



Procédures d'évolution du PLUi de la Vallée de l'Ance
Révision allégée et Modification

Réunion publique de concertation du 12 juin 2025

Compte rendu

Cette réunion publique a rassemblé un peu plus d'une vingtaine de personnes.

Monsieur le Président souhaite la bienvenue aux personnes présentes et ouvre la réunion. Il rappelle que la Vallée de l'Ance regroupe 10 communes, correspondant à l'ancienne Communauté de Communes et est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé en 2016.

Aujourd'hui le territoire de la Vallée de l'Ance fait partie de la Communauté de Communes Ambert Livradois Forez, compétence en matière de documents d'urbanisme et planification.

Des procédures d'évolution du PLUi ont été engagées dès 2019 mais ont officiellement démarré en 2022.

Le bureau d'études Réalités assiste Ambert Livradois Forez pour la réalisation des procédures d'évolution du PLUi.

Ces procédures ne sont pas des remises à plat complètes du PLUi mais visent à modifier les principales pièces opposables du PLUi pour se mettre en compatibilité avec la réglementation d'urbanisme actuelle. Il s'agit d'un travail conséquent, aboutissant à la diminution des zones constructibles inscrites sur le plan de zonage. Compte tenu des enjeux, les élus ont pris le temps de la réflexion et de nombreuses réunions de travail ont été réalisées.

Il est rappelé que la demande initiale des élus était de reprendre le PLUi pour assouplir le règlement et de repositionner certaines zones constructibles sur des secteurs présentant de la rétention foncière (terrain constructible dont le propriétaire n'est pas vendeur).

Cependant, Ambert Livradois Forez et les élus de la Vallée de l'Ance ont été confrontés à une évolution forte des règles d'urbanisme depuis 2016, avec notamment l'entrée en vigueur du SCOT Livradois Forez.

Les Personnes Publiques Associées (notamment les représentants des services de l'État, la chambre d'Agriculture, le SCOT Livradois Forez, le Département, le PNR Livradois Forez) ont demandé à ALF de prendre en compte au maximum l'évolution de la réglementation. Cette évolution implique principalement :

- La réduction de la superficie des zones constructibles : une réduction significative des zones constructibles va ainsi être réalisée
- Un repositionnement de zones constructibles à proximité des bourgs et des principaux villages
- Une densité (nombre de logements par hectare) moyenne plus élevée.

Il est rappelé que ces évolutions du PLUi de la Vallée de l'Ance n'entreront en vigueur que lorsque les procédures seront approuvées, soit courant 2026. En attendant, c'est le PLUi actuel qui s'applique.

Il est rappelé que ce type de procédure permet de rappeler que la délimitation des zones constructibles n'est pas un « droit à vie », mais une opportunité qui peut évoluer à tout moment. Aussi, il ne s'agit pas de conserver un terrain constructible pour l'avenir, mais de le mobiliser au plus tôt, car il est susceptible d'être reclassé en zone agricole ou naturelle à tout moment. Cette réunion publique vise donc aussi à informer de cette situation la population.

Enfin, il est rappelé qu'ALF lancera prochainement la réalisation d'un PLUi à l'échelle d'Ambert Livradois Forez, qui remplacera le PLUi de la Vallée de l'Ance pour couvrir l'intégralité des 58 communes d'ALF. Ce travail prendra plusieurs années.

Les procédures d'évolution du PLUi sont soumises à des modalités de concertation qui ont été fixées par délibération du conseil communautaire :

- Réunion publique de concertation de ce soir,
- Article dans la presse,
- Publication dans les bulletins communaux
- Information sur le déroulement de la procédure sur le site internet de la communauté de communes et sur les sites internet des communes.

En plus, les élus ont décidé d'ouvrir des registres de concertation dans chaque mairie concernée et au siège d'Ambert Livradois Forez.

L'objectif de la réunion publique est de rappeler ce qu'est un PLUi et comment il évolue, puis d'échanger avec les habitants sur l'avenir du territoire.

Les demandes d'intérêt privé (comment sera classé mon terrain) ne sont pas prises en compte à ce stade, mais uniquement pendant l'enquête publique, qui aura lieu, a priori, au fin 2025/début 2026.

Dans une première partie, le bureau d'études explique ce qu'est un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Les principales pièces du PLUi sont présentées.

Dans un second temps, le bureau d'études explique comment peut évoluer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) :

- Le cadre réglementaire à respecter.
- Les 2 procédures engagées : une révision « allégée » et une « modification » du PLUi, procédures menées en parallèle.
- Le calendrier avec les principales étapes réalisées et restant à réaliser.
- Quelques exemples d'adaptations apportées au PLUi à ce jour.

Les principales questions et remarques soulevées par les personnes présentes et les réponses apportées par les élus et le bureau d'études lors de cette réunion (les remarques et questions ont été regroupées par thématiques) :

- Comment et par qui sont fixés les objectifs de développement démographiques et résidentiels ?

Les zones constructibles sont délimitées de manière à accueillir un certain nombre de constructions, essentiellement des logements sur le territoire de la Vallée de l'Ance. Le nombre de logements est fixé au regard d'une ambition démographique fixée à horizon du PLUi. Le PLUi de la Vallée de l'Ance fixe des ambitions démographiques pour la période 2010-2025.

Cette ambition démographique a été fixée par les élus de la Vallée de l'Ance, au regard :

- o De l'évolution démographique constatée sur les 10 dernières années ;
- o Des prévisions d'évolution démographiques de l'INSEE ;
- o De l'ambition démographique souhaitée par les élus, au regard des 2 premiers critères.

Cette ambition démographique est ensuite présentée aux personnes publiques associées qui donnent également un avis au regard de la dynamique constatée sur le territoire.

Depuis 2020, l'ambition démographique est également encadrée par le SCOT Livradois Forez, qui fixe, à l'échelle des 102 communes composant son périmètre et par typologie de commune, des ambitions démographiques.

L'ambition démographique permet de définir un rythme de production de logements adapté à cette ambition.

Sur le territoire de la Vallée de l'Ance, le PLUi fixe une ambition de +12 logements par an. Or, le territoire a constaté un rythme de production de logements nettement inférieur à cette ambition (de l'ordre de +5 logements par an).

- Pourquoi les objectifs de production de logements n'ont pas été atteints ? Comment faire pour les atteindre ?

Le PLUi de la Vallée de l'Ance n'a pas pour unique objectif de positionner des zones constructibles pour l'accueil de logements. Cet objectif s'inscrit au sein d'un projet de territoire plus global sur l'aménagement du territoire, qui vise au développement et à la valorisation du territoire sur une multitude de sujets : préservation du cadre de vie, mise en valeur de l'identité architecturale et paysagère, niveau d'emplois, offre de services et d'équipements, environnement, dynamique agricole et forestière....

L'ambition démographique n'est qu'un objectif parmi tant d'autres.

Sans prétendre connaître toutes les raisons qui expliquent la non-atteinte d'un rythme de production de logements, 2 constats ont été dressés par les élus :

- Une faible demande d'installation sur le territoire, phénomène que l'on retrouve dans les territoires ruraux et qui s'explique par l'évolution des modes de vie : recherche d'une proximité avec l'emploi et les équipements/services...
- Une rétention foncière constatée, avec des zones qui sont constructibles mais que les propriétaires ne souhaitent pas vendre : l'objectif des élus est de lutter contre ce phénomène en priorité, d'autant plus que les terrains concernés risquent d'être reclassés en zone agricole ou naturelle dans les années à venir.

- **Qu'est-ce qu'une dent creuse et pourquoi certains terrains entourés de constructibles sont pourtant non constructibles ?**

Les zones constructibles sont positionnées en priorité sur les bourgs et les principaux hameaux/villages. Les plus petits groupes de constructions ou plus petits hameaux sont considérés comme des constructions « isolées », situés au sein d'un espace agricole ou naturel, ils ne font donc pas l'objet d'une zone constructible.

Comme évoqué précédemment le plan de zonage traduit un ensemble d'objectif et pas seulement celui d'accueillir de nouveaux logements. Aussi, les parcelles non bâties situées à l'intérieur d'un bourg ou d'un important hameau, appelées aussi « dents creuses » peuvent être non constructibles pour prendre en compte d'autres objectifs, et notamment les objectifs suivants :

- Préservation de la qualité paysagère et de l'ambiance de quartier, notamment par la préservation de jardin de taille importante ;
- Préservation de la silhouette bâtie ;
- Topographie trop complexe, l'objectif étant de cibler en priorité des tènements facilement aménageables ;
- Préservation de l'environnement et de la biodiversité (abords de cours d'eau, zones humides...);
- ...

- **La question du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) faisant encore débat, pourquoi la prend-on en compte ?**

Si les objectifs de la Loi ZAN ont été rapidement présentés, c'est parce qu'on en entend beaucoup parler. Toutefois, l'évolution du PLUi n'est pas justifiée par la recherche d'une compatibilité avec la loi ZAN, mais avec une recherche de compatibilité avec le SCOT Livradois Forez.

Il est rappelé que la recherche d'une gestion économe de l'espace n'a pas émergé avec l'entrée en vigueur de la Loi ZAN, mais bien avant. La Loi ZAN est venue compléter les lois déjà existantes en fixant des objectifs chiffrés.

- **Quel devenir des autorisations d'urbanisme accordées comme un certificat d'urbanisme ?**

Le nouveau PLUi ne s'appliquera que lorsqu'il sera approuvé en conseil communautaire. En attendant, toutes les autorisations d'urbanisme sont instruites avec le PLUi actuellement opposable.

Un certificat d'urbanisme opérationnel (CUb) est valable 18 mois.

Un permis de construire est valable 3 ans (possibilité de prolongation).

La durée de validité n'est pas remise en cause avec l'entrée en vigueur du nouveau PLUi : un permis de construire accordé reste en vigueur 3 ans au total même si le nouveau PLUi est approuvé pendant les 3 ans. En revanche, au bout du délai de validité de cette autorisation d'urbanisme, donc au bout de 3 ans, un nouveau PC devra être déposé et sera instruit avec le nouveau PLUi.

- **Comment formuler des remarques et comment seront-elles prises en compte ?**

Pendant toute la durée des études (soit a priori jusque mi-septembre), un registre de concertation est ouvert dans toutes les communes concernées. Des remarques portant sur l'intérêt général des procédures peuvent être inscrites.

En revanche, les remarques d'intérêt privé ne seront pas prises en compte et devront être formulées lors de l'enquête publique.

Une enquête publique sera organisée a priori début 2026. Cette enquête publique dure 1 mois. Les habitants seront prévenus par la presse, par le site internet d'ALF et des communes qui en disposent, et par des affiches jaunes sur les panneaux d'affichage des mairies.

Pendant la durée de l'enquête publique, les habitants auront accès à l'intégralité des pièces du dossier, dont le futur plan de zonage. Ils pourront formuler toutes les remarques qu'ils souhaitent : sur des registres d'enquête prévus spécialement, par courrier et par d'autres modalités qui seront définis avant enquête publique.

Ensuite, le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique rassemblera toutes les contributions émises pendant l'enquête publique et donnera son avis sur ces dernières, au regard de la pertinence de la demande et du cadre réglementaire qui s'impose. Ce rapport sera remis à Ambert Livradois Forez. Les élus étudieront alors ce rapport et le dossier pourra être éventuellement modifié pour tenir compte de ces remarques. Compte tenu du cadre réglementaire, il est également possible que les élus ne modifient pas le dossier après enquête publique. Dans ce cas, une argumentation expliquant la décision sera intégrée au dossier.

Si le rapport du commissaire enquêteur est disponible sur le site internet d'ALF pendant 1 an après la clôture de l'enquête publique, les propriétaires ne sont pas informés individuellement de la décision prise suite à leur demande. Ils devront consulter le rapport du commissaire enquêteur et/ou la délibération d'approbation du PLUi.

Comme tout acte administratif, le PLUi une fois approuvé peut être contesté auprès du Tribunal Administratif.

- **Comment la problématique de la santé est prise en compte dans le cadre du PLUi ?**

La réunion publique étant centrée sur les procédures d'évolution du PLUi, qui n'est pas une remise à plat complète du document d'urbanisme, la thématique de la santé est effectivement moins mise en avant.

Elle reste toutefois une préoccupation majeure pour l'aménagement du territoire, notamment lors de procédure d'élaboration ou de révision générale, qui permettent de définir un projet de territoire complet, avec des objectifs en matière d'un urbanisme favorable à la santé. Notons par exemple les objectifs suivants, pris en compte dans la détermination des zones constructibles :

- La préservation de l'environnement et de la Trame Verte et Bleue ;
- Le positionnement de zones constructibles à proximité des équipements et des services, permettant d'inciter les déplacements alternatifs à l'usage de la voiture ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et préserver des espaces d'aération au sein du tissu urbain ;
- ...

- **Où se trouve le projet touristique de Viverols évoqué dans le cadre de la procédure de révision allégée n°2.**

Il s'agit de permettre l'évolution modérée d'un hébergement touristique existant sur Moulin des Comtes.

Monsieur le Président explique que le cadre réglementaire dans lequel les élus interviennent pour réaliser cette procédure d'évolution du PLUi est très contraint. Les élus essaient toutefois de faire au mieux pour construire un projet de territoire adapté aux enjeux du territoire. Il remercie les personnes présentes pour leur attention et clôt la réunion.