

Révision allégée n°2 du PLUi de la Vallée de l'Ance

Extrait

3

Orientations d'Aménagement
et de Programmation



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

Approbation le 27/04/2016

Révisions et modifications :

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

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

Modification n°1 approuvée le.....

Révision allégée n°2 arrêtée en conseil communautaire du 25 septembre 2025

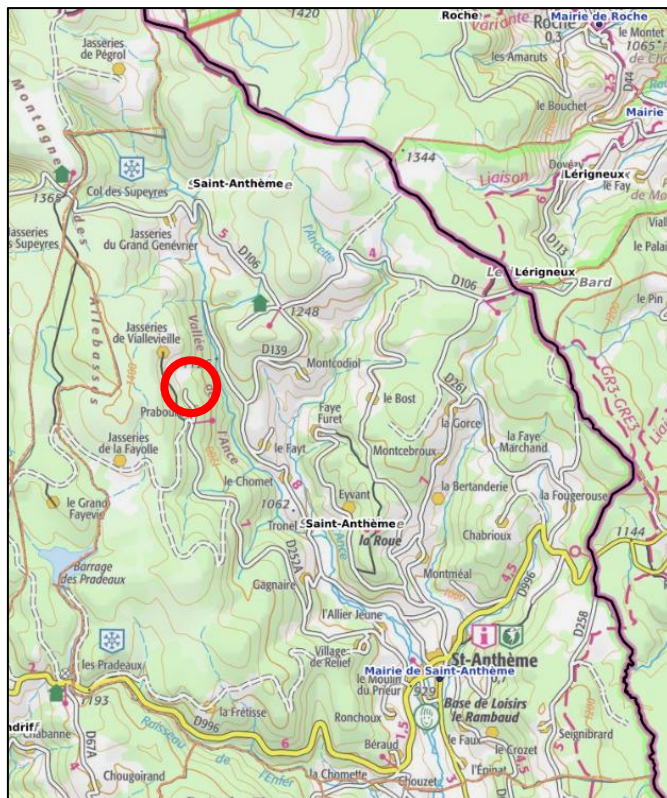
AR Prefecture

063-200070761-20250925-2025_25_09_16-DE
Reçu le 03/10/2025

OAP PRABOURE / SAINT-ANTHEME

CONTEXTE

- Secteur situé à Prabouré, à l'Ouest de la commune de Saint-Anthème, à l'extrémité de la RD252a
- Surface concernée : 66 ha



ENJEUX ET OBJECTIFS RECHERCHES

Prabouré est un site touristique majeur du Livradois Forez. Historiquement tourné vers des activités nordiques/hivernales, le site s'est progressivement diversifié en offrant des activités de plus en plus nombreuses pour la période estivale, permettant de compenser la pénurie de neige constatée, qui risque de s'aggraver ces prochaines années.

L'objectif est de conforter et valoriser ce parc d'activités de montagne :

- En proposant une diversification de l'offre d'activités et la création d'une offre d'hébergement permettant d'allonger la durée de fréquentation du site et de passer d'une fréquentation journalière à une offre de courts séjours,
- En développant les activités de pleine nature et facilitant la découverte du patrimoine naturel et architectural caractéristique du Livradois Forez en toutes saisons et pour tout public,
- En tenant compte des changements climatiques. Cela se traduit notamment par des structures végétales adaptées ainsi que par la recherche de la réversibilité des équipements et constructions.

Le développement de ce parc de loisirs doit permettre de mettre en valeur les caractéristiques montagnardes et l'identité du Livradois Forez. L'intégration du projet dans son environnement est donc essentielle et doit tenir compte :

- des enjeux écologiques et environnementaux
- de la topographie et du paysage

AMENAGER UN POLE D'ACTIVITES MONTAGNARD RESPECTANT SON ENVIRONNEMENT

- Maintenir la couverture boisée présente sur l'ensemble du site et sur ses abords immédiats, et permettre pour cela une exploitation raisonnée, évitant les coupes à blanc. Les abords boisés du site permettent d'être très peu visible depuis le grand paysage et d'éviter ainsi des covisibilités.
- Pour prendre en compte le risque de feu de forêt, une attention doit être apportée à l'entretien des boisements et du sol, avec une vigilance particulière à mettre en place sur le périmètre de l'OAP et sur une bande de 50 m autour du périmètre de l'OAP. Autour des secteurs d'hébergement notamment, les élagages et l'abattage de certains arbres bordant les sites (éclaircissement), sur une bande de l'ordre de 25 m minimum, sera recherchée. Cet entretien ne doit pas remettre en cause les objectifs d'intégration paysagère définis précédemment.
- Préserver les continuités écologiques présentes sur site :
 - Protéger les zones humides identifiées sur la carte ci-dessous ;
 - Concilier le développement d'activités de pleine-nature avec la préservation des forêts présumées anciennes ;
 - Préserver dans la mesure du possible les arbres isolés identifiés sur la carte ci-dessous :
 - Eviter l'abattage ;
 - Eviter élagage, taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus, sauf pour la sécurité des biens et des personnes.

CONFORTER LE TOURISME DE PLEINE NATURE

Le site de Prabouré accueille des activités hivernales construites autour de la pratique du ski et des activités de loisirs orientées sur la pleine nature, qui fonctionnent essentiellement en période estivale.

L'objectif est de prendre en compte les activités liées à la neige, sans chercher à les développer, tout en diversifiant les activités de pleine nature présentes sur site afin d'assurer une fréquentation plus régulière du site en toutes saisons.

Prendre en compte les activités hivernales sans chercher à les développer

Le site de Prabouré fait partie du domaine des Crêtes du Forez, domaine dédié à la pratique du ski alpin et de fond. Les effets des changements climatiques conduisent à une diminution du nombre de jours d'enneigement et nécessitent d'adapter les activités présentes sur le site.

Aussi, l'objectif est de recentrer l'activité sur un espace plus réduit, autour de l'espace débutant :

- Faire vivre les équipements existants sur le domaine des Crêtes du Forez, sans générer de nouveaux investissements et de démonter les équipements trop vétustes (notamment le téléski du slalom datant de 1964).
- Rechercher l'optimisation de l'équipement « neige de culture » sur l'espace débutant pour garantir au maximum l'ouverture de la piste d'apprentissage.

Valoriser et conforter le parc d'activités : développer et diversifier les activités de pleine nature en toutes saisons

Le site accueille plusieurs activités de pleine nature et de découverte du territoire (tyrolienne, grotte prabourix, tour, sentier pieds nu, randonnées...) qui fonctionnent particulièrement bien en période estivale. L'objectif est de rechercher le développement de ce type d'activités et l'usage en toutes saisons, pour augmenter la fréquentation du site et la rentabilité des équipements.

- La réutilisation des espaces dédiés à des équipements saisonniers tels que le ski doit être une priorité, afin de limiter l'impact des activités sur l'environnement, dans une recherche constante de la mutualisation des usages. Il s'agira notamment de développer des activités permettant de valoriser les chemins, pistes et voiries existantes : VTT, trottinette, ski-roue, course d'orientation, biathlon été sur la route goudronnée de la Haute-Vallée....

Un programme d'animations proposant des activités autour de la découverte de la nature, du patrimoine architectural, et plus généralement du patrimoine montagnard des activités présentes sur le Livradois (berger, forestiers, apiculteurs, agriculteurs, associations locales...). La mutualisation des équipements et bâtiments existants permettra l'accueil de ces animations.

- Le confortement des équipements actuels : diversification de la grotte de prabourix, diversification des activités autour de la tour panoramique, doublement de la tyrolienne....
- L'accueil de nouvelles activités s'inscrivant en complémentarité avec l'offre existante doit être recherchée. L'installation de nouvelles activités ne générant pas d'emprise au sol doit être privilégiée. Les activités générant de l'emprise au sol seront concentrées dans le pôle d'activité principal et dans une moindre mesure dans les pôles secondaires dédiés principalement à l'hébergement. En dehors de ces 3 pôles, seuls seront admis :
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publics ou assimilés
 - o Les constructions de moins de 60 m² d'emprise au sol au total par zone Ns1 à partir de la date d'approbation de la révision allégée n°2 du PLUi.
- Toute installation, y compris les installations « nordiques » doit être réversible et doit permettre une renaturation complète du site en cas d'arrêt de l'activité. La renaturation consiste ici à retrouver un sol naturel, agricole ou forestier, sans trace d'activité.

Adapter et diversifier l'offre d'activités pour augmenter la mixité des publics et donc la période de fréquentation

- Adapter les activités pour les personnes à mobilité réduite :
 - o création d'accès spécifique pour les activités existantes,
 - o installation de nouvelles activités adaptées, comme la création d'une passerelle piétonne au-dessus de la vallée de l'Ance
- Compléter l'offre par des activités pédagogiques et sportives à destination d'un jeune public/ public scolaire

CREER UN POLE D'ACTIVITE PRINCIPAL AU CŒUR DU SITE

Le site de Prabouré accueille plusieurs bâtiments regroupés en entrée du site. Les principales activités telles que la grotte, la tour et la tyrolienne sont implantées à proximité de ces bâtiments, créant un pôle d'activités principal attractif, lieu d'accueil et de rencontre. L'objectif est de valoriser et conforter ce pôle.

En complément, 2 secteurs proches de ce pôle d'activités sont à valoriser pour répondre aux besoins en matière d'hébergement touristique.

Accueillir de nouvelles constructions permettant de renforcer le pôle d'activités principal

- Le site accueille les points de vente/location, les locaux techniques, les principales activités de loisirs nécessitant des installations et constructions particulières, un espace dédié aux piques niques, un snack et un espace de restauration. Une offre complémentaire peut permettre de diversifier le public et d'inciter à rester sur site plus longtemps.
- Développer l'offre d'animation et valoriser l'espace d'accueil réalisé en 2024 pour l'organisation d'événements.
- Permettre l'accueil d'activités/lieux complémentaires facilitant le développement des activités de pleine nature (point de vente et de location de matériel, stockage de matériel....).
- L'utilisation du bois laissé à l'état naturel est recherchée en priorité. A terme, au fur et à mesure des réhabilitations des constructions, cette orientation permettra une cohérence architecturale contribuant à l'émergence d'une identité propre au site

Au sein de ce pôle d'activités principal, la surface de plancher totale (existant + nouveau projet) sera inférieure à 1 200m².

Mettre en place une offre d'hébergements adaptés

Deux secteurs délimités à proximité du pôle d'activités permettront d'accueillir de l'hébergement touristique, afin de transformer l'offre, aujourd'hui journalière, en offre de séjour.

Secteur 1 :

- L'hébergement touristique sera la vocation principale, mais la mixité des usages et activités sera toutefois admise.
- Encourager la réutilisation des sites vacants ou sous-occupés :
 - Requalifier le centre de vacances pour de l'hébergement de groupe et/ou scolaire. La démolition-reconstruction est admise à condition que la reconstruction soit implantée avec une emprise au sol et une volumétrie (hauteur, implantation proche de celle du bâtiment démoli...) au maximum similaire à celle démolie. Elle devra présenter une volumétrie, une configuration et un traitement de façade permettant une intégration paysagère de qualité.
 - Permettre le changement de destination des constructions existantes pour développer des activités de pleine nature complémentaire.
- Veiller au traitement des abords des constructions en limitant l'imperméabilisation des sols et en préservant les arbres matures existants. Sauf en cas d'impératifs techniques, l'espace restera ouvert et dégagé.

Au total, la surface de plancher est limitée à 4 800 m² sur l'ensemble du secteur n°1.

L'accessibilité de ce site est assurée grâce à la présence de la route d'accès principale au site de Prabouré. Le stationnement est prévu au bord de la voie. Il sera adapté pour les cars.





vue latérale



vue sur entrée

Secteur 2 :

~~Préserver les enjeux environnementaux~~ existants et éviter pour cela la réduction du milieu humide reporté sur le plan de zonage et figurant sur la carte ci-dessous.

- Encourager la réalisation d'un programme d'hébergement touristique complémentaire à celui proposé sur le secteur 1, permettant de proposer une expérience de la vie en estive, plus intimiste que le secteur n°1, grâce à un environnement naturel et agricole préservé (maintien du pâturage sur la parcelle). En dehors des constructions nécessaires pour le projet, les aménagements extérieurs resteront donc très sommaires. L'accès depuis le pôle d'activité principal sera perméable et intégré à l'environnement du site. Le site sera accessible uniquement à pied pour les clients.
- Il s'agit de proposer des petites constructions d'hébergements respectant l'architecture locale traditionnelle et représentant au maximum 70 lits marchands, soit 800 m² de surface de plancher au total maximum. L'implantation des constructions tiendra compte de la topographie et l'axe de faîtage sera perpendiculaire aux courbes de niveaux.



Exemple d'aspect extérieur pour le secteur n°2 : les bâtiments d'estive auvergnats



Exemple de projet d'hébergement touristique intégré sur la parcelle (non opposable)



Au sein des 3 pôles d'accueil (correspondant aux zones Ns2, Ns3 et Ns4) :

- Les nouvelles constructions rechercheront une implantation proche de celles existantes, afin de limiter l'étalement/la dispersion.
- L'adaptation à la topographie est une priorité : les constructions limiteront les mouvements de terrain pour privilégier une adaptation par rapport à la pente.
- La simplicité et la sobriété de la volumétrie et de l'aspect des constructions favoriseront leur insertion paysagère.
- La perméabilité doit également être recherchée par la réalisation d'aménagements, terrasses, cheminements perméables. Les espaces libres doivent être maintenus en espace de pleine terre non aménagés.

Sur le reste de la zone :

- L'utilisation de matériaux d'aspect naturel tel que la pierre ou le bois laissé à l'état naturel ou de teinte naturelle doit être privilégiée pour tous les équipements et aménagements d'activités de loisirs prévus sur le site.
- Les activités autorisées devront s'intégrer au cadre naturel du site, sans générer de contrastes visuels importants.
- La hauteur des constructions sera limitée au plain-pied, l'objectif étant de privilégier les petites constructions. Pour les installations, des hauteurs plus importantes peuvent être admises en fonction de la nature de l'activité, au sein de l'espace boisé. En dehors de l'espace boisé, elles seront limitées à 6 m par rapport au terrain naturel et devront être accompagnées d'un aménagement paysager de qualité permettant son intégration.

Sur l'ensemble du site, la gestion des eaux pluviales par infiltration doit être recherchée en priorité. En cas d'impossibilité, des dispositifs de rétention à la parcelle doit être recherché. Ces dispositifs doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage montagnard par des caractéristiques adaptées.

AMELIORER L'ACCESSIBILITE DU SITE

De manière générale, il s'agira d'affirmer une identité propre au site par une réflexion cohérente et harmonieuse en matière de signalétique, mobilier urbain et traitement des espaces de circulation et de stationnement.

Réaménagement l'entrée du site

L'entrée du site est aujourd'hui desservie par une route disposant de part et d'autre d'espaces de stationnement.

- Mettre en valeur et conforter l'espace de stationnement de part et d'autre de la voie, du secteur n°1 d'hébergement touristique à l'entrée au pôle d'activité principal. Il s'agit du seul espace de stationnement permettant de desservir l'ensemble du site.
- Organiser et hiérarchiser les espaces de stationnement pour fluidifier la circulation et maintenir de bonnes conditions de desserte pour les véhicules de secours. Des espaces d'accueil dédiés aux personnes à mobilités réduites, aux cars et aux 2 roues doivent être identifiés. Une collaboration étroite avec les services concernées sera attendue.
- L'aspect général devra conserver une ambiance naturelle.
- En cas de revêtement pour les espaces de stationnement, ces derniers seront impérativement perméables.
- L'objectif n'est pas de sectoriser les usages mais de créer un espace de rencontre faisant cohabiter la desserte routière et la circulation piétonne entre le secteur n°1 d'hébergement touristique et l'entrée au pôle principal d'activité.
- L'accès aux sentiers situé le long de cet espace de stationnement sera valorisé.

**Conserver l'ambiance naturelle à l'intérieur du site**

L'accès véhicules au secteur n°2 d'hébergement touristique ne sera admis que pour les véhicules de secours et des personnes à mobilité réduite. L'ensemble du pôle d'activité principal et du secteur n°2 d'hébergement touristique est donc interdit à tous les véhicules de transport motorisés (à l'exception bien sûr des véhicules de secours et d'entretiens). Les chemins et voies d'accès seront perméables.

Une desserte en réseaux adaptée

Tout nouveau projet ou installation le nécessitant, implanté sur le pôle d'activités principal ou sur le secteur d'hébergement n°2 doit être raccordé à la station d'épuration présente sur site.

Les autres projets doivent prévoir des dispositifs autonomes adaptés de traitement des eaux usées.

OAP - PRABOURÉ

- | | | |
|---|--|--|
|  | Bâtiment existant privé | <u>Conforter le tourisme de pleine nature</u> |
|  | Bâtiment existant SEML |  Mettre en valeur l'entrée du site et requalifier les espaces de stationnement |
|  | Bâtiment existant ALF |  Desservir le site sans véhicules motorisés à l'exception des véhicules de secours et d'entretiens du site |
|  | Périmètre de l'OAP |  Créer et valoriser des secteurs d'accueil d'hébergement touristique permettant de mettre en valeur l'identité montagnarde du Livradois-Forez |
| <u>Aménager un pôle d'activités montagnard respectant son environnement</u> | |  Valoriser et développer les circuits et installations nécessaires au développement des activités de pleine nature et à la gestion du domaine skiable |
|  | Préserver le couvert forestier |  Confronter et développer les activités de pleine nature au sein du pôle d'activité principal |
|  | Zone humide à protéger | |
|  | Cours d'eau à préserver | |
|  | Préserver les vues dégagées sur le grand paysage | |

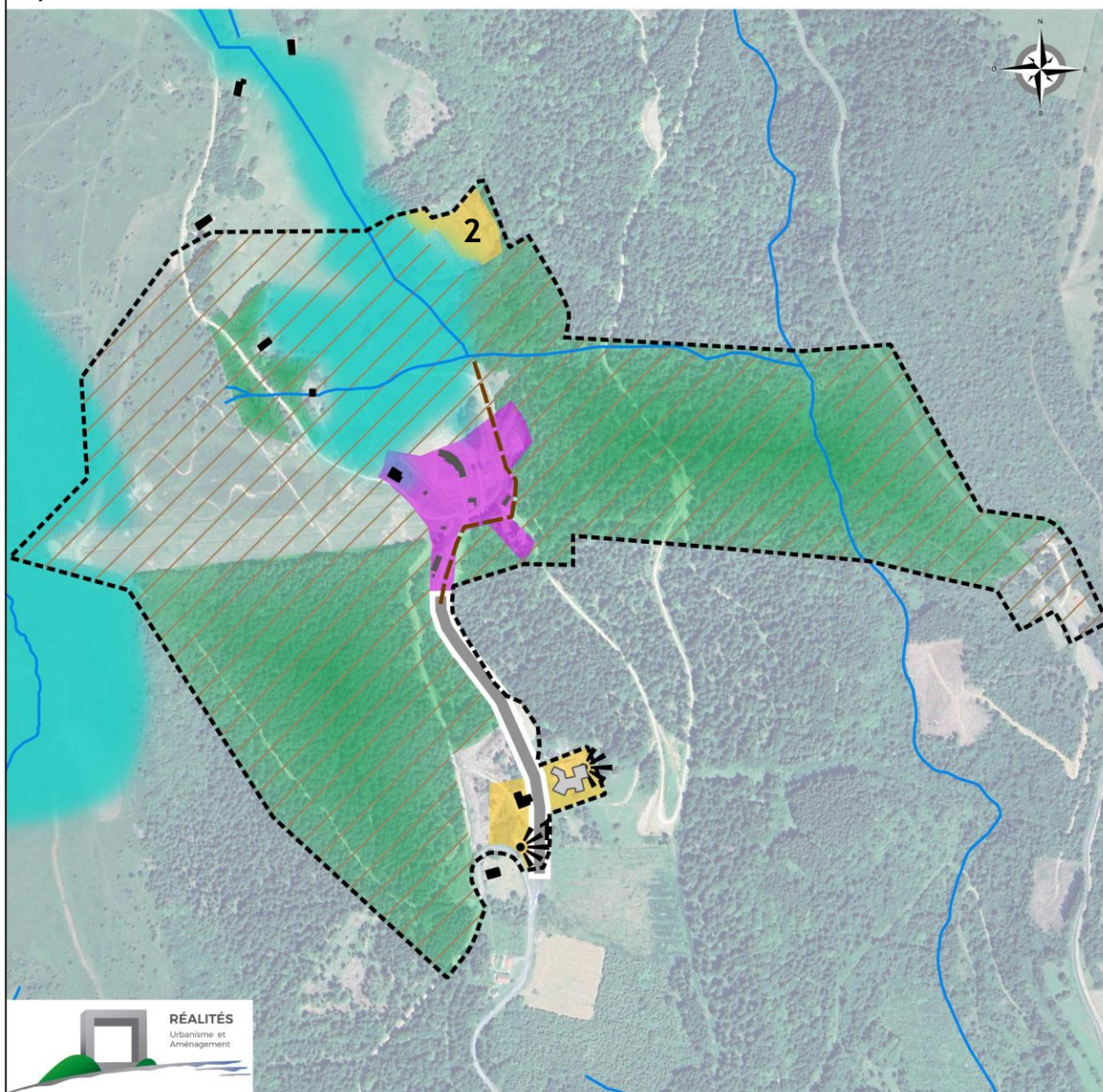
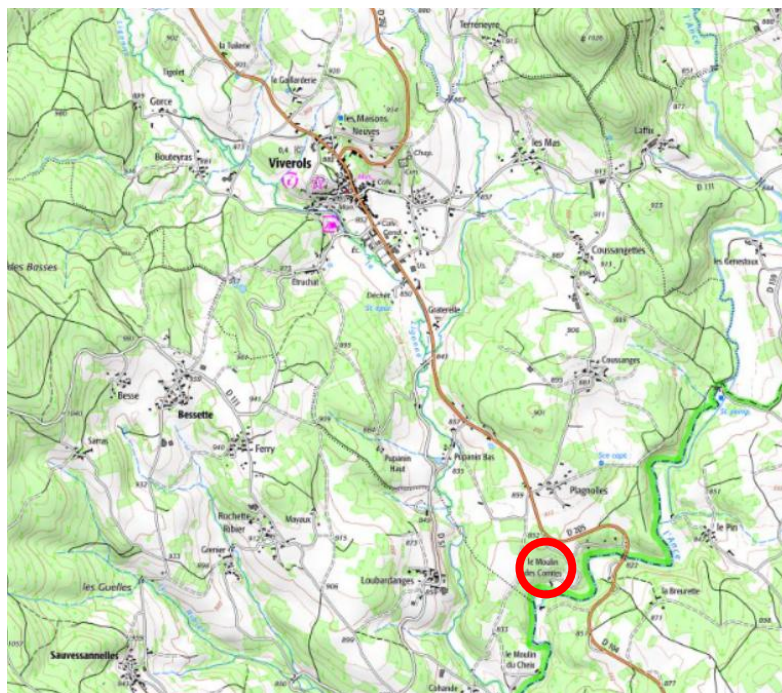


Schéma opposable.

OAP MOULIN DE COMTE / VIVEROLS

CONTEXTE

- Secteur situé au lieu-dit Moulin des Comtes, au Sud-Est de la commune de Viverols,
- Surface concernée : 9 950 m²



ENJEUX ET OBJECTIFS RECHERCHES

Moulin des Comtes accueille depuis plusieurs années un gîte. L'activité souhaite aujourd'hui se développer.

Le site se trouve au Sud-Est du Livradois Forez, partie du territoire disposant d'une offre d'hébergement touristique moins importante. Il s'agit donc de soutenir ce type de projet, permettant de conforter le positionnement touristique de la vallée de l'Ance, au sein du Livradois Forez.

- Proposer une offre d'hébergement touristique plus « insolite » ;
- Prendre en compte les forts enjeux paysagers, le site étant situé sur un point bas, mais visible depuis la route située en hauteur ;
- Tenir compte des enjeux environnementaux.

- Privilégier le développement de l'hébergement touristique au sein de l'emprise bâtie existante
- Compléter l'offre d'hébergement touristique proposée par l'installation de résidences démontables ne représentant pas plus de 120 m² de surface de plancher maximum au total.
- Pour limiter l'impact paysager et éviter que ces constructions soient la première perception du site depuis la voie :
 - o L'implantation se fera côté bâtiment, au sein du périmètre délimité sur l'OAP, en priorité derrière les arbres de hautes tiges situés en entrée de site.
 - o La présence d'arbres feuillus matures de haute tige en entrée de site, sera préservée.
 - o Un accompagnement paysager permettant de conserver un aspect général naturel devra permettre l'insertion de l'hébergement.
 - o Les mouvements de terrain sont interdits
 - o Les plantations récentes réalisées côté voie de desserte seront maintenues
 - o La hauteur sera limitée à 4 m à l'égout
- Le stationnement se fera en entrée de site, sur l'existant. Il s'agira de préserver la qualité paysagère de l'entrée sur site existante. En cas d'aménagement, ces derniers seront réversibles et intégrés au cadre naturel environnant.
- S'il doit être créé, un seul accès piéton perméable desservira la zone d'implantation des résidences démontables.
- En dehors de l'accès et de l'emprise au sol générée par l'installation des résidences démontables, l'espace de pleine terre sera maintenu sur les ¾ Est de la parcelle n°795 et sur une bande de 10 m par rapport aux abords du cours d'eau.
- L'aspect des résidences démontables sera sobre, faisant référence à l'aspect bois laissé à l'état naturel ou de teinte naturelle.
- L'orientation des résidences joue un premier rôle dans la réduction de la consommation énergétique, tant pour la climatisation estivale que le chauffage hivernal, en privilégiant une orientation sud de la grande façade des bâtis mais pas ouest ni sud-ouest.



PRINCIPE D'ORGANISATION DE L'OAP :**OAP - VIVEROLS**

-  Périmètre de l'OAP
-  Maintenir/préserver l'espace boisé de feuillus de haute tige
-  Périmètre d'implantation des résidences démontables
-  Préserver de toutes installations et constructions le reste du site : maintenir en espace de pleine terre
-  Maintenir un espace de stationnement en entrée de site réversible et intégré au cadre naturel environnant
-  Cours d'eau à préserver
-  Préserver la ripisylve sur une bande de 10 mètres minimum

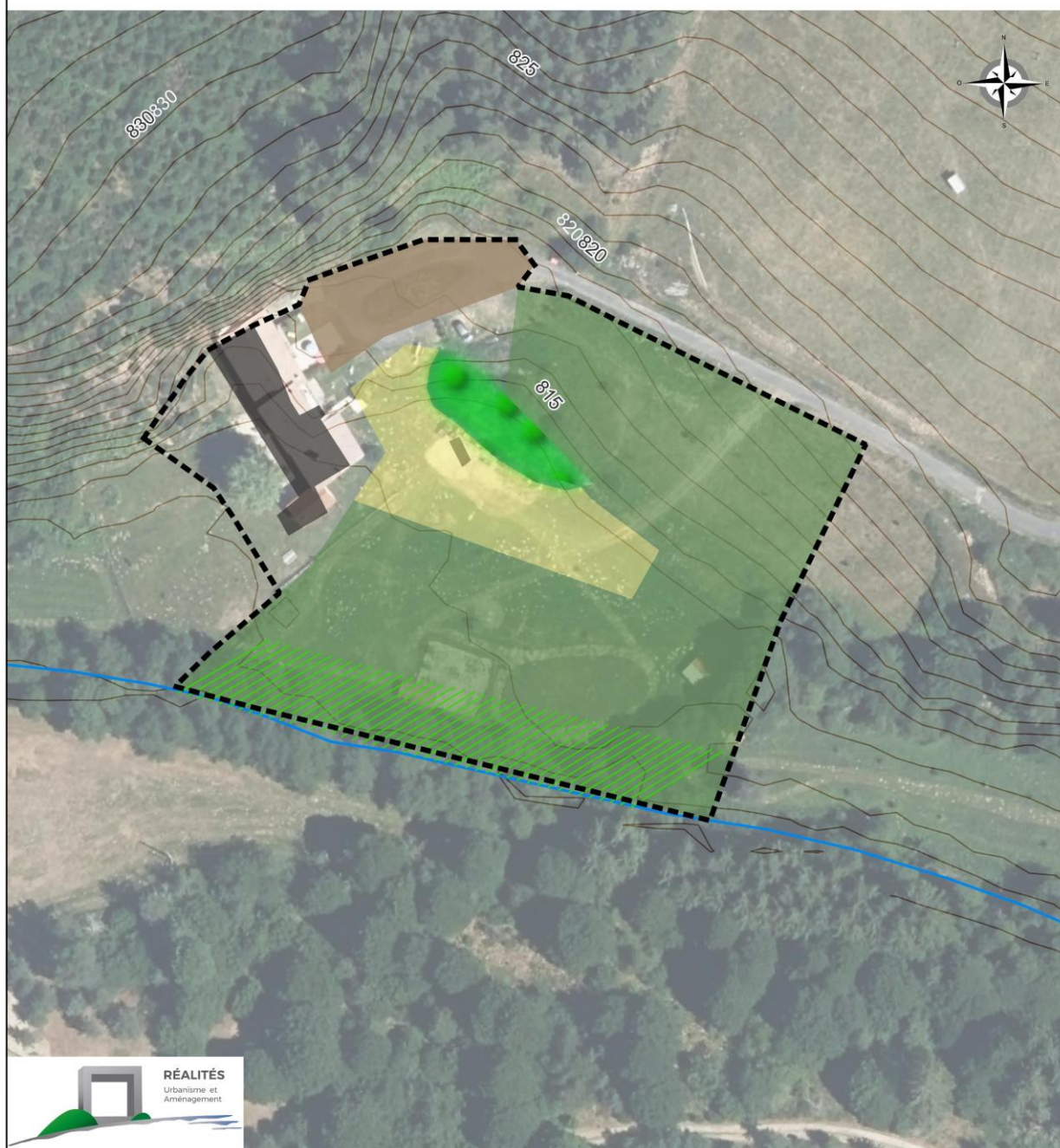


Schéma opposable.