaines demandes de modification des contours de zones constructibles, surfaces constructibles. Il convient de préciser qu'il n'est pas exclu d'accéder à la

Commune de BALBIGNY (Loire) Enquête publique : P.L.U.-3 Mai/5 Juin 2018- Rapport du commissaire enquêteur REF/E18000049/69

les nouvelles dispositions visant à réduire les zones constructibles.

propriétaires que leur parcelle soit maintenue constructible.

investigations auprès des élus ont reçu un accueil constructif au cours de l'enquête. mairie m'ont apporté leur très utile collaboration et que toutes mes questions et Enfin je précise qu''il n'y a eu aucune entrave à ma mission, que les services de la

AVIS FAVORABLE Au projet de PLAN LOCAL d'URBANISME de la COMMUNE de BALBIGNY

Avec les recommandations suivantes

Les observations recueillies et les commentaires les concernant devront faire l'objet d'un examen détaillé par la commission d'élaboration du PLU Il conviendra :

Intégrer dans le projet, les rectifications préconisées dans les observations émises dans les avis des Personnes Publiques Associées non encore prises en compte dans le dossier soumis à l'enquête.

- <u>Dans le but de viser à l'amélioration du dossier de PLU, pour sa meilleure compréhension et lisibilité parles services et les administrés</u>, je propose :
 - > de réaliser un une nomenclature (ou glossaire) des acronymes utilisés dans les textes de présentation (PADD, et rapport) ainsi que dans le règlement.
 - > de faire figurer sur les plans, en couleurs différentes de celles des zones qu'elles traversent, les voies de communication : R.D., V.C., ainsi que l'inscription plus lisibles de leurs numéros de route ou de leurs noms de rues.

>de mettre à jour le rapport de présentation concernant les travaux de la commission « petit patrimoine » afin que le document soumis à approbation intègre les rajouts éventuels des édifices identifiés (pages 141 à 145 du rapport de présentation)

de rendre plus aisément repérables les édifices publics remarquables, tels que MAIRIE, ECOLES, CIMETIERES, EGLISE, les plans de zonage étant très denses .

>de faire apparaître plus clairement l'autoroute A89 et sa gare de péage qui ne sont pas numérotées au cadastre (Domaine Public)

>de faire figurer les contours et l'implantation de la future Z.A.I.N. sur la planche NORD du plan de zonage. En effet, il me semble une erreur manifeste d'appréciation et un vrai manque d'information du public, que ce projet important à long terme pour la commune et le secteur géographique, n'apparaisse pas clairement sur les plans et documents du dossier.

>enfin **de faire figurer beaucoup plus lisiblement sur les plans les deux zones inondables A et B** résultant du PSS approuvé ou de l'étude SOGREAH dans le cas où cette étude conduirait à une surface submersible supérieure et et en conséquence, étoffer la pièce 5c du dossier.

A SAINT JUST LA PENDUE Le 5 Juillet 2018

N. LAURENT

Commissaire – Enquêteur