

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

DOSSIER D'ARRET

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE



1. Rappel du cadre réglementaire

La commune de Saint-Bonnet-le-Froid ne dispose actuellement d'aucun document d'urbanisme. Elle est donc soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

L'élaboration du PLU constitue ainsi une évolution importante pour la commune puisqu'elle permet de disposer, pour la première fois, d'un document définissant précisément les secteurs constructibles, les espaces à préserver et les règles applicables aux constructions.

Le PLU est élaboré dans le respect du cadre législatif et réglementaire national et doit notamment prendre en compte les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de réduction de la consommation d'espaces.

Le projet communal est également construit en cohérence avec les documents supra-communaux, notamment le SCoT (Schéma de cohérence territoriale) de la Jeune Loire et ses rivières.

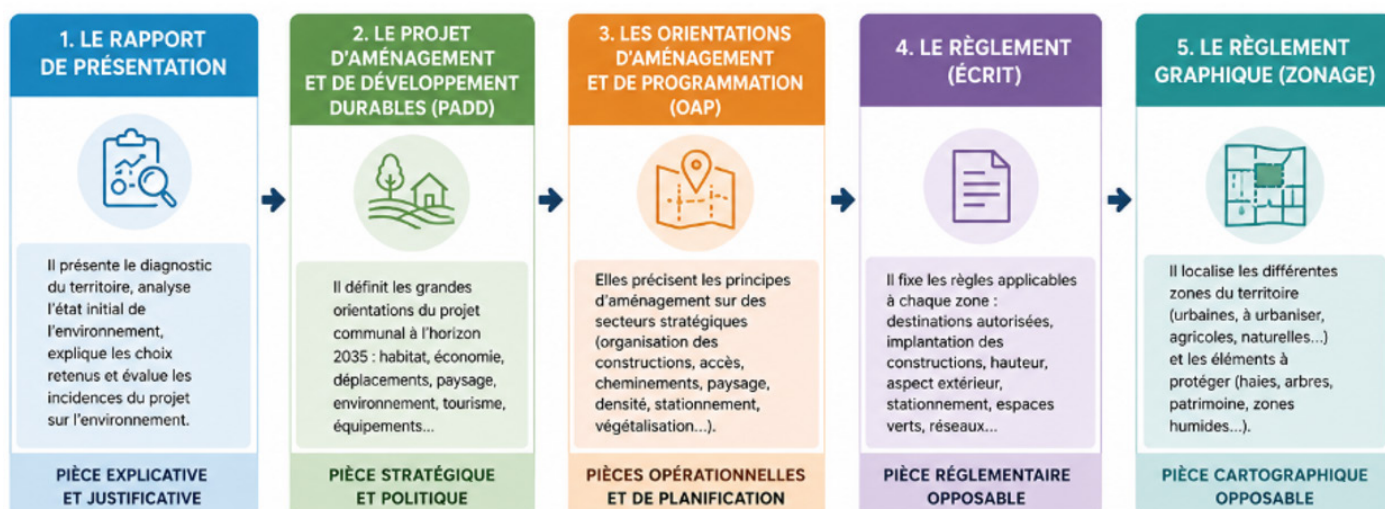
Le PLU doit ainsi permettre de traduire à l'échelle communale les grandes orientations en matière :

- d'habitat ;
- de développement économique ;
- de commerces et services ;
- de déplacements ;
- de tourisme ;
- de paysage ;
- de protection des espaces agricoles et naturels ;
- de préservation des continuités écologiques ;
- de gestion des ressources et des risques ;
- de limitation de la consommation d'espace.

Le PADD constitue la pièce centrale du PLU. Il définit les grandes orientations du projet communal et assure le lien entre le diagnostic du territoire et les pièces réglementaires du PLU.

Les OAP viennent ensuite préciser, sur certains secteurs, les principes à respecter pour leur aménagement. Elles doivent être cohérentes avec le PADD et les projets concernés doivent être compatibles avec leurs orientations.

Enfin, le règlement écrit et graphique traduit concrètement le projet en définissant les zones et les règles applicables à chacune d'entre elles. Le règlement et le zonage sont opposables aux autorisations d'urbanisme.



2. Objectifs de l'élaboration du PLU

L'élaboration du PLU répond à la volonté de la commune de disposer d'un cadre permettant de maîtriser son développement tout en conservant son identité de village rural et touristique.

Le projet doit notamment permettre de :

- ✓ Maintenir une commune vivante et attractive, en accueillant de nouveaux habitants de manière raisonnée ;
- ✓ Diversifier l'offre de logements, afin de répondre aux besoins des jeunes ménages, des familles, des personnes âgées et des saisonniers ;
- ✓ Conforter le centre-bourg, ses commerces, ses services et ses équipements ;
- ✓ Soutenir le dynamisme économique et touristique, qui constitue un élément majeur de l'économie locale ;
- ✓ Préserver les paysages, le patrimoine et les espaces agricoles et forestiers qui participent à l'identité de Saint-Bonnet-le-Froid ;
- ✓ Limiter l'étalement urbain et maîtriser la consommation d'espaces ;
- ✓ Améliorer les mobilités du quotidien, notamment les déplacements à pied et l'organisation du stationnement ;
- ✓ Adapter le développement communal aux enjeux environnementaux et au changement climatique.

Le projet s'inscrit ainsi dans une recherche d'équilibre entre accueil de population, développement économique et touristique, qualité de vie et préservation du territoire.

Au-delà d'objectifs directement propres à la commune de St Bonnet-le-Froid, l'élaboration du PLU doit également permettre de rendre le futur document d'urbanisme compatible avec le cadre législatif et réglementaire (SRADDET, SCoT, PCAET, Loi Climat et résilience ...etc.).

3. Synthèse des principaux constats et enjeux du territoire

Une commune rurale et touristique qui conserve une population relativement stable

Saint-Bonnet-le-Froid compte environ 241 habitants à l'année en 2024. La population atteint environ 275 habitants en période haute, auxquels s'ajoutent des saisonniers présents sur une période longue.

Le diagnostic met ainsi en évidence un décalage entre les données INSEE 2020 et la réalité observée localement : la commune ne connaît pas la baisse démographique que pourraient laisser penser les données statistiques brutes.

La population reste par ailleurs relativement jeune, même si un phénomène de vieillissement commence à apparaître, avec notamment une progression des 60-74 ans et une diminution des 15-29 ans.

Les principaux enjeux :

- **Maintenir une population suffisante pour faire vivre le village et ses équipements ;**
- **Accueillir de nouveaux habitants de manière maîtrisée ;**
- **Accompagner le vieillissement de la population ;**
- **Permettre le maintien des jeunes ménages sur la commune ;**
- **Tenir compte de la population saisonnière dans les besoins futurs.**



Localisation de la commune

Un parc de logements peu diversifié et une offre locative insuffisante

Le parc de logements constitue l'un des principaux enjeux du territoire. En 2020, la commune comptait 189 logements, mais les données disponibles ont été précisées par un recensement réalisé par les élus.

Le parc est caractérisé par :

- une forte proportion de maisons individuelles : 71,5 % ;
- une forte proportion de propriétaires : environ 71 % ;
- une majorité de grands logements : 65 % de T4 ou plus ;
- une offre locative limitée.

Cette situation rend plus difficile l'accès au logement pour certains ménages, notamment les jeunes.

Le marché locatif est également soumis à une concurrence entre les besoins de la population permanente et ceux des activités touristiques, notamment pour le logement des salariés et saisonniers.

La commune compte par ailleurs 41 résidences secondaires recensées par les élus en 2024, soit environ un quart du parc.

Le diagnostic fait également apparaître 7 logements vacants recensés en 2024, dont plusieurs présentent un état qui ne permet pas une remise en occupation immédiate.

Enfin, 14 logements locatifs sociaux sont recensés sur la commune. Certains présentent des problématiques énergétiques.

Les principaux enjeux :

- **Diversifier les formes de logements ;**
- **développer une offre de petits logements ;**
- **renforcer l'offre locative ;**
- **faciliter l'accès au logement des jeunes ménages ;**
- **répondre aux besoins en logements des salariés et saisonniers ;**
- **favoriser la remise sur le marché des logements vacants lorsque cela est possible.**

Une économie particulièrement dynamique pour une commune de cette taille

Saint-Bonnet-le-Froid présente un niveau d'activité particulièrement important au regard de sa population. La commune comptait 158 emplois en 2020, soit 42 emplois supplémentaires par rapport à 2009. Son indicateur de concentration d'emploi atteint environ 171, contre 87 à l'échelle de la Communauté de communes.

Près de 68 % des actifs travaillent dans leur commune de résidence, ce qui traduit le rôle important de Saint-Bonnet-le-Froid comme pôle d'emploi local.

Les établissements Marcon constituent notamment une locomotive économique, commerciale et touristique majeure et le principal employeur de la commune.

Le centre-bourg accueille également près de 30 activités, commerces et services, qui participent directement à son animation et à son attractivité.

Les principaux enjeux :

- **Maintenir les emplois locaux ;**
- **conforter les commerces et services du centre-bourg ;**
- **permettre l'évolution des activités existantes ;**
- **préserver la diversité du tissu économique ;**
- **accompagner les besoins des entreprises en matière de locaux, d'équipements et de logements pour leurs salariés.**

Une vocation touristique et gastronomique qui structure l'économie locale

Le tourisme constitue un élément essentiel de l'identité et de l'économie de Saint-Bonnet-le-Froid. La commune bénéficie notamment d'une forte renommée gastronomique liée aux établissements Marcon.

L'offre touristique est importante pour une commune de cette taille :

- 5 hôtels, représentant 74 chambres ;
- 5 gîtes ;
- 2 chambres d'hôtes ;
- une aire de camping-car ;
- plusieurs restaurants et activités liées au bien-être.

La commune constitue également un point de passage pour plusieurs itinéraires de randonnée, notamment les GR 7, GR 420 et GR 430, ainsi que pour des itinéraires de VTT et de trail.

Cette fréquentation touristique génère également des besoins spécifiques en logements pour les salariés saisonniers.

Les principaux enjeux :

- **Conforter la vocation touristique de la commune ;**
- **permettre l'évolution des activités existantes ;**
- **diversifier l'offre touristique ;**
- **maintenir les emplois liés au tourisme ;**
- **répondre aux besoins en logements des saisonniers ;**
- **préserver les paysages et les espaces naturels qui constituent le support de cette attractivité.**

Une agriculture essentiellement tournée vers l'élevage

Les espaces agricoles représentent environ 283 ha, soit près de 22 % du territoire communal.

L'agriculture est principalement constituée de prairies et tournée vers l'élevage bovin. Les prairies permanentes représentent environ 226 ha, soit près de 80 % des espaces agricoles.

La commune compte deux exploitations agricoles en 2024, toutes deux orientées vers l'élevage.

L'agriculture participe ainsi à la fois à l'économie locale, à l'entretien des paysages ouverts et à l'identité rurale de Saint-Bonnet-le-Froid.

Les principaux enjeux :

- **Préserver les espaces agricoles ;**
- **maintenir les conditions d'exercice de l'activité agricole ;**
- **limiter le mitage et les conflits entre urbanisation et agriculture ;**
- **préserver les paysages agricoles ouverts.**

Une commune fortement boisée, caractéristique des paysages de montagne

La forêt constitue l'un des éléments majeurs du territoire.

Les espaces boisés couvrent environ 76 % de la commune, avec une forte présence de forêts de conifères et notamment de sapins.

La propriété forestière est majoritairement privée et la commune est concernée par une carte des boisements.

La forêt constitue à la fois une composante paysagère majeure, un espace naturel important et une ressource économique à l'échelle du territoire.

Les principaux enjeux :

- **Préserver les grands ensembles forestiers ;**
- **maintenir les continuités écologiques ;**
- **permettre la gestion durable des boisements ;**
- **prendre en compte les risques liés aux feux de forêt ;**
- **préserver les paysages forestiers caractéristiques de la commune.**

Un territoire à forte valeur paysagère

Saint-Bonnet-le-Froid est une commune de montagne implantée entre 750 et 1 150 m d'altitude environ. Le village est installé sur un plateau et une ligne de crête, dans un paysage marqué par l'alternance entre :

- espaces agricoles ouverts ;
- grands massifs forestiers ;
- vallées encaissées ;
- espaces bâtis regroupés.

La commune appartient à l'unité paysagère des « Plateaux du Velay », et plus précisément à la sous-séquence des « Hauts de Dunières ».

Les espaces ouverts autour du village offrent notamment des vues sur le grand paysage.

Le patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques est absent, mais plusieurs éléments de petit patrimoine, notamment des croix et des arbres remarquables, participent à l'identité communale.

Les principaux enjeux :

- **Préserver les grandes structures paysagères ;**
- **maintenir les ouvertures visuelles ;**
- **préserver le petit patrimoine ;**
- **assurer l'intégration des nouvelles constructions ;**
- **maîtriser les extensions urbaines sur les secteurs sensibles.**

Une richesse écologique liée aux espaces forestiers, agricoles et aquatiques

La commune ne comprend pas de grands périmètres de protection naturaliste tels que des Zones Natura 2000 ou des ZNIEFF sur son territoire. Elle présente néanmoins des enjeux écologiques importants liés à ses milieux forestiers, agricoles et aquatiques.

Le SCoT identifie notamment :

- les milieux forestiers ;
- les milieux agro-pastoraux ;
- un corridor écologique à l'extrémité nord-est du territoire.

La commune est également située sur la ligne de partage des eaux entre les bassins de la Loire et du Rhône et son réseau hydrographique comprend notamment le Doux, la Saint-Bonnette et plusieurs ruisseaux affluents.

Les principaux enjeux :

- **Préserver les continuités écologiques ;**
- **protéger les cours d'eau et leurs abords ;**
- **préserver les zones humides, mares, haies et ripisylves ;**
- **maintenir les grands ensembles forestiers ;**
- **éviter la fragmentation des milieux naturels.**

Des équipements qui contribuent à l'attractivité du village

Malgré sa petite taille, Saint-Bonnet-le-Froid dispose d'équipements participant directement à son attractivité résidentielle.

La commune compte notamment :

- une école privée accueillant environ 38 élèves ;
- une micro-crèche / halte-garderie ;
- des équipements sportifs et de loisirs ;
- plusieurs espaces publics structurants.

Les effectifs scolaires sont relativement stables, voire en hausse, et un projet d'agrandissement de l'école est à l'étude.

Les principaux enjeux :

- **Maintenir les équipements existants ;**
- **permettre leur évolution ;**
- **conforter l'attractivité résidentielle du village ;**
- **anticiper les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants.**

Une mobilité fortement dépendante de la voiture mais un potentiel important pour les mobilités douces

La commune est desservie par plusieurs routes départementales et constitue un point de passage entre la Haute-Loire et l'Ardèche. En l'absence de transport collectif structurant, la voiture reste le principal mode de déplacement domicile-travail (58 %).

Cependant, la proximité entre logements et emplois favorise fortement la marche, qui représente 27 % des déplacements domicile-travail.

La commune dispose également d'un réseau important de chemins de randonnée, de VTT et de trail, ainsi que de trottoirs dans le centre-bourg.

Des besoins de sécurisation de certains cheminements ont toutefois été identifiés.

L'offre de stationnement apparaît globalement suffisante, avec près de 200 places dans le village, même si des difficultés ponctuelles existent, notamment avec les véhicules restant stationnés durablement sur certains secteurs.

Les principaux enjeux :

- **Sécuriser les déplacements piétons ;**
- **renforcer les liaisons entre les différents pôles du village ;**
- **valoriser les cheminements existants ;**
- **mieux organiser le stationnement ;**
- **favoriser les déplacements de proximité sans voiture.**

Des réseaux globalement adaptés au développement envisagé

Le centre-bourg dispose d'un réseau d'assainissement collectif raccordé à une station d'épuration d'une capacité de 835 équivalents-habitants.

Le diagnostic indique que la station présente une capacité suffisante pour répondre aux besoins futurs de la commune.

Concernant l'eau potable, le bilan besoins/ressources est également considéré comme excédentaire, même si certaines périodes estivales peuvent présenter des débits plus limités sur le captage de Pesteniaule.

Des réflexions sont engagées concernant notamment l'évolution du réservoir et des canalisations.

Les principaux enjeux :

- **Adapter les réseaux au développement envisagé ;**
- **sécuriser l'alimentation en eau potable ;**
- **poursuivre l'amélioration des infrastructures ;**
- **prendre en compte la saisonnalité des consommations, liée notamment au tourisme.**

Des risques à prendre en compte dans le projet communal

Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels, notamment :

- un risque faible de retrait-gonflement des argiles ;
- un potentiel radon significatif ;
- un risque sismique de niveau 2 ;
- une possible exposition aux feux de forêt

La commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels.

Le projet de PLU doit néanmoins intégrer ces contraintes dans la localisation et les conditions de développement de l'urbanisation.

Synthèse générale : les grands enjeux du PLU

Au regard de l'ensemble du diagnostic, **6 grands enjeux transversaux** se dégagent pour l'élaboration du PLU :

1. MAINTENIR UNE COMMUNE VIVANTE

Accueillir de nouveaux habitants tout en conservant un développement démographique adapté à la taille et au caractère rural du village.

2. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

Développer une offre plus diversifiée et notamment des logements locatifs et de plus petite taille, permettant de répondre aux besoins des jeunes, des familles, des personnes âgées et des saisonniers.

3. CONFORTER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE

Préserver le tissu commercial et de services du centre-bourg et permettre l'évolution des activités touristiques qui constituent un moteur majeur de l'économie locale.

4. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Privilégier la mobilisation du tissu bâti existant, limiter les extensions et maîtriser la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

5. PRÉSERVER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Protéger les forêts, les espaces agricoles, les cours d'eau, les continuités écologiques, les paysages ouverts et le petit patrimoine.

6. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DU VILLAGE

Conforter les équipements, sécuriser les cheminements, organiser le stationnement et accompagner l'évolution des réseaux.

4. Principes et dispositions du PLU

4.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) retenu

Le PADD constitue la pièce centrale du projet communal. À partir des constats et enjeux issus du diagnostic, il définit une stratégie d'aménagement et de développement à l'horizon 2035.

Le projet communal est structuré autour de **3 axes majeurs** :

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

AXE 1 – Promouvoir un développement garant de la qualité de vie et du bien-vivre local

Le premier axe concerne principalement l'habitat, le développement urbain, les mobilités et le fonctionnement du village. Il s'organise autour de 4 orientations :

> Permettre un développement démographique raisonné en adéquation avec l'identité communale

Le projet vise environ 260 habitants à l'horizon 2035, soit environ 20 habitants supplémentaires.

Il prévoit la production d'environ 25 logements entre 2025 et 2034, répondant :

- au desserrement des ménages ;
- à l'accueil de nouveaux habitants ;
- aux besoins des saisonniers.

Environ 5 logements pourraient être produits par réinvestissement du parc existant.

> Diversifier le parc de logements afin d'assurer un parcours résidentiel complet

Le projet encourage :

- les petits logements ;
- l'habitat intermédiaire ;
- l'habitat groupé ;
- les logements locatifs ;
- l'accueil des familles ;
- les logements adaptés aux différents âges de la vie.

> Conforter l'enveloppe bâtie du centre-bourg

La commune souhaite prioriser :

- les dents creuses ;
- les logements vacants ;
- le réinvestissement du bâti existant.

Lorsque ces possibilités sont insuffisantes, quelques extensions maîtrisées sont prévues.

> Encourager les mobilités douces quotidiennes et améliorer l'offre de stationnement

Le PADD prévoit notamment :

- de valoriser les cheminements existants ;
- de créer de nouveaux cheminements sécurisés ;
- de créer un parking en entrée de village ;
- d'améliorer la signalétique ;
- d'organiser le stationnement résidentiel.

AXE 2 – Valoriser et conforter le dynamisme économique et touristique local

Le deuxième axe vise à maintenir l'activité économique et à conforter la vocation touristique. Il s'organise autour de 3 orientations :

> Maintenir le tissu de commerces et de services de proximité

Le PLU prévoit notamment de préserver certains rez-de-chaussée commerciaux du centre-bourg afin d'éviter leur transformation en logements.

Les secteurs concernés sont notamment :

- rue du Velay ;
- rue du Vivarais ;
- place Jean Béal ;
- place aux Champignons.

Le projet prévoit également de permettre l'évolution des activités existantes et d'améliorer la qualité des secteurs d'activités.

> Soutenir et diversifier la vocation touristique

Le projet prévoit :

- le maintien des activités touristiques ;
- l'évolution des établissements existants ;
- le développement de nouveaux hébergements ;
- la valorisation des cheminements et activités de pleine nature ;
- la diversification de l'offre touristique.

Ces évolutions devront rester compatibles avec les enjeux paysagers et environnementaux.

> Préserver les espaces agricoles et naturels supports de l'économie locale

Les espaces agricoles, forestiers et naturels constituent également un support important de l'économie touristique et de l'identité de la commune.

Le PLU cherche donc à concilier développement économique et préservation du territoire.

AXE 3 – Valoriser les caractéristiques environnementales et promouvoir un développement adapté au changement climatique

Le troisième axe vise à préserver les paysages et les continuités écologiques tout en adaptant le territoire aux évolutions climatiques. Il s'organise autour de 3 orientations :

> Valoriser le patrimoine et le paysage

Le PLU prévoit notamment :

- la protection des ouvertures visuelles ;
- la préservation des éléments bâtis et paysagers caractéristiques ;
- une meilleure insertion des nouvelles constructions ;
- un règlement adapté au bâti ancien ;
- l'accompagnement des réhabilitations et changements de destination.

> Préserver les richesses écologiques

Le projet vise notamment à :

- préserver les grands ensembles boisés ;
- protéger les haies et alignements d'arbres ;
- maintenir les espaces agricoles ;
- préserver les fonctions écologiques de la forêt ;
- maintenir le corridor écologique au nord-est ;
- préserver les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau.

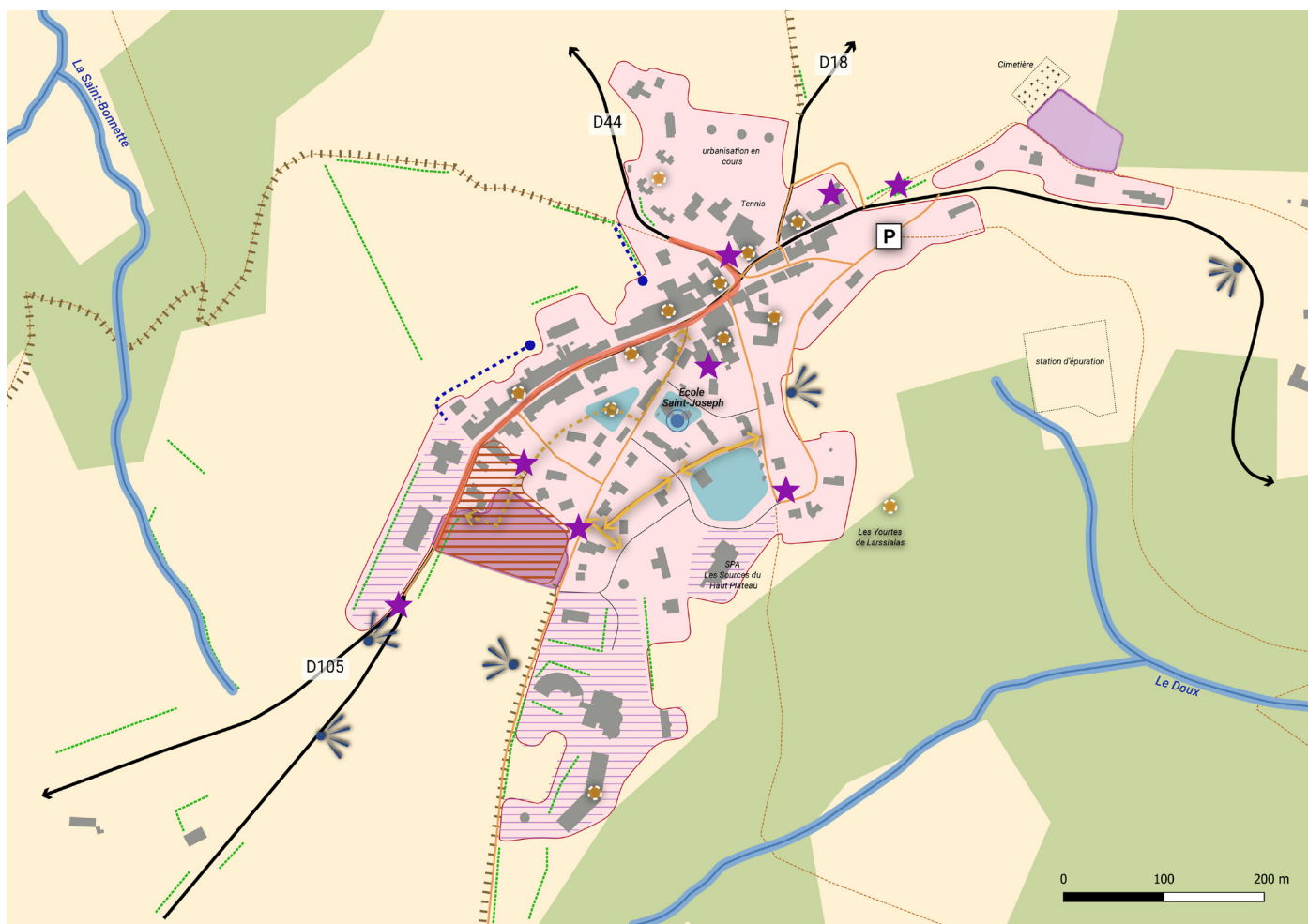
> Promouvoir un développement adapté au changement climatique

Le PLU prend notamment en compte :

- la gestion des eaux pluviales ;
- la limitation de l'imperméabilisation ;
- les performances énergétiques des constructions ;
- le développement des énergies renouvelables ;
- la prévention des risques naturels.

Les grandes orientations ont donné lieu aux deux cartes de synthèse suivantes :

Carte de synthèse du PADD - Zoom Centre-Bourg



Axe 1 : Promouvoir un développement garant de la qualité de vie et du bien-vivre local

- Enveloppe bâtie principale à conforter et diversifier pour répondre aux enjeux de logements actuels
- Secteur stratégique en entrée de village permettant d'assurer un parcours résidentiel
- Création de parking couvert en entrée de village
- Projet d'extension de l'école
- Secteurs d'équipement à valoriser
- Permettre l'accueil de logements en extension de l'enveloppe bâtie
- Valoriser les cheminements doux existants dans le centre-bourg
- Créer de nouveaux cheminements doux sécurisés
- Améliorer la fonctionnalité du village-rue en créant une desserte arrière des parcelles

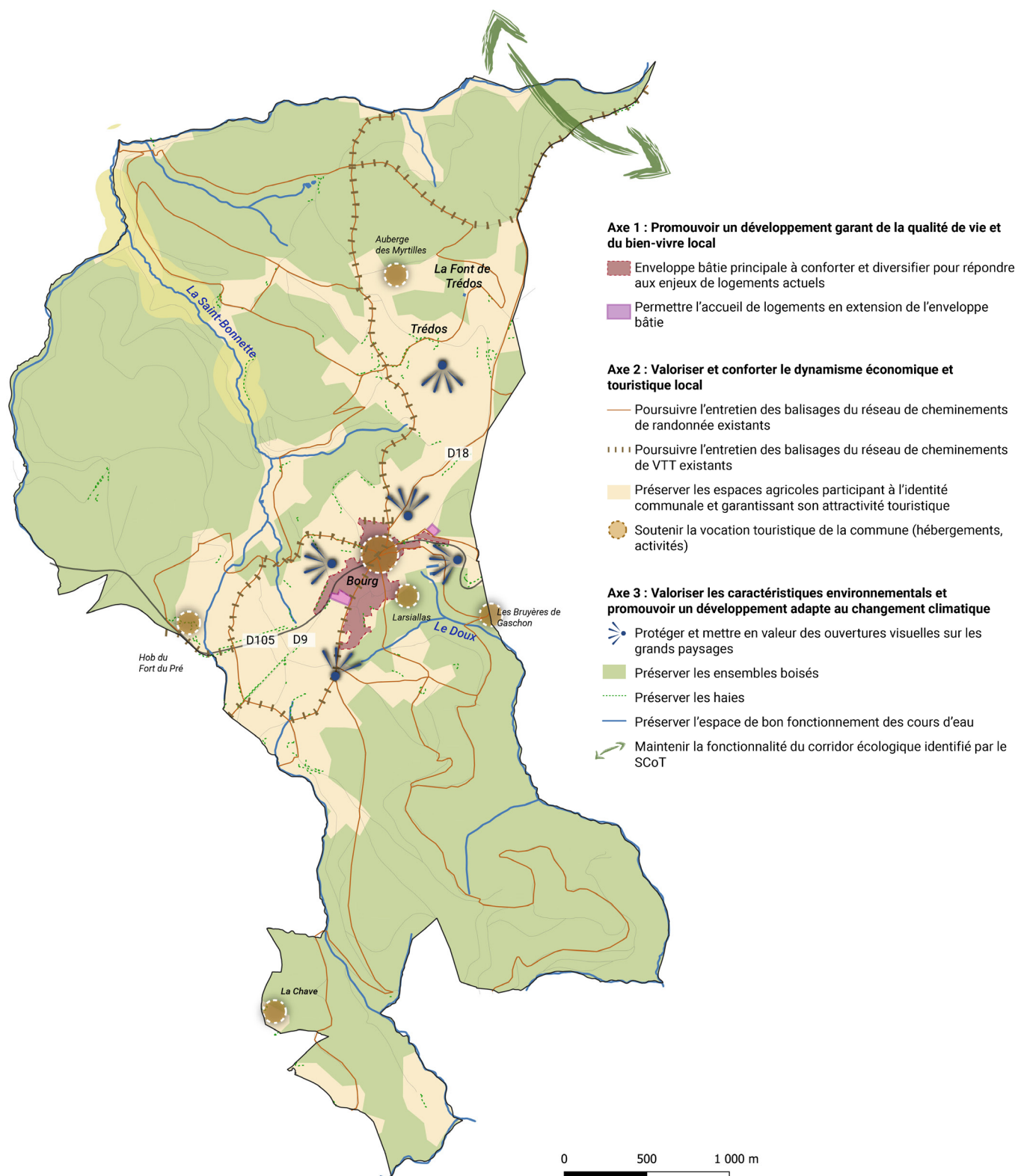
Axe 2 : Valoriser et conforter le dynamisme économique et touristique local

- Identifier et préserver les linéaires commerciaux de la rue principale
- Poursuivre l'entretien des balisages du réseau de cheminements de randonnée existants
- Poursuivre l'entretien des balisages du réseau de cheminements de VTT existants
- Préserver les espaces agricoles participant à l'identité communale et garantissant son attractivité touristique
- Soutenir la vocation touristique de la commune (hébergements ; activités)
- Permettre le développement des activités existantes

Axe 3 : Valoriser les caractéristiques environnementales et promouvoir un développement adapté au changement climatique

- Protéger et mettre en valeur des ouvertures visuelles sur les grands paysages
- Préserver les ensembles boisés
- Préserver les haies
- Préserver l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau
- Accompagner et encadrer la préservation des éléments caractéristiques de l'identité communale

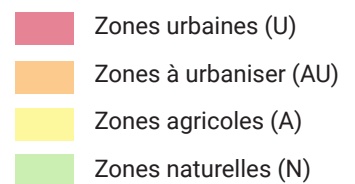
Carte de synthèse du PADD - Vue d'ensemble



Le règlement graphique, également appelé plan de zonage, traduit spatialement les orientations du PADD. Il permet de distinguer les différents types d'espaces du territoire communal en fonction de leur vocation, de leurs caractéristiques et du niveau de protection ou de constructibilité souhaité.

- les zones urbaines (U) ;
- les zones à urbaniser (AU) ;
- les zones agricoles (A) ;
- les zones naturelles (N).

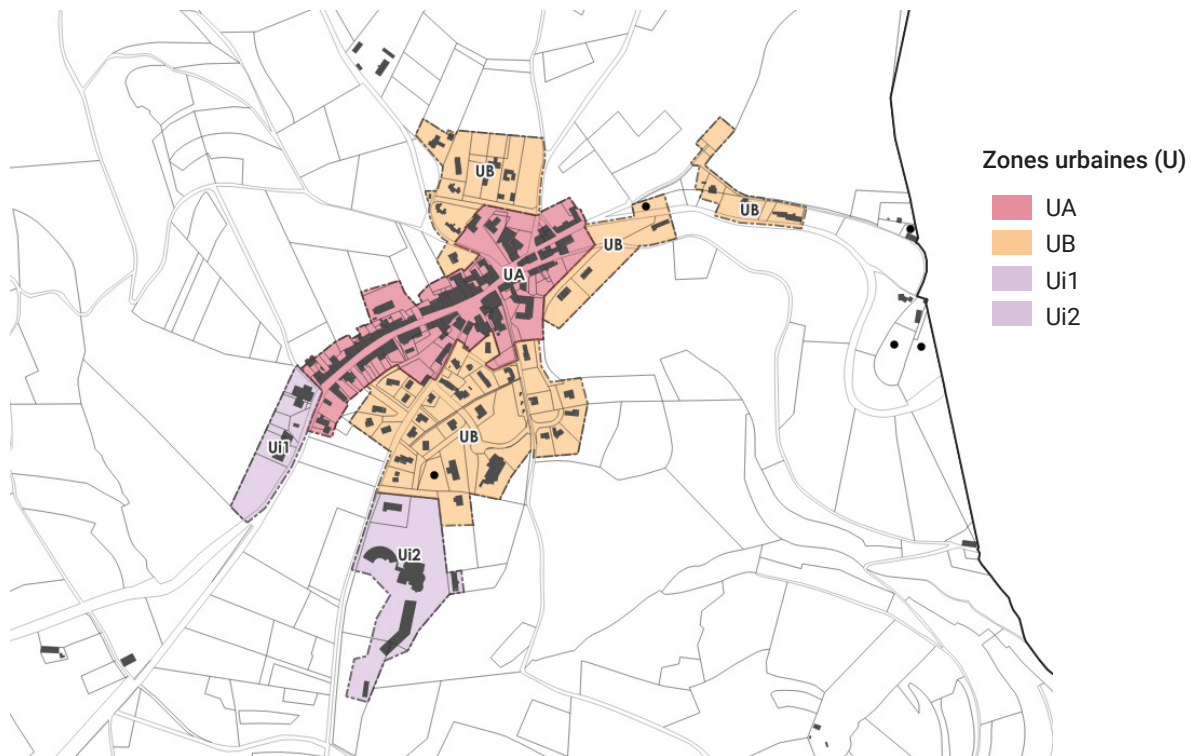
Zoom sur le centre-bourg



Cette organisation permet de mettre en cohérence le développement urbain avec les caractéristiques du territoire : le développement de l'habitat est concentré autour du village, les activités économiques et touristiques sont identifiées spécifiquement, tandis que les espaces agricoles, forestiers et naturels sont largement préservés.

Les zones urbaines : conforter le village et les activités existantes

Les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés et suffisamment desservis par les réseaux. Elles regroupent plusieurs types de tissus urbains afin d'adapter les règles aux caractéristiques et aux fonctions de chaque secteur.



> La zone UA : le cœur du village

La zone UA correspond au cœur historique et central du village. Elle accueille une mixité de fonctions : logements, commerces, services, équipements et activités compatibles avec le caractère du centre-bourg.

L'objectif est de préserver le rôle de centralité du village et de permettre son évolution dans le respect de sa morphologie et de son identité.

Le règlement encadre notamment :

- l'implantation des constructions ;
- leur hauteur ;
- leur aspect extérieur ;
- les clôtures ;
- le stationnement ;
- les espaces libres et végétalisés.

Une attention particulière est portée à la préservation de la qualité du bâti et des espaces publics du centre-bourg.

> La zone UB : les extensions du village

La zone UB correspond aux extensions bâties du village-rue. Elle est principalement destinée à l'habitat mais accueille également des activités économiques et des équipements compatibles avec le tissu résidentiel.

Le règlement permet donc une évolution des quartiers résidentiels tout en veillant à éviter l'installation d'activités susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'habitat.

> Les zones Ui : conforter les activités économiques

Les secteurs Ui sont réservés aux activités économiques existantes.

Deux sous-secteurs sont distingués :

- Ui1, correspondant au secteur d'activités situé à l'entrée sud du bourg ;
- Ui2, correspondant au secteur d'activités de Larsiallas, notamment occupé par des activités liées aux établissements Marcon.

Cette distinction permet d'adapter les possibilités d'évolution aux caractéristiques et aux activités présentes dans chacun des secteurs.

Le règlement vise ainsi à maintenir les activités économiques tout en évitant l'installation de fonctions incompatibles avec leur vocation.

Les zones à urbaniser : permettre un développement maîtrisé de l'habitat

Deux secteurs 1AU sont prévus pour répondre aux besoins en logements identifiés dans le PADD. Ils correspondent à des secteurs aujourd'hui non bâtis mais situés dans la continuité du village.



> La zone 1AUa – Chemin de Brard

Située en entrée sud du village, la zone 1AUa est destinée à accueillir de nouveaux logements. Elle doit permettre une diversification des formes urbaines, avec la possibilité de réaliser :

- de l'habitat individuel ;
- de l'habitat individuel groupé ou intermédiaire ;
- de l'habitat collectif.

Le secteur est directement constructible sous réserve du respect des principes définis dans l'OAP n°1 « Chemin de Brard ».

Le règlement encadre également les conditions d'accès au secteur : les futurs logements devront être desservis depuis le Chemin de Brard, aucun nouvel accès automobile n'étant autorisé directement depuis la route départementale. La mutualisation des accès existants doit être privilégiée.

> La zone 1Aub – Chemin du Petit Nice

La zone 1Aub correspond à un secteur situé à proximité du cimetière. Elle est destinée à accueillir principalement de l'habitat individuel et/ou groupé, afin de contribuer à la diversification de l'offre de logements.

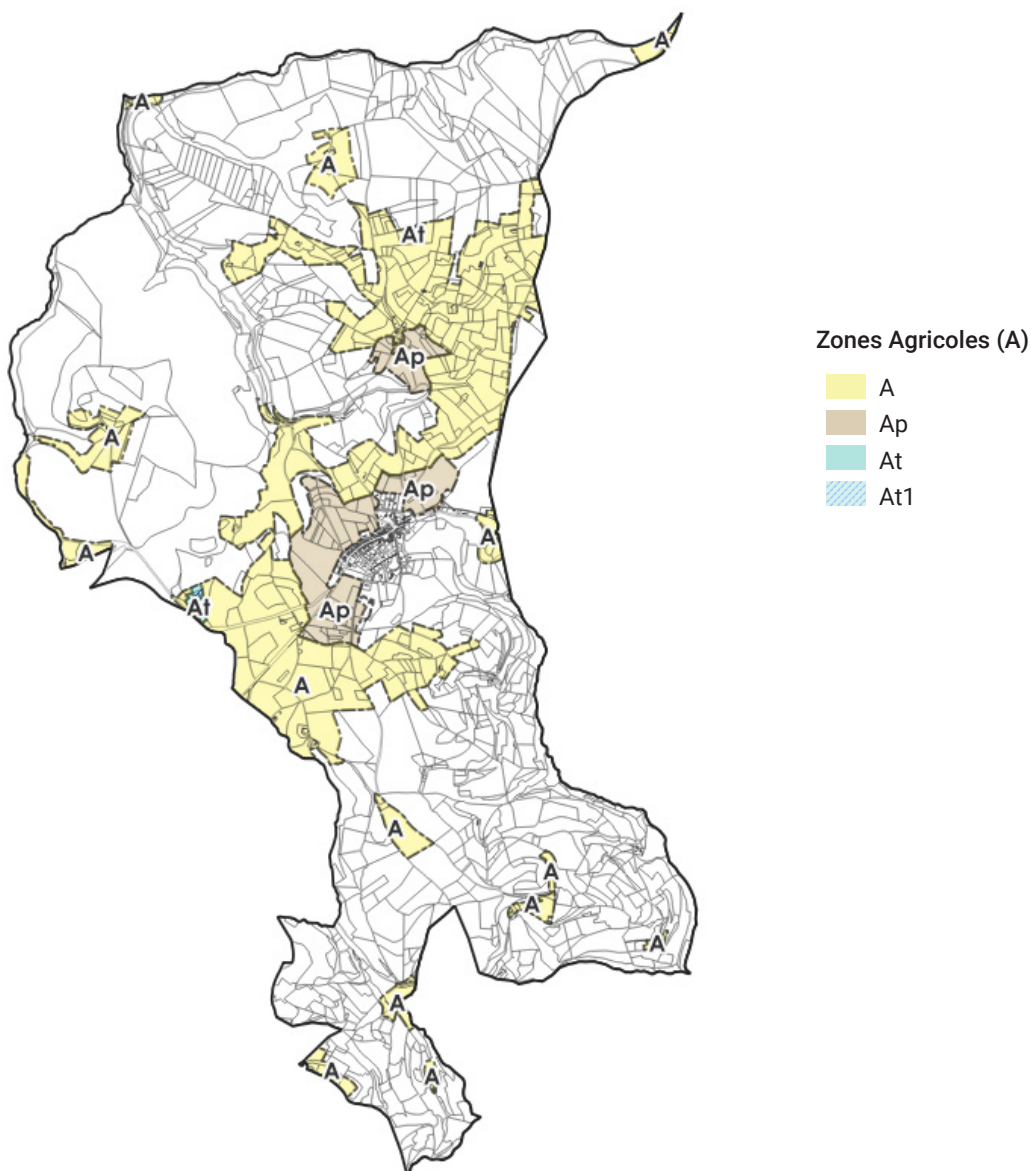
Le secteur doit permettre la réalisation d'environ 4 à 5 logements, avec une densité d'environ 10 logements par hectare.

L'urbanisation est volontairement concentrée sur la partie sud du secteur afin de préserver la frange boisée située au nord et de prendre en compte les enjeux paysagers et liés au risque incendie.

Les zones agricoles : préserver l'activité agricole et les paysages ouverts

La zone A correspond aux espaces présentant une valeur et un potentiel agricoles. Elle est principalement destinée à permettre le maintien et le développement des activités agricoles ainsi que les constructions nécessaires aux exploitations.

Le règlement permet également l'évolution limitée des habitations existantes, dans les conditions définies par le PLU.



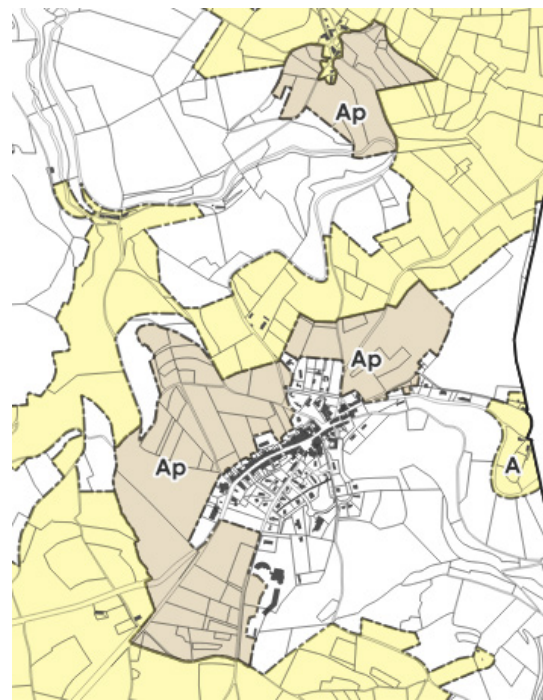
Deux types de secteurs particuliers sont identifiés :

> La zone Ap : protéger les paysages agricoles

La zone Ap correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux paysagers forts, notamment :

- les limites de l'urbanisation ;
- les secteurs participant aux vues sur le grand paysage ;
- certains espaces particulièrement sensibles.

Dans ces secteurs, la construction de nouveaux bâtiments est interdite afin de préserver les paysages et les ouvertures visuelles.



Zoom sur la zone Ap

> La zone At : permettre certaines activités touristiques en espace agricole

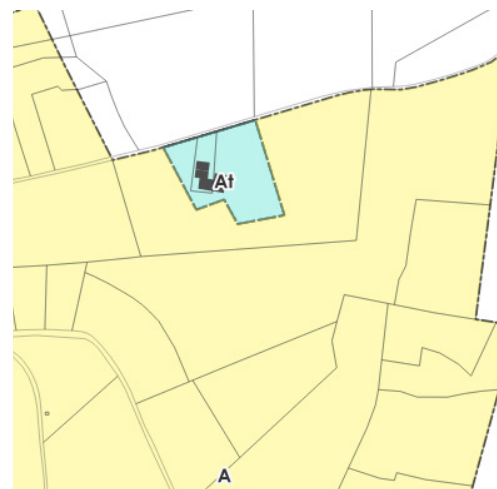
La zone At identifie des secteurs à vocation touristique situés au sein d'espaces à dominante agricole.

Elle concerne notamment :

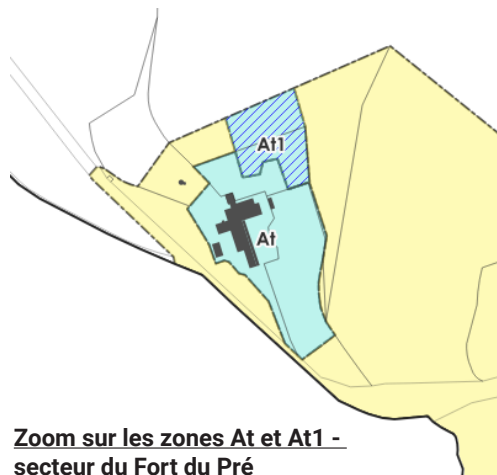
- le secteur du Fort du Pré ;
- l'Auberge des Myrtilles.

Un secteur At1, constituant un STECAL, permet de manière exceptionnelle une constructibilité encadrée pour répondre aux besoins liés à l'activité du Fort du Pré, notamment en matière de logements pour étudiants ou saisonniers.

L'objectif est ainsi de permettre l'évolution d'activités existantes sans remettre en cause la vocation agricole dominante du territoire.



Zoom sur la zone At - Auberge des Myrtilles

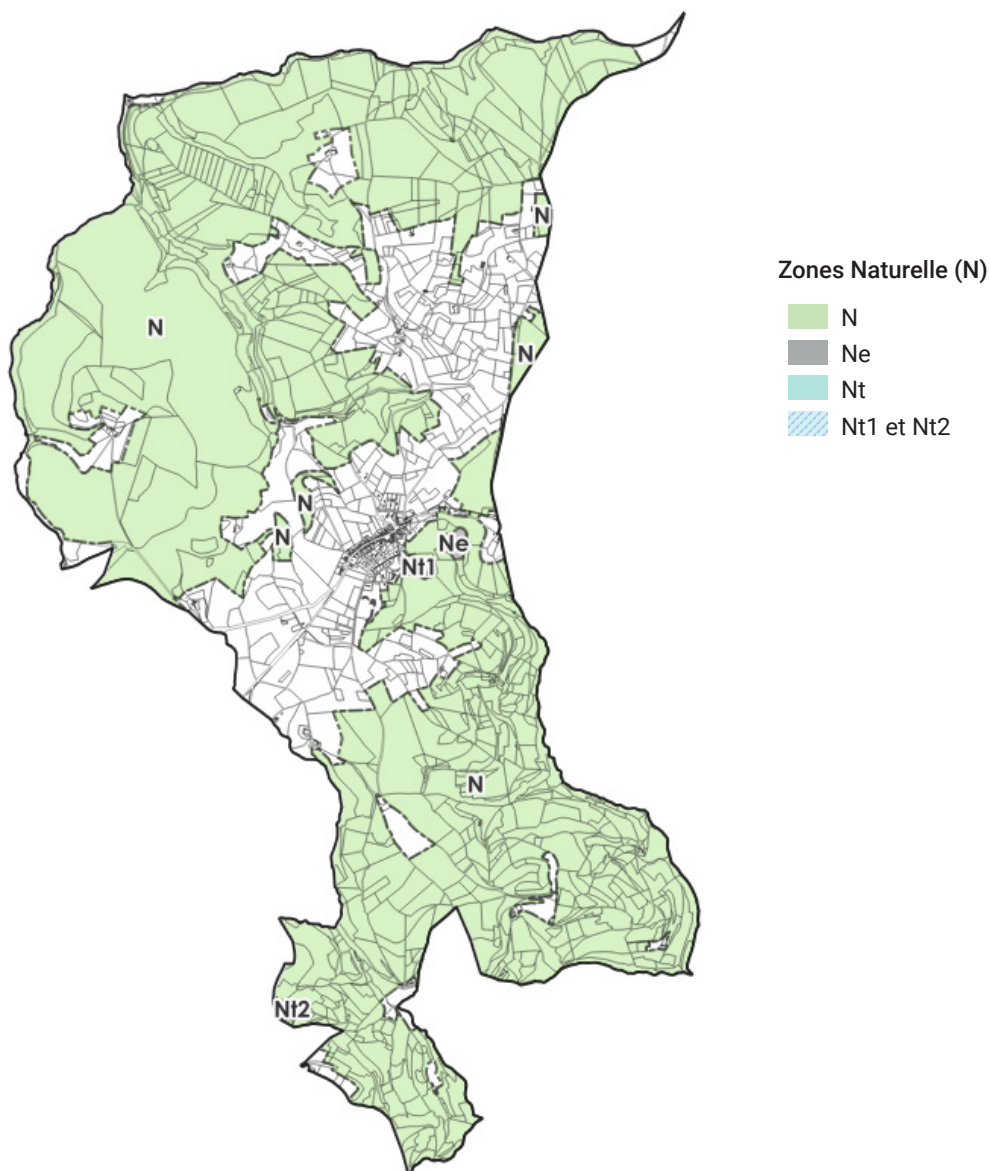


Zoom sur les zones At et At1 - secteur du Fort du Pré

Les zones naturelles : préserver les grands espaces forestiers et les milieux naturels

La zone N couvre les espaces présentant une qualité naturelle, paysagère ou forestière particulière. Elle concerne notamment les grands ensembles boisés qui caractérisent Saint-Bonnet-le-Froid.

Les constructions nouvelles y sont fortement encadrées. Les constructions existantes peuvent néanmoins évoluer dans certaines conditions, notamment par extension ou création d'annexes.

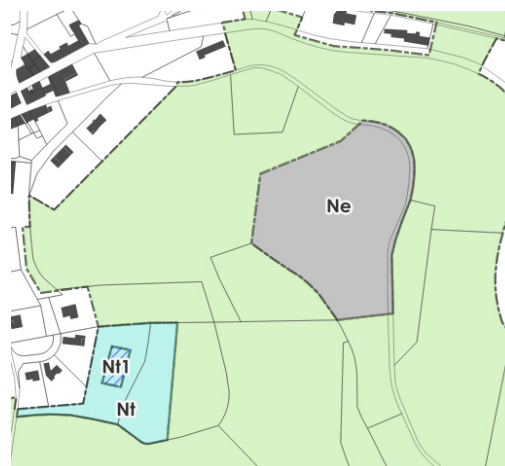


Plusieurs secteurs spécifiques sont également identifiés :

> La zone Ne

Elle correspond au secteur occupé par la station d'épuration et permet de prendre en compte spécifiquement cet équipement.

Zoom sur la zone Ne



Les zones naturelles : préserver les grands espaces forestiers et les milieux naturels

La zone N couvre les espaces présentant une qualité naturelle, paysagère ou forestière particulière. Elle concerne notamment les grands ensembles boisés qui caractérisent Saint-Bonnet-le-Froid.

Les constructions nouvelles y sont fortement encadrées. Les constructions existantes peuvent néanmoins évoluer dans certaines conditions, notamment par extension ou création d'annexes.

Plusieurs secteurs spécifiques sont également identifiés :

> La zone Ne

Elle correspond au secteur occupé par la station d'épuration et permet de prendre en compte spécifiquement cet équipement.

> Les zones Nt

Elles correspondent à des secteurs à vocation touristique situés au sein d'espaces à dominante naturelle. Elles concernent notamment :

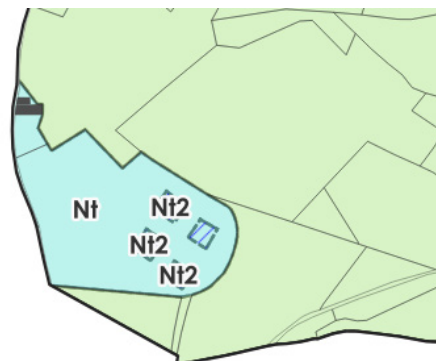
- le Domaine de Larsiallas ;
- le projet d'hébergements insolites du hameau de La Chave.

Les secteurs Nt1 et Nt2, qui constituent des STECAL, permettent une constructibilité exceptionnelle et strictement encadrée afin de répondre aux projets identifiés.

Cette organisation permet donc de distinguer les espaces naturels à préserver des secteurs où une activité touristique existe ou est spécifiquement envisagée.



**Zoom sur les zones Nt et Nt1 -
Domaine de Larsiallas**



**Zoom sur les zones Nt et Nt2 -
hameau de La Chave**

Des prescriptions graphiques qui se superposent au zonage

Le règlement graphique ne se limite pas à distinguer les zones U, AU, A et N. Il identifie également un ensemble de prescriptions particulières qui se superposent au zonage. Ces prescriptions permettent de protéger certains éléments essentiels du territoire ou de faciliter la mise en œuvre des projets communaux.

> Préserver le patrimoine bâti et paysager

Plusieurs éléments du patrimoine local sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit notamment :

- d'éléments bâtis ponctuels, comme certaines croix et statues ; 
- de murs et murets ; 
- d'arbres remarquables. 

Ces éléments sont repérés directement sur le plan de zonage et font l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

Les travaux doivent préserver les caractéristiques qui font leur intérêt et la démolition totale ou partielle d'un élément protégé est soumise à autorisation préalable.

Le PLU permet ainsi de protéger le petit patrimoine rural, même en l'absence de monument historique sur la commune.

> Protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

Le règlement graphique identifie également plusieurs éléments naturels au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Sont notamment repérés :

- les mares et étangs ; 
- les zones humides ; 
- les haies et alignements d'arbres ; 
- certains boisements ; 
- les ripisylves, c'est-à-dire les végétations accompagnant les cours d'eau. 

Ces éléments bénéficient de prescriptions destinées à éviter leur disparition ou leur dégradation.

Pour les zones humides, mares et étangs identifiés, les occupations du sol susceptibles de compromettre leur existence ou leur fonctionnement hydraulique et écologique sont interdites, notamment les constructions, remblais, déblais et drainages.

Les haies, arbres et boisements identifiés doivent quant à eux être maintenus autant que possible ; les coupes et abattages sont encadrés et les suppressions justifiées doivent faire l'objet de mesures de remplacement.

Le PLU traduit ainsi concrètement l'objectif du PADD de préserver les continuités écologiques et les éléments naturels structurants du territoire.

> Préserver les commerces du centre-bourg

Afin de maintenir la vitalité commerciale du village, certains rez-de-chaussée commerciaux sont identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

Dans les locaux concernés, la destination commerciale doit être conservée. 

Cette disposition vise à éviter que les commerces et services présents dans les secteurs stratégiques du centre-bourg ne disparaissent progressivement au profit de logements.

Elle contribue directement à l'objectif du PADD consistant à maintenir les commerces et services de proximité et à conforter le rôle du centre-bourg.

> Prévoir les emplacements réservés nécessaires aux projets communaux

Le règlement graphique identifie également des emplacements réservés. 

Ils permettent à la commune de réserver certains terrains en vue de la réalisation future d'équipements ou d'aménagements d'intérêt général.

Deux emplacements réservés sont notamment prévus pour permettre la création de voiries destinées à améliorer la desserte des habitations situées à l'arrière de la rue du Velay :

- ER n°1 : 635 m² ;
- ER n°2 : 520 m².

Ils sont inscrits au bénéfice de la commune et sont précisément identifiés dans les annexes du règlement.

> Permettre l'évolution de certains bâtiments en dehors des zones urbaines

Le règlement graphique identifie également les bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination dans les zones agricoles et naturelles. 

Cette disposition permet de donner une nouvelle fonction à certains bâtiments existants sans créer nécessairement de nouvelles constructions.

Les bâtiments concernés sont recensés dans une annexe spécifique du règlement.

Cette possibilité participe à l'objectif de réutilisation du bâti existant et de limitation de la consommation d'espace.

4.3. Le règlement écrit : définir les règles applicables à chaque secteur

Le règlement écrit complète le règlement graphique. Alors que le zonage indique où les différentes vocations s'appliquent, le règlement précise ce qui peut être fait et dans quelles conditions.

Il s'applique à l'ensemble du territoire communal et comprend :

- des dispositions générales ;
- les règles applicables aux zones U ;
- les règles applicables aux zones AU ;
- les règles applicables aux zones A ;
- les règles applicables aux zones N ;
- plusieurs annexes permettant notamment de préciser les prescriptions particulières.

Le règlement encadre notamment :

> Les destinations des constructions

Il précise, pour chaque zone, les constructions et activités autorisées, autorisées sous conditions ou interdites.

Cela permet notamment de :

- privilégier l'habitat dans les secteurs résidentiels ;
- maintenir les activités économiques dans les zones dédiées ;
- protéger les espaces agricoles et naturels ;
- encadrer les activités touristiques dans les espaces agricoles et naturels.

> L'implantation et la volumétrie des constructions

Le règlement définit les conditions d'implantation :

- par rapport aux voies ;
- par rapport aux limites séparatives ;
- entre les constructions ;
- ainsi que les règles de hauteur.

Ces règles permettent d'adapter les constructions à la morphologie du village et de favoriser leur bonne insertion dans le paysage.

> L'aspect extérieur des constructions

Le règlement fixe également des prescriptions concernant :

- les façades ;
- les toitures ;
- les matériaux ;
- les couleurs ;
- les clôtures ;
- les éléments techniques.

Un nuancier et des recommandations de végétalisation sont notamment intégrés aux annexes du règlement.

> Le traitement des espaces libres et la végétalisation

Le règlement prévoit, dans les secteurs concernés, des obligations de pleine terre.

Le coefficient de pleine terre vise à conserver une partie non imperméabilisée et végétalisée des terrains.

Les espaces de pleine terre doivent être majoritairement regroupés et présenter des caractéristiques permettant leur usage et leur végétalisation.

Cette règle participe à plusieurs objectifs :

- limiter l'imperméabilisation des sols ;
- favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- maintenir des espaces végétalisés ;
- améliorer la qualité paysagère des opérations.

> Le stationnement et les mobilités

Le règlement définit également les obligations en matière de stationnement.

Il prend en compte les besoins liés :

- aux logements ;
- aux activités ;
- aux équipements ;
- aux vélos et deux-roues.

Il permet, dans certaines situations, de réaliser les places de stationnement à proximité immédiate du projet lorsque leur réalisation sur la parcelle est techniquement impossible.

> La gestion des eaux et les réseaux

Le règlement encadre également la desserte par les réseaux et la gestion des eaux pluviales.

Il prévoit notamment que les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire et encourage la récupération et la réutilisation des eaux de pluie.

Les réseaux électriques doivent par ailleurs être enterrés dans les secteurs concernés et le règlement recommande d'anticiper le raccordement à la fibre optique.

Les zones urbaines : conforter le village et ses activités

La zone UA : préserver et faire vivre le cœur du village

La zone UA correspond au centre-bourg historique, caractérisé par un tissu dense et une architecture traditionnelle. Elle permet une mixité des fonctions, en accueillant principalement l'habitat mais également les commerces, services, équipements et certaines activités compatibles avec le caractère du centre.

Le règlement cherche à conserver la qualité du tissu bâti existant tout en permettant son évolution. La hauteur des constructions doit ainsi rester cohérente avec le bâti environnant et ne peut dépasser 10 mètres à l'égout de toiture. Les annexes sont limitées à 3,50 m à l'égout et 4 m au faîtage.

Les règles architecturales portent notamment sur :

- la simplicité des volumes ;
- l'intégration des constructions dans leur environnement ;
- le respect des caractéristiques du bâti ancien ;
- les matériaux et teintes des façades ;
- la composition des ouvertures ;
- la forme et la pente des toitures.

Les toitures doivent notamment comporter 2 ou 4 pans, avec une pente comprise entre 30 % et 60 %, sauf certaines exceptions prévues par le règlement.

Le règlement prévoit également une attention particulière à la performance énergétique des bâtiments, tout en recherchant la préservation du caractère architectural du centre ancien.

L'objectif est de **faire du centre-bourg un espace à la fois habité, commerçant, animé et respectueux de son identité architecturale.**

La zone UB : accompagner l'évolution des quartiers résidentiels

La zone UB correspond aux extensions bâties du village-rue. Elle est principalement destinée à l'habitat mais permet également le maintien et l'évolution de certaines activités économiques et équipements compatibles avec le voisinage résidentiel. Les nouvelles constructions sont limitées à 7 mètres à l'égout de toiture, tandis que les annexes sont limitées à 3,50 mètres.

Une attention particulière est portée à l'intégration des constructions dans le relief. Le règlement demande que les projets s'adaptent au terrain naturel et non l'inverse. Sur les terrains en pente, les constructions doivent notamment pouvoir s'inscrire dans la pente, par terrasses, en accompagnement de celle-ci ou par encastrement. Les déblais et remblais sont encadrés et leur hauteur est limitée à 1,50 m dans les terrains présentant une pente supérieure à 10 %.

Le règlement prévoit également des dispositions importantes en matière de végétalisation :

- 20 % minimum de pleine terre pour les terrains compris entre 400 et 700 m² ;
- 30 % minimum pour les terrains de plus de 700 m² ;
- Plantation d'essences locales et diversifiées ;
- Création d'une zone tampon végétale en limite des espaces agricoles ou naturels.

En matière de stationnement, le règlement impose notamment 2 places minimum par logement, auxquelles s'ajoute une place visiteur par tranche de 5 logements créés.

L'objectif est de **permettre une évolution maîtrisée des quartiers résidentiels tout en conservant leur caractère paysager et en limitant l'imperméabilisation des sols.**

Les zones Ui : maintenir les activités économiques

Les zones Ui sont destinées aux activités économiques existantes de la commune. Deux secteurs sont distingués :

- Ui1, à l'entrée sud du bourg, accueillant notamment le garage et les caves Marcon ;
- Ui2, correspondant au secteur de Larsiallas, où sont notamment implantées la blanchisserie et les activités hôtelières et de restauration Marcon.

Le règlement permet l'évolution des activités économiques existantes et autorise notamment les activités artisanales, industrielles, commerciales, de restauration et de services selon les secteurs.

Les règles d'implantation tiennent compte de la proximité des espaces agricoles et naturels. Une bande de recul de 5 mètres doit être maintenue en limite des zones A et N et faire l'objet d'un traitement paysager. Au sein des zones Ui, les constructions doivent respecter un recul correspondant à la moitié de leur hauteur par rapport aux limites séparatives, sauf exceptions prévues par le règlement.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie du terrain. La hauteur des nouvelles constructions et extensions ne peut pas dépasser celle du ou des bâtiments existants sur la parcelle, sauf exceptions notamment pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'objectif est de **permettre aux entreprises présentes sur la commune de continuer à évoluer tout en maîtrisant les nuisances, les implantations et l'insertion paysagère des bâtiments d'activités.**

Les zones à urbaniser : créer une offre de logements maîtrisée

Deux secteurs à urbaniser sont prévus par le PLU : 1AUa et 1AUb. Ils correspondent à des secteurs destinés à accueillir de nouveaux logements en continuité du village.

La zone 1AUa – Chemin de Brard

La zone 1AUa constitue le principal secteur de développement résidentiel du PLU. Elle est destinée à accueillir une diversité de formes d'habitat :

- habitat individuel ;
- habitat groupé ou intermédiaire ;
- habitat collectif.

Elle est directement constructible sous réserve du respect de l'OAP n°1 « Chemin de Brard ».

Les règles ont été adaptées à la situation particulière du secteur :

- le long de la RD105, les constructions doivent s'inscrire dans le prolongement du bâti existant ;
- le long du Chemin de Brard, un recul de 5 mètres minimum est imposé ;
- aucun nouvel accès automobile n'est autorisé depuis la RD105 ;
- les accès aux logements doivent être réalisés depuis le Chemin de Brard ;
- la création de nouveaux accès doit être limitée et les accès existants mutualisés autant que possible.

La hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout, soit environ un niveau supplémentaire au-dessus du rez-de-chaussée, avec une règle spécifique le long de la RD105 afin de maintenir une cohérence avec les constructions voisines. Le règlement impose également une attention forte à la végétalisation et à la transition avec les espaces agricoles et naturels. Une haie multistrata doit notamment être créée en limite sud de l'OAP.

La zone 1AUb – Chemin du Petit Nice

La zone 1AUb correspond à un secteur d'extension à vocation principale d'habitat situé à proximité du cimetière. Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport au chemin du Petit Nice. Elles peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul de 3 mètres, sauf sur les pourtours de l'opération où l'implantation en limite est interdite.

Comme pour la zone 1AUa, le règlement impose :

- une adaptation des constructions à la pente ;
- la limitation des terrassements ;
- la préservation et la création d'espaces végétalisés ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- la limitation de l'imperméabilisation ;
- la création de transitions végétales avec les espaces agricoles et naturels.

Les zones agricoles : préserver l'activité agricole et les paysages

La zone A couvre les secteurs à protéger en raison de leur valeur et de leur potentiel agricole. Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisées, ainsi que, sous conditions, certaines évolutions des habitations existantes, les annexes et certains changements de destination prévus par le Code de l'urbanisme. Le règlement distingue un secteur particulier : la zone Ap.

La zone Ap correspond aux espaces agricoles présentant un enjeu paysager particulier, notamment autour du centre-village et du hameau de Trédos. Elle est inconstructible, y compris pour les constructions agricoles, afin de préserver les ouvertures visuelles et les paysages sensibles.

Les zones naturelles : préserver les espaces naturels et forestiers

La zone N correspond aux espaces présentant une qualité naturelle, paysagère ou forestière particulière. Elle couvre notamment les grands espaces boisés et les secteurs naturels de la commune. Dans cette zone, les nouvelles constructions à vocation d'habitat, les commerces, les activités de services et les autres activités économiques sont interdites, sauf exceptions prévues par le règlement. Les constructions agricoles ou forestières et les évolutions limitées des constructions existantes peuvent être autorisées sous conditions. Le règlement interdit notamment les centrales photovoltaïques au sol, le grand éolien, les carrières et les décharges.

Pour les constructions autorisées, la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout et les annexes à 3,50 mètres. Une seule extension est autorisée sur une même unité foncière à compter de l'approbation du PLU, pour les habitations existantes d'au moins 40 m² de surface de plancher. Les annexes sont limitées à 40 m² chacune, avec un maximum cumulé de 60 m² par unité foncière.

Les At/Nt et sous-secteurs : permettre l'évolution d'activités touristiques

La zone At permet de prendre en compte certaines activités touristiques existantes implantées dans des espaces agricoles, notamment le Hob Fort du Pré et l'Auberge des Myrtilles. Le secteur At1 constitue un STECAL permettant le développement du Hob du Fort du Pré, notamment pour répondre aux besoins de logements des étudiants et/ou travailleurs saisonniers.

La constructibilité y est strictement encadrée : elle est limitée à 500 m² d'emprise au sol en rez-de-chaussée ou 250 m² en R+1, avec une surface de plancher totale maximale de 500 m² pour les constructions destinées à l'accueil des étudiants et/ou saisonniers. La hauteur est limitée à R+1, soit 7 mètres à l'égout.

Les secteurs Nt permettent de prendre en compte des activités ou projets touristiques précisément identifiés au sein des espaces naturels.

Ils concernent :

- le Domaine de Larsiallas ;
- le projet d'hébergements insolites du hameau de La Chave.

Deux STECAL sont prévus :

- Nt1, destiné au développement du Domaine de Larsiallas, avec un espace bien-être et une salle commune ;
- Nt2, destiné à l'accueil de quatre hébergements insolites.

La constructibilité est strictement limitée :

- 100 m² d'emprise au sol cumulée en Nt1, répartis entre l'espace bien-être et la salle commune ;
- 200 m² maximum en Nt2, correspondant à quatre hébergements de 50 m² maximum chacun ;

• hauteur maximale de 4,50 m à l'égout pour les constructions nouvelles dans Nt1 et Nt2.
Ces dispositions permettent donc de **répondre à des projets touristiques identifiés sans ouvrir largement les espaces naturels à l'urbanisation.**

4.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Afin de traduire les orientations du PADD, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies.

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.

Le PLU prévoit deux OAP sectorielles, situées à proximité du bourg :

- l'OAP « Chemin de Brard » ;
- l'OAP « Chemin du Petit Nice ».



Ces deux secteurs ont vocation à accueillir de nouveaux logements tout en assurant une urbanisation maîtrisée, adaptée au relief et au paysage de la commune.

Les OAP cherchent notamment à conforter l'enveloppe bâtie du village, diversifier l'offre de logements et préserver la qualité paysagère et environnementale des sites.

Des principes communs pour les futurs projets

Les deux OAP s'inscrivent dans **une volonté de limiter l'étalement urbain et de mieux utiliser les espaces disponibles à proximité du village.** La production de logements doit également permettre de diversifier les formes d'habitat et de répondre aux différents besoins des habitants.

Les orientations encouragent ainsi **la réalisation de plusieurs formes de logements** : maisons individuelles, logements individuels groupés et habitat intermédiaire ou collectif. Cette diversité doit contribuer à proposer des logements adaptés aux différentes étapes de la vie et aux différentes situations familiales, notamment des logements de taille moyenne, des logements locatifs ou encore des logements adaptés aux personnes âgées. Le SCoT de la Jeune Loire prévoit, pour les communes de type « village », une production composée majoritairement d'habitat individuel, complétée par de l'habitat groupé et collectif.

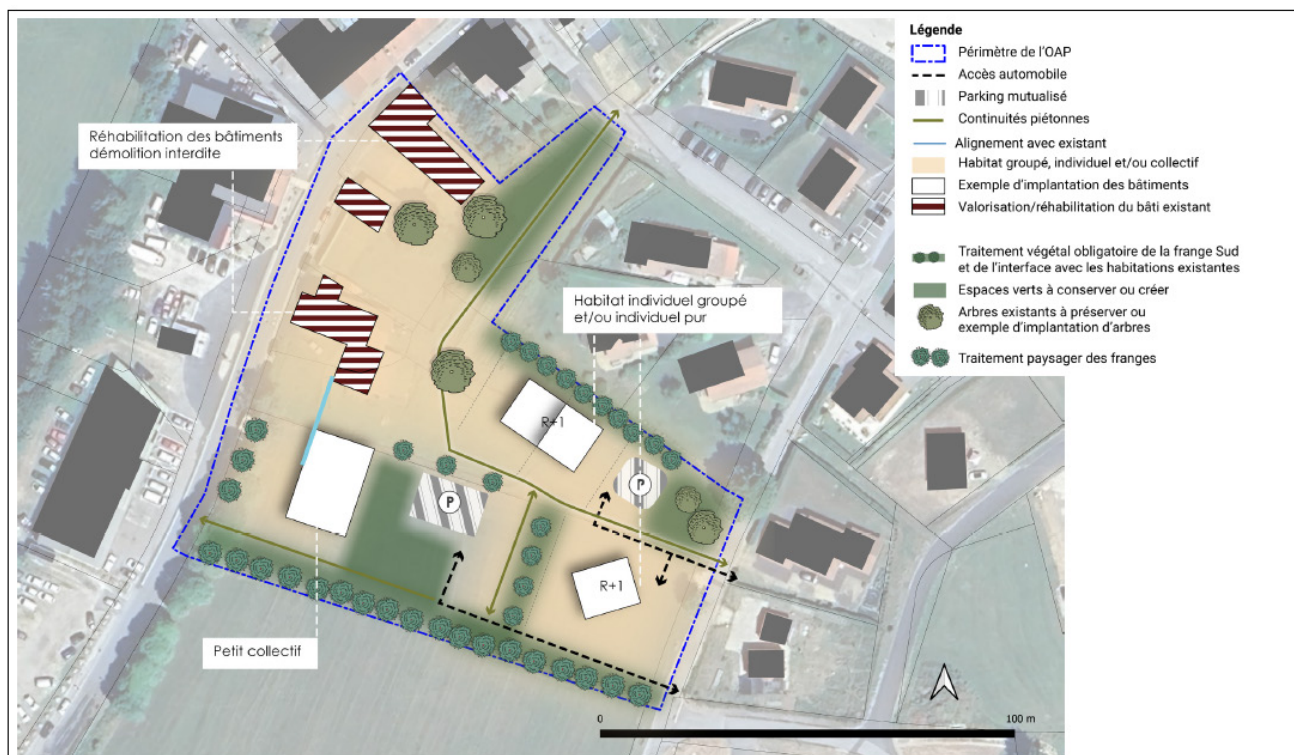
Les projets devront également s'adapter au terrain naturel, particulièrement important à Saint-Bonnet-le-Froid en raison du relief marqué de la commune. Il s'agit de construire avec la pente plutôt que de modifier fortement le terrain, afin de limiter les terrassements et de favoriser une meilleure intégration des constructions dans le paysage.

Une attention particulière est également portée à la gestion des eaux pluviales. Les OAP encouragent une gestion au plus près de l'endroit où tombe la pluie, en favorisant l'infiltration et le stockage temporaire de l'eau. Des solutions telles que les noues végétalisées, les jardins de pluie, les revêtements perméables ou encore la récupération des eaux de pluie peuvent ainsi être privilégiées.

Les futurs projets devront par ailleurs **contribuer à un cadre de vie de qualité, en préservant les arbres existants lorsque cela est possible et en développant de nouvelles plantations.** La végétalisation doit notamment permettre de mieux intégrer les constructions dans leur environnement, de favoriser la biodiversité et de créer des transitions paysagères avec les espaces agricoles ou naturels.

Enfin, les OAP encouragent **des logements plus durables**, notamment par une bonne orientation des constructions, une isolation performante, l'utilisation de matériaux renouvelables ou recyclables, le recours aux énergies renouvelables et la récupération des eaux pluviales.

Le secteur du Chemin de Brard, d'une superficie d'environ 1,1 hectare, se situe en entrée de village. Il présente deux caractéristiques principales : une partie déjà bâtie, comprenant notamment des bâtiments traditionnels en pierre, et une partie actuellement non bâtie occupée par une prairie.



L'objectif est de **conforter et densifier le village tout en valorisant le bâti existant**. Certains bâtiments situés le long de la route départementale pourront ainsi être réhabilités afin de créer de nouveaux logements. Le projet doit également permettre de **mieux structurer cette entrée de village et d'assurer une transition de qualité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles**.

Le secteur pourra **accueillir environ 12 logements neufs**, auxquels pourra s'ajouter la création de logements par réhabilitation des bâtiments existants. Afin de diversifier l'offre, les logements devront prendre différentes formes : environ 20 % d'habitat individuel, 40 % d'habitat groupé et 40 % d'habitat collectif.

L'organisation du secteur repose sur plusieurs principes :

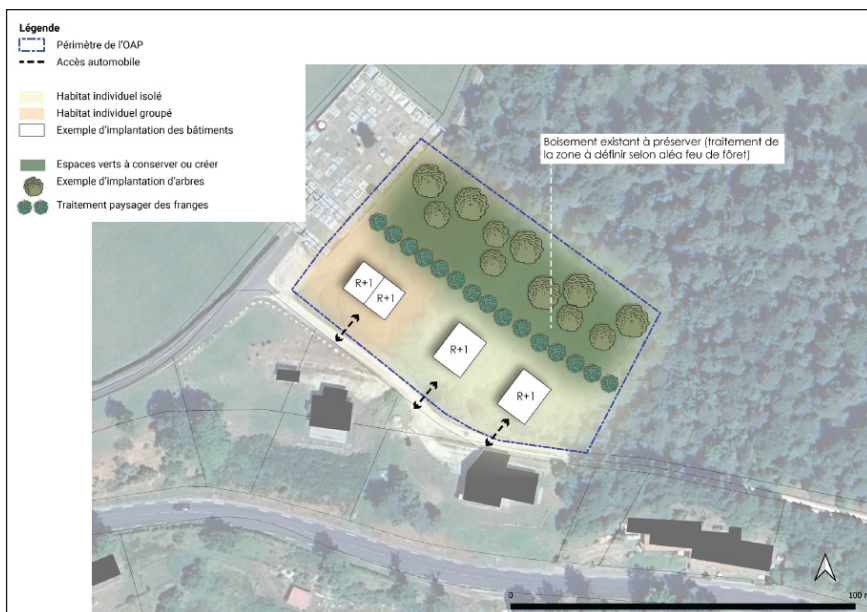
- les véhicules accéderont au secteur par le Chemin de Brard, sans nouvel accès automobile depuis la RD n°105 ;
- des liaisons piétonnes permettront de relier le secteur aux quartiers et cheminements environnants ;
- des stationnements mutualisés et paysagers seront aménagés ;
- les constructions devront s'adapter à la pente naturelle du terrain ;
- le bâtiment situé au plus près de la RD 105 devra contribuer à reconstituer une continuité bâtie cohérente avec l'entrée du village ;
- les bâtiments existants présentant un intérêt seront conservés et valorisés, avec une possibilité de renouvellement du bâtiment central actuellement occupé par des garages.

Le paysage constitue un enjeu important du projet. L'alignement d'arbres le long de la RD 105 ainsi que les arbres existants au sein du secteur devront être préservés et intégrés au projet. Une frange végétalisée sera également créée au sud afin de marquer la limite de l'urbanisation et d'assurer une transition avec l'espace agricole.

Enfin, un espace vert ou espace de jeux est prévu à proximité de la Montée de la Cistre. Les nouvelles voies et les espaces publics devront être accompagnés de plantations et intégrer autant que possible une gestion naturelle des eaux pluviales.

Le secteur du Chemin du Petit Nice représente environ 0,43 hectare. Il se situe à proximité du cimetière et du tissu résidentiel existant. Le site est actuellement occupé par un espace boisé.

L'objectif est de **permettre une extension limitée et maîtrisée du village, tout en conservant une partie importante du caractère naturel du site**. Ainsi, seule la partie sud du secteur, représentant environ 0,25 hectare, a vocation à être urbanisée. La partie Nord doit rester majoritairement boisée.



Le secteur pourra **accueillir environ 4 à 5 logements, sous forme d'habitat individuel et/ou groupé**. L'objectif est notamment de répondre aux besoins des familles tout en valorisant les ouvertures visuelles existantes sur le grand paysage.

Le projet devra :

- s'intégrer au tissu bâti existant ;
- limiter les constructions à R+1 maximum ;
- être desservi directement depuis le Chemin du Petit Nice ;
- ne pas créer de nouvelle liaison automobile avec la RD 105 ;
- préserver autant que possible le caractère naturel et paysager du site ;
- limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser une gestion sur place des eaux pluviales.

Le secteur est également concerné par un enjeu de prévention du risque incendie. La frange Nord devra faire l'objet d'un déboisement répondant aux obligations de sécurité, tout en bénéficiant d'un traitement paysager permettant de créer une transition progressive entre les constructions et l'espace boisé conservé. Les futures constructions seront ainsi accompagnées d'aménagements végétalisés afin de favoriser leur intégration dans le paysage et de préserver la qualité du cadre de vie.

5. Zoom sur la démarche d'évaluation environnementale

Le projet d'élaboration du PLU est soumis à Évaluation environnementale systématique au titre de l'article R104-11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale vise à [confronter les grands enjeux environnementaux du territoire communal aux projets de la commune](#), pour en évaluer les impacts et proposer les évolutions à apporter aux différents documents du projet de PLU :

1° Elle décrit et évalue les incidences notables (positives à négatives) que peut avoir le projet de PLU révisé sur l'environnement face aux enjeux et sensibilités environnementales du territoire présentés dans le diagnostic du PLU. Ces incidences potentielles sont évaluées à l'échelle communale pour chaque enjeu thématique environnemental (milieux naturels, milieux agricoles, ressources, risques majeurs, climat, paysage, patrimoine ...) et de façon plus ciblée sur les secteurs de développement retenus par la commune (secteurs d'OAP).

Pour chacun des enjeux traités par l'évaluation environnementale, l'articulation du projet de PLU avec les documents cadre à considérer a été analysée en termes de comptabilité / prise en compte, soit pour les documents suivants :

- SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes
- SCoT de la Jeune Loire
- PCAET de la Jeune Loire
- SDAGE Rhône-Méditerranée
- SAGE

2° Elle présente les mesures envisagées et retenues pour éviter, réduire et si besoin compenser (ERC) les incidences négatives identifiées lors de l'évaluation.

La démarche d'évaluation s'est déroulée de façon itérative entre le bureau d'études en charge du PLU et la collectivité (échanges), pour la recherche de solutions améliorantes et opérationnelles, afin d'aboutir à un document d'urbanisme optimisé.

L'évaluation environnementale s'est basée sur les documents projet du PLU ainsi que par une visite de terrain effectuée en mai 2026 sur les parcelles à urbaniser et les secteurs de projets (STECAL).

6. Incidences du PLU sur l'Environnement et mesures intégrées au PLU

Comme tout projet de développement urbain, le PLU peut avoir certaines incidences sur l'environnement : consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, augmentation des besoins en eau et en énergie, imperméabilisation des sols, évolution des paysages ou encore augmentation des déplacements.

L'évaluation environnementale montre toutefois que les incidences du projet sont globalement maîtrisées, grâce à un projet de développement volontairement limité et à de nombreuses mesures intégrées directement dans le PLU.

● Préserver les milieux naturels et la biodiversité

Le territoire communal est marqué par une forte présence des espaces boisés, des cours d'eau et des zones humides. Le PLU prévoit donc plusieurs dispositions visant à préserver ces milieux.

Principales mesures intégrées au PLU :

- classement des principaux espaces naturels et forestiers en zone N ;
- protection des zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- protection des cours d'eau et de leurs abords ;
- préservation des ripisylves ;
- maintien du corridor écologique identifié au nord-est de la commune ;
- protection des haies et des alignements d'arbres ;
- prise en compte des enjeux écologiques identifiés sur les secteurs de développement.

Les 21 zones humides recensées sur la commune font ainsi l'objet d'une protection spécifique. Aucune zone humide n'a été identifiée au sein des deux secteurs d'extension 1AU du projet.

Les secteurs d'OAP ont également été étudiés au regard de leur sensibilité écologique. Cette analyse a notamment conduit à prévoir la préservation de certains boisements et alignements d'arbres et à recommander une adaptation des périodes de travaux afin de limiter les impacts sur la faune.

● Préserver les espaces agricoles

L'agriculture constitue une composante importante du territoire et de son identité.

Le PLU cherche à limiter les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles en privilégiant la confortation du village et en limitant les extensions.

Les principales mesures sont :

- classement des espaces agricoles en zone A ;
- création de secteurs Ap permettant une protection renforcée
- des espaces agricoles présentant également un enjeu paysager ;
- concentration du développement urbain autour du village ;
- absence de secteur de développement à proximité immédiate des bâtiments d'élevage ;
- prise en compte des besoins des exploitations agricoles.

Le projet prévoit au total 1,9 ha de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, dont 1,2 ha pour l'habitat et 0,6 ha pour les activités économiques et touristiques. L'évaluation relève toutefois que les secteurs de développement résidentiel n'impactent pas directement de parcelles agricoles identifiées au RPG 2024.

● Préserver la ressource en eau

La ressource en eau constitue un enjeu important pour la commune, tant pour l'alimentation en eau potable que pour la préservation des cours d'eau et des milieux aquatiques.

Le PLU prévoit notamment :

- la protection des périmètres de captage d'eau potable ;
- la prise en compte des capacités du réseau d'eau potable ;
- la localisation des secteurs de développement dans les secteurs desservis ou prochainement desservis par les réseaux ;
- la préservation des cours d'eau et de leurs abords ;
- la protection des zones humides ;
- la limitation de l'imperméabilisation des sols et une meilleure gestion des eaux pluviales.

Le développement prévu reste compatible avec les capacités actuelles d'assainissement. La station d'épuration dispose d'une capacité nominale de 835 équivalents-habitants, alors que l'accueil d'environ 20 habitants supplémentaires représente une charge supplémentaire limitée, estimée à environ 20 EH.

● **Prendre en compte les risques et les nuisances**

Le PLU intègre les principaux risques identifiés sur le territoire, notamment les risques liés au ruissellement, aux coulées de boue, au retrait-gonflement des argiles, au radon et aux feux de forêt.

Les dispositions du règlement permettent de mieux encadrer les constructions dans les secteurs concernés. Une attention particulière est portée au risque de feu de forêt, compte tenu du caractère fortement boisé de la commune. Une réflexion est notamment engagée avec le SDIS afin de mieux intégrer ce risque dans les futurs projets.

Le développement urbain peut également générer une légère augmentation des flux routiers et donc des nuisances sonores. Toutefois, les activités autorisées dans les secteurs résidentiels sont limitées aux activités compatibles avec l'habitat.

● **Limiter les effets sur le climat et favoriser les mobilités alternatives**

Le développement de la commune entraînera nécessairement une légère augmentation des déplacements et des consommations énergétiques.

Le PLU cherche néanmoins à limiter ces effets en :

- concentrant l'urbanisation autour du village ;
- favorisant la densification du tissu existant ;
- développant les cheminements piétons ;
- prévoyant de nouveaux cheminements sécurisés ;
- créant un parking en entrée de village ;
- encourageant les modes de déplacement alternatifs à la voiture ;
- intégrant des exigences en matière de performances énergétiques des constructions ;
- permettant le développement du réseau de chaleur.

La dépendance à la voiture demeure toutefois un enjeu résiduel, lié au caractère rural de la commune et à l'absence de transport collectif.

● **Préserver le paysage et le patrimoine**

La situation de Saint-Bonnet-le-Froid sur une ligne de crête et les nombreux points de vue sur le grand paysage constituent des enjeux majeurs.

Le PLU cherche donc à éviter une banalisation du paysage en :

- préservant les ouvertures visuelles sur le grand paysage ;
- encadrant l'implantation des nouvelles constructions ;
- protégeant les éléments bâtis et naturels caractéristiques de la commune ;
- prenant en compte les arbres et haies participant à la qualité paysagère ;
- encadrant l'intégration des constructions dans les secteurs d'OAP ;

- recherchant une bonne insertion des constructions dans la pente.

L'évaluation environnementale considère ainsi que, malgré les incidences potentielles liées à l'urbanisation, les dispositions du PLU permettent de limiter fortement les incidences résiduelles sur le paysage et le patrimoine.

● **Les secteurs de développement : une attention particulière portée aux OAP**

Les deux secteurs destinés à accueillir de nouveaux logements ont fait l'objet d'une analyse environnementale spécifique.

Cette analyse a permis de vérifier notamment :

- la présence éventuelle de zones humides ;
- les caractéristiques des habitats naturels ;
- les enjeux liés aux arbres et aux boisements ;
- les continuités écologiques ;
- l'insertion paysagère des futures constructions ;
- la desserte et les réseaux.

OAP « Chemin de Brard »

Le secteur représente environ 0,85 ha et prévoit l'accueil d'environ 15 logements. Le site est principalement occupé par une prairie de fauche et un jardin privé. L'enjeu principal identifié concerne l'alignement d'arbres situé à l'ouest, susceptible d'être utilisé par des oiseaux protégés et des chiroptères.

La préservation de cet alignement et l'adaptation de la période des travaux constituent donc des points de vigilance importants.

OAP « Chemin du Petit Nice »

Le secteur représente environ 0,43 ha. L'analyse écologique a notamment mis en évidence des enjeux liés aux boisements et à certains arbres pouvant servir de zones de nidification ou de gîte. L'enjeu est donc de conserver autant que possible les éléments boisés présentant le plus fort intérêt écologique et de limiter les impacts liés aux travaux.

Principales évolutions apportées au PLU grâce à l'évaluation environnementale :

L'évaluation environnementale a permis de renforcer le projet de PLU sur plusieurs points :

☒ Une urbanisation davantage maîtrisée

- développement prioritairement au sein de l'enveloppe bâtie ;
- limitation des extensions urbaines ;
- consommation foncière limitée à 1,9 ha d'ENAF ;
- choix de secteurs d'extension tenant compte des contraintes environnementales et techniques.

☒ Une meilleure protection de la biodiversité

- protection des zones humides recensées ;
- protection des cours d'eau et de leurs abords ;
- préservation des ripisylves ;
- protection des boisements, haies et alignements d'arbres ;
- prise en compte des enjeux écologiques identifiés lors des visites de terrain.

☒ Une meilleure prise en compte de la ressource en eau

- protection des captages ;
- développement urbain conditionné à la capacité des réseaux ;
- secteurs d'extension privilégiant les secteurs desservis par l'assainissement collectif ;
- limitation de l'imperméabilisation et prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

☒ Une meilleure prise en compte des risques

- intégration des risques dans le règlement ;
- prise en compte du risque de ruissellement ;
- vigilance particulière vis-à-vis du risque de feu de forêt ;
- prise en compte du retrait-gonflement des argiles.

☒ Une meilleure intégration paysagère des constructions

- protection des ouvertures visuelles ;
- protection des éléments paysagers et patrimoniaux ;
- prescriptions d'intégration des constructions dans les OAP ;
- prise en compte de la topographie et des boisements.

☒ Un cadre de vie amélioré

- développement des cheminements doux ;
- maintien des espaces verts ;
- encouragement à la sobriété énergétique et au développement du réseau de chaleur.

La démarche d'évaluation environnementale a ainsi permis de faire évoluer et préciser le règlement, le zonage et les OAP afin de réduire les incidences potentielles du projet

7. Indicateurs de suivi de l'application du PLU

Des indicateurs de suivi environnemental doivent être définis pour analyser les résultats de l'application du PLU (art. R 151-3 du Code de l'urbanisme).

Le suivi permettra de vérifier, après l'approbation du PLU, que les objectifs environnementaux sont effectivement atteints et d'identifier d'éventuels effets négatifs imprévus.

Les principaux indicateurs concernent :

- la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- l'évolution des espaces agricoles ;
- l'évolution des zones humides ;
- le maintien des haies, arbres et boisements protégés ;
- la qualité et la consommation d'eau potable ;
- la capacité et le fonctionnement de la station d'épuration ;
- l'évolution des événements liés aux risques naturels ;
- les consommations énergétiques et la production d'énergies renouvelables ;
- la préservation du patrimoine bâti et paysager.