

COMPTE-RENDU DE LA CONFÉRENCE DES MAIRES PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET VOLET HABITAT

Date : Jeudi 11 septembre 2025

Lieu : Salle des fêtes de Job

Présents : voir liste annexe

Monsieur le Président rappelle le calendrier qui a conduit à la convocation de la conférence intercommunale des maires ce jour. Il précise que le PLUI-H sera prescrit lors du conseil communautaire du 25 septembre prochain.

Monsieur Coupat a le sentiment que les choses vont un peu vite car ALF lance un travail préparatoire sans en avoir délibéré en conseil communautaire.

Monsieur le Président lui répond que la création de l'emploi pour travailler sur la gouvernance a eu lieu lors du vote du DOB en février 2024 (délibération n°6 du 8 février 2024).

Une première vidéo est proposée afin d'expliquer ce qu'est la gouvernance du PLUI-H. Monsieur le Président rappelle les 10 objectifs qui ont été définis par le Comité PLUI-H.

Monsieur Gorbinet souhaite revenir sur l'engagement n°7 et qu'il soit précisé l'intérêt général. Est-ce que cet intérêt est communal ? communautaire ? Il explique que la commune d'Ambert est plus touchée par des projets d'intérêt général que d'autres communes.

Monsieur Fonlupt répond que l'intérêt général c'est l'intérêt général et que plus il est cherché de précisions plus cela appelle à des difficultés.

Monsieur Dauphin propose que la définition de l'intérêt général soit ajoutée au document.

Monsieur Dugnas précise que l'intérêt général s'entend au sens large (exemple d'une maison de santé, d'une gendarmerie), que le projet doit être au service de la population. Il explique que c'est aux élus de décider où la limite sera mise dans l'acceptation de projet.

Madame Facy rappelle que l'intérêt général sera discuté au sein du conseil communautaire. Elle met en avant le fait que toutes les communes peuvent avoir un projet d'intérêt général et ce, quel que soit leur taille.

Madame Desgeorges explique que lorsque les décisions doivent se prendre à géométrie variable, cela n'est jamais bon.

Une seconde vidéo est proposée afin d'expliquer ce que le PLUI-H va impliquer dans les communes d'Ambert Livradois Forez.

Monsieur Coupat souhaite intervenir sur les propos de Madame Hauville. Ce n'est pas le conseil départemental qui instruit les autorisations d'urbanisme pour les communes au RNU mais bien les services de la DDT. Il explique que si un PC est refusé, il est possible de le présenter à la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) avec une délibération motivée du conseil municipal. Il s'interroge sur le discours tenu par Monsieur Dugnas dans la vidéo car lors de l'élaboration du PLUI du Pays de Cunlhat, il n'était pas favorable à la mise en place de ce type de document sur sa commune.

Monsieur Dugnas explique ses choix car à l'époque, le bureau d'études était complètement déconnecté du terrain, que les élus n'avaient pas beaucoup la parole et que cela a engendré de gros soucis de compréhension. Aujourd'hui, il explique qu'il s'est fait une raison car il y a une obligation de se doter d'un document d'urbanisme à l'échelle intercommunale. Il indique qu'il a appris à vivre avec le PLUI. Il

explique qu'il a effectué un travail de repérage des zones potentiellement urbanisables. Le PLUI doit être construit de manière intelligente. La commune a fait le choix de mettre en place la taxe sur les parcelles constructibles mais non construites afin d'inciter la population à agir. Il explique qu'aujourd'hui il y a quand même plus de permis de construire pour de la réhabilitation que pour des constructions neuves. Il l'explique l'important travail que la commune a réalisé pour identifier tous les bâtiments qui pouvaient changer de destination. Il indique qu'il essaie de faire au mieux, que le travail sur le futur document d'urbanisme pourrait se faire avec des agents de la comcom car les bureaux d'études sont souvent déconnectés des territoires.

Monsieur Coupat répond que le travail mené par la commune ne permet pas de résoudre la problématique des droits à construire. Il serait favorable à un PLUI-H avec des droits à construire qui ne soient pas spatialisés.

Monsieur Dugnas répond que c'est contraire à la loi donc illégal.

Monsieur Coupat rappelle que la loi peut changer et prend l'exemple de l'eau et de l'assainissement.

Monsieur Joubert explique qu'à plusieurs reprises il a été demandé d'avoir des zones volantes mais que cela n'a jamais été accepté. Il indique que les efforts pour réduire les zones constructibles ne sont pas incommensurables. Il explique que pour la commune de Viverols, le PLUI lui accordait un peu plus de 11 ha et que depuis son approbation, il n'y a eu qu'une seule construction neuve sur la commune.

Monsieur Coupat demande que les droits à construire ne soient pas spatialisés.

Madame Facy explique qu'à 58 communes, cela change la donne et que le territoire a plus de poids. Elle explique qu'elle a travaillé sur le premier PLUI du Pays de Cunlhat et qu'elle connaît aujourd'hui le fonctionnement des documents d'urbanisme. Elle met en avant le fait que si les élus se forment à ces questions, ils auront la capacité de mieux défendre le territoire.

Monsieur Coupat met l'accent sur le fait que les petites communes auront une surface constructible faible.

Monsieur Dauphin explique qu'il a été confronté à la CDPENAF lors de la révision du PLUI du Pays de Cunlhat. Le dossier a été retoqué et les élus ont dû retravailler les évolutions du document d'urbanisme. Donc attention à cette commission qui ne fait pas de cadeaux.

Monsieur le Président souhaite que les élus travaillent ensemble pour l'élaboration de ce document d'urbanisme. Si tous les élus partagent le même discours et qu'il est prouvé que le travail est collectif, il sera plus facile de prouver que le territoire existe.

Monsieur Coupat estime qu'ALF, à elle toute seule, n'aura pas la capacité de faire modifier la loi. Il se demande pourquoi TDM n'a pas l'obligation de réaliser une PLUI à l'échelle de son territoire. Il estime que lorsque les lois sont néfastes pour le territoire, il faut désobéir.

Monsieur Rodier met en avant sa crainte que si rien n'est lancé maintenant, les futurs élus aient recours à un bureau d'études pour réaliser le document d'urbanisme.

Monsieur Lienart intervient en disant que ce débat a lieu depuis longtemps (il rappelle la venue des Sénateurs à Thiolières). Il avait été demandé la création d'un groupe de travail composé d'élus pour faire remonter les revendications en matière d'urbanisme. Cela n'a jamais été mis en place au sein de la comcom. Il met en avant qu'un des intérêts du PLUI-H est de définir un travail collectif. Les outils législatifs et juridiques doivent répondre aux besoins des communes.

Madame Facy estime que s'il n'y a pas un travail de réflexion sur le PLUI-H, il sera impossible de travailler ensemble.

Monsieur Lienart indique qu'il est important de construire ce document d'urbanisme avec des personnes en interne car il y a une connaissance des règles imposées par la loi.

Monsieur Coupat prend l'exemple de la commune d'Échandelys qui a des droits à construire significatifs dans les hameaux et qui a pu accueillir de la population et de nouvelles activités.

Monsieur Fourt explique qu'il a échangé avec la DDT et que les propos rapportés par les agents de l'État ne correspondent pas à ce qui est présenté.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme présente l'articulation des pièces qui composent un document d'urbanisme avec le volet habitat.

Il explique que l'ensemble des parcelles d'une commune auront un zonage particulier :

- Les zones agricoles
- Les zones naturelles
- Les zones urbaines
- Les zones à urbaniser

Monsieur Dugnas précise que les agriculteurs peuvent avoir leur maison d'habitation en zone A mais qu'il faut justifier de la nécessité agricole et que le dossier est soumis à l'avis de la CDPENAF. Il explique le fonctionnement de cette commission. Il évoque le SCoT Livradois Forez et rappelle que ce document d'urbanisme a également été soumis à l'avis de la CDPENAF. Il précise qu'à cette époque il était membre de la commission et que seulement deux élus ont voté contre.

Monsieur Coupat rappelle que lorsqu'il était conseiller départemental, le département a donné un avis défavorable sur le SCoT.

Monsieur Barrier rappelle que la communauté de communes a voté pour le SCoT mais que beaucoup de communes étaient contre.

Monsieur Coupat estime que s'il y a de la souplesse sur le PLUI-H, il est favorable à sa mise en place. Il propose d'échanger avec les Sénateurs et Députés afin de trouver des solutions pour le territoire.

Monsieur Dauphin explique qu'aujourd'hui il n'y a plus le choix, il faut avancer.

Monsieur le Vice-Président présente le cadre réglementaire dans lequel le document d'urbanisme doit s'inscrire. Le document doit être compatible avec les différentes lois.

Monsieur le Président explique que des personnes publiques associées vont accompagner l'EPCI dans l'élaboration du document d'urbanisme. Il met en avant le fait que ce ne sont pas ces personnes qui vont prendre les décisions mais bien les élus d'Ambert Livradois Forez.

Une troisième vidéo est proposée afin d'expliquer les étapes à venir.

Monsieur le Président rappelle les premiers constats issus des entretiens communaux. Il y a quelques points de vigilance auxquels l'EPCI devra faire attention.

Monsieur Chauvet demande la définition d'un logement vacant.

Monsieur le Président décrit l'histogramme présenté. Il met en avant que le territoire a consommé plus d'espaces naturels, agricoles et forestiers qu'il a accueilli de population. Le Président alerte l'assemblée en disant que le potentiel constructible a presque été tout utilisé.

Monsieur Coupat estime que ce ne sont pas les communes au RNU qui consomment des espaces naturels, agricoles et forestiers

Monsieur Rodier explique que certaines constructions consomment beaucoup d'espace et donc qu'un redécoupage sera nécessaire

Madame Mondin explique que le travail ne doit pas se faire à la parcelle mais plus finement.

Monsieur Coupat estime qu'il faut écouter ce que les gens souhaitent et demandent.

Madame Facy met en avant qu'il ne faut pas uniquement se concentrer sur les constructions neuves. La réhabilitation des logements à toute son importance pour le territoire et qu'il ne faut surtout pas laisser tomber les OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et volet Renouvellement Urbain) car ces outils permettent de réhabiliter des logements, souvent vacants, en centre-bourg.

Monsieur le Vice-Président présente les conséquences si le PLUI-H à l'échelle d'Ambert Livradois Forez n'est pas prescrit.

Monsieur Fourt rappelle que la DDT continuera à instruire les autorisations d'urbanisme.

Monsieur Coupat se pose la question s'il y aura une différence de traitement entre ALF et TDM.

Monsieur le Président rappelle que TDM n'a pas l'obligation de réaliser un PLUI sur son périmètre car, lors de la fusion en 2017, il n'y avait pas de PLUI sur le territoire.

Monsieur Coupat estime que les cartes qui sont présentées sont fausses.

Monsieur Coupat Mickaël demande où est-ce que ces cartes ont été trouvées. Cela signifie que les communes ne pourront plus rien faire.

Monsieur Coupat rappelle qu'il serait favorable à un document d'urbanisme sous conditions.

Monsieur Barrier questionne le Président sur que faire en conseil communautaire. Est-ce que les communes ont l'obligation de délibérer ?

Monsieur Coupat explique qu'on peut être d'accord avec la charte de gouvernance et souhaite qu'il soit inscrit dans la délibération la possibilité d'avoir des surfaces volantes.

Monsieur le Président rappelle qu'il lui semble important de présenter le travail sur la gouvernance aux maires avant de le présenter en conseil communautaire.

Monsieur Joubert propose qu'un nouvel engagement soit pris dans la charte de gouvernance pour dire que les élus se rapprocheront des Sénateurs et Députés. Il espère que ce nouvel engagement permettra une meilleure acceptabilité par tous et de lever le point de blocage qu'est la spatialisation des surfaces constructibles.

Monsieur Lienart précise que le PLUI-H est un document au service des élus et que c'est important. Il souhaite qu'une bagarre soit menée pour avoir des documents d'urbanisme adaptés au territoire. Il estime qu'il y a besoin de technicité au niveau intercommunal et que c'est un atout pour le territoire. Il souhaite qu'un groupe d'élus soit créé pour lister l'ensemble des problèmes.

Monsieur le Président rappelle que d'autres territoires ont le même soucis qu'ALF, il propose donc de se rapprocher des autres Présidents d'interco et des élus de l'AMF.

Monsieur Ardevol explique que les hectares sont largement suffisants mais le problème est de faire un choix quant à leur localisation.

Les membres du Comité PLUI-H présentent les objectifs qui seront poursuivis dans le futur document d'urbanisme.

Monsieur Fonlupt explique que si le PLUI est vu comme une contrainte, il faut faire de cette contrainte un atout.

Madame Hauville rappelle que sur sa commune (Saint Bonnet le Bourg), il y a eu une augmentation de la population sans nouvelle construction. Cet accueil s'est fait par la réhabilitation et par la remobilisation de bâtis vacants.

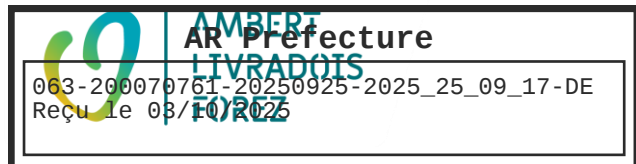
Monsieur le Vice-Président présente les modalités de concertation et de collaboration qui sont proposées par le comité PLUI-H.

Monsieur le Président précise que l'objectif de la conférence des maires est d'imaginer toutes les modalités qui peuvent être mises en place.

Monsieur le Vice-Président présente la comparaison des coûts entre une réalisation du document d'urbanisme en régie ou via un bureau d'études.

Monsieur Barrier se questionne de l'instruction des autorisations d'urbanisme après l'approbation du document d'urbanisme.

Monsieur le Président rappelle qu'aujourd'hui c'est la DDT qui instruit pour les communes au RNU. Les communes couvertes par un document d'urbanisme (hormis Ambert et Brousse) sont adhérentes à l'ADIT. Pour lui, il serait intéressant de monter une équipe instructeur de proximité.



Monsieur Dugnas explique que le Pays de Cunlhat n'a pas fait le choix d'instruire les autorisations d'urbanisme et que ce qui est proposé par l'ADIT ne lui convient pas. Il a donc fait le choix d'instruire les autorisations d'urbanisme au niveau communal.

Monsieur le Vice-Président remercie l'ensemble des élus qui ont participé au comité PLUI-H et donc à la rédaction de la charte de gouvernance.

Il propose de renvoyer aux communes les engagements modifiés/complétés.

Monsieur Gorbinet demande si la notion d'intérêt général peut être complétée ou supprimée. Les élus répondent qu'il n'en sera rien.