Auvergne-Rhône-Alpes
Département du Puy-de-Dôme

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la procédure de révision allégée n°1 et à la modification n°1 du PLUI de la Vallée de l' Ance

Avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur

Communauté de communes
63600 Ambert - Livradois-Forez

Enquête publique du 26 mai au 25 juin 2026
commissaire-enquêteur : Annick De Oliveira 63160, NEUVILLE

SOMMAIRE

1-Généralités

1-1 Le contexte
1-2 Le cadre de la révision et de la modification du PLUI
- La procédure de révision allégée du PLUI
- La procédure de modification n° 1 du PLUI

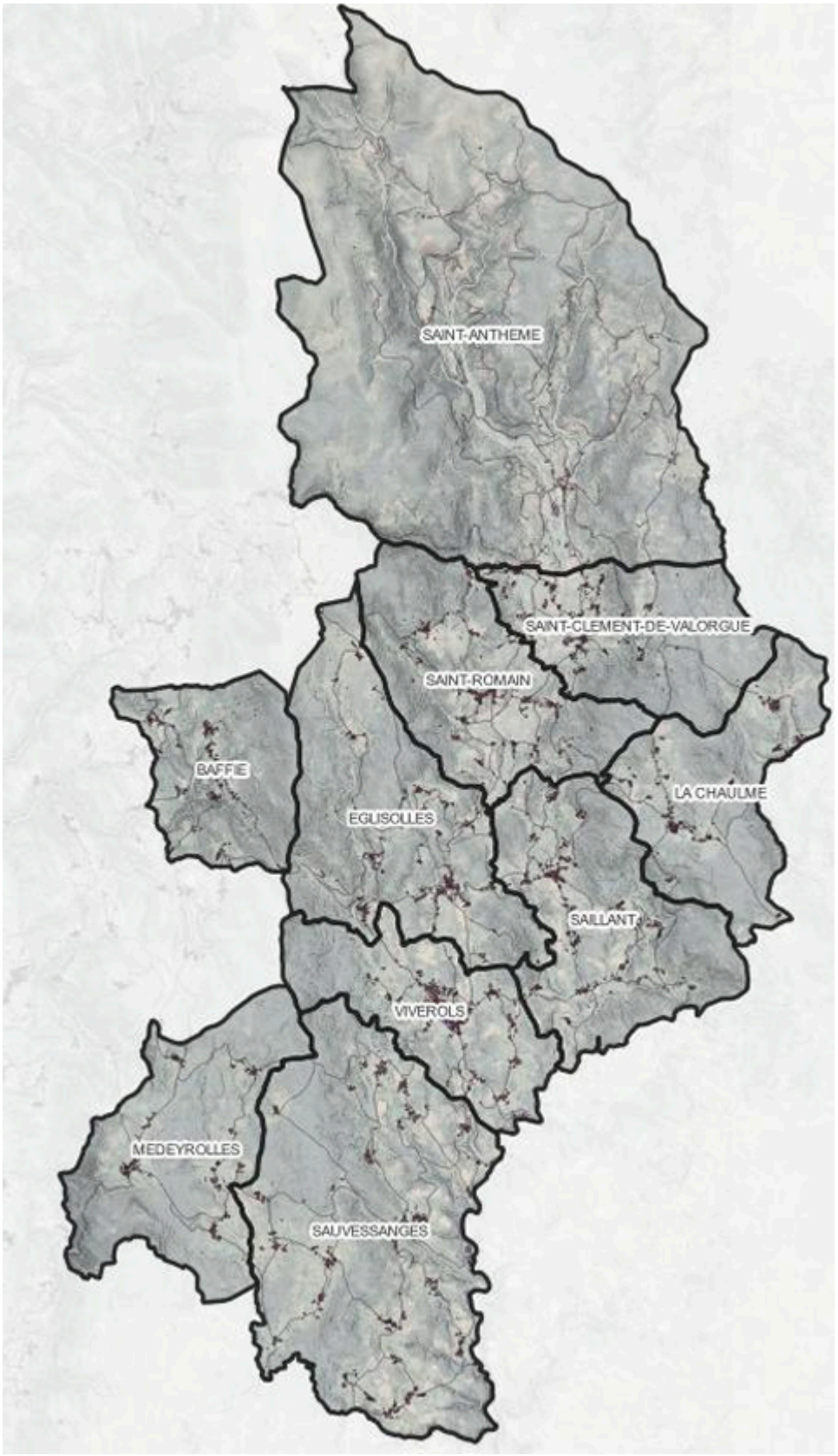
2- Les grands traits de l' enquête publique

2- 1 Le dossier d' enquête publique
2- 2 Information et publicité
2 -3 Les conditions de déroulement de l’ enquête publique

3- Analyse des observations

3-1 Des grands objectifs du PLUI remis en question
3-2 La reprise d' articles du règlement
3-3 Le classement en zone constructible
3-4 Des demandes de modifications de zonage
3-5 L’ Avis des personnes publiques associées

AVIS du commissaire-enquêteur


SAINT-ANTHEME
SAINT-CLEMENT-DE-VALORGUE
SAINT-ROMAIN
BAFFIE
LA CHAULME
EGLISOLLES
SAILLANT
VIVEROLS
MEDEYROLLES
SAUVESSANGES

1-Généralités

1-1 Le contexte

Situé aux confins du département du Puy de Dôme et à la limite des départements voisins de la loire et de la Haute Loire, le territoire concerné par la procédure de modification n°1 et de révision allégée n°1 du PLUI de la Vallée de l' Ance correspond à un ensemble de dix communes, membres de l'ex communauté de communes de la Vallée de l' Ance, désormais intégrées à la nouvelle communauté Ambert Livradois Forez compétente pour gérer l'évolution de ce PLUI.

Bien que situé dans le Puy de Dôme, suite aux aléas des découpages des départements lors de leur création, ce territoire qui présente une certaine homogénéité en termes de bâti et de paysage relève aussi d' une zone d' influence de la Loire et de ses pôles d' attraction.

Par ailleurs, ce territoire relève de la zone couverte par le Parc naturel régional Livradois-Forez. A ce titre, il est concerné par les grands objectifs de la charte du PNR ainsi que par le SCOT du Livradois-Forez, adopté en 2018 qui définit des critères de densité à respecter dans le PLUI.
L'ex communauté de communes de la vallée de l' Ance a disposé dès le 1er décembre 2016 d' un document d' urbanisme assez précurseur. Toutefois, dès son application des modifications du PLUI ont été envisagées. Le 31 janvier 2019 la nouvelle communauté de communes avait délibéré pour prescrire la modification n°1 puis le 29 septembre 2022 elle a, à nouveau, délibéré pour prescrire une révision allégée du PLUI. Au terme d' une période de concertation, la communauté de communes Ambert Livradois Forez en a tiré le bilan le 25 septembre 2025 et a décidé d'arrêter le projet. L'Autorité environnementale a émis un Avis délibéré le décembre 2025 et a analysé les principaux enjeux environnementaux concernés par l' évolution du PLUI. Le projet a, ensuite, été notifié aux personnes publiques, à la CDPENAF. L'ensemble des avis a fait l'objet d' une réunion d' examen conjoint le 8 janvier 2026.

1-2 Le cadre de la révision et de la modification du PLUI

Deux procédures d’ évolution du PLUI ont été menées conjointement et sont soumises à une enquête unique :
- La révision allégée du PLUI
- La modification n°1 du PLUI

La procédure de révision allégée du PLUI est encadrée par l'article L153-44 du Code de l’ urbanisme: “le projet de révision fait l' objet d' un examen conjoint de l’ Etat, de l’EPCI compétent, et des personnes publiques associées…sans qu’il soit porté atteinte aux orientations définies dans le PADD”.
En l’ occurrence, l’ objectif était d’ augmenter des zones urbaines ou à urbaniser en générant des OAP sur des secteurs en zone agricole ou naturelle afin de lutter contre la rétention foncière et de s' inscrire dans une démarche en compatibilité avec les objectifs du SCOT Livradois-Forez; le projet a été soumis à évaluation environnementale dont l' avis a été émis le 15 décembre 2025 et a fait l’ objet d’ une réponse d’ Ambert Livradois Forez afin de prendre en compte les remarques émises.

La procédure de modification n°1 du PLUI est encadrée par l' article L 153-36 du code de l’ urbanisme qui précise notamment: “le PLU est modifié lorsque l'EPCI décide de modifier le règlement, les orientations d’ aménagement et de programmation ou le programme d ‘ orientations et d’ actions”.
Au cas particulier, cette procédure de modification n°1 doit permettre de tendre vers la compatibilité avec le SCOT Livradois Forez et de réécrire certaines pièces du PLUI afin de faciliter l' instruction de projets locaux.: toilettage du règlement, ajouts de bâtiments pouvant changer de destination, création d’ OAP,repositionnement des zones urbaines…..).

L’évaluation environnementale a permis d' analyser les effets cumulés de ces deux procédures. Enfin les remarques apportées par les personnes publiques associées ainsi que les observations consignées par Procès verbal par le commissaire enquêteur ont aussi fait l' objet d' un examen le 9 juillet dernier après la fin de l' enquête publique. Toutefois, aucun retour n'a été apporté aux observations du commissaire dans le délai maximum de 15 jours prévu par l'arrêté du président d’Ambert Livradois Forez sachant que le PV du commissaire enquêteur avait été transmis le 3 juillet.

2- Les grands traits de l' enquête publique

2-1 Le dossier d' enquête publique

Le dossier soumis à l' enquête publique résulte du bilan d'une concertation longue de plusieurs années ayant démarré en 2020 et dont les premières propositions avaient été jugées insuffisantes par les services de l' Etat et relancées en 2024.
Ambert Livradois Forez a tiré le bilan de cette concertation de la modification n°1 et de la révision n°1 le 25 septembre 2025 et arrêté le projet soumis à l'enquête. Dans ce contexte les deux dossiers préparés par le Bureau d'études Réalités et le cabinet Bioinsight comprennent les pièces techniques suivantes conformément à l' article R123-8 du code de l' environnement :
Un rapport de présentation (justification des évolutions, résumé non technique, Avis de l' autorité environnementale et la réponse apportée par le maître d' ouvrage, le pv de la réunion d' examen conjoint avec les personnes publiques associées, les orientations d' aménagement et de programmation, le règlement, les plans de zonage par commune et un rappel des pièces administratives liées au dossier.

2-2 Information et publicité

Les règles légales en matière d' information du public ont été parfaitement respectées. L'Avis d' enquête publique a été inséré à deux reprises dans les pages dédiées du journal la Montagne les 7 et 28 mai 2026 et dans le Semeur hebdo les 15 et 29 mai 2026. Cet Avis a aussi fait l' objet d' un affichage sur les panneaux d' annonces légales des communes concernées. Certains sites internet des communes l' ont aussi mentionné.
Néanmoins compte tenu de la complexité du dossier, une présentation simplifiée de la démarche initiée par Ambert Livradois Forez aurait pu être publiée dans un journal intercommunal avant le début de l' enquête afin de sensibiliser la population locale aux enjeux de territoire retenus dans ce document d' urbanisme.

2-3 Conditions de déroulement de l' enquête

L'enquête publique s' est déroulée du 16 mai au 25 juin 2026 dans de bonnes conditions sachant que trois sites avaient été choisis pour accueillir le public à l' Espace France Services à Viverols, et en mairie d' Eglisolles et de Saint Anthème; ce choix restreint de trois sites a bien fonctionné et a permis de recueillir des observations d' habitants d' autres communes.

En outre, chaque commune disposait d' un registre d' enquête publique propre pour recueillir des observations. Un registre numérisé permettait aussi d' accéder au dossier et d' émettre un avis.
Néanmoins il faut constater que les registres de trois communes sont restés vierges et n'ont pas recueilli d' observations, à savoir Medeyrolles, Sauvessanges et Saillant. Néanmoins une pétitionnaire de Saillant a déposé une réclamation lors d' une permanence et a pu être prise en compte.
Globalement, le climat de l' enquête est resté serein et n'a pas suscité de polémique particulière.

3- Analyse des observations recueillies au cours de l'enquête publique

3-1 Des grands objectifs du PLUI remis en question

La démarche de réduction des zones constructibles est mal vécue par certains maires (Baffie, La Chaulme) qui estiment être lésés et pensent sacrifier le devenir de leur commune. Or, la pression démographique liée à la disponibilité de terrains constructibles est très faible voire inexistante et ne nécessite pas de réserver de nombreux terrains constructibles. Entre 2017 et 2023, Baffie a vu sa population stagner et La Chaulme progresser très légèrement. Or des projets d' aménagement sont prévus à Baffie (OAP le Temple), et à La Chaulme. Par ailleurs, le lien avec la fiscalité locale avec des constructions nouvelles alimentant les ressources de la commune ne tient pas compte de l' évolution de la fiscalité locale et de la suppression de certaines taxes.
Le PLUI doit se mettre en compatibilité avec les objectifs définis par le SCOT du Livradois-Forez, et notamment en termes de densité. La prescription d'une densité de 13 logements/hectare paraît démesurée à certains, notamment M.René Baudoux à Baffie, pour les OAP, ou à Mme Pelin et M.Matichard Gilles à Viverols qui mettent en avant le PADD et son article 2 proposant de favoriser" un développement économe de l' urbanisation respectueux de l'armature du territoire". Cette notion de densité rejoint pourtant le principe de conforter le devenir des bourgs et des pôles de vie au détriment d' un habitat diffus consommateur d'espace. La maîtrise des constructions dans les OAP devrait permettre de développer une urbanisation harmonieuse qui s' insère dans le bâti local et "respectueux de son armature".

3-2 La reprise de certains articles du règlement

Aux termes des articles L151-8 à L 151-42-1, le règlement fixe en cohérence avec le PADD les règles générales et les servitudes d' utilisation des sols permettant d' atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3.
Dès la mise en œuvre du PLUI en 2016, l 'application stricte du règlement s'est heurtée à des difficultés, notamment lors de l' instruction du permis de construire. Deux pétitionnaires sont venues remettre en cause le rejet de leur demande de permis de construire.
A Saint-Clément de Valorgues, Mme Amélie Genévrier a vu son permis refusé en raison du non-respect des règles du règlement sachant qu'il s'agissait d' un dépôt de permis après l' incendie de sa maison en 2024 et qui aurait mérité une approche particulière compte tenu du contexte.
A Baffie, Mme Marie Christine Chautard remet en cause l' article UA6 du règlement qui bloque la procédure d' instruction de son permis.Les documents fournis par cette dame mettent bien en valeur la complexité de la topographie locale.

Ces deux cas paraissent significatifs et sont repris par plusieurs maires, notamment à Eglisolles, St-Clément, et La Chaulme qui demandent une **réécriture de l'article 6 du règlement en zone UBA**. Celui-ci prévoit "l'implantation des constructions à l'alignement et en retrait par rapport aux voies publiques s' applique en tout point de la construction…les constructions doivent être implantées à l' alignement des voies et emprises publiques existantes".
Une dérogation serait désormais prévue pour "l 'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment, dans la mesure où elle n'engendre pas de rapprochement par rapport à l' alignement".
En outre, **l'article UA7** prévoit "l' implantation des constructions sur les limites séparatives et en retrait des des limites séparatives s' applique en tout point du bâtiment. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimum de 0,5 m."
Une dérogation prévoit, outre les "constructions d' équipements publics", la possibilité d' une extension des constructions existantes ne respectant pas les règles édictées, dans la mesure où elle n' engendre pas de rapprochement par rapport aux limites séparatives.
De même, en zone UB, l' **article UB6** prévoit que "les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 20m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques."
Plusieurs modifications ont ainsi été apportées par le projet de nouveau règlement. Des dérogations ont été prévues dans les cas suivants afin de tenir compte de la complexité du terrain dans les cas suivants :

-Pour les parcelles desservies par plusieurs voies, les règles édictées peuvent n'être exigées que sur une seule voie;
- Pour les configurations parcellaires complexes telles que les parcelles en "drapeau" ou de "second rang", une implantation des constructions à plus de 20m est autorisée;
- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment, cette dernière est autorisée dans la mesure où elle n'engendre pas de rapprochement par rapport aux voies et emprises publiques;
- Pour les annexes qui peuvent être implantées soit à l' alignement, soit en retrait de 0,5 m minimum.

Les corrections apportées à l' article UBA 6 apportent plus de souplesse à l'examen des demandes de permis de construire dans de nombreux cas de figure. Néanmoins, les observations portées lors de l' enquête montrent bien la complexité du sujet surtout dans le cas d'un aménagement du bâti existant avec des limites de parcelles bordées par des haies, des tas de pierres, un ruisseau et un tracé de voirie communale à préciser.
Autant la rigueur du règlement dans ses articles UA et UB 6 permet de cadrer un aménagement ex nihilo du type lotissement dans les OAP, autant son application dans un bâti de milieu rural mérite d'intégrer d'autres données liées à l' intégration paysagère et au bâti existant.
L'aspect extérieur, et notamment la partie **clôtures** a fait l' objet de quelques remarques de la part de particuliers souhaitant construire des piscines et rester à l' abri des regards.
La rédaction des articles UA 11 et UBA 11 ne prévoit pas d' autoriser des murs pleins mais plutôt des clôtures limitées à 1,60m tenant compte des typologies architecturales préexistantes, et en prévoyant dans les OAP des haies vives composées d' espèces locales ou variées. Cette directive parait la bienvenue et s'inscrit dans la continuité des chartes architecturales et paysagères initiées par le PNR Livradois-Forez.

3-3 Le classement en zone constructible

De nombreuses demandes de classement de terrain en zone constructible ont été enregistrées lors de l' enquête publique. Or, globalement les deux procédures de révision allégée et de modification du PLUI ont entraîné une diminution de 10% des zones U et AU à l' échelle du document d' urbanisme de la vallée de l 'Ance. Les zones urbaines et à urbaniser ont été réduites de 28,6 ha, essentiellement au profit des zones agricoles et naturelles et cela

malgré le reclassement de 12,5 ha en zone urbaine et à urbaniser dans le cadre de la révision allégée n°1. Le principe mis en œuvre consistait à enlever les zones constructibles des hameaux épars ou le long des routes.
Au cas particulier, plusieurs réclamations s'appuient sur la notion de “dent creuse” pour remettre en cause le classement de la parcelle en non constructible. De fait les grands principes du SCOT ont été de conforter les pôles de vie et de remplir les dents creuses lorsque c' était possible. Dès lors, les dents creuses correspondant à un habitat isolé ne sont pas prises en compte. Par contre, dans les bourgs, l' exclusion de ces parcelles au milieu de parcelles constructibles mérite une argumentation solide pouvant être liées à la topographie ou au contexte local pour justifier le choix retenu.

3-4 Demandes de modification de zonage

- Dans le cadre de la modification n°1 du PLUI, des modifications ont été apportées aux **zones agricoles,** naturelles grâce à la réduction des zones constructibles en Ua, Ub et 1Au.

A Saillant, l' enquête a permis de recueillir une demande spécifique du GAEC Carret Yohan et Véronique qui sollicite une extension de la zone agricole autour de son exploitation afin de construire un bâtiment destiné à accueillir une salle de traite dans le cadre de leur exploitation laitière. Cette demande parait complétement recevable et devrait être prise en compte.
En outre, plusieurs intervenants à St-Romain ou à St-Clément sont intervenus pour constater l' évolution des forêts en zone N. A St-Romain, les parcelles 79,80 en secteur AM ne sont plus boisées. La forêt a été dessouchée et les terrains sont devenus des terrains de pâture susceptibles d' être reclassés en zone A. Sous réserve du respect de la réglementation des boisements, une mise à jour du classement sera à envisager.

A St-Romain, M. et Mme Fougerouse remettent en question les limites du document graphique entre la zone A et la zone UB au niveau des parcelles 69 et 70. Présenté comme une “erreur matérielle”, le document doit être rectifié car il ne correspond pas à la réalité physique du terrain avec des parcelles aménagées qui débordent sur la zone A. Un dénivelé de plusieurs mètres existe entre le terrain agricole et le terrain aménagé. Une partie du terrain 70 doit être classé en zone UB ainsi que l' atteste le document fourni (extrait su site geoportail.gouv.fr).

A Viverols, la demande du maire et de son adjoint visant à implanter une maison pour accueillir des services médicaux dans la proximité de la Maison

de retraite impacte **la zone N** limitrophe .Il s' agit de reclasser en zone UE les parcelles 918 et 919 afin qu'elles deviennent constructibles. Bien entendu, ce projet présente un intérêt certain ; néanmoins, il paraît nécessaire de vérifier au préalable l' impact sur la zone N, dans un secteur humide visé par le champ d' expansion de la Ligonne.

Le **volet artisanal** fait l' objet de remarques d' élus ou d' artisans.
A St-Anthème, l' adjoint à l' urbanisme, Loïc de Boisserol réclame un agrandissement de la zone artisanale pour accueillir de nouveaux artisans. Cette problématique de développement de l' activité économique ne peut être déconnectée de l' accueil de nouvelles populations dans un pôle de vie qui développe déjà une activité touristique avec Prabouré. En outre, cette commune accueille aussi un collège dont les effectifs restent modestes. Le maintien de ce pôle de vie paraît essentiel en favorisant l' accueil de nouveaux artisans.

A Baffie, un artisan menuisier, M. Best, veut implanter son atelier sachant que sa demande de permis de construire a été refusée en raison de l' application du règlement. La possibilité de délimiter un STECAL lié à son activité pourrait être envisagée sachant que sur cette commune M.Gayard aussi un déclassement de la zone artisanale afin qu'elle devienne constructible.
La création d' une unité touristique nouvelle au Moulin des Comtes à Viverols est relancée en raison du report de l' examen du dossier lié au site de Prabouré à St-Anthème. Les propriétaires du site appuyés par les élus de la commune renouvellent leur demande de création d' une unité touristique sur le site du Moulin des comtes. La demande de permis de construire a été déposée en 2023 et concerne l' installation de trois chalets de 50m2 chacun. Il est précisé que l' accès sera piétonnier et qu' un parking existe déjà. Cet aménagement devrait permettre d' améliorer l' accueil touristique sur ce site et d' avoir un projet positif sur le territoire.

3-5 L' Avis des personnes publiques associées

Les personnes publiques associées ont été sollicitées dans le cadre de la révision allégée n°1 et la modification n°1 du PLUI. Une réunion d' examen conjoint a eu lieu le 8 janvier 2026 dont le PV est joint au dossier.
Globalement, l' ensemble des services et personnes publiques associées a donné un avis favorable au dossier présenté tout en émettant diverses observations dont certaines recoupent des remarques émises lors de l'enquête publique.

Les nombreuses adaptations envisagées pour le PLUI actuel de la Vallée de l'Ance paraissent positives pour les différents intervenants;Néanmoins, quelques points méritent d ' être soulignés et pris en compte dans la réflexion actuelle sur ce document, sachant que l' élaboration d'un nouveau document d'urbanisme à l' échelle du territoire d' Ambert Livradois Forez permet d'envisager une prise en compte à une autre échelle.

Parmi les recommandations proposées par les services, certaines méritent d'être prises en compte dans l' immédiat.
Dans un contexte d' aléas climatiques, le risque inondation et coulées de boue doit être pris en compte dans les évolutions envisagées du PLUI, notamment dans le bas de la Vallée de L'Ance, sachant que de nombreuses ZNIEFF en zone humide sont concernées. A ce titre le PNR Livradois Forez précise qu'une étude est nécessaire pour la préservation des zones humides.

L'Autorité environnementale recommande une meilleure prise en compte de la ressource en eau potable et veiller à ce qu'elle soit en adéquation avec le projet de territoire. En tout état de cause, la ressource en eau doit être suffisante pour accueillir de nouveaux habitants sachant que d' ores et déjà certaines communes ont eu des difficultés d' approvisionnement.

Le principe du soutien au secteur agricole doit être réaffirmé. La DDT63 et la Chambre d' Agriculture signalent qu'il convient de reclasser en zone A ou N des secteurs à habitat distendu sur St-Romain ou Saillant. Il n'est pas tenu compte de la valeur agronomique des terres. Des terres cultivées sont positionnées en zone constructible à Eglisolles notamment. Des projets d'extension à Saillant et à Sauvessanges sont envisagés sur des terres déclarées à la PAC. La DDT demande de préciser le règlement des annexes et extensions en zone A et N.
Enfin, le positionnement de zone AU constructible à proximité d' un cimetière implique que le règlement sanitaire départemental soit pris en compte.

AVIS du Commissaire-enquêteur

Considérant que l' enquête publique unique menée dans le cadre d' une double procédure de révision allégée n°1 et de modification n°1 du PLUI de la Vallée de l'Ance a permis de recueillir de nombreuses observations du public et a largement rempli son objet ;

Considérant que l' enquête publique s' est déroulée conformément à la réglementation en vigueur en respectant les dispositions législatives et réglementaires du Code de l' Urbanisme :
L'information du public a été assurée dans de bonnes conditions par une double insertion dans les journaux La Montagne et le Semeur hebdo ainsi que par un affichage sur les panneaux d' annonces légales et une information sur les sites internet. En outre, le registre dématérialisé a été ouvert au public durant la période de l' enquête. Les deux dossiers présentés à l' enquête étaient clairement structurés et très complets. Néanmoins le public qui s'est mobilisé pour l' enquête a surtout permis à des élus déjà sensibilisés ou à des particuliers concernés par une demande personnelle de s' exprimer.

Considérant que le projet de modification n°1 et de révision allégée résulte d' un travail de concertation de longue durée avec les services concernés et les élus locaux;
Considérant que les adaptations apportées au PLUI dans le cadre de cette double procédure ont permis de réduire les zones à urbaniser de 28,6 hectares et traduisent l' effort du PLUI pour se mettre en conformité avec les prescriptions du SCOT Livradois-Forez sachant que le nombre de logements vacants reste très important sur le secteur;
Considérant la compatibilité du projet de PLUI révisé et modifié avec les orientations du PADD du PLU en vigueur au titre de l'axe 1: "pour une économie rurale et résidentielle garante d' un territoire dynamique" ou de l'axe 2 "pour un territoire accueillant et respectueux de son identité";
Considérant que l' Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale émis le 19 décembre 2025 sur les évolutions du foncier, du changement climatique, de biodiversité, de ressource en eau, de paysages et de risques et nuisances ont été intégrées en grande partie dans le document soumis à l' enquête publique;
Considérant que le PLUI se doit d' anticiper la réponse aux besoins exprimés sur le territoire de manière globale, dans le respect des enjeux environnementaux et qu'il constitue un outil essentiel pour l' intercommunalité pour mettre en oeuvre des politiques sectorielles cohérentes;
Considérant l' élaboration depuis le 25 septembre 2025 d' un nouveau document à l'échelle du territoire d' Ambert Livradois Forez, un PLUI tenant lieu de programme local de l' habitat (PLUI-H), avec le concours de l' Agence d' urbanisme Clermont Massif Central qui sera appelé à se substituer à ce PLUI de la vallée de l' Ance.

En conséquence, compte tenu des conclusions rappelées ci-dessus, le commissaire-enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** à la procédure de révision allégée n°1 et à la modification n°1 du PLUI de la Vallée de l' Ance.

A titre de recommandations, il conviendra de prendre en compte les propositions émises par les PPA et notamment ;

- Une préservation des terres agricoles de qualité,
- Veiller à une approche paysagère des aménagements du bâti
- Une prise en compte de la problématique de l’ eau.

Fait à NEUVILLE, le 22 juillet 2026

Le commissaire-enquêteur

Annick De Oliveira