



Étude :	Elaboration du PLU – commune de St Bonnet-le-Froid		
Objet de la réunion :	Phase Traduction Réglementaire – présentation des pièces graphiques et réglementaires aux PPA		
Date & lieu :	03-03-2026	ST BONNET – mairie – 14h00	
Rédacteur :	Christelle VINCENT	Nombre de pages :	10

Organisme	Fonction	Représentant	Mail	Téléphone	Présent
Commune de St Bonnet le Froid	Maire	M. Jean Pierre SANTY	mairie@saintbonnetlefr oid.fr		X
	2 ^{ème} adjoint	M. Thierry HILAIRE			X
Personnes Publiques Associées (PPA)	DDT 43	M. Patrick GAILLARD	patrick.gaillard@haute-loire.gouv.fr		X
	Chambre d'Agriculture	M. Laurence GORY	lgory@haute-loire.chambagri.fr		X
	SCoT de la Jeune Loire	M. Romain GAYTON	r.gayton@pays-jeuneloire.fr		X
	CCI 43	M. Antoine PRESUMEY	a.presumey@hauteloire.cci.fr		X
	Département 43	M. Gilles POLLET	gilles.pollet@hauteloire.fr	Absent	
	CAUE 43	M. Eric ANDRON	eandron@caue43.fr		X
M. Yann ZIELINSKI		yzielinski@caue43.fr		X	
Commune voisine	St Julien Molhesabate	M. Gilles CIBERT	mairie@saint-julien_molhesabate.fr		X
Commune voisine	St André en Vivarais	M. Antoine CAVROY	acavroy@gmail.com		X
BE VERDI	Cheffe de projet Urbaniste	Mme Christelle VINCENT	cvincent@verdi.fr	06 70 78 19 29	X

▪ **Objet de la réunion :**

Présentation des pièces graphiques et réglementaires aux Personnes Publiques Associées

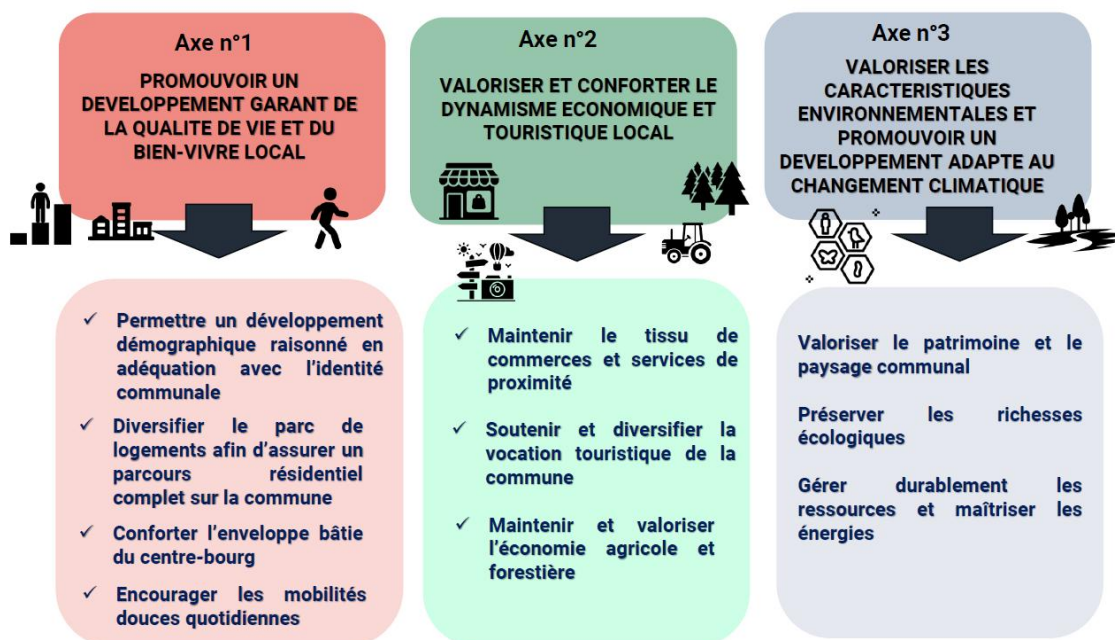


Déroulé de la réunion/ relevé de décisions

Monsieur le Maire remercie les participants et précise que la réunion consiste à présenter la traduction graphique et réglementaire du projet communal – PADD ayant fait l'objet d'une réunion PPA et d'un débat en conseil municipal en mars 2025.

❖ **Rappel du projet communal débattu en mars 2025 et évolutions envisagées**

Le bureau d'études rappelle les 3 grands axes composant le projet communal :



Il est rappelé que le projet communal vise à adapter le développement démographique aux caractéristiques rurales de la commune et à l'armature territoriale définie par le SCoT (St Bonnet = village). Il s'agit de poursuivre une croissance démographique et une production de logements préservant le bien-vivre communal. Il est alors envisagé la production de 25 logements entre 2025 et 2035. A noter que sur ces 25 logements 4 correspondent à des coups-partis. Le projet vise à assurer un parcours résidentiel en diversifiant les formes urbaines et notamment en développement une offre de petits collectifs et de logements intermédiaires ou groupés. Il s'agit également d'étoffer le parc locatif.

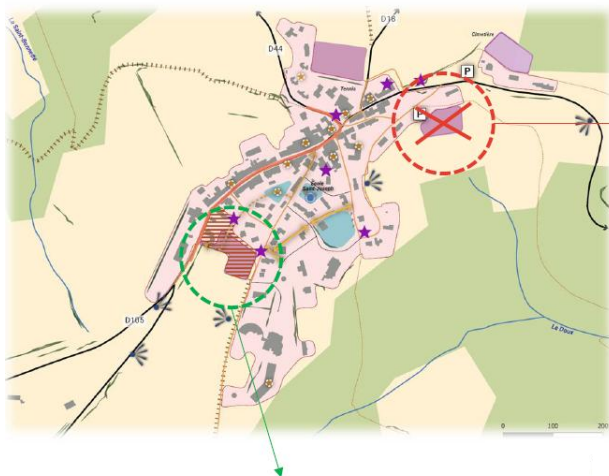
En termes de localisation, le projet vise à conforter l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Il convient toutefois de préciser que l'enveloppe actuelle offre très peu de disponibilités foncières (1 seule dent creuse recensée – dent creuse faisant l'objet d'un permis de construire). Si la consommation d'ENAF est inévitable compte-tenu de l'absence de densification possible, le projet vise toutefois à intégrer les quelques logements vacants présents dans le bourg. Un secteur stratégique est donc fléché par le projet communal en entrée Sud du village.





Au-delà de ce secteur, le projet débattu envisageait la constructibilité de deux secteurs : l'un appartenant à la commune, l'autre appartenant à un privé à proximité du cimetière. Une enveloppe de l'ordre de 1,2 ha répartis sur 3 secteurs – hors coup parti (rappel 4 logements/ 0,6 ha) était envisagée dans les 10 ans à venir.

Le bureau d'études a précisé qu'après réflexion, le secteur communal initialement envisagé est abandonné. Ce dernier présente une topographie très marquée et est particulièrement visible depuis la RD n°105. Aussi, il est proposé de reporter la surface du secteur communal sur le secteur situé en entrée sud du village.



**Abandon du secteur de développement
situé à l'Est (terrain communal) en
raison du dénivelé important > difficulté
technique à mobiliser ce secteur**

**Il est proposé de reporter la surface envisagée sur le
secteur de l'entrée Sud du village – secteur bénéficiant
d'une localisation stratégique**

Cette évolution nécessite d'adapter le projet communal et de procéder à un nouveau débat en conseil municipal. Ce dernier sera effectué après les élections municipales, au printemps 2026.

❖ Présentation des pièces graphiques et réglementaires

Les zones Urbanisées (U) :

3 zones U sont délimitées dans le projet de PLU :

- Une zone UA qui correspond au village-rue de St Bonnet – secteur marqué par une mixité fonctionnelle : habitat, activités économiques, équipements
- Une zone UB qui correspond au tissu à dominante résidentielle du village
- Une zone Ui qui correspond aux secteurs à vocation économique. Deux secteurs sont fléchés :
 - o La zone d'activités de Larsiallas et l'emprise des maisons Marcon
 - o Les activités situées en entrée Sud du village (garage automobile et cave Marcon)

Un zoom a été fait sur chacune des zones en présentant les principales règles associées.
Se reporter au support de réunion joint au présent compte-rendu.

Principales observations formulées par les participants :

- Concernant la zone UA : La CCI interroge le bureau d'études sur l'interdiction de la sous-destination « autres hébergements touristiques ». Il convient d'être vigilant de ne pas bloquer les chambres d'hôtes ; ces dernières étant fortement présentes sur la commune et le village.



- o Le bureau d'études précise que les chambres d'hôtes sont rattachées à la sous-destination « habitation » - les meubles de tourisme, gîtes et chambres d'hôtes font partie de la sous-destination « logement ». La sous-destination « autres hébergements touristiques » renvoie aux résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, maisons de vacances, campings...etc.

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

(Extrait de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions)

- Concernant les règles de stationnement : La DDT invite les élus et le bureau d'études a bien précisé la notion d'impossibilité technique à réaliser les places de stationnement envisagées afin d'éviter toutes dérives.
- Concernant l'aspect extérieur des constructions et notamment les toitures : le CAUE interroge les élus et le bureau d'études sur les toitures plates. D'après les règles mentionnées dans le support de présentation, les toitures plates sont autorisées si elles répondent à une exigence environnementale mais sans limitation d'emprise (elles peuvent être réalisées sur la totalité de la toiture).
 - o Monsieur le Maire précise qu'il existe déjà des toitures plates sur le village. Ces dernières permettent dans certains cas de participer à l'intégration architecturale et paysagère (exemple de l'hotel restaurant du Clos des Cimes)
- Concernant le SPA « Les sources du haut plateau » : ce dernier fait l'objet d'un classement en zone UB ; la DDT invite les élus et le bureau d'études à être vigilant au règlement de la zone afin de permettre une éventuelle évolution de ce dernier.
 - o Le bureau d'études précise que le SPA est rattaché à la sous-destination « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Le règlement de la zone UB devra effectivement être retravaillé afin de permettre une évolution des activités existantes.
- Concernant les zones Ui (activités économiques) :
 - o Les participants attirent l'attention des élus et du bureau d'études sur les règles de hauteur. Il est précisé que la hauteur des futures constructions pourra être similaire à ceux existants. En cas de toitures plates, cette règle peut conduire à des bâtiments particulièrement hauts, notamment en entrée Sud du village.
 - Le bureau d'études propose de modifier la règle afin d'indiquer qu'en cas de toiture plate la hauteur devra s'aligner les hauteurs existantes à l'égout de toiture (et non au faitage).
 - o La CCI interroge les élus sur les conditions associées à la sous-destination « artisanat et commerce de détails ».
 - Le bureau d'études précise que la règle n'a pas encore été validée. Lors de la dernière réunion de travail il a été envisagé d'autoriser l'artisanat et le commerce de détails sous réserve que la surface de vente n'excède pas 500 m². Il s'agit de permettre une implantation éventuelle d'activités tout en limitant le risque d'une implantation de type supermarché en entrée de village.
 - o Les participants interrogent sur la possibilité de pose d'ombrières
 - Le bureau d'études confirme que la pose d'ombrières est autorisée au sein des zones Ui.
 - o Une remarque a également été faite concernant l'aspect extérieur de la station-service.
 - Monsieur le Maire précise que l'enjeu consiste à maintenir cette station.

Les zones A Urbaniser (AU)

2 zones A Urbaniser sont délimitées dans le projet de PLU :

- Une zone 1AUa : cette dernière correspond au secteur de développement situé au Sud du village. La zone recouvre du bâti existant (logements vacants) et des terrains non bâtis. Cette zone fait l'objet d'une OAP sectorielle. Les règles de la zone 1AUa seront dans l'esprit de la zone UA.
- Une zone 1AUb : cette dernière correspond au secteur de développement situé à côté du cimetière. Il s'agit d'un secteur à vocation résidentielle qui fait l'objet d'une OAP sectorielle.



Un zoom sur les 2 OAP sectorielles a fait.

L'OAP n°1 concerne l'entrée Sud du village. Cette dernière vise à :

- Valoriser et optimiser le bâti existant (logements vacants)
- Permettre une opération en entrée de village visant à conforter et densifier l'enveloppe bâtie
- Diversifier l'offre de logements afin de répondre au parcours résidentiel des habitants
- Assurer un traitement paysager et architectural en entrée de villages

L'OAP permet l'accueil de 12 logements neufs sous forme d'habitat collectif ; intermédiaire/groupé et individuel. Une densité de 15 logts/ha est demandée ; densité supérieure à celle exigée par le SCoT.

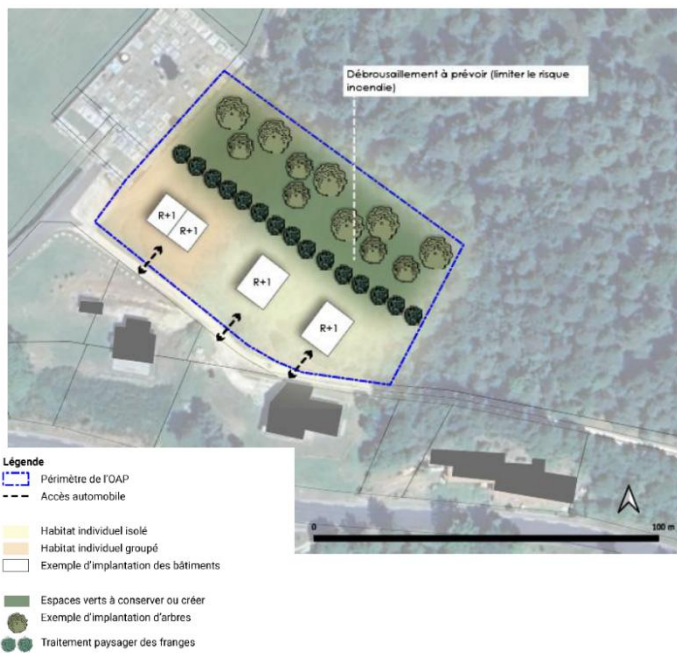
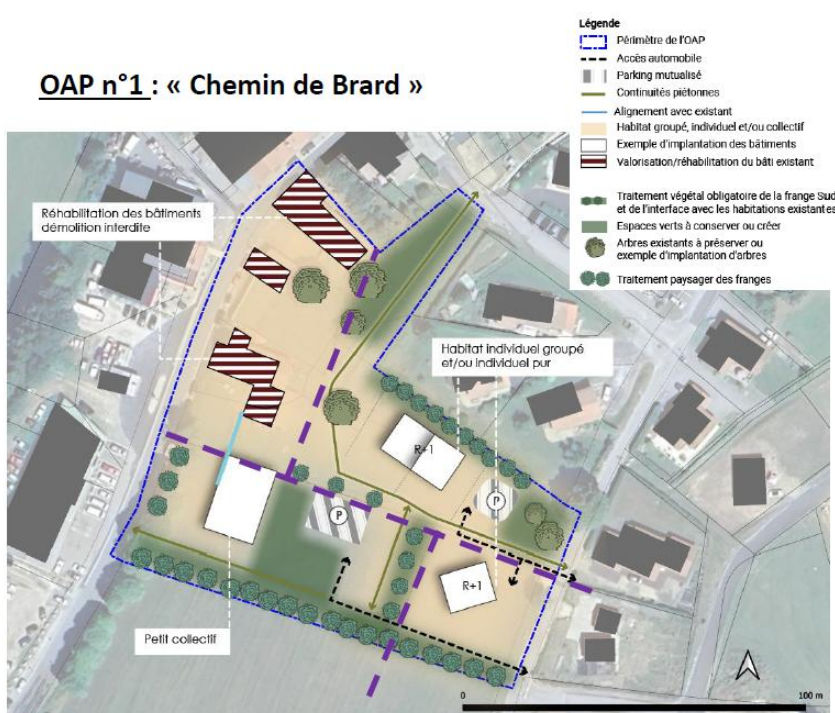
En termes d'accès, aucune entrée/sortie sur la RD105 ne sera autorisées. L'accès se fera depuis le chemin de Brad.

Des cheminements doux devront être aménagés et permettront de rejoindre le centre-bourg.

L'OAP impose également des plantations (traitement végétal avec la limite de la zone agricole) et la création d'un espace vert commun le long de la montée de la Cistre.

L'urbanisation pourra être réalisée en plusieurs tranches afin de faciliter la sortie opérationnelle.

OAP n°1 : « Chemin de Brad »



L'OAP n°2 concerne un secteur situé à proximité du cimetière. Ce dernier vise à permettre l'accueil de quelques logements sous forme d'habitat individuel pur et/ou groupé.

Une densité de 10 logts/ha est demandée, en compatibilité avec le SCoT.

L'accès se fera depuis le chemin existant.

Un débroussaillage sera nécessaire. Situé à proximité d'un secteur boisé, les constructions devront être réalisées à proximité de la voie afin de veiller à ce que l'espace situé à l'arrière des futurs logements soient débroussaillés pour éviter tout risque incendie.



Principales observations formulées par les participants :

- Monsieur le Maire précise qu'aucun des secteurs d'OAP n'est de maîtrise communale. Le secteur d'OAP n°1 pourra éventuellement faire l'objet d'une acquisition par la commune via l'Etablissement Public Foncier.
- La DDT indique qu'au regard du schéma de principe envisagé pour l'OAP n°1, il conviendra de s'assurer que le règlement de la future zone 1AUa les permettent (recul vis-à-vis des voies et emprises publiques ; implantation en limites séparatives...Etc.)

Les zones Agricoles (A)

3 zones agricoles sont délimitées :

- Une zone Agricole « classique » (zone A) qui correspond aux principaux secteurs exploités de la commune. Cette zone autorise les constructions agricoles ainsi qu'une évolution des habitations existantes (extensions/annexes).
- Une zone agricole « à enjeux paysagers » (zone Ap). Cette dernière correspond aux abords du village et aux abords du hameau de Trédos. Cette zone vise à protéger les ouvertures sur le grand paysage et les vues sur la silhouette du village et du hameau. Aucune construction, y compris agricole n'est autorisée.

Au-delà de ces deux grandes zones agricoles, le projet de PLU identifie une zone agricole « touristique » (At). Cette dernière correspond aux secteurs existants à vocation touristique. Elle couvre 2 activités :

- Le Hob du Fort du Pré
- L'Auberge des Myrtilles

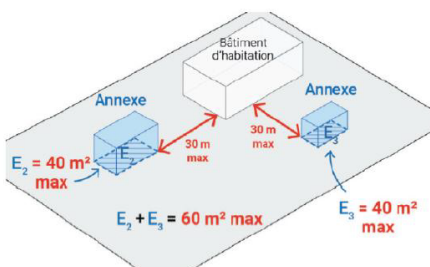
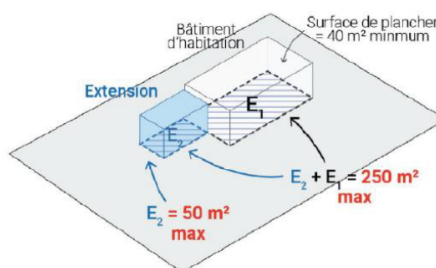
Un zoom a été fait sur les règles d'évolution des habitations existantes.

■ **Zoom sur les possibilités d'évolution des habitations existantes**

L'extension autorisée doit obligatoirement :

- Être inférieure ou égale 50 m² d'emprise au sol
- Ne pas conduire à porter la surface de plancher finale (existant + extension) à plus de 250 m².

Il est autorisé une seule extension sur une même unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU.



Les annexes autorisées doivent obligatoirement être inférieures à 40 m² d'emprise au sol. Dans tous les cas, la superficie totale et cumulée des annexes d'une unité foncière ne doit pas excéder 60 m² d'emprise au sol.

Elles doivent être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

Les bassins de piscine ne doivent pas excéder 50 m².

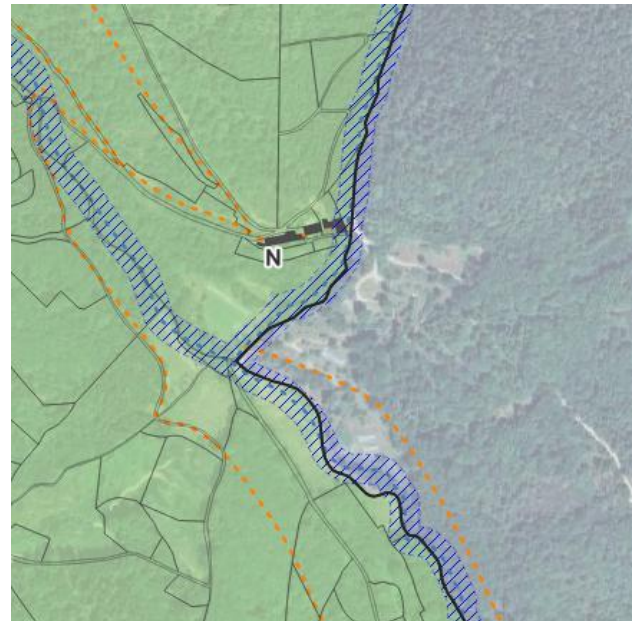
Principales observations formulées par les participants :

- Monsieur le Maire précise que ces deux activités ont été consultées ; aucun projet d'évolutions n'a été mentionné à ce jour.



- Le SCoT invite le bureau d'études à revoir les schémas illustratifs pour bien distinguer les notions d'emprise au sol et de surface de plancher afin d'éviter toutes confusions.
- Monsieur Cavroy, maire de la commune de Saint-André en Vivarais demande à zoomer sur un secteur de la commune (secteur en limite avec « les Chalayes ») afin de s'assurer que les parcelles sont bien classées en zone agricole. Il précise que lors de l'élaboration de son PLU, une demande avait été formulée afin de prendre en compte les activités de maraichage des établissements Marcon. Les parcelles exploitées sont à cheval sur les deux communes ; aussi il convient d'être cohérent dans le zonage retenu.

Le secteur est actuellement classé en zone N. Il est convenu que le zonage soit retravaillé afin d'intégrer la remarque formulée. Monsieur le Maire se rapprochera également des établissements Marcon afin de connaître les parcelles et les éventuels projets.



Les zones Naturelles (N)

Le projet de PLU délimite une seule grande zone naturelle (N). Cette dernière recouvre l'ensemble des parcelles boisées. Il est précisé qu'aucun sous-secteur spécifique visant à préserver la trame verte et bleue n'a été identifié compte-tenu des faibles enjeux identifiés dans le diagnostic.

La zone N comprend, à l'instar de la zone, des sous-secteurs à vocation touristique : zones Nt.
Cette zone recouvre 2 secteurs :

- Le domaine existant de Larssialas. Il s'agit d'un secteur proposant des hébergements insolites (3 yourtes. Dans le cadre de la concertation, les propriétaires ont fait part de projets d'évolution : création d'un espace bien-être et d'une salle commune. Ces deux constructions représentent une emprise au sol maximum de 100 m².

Il est précisé qu'un sous-secteur Nt1 sera délimité afin de préciser le lieu précis d'implantation des nouvelles constructions envisagées.

- Le secteur de la Chave. Il s'agit d'un nouveau secteur de développement économique. Dans le cadre de la concertation, les propriétaires ont fait part d'un projet de création de 4 hébergements touristiques de type maisons champignons ou tentes nomades. Une emprise au sol de maximum 50 m² par hébergement est envisagée ainsi qu'une hauteur de 5 mètres maximum.

A l'instar du secteur précédent, une zone Nt sera délimitée afin de localiser précisément les lieux d'accueil des hébergements insolites.

Principales observations formulées par les participants :

- Concernant le secteur de La Chave :
 - o Le Maire de la commune limitrophe (St André en Vivarais) attire l'attention sur la desserte par les réseaux et notamment en eau potable du secteur La Chave.
 - o Les participants sont interpellés par l'aspect extérieur des hébergements insolites envisagés (maisons champignon)
 - o La DDT attire l'attention sur les STECAL et la loi Montagne. Il convient de s'assurer que les projets envisagés n'entrent pas dans une procédure d'Unité Touristique Nouvelle (UTN).



❖ **Présentation des prescriptions réglementaires**

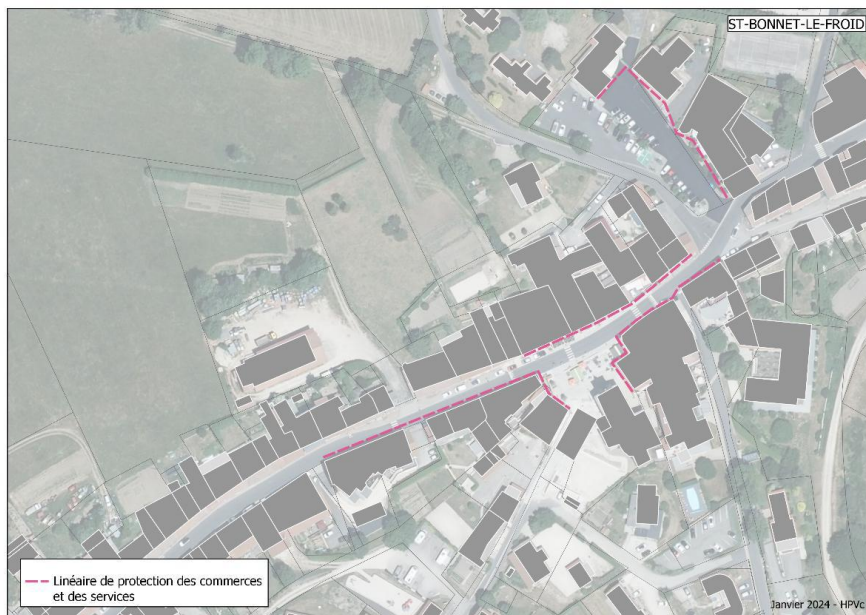
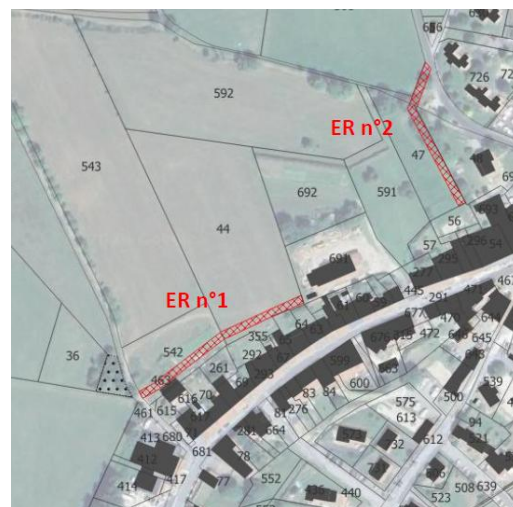
Au-delà des zones, principales règles et OAP, la réunion a également consisté à présenter les prescriptions réglementaires.

➤ **Emplacements réservés (ER)**

2 ER sont envisagés dans le village afin de créer des voiries permettant de desservir l'arrière des habitations et ainsi permettre du stationnement et libérer le village-rue.

➤ **Linéaires commerciaux**

Les commerces du centre-bourg font l'objet d'une identification et d'une protection (interdiction de changements de destination). La délimitation correspond aux linéaires identifiés par la Communauté de Communes.



➤ **Éléments patrimoniaux**

Un travail est en cours concernant l'identification et la protection d'éléments bâtis ou paysagers participant à l'identité de la commune : petit patrimoine (croix ...) ; murs/murets en pierres ; arbres remarquables...etc.





➤ Trame verte et Bleue

Au-delà des zones A et N, le projet de PLU identifie :

- Les haies et alignements d'arbres à préserver
- Les boisements et bosquets à préserver au sein des zones agricoles ou au sein de l'enveloppe bâtie
- Les ripisylves

❖ Consommation d'ENAF

La réunion s'est terminée sur un zoom sur la consommation d'ENAF.

Il est rappelé que sur la période de référence 2011-2020, la commune a, d'après les données disponibles sur le site mondiagartif.com, consommé 3,1 ha dont 1,8 ha à vocation d'habitat.

Le bureau d'études rappelle que le PLU doit être compatible avec la trajectoire ZAN définie par la loi Climat et Résilience. Il rappelle également que la loi prévoit une territorialisation des objectifs via les SRADDET et les SCoT.

Dans le cas présent, le PLU devra être compatible avec les objectifs du SCoT de la Jeune Loire.

Il est rappelé que ce dernier précise que sur les 9 800 logements nécessaires à l'accueil des 15 400 nouveaux habitants au cours des 20 prochaines années, il sera nécessaire de construire environ 5 380 logements en extension, soit une extension de l'enveloppe bâtie totale du SCoT d'environ 5,8% en prenant en compte la rétention foncière.

Les communes ne disposant pas assez de potentiel foncier au sein de l'enveloppe bâtie peuvent dépasser les pourcentages cités ci-dessus à condition que cette disposition soit justifiée dans le rapport de présentation.

Lors d'une présente réunion il avait été précisé que l'extension de l'enveloppe bâtie peut être comprise entre 5,8 et 8,8%.

Le projet de PLU envisagé prévoit la consommation de 1,9 d'ENAF dont :

- **1,2 ha pour l'habitat : 0,7 ha (zone 1AUa) et 0,5 ha (zone 1AUb)**
- **0,6 ha environ correspondant aux STECAL touristiques**
- **0,1 ha correspondant aux 2 emplacements réservés**

Le projet se veut modéré en termes de consommation d'ENAF.

Un point de vigilance est fait. D'après les données mondiagartif, la commune aurait consommé 3,7 ha entre 2021 et 2023 ce qui semble erroné au regard de la réalité territoriale.

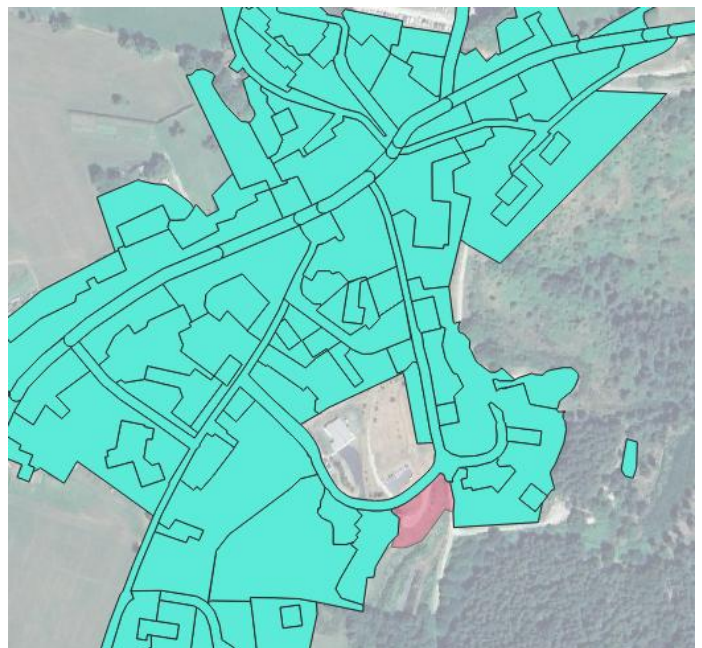
Le bureau d'études précise qu'une analyse des permis de construire sera faite afin d'attester de la bonne consommation d'ENAF.

M. Gayton, représentant du SCoT, précise que d'après les données de l'Etat sur l'artificialisation des sols (données OCS GE), seuls 1200 m² environ ont été consommés entre 2019 et 2022.

Enveloppe artificialisée 2019 :



Enveloppe artificialisée 2023 :





❖ **Calendrier prévisionnel**

Mars 2026

- Elections municipales
- Travail interne : reprise règlement ; proposition nuancier

Avril 2026 :

- Dernière réunion de travail de finalisation des pièces graphiques et réglementaires
- Fin avril : débat n°2 sur le PADD

Mai 2026 :

- Réunion publique n°3

Juillet 2026 :

- Arrêt du PLU en conseil municipal

Aout/Septembre/Octobre 2026

- Consultation des PPA

Mi-novembre 2026/ mi-Janvier 2027

- Enquête publique

Fin février/début mars 2027

- Approbation du PLU

❖ **Suites à donner**

Il est convenu que le bureau d'études organise un temps d'échanges en vision avec le CAUE. Des données pourront être communiquées afin d'illustrer avec des productions locales les OAP et le règlement écrit.