

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

de



La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) se poursuit. Après avoir réalisé un diagnostic permettant d'identifier les principaux constats et enjeux de la commune, la procédure a consisté à élaborer le projet communal pour les prochaines années. Ce dernier prend forme à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Deux réunions publiques ont permis de présenter ces étapes.

Les derniers mois ont été consacrés à la traduction graphique et réglementaire du projet communal. Le plan de zonage, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborés et ont fait l'objet d'une troisième réunion publique en mai 2026.

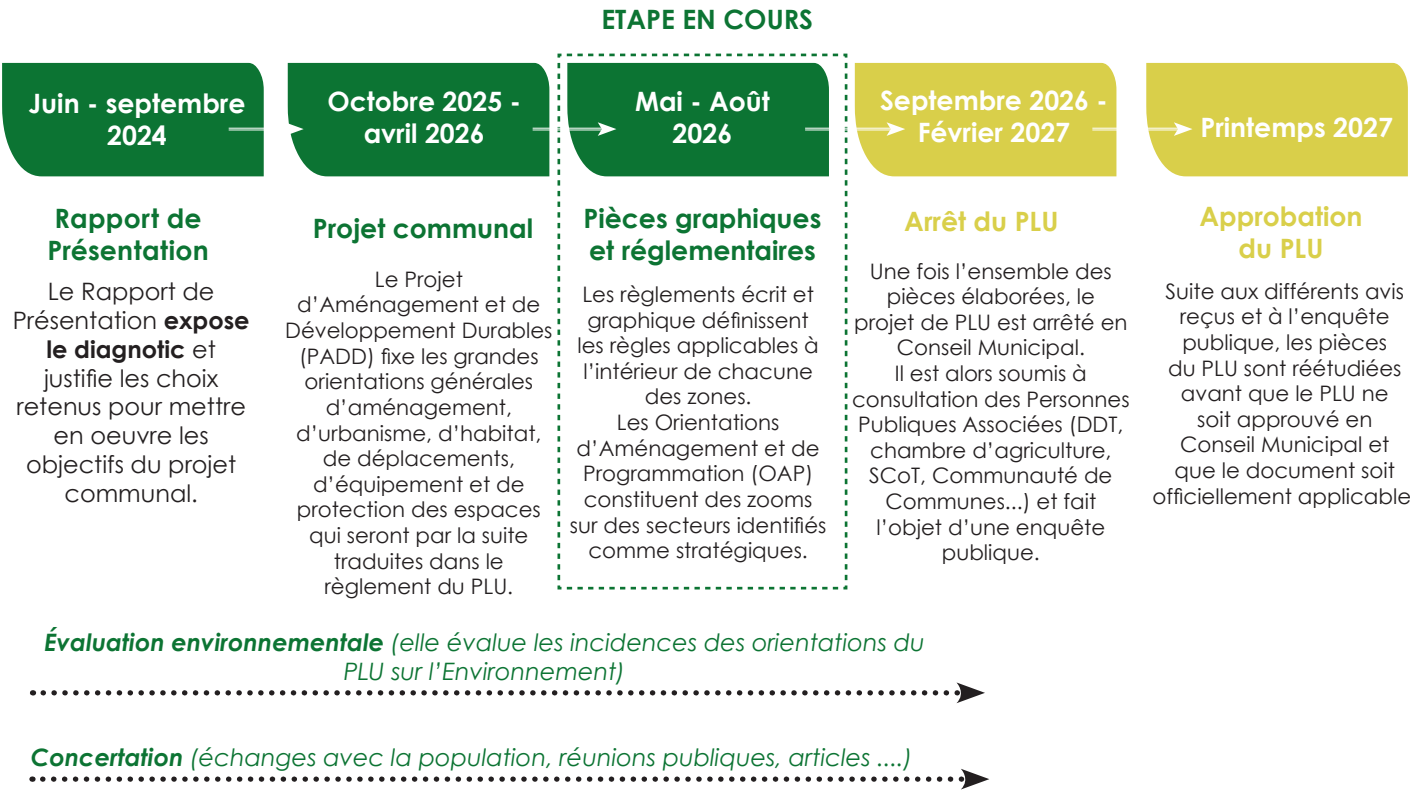
Le présent feuillet vise à présenter ces différentes pièces ainsi que la suite de la procédure.



Se reporter au support de la réunion publique de mai 2026 mis en ligne sur le site internet de la commune



Les grandes étapes de la procédure



Les 3 grands axes du PADD

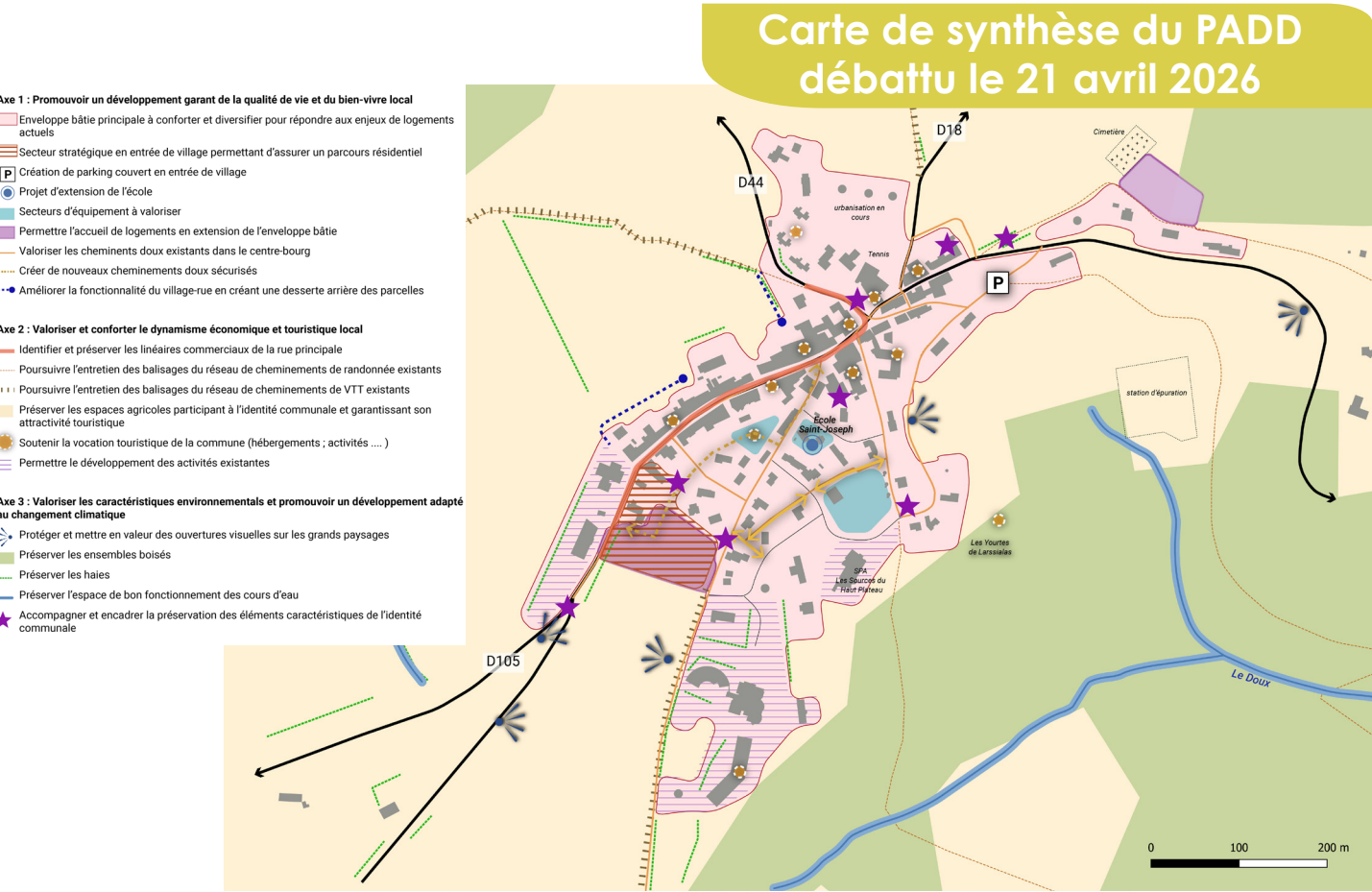
- Axe 1 : Promouvoir un développement garant de la qualité de vie et du bien-vivre local
- Axe 2 : Valoriser et conforter le dynamisme économique et touristique local
- Axe 3 : Valoriser les caractéristiques environnementales et promouvoir un développement adapté au changement climatique

Le PADD

Le PADD a été débattu une première fois en date du **28 mars 2025**. Il a été redébattu en date du **21 avril 2026** pour tenir compte d'une modification principale :

- Abandon du secteur de développement situé à l'Est (terrain communal) en raison du dénivelé important et de la difficulté technique à mobiliser ce secteur
- Report de ce secteur de développement au niveau de l'entrée Sud du village : secteur bénéficiant d'une localisation stratégique

Les PADD débattus sont **disponibles pour consultation en mairie** et sur le **site internet** de la commune : <https://saintbonnetlefruid.fr/publications/urbanisme-publications-du-plu/>



Le plan de zonage

Il découpe le territoire en différentes zones selon 4 grandes familles : la zone Urbaine (U), la zone à Urbaniser (AU), la zone Agricole (A) et la zone Naturelle (N).

Il comprend également des éléments apportant des prescriptions réglementaires : emplacements réservés, protection des composantes de la trame verte et bleue...

Zone urbaine (U) : secteurs déjà urbanisés dont la capacité en équipements publics existants est suffisante pour desservir les nouvelles constructions à implanter.

Zone à urbaniser (AU) : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

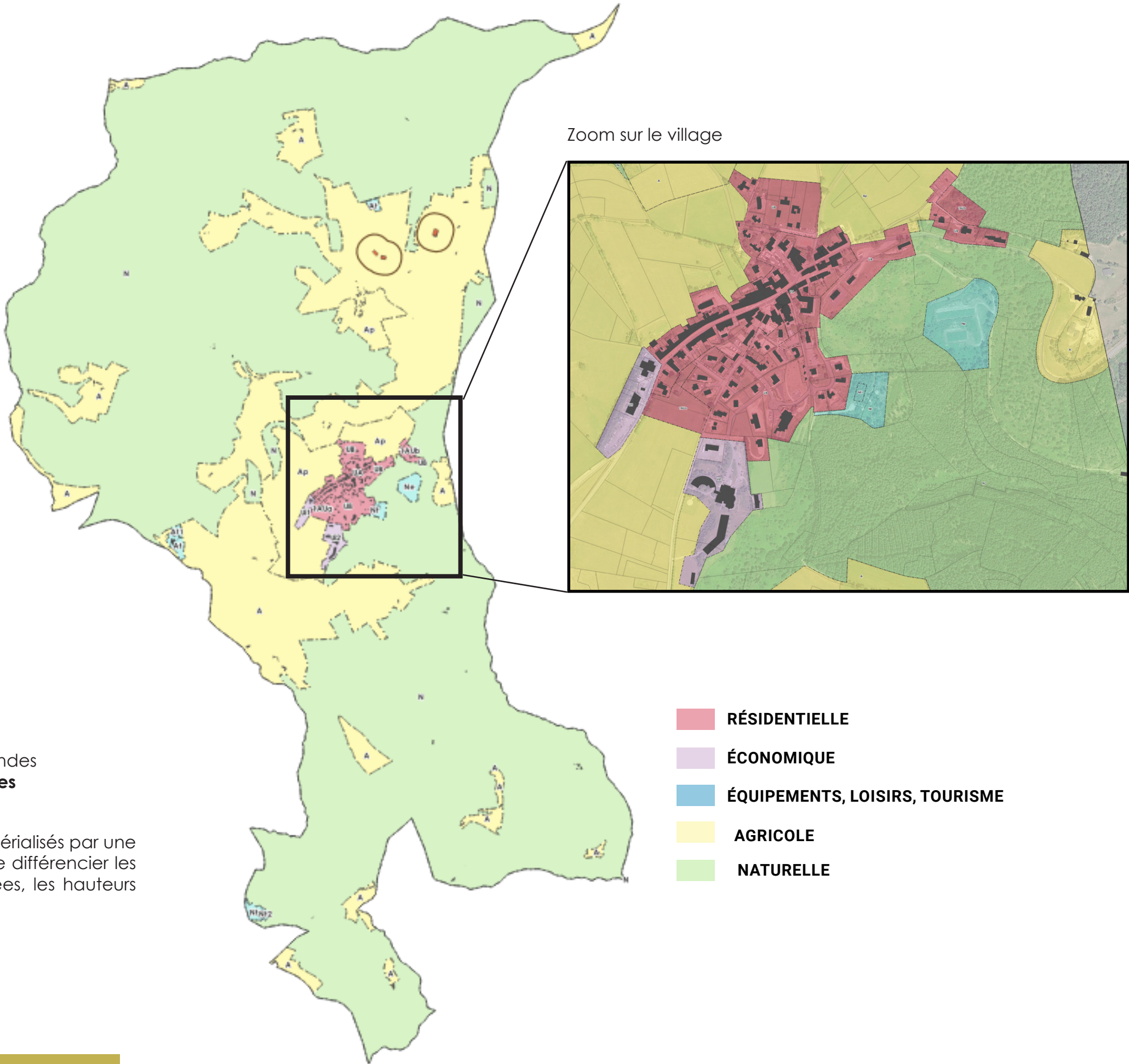
Zone agricole (A) : secteurs exploités

Zone naturelle (N) : secteurs correspondant aux principaux boisements ou espaces naturels de la commune marqués par des enjeux paysagers et/ou environnementaux.

Les zones A et N comprennent également des habitations existantes pouvant faire l'objet d'évolutions (extensions et annexes).

Concernant les zones U et AU, le projet de PLU distingue 3 grandes vocations : **résidentielle, économique, équipements et services**

Pour chacune des vocations, plusieurs sous-secteurs sont matérialisés par une lettre (UA, UB...) ou un chiffre (Ui1...). Ils ont été définis afin de différencier les zones selon la typologie bâtie, les types d'activités autorisées, les hauteurs maximales...



Le règlement écrit

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone. Il définit les conditions de construction ou d'aménagement. Pour chaque zone, les règles sont structurées selon 3 grands chapitres :

- 

Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités
Que puis-je construire ?
- 

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères : règles de volumétrie et d'implantation des constructions, traitement des façades, toitures, clôtures, performances énergétiques...
Comment j'insère ma construction dans son environnement ?
- 

Équipements et réseaux : desserte par la voirie, branchement aux différents réseaux
Comment je me raccorde ?

ZOOM SUR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTIONS DES HABITATIONS EXISTANTES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

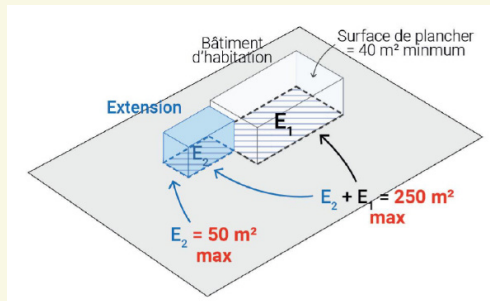
Les zones A et N comprennent de l'habitat diffus et notamment des logements existants. Le règlement écrit autorise une évolution de ces logements sous certaines conditions.

Il est notamment autorisé :

Les extensions des habitations existantes :

L'extension doit :

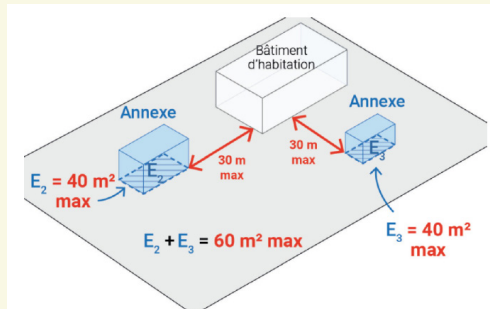
- Être inférieure ou égale à 50 m² d'emprise au sol
- La surface totale après extension doit être inférieure ou égale à 250 m²



La construction d'annexes :

Les annexes doivent :

- Être inférieures ou égales à 40 m² d'emprise au sol
- 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 changements de destination

Le changement de destination correspond au fait de vouloir modifier/transformer l'usage initial du bâtiment.

A Saint-Bonnet-le-Froid, cela concerne principalement d'anciennes constructions agricoles ou des extensions d'anciens corps de fermes autrefois utilisées comme lieu de stockage/réserves, etc. qui pourraient être transformées vers une autre destination (logement, tourisme, activités...).

QUELS BÂTIMENTS ?

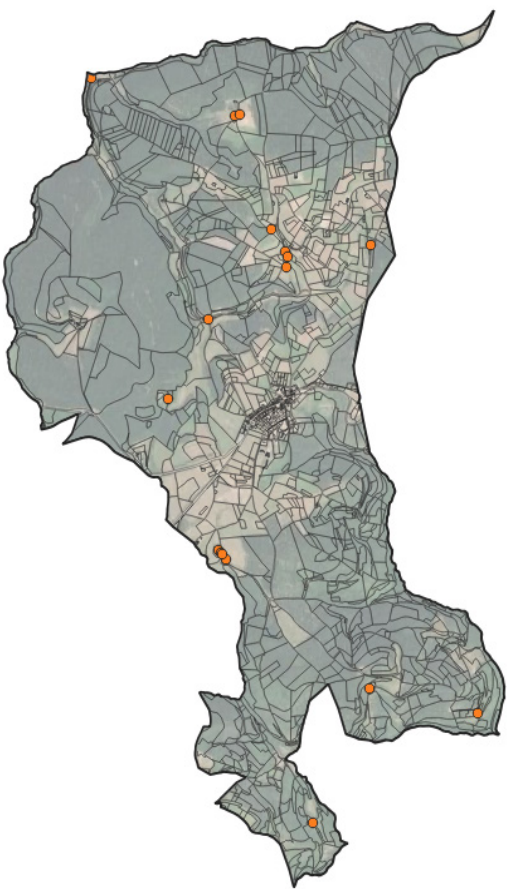
Le PLU identifie les bâtiments autorisés à changer de destination au sein des zones A et N. En zones U et AU, le règlement de zone permet le changement de destination dès lors que la destination visée y est admise. Pour être identifié dans le PLU, un bâtiment doit présenter un intérêt architectural, patrimonial ou paysager.

Le changement de destination :

- Ne doit pas compromettre une exploitation agricole existante
- Ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site
- Est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF* en zone A, ou de la CDNPS* en zone N

Depuis la loi du 16 juin 2025, une voie dérogatoire permet, sous conditions, un changement de destination pour des bâtiments non inscrits au PLU, dès lors que toute activité agricole ou forestière a cessé depuis plus de 20 ans.

Localisation des changements de destination identifiés au PLU :

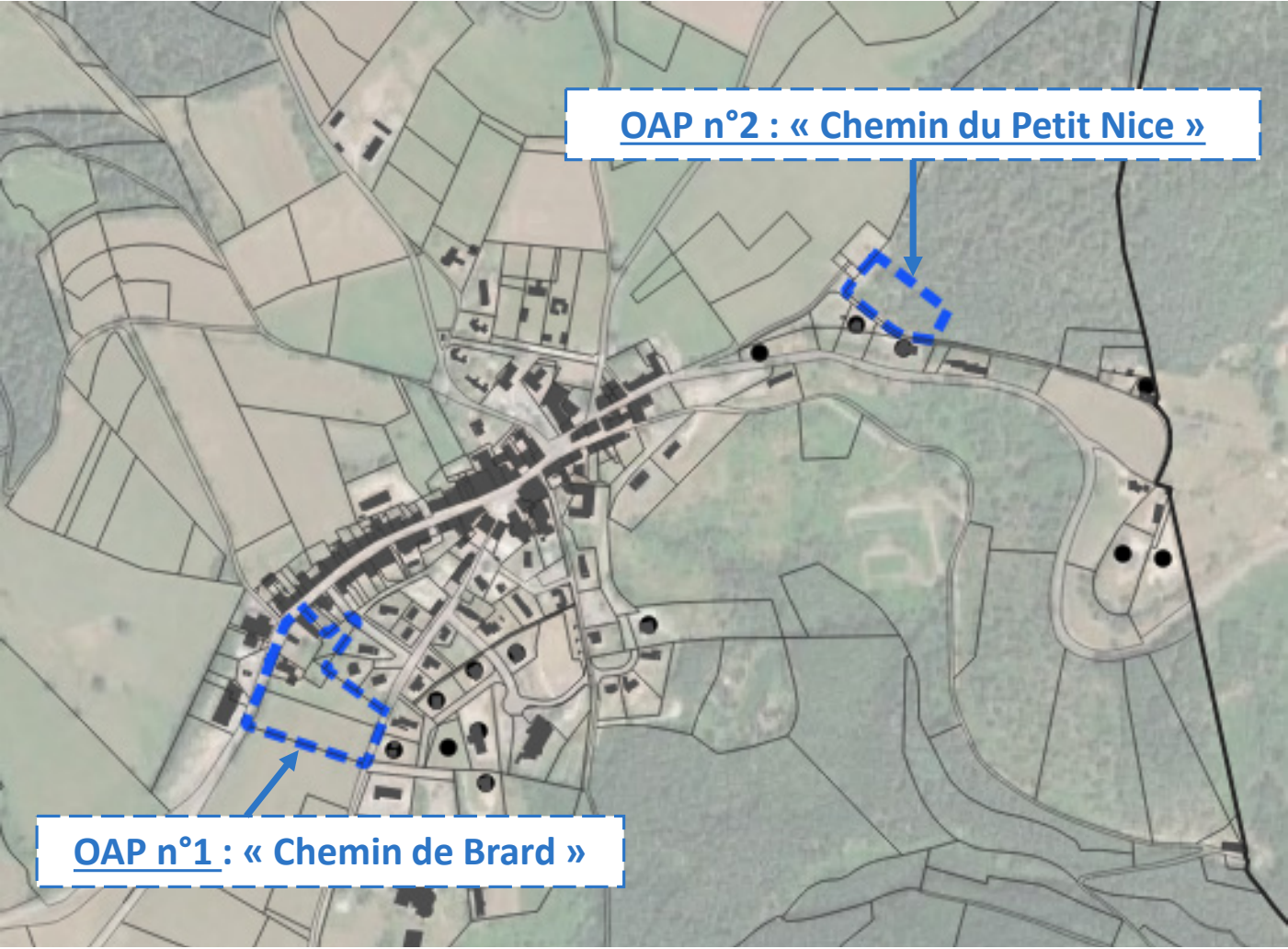


Chaque changement de destination dispose d'une fiche d'identification

CD n°2	
Lieu-dit Hameau	Les Moulins
Références cadastrales	Parcelle A N°425
Nature du bâtiment	Un ensemble bâti avec une partie habitation et une partie grange
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la route Les Moulins
Desserte par les réseaux	Aucun réseau sauf électricité
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Le bâtiment est situé à proximité immédiate d'un cours d'eau intermittent et se trouve au sein du périmètre de la ripisylve
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas soumis à des risques ou des nuisances
Projet	Pas de projet identifié à ce jour

* CDPENAF = Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
* CDNPS = Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de **zoomer sur des secteurs stratégiques et de s'assurer de la traduction des orientations définies dans le projet communal**. Elles permettent d'encadrer et d'accompagner l'urbanisation des secteurs.

Les demandes d'urbanisme qui seront déposées sur ces secteurs devront obligatoirement être compatibles avec les grands principes définis dans les OAP.

Les OAP expriment des ambitions sur :

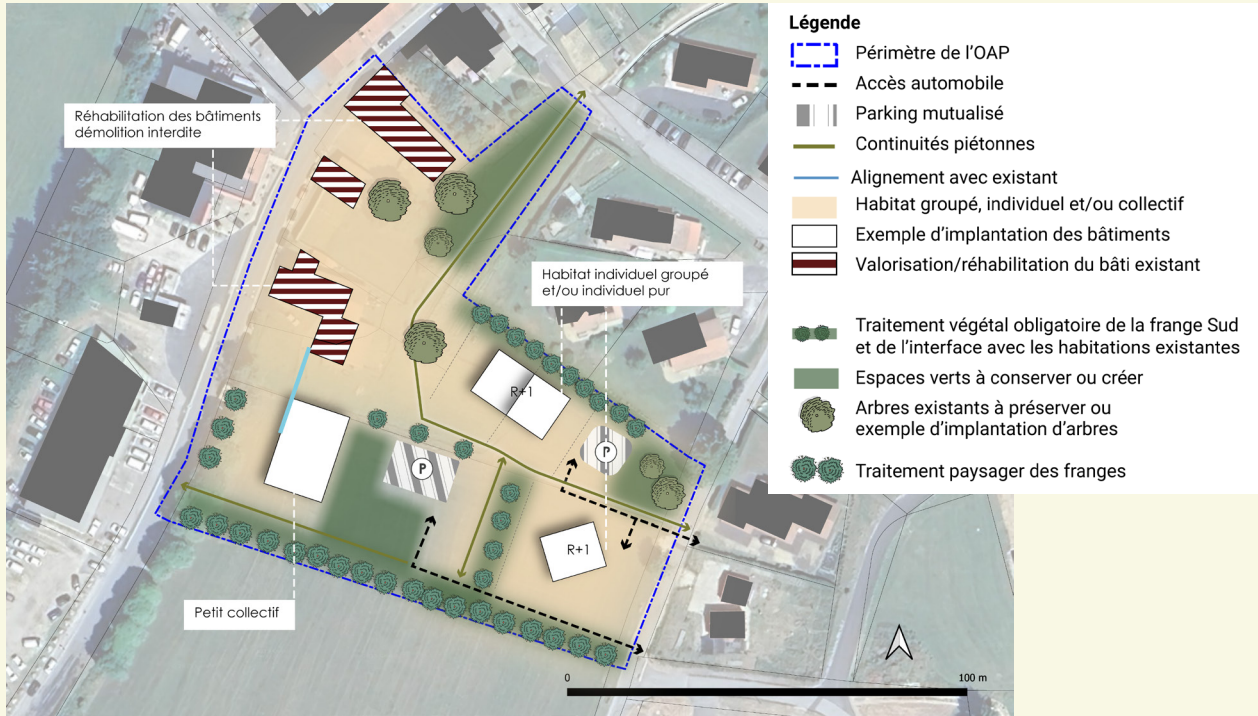
- La qualité urbaine et architecturale : type de constructions (logements, équipements, activités économiques...), implantation approximative
- Les mobilités : accès, cheminements doux, connexion aux routes existantes, espaces de stationnement...
- La qualité paysagère et environnementale : intégration des futures constructions, objectifs en faveur de la biodiversité, végétalisation...

Elles visent à favoriser le parcours résidentiel en intégrant différents types d'habitat (collectif, mixte, et individuel), répondant ainsi aux besoins variés des habitants. Cette approche s'inscrit dans les objectifs de la loi Climat et Résilience, favorisant une urbanisation durable et résiliente.

Les OAP HABITAT

Ces OAP permettent l'accueil de **17 logements potentiels** :

Exemple de l'OAP habitat n°1 - Chemin de Brard :



Comment suis-je associé(e) à la démarche ?

Tout au long de l'élaboration du PLU, vous êtes informé(e) et invité(e) à vous exprimer.

La prochaine étape formelle est l'enquête publique : une fois le projet de PLU finalisé, un commissaire enquêteur nommé par le Tribunal Administratif est désigné pour recueillir vos avis.

Pendant 1 mois, vous pourrez :

- Consulter l'ensemble du dossier en mairie ou en ligne

- Déposer vos observations sur un registre papier ou par courrier postal ou électronique
- Rencontrer directement le commissaire enquêteur lors de ses permanences

Vos remarques seront prises en compte dans le rapport final du commissaire, transmis à la commune qui les étudiera avant l'approbation définitive du PLU.

D'ici l'arrêt du PLU, pour nous faire part de vos observations :

Par courrier postal :
Elaboration du PLU
MAIRIE
1 chemin de Brard
43290 ST BONNET LE FROID

Par courrier électronique :
Envoyez-nous un e-mail à l'adresse
mairie@saintbonnetlefroid.fr

Vers la finalisation du dossier de PLU...

L'arrêt du projet de PLU

Finalisation des pièces du PLU

Une fois que les pièces réglementaires du PLU sont établies, il convient de finaliser le dossier complet du PLU, en rédigeant l'évaluation environnementale ainsi que les justifications du projet, ou encore en préparant le dossier des annexes.

Bilan de la concertation

Il rappelle les modalités de la concertation mises en œuvre tout au long de la révision du PLU : réunions publiques, articles sur le site internet ou dans le bulletin municipal... Le document complet est ensuite présenté au conseil municipal.

Validation du dossier d'arrêt du PLU

Lorsque l'ensemble des pièces du dossier sont finalisées et que le document est prêt pour validation, le conseil municipal se réunit pour délibérer sur l'arrêt du PLU.



8 septembre 2026

De l'arrêt du projet à l'approbation du PLU

Consultation des Personnes Publiques Associées

Le projet est soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA). Parmi elles, on peut citer le Département, l'Etat (DDT), la Chambre d'agriculture, la communauté de communes, le SCoT....

Ces personnes disposent d'un délai de 3 mois pour faire part de leur avis dans la limite de leur compétence propre.

Enquête publique

Sur une période d'un mois minimum, le public peut émettre des remarques et observations sur le projet du PLU.

Un commissaire-enquêteur a pour mission de collecter les remarques des administrés et rédiger un rapport présentant les conclusions de l'enquête publique ainsi que des recommandations et éventuelles réserves émises sur le projet du PLU.

Préparation du dossier pour approbation finale

Les pièces du PLU peuvent être modifiées pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées (PPA), de l'avis du public via le rapport du commissaire-enquêteur. Lorsque le document est prêt, le conseil municipal se réunit pour approuver le PLU.



Octobre à décembre 2026



Début 2027



Les dates d'enquête publique ne sont pas encore connues. Plusieurs modalités (affiches, site internet, article dans le journal ...) seront utilisées afin de vous informer de la tenue de l'enquête publique.