PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET DE L'HABITAT

Réunions publiques de lancement

« Les enjeux d'Ambert Livradois Forez pour construire le territoire de demain »

Dans le cadre de la Semaine européenne du développement durable (SEDD), Ambert Livradois Forez (ALF) a organisé 3 réunions publiques de lancement de la concertation sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H). Ces réunions ont permis de présenter le projet, son calendrier et les premiers enseignements du diagnostic, puis d'échanger avec les participants (108 personnes présentes aux 3 réunions).







Cette synthèse regroupe, par thème, les questions et remarques exprimées lors des 3 réunions et les réponses apportées en séance. La réunion au cours de laquelle chaque sujet a été abordé est précisée entre parenthèses.

ÉCHANDELYS	AMBERT	VIVEROLS
VENDREDI 25 SEPTEMBRE 2026	MARDI 29 SEPTEMBRE 2026	JEUDI 8 OCTOBRE 2026
Salle des fêtes	Salle Cyrille Morel, Ambert en scène	Salle des fêtes

Le PLUi-H et les documents d'urbanisme en vigueur

Les documents d'urbanisme actuels continuent-ils de s'appliquer jusqu'en 2030, dans l'attente de l'approbation du PLUi-H ? Le PLUi-H va-t-il les remplacer ou s'y ajouter ? *(Ambert et Viverols)*

Le document d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune (Règlement National d'Urbanisme (RNU), carte communale, Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou PLUi) reste applicable jusqu'à l'approbation du PLUi-H, prévue en 2030. À son approbation, le PLUi-H remplacera l'ensemble des documents d'urbanisme préexistants sur tout le territoire d'Ambert Livradois Forez.

Que font les maires en attendant l'approbation du PLUi-H ? *(Échandelys)*

Tant que le PLUi-H n'est pas approuvé, le document d'urbanisme en vigueur sur la commune continue de s'appliquer. À partir de l'étape du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), si un projet ne va pas dans le sens de la stratégie définie par le PADD, un sursis à statuer peut être opposé pour suspendre la décision jusqu'à l'approbation du PLUi-H.

Les particuliers, les professionnels, … ne vont pas attendre. Un délai de 5 à 6 ans n'est-il pas trop long ? *(Échandelys)*

L'élaboration du PLUi-H représente un travail important qui ne doit pas être bâclé. Ce temps doit être mis à profit pour bien réfléchir, se réunir autour de la table et définir ensemble le projet souhaité pour le territoire. Pour autant, l'instruction des demandes se poursuit et une recherche de solution est possible sous l'angle de l'intérêt général.

Le PLUi-H fera-t-il lui aussi l'objet de modifications après son approbation ? *(Échandelys)*

Oui. Les lois et les documents de rang supérieur évoluent en permanence et le PLUi-H devra en tenir compte.

Pour rappel, l'élaboration d'un PLUi-H unique, en lieu et place des documents d'urbanisme existants, et sa réalisation en régie interne répondent notamment à un objectif de maîtrise des coûts. Les PLUi élaborés jusqu'à présent ont coûté au total environ 300 000 euros et chaque modification d'un document d'urbanisme représente aussi une dépense.

Le RNU facilite la production de logements dans les petites communes, où les constructions se font aujourd'hui essentiellement dans les hameaux. Le PLUi-H, pensé pour les métropoles, ne risque-t-il pas de verrouiller les possibilités de construire dans des communes qui ont besoin d'accueillir de nouveaux habitants, sachant que le refus systématique par la DDT est vrai depuis mars 2026. Auparavant, les services de l'État se montraient plutôt facilitants. *(Échandelys)*

Dans les communes soumises au RNU, les services de l'État (Direction Départementale des Territoires, DDT) refusent systématiquement les demandes et orientent les communes vers l'élaboration d'une carte communale, qui est elle aussi un document d'urbanisme. Quitte à élaborer un document d'urbanisme, autant faire un PLU, a minima. L'élaboration d'une carte communale demande plus d'un an de travail et représente un coût. Si une commune est un jour contrainte d'en élaborer une, mieux vaut anticiper et s'inscrire directement dans le PLUi-H.

Avant le renouvellement des conseils municipaux, la commission PLUi-H avait prévu de rencontrer l'ensemble des parlementaires du Département. Ce travail doit être maintenu pour faire passer des messages, notamment pour ne pas empêcher les communes de se développer. *(Échandelys)*

Les élus d'Ambert Livradois Forez se sont saisis de ces réflexions et vont rencontrer prochainement les parlementaires.

Des réunions ont eu lieu dans la Vallée de l'Ance. Les remarques formulées à cette occasion sont-elles consignées quelque part ? *(Viverols)*

Il s'agit de 2 démarches distinctes. Pour les 10 communes de l'ancienne communauté de communes de la Vallée de l'Ance, une enquête publique s'est tenue en juin 2026. Les 2 procédures d'évolution du PLUi de la Vallée de l'Ance (révision allégée et modification) se poursuivent et devraient être approuvées en Conseil Communautaire en décembre 2026.

Une fois ces évolutions approuvées, les réponses apportées par la Communauté de communes et les élus au commissaire enquêteur seront mises en ligne. Elles porteront sur les observations des personnes publiques associées (PPA), sur celles de la population et sur celles consignées dans le registre lors des permanences du commissaire enquêteur.

Le processus est le même que pour le PLUi-H d'Ambert Livradois Forez, mais celui-ci n'en est qu'à son tout début, alors que celui de la Vallée de l'Ance arrive à son terme. Une fois approuvé, le PLUi de la Vallée de l'Ance fera foi jusqu'en 2030.

Lors de la permanence de Saint-Anthème, aucune réponse n'a pu être apportée sur une parcelle située à Medeyrolles, faute de plan cadastral précis. Comment poser à nouveau des questions sur le PLUi pour cette commune ? *(Viverols)*

L'enquête publique sur le PLUi de la Vallée de l'Ance étant terminée, il n'est plus possible d'y poser des questions. Une observation formulée dans le registre d'enquête publique recevra une réponse une fois les évolutions approuvées. De nouvelles questions pourront être posées, dans quelques années, lors de l'enquête publique sur le PLUi-H d'Ambert Livradois Forez.

Il a également été rappelé que des registres de concertation sur le PLUi-H sont à disposition au siège d'Ambert Livradois Forez et dans chaque mairie.

Eau, assainissement et environnement

Concernant le retrait-gonflement des argiles, certaines zones du territoire sont-elles plus sensibles ? *(Ambert)*

Oui. L'exposition varie selon les secteurs et des zones d'exposition forte sont présentes sur le territoire. Toutes les cartes n'ont pas été présentées pendant la réunion. Le diagnostic permet de préciser ces différences.

Le PLUi-H peut-il permettre de travailler, à l'échelle intercommunale, sur le stockage de l'eau dans les sols, en lien avec les types de forêt et les pratiques agricoles ? *(Ambert)*

Oui. Les parties consacrées aux constats et aux enjeux du diagnostic peuvent aborder les liens entre eau, milieux naturels et qualité des sols. Ces sujets doivent nourrir les réflexions sur l'adaptation du territoire au changement climatique et les orientations à travailler dans les années à venir.

Le PLUi-H aura-t-il un impact direct sur la gestion de l'eau, notamment sur l'organisation de la distribution de l'eau potable ? *(Viverols)*

Non. Le PLUi-H n'a pas la main sur la gestion de l'eau. En revanche, il permet de faire remonter les constats et les enjeux liés à la ressource. L'accès à l'eau est un prérequis pour accueillir des activités, maintenir l'agriculture et alimenter la population, résidente ou touristique. L'eau sera donc examinée en premier pour définir les capacités d'accueil de demain. Elle est aussi indispensable aux milieux naturels, dont la fonctionnalité devra être assurée avant de répondre aux besoins humains.

Le PLUi-H peut-il, dans sa rédaction, agir sur les pertes d'eau dans les réseaux de distribution ? *(Ambert)*

Le diagnostic met en évidence les difficultés et alerte les élus, les communes, les syndicats et les gestionnaires. Tous les constats ne se traduisent pas directement par une règle ou un zonage dans le PLUi-H, mais ils peuvent orienter les actions et les investissements sur les réseaux. En revanche, une ressource en eau insuffisante pour alimenter de nouvelles constructions peut limiter les possibilités d'urbanisation. La capacité à desservir les futurs logements devra donc être prise en compte.

Sur le sujet de l'eau, les données du diagnostic sont-elles exhaustives et homogènes sur l'ensemble du territoire ? *(Ambert)*

Les éléments recueillis reposent notamment sur les rapports d'activité de 2024 et 2025 et donnent une photographie de la situation à un instant t. Une donnée annuelle peut être plus ou moins représentative selon les circonstances. Le diagnostic vise surtout à identifier les grands enjeux et à engager le dialogue avec les 31 gestionnaires, notamment sur leurs schémas directeurs, leurs programmes de travaux et leurs budgets pour les années à venir.

Comment expliquer que 80 % des installations d'assainissement non collectif soient aujourd'hui classées non conformes, alors qu'elles avaient été mises aux normes à l'époque à la demande du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ? *(Ambert)*

Le taux de 80 % recouvre plusieurs situations, avec des conséquences très différentes. Certaines installations génèrent une pollution ou présentent un danger nécessitant une mise aux normes rapide. D'autres présentent des non-conformités moins importantes, avec un délai d'intervention plus long. Enfin, certaines installations nécessitent une nouvelle visite, car elles n'étaient pas accessibles lors du contrôle et leur conformité n'a pas pu être vérifiée.

Environ 20 % des installations classées non conformes présentent une urgence pour la salubrité publique, l'environnement ou les personnes. Le classement ne signifie donc pas que toutes les installations concernées produisent des nuisances. En revanche, les échanges ne précisent pas quelle part des non-conformités résulte ou non de l'évolution des normes.

Pour les hameaux situés en dehors des bourgs, ne faudrait-il pas privilégier un assainissement collectif plutôt que des installations individuelles, et réfléchir aux aides à apporter aux habitants ? Dans une commune du territoire, un hameau dispose déjà d'un dispositif d'épuration naturel commun, ce qui fonctionne très bien. *(Viverols)*

Le coût de ces installations mutualisées est aujourd'hui trop élevé, leur entretien est coûteux et les subventions se réduisent. La faisabilité dépend aussi du regroupement des habitations.

La Dore présente de nombreux problèmes et mérite une attention importante. Sa place dans la présentation paraît limitée : est-elle bien prise en compte ? *(Ambert)*

Oui. Les enjeux liés à la Dore sont traités dans le diagnostic complet. La présentation en réunion était volontairement non exhaustive et ne pouvait pas détailler tous les sujets. Le diagnostic, avec l'ensemble des données recueillies, sera mis à disposition des habitants une fois terminé.

Habitat et accueil de nouveaux habitants

Quelles possibilités réglementaires le PLUi-H offre-t-il concernant les logements vacants ? *(Ambert)*

Le volet Habitat doit proposer des actions pour réduire la vacance, qui concerne environ 14 % des logements du territoire. Différents outils, notamment fiscaux, pourront être étudiés dans les fiches actions. Il reviendra aux élus de choisir les mesures à mettre en œuvre.

Les communes disposent d'un nouveau levier sur les logements vacants : la taxe sur les logements vacants. *(Viverols)*

Cette taxe peut être votée par les communes, a priori avant le 31 octobre 2026, pour une mise en place en 2027. Elle pourrait permettre de remettre en vente ou en location une partie des logements vacants.

Une grande partie des logements vacants se situe à Ambert. L'offre ne doit pas être concentrée à Ambert mais aussi développée dans les petites communes, car le réchauffement climatique pourrait amener de nombreuses personnes à rechercher un confort de température à la campagne. *(Viverols)*

Sur la vacance, des outils et des programmes existent déjà dans des communes comme Ambert, Cunlhat et Arlanc. Le volet Habitat du PLUi-H a vocation à ouvrir cette boîte à outils à toutes les autres communes, pour trouver des solutions d'accueil dans le bâti existant.

Dans les 66 % de logements construits avant 1945 présentés dans le diagnostic, les logements restaurés ou modernisés depuis sont-ils comptabilisés ? *(Ambert)*

Oui. Le classement repose uniquement sur la date de construction initiale du bâtiment. Une rénovation ou une modernisation ultérieure ne modifie pas cette date dans la statistique présentée.

De nombreux logements vacants se situent en centre-bourg, mais dans 80 % des cas, les demandes de modification d'ouverture, de ravalement de façade, … sont refusées par les Architectes des Bâtiments de France (ABF). Le PLUi-H en tiendra-t-il compte et les élus auront-ils leur mot à dire ? *(Viverols)*

Le PLUi-H ne pourra pas aller au-delà des avis des ABF. Ceux-ci interviennent dans les secteurs liés aux monuments historiques : périmètres de 500 mètres, centres-bourgs classés, … Un règlement spécifique peut s'appliquer à ces secteurs, comme dans le centre-ville classé d'Ambert. Sur ces secteurs, l'avis de l'ABF fait foi.

Les ABF et le service départemental qui les représente font partie des Personnes Publiques Associées (PPA) de la démarche. Les problématiques et les paradoxes vécus par la population leur sont régulièrement signalés, et ils sont encouragés à améliorer le dialogue et l'accompagnement, qui manquent aujourd'hui sur le territoire. Trop souvent, un avis est opposé à un projet sans réel échange, alors qu'un terrain d'entente devrait pouvoir être trouvé. Le résultat n'est parfois pas satisfaisant, y compris pour les communes, et les élus, sans formation ni interlocuteur, ne peuvent pas toujours l'expliquer aux habitants.

La rénovation du patrimoine bâti étant un enjeu du PLUi-H, les ABF seront associés à la démarche. Des cycles de formation des élus communaux sur l'architecture et le patrimoine bâti sont prévus. Dans le cadre de la concertation, des lectures de paysage (grand paysage, paysage urbain, silhouettes bâties, …) permettront aussi de construire une base commune de connaissances et de faciliter la recherche de solutions partagées entre ABF, élus et habitants.

Il n'existe pas de hiérarchie entre le code du patrimoine, le code de l'urbanisme, le code civil, … En revanche, le PLUi-H dépend des réglementations de rang supérieur, qui évoluent. Sur le photovoltaïque par exemple, un travail a été mené pour que les ABF intègrent davantage les projets plutôt que de les bloquer dès qu'une église ou un monument classé se trouve à proximité. Localement, l'objectif est d'associer les ABF, de leur faire remonter les retours d'expérience et d'obtenir des moyens humains pour assurer leur présence sur le territoire.

La population vieillit et le territoire attire peu les jeunes. Dans la vallée de la Loire (Bas-en-Basset, Monistrol-sur-Loire, …), tout semble fait pour permettre aux jeunes de construire et de s'installer, ce qui n'est pas le cas dans les petites communes du territoire. Le PLUi-H sera-t-il plus souple ? *(Viverols)*

La démarche en est au stade de l'état des lieux et des constats. Les enjeux seront ensuite écrits avec les élus qui pilotent le projet, attentifs aux remarques et au vécu exprimés par les habitants. Ces élus feront ensuite des choix sur la population à accueillir et sur la direction à prendre : comment mutualiser les forces pour répondre aux besoins des jeunes, sans oublier ceux des seniors, autour desquels gravitent toute une économie, des professionnels de santé et des besoins de mobilité.

Le partage des bonnes idées, notamment celles des territoires voisins, est très utile à la démarche. Les élus du comité PLUi présents dans la salle se sont présentés comme ambassadeurs et restent à la disposition des habitants.

Le territoire compte déjà beaucoup de maisons, et l'offre existe. En revanche, l'offre locative est peu développée, ce qui rend plus difficile l'accueil des jeunes. Enfin, le calendrier du PLUi-H ne fige rien : les communes peuvent dès à présent mobiliser certains outils sans attendre 2030, et de nombreuses dynamiques sont déjà engagées.

Foncier, Zéro Artificialisation Nette et loi Montagne

Que signifie le terme ZAN ? *(Ambert)*

Le ZAN signifie « Zéro Artificialisation Nette ». Fixé par la loi Climat et Résilience de 2021, il impose une réduction progressive de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la recherche d'un équilibre entre artificialisation et renaturation, pour atteindre en 2050 une absence totale de bétonisation ou de transformation des sols au profit de surfaces urbanisées.

Cet objectif ne signifie pas l'arrêt de toute construction, mais impose de repenser l'aménagement des territoires : utiliser le bâti existant, densifier lorsque cela est pertinent, limiter les extensions et étudier la restauration d'espaces déjà artificialisés.

En 4 ans et jusqu'à l'approbation du PLUi-H en 2030, beaucoup de choses peuvent évoluer. Avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette, comment accueillir les personnes déplacées par le changement climatique et les nouvelles populations attirées par le territoire ? *(Ambert)*

Les capacités d'accueil doivent être étudiées, notamment en mobilisant les logements existants. Le PLUi-H est un document évolutif : il pourra être modifié après son approbation pour tenir compte de nouveaux besoins et de nouvelles problématiques. L'enjeu est d'accueillir ces populations dans de bonnes conditions, tout en tenant compte des contraintes du territoire.

De nombreuses demandes d'urbanisme sont refusées dans certaines communes au titre de la loi Montagne, y compris lorsqu'une maison existe déjà à côté. Le PLUi-H va-t-il changer cette situation ? *(Viverols)*

La loi Montagne est une réglementation nationale qui s'impose à toutes les communes. Elle évolue au gré des amendements parlementaires : adoptée en 1985, elle a évolué en 2021, puis de nouveau en novembre 2025, et les travaux se poursuivent, notamment sur la notion de discontinuité.

Le territoire doit porter une attention particulière à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages. Dans d'autres territoires de montagne, comme les Alpes, le non-respect de cette loi a conduit à des espaces très dégradés. La loi guide vers des formes compactes d'accueil des populations, qui préservent les équilibres naturels.

Le PLUi-H peut délimiter des secteurs bâtis, reconnaître des enveloppes bâties et les zoner. Il devra toutefois rester respectueux de la loi Montagne : pour tout secteur incompatible avec cette loi, il devra produire une justification, qui ne sera solide que si elle repose sur l'intérêt général et non sur des intérêts particuliers. C'est pourquoi le travail se fait avec les communes et la population. L'objectif est d'aboutir à la meilleure combinaison possible, sans pouvoir satisfaire 100 % des habitants.

Organisation du territoire, économie, services et mobilité

Que signifie la notion de « pôle » présentée dans le diagnostic ? *(Viverols)*

Un pôle correspond, de manière simplifiée, à l'aire d'influence d'une commune. Le pôle principal rayonne sur l'ensemble de la communauté de communes. Les pôles secondaires sont les 2 communes les plus importantes après Ambert. Les niveaux suivants correspondent à des communes qui jouent un rôle de centralité, avec des commerces et des équipements, mais dans une moindre mesure qu'Arlanc et Cunlhat, et ainsi de suite.

Cette organisation est issue des rencontres menées avec les 58 communes avant la prescription du PLUi-H. Chaque commune a été interrogée sur les pratiques de sa population en matière d'accès aux commerces, aux équipements, aux services (santé, écoles, …) et à l'emploi. Les 4 pôles relais ressortent ainsi plus régulièrement que les pôles de proximité, et une commune comme Saint-Amant-Roche-Savine n'a pas le même niveau d'emploi, d'équipements et de services que Saint-Anthème. Fournols ressort par exemple grâce à la Société Fromagère du Livradois, qui emploie plus de 100 personnes. La représentation des communes autour de la table, pour construire le document, tient compte ensuite de leur population.

La présentation ne comportait pas de volet transport, pourtant indispensable pour habiter dans les petites communes et y avoir une bonne qualité de vie. *(Viverols)*

La mobilité est bien traitée dans le diagnostic, avec l'offre de transport en commun et le transport solidaire. Le format très condensé de la présentation n'a permis d'aborder que le lien avec l'emploi, les trajets domicile-travail assez courts et la prépondérance de la voiture.

Quelles sont les difficultés rencontrées par les professionnels de santé pour s'installer sur le territoire ? *(Ambert)*

L'installation dépend aussi des conditions de vie : accès à un logement, notamment locatif, emploi du conjoint, scolarisation des enfants, … La faible offre locative peut donc constituer un frein. Les pratiques professionnelles évoluent également, avec une recherche de travail en collectif et un meilleur équilibre entre vie professionnelle et personnelle, ce qui nécessite une organisation adaptée.

Dans le diagnostic, le chiffre d'environ 600 exploitations agricoles paraît élevé. Comprend-il toutes les exploitations recensées au recensement agricole (RGA), y compris les petites structures disposant d'un numéro agricole ? *(Ambert)*

Le recensement s'appuie sur les fichiers fonciers et ceux de la Chambre d'Agriculture, complétés par des réunions par secteur. Ces échanges ont permis de localiser les sièges d'exploitation et d'actualiser leur situation : pérennité, départs à la retraite, reprises et projets. Le fichier initial comptait un peu plus de 600 exploitations. Après actualisation, 598 ont été identifiées en 2025. Ce chiffre comprend les grandes exploitations comme de plus petites structures, notamment en maraîchage ou en apiculture.

Que comprend exactement le nombre de sites industriels évoqué dans le diagnostic ? *(Ambert)*

Les bases consultées recensent les activités industrielles susceptibles d'avoir généré des pollutions des sols ou de l'environnement. Le chiffre annoncé est de 132 sites au total, dont 83 à l'arrêt. Un site à l'arrêt n'est pas nécessairement abandonné. Le recensement comprend aussi des sites encore en activité ou ayant changé d'usage. Le diagnostic présente les définitions des bases utilisées et une cartographie de ces activités.

Continuer à s'informer et à s'exprimer

- Un registre papier est à disposition dans chacune des 58 mairies et au siège d'Ambert Livradois Forez, aux heures d'ouverture.
- La page dédiée au PLUi-H (cliquer ici) rassemble les documents, l'agenda des rendez-vous et les réponses aux questions les plus fréquentes.
- Une adresse mail dédiée permet d'adresser directement vos remarques et vos idées : pluihalf@ambertlivradoisforez.fr

Communauté de communes Ambert Livradois Forez – 15 avenue du 11 novembre, 63600 Ambert – 04 73 72 71 40 – www.ambertlivradoisforez.fr