

PLUi

Communauté de Communes Ambert-Livradois-Forez (63)

SECTEUR INFRA COMMUNAUTAIRE DE :

Le Brugeron, Marat, Olliergues

Saint-Gervais-sous-Meymont

Saint-Pierre-la-Bourlhonne, Vertolaye (ex-

Communauté de Communes du Pays d'Olliergues

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

4. Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

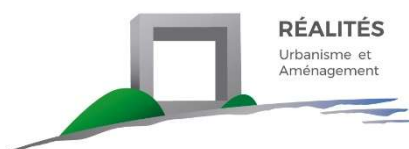
Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLUi

PLUi approuvé le : 15 Octobre 2012

Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité approuvée le : 7 Juin 2018

Modification n°1 approuvée le : 20 Septembre 2018

Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité approuvée le : 25 Septembre 2025



RÉALITÉS
Urbanisme et
Aménagement

bioinsight .
urbanisme
biodiversité
bioclimatisme

AR Prefecture

063-200070761-20250925-2025_25_09_13-DE
Reçu le 03/10/2025

PRÉAMBULE ET SOMMAIRE

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à des secteurs à mettre en valeur ont été élaborées et font l'objet d'une pièce particulière du Plan Local d'Urbanisme.

Elles ont été établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre.

Il s'agit des secteurs suivants :

Secteur AUb Bourg est - Le Brugeron	3
Secteurs AUa La Bertigne- Marat	6
Secteurs AUa Le Fiol - Olliergues	9
Secteur Pradat - Saint Gervais sous Meymont.....	12
Secteur AUa bourg-ouest - Saint Pierre la Bourlhonne	15
Secteur de la Petite Vitesse - Vertolaye	18
Secteur AUa Le Vernet- Vertolaye.....	28
Secteur l'Orme – Olliergues.....	32
Secteur Saudut-Haut – Olliergues	35

Les OAP sont à prendre en compte en amont du règlement. Toutes les règles du PLU y sont applicables, ainsi que les servitudes annexées.

Elles indiquent des principes à respecter, à adapter sur le site et au programme, et non des localisations, emprises et objectifs quantitatifs précis.

Parmi ces principes figurent, selon les cas :

- un phasage d'ouverture à l'urbanisation pour tenir compte des contraintes d'aménagement
- un nombre de logements souhaité, correspondant à des densités d'occupation optimales ; mais les objectifs du projet pourront être appréciés en fonction des études de faisabilité et des contraintes propres à chaque projet, dument justifiées. Une adaptation des obligations quantitatives pourra ainsi être admise
- des principes de mixité de l'habitat pour répondre à la diversité des besoins à satisfaire ; mais la programmation de logements locatifs sociaux est inscrite au Programme Local de l'Habitat et dépend des agréments de l'Etat ; à défaut, des adaptations pourront être admises
- des principes de desserte routière et de déplacements en modes doux à assurer, pour relier les quartiers, encourager les déplacements à pied, anticiper la desserte de zones à urbaniser futures (AU)
- des principes de composition urbaine ou paysagère
- ...

SECTEUR AUB BOURG EST - LE BRUGERON

PRESENTATION DU PERIMETRE D'ETUDE

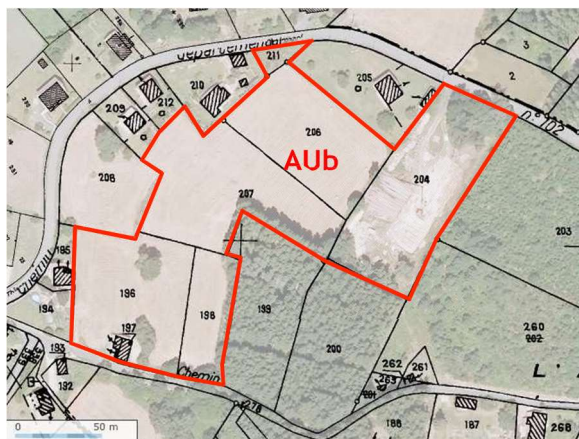
Le secteur Aub du Brugeron se situe à **250 m à l'est du bourg** et a vocation à accueillir une part des logements à construire dans les dix prochaines années.

Ce secteur bénéficie de possibilité d'accès sur la **RD 102** et sur le **chemin de l'Arbre**.

L'altitude varie entre 865 m et 875 m. Le relief affiche **une pente moyenne de 7%**, peu prononcée et inclinée vers l'ouest. Cette exposition offre des potentialités en matière d'énergie solaire mais confère également au site une **sensibilité paysagère**.

Ce secteur recouvre 6 parcelles totalisant environ 2,3 ha. Ces parcelles sont en herbe, sauf deux : une qui accueille une activité de construction, une autre partiellement bâtie.

Le secteur figure pour partie en zonage d'assainissement collectif et pour partie en autonome et la desserte en eau potable est assurée.



Occupation des sols



Voirie et topographie

DEUX ACCES PRIVILEGES AU SECTEUR ET UNE NOUVELLE VOIE A CREER

- accès 1 : depuis le chemin de l'Arbre
- accès 2 : depuis la RD 102
- accès 3 : depuis la RD 102 également (via la parcelle 211), mais il ne présente pas de conditions de sécurité et de visibilité optimales pour une desserte groupée.

Une liaison entre les accès 1 et 2 permettra d'assurer un maillage routier par une **future voie communale**, permettant notamment d'assurer le passage des véhicules de service public, et permettant la desserte de l'ensemble des parcelles du secteur (évitant l'accès 3). Son tracé sera déterminé en fonction de la pente. Il est admis que la voie puisse rester en impasse dans l'attente de son maillage à terme.

STRUCTURER LE PAYSAGE BATI ET PLANTE

Les faîtages et les façades principales, peuvent être orientées au sud-ouest, en cohérence avec le bâti environnant et la vue recherchée et pour bénéficier d'une bonne exposition à l'ensoleillement.

CREER AU MOINS UNE QUINZAINE DE LOGEMENTS A TERME

Une densité minimale de 6 logements par ha permettrait la réalisation d'une quinzaine de logements minimum. Compte tenu des besoins d'habitat et d'une activité présente, l'urbanisation est aléatoire, et pourrait s'étaler sur plus de 10 ans. Il n'est pas prévu de phasage.

PROMOUVOIR LES ENERGIES RENOUVELABLES

L'orientation sud à sud-ouest des façades principales et pans de toitures permettra le recours à l'énergie solaire (eau chaude sanitaire et panneaux photovoltaïques). Deux parcelles proches de boisements bénéficieront toutefois d'un moindre ensoleillement.

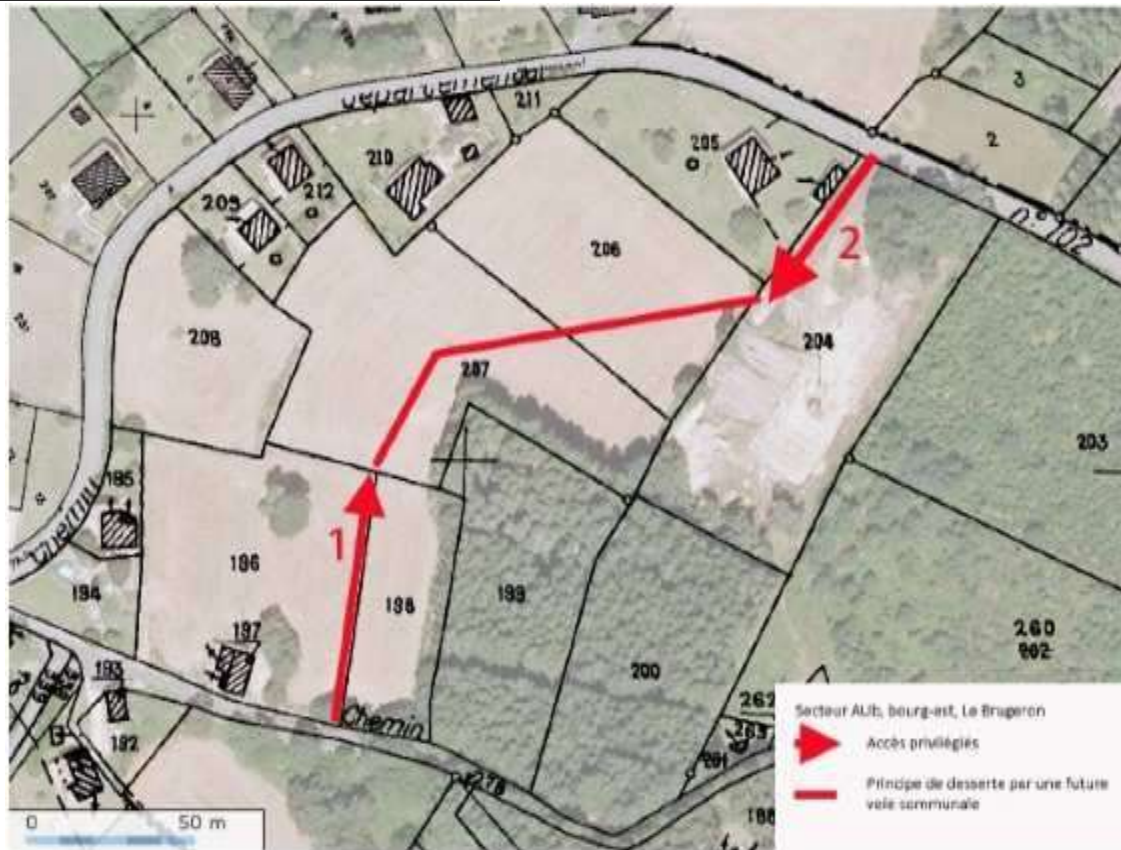
Il est recommandé que toute construction prévoie la mise en œuvre d'un dispositif d'évacuation des fumées compatible avec le raccordement d'un foyer fermé à bois ou à biomasse.

SECTEUR AUb

Le zonage AUb (à la différence d'un zonage AUa) n'impose pas une opération d'aménagement unique sur l'ensemble du secteur. Mais la réalisation progressive des accès groupés et de la voie interne est une des conditions permettant l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, à l'occasion d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de constructions concourant à cet aménagement global.

AR Prefecture

063-200070761-20250925-2025_25_09_13-DE
Reçu le 03/10/2025



SECTEURS AUa LA BERTIGNE - MARAT

PRESENTATION DU PERIMETRE D'ETUDE

Le secteur AUa de La Bertigne se situe à **500 m environ en amont du bourg de Marat**, dans la continuité d'un lotissement récemment réalisé accueillant de l'individuel en location et en accession où quelques parcelles restent à bâtir.

Il est bordé par **un chemin rural** et la **RD 97** dont le tracé hors agglomération et en courbe contraint les possibilités d'accès.

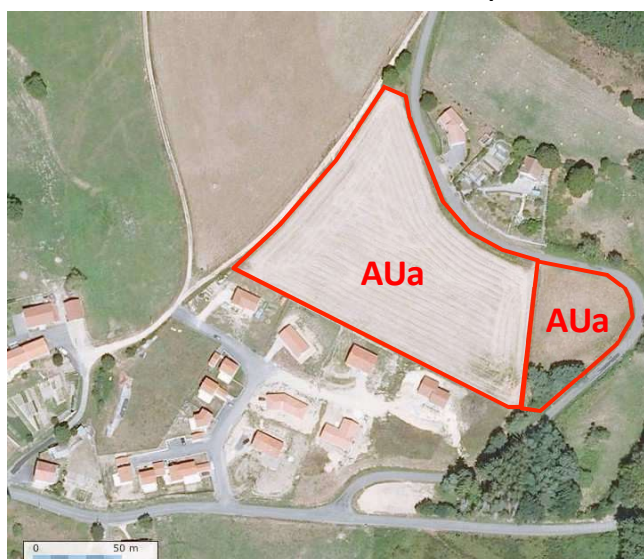
Sa situation en amont du bourg et sur **un relief en pente** le rend très perceptible. Le relief présente une pente inclinée vers le sud-ouest. L'altitude varie sur le secteur AUa entre 565 m au sud et 585 m au nord. La pente moyenne observée est de 13 %. Ce relief entraîne des contraintes en matière d'aménagement de l'espace et d'assainissement mais offre des potentialités en matière d'énergie solaire.

Il recouvre deux parcelles d'inégales superficies : n°435 (15 261 m²), n° 122 (2 552 m²), totalisant 1,8 ha. Seule la moitié ouest du secteur figure dans la zone de desserte à réaliser prévue dans le zonage d'assainissement collectif. La desserte en eau potable est assurée via le chemin rural.



Voirie et topographie

Occupation des sols



CREER UNE VOIE NOUVELLE ET INTERDIRE LES ACCES NOUVEAUX SUR LA RD 97

Aucun accès individuel ni collectif ne sera possible sur la route départementale 97, pour garantir une meilleure sécurité routière.

Les accès se feront donc via les autres voies et chemins existant, en 2 points principaux :

- à partir de la voirie du lotissement existant, au sud, dans lequel une emprise a été réservée à cet effet ; un seul point d'accès possible
- à partir du chemin rural à aménager pour partie, le point de raccordement sera à localiser au moment de l'aménagement

Une voie communale reliera ces deux points d'accès et desservira le secteur.

Des petites voies secondaires en impasse pourront être admises, compte tenu de l'impossibilité de déboucher sur la RD et de la pente. Ces voies pourront être conçues comme des espaces mixtes : desserte, espaces semi piétons.

Ces voies devront assurer une pluralité de déplacements : automobiles, piétons, véhicules de services publics... Leur tracé sera localisé et adapté en fonction de la topographie. Les déplacements doux seront intégrés à des abords de chaussée paysagés et plantés. Par ailleurs, ces voies devront permettre le stationnement de véhicules pour les visiteurs.

PRENDRE APPUI SUR LES COURBES DE NIVEAUX POUR STRUCTURER LE PAYSAGE BATI ET PLANTE.

Les courbes de niveaux donnent une orientation privilégiée pour :

- positionner une voie structurante interne au secteur, paysagée et plantée d'arbres à haute tige et de plantations arbustives
- composer des lignes de bâti, perceptibles de loin ; orienter les faîtages et les façades principales parallèlement aux courbes de niveau ; elles bénéficieront de plus d'une bonne exposition et vue
- limiter la hauteur sur la partie haute du secteur, pour ne pas gêner des vues lointaines de l'amont vers l'aval (le sud) : plain pied + combles maximum, niveau inférieur possible

Les plantations existantes en bordure de RD seront conservées.

CREER AU MOINS 15 LOGEMENTS

Une densité minimale de 8 logements par ha sera exigée, soit 15 logements minimum. Cette faible densité s'explique par la pente et par la nature de la demande en logement.

4 à 6 logements devront toutefois présenter une densité plus forte, correspondant à une demande en accession sociale : moindre charge foncière sur des parcelles de 400 à 700 m². L'urbanisation la moins dense sera localisée à proximité de la RD (partie est du secteur), qui figure en zonage d'assainissement autonome.

L'urbanisation peut se réaliser en 1 ou 2 phases.

ASSURER UNE CONNEXION AVEC LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Deux points de raccordement au réseau d'assainissement collectif ont été identifiés à l'aval du secteur, permettant un écoulement gravitaire.

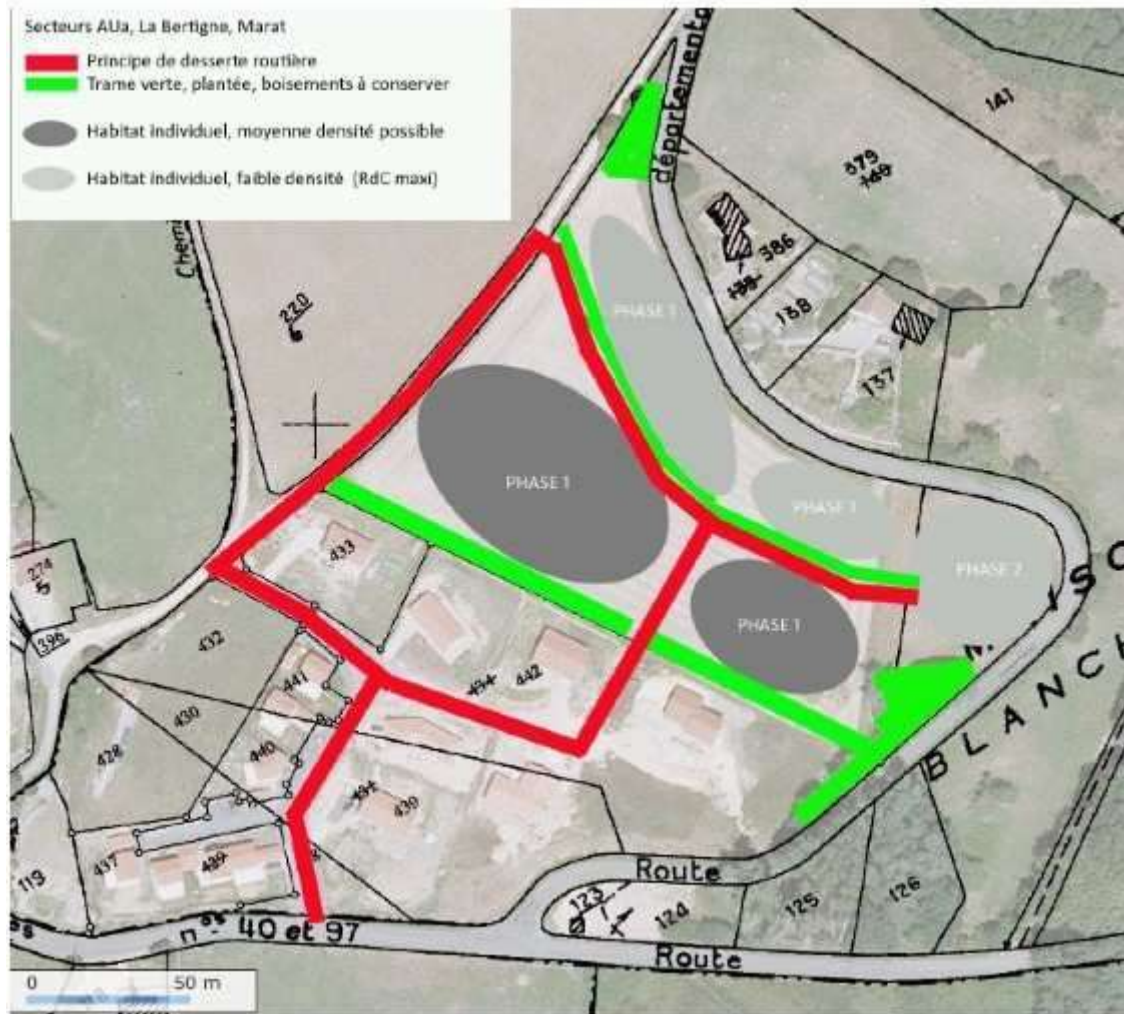
PROMOUVOIR LES ENERGIES RENOUVELABLES

Prévoir l'implantation parallèle aux courbes de niveau (orientation sud à sud-ouest) des façades principales et pans de toitures pour permettre le recours à l'énergie solaire (eau chaude sanitaire et panneaux photovoltaïques).

Il est recommandé que toute construction prévoie la mise en œuvre d'un dispositif d'évacuation des fumées compatible avec le raccordement d'un foyer fermé à bois ou à biomasse.

AR Prefecture

063-200070761-20250925-2025_25_09_13-DE
Reçu le 03/10/2025



SECTEUR AUa LE FIOL - OLLIERGUES

PRESENTATION DU PERIMETRE D'ETUDE

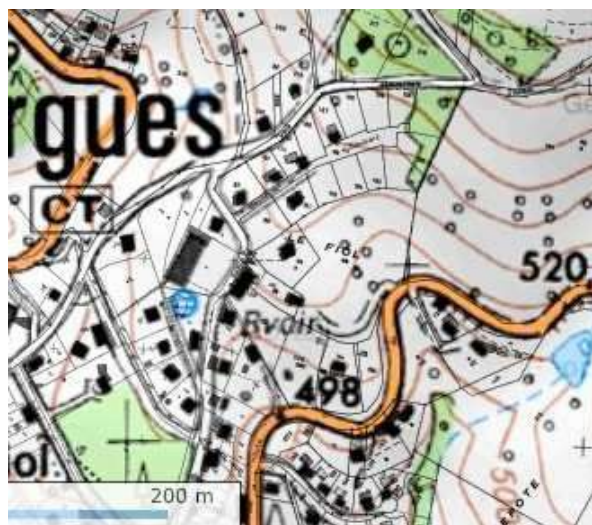
Le secteur AUa du Fiol se situe à 500 m au-dessus du bourg d'Olliergues. Il prolonge un tissu pavillonnaire diffus. Sa situation en amont du bourg et en sommet de versant le rend très perceptible. Le relief présente au sud une pente variable formant un léger vallon bordé par un surplomb à l'ouest, la partie nord présente une pente moins prononcée. La pente moyenne est de 22% pour une altitude variant de 510 m au sud à 560 m au nord. Ce relief offre des potentialités en matière d'énergie solaire.

Ce secteur couvre une superficie d'environ 1,5 ha, divisé en plusieurs « lots ».

Il figure en zone d'assainissement non collectif. Le réseau d'eau est présent (le tracé disponible est indicatif).



Occupation des sols



Voirie et topographie

EXPLOITER LE RELIEF ET LA VEGETATION EXISTANTE POUR STRUCTURER LE PAYSAGE BATI ET PLANTE

L'inclinaison des pentes variant de l'ouest au sud donnent une orientation privilégiée pour :

- composer des lignes de bâti en rapport avec les courbes de niveau,
- orienter les faîtages et les façades principales, qui bénéficieront de plus d'une bonne exposition et vue

Des coupures vertes plantées seront créées pour éviter une perception d'étalement urbain. Les boisements existant au nord seront partiellement conservés.

DESSERVIR LE SECTEUR

L'accès et la desserte principale de ce secteur s'effectuera par :

- utilisation d'une voie privée existante inscrite en emplacement réservé R31 pour future voirie communale,
- vers le sud : préserver la possibilité d'un prolongement routier éventuel permettant une desserte agricole
- création d'un cheminement piéton au nord débouchant sur la voie communale de la Bourboulhouse (emplacement réservé R31).

La voie devra assurer une pluralité de déplacements : automobiles, piétons intégrés à la trame verte et paysagée aux abords de la chaussée, véhicules de services publics...

La voirie devra permettre le stationnement des véhicules pour les visiteurs.

CREER 8 A 12 LOGEMENTS

Une densité minimale de 7 logements par ha sera exigée. Cette densité relativement faible s'explique par les caractéristiques du site (pente) et le parti d'aménagement (maintien d'espaces plantés).

8 à 12 habitations individuelles environ sont réalisables.

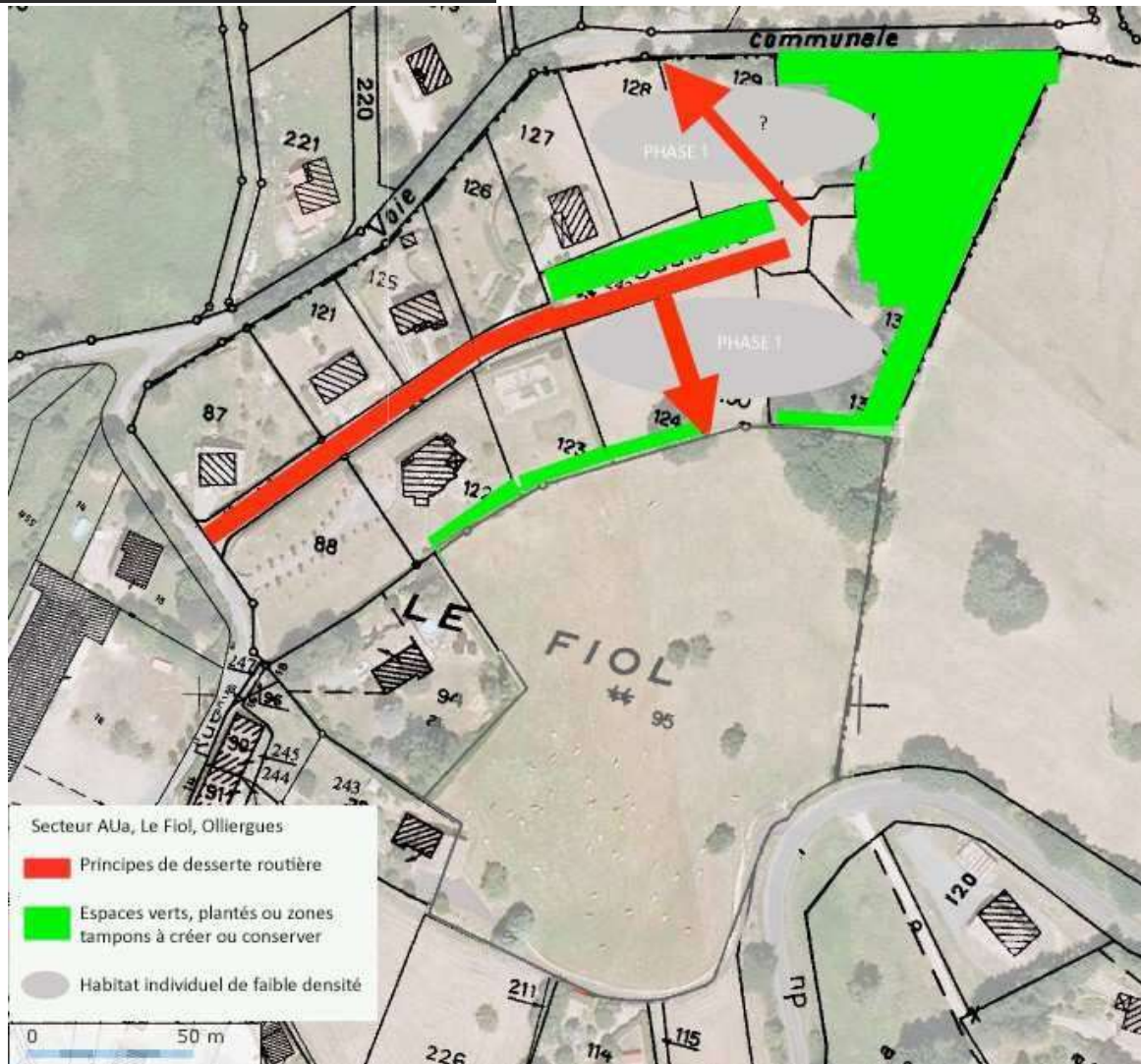
PROMOUVOIR LES ENERGIES RENOUVELABLES

Prévoir l'orientation parallèle aux courbes de niveaux (sud à sud-ouest) des façades principales et pans de toitures pour permettre le recours à l'énergie solaire (eau chaude sanitaire et panneaux photovoltaïques).

Il est recommandé que toute construction prévoie la mise en œuvre d'un dispositif d'évacuation des fumées compatible avec le raccordement d'un foyer fermé à bois ou à biomasse.

AR Prefecture

063-200070761-20250925-2025_25_09_13-DE
Reçu le 03/10/2025



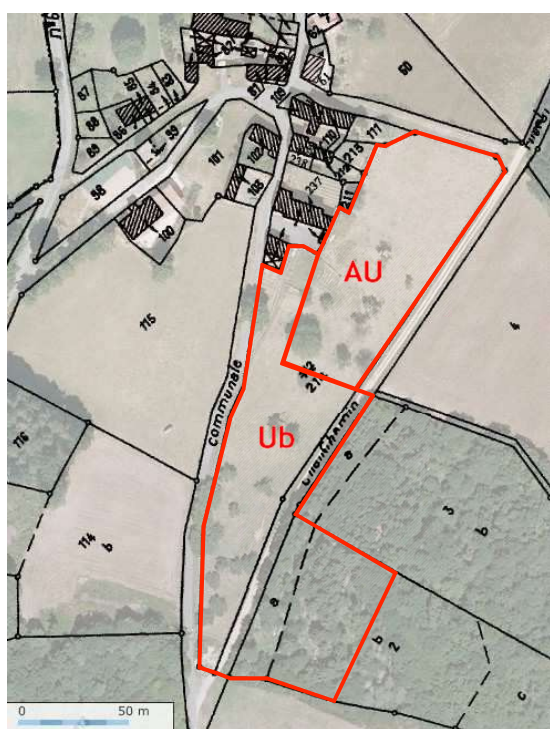
PRESENTATION DU PERIMETRE D'ETUDE

Le secteur de Pradat se situe à 3 Km au sud du bourg de Saint Gervais sous Meymont, Il s'inscrit en continuité du village de Pradat, constitué de maisons villageoises et d'anciens corps de ferme. L'accès s'effectue par une route qui relie Pradat à la RD 254 par le sud et par l'ouest. Il s'agit d'un des rares secteurs de construction au PLU, sur le territoire de Saint-Gervais-sous-Meymont.

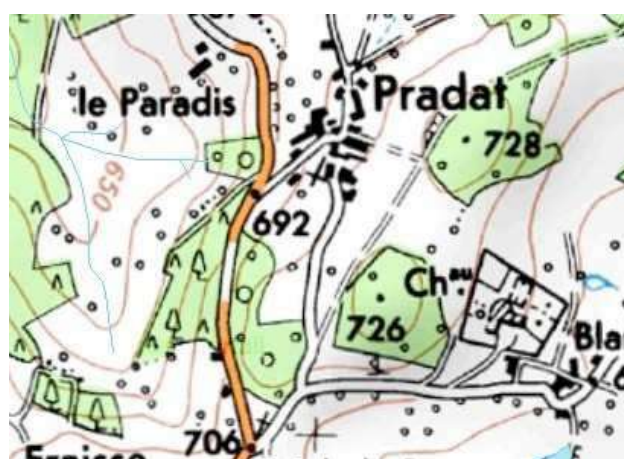
Le relief présente une pente marquée vers l'ouest. L'altitude varie entre 710 m à l'ouest et 720 m à l'est. La pente moyenne observée est de 10%. Ce relief entraîne des contraintes en matière d'aménagement de l'espace et d'assainissement. Le versant opposé vers l'est accueille le site du Château de La Blanchisse.

Le secteur couvre deux parcelles : la principale, d'une surface de 11 200 m² située dans le prolongement sud-est du village et une deuxième parcelle de 3 500 m² sur laquelle a été délivré un permis de construire (partie déboisée et projet en cours fin 2010).

L'enjeu paysager est faible, le secteur ne présente pas de co-visibilité avec Le Château de la Blanchisse. Un assainissement semi-collectif du village est inscrit mais non programmé au zonage d'assainissement de la commune, pour améliorer le traitement des eaux usées de la partie bâtie de Pradat.



Occupation des sols



Voirie et topographie

DE 6 A 8 LOGEMENTS POSSIBLES, VOIRE PLUS SI UN ASSAINISSEMENT SEMI COLLECTIF EST REALISE A MOYEN OU LONG TERME

Il n'est pas prévu à court terme la réalisation d'assainissement semi collectif.

La densité minimale exigée de 6 logements par ha doit permettre la construction de 6 à 8 logements minimum dans 2 secteurs d'urbanisation successifs :

- Phase 1, secteur Ub (5 ans) : 4 à 6 constructions au sud du secteur, en assainissement individuel ;
- Phase 2, secteur AU (6-10 ans) :
 - o 3 ou 4 constructions au nord du secteur, en assainissement individuel.
 - o Option : Si un assainissement semi collectif est réalisé dans le village à ce moment-là, cela permettra d'envisager d'autres densités, formes et modalités d'implantations du bâti prolongeant le village.

PRENDRE APPUI SUR LA PENTE ET LES VOIES EXISTANTES POUR STRUCTURER LE PAYSAGE BATI ET LES ESPACES LIBRES

La pente, inclinée vers l'ouest sur l'ensemble du secteur et les voies qui le bordent donnent une orientation privilégiée pour composer des lignes d'implantation du bâti :

- L'orientation principale des constructions sera est ouest, privilégiant une exposition sud et reproduisant le mode d'implantation du bâti villageois proche.
- Le bâti nouveau est discontinu mais recherche une cohérence d'implantation le long des voies. Le long de la voie aval (ouest), le bâti doit s'implanter à une distance maximale de 2 mètres ; le long de la voie amont (est), le bâti doit s'implanter à une distance maximale de 5 m.

Lors de l'ouverture du secteur AU à l'urbanisation, d'autres formes d'implantation pourront être définies pour assurer le lien entre le bâti villageois et le bâti récent.

La pointe sud du secteur sera maintenue en espace libre et planté, des plantations existantes seront conservées ou remplacées.

ADAPTER LE CHEMIN RURAL A L'EST A LA DESSERTE DU SECTEUR

Le chemin rural à l'est de la zone sera aménagé partiellement pour permettre la desserte des nouvelles constructions, tout en maintenant une fonction de desserte rurale : agricole, forestière, de promenade et de randonnée.

PROMOUVOIR LES ENERGIES RENOUVELABLES

Faire tendre l'implantation des constructions selon une orientation ouest à sud-ouest pour permettre le recours à l'énergie solaire (eau chaude sanitaire et panneaux photovoltaïques).

Il est recommandé que toute construction prévoie la mise en œuvre d'un dispositif d'évacuation des fumées compatible avec le raccordement d'un foyer fermé à bois ou à biomasse.

AR Prefecture

063-200070761-20250925-2025_25_09_13-DE
Reçu le 03/10/2025



SECTEUR AUa BOURG-OUEST – SAINT PIERRE LA BOURLHONNE

PRESENTATION DU PERIMETRE D'ETUDE

Le secteur AUa du « bourg-ouest » se situe à l'entrée ouest du bourg de Saint Pierre depuis la route du col du Béal.

Ce secteur bénéficie au nord d'un accès à la RD 40 via un chemin rural existant.

Le relief présente une légère pente inclinée vers le bourg. L'altitude varie entre 965 m à l'est et 975 m à l'ouest, la pente moyenne qui en résulte est de 10%. Ce relief entraîne des contraintes en matière d'aménagement de l'espace et d'assainissement.

Le secteur couvre une superficie de 0,6 ha environ.



Occupation des sols



Voirie et topographie

PRENDRE APPUI SUR LE RELIEF ET UN CHEMIN EXISTANT POUR STRUCTURER LE PAYSAGE BATI ET UNE ENTREE DE BOURG

Les courbes de niveaux et un chemin existant débouchant sur la RD 40 donnent une orientation privilégiée pour :

- positionner une voie structurante interne au secteur
- matérialiser une entrée de bourg le long de la RD 40, très perceptible en provenance du Col du Béal
- préserver un secteur humide proche de la RD à l'entrée nord du secteur

La pente peu prononcée permet d'orienter les façades principales selon une direction est-ouest afin d'obtenir une exposition optimale des façades principales.

Une voirie de desserte interne sera créée suivant l'emplacement du chemin existant à élargir, et indiqué en emplacement réservé pour une voirie.

Cette voirie sera prolongée à terme vers l'est pour rejoindre le centre bourg et le bas du bourg, au sein d'un secteur à urbaniser dans le futur (secteur AU). Elle sera donc provisoirement admise en impasse, avec une petite aire de retournement.

Cette voie devra assurer une pluralité de déplacements : automobiles, piétons, véhicules de services publics... et devra permettre le stationnement de véhicules pour les visiteurs.

Les déplacements doux seront intégrés à des abords de chaussée paysagés et plantés d'arbres à haute tige.

CREER 6 A 10 LOGEMENTS LE LONG D'UNE RUE A COMPOSER, MARQUANT L'ENTREE DU BOURG

6 à 10 logements environ sont à réaliser (représentant une densité moyenne de 12 à 15 logements par ha).

Deux secteurs distincts :

- Secteur Nord composant l'entrée du secteur et du bourg : 4 à 6 logements selon une composition plus dense,
- Secteur sud : 2 à 4 logements individuels, moins dense

Deux enjeux simultanés :

- Marquer et composer l'entrée du bourg : 4 à 6 logements de type maisons de village : implantation en retrait de la RD (retrait imposé par la zone Np) mais retrouvant une accroche avec l'implantation et l'orientation des bâtisses du bourg
- Composer une nouvelle rue : maintenir les nouvelles constructions suffisamment rapprochées en bordure de la nouvelle voie, entre 3 et 6 mètres maximum, libérant les fonds de parcelles pour les jardins

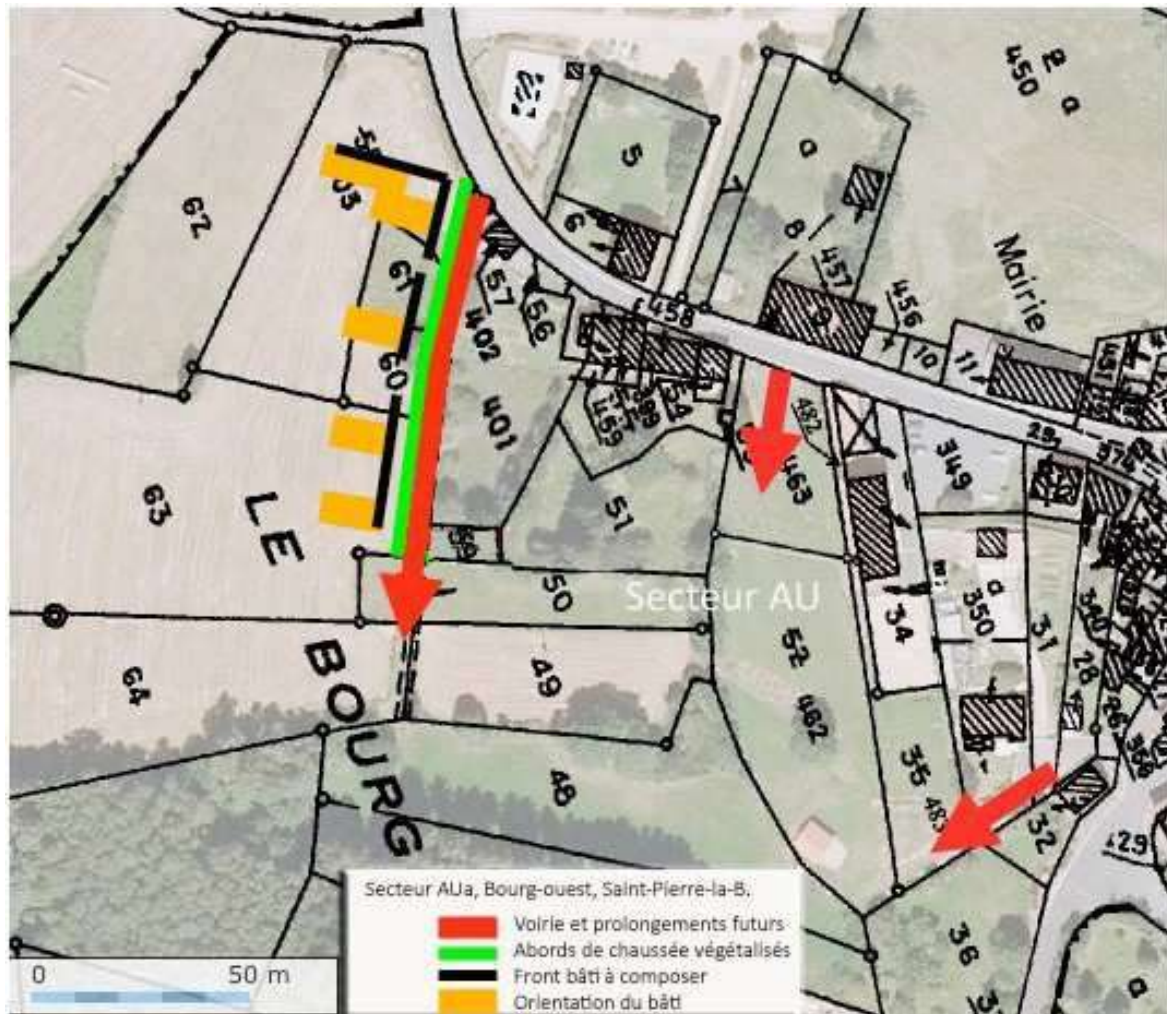
ASSURER UNE CONNEXION AVEC LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La pente douce inclinée vers la RD 40 permettra de relier l'ensemble des constructions nouvelles à l'assainissement collectif, via un raccordement au nord sous la voirie principale.

PROMOUVOIR LES ENERGIES RENOUVELABLES

Prévoir l'implantation des façades principales au sud pour permettre le recours à l'énergie solaire (eau chaude sanitaire et panneaux photovoltaïques).

Il est recommandé que toute construction prévoie la mise en œuvre d'un dispositif d'évacuation des fumées compatible avec le raccordement d'un foyer fermé à bois ou à biomasse.



SECTEUR DE LA PETITE VITESSE - VERTOLAYE

PRESENTATION DU PERIMETRE D'ETUDE

Le secteur de la Petite Vitesse se situe à **côté de la gare de l'Utopie à Vertolaye**, le long de la RD 906 - axe de circulation principal du territoire communautaire - à environ 900 m du centre-bourg. Positionné en entrée de bourg, il présente une forte sensibilité paysagère depuis la voie. Le site correspond à l'ancienne emprise de la gare de fret ayant servi au chargement/déchargement de marchandises (principalement le bois) pour le transport ferroviaire. Aujourd'hui à l'état de friche – la voie ferrée étant hors service depuis 1988 - il a vocation à accueillir des activités économiques en complémentarité de la zone d'activités artisanales du Vernet située juste en face, de l'autre côté de la voie.

La desserte du secteur est assurée par la RD 906 avec possibilité de prévoir plusieurs accès. Cette voie est dotée de trottoirs sur la totalité de la traversée du bourg.

Localisé en fond de vallée à une centaine de mètres de la Dore et à une altitude de 496 m, le secteur présente une plate-forme aménagée offrant une topographie plane du fait de son ancien usage liée à la manutention. La limite ouest du périmètre d'OAP correspond au talus ferroviaire marqué par une haie multistrata composée d'une pluralité d'essences et longé par un fossé en eau. On note également la présence de quelques arbres isolés matures.

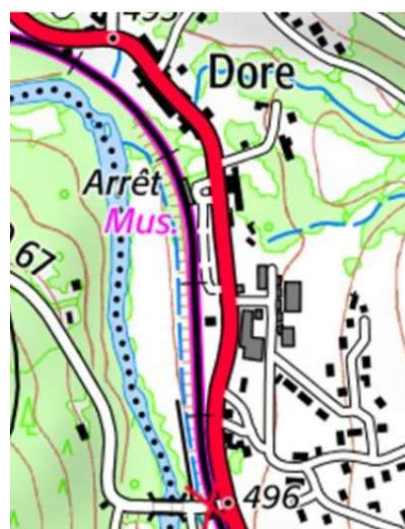
Le secteur à investir pour l'accueil d'activités économiques correspond à une partie de la parcelle AI 552 sur une surface de 0,74 ha formant une emprise rectangulaire de 25 à 30 m de profondeur délimitée par la voie ferrée à l'est, la gare de l'Utopie au nord et la RD 906 à l'ouest. Le périmètre de l'OAP est cependant plus large pour prendre en compte tous les enjeux du site. Utilisé à l'heure actuelle comme aire de stationnement informelle, le sol est en partie couvert de matériaux minéraux permettant notamment le stationnement de poids-lourds et de trois tronçons de voies ferrées désaffectées envahies d'herbe, une qui servait de déviation et deux autres de voies de garage. Le bâtiment nommé la Petite Vitesse – correspondant à l'ancienne gare de fret - est encore présent sur le site, il a été réhabilité en 2022/2023 par la commune de Vertolaye.

La partie nord du secteur est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque Technologique lié au site industriel d'EUROAPI classé Seveso seuil « haut » situé en aval, entre le bourg de Vertolaye et la RD 906.

Le secteur est entièrement inclus en zonage d'assainissement collectif, la desserte en eau potable est assurée.



Occupation des sols



Voirie et topographie

AMENAGER UN ACCES SECURISE SUR LA RD 906

Afin d'inscrire la nouvelle zone à vocation économique dans le prolongement de la Zone Artisanale du Vernet, un accès est à créer face à la voie desservant la ZA du Vernet. Considérant le positionnement de cet accès en entrée de bourg et face à un carrefour existant, il est nécessaire de prévoir une sécurisation permettant de réduire les vitesses de circulation. Un second accès est éventuellement à prévoir via le parvis de la gare de l'Utopie. En effet, le tènement à aménager étant peu profond, la desserte du site sera conçue en privilégiant la séparation de l'entrée du site et de sa sortie, en vue d'aménager une voie de desserte interne à sens unique permettant de limiter l'emprise dédiée à la circulation et d'optimiser le foncier. Veiller en plus à sécuriser les cheminements piétons à l'intérieur du site de projet par des cheminements dédiés.

INTEGRER UN NOUVEAU FRONT BATI EN ENTREE DE BOURG, PERCEPTIBLE DEPUIS LA RD 906 ET DEPUIS LA VOIE FERREE

L'implantation de constructions dans ce secteur va modifier sensiblement la perception actuelle du paysage perçu depuis la voie. Afin de tenir compte de cet enjeu, il est attendu :

- que la volumétrie et l'implantation des nouvelles constructions ne créent pas de rupture avec l'environnement bâti existant en respectant la morphologie de faubourg caractéristique de cette portion de Vertolaye traversée par la RD : implantation des constructions proche de la voie, en ordre continu ou semi-continu, lignes de faîtage parallèles à la voie ;
- que les façades perçues depuis la RD 906 et la voie de chemin de fer fassent l'objet d'un traitement architectural homogène, sobre et de qualité, en privilégiant l'usage de matériaux locaux tel que le bois, participant à la valorisation et à l'image d'un territoire labelisé Parc Naturel Régional ;
- la création d'un front bâti offrant des porosités visuelles qui permettent de maintenir la lisibilité de l'arrière-plan paysager correspondant au versant boisé de la vallée de la Dore ;
- un traitement paysager de l'interface entre la RD 906 et les futures constructions, participant à la valorisation du nouveau front bâti. Il s'agit de remplacer la haie de tuyas existante par une haie multi-strates d'essences locales et variées plus favorable à la biodiversité, éventuellement doublée si besoin d'un grillage ;
- d'éviter l'aménagement d'aires de stationnement ou d'aires de stockage ou de dépôt entre les façades des futures constructions et la RD 906 ;
- de rechercher un traitement paysager des espaces libres de construction qui soit qualitatif et plus particulièrement concernant le traitement des clôtures (cf. liste d'essences préconisées ci-après pour les plantations).

ASSURER DES TRANSITIONS PAYSAGERES QUALITATIVES SUR LES LIMITES NORD ET SUD PRESENTANT UNE FORTE SENSIBILITE PAYSAGERE

La limite nord correspond à la gare de l'Utopie et à son parvis aménagé en aire de stationnement. L'implantation d'activités économiques sur le site de l'ancienne gare de fret ne doit pas porter préjudice à ce lieu culturel, du point de vue de la qualité paysagère de ses abords. Ainsi, il est à prévoir l'aménagement d'un espace paysager en limite nord assurant la bonne insertion paysagère de la future zone d'activités au contact de la gare. Il s'agit de considérer l'aménagement d'une bande tampon de 10 à 20 mètres de large.

De même, la limite sud présente une forte sensibilité paysagère. Si sa largeur est peu exploitable pour l'implantation de constructions, elle pourrait servir de zone de stockage ou de dépôt qui serait particulièrement inappropriée en entrée de bourg. Aussi, il est également attendu que la limite sud du périmètre d'OAP soit traitée de telle sorte qu'elle ne dévalue pas l'image du territoire perçu depuis la RD 906.

PRESERVER LE POTENTIEL DE LA VOIE FERREE ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI FERROVIAIRE

L'aménagement du site doit assurer le maintien de la voie ferrée principale en vue de permettre à l'avenir son utilisation. De plus, il convient de préserver la possibilité de créer une voie de garage à positionner à l'ouest de la voie ferrée principale, en compensation de la disparition de la voie ferrée de déviation sur laquelle est prévu le projet. Le bâtiment de la Petite Vitesse ainsi que ses deux quais sont également à maintenir et à valoriser comme éléments rappelant l'histoire du lieu. A cette fin, le bâtiment de la Petite Vitesse devra rester visible depuis la RD 906.

AR Prefecture

063-200070761-20250925-2025_25_09_13-DE

Reçu le 09/10/2025

MANTENIR LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU SITE

La trame arborée encadrant le site de projet à l'est et à l'ouest devra être maintenue. Il s'agit plus spécifiquement :

- pour son intérêt environnemental :
 - o d'éviter le défrichement* de la haie multistrata et plurispécifique du talus situé en limite ouest du périmètre de l'OAP pour son intérêt environnemental ;
 - o d'éviter l'abattage* des arbres et arbustes de la haie multistrata et plurispécifique du talus ;
- pour son intérêt paysager :
 - o maintenir un alignement d'arbres le long de la RD 906 rythmant l'entrée de bourg et privilégier la plantation d'une trame arborée avec des essences locales en remplacement de l'alignement monospécifique existant (cf. liste d'essences préconisées ci-après pour les plantations).

LIMITER LES INCIDENCES DU FUTUR PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Anticiper les effets du changement climatique

- réduire l'imperméabilisation des sols au strict minimum. Eviter les revêtements imperméabilisés sur les espaces non strictement nécessaires aux activités économiques : privilégier les surfaces non imperméabilisées couvertes par une végétation herbacée laissée en friche. Pour les aires de stationnement, utiliser des revêtements perméables destinées aux véhicules légers.
- maîtriser les rejets des eaux pluviales par la mise en place des dispositifs de rétention/récupération des eaux de pluie.
- prévoir l'intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables.
- éviter l'abattage* des arbres isolés matures – climatiseurs naturels - dont les tilleuls, afin de maintenir des îlots de fraîcheur plutôt que de planter de jeunes plants offrant un effet atténuant thermique très différé et présentant une mortalité élevée.

Maintenir des habitats favorables pour la faune et assurer une perméabilité écologique

- éviter la taille* de la haie multistrata et plurispécifique du talus et des arbres isolés matures pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux (entre la mi-mars et la mi-août).
- prévoir des clôtures perméables permettant le passage de la petite faune.
- ne pas impacter l'usage actuel du bâtiment de la petite vitesse par l'avifaune et les chiroptères :
 - o éviter l'obturation des accès à la charpente du bâti ferroviaire patrimonial ;
 - o éviter l'installation d'éclairages extérieurs à proximité et en direction de ces accès à la charpente du bâti ferroviaire patrimonial ;
 - o éviter le comblement des cavités, fissures, interstices et disjointements du bâti ferroviaire patrimonial.

TENIR COMPTE DE LA PRESENCE DE RISQUES

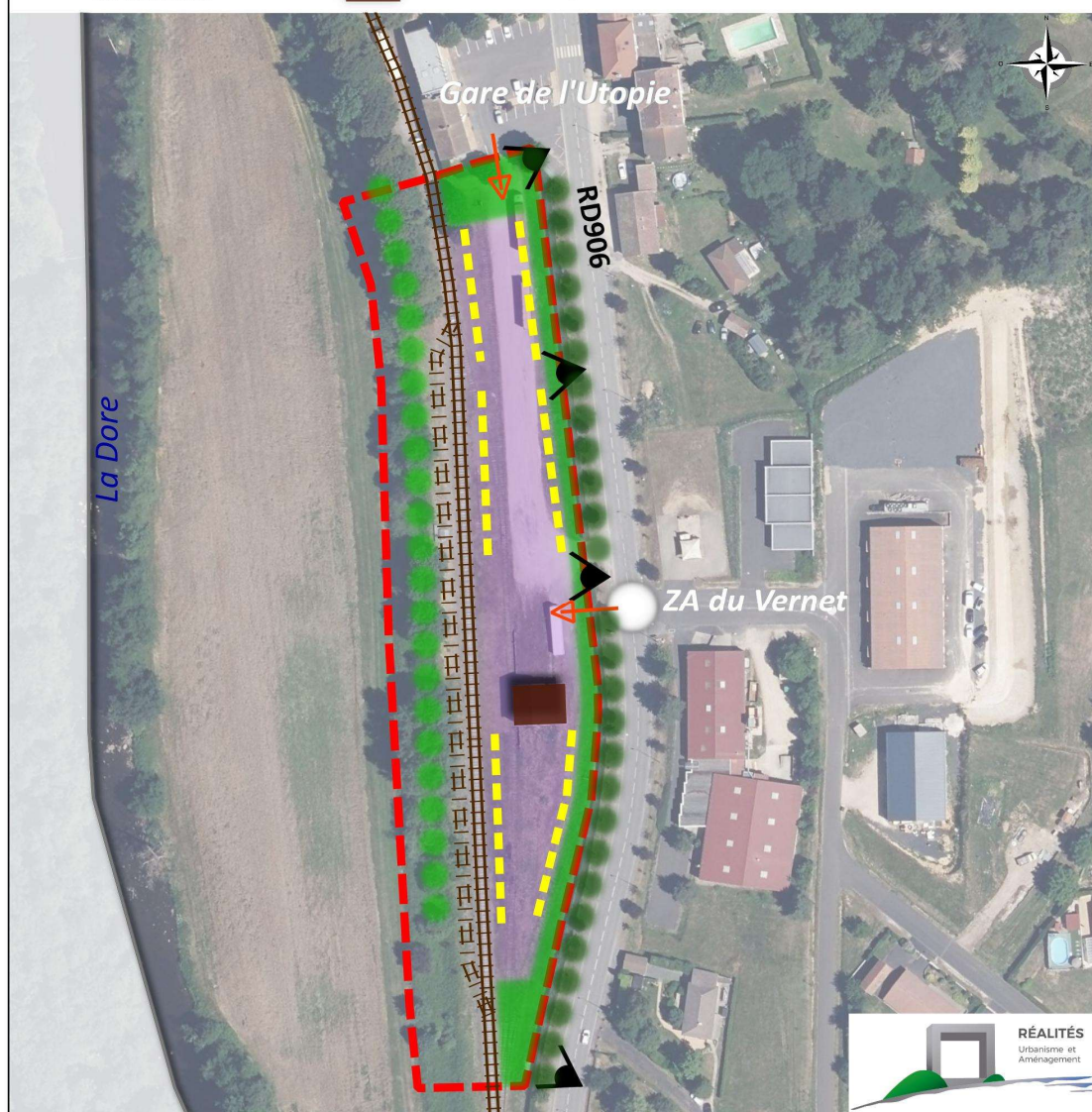
Respecter les servitudes applicables en matière de prévention des risques technologiques sur la partie nord du site.

ASSURER UNE CONNEXION AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

L'ensemble du secteur sera connecté au réseau d'assainissement collectif.

OAP - SECTEUR DE LA PETITE VITESSE

 Périmètre de l'OAP	Insertion architecturale et paysagère
Circulations et déplacements	 Maintenir la haie existante à l'ouest pour son intérêt environnemental
 Accès possible	 Maintenir un alignement d'arbres rythmant l'entrée de bourg et participant à sa qualité paysagère, le renouveler avec des essences locales
 Sécurisation du carrefour	 Principe de porosité visuelle
 Maintien de la voie ferrée principale	 Traitement paysager des limites du site : interface avec la gare de l'Utopie, interface avec la RD et limite sud du périmètre d'OAP
 Maintenir la possibilité d'aménager une nouvelle voie ferrée de déviation	 Secteur d'implantation du bâti
	 Traitement qualitatif des façades donnant sur la RD et sur la voie ferrée
	 Valorisation du patrimoine bâti ferroviaire



AR Prefecture

063-200070761-20250925-2025_25_09_13-DE
Reçu LEXIQUE 08/10/2025

- **Abattage** : opération qui consiste à faire tomber un arbre sur pied en le coupant à sa base. Un abattage sans dessouchage permet le recépage.
- **Défrichement** : « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » (L341-1 du Code forestier). Les deux conditions doivent être vérifiées cumulativement (DGPE/SDFCB/2015-925 03/11/2015). C'est donc un changement d'occupation du sol permanent qui fait passer d'un état du sol boisé à un autre état du sol : prairie, culture, chemin, routes, bâtis, artificialisation... Un défrichement ne présente donc pas un minimum de surface, pouvant se faire dès le premier m² (le L341-1 du Code forestier ne mentionne pas de surface minimale), cela quel que soit la surface du massif boisé où cette opération de défrichement est réalisée. Une coupe rase avec dessouchage qui est l'étape préalable au défrichement d'un périmètre donné peut être considérée comme un défrichement transitoire si la destination forestière de ce périmètre est ensuite maintenue. Le défrichement est au sol ce que l'abattage est à un arbre et une coupe rase est à un peuplement.
- **Taille** : c'est un prélèvement non ciblé des branches d'un arbre ou d'une haie qui vise une forme spécifique

LISTE D'ESSENCES PRECONISEES POUR LES PLANTATIONS

Les haies

Les haies organisent, structurent le paysage par les diverses formes qu'elles prennent : haies hautes, haies basses, haies mixtes, alignements d'arbres, arbres têtards (ou trognes), vergers, bosquets, haies de bord de cours d'eau, arbres isolés.

Les intérêts pour l'agriculture



Pour l'agriculture, la haie présente un intérêt micro-climatique (protection des cultures, des bâtiments, abri des animaux, régulation thermique, limitation de l'enneigement, du verglas et de la formation des congères), un intérêt économique (production de bois de chauffage, de litière animale, de fruits, d'alimentation d'appoint, un intérêt hydrologique (maintien des terres, réserve hydrique pour les végétaux, approvisionnement des nappes, épuration des eaux de ruissellement, régulation des crues).

Lors de fortes pluies, les haies permettent de freiner les écoulements des eaux de surface et favorisent la pénétration verticale de l'eau dans le sol.

L'agroforesterie est une pratique qui se développe. La haie peut être productrice de bois énergie : bois bûches ou plaquettes à valoriser en chaudière ou en litière. La plantation de feuillus précieux peut aussi avoir pour objectif de produire du bois d'œuvre.

Les intérêts pour la faune

La circulation de certains micro-mammifères, rongeurs, mustélidés, chiroptères et autres petits animaux est facilitée par la présence des haies. Leurs déplacements sous le couvert végétal se font à l'abri des prédateurs. Ce rôle de corridor joué par les haies est important. Les haies remplissent des fonctions d'alimentation pour la faune. Les arbres et arbustes produisent différentes sortes de fruits que les oiseaux ou d'autres animaux viennent consommer tout au long de l'année, et en particulier au cours de l'hiver.

Plantation de haies

Pour planter des haies, une bonne façon de choisir les végétaux est d'observer les espèces naturellement présentes aux alentours. Le choix des végétaux dépend en effet d'abord du milieu : nature du terrain (ph basique ou acide), humidité, profondeur du sol, climat.

Pour que la haie remplisse ses fonctions, selon le type choisi (brise-vent, bande boisée, haies moyennes libres ou taillées, haies basses) il convient d'utiliser en mélange plusieurs espèces végétales locales.

Sur les deux pages suivantes, **une liste, non exhaustive, d'espèces champêtres** est proposée. Les deux dernières pages présentent **une liste d'espèces invasives à éviter absolument**.



LES PRINCIPALES ESSENCES DES HAIES DU PARC

Nom français	Nom latin	Altitude			pH		Humidité du sol			Feuillage			Mellifère	Fruits comestibles	Croissance		
		plaine < 500m	piémont 500 à 800m	montagne >800m	Acide	Neutre	Calcaire	Sec	Frais	Humide	Persistant	Marcéscant			Caduc	Lente < 20cm/an	Moyenne 20 à 60 cm/an
ARBRES : hauteur supérieure à 7 m																	
A lisier blanc	<i>Sorbus aria</i>																
A lisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>																
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>																
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>																
Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>																
Charme	<i>Carpinus betulus</i>																
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>																
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>																
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>																
Cornier	<i>Sorbus domestica</i>																
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>																
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>																
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>																
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>																
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>																
Merisier	<i>Prunus avium</i>																
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>																
Orme champêtre	<i>Ulmus campestris</i>																
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>																
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>																
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>																
Poirier commun	<i>Pyrus pyraister</i>																
Saule blanc	<i>Salix alba</i>																
Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>																
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>																
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>																

Persistant : feuillage qui ne tombe pas en hiver
Marcéscant : feuillage persistant en hiver à l'état sec
Caduc : feuillage qui tombe totalement en hiver

- ATTENTION (article 671 du Code Civil)
Si votre haie est mitoyenne, respectez les distances suivantes:
- 0,50 m de la limite séparative pour une haie (ou un arbuste isolé) de moins de 2m de hauteur
 - 2m de la limite séparative pour une haie (ou un arbre ou arbuste) de plus de 2m de hauteur

AR Prefecture

063-200070761-20250925-2025_25_09_13-DE
Reçu le 03/10/2025



Nom français	Nom latin	Altitude			pH		Humidité du sol			Feuillage			Mellifère	Fruits comestibles	Croissance		
		plaine < 500m	piémont 500 à 800m	montagne >800m	Acide	Neutre	Calcaire	Sec	Frais	Humide	Persistant	Marcéscant			Caduc	Lente < 20cm/an	Moyenne 20 à 60 cm/an
ARBUSTES : hauteur comprise entre 4 et 7 m																	
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>												C				
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>										P						
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>										P						
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>												C				
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>												C				
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>												C				
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>												C				
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>												C				
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>												C				
Sureau rouge	<i>Sambucus racemosa</i>												C				
ARBRISSEAUX : hauteur inférieure à 4 m																	
Amélanchier	<i>Amelanchier ovalis</i>												C				
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>												C				
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>												C				
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>												C				
Eglantier	<i>Rosa canina</i>												C				
Epine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>												C				
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>												C				
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>												C				
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>										P						
Grosellier à maquereau	<i>Ribes uva-crispa</i>												C				
Grosellier rouge	<i>Ribes rubrum</i>												C				
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>																
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>												C				
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>										P						
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>												C				
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>												C				
LIANES																	
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>																
Clématite	<i>Clematis vitalba</i>												C				
Lierre	<i>Hedera helix</i>										P						



Avertissement

La multiplication des plantations de haies de Cyprès de Leyland (*Cuprocyparis leylandii*), de Laurier Palme (*Prunus laurocerasus*), de Bambou, (*Bambusa sp.*) ou de Thuya (*.Thuja, sp.*) représente un important linéaire de « béton vert » peu favorable à la biodiversité et à la qualité des paysages.

La liste suivante reprend une partie des **espèces invasives** à éviter absolument car le risque de dissémination est fort et représente une réelle menace pour la biodiversité voire la santé humaine.

Taxon		Nom français
Espèces prioritaires menaçant la conservation des habitats et de la biodiversité		
<i>Egeria densa</i> Planch.		Élodée dense
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle		Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya)
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss		Grand Lagarosiphon
<i>Ludwigia</i> <i>plurisp.</i>	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs
	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie faux-Pépilis (ou Jussie rampante)
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.		Myriophylle du Brésil
<i>Paspalum distichum</i> L.		Paspale distique
<i>Reynoutria</i> <i>plurisp.</i>	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon
	<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline
	<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova	Renouée de Bohème
Espèces prioritaires posant des problèmes de santé publique		
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.		Ambroisie à feuilles d'armoise
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier		Berce du Caucase

Espèces secondaires

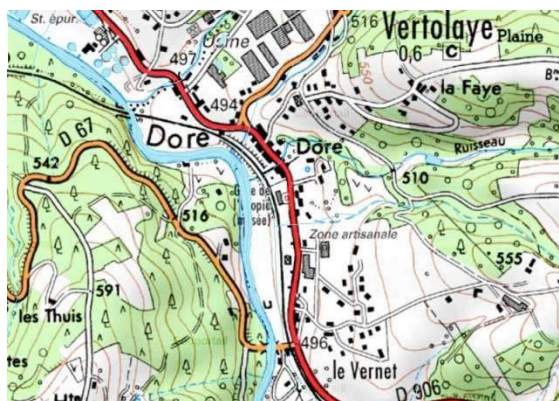
Taxon		Nom français	Taxon	Nom français
Acer	<i>negundo</i> L.	Érable négundo	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie douteuse
	<i>altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailanthé glanduleux (Faux-vernis du Japon)	<i>Lysichiton americanum</i> Hultén & H.St.John	Lysichiton d'Amérique
Amorpha	<i>fruticosa</i> L.	Faux-Indigo	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge à cinq folioles
	<i>Artemisia annua</i> L.	Armoise annuelle	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	Paspale dilaté
Artemisia	<i>plurisp.</i>	Armoise des frères Verlot	<i>Phyllostachys plurisp.</i> , <i>Sasa plurisp.</i> , <i>Pleioblastus plurisp.</i>	Bambous
	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Azolla fausse-fougère	<i>Semiarundinaria plurisp.</i> ...	Raisin d'Amérique
Azolla	<i>filiculoides</i> Lam.	Bident feuillu	<i>Phytolacca americana</i> L.	Renouée à épis nombréux
	<i>frondosa</i> L.	Buddleia de David (Arbre aux papillons)	<i>Polygonum polystachium</i> Meisn.	Laurier-cerise
Buddleja	<i>davidii</i> Franch.	Campylopus introflexus	<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Cerisier tardif
	<i>introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Collomie à grandes fleurs	<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Sumac de Virginie
Collomia	<i>grandiflora</i> Douglas ex Lindl.	Herbe de la Pampa	<i>Rhus typhina</i> L.	Sumac des corroyeurs
	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Orpin de Helms	<i>Rhus plurisp.</i>	Robinier faux-acacia
Crassula	<i>helmsii</i> (T.Kirk) Cockayne	Élodée du Canada	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Seneçon du Cap
	<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Élodée de Nuttall	<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Verge d'or du Canada
Elodea	<i>plurisp.</i>	Érigéron de Blake	<i>Solidago canadensis</i> L.	Verge d'or géante
	<i>Erigeron blakei</i> Cabrera	Érigéron de Buenos Aires	<i>Solidago gigantea</i> Aiton subsp. <i>serotina</i> (Kuntze) McNeill	Sporobole de l'Inde
Erigeon	<i>bonariensis</i> L.	Érigéron du Canada	<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	Sporobole à inflorescences engainées
	<i>canadensis</i> L.	Érigéron à fleurs nombreuses	<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Torr.) Wood	Aster lancéolé
Erigeron	<i>floribundus</i> (Kunth) Sch.Bip.	Érigéron de Sumatra	<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom	Aster de Nouvelle-Angleterre
	<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz.	Galéga officinal	<i>Symphotrichum novae-angliae</i> (L.) G.L.Nesom	Aster de Nouvelle-Belgique
Galega	<i>officinalis</i> L.	Hélianthe raide	<i>Symphotrichum novi-belgii</i> (L.) G.L.Nesom	Aster à feuilles de saule
	<i>Helianthus pauciflorus</i> Nutt.	Hélianthe tubéreuse (Topinambour)	<i>Symphotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom	Aster changeant
Helianthus	<i>tuberosus</i> L.	Hélianthe vivace	<i>Symphotrichum x versicolor</i> (Willd.) G.L.Nesom	Véronique voyageuse
	<i>plurisp.</i>	Hydrocotyle fausse-renoncule	<i>Veronica peregrina</i> L.	Lampourde blanchâtre
Hydrocotyle	<i>ranunculoides</i> L.f.	Balsamine de Balfour	<i>Xanthium album</i> (Widder) Scholz & Sukkop	Lampourde à gros fruits
	<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f.	Balsamine à petites fleurs	<i>Xanthium italicum</i> Moretti	Lampourde épineuse
Impatiens	<i>capensis</i> Meerb.	Lentille d'eau minuscule	<i>Xanthium orientale</i> L.	
	<i>parviflora</i> DC.	Lentille d'eau turionifère	<i>Xanthium spinosum</i> L.	
Lemna	<i>minuta</i> Kunth			
	<i>plurisp.</i>			

SECTEUR AUa LE VERNET - VERTOLAYE**PRESENTATION DU PERIMETRE D'ETUDE**

Le secteur AUa du Vernet se situe à 1,5 Km au sud du bourg de Vertolaye dans la continuité d'un tissu pavillonnaire et artisanal. Il est bordé au nord par une combe au relief marqué et boisée (traversée d'un cours d'eau), à l'est par un boisement, au sud par une zone agricole. Cette zone agricole accueille le seul exploitant dont le siège est sur la commune.

Il se situe sur le versant est de la vallée de la Dore, impliquant une pente inclinée vers l'ouest offrant des vues sur le relief alentour. L'altitude varie sur le secteur AUa entre 515 m à l'ouest et 550 m à la pointe est. La pente moyenne observée est de 10%. Ce relief entraîne des contraintes en matière d'aménagement de l'espace et d'assainissement.

Ce secteur recouvre en partie deux parcelles dont une de très grande surface (n°505 : 48 628 m² et n°165 : 1 633 m²), totalisant 50 261 m² (périmètre du PLU arrêté, réduit dans le PLU approuvé). Il figure au zonage d'assainissement collectif.



Voirie et topographie



Occupation des sols

Remarque : La superficie du secteur AUa a été réduite à l'issue de la phase de consultation des personnes publiques associées et d'enquête publique. Les objectifs et principes ci dessous ne concernent que le secteur AUa du PLU approuvé.

RELIER LE SECTEUR AU BOURG EN EVITANT LA RD

Le secteur sera desservi par les voies existantes, mais un des points forts du projet est de créer une liaison en direction du bourg permettant d'éviter la RD.

L'accès au secteur sera réalisé en plusieurs phases coïncidant avec les phases d'urbanisation :

- Dans une première phase, une voirie principale sera créée suivant l'emplacement réservé R63, reliant la voirie actuellement en impasse du lotissement du Vernet à la route de Florasse au nord. Les déplacements doux seront intégrés à des abords de chaussée paysagés et plantés d'arbres à haute tige et végétation arbustive.
- Le chemin rural existant conservera sa vocation : desserte rurale et forestière, cheminement piétonnier.
- Des voies secondaires sont créées permettant la desserte interne du secteur et son maillage avec les autres voies environnantes.

Ces voiries distribueront l'ensemble des constructions prévues dans le secteur et devront assurer une pluralité de déplacements : automobiles, piétons, véhicules de services publics... Elles devront permettre le stationnement de véhicules pour les visiteurs.

PRENDRE APPUI SUR LA PENTE POUR STRUCTURER LE PAYSAGE BATI ET PLANTE

La pente donne une orientation privilégiée pour :

- positionner une voie structurante interne au secteur, paysagée et plantée d'arbres à haute tige et végétation arbustive
- composer des lignes de bâti, car il sera très perceptible
- orienter les faîtages et les façades principales, qui bénéficieront de plus d'une bonne exposition et vue
- hiérarchiser les hauteurs de bâti en fonction de la pente, plus élevées en amont du secteur, sur la partie adossée au boisement

Un maillage d'espaces verts internes au secteur sera créé, relié aux espaces forestiers, agricoles ou naturels environnants.

CREER 70 A 75 LOGEMENTS EN PLUSIEURS TRANCHES

Une densité minimale de 14 logements par ha sera exigée, soit au moins 70 logements à réaliser.

Compte tenu des besoins d'habitat sur le territoire et dans le bourg de Vertolaye, cela correspond à une urbanisation programmée sur une vingtaine d'années, en 3 principales phases.

- 1ère phase (1 à 5 ans) : 12 à 15 logements, réalisés le long la voie à créer, implantés parallèlement aux courbes de niveau, sous forme de maisons individuelles jumelées ou groupées.
- 2ème phase (6-10 ans) : 15 à 20 logements, répartis environ pour 1/3 de maisons individuelles jumelées ou groupées et 2/3 de logements en petit collectifs ou habitat dit intermédiaire.
- 3ème phase et suivantes (10 ans et +) : 35 à 40 logements encore possibles, dont le déroulement se subdivisera le moment venu en deux périodes, comprenant maisons individuelles, jumelées ou groupées et logements en petits collectifs, prolongeant ceux de la phase 2.

Parmi ces logements, 20 % minimum (soit 15 à 20 logements) correspondront à des logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété, en fonction des aides de l'Etat ou du Conseil Général qui seront mobilisables.

AR Prefecture

063-200070761-20250925-2025_25_09_13-DE

Reçu de la Préfecture
Créer et Relier des Espaces Verts

Un espace vert structurant sera amorcé lors de la deuxième phase d'urbanisation, situé au cœur des secteurs de plus forte densité. Il comprendra une partie aménagée avec des jeux pour enfants.

Une bande verte de largeur variable (jusqu'à 20 mètres de large environ) sera maintenue le long du chemin rural au nord de la zone. Cette bande verte recevra un traitement paysager léger afin de marquer une transition naturelle avec l'espace boisé limitrophe, permettant une appropriation plus libre par les usagers.

La pointe la plus à l'est sera également conservée non bâtie pour préserver le voisinage de l'exploitation agricole existante.

ASSURER UNE CONNEXION AVEC LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

L'ensemble du secteur sera desservi gravitairement par l'assainissement collectif, la pente étant orientée vers l'ouest et la RD.

PROMOUVOIR LES ENERGIES RENOUVELABLES

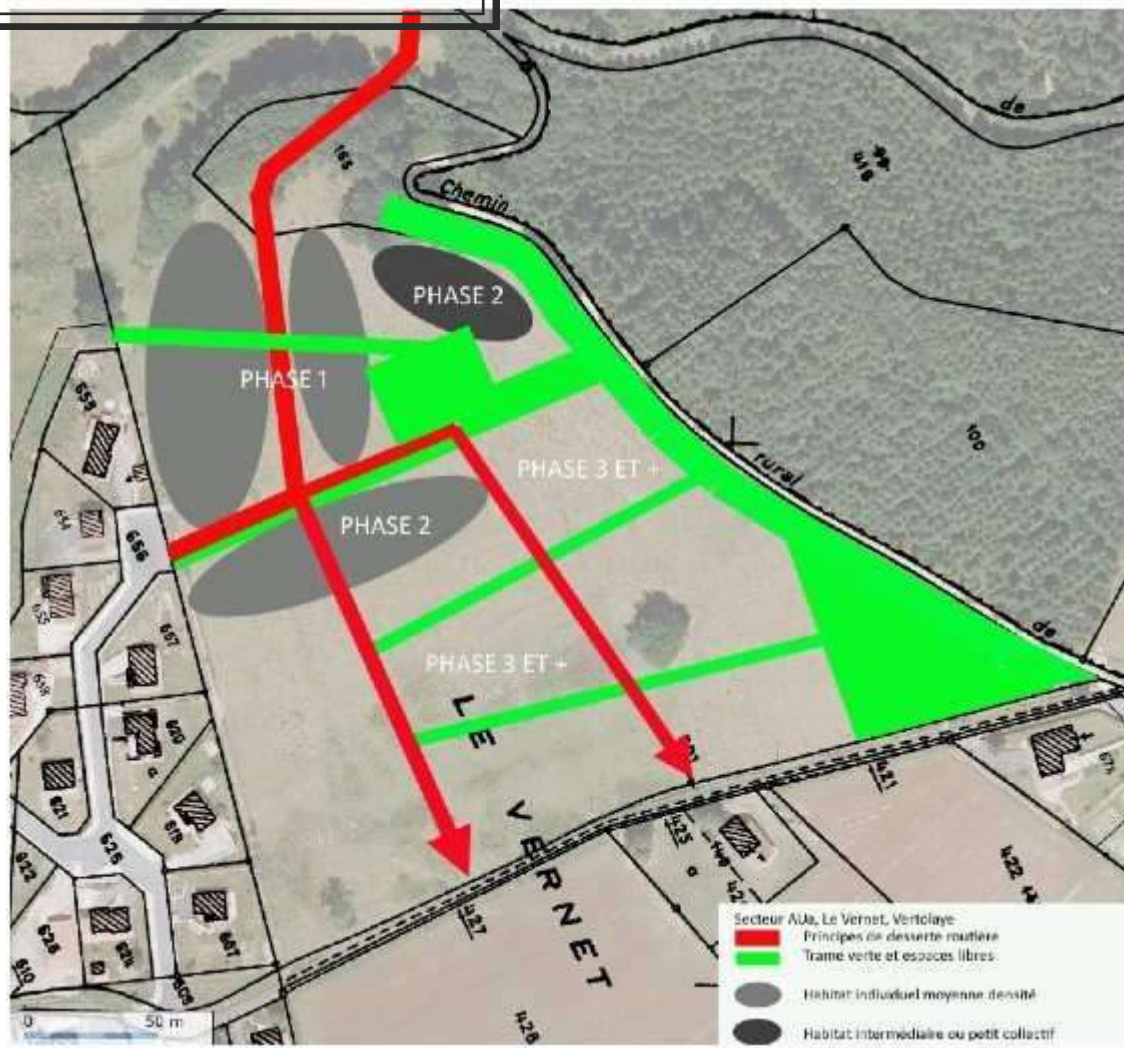
La taille de l'opération, le nombre et la densité des constructions prévues, les constructions environnantes existantes ou prévues (gites d'entreprises) sont adaptés à un réseau de chaleur à énergie bois. Il est recommandé. Sa faisabilité sera étudiée par la commune.

A défaut de réseau de chaleur bois :

- prévoir l'implantation parallèle aux courbes de niveau (orientation sud à sud- ouest) des façades principales et pans de toitures pour permettre le recours à l'énergie solaire (eau chaude sanitaire et panneaux photovoltaïques). Les constructions les plus au sud du secteur privilégieront une orientation sud de leur façade principale.
- Il est recommandé que toute construction prévoie la mise en œuvre d'un dispositif d'évacuation des fumées compatible avec le raccordement d'un foyer fermé à bois ou à biomasse.

AR Prefecture

063-200070761-20250925-2025_25_09_13-DE
Reçu le 03/10/2025



SECTEUR SAUDUT-HAUT – OLLIERGUES

PRESENTATION DU PERIMETRE D'ETUDE

Le secteur du Saudut-Haut se situe à l'est du bourg d'Olliergues. Il est desservi par la RD 37, qui le relie aux bourgs d'Olliergues et du Brugeron.

Le chemin rural qui relie Saudut-Bas à Saudut-Haut est bordé par une installation agricole.



Voirie et topographie



Parcellaire

PRESERVER LE CHEMIN RURAL EXISTANT RELIANT SAUDUT-BAS ET SAUDUT-HAUT.

Ce chemin rural sera le support à la fois de la circulation agricole mais également des déplacements doux ; sa largeur sera adaptée au gabarit des engins agricoles.

IMPLANter LE BATIMENT SUR LA PARTIE HAUTE DES PARCELLES ZM 70 ET ZM 71**PRESERVER LE BOISEMENT EXISTANT**

Le boisement existant devra être conservé ou des plantations d'arbres atténuant l'impact paysager du bâtiment pourront être envisagées.

