AMBERT LIVRADOIS FOREZ

Evolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Vallée de l'Ance

Réunion publique de concertation

12 juin 2025

biainsight

RÉALITÉS Urbanisme et Aménagement

- PLUi de la vallée de l'Ance approuvé en 2016 qui couvre 10 communes

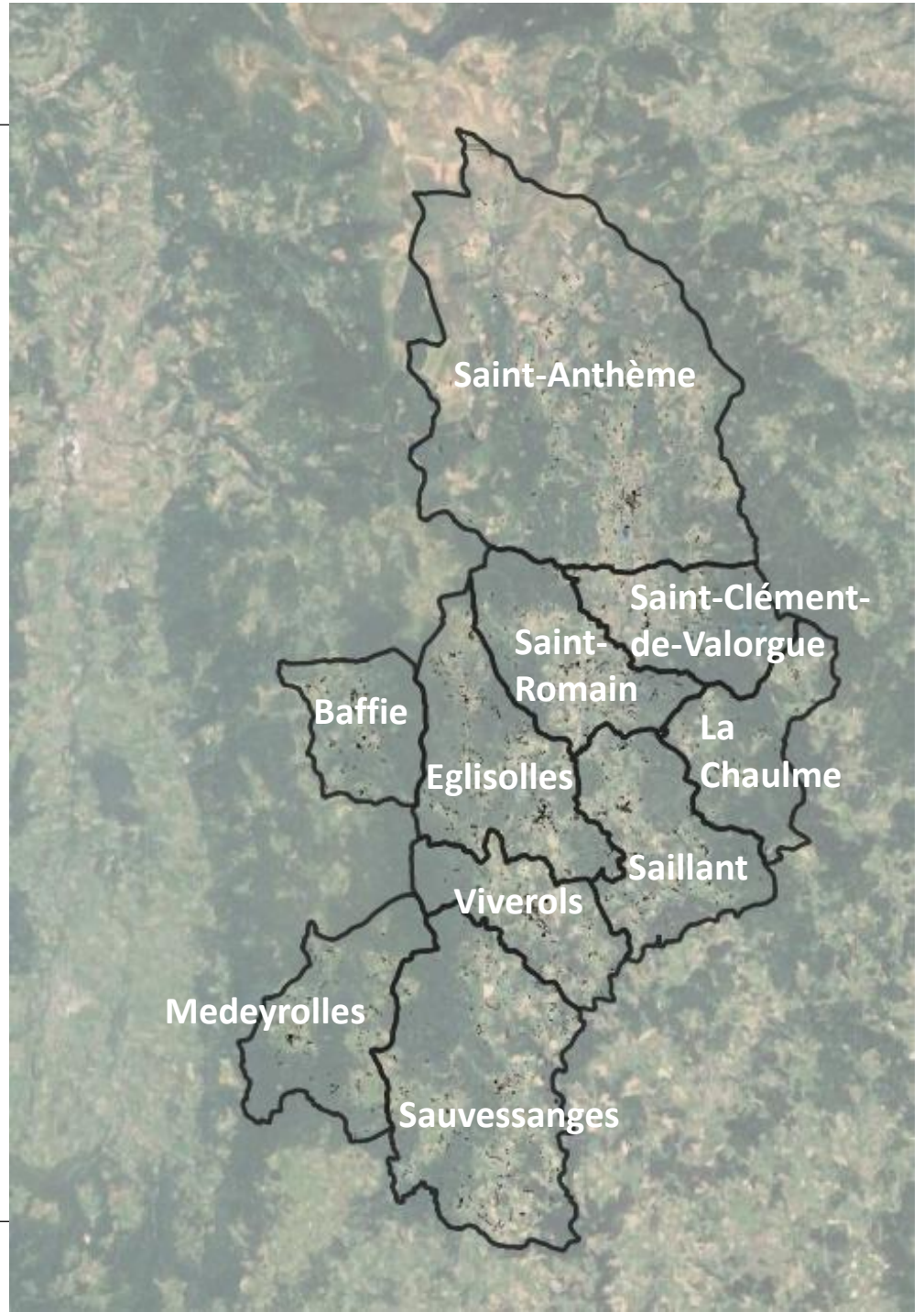
⇒ Une nécessaire mise à jour pour:

Lutter contre la rétention foncière

Prendre en compte les « documents cadres »

- Une compétence de la Communauté de Communes d'Ambert Livradois Forez

- L'une des dernières évolutions du PLUi avant remise à plat complète et élaboration d'un PLUi à l'échelle d'Ambert Livradois Forez

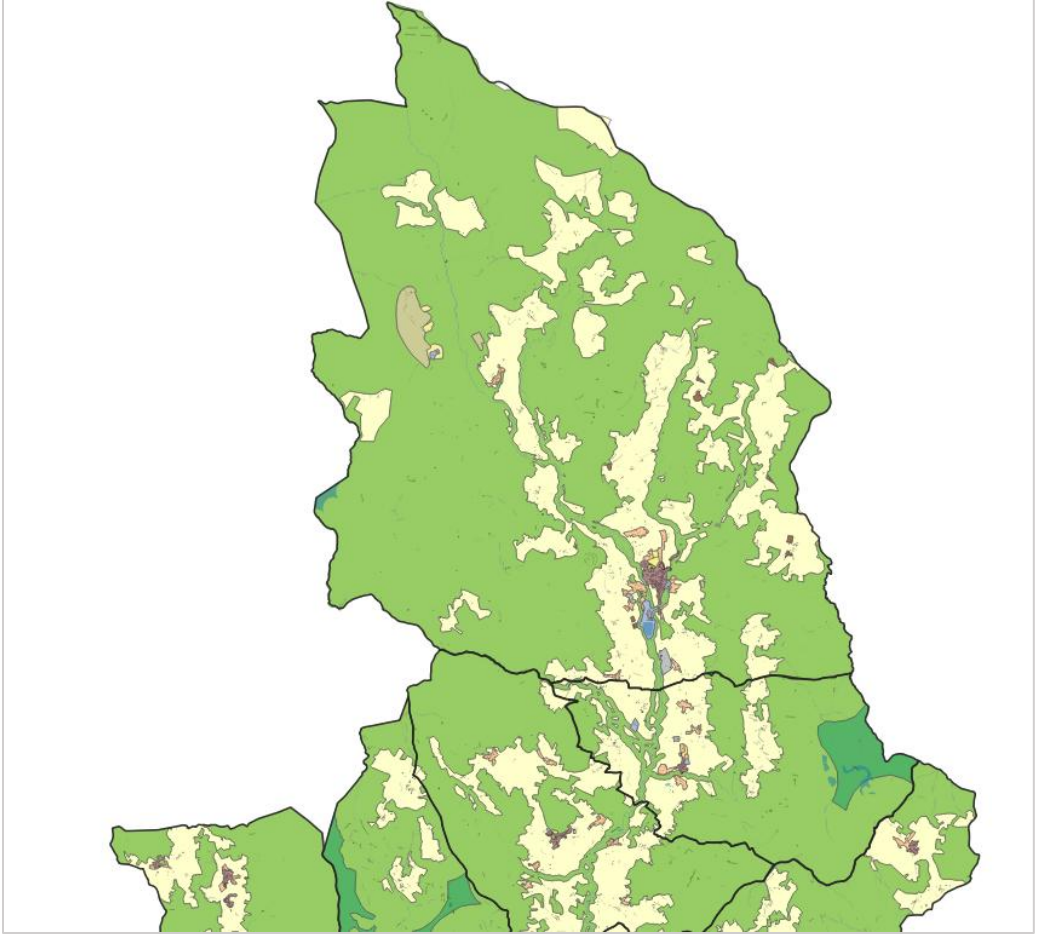


Ordre du jour

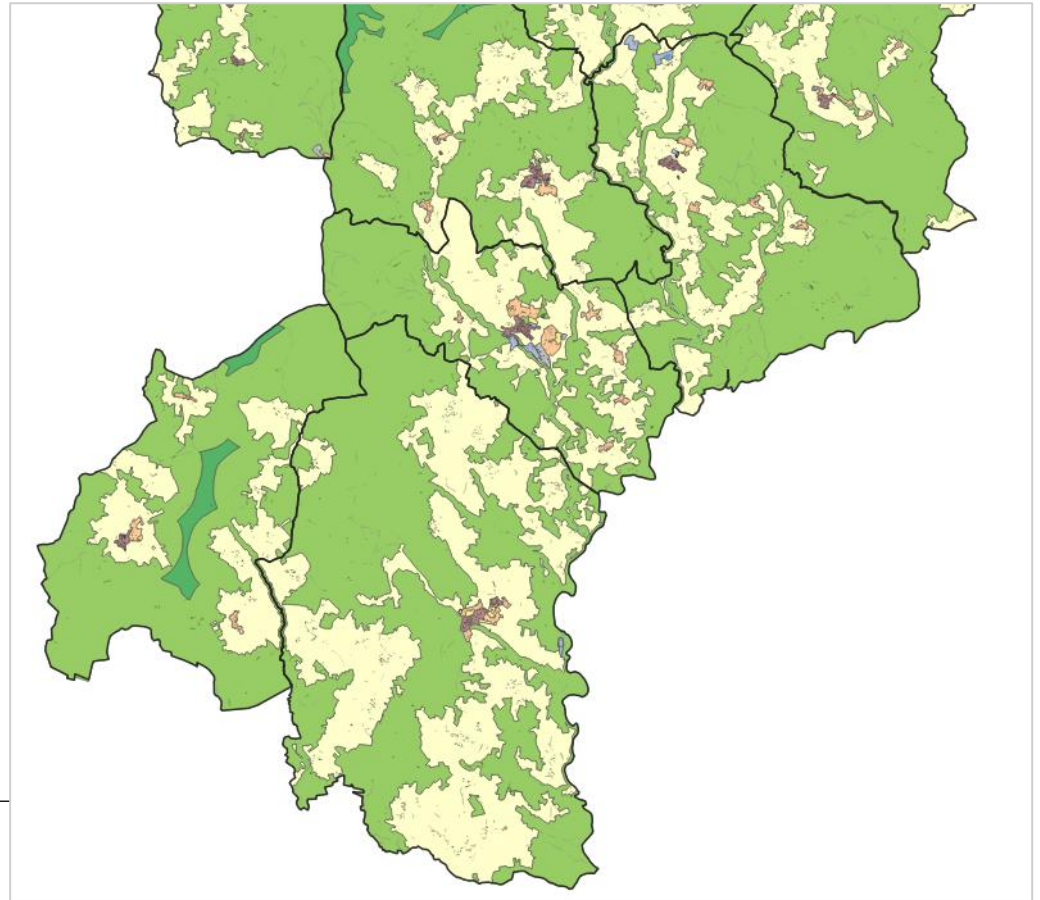
- Qu’est-ce qu’un Plan Local d’Urbanisme Intercommunal?
- Pourquoi faire évoluer le PLUi de la Vallée de l’Ance aujourd’hui?
- Comment va-t-on adapter le PLUi et ou en est-on?

Qu’est-ce qu’on Plan Local d’Urbanisme Intercommunal?

Rappel



- **Document d'urbanisme** qui réglemente l'usage des sols sur la base d'un projet de d'aménagement et développement durables: affectation des sols, volumétries, aspect extérieur des constructions, traitement des abords des constructions et réseaux
- Vise à **anticiper et à encadrer** l'évolution du territoire communal.



Une règlementation qui s'applique sur **tout le territoire**, quelque soit la localisation de votre projet

Rapport de présentation

- Diagnostic
- Explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP, le règlement

Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD)

- Définit le projet de territoire: objectifs à décliner dans les pièces opposables du PLUi
- Pièce centrale du PLUi

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Encadre l'aménagement de certains secteurs: desserte, densité, typologie de logements

Règlement écrit et graphique

Définit les zones et le règlement qui s'applique à chaque zone

Annexes

Servitudes d'utilité publique

Ces 3 dernières pièces sont opposables à toute autorisation d'urbanisme

Un PLUi ne définit pas que les terrains constructibles, mais aborde une grande diversité de thèmes

Changements climatiques

Trame Verte et Bleue

Déplacement

Population

Equipements

Bâti

Mixité logements

Habitat

Densité

Equipements

Services

Commerces/artisanat

Paysage

Environnement

Tourisme

Agriculture

Réduction consommation foncière

Forêt

Patrimoine

Emploi/économie

Architecture

Chemins piétons

Stationnement

Risques

Energies

Rapport de présentation

- Diagnostic
- Explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP, le règlement

Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD)

- Définit le projet de territoire: objectifs à décliner dans les pièces opposables du PLUi
- Pièce centrale du PLUi

OAP

Encadre l'aménagement de certains secteurs: desserte, densité, typologie de logements

Règlement écrit et graphique

Définit les zones et le règlement qui s'applique à chaque zone

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Vallée de l'Ance: 2010-2025

Axe 1: Pour une économie Rurale et Résidentielle, garante d'un territoire dynamique

- Conforter le tissu artisanal et affirmer les 2 zones d'activités de Saint-Anthème et Viverols + éventuellement une nouvelle zone au sud du territoire
- Renforcer la dynamique commerciale et de service dans les centres-bourgs
- Développer l'activité agricole au cœur du projet intercommunal
- Promouvoir un tourisme vert/durable en Vallée de l'Ance

Axe 2: Pour un territoire accueillant et respectueux de son identité

- Atteindre environ 3400 habitants d'ici 2025, soit +12 logements par an
- Adapter l'offre de logement tout en favorisant le parcours résidentiel
- Tendre vers une moyenne de 10 logements à l'hectare et une urbanisation centrée prioritairement sur les dents creuses des bourgs villages, hameaux ou en périphérie immédiate.

Axe 3: Pour un environnement préservé, garant d'un cadre de vie de qualité

- S'appuyer sur la Trame Verte et Bleue pour construire un projet de territoire
- Promouvoir un urbanisme durable et respectueux de l'identité de la vallée de l'Ance
- Limiter les nuisances et les risques

⇒ **Constat d'un développement démographique inférieur aux objectifs fixés (3 352 habitants en 2021, une dynamique de logements de l'ordre de +5 logements par an)**

Rapport de présentation

- Diagnostic
- Explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP, le règlement

Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD)

- Définit le projet de territoire: objectifs à décliner dans les pièces opposables du PLUi
- Pièce centrale du PLUi

OAP

Encadre l'aménagement de certains secteurs: desserte, densité, typologie de logements

Règlement écrit et graphique

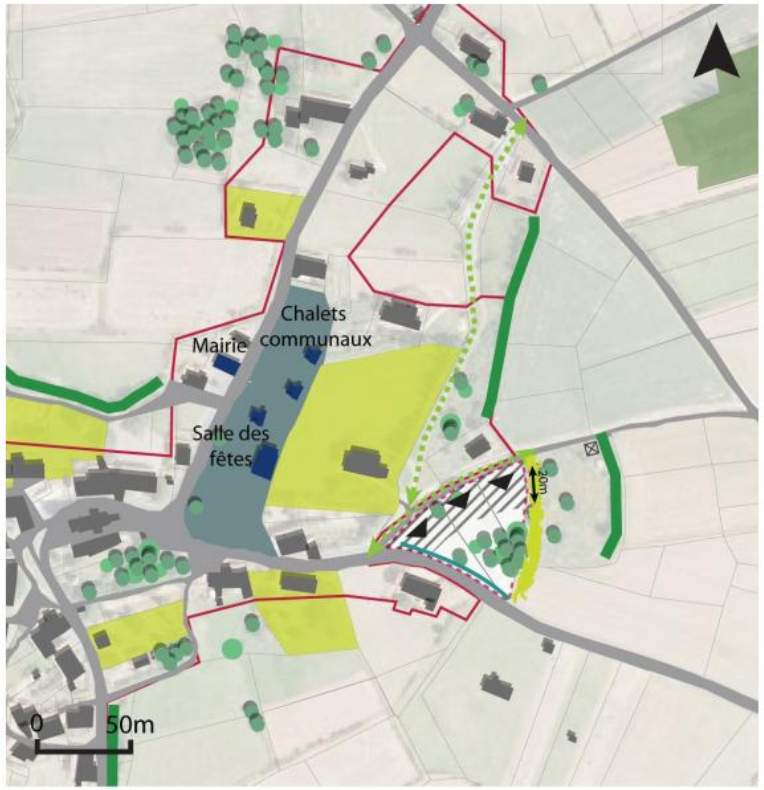
Définit les zones et le règlement qui s'applique à chaque zone

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Un outil de plus en plus utilisé:

- Tous les secteurs constructibles en extension de l'enveloppe urbaine
- Fixe des orientations en matière de desserte, d'aménagement, de densité, de typologie de logements, d'énergie renouvelables et d'intégration paysagère

Prescriptions - Zone 1AU de Medeyrolles



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.

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

Maillage du réseau viaire et des autres réseaux

L'ensemble du site est desservi au Nord par une voie communale, 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.

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.

Rapport de présentation

- Diagnostic
- Explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP, le règlement

Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD)

- Définit le projet de territoire: objectifs à décliner dans les pièces opposables du PLUi
- Pièce centrale du PLUi

OAP

Encadre l'aménagement de certains secteurs: desserte, densité, typologie de logements

Règlement écrit et graphique

Définit les zones et le règlement qui s'applique à chaque zone

Le Plan de zonage

Le territoire est obligatoirement couvert par une des 4 grandes catégories de zonage:

Zones urbaines « U »

Secteurs « urbains »
Réseaux et desserte suffisants

Zones à urbaniser « AU »

<u>Ouverte</u>
Réseaux et desserte présent en un point
Encadrée par OAP
<u>Fermée</u>
Réserve foncière
Modification du PLU pour ouverture

Zones agricoles « A »

Dédiées au développement de l'activité agricole

Zones naturelles « N »

Milieux naturels, jardins, forêts,…
Protection des paysages
et exploitation forestière

A ce zonage s'ajoutent des prescriptions spécifiques

Rapport de présentation

- Diagnostic
- Explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP, le règlement

Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD)

- Définit le projet de territoire: objectifs à décliner dans les pièces opposables du PLUi
- Pièce centrale du PLUi

OAP

Encadre l'aménagement de certains secteurs: desserte, densité, typologie de logements

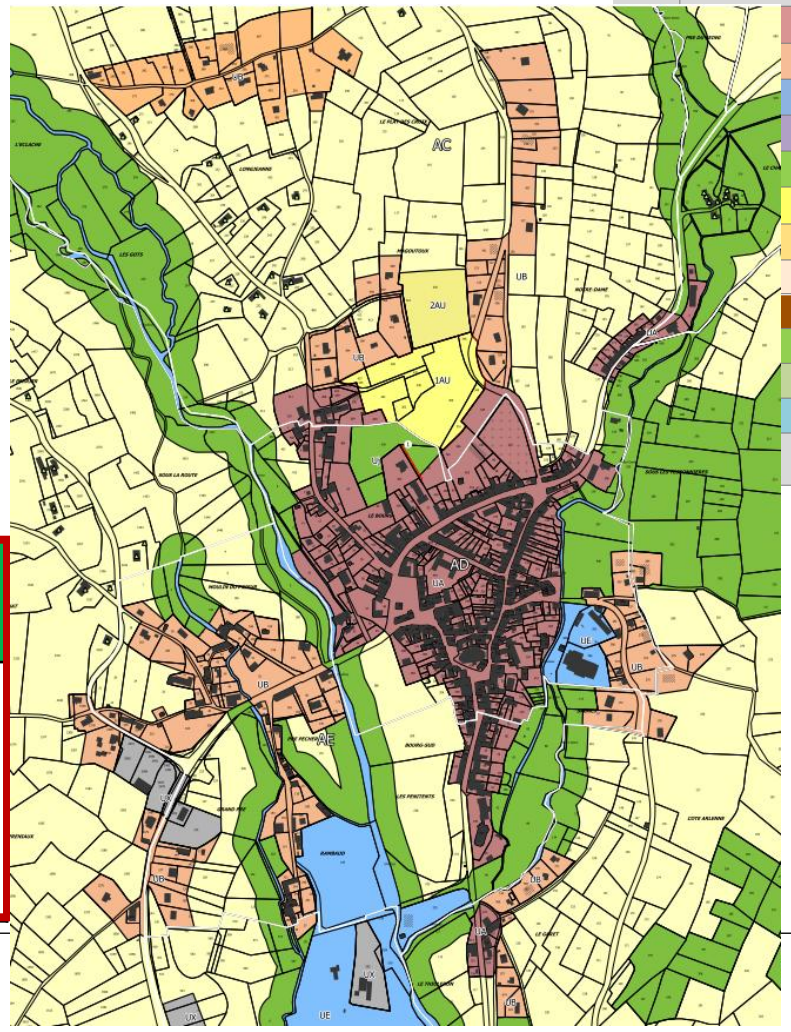
Règlement écrit et graphique

Définit les zones et le règlement qui s'applique à chaque zone

Le Plan de zonage

Une délimitation des zones urbaines et à urbaniser permettant d'accueillir le nombre de logements définis par le PADD

Exemple: Saint-Anthème



	Surface en hectare	Pourcentage de la commune	Potentiels identifiés en surface en hectare	Potentiels identifiés en logements à l'unité
UA	17,92	0,26	**0,15**	**1**
UB	24,53	0,35	**2,24**	**14**
UE	12,19	0,18	0	0
UX	8,49	0,12	**2**	**0**
UJ	0,9	0,013	0	0
1AU	2,15	0,031	**2,15**	**22**
2AU	1,16	0,017	**1,16**	**11**
A	1582,26	22.91	0	0
AX	5,88	0.09	0	0
N	5183,27	75,06	0	0
Ns1	50,52	0,73	0	0
Ns2	16,01	0,23	0	0
	6905,28	**100%**	**7,7**	**48**

⇒ **Une forte évolution de la définition d'une dent creuse (doctrine DDT/SCOT) qui conduit à une augmentation forte du nombre de logements théoriques pour un même zonage**

Pourquoi faire évoluer le PLUi de la Vallée de l'Ance aujourd'hui?

Une volonté de repositionner des secteurs constructibles pour lutter contre la rétention foncière

Un constat ayant conduit les élus à engager une évolution du PLUi de la Vallée de l'Ance

- **Des objectifs de logements qui ne sont pas atteints avec des conséquences pour les communes:**

Fragilité pour le maintien des commerces et services de la vallée de l'Ance

Demande plus forte des PPA de diminuer les zones constructibles puisqu'il n'y a pas de demande

Une demande constatée par les élus mais une rétention foncière constatée sur certains secteurs

Des projets relevant de l'intérêt général (économie par exemple) freinés par le plan de zonage actuel

⇒ Un repositionnement des zones constructibles souhaités pour lutter contre la rétention foncière et cibler des secteurs qui peuvent être jugés plus attractifs

- **Un nécessaire toilettage du règlement écrit et graphique**

Après plusieurs années d'application, quelques règles sont jugées trop strictes ou interprétatives et peuvent être reprise pour faciliter les projets: aspect extérieur des constructions, annexes….

⇒ Une adaptation du règlement écrit pour faciliter la réalisation des projets, dès lors qu'ils sont compatibles avec le PADD, les servitudes d'utilité publiques et les documents cadres

Les zones constructibles ne sont pas éternelles!

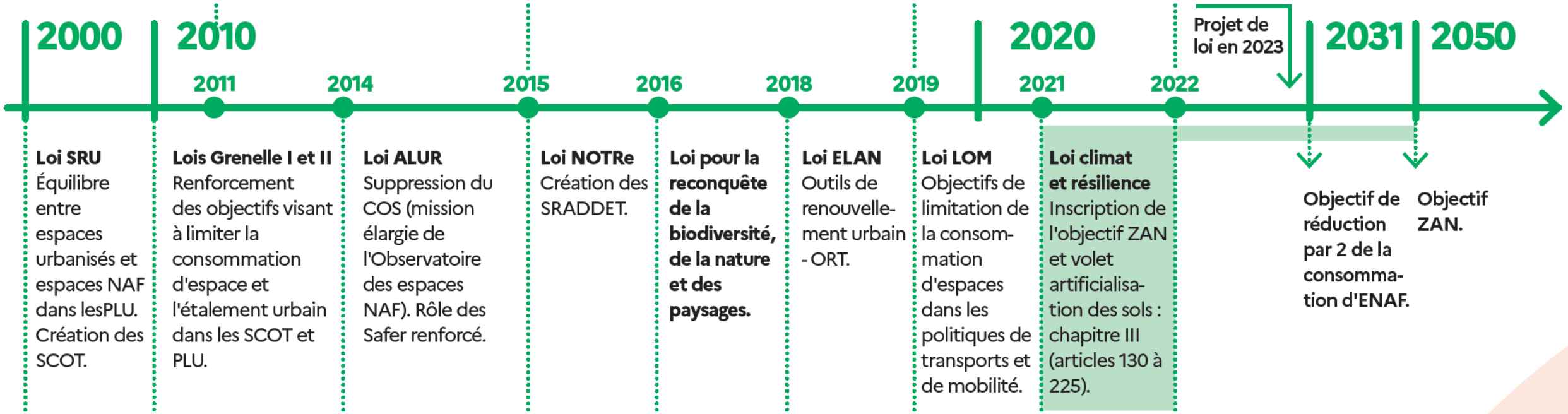
Elles sont faîtes pour être mobilisées le temps de la durée de vie du document d'urbanisme et peuvent être supprimées à tout moment.

Une forte évolution du cadre réglementaire depuis 2016 visant à une économie plus forte des espaces agricoles et naturels

ECHELLE TERRITORIALE	DOCUMENTS ET RÈGLES S'IMPOSANT AU PLU
Socle législatif et règlementaire	Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) Loi Climat et Résilience
Communes concernées	Loi Montagne
SDAGE Loire-Bretagne	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
SAGE Dore	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)
Région Auvergne Rhône Alpes	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Egalité des Territoires (SRADDET)
Livradois Forez	Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) / Charte PNR
Vallée de l'Ance	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable

Une forte évolution du cadre réglementaire depuis 2016 visant à une économie plus forte des espaces agricoles et naturels



Une forte évolution du cadre réglementaire depuis 2016 visant à une économie plus forte des espaces agricoles et naturels

ECHELLE TERRITORIALE	DOCUMENTS ET RÈGLES S'IMPOSANT AU PLU
Socle législatif et règlementaire	Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) Loi Climat et Résilience
Communes concernées	Loi Montagne
SDAGE Loire-Bretagne	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
SAGE Dore	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)
Région Auvergne Rhône Alpes	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Egalité des Territoires (SRADDET)
Livradois Forez	Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) / Charte PNR
Vallée de l'Ance	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
	Permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable

Beaucoup de documents « cadres » révisés ou créés depuis 2016

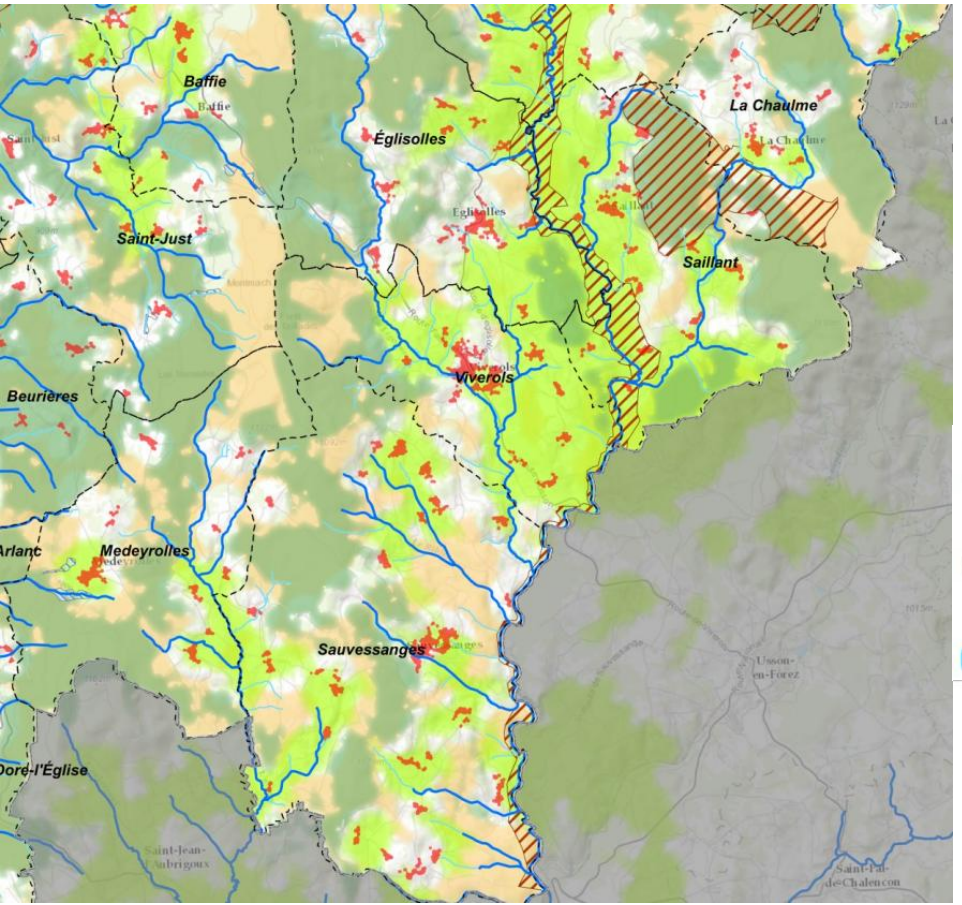
SCOT approuvé en 2020: une obligation légale de se mettre en compatibilité dans un délais de 3 ans

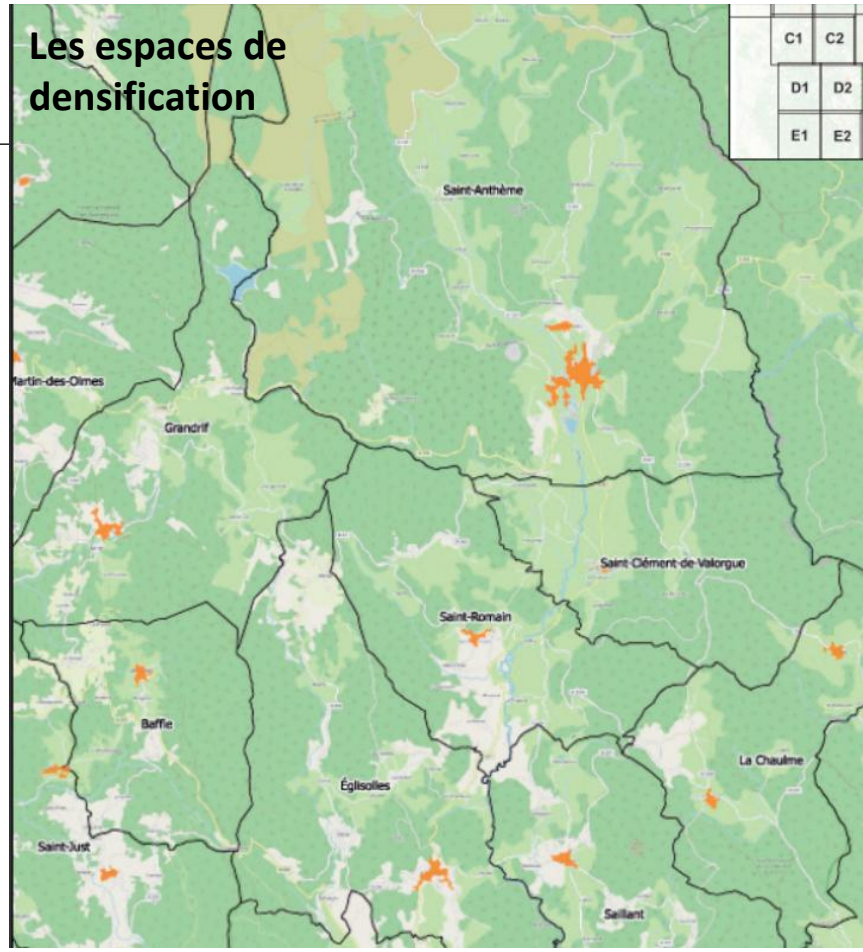
⇒ Une demande des Personnes Publiques Associées de se rapprocher des objectifs fixés par ces documents rapidement

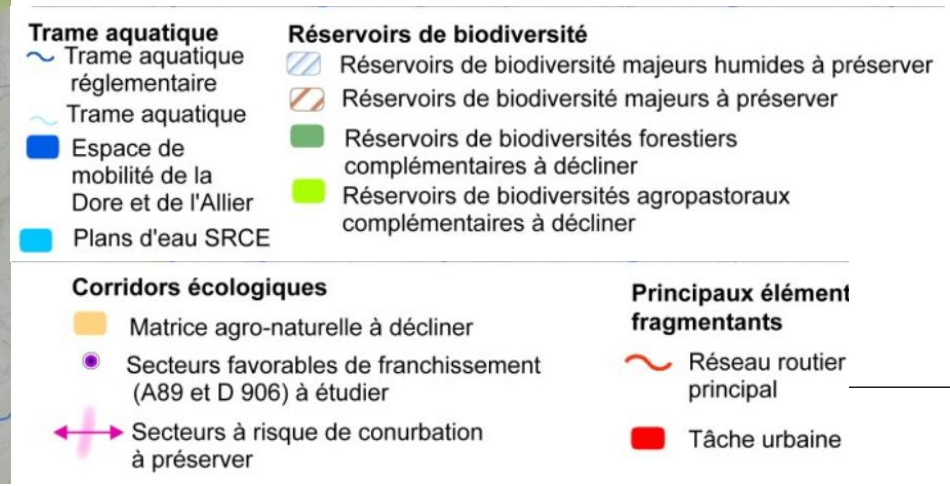
Les principaux objectifs du SCOT Livradois Forez: 2020-2038

En quelques chiffres :

- Pour Saint-Anthème et Viverols:
  - Une densité moyenne de l'ordre de 20 logements à l'hectare
  - Accueillir au moins 51% des nouvelles constructions dans les espaces de densification
- Pour les autres communes:
  - Une densité moyenne de l'ordre de 13 logements à l'hectare
  - Accueillir au moins 24% des nouvelles constructions







Une évolution du PLUi nécessaire pour répondre à l'ensemble de ces enjeux

Une stratégie en 2 temps:

- **Faire évoluer le PLUi de la Vallée de l'Ance à court terme:**
  - Repositionnement de zones constructibles et création d'OAP sur les nouveaux secteurs en extension
  - Actualiser certaines règles du règlement écrit
  - Tenir compte des demandes des PPA: réduire au total les zones urbaines et à urbaniser pour que les capacités d'accueil du plan de zonage correspondent davantage aux objectifs du PADD
  - Reprise des OAP pour se rapprocher des objectifs de densité définis
  - Prendre en compte des projets économiques/touristiques structurants

  ⇒ **Des procédures d'évolution du PLUi qui doivent rester compatibles avec le PADD**

- **Une meilleure compatibilité avec les documents cadres dans un second temps: création d'un PLUI à l'échelle d'Ambert Livradois Forez, à moyen terme:**
  - Création d'un nouveau projet de territoire (PADD), avec de nouveaux objectifs compatibles avec la nouvelle réglementation
  - Création de nouvelles pièces du PLUi (pouvant tenir compte des documents d'urbanisme existants si ceux si sont adaptés et à jour de la réglementation).

  ⇒ **Une refonte complète du PLUi dans un second temps**

Faire évoluer le PLUi à court terme en compatibilité avec le PADD

Plusieurs procédures menées en parallèle:

Révision « allégée » 1

Objets:

Agrandissement des zones urbaines et à urbaniser et création d'OAP sur les secteurs concernés

Modification avec EP

Objets:

Intégration de la révision allégée n°1

+

Diminution des zones urbaines et à urbaniser

+

Reprise de la délimitation d'une zone U à une zone U

+

Reprise des OAP

+

Reprise du règlement

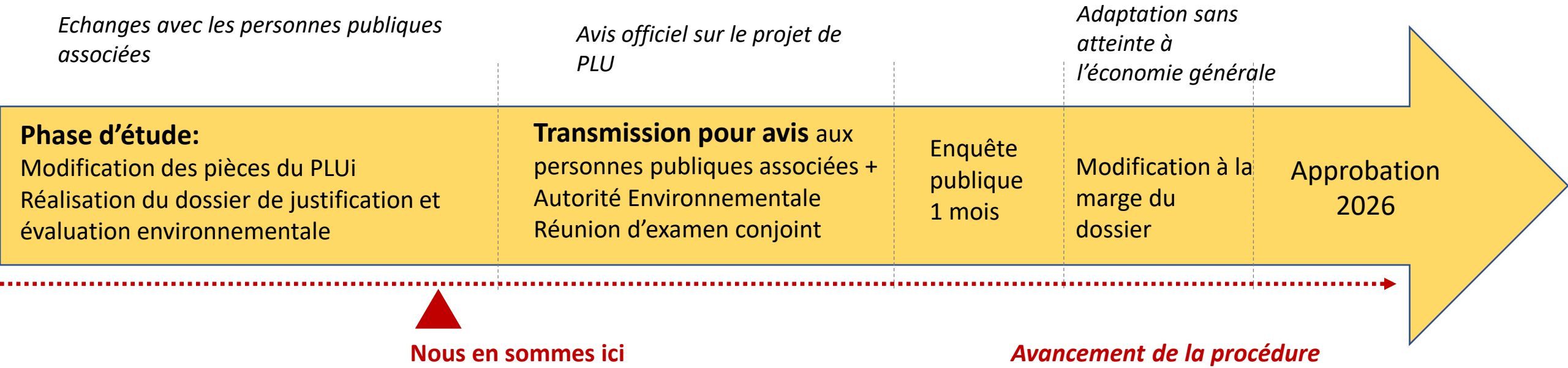
Révision « allégée » 2

Objets:

Projets d'hébergements touristiques: Parc d'Activités de Prabouré

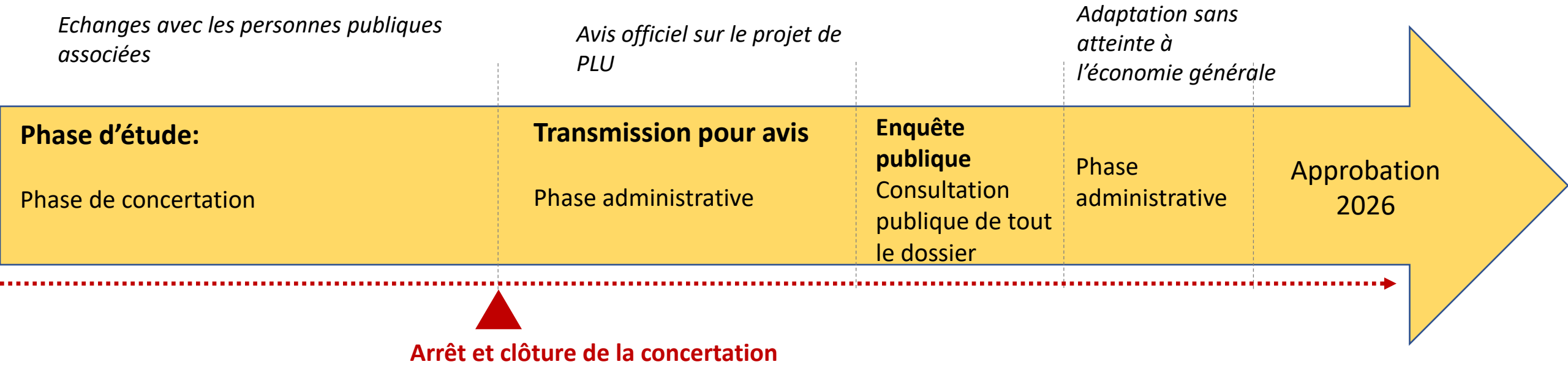
Projet de développement d'hébergement touristique à Viverols

Une révision allégée n°1 et une procédure de modification menées en parallèle



- 2022: Lancement de la procédure, organisation de réunions agricoles
- 2023: entretiens avec les communes, modification du PLUi et premiers échanges avec les PPA : **un effort de réduction des zones constructions beaucoup plus important à réaliser**
- 2024: 2 séries d'entretiens avec les communes, modification du PLUi et premiers échanges avec la DDT plutôt favorables
- 2025: finalisation des pièces en cours, réunion de présentation aux PPA à fixer

Des procédures soumises à concertation



- **Modalités de concertation:**
  - Réunion publique
  - Article dans la presse
  - Publication dans les bulletins municipaux
  - Information sur le déroulement de la procédure sur le site internet de la communauté de communes et des communes

Les principales adaptations apportées au PLUi: Le règlement

Exemple d'adaptations apportées au règlement:

- Assouplissement des règles d'implantation pour les extensions et les annexes: possibilité de s'implanter à plus de 20 m de l'alignement et possibilité de réaliser des extensions des bâtiments existants dans le prolongement de l'existant

Les principales adaptations apportées au PLUi: Le règlement

Exemple d'adaptations apportées au règlement:

- Reprise des règles en matière de clôture en zone Ub pour faciliter l'intégration paysagère, tout en tenant compte de la volonté de se clore (les clôtures ne sont toutefois pas obligatoires):

Règle actuelle:

Hauteur maximum de 2 m

Dans le cas d'une clôture plantée, la clôture est composée d'une haie vive d'essences locales et variées

Règle envisagée:

Les clôtures sont constituées:

- D'un mur de 1 m maximum éventuellement surmonté d'un grillage souple ou de barreaudage disposant d'au moins autant de vide que de plein
- OU d'un grillage souple ou barreaudage disposant d'au moins autant de vide que de plein
- OU d'une haie vive d'essences locales et variées

Autre point? Si vous constatez des règles trop strictes, n'hésitez pas à les faire remonter à vos élus ou les inscrire sur le registre de concertation pour que votre demande soit étudiée

Les principales adaptations apportées au PLUi: Le plan de zonage

Exemple d'adaptations apportées au plan de zonage:

- Suppression de la zone urbaine sur les plus petits villages: le classement en zone agricole permet parfois plus de possibilités qu'une zone urbaine très resserrée autour de la construction….

Exemple:

Les principales adaptations apportées au PLUi: Le plan de zonage

Exemple d'adaptations apportées au plan de zonage:

- Suppression de la zone urbaine conforter une urbanisation « linéaire »

Exemple:

- Suppression de certaines zones à urbaniser

Au total, diminution d'environ 40% des capacités d'accueil du PLUi

QUESTIONS/ REMARQUES?

Merci de votre attention
Bonne soirée !