



Saint-Etienne, le 15 septembre 2025

Loire Forez Agglomération
Monsieur Christophe BAZILE
Président
17, bd de la préfecture
CS 30211
42605 MONTBRISON CEDEX

N/Ref : 2025.032 PP/pf

Modification N°2 du PLU de la commune de Sainte-Agathe-la-Bouteresse

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis, pour avis le 7 août dernier, le projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Agathe-la-Bouteresse et nous vous en remercions.

Cette modification a plusieurs objets pour :

- 1- Créer une zone Ui (règlement et OAP) à vocation économique (2,4ha) prise sur des zones Ub et Uc à vocation habitats,
- 2- Reclasser les zones AU en A ou N compte tenu de « l'ancienneté » du PLU et de la non évolution de ces zones,
- 3- Reclasser des parties de zones Ub, Uc et AUa en A ou N (6,8 ha),
- 4- Permettre aux vérandas, serres, abris de piscines et carports de déroger à la règle de pourcentage de pente de toitures, d'imposition de matériaux et couleurs et permettre la surimposition pour les panneaux photovoltaïques
- 5- Encadrer les habitations en zones économiques,
- 6- Autoriser le développement des équipements publics en zones A et N,
- 7- Supprimer des emplacements réservés.

En premier lieu, le syndicat mixte rappelle que la communauté d'agglomération l'avait informé, préalablement, de ce projet de modification et qu'il avait, à ce titre, transmis un certain nombre de remarques techniques (juillet 2023). Les remarques qui n'ont pas été suivies d'effets sont reprises par la suite.

En second lieu, il semble opportun de remettre cette demande dans son contexte :

- Sainte-Agathe-la-Bouteresse est située en périphérie de Boën, petite ville de centralité qui fait l'objet d'une opération publique de requalification de son centre. Cela a pour objet de renforcer la centralité de Boën, de sauvegarder ses commerces, de lui permettre de retrouver une attractivité, pour le bénéfice de l'ensemble de son « bassin ». Cette opération ne peut être efficace qu'en incluant la totalité de sa sphère d'influence dont la commune de Sainte-Agathe-la-Bouteresse, en permettant une meilleure cohérence dans chacun de leurs développements urbains. Le projet arrêté de SCOT Sud-Loire s'est construit en prenant en compte ce principe.
- Le territoire est engagé depuis 2021 dans une trajectoire de diminution de la consommation de l'espace (diviser par plus de deux d'ici 2031 ... soit dans 5 ans) et à terme par une fin de

l'artificialisation des sols d'ici 2050. Le projet arrêté de Scot Sud-Loire priorise la consommation foncière liée à l'économie, les efforts devant se faire essentiellement sur celle relative à l'habitat.

- Le changement climatique en cours laisse présager des difficultés d'approvisionnement en eau sans, pour l'instant, avoir une réelle prospective territorialisée en la matière (l'étude HMUC de l'établissement public de l'eau devrait nous éclairer sur le sujet). Il paraît souhaitable de ne pas mettre en danger des populations en continuant une urbanisation sans maîtrise.
- Le PLU de Sainte-Agathe-la-Bouteresse est exécutoire depuis 2008 et n'a jamais été mis en adéquation avec le corpus réglementaire d'aujourd'hui, en particulier pour acter la diminution de la consommation de l'espace et l'adaptation climatique.
- Le PLUi de Loire Forez Agglomération, en cours d'élaboration, devrait être arrêté fin 2025.

Enfin, il convient de reprendre les différents objets de la présente modification :

1- Création d'une zone Ui :

Sur la justification :

L'ouverture de la zone est justifiée pour permettre l agrandissement de l'entreprise existante sur le site.

Sur la densification et la consommation d'espace :

Dans le contexte d'une économie des espaces à mettre en œuvre (lutte pour améliorer la biodiversité et lutte pour la conservation des espaces nourriciers), le projet ne donne aucune indication sur l'organisation spatial ou des bâtiments à venir. Il ne répond pas aux enjeux fondamentaux d'économie du foncier.

Il sera bien noté que l'extension proposée en espace agricole et naturel pour un usage économique reste prioritaire dans le cadre du projet de révision du SCoT Sud-Loire et cette surface sera décomptée de l'objectif assigné à Loire Forez Agglomération en la matière pour la période 2021-2031.

Sur la qualité urbaine :

L'OAP impose des bandes végétales le long des limites externes de la zone.

Sur la production d'ENR :

Ni le règlement, ni l'OAP imposent un minimum de production d'ENR alors que la collectivité est engagée dans un TEPOS et porte un PCAET.

Les objectifs assignés pour une plus grande sobriété et une production d'ENR nécessitent une mise en œuvre rapide avant 2030. D'ailleurs, le projet arrêté de la révision du Scot Sud-Loire donne comme objectif l'équipement d'énergie renouvelable en priorisant les bâtiments économiques et commerciaux.

Il est rappelé, dans ces conditions, que pour toutes opérations de plus 5 000 m² de surface de plancher, ces équipements seront exigés lors de l'instruction des autorisations de construire (article L 142-1 du code de l'urbanisme).

Cette absence de prescription n'est pas justifiée.

Sur l'objet de la zone :

Le règlement autorise le commerce de type show-rooms accessoire d'une activité réalisée sur site. La question de laisser les activités de commerce (le show-room étant désigné comme la forme désirée) reste posée et ne semble pas nécessaire (puisque accessoire) aux activités artisanales ou industrielles attendues. L'absence totale d'autorisation de commerce dans la zone n'empêchera pas la réalisation de show-room puisque étant une activité accessoire. Cependant autoriser le commerce, même en indiquant du type show-rooms accessoire d'une activité réalisée sur site, ouvre la possibilité d'intégrer un commerce qui peut évoluer de « show-room »

à autre chose sans nécessairement avoir besoin d'une autorisation. C'est ce qui est observé sur notre territoire.

2- Reclassement des zones AU en A ou N:

Ce reclassement permet de clarifier le devenir des zones AU qui ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après révision du PLU (approuvé en 2008). Ce reclassement n'a pas de caractère obligatoire et aurait pu être intégré dans la réalisation du PLUi de l'agglomération (arrêt projet prévu fin 2025).

3- Transformation des parties de zones Ub, Uc et AUa en A ou N :

Ce reclassement en lui-même ne fait pas l'objet de remarque. Au contraire, il est nécessaire pour se conformer à l'injonction faite par le législateur de diminuer l'empreinte urbaine sur notre territoire.

Cependant celui-ci (reclassement de l'ordre de 6,8 hectares) n'est pas à la hauteur des enjeux sur cette commune (1045 habitants, 460 résidences principales) dont la capacité d'urbanisation sur des parcelles non bâties était de l'ordre de 21 hectares en 2023, dont 19 sur des espaces agri-naturels (soit une capacité de production de l'ordre de 300 logements). Même si cette évaluation n'est que théorique et mériterait d'être précisée (en l'absence d'éléments transmis, aucune analyse de la consommation des espaces de la dernière décennie, voire 2010-2020 n'est fournie), elle montre bien l'inadéquation du document d'urbanisme actuel avec les enjeux et les besoins d'aujourd'hui (engager le territoire dans la transition climatique, préserver les ténements agricoles et naturels et leurs découpages, limiter les déplacements, mise en adéquation des ressources, empêcher la création d'une barrière urbaine de 5,5 km, ...).



4-5-6-7- Reprise des dispositions réglementaires :

Ces reprises ne font pas l'objet de remarques.

Le syndicat mixte du SCoT Sud-Loire émet :

- Un **avis favorable** pour la création de la zone Ui **sous réserve** d'éléments d'optimisation du foncier, de valorisation énergétique et d'interdiction de commerces.
- Un **avis favorable** à la transformation des parties de zones Ub, Uc et AUa en A ou N **sous réserve** de retarder l'ouverture à l'urbanisation (par exemple par une OAP ou une transformation des zones AUa en AU) toutes les extensions urbaines (en zones AUa et U) le temps de l'approbation du PLUi en construction
- Un **avis favorable** pour les autres propositions.



Vous souhaitant une bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président,
l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président et par délégation

Gilles THIZY

1^{er} Vice-Président du SCOT

LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION
MONSIEUR PATRICK LEDIEU
VICE-PRESIDENT
SERVICE PLANIFICATION URBAINE
17 BOULEVARD DE LA PRÉFECTURE- BP 30211
42605 MONTBRISON CEDEX

Saint-Etienne, le 30 septembre 2025

Monsieur le Vice-président,

Par courrier du 30 août dernier, vous m'avez informé de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Agathe-la-Bouteresse.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, vous me soumettez ce projet pour avis en tant que personne publique associée.

Après examen du dossier, je vous informe que le Département prend acte du projet tel que présenté et émet **un avis favorable** à la modification du PLU.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Vice-président, mes respectueuses salutations.

Bien cordialement

Stratégie et Modernisation de
l'Action Publique

Tél. : 04 77 48 71 71

Le Président,
Signé électroniquement
le mardi 30 septembre 2025
Pour le Président et par délégation
LACROIX Jeremie
Vice-président de l'exécutif



DÉPARTEMENT
DE LA LOIRE

Hôtel du Département
2 rue Charles de Gaulle
42022 Saint-Étienne cedex 1
Tél. : 04 77 48 42 42



D25-02053

**Développement
des Territoires**

Nos Réf.
R1/TF
25-5602-258

Dossier suivi par
Service foncier
04 77 92 12 12

Loire Forez Agglomération
Service Planification urbaine
17 bd de la Préfecture
CS 30211
42605 MONTBRISON Cédex

A Saint-Priest-en-Jarez,
Le 8 août 2025

Objet : modification n°2 du PLU de Ste-Agathe-la-Bouteresse

Monsieur le Président,

Je fais suite à la réception du projet de modification du PLU de Ste-Agathe-la-Bouteresse.

La Chambre d'Agriculture n'a aucune observation à formuler.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,



Rémi JOUSSERAND

N° de téléphone unique :
04 77 92 12 12

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 184 210 011 00021
NAF 9411Z
N° TVA intracommunautaire :
FR 93 1842 10011
N° d'existence organisme de
formation 8242P001342



Toute la correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à :
M. le Président de la Chambre d'Agriculture
43 avenue Albert Raimond – BP40050 – 42272 ST PRIEST EN JAREZ CEDEX

Centre National de la Propriété Forestière
Auvergne Rhône-Alpes

Loire Forez Agglomération
Service planification urbaine
17 bd de la Préfecture – BP 30211
42 605 MONTBRISON Cedex

Saint Didier au Mont d'Or, le 5 novembre 2025

Ref : 089 /MPT

Objet : Avis PLU - commune de SAINTE AGATHE LA BOUTERESSE

Madame, Monsieur,

Nous avons bien reçu par courrier le 5 août, votre demande d'observations au sujet du projet de modification n°2 du PLU de SAINTE AGATHE LA BOUTERESSE.

Après lecture du rapport de présentation, cette modification concerne avant tout le bâti de la commune (toitures, locaux commerciaux et professionnels, accès et voirie, desserte pour réseaux,...).

Cette modification ne porte pas atteinte au milieu forestier de la commune de Ste Agathe la Bouteresse, et n'a pas d'incidence sur la gestion forestière.

En conséquence, nous rendons un avis favorable à ce projet de modification n°2 du PLU de Ste Agathe la Bouteresse.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Marie-Pauline TACHON

Responsable CNPF Loire - Rhône