



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AMBERT LIVRAOIS FOREZ (Puy-de-Dôme)

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ**

SEANCE EN DATE DU 25 SEPTEMBRE 2025

Présents : 64

Votants : 72

Pouvoirs : 8 (cf. liste annexe)

Secrétaire de séance : Philippe BERNARD

Date de la convocation du Conseil de Communauté : 18 septembre 2025

Lieu de convocation du Conseil de Communauté : Salle multi-activités d'Arlanc.

Délibération n°14

**PLUi DE LA VALLÉE DE L'ANCE – RÉVISION ALLEGÉE N°1 : ARRÊT DU PROJET
ET BILAN DE LA CONCERTATION**

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-11 à L.153-34, L.103-2 ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale Livradois Forez approuvé le 15 janvier 2020 ;

Vu les statuts de la communauté de communes Ambert Livradois Forez et notamment sa compétence en matière d'aménagement du territoire ;

Vu la loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014, l'EPCI est désormais compétent en matière de « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale ». La communauté de communes peut donc engager les procédures d'évolution des documents d'urbanisme présents sur son territoire ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la vallée de l'Ance approuvé le 15 avril 2016 ;

Vu la modification simplifiée n°1 en date du 1^{er} décembre 2016 ;

Vu la délibération de prescription de la révision allégée n°1 du PLUi de la vallée de l'Ance en date du 29 septembre 2022 ;

Vu la conférence intercommunale des maires ayant fixé les modalités de collaboration entre communes en date du 20 septembre 2022 ;

Vu la phase de concertation menée au siège d'ALF et en mairies,

Vu le bilan de la concertation détaillé ci-dessous,

Monsieur le Vice-Président rappelle qu'une délibération de prescription de la révision allégée n°1 du PLUi de la Vallée de l'Ance a été prise par le conseil communautaire du 29 septembre 2022 afin de faire évoluer le PLUi et de repositionner des zones constructibles, entraînant une réduction des zones agricoles et naturelles. Ce repositionnement est nécessaire pour prendre en compte des projets



communaux, des projets d'équipements ou d'urbanisation et la rétention foncière présente sur le territoire, en ciblant des secteurs pouvant être plus attractifs. Il s'est traduit par l'agrandissement ou la création de zones urbaines ou à urbaniser.

Les évolutions du plan de zonage portent sur plusieurs secteurs, représentant au total une superficie supérieure à 5 hectares. La procédure est donc soumise à évaluation environnementale, en application de l'article R104-11 II du code de l'urbanisme.

Des réunions de travail en commission et des entretiens communaux ont été organisées afin de faire évoluer les différentes pièces :

Les élus de la Vallée de l'Ance et Ambert Livradois Forez se sont rencontrés à plusieurs reprises pour travailler sur les évolutions du document d'urbanisme :

- en décembre 2022 afin de faire le point sur les évolutions souhaitées par les élus ;
- en septembre 2023 afin de définir la stratégie à mettre en place à la suite de la présentation du projet d'évolution du PLUI aux PPA ;
- en octobre 2023 afin de travailler sur les OAP, le zonage et le règlement ;
- en novembre et décembre 2024 afin de retravailler sur le zonage à la suite de la volonté des élus de poursuivre le travail engagé ;
- en janvier 2025 afin de faire le point sur l'avancée des procédures d'évolutions ;
- en juin 2025 afin de travailler sur les OAP.

Des réunions d'échanges et de présentation ont également été organisées avec les personnes publiques associées, les élus de la Vallée de l'Ance et la communauté de communes.

Les modifications apportées dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUI de la Vallée de l'Ance sont compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles nécessitent la reprise des pièces suivantes du document d'urbanisme :

- plans de zonage
- orientations d'Aménagement et de Programmation

Monsieur le Vice-Président rappelle qu'une procédure de modification du PLUI de la Vallée de l'Ance a également été engagée. Par souci de compréhension sur les évolutions apportées au PLUI, les 2 procédures (révision allégée n°1 et modification n°1) sont menées en parallèle. La concertation a été menée en parallèle, un bilan de la concertation commun est donc réalisé.

Dès les premiers échanges réalisés avec les personnes publiques associées, la nécessité de réduire fortement les zones constructibles du document pour s'inscrire en compatibilité avec le SCOT Livradois Forez et la réglementation a été soulevée. Au vu de ces remarques, les études ont été suspendues pendant plusieurs mois, avant de reprendre courant hiver 2024/2025.

Monsieur le Vice-Président rappelle que la procédure est soumise à concertation et présente le bilan de la concertation.

Pour rappel les modalités de concertation définies lors de la délibération de prescription le 29 septembre 2022 sont :

- registre de concertation dans chaque commune et au siège d'Ambert Livradois Forez accompagné d'une note de présentation de la procédure ;
- article publié sur les sites internet des communes qui en possèdent et sur le site internet d'ALF ;
- article publié dans les bulletins municipaux ou par une parution spécifique ;
- réunion publique de concertation.



Monsieur le Vice-Président informe que ces modalités ont bien été réalisées, avec :

- L'ouverture d'un registre de concertation portant sur les 2 procédures menées en parallèle (modification n°1 et révision allégée) dans chaque commune et au siège d'ALF (EFS de Viverols) dès décembre 2022. Avec l'ouverture du registre, un affichage en mairies et au siège d'ALF (EFS de Viverols) a permis d'informer de la présence d'un registre de concertation en mairie.

Plusieurs remarques ont été inscrites sur ces registres :

Lieux	Synthèse des remarques	Réponses apportées
Viverols	Ne pas occulter les travaux d'aménagement (réseaux) faits par certains propriétaires de terrains situés en zone A mais contigüe à une zone construite. Demande de reclassement en zone constructible d'une parcelle en accroche de la zone Ua Demande de classement d'une parcelle de Ux en Ub	Dans la mesure où l'évolution du PLUi relève d'une stratégie d'aménagement d'intérêt général, les demandes privées ne peuvent être prise en compte dans le cadre de la concertation mais devront être formulées pendant l'enquête publique. Il est toutefois précisé ci-après quelques éléments de contexte dans lequel s'est déroulée la procédure : Il est rappelé que le PLUI doit respecter le cadre réglementaire, et plus particulière le SCOT Livradois Forez. Ces documents fixent pour objectif : De s'inscrire dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. De privilégier l'accueil de nouveaux logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (dans les bourgs ou les hameaux les plus importants). De limiter fortement les possibilités de construire (quelle que soit la destination de la construction) en extension des enveloppes urbaines. Dans ce contexte, les personnes publiques associées ont demandé à ALF de réduire fortement les capacités d'accueil du PLUI de la Vallée de l'Ance, entraînant la nécessité de diminuer fortement les terrains constructibles. Si certains terrains constructibles ont été ajoutés pour de l'habitat, il s'agit de secteurs sur lesquels une OAP permet la réalisation de plusieurs logements respectant les objectifs du SCOT en matière de densité notamment, ou pour des annexes. Il s'agit de secteur en accroche d'un tissu urbain existant, ne permettant pas de conforter une urbanisation linéaire dispersée. Le foncier disponible pour l'économie est rare et nécessaire pour l'attractivité du territoire. La réglementation impose de privilégier la densification des sites existants et de limiter les extensions ou création de zones d'activités.
Saint-Anthème	Demande de classement de terrain constructible	

- Une note de présentation informant du lancement, des objets et du déroulé des procédures de révision allégée n°1 et de modification n°1 du PLUi de la Vallée de l'Ance a été jointe aux registres de concertation dès décembre 2022.

- Au moins un article a été publié sur les sites internet des communes pendant la durée de la procédure. Il a permis de rappeler la présence d'un registre de concertation en mairie, de présenter les enjeux et le déroulé des procédures en cours :
 - o Sur le site internet d'Ambert Livradois Forez, une page dédiée aux procédures d'évolution de modification et de révision allégée n°1 a été publiée dès le 1 août 2023 pour expliquer les objectifs de ces procédures et rappeler la présence de registres de concertation. Il a été complété ensuite en 2025 avec une information sur la réunion publique de concertation. La présentation et le compte-rendu de la réunion publique ont été joints.
 - o Sur les sites internet des communes, au moins un article a été publié pendant la durée des études.
- Des articles ont été publiés dans les bulletins municipaux des communes ou ont fait l'objet d'une publication spécifique.
- Organisation de réunions agricoles : compte-tenu des évolutions apportées au PLUI, des réunions agricoles ont été réalisées le 27 octobre 2022 :
 - o Matin à Saint-Anthème, avec les agriculteurs intervenant sur les communes de Saint-Anthème, Saint Clément de Valorgues, La Chaulme et Saint-Romain
 - o Après-midi à Viverols, avec les agriculteurs intervenant sur les communes de Eglisolles, Saillant, Sauvessanges, Medeyrolles et Baffie

L'ensemble des agriculteurs intervenant sur le territoire de la vallée de l'Ance a été invité, de même que la chambre d'agriculture. Cette réunion a eu pour but de présenter les objectifs des deux procédures et de recenser les bâtiments agricoles encore en activité, de manière à mettre à jour le diagnostic agricole.

- Une réunion publique de concertation a été organisée le 12 juin 2025 à la salle des fêtes de Viverols. Cette réunion a permis de rassembler un peu plus d'une vingtaine de personnes. Elle a permis de présenter les enjeux et objectifs des deux procédures menées en parallèle (révision allégée n°1 et modification n°1), de rappeler la présence de registres de concertation en mairies et au siège d'ALF.

Les principales remarques et questions et les réponses apportées lors de cette réunion publique de concertation :

- ***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 tenements 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.

En conclusion, les modalités de concertation mises en œuvre correspondent à celles fixées par délibération de prescription de la procédure.

Elles ont permis d'informer les habitants de la Vallée de l'Ance des objectifs des deux procédures d'évolution du PLUi menées en parallèle (révision allégée n°1 et modification n°1). Des remarques ont été formulées par le biais des registres de concertation et de la réunion publique.

Sur proposition du Président,



Monsieur le Vice-Président présente le projet de révision allégée n°1 du PLUi de la Vallée de l'Ance, avec l'intitulé des diverses pièces le composant, à savoir le rapport de présentation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le plan de zonage de l'ensemble des communes concernées.

La prochaine étape sera ainsi la présentation du projet en réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et la consultation de certains organismes avant de pouvoir lancer l'enquête publique (consultation de l'autorité environnementale notamment).

Considérant que le projet de révision allégée n°1 du PLUi de la Vallée de l'Ance est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées et aux organismes qui ont demandé à être consultés,

Après avoir écouté cet exposé et délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité décide :

- de tirer le bilan de la concertation conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme tel que présenté ci-dessus : Les modalités de concertation définies ont été respectées. Les modalités réalisées ont permis d'informer la population des projets faisant l'objet de la révision allégée n°1 du PLUi de la Vallée de l'Ance. Les remarques portent essentiellement sur la constructibilité des terrains.
- d'arrêter le projet de révision allégée (avec examen conjoint) n°1 du PLUi de la Vallée de l'Ance tel qu'il est annexé à la présente délibération, conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme,
- de préciser que le projet de révision allégée n°1 du PLUi de la Vallée de l'Ance arrêté est prêt à être transmis pour avis :
 - o aux personnes publiques associées et consultées, en vue de la réalisation d'une réunion d'examen conjoint ;
 - o à l'autorité environnementale ;
- de charger le Président de prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération sera notifiée au préfet et fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège de l'EPCI.

Le Président

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe qu'en application des dispositions de l'article L.2131-1 du CGCT et de l'article R. 421-5 du Code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours, devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou affichage, ainsi que de sa transmission au représentant de l'Etat.

Publiée le 6 octobre 2025



Pour extrait conforme,
Le Président,
Daniel FORESTIER

AR Prefecture

063-200070761-20250925-2025_25_09_14-DE
Reçu le 03/10/2025