

Commune de Sainte-Agathe-la-Bouteresse

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°2

RAPPORT DE PRESENTATION

Loire Forez agglomération	amandinesigaud@loireforez.fr
PLU approuvé le Révision allégée approuvé le Modification n°1 approuvé le	12 juin 2008 7 mars 2014 24 mai 2022
Modification n°2 lancée le	30 janvier 2023
Notification aux PPA	12 août 2025
Enquête publique	
Modification n°2 du PLU approuvée le	

Dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Eléments constitutifs du dossier :

Table des matières

I. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN.....	1
A. Le contexte local.....	1
B. Le choix de la procédure de modification.....	2
C. Le déroulement de la procédure.....	3
II. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU.....	3
A. Etat des lieux de la dynamique économique du territoire communal.....	5
B. Autres modifications du PLU à prendre en compte.....	6
C. La cohérence au regard du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	7
D. L'intégration à la politique communautaire de développement économique.....	7
E. Cohérence avec les documents supra-communaux.....	8
III. Enjeux environnementaux présents sur la commune.....	10
A. Natura 2000.....	10
B. Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistiques et floristiques.....	12
C. Préservation des espaces boisés classés et des zones inondables.....	14
D. Les autres sites à enjeux.....	15
IV. LES MODIFICATIONS DES DIFFERENTES PIECES DU PLU.....	16
A. Le plan de zonage.....	16
B. Le règlement.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	25
CARACTERE DE LA ZONE.....	25
Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future.....	25
ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES.....	26
ARTICLES AU 3 à AU 14.....	26
C. Orientations d'aménagement.....	27
D. Emplacements réservés.....	31
E. Servitudes d'utilité publique.....	32

I. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

A. Le contexte local

Loire Forez agglomération

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

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

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

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

Un plan local d'urbanisme intercommunal à l'échelle des 84 communes du territoire a été lancé par délibération du conseil communautaire du 13 décembre 2022.

Malgré cette procédure, les documents d'urbanisme en vigueur peuvent faire l'objet d'évolution (hors révision). C'est dans ce contexte que le conseil communautaire de Loire Forez agglomération a lancé la procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Sainte-Agathe-la-Bouteresse. En effet, les besoins de développement des entreprises présentes sur le territoire communal ayant évolués, il est nécessaire d'adapter le plan de zonage aux besoins économiques présents.

Cette procédure pourra également permettre de reformuler certaines règles du règlement écrit du PLU et mettre à jour la liste des servitudes d'utilité publique.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Loire

La commune de Sainte-Agathe-la-Bouteresse ne possède pas de SCoT applicable sur son territoire.

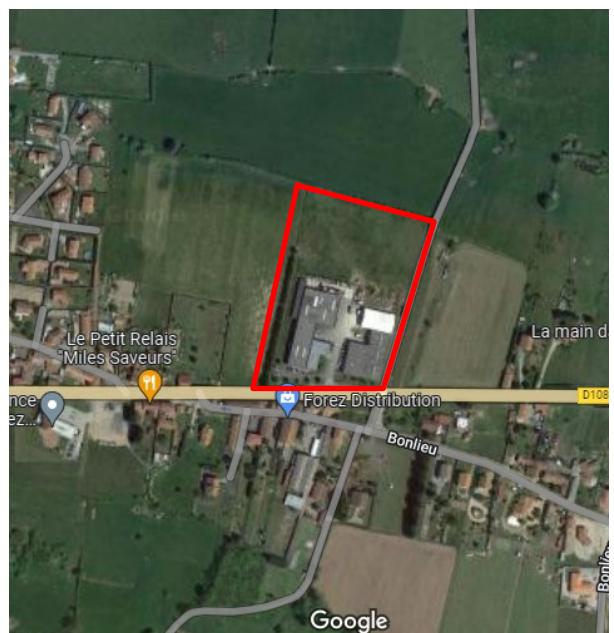
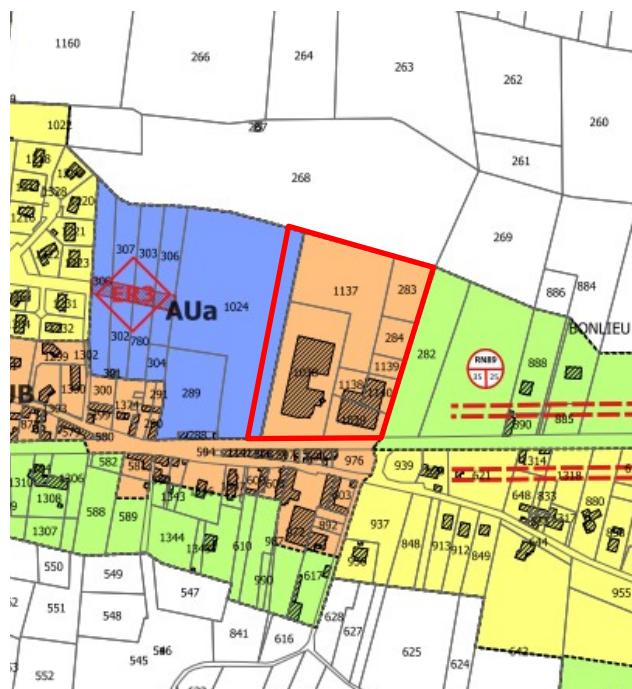
Cependant, le SCoT Sud-Loire est en cours de révision depuis le 29 mars 2018 sur son territoire nouvellement élargi. La commune de Sainte-Agathe-la-Bouteresse fait donc aujourd'hui partie du périmètre du SCoT Sud-Loire en cours de révision. Les conseillers délégués des EPCI ont adopté à l'unanimité l'arrêt du projet de révision du SCOT Sud Loire le 16 décembre 2024.

Evolution des secteurs concernés par le projet de modification :

Initialement, deux secteurs étaient concernés par le projet de modification, La Tuilerie et Bonlieu. À la suite d'une évolution du projet sur le secteur de la Tuilerie et d'une temporalité revue, le reclassement en zone AU_i des parcelles B224, B607, B223 et B606 (en partie) pour permettre le développement de l'entreprise située à proximité a été abandonné.

Brève description du secteur concerné par le projet de modification

➤ Secteur Bonlieu



Une entreprise est classée en zone UB « Zone dense des centres anciens ». Par soucis de cohérence, il est nécessaire de reclasser ce secteur en zone « Ua » zone industrielle et artisanale. De plus, celle-ci a comme projet la réalisation d'une voirie pour améliorer l'accessibilité de son entreprise, notamment pour les poids lourds, sur une partie classée en zone AUa au PLU en vigueur (sur une largeur d'environ 10m). Du fait de ce classement, le projet n'est pas possible à ce jour.

Le plan de zonage et l'orientation d'aménagement et de programmation prévu sur ce secteur seront actualisés pour permettre le projet de développement économique sur ce secteur.

Réduction de la zone Aua sur environ 2000 m² et reclassement du secteur Ub et AUa en Ui sur 2,15 ha.

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

B. Le choix de la procédure de modification

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

- porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et de son projet d'aménagement et de développement durables ;

- réduire des zones naturelles (N), agricoles (A) ou d'espaces boisés classés (EBC) ;
- réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protection des sites, des paysages, des milieux naturels,...
- comporter de grave risque de nuisances.

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

Dans ce cadre réglementaire et au regard des évolutions du PLU envisagées qui concerne le développement d'entreprises installées sur la commune, et la correction d'éventuelles erreurs matérielles, la procédure de modification a été retenue.

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

C. Le déroulement de la procédure

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

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

La procédure se déroule de la façon suivante :

- **30 janvier 2023** : lancement de la procédure de modification n°2 du PLU de Sainte-Agathe-la-Bouteresse par le conseil communautaire de Loire Forez agglomération ;
- **14/12/23** : demande d'examen au cas par cas auprès de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes pour savoir si le dossier est soumis ou non à évaluation environnementale. En cas d'évaluation environnementale, une concertation du public devra être réalisée ;
- **12/08/2025** : transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées (Etat, Région, département, chambres consulaires...) avant le début de l'enquête publique ;
- **Du XX/XX/XXXX au XX/XX/XXXX** : enquête publique sur le projet de modification, 15 jours minimum en l'absence d'évaluation environnementale ou 1 mois dans le cas contraire ;
- **XX/XX/XXXX** : délibération du conseil communautaire pour approuver la modification du PLU.

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

II. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune de Sainte-Agathe-la-Bouteresse est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 12 juin 2008. Celui-ci a fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 7 mars 2014 et d'une modification de droit commun approuvée le 24 mai 2022.

La présente modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Sainte-Agathe-la-Bouteresse a pour objectif de permettre le développement des entreprises présentes sur la commune et d'adapter le règlement écrit et les OAP en conséquence.

Dans le même temps, cette modification permettra de corriger d'éventuelles erreurs matérielles soulevées dans le règlement écrit et mettre à jour les annexes afin d'intégrer l'arrêté portant classement au titre des monuments historiques de l'ancienne église abbatiale Notre-Dame de Bonlieu.

Le rapport de présentation et le PADD constituant le plan local d'urbanisme ne subissent aucune modification. La procédure de modification porte uniquement sur le zonage, le règlement écrit, les OAP et les annexes.

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

La commune de Sainte-Agathe-la-Bouteresse est une commune attractive en matière de développement économique. Elle bénéficie de la proximité immédiate de Boën-sur-Lignon, identifié comme polarité locale au PLH de Loire Forez agglomération et d'une proximité relative de Montbrison (20min environ) et Feurs (14min).

	2008	2013	2019
Ensemble	629	668	659
Actifs en %	74,3	77,0	80,1
Actifs ayant un emploi en %	66,9	68,0	71,0
Chômeurs en %	7,4	9,0	9,1
Inactifs en %	25,7	23,0	19,9
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,9	7,0	7,6
Retraités ou préretraités en %	10,3	8,7	6,7
Sources : INSEE Montbrison	7,6	7,2	5,6
Autres inactifs en %			

Sources : INSEE Sainte-Agathe-la-Bouteresse

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

	2008	2013	2019
Ensemble	9 590	9 714	9 531
Actifs en %	73,5	71,7	74,6
Actifs ayant un emploi en %	64,5	61,7	64,7
Chômeurs en %	9,0	10,0	9,9
Inactifs en %	26,5	28,3	25,4
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,7	9,7	9,8
Retraités ou préretraités en %	8,2	9,0	7,5
Autres inactifs en %	9,5	9,6	8,1

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

➤ Une augmentation de la part des actifs sur la commune

D'après les données INSEE, la commune de Sainte-Agathe-la-Bouteresse possède une population très active (80.1% de la population en 2019 est active dont 71% ayant un emploi). Sur la période 2008-2019, la part des actifs ne fait qu'augmenter (+5.8%), avec une part des actifs ayant un emploi qui a augmenté de +4.1%. La part des élèves et des retraités quant à elle diminue (-0.3% pour les étudiants et -3.6% pour les retraités).

En comparaison, sur la même période, la part des actifs sur la commune de Montbrison augmente également mais de manière moins significative (+1.1%) avec une part des actifs ayant un emploi qui a augmenté de 0.2%. De manière général, la part des actifs est moins élevée (74.6% en 2019) car elle dispose notamment de plus d'étudiants (9.8%) et d'autres inactifs (8.1%).

➤ Une commune disposant de nombreuses entreprises fournissant des emplois

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	188	238	261
Sources : INSEE Sainte-Agathe-la-Bouteresse dans la zone	422	459	479
Indicateur de concentration d'emploi	44,5	51,8	54,4

Depuis 2008, la commune a développé son offre d'emploi. En effet, entre 2008 et 2019 le nombre d'emplois sur la commune est passé de 188 à 261 (+73 emplois).

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Aussi, cet indicateur permet également montrer la dynamique économique de la commune.

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

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

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	422	100	459	100	479	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	69	16,4	76	16,5	62	12,9
dans une commune autre que la commune de résidence	353	83,6	384	83,5	417	87,1

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Entre 2008 et 2013, on constate une augmentation du nombre d'actifs travaillant sur la commune (+7) et une légère diminution de 2013 à 2019 (-14). C'est donc un enjeu pour la commune de développer les emplois et permettre le développement des entreprises existantes pour conserver les actifs sur la commune.

Ces éléments montrent la nécessité de lancer une procédure de modification du PLU de Sainte-Agathe-la-Bouteresse pour permettre les développements des entreprises sur la commune, favorisant ainsi le maintien voire la création d'emplois sur le territoire.

De plus, pour permettre ces changements de zonage, il a été fait le choix de déclasser plusieurs secteurs en zone agricole et naturelle (cf partie IV. LES MODIFICATIONS DES DIFFERENTES PIECES DU PLU – A le plan de zonage.)

B. Autres modifications du PLU à prendre en compte

➤ Correction d'erreurs matérielles au règlement écrit

Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme en application du PLU en vigueur, il s'est avéré plusieurs incohérences en matière d'écriture du règlement écrit. Certains de ces règles sont donc modifiées notamment :

- l'article DG12 3) toitures pour que les vérandas, serres, abris de piscines et carports puissent déroger à la règle de pourcentage de pente de toitures
- l'article DG12 4) couvertures pour permettre aux carports et autres abris de voiture et les abris de jardins de déroger aux règles de matériaux et couleur ainsi que permettre la surimposition des panneaux photovoltaïques.
- L'article UI1 et UI2 pour limiter les habitations en zone d'activités

- L'article A2 et N2 pour autoriser le développement des équipements publics existants et permettre le développement de nouveaux équipements.

Par ailleurs, afin de gagner en cohérence, il a été décidé de supprimer au plan de zonage mais également au règlement écrit les zones AU strictes, car celles-ci étant âgées de plus de 9ans, et sans acquisitions significatives de la collectivité, celles-ci ne sont plus mobilisables au PLU en vigueur.

De plus, la commune a souhaité, par le biais de la modification n°2 du PLU, actualiser la liste des emplacements réservés. 2 d'entre eux sont donc supprimés car ils ne sont plus d'actualités.

➤ **Annexion de l'arrêté portant classement au titre des monuments historiques de l'ancienne église abbatiale de Notre-Dame de Bonlieu.**

Au cours de la présente procédure, les services de l'Etat ont transmis à Loire Forez agglomération et à la commune le nouvel arrêté portant classement au titre des monuments historiques de l'ancienne église abbatiale de Notre-Dame de Bonlieu. Aussi, cette procédure aura également pour objet l'annexion de ce nouvel arrêté et la mise à jour du tableau des servitudes.

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

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

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) de Sainte-Agathe-la-Bouteresse est composé des grandes orientations suivantes :

- Conserver le caractère rural de la commune
- Requalifier le cadre de vie
- Dynamiser l'activité locale
- Initier un projet de développement éco-ludique
- Maîtriser l'urbanisation
- Conforter la fonction des centres anciens

Le présent projet de modification du PLU s'inscrit dans l'orientation n°3 « Dynamiser l'activité locale » dans le cadre du maintien de la population active.

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

Loire Forez agglomération a réalisé en février 2020 un schéma d'accueil des entreprises (SAE). Ce document est une traduction de la stratégie économique porté par l'agglomération qui vise à organiser l'accueil et le développement des activités économiques sur son territoire.

Ce document a pour objectifs :

- renforcer l'attractivité du territoire et attirer des entreprises extérieures (générer de la richesse et de l'emploi) ;
- répondre aux besoins de développement et/ou de relocalisation **des entreprises locales et à l'enjeu de maintenir et développer l'emploi** ;

- contribuer, tant dans sa finalité que dans les modalités concrètes de mise en œuvre de la politique économique communautaire, à l'enjeu de concilier attractivité économique, aménagement durable des zones d'activités économiques (ZAE) et optimisation de la consommation foncière.

La zone de l'ancien site Imerys située aux Tuileries est identifiée au SAE **comme une ZAE d'enjeu micro-local** au regard du schéma d'accueil des entreprises de Loire Forez agglomération dont l'enjeu est à la fois de contribuer au développement des activités artisanales et de bâtiment travaux publics et à la fois de jouer un rôle complémentaire d'accueil aux sites d'enjeu local.

Il s'est avéré que la méthode d'élaboration du SAE n'a pas permis de faire remonter de façon itérative l'ensemble des besoins de façon homogène selon les secteurs. Cette future zone U1, sur le secteur Bonlieu, n'est aujourd'hui pas recensée dans le cadre du SAE de Loire Forez agglomération. Mais, une réflexion pourrait être engagée dans le cadre de l'élaboration du PLUi sur l'ensemble des 87 communes du territoire notamment sur le secteur nord et dans le cadre de la révision du SAE qui devrait intervenir en 2025.

Le projet de modification du PLU de Sainte-Agathe-la-Bouteresse s'inscrit donc dans la politique de développement des entreprises locales portée par Loire Forez agglomération.

E. Cohérence avec les documents supra-communaux

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

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

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

Plus particulièrement, le projet de modification du PLU de Sainte-Agathe-la-Bouteresse **s'inscrit dans l'orientation « Gestion économe de l'espace » et au sein de la règle n°5 du SRADDET : « Densification et optimisation du foncier économique existant ».**

En effet, le développement des entreprises sur la commune se fait à proximité immédiate des sites, cherchant une gestion raisonnée des espaces (notamment sur le secteur « Bonlieu » qui se limite à l'amélioration des accès à l'entreprise existante). Dans le cadre du secteur « La Tuilerie », le projet est de venir conforter les secteurs à proximité de l'entreprise pour permettre son développement.

Cette modification du PLU consiste à reclasser des secteurs déjà classés en zone constructible en zone urbaine spécifique au développement des activités existantes. Ainsi, les zones naturelles, agricoles et forestières sont préservées.

Le SCoT Sud-Loire

Bien que non couvert par le SCoT Sud-Loire actuellement opposable, la commune de Sainte-Agathe-la-Bouteresse a été intégrée au nouveau périmètre de ce SCoT en cours de révision, arrêté le 16 décembre 2024. Aussi, il peut être pertinent d'analyser la cohérence du projet de modification du PLU avec le document supra-communal en vigueur.

Le projet de modification du PLU de Sainte-Agathe-la-Bouteresse répond notamment à l'objectif du SCoT Sud-Loire concernant la requalification et l'optimisation des zones d'activités existantes (Chapitre 1, orientation 3, du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)) avec l'utilisation de sites déjà classés en zone constructible et à proximité immédiate des entreprises existantes pour optimiser le besoin de foncier.

Ce projet de modification du PLU répond également à l'objectif concernant l'encadrement des constructions dans les espaces agricoles (Chapitre 3, orientation 2 du DOO) avec la modification du règlement écrit de la zone A qui vient préciser les constructions possibles en zone A.

Ce projet de modification permet également de s'engager dans la préservation de la fonction écologique global du territoire (Chapitre 3, orientation 1 du DOO) avec que les nombreux changements de zonages vers un zonage N

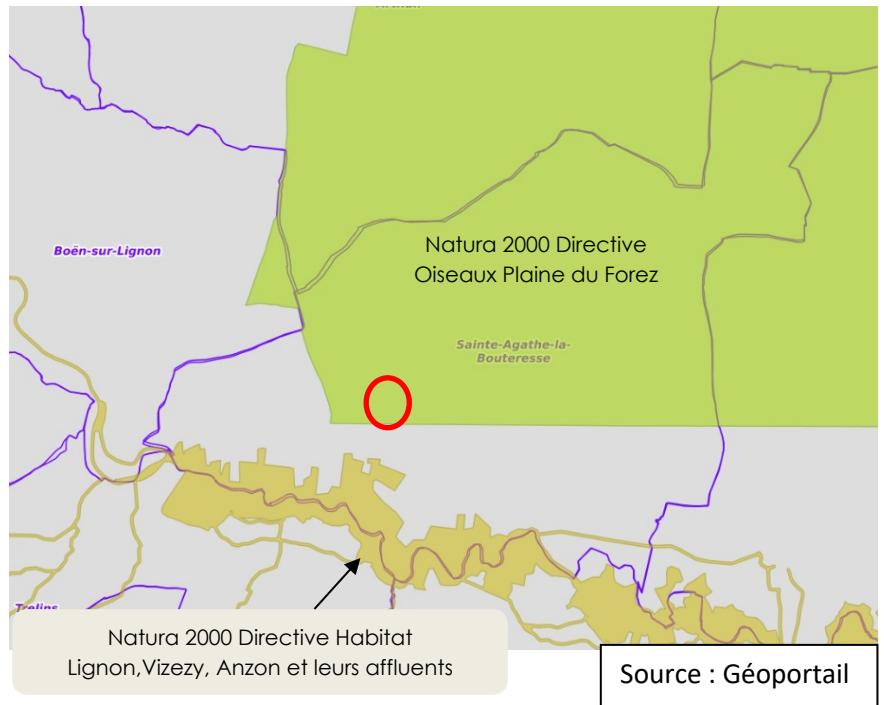
III. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX PRÉSENTS SUR LA COMMUNE

A. Natura 2000

La commune dispose de deux sites Natura 2000 sur son territoire :

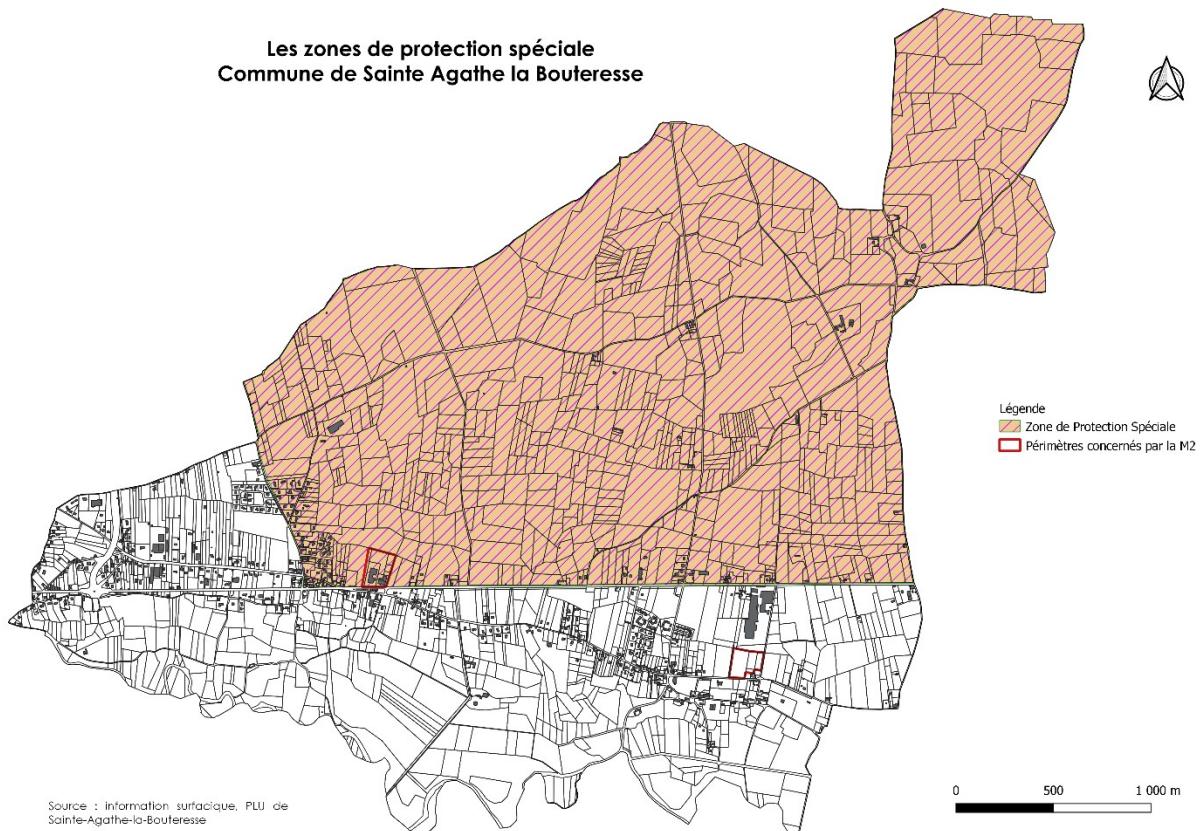
- 1 Site Natura 2000 Directive Oiseaux Plaine du Forez FR8212024
- 1 Site Natura 2000 Directive Habitat Lignon, Vizézy, Anzon et leurs affluents FR8201758

Seul le secteur de Bonlieu est concerné par la zone Natura 2000 Plaine du Forez (périmètre rouge à titre indicatif).



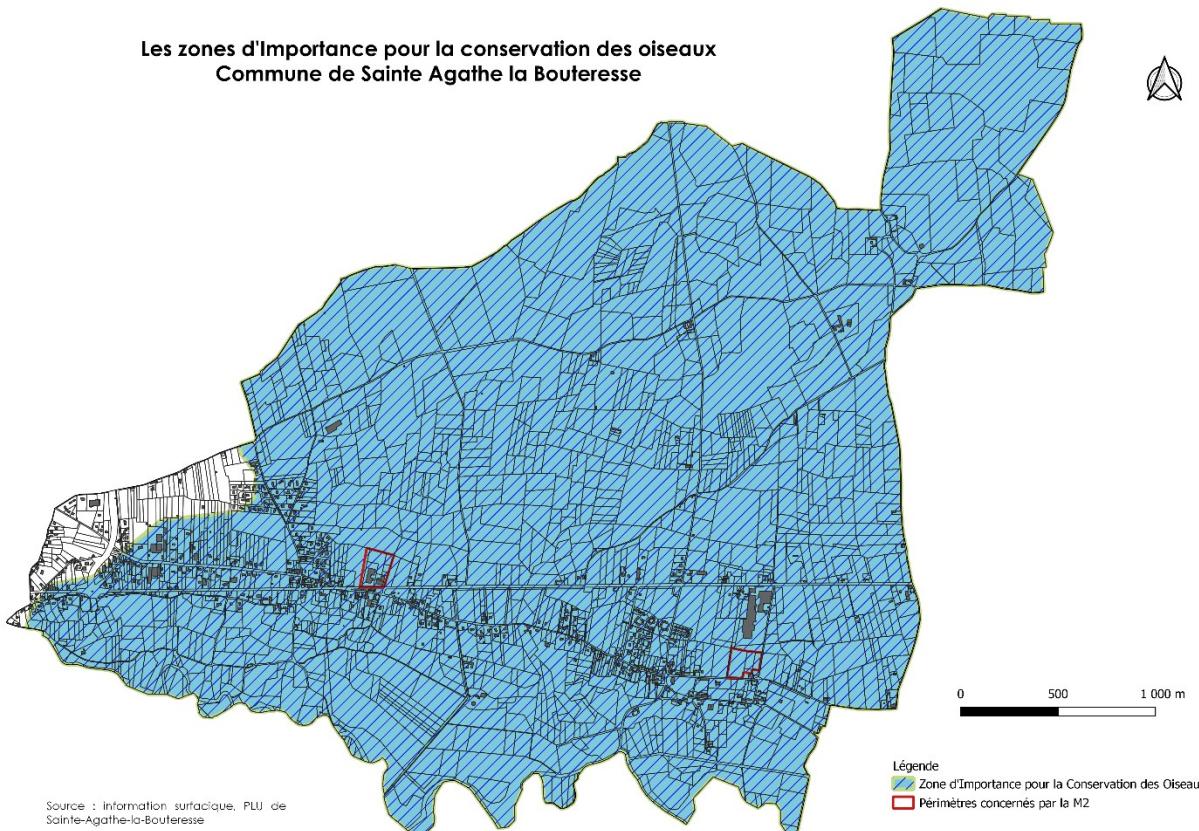
Le secteur Tuilerie n'est pas concerné par les zones Natura 2000 présentes sur la commune.

Zone de Protection Spéciale



Seul le secteur Bonlieu est concerné par la zone de protection spéciale Natura 2000 plaine du Forez – directive Oiseaux. **Le secteur de Bonlieu étant déjà en partie urbanisé, celui-ci n'aura que peu d'impact sur cette zone de protection spéciale.**

Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux



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

Cette zone d'importance pour la conservation des oiseaux concerne plus de 80% de la commune (dont les deux secteurs de reclassement prévus par la présente modification du PLU). **Toutefois, s'agissant de parcelles déjà classées comme constructibles, celles-ci n'auront pas d'impact supplémentaires par rapport au PLU en vigueur vis-à-vis de cette ZICO.**

Zone spéciale de conservation (ZSC)

Sur le versant oriental des Monts du Forez, des tourbières sommitales sont le départ de nombreux cours d'eau. Ceux-ci rejoignent le Lignon et le Vizézy, rivières à grand intérêt piscicole, avant de se jeter dans la Loire.

Ces rivières sont protégées à travers le site Natura 2000 Directive Habitat Lignon, Vizézy, Anzon et leurs affluents. Celui-ci est également traduit en zone spéciale de conservation dont le dernier arrêté date de 2016. Ce site représente une surface totale de 2 388 ha.

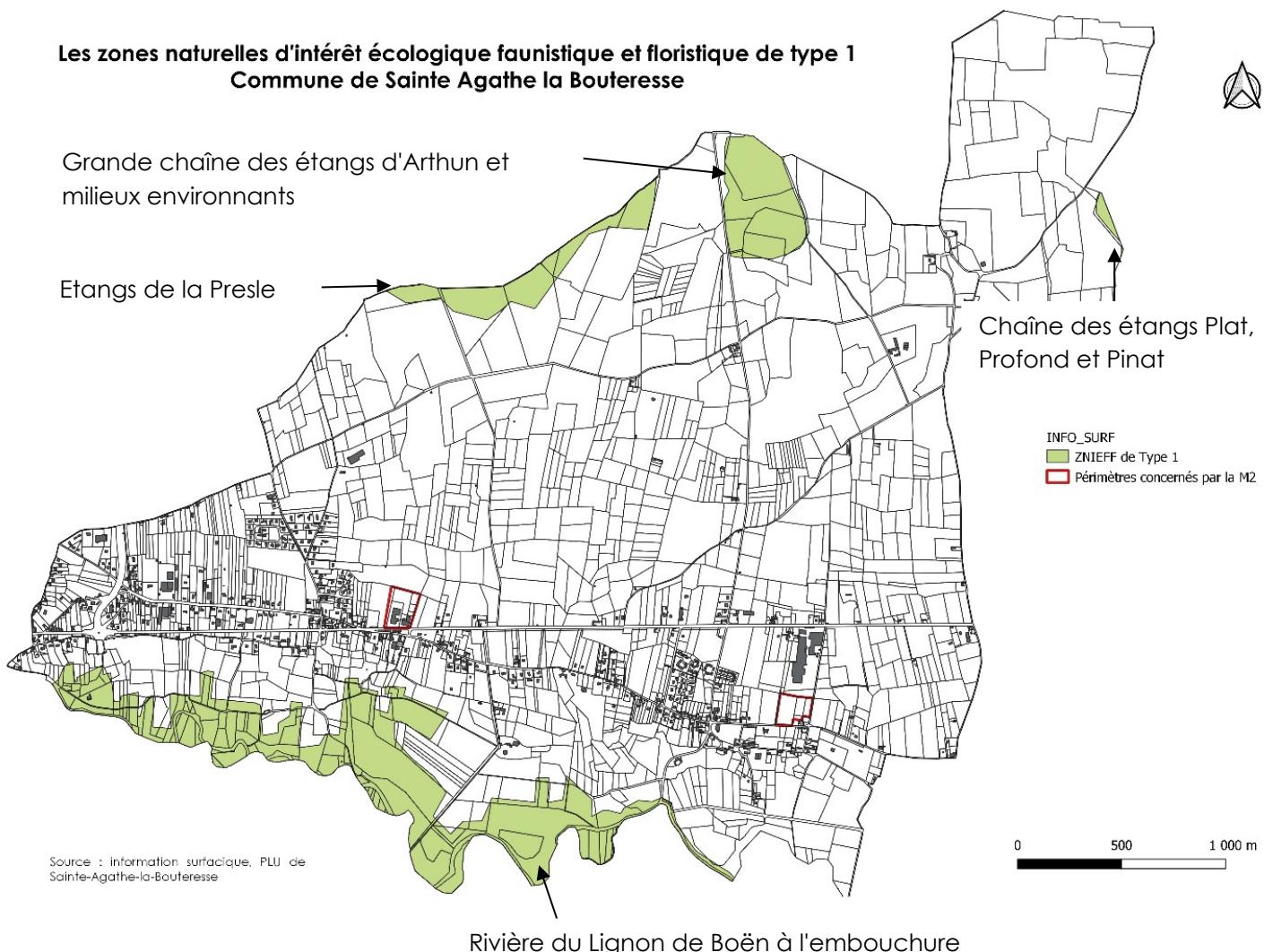
Aucun des deux sites concernés par la modification du PLU se situe dans cette zone Natura 2000 – zone spéciale de conservation.

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

La présente modification n'engendrera donc pas d'impacts supplémentaires aux zones Natura 2000 présentes (aucun impact pour la zone Natura 2000 directive Habitats, pas d'impact supplémentaire sur la zone Natura 2000 directive Oiseaux car les zones sont déjà classées en zone constructible ; cela n'aggraverà donc pas l'impact sur ces secteurs).

B. Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistiques et floristiques

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

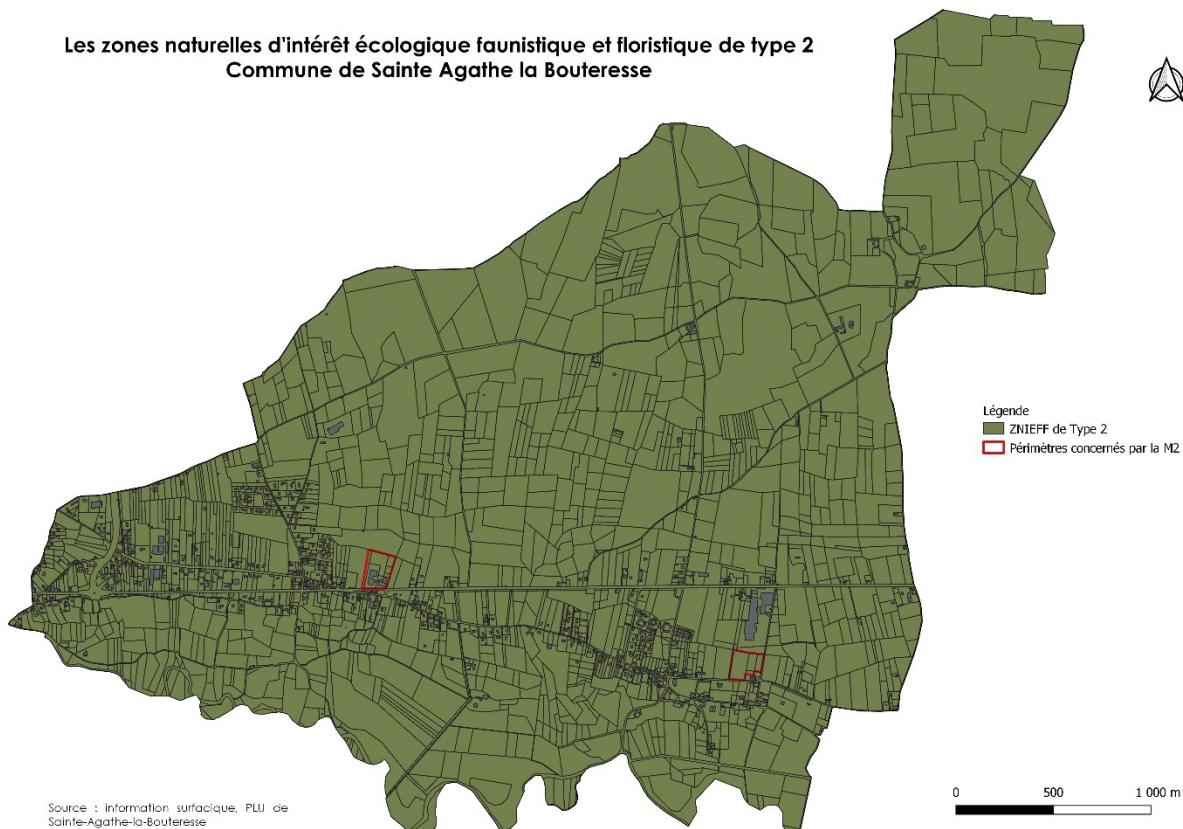


La commune de Sainte-Agathe-la-Bouteresse est concernée par plusieurs zones naturelles d'intérêt faunistique et floristiques (ZNIEFF) de type 1 :

- Grande chaîne des étangs d'Arthur et milieux environnents au Nord Est ;
- Etangs de la Presle au Nord-Ouest ;
- Rivière du Lignon de Boën à l'embouchure au Sud ;
- Chaîne des étangs Plat, Profond et Pinat à l'Est.

Toutefois, aucun des deux secteurs concernés par la modification n'est situé dans ces zones.

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



La commune est concernée par une ZNIEFF de type 2 Plaine du Forez. Les deux sites concernés par la présente modification du PLU se situent dans cette zone.

Toutefois, les secteurs étant déjà en partie urbanisés et classés en zone constructible au sein du tissu urbanisé du PLU, la modification du PLU n'engendre pas d'impact supplémentaire sur cette ZNIEFF de type 2.

Par ailleurs, la surface des modifications envisagées vis-à-vis de la surface totale de la ZNIEFF de type 2 sur la commune est minime (2,2 ha contre 1175 ha soit 0,2% de la commune et 0,003% de la ZNIEFF de type 2).

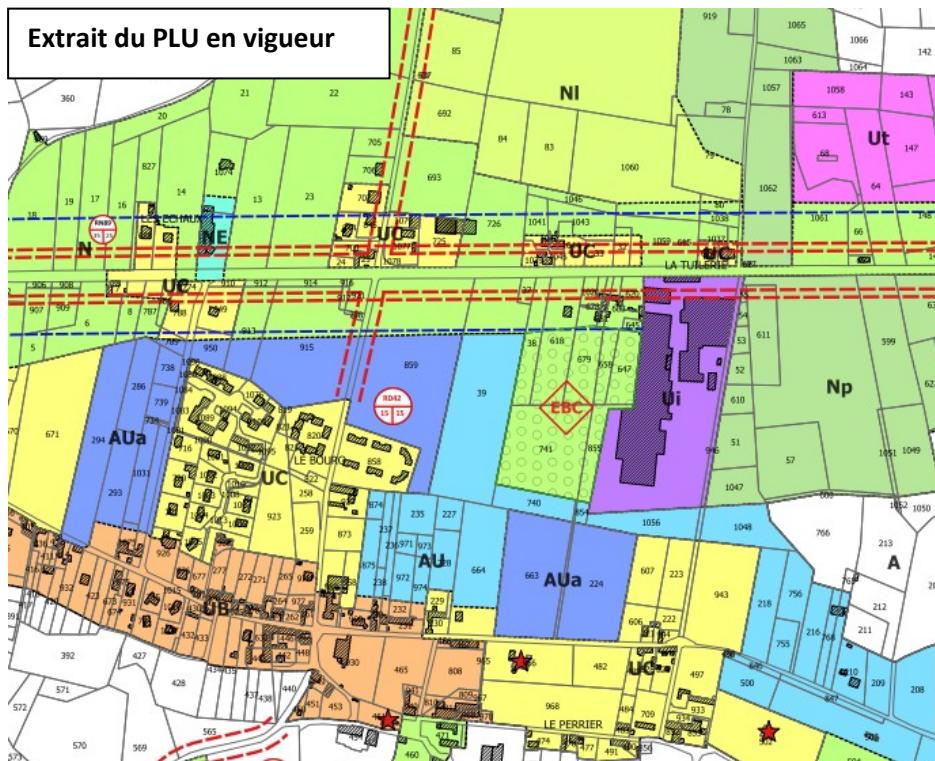
Les deux secteurs concernés par la modification du PLU n'ont pas d'incidences significatives sur les ZNIEFF de type 1 et 2.

C. Préservation des espaces boisés classés et des zones inondables

Espace Boisé Classé (EBC)

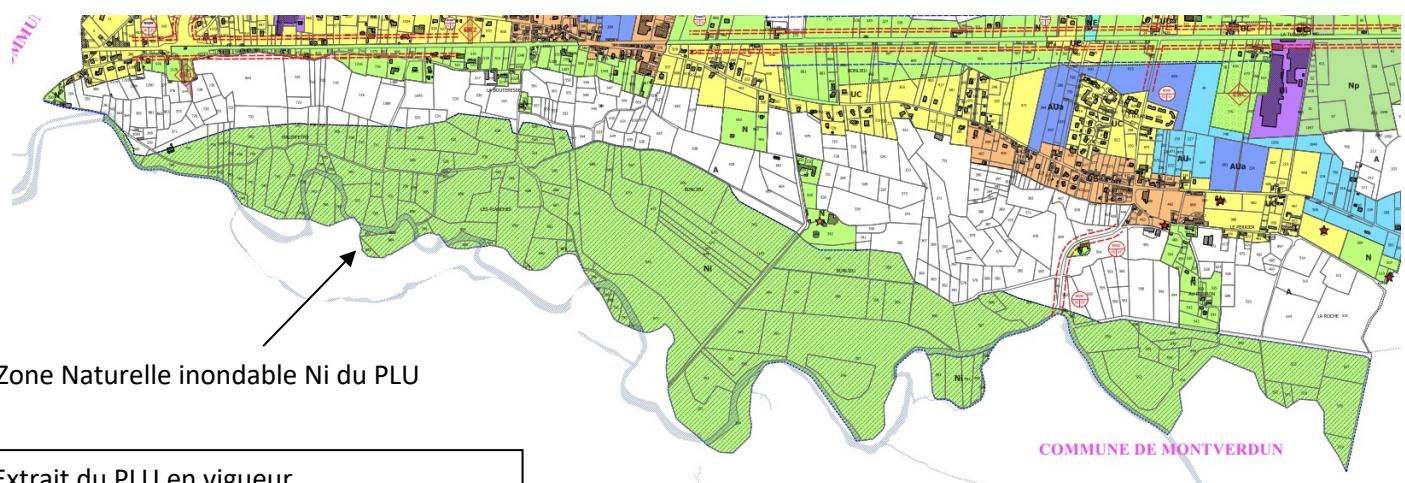
La commune de Sainte-Agathe-la-Bouteresse ne dispose que d'un espace boisé classé sur son territoire. Celui-ci est situé sur le secteur de la Tuilerie (parcelles B38, B618, B679, B658, B647, B741 et B855).

La modification n°2 du PLU n'est pas concernée par l'espace boisé classé (EBC) présent sur la commune.



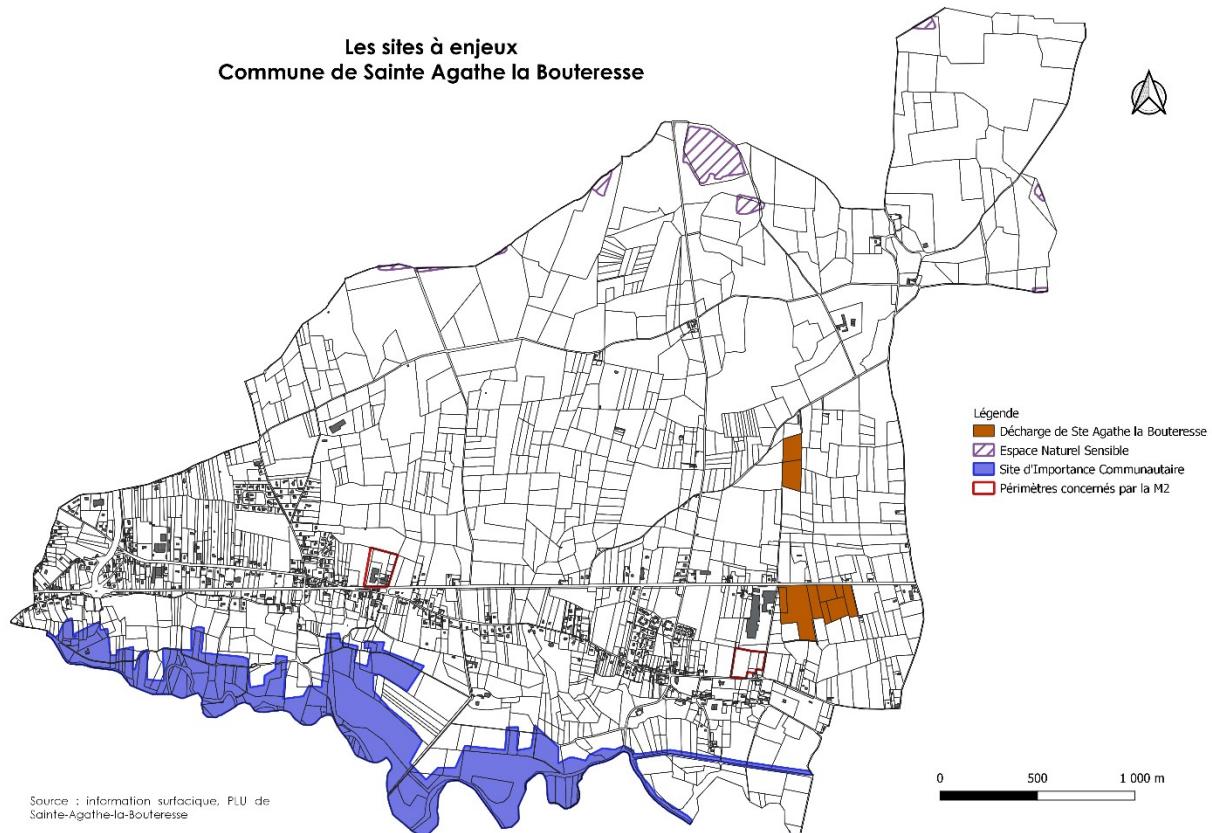
Zone inondable

Les sites de la modification n°2 du PLU ne sont pas concernés par la zone inondable identifiée au Sud de la Commune.



Extrait du PLU en vigueur

D. Les autres sites à enjeux



Les deux sites concernés par la présente modification du PLU ne sont pas concernés par les autres sites à enjeux (lieu de l'ancienne décharge de Sainte-Agathe-la-Bouteresse, espaces naturels sensibles, site d'importance communautaire).

Pour conclure, les deux sites de reclassement concernés par la modification n°2 du PLU ne sont pas de nature à engendrer d'impacts significatifs sur les zones Natura 2000 présentes sur la commune si les autres zones à enjeux environnementaux.

IV. LES MODIFICATIONS DES DIFFERENTES PIECES DU PLU

A. Le plan de zonage

L'objectif de la présente modification du PLU **a pour objet de permettre le développement économique des entreprises présentes sur la commune**. Cette procédure a également permis de réduire les capacités constructibles de la commune. Ces modifications peuvent être envisagées dans le cadre de cette procédure dans la mesure où elles ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU et qu'elles veillent à la cohérence des pièces qui le composent.

Les zones AU strictes datant de plus de 9 ans seront reclassées en zone inconstructible (A ou N en fonction de la localisation) pour améliorer la lisibilité du document.

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

Surfaces avant modification n°2 du PLU		Surface après modification n°2 du PLU	
UB	16,3	UB	14,1
UC	81,2	UC	77,8
Ui	11,9	Ui	14,3
Uqt	1,2	Uqt	1,2
Ut	4,2	Ut	4,2
AU	24,2	AU	0
AUa	12,3	AUa	8,7
A (A ; AV)	582,5	A (A ; AV)	585,7
N (N ; Ni ; NI ; Np ; NE)	442,6	N (N ; Ni ; NI ; Np ; NE)	470,4
TOTAL	1176,4	TOTAL	1176,4

La modification n°2 du PLU de Sainte-Agathe-la-Bouteresse prévoit le déclassement de parcelles à vocation résidentielle U (Ub, Uc) et Aua d'une surface **d'environ 11,4 hectares**.

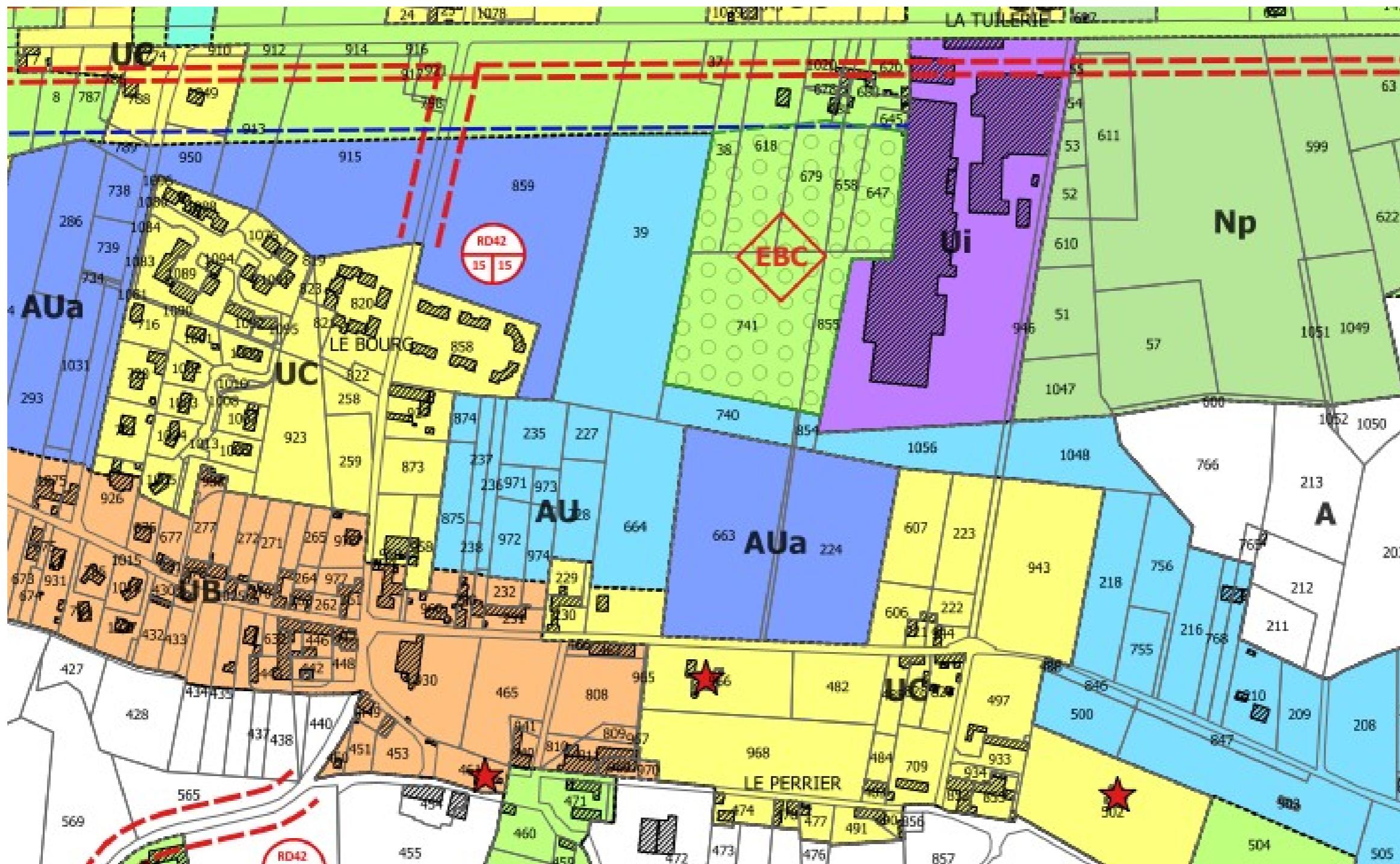
Reclassement en zone Ui des parcelles AUa et UB sur environ **2,4 hectares sur le secteur Bonlieu (dont 1 déjà bâti)**.

Modification du zonage du PLU – Secteur de La Tuilerie :

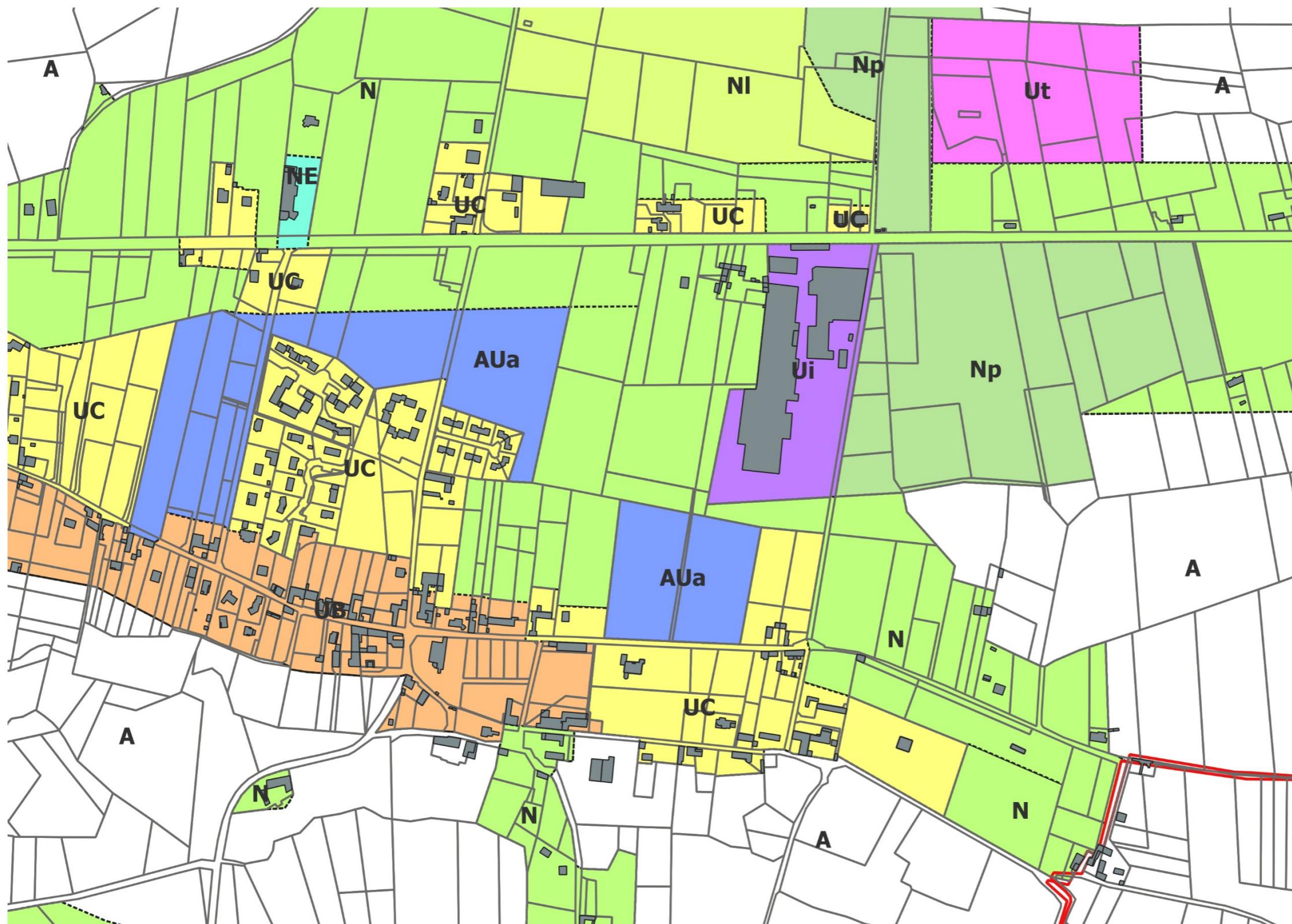
Sur ce secteur est prévu :

- Le reclassement en zone non constructible (zone naturelle) des parcelles B943, B946 en partie et B497, initialement classées en zone UC, pour éviter les nuisances et limiter l'étalement urbain.
- Le reclassement de la zone AU stricte en zone naturelle car celle-ci n'est déjà pas constructible à ce jour.

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION

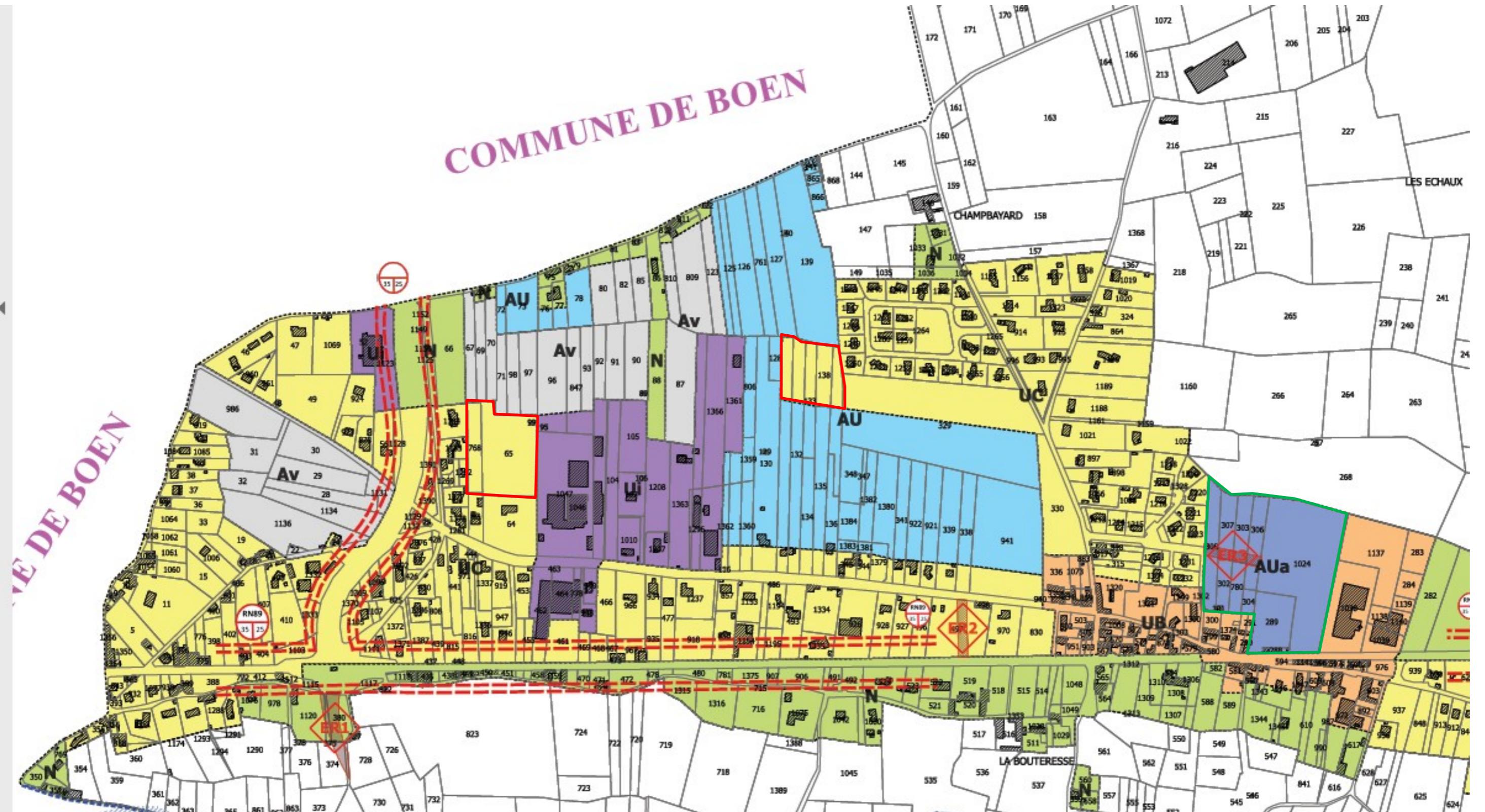


Modification du zonage du PLU – Secteur Bonlieu :

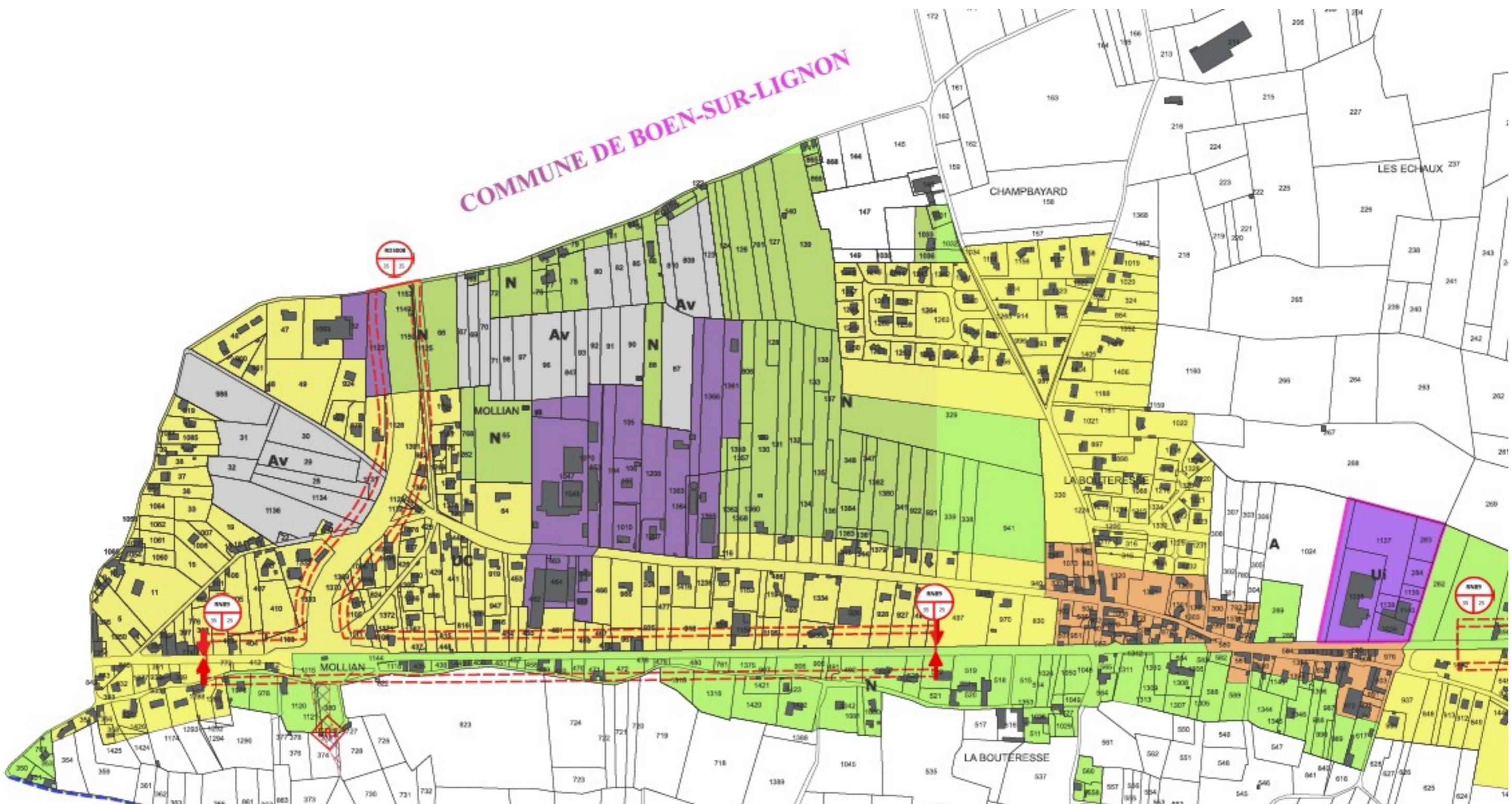
Sur ce secteur, la modification n°2 du PLU prévoit :

- Le reclassement en zone Ui d'une partie de la parcelle C1024 (bande de 10m de large) pour permettre la création d'une voirie ;
- Le reclassement de plusieurs secteurs Uc en zone naturelle (périmètre **rouge**) ;
- Le reclassement de la zone AUa -secteur Bonlieu- en zone agricole (A) (périmètre **vert**) ;
- Le reclassement de la zone AU stricte en zone non constructible ;
- La suppression des emplacements réservés n°2 et n°3.

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION

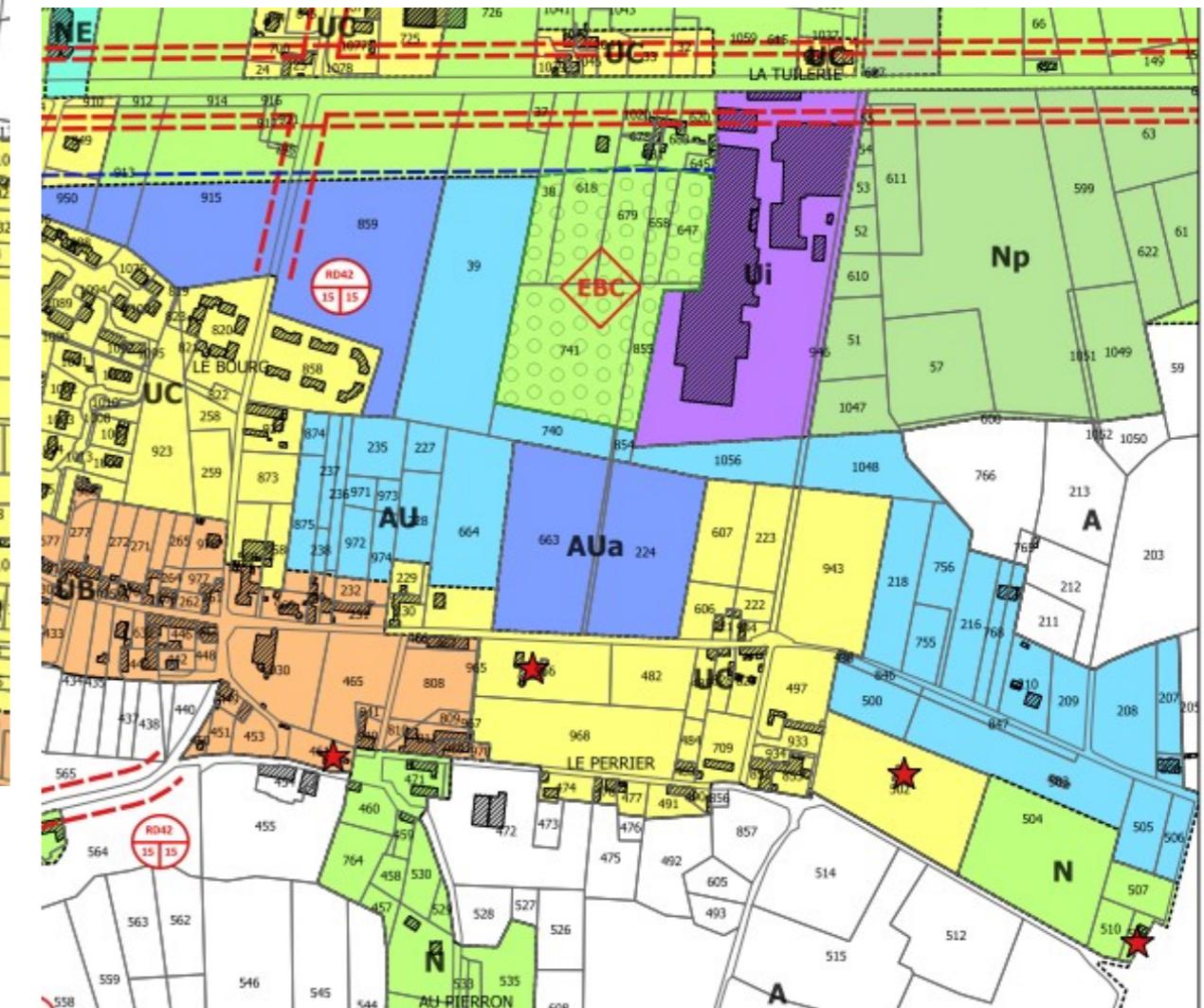
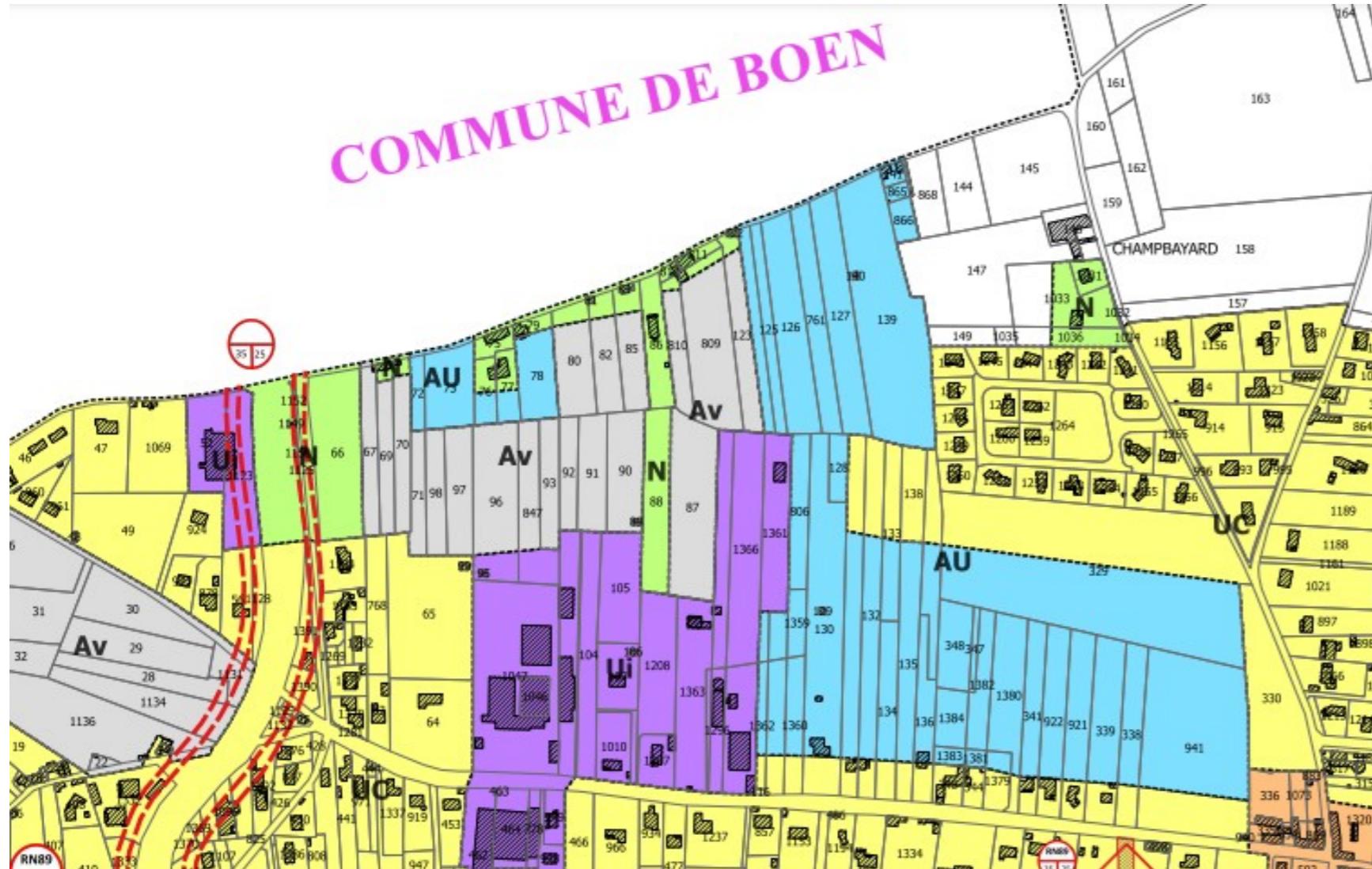


Suppression des zones AU strictes qui n'ont pas fait l'objet d'acquisitions significatives depuis 9 ans et certains déclassements pour permettre la modification de zonage des 2 secteurs économiques :

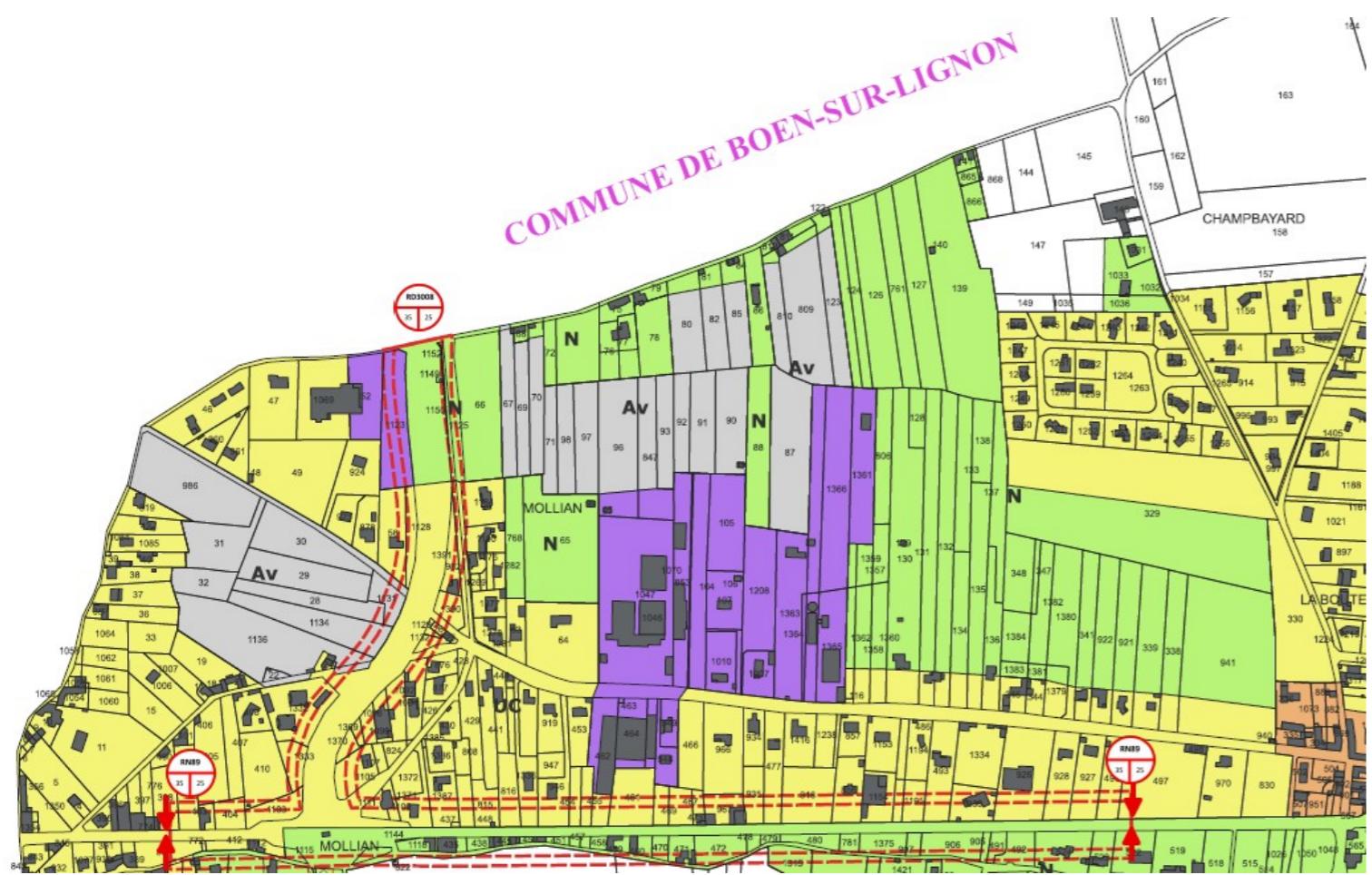
Depuis la loi ALUR, l'article L153-31 du code de l'urbanisme précise qu'est soumis à révision notamment l'ouverture des zones à urbaniser (AU) de plus de 9 ans si elles n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. Très récemment, avec la loi climat et résilience, ce délai de 9 ans a été réduit à 6 ans. Aussi, ces zones ne sont plus urbanisables au PLU en vigueur (malgré les acquisitions de la commune d'une partie de zones AU strictes, celles-ci ne sont pas considérées comme significatives au vu de la surface totale de chaque zone AU stricte). Il est donc proposé, via la procédure en cours, de reclasser ces zones en zone agricole ou naturelle (en fonction de la localisation) pour afficher le caractère non constructible de ces zones.

Total des surfaces AU reclassées en zone naturelle N : 24 hectares.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

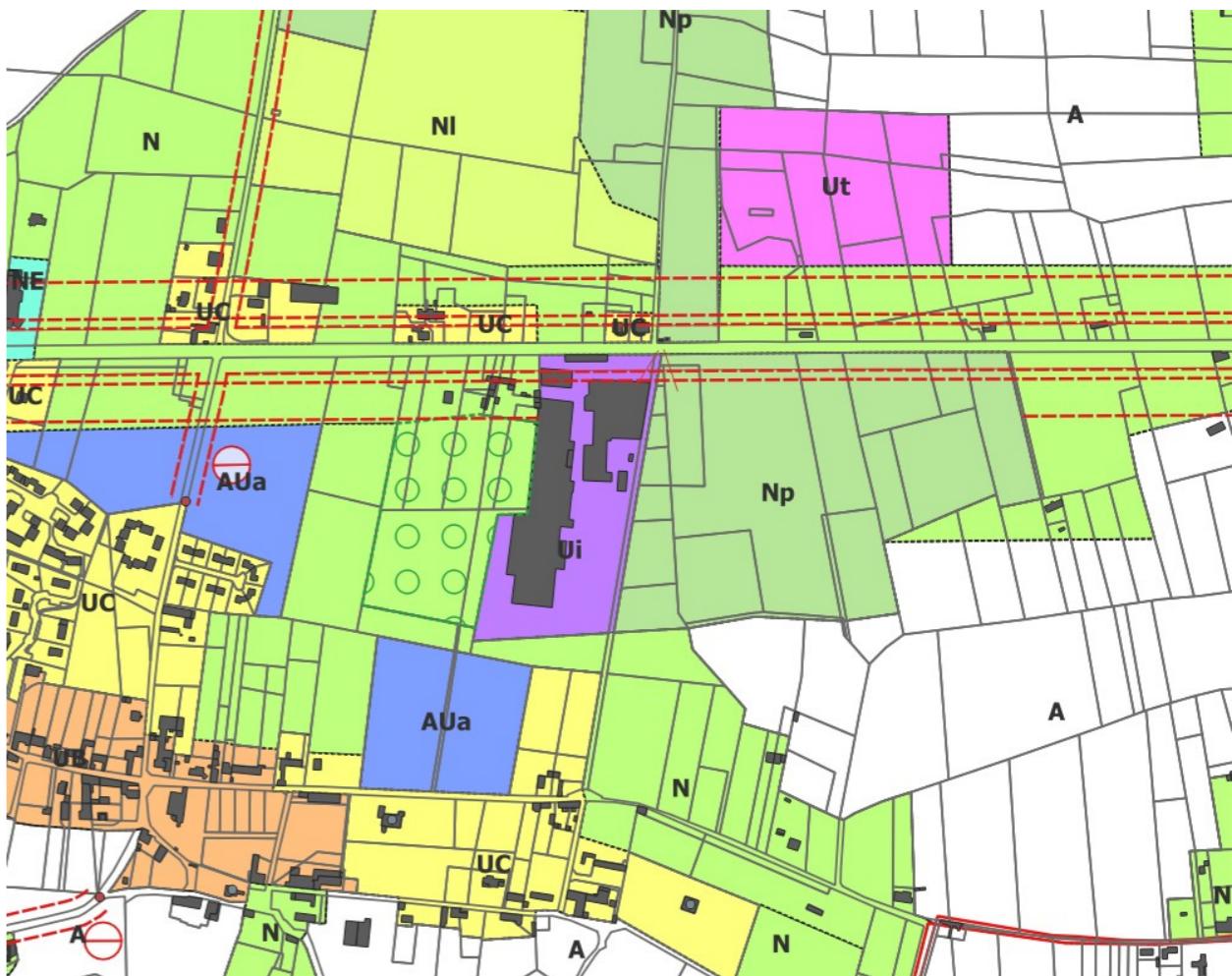


Légende

- UB : Zone dense des centres anciens
- UC : Zone d'extensions récentes
- UI : Zone industrielle et artisanale
- Ut : Zone d'activités touristiques
- Uqt : Quai de transfert
- Aua : Zone d'urbanisation future à dominante habitat avec orientations d'aménagement
- AUi : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- N : Zone naturelle
- NE : Zone naturelle avec activité existante
- NI : Zone naturelle de loisirs
- Ni : Zone inondable (voir PPRNPI sur plan des servitudes)
- Np : Zone naturelle de champs photovoltaïques
- A : Zone agricole
- Av : Zone viticole

- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Secteurs soumis à orientations d'aménagement
- Marge de recul avec valeurs inscrites

- Elément construit ou secteur remarquable du paysage (Article L123.1.7° du Code de l'environnement)
- Ancienne église abbatiale de Bonlieu



B. Le règlement

Modifier article DG12 : 3) toitures : permettre aux vérandas, serres, abris de piscines et carports de déroger à la règle de pourcentage de pente de toitures.

3) TOITURES :

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente comprise entre 30 et 60% et pour les bâtiments agricoles entre 15 % et 50 %.

Les toitures terrasses et à une seule pente doivent être adossées à un bâtiment plus important ou à un mur de clôture haut.

Les toitures à une seule pente sont aussi autorisées pour les petits bâtiments (abris à bois, abris de jardin, abris d'animaux, etc...).

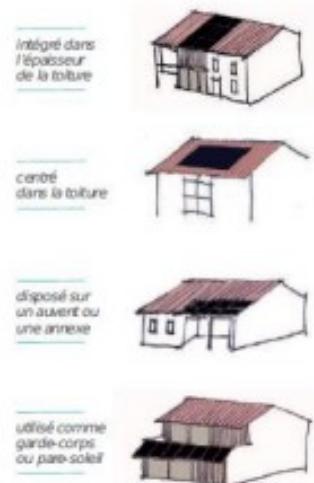
Les ouvertures non intégrées à la pente de toit sont interdites (chien assis) ; par contre, les frontons, les lucarnes à frontons et les jacobines sont admis.

Les pergolas, vérandas, serres, abris de piscines et carports ne sont pas concernées **par ces règles**.

Modifier article DG12 : 4) Couvertures : permettre aux carports et autres abris de voiture et les abris de jardins de déroger aux règles de matériau et de la couleur « tuile terre cuite rouge » et permettre la surimposition pour les panneaux photovoltaïques

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux (sauf s'il s'agit de bâtiments d'activité s), sont obligatoirement avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile de couleur terre cuite naturelle rouge. Les vérandas, serres, pergolas, **carports et autres abris de voitures, abris de jardins**, et piscines ne sont pas concernées mais devront faire l'objet d'une intégration architecturale.

Conformément au schéma ci-contre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) peuvent être installés en bande de longueur égale, sur toute ou partie de la surface de la toiture, centrés dans l'axe d'une ouverture existante, posés sur un auvent ou une annexe (serre, véranda), ou encore utilisés comme garde-corps ou pare-soleil. Ils doivent être intégrés à la toiture ou posés en applique sur celle-ci à condition de lui être parallèle dans la limite de 20cm au-dessus du toit.



Modifier l'article UI 1 et UI 2 pour mieux encadrer les habitations en zone économique

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace urbain occupé en général par des bâtiments à caractère d'activités économiques, industriels, artisanaux ou commerciaux.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL **ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits.

- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les habitations, sauf celles mentionnées à l'article UI2**
- Les commerces sauf ceux prévus à l'article UI2.**

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

~~-Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement et au gardiennage des établissement s et qu'elles soient édifiées en même temps ou après la constructions de ces mêmes établissement,~~

-Les constructions à usage d'habitation directement liées aux activités dont la nature justifie d'une présence permanente pour le gardiennage ou la surveillance des établissements édifiés dans la zone, aux conditions suivantes :

- o qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité,**
- o dans la limite de 50 m² de surface de plancher.**

-Les activités commerciales de type show-room* accessoires d'une activité réalisée sur le site (activité de production, réparation ou autre activité autorisée dans la zone), dans la limite de 25% de la surface de plancher, sans jamais être supérieur à 200 m².

-Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient pourvues d'installation éliminant les nuisances causées, et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, ni incommodités, ni insalubrités, ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Modifier l'article A2 pour autoriser le développement des équipements publics existants et permettre l'implantation de nouveaux équipements

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol à caractère agricole et viticole sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à ces activités et de respecter les conditions définies dans les sections 2 et 3 :

Sont autorisées :

- 2-1. Tous les bâtiments agricoles et installations, classés ou non, à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, des groupements agricoles ou des CUMA (Coopératives d'utilisation de matériels agricoles).
- 2-2 . Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes lorsqu'elles sont liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes.
- 2-3. Les installations de tourisme à la ferme, à condition d'être nécessaires et complémentaires à une exploitation agricole existante uniquement par aménagement des bâtiments existants.
- 2-4. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2-5. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles

2-6 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve :

o Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

o Qu'ils ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lesquels ils sont implantés.

2-7 L'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existants, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant.

Modifier l'article N2 pour autoriser le développement des équipements publics existants et permettre l'implantation de nouveaux équipements

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Les constructions ci-dessous sont autorisées sous réserve de respecter les conditions définies ci-dessous et dans les sections 2 et 3 :

2.1. L'aménagement et l'extension **des constructions existantes** en continuité des bâtiments existants dont le clos et le couvert sont assurés sans en modifier le caractère. L'extension des bâtiments existants n'est admise qu'à la triple condition :

- que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 50 m².
- que la surface hors œuvre nette près travaux n'excède pas 50% de la surface existante sans dépasser une surface finale de 250 m².
- que le règlement sanitaire départemental soit respecté en cas de proximité d'une exploitation agricole.

2.2. -Les annexes liées aux habitations existantes, dans la limite de 40 m², d'une seule par îlot ou tènement de propriété, et à condition de se situer à proximité immédiate des habitations sauf impératifs techniques. Les piscines sont autorisées sans limitation de surface.

2.3. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, intégrés au site.

2-4 Une partie de la zone N est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation matérialisé sur les documents graphiques par un indice i. Ce Plan s'impose en tant que servitude au présent règlement.

2-5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve :

o Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

o Qu'ils ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lesquels ils sont implantés.

2-6 L'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existants, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant.

Suppression des articles liés à la zone AU car celle-ci est supprimée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future.

~~Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du Plan Local d'Urbanisme ou par création d'une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.).~~

~~SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL~~

~~ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES~~

~~Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.~~

~~ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES~~

~~La construction des ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

~~SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL~~

~~ARTICLES AU 3 à AU 14~~

~~Non réglementé.~~

Création d'une zone AU_i pour réglementer le développement économique sur ces zones.

Afin d'encadrer ces secteurs de développement économique, il a été fait le choix de créer des zones à urbaniser AU_i (voir le règlement écrit modifié) qui seront soumis à orientations d'aménagement.

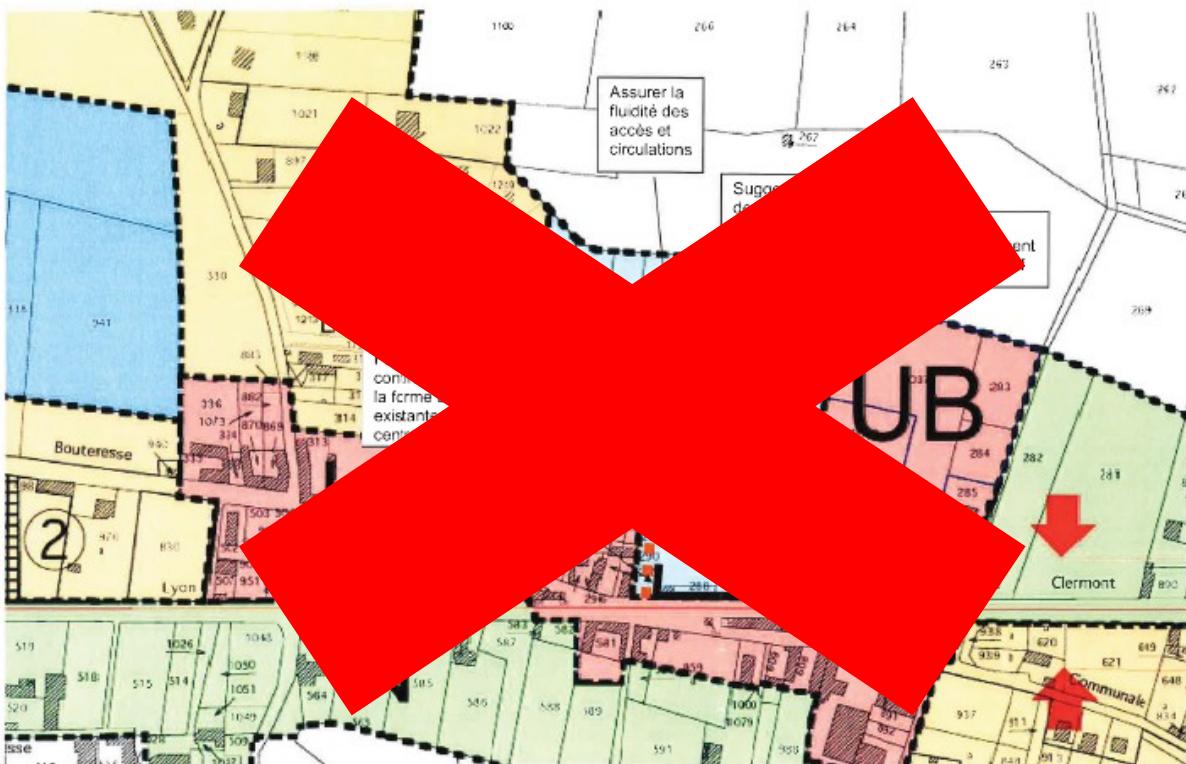
La présente modification du PLU permet de corriger les erreurs constatées et de créer une zone AU_i permettant de réglementer les secteurs de développement économique. Ces corrections ne remettent pas en cause les orientations du PLU, et veillent à la cohérence des pièces qui le composent.

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

C. Orientations d'aménagement

L'orientation d'aménagement (OA) - zone d'extension du centre bourg de la Bouteresse est supprimée&

Zone d'extension du centre bourg de La Bouteresse



La zone d'urbanisation future située à proximité du centre de La Bouteresse devra être aménagée en intégrant une notion de greffe de « village » afin de favoriser la continuité avec la forme urbaine existante. Le rapport à la voirie, la continuité du bâti et la qualité des espaces extérieurs seront privilégiés. Les voiries dessinées dans le croquis ci-dessus ne sont pas positionnées de façon obligatoire.

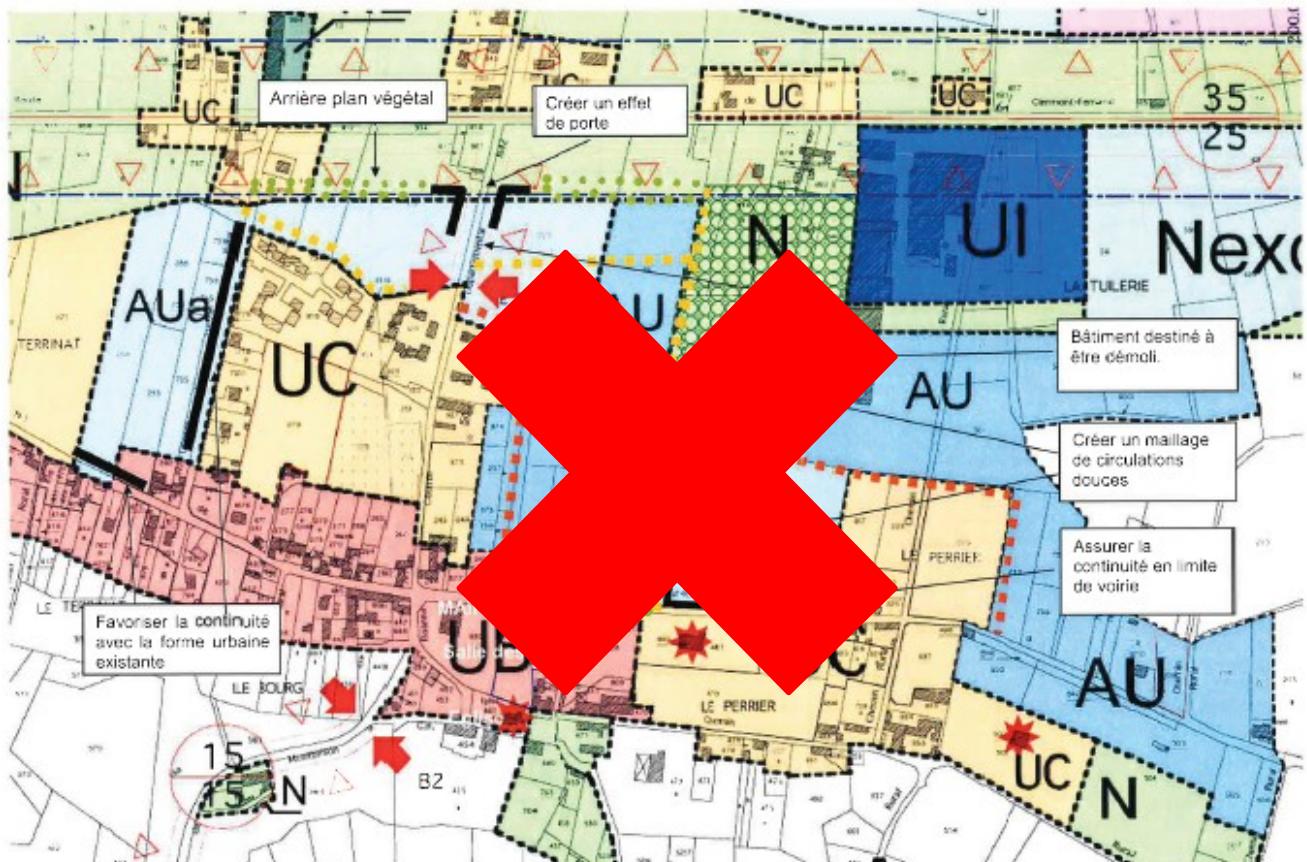
Cette OA est supprimée car le secteur est reclassé en majeur partie en zone inconstructible et pour une infime partie en zone Ui. Aussi, cette OAP n'est plus d'actualités.

OA « autour du centre de Sainte-Agathe » : actualisation du périmètre et du fond de plan erroné

Le plan de zonage sur ce secteur a été en premier lieu modifié lors de la révision allégée du PLU. Aussi, le plan de zonage utilisé comme fond de plan pour l'OAP de ce secteur n'est plus d'actualité aujourd'hui. Il est donc nécessaire d'actualiser le fond de plan.

AVANT MODIFICATION

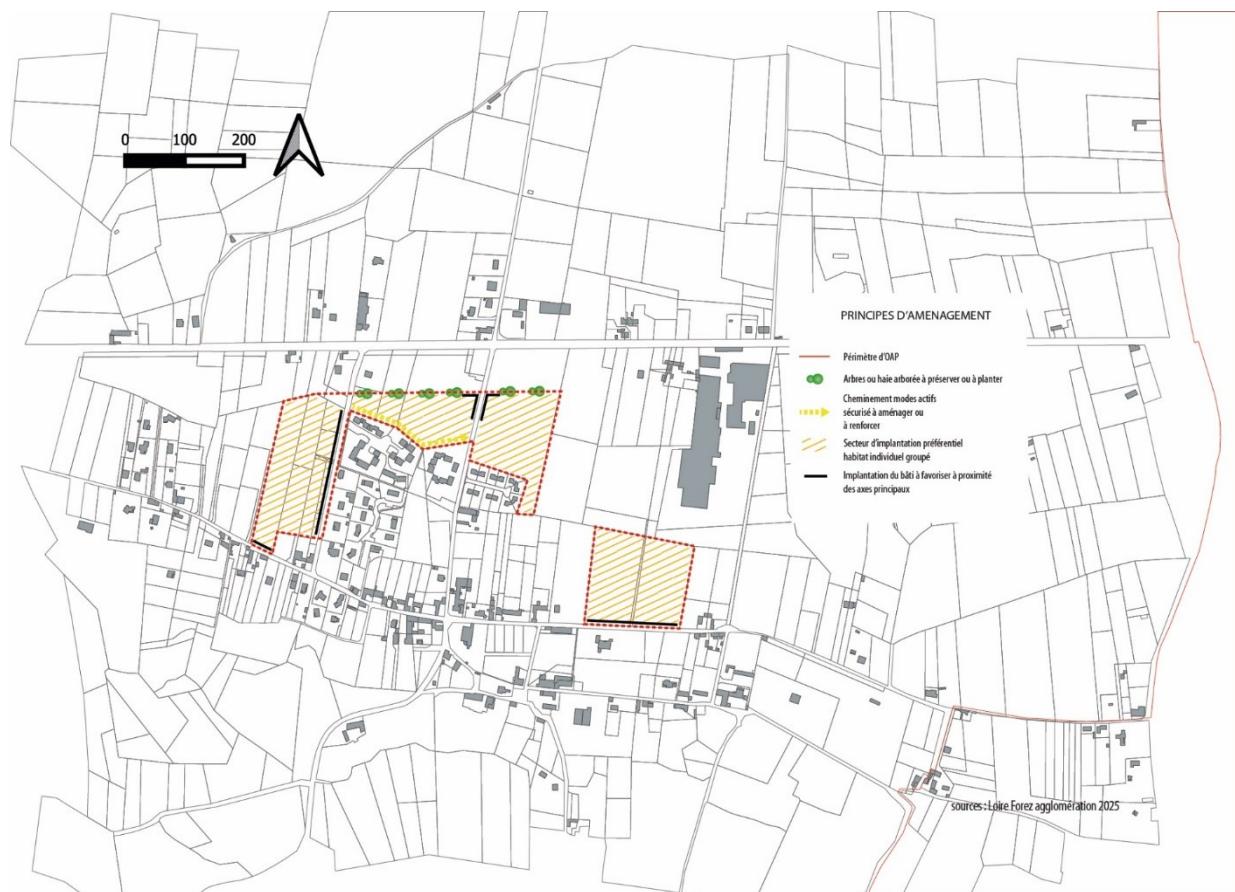
Zones d'urbanisation autour du centre de Sainte-Agathe



Les aménagements des zones d'urbanisation futures situées autour du centre bourg de Sainte-Agathe devront permettre de conforter la notion de centralité du noyau ancien et d'assurer la pérennité de la forme de village.

Le bâti devra également dans ses formes et ses prolongements (murs de clôtures, accompagnement végétaux) participer étroitement à confirmer une ambiance villageoise et non péri-urbaine. Le gabarit des voies renforcera la forme de rue. Les tracés du présent croquis sont indicatifs et ne constituent pas une position définitive.

APRÈS MODIFICATION



OA à vocation économique sur le terrains du « Secteur Bonlieu »

Afin d'encadrer le secteur de développement économique, il a été fait le choix de créer une orientation d'aménagement sur ce secteur. Le PLU ayant été approuvé en 2008, celui-ci ne peut pas disposer d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) car ce dispositif a été créé à postérieur. Les orientations écrites sur ce secteur sont développées dans le document « orientations d'aménagement modifiées ».

Malgré une demande d'une des personnes publiques associées avant notification officielle du dossier, il ne serait pas matérialisé de cheminements modes actifs sur ces orientations d'aménagement. En effet, du fait de la localisation des parcelles (aux abords d'une voie très circulante) et des voiries existantes et à venir sur ces secteurs, il n'apparaît pas opportun de développer ce type de cheminements.

SECTEUR BONLIEU

L'entreprise existante souhaitant sécuriser son site, elle souhaite créer une voirie à l'Ouest du site pour acheminer les véhicules à l'arrière du tènement.

Il est important de préciser que l'accès à la zone (et à cette nouvelle voirie) se fera par l'accès existant depuis la RD1089.



D. Emplacements réservés

Les emplacements réservés n°2 et 3, dont le bénéficiaire est la commune, ne sont plus d'actualités. Ils sont donc supprimés au plan de zonage et dans le document liste des emplacements réservés.

AVANT MODIFICATION

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation	Bénéficiaire	Parcelles concernées	Surface approximative
1	Déviation RD 8	Conseil Général	n° 380 en partie n° 375 en partie n° 1120a en partie n° 1121 en partie	1936 m ²
2	Voie de desserte	Commune	n° 118 en partie	1044m ²
3	Voie de desserte	Commune	n° 307 308 303 306 en partie	1099 m ²

APRÈS MODIFICATION

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation	Bénéficiaire	Parcelles concernées	Surface approximative
1	Déviation RD 8	Conseil Départemental	N°380 en partie N°375 en partie N°1120a en partie N°1121 en partie	1936 m ²

E. Servitudes d'utilité publique

Par arrêté n° 2 du 12 avril 2023, l'ancienne église abbatiale Notre-Dame de Bonlieu à Sainte-Agathe-la-Bouteresse est classée au titre des monuments historiques.

Cet arrêté préfectoral est donc annexé au plan local d'urbanisme de Sainte-Agathe-la-Bouteresse. La carte des servitudes d'utilité publique sera actualisée avec les données issues du gestionnaire.

ANNEXES

- A. Délibération du conseil communautaire pour lancer la procédure de modification
- B. Plans de zonage modifiés : Est, Ouest et Global
- C. Règlement écrit modifié
- D. Orientations d'aménagement modifiées
- E. Liste des emplacements réservés modifiée
- F. Liste des SUP modifiée et arrêté portant classement au titre des monuments historiques de l'ancienne église abbatiale Notre-Dame de Bonlieu
- G. Délibération du conseil communautaire pour approuver la procédure de modification