

3



Modification n°1 du PLUi de la Vallée de l'Ance

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PPROGRAMMATION



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :
Approbation le 27 avril 2016

Révisions et modifications :

Modification simplifiée n°1 approuvée le 1^{er} décembre 2016

Révision allégée n°1 approuvée le.....

Révision allégée n°2 approuvée le

Modification n°1



bioinsight .

REALITES Urbanisme et Aménagement
34, Rue Georges Plasse - 42300 Roanne
Tél : 04 77 67 83 06 info@realites-be.fr
www.realites-be.fr



AR Prefecture

063-200070761-20250925-2025 25 09 15-DE

Reçu le 03/10/2025

En violet : adaptations apportées au document dans le cadre de la RA1

En rouge : adaptations apportées au document dans le cadre de la M1

SOMMAIRE

Sommaire	2
A. Les Orientations par Secteur	4
1. Les principes généraux.....	5
1.1. L'eau dans les aménagements	5
1.2. Une qualité paysagère à préserver	6
1.3. Les circulations sur la Communauté de Communes.....	8
1.4. Une forme urbaine et architecturale à adapter aux nouvelles manières d'habiter	9
1.5. Prendre en compte les risques liés au phénomène de retrait-gonflement d'argiles	10
1.6. Une gestion intégrée	11
2. Site de projet et Prescriptions	12
2.1. Zone 1AUa de Saint-Anthème.....	12
2.2. Zone 1AU de Marnat à Saint-Anthème.....	16
2.3. Zones 1AU de Sauvessanges	18
2.4. Zones 1AU UB et Uba de Saint-Clément.....	23
2.5. Zone Ua de Saint Romain	27
2.6. Zones 1AU Secteurs de Viverols	29
2.7. Zone 1AU de Saillant.....	35
2.8. Zone 1AU de Medeyrolles	38
2.9. Zone UBa de La Chaulme.....	41
2.10. Zone 1AU de La Chaulme	43
2.11. Zones N et Uba de Baffie	47
2.12. Zones Ua et Uba d'Eglisolles	51
B. Les Orientations en matière d'Habitat – 2015/2020	56
1. Orientation n°1 : Améliorer, adapter et requalifier l'habitat et le bâti existant, prioritairement dans les bourgs	57
Création de logements sociaux dans la Communauté de Communes de la vallée de l'Ance	57

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025

Dispositif intercommunautaire d'amélioration des logements privés	58
Participation à un dispositif intercommunautaire d'auto éco-réhabilitation	63
Etude intercommunautaire de requalification d'îlots anciens dégradés en bourgs-centres	65
2. Orientation n°2 : Dimensionner, diversifier et localiser l'offre de logements neufs	67
Etude d'opportunité de création d'une structure inter-communautaire d'aménagement et / ou de production de logements	67
3. Orientation n°3 : Répondre à des besoins spécifiques en logement et en hébergement	68
Commission intercommunautaire Habitat	68
4. Orientation n°4 : Mettre en œuvre, suivre et coordonner les politiques locales de l'habitat au sein de la CCVA	70
C. Annexes	71
1. A titre d'illustration	72
2. Illustrations – Zones 1AU de Sauvessanges	75
3. Illustrations – Zone 1AU de Saint-Clément	76
4. Illustrations – Zone 1AU de Saint-Romain	77
5. Illustrations – zone 1AU (a) de Viverols	78
6. Illustrations – zone 1AU (b) de Viverols	79
7. Illustrations – Zone 1AU de Saillant	80
8. Illustrations – Zone 1AU de Medeyrolles	81
9. Illustrations - Zone UB de La Chaulme	82

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025

A. LES ORIENTATIONS PAR SECTEUR

1.1. L'EAU DANS LES AMENAGEMENTS

La Communauté de Communes de la Vallée de l'Ance est traversée par le cours d'eau de l'Ance, un affluent de la Loire, du Nord au Sud. De nombreux ruisseaux et cours d'eau ainsi que des zones humides sont présents sur le territoire et caractérisent sa sensibilité écologique.

Le risque inondation concerne 3 communes qui sont Saint-Anthème, Saint-Clément et Viverols.

Aussi, l'objectif sur les sites de projet sera de limiter l'imperméabilisation des sols en créant des noues et des bassins de rétention paysagers. Ces bassins permettront ainsi de mettre en place un réseau de collecte des eaux pluviales spécifiques totalement indépendant du réseau d'assainissement.

La présence de l'eau sur la Communauté de Communes est révélée par une végétation abondante et variée qui participe à la construction du paysage intercommunal.

1.2.1 La topographie

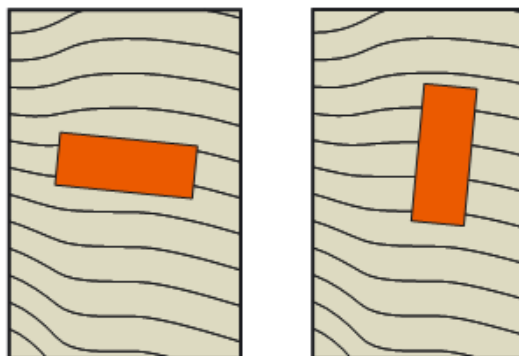
En tant que territoire de montagne, la communauté de communes bénéficie d'un relief marqué. Ce relief offre de larges cônes de vue et d'importantes co-visibilités d'un versant à l'autre de la vallée, des abords de l'Ance vers les pentes, des pentes vers les abords de l'Ance, et sur les crêtes. Aussi l'intégration des constructions dans ce paysage de relief est primordiale.

Cette partie des orientations d'aménagement et de programmation s'appuie sur le travail *Habiter en Montagne Aujourd'hui – Parc Naturel Régional du Vercors, Parc Naturel Régional de Chartreuse, des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'environnement de la Drôme, de l'Isère et de la Savoie*. Dans les pentes quatre types d'implantation sont possibles :

- En surplomb, décollé du sol en porte à faux ou perché sur des pilotis ;
- En cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison ;
- Encastré, voire semi-enterré
- Posé sur un plat terrassé.

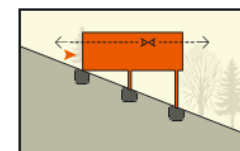
Le sens du bâtiment ou du faîtage peut être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau suivant la volumétrie des constructions voisines, ou selon ce qui sera privilégié dans la construction : accès, accessibilité, orientations, vues...

Dans le cas d'une construction perpendiculaires aux courbes de niveau l'influence du ruissellement et d'accumulation de neige seront moindre.



3 attitudes où la construction s'adapte au terrain

SE SURÉLEVER DU SOL en porte-à-faux ou perché sur des pilotis

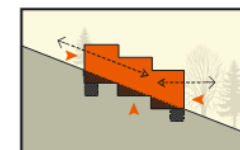


VOLUME DES
DÉBLAIS/REMBLAIS

AVANTAGES
respect du terrain naturel / impact minimum
volume faible des déblais
dégagement des vues / prise d'altitude
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
espace résiduel utilisable
adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
technicité ou coût éventuel du système porteur
exposition au vent
volumétrie éventuelle

ACCOMPAGNER LA PENTE en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison

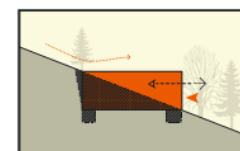


VOLUME DES
DÉBLAIS/REMBLAIS

AVANTAGES
respect du terrain naturel
volume des déblais
ouverture et cadrage multiples des vues / vues
traversantes
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES
circulation intérieur

S'ENCASTRER s'enterrer, remblai et déblai

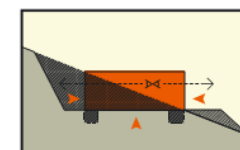


VOLUME DES
DÉBLAIS/REMBLAIS

AVANTAGES
respect du terrain naturel
impact visuel faible / volumétrie
isolation thermique / exposition au vent
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/
accessibilité)
intimité éventuelle

CONTRAINTES
volume des déblais/remblais
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
ouverture et cadrage limité des des vues / orientation

DÉPLACER LE TERRAIN poser à plat sur un terrassement



VOLUME DES
DÉBLAIS/REMBLAIS

AVANTAGES
accès direct et accessibilité au terrain
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

CONTRAINTES
non respect du terrain naturel
impact visuel / volumétrie du terrain remanié
volume des déblais/remblais
création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et
remblais

Sauf cas exceptionnel cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage. D'une manière générale, la construction de soutènement de plus de 1 niveau est à éviter.

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025

~~Différents alignements d'arbres ou petits boisements~~ sont présents sur les sites de projet. Il conviendra de s'appuyer sur les haies existantes et sur les différents bosquets pour orienter le développement et l'aménagement des sites. Composés d'essences variées, les haies et les boisements assurent à la Communauté de communes un cadre de vie de qualité. Le territoire de la Vallée de l'Ance est marqué par une importante présence de haies et d'espaces boisés qui animent le paysage intercommunal. Ces éléments sont un fort enjeu pour le territoire qu'il est nécessaire de préserver. Ces haies jouent en effet un rôle non négligeable. Elles permettent d'atténuer les effets du climat en protégeant contre le vent. Elles permettent de réguler le régime des eaux et ainsi de lutter contre l'érosion des sols et les pollutions. Elles remplissent également un rôle de préservation de la biodiversité puisqu'elles se composent d'une multitude d'espèces végétales. Enfin, ces espaces participent à la construction du paysage en déterminant l'identité du territoire. Un des enjeux majeurs pour le projet de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Ance est de favoriser l'intégration paysagère des différents sites. Situés en limite du développement urbain, les sites doivent s'intégrer au paysage.

Pour cela, tout projet devra éviter l'abattage des arbres isolés et le défrichement des haies.

La reconstitution de haies d'essences locales marquera la création des nouvelles extensions.

La structuration des sites à l'intérieur d'un écrin végétal confortera le paysage de la Communauté de Communes et affirmera son patrimoine rural et montagnard.

Les différentes voies traversant les sites devront recevoir un traitement paysager de qualité.

Les limites séparatives situées entre les constructions pourront faire l'objet d'un traitement paysager. Les plantations utilisées devront correspondre aux essences locales variées définies dans la palette végétale de la **Charte architecturale et paysagère de la Vallée de l'Ance**. Il est préférable que ce traitement soit perméable au regard de façon à ne pas générer d'effet barrière.

La charte architecturale et paysagère propose les essences suivantes : hêtres, charme, bouleaux, érables planes et sycomore (en endroit frais), frêne (en tige, cèpe et baliveau), noisetiers, pins sylvestres, mélèzes (ponctuels), sorbiers, alisiers, saules (très localement), merisiers, genets (talus de déblais remblais proche des bâtiments, petits fruits (groseillers, cassis, framboisiers), et toute espèce décorative en mélange (forsythia, groseillier à fleur, berbéris).

Cette charte précise également qu'il faut éviter les rideaux de résineux dont les épicéas et les huyas, et les plantations uniformes.

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025

1.3 LES ORIENTATIONS SUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

L'eau, le maillage de baie et les alignements structurent le paysage ; le réseau viaire structure le développement urbain et organise les déplacements sur la Communauté de Communes.

Les sites de projet sont reliés aux voies communales et aux voies départementales.

Dans le cadre des projets communaux, le réseau viaire doit assurer une bonne desserte des sites dans leur globalité et anticiper l'évolution des communes qui composent la Communauté de Communes. Les voies en impasse seront donc à écarter. La création d'un maillage de voies hiérarchisées sera un objectif clé.

Les différentes voiries chercheront à se relier aux voiries existantes et affirmeront la destination de ces dernières.

La desserte interne des sites se fera par un maillage de voirie secondaire. Les voiries secondaires se rattacheront aux axes existants longeant les sites de projet et recevront un traitement qui affirmera leur statut d'axe traversant des sites. Sur ces axes, la mise en place d'un réseau de gestion des eaux pluviales et un traitement paysager de qualité permettra de répondre aux différents enjeux. Selon les secteurs, il pourrait être souhaitable de mettre en place un stationnement sur voirie.

Sur certains sites plus urbains, les différentes voiries seront doublées d'un réseau de cheminement doux. Ce dernier viendra s'appuyer sur les voiries mais devra aussi pouvoir s'en écarter dans la mesure où des cônes de vue ont pu être identifiés ou dans le cas où des connexions directes avec l'existant peuvent être créées. Ces espaces de cheminements doux devront être vécus comme des espaces de rencontre et des espaces publics à part entière. Leur traitement est donc primordial. Le choix d'un mobilier simple de qualité rendra ces espaces attractifs pour les futurs habitants.

La constitution du réseau viaire doit aussi prendre en compte l'existence des autres réseaux. Une attention particulière devra être portée à la réelle nécessité d'étendre les réseaux et notamment concernant l'éclairage public. En matière d'éclairage public, l'objectif est de limiter la création de nouveaux points lumineux pour d'une part limiter les consommations d'énergie et d'autre part limiter la pollution lumineuse. Un bon maillage viaire assurera la création d'un maillage de réseaux souterrains de qualité.

Les espaces entre la voirie et les parcelles devront attirer l'attention des aménageurs. Le traitement des limites de propriétés doit être uniformisé pour affirmer la séparation entre espace public et espace privé. Un traitement paysager sera à privilégier.

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 09/10/2025

1.4. L'urbanisme URBAINE ET ARCHITECTURALE A ADAPTER AUX NOUVELLES MANIERES D'HABITER

L'organisation du bâti dans les futurs développements doit prendre en compte différents enjeux : architecturaux en respectant l'ordonnancement des maisons villageoises, urbanistiques en respectant les implantations à l'alignement sur rue et en retrait, environnementaux en permettant la construction de bâtiment consommant peu d'énergie.

Les développements projetés pourront recevoir pour la plupart des maisons individuelles, mais aussi des maisons en bande (mitoyennes) qui reprendront la typologie des maisons villageoises qui forment de petits îlots denses. Il sera aussi nécessaire de créer des logements intermédiaires qui prendront la forme d'habitat en bande en R+1, Ces différentes constructions répondront à l'enjeu de densification du bâti.

L'alignement sur rue des constructions est un enjeu important pour tout développement urbain à venir. Il permet de rationaliser l'utilisation des parcelles, de limiter leur imperméabilisation et de créer un effet rue affirmant les espaces urbains. Au regard du tissu urbain encadrant les secteurs de projets, des dispositions différentes pourront être mis en place selon les tissus environnants.

L'implantation des constructions pourra varier en fonction des contraintes parcellaires. Cependant il est recommandé d'implanter le bâti en limite séparative dans une bande de 20 mètres à partir des voies d'accès, **sauf dans les sites de projet dont la configuration nécessite de tolérer le découpage en drapeau. Les OAP concernées précisent que le découpage « en drapeau » est admis.** Les annexes, garages, abris pour voiture pourront être implantés à l'alignement. Cette configuration de l'implantation du bâti est tout d'abord justifiée par le fait qu'elle permet l'optimisation de l'occupation du sol. Le parcellaire en bande proche de la voirie permet de libérer un jardin privé protégé à l'arrière qui occupe l'ensemble de la surface et qui présente une bonne exposition dans la mesure du possible. Cela permet également un gain sur les linéaires de réseaux. Pour rappel, l'ensemble de ces mesures présente des avantages en termes de limitation de l'imperméabilisation des sols.

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 08/10/2025

COMPTE LES RISQUES LIÉS AU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT D'ARGILES

Plusieurs secteurs d'OAP sont concernés par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles :

- OAP de Marnat à Saint-Anthème
- OAP du centre-bourg de La Chaulme
- OAP de Saillant
- OAP des sites a et c d'Eglisolles
- OAP du site a à Sauvessanges
- OAP des sites a, c et d de Viverols

Les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène. Les désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la construction.

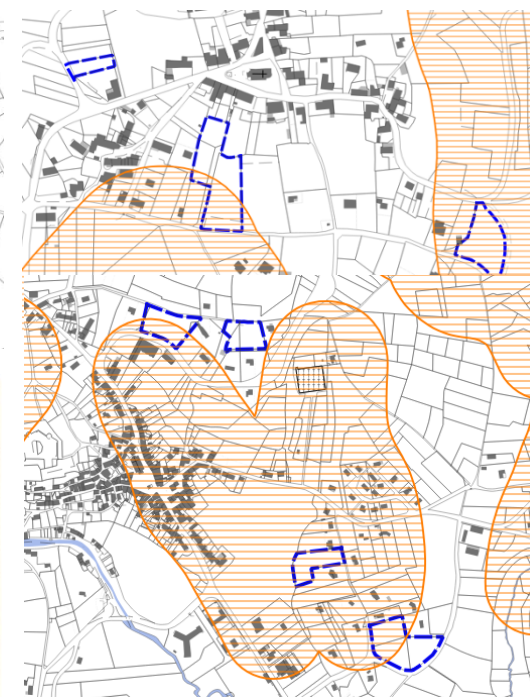
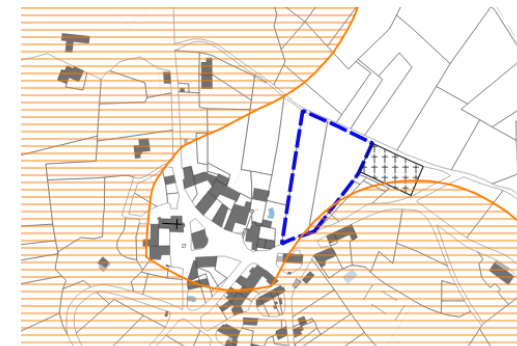
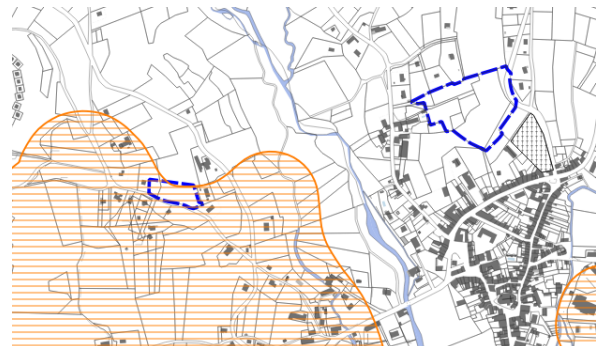
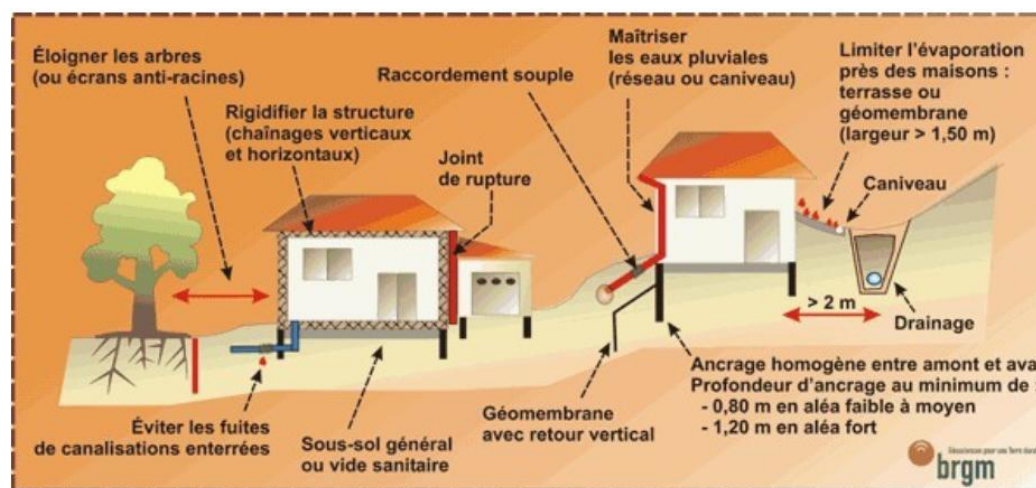


Schéma non opposable
présentant les bonnes pratiques de constructibilité en milieu argileux :



063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 09/10/2025 INTEGREE

Le respect du ruissellement naturel des eaux, la création d'un maillage vert et le respect des éléments paysagers existants, la mise en place d'une trame viaire hiérarchisée et la recherche de la mixité urbaine et de la mixité des fonctions sont des enjeux primordiaux pour aller dans le sens d'un urbanisme cohérent et intégrant les enjeux du développement durable.

Les différentes réflexions qui ont guidé l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Ance ont pour enjeu premier l'optimisation et la rationalisation de l'occupation des sols.

Le second enjeu correspond à l'anticipation, la prospective et la mutation des territoires. Le projet urbain de la Communauté de Communes prévoit le développement urbain à long terme en créant des espaces susceptibles d'accueillir des voiries. La création d'impasse a été évitée. La création de connexions avec l'existant a été un des objectifs premiers.

La réduction des nuisances a aussi été un enjeu. Certains secteurs se trouvent à proximité d'axes départementaux avec une circulation plus importante que les voiries communales. Aussi afin de limiter l'impact et les nuisances induites des espaces de transition pourront être prescrits. Sur les secteurs plus urbains, le principe d'alignement sur rue pour certains types de constructions a pour objectif de créer un effet rue répondant à l'enjeu de diminution des nuisances. En jouant sur les perceptions des automobilistes, en coupant les lignes de vues, en mettant en place des obstacles physiques, en créant des fronts urbains, on recherche à contraindre les automobilistes et ainsi à diminuer leur vitesse et par la même réduire l'accidentologie.

Les futurs projets devront tenir compte des différents principes des orientations d'aménagement et de programmation. Ils devront également encourager la construction d'habitat bioclimatique et une gestion des déchets à l'échelle des différents sites. Le respect de ces principes devra permettre d'améliorer les usages et également de construire un paysage urbain et architectural privilégiant la conception d'ensemble.

Quatre indicateurs sont à retenir pour avoir une gestion intégrée des projets :

- *Mode de gestion des eaux pluviales ;*
- *Qualité paysagère ;*
- *Maillage du réseau viaire et des autres réseaux ;*
- *Forme urbaine et architecturale.*

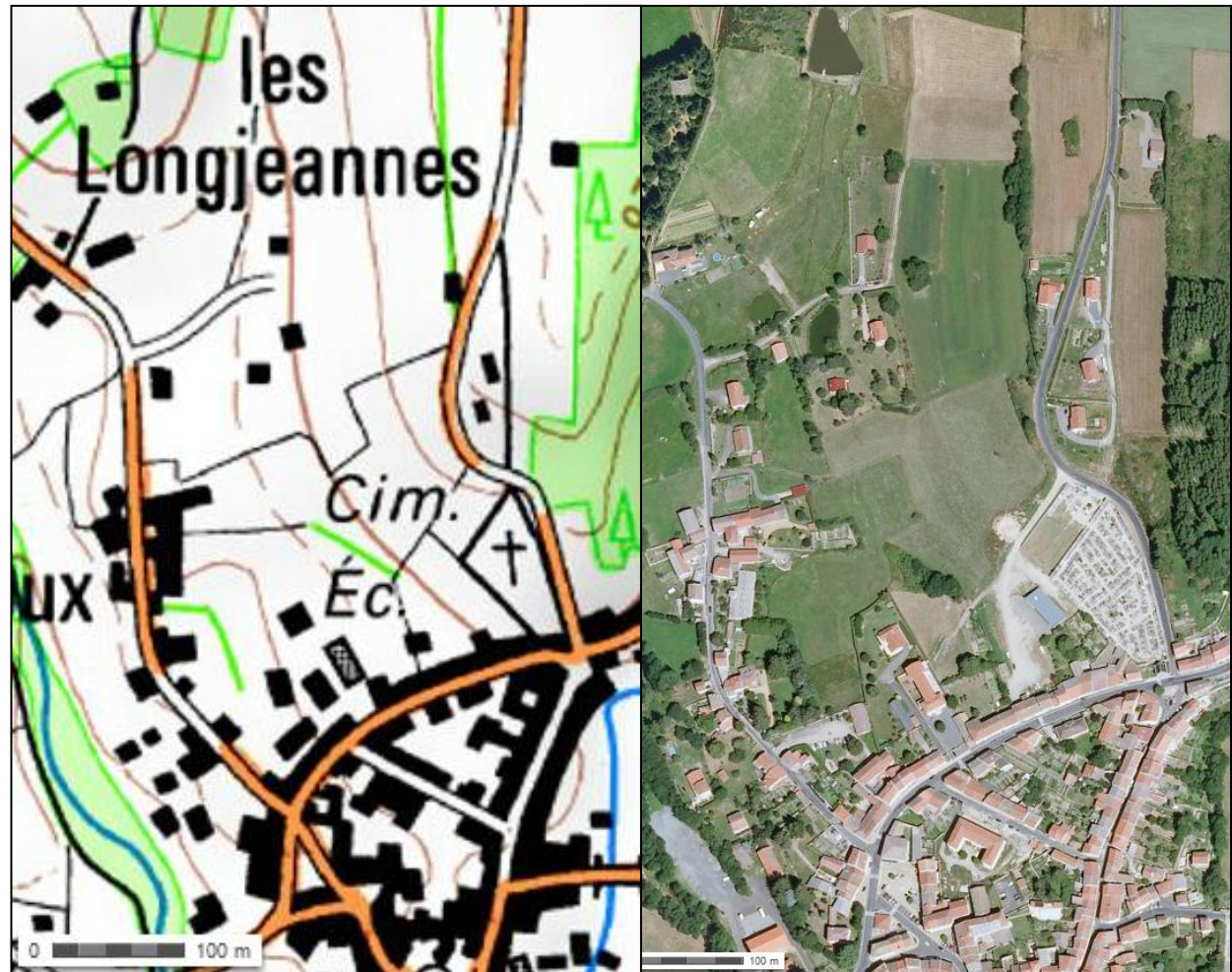
2.1. ZONE 1AUa DE SAINT-ANTHEME

~~Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation reprend l'ensemble des dispositions prévues dans le cadre du Programme d'Aménagement de Bourg de la commune de Saint Anthème.~~

Les PAB sur la Communauté de Communes de la Vallée de l'Ance ont été élaborés par le cabinet Deboaisne architecte urbaniste et l'Atelier Régional du Paysage Claude Chazelle architecte paysagiste. ~~Le texte et l'illustration ci après sont issus de leurs travaux réalisés avec les élus de Saint Anthème.~~ L'OAP présentée s'inspire de leurs travaux réalisés.

"La municipalité souhaite créer un quartier durable dans le secteur du Champ de Foire, au nord du front bâti qui borde la traverse, en continuité avec le bourg et à proximité des équipements et commerces. Les immeubles vacants dans le bourg sont inaccessibles aux personnes à mobilité réduite et difficilement aménageables (maisons à étages de faible emprise au sol). La plupart ne possède pas de jardins. Or les populations que le bourg pourrait accueillir sont soit des personnes âgées qui ne peuvent plus habiter leurs logements isolés ou vétustes des villages alentour, soit de jeunes couples avec enfants.

La commune est propriétaire des terrains, ce qui lui permet de maîtriser le projet, sa desserte, les principes de découpage parcellaire, les typologies de logements à programmer, les équipements à prévoir et le planning de réalisation."



063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
 Reçu le 03/10/2025

~~Le programme de constructions comprendra des logements de type maison individuelle, implantés en mitoyenneté sur des parcelles de forme laniérée, et éventuellement des logements intermédiaires. 2 logements sociaux seront réalisés dans le cadre de l'urbanisation dans le cadre de l'urbanisation de la zone.~~

~~Une maison de retraite peut être intégrée au quartier sous réserve de faisabilité du projet (projet privé). Le projet du quartier est structuré en respectant les principes suivants, qui favorisent l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments, une consommation modérée de terrains et des investissements maîtrisés en V.R.D. :~~

Le programme prévu au sein de la zone 1AUa est découpée en 2 phases (se reporter au schéma d'aménagement présentant le découpage entre les deux phases) :

- La première phase, au Sud, est ouverte immédiatement à l'urbanisation. Cette première phase comprendra au moins 5 logements sociaux. Elle comprendra les formes de logements les plus denses puisqu'elle s'inscrit dans la continuité du centre-bourg.
- La seconde phase de l'OAP sera ouverte à l'urbanisation lorsque au moins 50% du programme de la phase 1 aura fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée. Les formes les moins denses seront notamment implantées sur la partie est, compte tenu des enjeux de topographie et de paysage.

Partie Sud ouverte immédiatement	
Taille du tènement	0,75 ha
Nombre de logement pouvant être attendu	13 log
Densité nette pouvant être suivie	26 log/ha
Partie nord avec ouverture différée	
Taille du tènement	1,31 ha
Nombre de logement pouvant être attendu	17 log
Densité nette pouvant être suivie	20 log/ha

Sur l'intégralité de la zone 1AUa, le programme de constructions comprendra plusieurs typologies de logements avec :

- Au moins 30% de logements collectifs, intermédiaires ou en bande, respectant une densité d'au moins 30 logements à l'hectare
- Au moins 35% de logements groupés/mitoyens, respectant une densité d'au moins 20 logements à l'hectare, sur des parcelles de forme laniérée.

Le projet du quartier est structuré en respectant les principes suivants, qui favorisent l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments, une consommation modérée de terrains et des investissements maîtrisés en V.R.D. :

- **mailler le réseau viaire :**
 - raccorder la voirie sur la traverse et éviter les impasses. Conserver le piquage sur la traverse par le porche de l'ancien bâtiment des pompiers.
 - planter les voies principales parallèlement aux courbes de niveaux, sur le tracé des chemins et au plus près des tracés parcellaires existants ;
 - raccorder les impasses existantes en partie nord du site ;
 - mailler les circulations piétonnes ;
- **créer un espace public** sur le Champ de foire qui constituera le cœur du quartier ;
- **aménager un espace de stationnement** en entrée du quartier, proche de la traverse (parking minute des parents d'élèves de l'école) ;
- **favoriser la compacité du bâti :**
 - favoriser les formes parcellaires en « lanières » perpendiculaires aux voies ;
 - planter les bâtiments en mitoyenneté de façon à limiter les déperditions énergétiques *et/ou proche de la voie routière.*

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu • Le 09/10/2025

hiérarchiser les espaces non bâtis :

- implanter les bâtiments près des voies et de l'espace public afin de protéger des cœurs d'îlots intimes et plantés (inconstructibles) et d'offrir une bonne qualité d'usage.
- Le regroupement du bâti qualifie les voies et améliore l'insertion paysagère du quartier. Il réduit les surfaces étanchées et les linéaires de voies publiques.
- Des bâtiments plus hauts (~~maison de retraite~~, logements intermédiaires ou petits collectifs) seront programmés dans la partie sud du quartier, proche de la place du Champ de Foire, des maisons individuelles pourront être construites dans la partie nord du projet.
- Aucun bâtiment ne sera construit le long de la route qui surplombe le site de façon à protéger les futurs habitants des nuisances de la circulation (bruit et insécurité) et à préserver les vues depuis la route.
- **protéger Le patrimoine végétal : bosquets existants et prairies humides ;**
- **préserver les vues depuis la route.**

La commune possède un foncier relativement étendu. Elle a intérêt à urbaniser d'abord les secteurs les plus proches du village et à conserver des réserves foncières pour l'avenir, limitant ainsi les investissements immédiats.

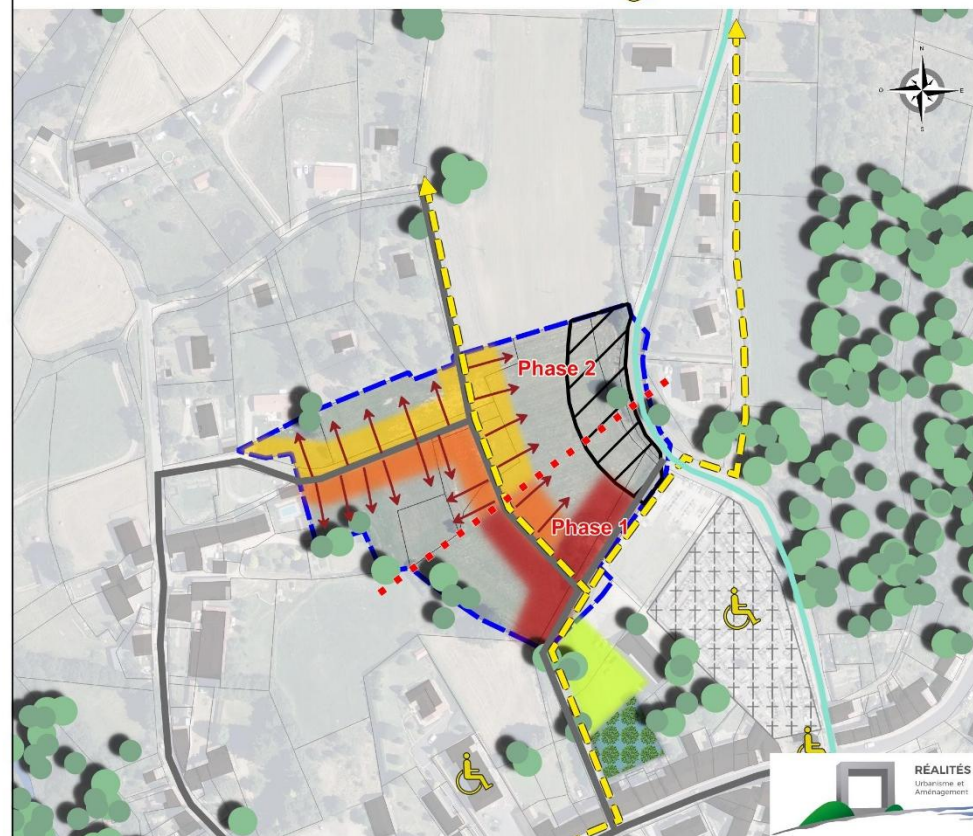
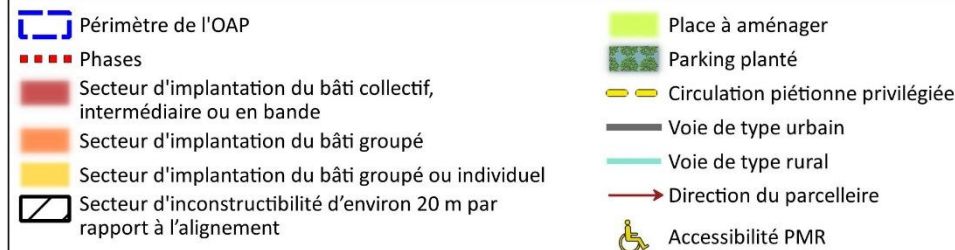
~~La sensibilité du site et l'enjeu d'une planification des extensions urbaines adaptée aux besoins réels, plaident en faveur de l'attente de l'élaboration du futur PLUi.~~

~~Une étude d'aménagement élaborée par des professionnels qualifiés (architectes, urbanistes, paysagistes...) est à programmer. Des études de qualité permettront d'ajuster le projet aux perspectives d'accueil de population et aux enjeux du site.~~

~~La commune pourra bénéficier de subventions pour la réalisation de cette étude :~~

- ~~— le FRRU (fond de renouvellement rural et urbain) subvention financée par le Conseil Général pour des études préalables.~~
- ~~— les subventions de l'ADEME pour la conduite d'une approche environnementale de l'urbanisme (AEU).~~

OAP - Zone 1AU de Saint-Anthème secteur centre-bourg



063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE

Les espaces publics du quartier

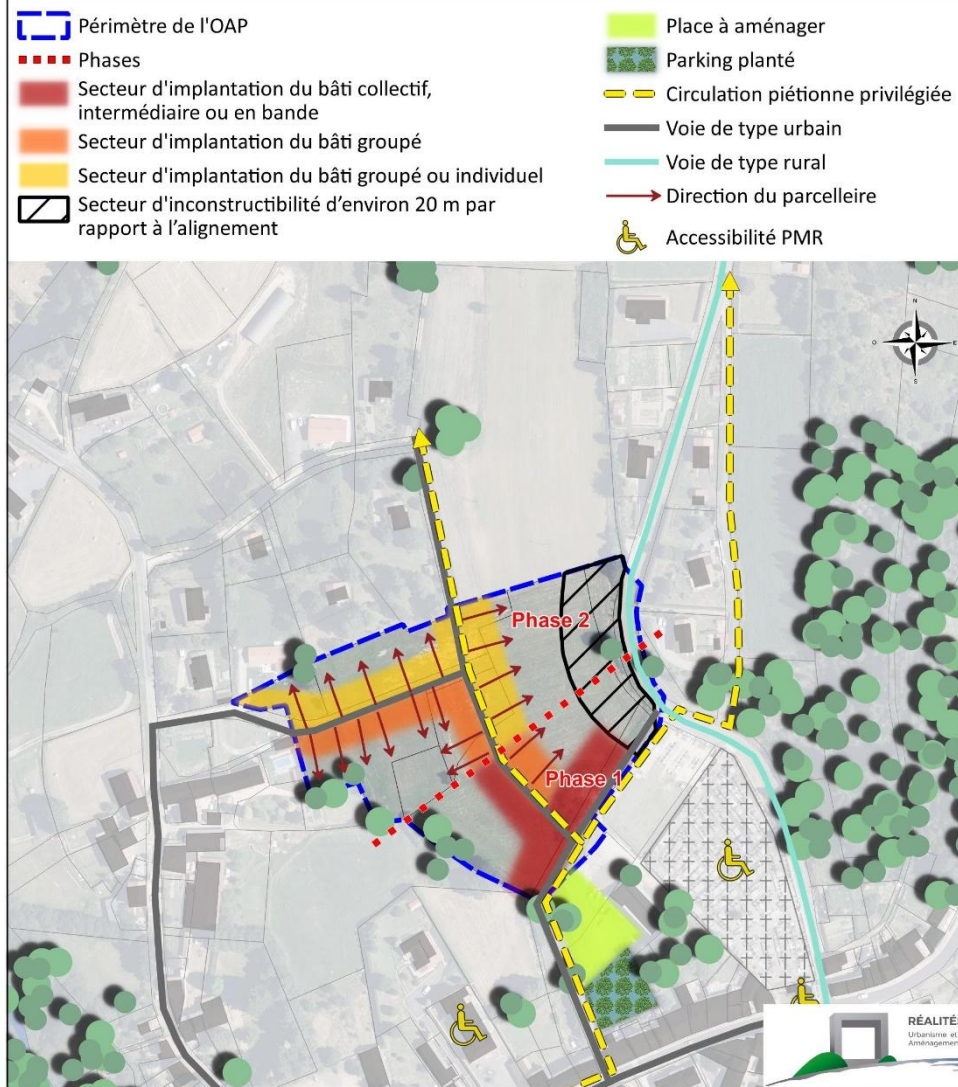
La rue qui descend le long du cimetière et longe la place et le parking avant de déboucher sur la traverse recevra un traitement de type urbain avec une chaussée en enrobé et des trottoirs limités par une bordure haute.

Toutes les autres voies du quartier seront limitées à une chaussée de 4.50 m de large et des accotements en terre/pierre enherbés. Sur un côté des rues un cheminement piéton en stabilisé sera aménagé.

L'espace public en entrée de site recevra un traitement homogène sur ses deux parties : l'espace de stationnement du « Champ de foire » et la place. La place devra permettre les usages de l'ensemble des usagers et la circulation des véhicules du centre d'intervention et de secours, à l'exclusion des autres véhicules.

- **Traiter le sol en stabilisé sablé.**
- **Planter des arbres** de même type que ceux de l'espace de stationnement en périphérie de l'espace.
- **Implanter du mobilier de repos** sous les arbres.
- **Empêcher l'accès des véhicules."**

OAP - Zone 1AU de Saint-Anthème secteur centre-bourg



063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
 Reçu - Le 09/10/2025 DE MARNAT A SAINT-ANTHEME

2.2.1. Etat des lieux – Zone 1AU de Marnat à Saint-Anthème

Le site est localisé sur l'un des hameaux les plus proches du bourg de Saint-Anthème, desservi par les réseaux (y compris le réseau d'assainissement collectif).

Il s'agit aujourd'hui :

- d'un secteur à vocation agricole, destiné principalement à la fauche, sur l'essentiel du site de projet ;
- d'un espace de jardin qui pourrait faire l'objet d'une division parcellaire à l'avenir, sur la partie ouest.

Le site de projet représente 0,42 ha, la partie la plus au nord étant plus exposée et visible dans le grand paysage. Le site de projet est desservi par la rue de Marnat, au sud.



063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE

Reçu le 03/10/2025

Qualité paysagère

Le site de projet devra assurer l'intégration paysagère des constructions en respectant la topographie, marquée, et les formes urbaines caractéristiques du quartier dans lequel il se trouve. L'intégration paysagère passera également par la création d'espaces de jardin d'un seul tenant de préférence.

Compte tenu de la configuration du site, l'implantation des constructions sera réalisée à proximité de la voie, sur la partie sud. La partie nord de l'OAP fera l'objet d'un traitement paysager tenant compte de l'impact paysager sur le grand paysage.

Les sites de projet limiteront l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de jardins devront majoritairement être composés d'espaces de pleine terre ;
- Les espaces de stationnement seront perméables ou semi-perméables ;

Les limites parcellaires devront également être soignées. Les essences retenues devront correspondre à la palette végétale présentée dans ces OAP.

Maillage du réseau viaire et des autres réseaux

L'ensemble du site de projet est desservi au sud par la rue, ce qui lui permet d'être connecté avec l'existant.

Les accès seront mutualisés sur la partie est de l'OAP, permettant la réalisation d'un seul accès sur la rue pour la desserte de 2 lots.

Forme urbaine et architecturale

Il est attendu environ 3 logements.

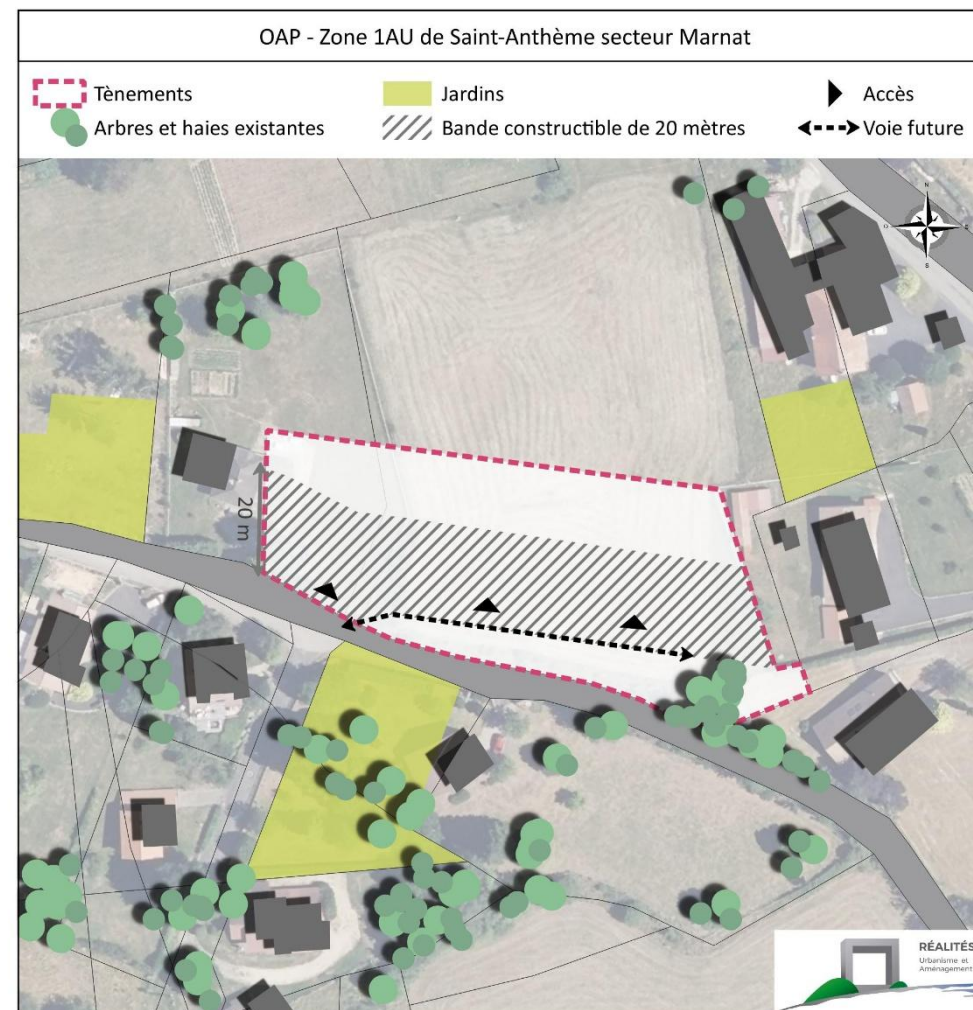
Les constructions devront s'implanter suivant un axe Est-Ouest. Elles seront positionnées à proximité des espaces de voirie afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour conserver un jardin d'un seul tenant.

L'augmentation des températures liée aux changements climatiques sera prise en compte par une réflexion sur l'implantation des constructions, l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées.

L'orientation, la volumétrie, et la disposition des constructions les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité et limitera les vis-à-vis.

Site de projet

Taille du tènement	0,42 ha
Nombre de logement pouvant être attendu	3 log
Densité nette pouvant être suivie	8 log/ha



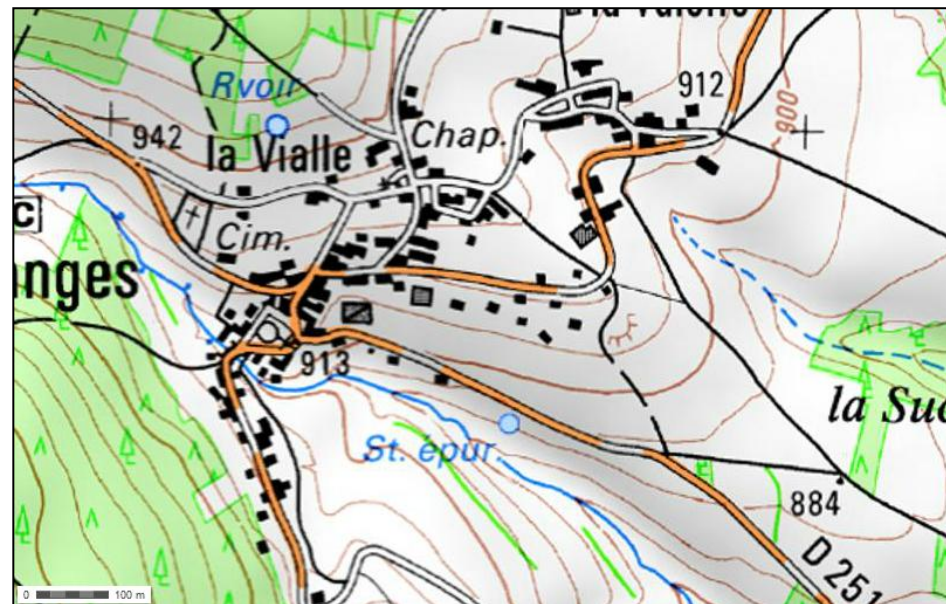
063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 09/10/2025 DE SAUVESSENGES

2.3.1 Etat des lieux – Zones 1AU de Sauvessanges

~~Quatre~~ **Trois** sites ont été identifiés sur la commune. ~~Trois~~ **Deux** de ces sites (a, ~~b~~ et c) sont localisés dans l'enveloppe urbaine du bourg et le dernier en extension au Sud-Est (**b**). Ils sont tous potentiellement desservis par des voies départementales et communales.

Ces ~~quatre~~ **trois** sites sont aujourd'hui des secteurs à vocation agricole destinés principalement à la fauche.

Les tènements a (1,1 ha) et **b** (~~1,43~~ **0,45** ha) bénéficient d'une exposition Sud importante et sont très visibles depuis la RD 57 en venant depuis Craponne-sur-Arzon au Sud. Le tènement c (0,8 ha) localisé dans une boucle de la RD 57 du hameau de la Valette est plat et bénéficie donc d'une bonne exposition. ~~Le terrain b (0,7 ha) lié à la Valette est marqué par une topographie peu avantageuse.~~ L'Ouest du site est en lien immédiat avec le secteur c et est plat. L'Est du site est marqué par un relief exposé Nord-Est limitant fortement les possibilités sur le tènement.



063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025



Chemin rural à l'est du secteur b

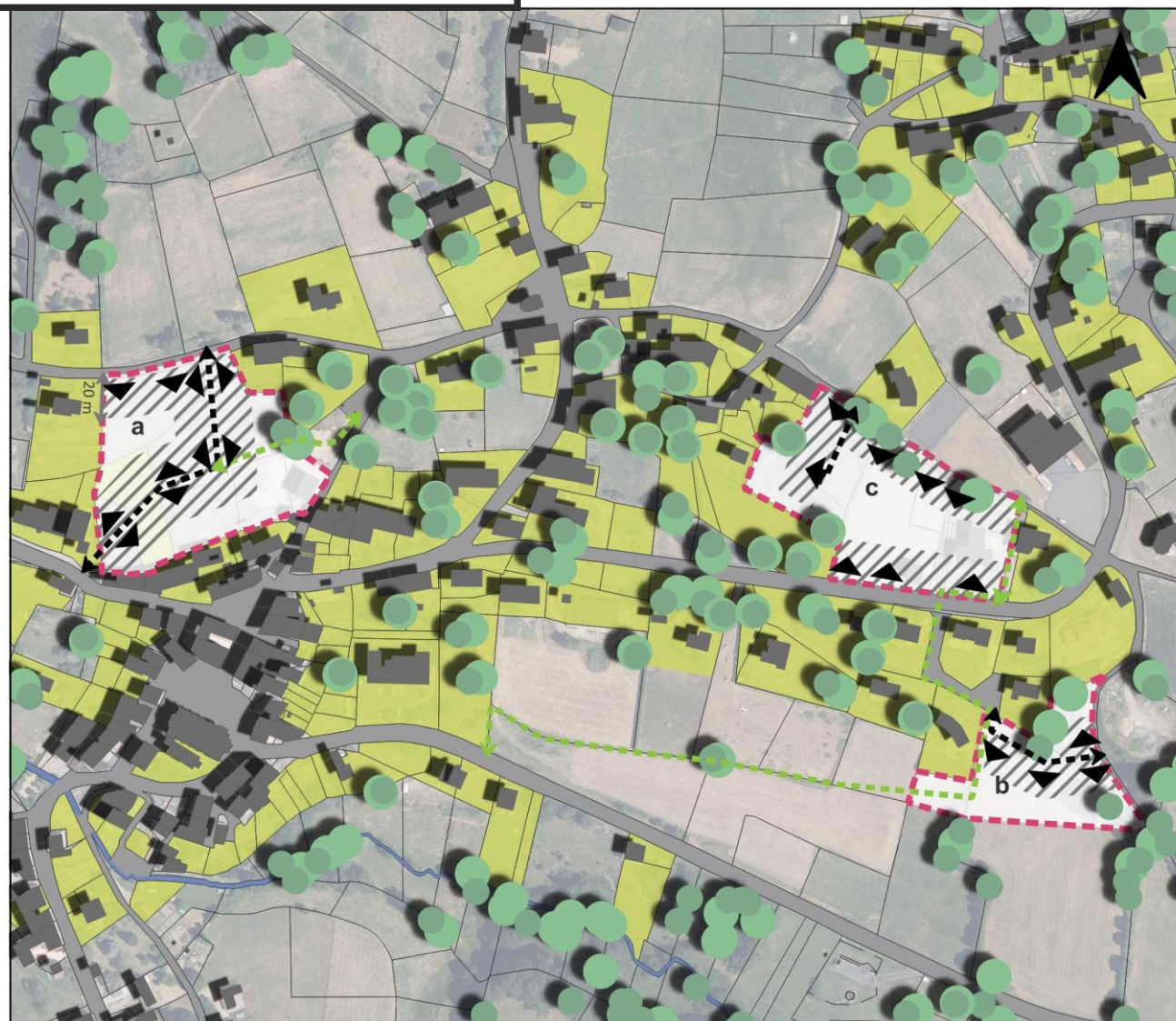


Impasse du lotissement (accès au secteur b derrière la voiture)



Route Départementale n°57, vue sur le secteur c

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025
Zones 1AU de Sauvessanges



-  Tènements
-  Arbres et haies existantes
-  Jardins
-  Voie future
-  Cheminement doux à prévoir
-  Bande constructible
-  Accès

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Qualité paysagère
Reçu le 09/10/2025

Localisés dans l'enveloppe urbaine ou en continuité immédiate du bourg, les sites de projet bénéficiant d'une exposition Sud devront assurer leur intégration paysagère en respectant la topographie des sites et les formes urbaines caractéristiques d'un tissu ancien (alignement sur rue et/ou mitoyenneté). L'intégration paysagère passera également par la création d'espace de jardin d'un seul tenant de préférence et bénéficiant au maximum d'une exposition Sud.

L'intégration paysagère du **site b** en extension urbaine Sud du Bourg devra être homogène dans la mesure où ce site constituera une marge urbaine. La frange entre espace agricole et espace bâti pourra être gérée en favorisant la plantation de haies d'essences locales et variées.

Pour le **site de projet a**, il s'agira de chercher à intégrer les fossés de drainage et d'écoulement dans l'aménagement. Le site b accueille plusieurs arbres et bosquets. L'opération cherchera à s'adapter à cet environnement bocager, en limitant les abattages.

Les limites parcellaires devront également être soignées. Les essences retenues devront correspondre à la palette végétale présentée dans ces OAP.

Maillage du réseau viaire et des autres réseaux

L'urbanisation **du site de projet a** va nécessiter la création d'une nouvelle voirie qui devra être traversant, c'est-à-dire que la création d'impasses devra être limitée au maximum.

Les sites de projet b et c sont desservis par plusieurs voies existantes ou à aménager, ce qui permet d'être connecté avec l'existant.

Le site de projet b sera principalement desservi par l'impasse du lotissement, grâce à une voie d'accès adaptée qui permettra de relier l'impasse du lotissement au chemin rural à l'est du site. Toutefois, l'accès direct par le chemin rural peut également être admis.

Le découpage de parcelles « en drapeau » peut être admis étant donné la configuration du site.

Le site de projet c peut également accueillir des parcelles « en drapeau », à condition que cela reste une exception, permettant de desservir 2 lots maximum.

Une boucle piétonne (cheminement doux) sur toute la partie est du bourg sera intégrée à l'aménagement des **sites de projets b et c**, permettant de relier la partie sud du bourg à la rue de la Valette.

Les sites de projet limiteront l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de jardins devront majoritairement être composés d'espaces de pleine terre ;
- Les espaces de stationnement seront perméables ou semi-perméables.

Forme urbaine et architecturale

~~1 logement locatif social sera réalisé dans le cadre de l'urbanisation du secteur a.~~

~~1 logement locatif social sera réalisé dans le cadre de l'urbanisation du secteur d.~~

~~Sur les différents sites de projet, il est attendu que les constructions principales s'implantent dans une bande de 20 mètres par rapport aux voies.~~ **Sur les sites de projet a et c**, il est prévu d'avoir recours à l'implantation des constructions sur la limite séparative. Cette implantation en mitoyenneté peut se gérer par les garages et les annexes. La construction principale peut quant à elle être implantée en retrait par rapport à la limite parcellaire. Cette implantation doit permettre une meilleure exposition des constructions et également la création d'espace de jardins d'un seul tenant. Ces dispositions limitent l'implantation des constructions en milieu de parcelles et rationalisent l'usage de l'espace sur les parcelles.

a	
Taille du tènement	1,1 ha
Nombre de logement pouvant être attendu	8 log
Densité nette pouvant être suivie	7 log/ha

b	
Taille du tènement	0,7 ha
Nombre de logement pouvant être attendu	3 log
Densité pouvant être suivie	4 log/ha

c	
Taille du tènement	0,81 ha
Nombre de logement pouvant être attendu	8 log
Densité nette pouvant être suivie	10 log/ha

b	
Taille du tènement	0,46 ha
Nombre de logement pouvant être attendu	4 log
Densité nette pouvant être suivie	9 log/ha

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025

Ces dispositions ne sont pas attendues sur le site de projet b étant donné la configuration du site.

Sur le site **de projet a**, il est attendu la création de logements groupés et de logements individuels. La topographie du tènement permet d'implanter les constructions au Nord des parcelles proches des voiries. Le sens du rattachement sur ce tènement suivra le sens de la pente sur un axe Est-Ouest.

De la même manière, **la forme des tènements b et c et leur exposition** favorisent l'implantation des constructions suivant un axe Est-Ouest. Le fait de respecter la forme urbaine de l'urbanisation alentour permet une meilleure intégration du bâti au reste de la commune.

Les espaces de jardins devront se localiser au Sud des parcelles et les constructions remontées au Nord des parcelles et à proximité des espaces de voirie afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour conserver un jardin d'un seul tenant.

Cependant, l'accès d'une partie des constructions par une voirie au sud du site de projet c impose une implantation de ces dernières au Sud. L'espace de jardin en pente au Nord des constructions restera de taille importante.

Les limites parcellaires devront également être soignées. Les essences retenues devront correspondre à la palette végétale présentée dans ces OAP.

L'augmentation des températures liée aux changements climatiques sera prise en compte par une réflexion sur l'implantation des constructions, l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées.

L'orientation, la volumétrie, et la disposition des constructions les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité et limitera les vis-à-vis.

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 09/10/2025

2.4.1. Zones LAU UB et UBa de Saint-Clément

2.4.1. Etat des lieux - Zones LAU UB et UBa de Saint-Clément

Le **premier site a** se situe au Nord du centre historique, il est limité à l'Ouest par la D261 et à l'Est par des zones agricoles et par le chemin de Bagnat. ~~Les parcelles s'étendent de part et d'autre d'une voie communale, le chemin de Bagnat.~~

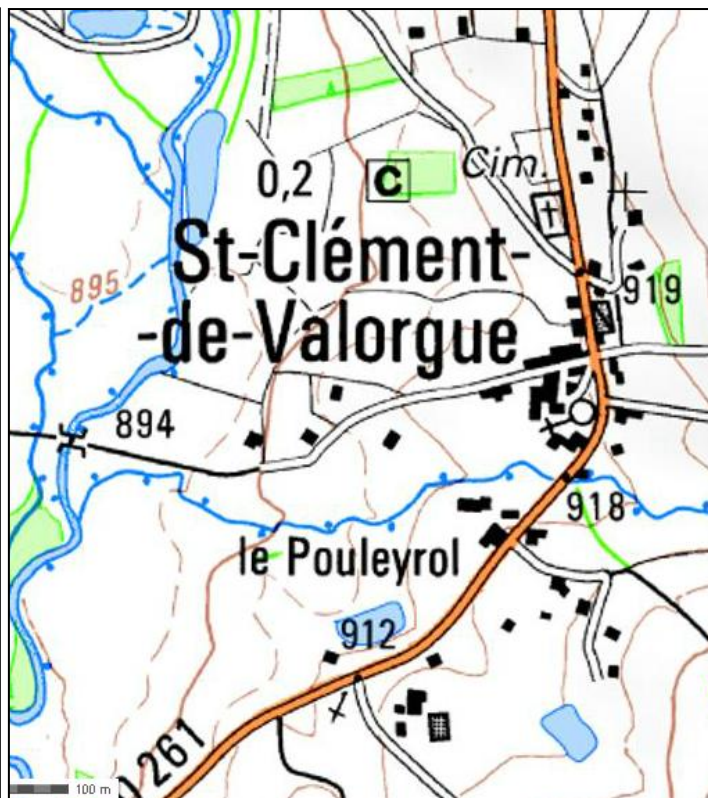
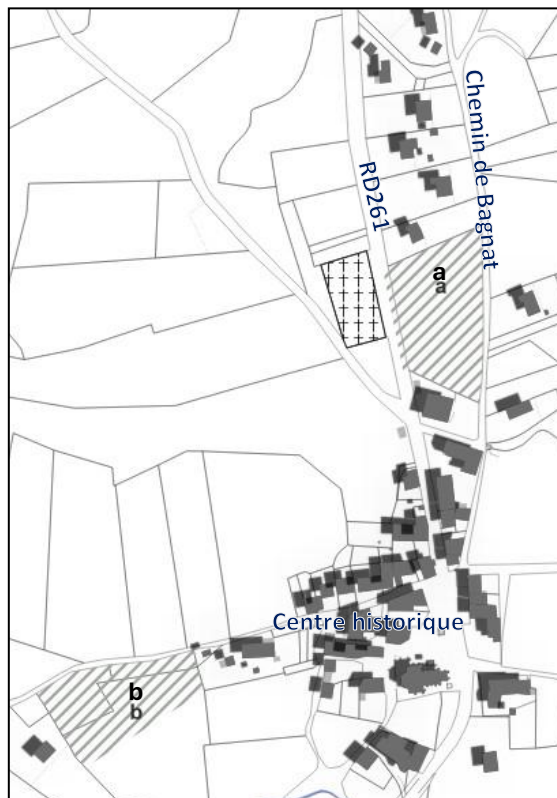
En termes d'accessibilité au site, il existe donc deux voies pour desservir les futures habitations. Cependant, la configuration du chemin de Bagnat est à repenser pour faciliter l'accessibilité et le maillage du site.

Le **site de projet a** s'étend sur ~~0,87 ha~~ **0,45 ha**, il pourra accueillir environ **8 6** logements. Il s'agit principalement de parcelles agricoles encore exploitées.

L'urbanisation de ces parcelles permettrait de créer une continuité entre la zone urbanisée du centre historique et les maisons individuelles construites au Nord des parcelles.

Le second site de projet b au Sud-Ouest du centre historique est limité au Nord par le chemin de Saint-Clément à Chantegrelet et des espaces agricoles au Sud.

Ce site de projet s'étend sur 0,39 ha, il pourrait donc accueillir environ 4 logements. L'urbanisation de ces parcelles permettrait de créer une continuité entre la zone urbanisée du centre historique et les maisons individuelles construites à l'Ouest de ces parcelles.



063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025

Site de projet - Zones LAU UB et UBa de Saint-Clément

Site de projet a



Panorama depuis la D261 vers l'Est



Accès au site par le chemin de Bagnat

Site projet b

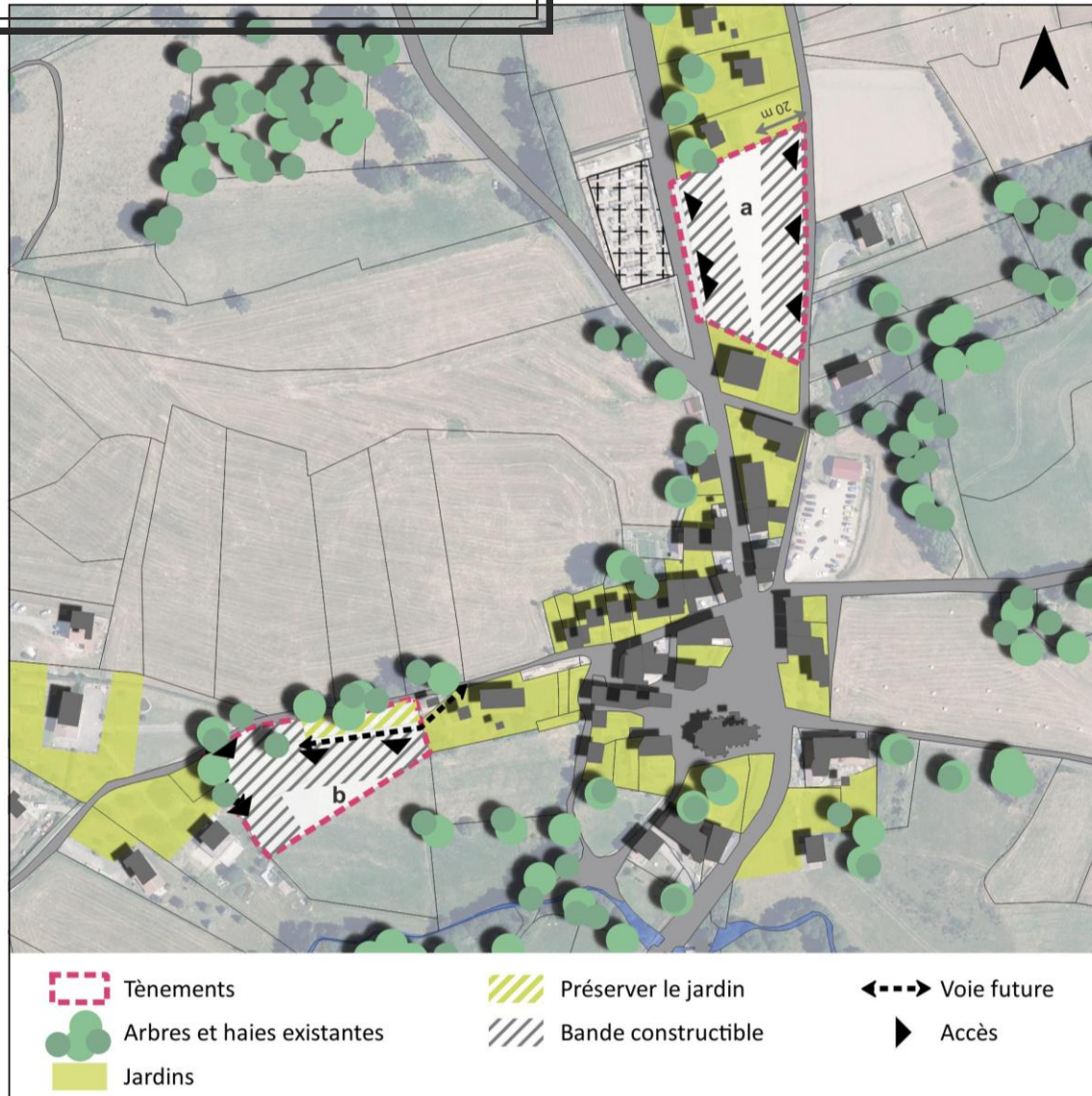


Vue depuis la voie communale : une forte présence végétale



Accès existant en limite est du site de projet, derrière le jardin

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025



2.4.3. Prescriptions - Zones ~~1AU~~ UB et UBa de Saint-Clément

Qualité paysagère

Les sites de projet se situent entre deux poches d'urbanisation ~~le long de la route départementale~~. Le site de projet a est fortement visible depuis les abords de la RD ~~et est visible depuis de points éloignés~~.

~~A l'est du chemin communal il conviendrait de laisser les fonds de parcelles ouverts vers les zones agricoles. La séparation entre les espaces de jardins et les espaces agricoles pourrait être traitée par des plantations de végétation très basse ou des murets en matériaux locaux ou par des systèmes de fossé favorisant l'infiltration des eaux pluviales en amont du site.~~

En limite Est du **site de projet a** et en limite Sud du **site de projet b**, la limite des parcelles avec l'espace agricole pourrait être traitée par des plantations de végétation très basse ou des murets en matériaux locaux ou par des systèmes de fossé favorisant l'infiltration des eaux pluviales en amont du site.

Pour le **site de projet b**, la haie très dense située le long du chemin entre Saint-Clément et Chantegrelet sera préservée grâce à la desserte des constructions par les accès existants en limites est et ouest du site de projet. L'espace de jardin situé le long de la voie, en partie nord-est du site sera également préservé.

Afin de tenir compte de sa position de transition entre le tissu urbain et l'espace agricole et naturel, le site de projet limitera l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de jardins devront majoritairement être composés d'espaces de pleine terre ;
- Les espaces de stationnement seront perméables ou semi-perméables.

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
 Maillage du réseau viaire et des autres réseaux
 Reçu le 03/10/2025

L'ensemble du **site a** est desservi par deux voies, à l'Ouest une départementale et au centre à l'Est une voie communale à aménager, ce qui lui permet d'être connecté avec le réseau viaire existant. ~~Il est proposé de créer une nouvelle desserte sur les parcelles situées entre la départementale et la voie communale de façon à renforcer le maillage de cet espace. La création de cette voie reste suggestive et peut être repositionnée.~~

~~La création de cette voie et donc d'un nouveau carrefour au niveau de la départementale nécessite un traitement particulier qui pourra se faire par exemple par un élargissement de la voie au niveau de l'entrée pour faciliter l'accès et la création d'une plateforme. Cet aménagement permettra à la fois de marquer l'entrée de la nouvelle zone de construction mais également l'entrée dans le centre ancien quelques mètres plus loin.~~

L'ensemble du **site b** est desservi par une voie communale. Toutefois, afin de préserver la densité végétale et le jardin situés le long de la voie, les accès seront regroupés et concentrés aux extrémités est et ouest du site de projet.

Un cheminement doux est également suggéré le long du **site de projet a**, en parallèle de la voie communale sur un axe Nord-Sud. Ce cheminement est un enjeu en terme de lien puisqu'il permettrait à la fois de relier les zones urbanisées au Nord de la commune, le site de projet et le centre ancien. Le renforcement de cette voie suppose l'élargissement du chemin.

a
Taille du tènement : 0,45 ha
Nombre de logement pouvant être attendu : 7 6
Densité nette pouvant être suivie : 7 13 logements/ha
b
Taille du tènement : 0,39 ha
Nombre de logement pouvant être attendu : 4
Densité nette pouvant être suivie : 13 logements/ha

Forme urbaine et architecturale

L'implantation ~~d'un site de projet~~ de sites de projets sur ~~cet espace~~ ces espaces s'inscrit dans une logique d'urbanisation d'~~un~~ espaces intermédiaires entre deux zones urbanisées et permet ainsi de créer une continuité de l'enveloppe bâtie.

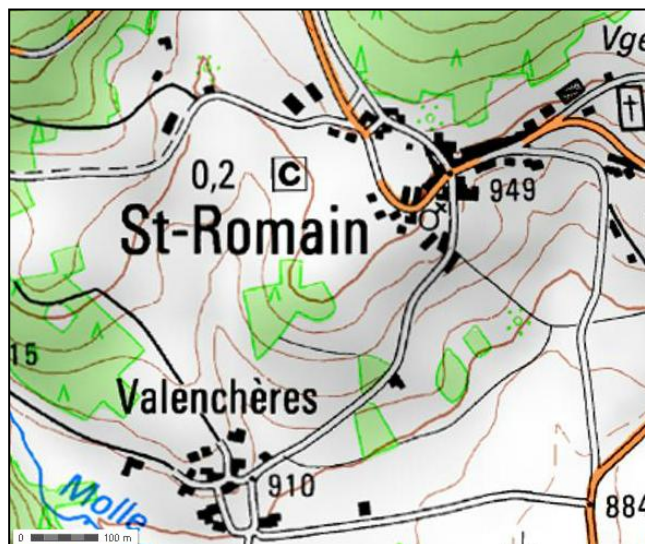
Il est proposé d'orienter le sens de faitage des habitations sur un axe Nord-Sud pour le site de projet a et Est-Ouest pour le site de projet b, afin de positionner les habitations dans le sens de la pente. Le fait de respecter la forme urbaine de l'urbanisation alentour permet une meilleure intégration du bâti.

L'augmentation des températures liée aux changements climatiques sera prise en compte par une réflexion sur l'implantation des constructions, l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées.

L'orientation, la volumétrie, et la disposition des constructions les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité et limitera les vis-à-vis.

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
 Reçu le 09/10/2025

2.5.1. Etat des lieux - Zone Ua de Saint-Romain



Le site se situe au Nord du centre historique. Il est délimité au Sud par une voie communale et au Nord par une zone boisée.

Le site est donc accessible par voie communale.

Terrain en pente. Ces parcelles sont des friches parsemées de haies et d'arbres.

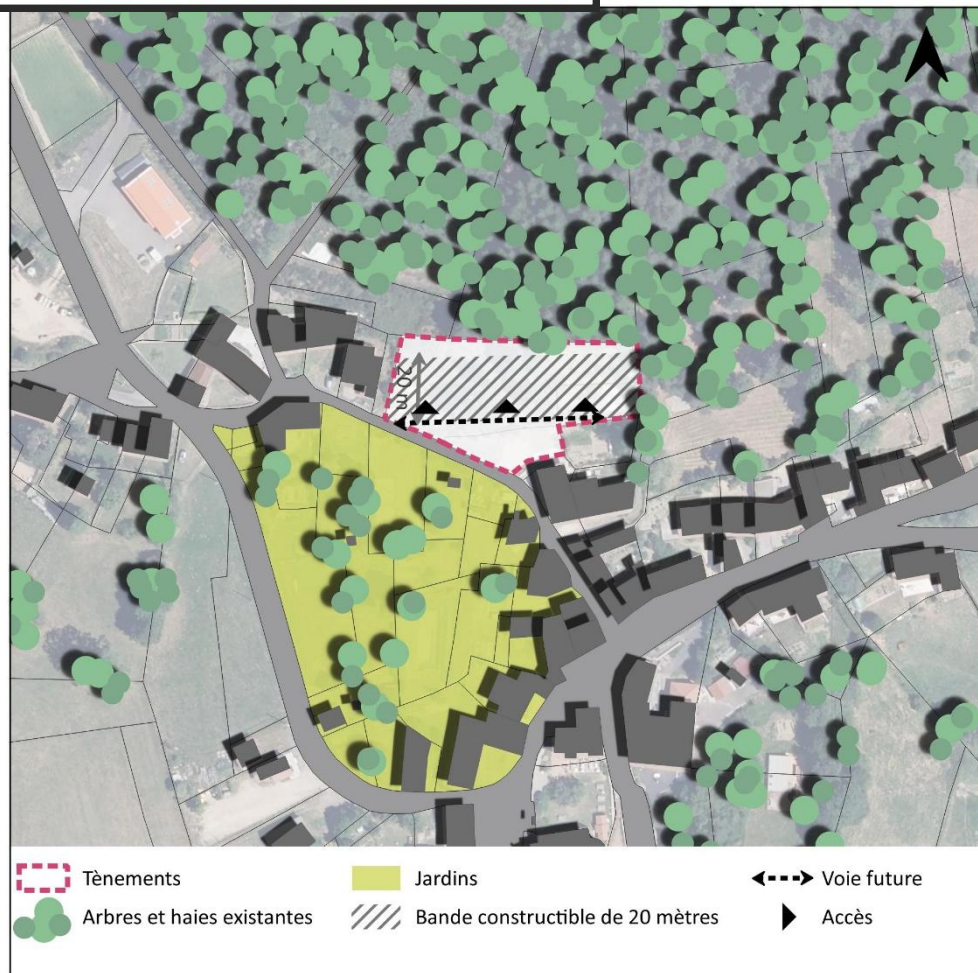
Le site se trouve également face à un jardin dont il est séparé par la voie communale. Il s'agit d'un enjeu qu'il faut prendre en compte dans le cadre de la réalisation d'une OAP, notamment en termes de lien et de valorisation paysagère.

L'espace aux alentours du site est relativement dense et présente les caractéristiques d'un village-rue avec une urbanisation en front bâti le long des axes de circulation principaux. L'urbanisation de ces parcelles, limitées à l'Est et l'Ouest par des zones d'habitation, est une occasion de densifier le centre historique en continuité de celui-ci, en limitant l'effet d'étalement urbain.

Le site s'étend sur ~~0,5 ha~~ 0,24 ha et il est pourra donc accueillir environ ~~5~~ 3 logements.



063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025



Qualité paysagère

Le site de projet se situe en bordure d'un espace forestier au Nord et surplombe le centre ancien. De fait, il serait préférable que le ~~Sud du~~ site de projet fasse l'objet d'une intégration paysagère toutefois peu marquée de façon à ne pas créer d'effet barrière. Cela permettra également de garder la perspective vers le jardin en contrebas.

Maillage du réseau viaire et des autres réseaux

Le site est desservi au Sud ~~et à l'Ouest~~ par une voie communale. ~~Ces voies permettent une connexion avec la trame viaire existante.~~ Il est proposé de créer une nouvelle desserte ~~au centre des parcelles par la réalisation d'un accès commun~~ permettant de desservir l'ensemble des nouvelles constructions ~~en évitant de créer une impasse et de façon à renforcer le maillage de cet espace.~~ La création de ~~cette voie cet accès~~ reste suggestive et peut être repositionnée. Cette voie d'accès pourra prendre la forme d'une parcelle dite « en drapeau ».

~~Un cheminement doux est également suggéré le long du site de projet, en parallèle de la voie communale sur un axe Nord-Sud. Ce cheminement est un enjeu en terme de lien puisqu'il permettrait à la fois de relier le site de projet et le centre ancien. Mais il permet également la création d'une maille verte qui se structure du Nord au Sud à travers l'espace forestier, les espaces verts des habitations puis le jardin en contrebas. Le renforcement de cette voie suppose l'élargissement du chemin.~~

~~Une réserve est suggérée au Nord-Est du site de projet dans une logique d'anticipation du développement de la commune. Elle est destinée à favoriser l'accès à de nouvelles habitations dans le cadre de l'ouverture de l'urbanisation de l'espace situé à l'Est de l'actuel site de projet à l'arrière de la mairie et pourrait permettre de créer un cheminement doux dédié à l'arrière de la mairie.~~

Forme urbaine et architecturale

L'implantation d'un site de projet sur cet espace s'inscrit dans une logique de développement de l'urbanisation au Nord du centre ancien et permet ainsi de créer une continuité de l'enveloppe bâtie.

Il est proposé d'orienter le sens de faîtage des habitations sur un axe Est-Ouest afin de positionner les habitations dans le sens de la pente et de façon à s'inscrire en continuité du reste du bourg. Le fait de respecter la forme urbaine de l'urbanisation alentour permet une meilleure intégration du bâti à l'existant.

Taille du tènement : 0,5 ha 0,24 ha
Nombre de logement pouvant être attendu : 5 3
Densité nette pouvant être suivie : 10-13 logements/ha

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 06/10/2025

2.6.1. ZONES UBa SECTEURS DE VIVEROLS

2.6.1. Etat des lieux - Zones UBa de Viverols

Il existe ~~deux~~ quatre sites sur la commune de Viverols.

Les **sites de projets a et b** se situent au Nord du centre historique dans l'enveloppe urbaine et sont délimités entre le chemin de la Fontanelle et la RD261, Ils s'inscrivent en accroche avec le tissu urbain, au sein d'un quartier surplombant le bourg et disposant d'une topographie marquée, bénéficiant d'une bonne exposition. Compte-tenu des talus et de la topographie, les sites sont davantage accessibles par le chemin de la Fontanelle.

Le **site de projet c** se situe à l'Est du bourg, en dent creuse, au sein d'un quartier pavillonnaire. Il est desservi par la rue Les Gouttes. Il s'agit d'un terrain relativement plat et facilement aménageable.

Le **site de projet d** se situe le long de la rue Au-delà de las Ribeyras. Il s'agit également d'un terrain facilement aménageable.

Les sites s'étendent sur une surface de 0,51 ha pour le site a, 0,39 ha pour le site b, 0,41 ha pour le site c et 0,87 ha pour le secteur d.



063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025



Site de projet a



Site de projet b



Site de projet c : Vue depuis la voie, une première construction a été réalisée, laissant un passage pour desservir l'arrière.



Site de projet d : vue depuis la rue des Gouttes et depuis la rue Au-delà de las Ribeyras.



063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025 - ~~Zone LAU Sites a et b~~ de Viverols

Qualité paysagère

Les **sites de projet a et b** disposent d'une très bonne exposition.

Le **site de projet a** devra assurer l'intégration paysagère des constructions en respectant la topographie, marquée, et les formes urbaines caractéristiques du quartier dans lequel il se trouve. L'intégration paysagère passera également par la création d'espaces de jardin d'un seul tenant de préférence et bénéficiant au maximum d'une exposition Sud.

A proximité de la RD, le **site de projet a** accueille quelques arbres qu'il s'agira de préserver dans le cadre de l'aménagement du site.

La limite sud du **site de projet b** accueille un alignement d'arbres, participant à l'ambiance paysagère du quartier, qu'il convient de préserver. La limite sud et sud-ouest de ce même site accueille des arbres de haute tige. Le projet cherchera à s'intégrer au sein de ces espaces boisés, en évitant leur abattage.

Pour les deux sites de projet, les limites séparatives seront traitées sous forme d'une haie d'essences locales et variées, éventuellement accompagnée d'un grillage. Les murets de clôtures en alignement sont admis lorsqu'ils permettent de créer un effet rue.

Les sites de projet limiteront l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de jardins devront majoritairement être composés d'espaces de pleine terre ;
- Les espaces de stationnement seront perméables ou semi-perméables.

a	
Taille du tènement	0,51 ha
Nombre de logement pouvant être attendu	6 log
Densité nette pouvant être suivie	12 log/ha

Maillage du réseau viaire et des autres réseaux

L'ensemble des deux sites est desservi au Nord par la rue, ce qui lui permet d'être connecté avec l'existant.

La desserte par la rue Les Etarderies (RD261) est tolérée mais la majorité des accès devront être réalisés par la rue de la Fontanelle.

Le **site de projet b** pourra accueillir une voie de desserte interne permettant de desservir des constructions en « second rang ».



b	
Taille du tènement	0,39 ha
Nombre de logement pouvant être attendu	5 log
Densité nette pouvant être suivie	13 log/ha

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 09/10/2025

Un cheminement doux est également proposé le long des sites de projet. Un autre cheminement doux est également suggéré sur un axe Nord-Sud à partir du **site de projet a**, permettant de relier les deux voies.

Forme urbaine et architecturale

Il est attendu environ 6 logements dont au moins 3 logements groupés ou en bande sur le **site a** et 5 logements groupés ou individuels sur le **site b**.

En cas d'implantation de constructions en « second rang sur le **site b**, l'ensemble des constructions implantées sur ce site privilégieront le plain-pied, afin de limiter le vis-à-vis entre les constructions.

Les constructions devront s'implanter suivant un axe Est-Ouest. Pour les constructions disposant d'un accès par la rue de la Fontanelle, les espaces de jardins devront se localiser au Sud des parcelles et les constructions remontées au Nord des parcelles.

Dans tous les cas, les constructions seront positionnées à proximité des espaces de voirie afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour conserver un jardin d'un seul tenant.

L'augmentation des températures liée aux changements climatiques sera prise en compte par une réflexion sur l'implantation des constructions, l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées

L'orientation, la volumétrie, et la disposition des constructions les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité et limitera les vis-à-vis.

Ces 2 sites sont compris dans le périmètre délimité au regard de la présence des monuments historiques sur la commune.

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025
Présentations – Sites c et d de Viverols



-  Tènements
-  Arbres et haies existantes
-  Jardins
-  Bande constructible de 20 mètres
-  Gestion des eaux pluviales
-  Voie future
-  Accès

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
 Reçu le 09/09/2025

Qualité paysagère

Le **site de projet c** se situe en dent creuse, la partie ouest étant en limite avec l'espace agricole et la présence d'une zone humide.

La séparation entre les espaces de jardins à l'ouest et l'espace agricole sera être traitée par des plantations d'essences locales et variées avec des essences basses. Elles pourront être accompagnées de murets en matériaux locaux ou par des systèmes de fossé favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

Les arbres et haies présents le long de la rue seront préservés, leur abattage doit donc être évité.

Afin de limiter l'impact du projet sur la zone humide située à proximité, il s'agira :

- D'éviter les rejets dans la zone humide (parcelle B447) d'eaux de ruissellement pluviales émanant du site de projet c ;
- De favoriser au maximum l'infiltration dans le site de projet c des eaux météorites ainsi que des eaux de ruissellement ;
- D'éviter tous remblais en bas du site de projet c pouvant déborder dans la zone humide (parcelle B447).

Pour l'ensemble des 2 sites de projet, les limites séparatives seront traitées sous forme d'une haie d'essences locales et variées, éventuellement accompagnée d'un grillage.

Afin de tenir compte de leur position de transition entre le tissu urbain et l'espace agricole et naturel, les sites de projet limiteront l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de jardins devront majoritairement être composés d'espaces de pleine terre ;
- Les espaces de stationnement seront perméables ou semi-perméables.

Maillage du réseau viaire et des autres réseaux

Le **site de projet c** est longé par la rue Les Gouttes. Un seul accès commun sur cette rue permettra de desservir l'ensemble du site.

Le **site de projet d** est longé par la rue Au-delà de Las Ribeyras et la rue des Gouttes. Compte tenu des enjeux de sécurité, de densité et de préservation de cette entrée de bourg, une voie de desserte interne sera aménagée et permettra de desservir l'ensemble des lots, évitant ainsi la création d'accès individuel des parcelles sur les rues.

Forme urbaine et architecturale

Sur le **site de projet c**, il est attendu environ 4 nouvelles constructions. Les constructions devront s'implanter suivant un axe Est-Ouest.

Sur le **site de projet d**, il est attendu environ 11 nouvelles constructions, dont au moins 6 logements groupés ou en bande. Un dégradé de densité est attendu, avec une densité plus importante positionnée à l'ouest qu'à l'est.

L'augmentation des températures liée aux changements climatiques sera prise en compte par une réflexion sur l'implantation des constructions, l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées.

L'orientation, la volumétrie, et la disposition des constructions les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité et limitera les vis-à-vis.

Le site de projet c est compris dans la zone ABF délimitée au regard de la présence des monuments historiques sur la commune.

c	
Taille du tènement	0,41 ha
Nombre de logement pouvant être attendu	4 log
Densité nette pouvant être suivie	12 log/ha

d	
Taille du tènement	0,87 ha
Nombre de logement pouvant être attendu	11 log
Densité nette pouvant être suivie	15 log/ha

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 09/10/2025

2.7 Zone 1AU de Saillant

2.7.1 Etat des lieux - Zone 1AU de Saillant

Le site est situé au Nord du centre historique de Saillant. Il est délimité au Nord et au Sud par l'urbanisation et par des parcelles agricoles à l'Est et à l'Ouest.

Il est desservi par une voie communale située au Sud.

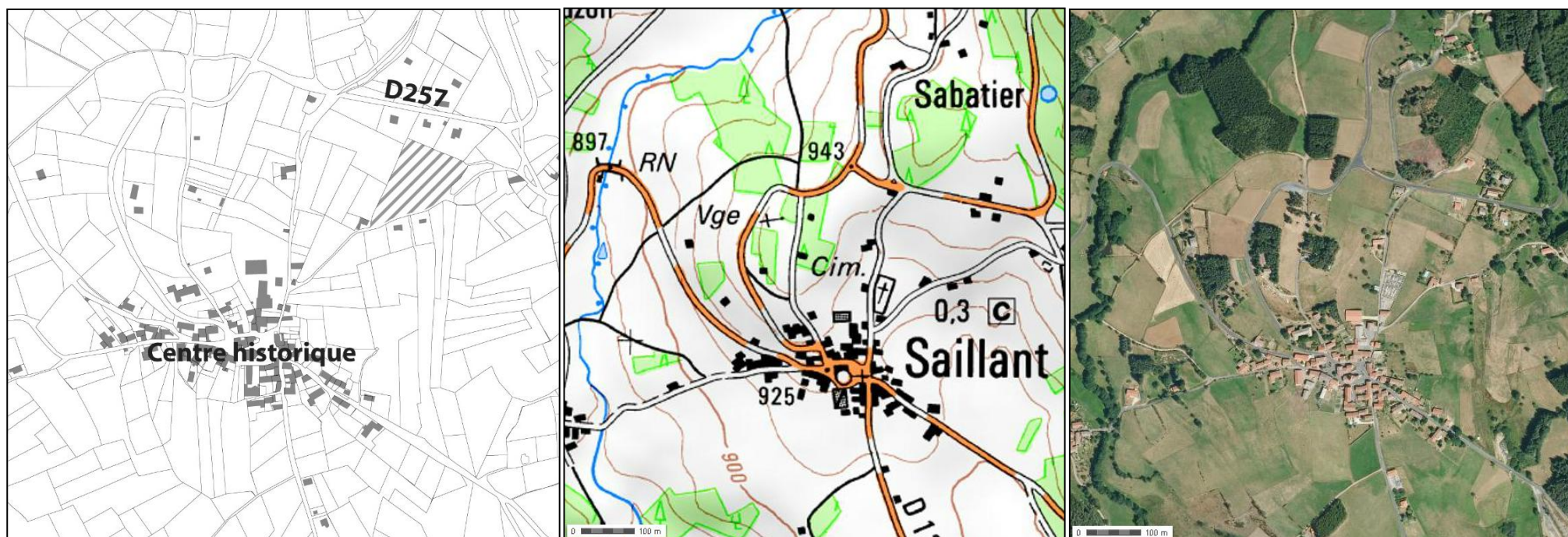
Le site est situé sur des parcelles agricoles. Il présente une légère déclivité qui sera à prendre en compte dans l'aménagement de cet espace.

A l'opposé du centre historique plutôt dense, cet espace est marqué par une dispersion de l'urbanisation sous forme de maisons individuelles. L'OAP devra donc tendre à urbaniser cet espace en lui donnant une certaine cohérence.

Cet enjeu est d'autant plus fort que l'espace aux alentours du site présente également des potentiels à urbaniser. De fait, la structuration de l'urbanisation est nécessaire.

Le site s'étend sur 0,86 ha, il pourra accueillir environ 6 logements.

Panorama depuis la D257 au Nord



063_200070761_20250925_2025_25_09_15 DE
Reçu le 03/10/2025



063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025 - ZONE 1AU de Sallant

Qualité paysagère

Le site de projet se situe en amont du centre ancien. Il est donc préférable que le site de projet fasse l'objet d'une intégration paysagère toutefois peu marquée de façon à ne pas créer d'effet barrière. Cela permettra également de garder la perspective vers le centre ancien en contrebas. En ce qui concerne l'extrémité Ouest des parcelles, il est préférable de laisser les limites parcellaires non végétalisées puisque celles-ci s'ouvrent sur des zones agricoles et offrent une perspective vers les champs intéressante à valoriser. Cependant la préservation de cette perspective ne devra pas se faire au détriment de la qualité paysagère.

Maillage du réseau viaire et des autres réseaux

Le site est desservi une voie communale au Sud, ce qui lui permet d'être connecté avec l'existant. Il est proposé de créer une nouvelle desserte au centre des parcelles permettant de desservir l'ensemble des nouvelles constructions de façon à renforcer le maillage de cet espace. La création de cette voie reste suggestive et peut être repositionnée. Une aire de retournement est implantée à l'Ouest du site de projet, ~~elle reste cependant provisoire d'autres solutions facilitant la circulation peuvent être admises. Cette desserte est destinée à être prolongée jusqu'à la voie communale à l'Ouest de manière à favoriser l'accès à de nouvelles habitations dans le cadre de l'ouverture de l'urbanisation de l'espace situé à l'Ouest de l'actuel site de projet sans générer d'impasse à terme.~~ Un cheminement doux est également suggéré le long du site de projet, en parallèle de la voie communale sur un axe Nord-Sud. Ce cheminement est un enjeu en terme de lien puisqu'il permettrait à la fois de relier le site de projet et le centre ancien.

Afin de tenir compte de sa position de transition entre le tissu urbain et l'espace agricole et naturel, le site de projet limitera l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de jardins devront majoritairement être composés d'espaces de pleine terre ;
- Les espaces de stationnement seront perméables ou semi-perméables.

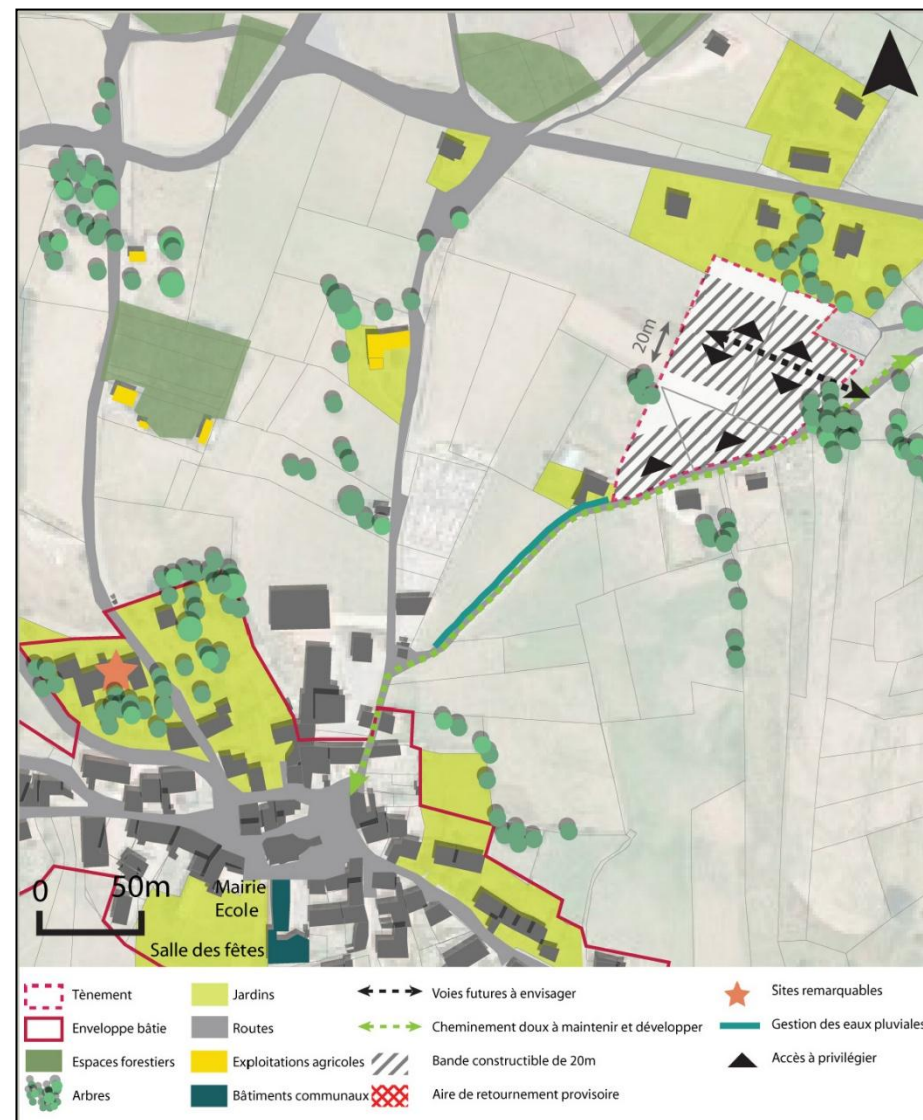
Forme urbaine et architecturale

L'implantation d'un site de projet sur cet espace s'inscrit dans une logique d'urbanisation d'un espace intermédiaire entre deux zones urbanisées et permet ainsi de créer une continuité de l'enveloppe bâtie.

Il est proposé d'orienter le sens de faitage des habitations sur un axe Est-Ouest dans la mesure du possible afin de positionner les habitations dans le sens de la pente et de façon à s'inscrire en continuité du reste de la commune. Le fait de respecter la forme urbaine de l'urbanisation alentour permet une meilleure intégration du bâti au reste de la commune.

L'augmentation des températures liée aux changements climatiques sera prise en compte par une réflexion sur l'implantation des constructions, l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées

L'orientation, la volumétrie, et la disposition des constructions les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité et limitera les vis-à-vis.



Taille du tènement : ~~0,86 ha~~ 0,81 ha

Nombre de logements pouvant être attendu : 6

Densité ~~nette~~ pouvant être suivie : ~~10~~
 ~~logements/ha~~ 9 logements/ha

Reçu le 03/10/2025

38

063-200070761-20250925-2025 25 09 15-DE
Reçu le 03/10/2025



Panorama depuis la voie communale au Nord



Panorama depuis la D251 au Sud

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025

Qualité paysagère

Le site de projet est marqué par une forte présence de haie et d'espaces boisés. L'intégration paysagère des nouvelles constructions y est donc un enjeu fort. Il est donc préférable que le site de projet fasse l'objet d'une intégration paysagère toutefois peu marquée de façon à ne pas créer d'effet barrière.

Afin de tenir compte de sa position de transition entre le tissu urbain et l'espace agricole et naturel, le site de projet limitera l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de jardins devront majoritairement être composés d'espaces de pleine terre ;
- Les espaces de stationnement seront perméables ou semi-perméables.

Maillage du réseau viaire et des autres réseaux

L'ensemble du site est desservi au Nord par une voie communale et en limite sud par la route départementale, ce qui lui permet d'être connecté avec l'existant.

Un cheminement doux est également proposé le long du site de projet. Un autre cheminement doux est également suggéré sur un axe Nord-Sud à partir du site de projet. Ce cheminement est un enjeu en terme de lien puisqu'il permettrait à la fois de relier le site de projet et le centre ancien. Mais il devrait surtout permettre à terme de relier les nouvelles zones d'urbanisation au Nord du projet puisque cet espace offre un fort potentiel foncier.

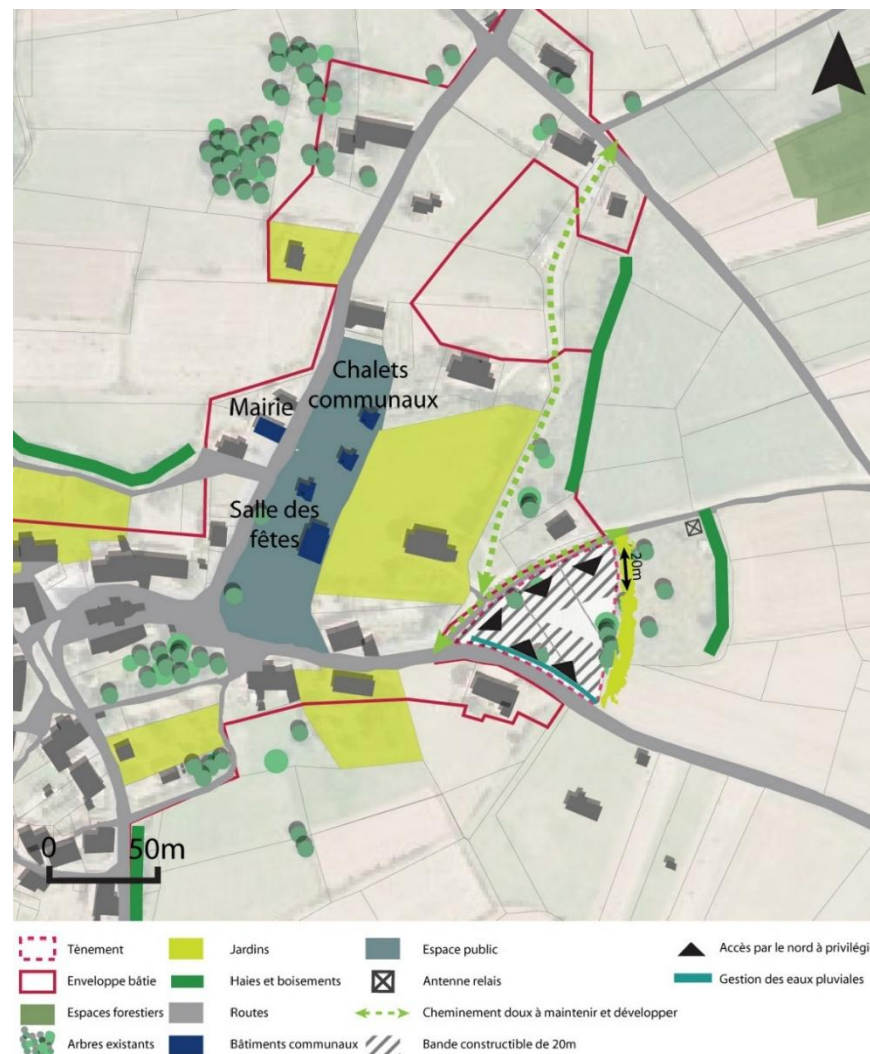
Forme urbaine et architecturale

L'implantation d'un site de projet sur cet espace s'inscrit dans une logique de développement de l'urbanisation à l'Est de la commune et permet ainsi de créer une continuité de l'enveloppe bâtie.

Taille du tènement : 0,4 ha
Nombre de logement pouvant être attendu : 3 5
Densité nette pouvant être suivie : 10 13 logements/ha

Il est proposé d'orienter le sens de faîtage des habitations sur un axe Est-Ouest dans la mesure du possible de façon à s'inscrire en continuité du reste de la commune. Le fait de respecter la forme urbaine de l'urbanisation alentour permet une meilleure intégration du bâti au reste de la commune.

L'augmentation des températures liée aux changements climatiques sera prise en compte par une réflexion sur l'implantation des constructions, l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées. L'orientation, la volumétrie, et la disposition des constructions les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité et limitera les vis-à-vis.



Reçu le 03/10/2025

a de la Chaulme

Le site s'étend sur 0,4 ha, il pourra accueillir environ 4 logements.



063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
 Reçu le 03/10/2025
 2.9.3. Prescriptions - Zone UBa de La Chaulme

Un permis de construire a déjà été déposé sur la partie Sud-Ouest du site. Ce permis grève déjà deux parcelles initialement prévues dans l'OAP présentée ci-contre.

Qualité paysagère

Le site présente un relief s'inclinant du Nord vers le Sud, il est donc facilement visible depuis la RD67. Or, le front bâti de la commune présente des qualités architecturales remarquables qui se traduisent par un bâti ancien en pierre. Il est donc préférable que le site de projet fasse l'objet d'une intégration paysagère toutefois peu marquée de façon à ne pas créer d'effet barrière. Cela permettra également de garder la perspective vers le centre ancien en contrebas.

En ce qui concerne l'extrémité Est des parcelles, il est préférable de laisser les limites parcellaires non végétalisées puisque celles-ci s'ouvrent sur des zones agricoles et offrent une perspective vers les champs intéressante à valoriser. Cependant la préservation de cette perspective ne devra pas se faire au détriment de la qualité paysagère.

Afin de tenir compte de sa position de transition entre le tissu urbain et l'espace agricole et naturel, le site de projet limitera l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de jardins devront majoritairement être composés d'espaces de pleine terre ;
- Les espaces de stationnement seront perméables ou semi-perméables

Taille du tènement : 0,4 ha

Nombre de logement pouvant être attendu : 4

Densité **nette** pouvant être suivie : 10 logements/ha



063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
 Reçu le 06/10/2025

2.10. Zone 1AU de La Chaulme

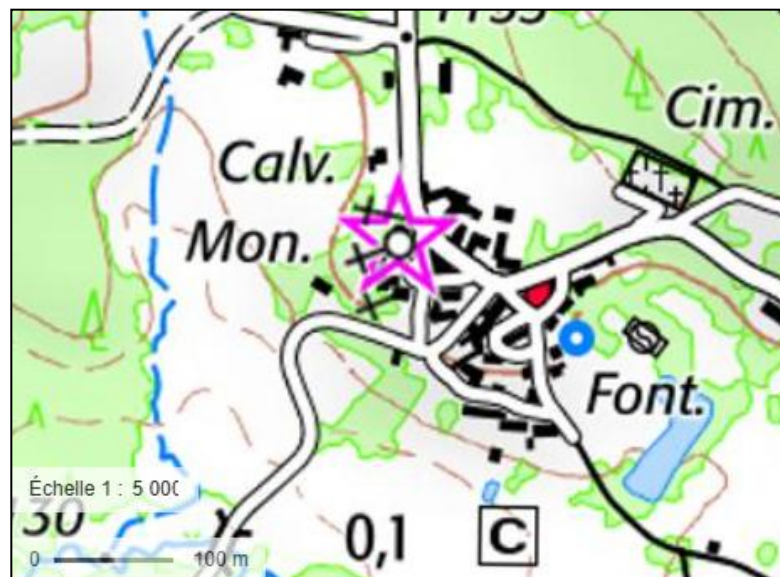
2.10.1. Etat des lieux - Zone 1AU de La Chaulme

Le site d'OAP est ouvert à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le site se trouve au Nord Est du bourg de La Chaulme, entre le centre-bourg et le cimetière. Il est délimité au sud par la RD258 et au nord par des parcelles boisées.

Le site est implanté sur des parcelles de prairies. Le site présente une bonne exposition et peu de déclivité.

Le site s'étend sur 0,57 ha, il pourra accueillir environ 6 logements.



063-200070761-20250925_2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025



063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025

Le site de projet est marqué par la présence de haies et d'arbres en périphérie du projet et en limite séparative et s'inscrit en accroche du centre-bourg.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions au sein de cette trame bocagère représente donc un enjeu. L'implantation des nouvelles constructions et les aménagements nécessaires pour l'opération (voirie/accès, gestion des eaux pluviales) éviteront pour cela l'abattage des haies et arbres matures de haute tige.

De manière générale, il est préférable que le site de projet fasse l'objet d'une intégration paysagère toutefois peu marquée de façon à ne pas créer d'effet barrière. Les limites parcellaires devront être soignées et traitées par la plantation de haies d'essences locales et variées avec des essences basses. Les essences retenues devront correspondre à la palette végétale présentée dans ces OAP. Ces haies pourront être accompagnées de grillages souples ou de murets en matériaux locaux.

Afin de tenir compte de sa position de transition entre le tissu urbain et l'espace agricole et naturel, le site de projet limitera l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

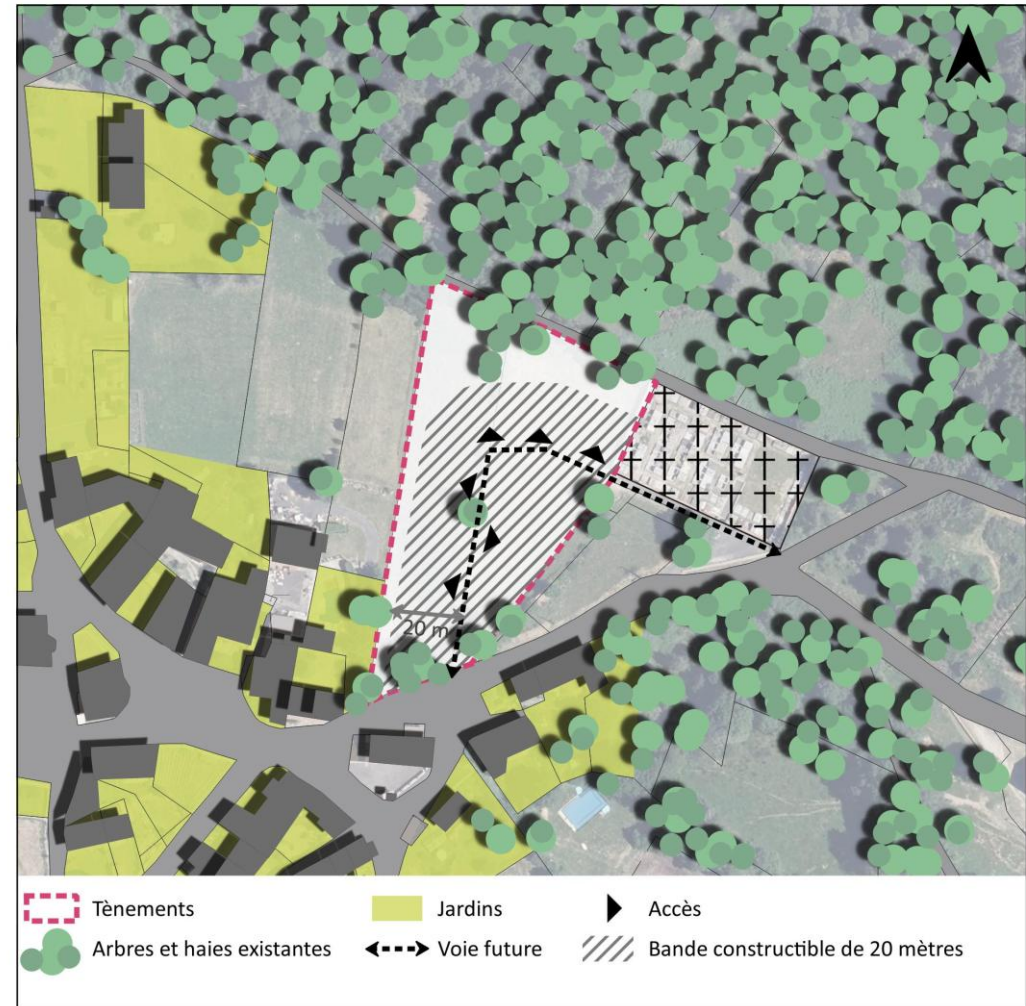
- Les espaces de jardins devront majoritairement être composés d'espaces de pleine terre ;
- Les espaces de stationnement seront perméables ou semi-perméables.

Taille du tènement : 0,57 ha

Nombre de logement pouvant être attendu : 6

Densité nette pouvant être suivie : 12 logements/ha

Qualité paysagère



063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Maillage du réseau viaire et des autres réseaux
REÇU LE 09/10/2025

L'ensemble du site est desservi au Sud par une route départementale. Il est proposé de créer une nouvelle voie de desserte au centre du site de projet permettant de desservir l'ensemble des nouvelles constructions, en réalisant une voie de bouclage reprenant la voirie située le long du cimetière, de façon à renforcer le maillage de cet espace. La création de cette voie reste suggestive et peut être repositionnée.

Un cheminement doux est suggéré sur la partie nord du site de projet, par la valorisation du chemin rural existant.

Forme urbaine et architecturale

Les volumétries, formes et aspect reprendront les caractéristiques architecturales du bourg : (teintes, pentes de toit ...).

L'augmentation des températures liée aux changements climatiques sera prise en compte par une réflexion sur l'implantation des constructions, l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées.

L'orientation, la volumétrie, et la disposition des constructions les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité et limitera les vis-à-vis.

Il est proposé d'orienter le sens de faîtage des habitations prioritairement sur un axe Est-Ouest afin de s'inscrire en continuité du reste de la commune. Le fait de respecter la forme urbaine de l'urbanisation alentour permet une meilleure intégration du bâti au reste de la commune.

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 06/10/2025

2.11. Zones N et UBa de Baffie

2.11.1. Etat des lieux – Zones N et UBa de Baffie

Le site se trouve au lieu-dit Le Temple, hameau situé au nord-ouest du territoire communal. Le site de projet se situe entre la partie ancienne du hameau et les constructions situées à l'Est, de l'autre côté de la RD n°57.

Il s'agit de parcelles de prairie et en friche, accueillant quelques boisements/alignements d'arbres. Le site accueille peu de déclivité.

Il est délimité à l'est par la RD n°57, à l'ouest par un chemin rural non aménagé (cheminement piéton) et au sud par la rue des Pradoux.

Le site s'étend sur 0,51 ha dont 0,28 ha mobilisables pour l'implantation de nouvelles constructions (le reste de la superficie étant soit classé en zone N, soit correspondant à la route départementale). Il pourra ainsi accueillir 4 logements.



063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025



Vue sur le site de l'OAP depuis la RD, au Sud du tènement

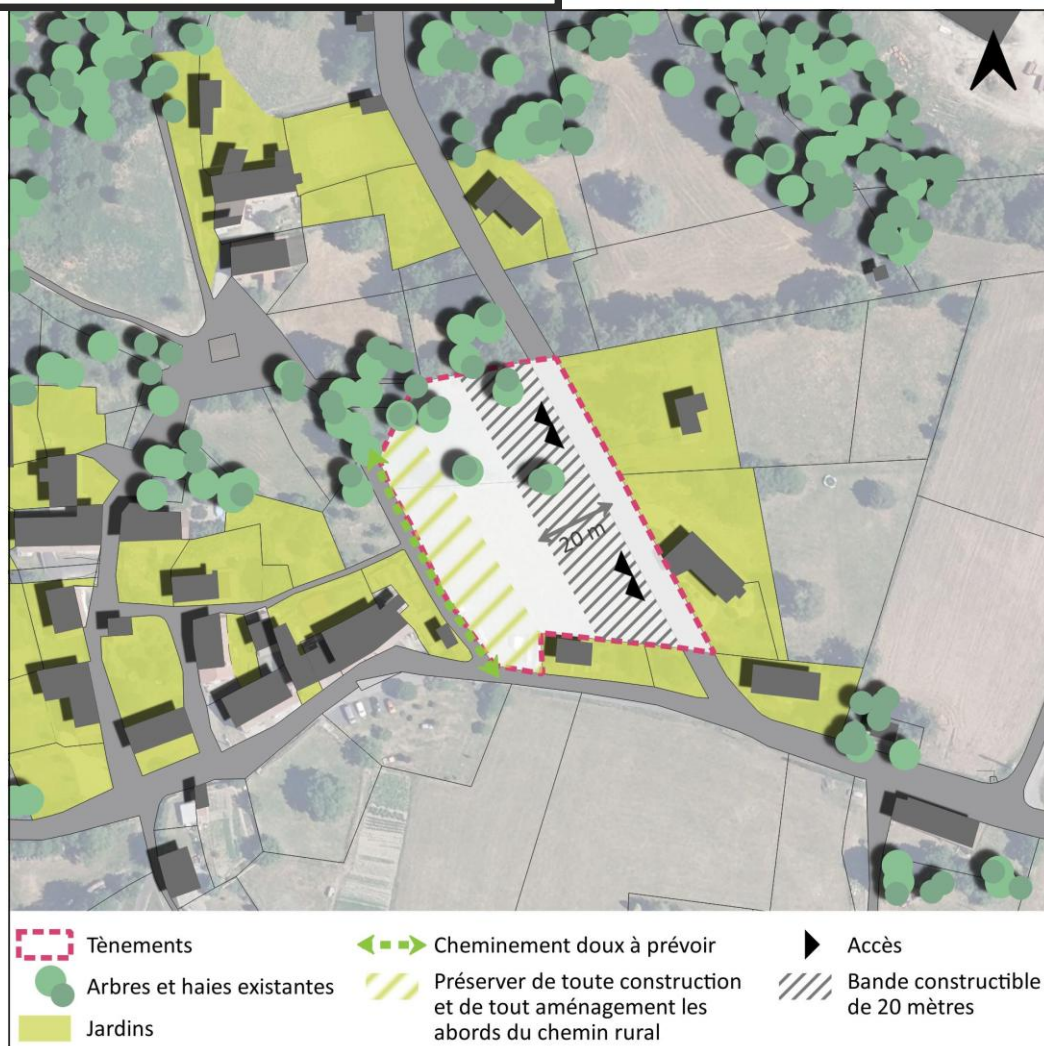


Vue sur le site de l'OAP depuis la RD, vue sur la partie Nord du tènement



Vue sur le chemin ouest et l'arrière du tènement, depuis la rue des Pradoux

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025



Qualité paysagère

Le site de projet est marqué par la présence de d'arbres en périphérie du projet et en limite séparative.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions au sein de cette trame bocagère représente donc un enjeu. L'implantation des nouvelles constructions et les aménagements nécessaires pour l'opération (voirie/accès, gestion des eaux pluviales) éviteront pour cela l'abattage des haies et arbres matures de haute tige.

Les limites parcellaires devront être soignées et traitées par la plantation de haies d'essences locales et variées avec des essences basses. Les essences retenues devront correspondre à la palette végétale présentée dans ces OAP. Ces haies pourront être accompagnées de grillages souples ou de murets en matériaux locaux sur la partie est du site de projet uniquement. La limite ouest du site de projet étant marquée par la présence d'un cheminement piéton qualitatif, intégré dans un environnement naturel qui doit être préservé, et permettant l'accès au lavoir. Pour préserver ses caractéristiques, les constructions et aménagements devront être réalisés côté est. La partie ouest, classée en zone N sur le plan de zonage, sera maintenue en espace de pleine terre et pourra être valorisée pour des jardins. Cet espace restera ouvert pour contribuer à la mise en valeur du cheminement piéton. Il s'agira donc d'éviter les murs de clôture ou toute autre clôture occultante le long du chemin.

De manière générale, il est préférable que le site de projet fasse l'objet d'une intégration paysagère toutefois peu marquée de façon à ne pas créer d'effet barrière.

Taille du tènement mobilisable : 0,28 ha
Nombre de logement pouvant être attendu : 4
Densité nette pouvant être suivie : 13 logements/ha

Afin de tenir compte de sa position de transition entre le tissu urbain et l'espace agricole et naturel, le site de projet limitera l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de jardins devront majoritairement être composés d'espaces de pleine terre ;
- Les espaces de stationnement seront perméables ou semi-perméables.

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
REÇU LE 09/10/2025

Maillage du réseau viaire et des autres réseaux

L'ensemble du site est desservi à l'Est par une route départementale, ce qui lui permet d'être connecté avec l'existant.

Les accès devront être regroupés deux par deux plutôt que dispersés, permettant ainsi de préserver le cadre paysager le long de la route départementale.

Le cheminement doux situé à l'Ouest du site de projet sera valorisé et ne sera donc pas utilisé pour la desserte des constructions.

Forme urbaine et architecturale

L'augmentation des températures liée aux changements climatiques sera prise en compte par une réflexion sur l'implantation des constructions, l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées

L'orientation, la volumétrie, et la disposition des constructions les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité et limitera les vis-à-vis.

Il est proposé d'orienter le sens de faîtage des habitations prioritairement sur un axe Nord-Sud afin de s'inscrire dans la continuité des caractéristiques du tissu urbain présent sur ce hameau. Toutefois, d'autres implantations sont admises si elles ne génèrent pas de nuisances et de vis-à-vis plus important par rapport aux autres constructions.

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
 Reçu le 06/10/2025

2.12.301631025 ET UBA D'EGLISOLLES

2.12.1 Etat des lieux – Zones Ua et UBa d'Eglisolles

3 sites ont été identifiés sur la commune d'Eglisolles. Le **site a** s'inscrit en accroche du centre bourg historique. Les deux autres **sites b et c** sont localisés en périphérie Est et Ouest du bourg d'Eglisolles.

Ils sont **tous** potentiellement desservis par des voies communales ou départementales. Ils correspondent à des espaces de prairies, agricoles ou de jardins.

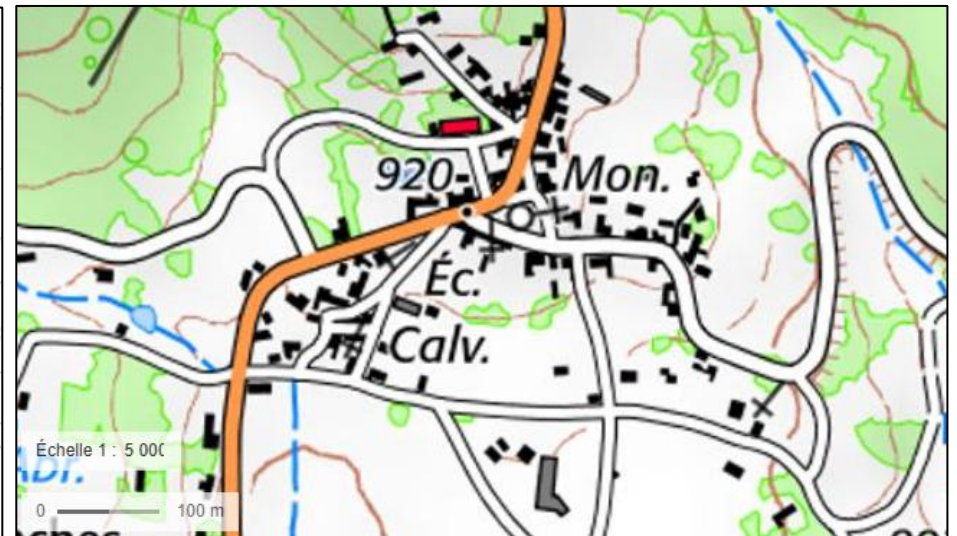
Les 3 sites présentent des enjeux pour la silhouette du bourg.

Le **site de projet a** d'une superficie de 0,55 ha répartis de part et d'autre d'une voie privée appartenant à la commune et desservant la maison de l'enfance, est particulièrement visible depuis la voie communale d'Eglisolles au Verdier. Ce site participe à la silhouette du centre-bourg avec une vue sur l'église depuis la voie communale.

Les **sites b** (0,08 ha) et **c** (0,3 ha) présentent des enjeux d'entrées de bourg.

Le **site c** est desservi au nord par la RD256 et à l'est par une voie communale. Il s'agit d'un sectional appartenant à la commune d'Eglisolles. A noter que le site est traversé par plusieurs canalisations dont il faudra tenir compte lors de l'aménagement du site.

Le **site b** est desservi à l'ouest par la même route départementale, il s'agit d'une parcelle exploitée.



063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025



Vue sur le site a depuis la voie communale

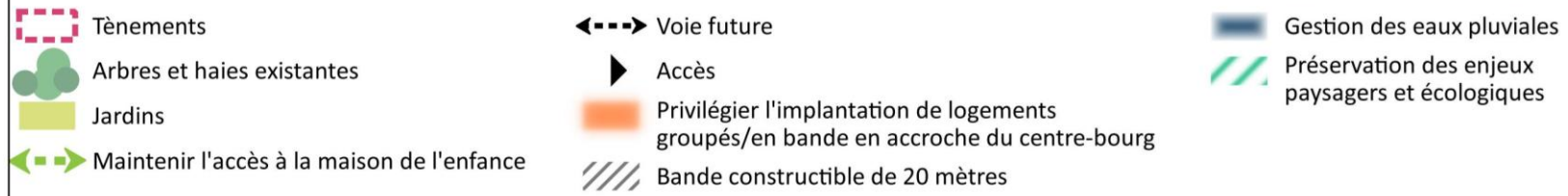


Vue sur le site b depuis la route départementale



Vue sur le site c depuis le carrefour entre la voie communale et la route départementale

Prescriptions – Zones Ua et UBa d'Eglisolles



063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
 Reçu Le 07/10/2025

Qualité paysagère

Le site de projet a présente des enjeux paysagers importants, en particulier pour la partie située à l'est de la voie privée, localisée entre le bourg et la voie communale Le Cheix. La partie ouest, la plus au nord s'inscrit dans la continuité du centre-bourg. Les nouvelles constructions réalisées sur ce secteur devront respecter les formes urbaines d'un tissu ancien (alignement sur rue et/ou mitoyenneté).

Afin de favoriser l'intégration du projet, une densité plus importante sera réalisée sur la partie nord-ouest, qui accueillera au moins 3 logements dont au moins 2 logements groupés/mitoyens.

La partie est de la voie de desserte accueillera donc au moins 3 logements avec une implantation permettant de privilégier l'implantation côté ouest (côté voie), permettant de dégager un espace de jardin sur la partie ouest et ainsi de préserver un espace vert dégagé en cœur d'îlot (dans le prolongement de la zone Uj).

La limite des parcelles avec la zone Uj et les limites entre les jardins sera traitée par des plantations d'essences variées très basse ou par des systèmes de fossé favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Elles peuvent être éventuellement doublées d'un grillage souple. L'intégration paysagère passera également par la création d'espaces de jardin d'un seul tenant.

L'implantation des constructions tiendra compte d'un secteur d'écoulement des eaux pluviales sur la partie nord-est, en conservant un retrait suffisant par rapport à la limite parcellaire nord-est.

L'alignement d'arbres situé au nord-est du site de projet permet de séparer l'opération de logements de la zone Ue. Sa préservation doit donc être recherchée.

Le site de projet b présente moins d'enjeux paysagers ; il s'inscrit en continuité d'une urbanisation moins dense, en extension du centre bourg. Il fera l'objet d'une intégration paysagère toutefois peu marquée de façon à ne pas créer d'effet barrière.

Les limites parcellaires devront être soignées et traitées par la plantation de haies d'essences locales et variées avec des essences basses. Les essences retenues devront correspondre à la palette végétale présentée dans ces OAP. Ces haies pourront être accompagnées de grillages souples.

Le site de projet c Le site de projet c présente des enjeux paysagers et écologiques sur toute la partie nord. Il convient de préserver de toutes imperméabilisation et artificialisation la partie nord délimitée sur la cartographie de l'OAP, pour préserver ces enjeux.

Dans tous les cas, afin de favoriser l'intégration paysagère, le site de projet limitera l'imperméabilisation des sols :

- Les espaces de jardins devront majoritairement être composés d'espaces de pleine terre ;
- Les espaces de stationnement et la voie de desserte seront perméables ou semi-perméables.

Maillage du réseau viaire et des autres réseaux

Le site de projet a sera desservi par la voie de desserte de la maison de l'enfance existante, qui devra être aménagée en conséquence et permettra de rejoindre la rue Le Bourg. Le maintien de l'accès à la maison de l'enfance sera assuré.

L'ensemble **du site de projet b** est desservi par une route départementale, ce qui lui permet d'être connecté avec l'existant.

Le site de projet c est desservi par plusieurs voies, ce qui permet d'être raccordé à l'existant.

a

Taille du tènement mobilisable : 0,52 ha

Nombre de logement pouvant être attendu : 6

Densité nette pouvant être suivie : 13 logements/ha

b

Taille du tènement : 0,08 ha

Nombre de logement pouvant être attendu : 1

Densité nette pouvant être suivie : 13 logements/ha

c

Taille du tènement : 0,30 ha

Nombre de logement pouvant être attendu : 4

Densité nette pouvant être suivie : 13 logements/ha

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Forme urbaine et architecturale
Reçu le 03/10/2025

L'augmentation des températures liée aux changements climatiques sera prise en compte par une réflexion sur l'implantation des constructions, l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées.

L'orientation, la volumétrie, et la disposition des constructions les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité et limitera les vis-à-vis.

Il est proposé d'orienter le sens de faîtage des habitations prioritairement sur un axe Est-Ouest pour les sites de projet b, c et sur la partie est de la voie de desserte du site de projet a.

~~B. LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'HABITAT – 2015/2020~~

~~(Document réalisé par les bureaux d'études Guy Taïeb Conseil et études actions)~~

1- ORIENTATION N°1 : AMÉLIORER, ADAPTER ET REQUALIFIER L'HABITAT ET LE BATI EXISTANT, PRIORITAIREMENT DANS LES BOURGS**CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE L'ANCE**

La création de logements sociaux sera réalisée au sein des pôles de proximité (mis en avant dans l'armature urbaine définie par le PADD) : Sauvessanges, Saint-Anthème et Viverols. Le tableau ci-après synthétise les objectifs de création par commune sur la période 2016-2022.

La Communauté de Communes de la Vallée de l'Ance souhaite recentrer le développement des communes autour des centres-bourgs afin de limiter l'éparpillement de l'habitat. Dans cette optique, le renouvellement urbain doit être une priorité. Pour ce faire, il convient d'engager des actions de requalification des logements inadaptés tant sur le plan énergétique que sur le plan de la typologie des logements. La plupart des logements des centres-bourgs sont relativement anciens et de grande taille. Le PLH relève que le parc locatif semble inadapté aux personnes âgées isolées et aux jeunes actifs.

Nom de la commune	Objectifs de constructions neuves sur 6 ans (2016-2022)	Objectifs de création de logements locatifs sociaux	Dont rénovation de constructions existantes
Saint-Anthème	29	4	2
Viverols	27	4	2
Sauvessanges	21	4	2
Saint-Clément	11	-	-
Saint-Romain	9	-	-
Saillant	12	-	-
Eglisolles	10	-	-
La-Chaulme	6	-	-
Medeyrolles	8	-	-
Baffie	7	-	-
Total	140	12	6

Typologie retenue pour la création des logements locatifs sociaux (2016-2022)		
Total logements sociaux	6 dans le neuf	6 dans l'ancien
En locatif	6	6
Dont studio et T2	-	4
Dont T3	-	2

ACTION 1

DISPOSITIF INTERCOMMUNAUTAIRE D'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS PRIVES

Porteur de projet	Communautés de communes (sous forme de maîtrise d'ouvrage déléguée à une communauté de communes), avec appui technique de l'ADIL
Contexte et besoins	Forte présence d'une vacance de longue durée liée à une perte d'attractivité des logements anciens, en centres bourgs et en bordure de la RD 906. Problématique généralisée de précarité énergétique (ménages précarisés dans des logements inconfortables voire indignes) dans le parc privé ancien, occupé par des locataires (plutôt en appartements) et des propriétaires (maisons). Plus de 600 ménages propriétaires occupants vivaient sous le seuil de pauvreté dans le parc privé (Filocom 2007), pour moitié propriétaires occupants et pour moitié locataires. Les interventions passées (OPAH de revitalisation rurale, PIG) ont bénéficié à 80% aux propriétaires occupants (environ 65 dossiers par an, contre 15 pour les propriétaires bailleurs) et les aides accordées par logement (2 500€ pour les propriétaires occupants / 7 320€ pour les logements mis à la location) témoignent d'un niveau d'intervention fréquemment limité à des petits travaux d'amélioration (salle de bain etc.). Le scénario central, validé à l'échelle de l'ambertois et décliné communauté de communes par communauté de communes, prévoit un arrêt de la progression du nombre de logements vacants sur la période du PLH, alors qu'elle était de 30 unités par an, nécessitant la remise sur le marché et/ou la démolition d'une trentaine de logements vacants par an. Un Projet d'Intérêt Général (PIG) « habiter mieux » (Etat-ANAH et CG) est mis en place dans l'ensemble du département : dispositif de conseil (confié à un prestataire) et d'aides aux travaux d'une durée de 3 ans qui cible la précarité énergétique (propriétaires occupants), et qui parallèlement poursuit l'action de lutte contre l'habitat indigne et non décent (propriétaires occupants et bailleurs) ; les travaux doivent garantir une amélioration de la performance énergétique du logement (diminution des factures d'énergie d'au moins 25%). Concernant la précarité énergétique, le PIG « habiter mieux » fournit une aide aux travaux de 1 100 € (montant minimal) qui s'ajoute aux aides ordinaires de l'ANAH (au minimum 20 % du montant des travaux subventionnables)
Objectifs	Mise en place d'une stratégie d'intervention globale, élargie, sur tout le territoire ambertois, en direction des cibles privilégiées par l'ANAH et en direction des autres ménages par un dispositif complémentaire au PIG départemental.
Contenu	1, Adhésion au Projet d'Intérêt Général départemental (PIG) « habiter mieux » — Signature d'un contrat local d'engagement (CLE) avec l'ANAH pour préciser les modalités d'intervention de chacun (ANAH, collectivités locales, caisses d'allocations familiales, caisses d'assurance vieillesse et de santé du travail, caisses de mutualité sociale agricole, acteurs du réseau bancaire...). — Pour les propriétaires occupants en précarité énergétique, aide aux travaux supplémentaire de 500 € débloquent une aide équivalente de l'ANAH (soit 500 € + 500 € + 1 100 € du PIG = 2 100 € + x % d'aides « ordinaires » de l'ANAH). — Objectif à négocier avec l'ANAH : 30 dossiers par an. 2, Intervention complémentaire sur les logements mis en location, occupés ou vacants (c'est-à-dire en direction des propriétaires bailleurs)

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025

~~Aide aux travaux (voir détail ci-dessous, dans le budget communautaire, 2.1.), conditionnée au conventionnement ANAH (donc limitée aux logements de centre-bourg).~~

~~Convention avec un opérateur pour du conseil aux propriétaires bailleurs sur les travaux et de l'aide au montage des dossiers de subvention, et éventuellement de prospection (une à deux permanences par mois). L'opérateur pourra être informé des situations de mal logement par la commission sociale-habitat (cf action Commission Habitat).~~

~~Une communication sur les aides proposées aux propriétaires bailleurs dans les bulletins municipaux, par affichage, par relai des secrétaires de mairie et élus... en complément de la communication prévue dans le cadre du PIG (en lien avec l'ADIL et la commission Habitat en charge du suivi du PLH ; cf action Commission Habitat).~~

Outils complémentaires

Plan d'aménagement de bourg (PAB) sur de nombreuses communes, dispositif d'élimination de ruines dans le cadre du CLD de la CC du Pays d'Arzac.

Localisation

Précarité énergétique et habitat indigne : tout le territoire

Autres aides aux propriétaires bailleurs : bourgs équipés, dotés de commerces services et au moins d'une école.

Rôle des CC

Communication, repérage des ménages en complément du repérage fait par les travailleurs sociaux sur la base du Relevé d'Observation Logement (ROL) et en complément du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, principalement. Le rôle de la communauté de communes sera également de donner son avis sur l'adaptation de la « fiche contact » du programme « habiter mieux » aux caractéristiques du territoire.

~~Financement des aides aux travaux complémentaires à celles de l'ANAH et du conseil aux propriétaires bailleurs (travaux et subventions) et instruction des dossiers de demande d'aide~~

Rôle des communes

Communication, repérage des ménages.

Autres partenaires

• ~~ANAH~~ et Prestataires du PIG départemental (cf guide des aides de l'ANAH, mars 2011)

• ~~Conseil en amont~~ : ADIL (Espace Info Energie), CAUE

• ~~PNR du Livradois Forez~~ (document « Rénover et construire » et pgm Leader).

• ~~CAPEB~~

• ~~Conseil Général~~ : Avance remboursable à la réhabilitation, sans intérêt, de 3000€, sous conditions de ressources.

1, Contribution au programme « habiter mieux » pour les propriétaires occupants**Budget
communautaire**

Coût annuel (programme sur 3 ans)	Parc d'avant 1949		Nb-dossiers/an	Finant des dossiers par la CC / an	Aide forfaitaire ANAH	Aide aux travaux ANAH (dossiers de 10 000€)	Financet moyen (dossiers travaux de 10 000€)
CC Pays d'Arlanc	1 003	14%	4	2 000 €	6 400 €	8 000 €	16 400 €
CC du Pays de Cunlhat	1 017	5%	4	2 000 €	6 400 €	8 000 €	16 400 €
CC Pays d'Olliergues	714	10%	3	1 500 €	4 800 €	6 000 €	12 300 €
CC du Haut Livradois	1 153	17%	5	2 500 €	8 000 €	10 000 €	20 500 €
CC du Livradois P. d'Auvergne	497	7%	2	1 000 €	3 200 €	4 000 €	8 200 €
CC de la Vallée de l'Ance	928	13%	4	2 000 €	6 400 €	8 000 €	16 400 €
CC du Pays d'Ambert	1 646	24%	8	4 000 €	12 800 €	16 000 €	32 800 €
Ambertois	6 958	-	30	15 000 €	48 000 €	60 000 €	123 000 €
Montant unitaire				500 €	1 600 €	2 000 €	4 100 €

2. Aide aux travaux des propriétaires bailleurs : logements loués (occupés) et sorties de vacance

2.1, Aide supplémentaire aux travaux pour les propriétaires bailleurs (si convention ANAH) selon un principe forfaitaire :

- 4000 €, pour des travaux listés dans la grille de l'ANAH, avec plafonnement à 30% des travaux
- Majoration de 2000 € pour un logement accessible de plein pied (rez-de-chaussée ou étage avec ascenseur).
- Majoration de 2000 € pour une sortie de vacance.

Par exemple, un logement en sortie de vacance et accessible peut être financé par les collectivités à hauteur de 8000 € et un logement occupé et rendu accessible peut être financé à hauteur de 6000 €. De même un logement vacant, sans avantage en termes d'accessibilité, le sera à hauteur de 6000 €.

Les communautés de communes ont la possibilité de choisir le système forfaitaire complet (aide de base et augmentation de l'aide selon les critères, plancher à 4000 et plafond à 8000) ou d'imposer un critère supplémentaire (plancher à 6000 €). Il convient néanmoins d'être vigilant sur le risque d'un affichage par trop coercitif : ne pas engager de travaux dans des logements occupés c'est courir le risque de les voir devenir vacants dans le temps.

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025

Estimation de budget annuel faite sur une aide moyenne de 6000€/log	Parc locatif privé avant 1949*		Objectif /an	Financement CC / an	ANAH hyp. 25% du coût des travaux	Taux de subvention pour des travaux d'un montant de 40 000€
CC Pays d'Arlanc	192	14%	2	12 000 €	12 500 €	30,60%
CC du Pays de Cunlhat	153	11%	2	12 000 €	12 500 €	30,60%
CC Pays d'Olliergues	128	9%	2	12 000 €	12 500 €	30,60%
CC du Livradois Porte d'Auvergne	83	6%	2	12 000 €	12 500 €	30,60%
CC du Haut Livradois	161	12%	2	12 000 €	12 500 €	30,60%
CC de la Vallée de l'Ance	152	11%	2	12 000 €	12 500 €	30,60%
CC du Pays du d'Ambert	510	37%	6	36 000 €	37 500 €	30,60%
Ambertois	1 379	100%	18	108 000 €	112 500 €	30,60%

* Source : Filocom

2.2. Coût animation locale sur les cibles logements à vocation de mise en location (occupés ou non)

Coût d'une animation locale : environ 1000 € par dossier, soit 18 000 € par an.

Coût annuel	objectif	animation
CC Pays d'Arlanc	2	2 000 €
CC du Pays de Cunlhat	2	2 000 €
CC Pays d'Olliergues	2	2 000 €
CC du Livradois Porte d'Auvergne	2	2 000 €
CC du Haut Livradois	2	2 000 €
CC de la Vallée de l'Ance	2	2 000 €
CC du Pays d'Ambert	6	6 000 €
Ambertois	18	18 000 €

Calendrier

	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	5 ^{ème} année	6 ^{ème} année
PIG						
Actions complémentaires						

A l'issue du PIG se poser

la question de la continuité et des moyens de l'action d'ensemble sur les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs (logements vacants ou non) ; bilan à mi-PLH.

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025

~~● Constat :~~

~~○ nombre de logements dans le parc privé (en distinguant le locatif et propriétaires) dont le mode de chauffage est électrique.~~

~~○ Ménages sous le seuil de pauvreté dans le parc locatif privé et chez les propriétaires occupants, si possible croisé avec la classe d'âge des occupants.~~

~~○ Parc privé potentiellement indigne (%)~~

~~● Réalisation : nombre de logements financés et caractéristiques (montant des travaux, montant des aides, statut d'occupation, adaptation des logements...).~~

**Indicateurs de suivi et
évaluation**

ACTION 2.**PARTICIPATION A UN DISPOSITIF INTERCOMMUNAUTAIRE D'AUTO-ECO-REHABILITATION**

Porteur de projet	Communautés de communes (sous forme de maîtrise d'ouvrage déléguée à une communauté de communes), avec appui technique du CAUE et de l'ADIL
Contexte et besoins	L'accession à la propriété se fait, parallèlement à l'acquisition de parcelles constructibles, sur des biens à réhabiliter, dont le coût de réhabilitation peut être supérieur au prix initial du bien : corps de fermes, maisons de ville, maisons insalubres. Ces biens sont fréquemment acquis par des ménages modestes comptant réaliser eux mêmes les travaux mais qui sous-estiment le coût et l'ampleur des travaux : les travaux sont souvent inachevés ou mal réalisés engendrant inconfort voire indignité. Il peut également s'agir de biens anciens qui nécessitent des travaux de mise en conformité aux normes d'habitabilité actuelles ou de performance énergétique en prenant appui sur les Diagnostics de Performance Energétique (DPE).
Objectifs	Soutenir ces accédants modestes dans la réalisation ou l'achèvement des travaux par du conseil professionnel, en particulier concernant la performance énergétique.
Contenu	Dispositif d'auto-éco-réhabilitation — appel à projet auprès d'une association locale ou d'un consultant pour accompagner les propriétaires (hors cibles ANAH) souhaitant réaliser eux mêmes des travaux d'amélioration (conseil sur les techniques et les matériaux, non pas seulement en amont mais pendant les travaux voire sur le chantier). Temps estimé en moyenne à 1 j par mois et par communauté de communes. — Les situations pourront être repérées par les acteurs en place (communes, diagnostics de PLU, ADIL, CAUE, animation du PIG, notaires...), qui informeront le propriétaire et le prestataire. — Le prestataire retenu pour le conseil devra connaître globalement les dispositifs d'amélioration de l'habitat encadrés par l'ANAH de manière à orienter les ménages vers des professionnels du bâtiment pour des travaux qui pourraient bénéficier d'un bon taux de subvention
Localisation	Ensemble des communes
Rôle de la communauté de communes	Maîtrise d'ouvrage et financement
Rôle des communes	Relai pour l'information des habitants
Rôle des partenaires	Le CAUE intervient dans la rédaction du cahier des charges. L'ADIL intervient en tant que conseil aux particuliers, sur les travaux en lien avec les performances énergétiques et la mise aux normes de décence, ainsi que sur les aides financières à l'amélioration de l'habitat.

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025

Fiche opération 1,1,1 et 1,1,2 du programme Leader du Parc pour cofinancement

Les artisans de la CAPEL pourront être mobilisés pour des devis de manière à juger du surcoût réel des travaux réalisés par des professionnels

Participation à l'évaluation annuelle

Auto-Eco Réhabilitation (3 années d'expérimentation,)

Coût association, consultant:

Coût prévisionnel

	parc d'avant 1982		ménages accompagnés	jours-consacrés	Budget annuel
CC Pays d'Arlanc	2908	14%	4	11	6 500-€
CC du Pays de Cunlhat	2453	12%	4	9	5 500-€
CC Pays d'Olliergues	2235	11%	3	9	5 000-€
CC du Haut Livradois	3256	16%	5	12	7 250-€
CC de la Vallée de l'Ance	3055	15%	5	12	6 800-€
CC Pays d'Ambert	4928	24%	7	19	11 000-€
Ambertois	20198	100%	28	72	42 050-€

**Budget
communautaire**

Calendrier

	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	5 ^{ème} année	6 ^{ème} année
Auto-éco réhabilitation						

**Indicateurs de suivi et
évaluation**

Nombre de ménages ayant bénéficié du dispositif

Nombre de ménages orientés vers les aides de l'ANAH

Nombre de ménages n'ayant pas pu bénéficier du soutien et raisons

Remarques

Les bilans annuels et triennaux permettront de recalculer si besoin le dispositif.

ACTION 3.**ETUDE INTERCOMMUNAUTAIRE DE REQUALIFICATION D'ILOTS ANCIENS DEGRADES EN BOURGS-CENTRES**

Porteur de projet	Communautés de communes (sous forme de maîtrise d'ouvrage déléguée à une communauté de communes), avec appui technique du Parc Naturel Régional du Livradois Forez / Atelier d'urbanisme rural
Contexte et besoins	Un relatif abandon des centres anciens des « bourgs-centres », malgré la présence des commerces et services, lié aux coûts et aux difficultés de rénovation. Absence d'espaces privatifs, collectifs ou publics complémentaires du logement. Blocages fonciers empêchant la vente ou l'occupation du bâti. Nuisances urbaines ou routières spécifiques. Une nécessité de donner la preuve de la possibilité de monter des opérations de manière différente et de rendre attractive l'offre de logements en centres anciens. Les simulations financières¹ ont montré qu'à 150 000€ de prix d'achat, seuls 20% des ménages de moins de 30 ans peuvent accéder à la propriété. Cette proportion monte à 30% à 125 000€ et 40% à 100 000€. La part des logements locatifs sociaux est très faible compte tenu des besoins. Les aides de l'Etat, agréments à la construction de logements sociaux conventionnés et à la réhabilitation des logements privés, ciblent les bourgs possédant des services (équipements et commerces).
Objectifs	Renforcer les bourgs-centres qui constituent l'armature de service du territoire, et notamment leur centre ancien. Estimer l'issue opérationnelle possible sur quelques sites identifiés, pour des programmes visant à répondre à des besoins en logements multiples (jeunes actifs, jeunes familles, personnes âgées) et à améliorer l'attractivité des centres anciens en les adaptant aux enjeux immobiliers et aux usages actuels (ensoleillement, présences de surfaces annexes, jardins ou d'espaces publics).
Contenu	L'action concerne les sites Portes (Ambert), Rhin et Danube (Olliergues), rue des Nobles/Grande Rue (Arlanc), Grande Rue (Saint-Anthème) et centre-bourg (Viverols) : — Synthèse et valorisation des études existantes le cas échéant et des besoins identifiés dans le PLH, et études complémentaires si besoin. — Circonscription des projets — Identification de la maîtrise d'ouvrage potentielle, des coûts et du phasage — Articulation avec les deux sites bénéficiant du programme Habiter Autrement du PNR — Identification de la procédure la plus adaptée à l'issue opérationnelle : RHI, ORI, OPAH-RU, ZAC, PUP... pour chaque site. — Porter collectivement, avec les autres communautés de communes, une demande de concours auprès de l'Etat, de la Région et du Conseil Général, selon la faisabilité de l'opération.

1 Simulations faites sur l'achat d'un bien de 90m², avec un apport initial de 10% du prix d'achat, un crédit sur 20 ans avec un taux de 4%... sans que les coûts de remboursement ne dépassent 30% des revenus et prenant comme modèle les différents niveaux de ressources des ménages de moins de 30 ans sur l'Ambertois (revenus par décile).

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025

Localisation

5 sites hors appel à projet

Les 2 sites Habiter Autrement (Saint Germain l'Herm et Cunlhat) seront ultérieurement concernés à l'issue des études prévues.

Rôle de la communauté de communes

Maîtrise d'ouvrage

Rôle des communes

Association étroite à la démarche

Partenaires

Conseil Général, PNR Livradois-Forez et Atelier d'urbanisme rural (appel à projet)

Conseil Général : aides

EPF SMAF

CAUE (association aux études pré-opérationnelles pour prédéfinir une programmation de logements et évaluer la faisabilité financière).

Opérateurs sociaux

Coût prévisionnel

40 000 € par communauté de communes

Études pré-opérationnelles à l'échelle de bâtiments (à prévoir ultérieurement) en fonction des conclusions de l'étude.

Aides complémentaires

Aide du Conseil général dans le cadre du fond de renouvellement urbain (à l'échelle de l'ilot ou du quartier) :

- 50% d'un montant de 40 000€, soit 20 000€ par site pour chaque communauté de communes,

Aide du conseil Général dans le cadre d'études de définition pré-opérationnelles (à l'échelle d'un bâtiment) le cas échéant :

- 60% d'un montant de 7 000€, soit 4 200 € par site.

Fond innovation du Conseil Général, en cours de définition.

Calendrier

Etude en 2015-2016

Indicateurs de suivi et évaluation**Remarques**Ces études pourront éventuellement servir à réorienter la production de logements dans la 2^{ème} phase du PLH (2018-2020)

L'objectif de préservation des espaces agricoles et naturels constitue un enjeu écologique, économique et social sur le territoire de la Vallée de l'Ance. Afin de continuer à accueillir les nouvelles populations et ainsi assurer le développement des communes, il convient de concentrer cet accueil démographique dans les principaux bourgs. Ces derniers doivent dimensionner des zones à urbaniser en fonction des besoins en logement et de la réalisation des objectifs de renouvellement urbain. Pour ce faire, la CCVA doit impérativement se doter de l'outil PLU sur l'ensemble du territoire afin de garantir que les communes dans lesquelles l'enjeu de développement sera important, disposeront des outils nécessaires pour la gestion de projets urbains plus diversifiés et performants sur le plan énergétique. Cette orientation trouve sa mise en œuvre dans l'élaboration du présent PLUI. Le PLH intercommunautaire propose des actions communes et ciblées en fonction des réalités de chaque communauté de communes comme le montre le tableau ci-dessous. La réalisation des objectifs de cette orientation dépend également des structures capables de mener à bien des projets en centre urbain afin de faciliter les projets.

ACTION 4.	ETUDE D'OPPORTUNITÉ DE CRÉATION D'UNE STRUCTURE INTER-COMMUNAUTAIRE D'AMÉNAGEMENT ET / OU DE PRODUCTION DE LOGEMENTS
Porteur de projet	Communautés de communes (sous forme de maîtrise d'ouvrage déléguée à une communauté de communes), avec appui du Pays ou de l'ARDTA
Contexte et besoins	Une faible présence et mobilisation d'opérateurs départementaux ou régionaux pour accompagner les collectivités locales dans leurs projets d'habitat. Le PLH en annonçant des politiques locales et programmes d'actions sur 7 EPCI et sur 6 années devrait pouvoir mobiliser ces partenaires.
Objectifs	Les collectivités locales souhaitent mobiliser des opérateurs pour monter des opérations plus ou moins complexes identifiées aux PLH A défaut de mobilisation, la création d'une structure d'aménagement et de production de logements (ou le renforcement d'une structure existante) doit pouvoir être étudiée pour constituer un recours
Contenu	Etude de création / renforcement d'une structure dont les missions potentielles pourraient être : — Acquisition-amélioration de bâtiments anciens pour du locatif ou de la vente — Requalification des îlots très dégradés — Réalisation des éco-quartiers — Gestion du parc locatif public Société d'Economie Mixte (SEM) ou Société Publique Locale (SPL) : — Les Sociétés Publiques Locales (SPL), sociétés anonymes régies pour l'essentiel par le droit privé. Leurs salariés et leur comptabilité relèvent du droit privé. Elles ont un capital exclusivement public, détenu par au moins deux collectivités locales ou leurs groupements, et se voient attribuer leurs missions sans mise en concurrence. Les SPL logement et les SPL aménagement sont distinctes : l'une jouera le rôle d'un opérateur logement et l'autre d'un aménageur qui cherchera un opérateur logement.

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Reçu le 03/10/2025

• Les Société d'Economie Mixte (SEM). Dans les SEM, le capital peut être mixte.

L'hypothèse de voir évoluer les compétences du SIVOM d'Ambert ou de la Vallée de la Dore sera étudiée.

Localisation	
Rôle de la communauté de communes	Maîtrise d'ouvrage
Rôle des communes	
Autres partenaires	EPF SMAF pour l'acquisition initiale des biens et terrains
Coût prévisionnel	30 000 € (étude). Les coûts de fonctionnement seront à estimer.
Budget communautaire	30 000 € à répartir entre les communautés de communes.
Calendrier	Après avoir démarré la mise en œuvre des actions, si la carence des opérateurs constitue un frein.
Indicateurs de suivi et évaluation	—
Remarques	Le périmètre d'un futur SCOT (schéma de Cohérence territoriale) devra également être pris en compte, le cas échéant.

3. ORIENTATION N°3 : REPRENDRE A DES BESOINS SPECIFIQUES EN LOGEMENT ET EN HEBERGEMENT

Des personnes en difficulté économique ou sociales s'installent ou souhaiteraient s'installer sur le territoire. Si les prix de vente ou les loyers sont abordables, bénéficiant de l'Aide pour le logement quand il s'agit de logements conventionnés, le coût des charges, notamment d'énergie, apparaît souvent prohibitif ou source de difficultés financières.

Concernant les personnes âgées, la situation du foyer logement de Saint-Anthème a été évoquée : besoin de remplacement du mode de chauffage, difficultés de location (6 ou 7 studios sont vacants). Pour le maintien des personnes âgées, la question des services médicaux et paramédicaux est cruciale. L'enneigement est également perçu comme dissuasif alors que le déneigement est bien assuré.

Le PLH intercommunautaire propose des actions communes et ciblées en fonction des réalités de chaque communauté de communes comme le montre le tableau ci-dessous :

ACTION 5.	COMMISSION INTERCOMMUNAUTAIRE HABITAT
------------------	--

~~Les participants du séminaire habitat ont souligné l'importance des relais locaux dans le signalement des situations et l'information sur les dispositifs, facteur de cohésion dans un territoire étendu et marqué par un relatif isolement. C'est ce circuit d'information qui par exemple est utilisé pour les signalements de logements insalubres et à précarité énergétique dans la mise en œuvre du PLG.~~

Contexte et besoins**Objectifs**

~~Centraliser les besoins ponctuels apparents (durables ou ponctuels), identifier leur nature (logement/hébergement, surfaces, équipements etc.).~~
~~Evaluer les priorités de relogement dans le parc existant (logement HLM, communal, hébergement foyers, meublés et solutions temporaires) par la connaissance de l'offre et des propriétaires (**dimension bourse du logement**).~~
~~Accompagner les ménages tout au long des procédures, le cas échéant, enrichir les dossiers de demande HLM, identifier les éventuels doublons.~~
~~Faciliter l'insertion dans le territoire des porteurs de projets, des apprentis et des jeunes actifs.~~
~~Faciliter la mise en œuvre des actions du PLH, en structurant le réseau professionnel local, dans la continuité des échanges des groupes de travail du PLH (séminaire, tables rondes).~~

Contenu**1- Bourse aux logements à vocation sociale**

~~Compilation des situations de blocage et de mal logement identifiées par les travailleurs sociaux ou associations (circonscription, CCAS, Mission Locale, AGSGV...) et recherche de solutions de logements pérennes ou ponctuelles (stagiaires, apprentis).~~

- ~~— Echange direct avec les partenaires sources et transmission aux bailleurs (privés et publics) de la liste des ménages en attente de relogement.~~
- ~~— Concertation par rapport aux pistes de relogement.~~
- ~~— Aiguillage éventuel des propriétaires de logements vers les dispositifs de réhabilitation définis dans l'action précédente.~~
- ~~— Retour sur les relogements effectués et les difficultés enregistrées.~~

2- Bourse aux logements à destination des actifs et/ou en mobilité professionnelle ou liée à la formation

- ~~— Intégration du volet habitat du dispositif local d'accueil Cap'actif (résolution des problèmes de logements pour débloquer les projets de reprise d'activité, d'implantation d'activité nouvelle),~~
- ~~— Intégration du suivi de projet de l'ARDTA pour la mise à disposition de logements dans le cadre des résidences d'entrepreneurs ou d'accueil d'étudiants en médecine et d'apprentis.~~

3- Composante animation du PLH

- ~~— Suivi des actions supracommunautaires (groupes de travail).~~
- ~~— Bilan annuel des PLH et bilan à mi-parcours (fin de 3^{ème} année), dans un document commun.~~

Localisation

~~A Ambert pour permettre la réunion de l'ensemble des communautés de communes.~~

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE

Reçu le 06/10/2025

communauté de

Participation d'un élu et technicien de chaque EPCI aux commissions.

communes**Rôle des communes**

Participation selon les besoins.

Autres partenaires

Plateforme collaborative et multi-partenaire ; composition selon l'ordre du jour :

- Communes
- CCAS (centres communaux d'action sociale)
- Mission locale
- AGSGV (Association de Gestion du Schéma des Gens du Voyage)
- Partenaires associatifs
- Instances départementales (Conseil Général, Etat)
- Bailleurs HLM
- ARDTA (Agence Régionale de Développement des Territoires d'Auvergne)
- Cap'Actifs
- Agences immobilières
- ...

Coût prévisionnel

Aucun (mobilisation des élus et techniciens dans leurs missions actuelles)

**Budget
communautaire**

Aucun

Calendrier

Réunions bimestrielles, avec un ordre du jour, dès 2015

**Indicateurs de suivi et
évaluation**

—

Remarques

Préparation de la mise en place et des modalités précises de fonctionnement dès 2015.

4. ORIENTATION N°4 : METTRE EN ŒUVRE, SUIVRE ET COORDONNER LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT AU SEIN DE LA CCVA

La Communauté de commune de la Vallée de l'Ance s'engage à évaluer la mise en œuvre du PLH tous les 6 ans afin de le faire évoluer au fil du temps.

Cette orientation sera également mise en œuvre par l'action 4 (ci-dessus) qui permet également de répondre à l'objectif de suivi et de coordination des politiques de l'habitat.

C. ANNEXES

Références de logements individuels



Pavillon – Saint-Paul-des-Landes, Source: Logisens
(Office public de l'habitat du Cantal)

063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
 Références de logements intermédiaires en bande et en comblement de dents creuses
 Reçu le 03/10/2025



Logements collectifs – Meaulne, Source : Allier Habitat (Office P



Opération de construction de 14 logements en cœur de village

Cette opération permet de répondre aux enjeux de reconstitution et de densification du bâti tout en respectant l'enjeu d'intégration dans le bâti ancien.



Logements sociaux – Bertignat, Source : Bertignat.com



Opération de construction de 3 logements locatifs sociaux dans le cadre d'un éco-hameau

Ces logements répondent aux enjeux qui ont trait à la topographie. Cet aménagement offre la possibilité d'être implanté sur un terrain en pente et permet de valoriser la vue.



Logements sociaux – Saint-Maurice-ès-Allier, Source :
CAUE d'Auvergne

Opération de construction de 3 logements sociaux en
centre bourg

Ces nouvelles constructions en dents creuses
permettent une insertion dans le tissu ancien bâti
tout en mêlant ancien et contemporain. Cela est
permis par le socle en pierre qui s'inscrit en
continuité de l'architecture du centre bourg.

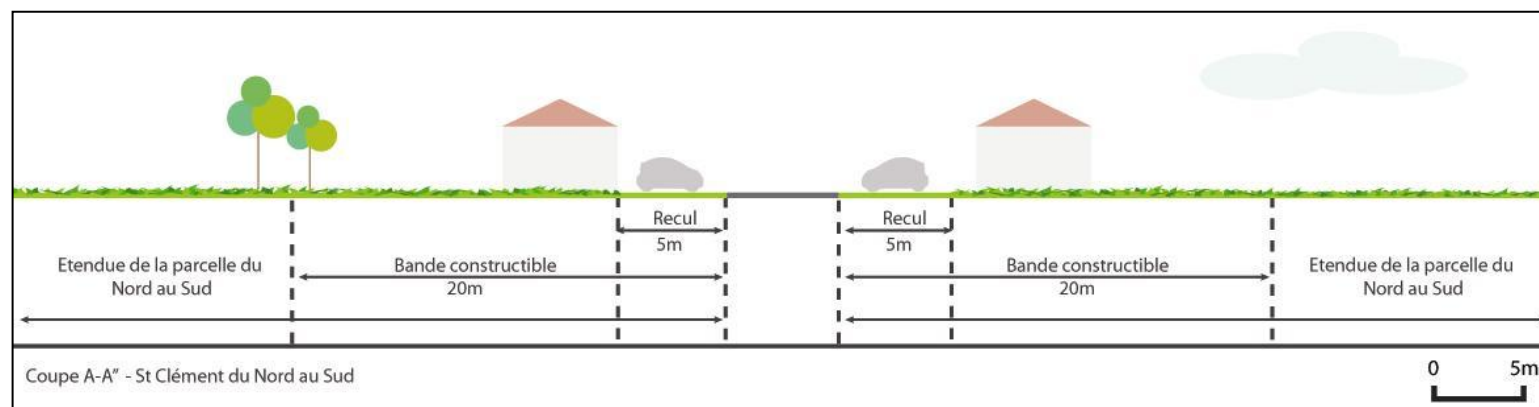
NB : Le croquis ci contre n'a pas de valeur réglementaire, et est présenté à titre illustratif. Les implantations des constructions ne peuvent être déterminées que par le règlement de zone.



063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE
Régulation des constructions - ZONE 1AU DE SAINT-CLÉMENT

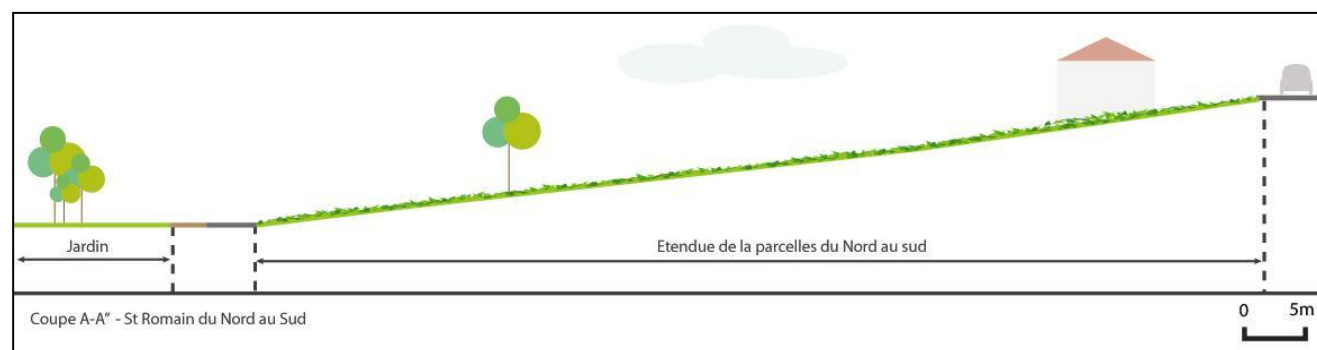
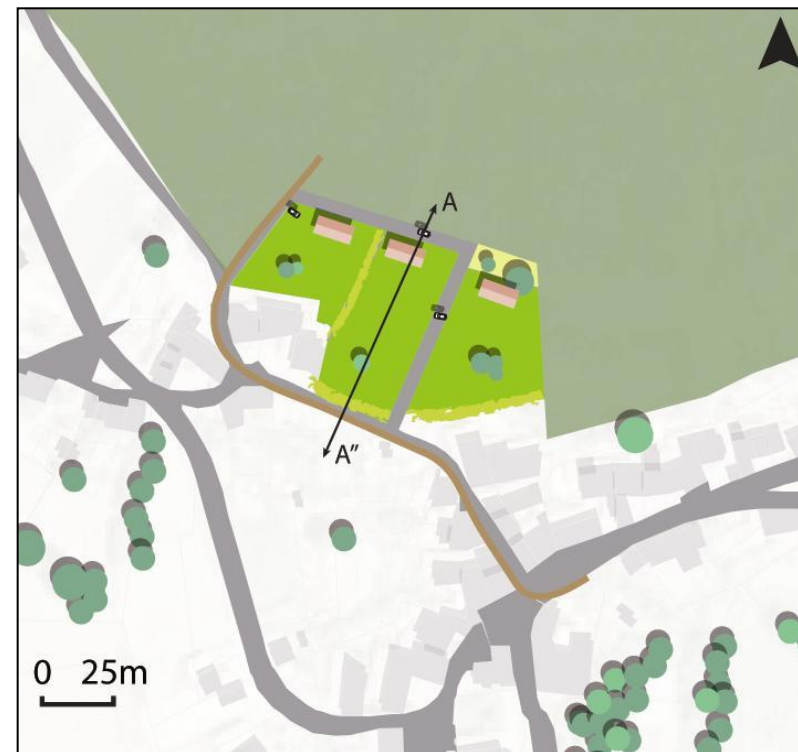
NB : Les croquis ci-dessus n'ont pas de valeur réglementaire, et sont juste présentés à titre illustratif. Les implantations des constructions ne peuvent être déterminées que par le règlement de zone.

-  Espaces forestiers
-  Arbres
-  Routes
-  Cheminement doux
-  Intégration paysagère et traitement des limites
-  Jardins
-  Bâti
-  Réserve pour éventuelle voirie
-  Nouveau carrefour



~~NB : Les croquis ci-dessus n'ont pas de valeur réglementaire, et sont juste présentés à titre illustratif.
Les implantations des constructions ne peuvent être déterminées que par le règlement de zone.~~

-  Espaces forestiers
-  Arbres
-  Routes
-  Cheminement doux
-  Intégration paysagère et traitement des limites
-  Jardins
-  Bâti
-  Réserve pour éventuelle voirie
-  Réserve

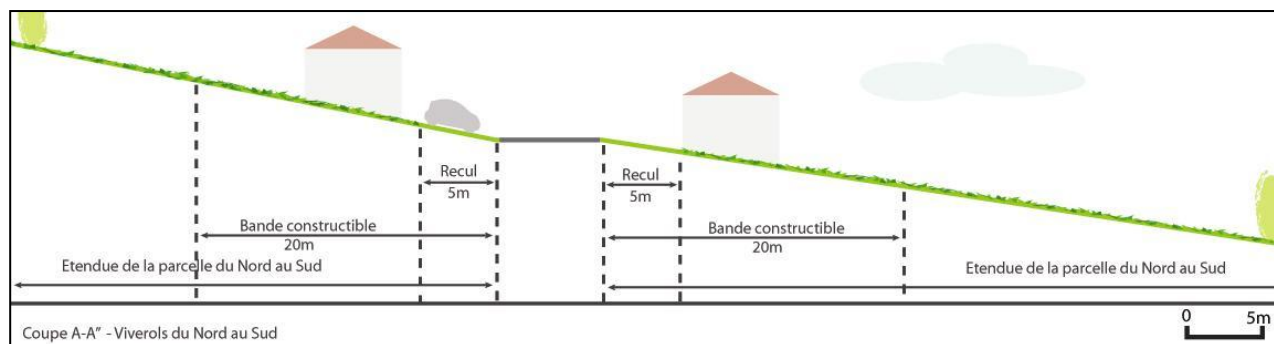


063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE

~~5. ILLUSTRATIONS - ZONE 1AU (A) DE VIVEROLS~~

NB : Les croquis ci-dessus n'ont pas de valeur réglementaire, et sont juste présentés à titre illustratif. Les implantations des constructions ne peuvent être déterminées que par le règlement de zone.

-  Espaces forestiers
-  Arbres
-  Routes
-  Cheminement doux
-  Intégration paysagère et traitement des limites
-  Jardins
-  Bâti
-  Réserve pour éventuelle voirie
-  Nouveau carrefour



063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE

~~6. ILLUSTRATIONS - ZONE 1AU (B) DE VIVEROLS~~

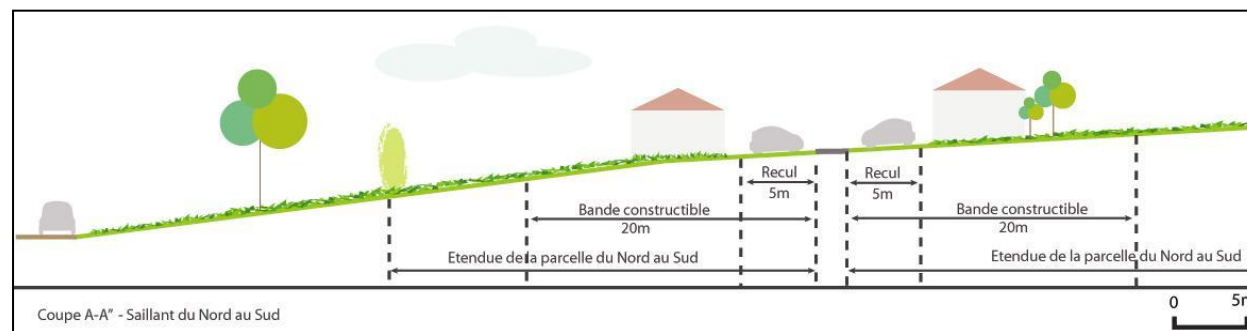
~~NB : Le croquis ci contre n'a pas de valeur réglementaire, et est présenté à titre illustratif. Les implantations des constructions ne peuvent être déterminées que par le règlement de zone.~~

-  Arbres et haies existantes
-  Jardins disposant d'une exposition Sud
-  Voiries avec des espaces de circulation douce
-  Cheminements doux dédiés
-  Accès privatif
-  Intersections marquant l'entrée dans le bourg et dans les opérations
-  Traitement des limites séparatives par des haies d'essences locales et variées
-  Constructions implantées à proximité de la voirie et en mitoyenneté



NB : Les croquis ci-dessus n'ont pas de valeur réglementaire, et sont juste présentés à titre illustratif. Les implantations des constructions ne peuvent être déterminées que par le règlement de zone.

-  Arbres
-  Routes
-  Cheminement doux
-  Intégration paysagère et traitement des limites
-  Jardins
-  Bâti
-  Aire de retournement
-  Réserve pour éventuelle voirie
-  Gestion des eaux pluviales

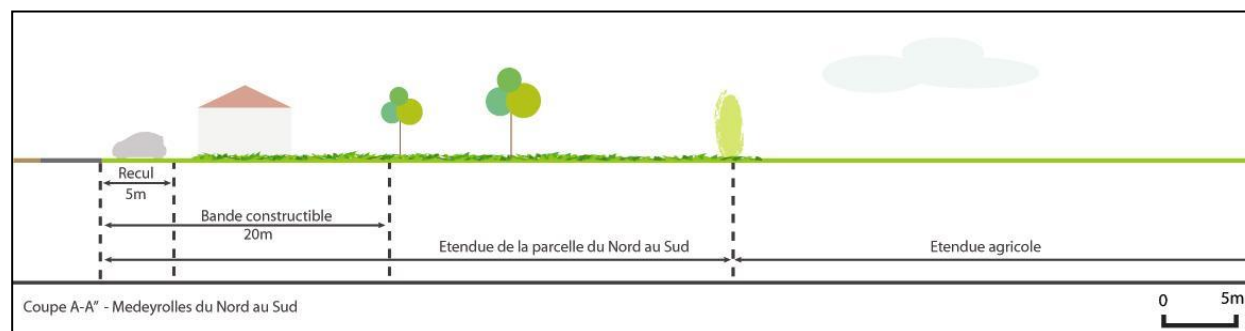


063-200070761-20250925-2025_25_09_15-DE

~~8. ILLUSTRATIONS - ZONE 1AU DE MEDEYROLLES~~

~~NB : Les croquis ci-dessus n'ont pas de valeur réglementaire, et sont juste présentés à titre illustratif. Les implantations des constructions ne peuvent être déterminées que par le règlement de zone.~~

-  Haies et Boisements
-  Espaces forestiers
-  Arbres
-  Routes
-  Cheminement doux
-  Bande constructible de 20m
-  Périmètre de recul de 5m
-  Implantation en limite séparative <4,5m
-  Périmètre d'implantation du bâti
-  Jardins
-  Gestion des eaux pluviales
-  Antenne relais



NB : Les croquis ci-dessus n'ont pas de valeur réglementaire, et sont juste présentés à titre illustratif. Les implantations des constructions ne peuvent être déterminées que par le règlement de zone.

Un permis de construire a déjà été déposé sur la partie Sud-Ouest du site. Ce permis grève déjà deux parcelles initialement prévues dans l'OAP présentée ci-contre.

-  Espaces forestiers
-  Arbres
-  Routes
-  Cheminement doux
-  Intégration paysagère et traitement des limites
-  Jardins
-  Bâti
-  Réserve pour éventuelle voirie

